MODIFICATION N°1 DU PLU DES OLLIÈRES (commune de FILLIÈRE)

3 - Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP)

Février 2020

Dossier certifié conforme par le Président et annexé à la présente délibération du Grand Annecy du 20 février 2020 approuvant la modification n°1 du PLU des Ollières, Commune de Fillière.

Le Président,

Jean-Luc RIGAUT.

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DES OLLIÈRES

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU **3**

2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U **5**

ZONE UC « CHEZ COPPIER »

3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU **8**

ZONE 1AUA « ENTRÉE NORD »

ZONE 1AUB « LE PRAZ »

1. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables sur différents types de zones **14**

ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DU VILLAGE

DENSIFICATION DES SECTEURS D'HABITAT PAVILLONNAIRE PROCHES DE LA CENTRALITÉ (ZONE UB ET ZONE UC)

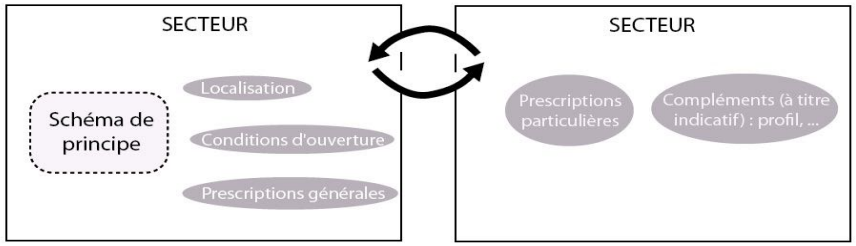
1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune déléguée DES OLLIÈRES a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

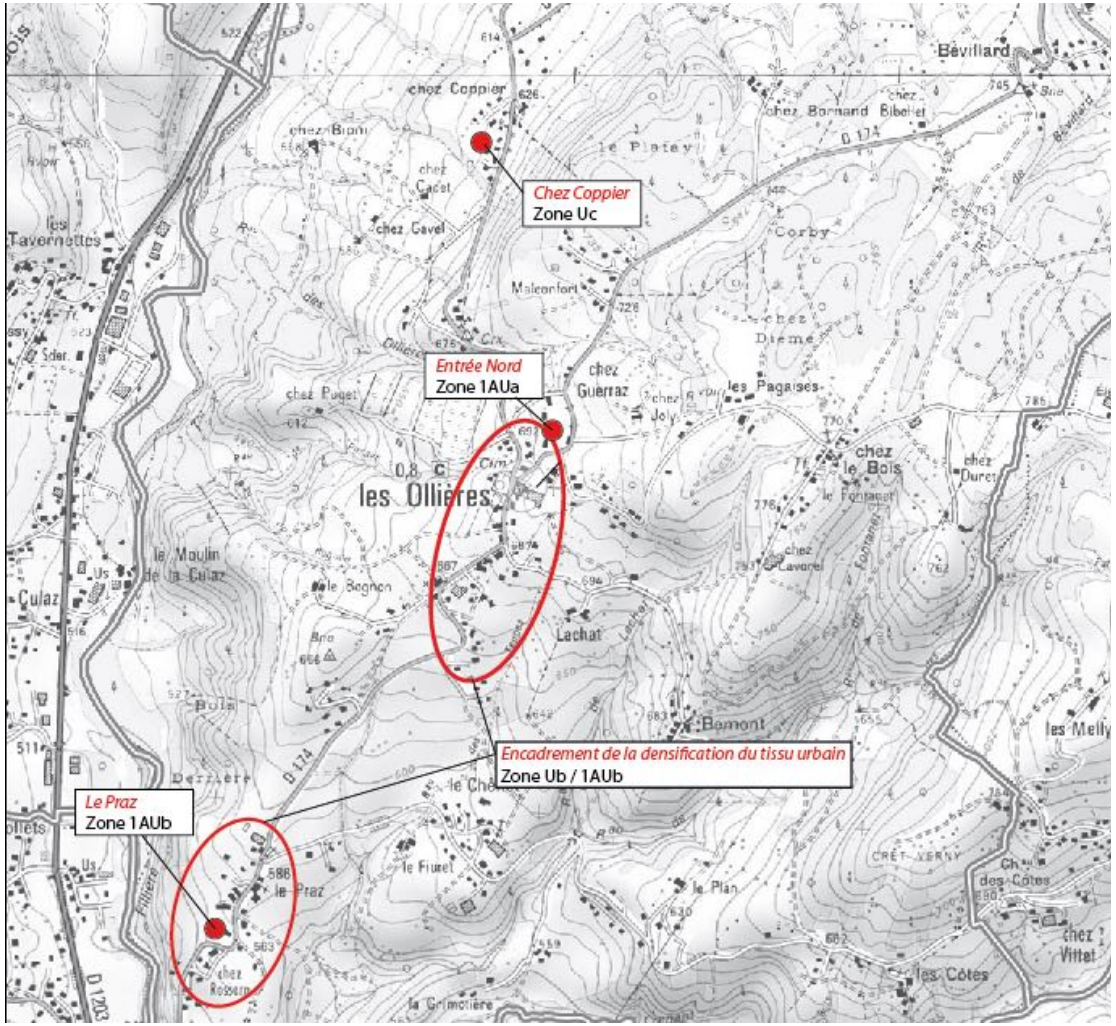
Le projet communal se compose de 4 OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Répondre aux orientations du SCoT du Bassin annécien.
- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les capacités des équipements



Principe de lecture des OAP

Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique).

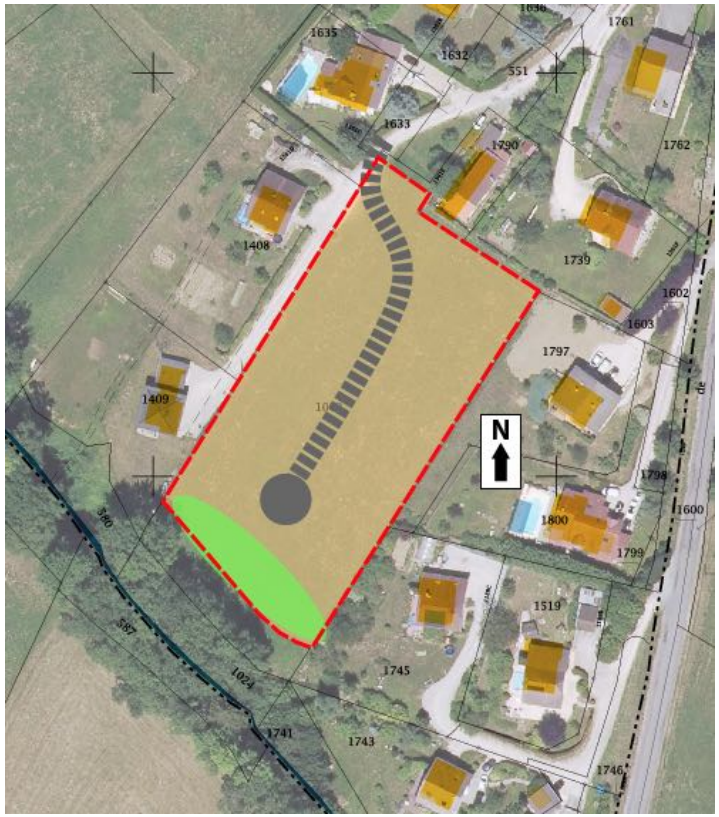


2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U

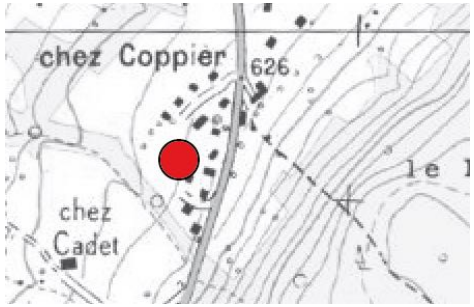
ZONE Uc / Secteur « de Chez Coppier » (environ 0,50 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique à uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après, qui eux sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture « au coup par coup » possible.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Uc.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

ZONE Uc / Secteur « de Chez Coppier » (environ 0,50 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

Un accès unique sera réalisé. Elle permettra de desservir l'ensemble des lots constructibles. Cette voie sera en impasse pour les véhicules.

Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type **individuel groupé** souhaité en majorité, sur l'ensemble du site.

Traitement paysager et espaces libres

Si un espace vert collectif est exigé en application de l'article 13, celui-ci sera réalisé en interface avec l'espace naturel, si possible.

POTENTIEL THÉORIQUE DU NOMBRE DE LOGEMENT
(à titre indicatif)

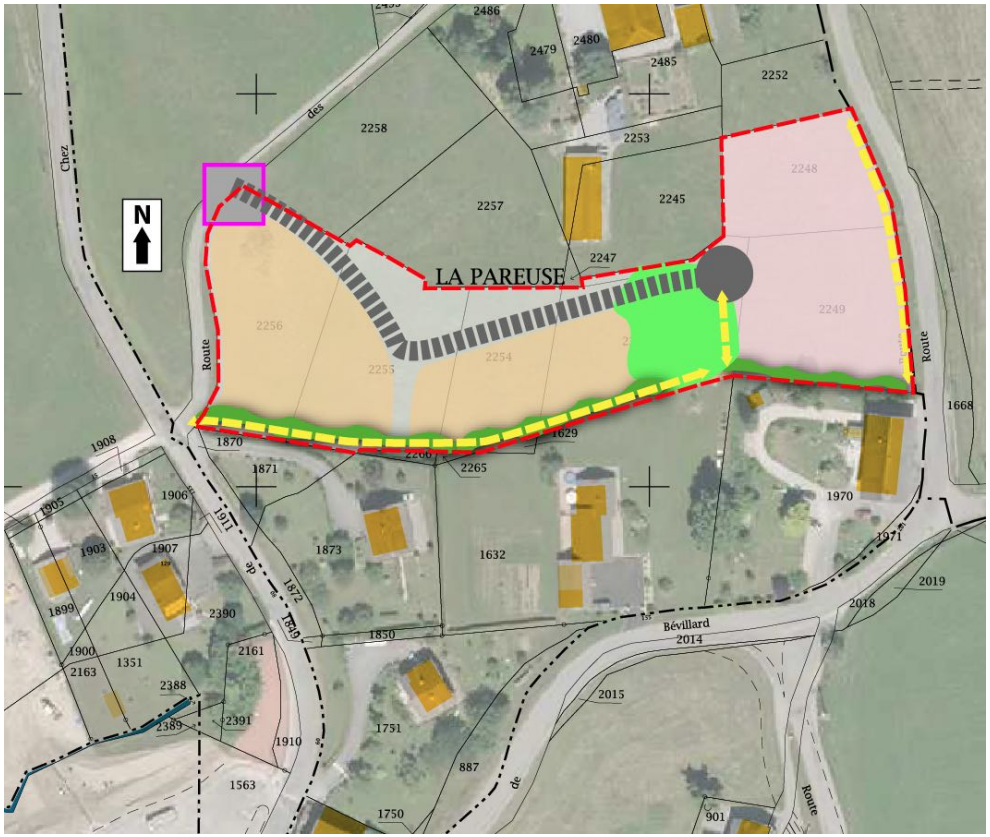
Environ 10 logements

3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU

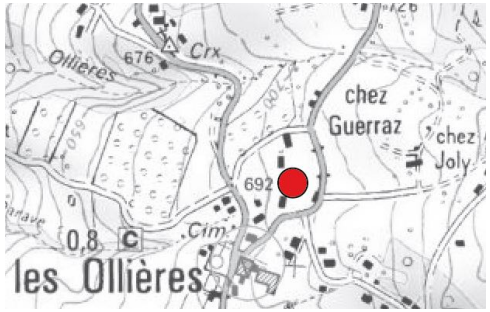
ZONE 1AUa / Secteur « entrée Nord » (environ 0,90 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique à uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après, qui eux sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble exclusivement sur la totalité de la zone.

Toutefois, seul 80% maximum de la surface de plancher totale pourra être réalisé dans l'attente de l'achèvement de l'aménagement des espaces collectifs (tels que définis à l'article 13 du règlement).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUa.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Rappel : en 1AUa 30% de logements sociaux sont imposés (cf règlement)

ZONE 1AUa / Secteur « entrée Nord » (environ 0,90 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

La desserte interne carrossable sera assurée depuis un accès unique sur la route des Vergers. Elle sera en impasse pour les véhicules. Cette voie permettra aussi de desservir la zone 2AU limitrophe.

L'intersection avec la route des Vergers sera à traiter, ainsi que confortement de son profil.

Continuité piétonne ouverte au public à réaliser (hors trottoirs) :

-Un axe piétons reliant l'espace vert collectif au carrefour entre la route de Chez Coppier et la route des Vergers.

-Un axe piéton lisible permettant d'assurer une continuité depuis la voie d'accès jusqu'à l'espace vert collectif.

-Un cheminement ouvert au public en interface avec la route de Bevillard sera aussi à réaliser.

Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type **collectif horizontal** imposé sur les franges Est et Ouest du périmètre pour marquer les entrées urbaines du Chef-lieu, depuis la route de Bevillard.

La réalisation d'habitat **individuel groupé** sera toutefois possible en partie Ouest du périmètre, pour assurer un épannelage progressif des constructions par rapport à l'habitat individuel environnant.

Traitement paysager et espaces libres

Un espace vert collectif sera réalisé au cœur de l'opération. Il pourra être réalisé de part et d'autre de la voie de desserte interne. Cet espace sera réalisé de telle façon :

- à participer à l'agrément du projet,
- à être accessible depuis l'extérieur de la zone.

Il aura pour fonction d'être un espace de vie commun pour les habitants du secteur.

L'interface entre le tissu pavillonnaire limitrophe et l'opération fera l'objet d'un traitement paysager spécifique. Des cheminements piétonniers pourront être prévus complémentairement sur cet espace.

ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT
(à titre indicatif)

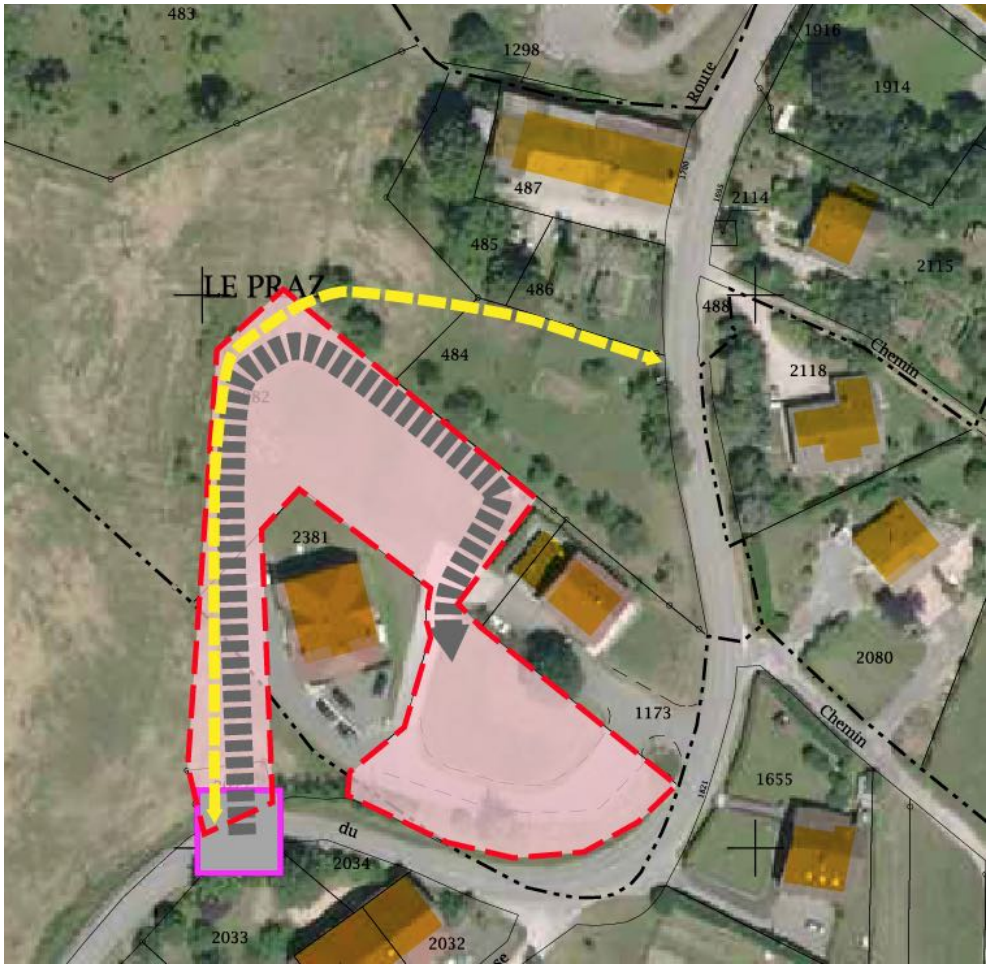
Environ 20 logements collectif.

Environ 10 logements individuels groupés.

ZONE 1AUb / Secteur « du Praz » (environ 0,40 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique à uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après, qui eux sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone ou en deux tranches maximum.

Toutefois, seul 80% maximum de la surface de plancher totale pourra être réalisé dans l'attente de l'achèvement de l'aménagement des espaces collectifs (tels que définis à l'article 13 du règlement).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Rappel : en zone 1AUb 30% de logements sociaux sont imposés (cf règlement)

ZONE 1AUb / Secteur « du Praz » (environ 0,40 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

Un accès sécurisé depuis la RD174 sera réalisé, avec une voie de desserte unique pour desservir directement l'ensemble des lots constructibles et la zone 2AU limitrophe.

Continuité piétonne ouverte au public à réaliser le long de la voie de desserte interne. Cette continuité à vocation à se poursuivre dans la zone 2AU limitrophe.

Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type individuel groupé souhaité en partie Sud.

Habitat de type petit collectif horizontal souhaité en partie Nord.

Traitement paysager et espaces libres

Application des règles de la zone 1AUb.

ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT
(à titre indicatif)

Environ 6 logements collectifs

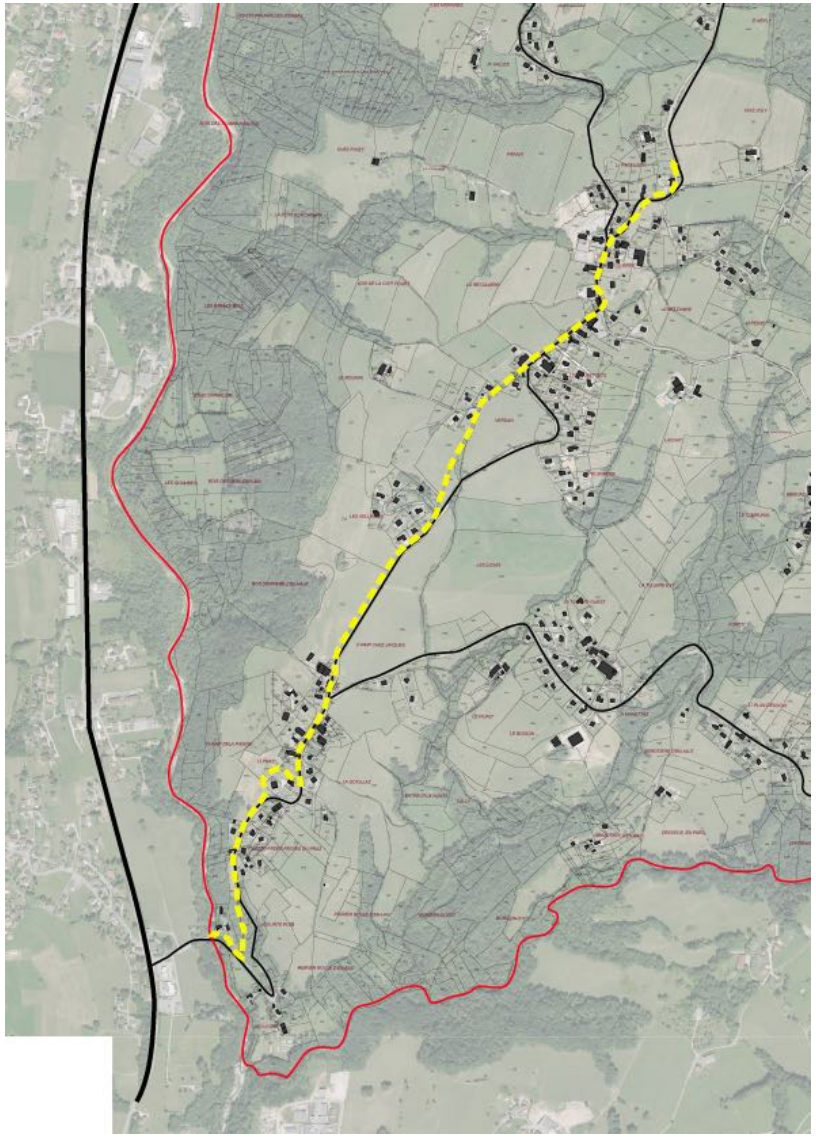
Environ 4 logements individuels groupés

4. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables à différents types de zones

OAP THÉMATIQUE : « ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DU VILLAGE »

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Maillage piétons et/ou cycles à conforter

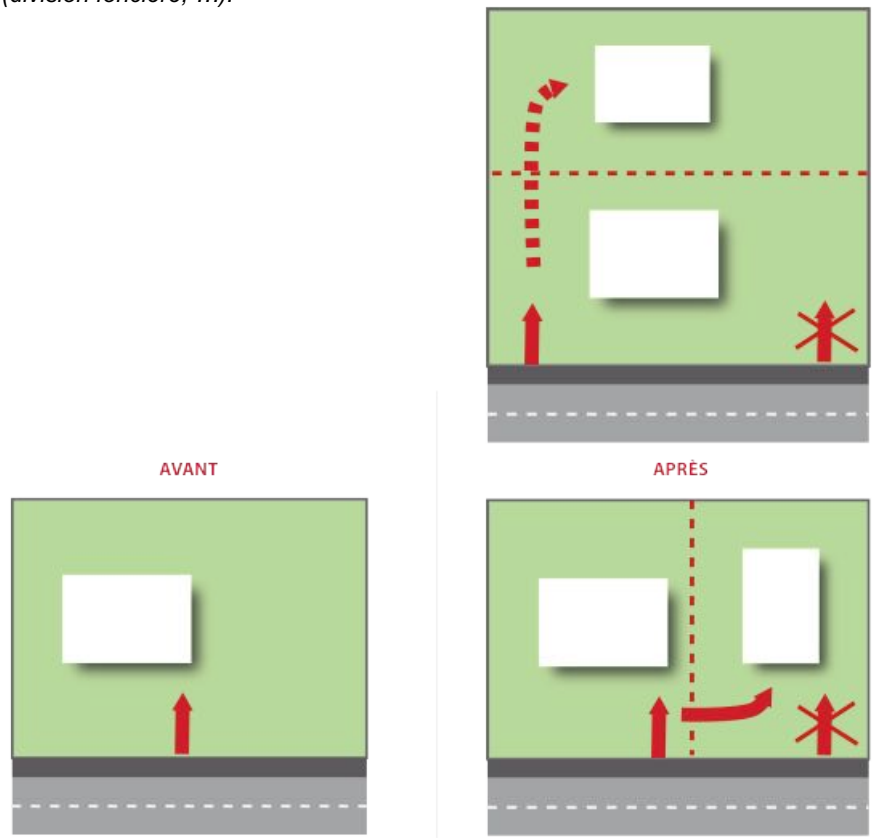
Continuités piétons et/ou cycles existantes, à créer ou à conforter :

- Emplacements réservés
- Principes dans les OAP
- Voies partagées

OAP THÉMATIQUE : « DENSIFICATION DU TISSU PAVILLONNAIRE »

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la présente OAP s'applique à l'ensemble de la zone Ub et de la zone Uc, pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, …).



Ces dispositions ne s'applique pas :

-Dans le cas de disposition spécifique prévue dans les OAP précédentes,

-Dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Traitement des limites

Concernant la gestion de l'interface entre l'habitat collectif R+1+comble/attique et le tissu pavillonnaire existant : la bande de recul prévue à l'article 7 du règlement ne devra pas comporter de murs de soutènement. Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés.

Gestion des accès voitures dans le cas de division foncière d'un terrain déjà bâti

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :

-Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.

-Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.