



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Historique des procédures

- Élaboration : 03/02/2020
- Modification n°1 : 26/09/2022

Date d'approbation

**dossier de notification
aux PPA-PPC**

dossier d'enquête publique

Pièce du PLUiH

5

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Projet de modification n°2
(extrait - document complet
disponible à l'approbation)*

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

PRÉAMBULE

*Que sont des orientations
d'aménagement et de programmation ?*

QUE SONT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?

UN DOCUMENT JURIDIQUE À PRENDRE EN COMPTE



Le règlement et le plan de zonage (pièce n°3 du PLUiH) ne sont pas les seuls documents que doivent prendre en compte les projets de travaux. La pièce n°5 compile les orientations d'aménagement et de programmation, aussi appelées « OAP », qui ont également une portée juridique. Ces OAP traduisent, de même que le règlement, les orientations générales contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2).

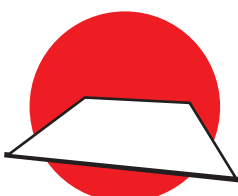
QUELS SONT LES TRAVAUX CONCERNÉS PAR DES « OAP » ?

Tous les travaux ne sont pas concernés par des OAP. Le sont :

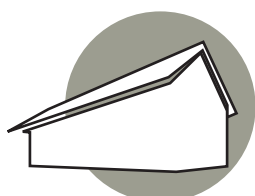
- les terrains définis comme secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation par le règlement graphique (pièce 3.2) : les orientations correspondant au secteur doivent être intégrées (à partir de la page 47).
- les constructions traditionnelles repérées sur la pièce 3.2 comme bâtiment pouvant changer de destination ou bâtiment traditionnel d'intérêt : les OAP thématiques p.7 s'appliquent
- les opérations d'ensemble décrites p.26 : les OAP relatives à la forme urbaine (p.23) s'appliquent
- les projets concernés par le projet de réseaux de liaisons douces sur Rumilly : les OAP p 39 s'appliquent.

Quatre types d'OAP

Secteurs de projet



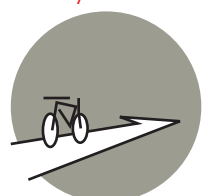
Bâti traditionnel



Opération d'ensemble



Continuité piétonne/
cyclable



COMMENT PRENDRE EN COMPTE DES OAP ?

Le projet proposé doit être **compatible** vis-à-vis des OAP, ce qui implique de **ne pas contredire** les orientations d'aménagement et de programmation. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Cette souplesse explique que les orientations et leurs illustrations présentées plus après soient relativement évatives : elles n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les **qualités souhaitées** de l'espace public ainsi que la vocation du site. Les porteurs de projet disposent de **marges de manoeuvre** pour traduire ces orientations. Ainsi, l'emplacement d'une continuité routière n'est qu'indicatif : le trait peut tout à fait être décalé tant que le principe de continuité est conservé (cf. exemple ci-dessous).

Illustration schématique de la différence entre rapport de compatibilité et rapport de conformité

OAP (pièce 5 du PLUiH)



Projet



COMPATIBLE

La voie créée respecte le principe de connexion.

**Emplacement réservé
(pièce 3.2 du PLUiH)**



Projet



NON CONFORME

La voie créée ne suit pas l'emplacement décrit.

JE SUIS PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN CONCERNÉ PAR DES OAP.

Si vous souhaitez réaliser des travaux sur ce bien, ils devront être compatibles avec les OAP (ne pas contredire ces orientations). La présence d'OAP n'empêche donc pas systématiquement la réalisation de **projets particuliers** tant que ceux-ci ne viennent pas compromettre la mise en oeuvre des OAP (cf. exemple ci-dessous).

Ces OAP ne sont pas une injonction à agir : elles n'ont pas d'impact sur votre statut de propriétaire. Il n'y a aucune obligation de vendre ce bien. Il ne s'agit pas non plus d'un périmètre de gel. Les OAP ont pour seule vocation de décrire les qualités attendues des travaux, sur des secteurs ou des thèmes jugés stratégiques par l'intercommunalité.

Illustration de la compatibilité de projets sur un terrain comportant des OAP

OAP sectorielle - 1 ha

(OAP : créer 30 logements)



Maison existante



Travaux de façade



COMPATIBLE

Les travaux de façade de la maison existante ne viennent pas contredire les OAP.



Maison existante



Projet d'une seconde maison et d'une piscine



NON COMPATIBLE

Du fait de la localisation du projet, on ne pourrait plus réaliser les 30 logements attendus sur le site.

LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

Orientations portant sur les bâtiments repérés comme aptes au **changement de destination** et les **bâtiments traditionnels d'intérêt** : **7**

Orientations portant sur le choix de la **forme urbaine** : **25**

Orientations portant sur les **modes actifs** à Rumilly : **41**

ORIENTATIONS SECTORIELLES DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs : **48**

Secteurs stratégiques pour le développement résidentiel

Bloye : **54**

Boussy : **56**

Etercy : **60**

Hauteville-sur-Fier : **66**

Lornay : **70**

Marcellaz-Albanais : **72**

Marigny-Saint-Marcel : **76**

Massingy : **78**

Moye : **80**

Rumilly : **82**

Saint-Eusèbe : **122**

Sales : **128**

Thusy : **144**

Vallières-sur-Fier : **148**

Vaulx : **158**

Versonnex : **162**

ORIENTATIONS SECTORIELLES DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Orientations relatives aux secteurs de **développement économique** : **167**

HALTE MARCELLAZ-HAUTEVILLE

Orientations relatives aux secteurs d'équipement 1AUe : **185**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

*Orientations portant sur les bâtiments
repérés comme aptes au changement
de destination ou présentant un intérêt
patrimonial*

ORIENTATIONS PORTANT SUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS COMME APTES AU CHANGEMENT DE DESTINATION OU PRÉSENTANT UN INTÉRÊT PATRIMONIAL

TRAVAUX DEVANT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

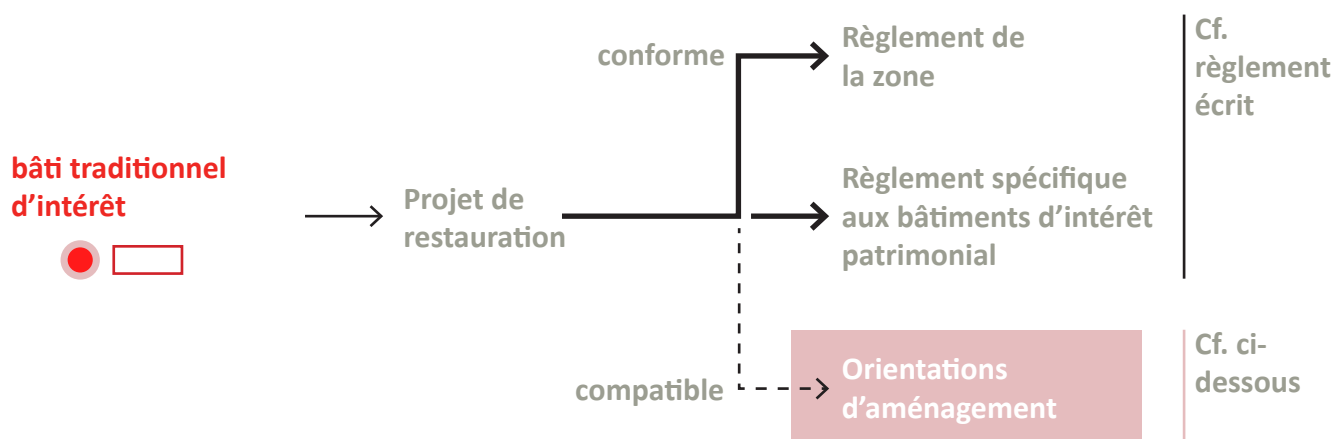
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend plusieurs outils de réglementation du patrimoine : les dispositions du règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Parmi celles-ci figure un ensemble d'orientations thématiques, relatives à la préservation du patrimoine rural "ordinaire".

Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations portent sur des constructions existantes dans les deux cas suivants :

- elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) en tant que « Bâtiment traditionnel d'intérêt » : 
- et, en zone A etou N, si elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : 

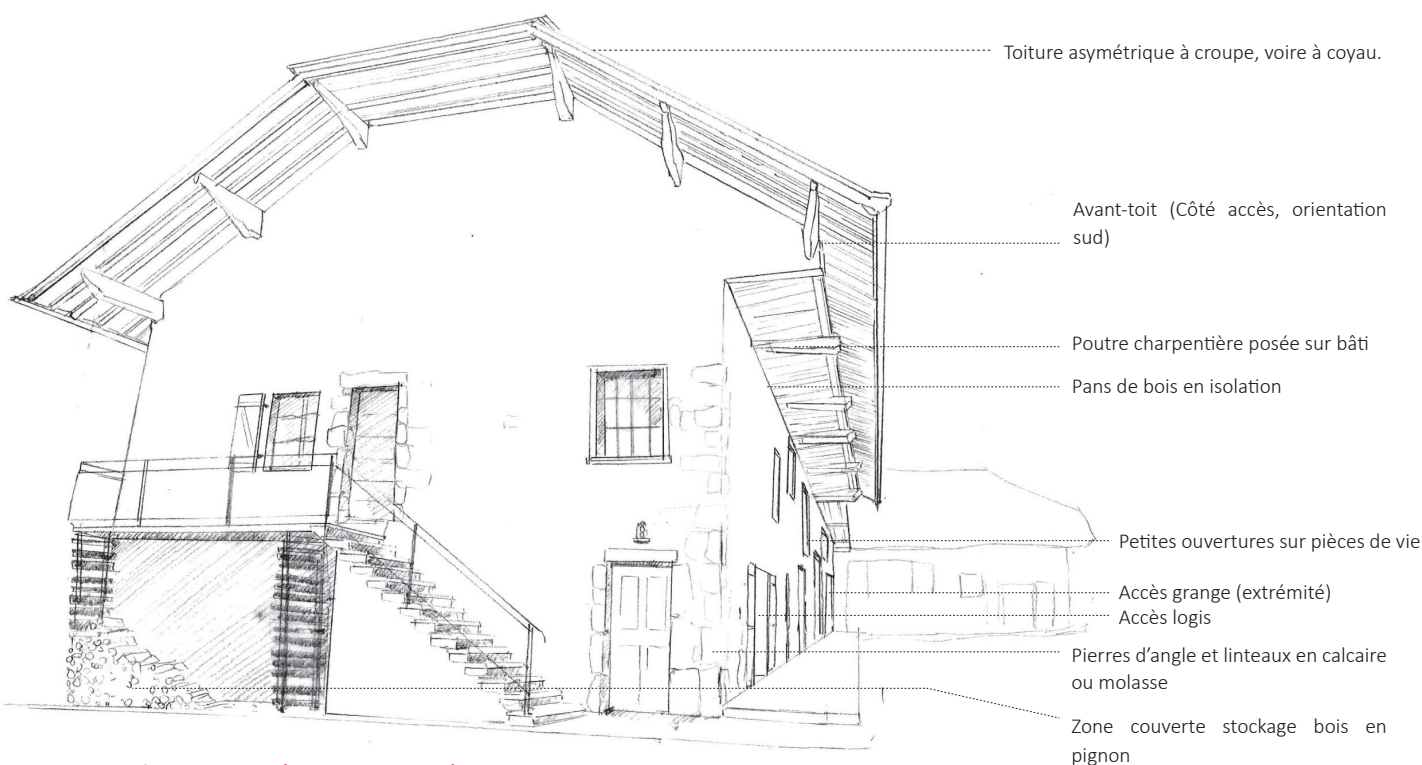
Dans ces deux cas, les orientations ne s'appliquent qu'aux constructions présentant les caractéristiques (décrites dans la partie "Caractéristiques typologiques" qui suit) de granges dites albanaises, représentatives du patrimoine rural local.

Les déclarations de travaux et les demandes de permis doivent respecter l'esprit des orientations qui suivent.



CARACTÉRISTIQUES TYPOLOGIQUES DU BÂTI RURAL

10



Composition sur une base rectangulaire

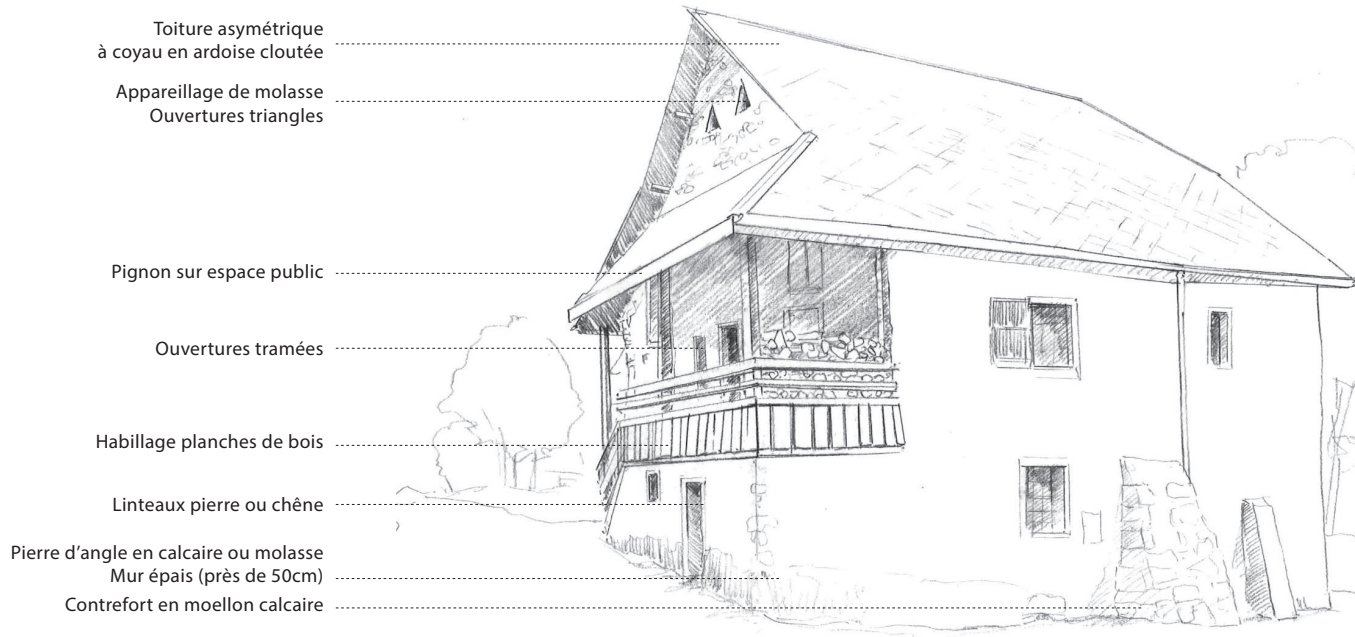
Le plus souvent, les fermes de l'Albanais suivent un plan rectangulaire allongé, découpé en travées fonctionnelles séparant les espaces résidentiels des parties d'exploitation (grange, étable).

L'ensemble trouve son unité par une volumétrie d'ensemble simple et une toiture au volume important qui servait à stocker le foin sur toute la longueur du bâtiment. Cette toiture à deux pans égaux recouverte d'ardoise intègre des combles importants et s'achève en une croupe au niveau du pignon. Un avant-toit en débord protège la circulation du logis aux communs.

Le bâtiment principal a un axe de faîtage généralement parallèle au sens de la pente. La hauteur variable s'élève le plus souvent au-delà de 9m jusqu'à 12 m au faîtage.



Source : CAUE Savoie, PLU Bloye, PLU Hauteville-sur-Fier



Composition sur une base carrée

En débit de cette unité volumétrique, les espaces ne font pas l'objet du même traitement selon leur destination ; ainsi, la partie habitation est souvent enduite à la chaux avec des décors en trompe-l'oeil qui mettent en valeur les chaînages d'angles mais aussi les encadrements des portes et des fenêtres. Dans la partie exploitation, qui comprend étables et granges, les murs sont à peine enduits et les matériaux destinés aux encadrements sont moins travaillés.

Les percements du logement sont parfois organisés par travée alors que ceux des parties d'exploitation sont moins ordonnées, ce qui apporte une qualité à la lecture d'ensemble du bâtiment. Enfin, les lieux de stockage destinés à être ventilés sont parfois bardés de bois.

Cette typologie a été déclinée au gré des usages, à des périodes éloignées comme récentes à travers des réhabilitations.

Elle représente un potentiel de réhabilitation important. Nonobstant les problématiques techniques et financière du montage d'une telle opération, la réhabilitation du bâti traditionnel représente un potentiel en logements important.



Composition tramée sur base rectangulaire

Ferme réhabilitée, Bloye + Crempigny-Bonnegôte



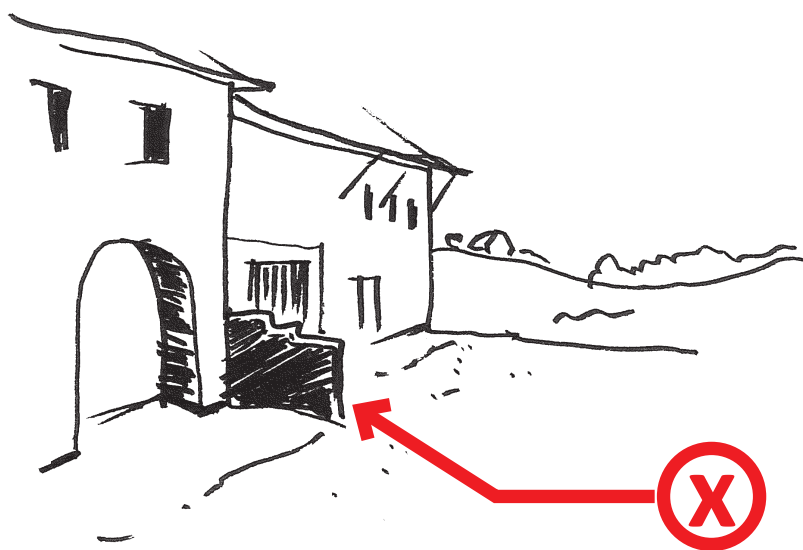
VOLUME 01 - LECTURE DE LA FAÇADE

12

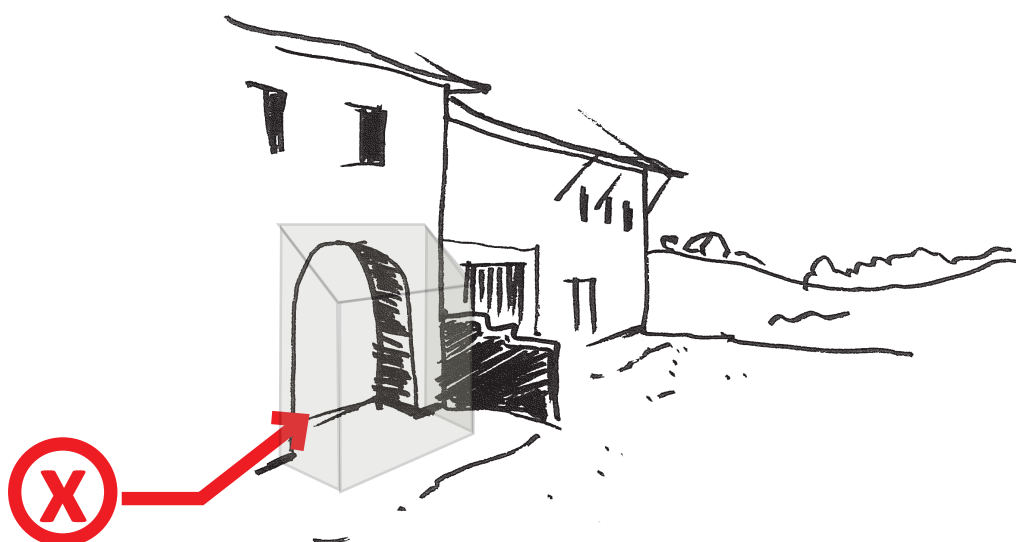
❑ Préserver la **lecture de la façade principale** en évitant d'édifier des murs perpendiculaires ou de petites annexes accolées.

❑ Il s'agit de conserver la **cohérence des fronts bâtis** perceptibles.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



*Mur de clôture opaque,
perpendiculaire à la façade principale*

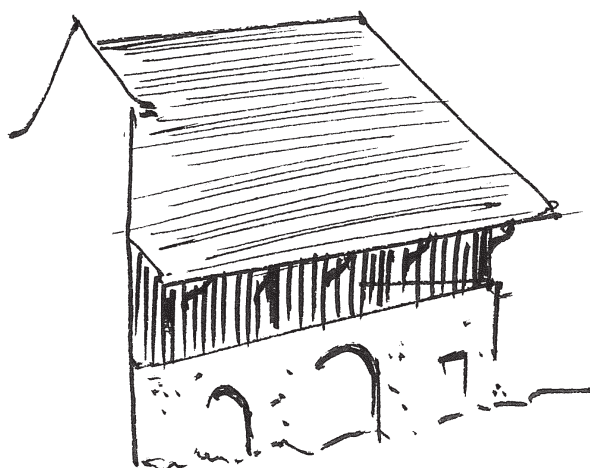


Auvent ou véranda

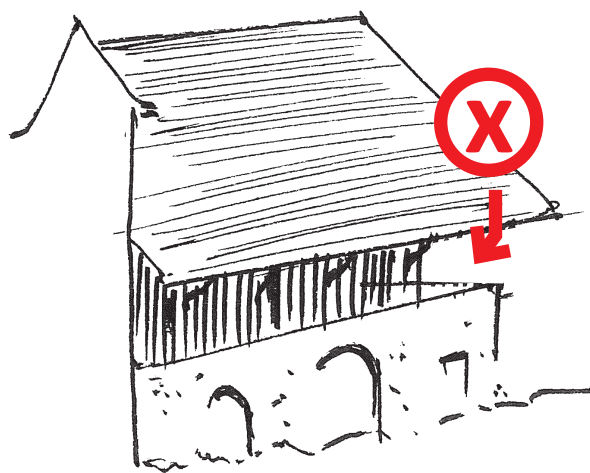
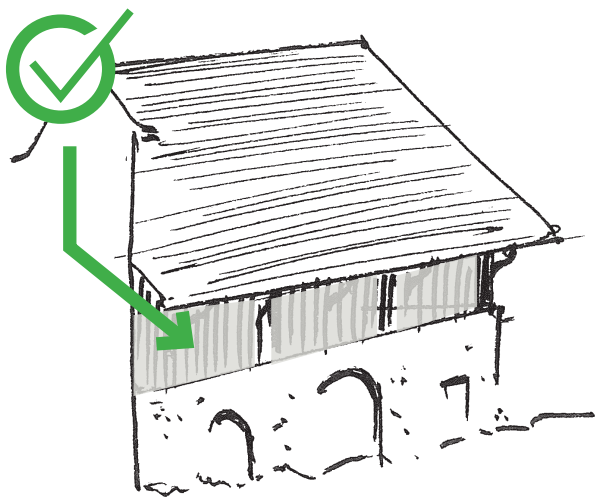
☑ Conserver les angles de la construction.

☑ La conservation implique que les travaux ne puissent contribuer à « évider » l'angle d'une façade principale, altérant de ce fait la lecture originelle du volume de la grange.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Avant



Percement d'une loggia en angle

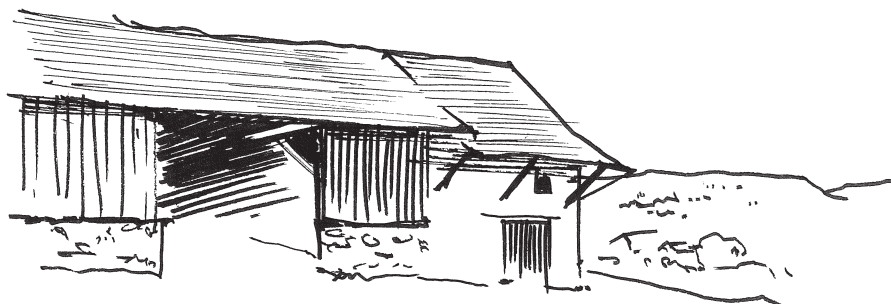


Ouverture du niveau

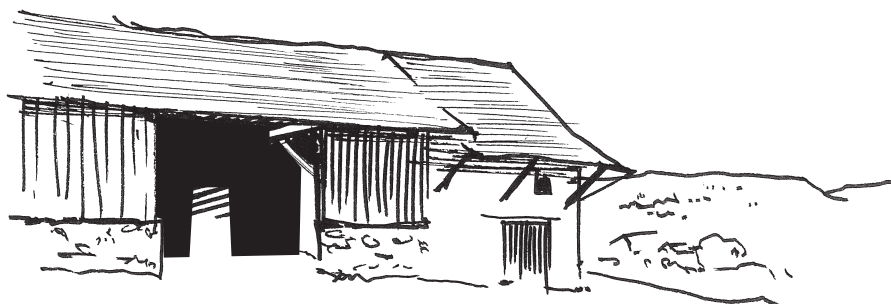
VOLUME 03 - VOLUME INTÉRIEUR

- ☑ Valoriser la profondeur de la grange en reconfigurant l'espace intérieur.
- ☑ Les granges proposent un volume aménageable conséquent. Les travaux valorisant la générosité des volumes sont encouragés.

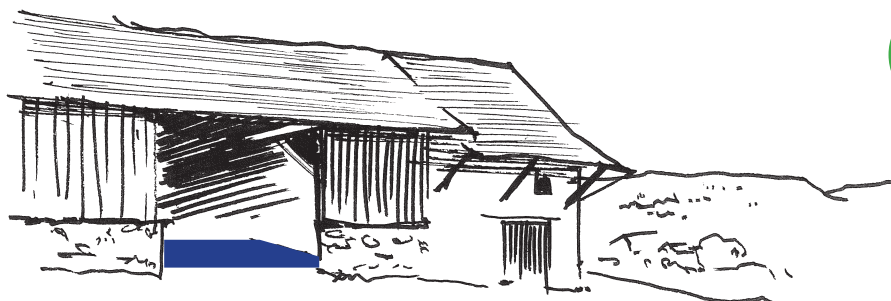
ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Avant



Construction d'une façade en retrait



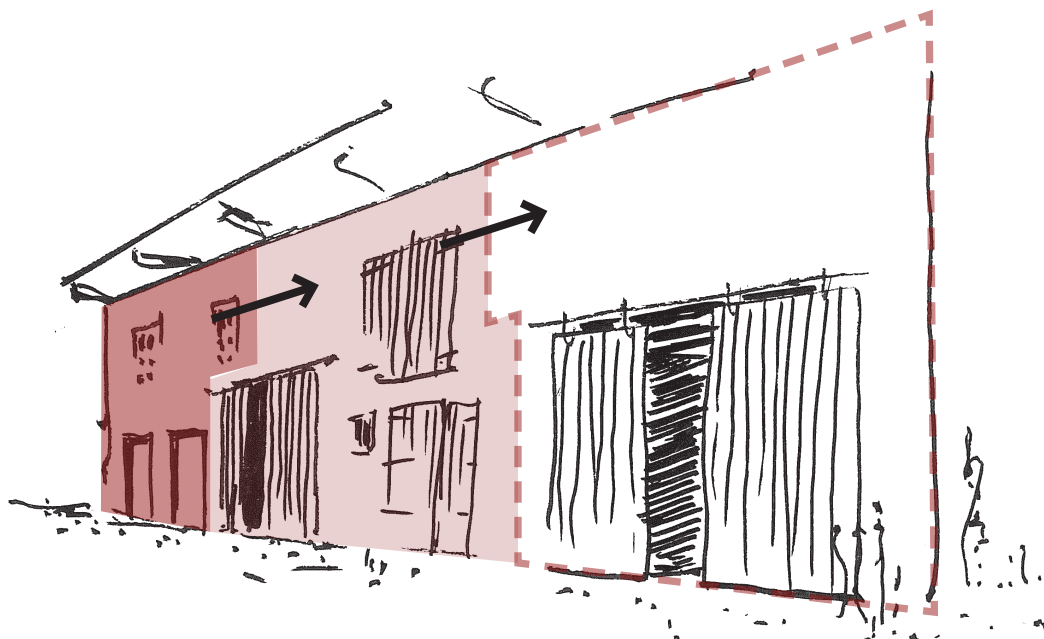
Stationnement au coeur de la grange



VOLUME 04 - TRANSFORMATION PROGRESSIVE

- ☑ Aménager peu à peu les anciens locaux d'exploitation en les préservant dans l'attente de cet aménagement.
- ☑ En cohérence avec l'orientation Volume 02, les travaux qui viendraient mettre à bas une partie du volume principal de la construction ne sont pas souhaitables.
- ☑ L'isolation thermique de la construction pourra être pensée en cohérence avec la progressivité de la transformation.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)

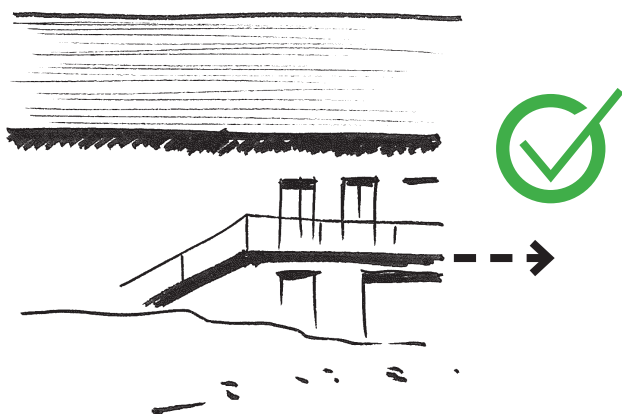


Partitionner et isoler l'espace bâti par tranche

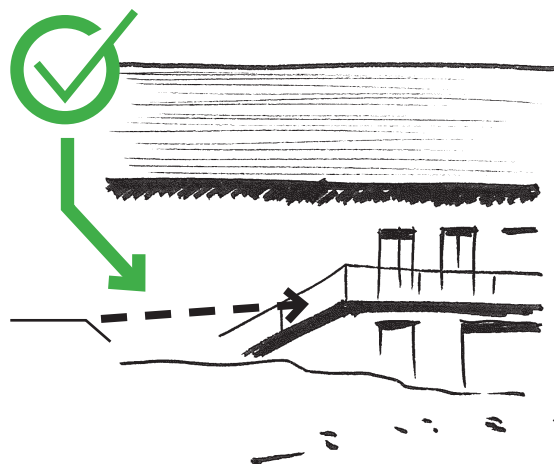
VOLUME 05 - ACCÈS

- ☑ Conserver les coursives et rechercher des accès PMR lorsque la pente le permet.
- ☑ Les coursives sont des ajouts plus récents aux anciennes granges, permettant de mieux tirer profit de la générosité du volume. Leur prolongement ou la création de nouvelles coursives est une dérogation possible à l'orientation Volume 01.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Allonger la coursive



Rampe d'accès

FAÇADE 01 - OUVERTURES

- ❑ Conserver la trace des percements originels, témoins d'anciens usages.
- ❑ Cette conservation implique de concevoir des pièces en cohérence avec l'apport lumineux potentiel offert par ces ouvertures.
- ❑ Le comblement partiel ou total, non souhaitable, pourra toutefois être réalisé en soignant l'aspect (la teinte, le contraste) du remplissage, et en conservant les éventuels encadrements existants.

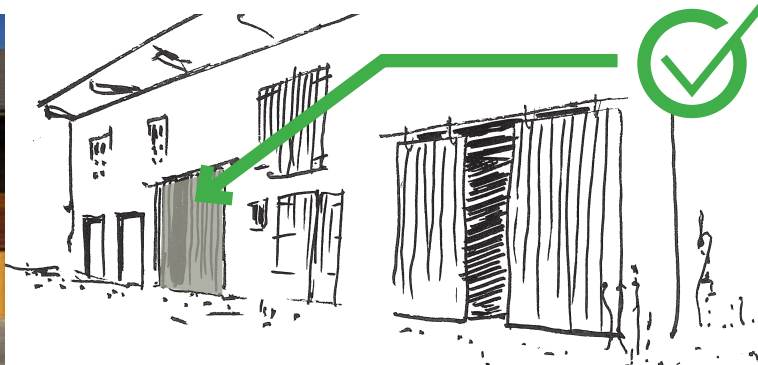
ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



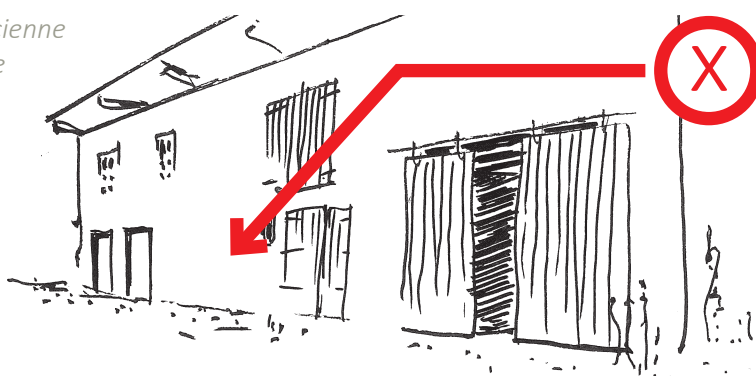
Avant



Intégration d'une menuiserie en remplissage d'une porte de grange.



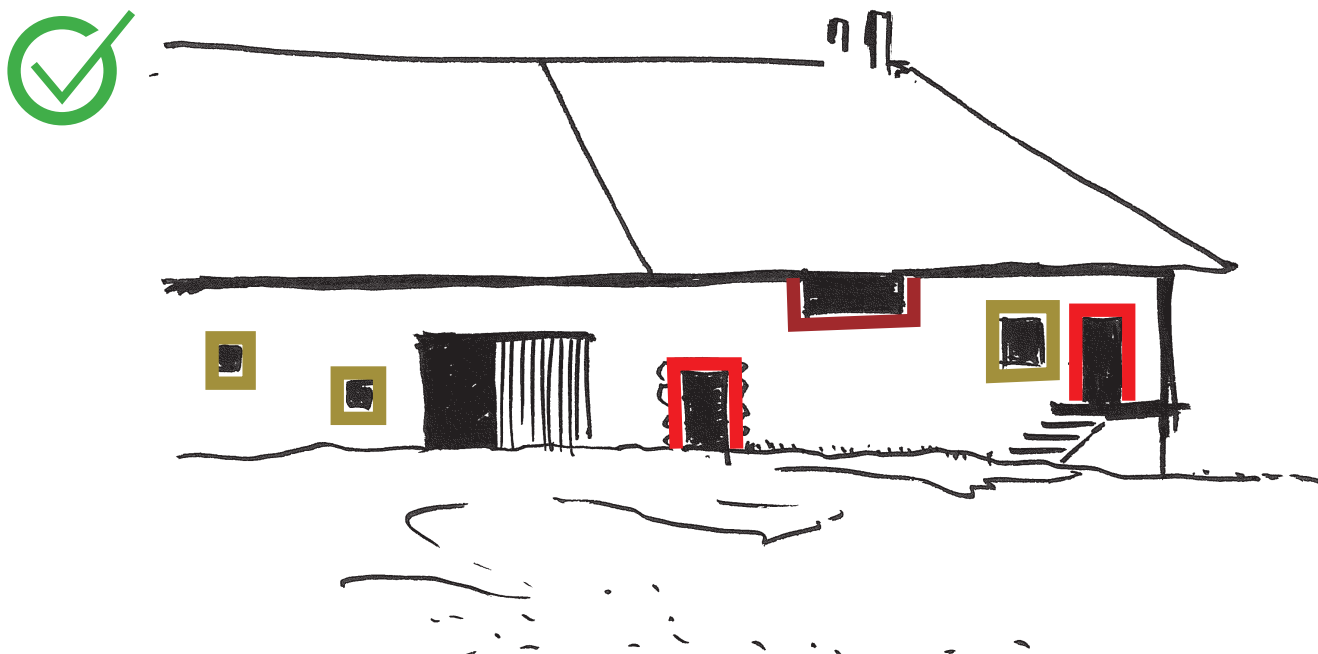
Comblement de l'ancienne porte de grange



FAÇADE 02 - OUVERTURES

- ☑ Lors de la création de nouvelles ouvertures, conserver le type des baies partageant la même fonction (encadrement, menuiseries, etc.)
- ☑ Les granges doivent pouvoir être adaptées à de nouvelles fonctions. Leur aménagement devra d'abord optimiser les ouvertures existantes avant d'en créer de nouvelles, exceptionnellement.
- ☑ Sur la façade principale, les nouveaux percements ne doivent pas altérer la lecture d'ensemble par un contraste de matériaux, de teinte, de dimensions.

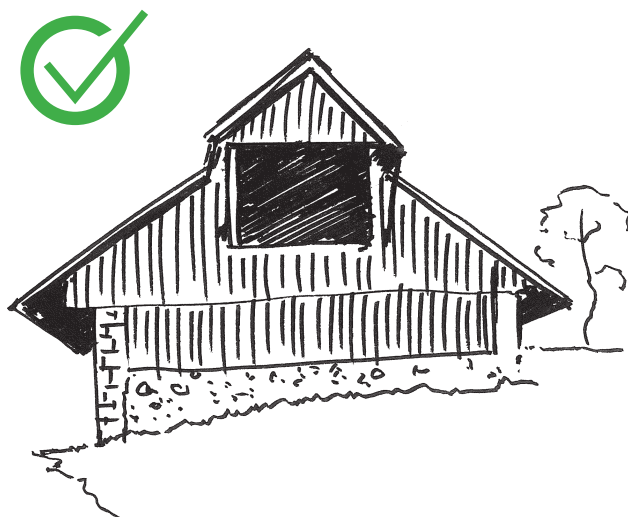
ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



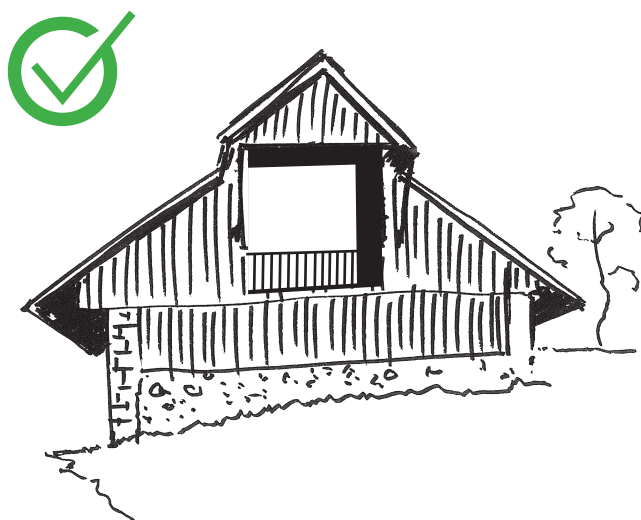
FAÇADE 03 - PIGNONS

- ☑ Préférer le percement des pignons de manière à générer des apports de lumière importants.
- ☑ Les percements respecteront les plans de symétrie existants et proposeront des proportions cohérentes vis-à-vis de la pente du toit.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Ouverture en pignon

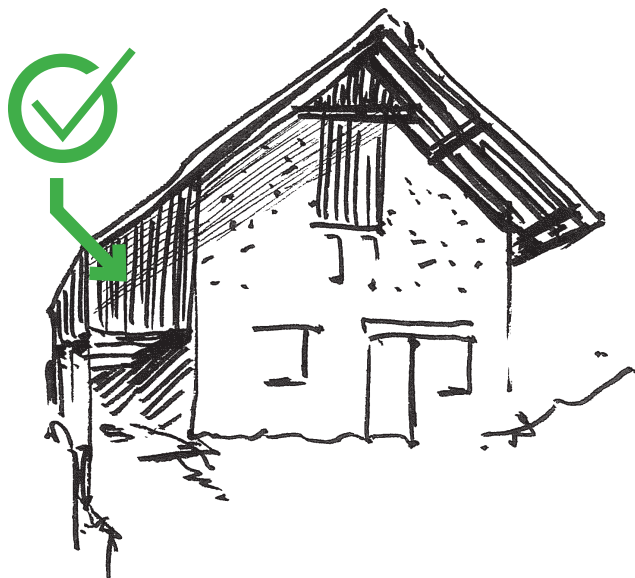


Loggia

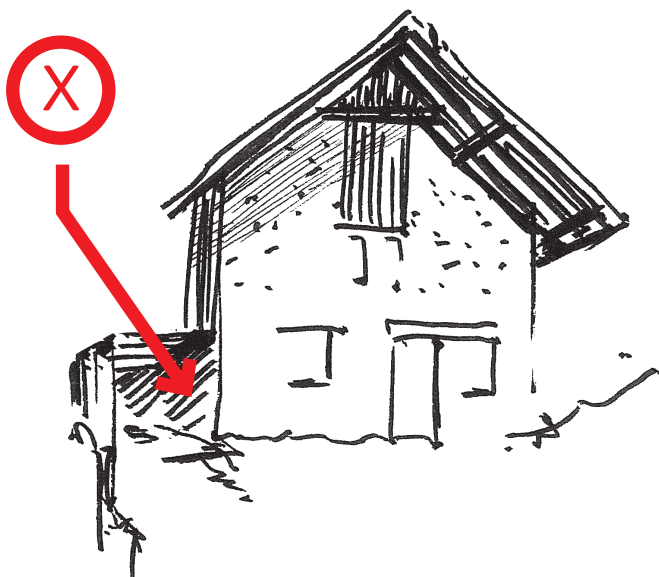
TOITURE 01 - PANS

- ☑ Aménager le volume existant ou étendre sous un prolongement du toit.
- ☑ Les pans de la toiture sont un élément important pour la lecture du volume. Des aménagements modifiant la pente ou la contrecarrant ne sont pas souhaitables.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Prolongement de la pente du toit.

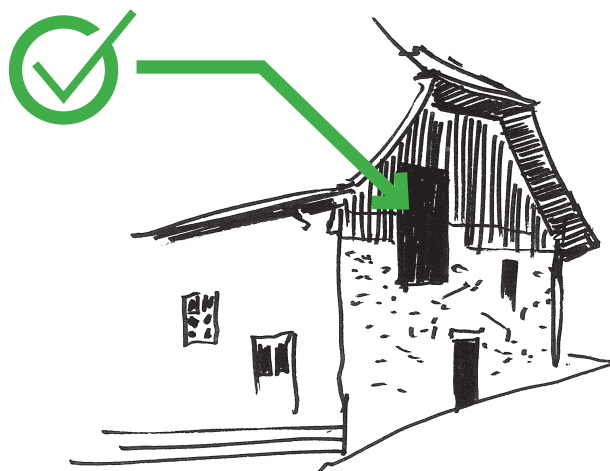


Annexe toit plat

TOITURE 02 - OUVERTURES

- ❑ Lorsque cela est possible, éviter de percer les grandes toitures en bon état.
- ❑ Les toitures des granges étant souvent rarement percées, les ouvertures doivent être exceptionnelles.
- ❑ Elles chercheront à s'inscrire dans la pente de la toiture, en cohérence avec l'orientation Toiture 01.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



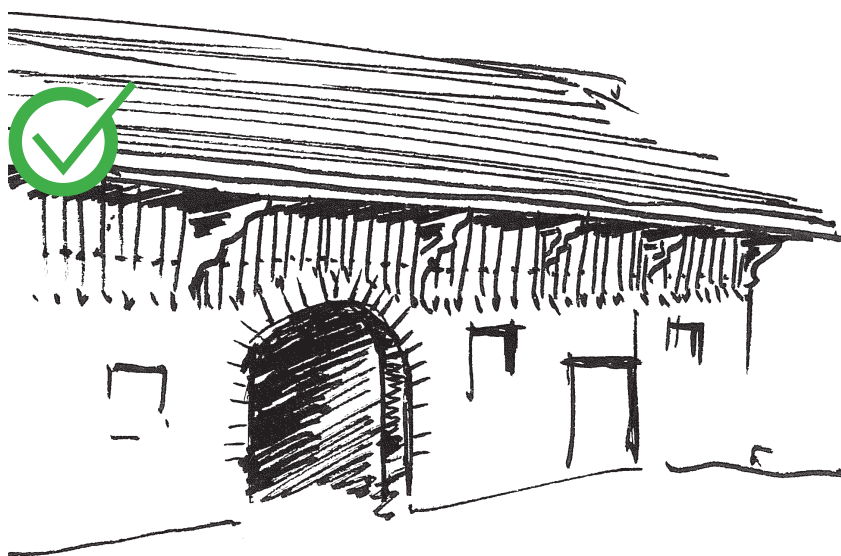
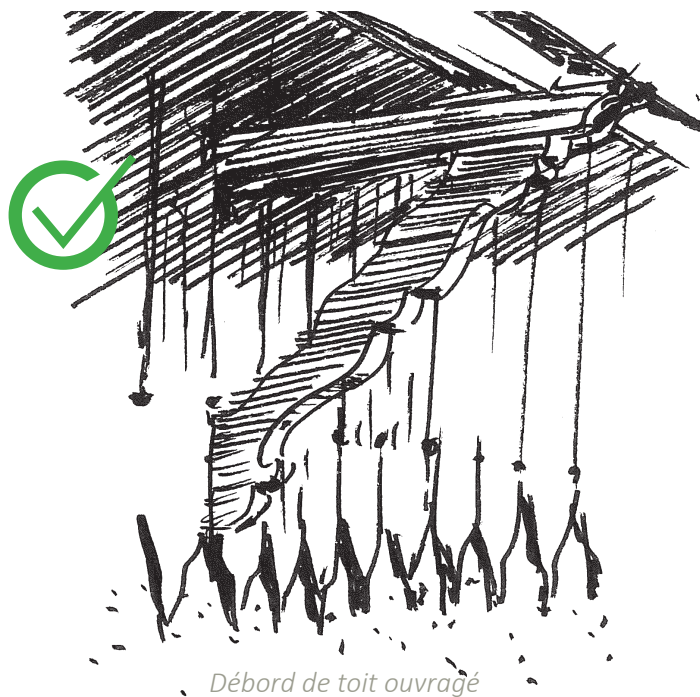
Percements sur le pignon



Menuiseries dans la pente de la toiture

- ☑ Préserver les structures en bois remarquables en bon état.
- ☑ Les parements ouvragés seront également conservés.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



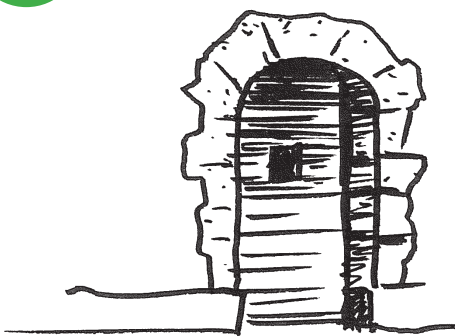
Habillage en bois ouvragé

MATIÈRE 02 - MOLASSE

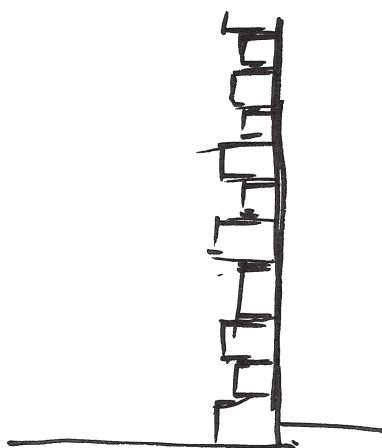
☑ Conserver les encadrements de baie et les chaînages en molasse en bon état.

☑ De part et d'autre du cours aval du Fier, entre Annecy et Rumilly s'étend une zone de molles collines qui sépare la partie nord-occidentale du massif des Bauges du chaînon jurassien méridional du Gros Foug- Corsuet. Elles sont sculptées dans le remplissage de grès tendres que l'on appelle molasses. Ces grès blancs, rouges ou verdâtres durcissent à l'air et sont utilisés comme pierre à bâtir.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Encadrement de porte

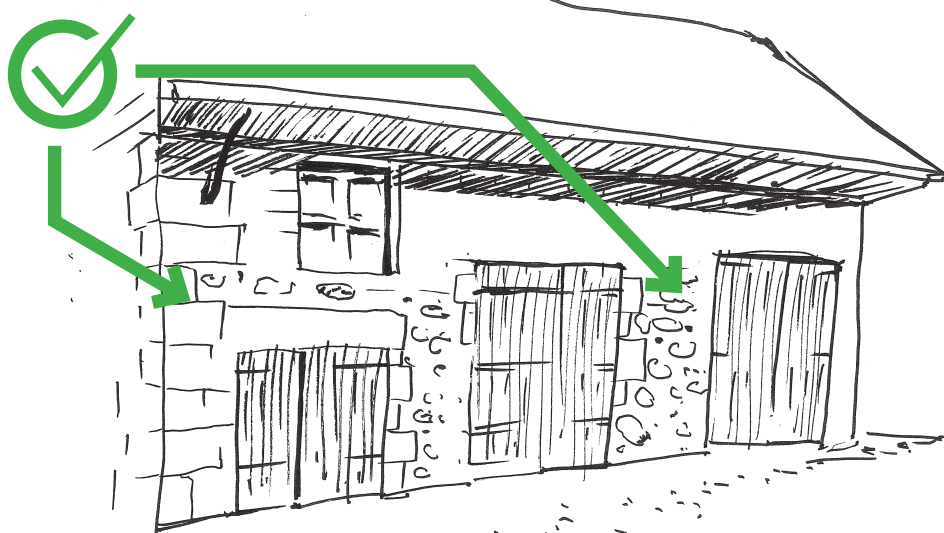


Chaînage d'angle

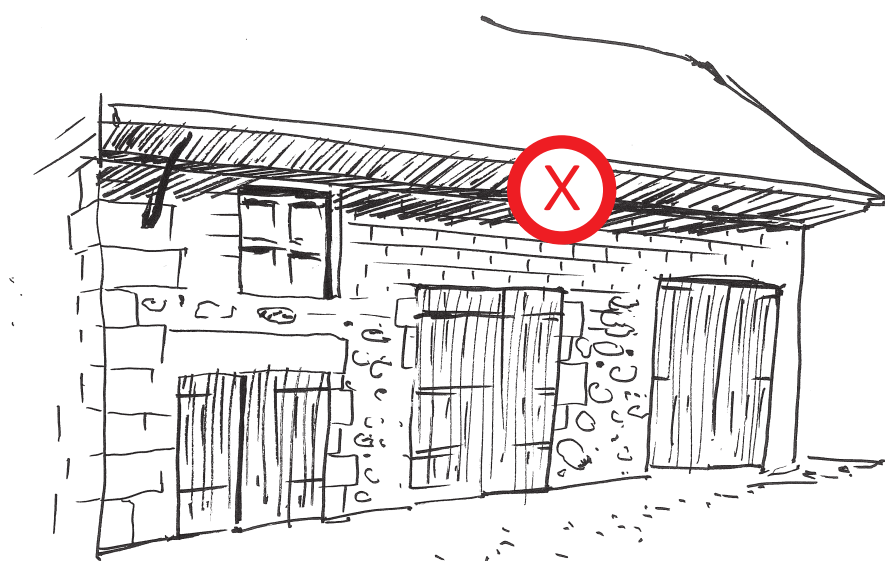
MATIÈRE 03 - CONTRASTE

- ☑ Jouer sur les différences de matériaux bruts non standardisés et enduire les éléments de maçonnerie standardisés.
- ☑ Les granges originelles étaient construites avec des matériaux d'extraction locale, rarement enduits. Le recours à l'enduit est conseillé dès lors que la construction est habitée, de manière à protéger l'appareillage. Les matériaux de remplissage en façade, non extraits localement, seront enduits (briques, parpaings, etc.)

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Molasse et pierre de taille



Blocs béton apparents

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

FORMES URBAINES

*Orientations thématiques communes
à l'ensemble des secteurs de projet à
vocation résidentielle*

TRAVAUX DEVANT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES, RELATIVES AU CHOIX DE LA FORME URBAINE

DÉFINITION : FORME URBAINE

« Donner forme à la ville, c'est lui imprimer une certaine composition, un jeu des vides et des pleins dans l'espace construit, c'est aussi créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme. »

Denise Pumain, Dictionnaire de la ville et de l'urbain

La notion de forme urbaine est un concept fréquemment utilisé en urbanisme sans que la définition ne soit reconnue. Il est intéressant de garder à l'esprit que la "forme urbaine" véhicule de nombreuses significations, incluant les caractéristiques géométriques d'un groupe de constructions (compacité, mitoyenneté, etc.) ainsi que le rapport de l'habitant à son cadre de vie. L'adjectif "urbain" ne renvoie donc pas tant à la ville mais à un espace habité.

RESPECT DES ORIENTATIONS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objectifs le renouvellement et la diversification des formes urbaines, à concilier avec un objectif de densification de la production de logements, de meilleure prise en compte environnementale et de respect des constructions et paysages existants.

Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations répondent aux critères suivants :

- ils participent à la construction de nouveaux logements (depuis l'équipement des parcelles jusqu'à la finition) :
- ils sont réalisés au sein d'un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, repérés au règlement graphique (et doivent également respecter les orientations spécifiques au secteur)
- ils sont soumis par les orientations sectorielles à la réalisation d'une opération d'ensemble ou par tranches opérationnelles.

Ces orientations sont complémentaires des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au secteur en question et au règlement écrit.

Chaque orientation peut référer à plusieurs enjeux :



LA DENSITÉ

Typologie
Privé/Public



L'ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

Consommation
Production



LES AMBIANCES
DU LIEU

Végétal
Paysage



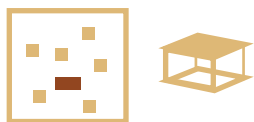
LE RAPPORT À
L'EXISTANT

Transition
Inscription

TYPOLOGIES DE LOGEMENT

Chaque orientation s'adresse à une ou plusieurs typologies de logements :

ISOLÉ
Bâti discontinu



- Les formes urbaines d'habitat individuel isolé, caractérisé par une dominante de logements individuels non mitoyens.

Maison individuelle,
Sevrier (74)
Architecte : Maisonet & Locatelli



MITOYEN
Mur partagé



- Les formes urbaines d'habitat mitoyen, caractérisé par une dominante de logements groupés, partageant un mur.

Habitat social intermédiaire,
Cranves-Sales (74)
Architecte : Jean-Michel Bozetto



INTERMÉDIAIRE
Superposition



- Une typologie intermédiaire, assemblage vertical de logements partageant un plancher/plafond.

Le Prieuré,
Lovagny (74)
Architecte : Montmasson - Poncet



COLLECTIF
Accès intérieur



- L'habitat collectif, logements partageant une desserte verticale interne.

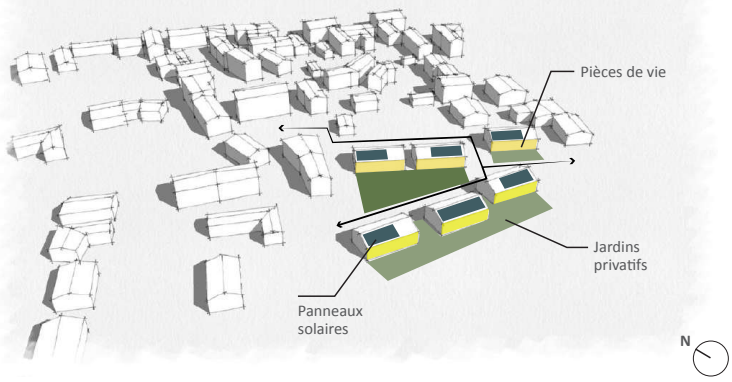
Les Terrasses du Jura,
Viry (74)
Architecte : Chassagne + Delétraz Architecture



MODE D'EMPLOI DES FICHES "ORIENTATION"

ORIENTATION N°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.

38

Enjeu d'aménagement auquel répond l'orientation	ENJEUX  L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE	TYPLOGIES CONCERNÉES  ISOLÉ  MITOYEN Typologies de logements devant prendre en compte l'orientation
	PRODUCTION D'ÉNERGIE POTENTIELLE ISOLÉ Bâti discontinu  MITOYEN Mur partagé  INTERMÉDIAIRE Superposition  COLLECTIF Accès intérieur 	L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie (solaire) supérieur. Les projets devront donc adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. En cas de pose de panneaux solaires en toiture, l'orientation permet également d'améliorer le rendement de ceux-ci. Mise en situation Trame viaire desservant des garages façade Nord et orientation des façades principales au Sud.  Illustration à titre indicatif

Communauté de Communes du Pays de Montagne | Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION N°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.

ENJEUX



L'ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

PRODUCTION D'ÉNERGIE POTENTIELLE

ISOLÉ

Bâti discontinu



MITOYEN

Mur partagé



INTERMÉDIAIRE

Superposition

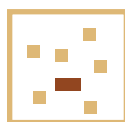


COLLECTIF

Accès intérieur



TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



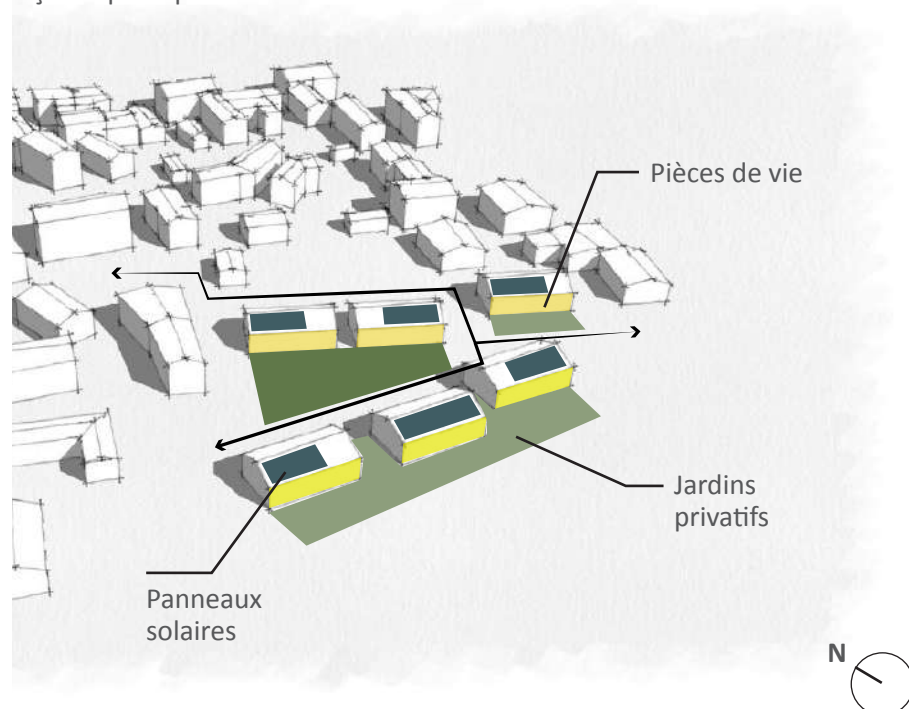
MITOYEN

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie (solaire) supérieur.

Les projets devront donc **adapter la trame viaire** à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des **pièces de vie** comme des **jardins privés**. En cas de pose de **panneaux solaires** en toiture, l'orientation permet également d'améliorer le rendement de ceux-ci.

Mise en situation
Trame viaire desservant des garages
façade Nord et orientation des
façades principales au Sud.



Logements, Chavanod (74)
Architecte : Atelier Wolff



ORIENTATION N°2 : Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements.

ENJEUX



L'ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

ECONOMIES D'ÉNERGIE POSSIBLES

ISOLÉ
Bâti discontinu



MITOYEN
Mur partagé



INTERMÉDIAIRE
Superposition



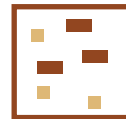
COLLECTIF
Accès intérieur



TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



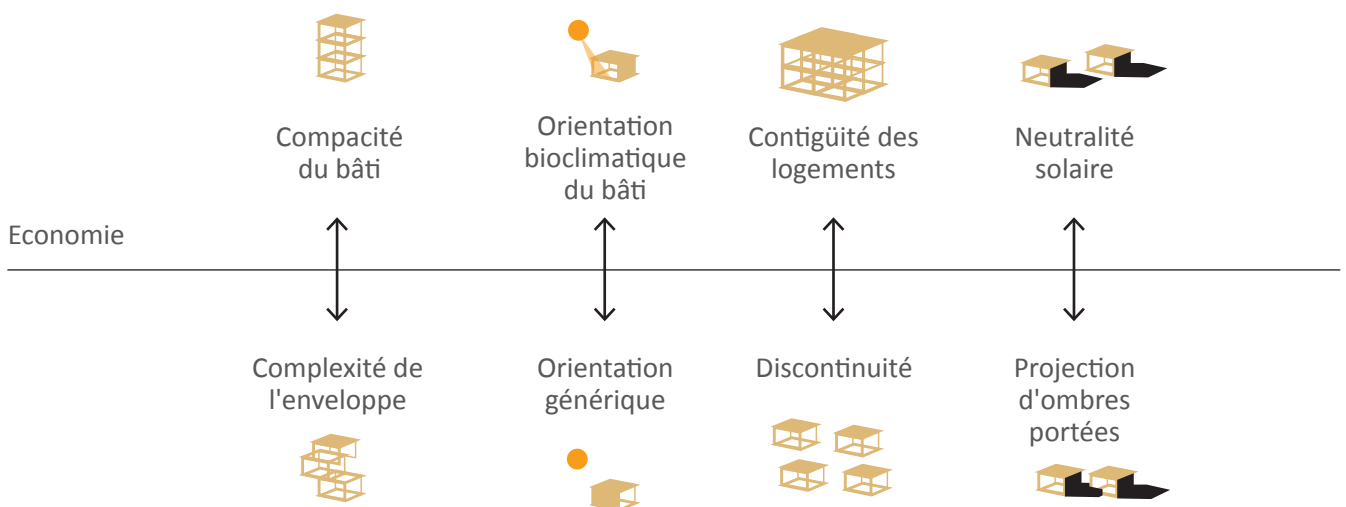
COLLECTIF

Le choix d'une forme urbaine engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants. Pour un même nombre de logements, le modèle dit "isolé" engendre plus de surfaces déperditives tout comme il limite les possibilités de partage des moyens de chauffage.

Les projets devront proposer des principes de composition prenant en compte la **compacité** du bâti, son **orientation**, la **contigüité** des logements, la maîtrise des **ombres projetées**, en cohérence avec la typologie du projet.

Paramètres géométriques affectant l'économie d'énergie

(Comparaison entre un même nombre de logements disposant de mêmes modes de chauffage et d'isolation)



ORIENTATION N°3 : Mutualiser les espaces de stationnement et la voirie.

ENJEUX

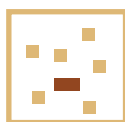


LA DENSITÉ

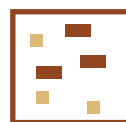


LES AMBIANCES
DU LIEU

TYPOLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



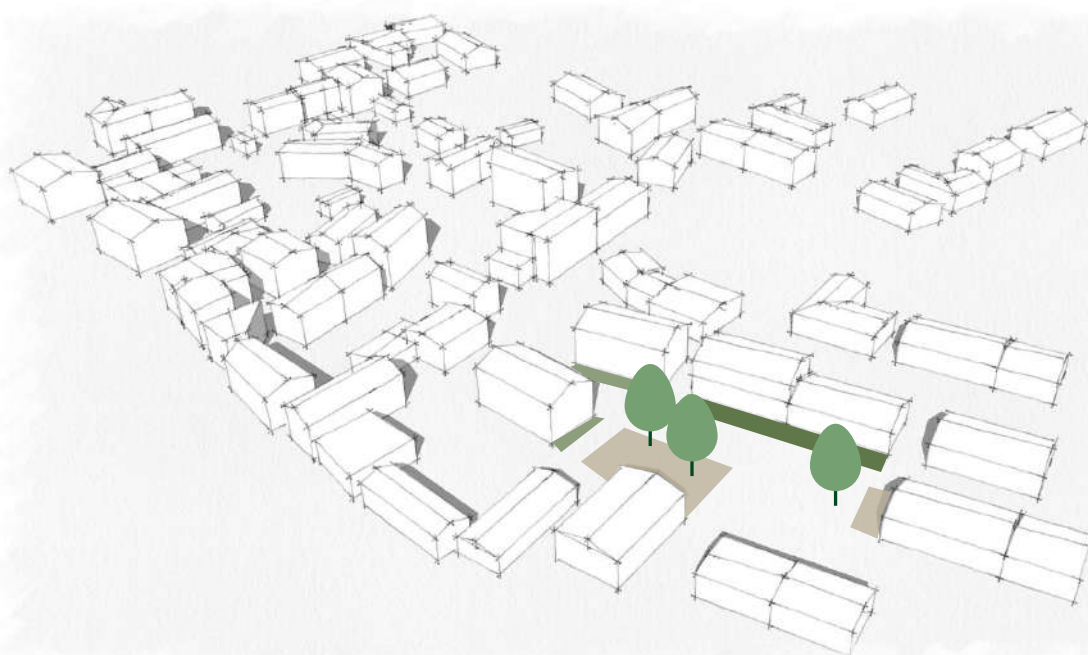
Les besoins en matière de stationnement sont gérés sur le terrain d'assiette du projet. Quand les projets de logements sont individuels, ils nécessitent donc de justifier d'un certain nombre de places de stationnement sur la parcelle, en accord avec le règlement écrit. Toutefois, pour une opération d'ensemble, la gestion du parc peut faire l'objet de justifications diverses, permettant de poser la question de la place de la voiture au cours des dix prochaines années.

On cherchera ainsi à prendre en compte les possibilités de mutualisation des places de stationnement extérieures entre les **différentes activités** attendues sur site et leur complémentarité avec les activités voisines (activités diurnes et stationnement nocturne).

Eco-hameau, Marnaz (74)
Architecte : Brière & Brière

Mise en situation

Espace public central utilisé pour la mutualisation des places de stationnement.



ORIENTATION N°4 : S'inspirer des logiques d'implantation anciennes et dégager des vues sur le paysage alentours.

ENJEUX



DENSITÉ

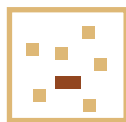


AMBIANCES
DU LIEU

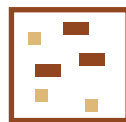


RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF



Les Terrasses de Promery, Pringy (74)
Architectes : Montmasson - Poncet -
Kemeny - Perdu - Brion - Ettori - Revillon



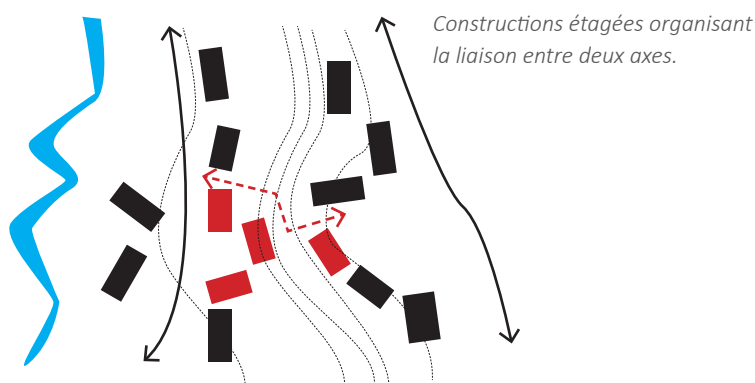
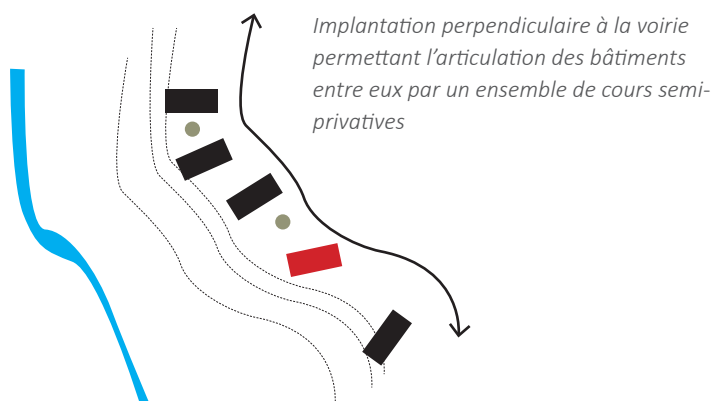
Le Prieuré,
Lovagny (74)
Architecte : Montmasson - Poncet

Les secteurs d'aménagement à proximité de constructions anciennes devront s'inspirer des **logiques d'implantation** de celles-ci. En particulier, le choix d'implantation devra être justifiée dans des situations de forte covisibilité.

Une transition devra être instaurée vis-à-vis des constructions anciennes voisines, en plan comme en façade, afin d'assurer la cohérence de l'espace public.

L'implantation des constructions doit permettre de **dégager des vues** sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.

Exemples de stratégie d'implantation justifiées vis-à-vis de l'existant



ORIENTATION N°5 : Les aménagements de l'espace public limitent l'imperméabilisation du sol.

ENJEUX

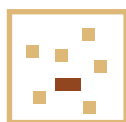


ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

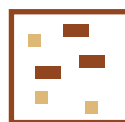


AMBIANCES
DU LIEU

TYPES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF

COÛT ENVIRONNEMENTAL

Enduit mono/multicouches

Sables et stabilisés

Sable résine polymérisé

Enrobé

Enrobé avec liant végétal

Béton

Platelage bois

Terre locale / pierre



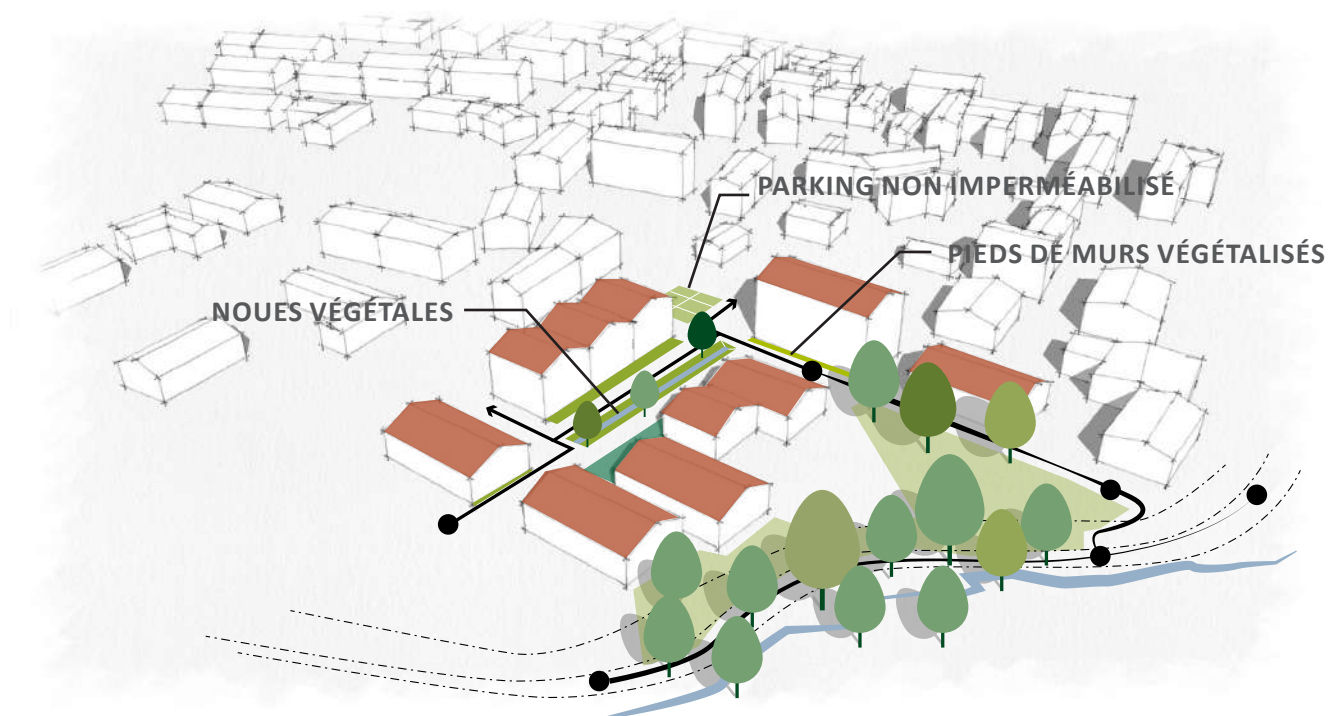
Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol de l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacement des différentes espèces. À l'inverse, un traitement du sol "perméable" participe à la **continuité écologique**, à la **gestion des eaux pluviales** ainsi qu'à la **qualité du cadre de vie**.

Les traitements "perméables" (espaces de **pleine terre**, plantés ou non, **toitures**, **façades** et **pieds de murs végétalisés**) seront recherchés.

En particulier, le traitement du sol en pied des façades principales devra permettre la végétalisation du pied de mur.

Eco-hameau, Marnaz (74)
Architecte : Brière & Brière

Exemple de séquences non imperméabilisées, participant à la qualité de l'espace public.



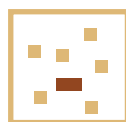
ORIENTATION N°6 : Soigner l'aspect des façades et toitures perceptibles de loin, à l'aplomb comme en surplomb.

ENJEUX



LES AMBIANCES
DU LIEU

TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF



Ferme des Grumillons, Rumilly
Architecte : Team Design

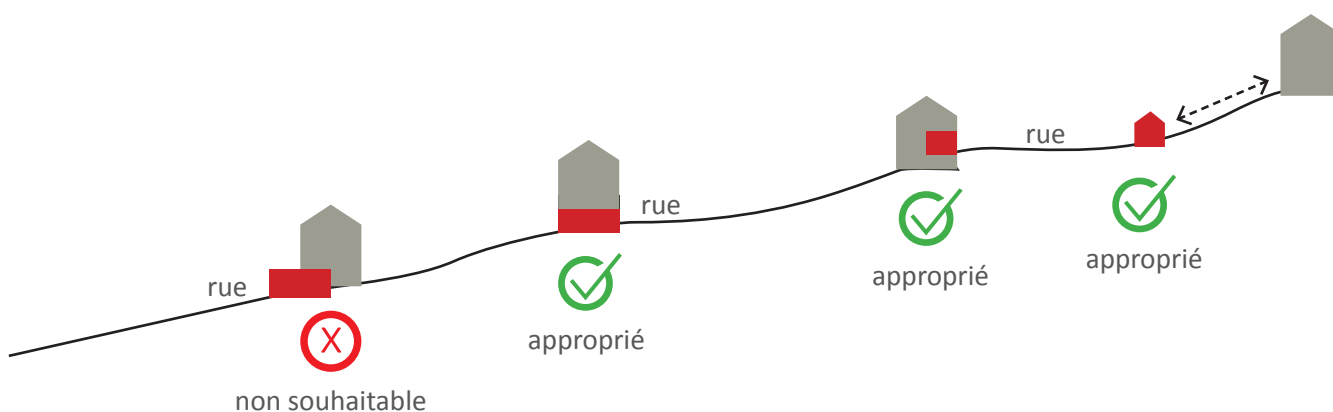
La conception doit faire l'objet de justifications spécifiques quant au traitement des **façades** et des **toitures** et ce, dès lors que le site se situe en **entrée de ville** ou sur un **coteau exposé**.

Le traitement des **stationnements couverts** sera réalisé en limitant les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement, espace public).

Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est en retrait de la voirie, on privilégiera un garage déporté sur rue, à l'aspect soigné.

La toiture devra être pensée comme une cinquième façade dans les secteurs visibles depuis les coteaux en surplomb. La toiture sera conçue en cohérence avec celle des **constructions voisines** partageant la même destination, en termes de pentes et de matérialité. La réalisation d'une toiture terrasse est soumise aux contraintes énoncées dans le règlement écrit.

Exemple d'intégration du stationnement couvert



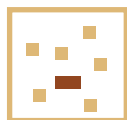
ORIENTATION N°7 : Préférer des haies vives en clôture, en particulier en lisière des espaces agricoles et naturelles.

ENJEUX

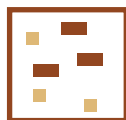


LES AMBIANCES
DU LIEU

TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



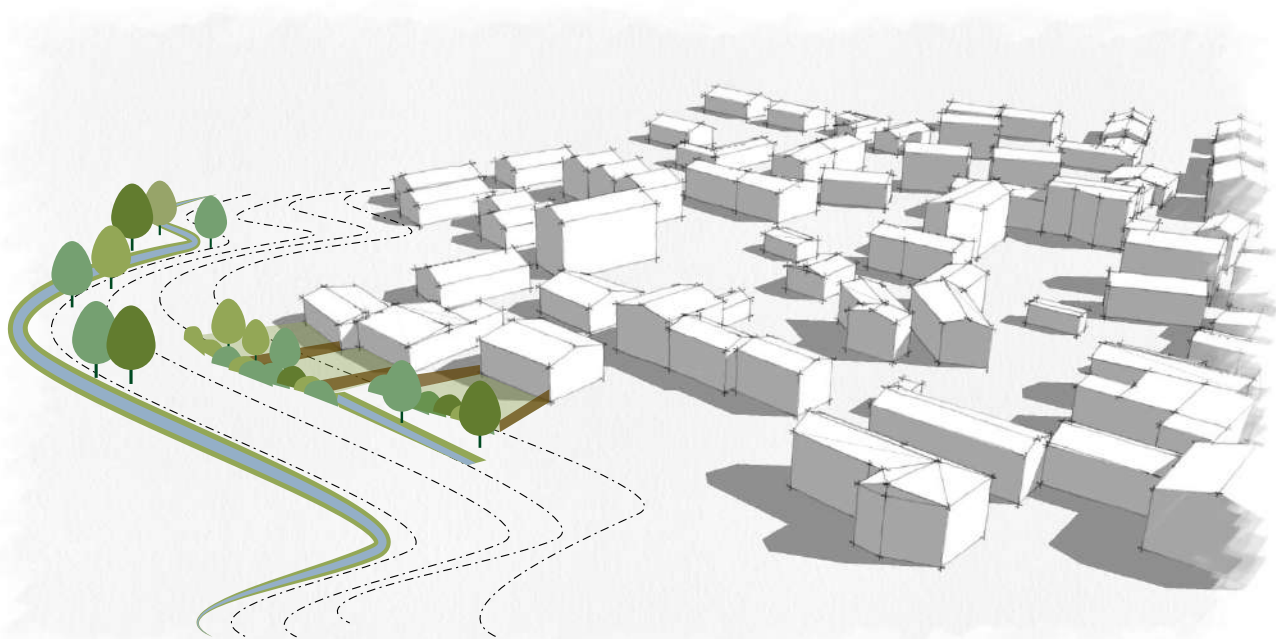
Technique de plessage

La haie a de multiples rôles :

- confort thermique (créer un brise-vent, apporter un ombrage) à proximité des habitations,
- support de biodiversité (abris, lieu de reproduction, source de nourriture pour la faune sauvage),
- équilibre écologique du jardin (essences locales).
- intimité,
- intégration paysagère
- limiter l'érosion des sols.

En cohérence avec leurs besoins, les projets auront recours aux haies vives pour ces qualités.

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



ORIENTATION N°8 : Lorsque des liaisons douces bordent le secteur, le projet cherche à s'y greffer.

ENJEUX

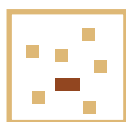


AMBIANCES
DU LIEU

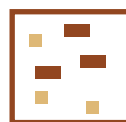


RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF

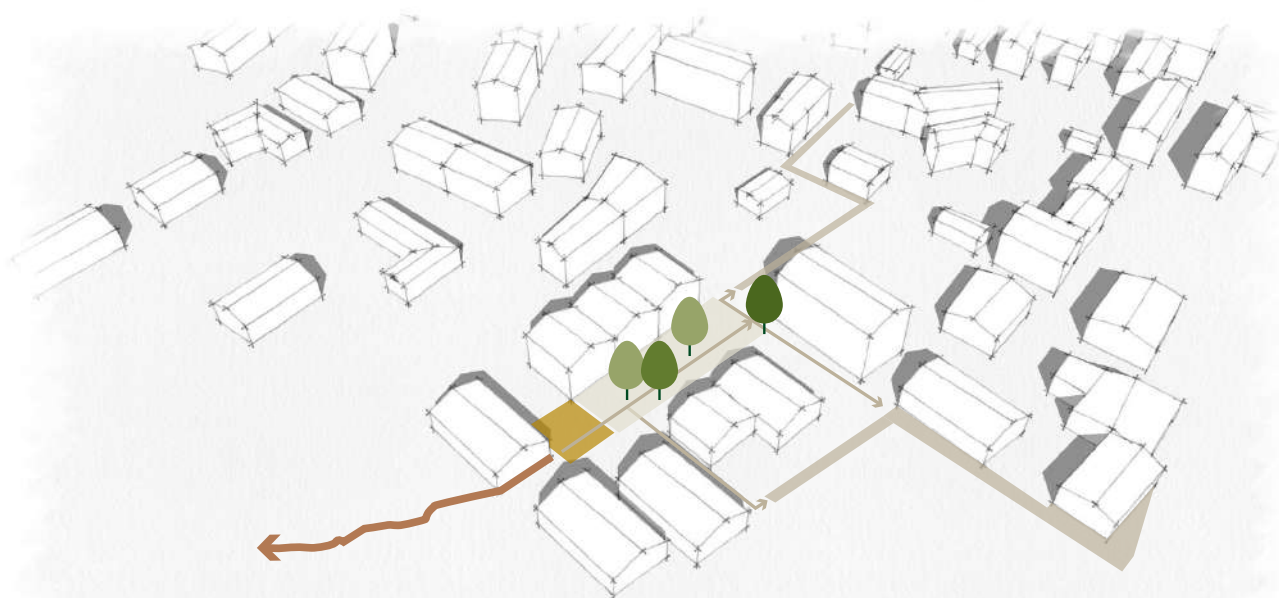


Eco-hameau, Marnaz
Architecte : Brière & Brière

La greffe de l'opération sera notamment réussie si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

En particulier, les liaisons douces ayant plusieurs vocations (trajets quotidiens, circuits touristiques ou de loisirs), il conviendra d'adapter le traitement de sol à leurs spécificités.

Exemple de connexion de liaisons douces existantes au moyen d'une opération d'ensemble.



ORIENTATION N°9 : Concevoir l'espace public comme un lieu de rencontres.

ENJEUX

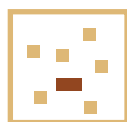


AMBIANCES
DU LIEU

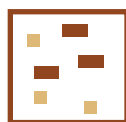


RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF



Les Terrasses du Jura, Viry (74)
Chassagne + Delétraz Architecture

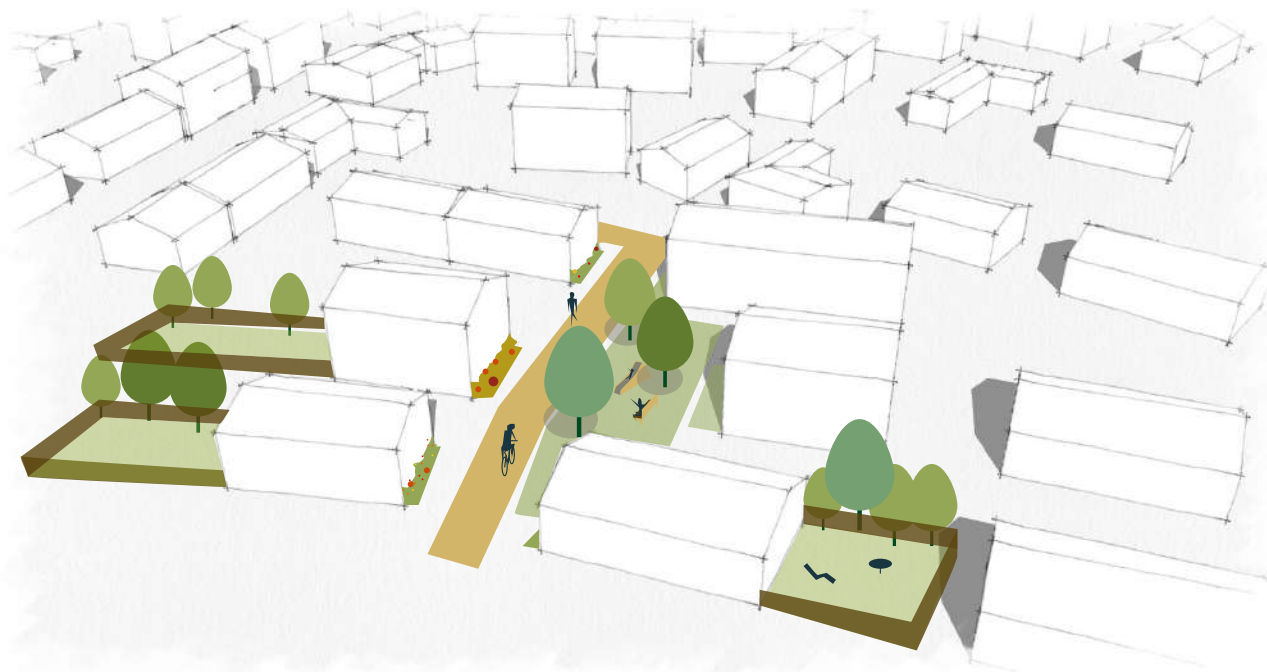


Jardins collectifs, Rumilly

Toute opération d'aménagement génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes (séparation des piétons et des véhicules).

Les opérations d'ensemble s'attacheront à qualifier l'espace public et à l'équiper en conséquence (mobiliers urbains, éclairage, etc.). La gestion des ambiances doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été. L'espace public, lieu de rencontre, doit permettre une vie de quartier et de ménager des relations de voisinage de qualité, en cohérence avec l'échelle de l'opération d'aménagement.

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



ORIENTATION N°10 : Rechercher des alignements et reprises de hauteur vis-à-vis de constructions voisines partageant la même vocation.

ENJEUX



AMBIANCES
DU LIEU



RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



COLLECTIF

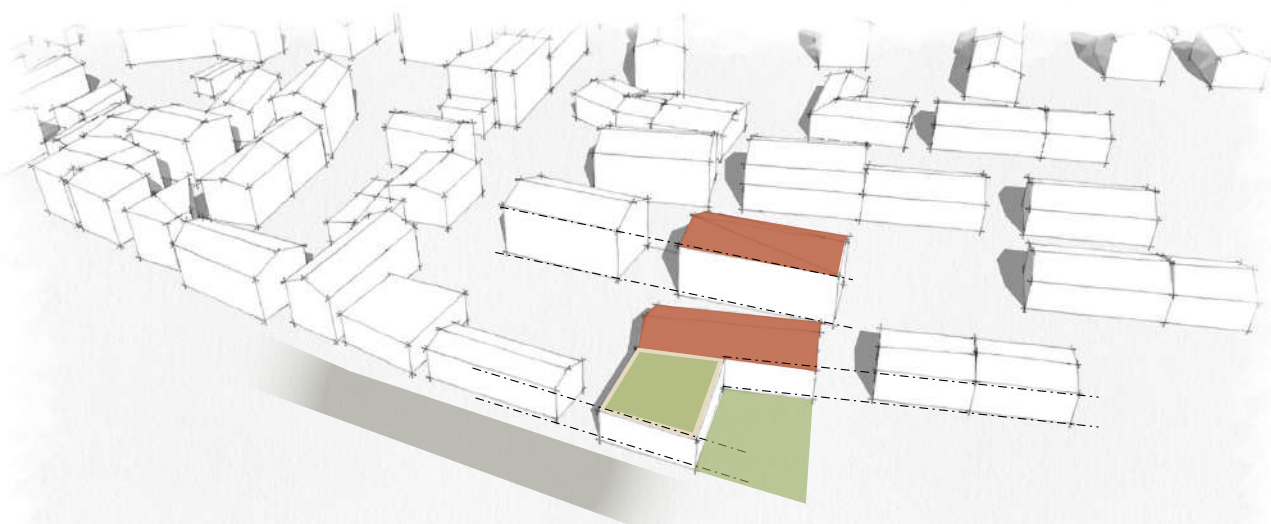


L'urbanisation opère par à-coups, à l'échelle d'une construction ou d'une opération. Afin de limiter de forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci. Il s'agit ainsi de gérer ombres portées et vis-à-vis.

Lorsqu'une construction projetée avoisine un bâtiment existant de même nature, elle cherchera à assurer de par son gabarit sa bonne inscription.

Logements, Lovagny (74)
Architectes : Poncet - Ferré

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

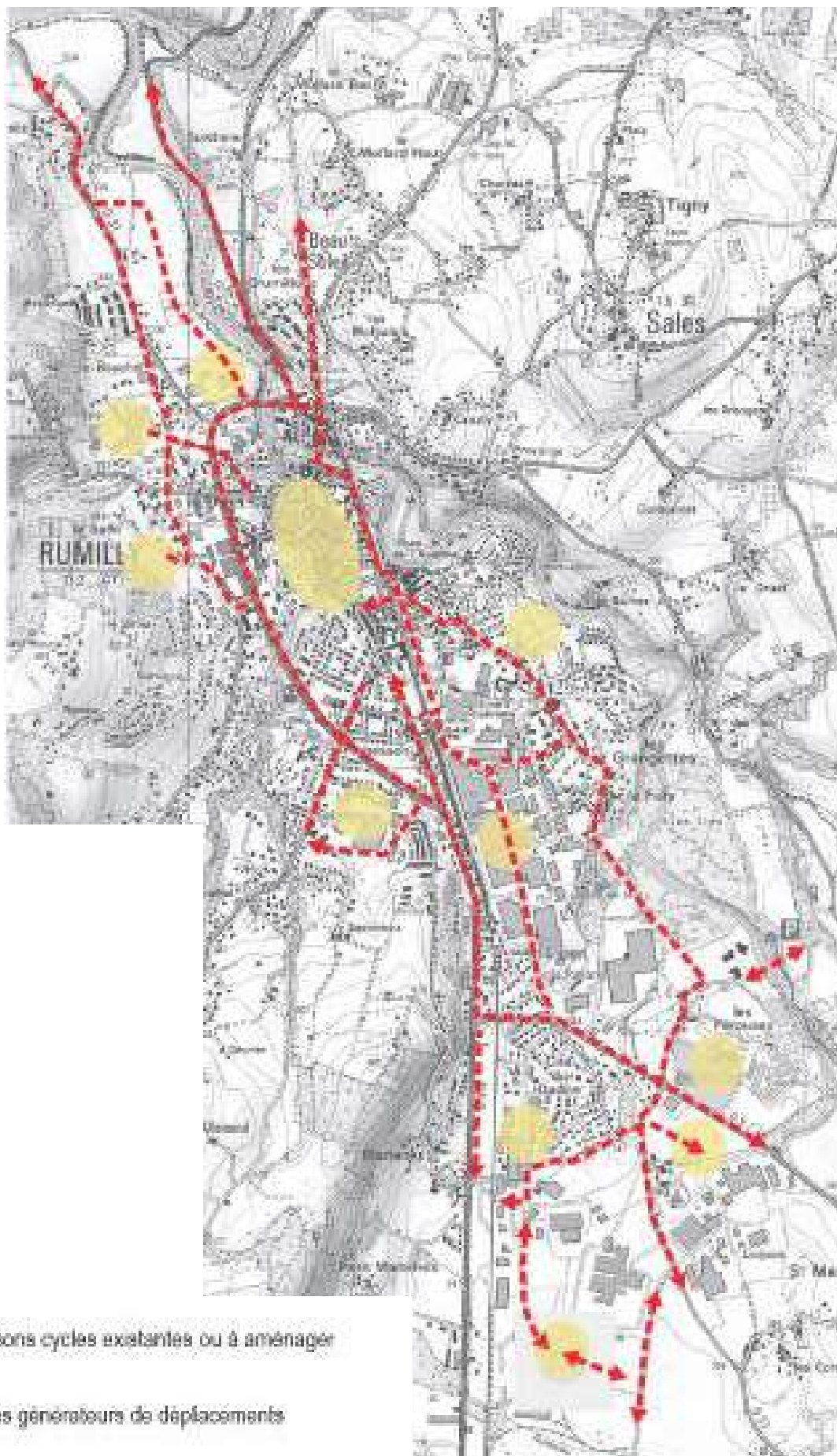
Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

MODES ACTIFS

***Orientations thématiques relatives à la
mise en place d'un schéma de liaisons
douces sur Rumilly***

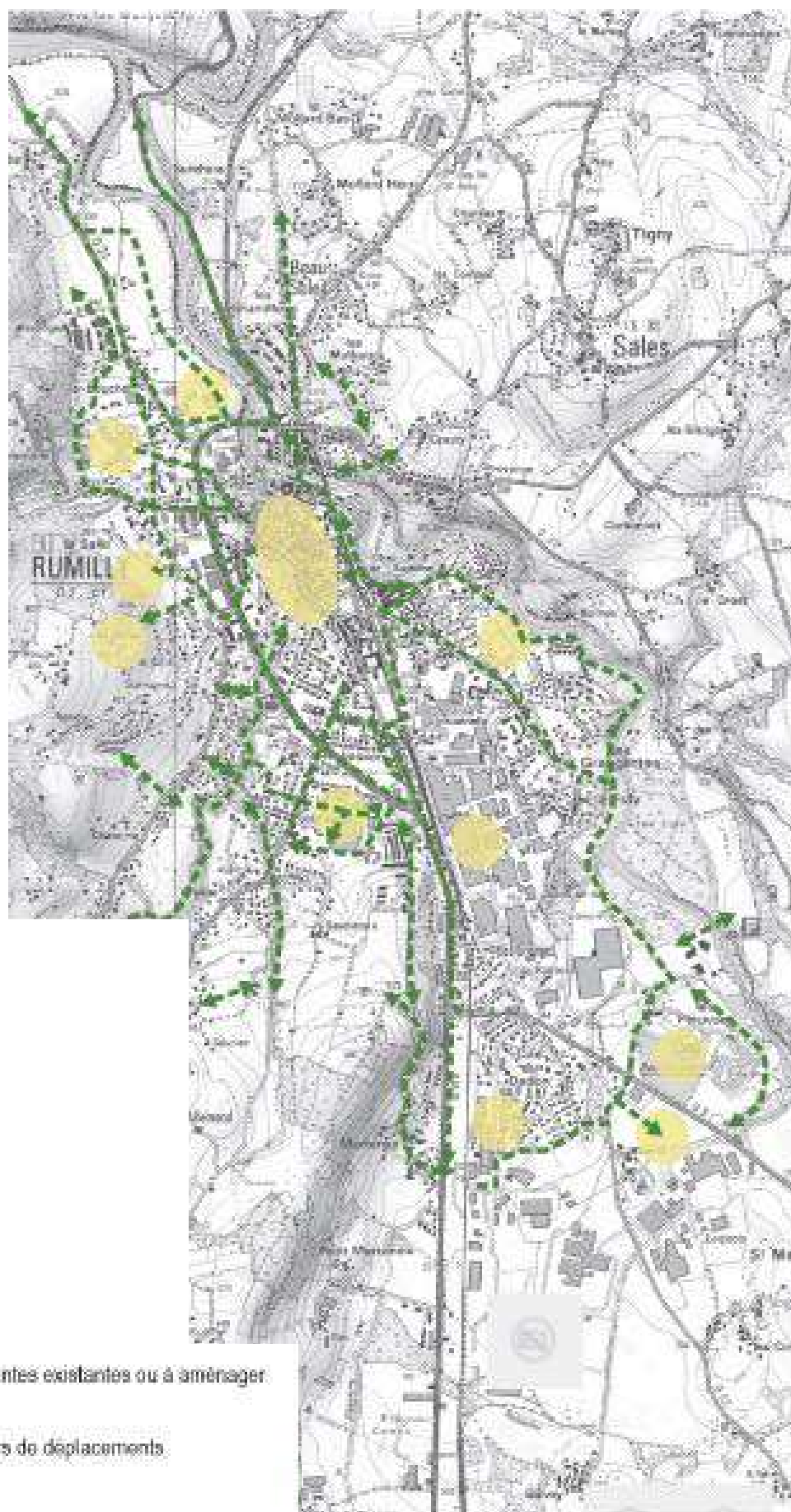
PRINCIPES DE MAILLAGE DES CONTINUITÉS CYCLABLES

NB : LA
REPRÉSENTATION
GRAPHIQUE EST À
RESPECTER DANS
L'ESPRIT



PRINCIPES DE MAILLAGE DES CONTINUITÉS PIÉTONNES

NB : LA
REPRÉSENTATION
GRAPHIQUE EST À
RESPECTER DANS
L'ESPRIT



-  Liaisons piétonnes structurantes existantes ou à aménager
-  Principaux pôles générateurs de déplacements

SCHÉMA DIRECTEUR CENTRE-VILLE

NB : LA REPRÉSENTATION GRAPHIQUE EST À RESPECTER DANS L'ESPRIT

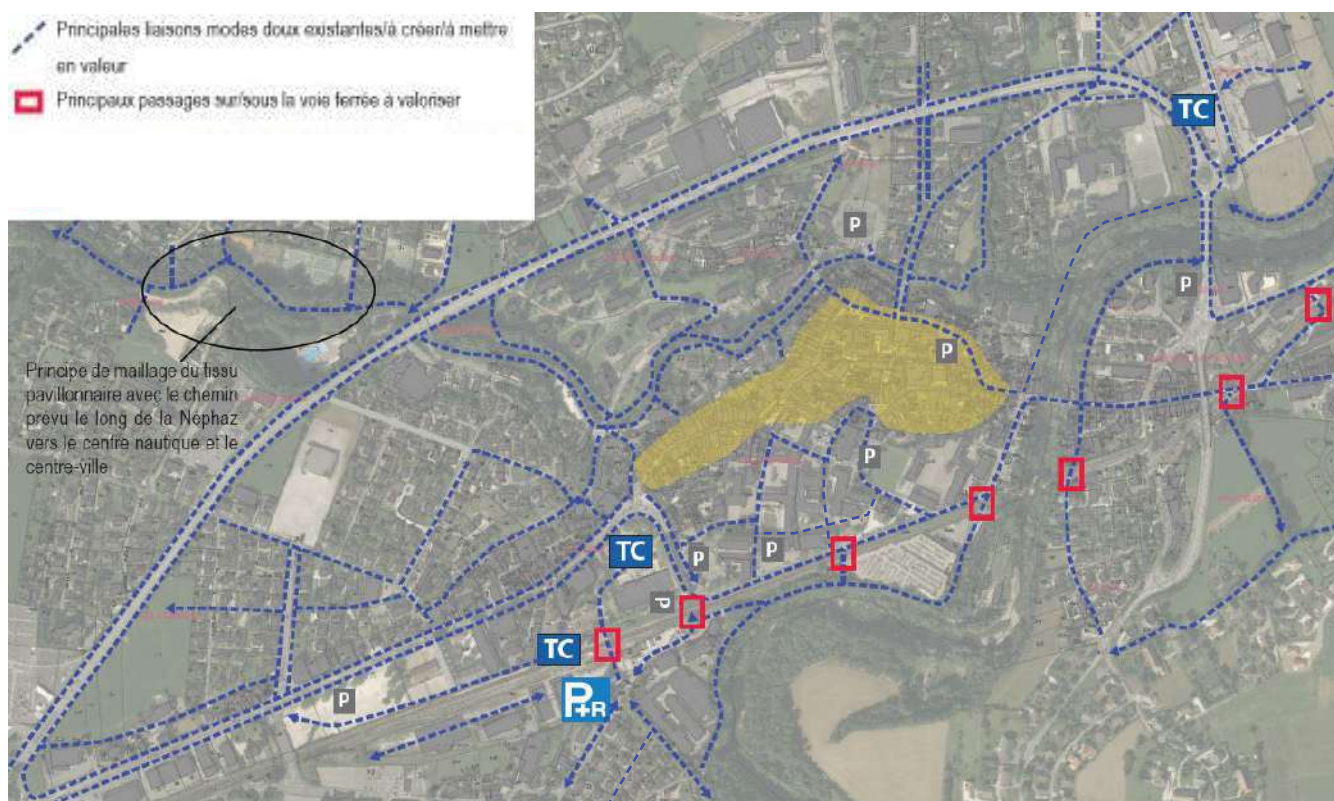
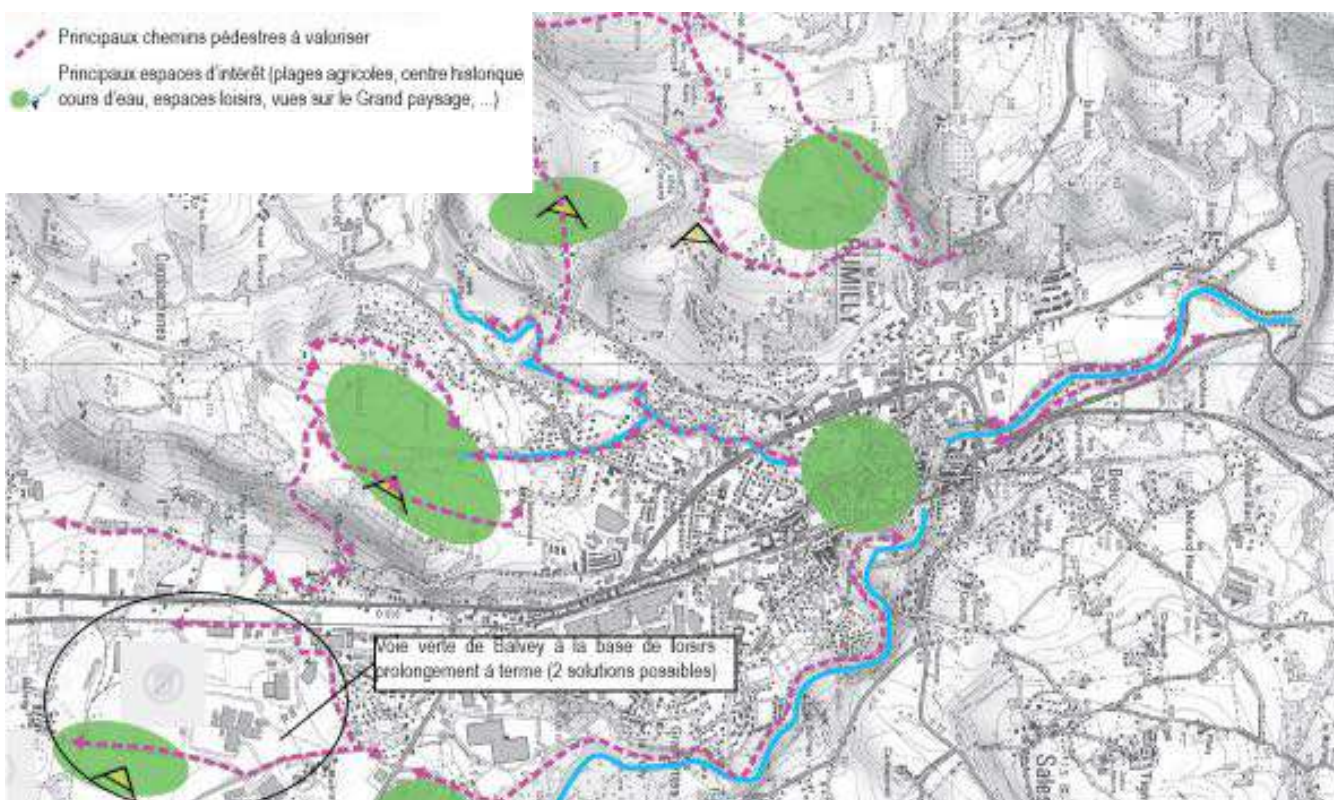


SCHÉMA DIRECTEUR LOISIRS

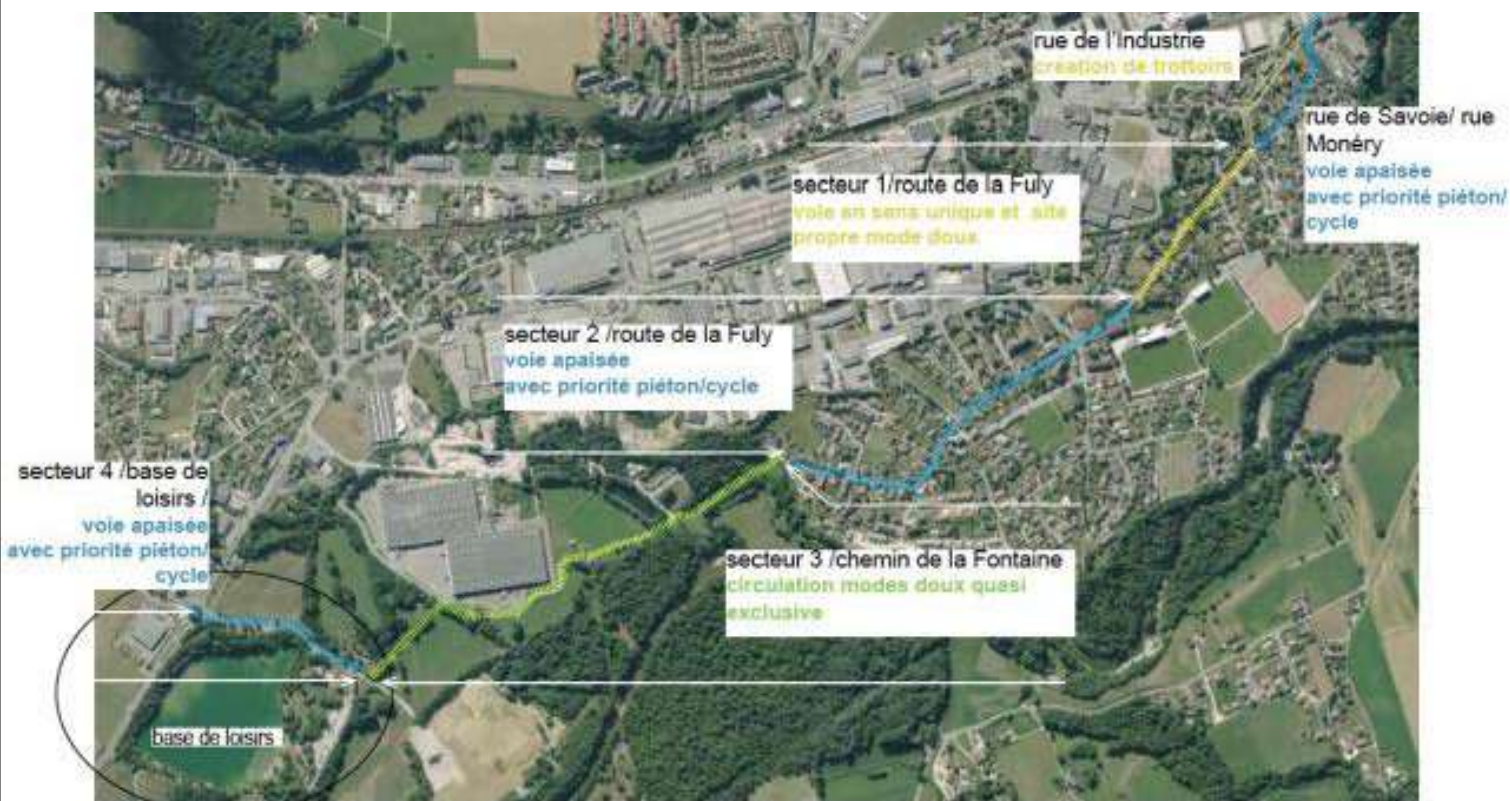
NB : LA REPRÉSENTATION GRAPHIQUE EST À RESPECTER DANS L'ESPRIT



ZOOM SUR LA ROUTE DE LA FULY JUSQU'À LA BASE DE LOISIRS

NB : LA REPRÉSENTATION GRAPHIQUE EST À RESPECTER DANS L'ESPRIT

45



ORIENTATIONS SECTORIELLES

*Secteurs à vocation dominante
résidentielle*

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS

ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets ne devront pas contredire les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur.

Ils devront par ailleurs être conformes au règlement de la zone. (cf. Pièces n°3.1 et 3.2 du PLUiH)

PÉRIMÈTRE

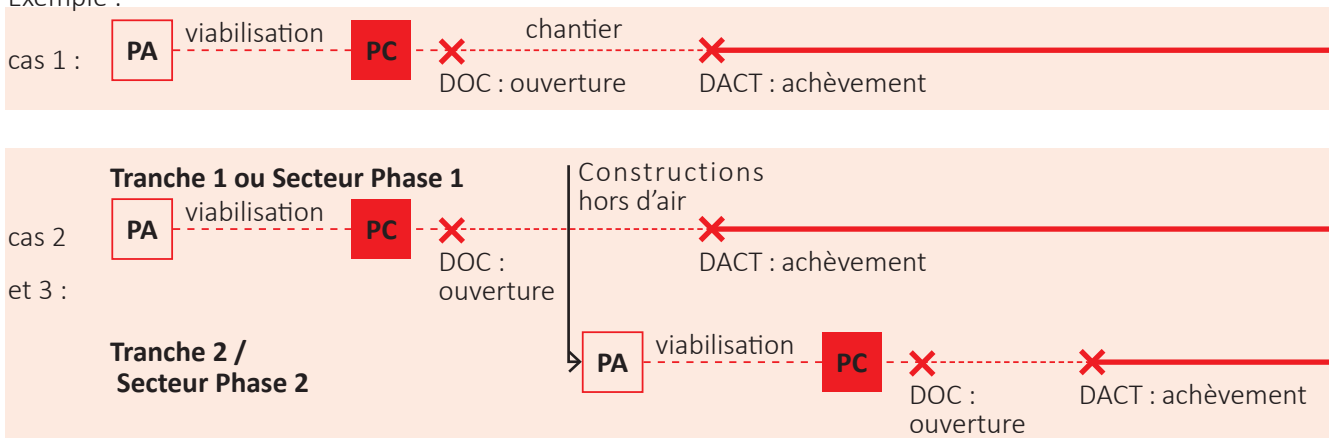
La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. les orientations de chaque secteur). Dans ce cas de figure, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre couvert par les OAP ou sa quasi totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en oeuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues. Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

PHASAGE

On distingue plusieurs mécanismes (cas 2 et 3 pouvant être cumulatifs, sur Rumilly) :

- Cas 1 (absence de phasage) : L'ouverture à l'urbanisation peut être immédiate.
- Cas 2 (phasage au sein d'une même OAP) : L'ouverture à l'urbanisation d'une tranche est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de la programmation minimale en logements de la tranche précédente
- Cas 3 (phasage entre deux secteurs d'OAP différents) : L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur «Phase 2» est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de la programmation minimale du ou des sites «Phase 1» de la commune (hors OAP «Phase 1» soumises à servitude de gel). Lorsque la programmation minimale totale des secteurs Phase 1 de la commune est inférieure à 80% de la programmation minimale d'un secteur Phase 2, il est attendu qu'au moins 80% de l'ensemble des logements prévus en Phase 1 soient mis hors d'air pour pouvoir procéder à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Phase 2.

Exemple :



Concernant les zones 1AU uniquement :

- A Rumilly, aux chefs-lieux de Sales, Vallières-sur-Fier et Marcellaz-Albanais, et ce lorsque la programmation d'un secteur ou d'une tranche opérationnelle est supérieure à 40 logements, l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée en plusieurs temps, par opérations comprenant au moins 40 logements, sauf disposition contraire prévue dans l'OAP sectorielle.

- En dehors des polarités évoquées ci-dessus, lorsque la programmation d'un secteur ou d'une tranche opérationnelle est supérieure à 30 logements, l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée en plusieurs temps, par opérations comprenant au moins 30 logements, sauf disposition contraire prévue dans l'OAP sectorielle.

Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
Bloye	Chef-lieu	x	
Boussy	Chef-lieu	x	
Etercy	Chef-lieu	x(*)	
Etercy	Moidon	x	
Hauteville-sur-Fier	Chef-lieu	x(*)	
Lornay	Chef-lieu	x	
Marcellaz-Albanais	Nord	x	
Marigny-Saint-Marcel	Chef-lieu	x(*)	
Massingy	Chef-lieu	x(*)	
Moye	Chef-lieu	x(*)	
Rumilly	Broise	x	
Rumilly	Chavannes	x	
Rumilly	Combachenex	x	
Rumilly	Entrée Sud	x(*)	
Rumilly	Praillats		x
Rumilly	Rue de Verdun	x	
Rumilly	Porte sud - Centre ancien	x(*)	
Rumilly	Gratteloup	x(*)	
Rumilly	Savoironx		x
Rumilly	Arrière-Gare	x	
Rumilly	Martenex	x	
Rumilly	Balvay	x	
Rumilly	Bessine	x	
Rumilly	Survignes	x(*)	
Rumilly	Le Crêt	x	
Saint-Eusèbe	Chef-lieu	x(*)	
Saint-Eusèbe	Orbessy	x	
Sales	Château	x	
Sales	Cœur de chef-lieu	x(*)	
Sales	Nord du chef-lieu	x	
Sales	Couty	x	
Sales	Mollard Haut	x	
Sales	Mollard Bas	x	
Vallières-sur-Fier	Chef-lieu	x(*)	
Vallières-sur-Fier	Sion	x	
Vaulx	Chef-lieu	x(*)	
Thusy	Chef-lieu	x	
Vernonnex	Chef-lieu		x
Vernonnex	Maison de Terre	x	

* : se référer aux orientations du secteur, qui précise les conditions temporelles d'ouverture à l'urbanisation entre tranches

PROGRAMMATION INTERCOMMUNALE

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat amène nécessairement à questionner la programmation de logements à une échelle intercommunale.

Les espaces sont hiérarchisés comme suit :

- le **noyau urbain**, constitué de l'enveloppe urbaine de la ville centre, s'étalant sur trois communes : Rumilly, Bloye et Sales.
- les **pôles urbains des communes-bourgs** (Sales, Marcellaz-Albanais, Vallières-sur-Fier) : les chefs-lieux de ces communes
- les **pôles urbains des communes-villages** (autres communes) : le chef-lieu, voire le hameau principal de chacune de ces communes ainsi que de la commune déléguée de Val-de-Fier.
- les **hameaux** et les groupements dispersés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables oriente la programmation de logements comme suit :

- **65%** des logements seront réalisés sur le noyau urbain
- **15%** seront réalisés sur les pôles urbains des communes-bourgs.

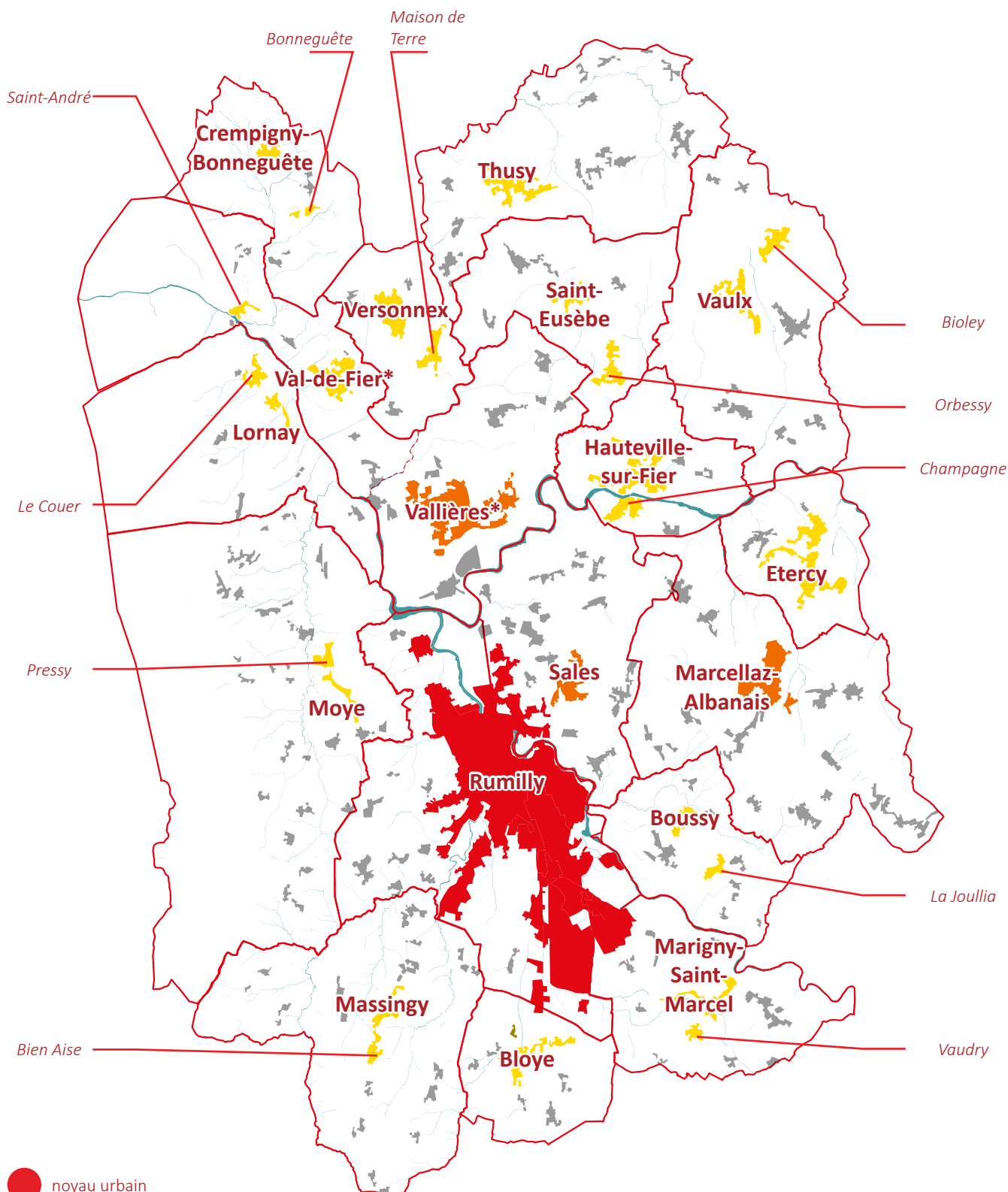
La programmation sociale, définie par le PLH vise une production de **20%** de logements locatifs sociaux sur le noyau urbain et sur les pôles urbains des communes-bourgs ainsi qu'une production de près de **15%** de logements locatifs sociaux sur les pôles urbains des communes-villages. Certains **secteurs** font ainsi l'objet d'attentes spécifiques en termes de production de logements locatifs sociaux.

Cette déclinaison spatiale est la résultante d'une politique locale de l'habitat déclinée dans le **Programme d'Orientatation et d'Actions** consultable dans la pièce n°6 du PLUiH.

Définition des objectifs de production de logements locatifs sociaux par types :

TYPE DE LOGEMENTS SOCIAUX	OBJECTIFS VILLE-CENTRE		OBJECTIFS DES COMMUNES BOURGS	OBJECTIFS DES COMMUNES-VILLAGES
	LLS	RESIDENCES		
PLUS	60 À 70 %	PROJET DE RÉSIDENCE SOCIALE ET RÉSIDENCE JEUNES ACTIFS	60 À 70 %	90 À 100 %
PLAI	30 %		30 %	0 %
T1/T2	30 %		30 %	30 %
T3	45 %		45 %	45 %
AUTRES (T4 ET PLUS)	25 %		25 %	25 %

Espaces urbanisés du territoire de Rumilly Terre de Savoie



- noyau urbain
- pôles urbains des communes-bourgs
- pôles urbains des communes-villages
- hameaux et espaces urbanisés non résidentiels discontinus

* : commune
déléguée de
Vallières-sur-Fier

ORIENTATIONS SECTORIELLES

*Secteurs stratégiques pour le
développement résidentiel*

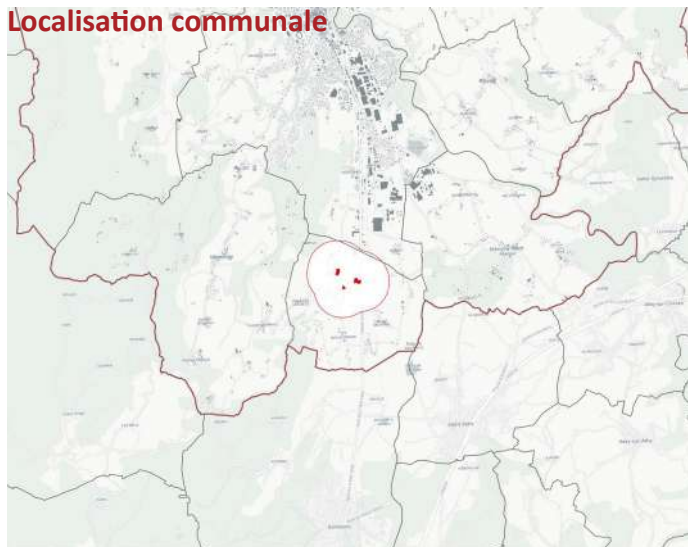
Programmation :

Logements : **environ 15 à 20** logements
dont au moins **7 6** logements sociaux

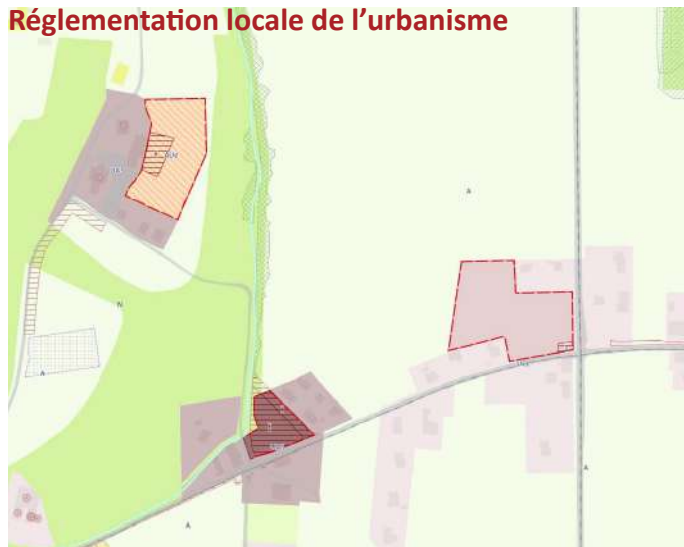
Extension école

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une ou plusieurs opérations d'ensemble couvrant un ou plusieurs secteurs discontinus.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat de type individuel ~~ou petit collectif ou intermédiaire~~ (1) : ~~opération d'ensemble~~
- Extension école municipale (2)
- Extension salle des fêtes et aménagement d'un parking (3)
- ~~Pôle de mobilité, espace public et point d'apport volontaire~~ (7)

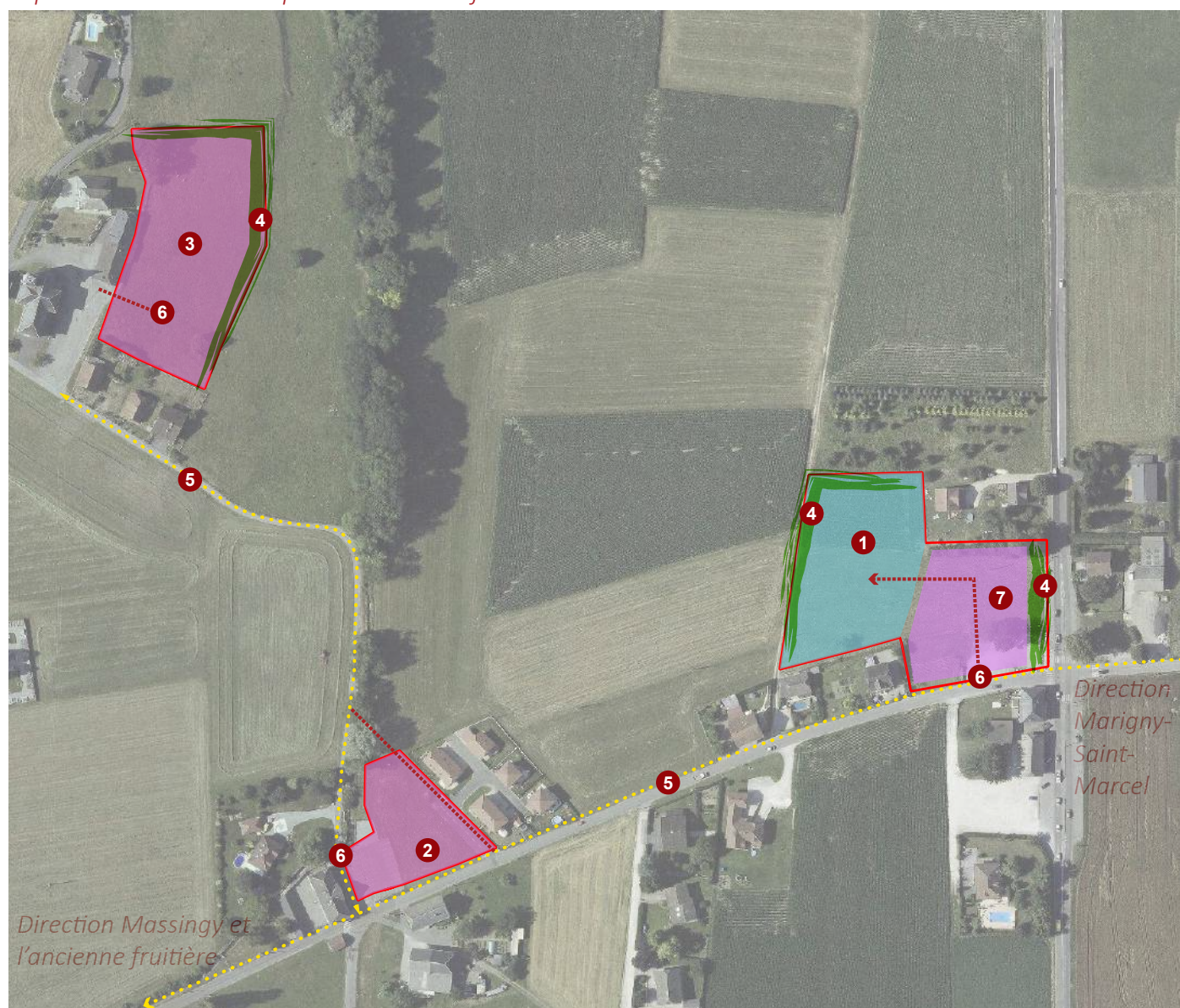
Orientations paysagères et environnementales

- Traitement en espaces verts paysagers des limites du secteur (4)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Liaisons douces réflexion sur la voirie (5)
- Accès à créer pour voirie secondaire (6)

Représentation schématique à titre indicatif

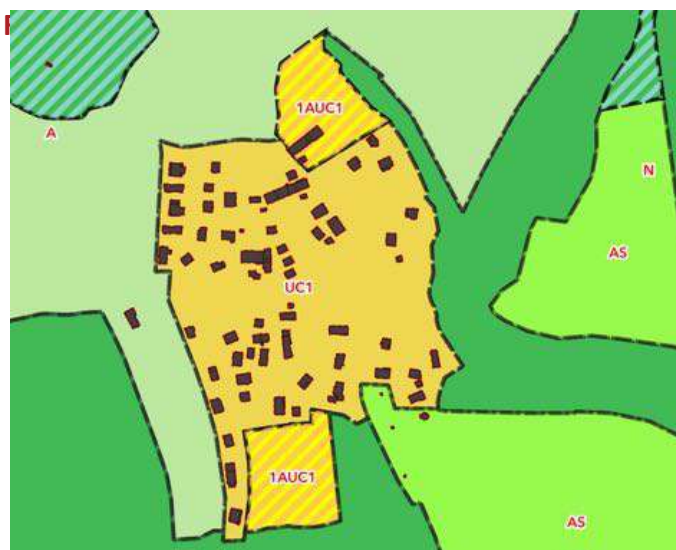


Programmation :

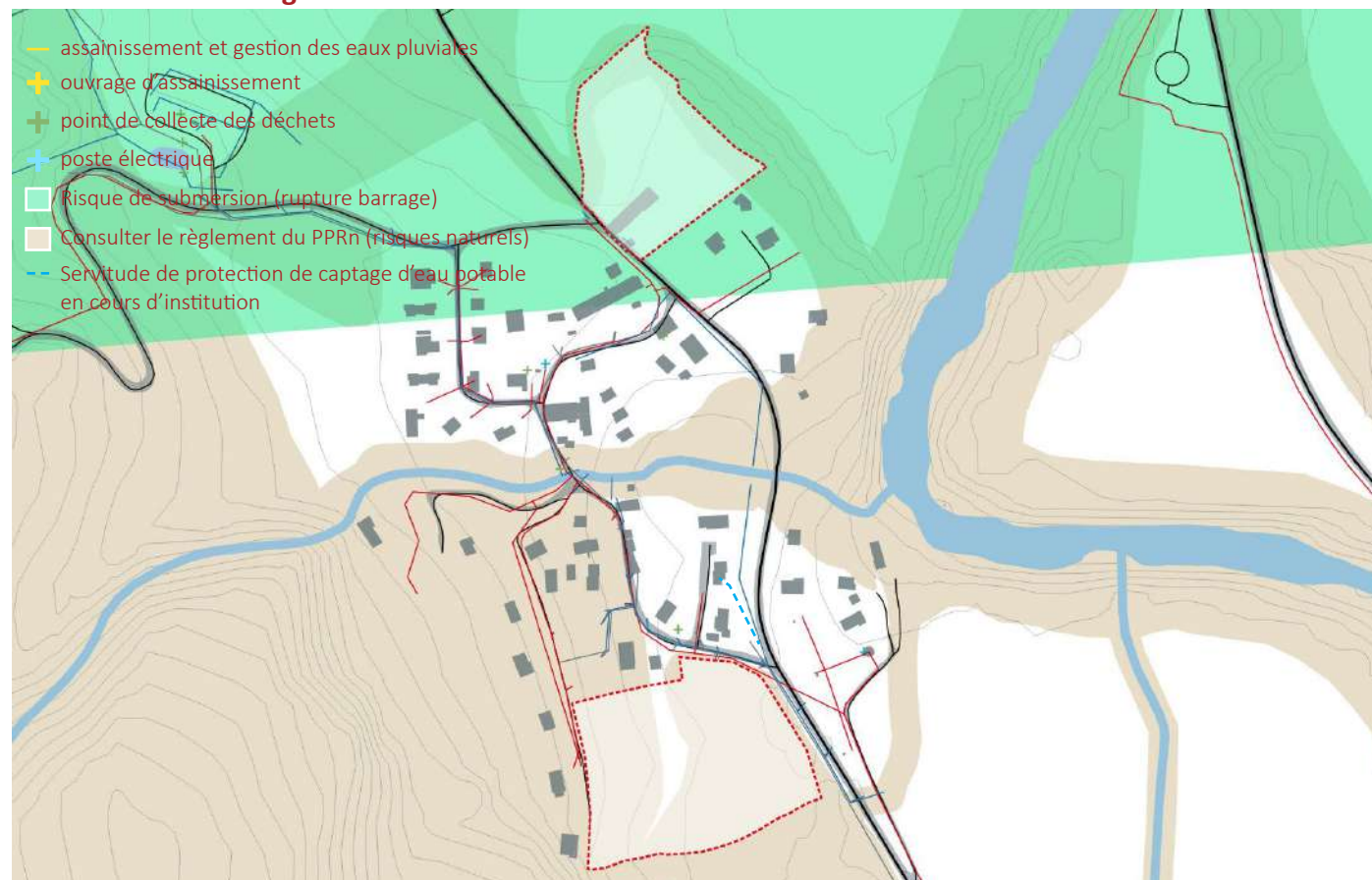
Nombre de logement ~~minimum~~ estimé : 48-40
logements

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant chacun des secteurs.

Localisation communale



Contraintes d'aménagement



- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Risque de subversion (rupture barrage)
- Consulter le règlement du PPRn (risques naturels)
- Servitude de protection de captage d'eau potable en cours d'institution

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat type individuel groupé (~ 20 lgt / ha). (1)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

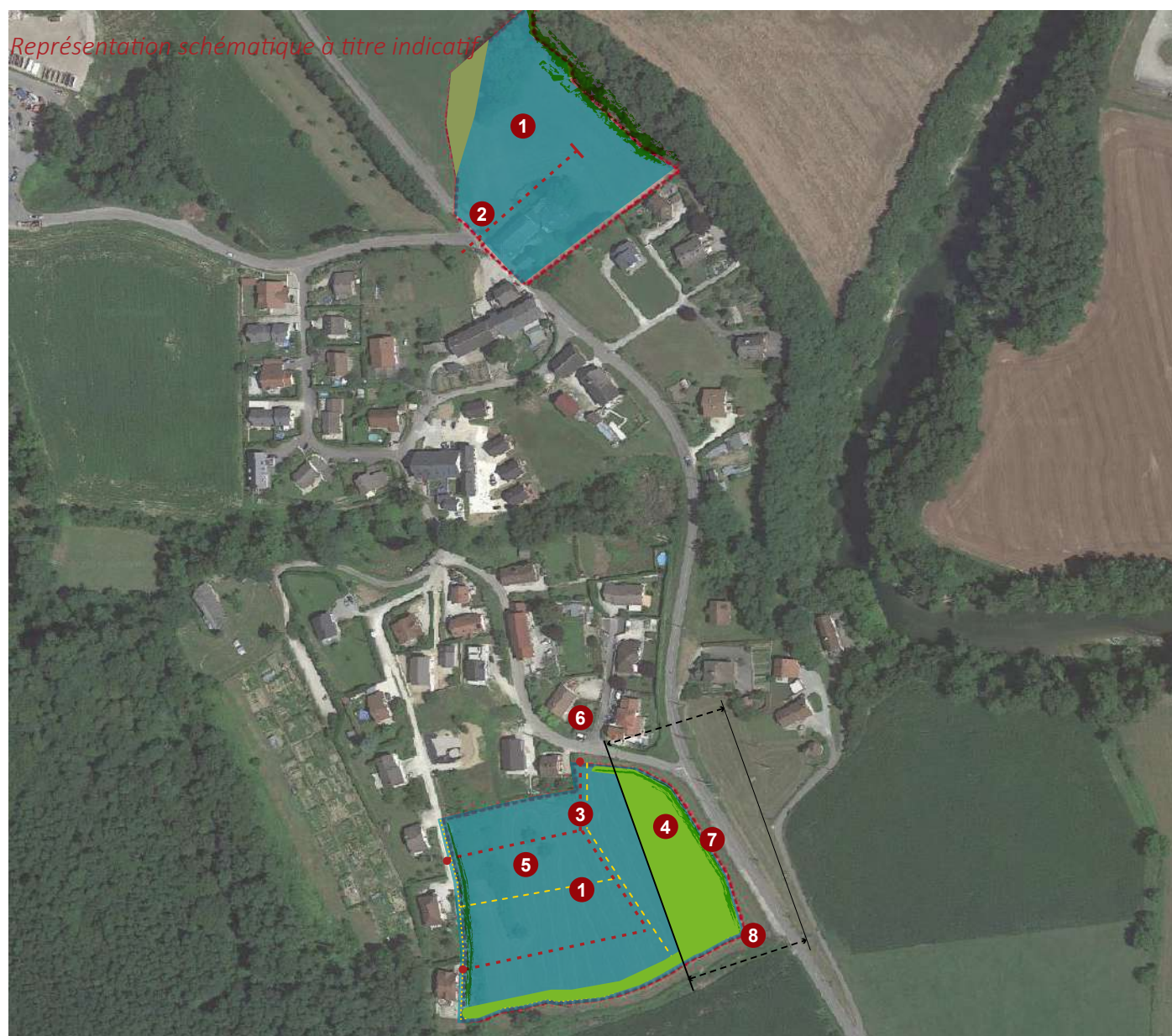
- Conservation de la perspective sur l'entrée « rurale » du hameau. (2)

Orientations paysagères et environnementales

- Espace commun paysager au cœur de l'opération, organisé pour participer à l'agrément du projet et qui ne devra pas être situé dans les espaces résiduels ou difficiles d'accès. (4)
- Interface paysagère et environnementale en limite de périmètre à prévoir, dans la perspective du classement en périmètre de protection immédiat du captage de l'autre côté de la D31 (recul des constructions, espace libre) (7) **-hors périmètre de l'OAP**
- Recul des constructions vis-à-vis des ouvrages de captage (60 m) (8)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès réalisé depuis la rue de Broise, à sécuriser. (6)
- Plateau pour sécuriser les déplacements au cœur de l'opération. (3)
- Continuité piétonne en cœur d'îlot. (5)



Programmation :

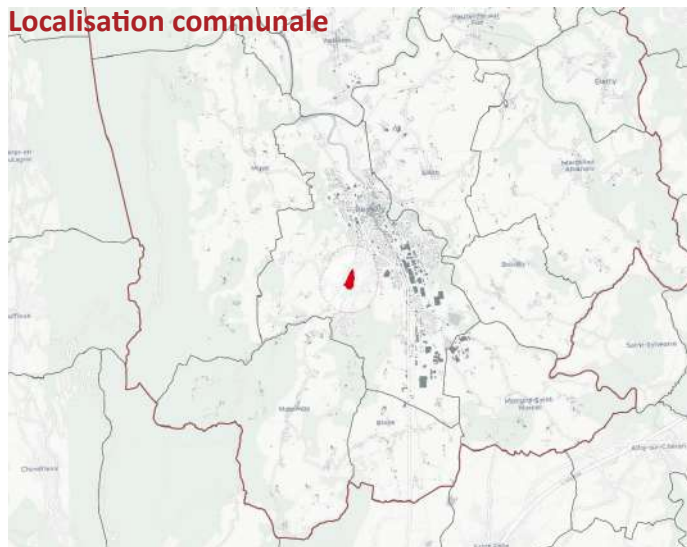
Programmation attendue : au moins **170 230**
logements

Logements sociaux : 20%

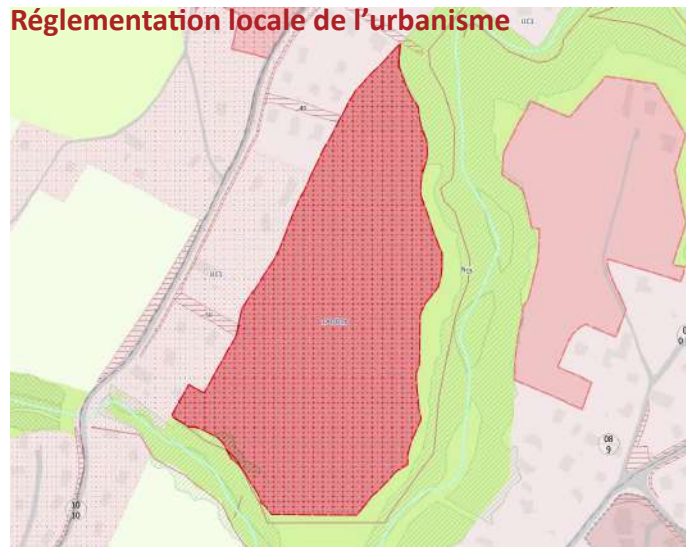
Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'opérations d'ensemble couvrant une ou plusieurs phases. Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

Phase 1

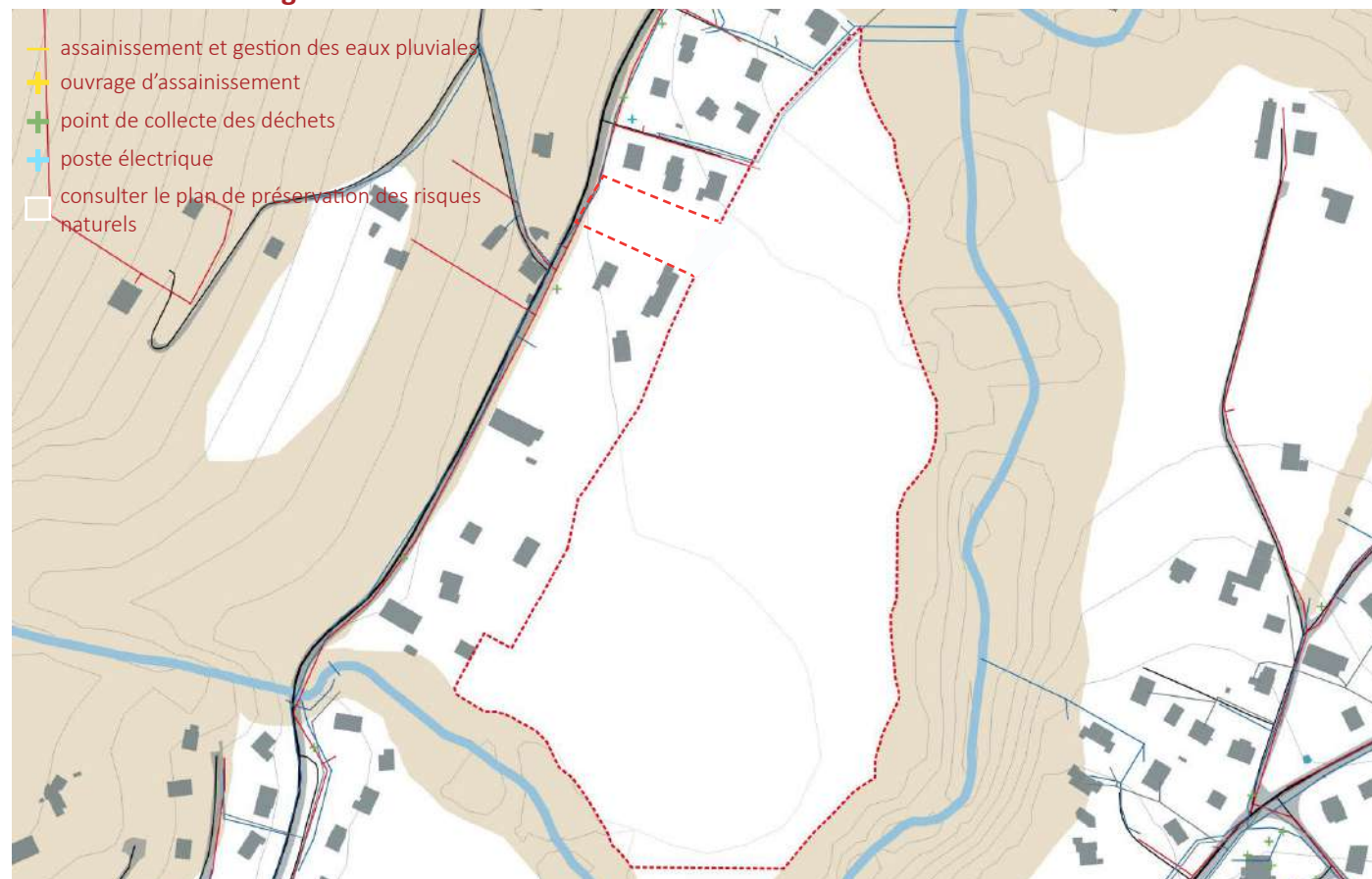
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement

Vocation dominante des espaces

- ## Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- ## Orientations paysagères et environnementales

- ## Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

-
- Représentation schématique à titre indicatif
- aire de retournement
- phase 1
phase 2
- phase 2
phase 3
- UE1 non phasé
- 5'
- 3
- 3
- 6
- 5
- 2
- 6
- 2
- 1
- 4
- 8
- 7
- P
- P

Programmation :

Nombre de logement minimum : 180

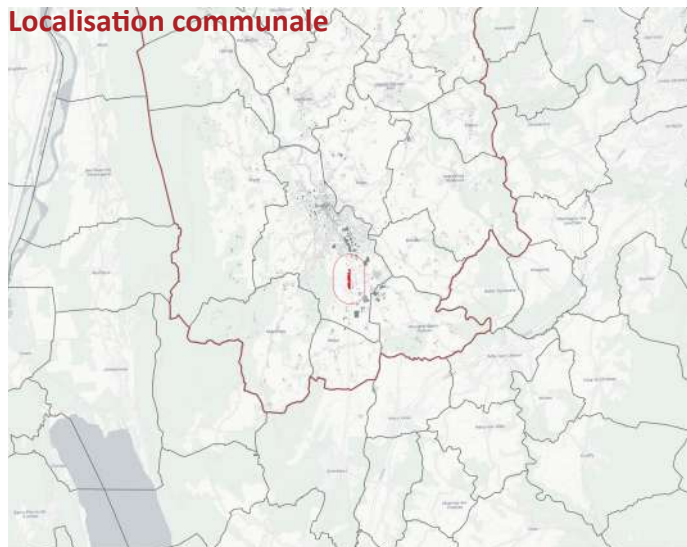
Activités économiques

Logement locatif social : 20%

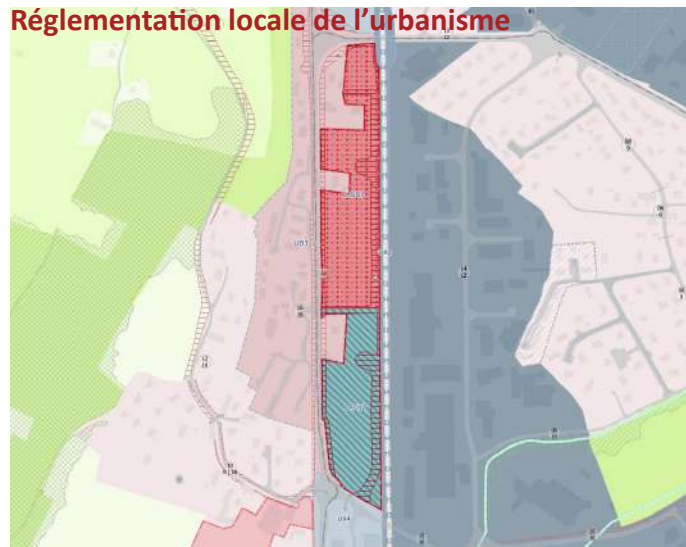
Logement accession sociale : 10%

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

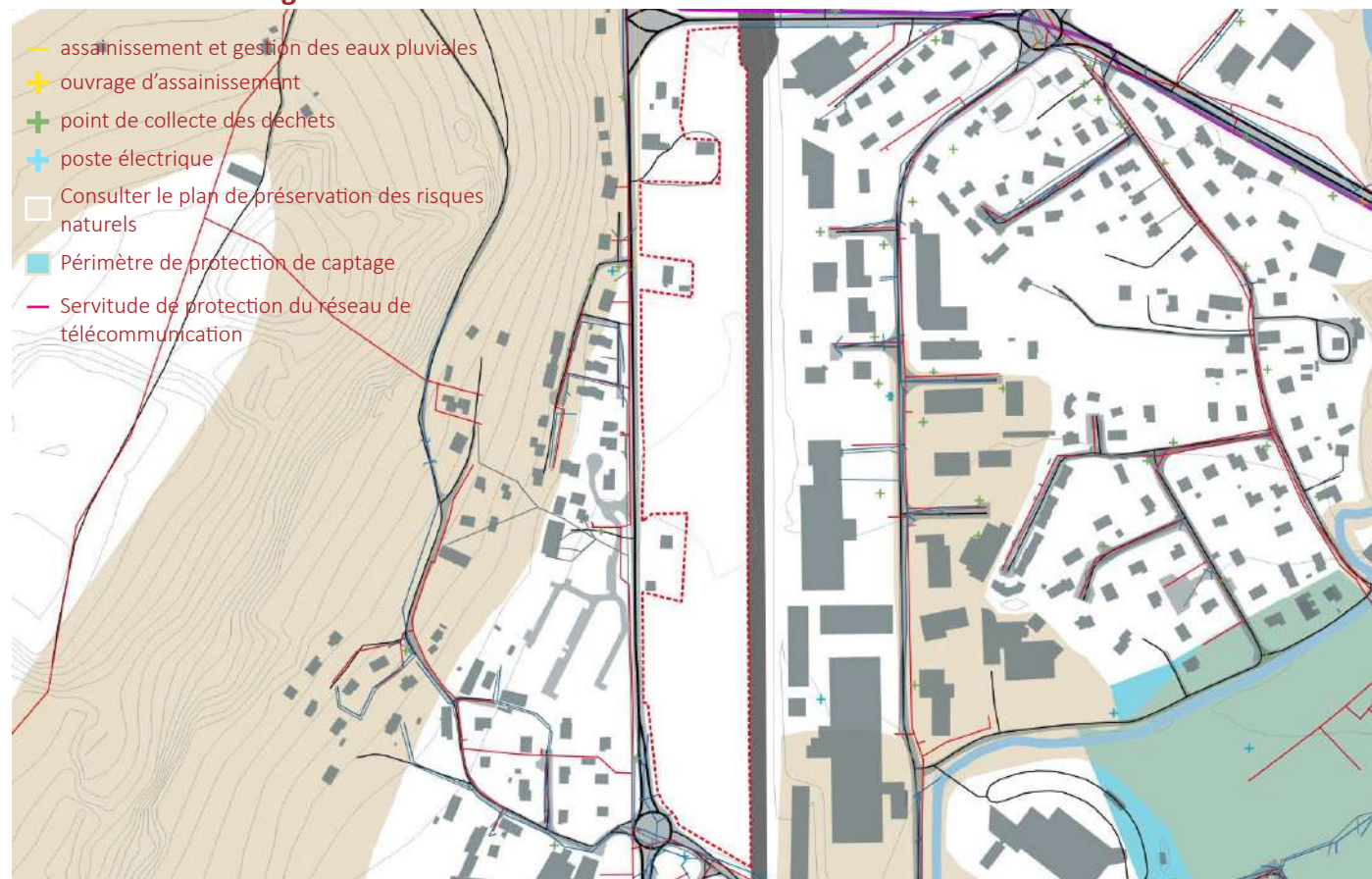
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Programmation :

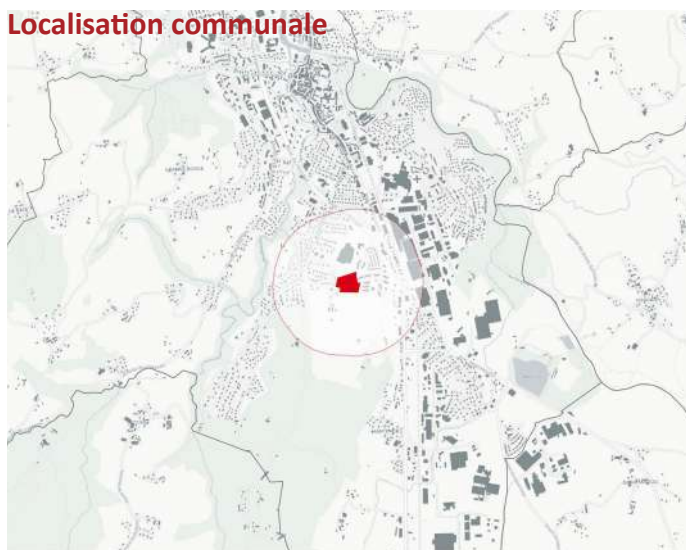
Nombre de logement minimum : 140
dont Logements sociaux : 20%

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage, lorsque celui-ci est précisé.

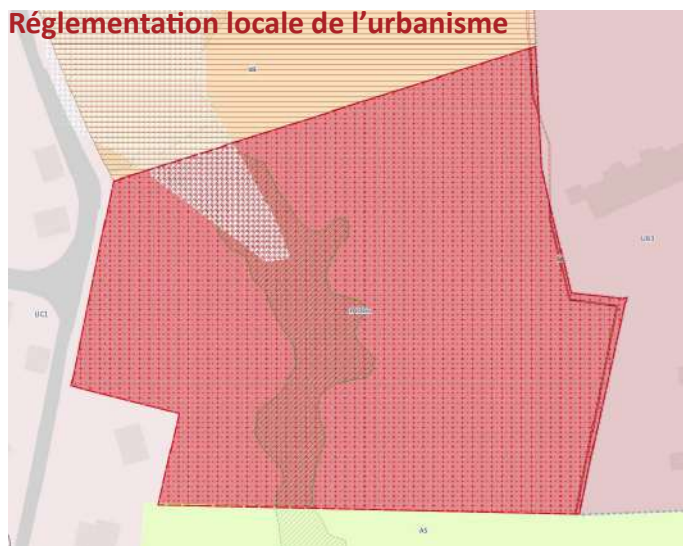
Phase 2

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins ~~112 logements~~ **80% de la programmation totale de logements prévue** au sein des secteurs prioritaires de la commune de Rumilly (cf. échéancier prévisionnel ~~p45 p49~~).

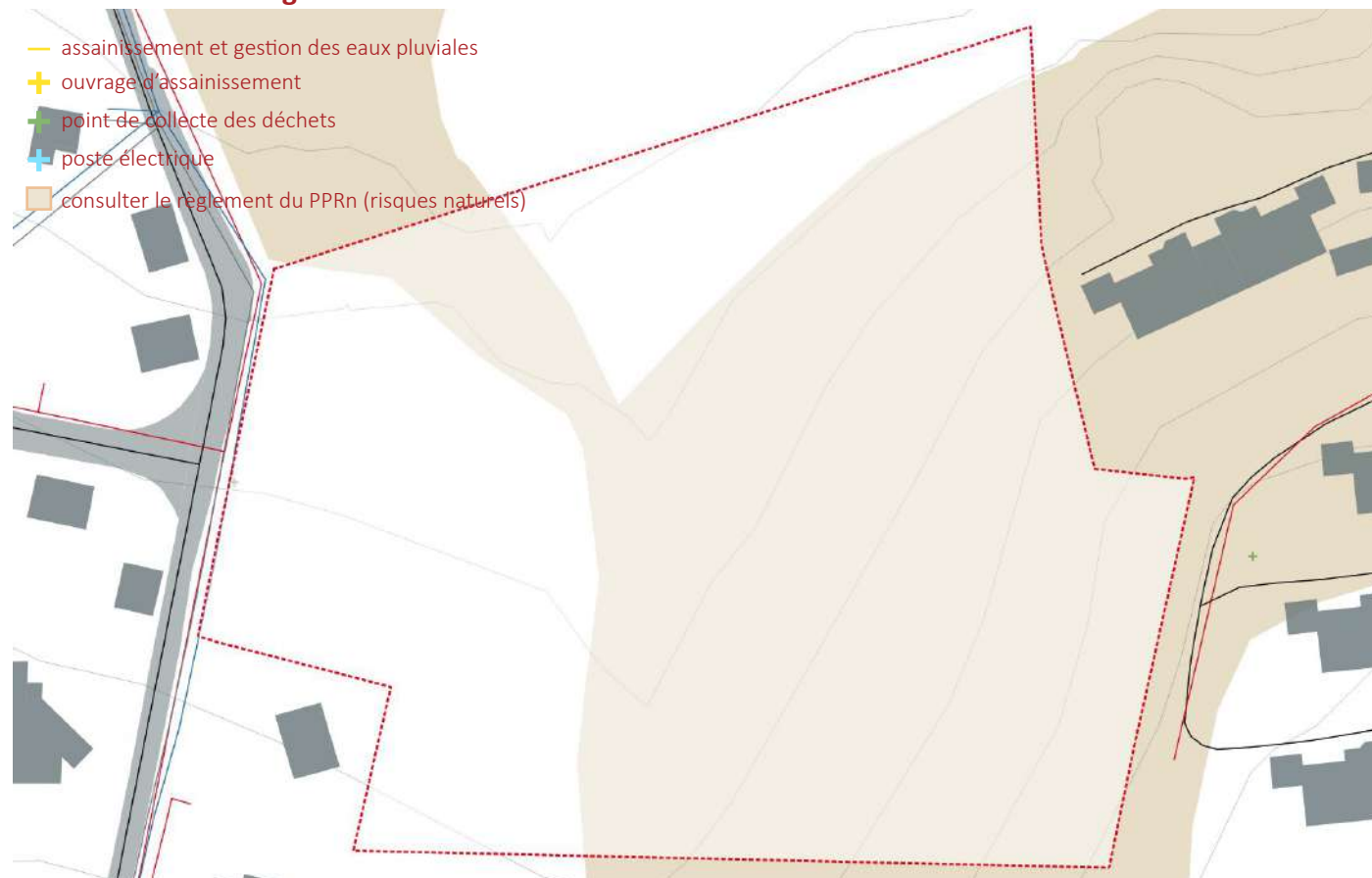
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat collectif (5)
- Habitat individuel groupé (6)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

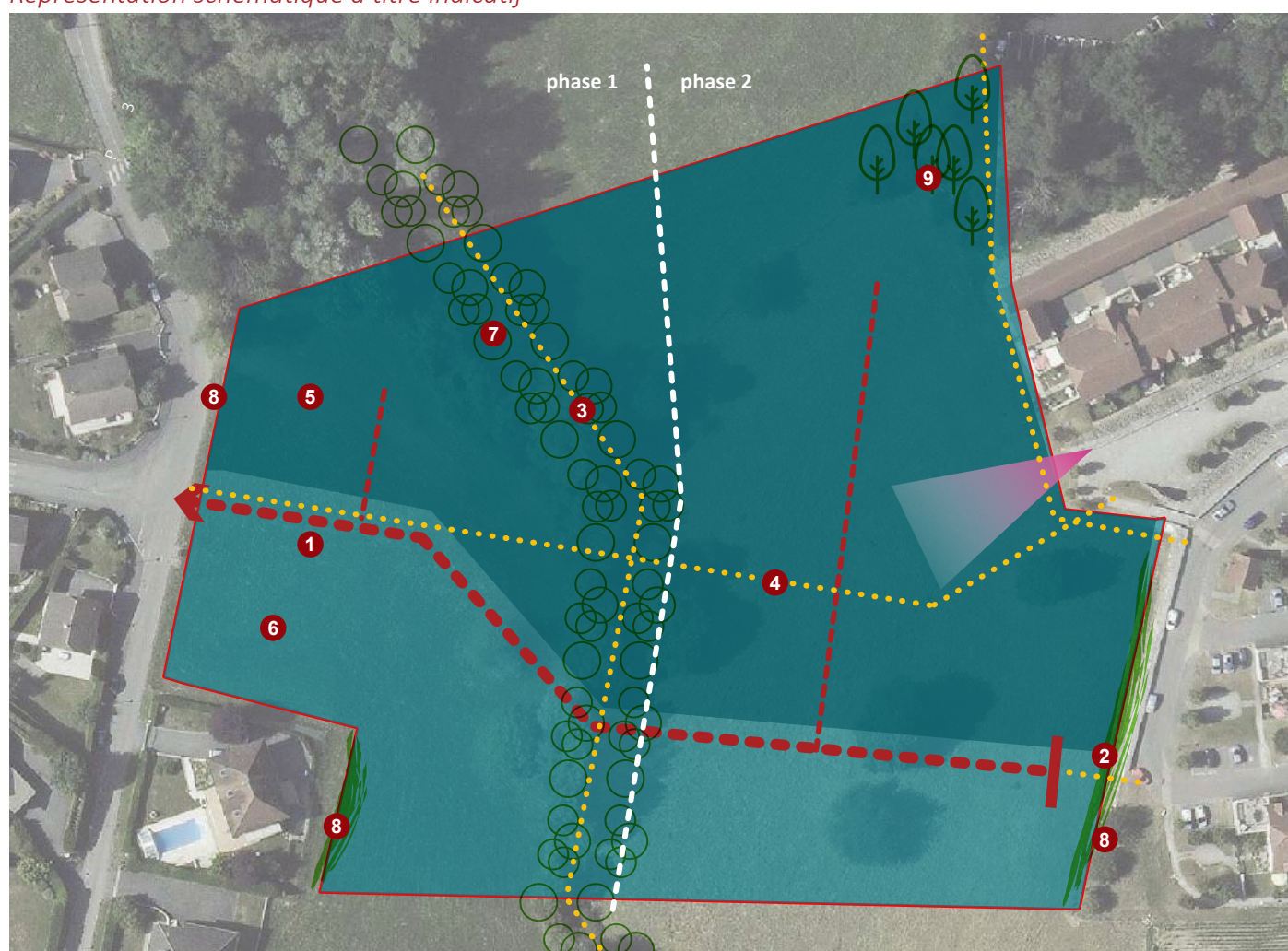
Orientations paysagères et environnementales

- Parc linéaire aménagé dans le thalweg (7)
- L'interface entre les opérations limitrophes devra faire l'objet d'un traitement paysager (8)
- Maintien d'une partie des espaces boisés existants au sein de l'opération (9)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- La desserte du site sera assurée par une voie de desserte principale raccordée au carrefour route de Savoiroux / rue Claude Debussy. (1)
- La voie en impasse sera prolongée par une continuité piétonne. (2)
- Une continuité piétonne sera assurée le long du parc linéaire et permettra de relier l'opération à la zone Ux4 (3)
- Une continuité piétonne sera assurée entre le parc linéaire et la liaison piétonne secteurs Surmotz / Savoiroux / Martenex (4)

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

Dominante résidentielle

Au moins 130 logements (50 lgt / ha)
dont au moins 20% à vocation sociale

Extension de la polarité commerciale

Logements collectifs (environ 60 logements)

Résidence seniors

Services (maison médicale, micro-crèche)

Équipement public (collège)

Recyclerie

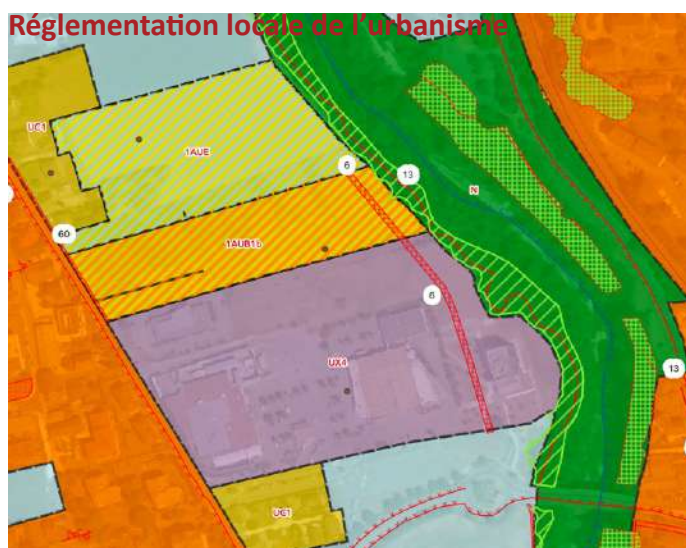
Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble, ~~sur la portion hors périmètre d'attente~~ ou au moyen de plusieurs tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

Localisation communale

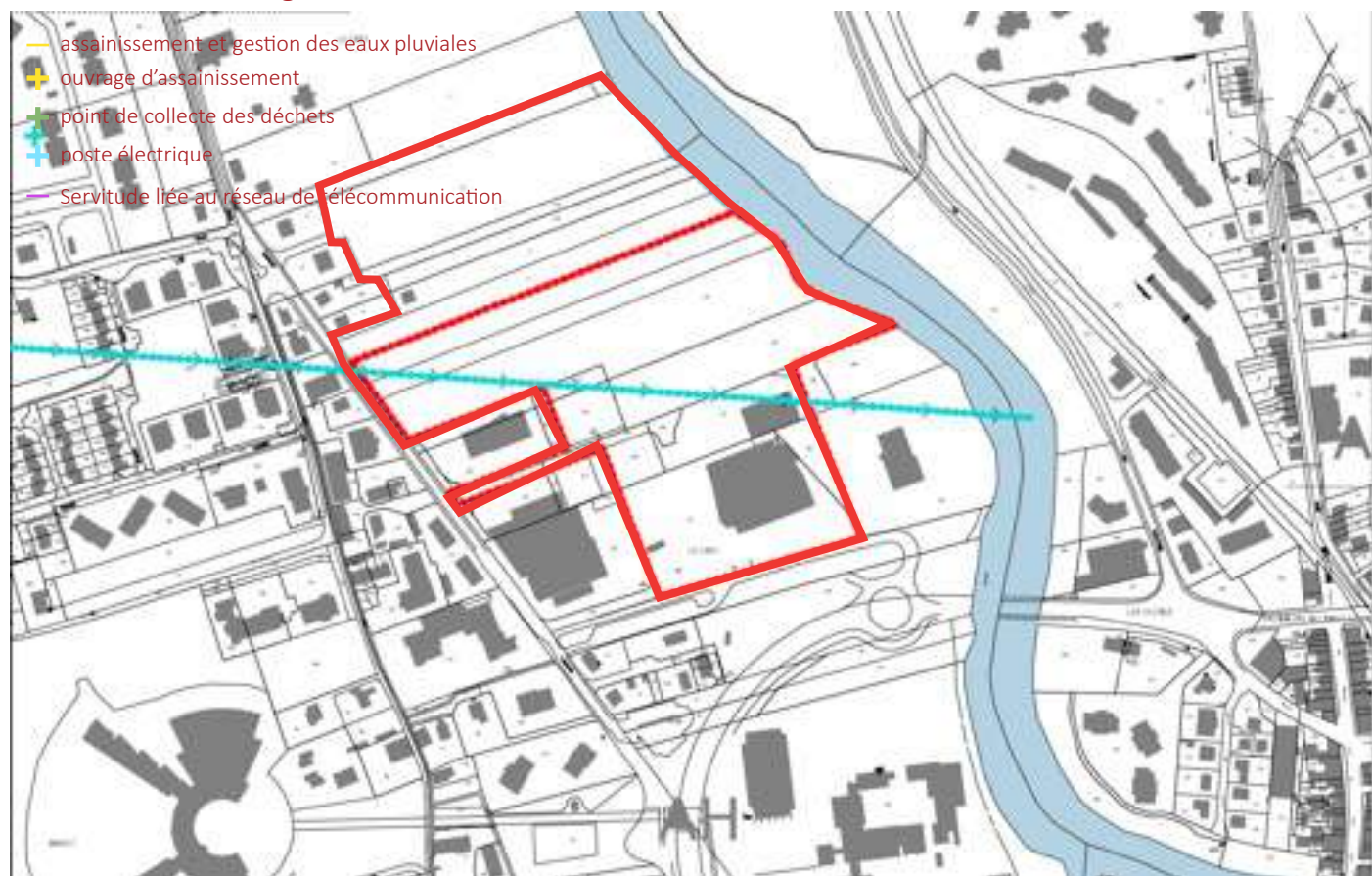


RUMILLY - Le Crêt
INTENSIFICATION ET EXTENSION
~~2,7 ha~~ 7,1 ha

Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

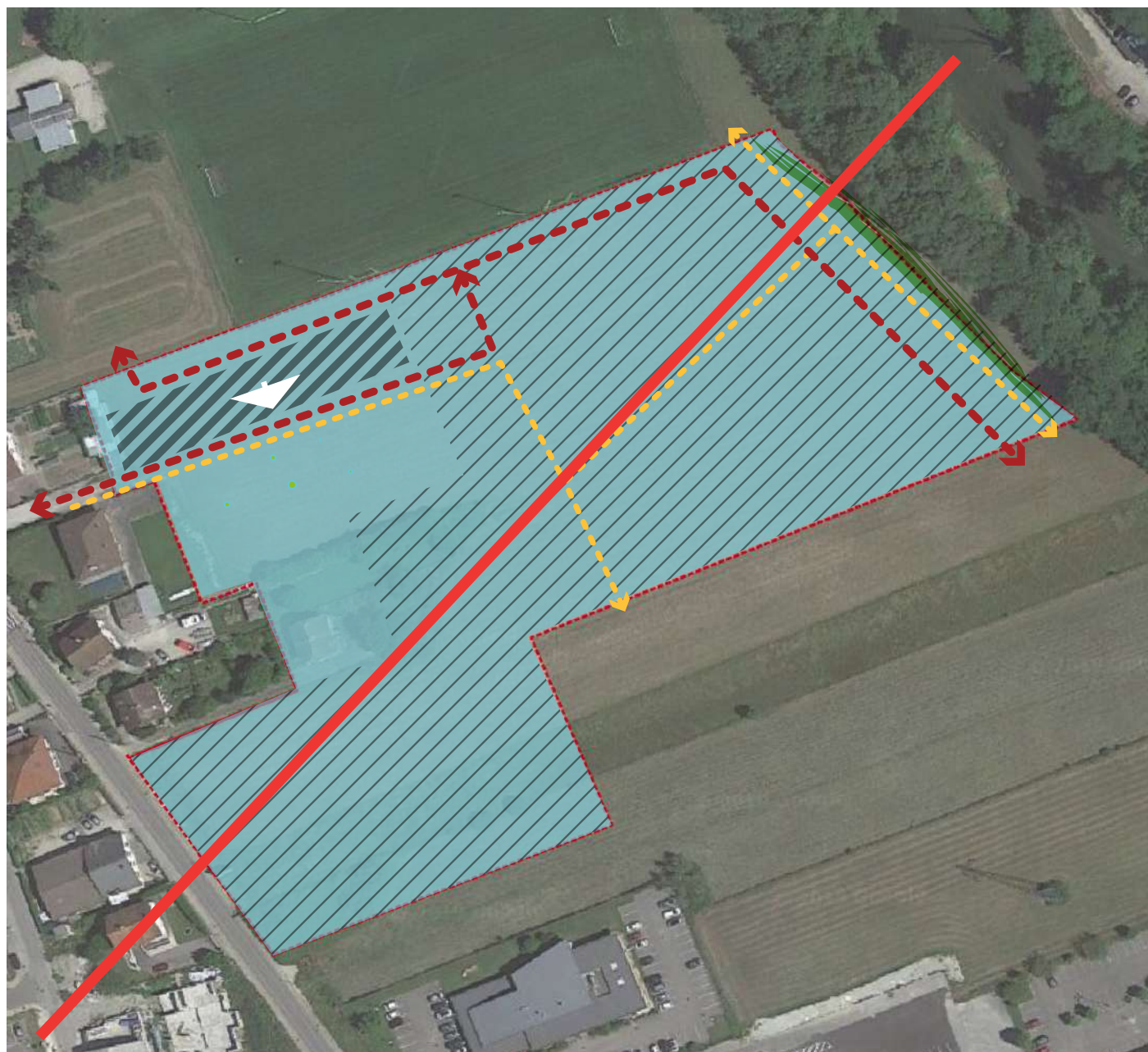
- Habitat collectif (1) : ~~50 lgt / ha~~ environ 60 logements
(Périmètre d'attente de projet d'aménagement global : les OAP seront affinées sur la portion hachurée)
- Résidence Services seniors (2)
- Services / Maison médicale (3)
- Commerces (4) : confortation de la polarité existante
- Recyclerie (dans le bâtiment existant) (5)
- futur collègesur la zone 1AUE (6)

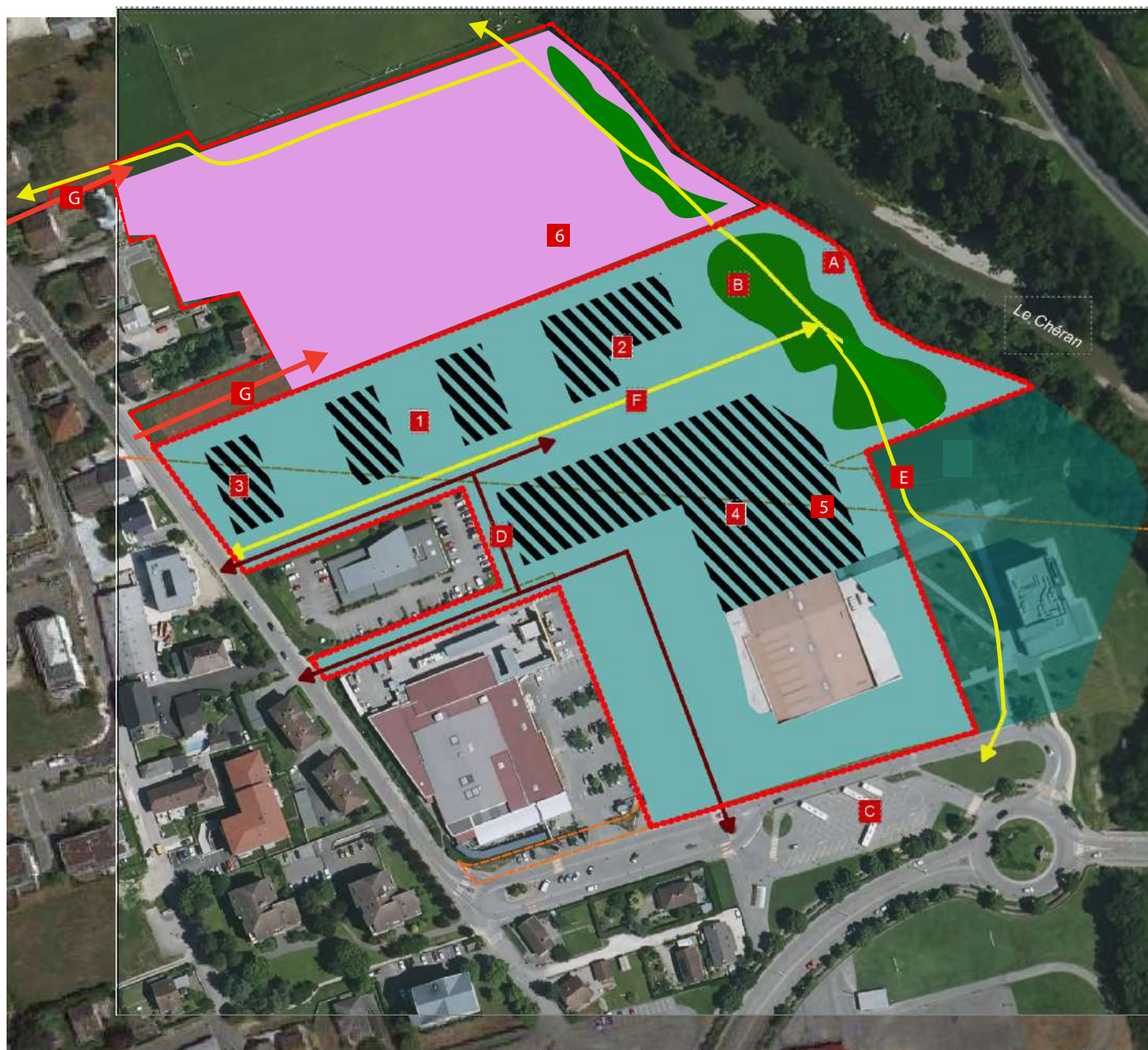
Orientations paysagères et environnementales

- Préservation de la ripisylve (2) (A)
- ~~- Front bâti en opposition au tracé du futur contournement, ouvert au Sud (4)~~
- Espace paysager en interface avec le Chéran : création d'un parc (B)
- Perméabilité Nord/Sud des constructions : liaisons paysagères et végétales

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- ~~- Accès pour le secteur hors périmètre d'attente (3) avec connexion à terme à la voirie de contournement (5)~~
- ~~- Contournement routier à intégrer (5)~~
- ~~- Liaison douce à proposer vers la D31 (6)~~
- ~~- Continuité piétonne et cycle à prolonger depuis les aménagements de la zone commerciale au Sud (7)~~
- Gare routière (C)
- Réalisation d'une nouvelle voie structurante de bouclage (D)
- Un parcours piétonnier de loisirs (liaison piétonne et cycle) sera aménagé au niveau de l'espace paysager : accès pour le futur collège (E). Ce parcours devra aussi assurer une bonne accessibilité et une bonne visibilité au projet de recyclerie
- Liaison douce à proposer en Ouest/Est depuis l'Avenue Roosevelt jusqu'au nouveau parc (F)
- Au regard des capacités actuelles du parking de la zone commerciale, une partie du stationnement (au titre des nouvelles surfaces de plancher commerciales projetées) pourra être mutualisé sous réserve de répondre aux obligations réglementaires et des besoins des usagers
- L'accessibilité des élèves au futur collège sera prévu au niveau de la gare routière (C). Le cheminement piétonnier structurant et sécurisé (emplacement réservé n°6) assurera la connexion à l'établissement (E).
- Un ou deux accès au futur collège sera aussi prévu depuis l'avenue Roosevelt, notamment pour des motifs techniques, de sécurité, d'accessibilité PMR et pour le personnel (G).





Traduction programmatique hors zone 1AUE

Secteur 1

Programmation :

Maison médicale : environ 2000 m² SDP (à titre indicatif)

Logements collectifs (environ 60 logements) répartis en 2 bâtiments

Résidence Services seniors: environ 4000 m² SDP (à titre indicatif)

Volumétrie : R+2 à R+3

Secteur 2

Programmation :

Pôle commerces : environ 6500 m² SDP (à titre indicatif)

Projet de recyclerie

Volumétrie : RDC

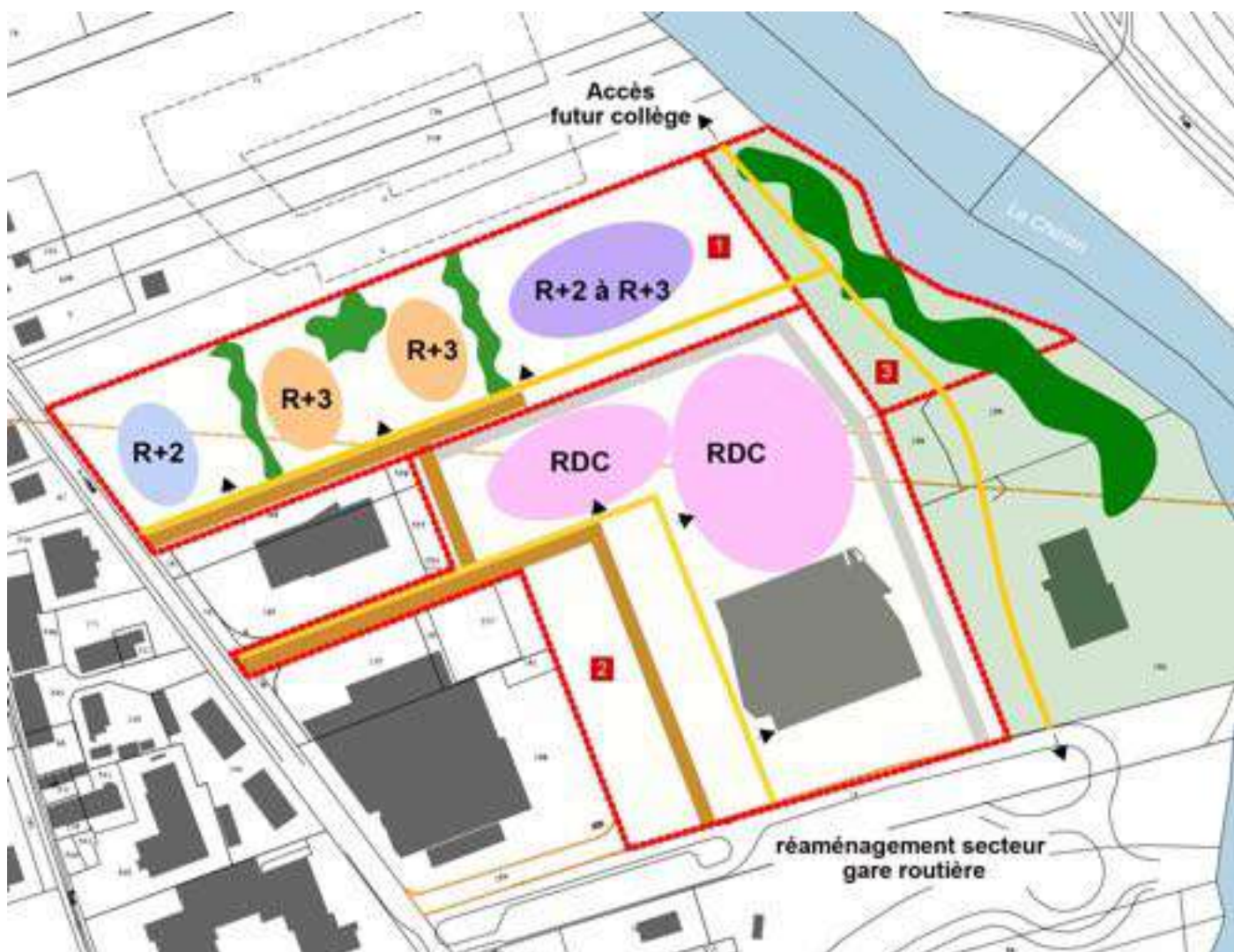
Secteur 3

Programmation :

Aménagement d'un parc en bord de rivière

Aire d'emprise pour :

-  voies automobiles
-  logements
-  Maison Médicale
-  Résidence services seniors
-  Commerces / recyclerie
-  voie piétonne
-  élément végétal
-  voies livraisons

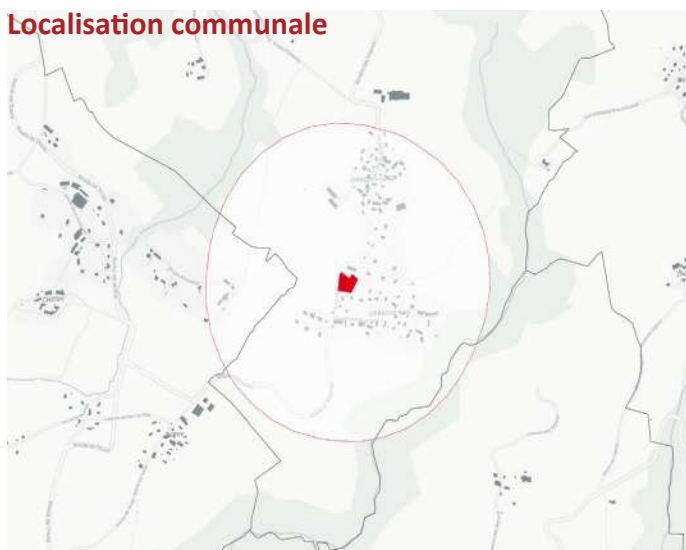


Programmation :

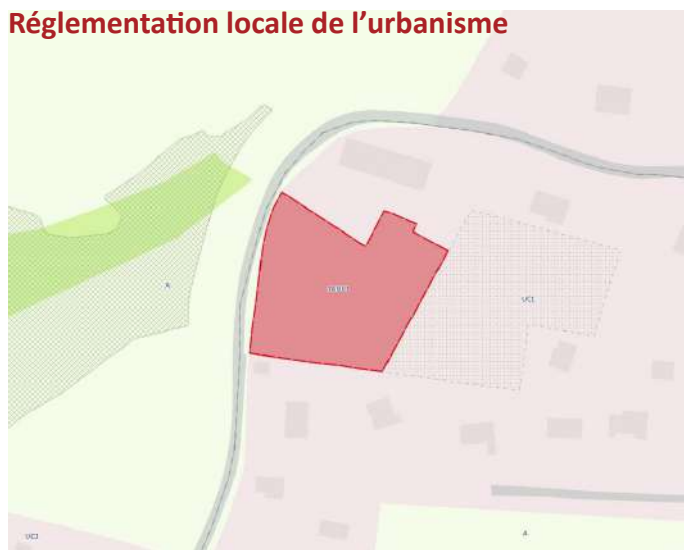
~~Entre 6 et 10 logements~~

Environ 4 à 6 logements

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Typologie dominante : logement individuel (~ 12/15 lgts/Ha)

Orientations paysagères et environnementales

- Traitement en espaces verts paysagers des limites Nord du secteur (gestion paysagère des interfaces) (2)
- Noues ouvertes paysagères aménagées de part et d'autre de la voie principale (3)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Voie de desserte internes permettant d'accéder aux lots constructibles ainsi qu'aux aires de stationnements, connectées à la voie principale: depuis la voie nouvelle réalisée (impasse des Pinsons), afin de ne pas démultiplier les accès sur la RD244 (4)

Représentation schématique à titre indicatif



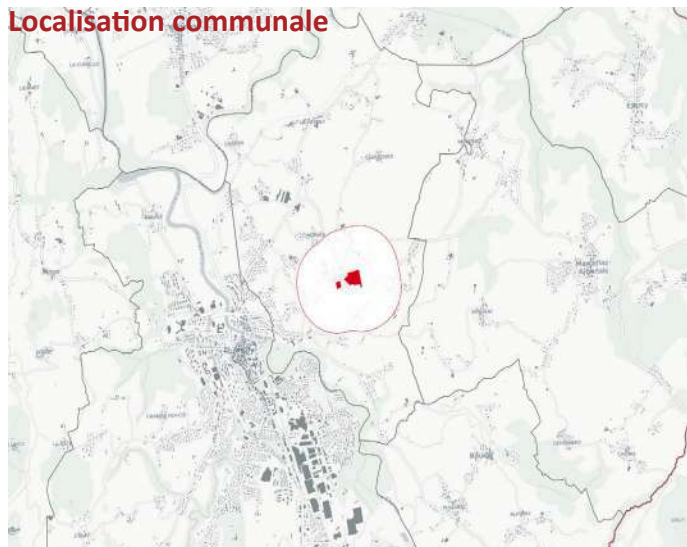


Programmation :

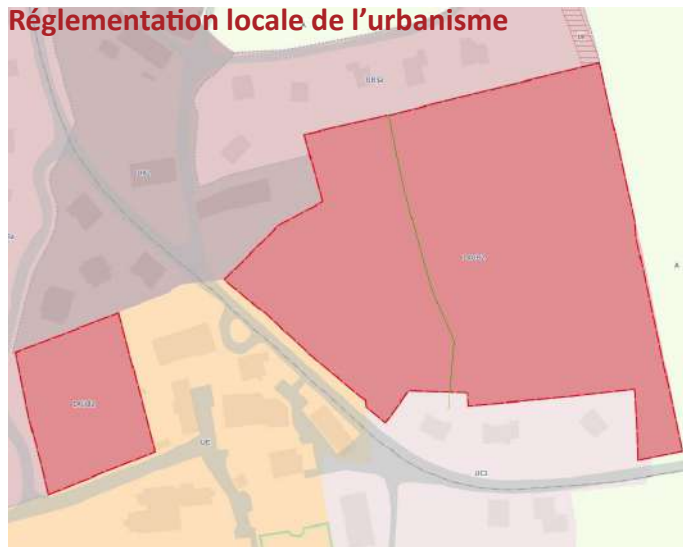
Nombre de logement minimum : 174
dont 20% à vocation sociale

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

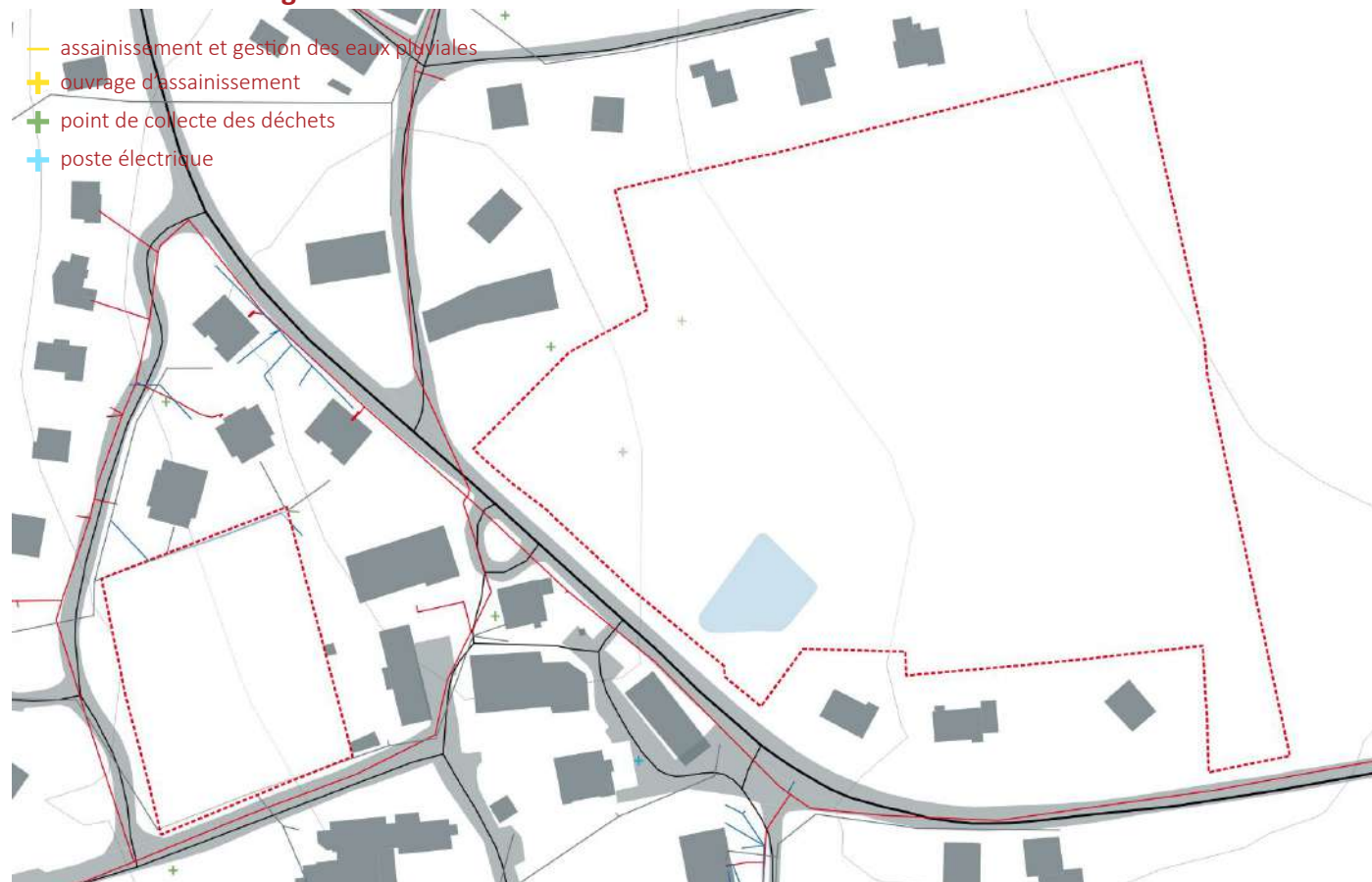
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Secteur (1) à dominante d'habitat collectif, pouvant faire l'objet d'un phasage jusqu'à trois tranches : 150 logements dont 20% à vocation sociale.

- Secteur (2) à dominante d'habitat collectif : 24 logements dont 20% à vocation sociale.

Nota : le secteur 2 fait l'objet d'un périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme

- Aménager, en bordure de la RD256, des bâtiments au rez-de-chaussée desquels seront installés des commerces et services de proximité. Des stationnements, notamment pour les vélos, seront prévus à proximité de ces commerces. (3)

Orientations paysagères et environnementales

- Protéger et remettre en bon état la grande haie (4)

- Rechercher pour les logements des « séjours extérieurs » (jardinet, balcon, loggia, terrasse, ...) bénéficiant d'un bon ensoleillement, d'une vue lointaine ou d'une ambiance agréable et d'un isolement suffisant pour que chacun puisse l'habiter sans gêner ses voisins ni être gêné par eux.

- Débit de fuite maximal de 4 ou 6 l/s/ha sur le secteur 1.

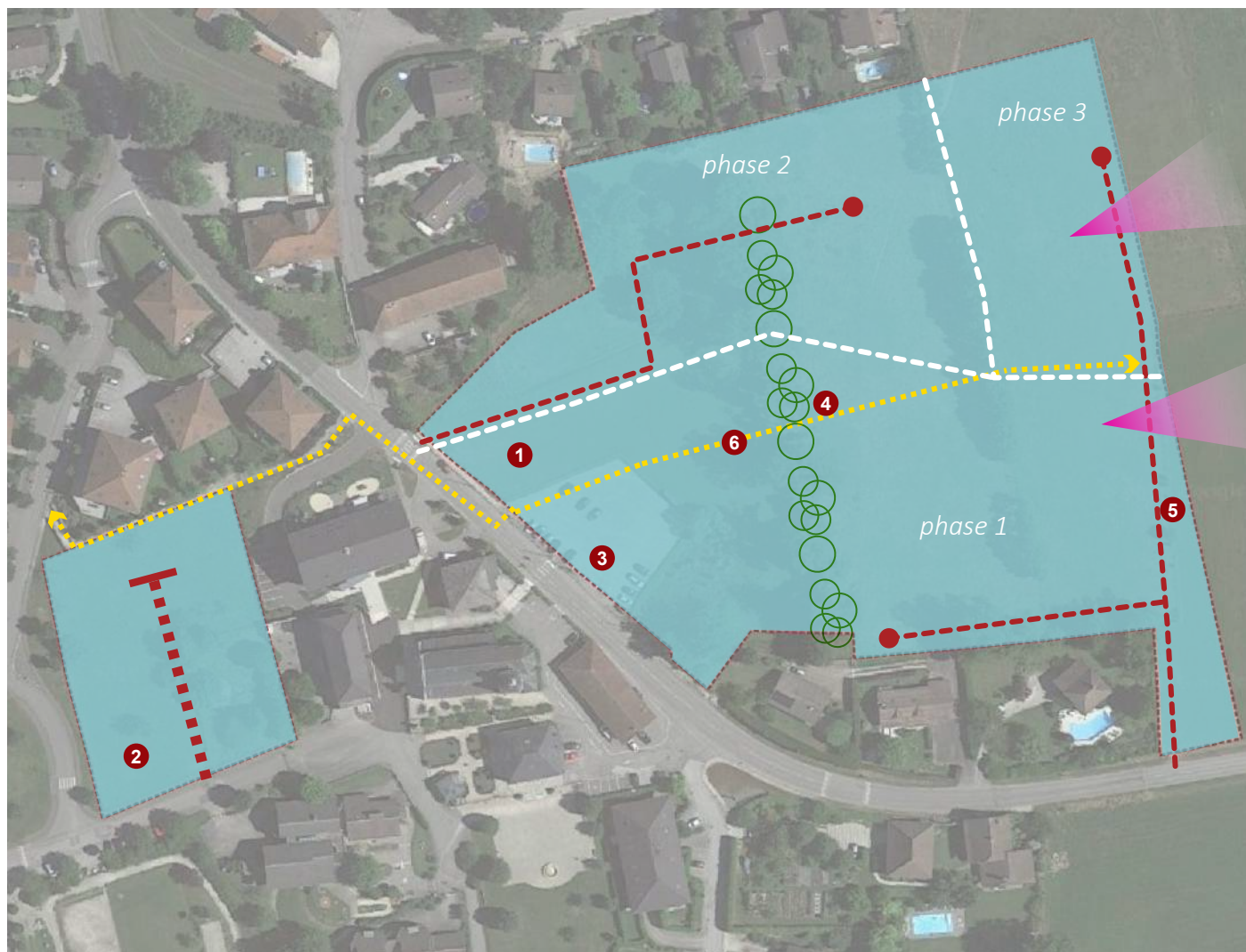
- Débit de fuite maximal de 3 l/s/ha sur le secteur 2.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Organiser l'accès automobile aux logements par une voie nouvelle raccordée à la RD256 à l'est de la parcelle 1625 (5)

- Liaison piéton/cycles sera prévue le long des espaces paysagers d'interface (6) Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée.

Représentation schématique à titre indicatif





Traduction programmatique à titre indicatif
Secteur (1)

Pôle commerce	750 m ²
140 logements dont : - 16 logements sociaux (tranche 1) - 12 logements sociaux (tranche 3)	11750 m ²
Stationnement:	338 places environ 20 places de stationnement-minutes
Volumétrie	Tranche 1 : R+2+c incluant des commerces Tranche 2 : 1/4 R+2+c et 3/4 R+1+c Tranche 3 : R+2

Secteur (2)

24 logements	
Stationnement: 2,25 pl./logt, dont 1 souterraine et 0,25 banalisée	54 places
Volumétrie	2/3 en R+1+C et 1/3 en R+2+C

Programmation :

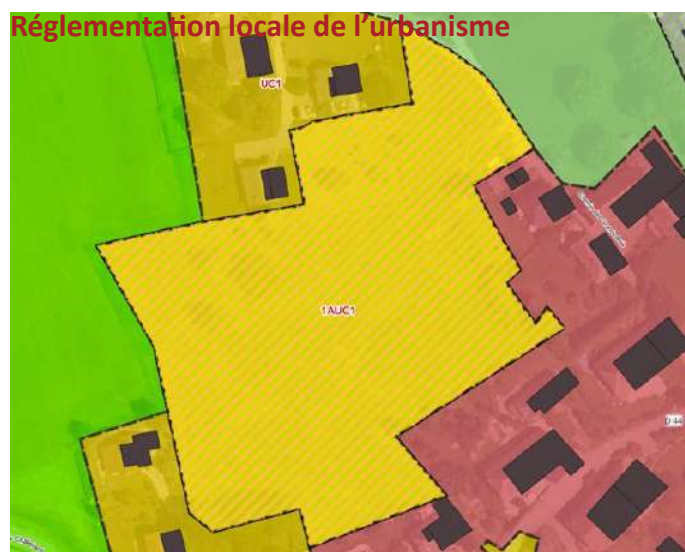
Logement minimum : entre 19 et 28

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat type maisons accolées (1)
- Habitat intermédiaire sous forme de maisons accolées ou petit collectif (~ 15 lgt/ha) (8)

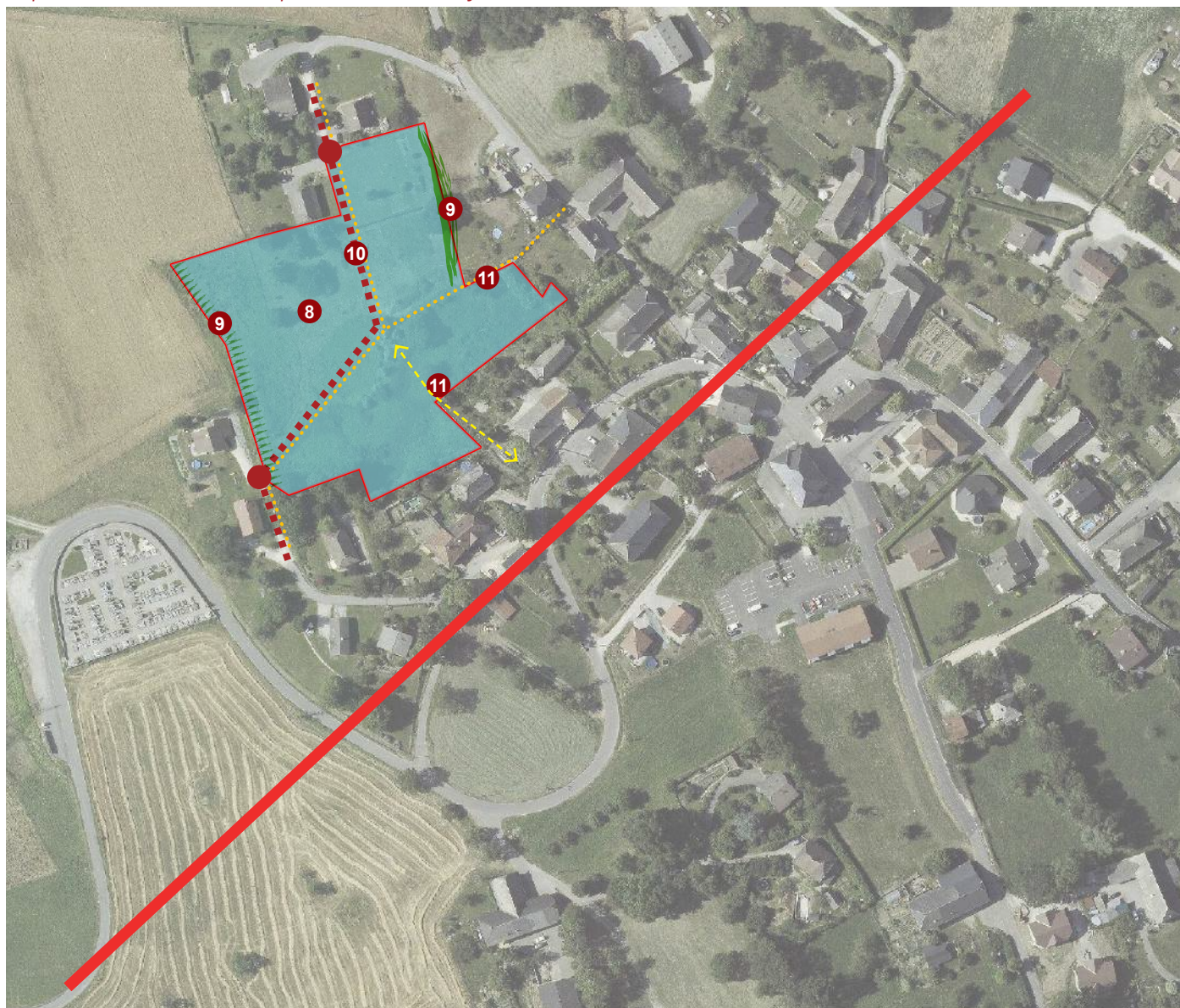
Orientations paysagères et environnementales

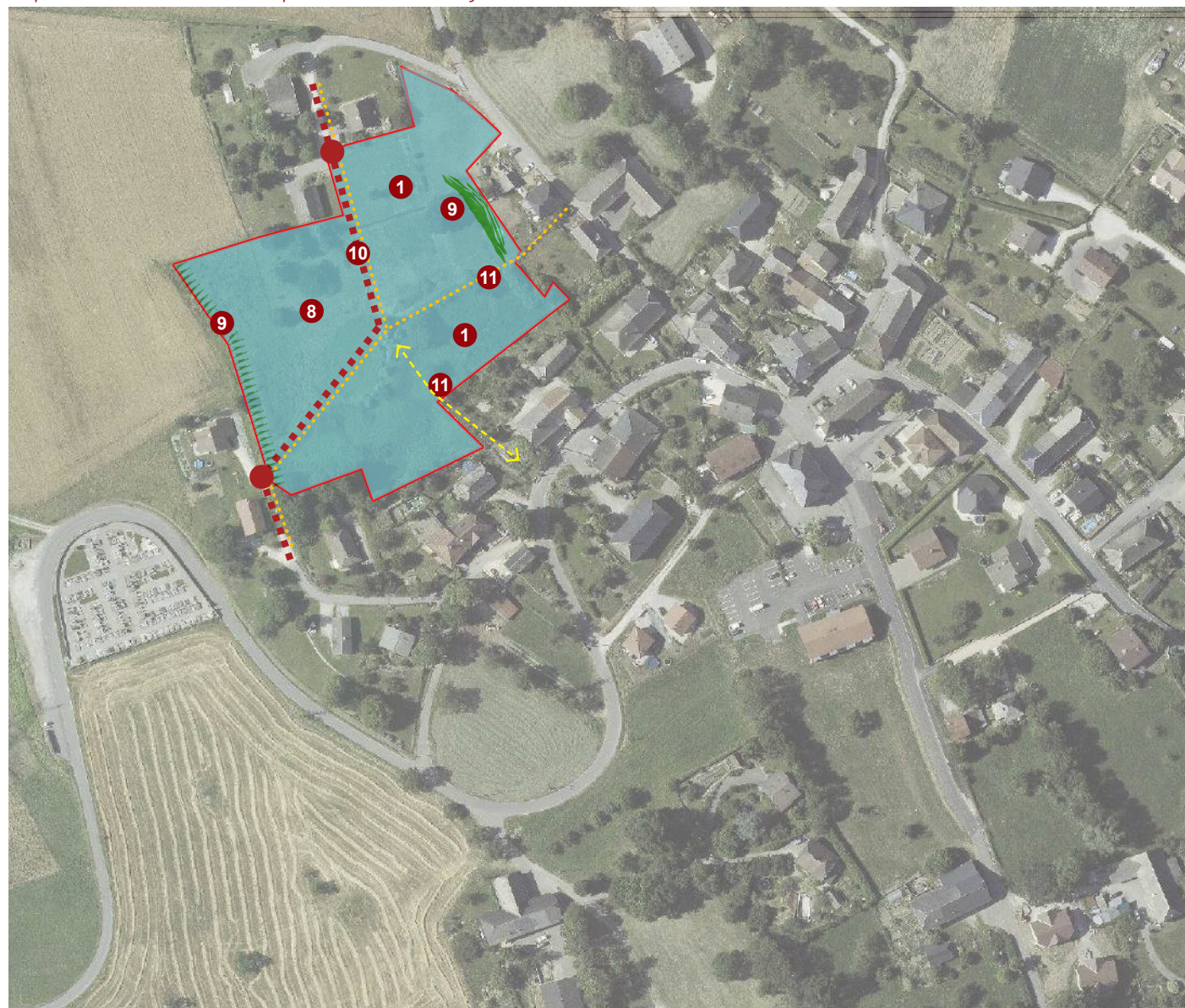
- Préservation / plantation de haies multistrates en rupture de pente (9)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès routier traversant (10. Des voies secondaires, connectée à cet axe et en impasse pour les véhicules seront possibles)
- Liaison douce (11)
- Aucun accès carrossable nouveau sur le chemin des Grands Bois ne sera autorisé

Représentation schématique à titre indicatif AVANT MODIFICATION





Programmation :

Logement : entre 30 et 44 55

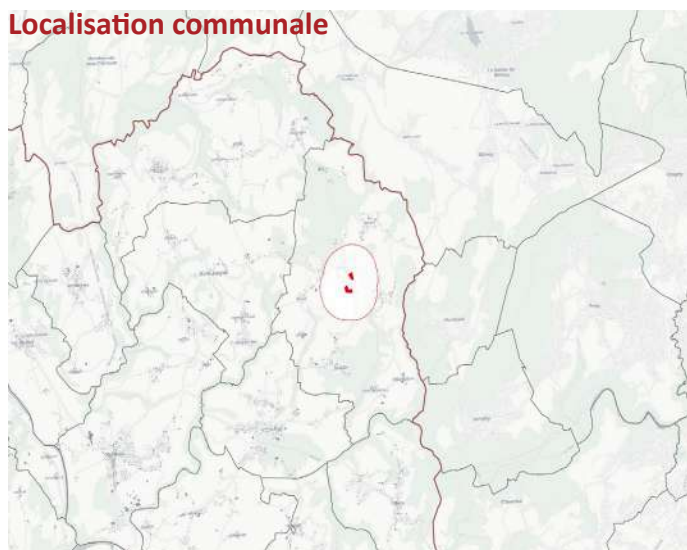
dont logements sociaux : 4 minimum

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

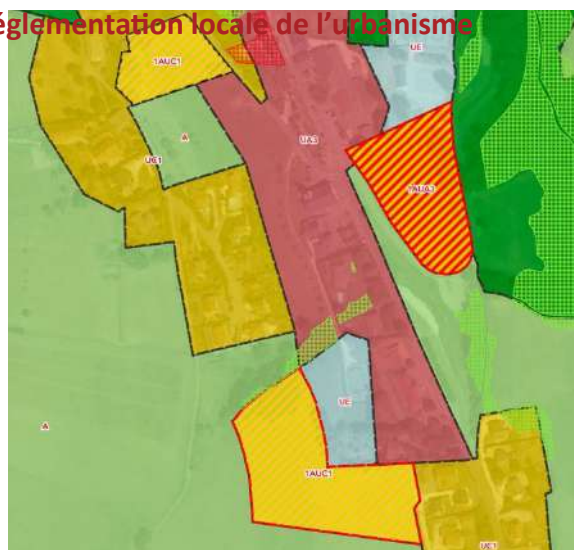
La réalisation des différentes phases de l'OAP sera conditionnée à la capacité de la station d'épuration, actuellement proche de la saturation. Se renseigner en amont auprès du service assainissement de la communauté de communes.



Localisation communale

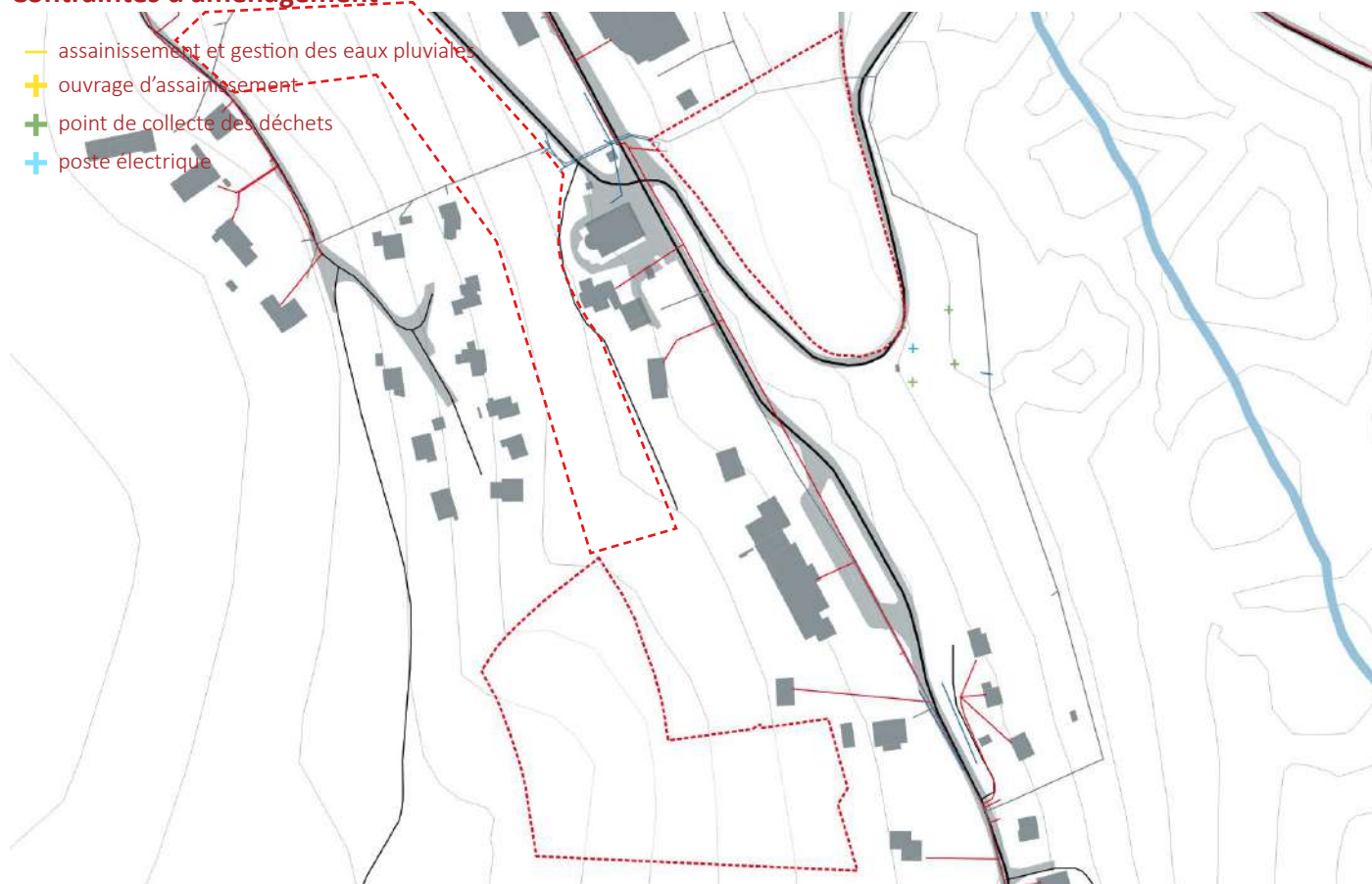


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

Phase 1 (1AUA3) : Typologie d'habitat collectif (environ 20-25 logements) (1) dont 4 logements locatifs sociaux au moins, avec au rez du ou des bâtiment(s) donnant sur l'espace public, des locaux dédiés à des commerces ou des équipements (8), en partie amont du site, la partie aval restant en espace libre de constructions (7)

Non phasé (UA3) : Typologie d'habitat intermédiaire ou petit collectif en R+1 (densité cible : 20 logts/ha) (12)

Phase 2 (1AUC1 au Nord) : Typologie d'habitat individuel (10-20 lgts/Ha) (10).

Phase 2-3 (1AUC1 au Sud) : Typologie d'habitat individuel (10-20 lgts/Ha) (2)

Orientations paysagères et environnementales

- L'habitat collectif prévu en phase 1 devra prendre en compte la topographie existante et ainsi limiter l'impact visuel depuis l'aval : les bâtiments devront assurer des décrochés successifs dans le sens de la pente principale (Nord-Est / Sud-Ouest). Ces décrochés devront être proportionnés.
- Haies à maintenir ou planter (4)
- Espace libre paysager à conserver sur la partie aval de la phase 1 (7) - aménagement possible pour accompagner le fonctionnement de la zone UE limitrophe.
- Aménagements piétons accompagnant les rez-de-chaussée d'activités prévus en phase 1 (9)

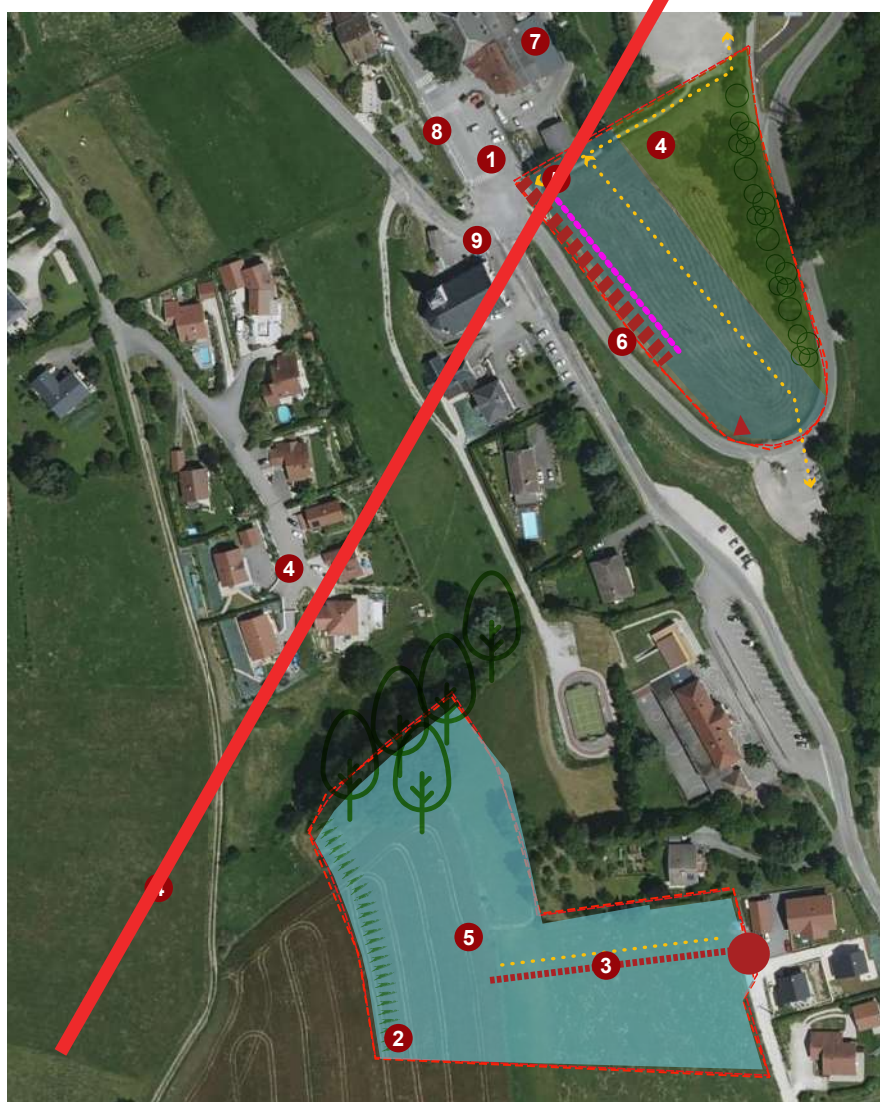
Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

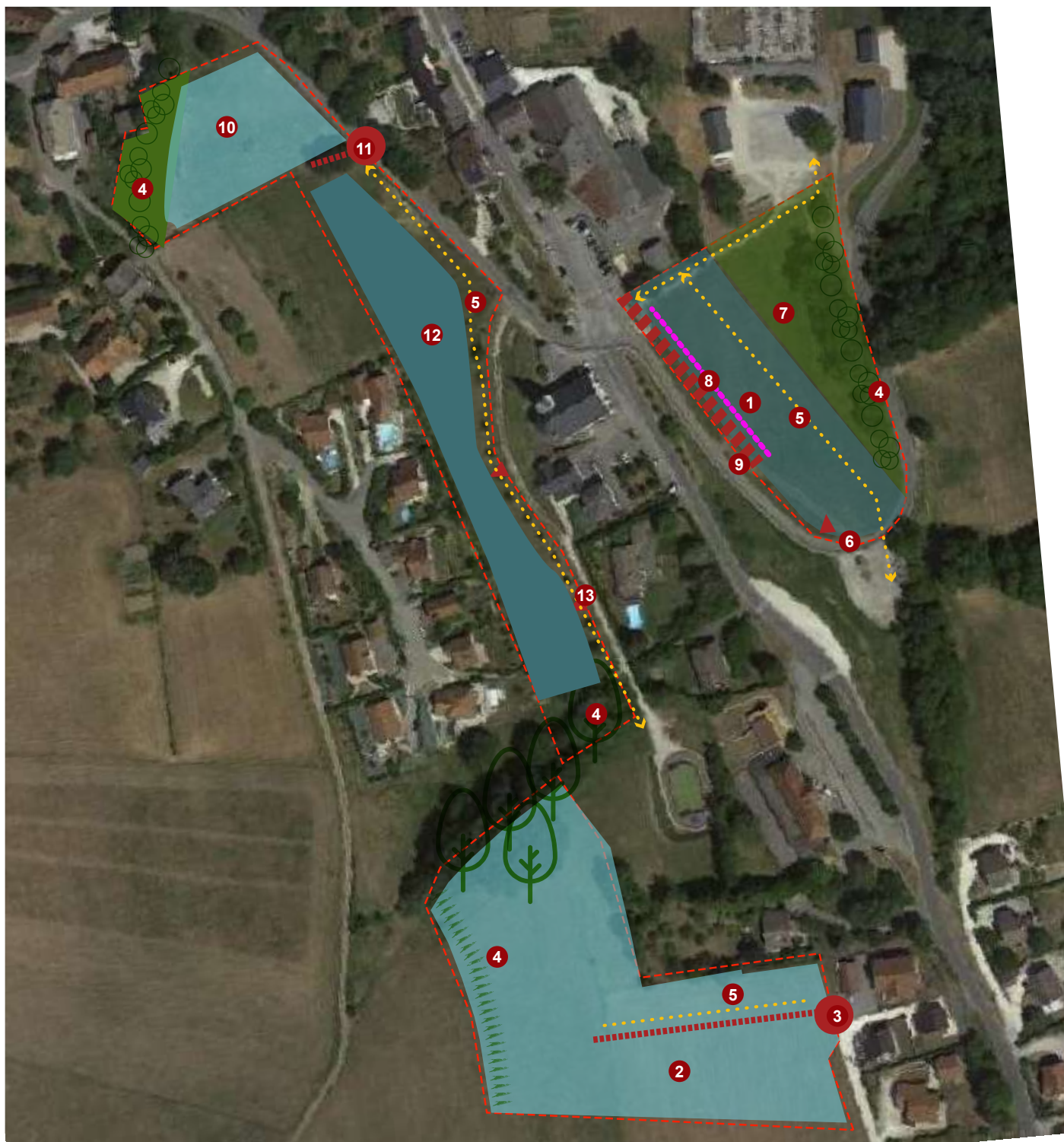
- Accès étagé depuis la route de Hauteville (3)
- Réalisation de liaisons douces (5)
- Principe d'accès aux stationnements semi-enterrés rendus nécessaires dans la phase 1 depuis la RD44 (6)

- Accès direct aux constructions prévues dans la phase 1 depuis l'espace public. Les accès au secteur non phasé pourra se faire pour partie directement depuis le chemin du Verger (13). Toutefois un nouvel accès unique sur la route de Saint Eusèbe sera réalisé en limite avec la zone 1AUC1 (11).

- L'accès à la phase 3 sera prévu depuis la voie nouvelle réalisée sur le secteur non phasé (11)

Représentation schématique à titre indicatif





Phasage / détail de la programmation de logements

- Phase 1 / 2 sites pouvant être immédiatement ouverts à l'urbanisation, sans notion de phasage entre eux :

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements	nombre de logement social
Zone 1AUA3	Opération d'ensemble	environ 20-25 logements	4
Zone UA3	ouverture à l'urbanisation «au coup par coup» possible	environ 15 logements	

- Phase 2 / 1 site

- L'ouverture à l'urbanisation d'un site «Phase 2» est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de sa programmation minimale des sites «Phase 1» de la présente OAP.

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements
Zone 1AUC1 Nord	Opération d'ensemble	environ 6 logements

- Phase 3 / 1 site

- L'ouverture à l'urbanisation d'un site «Phase 3» est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de la programmation de la phase 2 de la présente OAP.

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements
Zone 1AUC1 Sud	Opération d'ensemble	environ 12 logements

ORIENTATIONS SECTORIELLES

*Secteurs de développement
économique*

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS

ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets ne devront pas contredire les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur.

Ils devront par ailleurs être conformes au règlement de la zone. (cf. Pièces n°3.1 et 3.2 du PLUiH)

PÉRIMÈTRE

Le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions d'aménagement vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

PHASAGE ARTISANAT ET INDUSTRIE

Les projets portant sur un secteur de la phase 2 peuvent être autorisés :

- si aucun secteur de la phase 1 de la même orientation (artisanat ou industrie, respectivement) ne dispose des réserves foncières suffisantes pour l'accueillir
- si un secteur de la phase 1 dispose d'une réserve foncière suffisante mais que le taux d'occupation de celui-ci est supérieure à 80% (rapport de la surface cadastrée aménagée sur la surface cadastrée totale de la zone).

Aucun phasage n'est imposé pour la zone à dominante commerciale sur le secteur du Crêt à Rumilly (urbani-sable directement à la date d'approbation du PLUiH).

ARTISANAT

Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
Hauteville-sur-Fier	ZAE		x
Marcellaz-Albanais	Les Prailles		x
Vallières-sur-Fier	Vers Uaz	x	
Rumilly	Martenex	x	

INDUSTRIE

Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
Rumilly	Rizières	x	
Marigny-Saint-Marcel	Les Cornes		x
Marigny-Saint-Marcel	Hauterive		(après modification du PLUiH pour intégration d'OAP)

RUMILLY - LE CRÊT
Zone d'activités économiques
2.4 ha

Programmation :

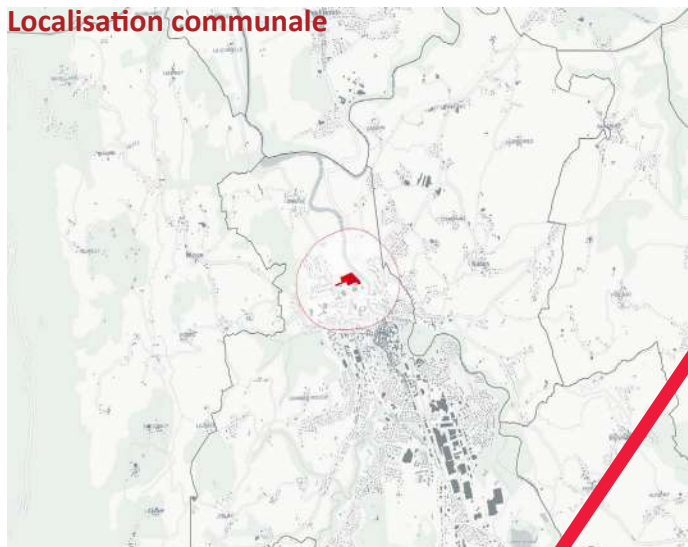
Activités économiques

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

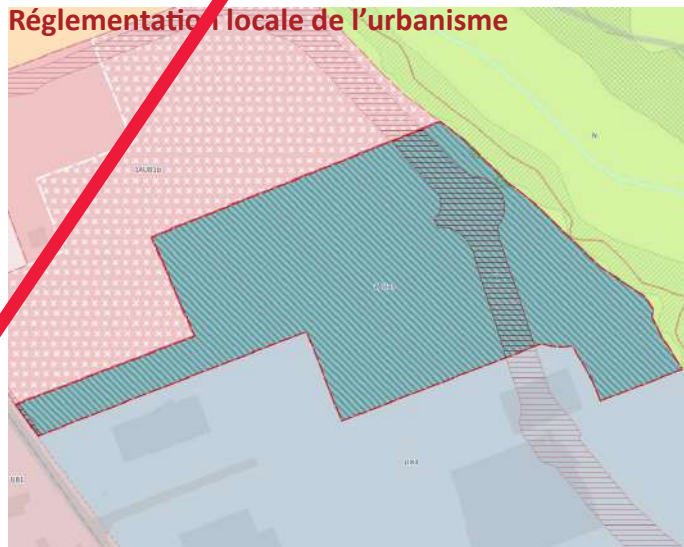
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'équipement de la zone pourra être réalisé par tranches successives.

Localisation communale

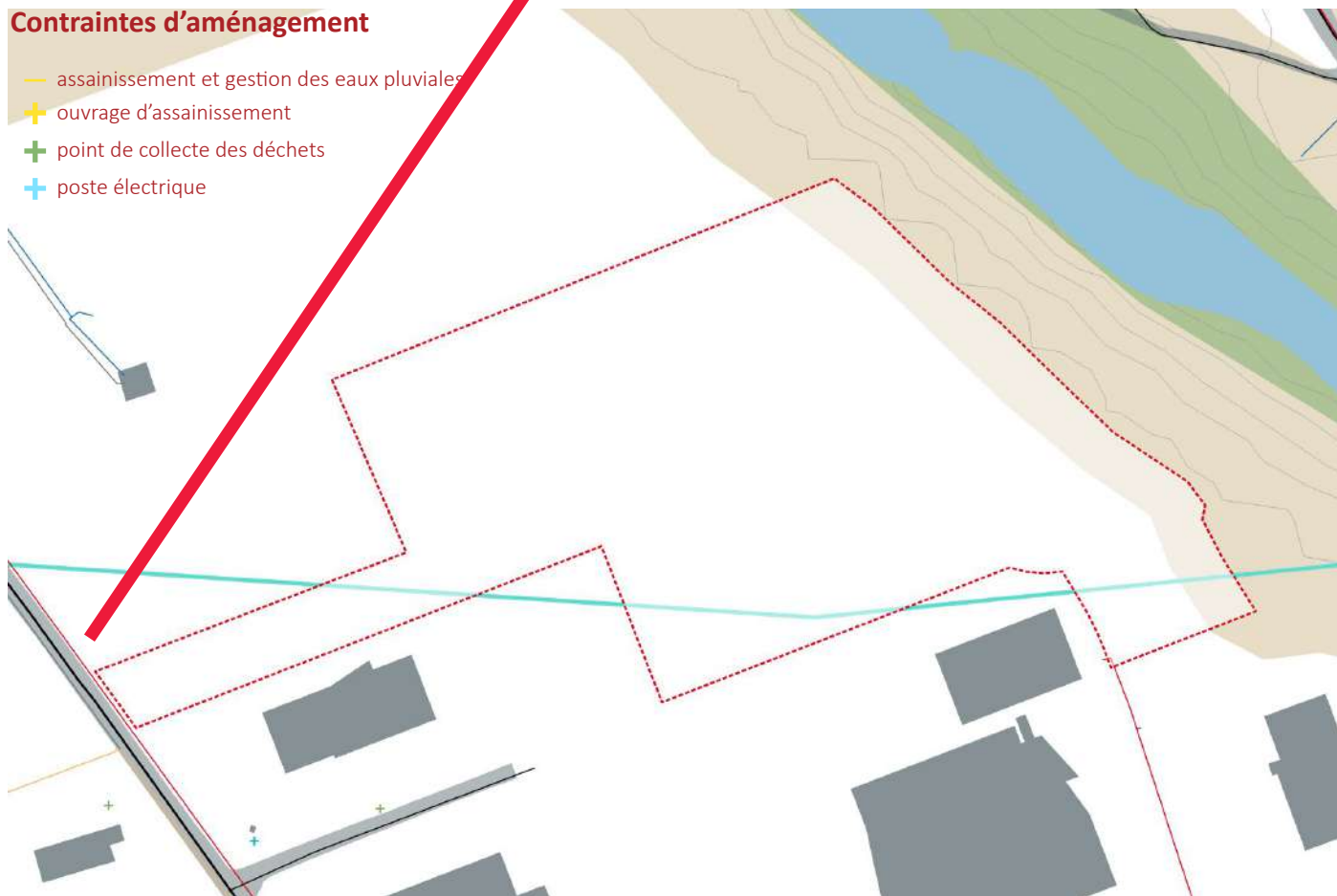


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



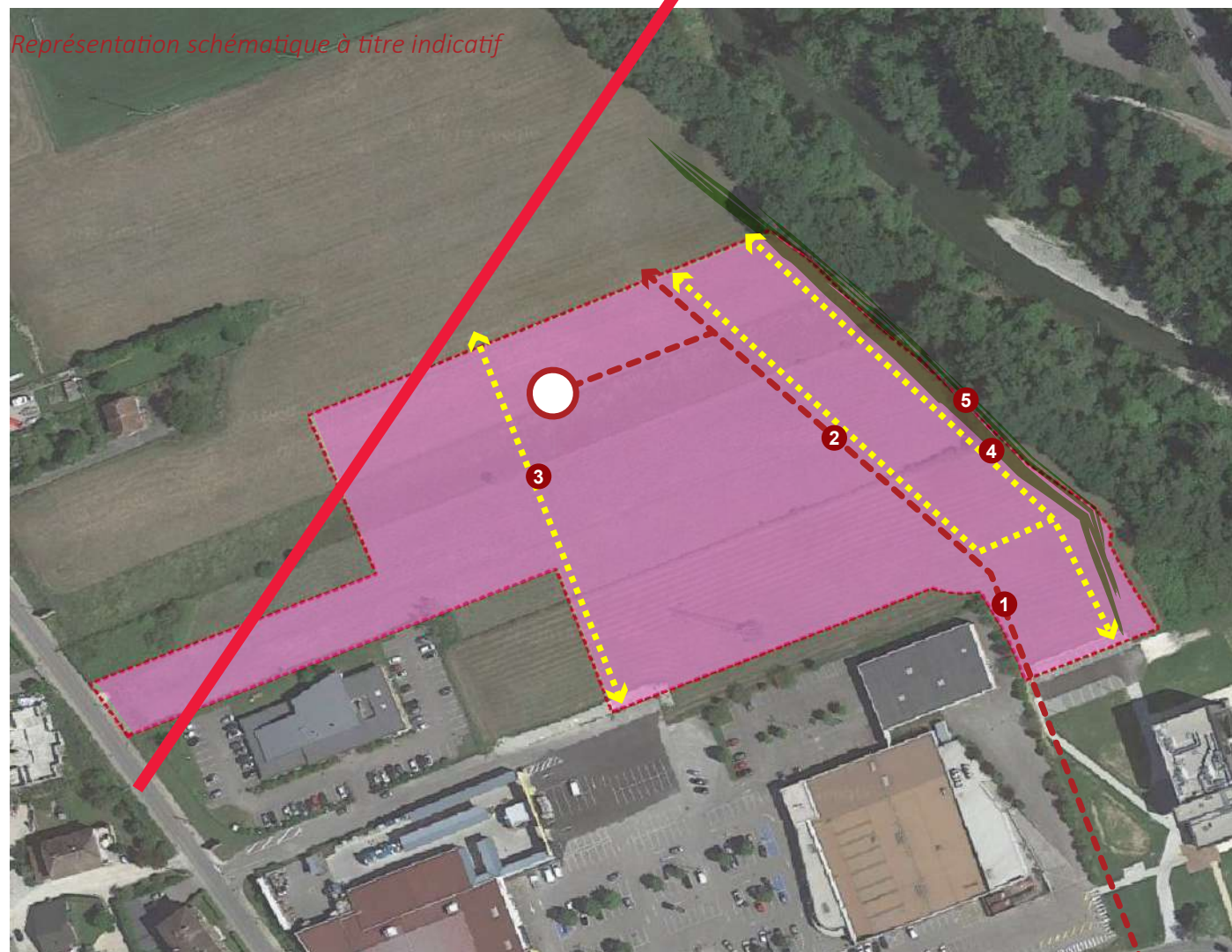
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Zone commerciale

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Réalisation d'une nouvelle voie structurante depuis le rond point du Chéran (ER au plan de zonage) cette voie permettra de desservir l'avenue de Roosevelt (suppression de la connexion directe de cette dernière sur le rond point) (1)
- Aucun accès direct aux nouvelles activités ne sera autorisé depuis l'Avenue Roosevelt.
- Mail piéton/cycle en site propre sur le profil de la nouvelle voie structurante (2)
- Continuité piétonne forte entre l'aire de stationnement principale et les activités économiques situés au Nord (3)
- Un parcours piétonnier de loisir sera aménagé au niveau de l'espace paysager en interface avec le Chéran (4)
- Espace paysager en interface avec le Chéran. (5)







RU
TERRE
DE
SAVOIE
MI
LLY
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLU 
Plan local d'urbanisme
intercommunal

