

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ALEX
Révision spécifique N°1 du PLU



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2020, approuvant la révision spécifique N°1 du PLU d'ALEX.

Le Maire,
Catherine HAUETER

Pièce N°5

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment : "*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 ; 2° 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 ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (...)*".

▪ SUR LE FOND...

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

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés 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. NB : Les mentions particulières portées "à titre indicatif", figurent à titre illustratif uniquement et ne s'imposent pas aux travaux et opérations.

▪ 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 d'Alex comprend quatre OAP sectorielles, numérotées de 1 à 4 (pièce N°5-1 du PLU) et une OAP transversale (pièce N°5-2 du PLU), ainsi qu'un ECHEANCIER PREVISIONNEL de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (pièce N°5-3 du PLU).

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ALEX
Révision spécifique N°1 du PLU



OAP SECTORIELLES

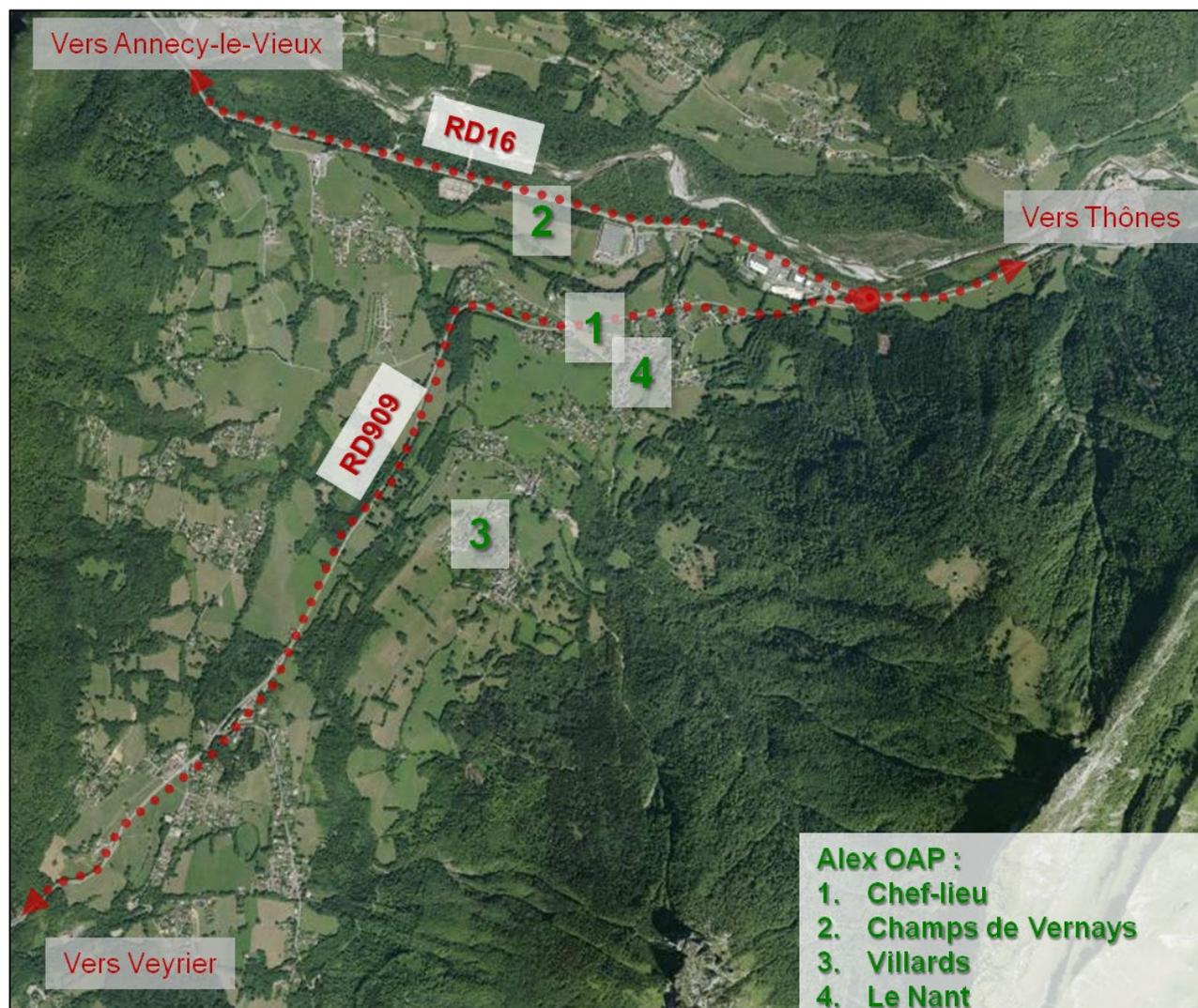
Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2020, approuvant la révision spécifique N°1 du PLU d'ALEX.

Le Maire,
Catherine HAUETER

Pièce N°5-1

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ces orientations concernent quatre secteurs distincts :



OAP 1 : LE CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU

Le site :

Le site d'accueil retenu pour le confortement du village, d'une surface d'environ 1,08 ha, se situe en continuité Ouest du Chef-lieu, où l'on retrouve les équipements institutionnels de la commune (mairie, école, bibliothèque, église), mais aussi une auberge communale.

La partie Nord et Est du site est en pente douce et entretenu en pré de fauche. A l'Ouest, le site est caractérisé par un talus, qui descend vers le Nord-Est.

Le site bénéficie de points de vue de qualité sur des éléments du "Grand Paysage" : Mont-Baret, Dents de Lanfon, Parmelan... Rétrospectivement, le site est perçu, depuis les territoires limitrophes : Dingy-Saint-Clair et La-Balme-de-Thuy.



Les enjeux d'aménagement :

- Renforcer la structure urbaine du centre-village au profit de la qualité de vie et du cadre de vie des habitants et comme lieu de vie de proximité, à terme.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs ouverts (voiries, espaces verts, cheminements piéton, aires de jeux...), existants aujourd'hui sur le site, mais aussi renforcer progressivement des liaisons entre le Chef-lieu et les différents secteurs habités de la commune.
- Permettre l'implantation de services en mixité avec l'habitat.
- Permettre l'accueil d'une population plus diversifiée par le renforcement de la mixité de l'habitat, dans le respect des préconisations du SCOT Fier-Aravis et du PLH.
- Organiser un développement de l'urbanisation intégrant les enjeux environnementaux ainsi que la modération de la consommation foncière, en conformité avec les prescriptions du SCOT Fier-Aravis et les objectifs du PLH, adopté par la Communauté de Communes des Vallées de Thônes.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Un accès unique et sécurisé sur la route des Acacias (voie de desserte du Chef-lieu depuis la RD 909) est à créer et positionner, pour desservir le site de l'opération.
- Un maillage de liaisons piétonnes est à créer, assurant la liaison entre les futures constructions, le Chef-lieu et les espaces publics de jeux et de loisirs.

Forme urbaine :

- Les constructions doivent globalement s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la route des Acacias et venir « accompagner » l'armature des espaces collectifs.
- L'implantation des constructions doit permettre de ménager des percées visuelles en direction du "Grand Paysage" et une fenêtre paysagère sur le "refuge tonneau" depuis la route des Acacias et assurer des perméabilités pour, notamment, permettre les liaisons piétonnes.
- Afin de ne pas masquer la perception de l'Eglise depuis la RD 909, les gabarits des constructions ne peuvent excéder RDC ou RDCS+1+C.

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

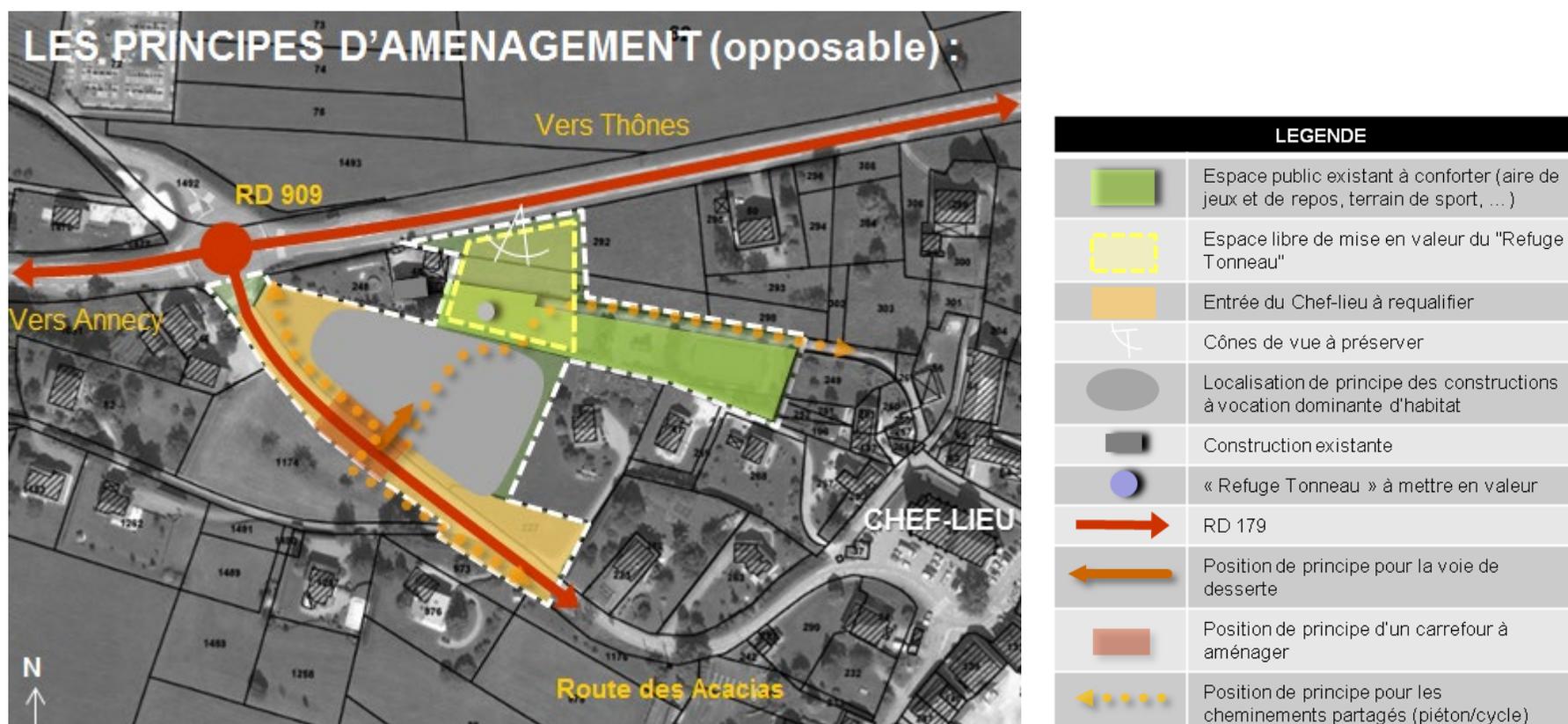
Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- Les abords de la route des Acacias doivent participer à la qualification de l'entrée du Chef-lieu, intégrant : liaisons piétonnes sécurisées, aménagement d'un carrefour nécessaire à la desserte des secteurs de construction, rapport soigné entre espace public et espace privé.
- Les espaces publics de jeux, sports et loisirs doivent être maintenus et confortés, au sein de l'aménagement.
- L'aménagement doit permettre la valorisation du « refuge tonneau ».
- La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono-végétales sont interdites.
- Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

Le programme de constructions :

Le programme doit permettre la réalisation à l'échéance du PLU :

- D'une vingtaine de logements environ (soit 40 logements à l'hectare, non compris les espaces libres et les aménagements à vocation d'équipements publics), dont 30% de ces derniers doivent être affectés à du logement socialement aidé.
- Les RDC des constructions peuvent être affectés à des commerces, services et/ou équipements publics.



OAP 2 : L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU VERNAY

Le site :

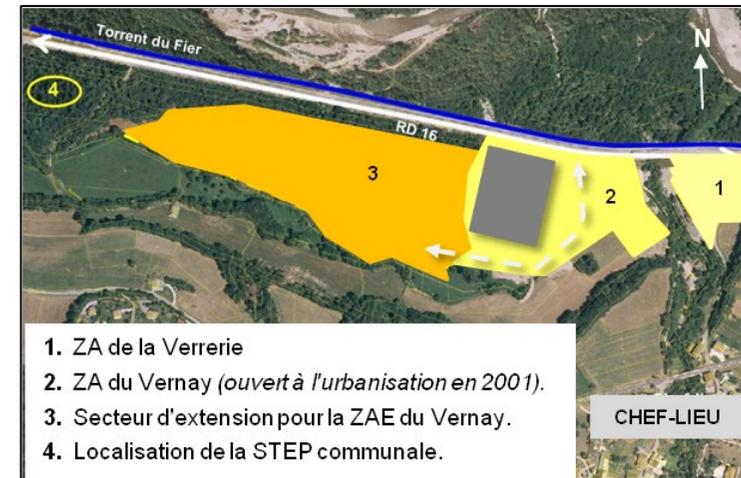
Le site d'accueil retenu pour l'extension de la ZAE du Vernay, d'une surface d'environ 7.2 ha, est situé au Nord de la commune d'Alex. Sa localisation géographique lui confère des atouts :

- à mi-chemin entre Annecy et Thônes, il est facilement accessible depuis les RD 909 et 16,
- il est en continuité immédiate de la ZA du Vernay,
- il se situe à proximité de la STEP des Vernay (*raccordement au réseau d'assainissement collectif*),
- il est proche du Chef-lieu (*offre de logements à terme aux futurs employés*).

De topographie plane, actuellement constitué d'un pré de fauche, ce site situé en clairière et séparé de la RD16 par une bande largement boisée, est propice à une bonne intégration de l'urbanisation projetée.

Ce secteur ne présente pas de sensibilités environnementales et/ou patrimoniales (cf. *Expertise Zones humides – Les Vernays, réalisée lors de la révision simplifiée n°2 du POS*).

Enfin, il est classé en zone blanche du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé en avril 1999 (*c'est à dire en zone à risque négligeable ou nul, non réglementée par le PPR*).



Les enjeux d'aménagement :

- Soutenir le développement de l'activité économique dans les deux ZAE, en conformité avec les prescriptions du SCOT Fier-Aravis.
- Permettre l'extension de la ZAE du Vernay, telle que prévue et organisée au POS.
- Conforter le développement de l'emploi sur le territoire communal.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- L'accès au secteur d'extension doit se réaliser à partir de la ZAE du Vernay, par le tourne-à-gauche existant depuis la RD 16, qui permet en toute sécurité le rabattement des véhicules.
- La voie pénétrante (perpendiculaire à la RD 16) qui dessert actuellement la ZAE du Vernay doit être prolongée en limite Sud jusqu'au secteur d'extension **(1)**.
- L'armature de desserte interne au secteur d'extension doit prendre en compte :
 - la configuration longiligne du site,
 - la présence d'un ruisseau au Sud du secteur : d'où le maintien d'une distance d'au minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de ce dernier, qui est maintenu en espace naturel dans le PLU,
 - la nécessité d'une certaine souplesse dans le découpage des lots pour répondre aux besoins spécifiques des entreprises,
 - la prise en considération des besoins déjà exprimés notamment par l'entreprise déjà existante sur le site, qui a besoin de s'étendre (entre 2 et 2,5 ha.) et par d'autres entreprises locales qui ont besoin de superficies variant de 0,2 à 2 hectares.

Forme urbaine :

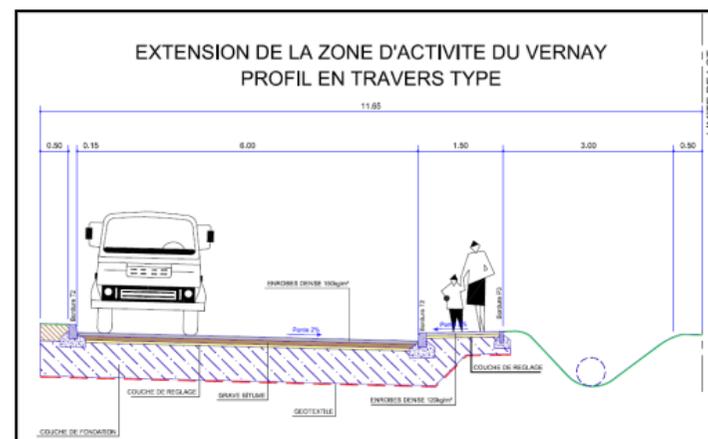
- L'implantation, le volume et l'architecture des constructions découlent de l'application du règlement du PLU.

Espaces collectifs et de stationnement :

- Un espace multifonctionnel à vocation d'aire de stationnement et aire d'accueil aménagée doit être créé, sensiblement au milieu du site.
- Il doit comprendre, dans une préoccupation d'optimisation de l'usage du sol, un certain nombre de places publiques de stationnement **(2)**.
- Afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti entre la ZAE du Vernay et son secteur d'extension, il doit être maintenu les règles suivantes :
 - 10% du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme doit être aménagé en espaces verts, prioritairement positionnés entre les voies de dessertes et les constructions,
 - les parkings doivent être arborisés,
 - les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide, plantés notamment sur la totalité des marges de reculement ou d'isolement.

Aménagements d'infrastructures et paysagers :

- Une voie de desserte de 6 mètres de large, nécessaire au fonctionnement des poids lourds, doit être créée ainsi qu'un trottoir de 1,5 mètres pour le déplacement des piétons.
- Les abords Sud de la voie doivent être maintenus en espace naturel.
- La gestion des eaux pluviales doit être valorisée dans le cadre du projet par la réalisation d'une cunette naturelle, d'environ 3,50 mètres, qui contribuera à la qualité paysagère de cette infrastructure, en accompagnement de la voie de desserte.
- Un éclairage de la voie et de l'espace multifonctionnel doit être envisagé.
- Quant à l'espace multifonctionnel, il doit faire l'objet :
 - d'un traitement similaire à celui de la voie concernant la gestion des eaux pluviales,
 - d'un traitement perméable des aires de stationnements, ainsi que de plantations d'arbres de large futaie.
- Un traitement homogène des clôtures doit être recherché.



Risques et nuisances :

- En termes d'eaux pluviales, la gestion des EP est assurée par la création d'un bassin de rétention, à l'extrémité Ouest du secteur d'extension.
- Le secteur d'extension, situé en continuité directe avec l'actuelle ZAE, est également destiné à l'activité économique et ne se situe aucunement à proximité d'une zone d'habitat existante.
- Le maintien du boisement linéaire existant, le long de la RD16, constituant un espace tampon végétal, doit être assuré, afin de limiter l'impact visuel depuis la RD16 et les nuisances sonores induites par cette dernière.
- Toutes les constructions, situées dans une bande d'une profondeur de 100 m, à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 16, doivent intégrer les mesures en faveur de l'isolation acoustique.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT (opposables) :



LEGENDE	
	Accès automobile existant depuis la RD16
	Voie de desserte interne existante
	Voie de desserte interne à créer, dans le prolongement de la voie existante
	Cheminement piéton à créer
	Localisation de principe des secteurs d'accueil des activités économiques
	Position de principe d'un parc de stationnement mutualisé éco-aménagé avec aire de retournement pour poids-lourds
	Position de principe du bassin de rétention
	Espaces libres éco-aménagés et "écran végétal" en bordure de la RD16
	Position de principe d'arbre de haute futaie à planter

OAP 3 : LE HAMEAU DE VILLARDS

Le site :

Le site d'accueil retenu pour le hameau de Villards, d'une surface d'environ 0,62 ha, se situe en bordure de la route des Villards, au Sud du Chef-lieu.

Le terrain est en pente vers le Nord et entretenu en pré de fauche. Au Nord et à l'Ouest, le site est bordé par une urbanisation résidentielle de faible densité et une haie de haute futaie le délimite, à l'Est.

Le site bénéficie de points de vue de qualité sur des éléments du "Grand Paysage" : Dent du Cruet, Tête Turpin, Mont Baret... Rétrospectivement, le site est perçu depuis le Chef-lieu.



Les enjeux d'aménagement :

- Repenser et sécuriser la desserte routière du secteur depuis la route des Villards.
- Permettre une optimisation "raisonnée" de l'usage du sol, laquelle est dépendante de mesures environnementales : dispositifs de rétentions et de gestion des eaux pluviales, ainsi que des dispositifs d'assainissement non collectifs.
- Développer des espaces "éco-aménagés" de qualité au sein de l'opération, garants de la qualité de son cadre paysager. Ces espaces libres peuvent être support de dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Préserver un "cône de vue", depuis la route des Villards jusqu'au Chef-lieu.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- La sécurisation du carrefour de la voie communale sur la route des Villards est un préalable à la mise en œuvre de l'opération.
- Un seul accès est autorisé depuis le chemin rural pour desservir l'opération.
- Concernant la parcelle 710, un accès est autorisé depuis la voie privée existante.
- Une voie principale de desserte est à positionner à mi-pente, pour desservir l'opération.

Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- Le talus, en bordure de la route des Villards, doit être végétalisé et arborée. Toutefois, des fenêtres paysagères devraient pouvoir permettre des vues sur la Tête Turpin au Nord.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et, en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
- Pour ces aménagements, si des exhaussements ou affouillements de sol s'avèrent nécessaires, ils peuvent être soutenus par des murs, en accompagnement des constructions.

Forme urbaine :

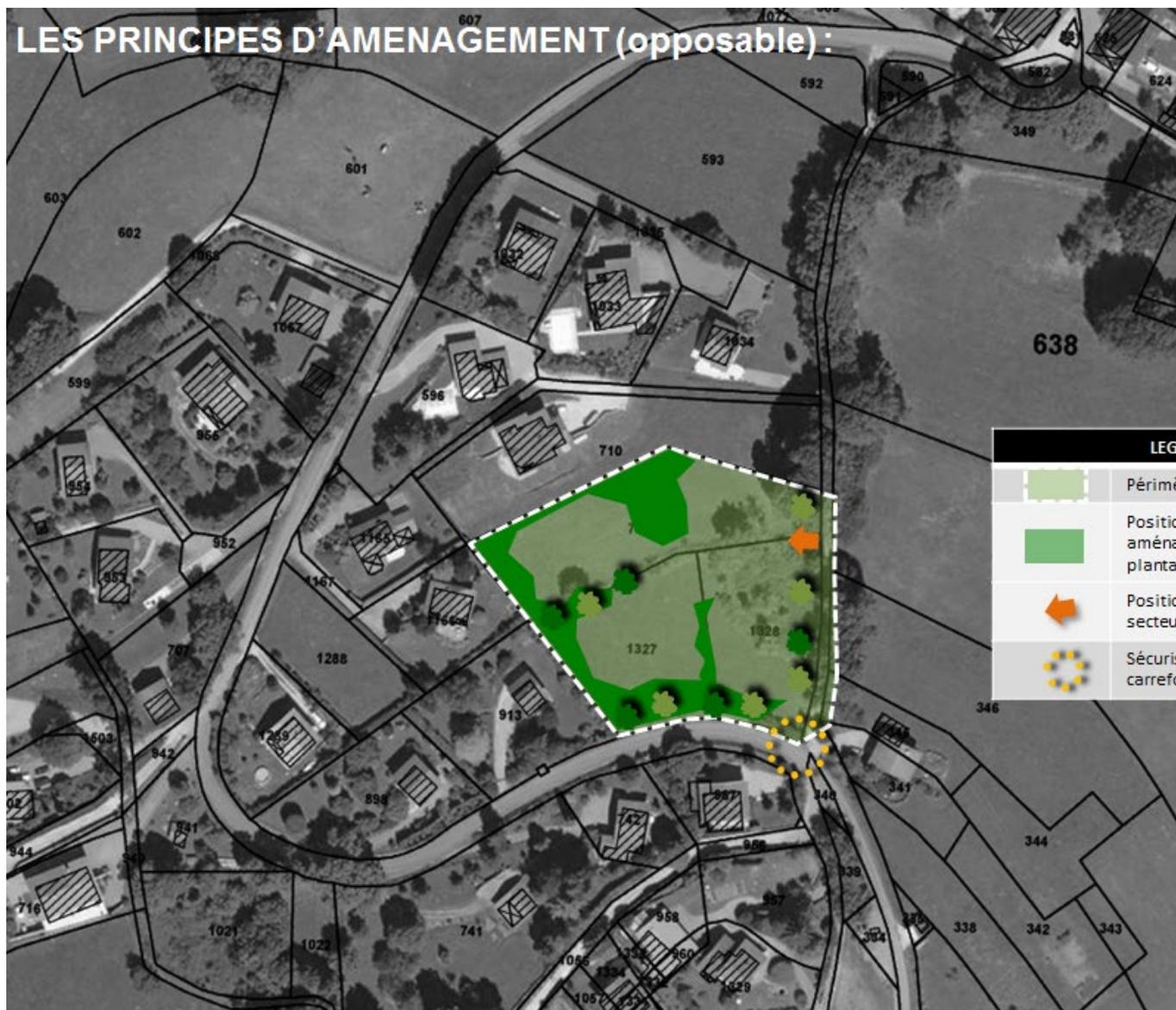
- Les constructions doivent globalement s'implanter parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau, selon un gabarit de R+1+C.

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

Le programme de constructions :

Le programme doit permettre la réalisation, à l'échéance du PLU :

- De 4 à 6 logements.



OAP 4 : LE NANT

Le site :

Le site d'accueil, retenu pour le secteur du Nant, d'une surface d'environ 0,9 ha, se situe au Chef-lieu, entre le ruisseau du Nant à l'Est et la route de Menthon, à l'Ouest.

Le terrain est relativement plan, avec une légère pente vers l'Est, en limite. Cet espace naturel est peu construit (jardin d'agrément, ripisylve...). Au Nord, à l'Ouest et au Sud, le site est bordé par une urbanisation de type "maison de village" de moyenne densité (R+1+C), la partie Est étant occupé par la ripisylve du Nant.



Les enjeux d'aménagement :

- Organiser la desserte routière de l'opération à partir de la route de Menthon et du passage du Lavoir.
- Permettre une optimisation "raisonnée" de l'usage du sol, en rapport avec la ruralité des lieux.
- Développer des espaces "éco-aménagés" de qualité au sein des opérations, en rapport avec le cadre villageois. Ces espaces libres peuvent être support de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Les accès doivent être positionnés au regard du schéma opposable de la présente OAP.
- Toute disposition doit être prise pour sécuriser leur débouché sur la route de Menthon et le passage du lavoir.
- Les opérations de construction doivent rechercher une limitation de la desserte routière et intégrer une liaison piétonne avec le cheminement public envisagé en limite Est du secteur devant relier l'école au passage du Lavoir. Ce cheminement piéton fait l'objet d'un emplacement réservé au règlement graphique (pièce n°4-1-a).

Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- Le cas échéant, les abords du torrent doivent être maintenus en végétation.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées. En tout état de cause, ces aménagements doivent prendre en compte les dispositions de la fiche 1 de l'OAP Transversale en la matière.
- Pour ces aménagements, si des exhaussements ou affouillements de sol s'avèrent nécessaires, ils peuvent être soutenus par des murs, en accompagnement des constructions.
- Le mazot identifié en tant qu'élément du petit patrimoine vernaculaire doit être préservé et mis en valeur, dans les conditions figurant à l'OAP transversale.

Forme urbaine :

- Le gabarit des constructions doit être en rapport avec celui des constructions traditionnelles du centre-village et, en aucun cas, excéder : R+1+C.
- La composition et l'architecture des constructions doivent s'inspirer de la ruralité des lieux sans pour autant la "pasticher".

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

Le programme de constructions :

Le programme doit permettre la réalisation à l'échéance du PLU d'une quinzaine de logements environ, dont 30% de ces derniers doivent être affectés à du logement socialement aidé.



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT (opposable) :

LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces éco-aménagés (gestion douce des eaux pluviales, plantations, ...)
	Position de principe des accès routiers au secteur
	Position de principe du tracé du cheminement piéton
	Sécurisation et aménagement préalable du carrefour
	Élément du petit patrimoine vernaculaire à préserver

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ALEX
Révision spécifique N°1 du PLU



OAP TRANSVERSALE

Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2020, approuvant la révision spécifique N°1 du PLU d'ALEX.

Le Maire,
Catherine HAUETER

Pièce N°5-2

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRANSVERSALE

Qu'est-ce qu'une OAP transversale ?

- Les OAP aménagement permettent de définir les actions ou les opérations visant à :
 - mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.
 - lutter contre l'insalubrité.
 - permettre le renouvellement urbain.
 - assurer le développement de la commune.
 - Elles définissent, sous forme d'expression écrite ou de texte rédigé, les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques, relevées par la collectivité.
 - Elles peuvent, soit :
 - décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux et adaptés, à l'échelon local.
 - donner une cohérence à toutes les formes d'aménagements engagées sur le territoire de la collectivité.
 - définir une programmation, en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs (quels que soient les thèmes abordés) et, éventuellement, en donnant des échéances.
- ***Elles doivent permettre une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols et ne peuvent donc pas prendre uniquement la forme d'éléments d'explicitation ou encore de simples recommandations.***

Fiche action 1 : Protéger 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 disfonctionnement 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...
- l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plates-formes d'observation, fenêtres de vision...
- le confort et la sécurité des usages : bancs, garde-corps...



Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

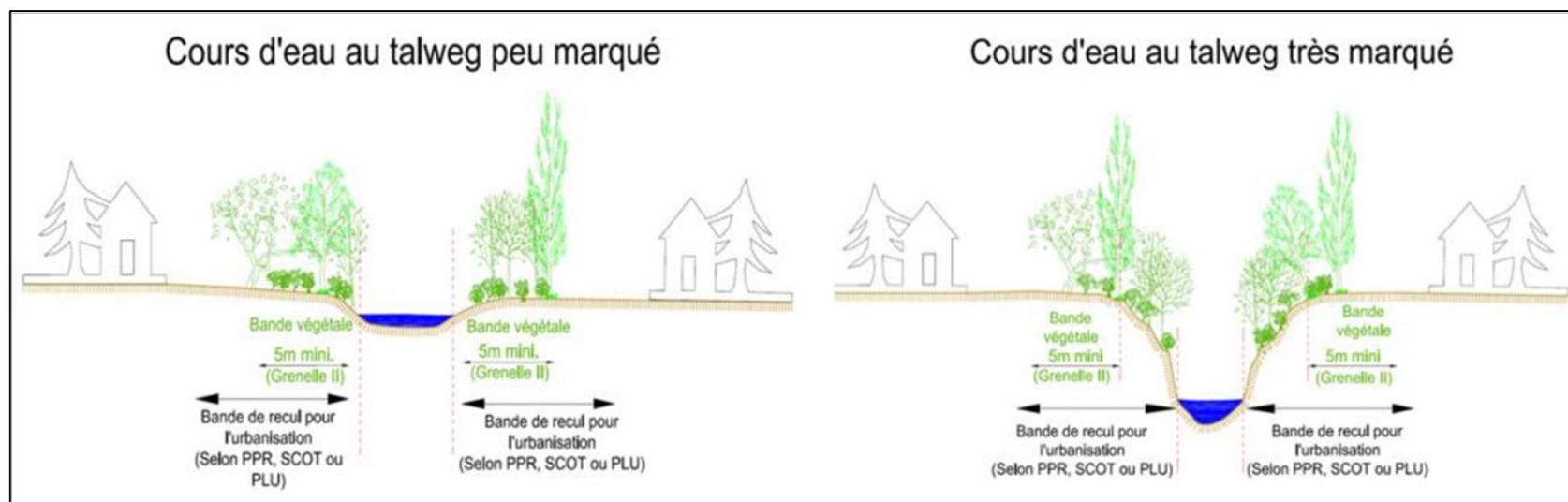
Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP :

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, Masette...). Il ne s'agit pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

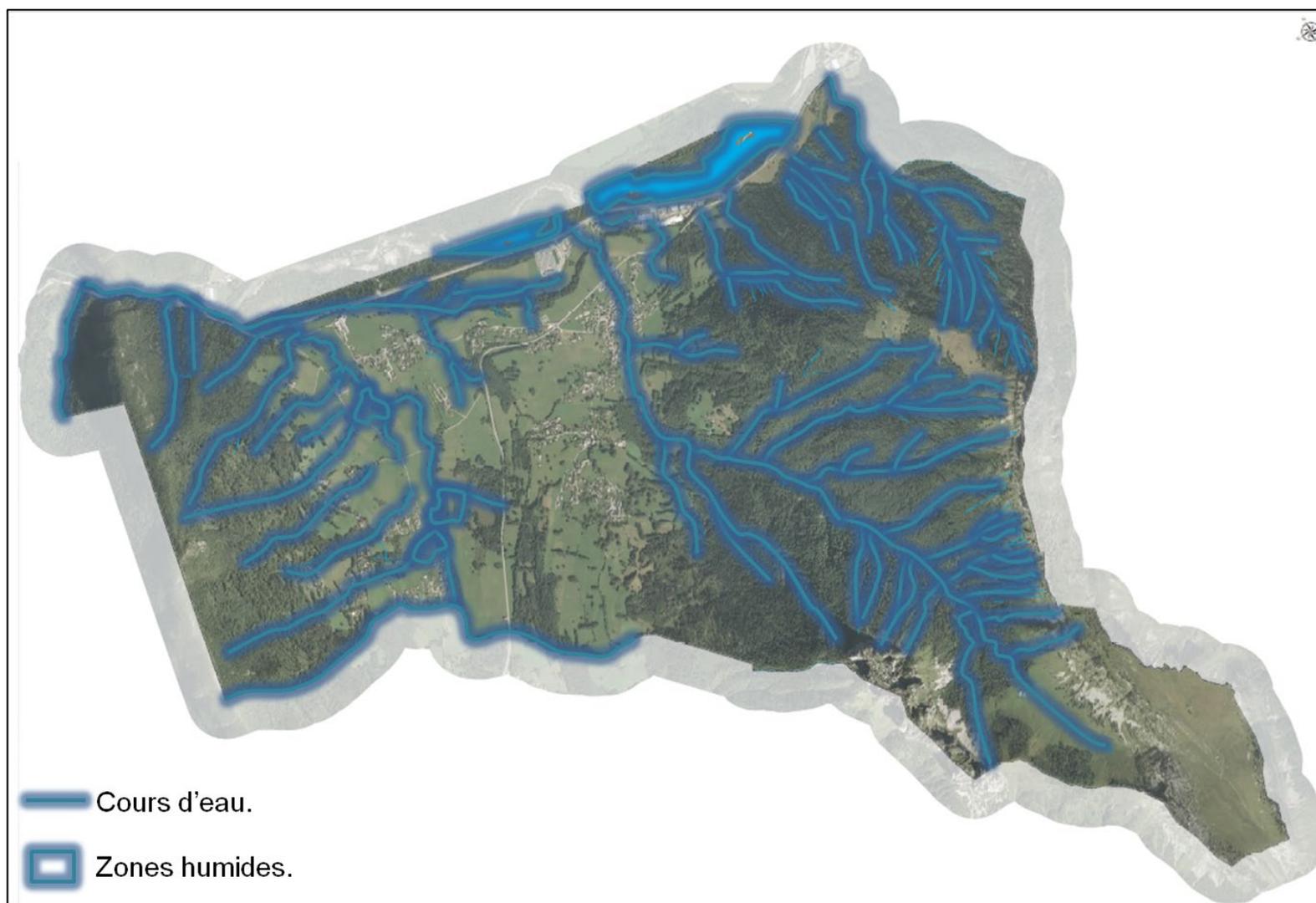
Seul, l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).



Fiche action 1 : Protéger 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.



Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

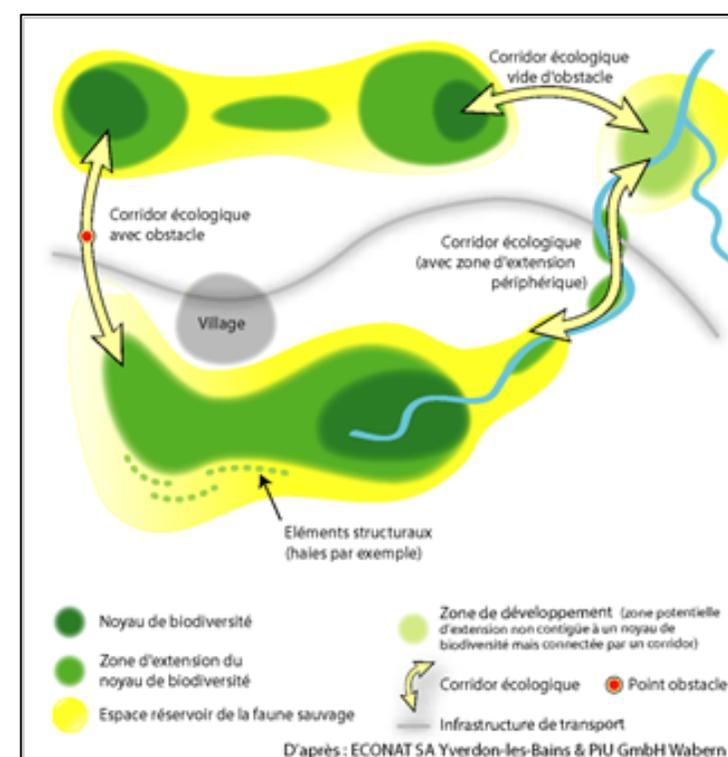
Pour les continuités écologiques, espaces relais et d'extension des réservoirs de biodiversité identifiés au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces les continuités écologiques identifiées 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...

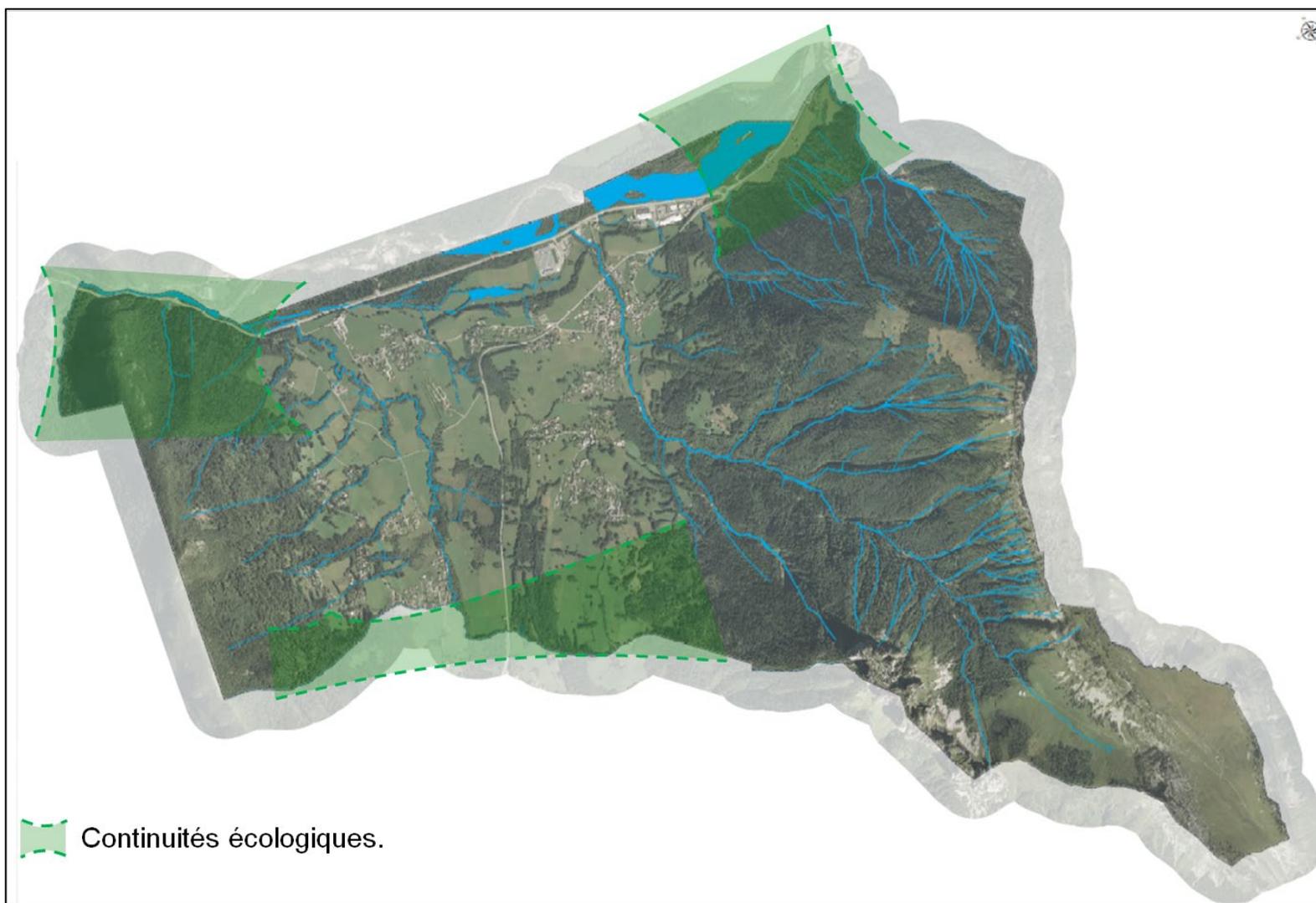
Les opérations, actions d'aménagement ou en cas d'implantation de nouvelles constructions autorisées, ne doivent pas par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires, accentuer le fractionnement des milieux naturels et perturber les déplacements de la faune sauvage sur le tènement foncier. Une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

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

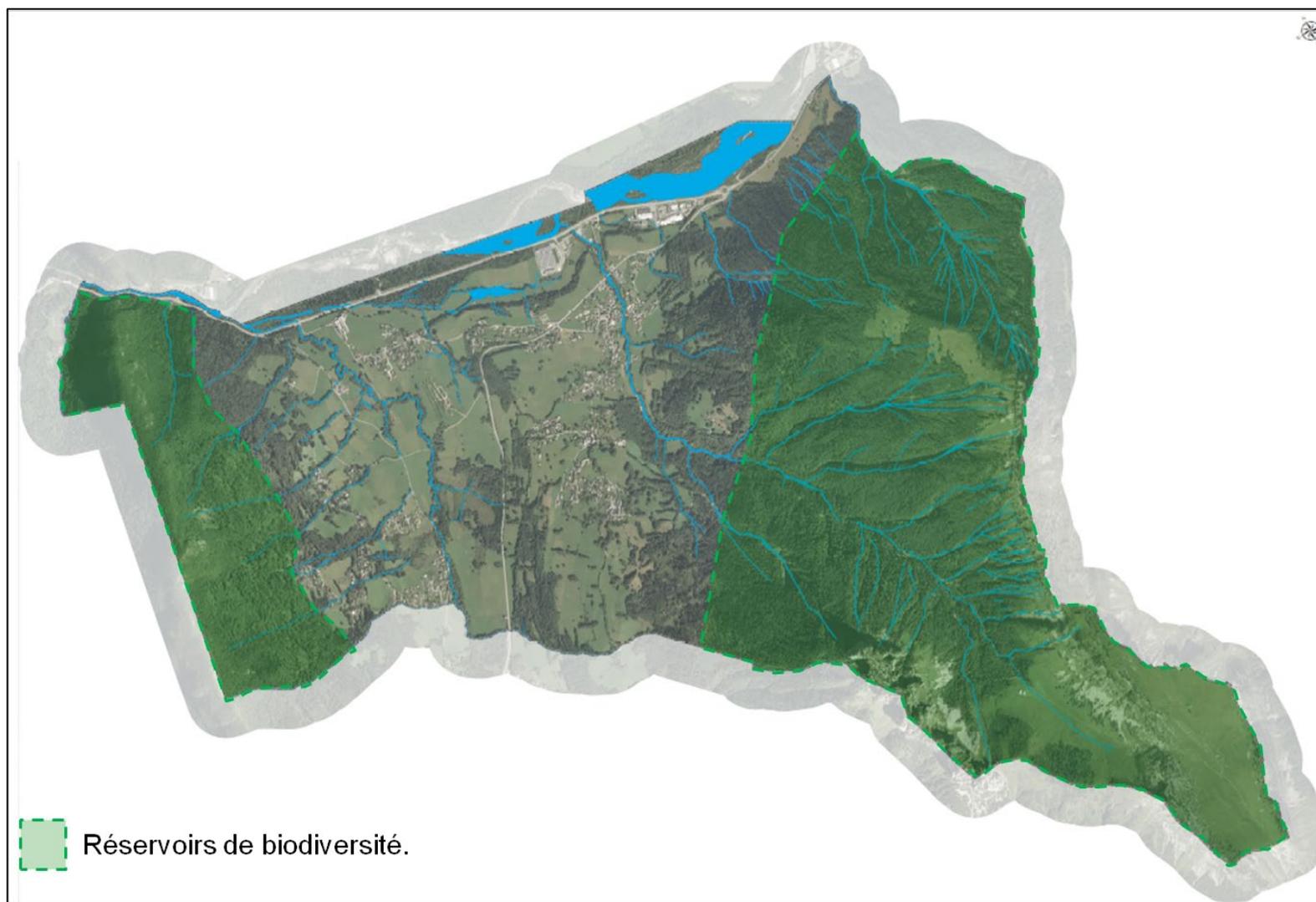
Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



Fiche action 1 : Protéger 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.



Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

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

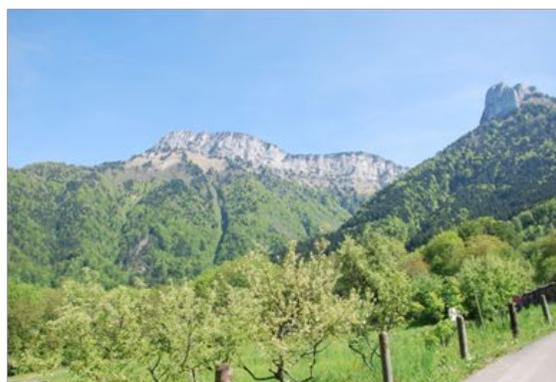
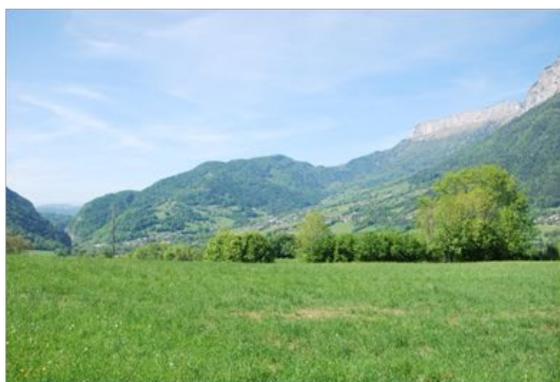
L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.

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.

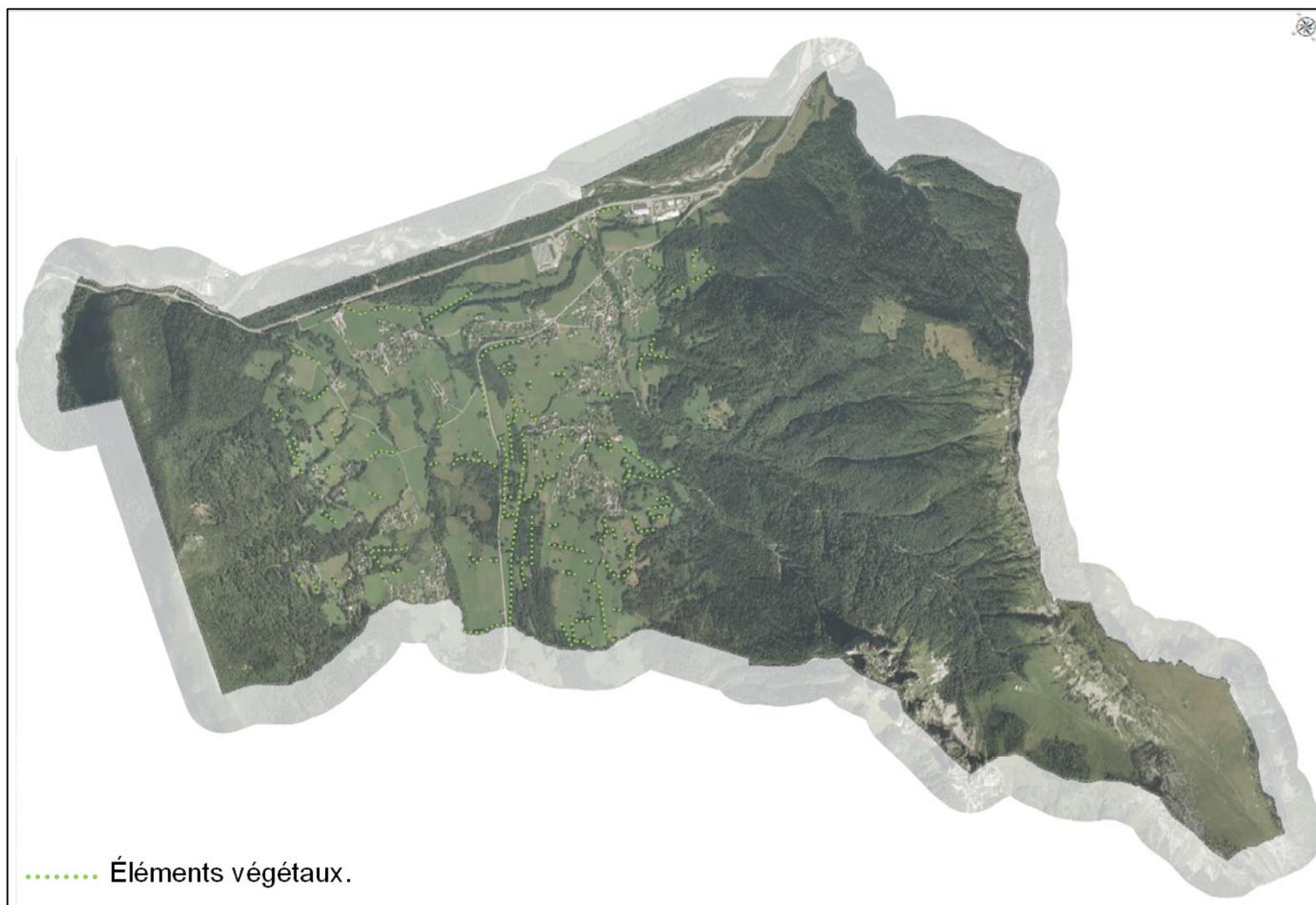
L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels 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 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

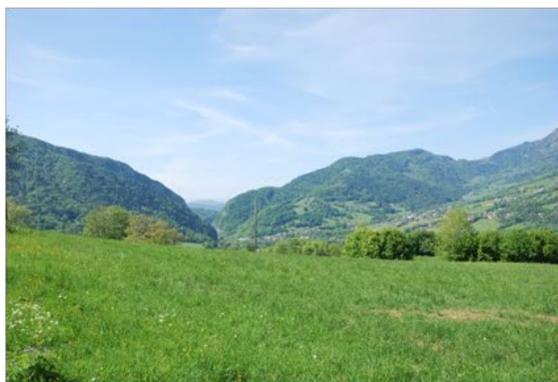


Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.

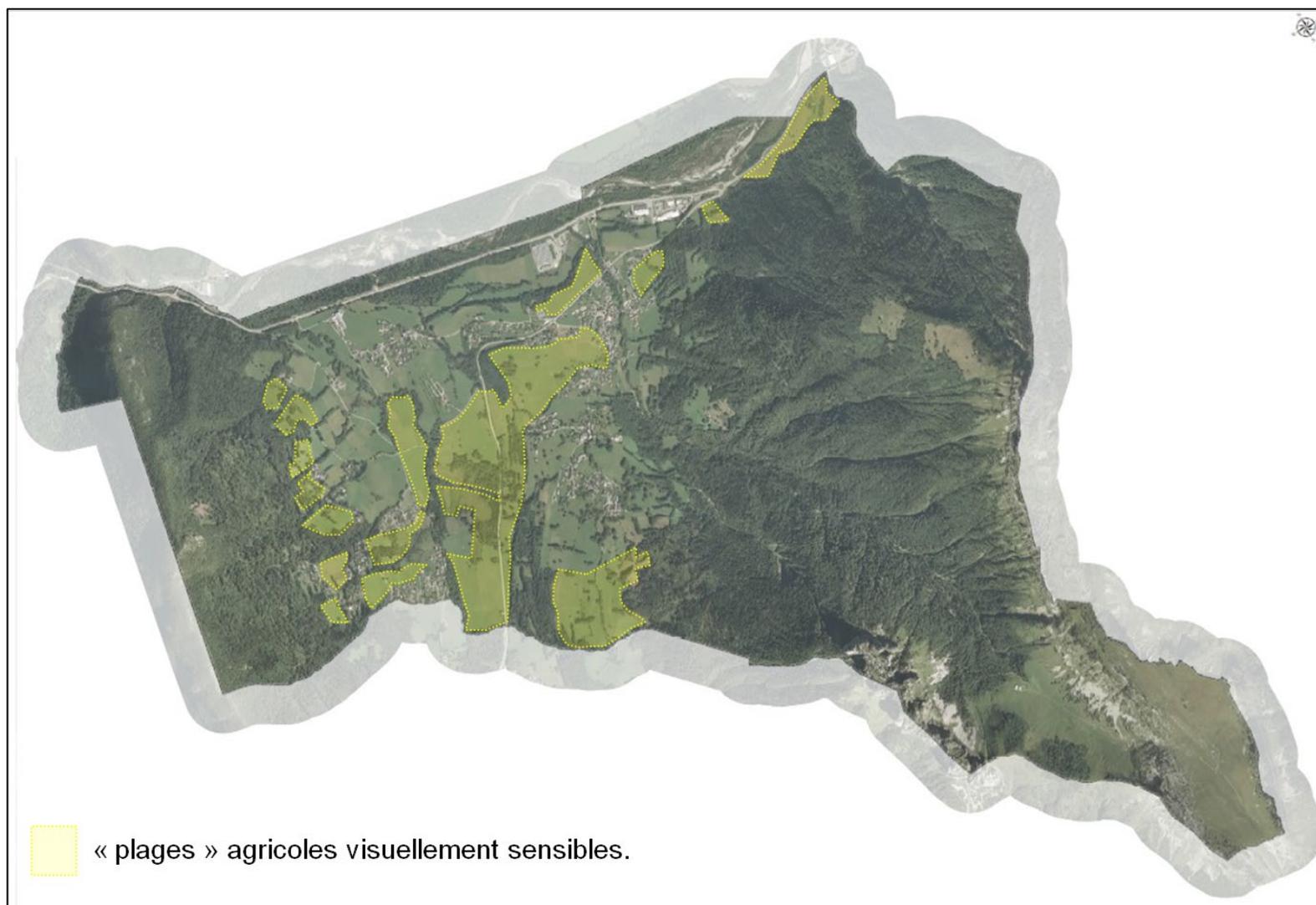
Pour les « plages » ou « glacis » agricoles visuellement sensibles identifiés au document graphique de l'OAP :

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 paysager 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.



Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti 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.

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

Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds (d'au minimum, 1m d'épaisseur de terre).

Dans le cas de végétalisation de toiture, on privilégiera des sols profonds (>30cm), sous réserve des dispositions du règlement du PLU, dans les secteurs concernés.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour les espaces verts exigés dans le règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU, article 13) :

Est considéré comme étant un "espace vert", les espaces "éco-aménagés" situés au sol, en façade ou en toiture :

- les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel)...
- les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...) et/ou perméables, comme les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, les aires minérales perméables, les dispositifs de rétention des eaux pluviales...
- les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées...

L'intérêt de ces espaces verts éco-aménagés est de :

- participer à la pénétration de la nature en ville,
- renforcer la biodiversité et les écosystèmes existants,
- lutter contre le réchauffement climatique,
- contribuer à la qualité des paysages urbains.

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.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti 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), Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Robinier (acacia), 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 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti 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, ombrés, sable et terre d'ombre naturelle 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.

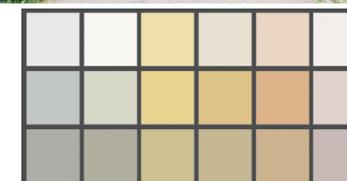
Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur. Leur recouvrement pour l'isolation par l'extérieur des constructions est proscrit, à l'exception des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constituées en surface à plus de 50%, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.

Les bardages bois peuvent couvrir la partie supérieure et exposée aux intempéries de la construction. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex : ancien accès à la grange...). Les bardages bois seront de préférence constitués de planches jointives en bois, posées verticalement, de teinte naturelle moyenne à sombre. Les lambris, les finitions fantaisie et les teintes de bois clair sont à éviter.

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 modèles simples et discrets sont les plus adaptés. Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés.

Les volets doivent être à battants et, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Ils doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, etc....). En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.



Exemple de teintes de façades



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti 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) :

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

En cas de réfection ou modifications des toitures :

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

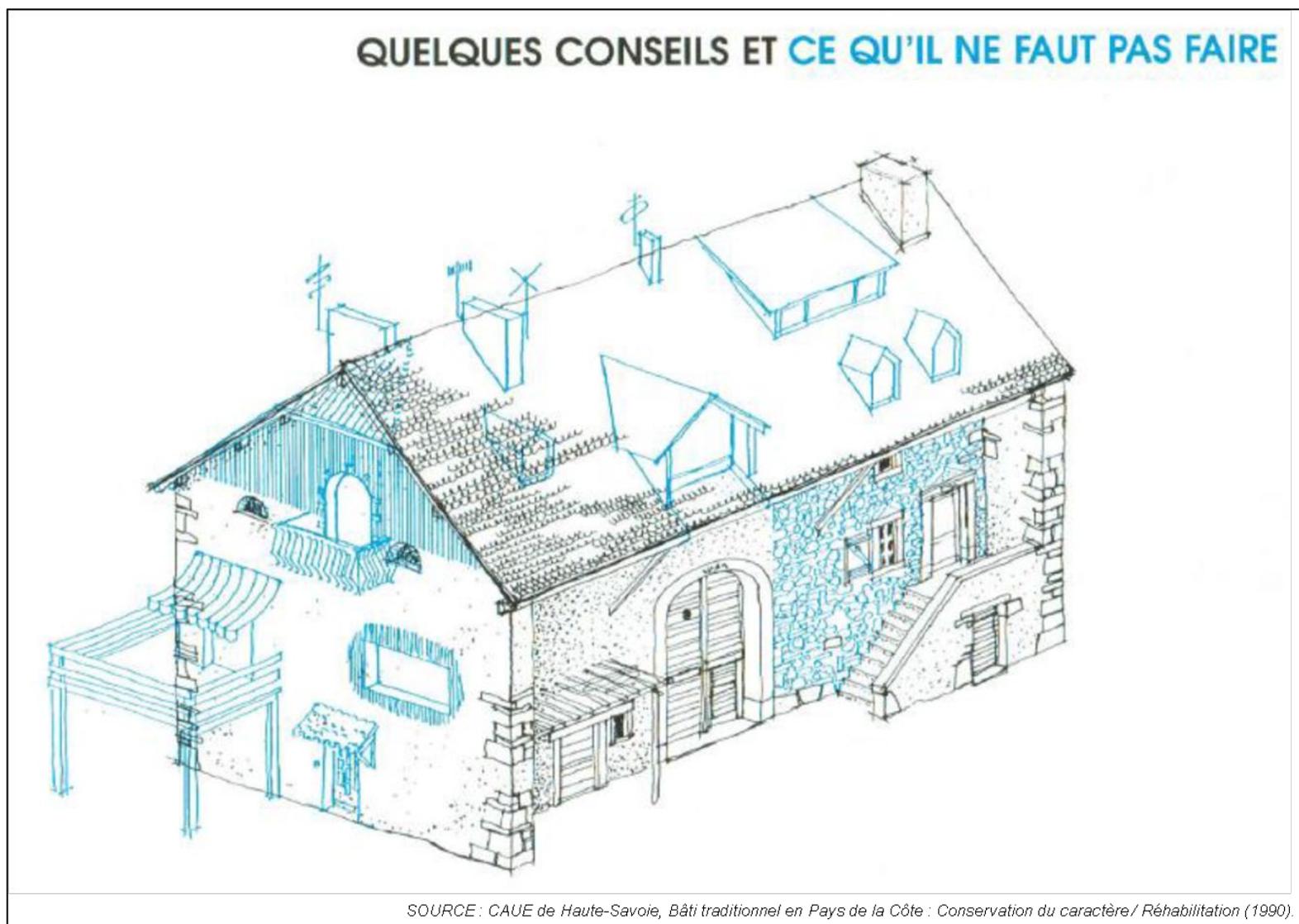
Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

Les ouvertures permettant l'éclairage des combles doivent être de préférence positionnées en façade des murs pignons. En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

- l'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée 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).
- dans le cas de création de lucarnes, celles de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, doit être privilégié. L'emploi de solarium, crevée de toiture n'est pas recommandé.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

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

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.

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. En limite du domaine public, les clôtures de type agricole, basses et visuellement perméables sont recommandées. Les clôtures en fils barbelés et à panneaux pleins sont proscrites.

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.



Exemples de clôtures de type agricole

En cas de construction neuve ou reconstruction 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, qui doivent présenter un aspect minéral dominant, et toiture.

Dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine ainsi que dans le cas de façades ne présentant pas un aspect minéral dominant, un argumentaire étayé et développé doit être produit, justifiant de la bonne insertion de la construction dans le site.

Pour les aménagements des espaces libres de constructions et les clôtures, les principes applicables pour le traitement des abords des constructions d'intérêt patrimonial et pour la valorisation du caractère patrimonial du chef-lieu doivent être respectés.



Exemples sur une autre commune Haut-Savoyarde

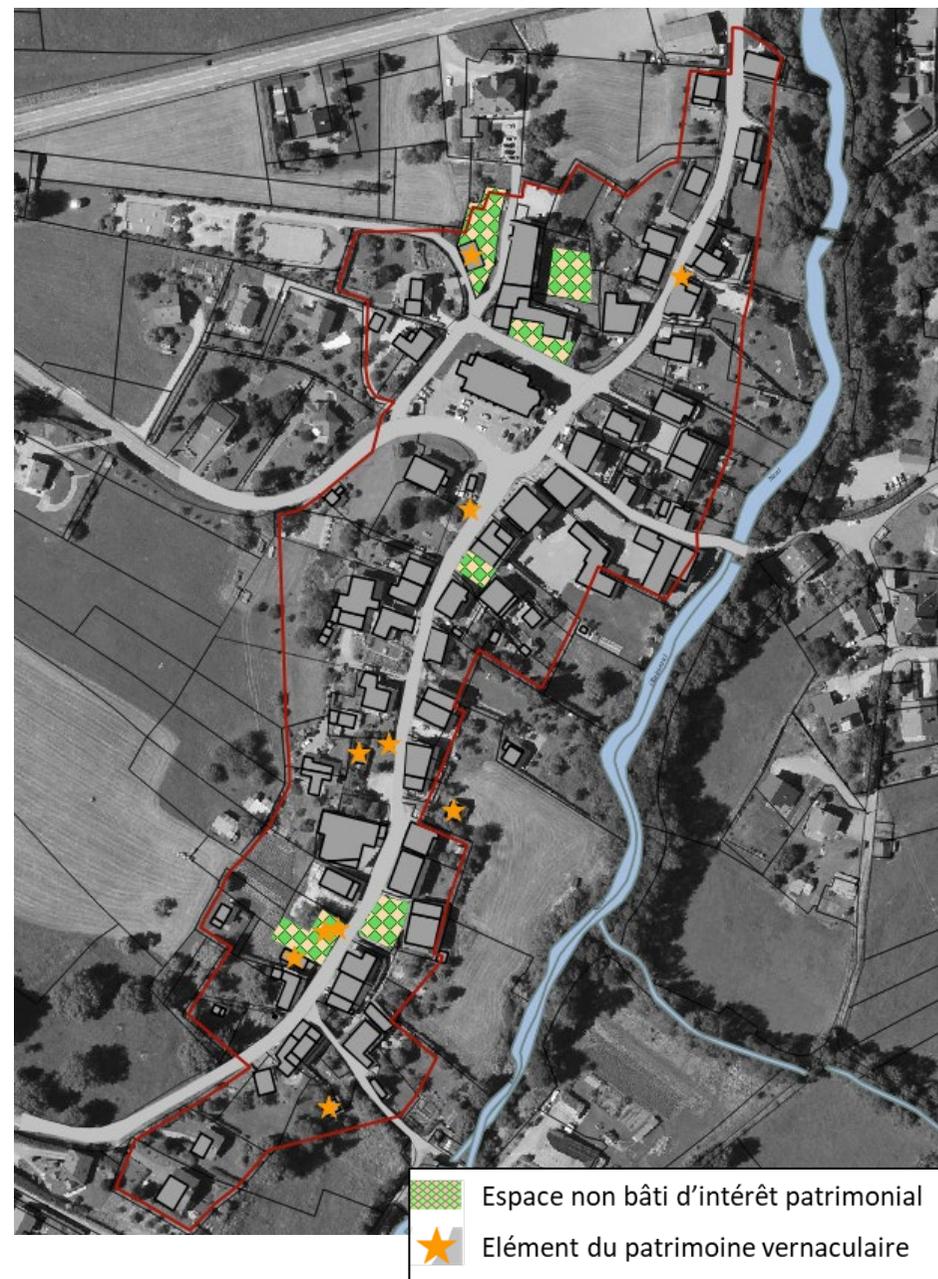
Pour la valorisation du caractère patrimonial du chef-lieu :

Les espaces non bâtis d'intérêt patrimonial, repérés au plan du chef-lieu ci-contre :

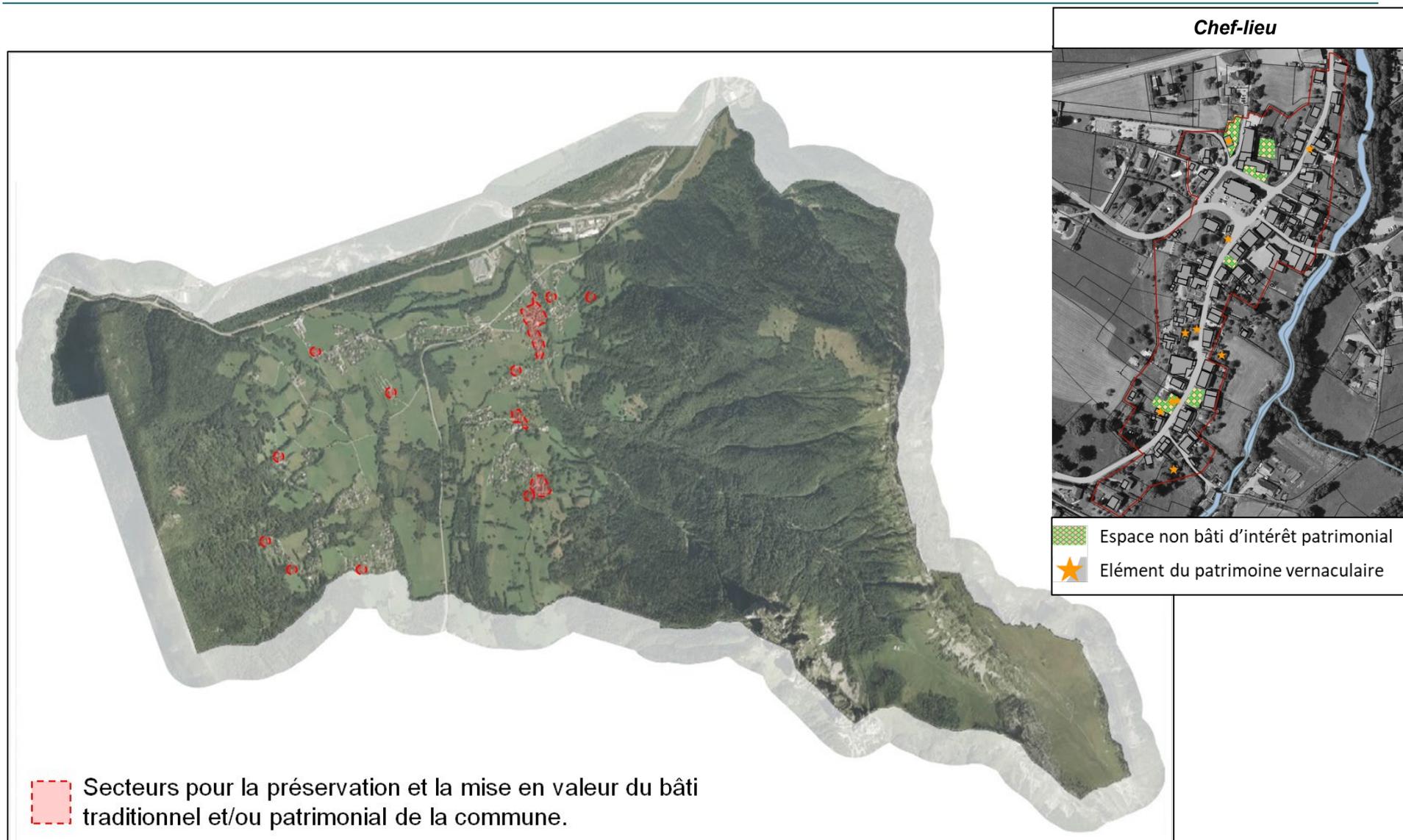
- doivent être maintenus majoritairement en espace libre de construction, de type cour, jardin, potager, verger... L'édification d'une annexe non habitable de faible volumétrie par unité foncière peut être admise, sous réserve de préserver et de s'intégrer dans le caractère patrimonial des lieux et les perspectives dominantes,
- ne seront de préférence pas clôturés. Si une clôture est nécessaire, elle sera de type agricole, basse et perméable visuellement. En pied de façade de la construction faisant face au domaine public, la réalisation de muret de faible hauteur peut être autorisée,
- ils doivent être aménagés avec simplicité, en rapport avec le caractère rural des lieux et contribuer à la valorisation du patrimoine bâti situé aux abords et des éléments du patrimoine vernaculaire.

Les éléments du patrimoine vernaculaire repérés au plan du chef-lieu ci-contre :

- doivent être pris en compte dans l'aménagement, conservés et mis en valeur, voire restaurés dans le respect de leur caractère d'origine. Le cas échéant, leur démolition peut être motivée par des impératifs de sécurité, dûment justifiés,
- leur déplacement peut être autorisé s'il répond à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions ou des aménagements. Dans ce cas, ils doivent être reconstitués et valorisés dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et/ou privés,
- pour les aménagements destinés à leur valorisation, la simplicité doit être la règle et ils doivent être en rapport avec le caractère rural et historique de ce patrimoine vernaculaire,
- pour les bâtiments de type granges ou mazots, des travaux de restauration et d'adaptation peuvent être autorisés, en vue d'un usage en tant qu'annexe non habitable, sous réserve de respecter leur caractère patrimonial.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.



Fiche action 4 : 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.

L'ensemble 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 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.

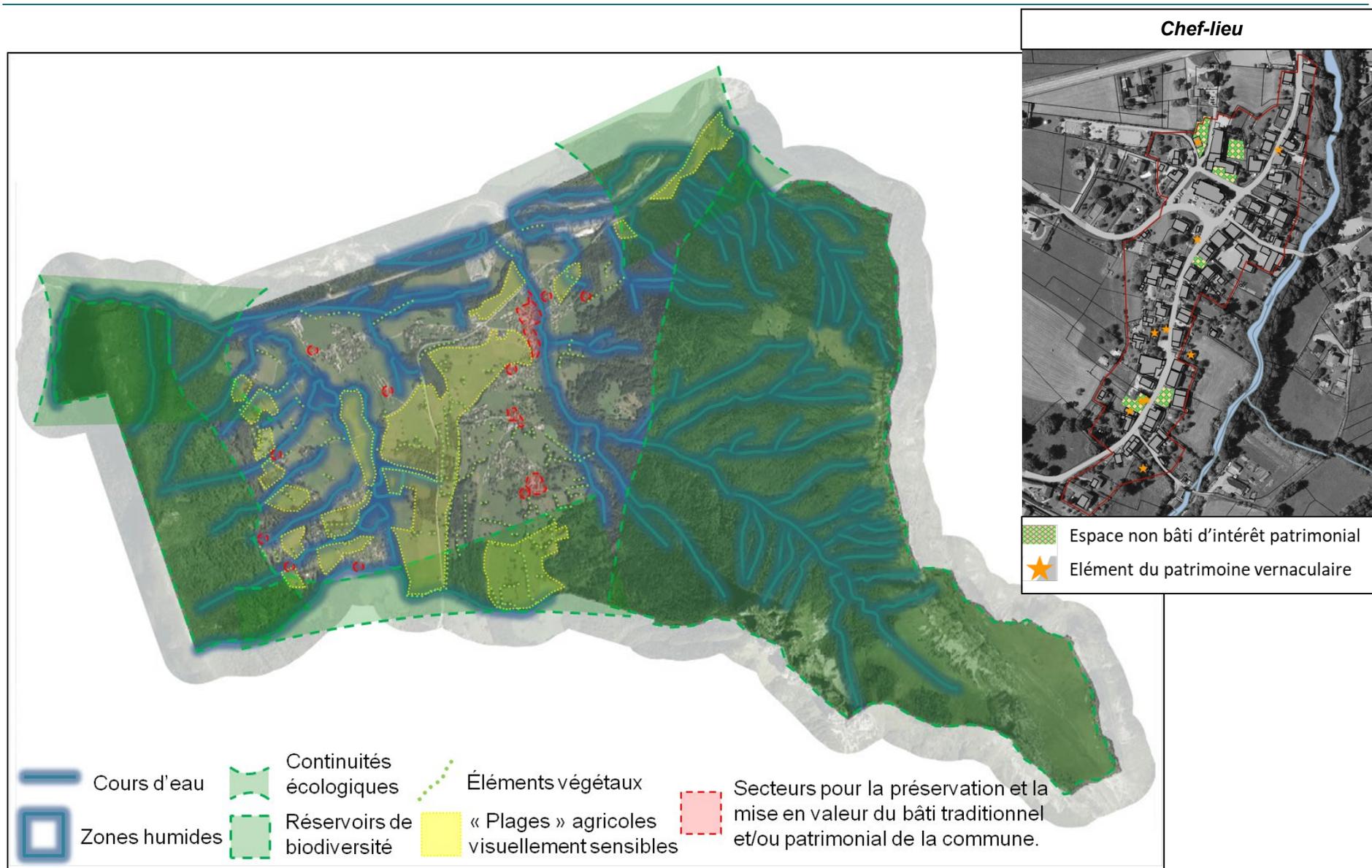
Les talus peuvent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles.

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.

Cartographie générale.



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ALEX
Révision spécifique N°1 du PLU



OAP : ECHEANCIER PREVISIONNEL

Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2020, approuvant la révision spécifique N°1 du PLU d'ALEX.

Le Maire,
Catherine HAUETER

Pièce N°5-3

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme et, bien qu'il soit présenté comme facultatif, la commune d'Alex 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 ou une révision générale).
 - 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 échéancier des zones UH et 1AUh prévisionnel est établi comme suit :

Court terme Moyen terme Long terme

SECTEURS A VOCATION D'HABITAT		CAPACITES ESTIMEES EN LOGEMENTS	Nombre moyen de log./ha (hors espaces verts collectifs)	SURFACES (en ha)	PLANNING
A l'intérieur des EU	UHv-oap1	24	20	1,2	COURT
	SOUS TOTAL DANS ENVELOPPE	24		1,2	
A l'extérieur des EU	1AUhi-oap3	5	10	0,6	COURT
	1AUHv-oap4	15	20	0,9	MOYEN
	SOUS TOTAL HORS ENVELOPPE	20		1,5	
TOTAL UH + AUH (habitat)		44		2,7	

Cartographie prévisionnelle des zones U et AU soumises à OAP (ou à Etude Sectorielle) :

