

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ALEX



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 mars 2026, approuvant la modification n°3 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...

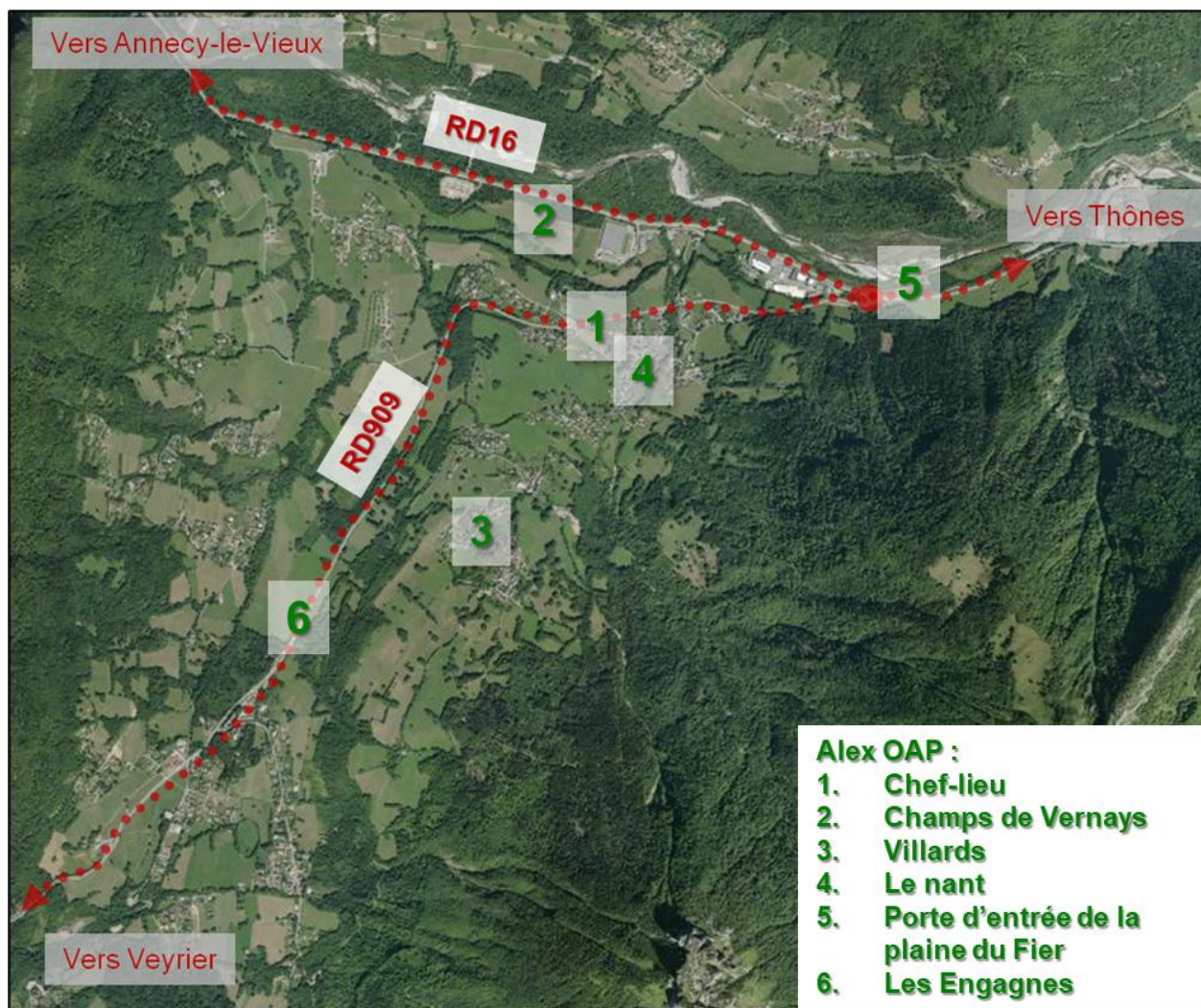
"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le PLU d'Alex comprend cinq OAP sectorielles, numérotées de 1 à 5 (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).

Pièce 5-1 : OAP SECTORIELLES

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ces orientations concernent six 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

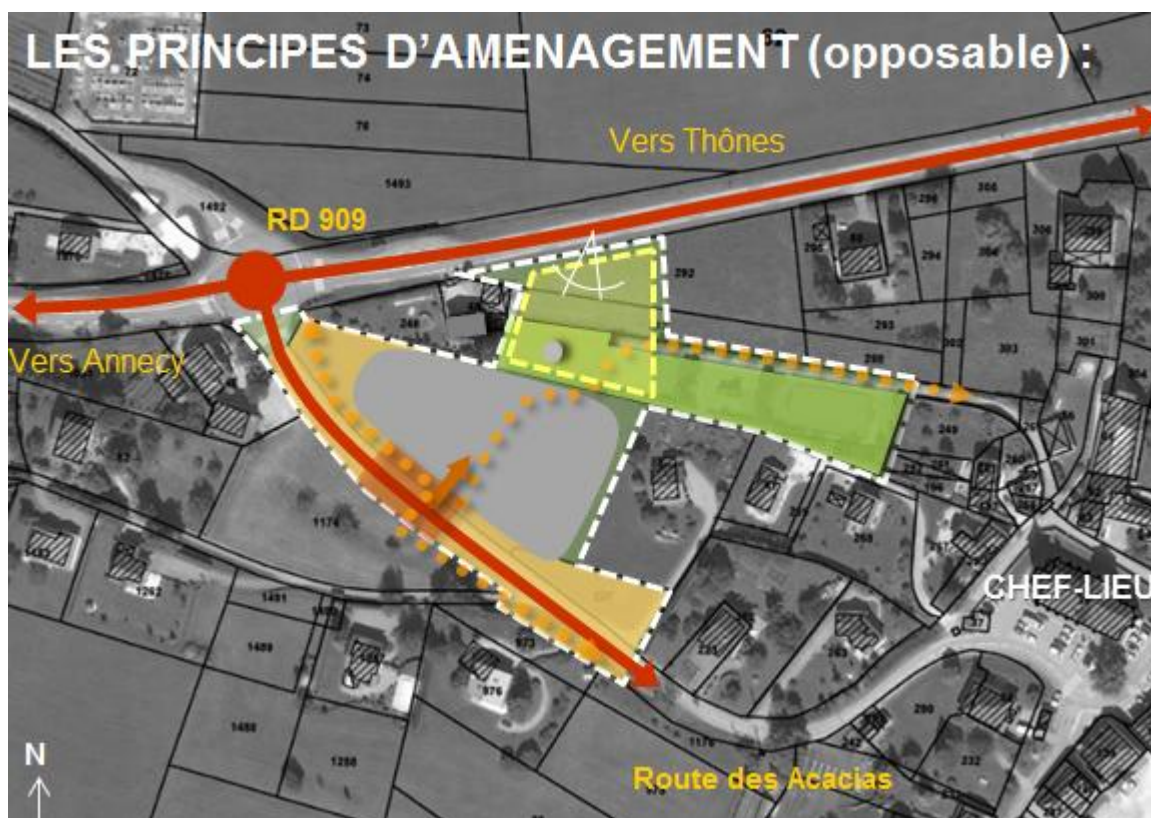
Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- 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.



LEGENDE	
	Espace public existant à conforter (aire de jeux et de repos, terrain de sport, ...)
	Espace libre de mise en valeur du "Refuge Tonneau"
	Entrée du Chef-lieu à requalifier
	Cônes de vue à préserver
	Localisation de principe des constructions à vocation dominante d'habitat
	Construction existante
	« Refuge Tonneau » à mettre en valeur
	RD 179
	Position de principe pour la voie de desserte
	Position de principe d'un carrefour à aménager
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)

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

Le site :

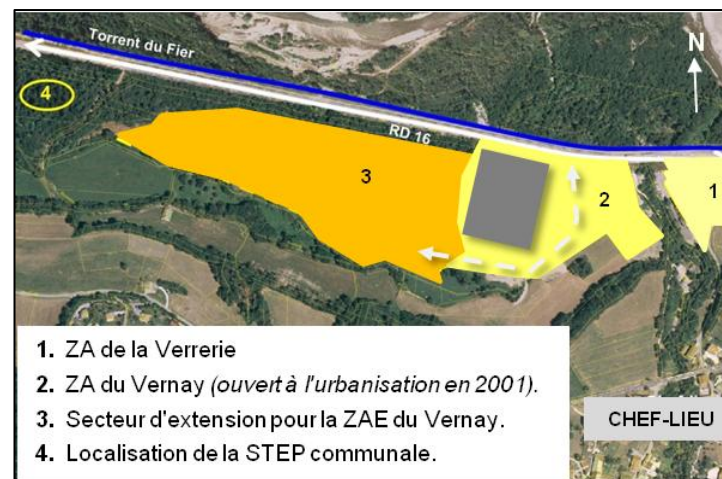
Le site d'accueil retenu pour l'extension de la ZAE du Vernay, d'une surface d'environ 7.2 ha, est situé au Nord de la commune d'Alex. Sa localisation géographique lui confère des atouts :

- 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*).



1. ZA de la Verrerie
2. ZA du Vernay (*ouvert à l'urbanisation en 2001*).
3. Secteur d'extension pour la ZAE du Vernay.
4. Localisation de la STEP communale.

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 :

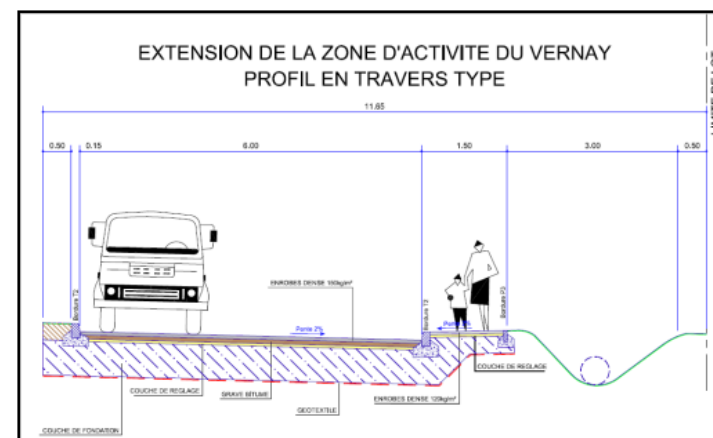
- L'implantation, le volume et l'architecture des constructions découlent de l'application du règlement du PLU.

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

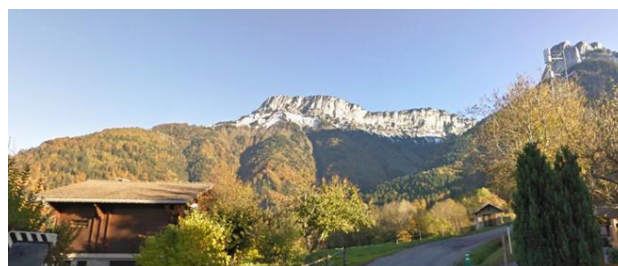
OAP 3 : LE HAMEAU DE VILLARDS

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 :

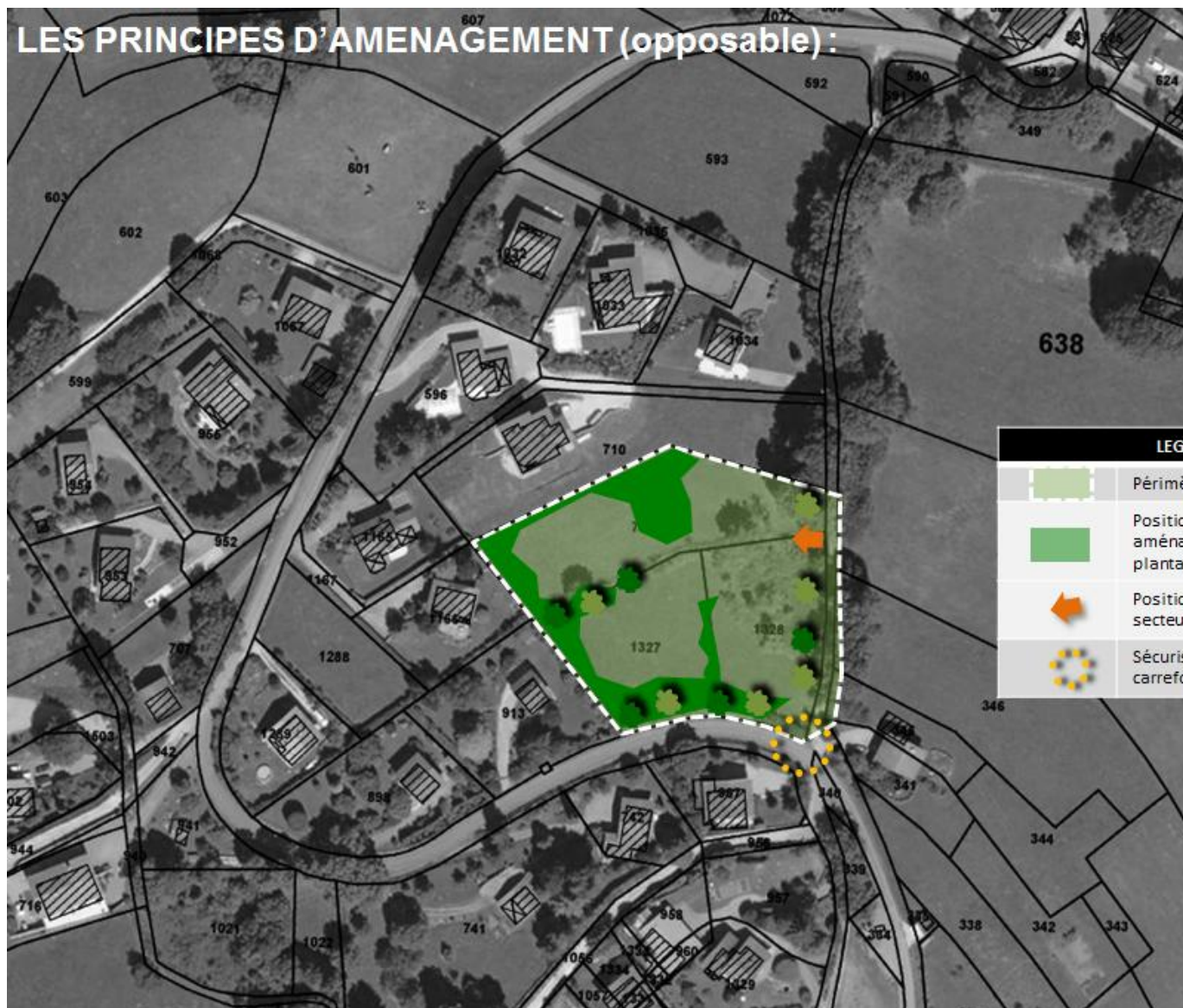
- Les constructions doivent globalement s'implanter parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau, selon un gabarit de R+1+C.

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.

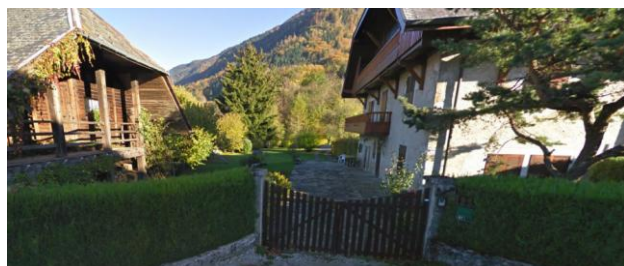


OAP 4 : LE NANT

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.



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
	Elément du petit patrimoine vernaculaire à préserver

OAP 5 : PORTE D'ENTREE DE LA PLAINE DU FIER

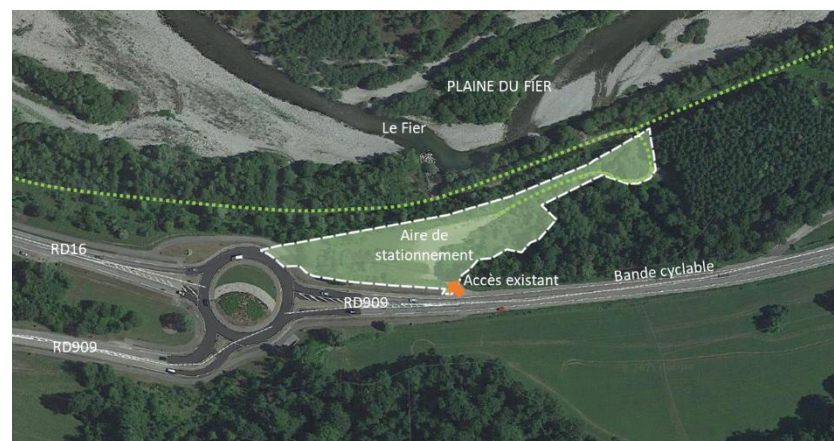
Le site :

Le site retenu pour l'aménagement de la porte d'entrée d'Alex de l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la plaine du Fier est situé au Sud du Fier et au Nord de la RD909, au niveau du rondpoint existant sur la RD16.

Il s'agit de terrains départementaux, d'une emprise d'environ 0,6 ha dont 0,43 devant être aménagés, à la topographie est globalement plane et donnant accès aux berges du Fier. Ce secteur déjà majoritairement remanié et en partie utilisé (sans encadrement) comme aire de stationnement, parcouru de sentiers, comporte une végétation éparse et est légèrement boisé. Il borde un bassin de rétention des eaux pluviales de la voirie départementale.


Inséré dans l'ENS de la plaine du Fier, il présente des sensibilités environnementales identifiées au PLU en tant que corridor écologique. Il est également concerné par une zone de risques forts (torrentiels, glissement de terrains, ravinement)... délimitée par le PPRn, dont le règlement permet l'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs sans hébergement.

Aisément accessible depuis la RD909 (malgré des problèmes de sécurité), la piste et la bande cyclables, le secteur est d'ores et déjà fréquenté par un public varié : promeneurs, VTTistes, pêcheurs, cavaliers... ainsi que par un public familial de proximité venu s'aérer et pique-niquer au bord du Fier.





Localisation du secteur d'aménagement

Au titre de l'article R.123.11.b du Code de l'Urbanisme

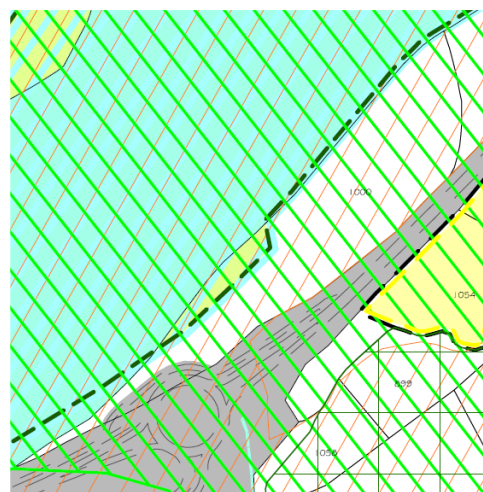
 Secteur soumis à risque naturel fort

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

 Secteur d'intérêt écologique

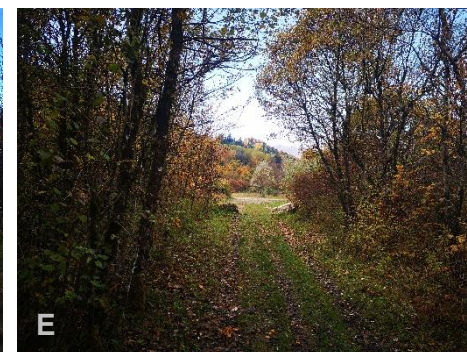
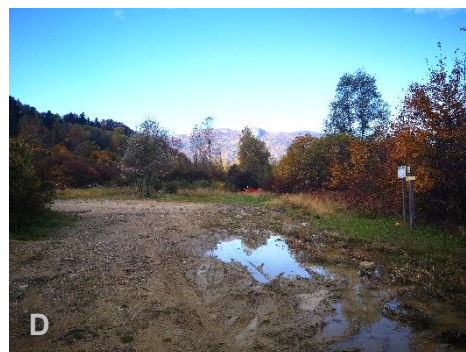
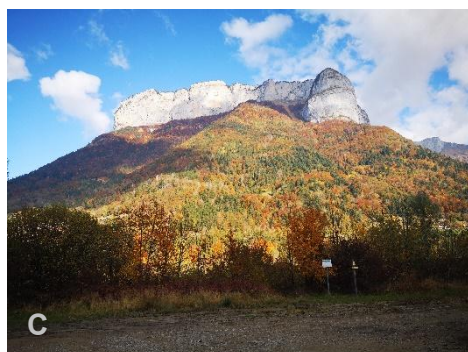
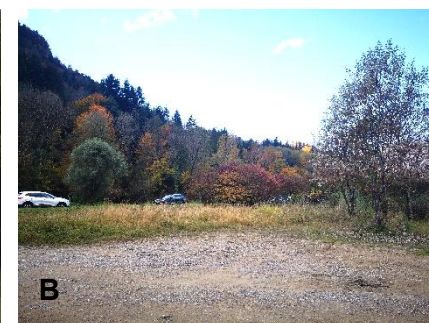
 Zone humide à protéger

 Corridor écologique



Extrait du règlement graphique du PLU

Malgré sa localisation aux abords de la RD909, sa perception depuis la voie est partielle, du fait des boisements existants en bordure du site. Depuis le site, la RD n'est visuellement perçue qu'en partie Ouest du site, tandis que les vues sur les sommets environnant sont spectaculaires. La partie Est du site, parcourue de sentiers présente des perceptions plus confidentielles, un caractère naturel affirmé. Malgré sa proximité, le lit du Fier est visuellement peu perceptible, du fait de la végétation présente.



Les enjeux d'aménagement :

- Mettre en œuvre sur la commune d'Alex le projet d'ouverture au public de la plaine du Fier (qui est une obligation en ENS) dans le respect des sensibilités naturelles et paysagères du site :
 - Améliorer, à partir du site de la porte d'entrée faisant d'ores et déjà l'objet de pression anthropique, les conditions d'accueil et de fréquentation de l'espace naturel de la plaine du Fier par les différents publics et développer la dimension pédagogique.
 - Identifier clairement l'entrée dans l'espace naturel sensible et informer les visiteurs de l'intérêt, des caractéristiques et sensibilités de l'espace naturel.
 - Sécuriser l'accès au secteur de la porte d'entrée de la plaine du Fier pour les véhicules et les modes de déplacement doux, organiser et optimiser le stationnement automobile et vélos.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Un accès automobile et cycles mutualisé, à double sens à aménager et sécuriser à partir du carrefour giratoire pour la desserte de l'aire de stationnement.
- Suppression de l'accès existant au Sud du secteur depuis la piste cyclable.

Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- La simplicité des aménagements doit être la règle. Ils doivent être autant que possible réalisés en matériaux perméables et préserver l'ambiance naturelle du lieu.
- Une aire de stationnement automobiles d'une capacité de 80 à 90 places est à aménager en matériaux perméables et à paysager. Une aire de stationnement vélos est à positionner.
- Les arbres et arbrisseaux existants doivent être dans leur majeure partie conservés. Une ceinture arborée située entre le secteur et la RD909 sera conservée et reconstituée en bordure Sud-Ouest du secteur, aux abords de la route départementale.
- Les constructions légères et installations destinées à l'accueil du public (abri pédagogique ouvert, toilettes sèches, mobilier, signalétique et installations pédagogiques...) privilégieront les matériaux naturels, d'aspect brut et une colorimétrie neutre.
- Afin de limiter l'incidence sur la fonctionnalité écologique, le secteur ne sera pas équipé d'éclairage artificiel.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT (OPPOSABLES)



OAP 6 : FERME DES ENGAGNES

Le site :

Le secteur concerné est situé en bordure Ouest de la RD909, en entrée Sud de la commune d'Alex, à proximité immédiate du col de Bluffy.

D'une emprise d'environ 0,27 ha, il s'agit d'anciens bâtiments de ferme ayant perdu leur usage agricole depuis plusieurs années et de leurs abords immédiats. La construction principale, édifiée dans les années 1920, est implantée en limite du domaine public de la route départementale. Elle présente une architecture traditionnelle et un volume important (près de 13 m de hauteur et de 225 m² d'emprise au sol). Deux constructions annexes, édifiées successivement dans les années 1945/50 et 1960, accolées entre-elles et de volumes plus modestes (moins de 6 m de hauteur et moins de 160 m² d'emprise au sol cumulée) sont implantées en retrait de la route, délimitant une cour sur l'avant.

Dans le prolongement Nord de la construction principale, des murs sont édifiés et délimitent une surface imperméabilisée (zone de stockage et de manœuvre). Au Sud, un alignement d'arbres en bordure de la route départementale prolonge une petite masse boisée située sur la commune de Menthon-Saint-Bernard.

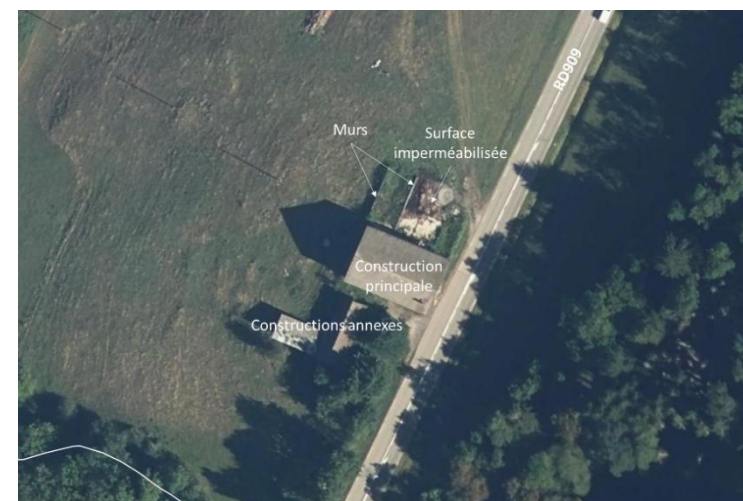
Compte-tenu de l'ancienneté et de la vétusté des bâtiments, cet ancien siège d'exploitation agricole n'a pas trouvé de reprenneur. Aussi, à l'exception des abords immédiats des constructions, l'exploitation des parcelles agricoles a été confiée au GAEC Le Val de Thônes (Ferme de la Charbonnière) situé à environ 1km.



Vue depuis le versant opposé, le site dans son environnement agricole et naturel



Localisation du secteur concerné



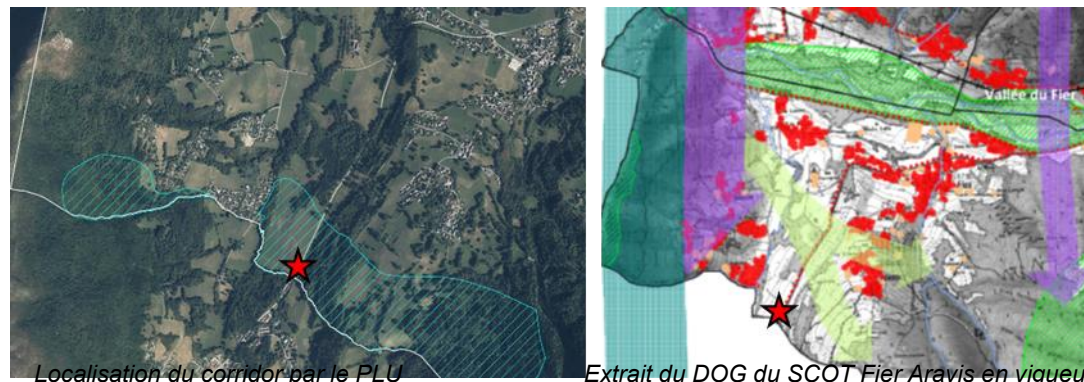


Isolé au sein de l'espace agricole et aux abords de la RD909, il est bien perceptible dans le paysage et présente une image plutôt qualitative, de par le caractère traditionnel de la construction principale, la simplicité du traitement des abords et la présence de boisements.

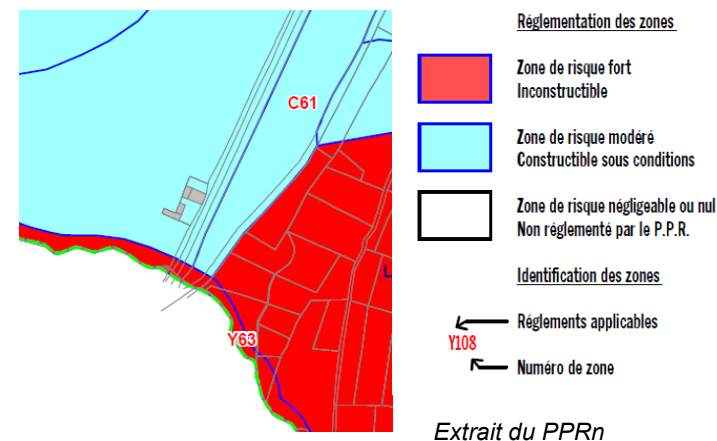
Il est situé au sein d'un corridor écologique protégé par le PLU au titre de l'article L151-23 du CU (identifié en tant que corridor potentiel par l'Etat Initial de l'Environnement). Cet axe, qui relie le massif de la Tournette à l'Est et le massif du Veyrier à l'Ouest est localisé plus au Nord par le SCOT en vigueur, de même que par le projet de révision du SCOT arrêté en 2019 (puis abrogé par la suite).

Une zone humide est localisée dans une zone boisée à près d'une centaine de mètres au Sud, sur la commune de Menthon-Saint-Bernard, séparée du secteur concerné par un cours d'eau.

Aucune autre sensibilité environnementale n'est relevée dans ce secteur ou à proximité immédiate.



Il est concerné par une zone de risque faible (instabilités de terrain) délimitée par le PPRn et est situé en zone peu altérée au titre de l'exposition « air-bruit » par l'observatoire ORHANE.



Il est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable et est situé en zone d'assainissement autonome.

Les enjeux d'aménagement :

- La réutilisation de cet ancien corps de ferme désaffecté vers un nouvel usage, permettant sa sauvegarde et sa réhabilitation, dans le respect de ses qualités patrimoniales et paysagères et des sensibilités écologiques identifiées :
 - La réhabilitation des bâtiments dans les volumes existants, sans extension du bâti et dans le respect du caractère patrimonial en présence.
 - Le réaménagement des abords immédiats des constructions en limitant l'artificialisation des sols et les obstacles à la circulation de la faune.
 - La prise en compte de la proximité d'une zone humide, en particulier au regard des rejets dans le milieu naturel liés à la gestion des eaux usées.
 - La sécurisation de l'accès au site via la route départementale.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

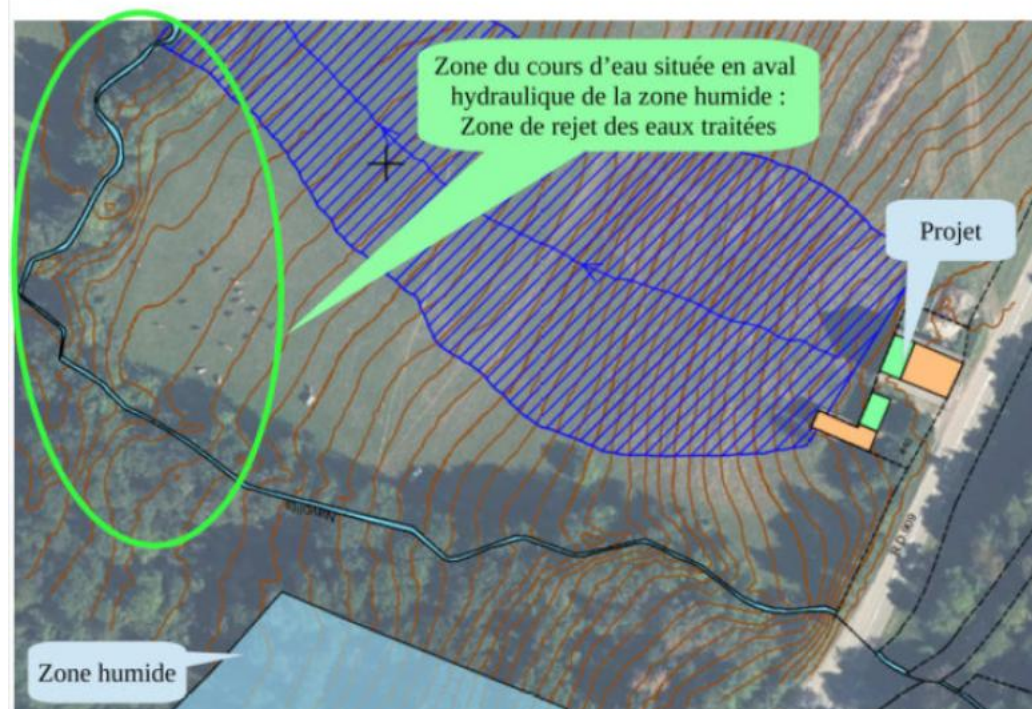
- Un accès automobile unique à double sens et un accès cycle, à aménager et sécuriser pour la desserte des aires de stationnement.

Espaces collectifs et de stationnement :

- Une aire de stationnement automobile d'une capacité d'une dizaine de places est à aménager en matériaux perméables et à arborer en partie Nord du secteur. Une aire de stationnement vélos est à positionner au Sud de la construction principale.
- Les arbres existants le long de la route départementale doivent être dans leur majeure partie conservés.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. Ils doivent préserver la simplicité des lieux, être conçus et positionnés de manière à ne pas créer d'obstacles supplémentaires à la circulation de la faune et être autant que possible réalisés en matériaux perméables.
- Les murs existants, édifiés en continuité Nord de la construction principale sont à supprimer.
- Les clôtures ne sont pas recommandées afin de ne pas contraindre la circulation de la faune. Dans le cas où elles seraient installées, leur longueur perpendiculaire à l'axe de déplacement de la faune doit être autant que possible limitée et elles doivent être de type agricole.
- Afin de limiter l'incidence sur la fonctionnalité écologique, l'éclairage extérieur sera conçu de manière à limiter strictement les déperditions lumineuses et le temps d'éclairage.

- Le dispositif d'assainissement autonome des eaux usées, et d'une manière générale tout dispositif de rejet dans le milieu naturel, seront conçus et positionnés de manière à ne pas porter atteinte au bon fonctionnement hydro-biologique de la zone humide située au Sud. En particulier le rejet des eaux usées traitées s'effectuera en aval hydraulique de cette dernière (tel qu'illustré ci-contre).

Le rejet s'effectuera en aval hydraulique de la zone humide, de ce fait aucun impact négatif lié au rejet n'aura lieu sur cette zone humide.










Forme urbaine :

- Les constructions existantes doivent être réhabilitées dans le volume existant et dans le respect du caractère patrimonial existant, n'excluant pas une expression contemporaine.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT (OPPOSABLES)



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Aire de stationnement automobile à positionner et arborer
	Accès automobile unique à positionner, aménager et sécuriser
	Aire de stationnement vélos à positionner
	Murs existants à supprimer
	Constructions existantes à réhabiliter
	Trame arborée à conserver

Pièce 5-2 : OAP TRANSVERSALE

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 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...
- 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.

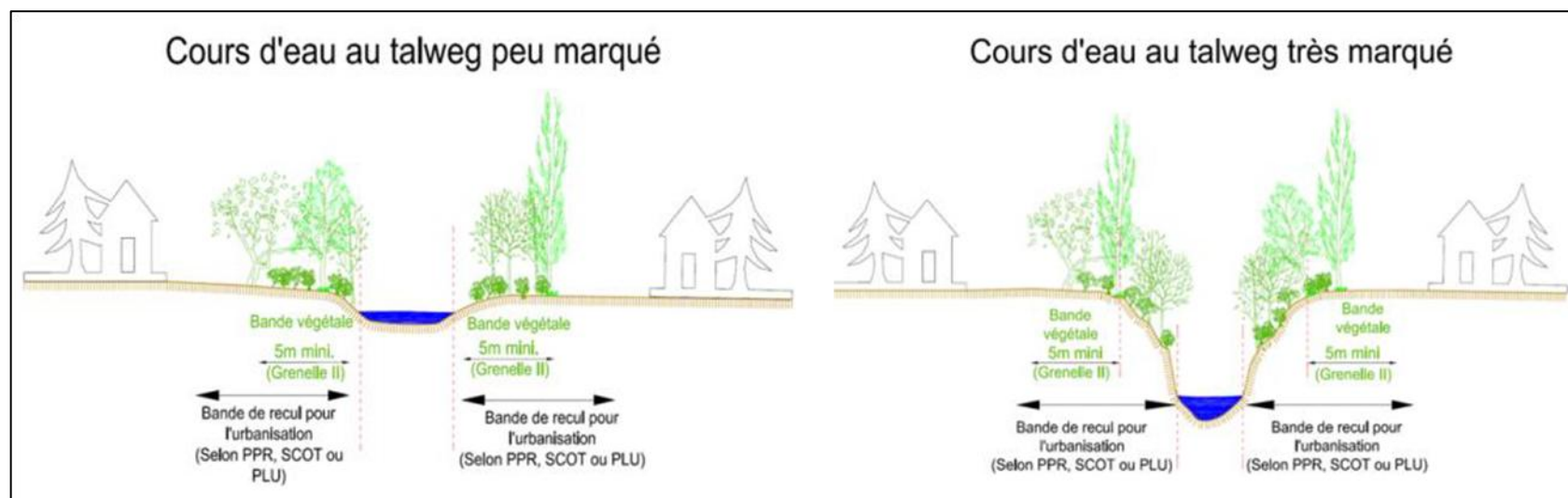
Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP :

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, Massette...). Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

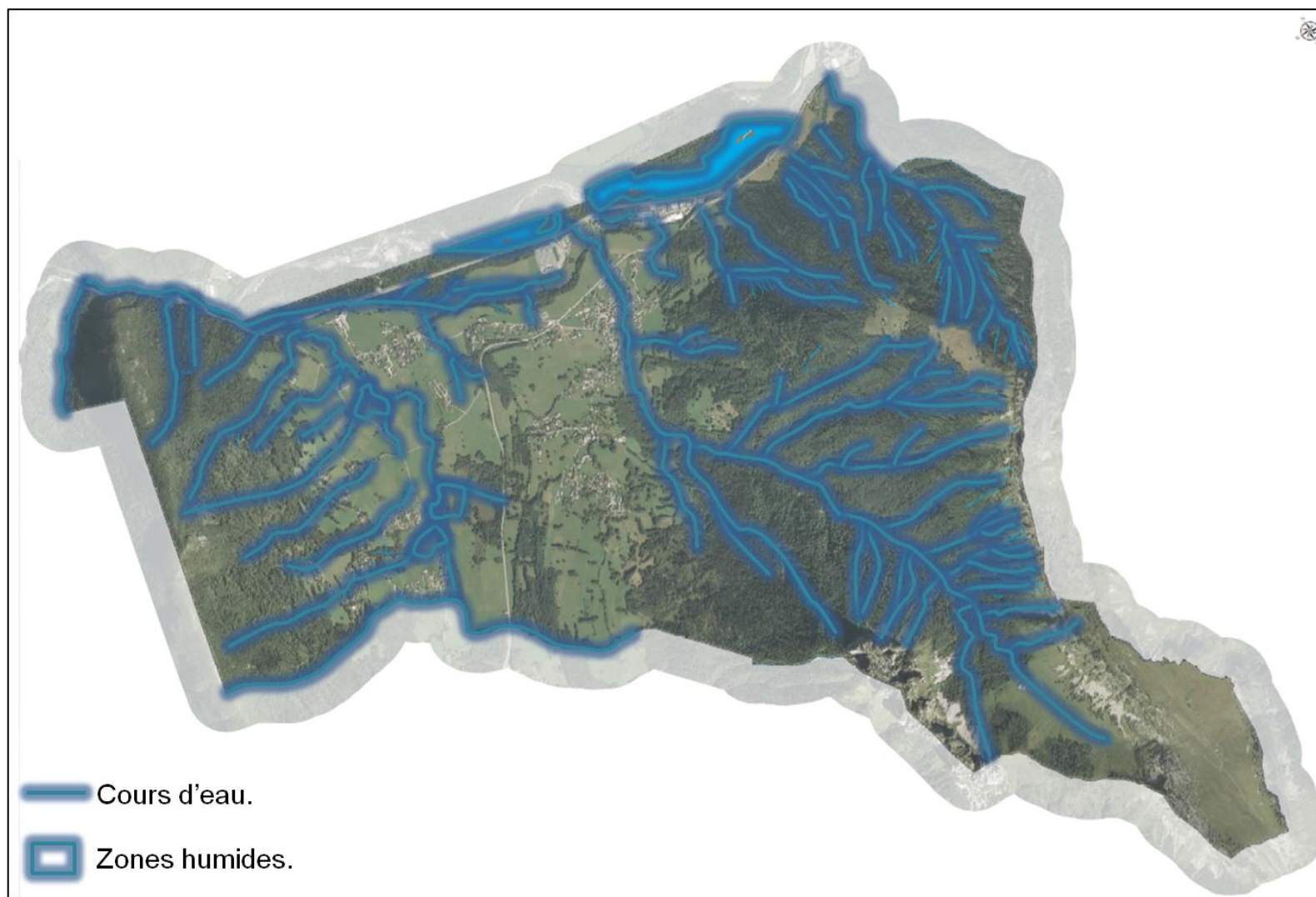
Seul, l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).



Fiche action 1 : 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.

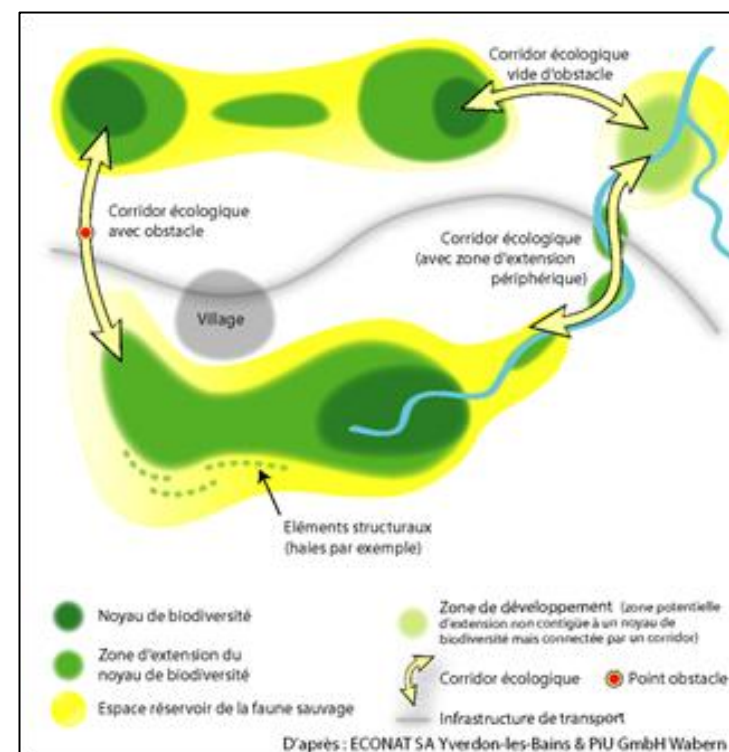
Pour les continuités écologiques, espaces relais et d'extension des réservoirs de biodiversité identifiés au document graphique de l'OAP :

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...

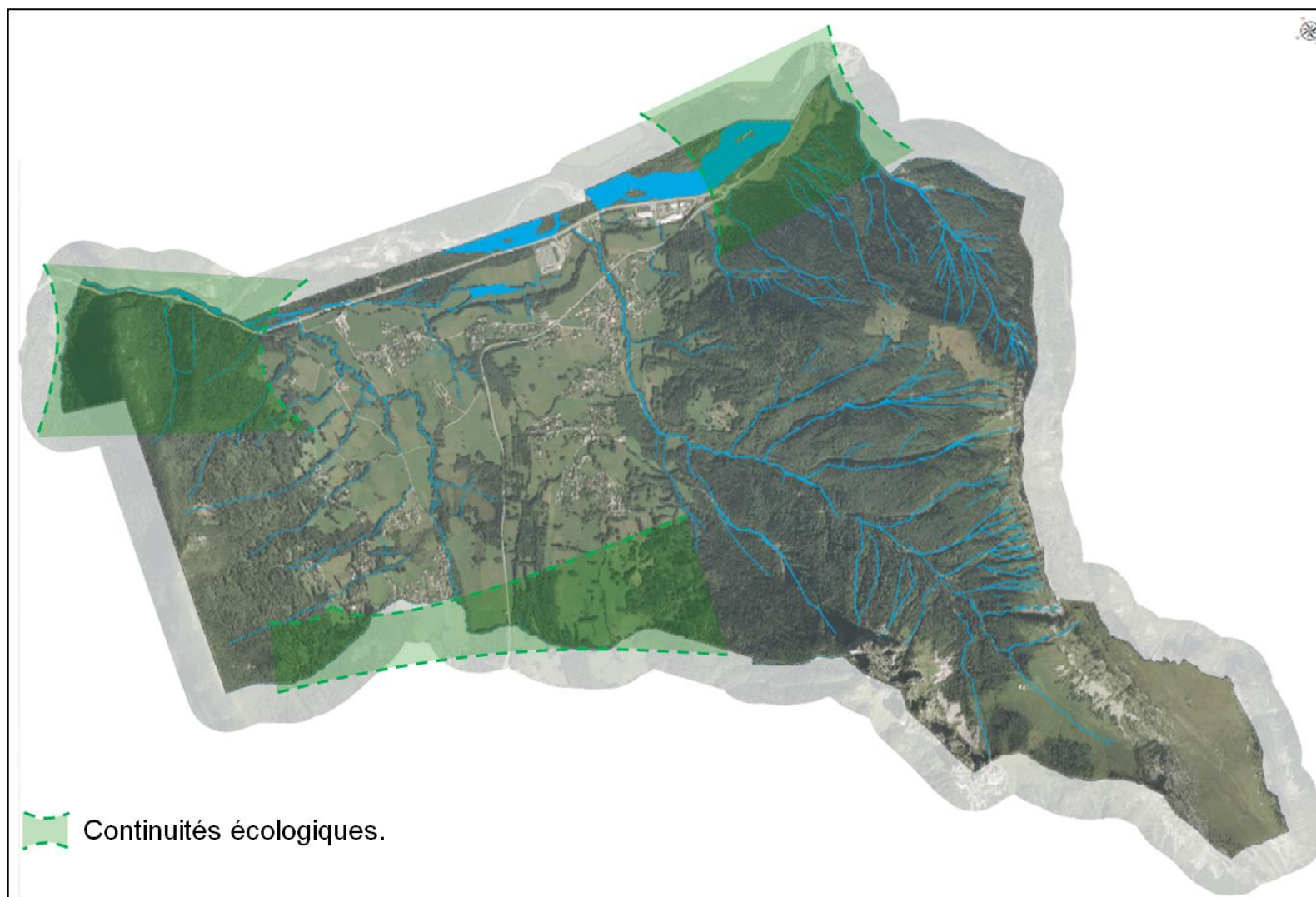
Les opérations, actions d'aménagement ou en cas d'implantation de nouvelles constructions autorisées, ne doivent pas par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires, accentuer le fractionnement des milieux naturels et perturber les déplacements 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 :

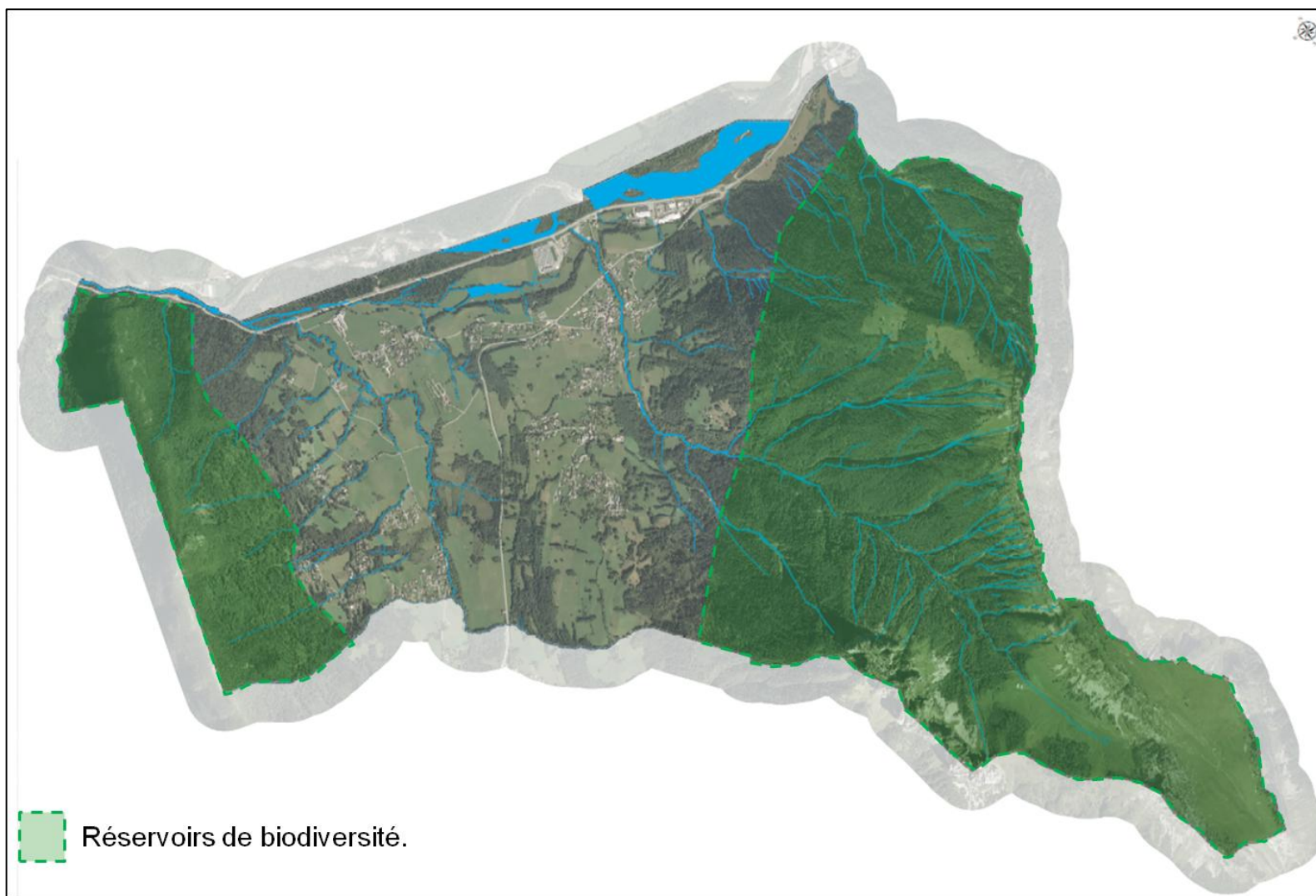
Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



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 :

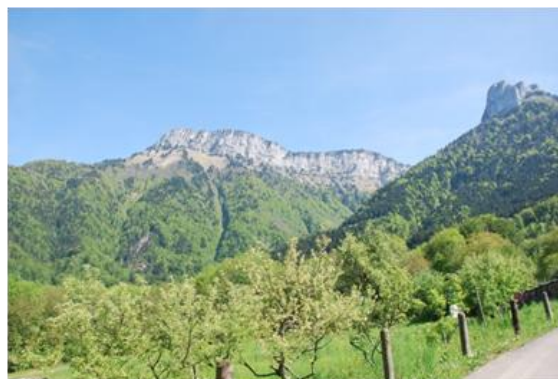
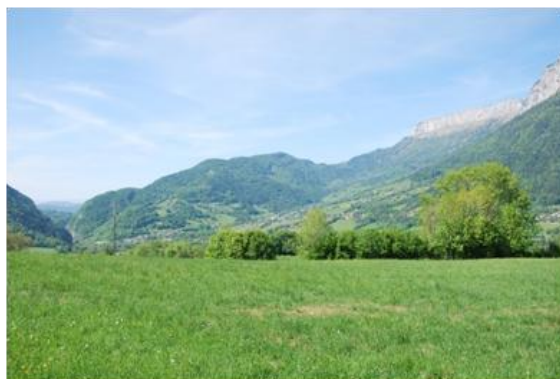
L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.

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.

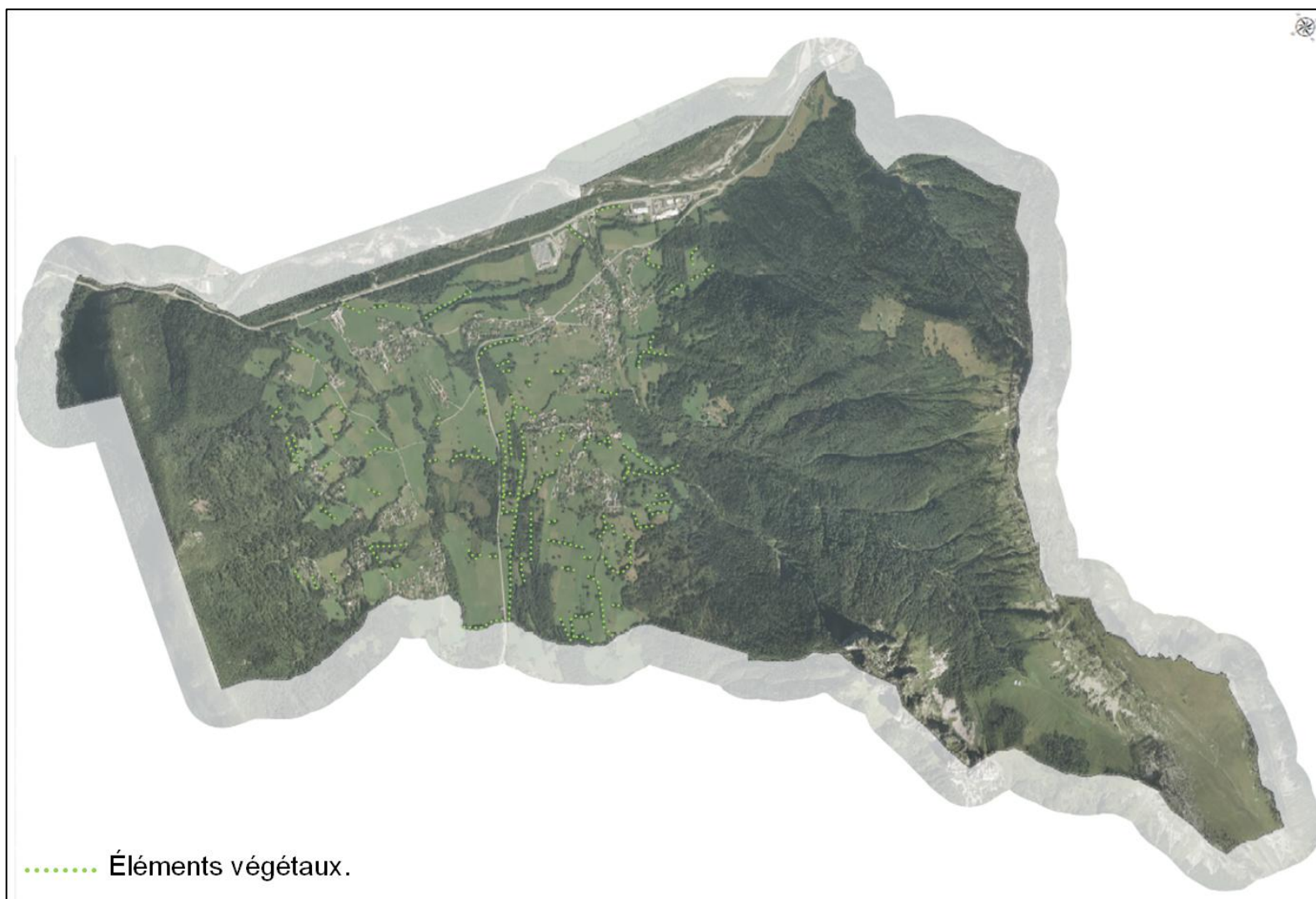
L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels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

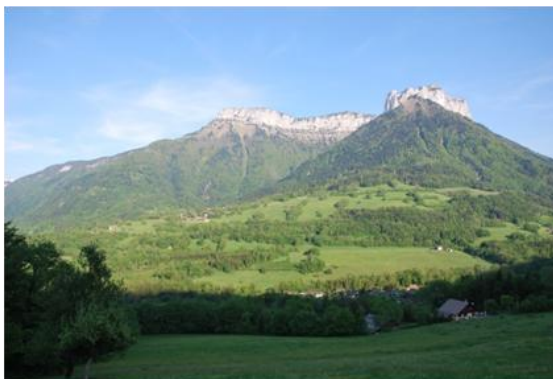
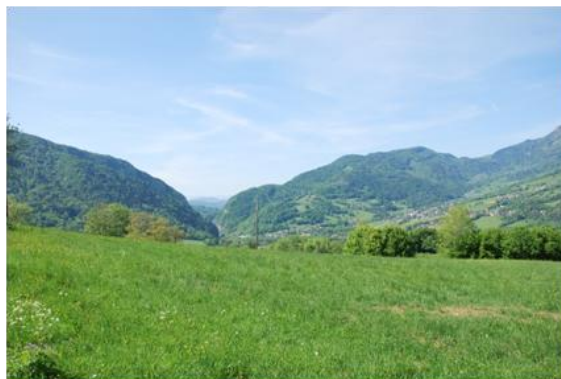


Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.

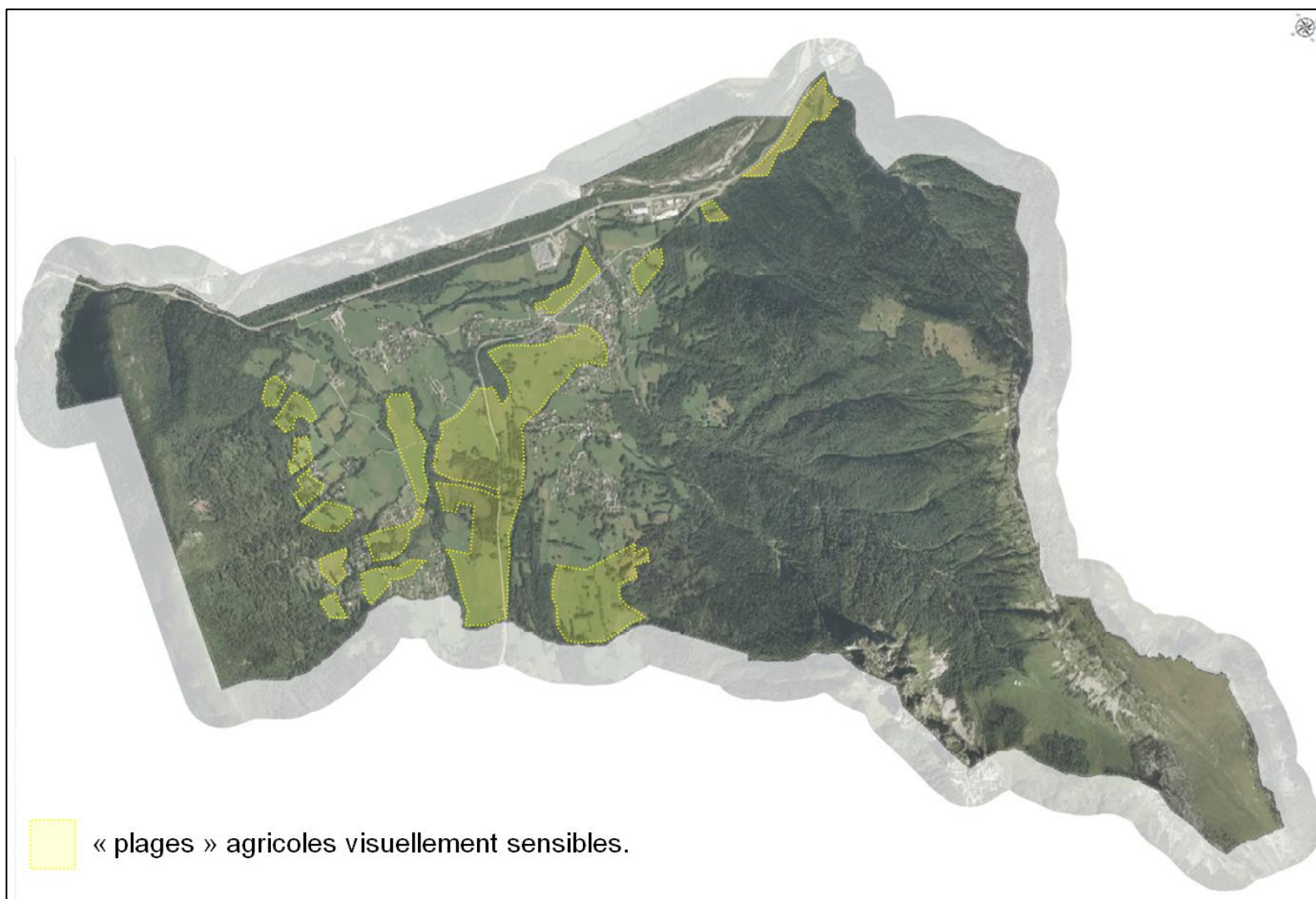
Pour les « plages » ou « glacis » agricoles visuellement sensibles identifiés au document graphique de l'OAP :

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.

Généralités :

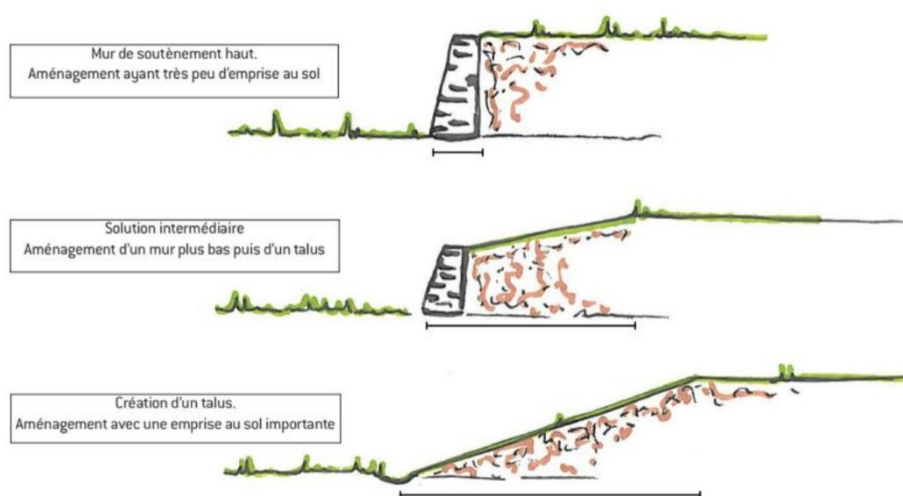
L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

De même, la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation des plantations est notamment attendue.

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

Les talus doivent se rapprocher de formes naturelles et, dans la mesure du possible, maintenus en simples prés.

Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière, tant du point de vue de son impact paysager (aspect des matériaux, végétalisation...) que de la stabilité.



Mur de soutènement et talus



Mur de soutènement en paliers

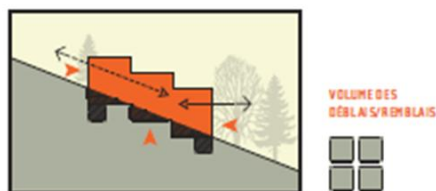
Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Adaptation à la pente du terrain :

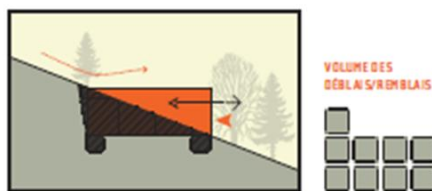
Les constructions doivent s'adapter à la pente et s'implanter au plus près du terrain naturel ; l'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée :

- 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



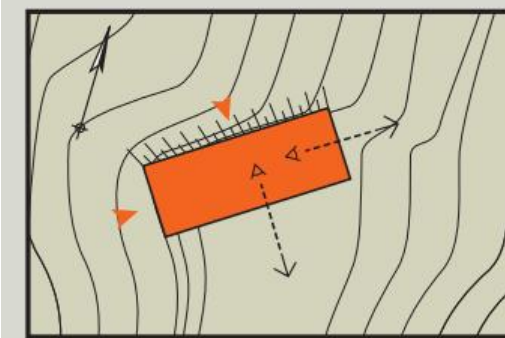
S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et déblai



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.

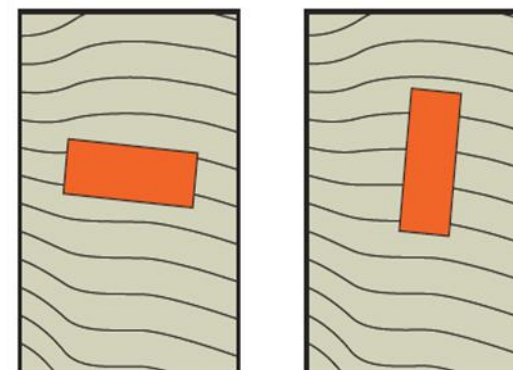


Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Adaptation 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...

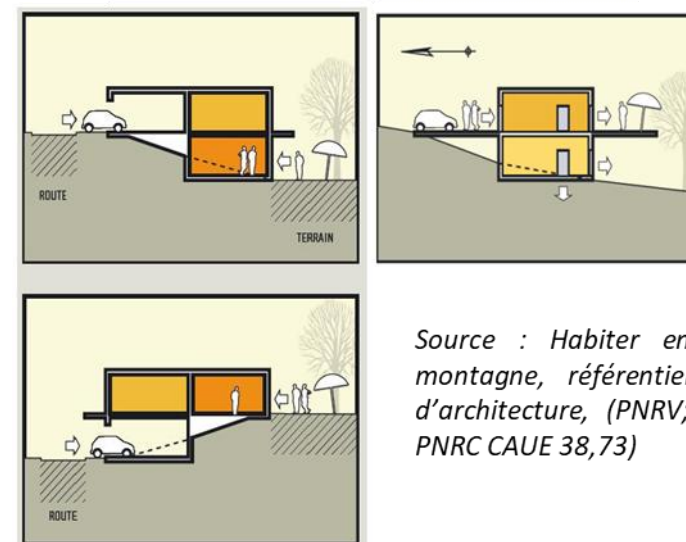
NOTA : dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindres.



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 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti 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 de l'architecture locale, sont demandés.

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.

Clôtures

Le réseau de clôture impacte fortement le paysage et constitue l'interface entre espace public et privé ou espaces privés entre eux. Elles sont susceptibles de contribuer à l'harmonie du paysage, ou au contraire de l'altérer. Aussi, les clôtures sur rue ou voies doivent participer à la qualité de la perception de l'espace public qu'elles bordent (voies urbaines, voies routières, voies de desserte, chemins...).

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Leur réalisation, si elle est nécessaire, doit être conçue dans le cadre du projet global de l'opération d'aménagement et de construction.

Les clôtures doivent présenter un aspect fini et l'utilisation de matériaux provisoires ou précaires est interdit (plaques de béton ajourées ou non, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques...). Sont également interdits les matériaux recouverts de peintures brillantes et réfléchissantes, ainsi que de doublage ou de recouvrement de type toile ou autre.



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

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

L'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doit être privilégiée pour la constitution de haies paysagères : ceci pour contribuer à la biodiversité et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs et éviter l'effet de « mur végétal ».



Au sein ou en limite des espaces agricoles ou naturels, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et la perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte (ex : laisser des espaces entre le sol et la clôture, ...).



Clôtures herbagères en milieu agricole et résidentiel



Haies plessées, perméables à la faune de taille petite et moyenne

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 collectifs plantés, les aires de jeux plantées, ...
- 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.

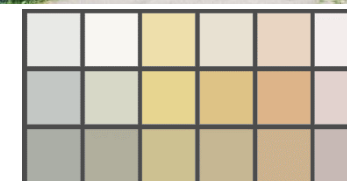
Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur. Leur recouvrement pour l'isolation par l'extérieur des constructions est proscrit, à l'exception des parois 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 original 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...

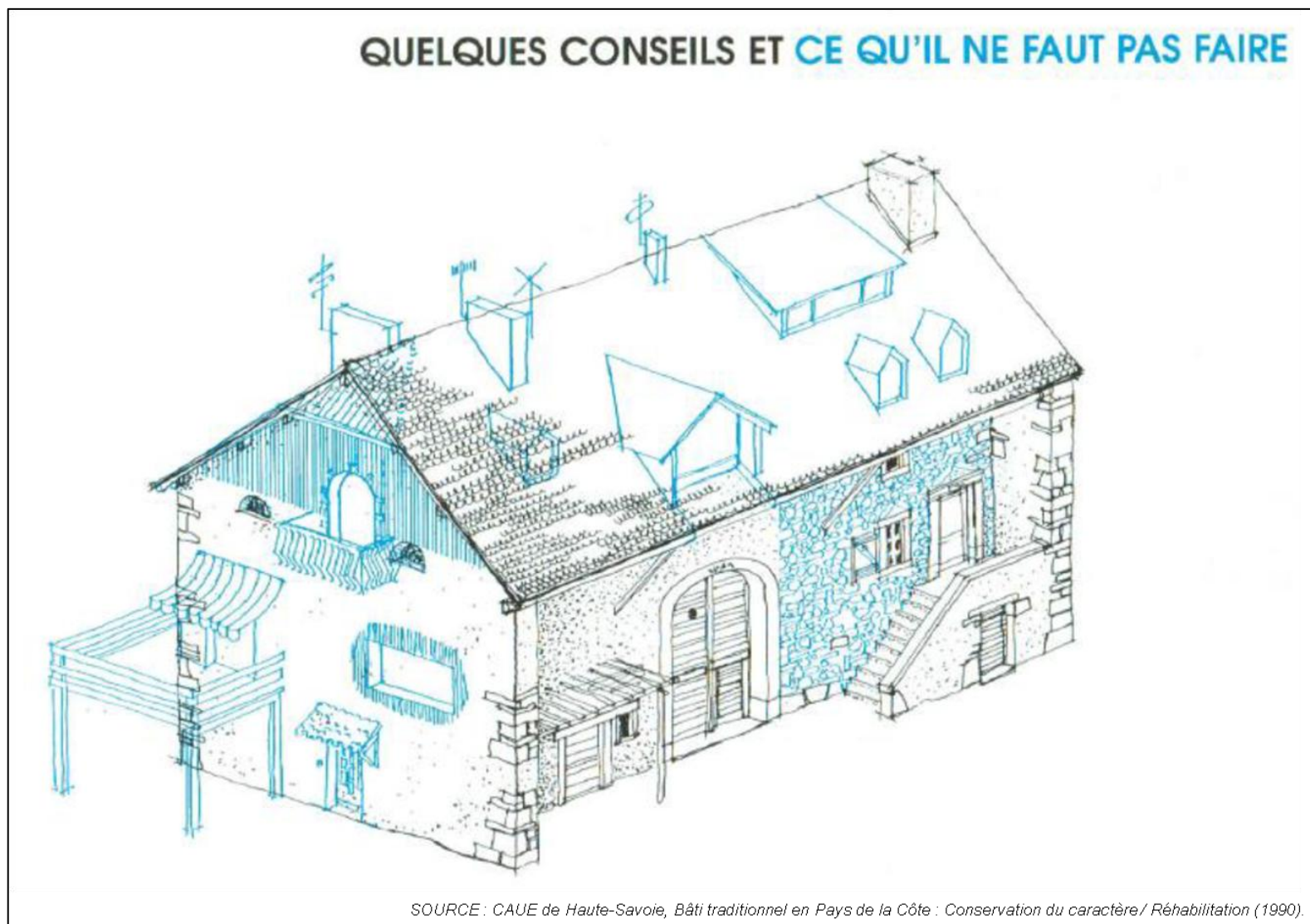
Les ouvertures permettant l'éclairage des combles doivent être de préférence positionnées en façade des murs pignons.

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-Savojarde

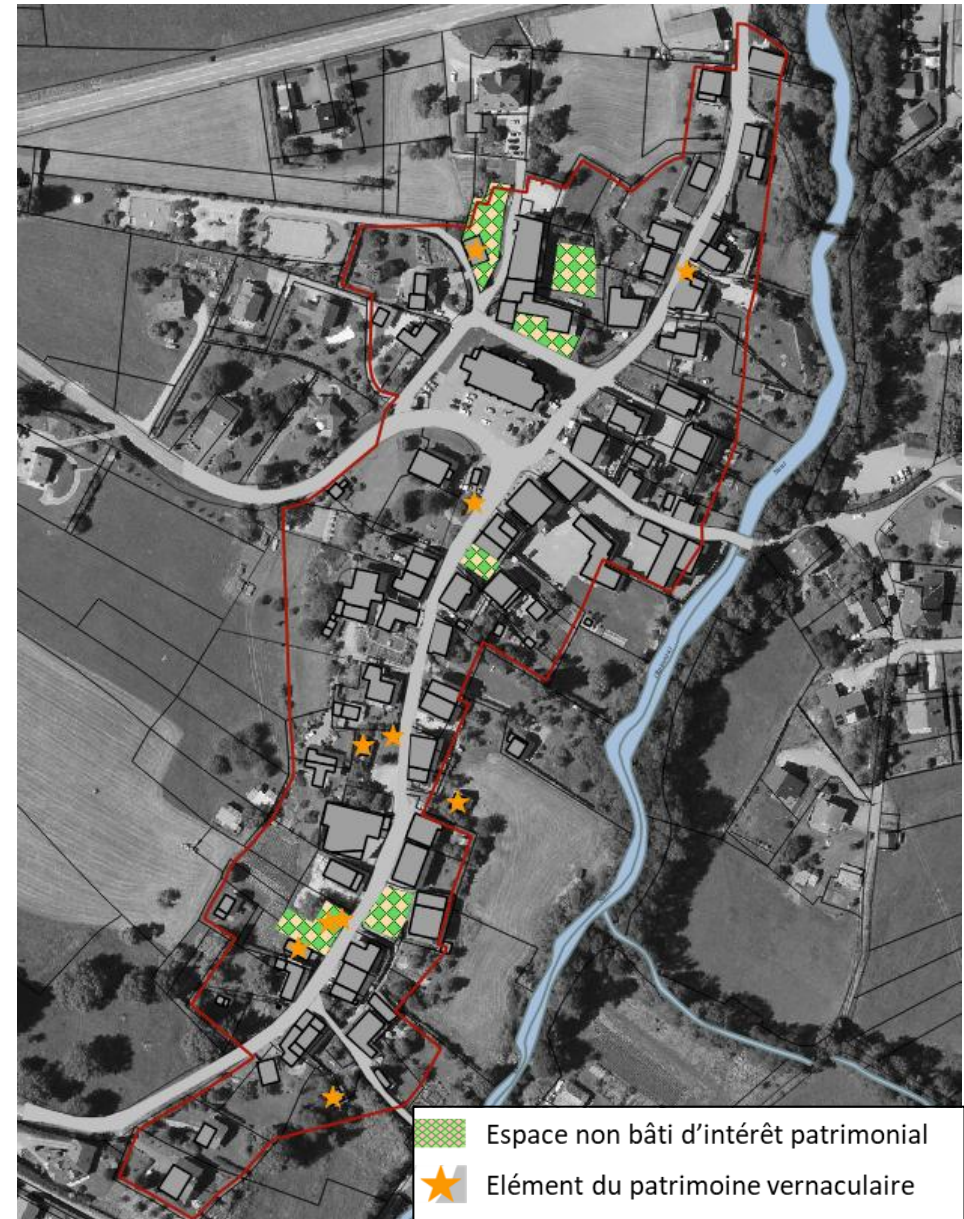
Pour la valorisation du caractère patrimonial du chef-lieu :

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

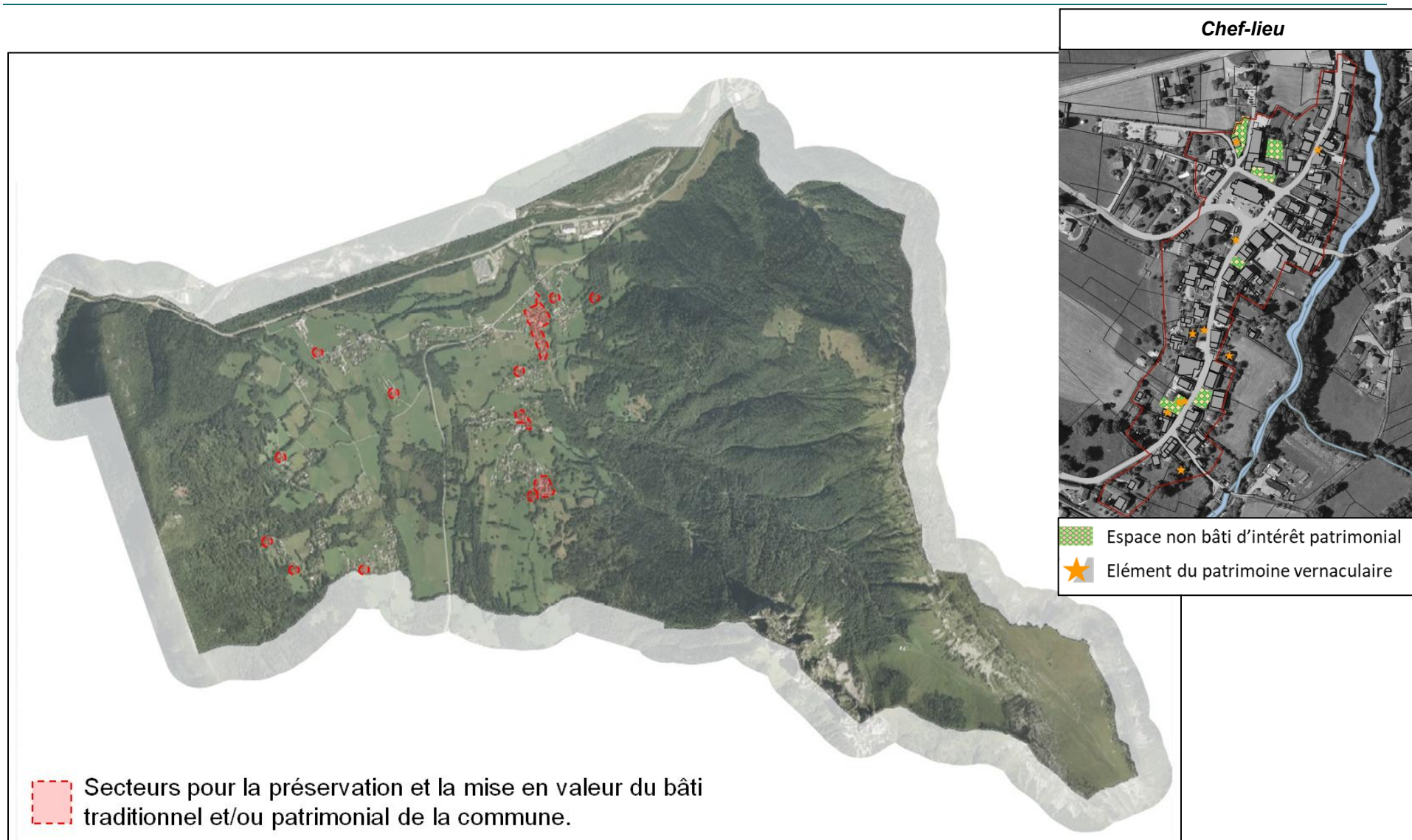
- doivent être maintenus majoritairement en espace libre de construction, de type cour, jardin, potager, verger... L'édification d'une annexe non habitable de faible volumétrie par unité foncière peut être admise, sous réserve de préserver et de s'intégrer dans le caractère patrimonial des lieux et les 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.

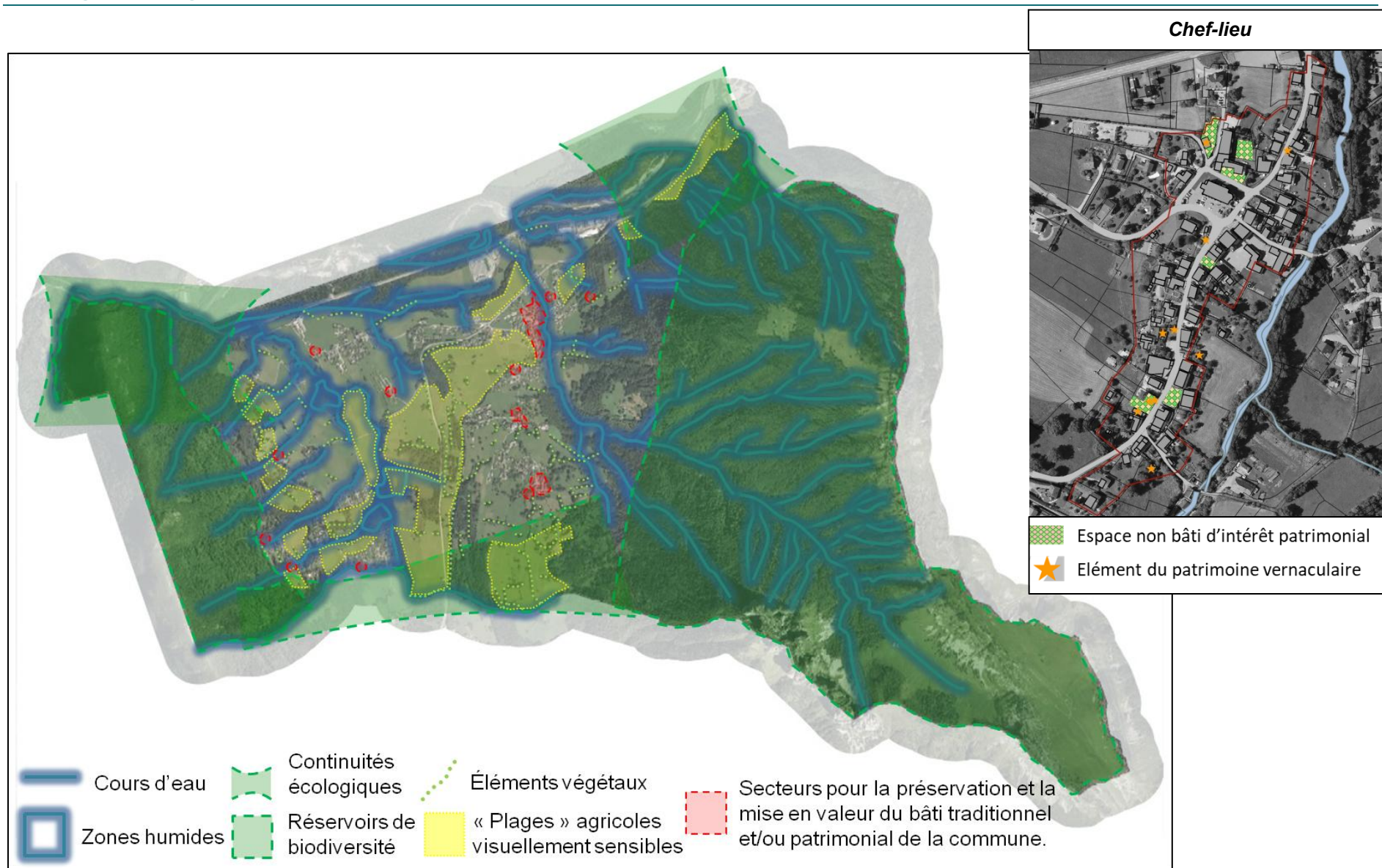
Les talus peuvent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles.

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



Pièce 5-3 : ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A
L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

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) :

