

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**COMMUNE DE CRANVES SALES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification N°3**



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 23 février 2022 approuvant la  
modification n°3 du PLU.

Le Maire  
Bernard BOCCARD

Pièce N°4



## SOMMAIRE

---

PREAMBULE	p.4
OAP SECTORIELLES	p.5
LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES	p.6
OAP 1 : Rosses	p.7
OAP 2 : La Bergue / route de la Nussance	p.12
OAP3 : Le Chef-Lieu / route des Fontaines	p.17
OAP 4 : La Bergue / route de Lucinge	p.24
OAP 5 : La Bergue / route de Thonon	p.24
OAP 6 : Les Petits Bois	p.27
OAP7 : Les Grandes Pauses	p.35
OAP8 : La Bergue / route de La Bergue	p.37
OAP 9 : Borly II	p.40
OAP 10 : Les Esseims	p.48
OAP 11 : Prés des Fontaines	p.52
OAP 12 : Les Plantées	p.57
OAP 13 : Les Narulles	p.62
OAP TRANSVERSALE	p.67
FICHE ACTION 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE	p.69
FICHE ACTION 2 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE GRAND PAYSAGE	p.77
FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS	p.80
ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU	p.94

## PREAMBULE

---

### Selon les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent des dispositions (...) portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent :

- "*définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*".
- "*porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*".

### Sur le fond...

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour les mentions particulières portées "à titre indicatif").

### Sur le contenu...

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU. Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

### Sur la forme...

*"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics"*.

Le PLU distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) ;

#### ▪ **Des OAP dites "sectorielles" :**

Relatives à deux secteurs AU à urbaniser, élaborées en tenant compte des objectifs d'évolution démographique et de consommation de l'espace, elles constituent un outil de programmation du développement de l'habitat et des activités économiques.

Identifiés au plan de zonage, ces secteurs font l'objet en outre de dispositions réglementaires spécifiques au sein du règlement.

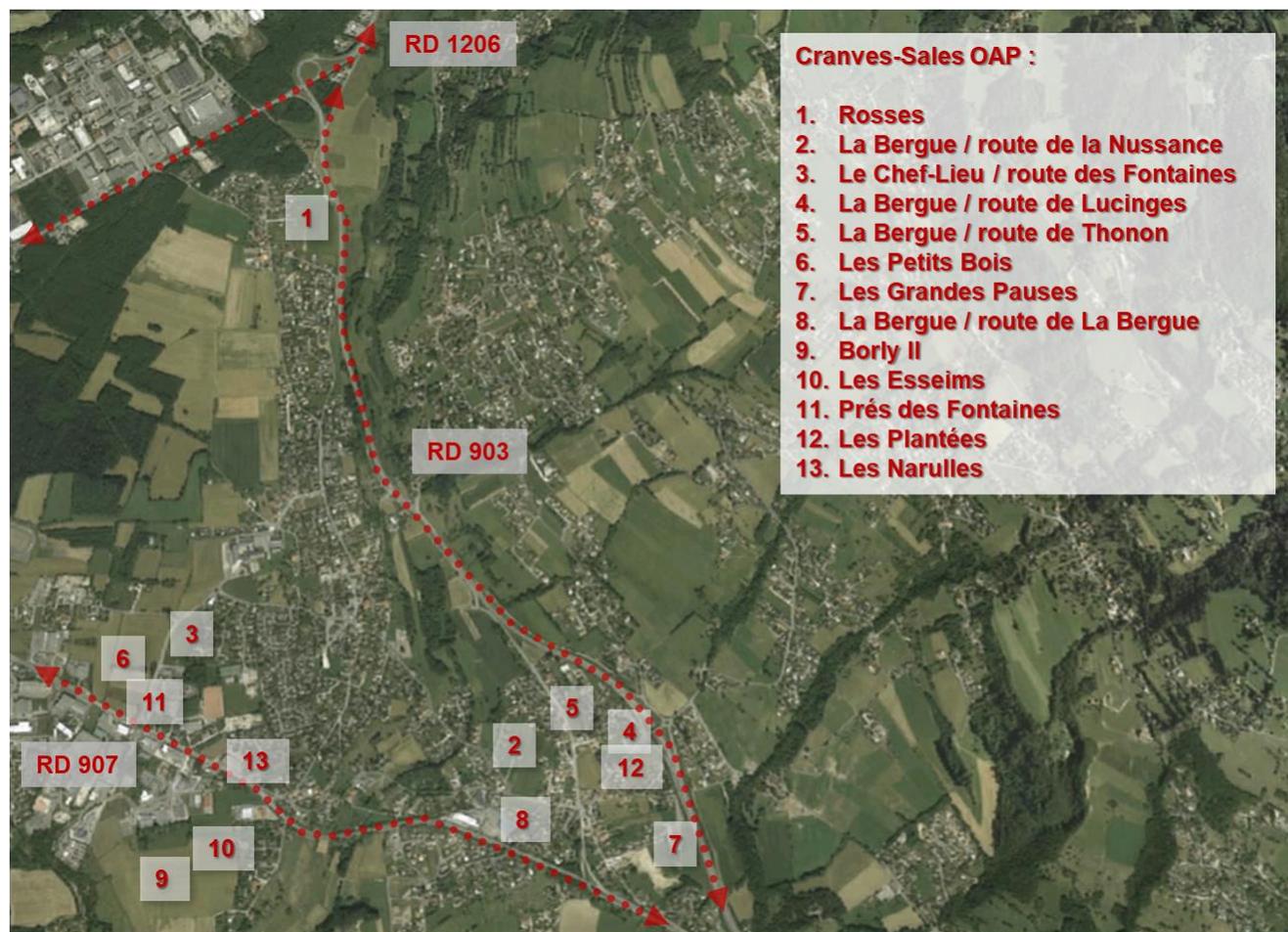
#### ▪ **L'OAP dite "transversale" :**

Relative à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine, comportant un document graphique (pièce 5-2 du PLU).

Les OAP sont complétées d'un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** (AU).

**Pièce N°4-1**  
**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**

## LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES RETENUS



## - ROSSES / LES HUTINS -

OAP1

### LE SITE :

Cet espace, d'environ **4,25 ha**, situé en partie Nord du centre bourg, au sein du hameau de Rosses, est en pente douce et régulière vers l'Ouest et en léger surplomb de la RD903.

Actuellement constitué d'un pré de fauche, il est cerné sur trois de ses côtés par un rideau bâti de faible densité dont les gabarits ne dépassent qu'exceptionnellement le R+1+C.

En partie Est, il est bordé par la RD903 qui est un axe structurant de la commune, mais également classé axe à grande circulation.

Compte tenu de la topographie et de la configuration de l'environnement bâti, deux accès au site sont envisageables : à l'Ouest sur la route de Rosses et au Sud par le chemin des Hutins.



### LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

- Sécuriser la desserte routière, cycle et piétonne des secteurs de l'opération :
  - en direction du chef-lieu,
  - de la station de BHNS (à proximité du futur P+R des Chasseurs, parc Altéa),
  - et y compris au sein de l'espace naturel à l'Est de l'opération pour les piétons.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat compatible avec son environnement bâti, et la sensibilité paysagère du site, pour ce secteur à proximité du chef-lieu.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Créer une fenêtre paysagère sur la tourbière de Lossy (de l'autre côté de la route de Thonon), limiter les nuisances pour les futurs habitants, et préserver le caractère vert existant aux abords de la RD 903, par la réalisation d'un "espace tampon multi-fonctionnel" à dominante végétale entre la dite RD et les premières constructions de l'opération, d'une profondeur variant de 45 à 80 m depuis l'axe de la route de Thonon.
- Poursuivre l'amélioration et le renforcement de l'armature des espaces publics et/ou collectifs de la commune, notamment en créant une pénétrante verte au cœur de l'opération, en lien avec l'"espace tampon" cité ci-avant, et au profit de la qualité du cadre paysager et de la pénétration de la "nature en ville".

### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

L'opération se décompose en trois secteurs opérationnels (cf croquis ci-contre) :

- S1 en partie Sud du site, la pénétrante verte constituant la limite Nord du secteur,
- S2 et S3 en partie Nord du site.



### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Accès et desserte :

- A l'Ouest, un accès unique pour les 3 secteurs sur la route de Rosses avec l'aménagement d'un carrefour sécurisant la « patte d'oie » existante et l'entrée du site, est à aménager pour desservir l'opération.
- Un accès secondaire à sens unique sortant sur le chemin des Hutins (au Sud) est à aménager et à sécuriser pour desservir l'opération
- Une voie unique de desserte interne des secteurs de l'opération est à positionner, à aménager et à sécuriser pour irriguer les deux secteurs opérationnels du projet, ménageant en fond d'opération au Nord du secteur S3, une aire de retournement.
- Les circulations "modes doux" doivent assurer la continuité de celles existantes en direction du centre-bourg, et notamment en traversant l'espace vert à vocation de parc ouvert au public. Ces cheminements doivent être traités en matériaux perméables.

#### Forme urbaine :

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RD903.
- Pour l'ensemble des secteurs, au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités « modes doux », vertes et visuelles (en direction des Voirons à l'Est) entre constructions, il est demandé :
  - de ménager un espace végétal conséquent entre les constructions et les limites de l'opération,
  - une implantation en accompagnement de la voie de desserte.
- Le secteur S1 doit être conçu comme une greffe au groupement traditionnel existant en entrée Ouest de l'opération, aussi, les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+1+C ou AT+C non aménageables en référence au volume des constructions traditionnelles.
- Pour les secteurs S2 et S3, les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+1+C, en lien avec l'environnement pavillonnaire au Nord.

RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé  
1 : nombre d'étage(s)  
C : combles / AT : attique

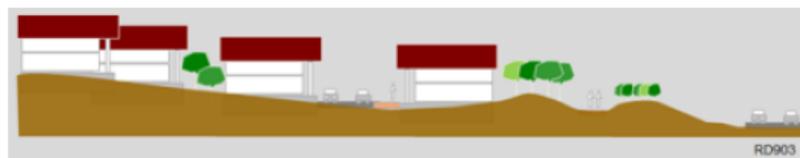
### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts et communs devrait être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier la réalisation d'une « pénétrante verte » d'une épaisseur variable de 10 à 30m, entre la RD903 et le cœur du hameau traditionnel, avec en son sein un espace vert collectif d'un seul tenant d'emprise significative à positionner à l'interface des Secteurs S1 et S2, au cœur de l'opération.

Cette pénétrante devrait se prolonger en se connectant à un "espace tampon" à dominante verte comme interface entre l'opération et la RD 903.

- Cet "espace tampon" doit être conçu également comme un dispositif de protection phonique au regard des nuisances sonores de la RD 903 (cf. coupe de principe ci-dessous), et devrait être :
  - aménagé sur une profondeur variable de 75 m depuis l'axe de la RD 903,
  - modelé afin de créer de petits vallonements, support d'une armature verte, d'un maillage piéton, voire de noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales.

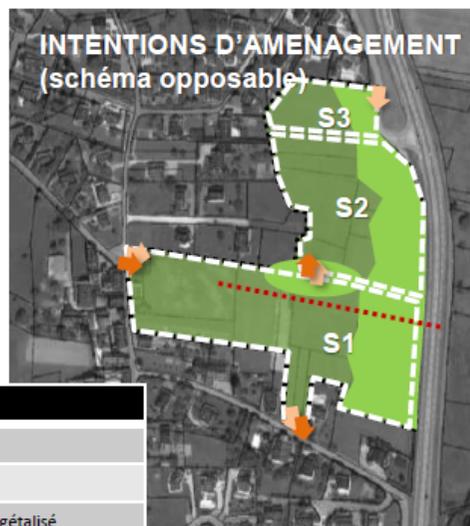


- La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées aux abords de la voie de desserte interne, et/ou encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.
- Pour ces aménagements, si des exhaussements de sol s'avèrent nécessaires, ils peuvent être soutenus par des murs, en accompagnement des constructions.

**LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :**

- Au regard de la localisation géographique, l'opération devra permettre une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5), et, pour les 3 secteurs une fourchette de 85 et 90 logements, se présentant sous les formes suivantes :
  - dans le secteur S1, d'un habitat collectif et/ou semi-collectif, avec une densité maximale de 40 log/ha, soit environ 60 logements
  - dans les secteurs S2 et S3 d'un habitat semi-collectif et/ou individuel groupé, avec :
    - pour le secteur S2, une densité maximale de 30 log./ha, soit entre 20 et 30 log.,
    - pour le secteur S3, une densité maximale de 25 log./ha, soit entre 4 et 5 log.

La densité maximale est donnée à titre indicatif ; la fourchette en valeur absolue impose le nombre minimal et maximal de logements par secteur au regard du contenu des tranches fonctionnelles à réaliser.



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Nom et découpage des secteurs de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Profil en travers
	Position de principe des accès routiers aux secteurs
	Position de principe des accès piéton et/ou cycle aux secteurs

## - LA BERGUE / LES GLYAMIS SUD -

OAP2

### LE SITE :

Cet espace en pente douce et régulière vers le Nord d'environ 2,56 ha est situé en dévers de la RD183, en partie Sud-Est de la commune, au sein du village de La Bergue.

Actuellement majoritairement constitué de prés de fauche, il n'est que partiellement urbanisé, et cerné sur trois de ses côtés par un rideau bâti de faible densité dont les gabarits ne dépassent qu'exceptionnellement le R+1+C.

En limite Sud, un talus d'environ 2,5 m moyen sépare le site de la RD183, axe structurant de la commune, qui le borde.

Compte tenu de la topographie et de l'architecture du réseau viaire à proximité, un accès unique sur la route de la Nussance est envisageable, au Sud-Ouest du site.

### LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

- Sécuriser la desserte routière, cycle et piétonne des secteurs de l'opération, y compris en direction du cœur du village de La Bergue et le chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat compatible avec son environnement bâti, et la sensibilité paysagère du site, pour ce secteur proche de La Bergue.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Permettre l'implantation d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée sur rue en bordure de la RD183.
- Développer une armature d'espaces collectifs de qualité, au profit du cadre paysager de l'opération, ainsi qu'un renforcement du maillage piéton.



10

## - LA BERGUE / LES GLYAMIS SUD -

OAP2

### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

L'opération se décompose en trois secteurs opérationnels (cf croquis ci-contre) :

- S1 et S2 en partie Est du site,
- S3 en partie Ouest du site.



### Accès et desserte :

- Au Sud-Ouest, un accès principal sur la route de la Nussance, avec l'aménagement d'un carrefour sécurisant son accès en direction de la RD183 existant et l'entrée de l'opération est à aménager pour desservir l'opération.
- Une voie de desserte interne de l'opération est à positionner et à aménager délimitant deux secteurs opérationnel (S1 et S3). Cette voie devrait se prolonger pour desservir la partie au Nord du secteur déjà bâti (hors périmètre de l'OAP).
- Une autre voie de desserte interne, en greffe sur la précédente en entrée Sud, devrait assurer à plus long termes la desserte de la partie Ouest de l'opération.
- Les circulations "modes doux" devraient être assurées en bordure de l'armature viaire principale.
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes (notamment celles en direction du centre-bourg et celles en direction du village de La Bergue. Lorsque cela est possible, ces cheminements peuvent être traités en matériaux perméables.

### Forme urbaine :

- Dans les secteurs S1 et S3 (sur rue), les constructions peuvent s'implanter principalement en peigne par rapport à la RD183 et la route de la Nussance.  
De plus, leur implantation devrait permettre de ménager des percées visuelles entre les constructions, afin d'éviter un front bâti continu en bord de voie.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

### Forme urbaine :

- Le secteur S1 devrait être conçu comme une « vitrine » sur la RD183 au Sud de l'opération, aussi, les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+1+C ou AT/TPV au niveau de la RD 183. Le rez-de-chaussée (sur rue) doit accueillir des commerces et/ou des services.
- Le secteur S2, en lien avec l'environnement pavillonnaire au Nord et à l'Est, les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+1+C.
- Le secteur S3, un épannelage des gabarits de construction du Sud vers le Nord avec de RDC+1+C ou AT/TPV sur rue (RD183) à R+1+C en fond de secteur.

### Espaces collectifs et de stationnement :

- En bordure de la RD183, un espace d'accessibilité de type "parvis" doit être aménagé devant les activités, il devrait notamment permettre le stationnement et l'emprise de la voie verte.
- Une armature d'espaces verts et communs devrait être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier
  - La réalisation de franges arborées devrait être privilégiée afin de limiter les vis-à-vis
  - Au sein de l'opération, des îlots à dominante végétales pourraient séparer les bâtiments afin de limiter l'impact des constructions
  - A l'Ouest, un espace vert collectif d'un seul tenant d'une emprise significative pourrait être aménagé en bordure de la voie de desserte au Sud du secteur S3.

La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées aux abords de la voie de desserte interne, et encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.

RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé  
1 : nombre d'étage(s)  
C : combles / AT : attique / TPV : toiture plate végétalisée

## - LA BERGUE / LES GLYAMIS SUD -

OAP2

### LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

- Au regard de la localisation géographique, l'opération devra permettre une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5), et, pour les 3 secteurs une fourchette de 70 et 75 logements se présentant sous les formes suivantes :
  - dans le secteur S1, d'un habitat collectif et/ou semi-collectif, avec une densité maximale de 75 log/ha, soit environ entre 35 et 40 logements, avec, sur rue, un minimum de 400m<sup>2</sup> dédiés à de l'activité économique (commerces et services de proximité).
  - dans les secteurs S2 et S3 d'un habitat semi-collectif et/ou individuel groupé, :
    - pour le secteur S2, avec une densité maximale de 20 log./ha, soit entre 8 et 10 log.,
    - pour le secteur S3, une densité maximale de 15 log./ha, soit entre 20 et 25 log.

La densité maximale est donnée à titre indicatif ; la fourchette en valeur absolue impose le nombre minimal et maximal de logements par secteur au regard du contenu des tranches fonctionnelles à réaliser.



**INTENTIONS D'AMENAGEMENT**  
(schéma opposable)

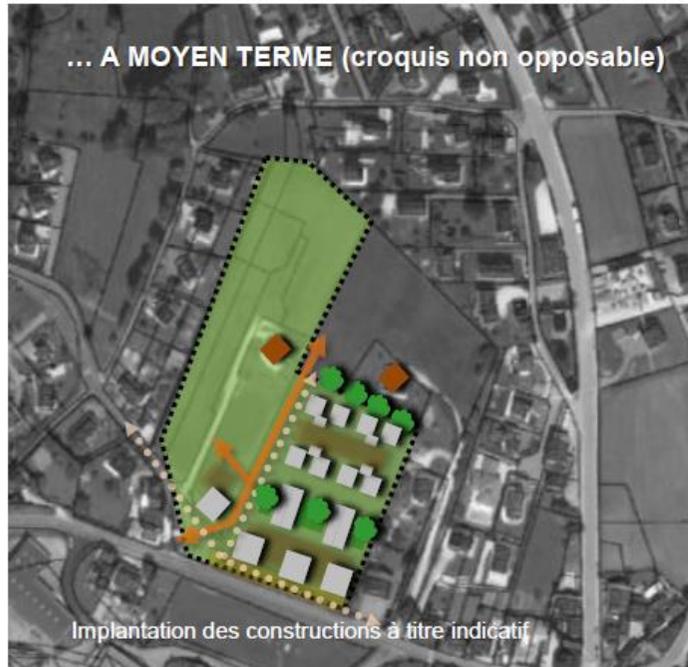
#### LEGENDE OPPOSABLE

	Périmètre de l'OAP
	Nom et découpage des secteurs de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Profil en travers
	Position de principe des accès routiers aux secteurs
	Position de principe des accès piéton et/ou cycle aux secteurs

## - LA BERGUE / LES GLYAMIS SUD -

OAP2

... A MOYEN TERME (croquis non opposable)



INTENTIONS D'AMENAGEMENT ...

Implantation des constructions à titre indicatif



### Profils de principe

(non opposable)



## - CHEF-LIEU / ROUTE DES FONTAINES -

OAP3

### LE SITE :

Cet espace relativement plat d'environ **1,5 ha** est situé en entrée de commune depuis la RD907, le long de la route des Fontaines, axe structurant de la commune menant au Chef-lieu,

Actuellement majoritairement constitué d'un pré de fauche, il est bordé à l'est par un rideau bâti de faible densité dont les gabarits ne dépassent pas le R+1+C, et au Sud par un bâti d'activité (R+1+TP).

Compte tenu des aménagements envisagés sur la route des Fontaines, de l'urbanisation du secteur des « Petits Bois » et de l'environnement bâti, l'accessibilité automobile au site doit se faire par le futur carrefour giratoire planifié sur la rue des Fontaines et devant également desservir l'opération des « Petits Bois » au Sud-Ouest.



## - CHEF-LIEU / ROUTE DES FONTAINES -

OAP3

### LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

- Sécuriser la desserte routière, cycle et piétonne de l'opération, y compris en direction du complexe sportif existant au Sud-Est de l'opération.
- Créer une séquence urbaine de qualité comme entrée Sud du Chef-lieu,
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site (environnement, flux, ...), et une diversification de l'offre d'habitat, compatible avec son environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Conforter la fenêtre paysagère sur les Bois de Rosses depuis la route des Fontaines en proposant un recul des constructions par rapport à cette dernière.
- Contribuer à la préservation du corridor écologique du Bois de Rosses, en réalisant un espace végétalisé adapté, en terme de plantations et d'aménagements, en bordure de la route des Fontaines sur une profondeur d'environ 10 m. Cet espace vert venant en confortement de celui prévu dans le cadre de l'opération des « Petits Bois » située de l'autre côté de la route des Fontaines.
- Préserver et renforcer le caractère naturel de la ripisylve du ruisseau de la Noue en limite est par un aménagement paysager compatible avec le caractère naturel des lieux.

### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Accès et desserte :

- Au Sud-Ouest, un accès automobile et sécurisé sur la route des Fontaines est à positionner à partir du nouveau carrefour aménagé sur cette dernière dans le cadre de l'opération des Petits Bois, cet aménagement devrait permettre l'accès au stationnement (extérieur, semi-enterré et/ou souterrain).
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes en traversant l'espace naturel collectif de l'opération en bordure de la route des Fontaines.

### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Forme urbaine :

- Au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités "modes doux", vertes et visuelles entre constructions, la composition urbaine doit être de type « plots » avec une implantation en priorité en bordure de la courbe de la rue des Fontaines, afin de créer un ordonnancement discontinu, au sein d'un espace à dominante végétale.
- Afin de limiter l'emprise au sol des constructions, et au regard des caractéristiques de l'environnement bâti existant, les gabarits de construction ne doivent pas excéder :
  - Pour les constructions de premier plan par rapport à la route des Fontaines : RDC+1+AT/TPV
  - Pour les constructions de second plan par rapport à la route des Fontaines : RDC+1+TPV.

RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé  
1 : nombre d'étage(s)  
C : combles / AT : attique / TPV : toiture plate végétalisée

#### Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts et communs devrait être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier, la réalisation d'un espace vert naturel intégrant une gestion paysagère des eaux pluviales de l'opération de construction, ainsi qu'un maillage « modes doux » en matériaux perméables, en bordure de la route des Fontaines, et en accompagnement de celui mis en place dans le cadre de l'opération des Petits Bois.
- La limite Est de l'opération devrait faire l'objet d'un aménagement d'un espace vert de confortement de la ripisylve du ruisseau de la Noue compatible avec le caractère naturel de cette-dernière.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées en entrée du site, et traitées en matériaux perméables.

## - CHEF-LIEU / ROUTE DES FONTAINES -

OAP3

### LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

- Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra permettre la réalisation d'une fourchette comprise entre 55 et 65 logements, correspondant à une densité maximale de **45 log./ha** (non compris l'espace vert naturel situé en bordure de la route des Fontaines), et comprenant au moins 25% de logements locatifs socialement aidés, et 10% d'accession aidée.
- L'opération doit être constituée d'habitat collectif.



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Position de principe des accès routiers à l'opération
	Position de principe des accès piéton et/ou cycle à l'opération

## OAP 4 : LA BERGUE / SUR PELVAT

### Le site :

Cet espace en pente douce et régulière vers le Nord-Ouest d'environ 0,63 ha est situé en partie Est du village de La Bergue.

Actuellement majoritairement constitué d'un pré de fauche, il est cerné sur trois de ses côtés par un rideau bâti de faible densité dont les gabarits ne dépassent qu'exceptionnellement le R+1+C.

Un accès unique sur la route de Lucinges (RD183) est envisageable, en partie Sud du site.

### Les enjeux d'aménagement :

- Sécuriser la desserte routière, cycle et piétonne de l'opération, y compris en direction du village de La Bergue et du chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site, et une diversification de l'offre d'habitat, compatible avec son environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Développer une armature d'espaces collectifs de qualité, notamment par la réalisation d'un "espace tampon" en lisière Est de l'opération comme vecteur de la pénétration de la nature en ville.



## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte :

- Au Sud, un accès automobile unique sécurisé sur la route de Lucinges est à positionner et à aménager pour desservir l'opération, suivant les préconisations du gestionnaire de la voie.
- Une voie de desserte interne est à positionner et à aménager devant permettre de desservir l'ensemble de l'opération par son centre.
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes en direction du cœur du village de La Bergue par la Route de Lucinges.

### Forme urbaine :

- Les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+2+C.

RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé

1 : nombre d'étage(s) / C : combles

### Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts et communs devrait être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier, la réalisation d'un espace vert collectif d'un seul tenant d'emprise significative en limite Est de l'opération.

La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées aux abords de la voie de desserte interne, et/ou encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.

## Le programme de constructions :

- Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération doit permettre une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5), et la réalisation d'une fourchette comprise entre 25 et 30 logements, correspondant à une densité maximale de 50 log./ha.
- L'opération doit être constituée d'habitat collectif et/ou semi-collectif.

**Schéma opposable**



**Schéma à titre illustratif, non opposable**



**LEGENDE OPPOSABLE**

	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Position de principe des accès routiers à l'opération
	Position de principe des accès piéton et/ou cycle à l'opération

### LE SITE :

Cet espace en pente douce et régulière vers l'Ouest d'environ 0,36 ha est situé en amont de la Route de Thonon, en partie Sud-Est de la commune, au sein du village de La Bergue.

Actuellement majoritairement constitué d'un pré de fauche, il est cerné sur trois de ses côtés par un rideau bâti de faible densité dont les gabarits ne dépassent qu'exceptionnellement le R+1+C. Toutefois, en partie Sud une construction récente est plus imposante (avec une toiture abritant deux niveaux de combles). A l'Ouest, la route de Thonon borde le site.

Compte tenu des flux de circulation, de la morphologie des voies, un accès unique sur la route de Thonon est envisageable.

### LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

- Sécuriser la desserte routière, cycle et piétonne de l'opération, y compris en direction du village de La Bergue et du chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site, et une diversification de l'offre d'habitat, compatible avec son environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Développer une armature d'espaces collectifs de qualité, notamment par la réalisation d'un "espace tampon" en lisière Est de l'opération comme vecteur de la pénétration de la nature en ville.



### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Accès et desserte :

- Au Sud, un accès automobile sécurisé sur la route de Thonon est à positionner et à aménager pour desservir l'opération, et devant permettre l'accès au stationnement (extérieur, semi-enterré et/ou souterrain).
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes en méandrer au sein de l'espace collectif de l'opération en bordure de la route de Thonon.

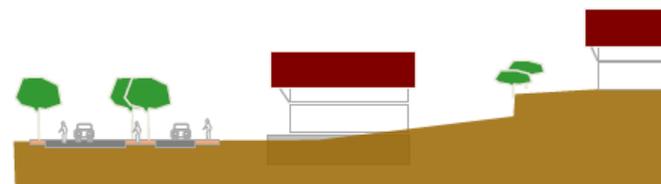
#### Forme urbaine :

- Les constructions doivent s'implanter en peigne le long de la route de Thonon afin de ménager des perméabilités vertes et visuelles entre les constructions.
- En lien avec l'environnement pavillonnaire, les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+1+C ou TPV.

RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé  
1 : nombre d'étages  
C : combles / TPV : toiture plate végétalisée

### Profil de principe

(non opposable)



#### Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier, la réalisation d'un mail piéton planté en bordure de la route de Thonon. La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées aux abords de la voie de desserte interne, et/ou encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.

## - LA BERGUE NORD -

OAP5

### LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

- Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération doit permettre une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5), et la réalisation d'une fourchette comprise entre 10 et 15 logements, correspondant à une densité maximale de 40 log./ha.
- L'opération doit être constituée d'habitat semi-collectif ou petit collectif.



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Position de principe des accès routiers à l'opération
	Position de principe des accès piéton et/ou cycle à l'opération

## OAP 6 : LES PETITS BOIS

### Le site :

Cet espace plat d'environ 7,7 ha est situé en partie Sud-Ouest de la commune et depuis la RD907 s'ouvre sur les Bois de Rosses en fond de scène.

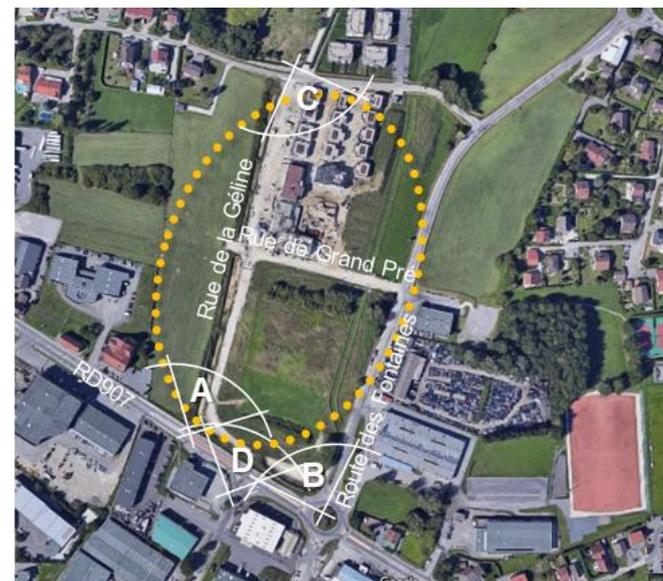
Actuellement partiellement urbanisé en partie Ouest et Nord, où s'est développé récemment un secteur d'habitat collectif, il comprend en partie Sud-Est un ancien espace agricole en cours d'enrichissement, il est partiellement irrigué par un réseau hydrographique de faible emprise mais identifié au sein du PPR.

Le ruisseau de la Géline, dont un fossé de délestage borde ou traverse le site du Nord au Sud, présente un intérêt piscicole à préserver.

Un corridor écologique petite faune concerne la partie Est du site, lequel doit être pris en considération dans l'aménagement de l'opération.

Le site est entouré par trois axes routiers : la RD907 au Sud (axe structurant à forte circulation), la route des Fontaines à l'Est et la route des Petits Bois au Nord. Il s'inscrit dans un secteur d'entrée de ville en cours de structuration et de requalification urbaine, dont le développement récent d'une opération d'habitat collectif et d'un large maillage d'espaces publics permet d'ores et déjà une perception plus aérée, agréable et maîtrisée.

Compte tenu de la structure du maillage viaire, les principaux accès au site sont : depuis la rue du Grand Pré, prenant accès sur la route des Fontaines, et secondairement à partir de la rue de la Géline prenant accès sur la route des Petits Bois.



## Les enjeux d'aménagement :

- Promouvoir, en mixité avec l'habitat, un développement de l'activité économique et de l'emploi sur la commune et un secteur aisément accessible par tous les modes de transports.
- Créer une séquence urbaine de qualité comme entrée Sud du chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site, et répondant favorablement aux contraintes environnementales identifiées sur ce dernier (PEB, PPR, corridor écologique, ...).
- Promouvoir une mixité sociale et une diversité de l'offre de logements au sein de l'opération en partie Nord du site.
- Préserver une fenêtre paysagère sur les Bois de Rosses depuis la RD907, par la réalisation d'un « espace vert tampon » conique aux caractéristiques très naturelles entre la route des Fontaines et l'opération, participant de fait au confortement du corridor écologique identifié, et support d'une pénétration de la « nature en ville », de la gestion paysagère des eaux pluviales, et de cheminements « modes doux ».
- Développer des espaces verts collectifs en lien avec l'espace tampon cité ci-avant,
- Intégrer au mieux les diverses composantes en présence (programme de construction et d'aménagement envisagé, contraintes et caractéristiques géographiques du site...) afin d'assurer une gestion optimale du corridor écologique présent sur la partie Sud-Est du secteur de projet.
- Aménager des espaces "de transition" entre les activités et les logements afin de les préserver au mieux des nuisances éventuelles issues des activités économiques.

## Les principes d'aménagement :

L'opération se décompose en trois secteurs opérationnels (cf croquis ci-contre) :

- S1, S2 et S4 en partie Est du site,
- S3 en partie Ouest du site.

### Accès et desserte :

- La voie de desserte principale est la rue de Grand Pré, à l'interface des secteurs S1, S3 et S4.
- La voie secondaire d'accès au secteur S1 devrait être est la rue de la Géline, raccordée en liaison avec la route des Petits Bois.
- Les accès au secteur S2 s'organiseront à partir de la rue de la Géline et/ou de la voie secondaire (en tourne à droite à sens unique), en greffe sur la RD907, à proximité du carrefour giratoire.
- Les accès aux secteurs S3 et S4, s'organiseront à partir de la rue de Grand Pré et/ou la rue de la Géline. Aucun nouvel accès ne sera créé à partir de la route des Fontaines.
- Pour le secteur S4 : l'opération comportera au maximum deux accès. Dans le cas d'un accès à partir de la rue de la Géline, une mutualisation de l'accès avec le secteur S2 sera recherchée.
- S'il y a lieu, les voies de desserte secondaire en impasses devront être dotées d'une aire de retournement en fond d'opération.
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes (en direction du centre-bourg), et notamment en traversant l'espace vert à vocation de parc ouvert au public (espace "tampon"). Ces cheminements doivent être traités en matériaux perméables.



## Forme urbaine :

- Pour l'ensemble des secteurs, au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités « modes doux », vertes et visuelles (en direction du Salève à l'Ouest et des Voirons à l'Est) entre constructions, la composition urbaine doit être de type « plots » au sein d'un "parc arboré" devrait être privilégiée :
  - pour l'ensemble des secteurs, les constructions devraient s'implanter en accompagnement des voies de desserte (principale et secondaires).
  - pour le secteur S1, une composition partielle « en peigne » est attendue permettant des interpénétrations avec l'« espace naturel tampon » bordant la route des Fontaines,
  - pour le secteur S4, il sera recherché une composition urbaine en « plots », au sein d'un parc arboré, préservant des perméabilités visuelles depuis la rue de Grand Pré.
- Au regard des caractéristiques du site et de l'environnement bâti existant, les gabarits des constructions doivent respecter un épannelage dégressif Nord-Ouest / Sud-Est, sans pouvoir excéder :
  - pour le secteur S1, les gabarits de construction doivent s'épanneler de RDC ou RDCS + 1 AT/TPV à RDC + 2 + AT/TPV dans une orientation Nord / Sud et Est / Ouest.
  - pour les secteurs S2 et S3, les gabarits des constructions ne devront pas excéder la hauteur figurant au règlement (pièce n°5).
  - pour le secteur S4, RDC ou RDCS+2+AT/TPV dans une orientation Nord / Sud et Est / Ouest.
- Les gabarits indiqués sont sous réserve du respect des prescriptions supra-communales (servitudes aéronautiques, ...). Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) ne seront admis qu'en cas de contrainte technique avérée.
- Un soin particulier sera à apporter au traitement des façades, clôtures et des espaces extérieurs collectifs et privés, en particulier aux abords des voies publiques, en cohérence avec l'environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.
- Cf. Schémas indicatifs sur les intentions d'aménagement ci-après.

RDC : rez-de-chaussée  
RDCS : rez-de-chaussée surélevé  
1 : nombre d'étages  
AT : attique  
TPV : toiture plate végétalisée

### Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts publics et/ou collectifs devrait être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier
  - la réalisation d'une pénétrante verte conique d'une épaisseur variable de 30m en pointe Sud du site (secteur S2) à 60m en partie Nord (secteur S1) par rapport à l'axe de la route des Fontaines. L'ensemble du projet s'intégrant dans une trame verte où l'identité paysagère du site sert de programme d'aménagement. En outre, le cône de vue sur le Bois de Rosses doit être respecté et valorisé par un aménagement végétal.
- Ces aménagements à venir du site doivent permettre l'amélioration de la gestion des eaux pluviales notamment par la mise en œuvre de noues végétales pour une meilleure insertion paysagère.
- Les berges du ruisseau de la Géline et de son fossé (identifiées au PPR) doivent être maintenues en espace naturel.
- Les espaces libres peuvent être le support d'aménagement d'aires de repos ou de jeux, et d'aménagements paysagers liés à la gestion des eaux pluviales des opérations de construction.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. La végétalisation privilégiera des formes souples et les essences locales variées (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être (sauf contrainte technique) traitées en matériaux perméables et de préférence positionnées aux abords de la voie de desserte interne, et/ou encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.
- Pour le secteur S4 : les aires de stationnement extérieur seront aménagées en partie Est de l'opération et leur impact visuel depuis la route des Fontaines devra être atténué par les aménagements paysagers. A l'exception des éventuels stationnements réservés aux PMR et véhicules de services, les places de stationnement ne seront pas positionnées le long des voies publiques, dont les abords seront aménagés de manière à empêcher le stationnement des véhicules (exemple : murets, plots).

## Le programme de constructions :

Concernant les secteurs S1 et S4, au regard de leur localisation géographique (proche des équipements scolaires), et de la proximité du transport collectif attendu sur la RD907, l'opération devra permettre :

- une typologie d'habitat collectif,
- une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5),
- dans le secteur S1 :
  - une densité maximale de 50 log./ha (hors espaces verts à vocation de parc ouvert au public) et la réalisation d'environ 140 logements,
  - une politique du stationnement volontariste avec 1,8 places/log. maximum, dont 1,3 en stationnement souterrain, l'ensemble des places extérieures étant mutualisées (non privatisés).
- dans le secteur S4 : la réalisation d'environ 60 logements.

Concernant les secteurs S2 et S3, l'opération devra permettre :

- des activités compatibles avec le SCOT en vigueur à vocation tertiaire ou secondaire, dans les domaines du bureau, des services, de l'hôtellerie, mais aussi des équipements d'intérêt collectif (foyer de personnes âgées...), excluant les activités de stockage, entreposage et logistique.

La densité maximale est donnée à titre  
indicatif.

*Schéma opposable*



LEGENDE OPPOSABLE	
	Plantation arborée à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	S1 : Epanelage des gabarits de RDC ou RDCS+2+AT/TPV à RDC ou RDCS+1+AT/TPV
	S4 : Gabarits ne pouvant excéder RDC ou RDCS+2+AT/TPV.
	Voie de desserte principale
	Voies de desserte secondaire à positionner
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)

*Schéma à titre illustratif, non opposable*



## - GRANDES PAUSES -

OAP7

### LE SITE :

Cet espace relativement plat d'environ **1,1 ha** est situé en surplomb de la RD903, en partie Est du village de La Bergue.

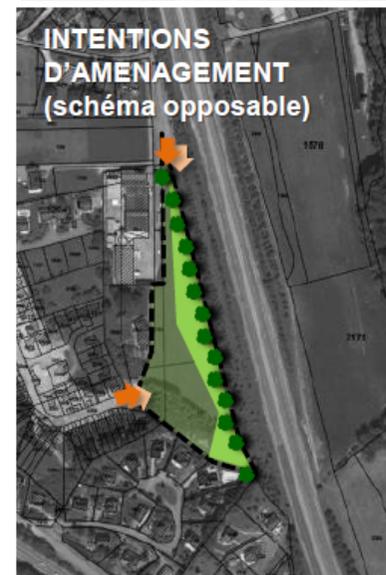
Actuellement majoritairement constitué d'un pré de fauche, il est cerné sur trois de ses côtés par un rideau bâti de faible densité dont les gabarits ne dépassent qu'exceptionnellement le R+1+C.

Un maillage est envisagé pour les accès, au Nord sur l'impasse de la Chênaie, et au Sud sur Le chemin des Grandes Pausés.

### LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

- Permettre le maillage routier et piéton du quartier avec le cœur du village de La Bergue.
- Limiter les nuisances pour les futurs habitants, et préserver le caractère vert existant aux abords de la RD 903, avec le renforcement du talus végétalisé existant par un « espace tampon » arboré entre la dite RD et les premières constructions de l'opération.

LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Position de principe des accès routiers à l'opération
	Position de principe des accès piéton et/ou cycle à l'opération



## - GRANDES PAUSES -

OAP7



## - LA BERGUE (ZAE) -

OAP8

### LE SITE :

Cet espace en pente douce et régulière vers le Sud d'environ 0,51 ha est situé en dévers de la RD183, en partie Sud-Est de la commune, au sein du village de La Bergue.

Actuellement majoritairement constitué d'un pré de fauche, il est temporairement utilisé comme surface d'exposition par l'entreprise proche.

En partie Nord il est bordé par la RD183 qui est un axe structurant de la commune. Un talus important (environ 3m moyen) sur quelques mètres sépare la partie basse du site de la voie publique.

La perception du site en surplomb depuis la RD RD183 le rend sensible du point de vue de l'aménagement.

### LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

- Sécuriser la desserte routière, cycle et piétonne du secteur, particulièrement en direction du du village de La Bergue et le chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol et œuvrer en faveur de l'accueil d'activités artisanales et de services sur la commune.
- Développer des espaces collectifs de qualité, notamment en créant un parvis végétalisé en bordure et au niveau de la RD183, au-dessus de l'opération, au profit de la qualité du cadre paysager de l'environnement de La Bergue.



## - LA BERGUE (ZAE) -

OAP8

### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Accès et desserte :

- Au Sud, un accès automobile sécurisé depuis de la route de la Bergue reprenant celui existant, est à aménager, l'accès devant privilégier une position centrale. Aucun nouvel accès n'est admis sur la RD183.
- Les circulations piétonnes doivent être assurées, le long de la RD183 par un mail piéton planté et, depuis la RD183 jusqu'à la partie basse de l'opération par un cheminement unique.

#### Forme urbaine :

- La construction ne doit pas excéder la hauteur de la plateforme de la RD183, elle doit s'implanter en parallèle de la voie, dans le talus.

Profil de principe  
(non opposable)



- Les aires de stationnement et de livraisons doivent être situées à l'arrière des constructions et/ou en souterrain.

#### Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier, la réalisation sur la toiture du bâtiment, d'un parvis végétalisé doté d'un possible parc de stationnement.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales.

## - LA BERGUE (ZAE) -

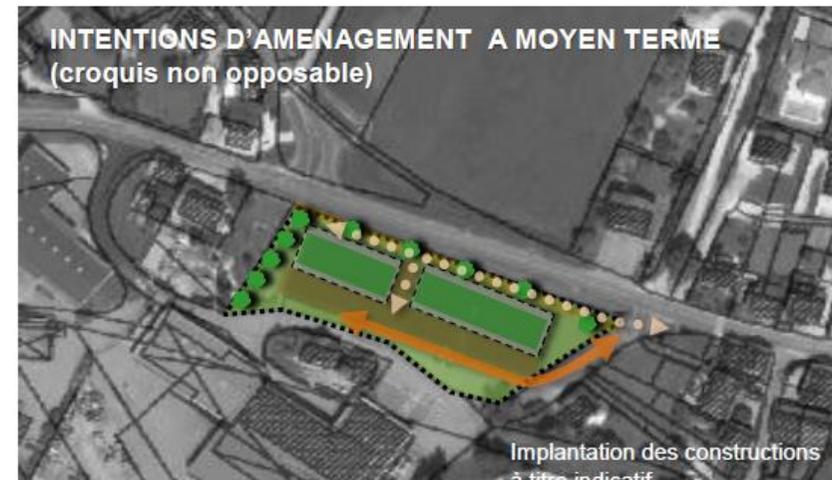
OAP8

### LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

- L'opération peut permettre la réalisation d'environ **2.000 m<sup>2</sup> de SDP** dédié à l'activité économique.



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Profil en travers
	Position de principe des accès routiers à l'opération
	Position de principe des accès piéton et/ou cycle à l'opération



## OAP 9 : BORLY II

---

### I. LE SITE CONCERNE

---

#### I.1. LOCALISATION DU SITE ET DE SES ABORDS :

Cet espace légèrement descendant vers le Sud (environ 3 m sur 500 m), d'environ 20 ha, est situé à l'arrière du parc d'activités de BORLY I, au sud de la route des Tattes de Borly. Cet espace est positionné entre le hameau existant des Esseims (à l'Est), le ruisseau de La Noue (à l'Ouest), les reliquats construits de la zone d'activités de Borly 1 (au Nord) et le chemin rural de Vuarchet.

Actuellement et majoritairement constitué d'un pré de fauche, il est légèrement pentu vers l'Ouest. Au Nord, les constructions à vocation d'activités économiques n'excèdent pas 12 m.

Compte tenu des aménagements envisagés sur la RD 907 pour desservir BORLY II et le secteur des Esseims, l'accessibilité automobile au site sera privilégié par le futur carrefour giratoire planifié sur la RD 907 (ER n°4 au PLU en vigueur) au Nord-Est.



La future zone 1AUXoap9 intègre également quelques parcelles situées entre les activités « d'Emmaüs », la route des Tattes de Borly et le poste de transformation électrique de Borly, à l'angle Nord Ouest.

#### I.2. UNE DEMARCHE GLOBALE

La démarche consiste à mener à bien une opération intercommunale, pilotée par ANNEMASSE AGGLO, qui s'inscrit dans un projet de territoire global au service d'une stratégie de développement économique garantissant un projet fonctionnel, attractif, qualitatif et durable.

L'angle d'approche est nécessairement pluridisciplinaire et interroge à la fois les questions de l'urbanisme, du paysage, de l'architecture et de l'environnement.

## II. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

Le futur parc de BORLY II aura vocation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires en lien avec le parc de BORLY I existant.

La programmation et le parti d'aménagement au sein du parc de BORLY II envisagent :

- un maillage de circulations piéton/cycle à l'appui d'une armature généreuse d'espaces verts publics et collectifs,
- une gestion "douce" des eaux pluviales, notamment avec la réalisation d'un réseau de noues paysagères se prolongeant vers des bassins en partie ouest de l'opération.

L'aménagement et la sécurisation des accès et des voies de desserte routière (y compris de TC) de l'ensemble du site doivent se faire par la mise en œuvre progressive d'un maillage viaire optimisé en greffe sur :

- un accès Est principal par le nouveau carrefour giratoire sur la RD 907,
- un accès Ouest secondaire par la route des Tattes de Borly, et une connexion avec son extrémité Est .

La promotion d'une qualité environnementale des aménagements de l'armature des espaces publics et collectifs de l'opération doit être recherchée, en termes de :

- desserte automobile maîtrisée, au profit des modes alternatifs, notamment les circulations piéton /cycle,
- pénétration de la "nature en ville", pour le maintien d'une certaine biodiversité en milieu urbain, mais également pour la qualité de vie et du cadre de vie au travail,
- qualité des espaces publics et collectifs, du point de vue de leur éco-aménagement,
- d'organisation et de qualité du cadre bâti, du point de vue de l'écoconstruction et la performance énergétique des constructions.

### III. LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

#### III.1. FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE

La sensibilité écologique du site et de ses abords :

- Dans son volet "Réalisation des mesures de restauration ou de maintien de la connectivité écologique sur le secteur Arve-Lac", ASTERS a identifié un corridor dont la fonctionnalité a été mise à mal par l'urbanisation et le franchissement de la RD 907.
- ASTERS a rédigé une "fiche-action" dont la mesure est d'améliorer la fonctionnalité du corridor entre le bois de Rosses et le Ruisseau de la Menoge afin de préserver a minima le corridor pour la petite faune (oiseaux, insectes, hérissons,...). Pour ASTERS, il est indispensable de prévoir dans les plans d'aménagements de cette future zone d'urbanisation des "dispositifs qui garantiront des possibilités de déplacement et de sensibiliser les entreprises déjà présentes et futures, sur la prise en compte de la nature ordinaire."

Les mesures environnementales retenues pour la restauration du "corridor pour la petite faune" :

- La réalisation d'une bande enherbée le long des deux routes à emprise communale au nord de la RD 907 (localisation préférentielle de la bande : à l'Ouest des voies).
- La réalisation d'une bande végétalisée au sud de la RD 907 sur la parcelle communale de BORLY I, jusqu'à l'entrée de BORLY II
- La réalisation possible d'un passage enterré (buse de 300 mm) pour la petite faune afin de traverser la RD 907.
- La continuité du corridor sous une forme adaptée au contexte urbain vers BORLY II en direction du ruisseau de la Noue.



### III.2. CONSOMMATION DE L'ESPACE

La problématique d'économie du foncier passe également par la densification des zones d'activités, et les actions à engager pour favoriser la densité devront nécessairement intégrer les contraintes de fonctionnement des entreprises.

A l'échelle de la zone :

- Les infrastructures publiques de la zone devront être conçues en privilégiant l'économie d'espace. La réflexion pourra par ailleurs porter sur les espaces publics, et leur mutualisation (notamment pour les parcs de stationnement), mais également sur les espaces collectifs.
- En effet, il pourrait ainsi être envisagé de "partager" des espaces gérés en copropriété, ce qui permettrait, notamment, à la collectivité de réaliser des économies sur les coûts d'entretien, et aux entreprises de s'approprier les lieux comme espace de mise en scène (bande végétale paysagée), de loisirs pour leurs employés (aire de pique-nique, ...)... favorisant ainsi l'intégration de la zone dans son environnement tout en améliorant le cadre et la qualité de vie au travail.

A l'échelle de la parcelle :

- Les entreprises devront s'implanter sur des parcelles d'une taille adaptée à leurs besoins réels. Toutefois, il conviendra de tenir compte des besoins d'extension futurs possible des entreprises (par des systèmes d'option par exemple).

### III.3. CONSOMMATION DES RESSOURCES

Energie :

- La consommation électrique : la préférence ira à des équipements énergétiquement performants n'induisant pas de pollution lumineuse.
- Les alternatives énergétiques : la préférence ira à des sources issues de la géothermie, photovoltaïque, micro-éolien, cogénération, chaufferie bois...
- En outre, selon les caractéristiques de la zone (taille, moyens financiers, vocation...) une gestion collective de l'énergie pourrait être envisagée.

Eau :

- L'eau de pluie non polluée constitue une très bonne alternative à l'eau potable pour certaines tâches (comme l'arrosage des espaces verts publics et collectifs, le nettoyage des chaussées...).
- Des équipements pourront également être installés de manière à limiter les consommations (pour l'arrosage : minuteurs, capteurs d'humidité...).
- Pour réduire les consommations d'eau (arrosage), le choix d'essences nécessitant peu d'arrosage pourrait être privilégié.

Déchets :

- La gestion collective des déchets favorise les synergies entre les entreprises. Une gestion sélective des déchets, permettant de les valoriser plus facilement, pourrait en outre être privilégiée (avec à minima l'implantation de conteneurs dans la zone).

Les nuisances diverses :

- Au regard de l'urbanisation existante ou à créer à vocation dominante d'habitat à l'Est, une implantation des entreprises par type d'activités et leur niveau de nuisance pourrait être étudiée.
- La problématique des nuisances sonores générées par le trafic, pourrait faire l'objet d'un volet spécifique, intégrant les mesures adéquates envisagées (revêtements antibruit, merlons, placement des rues et des zones de livraisons...)

#### **IV. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

---

##### **IV.1. ORGANISATION FONCTIONNELLE :**

L'aménagement de la zone et la spatialisation des différents types d'activités exercées devront prendre en compte le tissu urbain environnant.

Il conviendra de localiser les activités bruyantes (ou impliquant des nuisances pour l'habitat) de façon la plus éloignée du voisinage résidentiel présent à l'est de la zone.

Il conviendra de positionner et dimensionner l'armature des espaces publics de desserte et d'aménagement de l'opération, avec :

- une armature viaire principale dimensionnée pour les besoins de l'opération, optimisée et organisée en un ou deux boucles permettant de desservir les trois secteurs d'activités et en greffe sur les deux accès retenus :
  - un accès Est principal par le nouveau carrefour giratoire sur la RD 907,
  - un accès Ouest secondaire par la route des Tattes de Borly, et une connexion Est au chemin de la Noue.
- en accompagnement de cette armature viaire, un maillage gradué de circulations piéton/cycle devra être mise en place au sein d'une ambiance "verte" et plantée, et en lien avec les lots privés et les espaces collectifs de l'opération.
- une armature d'espaces collectifs à vocation :
  - d'espace tampon "vert", modelé et planté, d'une largeur souhaitée de 10 m sur la totalité de la limite Est de l'opération avec le secteur futur d'habitat des Esseims, ainsi que long des habitations existantes en partie Sud/Est de la zone.
  - de bassin de rétention paysagé et planté,
  - d'espace de détente et/ou pique-nique.

L'armature viaire principale mise en place permettra la délimitation de secteurs opérationnels d'aménagement au sein desquels seront répartis les différents secteurs d'activités cités ci-avant et admis des voies secondaires de desserte des lots venant se greffer sur l'armature viaire principale.



#### **IV.2. COMPOSITION ET FORMES URBAINES :**

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, devront s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Il n'est pas fixé de trame d'implantation, ni d'ordonnement des constructions au regard de la diversité des activités attendues et de leurs contraintes propres de fonctionnement.

Toutefois, l'implantation, l'organisation et l'épannelage des constructions devraient rechercher :

- un rapport espace public/espace privé de qualité et adapté aux caractéristiques et fonctions de l'espace public concerné à leurs abords, avec le cas échéant une mise en scène de leur entrées et/ou de leurs espaces d'accueil.
- pour l'implantation des constructions, en priorité un ordonnancement sur l'armature viaire principale qui privilégie la (ou les) façade(s) nobles de l'activité, sans obligation de continuité de façades.
- afin de prolonger l'ambiance "verte" des circulations piétons/cycle de l'armature viaire principale, et sous réserves des contraintes de fonctionnement de l'activité, les espaces compris entre les façades des constructions bordant cette dernière et les dites circulations devront être aménagés de manière dominante en espaces verts.
- la réalisation de gabarits variés, en fonction des besoins (activités) et de la localisation (voisinage des zones d'habitat) de l'activité,

#### **IV.3. ARCHITECTURE ET QUALITE DES CONSTRUCTIONS :**

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'écoconstruction sont des préoccupations fortes d'ANNEMASSE AGGLO.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit/hauteur.

Sur ce point, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, devront être :

- dans le cas de toiture à pans, partiellement intégrés dans le plan du pan concerné,
- dans le cas de toiture plate ou faible, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions depuis l'espace public de proximité.

En matière d'architecture, l'article 11 du secteur 1AUX-oap10 constitue la règle. Toutefois une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux et leurs teintes.

Sur ce point, une "durabilité" des matériaux employés en façades doit être recherchée.

#### **IV.4. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET/OU COLLECTIFS, PRIVATIFS ET STATIONNEMENT**

##### **Pour les espaces publics et/ou collectifs :**

Ils devront en dehors des voies routières :

- être réalisés de manière dominante en matériaux perméables,
- être plantés d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain,
- contribuer en priorité à la gestion « douce » des eaux pluviales,
- et pour les stationnements de surface être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Concernant la signalétique, l'éclairage et les clôtures, une unité d'ensemble devra être recherchée, et pour tous ces aménagements (type de clôture, de plantation...), on se référera au cahier de recommandations produit par l'ANNEMASSE AGGLO.

##### **Pour les espaces privés :**

Toute opération devra comporter un minimum de surfaces éco-aménagées qui peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). Sur ce point, les haies mono végétales, sont à éviter, sur le pourtour et au sein même du secteur, ainsi que les plantes invasives.

L'aménagement des espaces privés aux abords des constructions devra être réfléchi afin de privilégier des matériaux perméables à dominante végétalisée et plantée, y compris pour les places de stationnement extérieures, sauf contraintes techniques liées à l'activité concernée.

Un traitement végétal des pieds de bâtiment en vis-à-vis de l'espace public et/ou collectif devra être recherché.

Les plantations devront être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.

Dans les limites des contraintes de fonctionnement de l'activité :

- les aires de dépôt, les aires techniques et les façades techniques devront être masquée depuis les espaces publics et/ou collectifs.
- les aires de stationnement de surface et de livraisons devront être situées à l'arrière des constructions depuis les voies principales de desserte.

##### **Pour le stationnement :**

Une mutualisation et une optimisation des besoins en stationnement et en espaces d'entrepôt et de stockage devront être recherchées sur l'ensemble de l'opération afin d'encourager les modes de déplacement alternatifs à la voiture, optimiser la consommation de l'espace et pour la qualité paysagère et environnementale de l'opération.

Sur ce point, l'aménagement global de la zone pourrait avantageusement définir des aires publiques et /ou collectives de stationnement, et une mutualisation des besoins stationnement pourrait être recherchée entre activités.

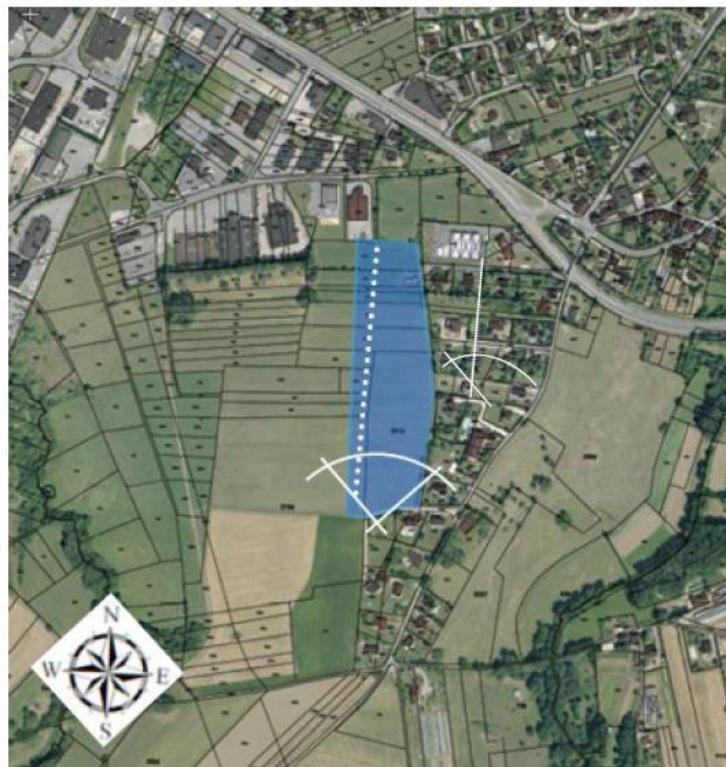
## OAP 10 : LES ESSEIMS

### I. LE SITE CONCERNE

Cet espace relativement plat d'environ 3,2 ha est situé en partie Sud de la RD907, à l'arrière du parc d'activité de Borly I. Cet espace est positionné entre le hameau existant des Esseims et le futur parc d'activités de Borly II.

Actuellement majoritairement constitué d'un pré de fauche, il est bordé à l'Est par un rideau bâti de faible densité dont les gabarits ne dépassent pas le R+1+C, et à l'Ouest par le futur parc d'activités économiques de BORLY II.

Compte tenu des aménagements envisagés sur la RD907 pour desservir BORLY II et le nouveau secteur des Esseims, l'accessibilité automobile au site sera privilégiée par le futur carrefour giratoire planifié sur la RD 907 (ER n°4 au PLU en vigueur).



## II. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

Aménager et sécuriser la desserte routière, cycle et piétonne de l'opération, et garantir son raccordement avec le maillage existant, y compris en direction du centre-bourg depuis le secteur de BORLY.

Développer une armature d'espaces collectifs de qualité au sein de l'opération.

Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat, compatibles avec l'environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.

Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.

Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions, ainsi que pour les aménagements.

Traiter l'interface activités/habitat en limite Ouest du site.

## II. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

---

### Accès et desserte

En partie Nord du site, un seul accès automobile à positionné et aménagé est autorisé en greffe sur la voie créée depuis le carrefour giratoire sur la RD907 (ER n°4 au PLU en vigueur).

A partir de cet accès, la voie de desserte interne de l'opération pourrait être positionnée plutôt en limite Ouest du site, ce qui permettrait d'éloigner les constructions du secteur d'activités de BORLY II

En partie Sud-Est, un accès modes « doux » pourrait être aménagé.

Dans ce cas, un maillage mode « doux » Nord-Sud en accompagnement de la voirie interne doit être recherché au sein de l'opération.

### Forme urbaine et expression architecturale

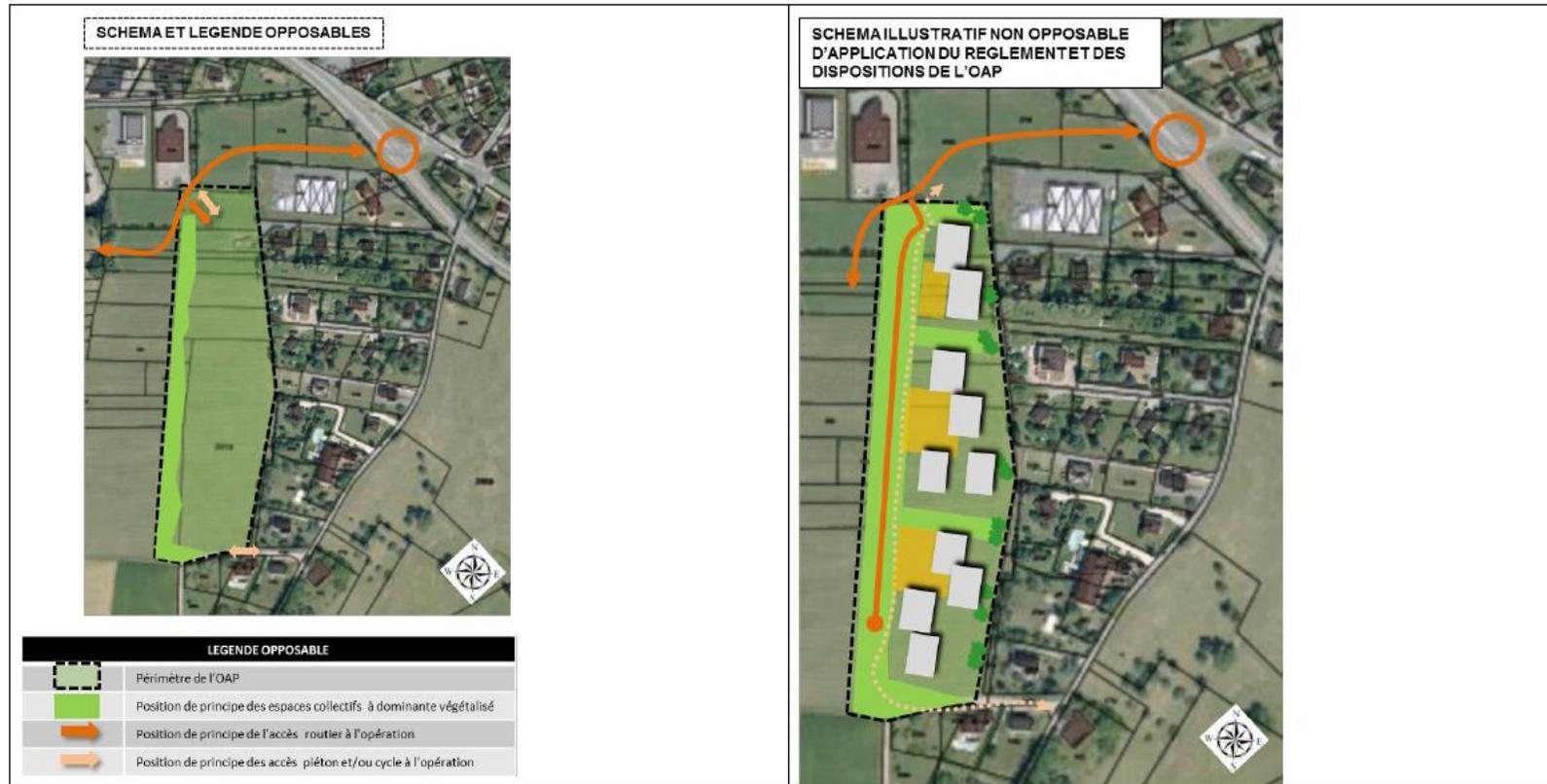
Pour l'ensemble de l'opération, au regard des caractéristiques de l'environnement bâti existant et afin de préserver des perméabilités "modes doux", vertes et visuelles entre constructions, la composition urbaine dominante doit être de type "plot" ou groupement de « plots » implantés de manière dominante parallèlement ou perpendiculairement à la ligne de pente générale du terrain. Afin de limiter l'emprise au sol des constructions, et au regard des caractéristiques de l'environnement bâti existant, les gabarits de construction ne peuvent pas excéder :

- RDC+1+C ou AT.

En matière d'architecture, l'article 11 du secteur 1AUh-oap10 constitue la règle.

Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions, ainsi que pour les aménagements.

RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé  
1 : nombre d'étage(s)  
C : comble  
AT : attique



Un traitement paysager entre la zone d'activités de Borly 2 (zone 1AUxOap9) et la présente zone, est prévu dans l'OAP n° 9, Il sera réalisé en concertation avec l'aménagement de la zone 1AUHoap10. Une bande non aedificandi d'environ 6 m de large, est créée, sur toute la limite est de la zone, pour une transition végétalisée avec le secteur existant, déjà construit. Les futures constructions devront être implantées de façon à préserver les vues et l'ensoleillement des constructions limitrophes existantes.

### **Espaces collectifs et de stationnement :**

Une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier :

- une mise en valeur de l'entrée de l'opération, l'insertion de la voie de desserte au sein d'une ambiance verte en accompagnement de l'espace vert tampon réalisé en limite Ouest du site dans le cadre de l'opération de BORLY II.
- Une transition végétalisée le long de la limite Est construite en maison individuelle essentiellement
- au minimum un espace vert commun collectif aménagé (aire de repos, de jeux...).
- une gestion douce des eaux pluviales doit être privilégiée, notamment au sein d'espaces collectifs à l'aval Ouest du site.

La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées. La limite Est de l'opération devrait faire l'objet d'un aménagement d'une haie.

Les aires de stationnement extérieures doivent, sauf contraintes techniques, être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité

## **II. LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS**

---

Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra permettre la réalisation d'un minimum de 30 log./ha. et d'un maximum de 40 log./ha

L'opération doit :

- être constituée d'habitat collectif et/ou intermédiaire.
- comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux, et 10% en accession sociale.

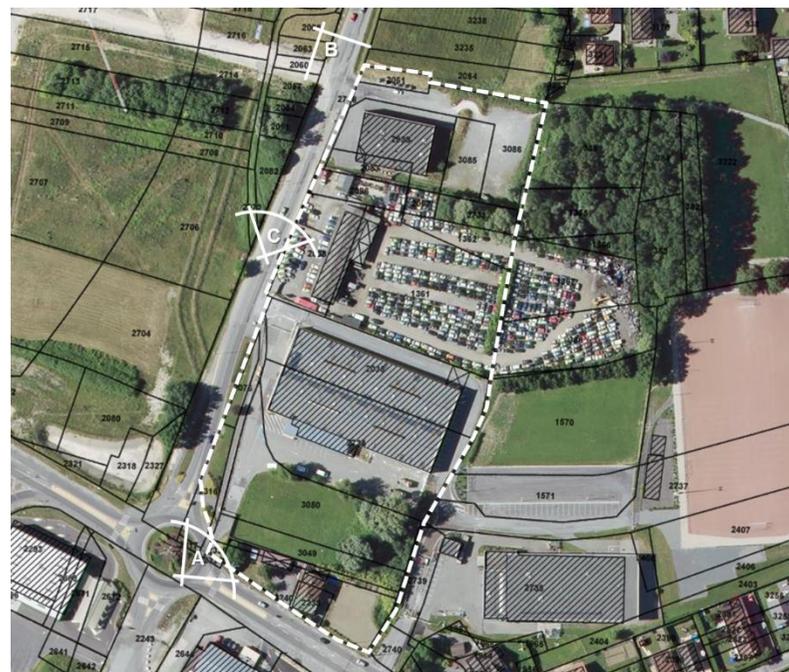
## OAP 11 : PRES DES FONTAINES

### Le site :

Un espace relativement plat d'une superficie d'environ 2,5 ha, situé en entrée de commune depuis la RD907, à l'Est de la route des Fontaines, axe structurant de la commune menant au Chef-lieu.

Il s'agit d'un espace majoritairement bâti, supportant des occupations diverses : artisanales, ancien bâtiment industriel, tertiaire, habitation. Ce site, particulièrement important pour la perception de l'entrée de ville de Cranves Sales, présente un caractère peu structuré ni valorisant et un potentiel pour l'optimisation de l'espace urbain, contribuant à la diversification de l'habitat (en cohérence avec les opérations développées en vis-à-vis de la route des Fontaines), dans le cadre du projet d'entrée de ville. Il représente également un espace potentiel pour le confortement à terme des équipements, en continuité du complexe d'équipements sportifs de Prés les Fontaines.

Compte tenu des aménagements réalisés sur la route des Fontaines et notamment le carrefour giratoire récemment aménagé à l'intersection de la route des Fontaines et de la rue de Grand Pré, l'accessibilité automobile au site doit se faire à partir de ce dernier.



## Les enjeux d'aménagement :

- Encadrer le renouvellement urbain progressif du secteur, afin de poursuivre la structuration d'une séquence urbaine de qualité comme entrée Sud du Chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site (environnement, flux, ...), en faveur de la diversification de l'offre d'habitat et du renforcement des équipements, compatibles avec leur environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Sécuriser la desserte routière, sécuriser et développer les infrastructures dédiées aux mobilités douces (cycle et piétonne), notamment en direction du complexe sportif existant à l'Est de l'opération.
- Conforter la fenêtre paysagère sur les Bois de Rosses depuis la route des Fontaines en imposant un recul des constructions par rapport à cette dernière.
- Contribuer à la préservation du corridor écologique du Bois de Rosses, en assurant la continuité d'un espace végétalisé adapté, en termes de plantations et d'aménagements, en bordure de la route des Fontaines. Cet espace vert venant en confortement de celui prévu dans le cadre des opérations situées en vis-à-vis par rapport à la route des Fontaines.
- Préserver et renforcer autant que possible le caractère naturel de la ripisylve du ruisseau de la Noue en limite Est par un aménagement paysager compatible avec le caractère naturel des lieux.

## Les principes d'aménagement :

Deux secteurs, de vocations distinctes sont identifiés (cf croquis ci-contre) :

- Le secteur S1, en partie Nord du site, à vocation d'habitat collectif,
- Le secteur S2, en partie Sud et Est du site, à vocation de développement des équipements publics et d'intérêt collectif.

### Accès et desserte :

- Les accès automobiles s'organiseront à partir de la voie publique à créer depuis le carrefour giratoire récemment aménagé sur la route des Fontaines, et bordant le secteur au Nord et à l'Est. Une desserte interne en bouclage des opérations sera de préférence recherchée. Les opérations ne prendront pas accès sur la route des Fontaines et aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD907.
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes :
  - selon un axe Nord/Sud, au sein de l'espace vert en bordure de la route des Fontaines,
  - selon un axe Est/Ouest permettant la liaison avec le secteur d'équipements sportifs de Prés des Fontaines.

### Forme urbaine :

- Au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités "modes doux", vertes et visuelles entre constructions, la composition urbaine doit être :
  - Pour le secteur S1 : de type « plots » au sein d'un espace à dominante végétale, avec une implantation des constructions en ordonnancement discontinu, le long de l'espace vert collectif à aménager aux abords de la rue des Fontaines et permettant des percées visuelles depuis la route des Fontaines, vers le parc d'équipements publics sportifs de Prés des Fontaines. Les espaces extérieurs privatifs ne seront de préférence pas localisées en vis-à-vis de la route des Fontaines et de la voie publique à créer au Nord du secteur. Le cas échéant, ils devront être masqués depuis le domaine public par les aménagements paysagers des espaces collectifs (ex : haies-vives d'essences variées...).
  - Pour le secteur S2 : l'implantation des constructions devra préserver un recul paysager vis-à-vis de la route des Fontaines.
- Afin de limiter l'emprise au sol des constructions, et au regard des caractéristiques de l'environnement bâti existant, les gabarits des constructions ne doivent pas excéder :
  - Pour le secteur S1 : RDC+2+AT/TPV.

RDC : rez-de-chaussée  
1 : nombre d'étages  
AT : attique  
TPV : toiture plate végétalisée

- Pour le secteur S2 : un gabarit et/ou une hauteur conformes au règlement.
- Un soin particulier sera à apporter au traitement des façades, clôtures et des espaces extérieurs collectifs et privés, en particulier aux abords des voies publiques, en cohérence avec l'environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.

#### Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts publics et/ou collectifs devra être réalisée en accompagnement des opérations, avec en particulier, la réalisation d'un espace vert naturel intégrant une gestion paysagère des eaux pluviales issues des opérations, ainsi qu'un maillage « modes doux » en matériaux perméables, en bordure de la route des Fontaines et de la RD907, et en accompagnement de celui mis en place dans le cadre des opérations des Petits Bois. Cet espace naturel sera aménagé :
  - Dans le secteur S1 : le long de la route des Fontaines, au minimum sur l'emprise située entre le domaine public de la voie et l'axe d'ordonnement des constructions.
  - Dans le secteur S2, le long de la route des Fontaines : sur une profondeur minimum de 15 m vis-à-vis de l'emprise publique de la voie et le long de la RD907 : sur une profondeur minimum d'une dizaine de mètres vis-à-vis de l'emprise publique de la voie.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. La végétalisation privilégiera des formes souples et les essences locales (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique avérée. Dans le secteur S1, les aires de stationnement extérieur seront aménagées en partie Est de l'opération. A l'exception des éventuels stationnements réservés aux PMR et véhicules de services, les places de stationnement ne seront pas positionnées le long des voies publiques, dont les abords seront aménagés de manière à empêcher le stationnement des véhicules (exemple : murets, plots).

#### Le programme de constructions :

- Pour le secteur S1, au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra générer :
  - une typologie d'habitat collectif,
  - entre 80 et 85 logements,
  - une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5).

## Schéma opposable



LEGENDE OPPOSABLE	
	Plantation arborée à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Secteur de développement des équipements publics et d'intérêt collectif
	Secteur de développement de l'habitat collectif
	Voie publique à créer
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)
	Position de principe pour les cheminements piétons
	Ordonnancement des constructions

## OAP 12 : LES PLANTEES

### Le site :

Cet espace d'environ 0,9 ha, en pente douce et régulière orientée Nord-Est Sud-Ouest, est situé entre le village la RD903 à l'Est et le village de La Bergue à l'Ouest, considéré comme une centralité de la commune de Cranves-Sales.

Le quartier dispose d'une desserte par les transports en communs et par le réseau de ramassage scolaire de nombreux établissement de l'enseignement secondaire. Il se situe à proximité de voies structurantes (les RD 903, 907, RD 183) et de la voie verte d'agglomération. Le village de la Bergue propose quelques commerces et services dont un centre de loisirs intercommunal. Il est bordé à l'Est par une bretelle d'accès de cette voie structurante, par rapport à laquelle il se situe en surplomb, sans co-visibilité.

Il s'agit d'un espace interstitiel, au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire, de faible densité et de gabarit dominant rez-de-chaussée + combles à rez-de-chaussée + 1 + combles, qui l'encadre au Nord, à l'Ouest et au Sud. Actuellement entretenu en pré de fauche, il ne comporte aucune végétation arbustive, ni sensibilité environnementale particulière.

Il se situe intégralement dans le secteur affecté par le bruit aux abords de la RD903, axe routier bruyant de catégorie 1. Un dispositif anti-bruit installé en bordure Nord-Est du secteur permet de limiter les nuisances sonores. Il ne présente pas d'autre sensibilité ou exposition à des risques particuliers.

Il est contigu au Sud-Ouest de l'Impasse de la Charniaz. Cette voie étroite assurant d'ores et déjà la desserte de plusieurs habitations fait l'objet d'un projet d'aménagement et de sécurisation.



## Les enjeux d'aménagement :

- Sécuriser la desserte routière, cycle et piétonne de l'opération, notamment en direction du village de La Bergue et du chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site, et une diversification de l'offre d'habitat compatible avec son environnement bâti.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Développer une armature d'espaces collectifs de qualité, notamment par l'aménagement d'un "espace tampon" en lisière Nord-Est de l'opération, afin d'atténuer les nuisances générées par la RD903.

## Les principes d'aménagement :

### Accès et desserte :

- Un accès automobile unique est à aménager et sécuriser au Sud-Ouest, à partir de l'impasse de la Charniaz.
- A partir de cet accès, une voie de desserte interne sera aménagée en bordure Nord-Ouest de l'opération, desservant les aires de stationnement (extérieures, et/ou intégrées aux constructions).
- Un cheminement « modes doux » à l'intérieur de l'opération, raccordé aux aménagements piétons accompagnant l'Impasse de la Charniaz, sera prolongé jusqu'à l'extrémité Nord-Est de l'opération.

### Forme urbaine :

- Au regard des caractéristiques du site et de l'environnement bâti existant, les constructions ne doivent pas excéder un gabarit RDC + 1+ C ou attique dans une orientation dominante Nord-Ouest / Sud-Est et Nord-Est / Sud-Ouest. Pour l'habitat individuel, les toitures seront à pans, en cohérence avec la typologie des toitures environnantes.
- Un soin particulier sera apporté au traitement des façades, clôtures et des espaces extérieurs collectifs et privés, en cohérence avec l'environnement bâti.
- L'implantation des constructions devra poursuivre un objectif d'insertion dans l'environnement bâti à dominante pavillonnaire, en particulier en limitant autant que possible les vis-à-vis.
- Cf. Schémas indicatifs sur les intentions d'aménagement ci-après.

RDC : rez-de-chaussée  
RDCS : rez-de-chaussée surélevé  
1 : nombre d'étages  
C : combles

### Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération :
  - un espace vert arboré sera positionné en partie Nord-Est de l'opération, afin de former une bande tampon entre l'habitat et la RD903,
  - les espaces verts collectifs et en particulier un espace dédié aux jardins partagés et/ou une aire de jeu ou de loisirs collective seront positionnés en partie Sud-Est de l'opération.
  - La simplicité des aménagements doit être la règle. La végétalisation privilégiera des formes souples et les essences locales variées contribuant à la biodiversité (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être (sauf contrainte technique) traitées en matériaux perméables et positionnées aux abords de la voie de desserte interne, et/ou encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage. Il sera recherché un positionnement et un traitement des aires de stationnement contribuant à une insertion paysagère qualitative.

### **Le programme de constructions :**

L'opération doit permettre une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5), et la réalisation de 45 à 50 logements semi-collectifs ou petits collectifs, avec une part possible de logements individuels, ne pouvant excéder 15% du nombre total de logements de l'opération, l'ensemble correspondant à une densité maximale de 60 log./ha.

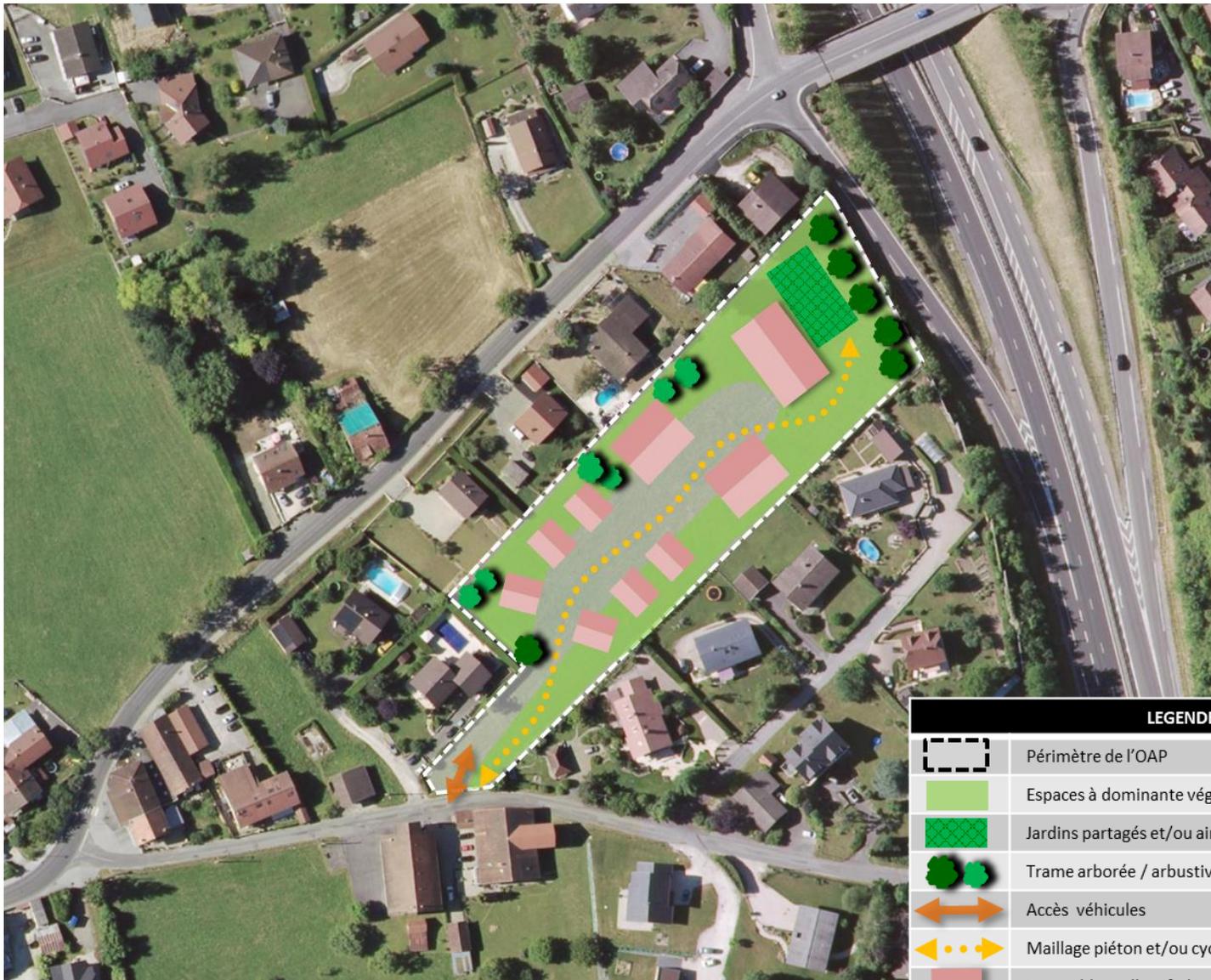
La densité maximale est donnée à titre  
indicatif.

**Schéma opposable**



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Espaces à dominante végétalisée à positionner
	Jardins partagés et/ou aires de jeux / loisirs à positionner
	Trame arborée à constituer
	Accès véhicules à positionner
	Maillage piéton et/ou cycle à positionner

*Schéma à titre illustratif, non opposable*



LEGENDE NON OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Espaces à dominante végétalisée
	Jardins partagés et/ou aires de jeux / loisirs
	Trame arborée / arbustive
	Accès véhicules
	Maillage piéton et/ou cycle
	Immeubles collectifs / individuels

## OAP 13 : LES NARULLES

### Le site :

Cet espace d'environ 1 ha, en pente douce orientée Nord-Est Sud-Ouest, légèrement plus accentuée en partie Est du site, est situé au contact de la RD907 (dite Route de Taninges) et au Sud du chef-lieu.

Il se situe à proximité immédiate d'autres voies structurantes (RD184 dite Route de Borly et RD183 dite Route de la Bergue). Une piste cyclable est à l'étude le long de la Route de Taninges. Le quartier dispose d'une desserte par les transports en communs (les arrêts les plus proches se trouve à un peu plus de 100 m).

Il s'agit d'un espace interstitiel, partiellement bâti au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire, de faible densité et de gabarit dominant rez-de-chaussée + 1 + combles. Sa partie Ouest est occupée par quelques constructions, bâtiments artisanaux et d'habitation anciens, offrant majoritairement une image peu qualitative aux abords de la voie. Le solde du secteur est entretenu en pré de fauche. Il comporte quelques boisements, ponctuels et sous la forme d'alignements.

Il se situe en partie dans le secteur affecté par le bruit aux abords de la RD907, axe routier bruyant de catégorie 3, ainsi que pour une faible emprise Ouest en zone à faible exposition du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Annemasse. L'une des constructions présente sur le site était occupée par une activité artisanale recensée à l'inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

Il est contigu à l'Ouest de l'Impasse de Borly et de la Route de Taninges à partir desquelles l'accès n'est pas envisagé (profil insuffisant de l'impasse / limitation des accès sur la RD).



## **Les enjeux d'aménagement :**

- Réaliser une opération de développement de l'habitat, en partie en renouvellement urbain, permettant :
  - la requalification urbaine des abords Nord de la RD907,
  - une desserte routière sécurisée et la connexion au maillage « modes doux » existant et en projet, notamment en direction du chef-lieu, des secteurs d'équipements et des arrêts du transport collectif proches,
  - l'optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site, et une diversification de l'offre d'habitat, notamment social, compatible avec son environnement bâti,
  - l'aménagement d'espaces collectifs et de nature en ville de qualité, notamment la gestion paysagère de l'interface avec la RD907.

## **Les principes d'aménagement :**

### Accès et desserte :

- Deux accès automobiles à double sens sont à aménager et sécuriser, permettant la desserte indépendante des parties Est et Ouest de l'opération :
  - la partie Est, d'habitat individuel, sera desservie préférentiellement à partir de l'impasse des Pommiers,
  - la Partie Ouest, d'habitat collectif, sera desservie à partir du Chemin des Narulles, voire en cas d'impossibilité à partir de la RD907.
- A partir de ces accès, les voies internes seront limitées à la desserte des espaces de stationnement (extérieurs et/ou intégrés aux constructions) et situées en partie Nord de l'opération.
- Des cheminements « modes doux », traversant l'opération d'Est en Ouest, seront connectés entre eux et à la Route de Taninges, le Chemin des Narulles et la Route de Borly, via l'Impasse des Pommiers le cas échéant, contribuant à la perméabilité du quartier pour les déplacements piétons et cycles. En particulier le projet d'aménagement de la piste cyclable le long de la Route de Taninges sera pris en compte.

### Forme urbaine :

- Au regard des caractéristiques du site et de l'environnement bâti existant, les gabarits des constructions doivent respecter un gabarit RDCS ou RDC + 1 + C ou ATT.
- Un soin particulier sera apporté au traitement des façades, clôtures et des espaces extérieurs collectifs et privés, en cohérence avec l'environnement bâti.
- Cf. Schémas indicatifs sur les intentions d'aménagement ci-après.

RDC : rez-de-chaussée  
RDCS : rez-de-chaussée surélevé  
1 : nombre d'étages  
C : combles  
ATT : Attique

### Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- La simplicité des aménagements doit être la règle. La végétalisation privilégiera des formes souples et les essences locales variées contribuant à la biodiversité (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).
- Les boisements existants identifiés au schéma opposable seront autant que possible conservés.
- Une armature d'espaces verts doit être réalisée en accompagnement de l'opération :
  - en partie Ouest : les espaces verts collectifs et en particulier un espace dédié aux jardins partagés et/ou une aire de jeu ou de loisirs collective seront positionnés en partie Sud de l'opération. Une bande boisée d'essences variées sera positionnée en partie Est de l'opération, afin de former un espace tampon entre l'habitat et la RD907 et gérer l'interface paysagère,
  - en partie Est : il n'est pas exigé d'espaces verts communs, mais le traitement des clôtures devra faire l'objet d'une unité de traitement.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être (sauf contrainte technique) traitées en matériaux perméables. En partie Ouest elles seront positionnées aux abords de la voie de desserte interne, au Nord du secteur, et/ou encadrées par les constructions. Il sera recherché un positionnement et un traitement des aires de stationnement contribuant à limiter les vis-à-vis avec les propriétés voisines et à une insertion paysagère qualitative.

### **Le programme de constructions :**

L'opération doit permettre :

- en partie Ouest : une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5), et la réalisation d'environ 50 logements collectifs, correspondant à une densité maximale de 75 log. / ha,
- en partie Est : la réalisation d'environ 5 à 6 logements, sous la forme d'habitat intermédiaire, individuel groupé ou individuel, correspondant à une densité maximale de 30 log. / ha.

La densité maximale est donnée à titre indicatif.

### Schéma opposable



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Secteurs d'habitat collectif / individuel
	Espaces à dominante végétalisée à positionner
	Jardins partagés et/ou aires de jeux / loisirs à positionner
	Trame arborée à préserver / constituer
	Accès véhicules à positionner
	Maillage piéton et/ou cycle à positionner

**Schéma à titre illustratif, non opposable**



Traitement possible des aires de stationnement extérieures

LEGENDE NON OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Espaces à dominante végétalisée
	Jardins partagés et/ou aires de jeux / loisirs
	Placette centrale
	Trame arborée / arbustive
	Accès véhicules
	Maillage piéton et/ou cycle
	Logements collectifs / individuels
	Aires de stationnement couvertes

## **Pièce N°4-2**

# **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRANSVERSALE**

## Rappel : que sont les OAP transversales ?

---

La définition et le cadre juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été présentés en préambule du présent document.

Le présent volet traite pour sa part, d'orientations à caractère transversal, portant sur les thèmes du paysage et de l'environnement au sens large. En effet, et comme le prévoit le Code de l'urbanisme (article L. 151-7) :

*« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; [...]* »

Tout comme les OAP sectorielles, l'expression de cette OAP transversale est à la fois graphique et littérale.

Chaque espace, élément ou ensemble d'éléments identifié sur la cartographie renvoie à une ou plusieurs "fiches- actions".

Certains espaces ou certaines thématiques font l'objet de fiches-actions, sans repérages cartographiques.

Dans l'esprit, cette OAP transversale se présente comme un "encouragement à bien faire" en matière d'environnement et de paysage; mais elle n'en est pas moins opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ; ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études.

Les orientations applicables à certains espaces ou éléments identifiés graphiquement s'articulent parfois avec les prescriptions du règlement (pièce N°3), au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, principalement. L'essentiel de ces espaces ou de ces éléments sont délimités ou identifiés à un ou plusieurs des titres suivants du Code de l'urbanisme :

- Article L.151-19 : *« [...] les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. [...] »*
- Article L 151-23 : *« [...] les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] »*

## FICHE ACTION 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

- Pour les **zones humides** au sens du L.211.1 et R.211.108 du Code de l'Environnement, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP :

**Le fonctionnement de l'hydrosystème** (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.

**Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide** ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

**Les connexions hydrauliques et biologiques** avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

**Les aménagements légers** favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser :

- le guidage et l'orientation des usagers : plaques de signalétique, bornes de guidage, plan d'orientation, Fil d'Ariane, signaux d'éveil de vigilance aux ruptures d'itinéraire, etc. ;
- l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plates-formes d'observation, fenêtres de vision, etc. ;
- le confort et la sécurité des usages : bancs, garde-corps, etc.



## FICHE ACTION 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

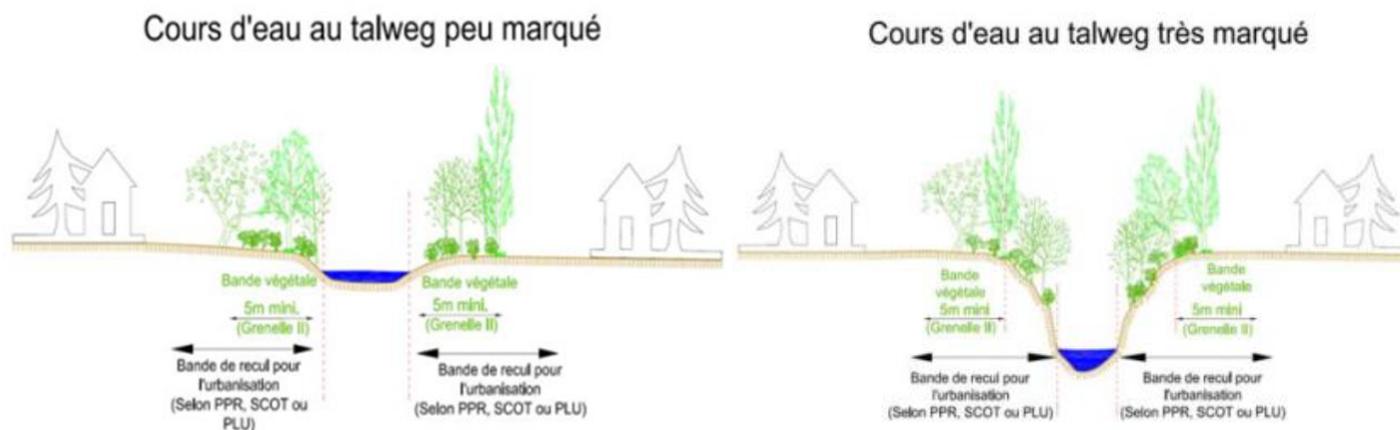
- Pour les **cours d'eau** identifiés au document graphique de l'OAP :

**Le long des cours d'eau identifiés**, le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges.

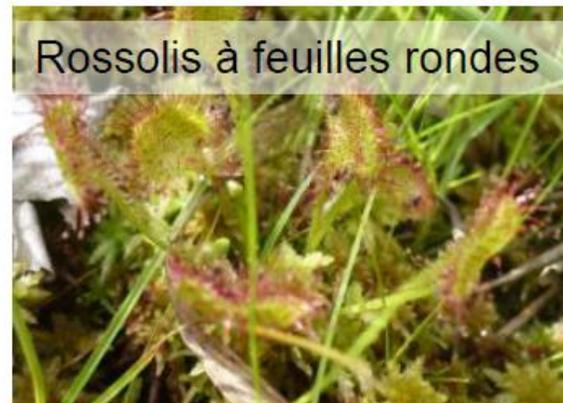
Dans la mesure du possible, **les berges** déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

**La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau**, ainsi que des zones humides doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau ou dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation (espèces locales non exotiques et non invasives de type : Aulne, Frêne, Saule Pourpre, Roseau, Massette, ...). Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

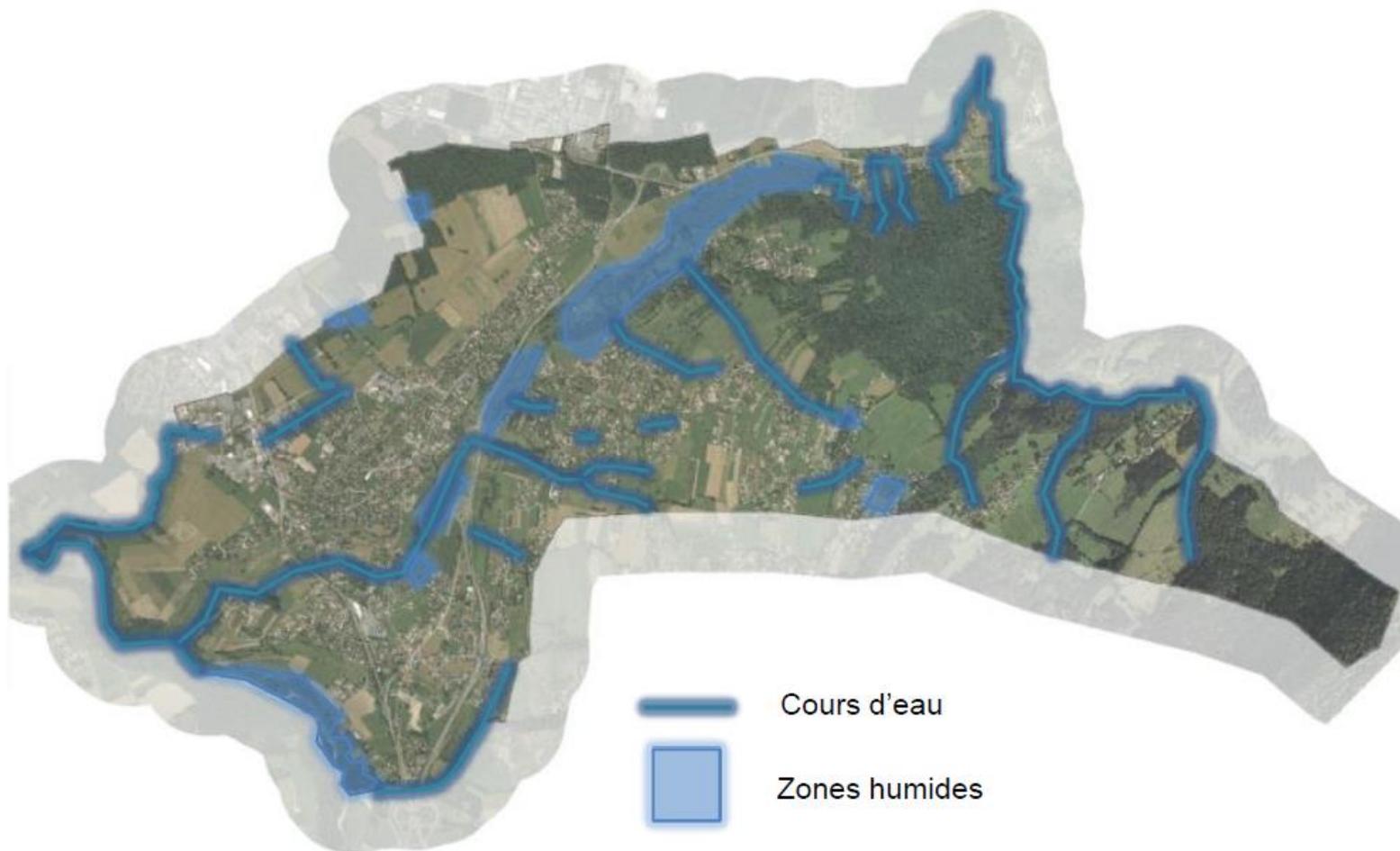
**Seul l'aménagement de sentiers piétons et cyclables** le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).



## FICHE ACTION 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE



## FICHE ACTION 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE



## FICHE ACTION 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

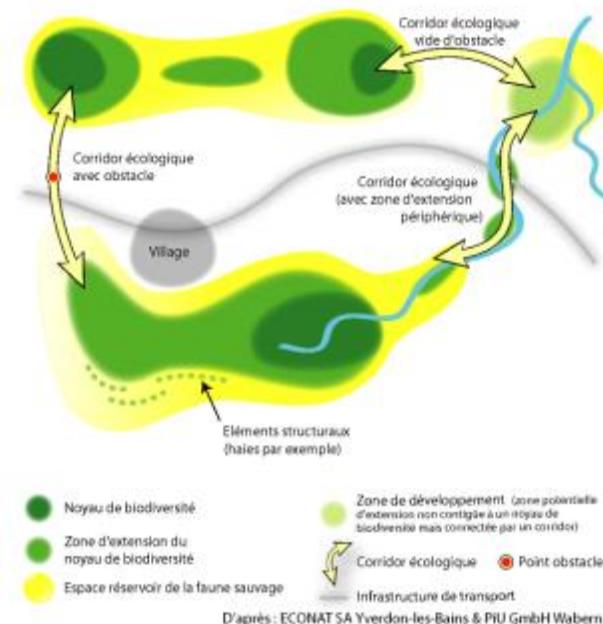
- Pour les **continuités écologiques**, espaces relais et d'extension des réservoirs de biodiversité identifiés au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles **constructions et installations** autorisées doivent prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un **projet de naturation** sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers, zones humides... avec des espèces locales), de maintien des perméabilités sur ce tènement (traitement des clôtures, espace vert,...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...

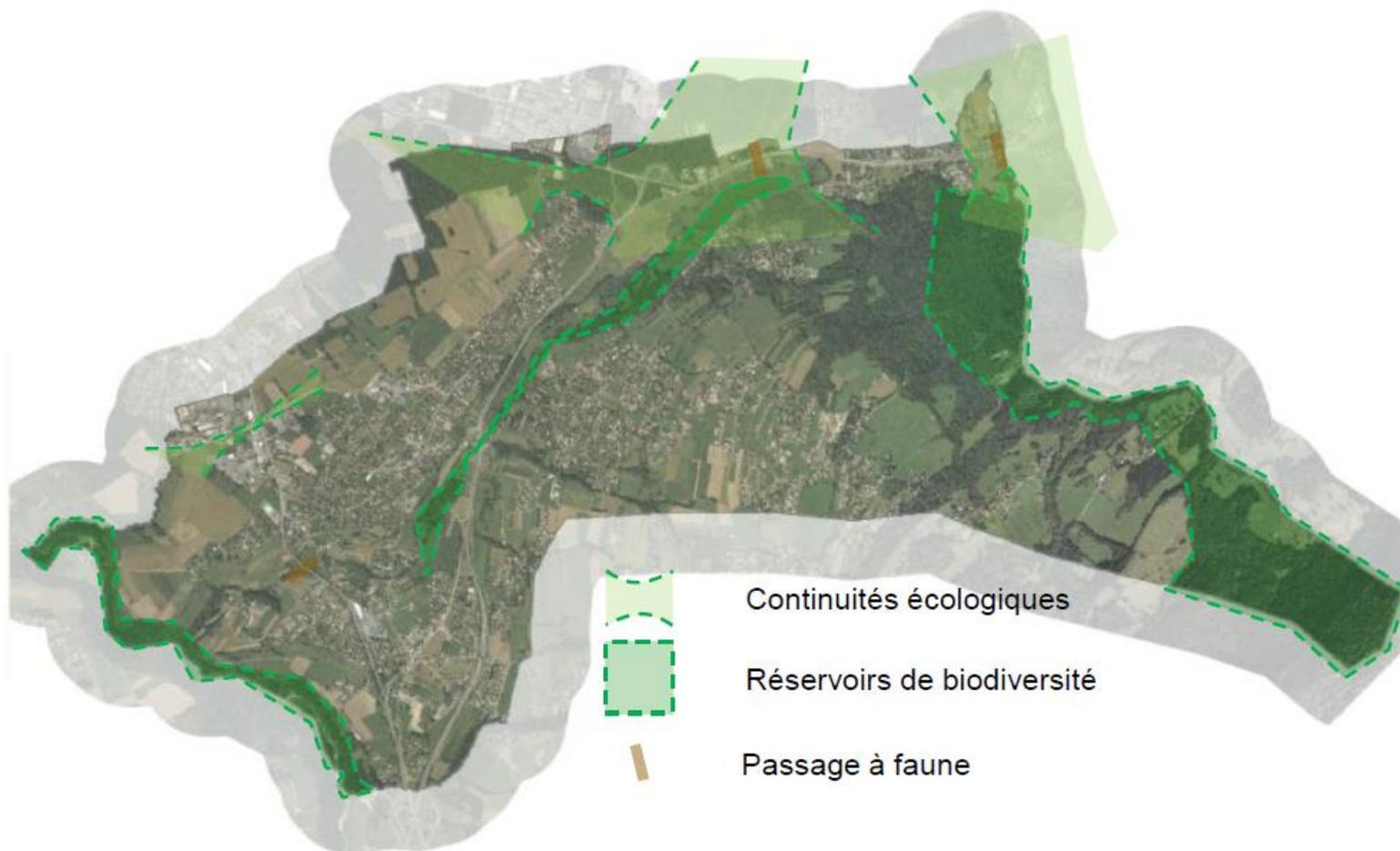
Les opérations ou actions d'aménagement autorisées ne doivent pas, par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires, accentuer le fractionnement des milieux naturels et perturber les déplacements de la faune sauvage.

- Pour les **réservoirs de biodiversité** identifiés au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles **constructions et installations**, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



## FICHE ACTION 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE



## FICHE ACTION 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

- Pour les **éléments végétaux** identifiés au document graphique de l'OAP :

L'ambiance et le **caractère végétalisé initial** du site doivent être maintenus.

La **conservation de la majorité des éléments végétaux** identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées.

**L'implantation des constructions sur le tènement** doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité.

En cas de **destruction de ces habitats naturels**, qui doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement.

**Les arbres** qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées.



## FICHE ACTION 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE



## FICHE ACTION 2 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE GRAND PAYSAGE

---

- Pour les « plages » ou « glacis » agricoles visuellement sensibles identifiées au document graphique de l'OAP :

**Les nouvelles plantations** ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.

**Les éventuels travaux et installations autorisés** dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.



Rosses



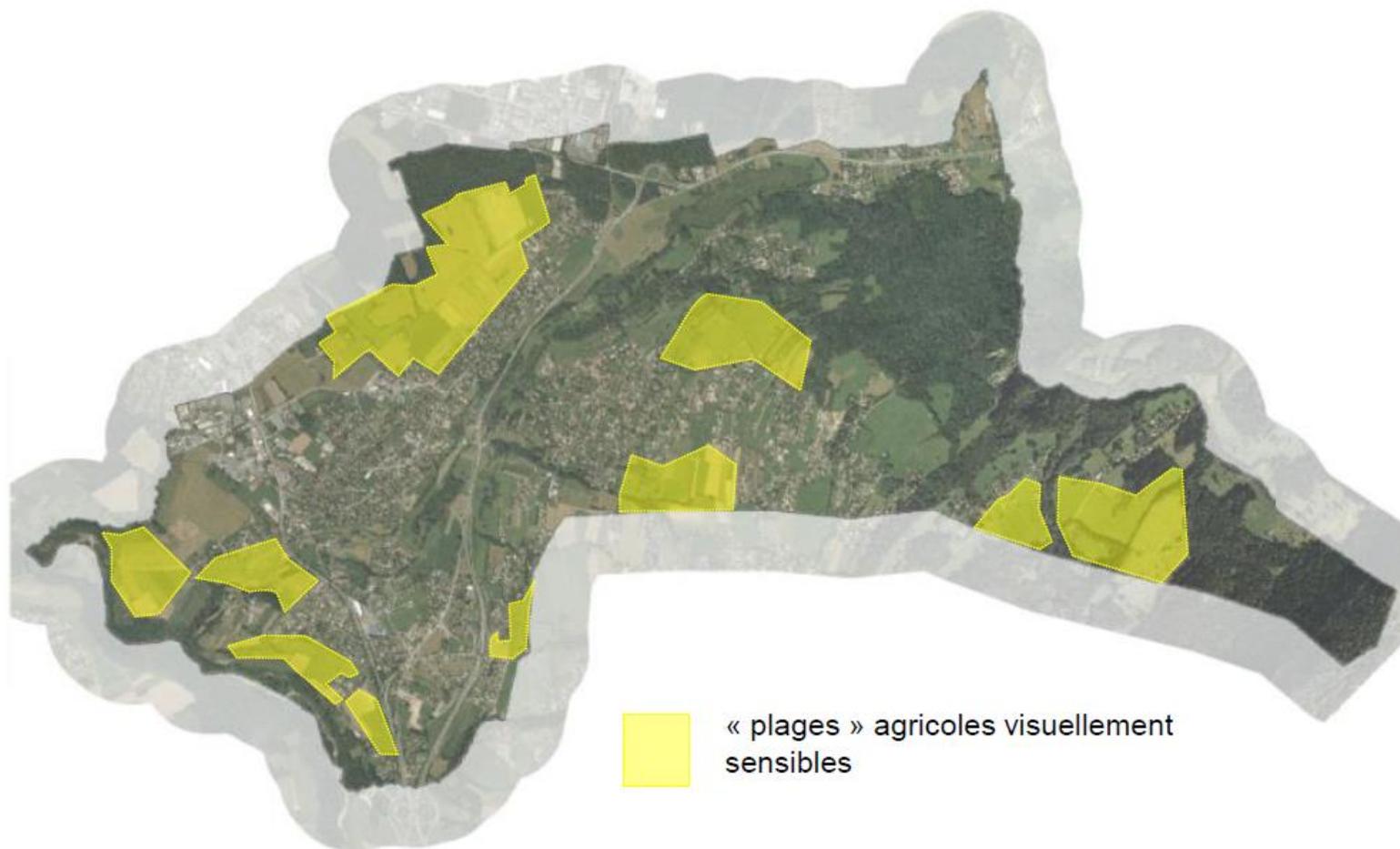
Les Moulins



Le Chef-Lieu

## FICHE ACTION 2 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE GRAND PAYSAGE

---



## FICHE ACTION 2 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE GRAND PAYSAGE

---

### Intégrer l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles en zone A :

- **Pour le traitement des façades :**

Les **façades** peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.

Les **ensembles des matériaux** doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les **couleurs** vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

- **Pour le traitement des toitures :**

Les **couvertures** métalliques ou fibrociment existantes doivent faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les **teintes** claires ou brillantes sont interdites.

Le vieillissement naturel des **matériaux** est accepté.

D'autres **matériaux** sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

- **Pour l'adaptation au terrain naturel et le traitement des abords :**

Les **terrassements** doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les **talus** peuvent être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.

Tout **ouvrage de soutènement** doit faire l'objet d'une attention particulière.

Les **plantations d'arbres ou d'arbustes** peuvent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le **choix des essences**, leur mode de groupement et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

- Pour la prise en compte de **la nature en milieu urbain** dans les zones U et AU du PLU :

Une **limitation de l'artificialisation des sols** aux stricts besoins du projet doit être privilégiée.

Le **maintien de surfaces en pleine terre** ou en matériaux drainants doit être privilégié :

- au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés,
- au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.

Ces espaces doivent être aménagés en **espaces verts**, perméables et plantés d'espèces locales.

**La végétalisation** et la plantation des pieds de façades des constructions, et en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées.

**La végétalisation des toitures** en privilégiant des sols profonds (>30cm), sous réserve des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés, peut être envisagée.



## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

- Pour la prise en compte de **la nature en milieu urbain** dans les zones U et AU du PLU (suite) :

En cas d'ouvrages nécessaires à la **rétention des eaux pluviales**, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Sur ces aménagements, en cas de plantation, des **espèces végétales adaptées** aux milieux hydro-morphes doivent être privilégiées.

**La perméabilité des haies ou des clôtures** pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).

**L'emploi de matériaux perméables** pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.



Le Coteau



Le Coteau

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

▪ **Préconisations générales pour toutes nouvelles plantations :**

**Sont à proscrire :** les espaces invasives, ainsi que les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux.

**Les espèces locales,** et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles.

**Les espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier** sont les suivants :

- Arbres : Aubépine, Aulne Glutineux, Bouleau verruqueux, Charme, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Hêtre, Marronnier (acclimaté), Merisier, Noyer, Orme Commun, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Saule blanc, Saule osier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Epicéa, If commun, Pin sylvestre, Pin noir d'Autriche.
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Buis, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Cotonéaster, Eglantier, Epine-vinette, Erable champêtre, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt, Groseillier commun, Houx, Noisetier, Prunelier, Saule cendré, Saule Marsault, Sureau, Troène, Viorne Obier.



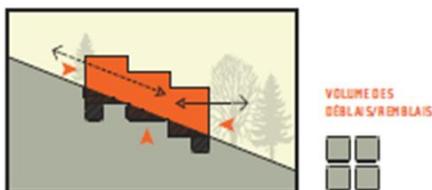
## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

- Pour l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain :

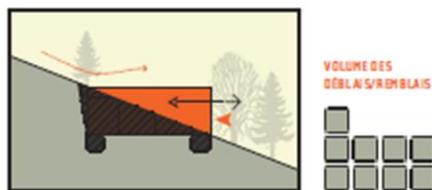
Les constructions doivent s'adapter à la pente et s'implanter au plus près du terrain naturel ; l'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée :

- soit par encastrement dans le terrain.
- soit en accompagnant la pente (étagement).

**ACCOMPAGNER LA PENTE**  
*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



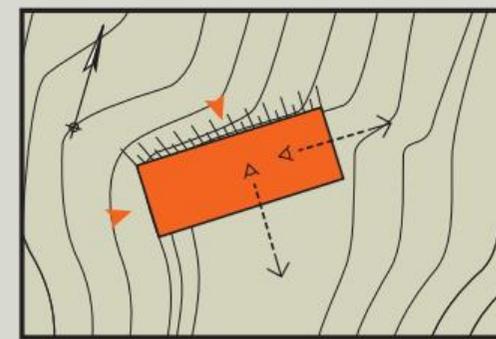
**S'ENCASTRER**  
*s'enterrer, remblai et déblai*



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Cette maison trouve une implantation en plan idéale sur une ancienne aire de retournement d'engins agricoles, seul espace plat du terrain. Elle profite d'un talus au nord pour s'enterrer et s'isoler du froid, alors qu'elle s'ouvre au sud sur le panorama de la vallée.



## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

### ▪ Pour l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain (suite) :

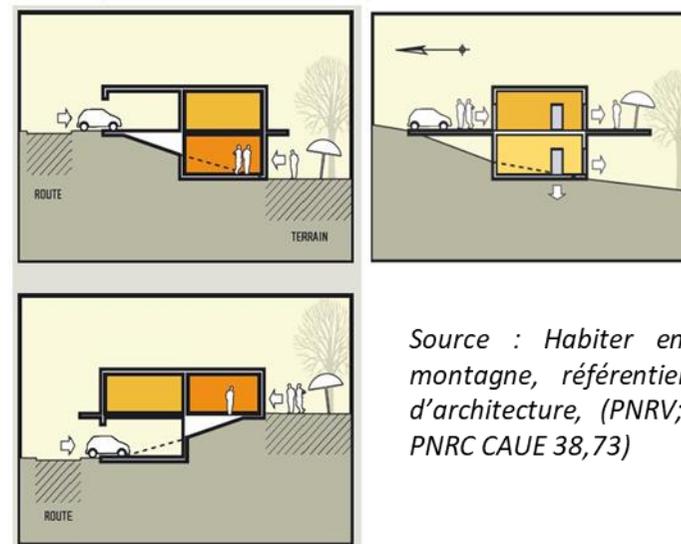
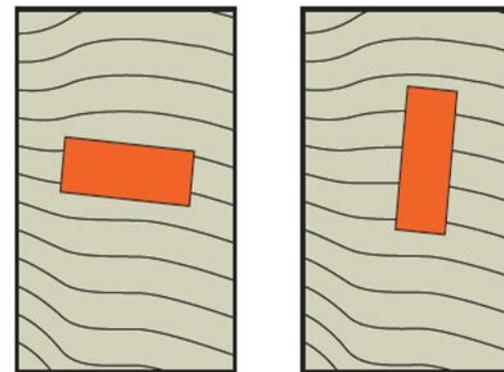
La construction dans une pente impose toujours un terrassement (exhaussement / remblais), plus ou moins important. Ainsi, il est souhaitable de privilégier un sens d'implantation du bâtiment parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau. Le choix étant sujet à la volumétrie des constructions voisines, ou aux critères privilégiés dans la construction : accès et accessibilité, orientations et "vues", isolation thermique...

NOTA : dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindres.

### Accès au stationnement "fermé/couvert" :

Les accès des véhicules doivent tenir compte de la topographie du terrain et privilégier un chemin le plus court possible et en pente douce.

NOTA : un chemin court et doux permet une meilleure gestion des contraintes hivernales (déneigement, verglas... ainsi que de consommer le moins d'espace possible sur la parcelle).



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

---

- **Expression architecturale :**

Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions environnantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture, la simplicité devant être la règle.

L'intérêt des lieux doit être préservé : insertion dans le grand paysage, vues dominantes sur le patrimoine bâti éventuel existant, caractère des lieux...

Des débords de toiture, caractéristiques d'une architecture montagnarde, sont recommandés.

Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, ou d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

---

- Pour la **réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant** identifié au document graphique de l'OAP :

En cas de réfection ou modifications des façades

L'emploi **d'enduits** teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.

Les **corbeaux**, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.

Les **bardages** bois doivent être appliqués sur les parties des façades exposés aux intempéries. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...).



Montagny



Lossy

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

---

- Pour la **réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant** identifié au document graphique de l'OAP :

En cas de réfection ou modifications des façades (suite)

La réalisation nouvelle **d'escaliers** extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents n'est pas recommandé, sauf pour retrouver le caractère originel de la construction.

Les **garde-corps** ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en ferronnerie ou métallerie, soit en bois. Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés.

Les **bois**, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...). En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.



Les Cornus

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

- Pour la **réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant** identifié au document graphique de l'OAP :

En cas de réfection ou modifications des façades (suite)

Les **volets** doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Cependant les volets roulants seront tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions.

**Dans la conception du projet**, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

**En cas de réfection totale des menuiseries extérieures**, elles doivent :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé.



Rosses

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

- Pour la **réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant** identifié au document graphique de l'OAP :

En cas de réfection ou modifications des toitures

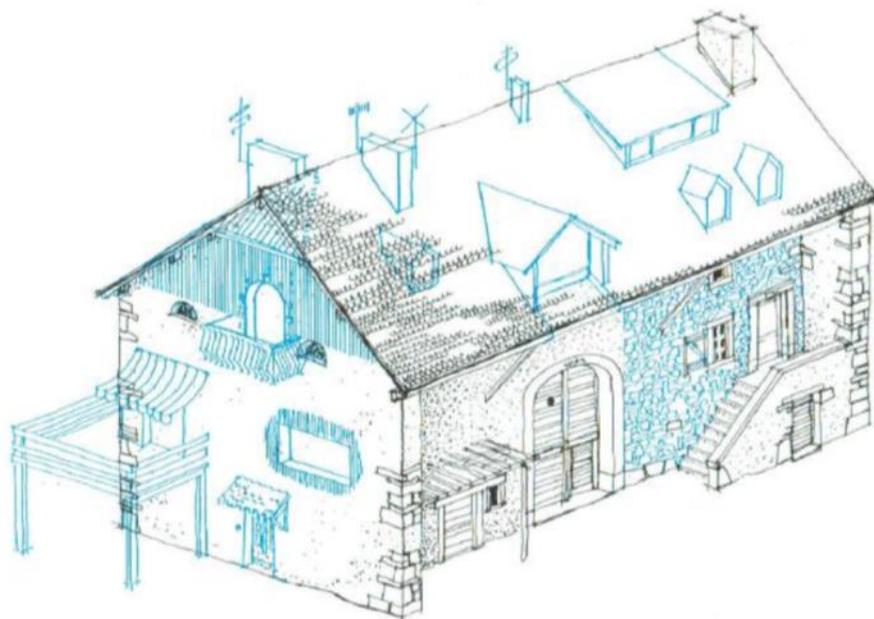
**L'orientation du ou des nouveaux faitages** doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

**Des pentes inférieures ou supérieures** à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

**En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :**

- l'emploi de fenêtres de toit doit être limitée en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).
- l'emploi de verrières ainsi que les lucarnes de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, doit être privilégié.

### QUELQUES CONSEILS ET CE QU'IL NE FAUT PAS FAIRE



SOURCE : CAUE de Haute-Savoie, *Bâti traditionnel en Pays de la Côte : Conservation du caractère / Réhabilitation* (1990).

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

---

- Pour le traitement des **abords des constructions** au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :

**Les murs et murets existants** doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

**Des murs ou murets nouveaux** peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec l'environnement bâti.

**La végétalisation des abords** doit être limitée (ponctuelle), afin d'en préserver l'ambiance minérale dominante ; en tout état de cause, les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont à proscrire.

Dans la mesure du possible, le **caractère des lieux doit être préservé** (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Dans le cas **d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle**, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique. Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du bourg et des hameaux traditionnels de la commune.

Les espaces dédiés au **stationnement extérieur doivent être limités**.

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

- En cas de **constructions neuves** autorisées au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :

**Dans le cas d'une expression architecturale à connotation régionale**, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façades et toiture.

En tout état de cause, **l'aspect minéral doit être dominant en façades**.

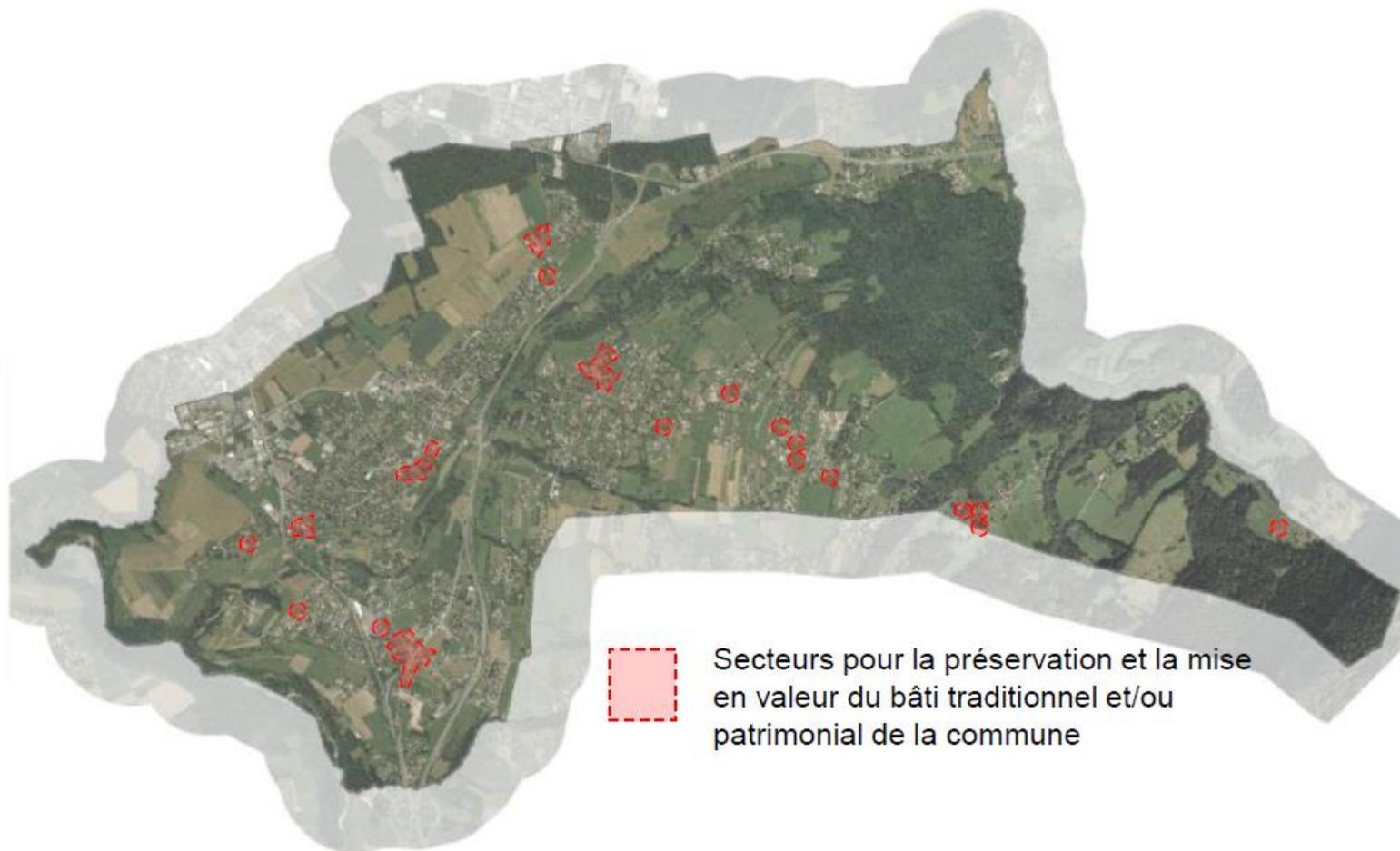
**Dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine**, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.



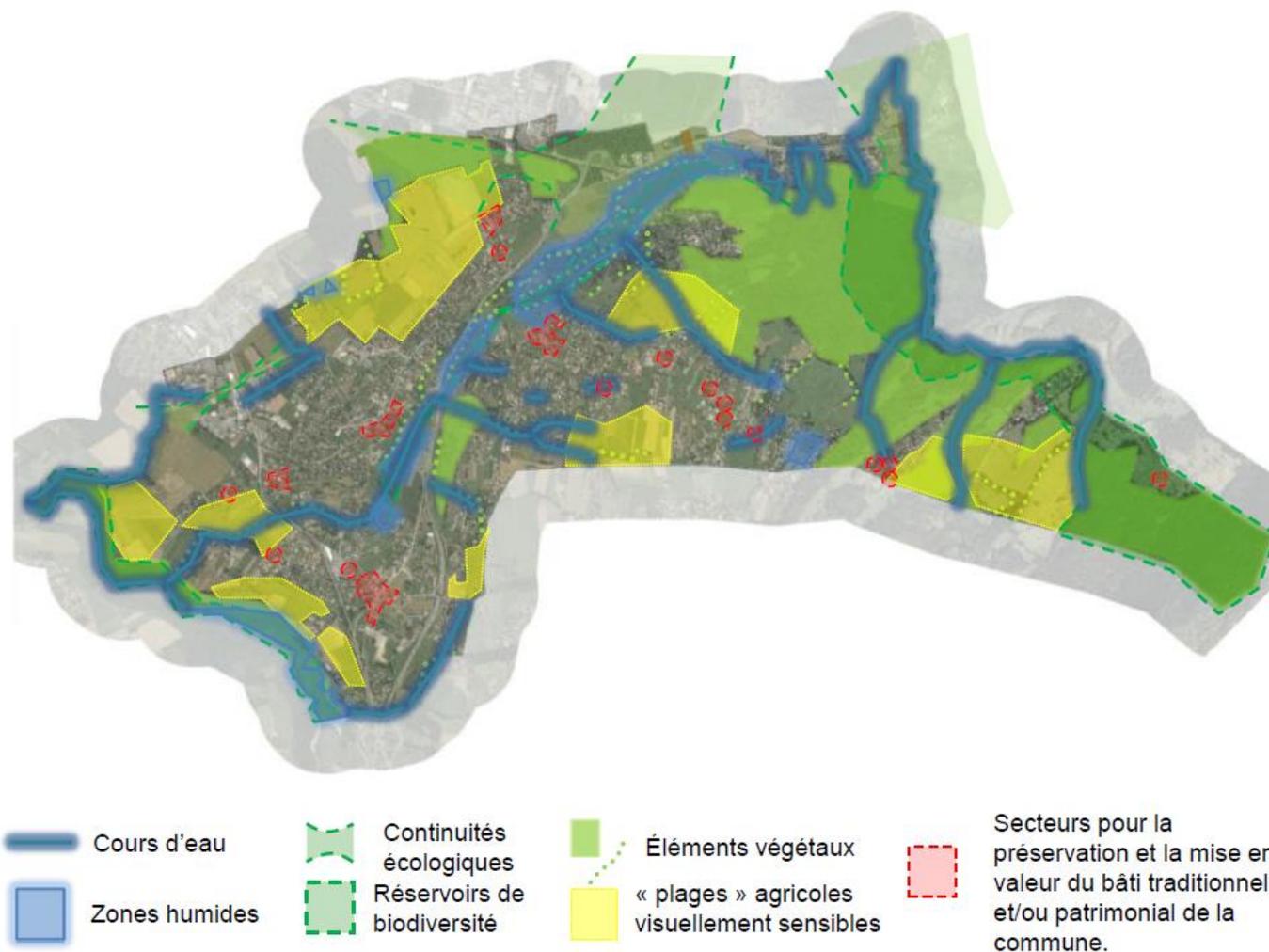
Exemples sur une autre commune Haute-Savoiarde

## FICHE ACTION 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE BATI ET SES ABORDS

---



## CARTOGRAPHIE GENERALE



**Pièce N°4-3**

**ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU**

## RAPPEL : QU'EST-CE QU'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL ?

---

Comme le prévoit l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, et bien qu'il soit présenté comme facultatif, la commune de CRANVES-SALES opte pour l'affichage, parmi ses OAP, d'un "échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants".

Cet affichage offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...)
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation communaux ou intercommunaux.

L'échéancier proposé concerne les zones 1AU et 2AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation, et qui ont toutes pour point commun, un niveau d'équipement insuffisant (dans des proportions variables) :

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 3/4 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 7/8 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà ...

Les zones 1AU (constructibles), ont, à priori, vocation à être urbanisées avant les zones 2AU (inconstructibles), mais en sachant :

- Que des contraintes liées au foncier (principalement), pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU ;
- Et à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de certaines zones 2AU (qui pourraient, alors, être rendues constructibles par une procédure allégée d'évolution du PLU).

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation du PLU. A l'appui de l'extrait cartographique ci-joint, cet échancier prévisionnel est établi comme suit :

ZONES A URBANISER			TERME PREVISIONNEL		
Lieu-dit	Vocation dominante	Dénomination	Court	Moyen	Long
<b>1AU (13)</b>					
Rosses / les Hutins	Habitat	1AUh- oap1	X		
La Bergue / Les Glyamis Sud	Habitat	1AUhb-oap2	X		
Chef-lieu / Rte des Fontaines	Habitat	1AUh1-oap3		X	
La Bergue / Sur Pelvat	Habitat	1AUhb-oap4	X		
La Bergue / Nord	Habitat	1AUh- oap5			X
Les Petits Bois	Habitat	1AUh1-oap6	X		
Lossy Nord	Habitat	1AUhp			X
Lossy Est	Habitat	1AUhp			X
Borly / les Esseims	Habitat	1AUh-oap10	X		
La Bergue Les Plantées	Habitat	1AUh-oap12	X		
Petit Bois / Les Tattes (2)	Activités	1AUX-oap6	X		
La Bergue	Activités	1AUX-oap8	X		
Borly II (Sud)	Activités	1AUX-oap9		X	
<b>2AU (3)</b>					
Martigny / Grands Champs	Habitat	2AU			X
Martigny / Chez Compagnon	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Grandes Pauses	Habitat	2AU			X

# Localisation et programmation des secteurs A Urbaniser

