DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

QUINTAL

ELABORATION DU PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Dossier certifié conforme par le Président et annexé à la présente délibération du Grand Annecy du 13 avril 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de QUINTAL.

Le Président,

Jean Luc RIGAUT

PIÈCE N°5-1

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES : 4

- OAP n°1 : La PLaine 5
- OAP n°2 : Route de Viuz 9

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon l'article L. 123-1-4 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.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent 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 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 de QUINTAL comprend deux OAP sectorielles, numérotées de 1 à 2 et une OAP transversale.

LES 2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

OAP 1 : LA PLAINE

Le site :

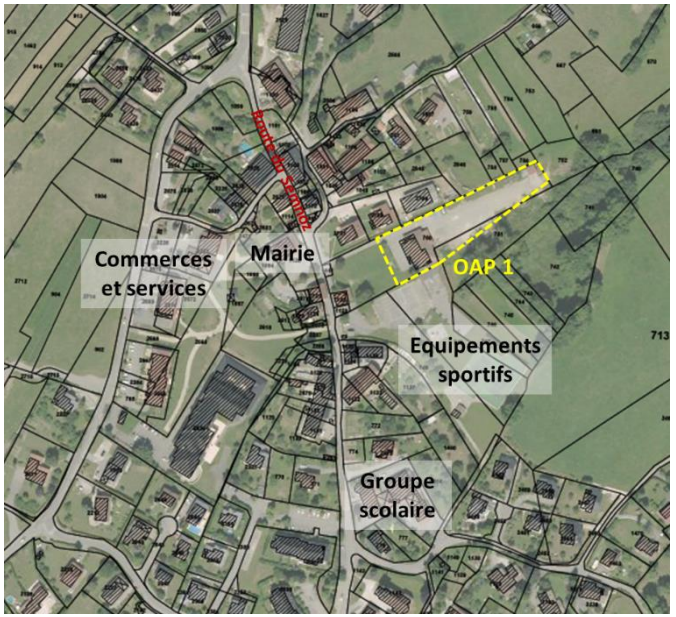
Situé au cœur du centre village, à proximité des équipements et des services, le site est localisé au niveau de l'emprise de l'actuel bâtiment technique municipal, entre la Mairie et l'Eglise. Ce dernier doit être délocalisé à la sortie du village, à proximité du cimetière.

Il s'étend sur 3300 m² environ, et sa topographie est relativement plane.

Il est actuellement constitué, d'Ouest en Est, d'un terrain de sport enherbé, du bâtiment technique municipal, d'une zone de stockage, ainsi que d'une voie desservant l'ensemble de ces éléments.

Il est délimité : au Nord par un front bâti récent de faible densité, à l'Ouest par la Route du Semnoz, au Sud par le secteur d'équipements publics et collectifs (dédiés en majorité au sports et loisirs) et par la zone humide, et au Nord-Est par un espace agricole.

De par sa localisation et sa topographie, le site offre de belles perspectives, sur le Semnoz et le centre-village. Les sensibilités environnementales seront à prendre en compte, notamment de par la présence de la zone humide en bordure du site.



Les objectifs d'aménagement :

- Conforter le centre-village, et optimiser cet espace rendu disponible par la délocalisation du bâtiment technique municipal, comme lieu d'habitat, en portant une attention particulière au caractère villageois des lieux pour le traitement des espaces extérieurs, y compris collectifs, et permettant le développement de la nature en ville.
- Permettre le réaménagement de l'espace vert public existant, tout en prenant en compte le stade de sport existant.
- Mettre en œuvre une aire naturelle de stationnement en partie Est du site, en accompagnement des aménagements pour la découverte de la zone humide, qui s'intègre au caractère naturel du secteur.
- Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat intermédiaire (semi-collectif ou groupé) de qualité, notamment en matière d'éco-construction.
- Assurer une desserte automobile de l'opération sécurisée, et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité, ainsi qu'avec les commerces et services du centre-village.
- Conforter l'armature des espaces collectifs pour l'agrément de l'habitat, en lien notamment avec la préservation et la mise en valeur de la zone humide.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- La desserte du site doit être aménagée à partir de l'accès existant sur la Route du Semnoz, en limite Nord du site et permettre de desservir les équipements publics et collectifs, l'ensemble des constructions de l'opération et, notamment, leurs espaces de stationnement extérieurs, couverts ou souterrains, ainsi que l'aire naturelle de stationnement.

Accès et desserte "modes doux" :

- Un cheminement "modes doux" (piéton) doit être aménagé, et permettre la desserte de l'ensemble des constructions de l'opération et de l'aire naturelle de stationnement. Il doit également permettre une liaison vers les équipements publics et la zone humide depuis la Route du Semnoz.

Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobile aux constructions et limiter les aménagements,
  - des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+1+C*.

**RDC = rez-de-chaussée – RDCS = rez-de-chaussée surélevé – 1 = nombre d'étages – C = comble*

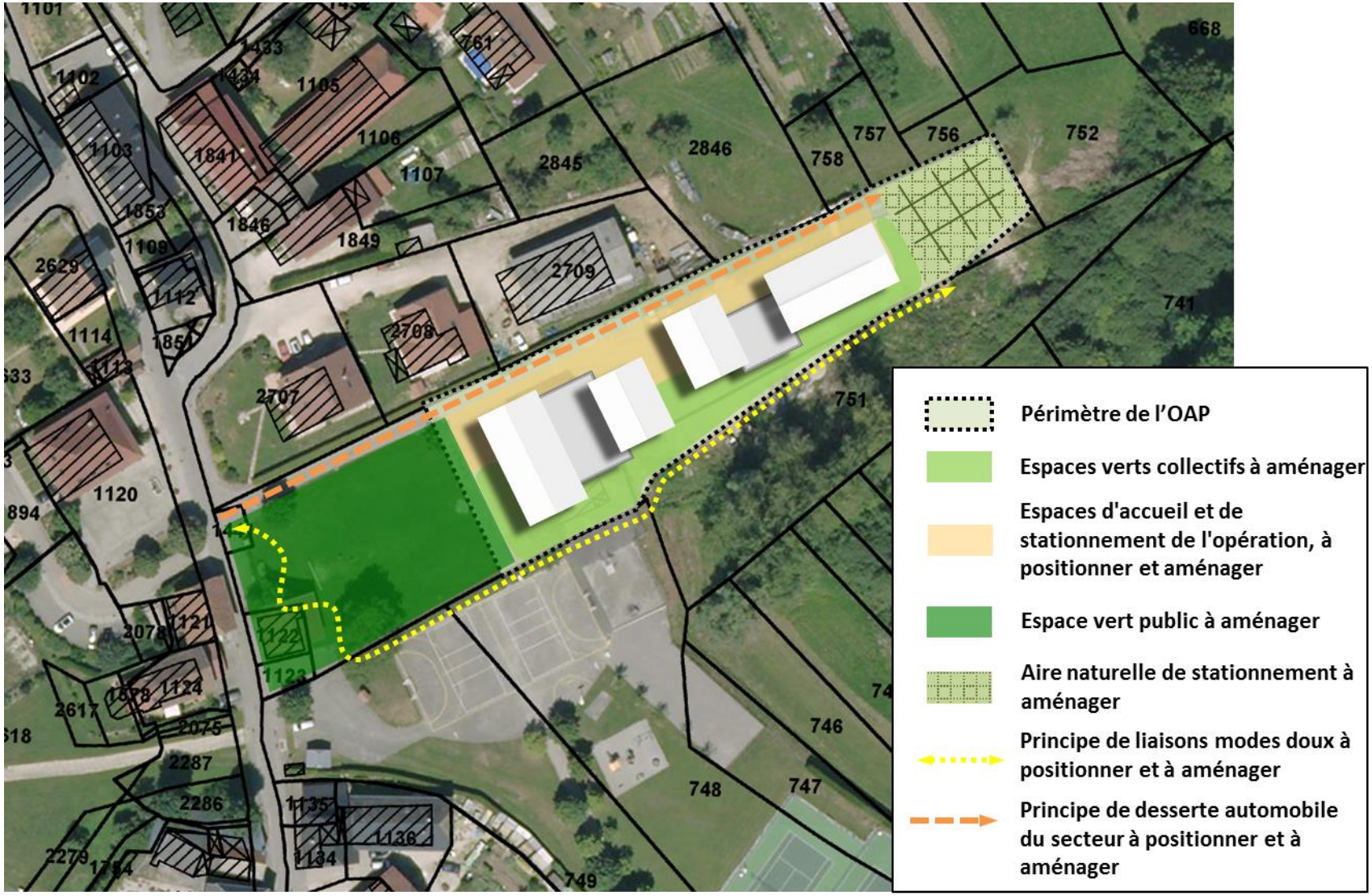
Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales.
- La voie interne de desserte doit être réalisée au sein d'une ambiance verte et plantée.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.
- L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.
- Concernant l'aménagement des espaces privatifs des constructions :
  - ils doivent être réalisés en matériaux perméables et être plantés,
  - les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables. Les haies mono végétales sont proscrites.
- L'aire naturelle de stationnement doit être réalisée en matériaux perméables et plantée.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'environ 40 logts/ha en mode collectif, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis opposable des intentions d'aménagement :



OAP 2 : ROUTE DE VIUZ

Le site :

Situé à la sortie du centre village, en direction de Viuz-la-Chiesaz, le site est localisé au croisement de la Route de Viuz et du Chemin du Crêt.

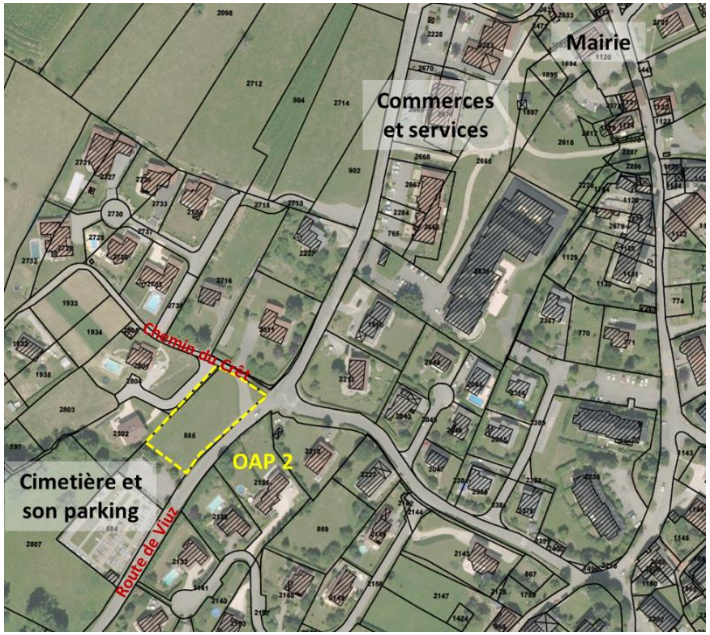
Les équipements et services présents au centre-village sont à proximité.

Il s'étend sur 2000 m² environ, en pente très douce selon une légère déclinaison Sud-Est/Nord-Ouest.

Il est délimité : à l'Ouest par un front bâti récent de faible densité, au Sud par le parking du cimetière, à l'Est par la Route de Viuz, doublée par un cheminement piéton permettant l'accès au cimetière depuis le Chemin du Crêt, et au Nord par le Chemin du Crêt, qui borde un front bâti de faible densité également.

Actuellement constitué d'un pré de fauche, le site comporte dans sa partie Sud, quelques boisements marquant la limite avec le parking du cimetière, qu'il conviendra de préserver.

De par sa localisation et sa topographie, le site offre de belles perspectives, sur le Semnoz et sur l'Albanais.



Les objectifs d'aménagement :

- Optimiser cet espace disponible au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune, comme lieu d'habitat, en portant une attention particulière au caractère encore rural des lieux pour le traitement des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.
- Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat intermédiaire (semi-collectif ou groupé) de qualité, en portant une attention particulière sur l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte automobile de l'opération sécurisée, et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité, ainsi qu'avec les commerces et services du centre-village.
- Conforter l'armature des espaces collectifs pour l'agrément de l'habitat, notamment par la protection des boisements situés en limite avec le parking du cimetière, et un traitement soigné en bordure de la Route de Viuz.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- Un accès est à positionner et à aménager à l'aval du site, à partir de l'Allée du Ro, tel qu'identifié au schéma opposable.
- Un second accès est envisageable depuis la Route de Viuz, via le parking du cimetière, tel qu'identifié au schéma opposable.
- À partir de ces accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager en limite Nord-Ouest du secteur, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, et notamment leurs espaces de stationnement extérieurs, couverts ou souterrains.

Accès et desserte "modes doux" :

- Le cheminement piéton existant doit être conservé, et doit permettre la liaison depuis le Chemin du Crêt vers le cimetière.

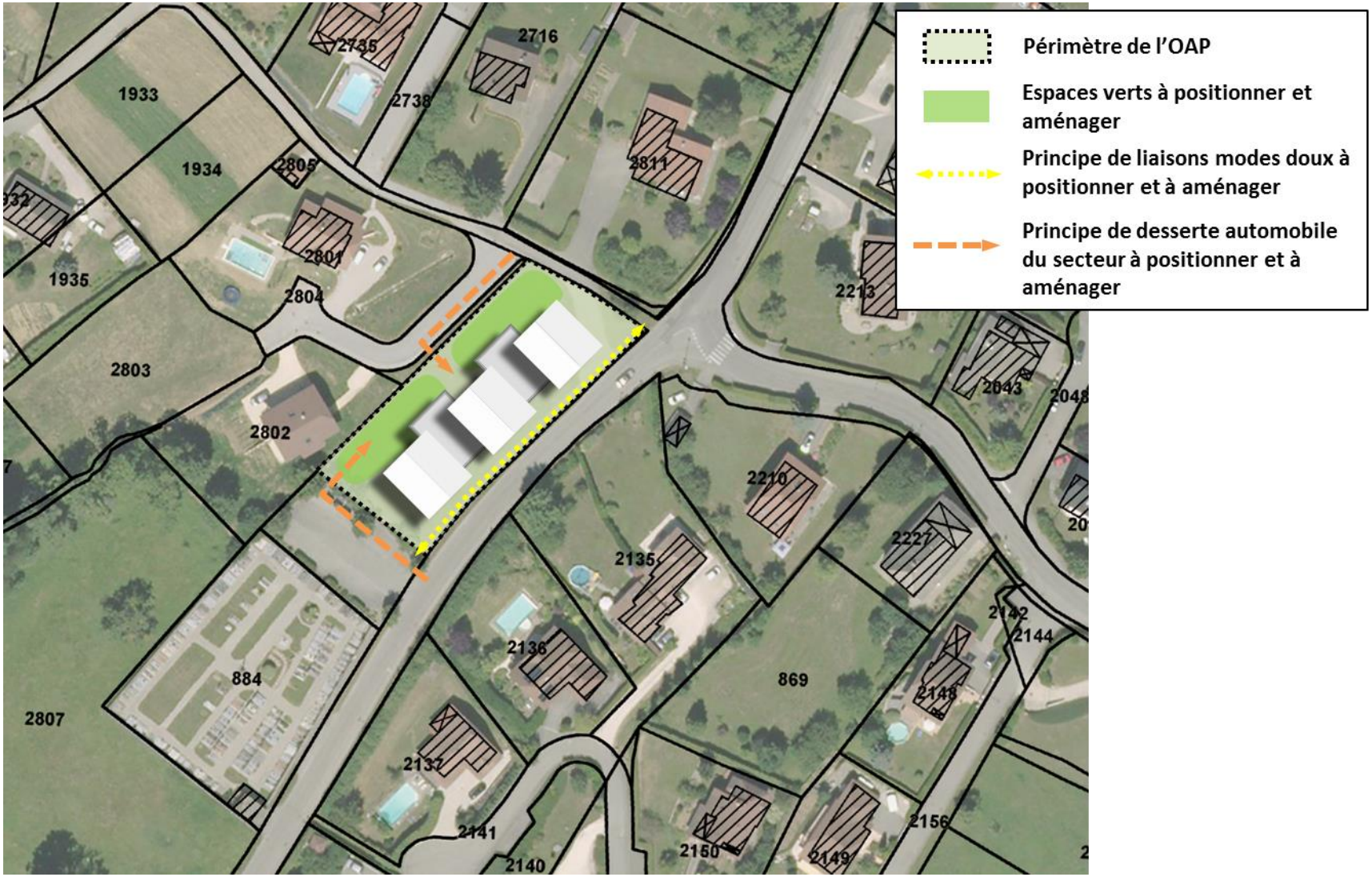
Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, ces dernières doivent :
  - être implantées en ordonnancement sur la Route de Viuz, selon une composition en rapport avec celle de l'environnement bâti,
  - être organisées afin de regrouper les accès automobile aux constructions et limiter les aménagements,
  - avoir un gabarit ne pouvant excéder RDC/RDCS+1+C*.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales.
- La voie interne de desserte doit être réalisée au sein d'une ambiance verte et plantée.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.
- L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.
- Concernant l'aménagement des espaces privatifs des constructions :
  - ils doivent être réalisés en matériaux perméables et être plantés,
  - les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables. Les haies mono végétales sont proscrites.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 25 logts/ha en mode intermédiaire*, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU. ** Il n'existe pas de définition juridique de l'habitat intermédiaire en tant que forme urbaine. Par "intermédiaire", on entendra donc toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif.*

Croquis opposable des intentions d'aménagement :