COMBLOUX

360° mont blanc france

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. de COMBLOUX

5 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Version du 23/10/2025

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

INTRODUCTION **3**

Qu'est-ce qu'une OAP ? 3
Les differents types d'OAP 4
Comment utiliser les OAP ? 5

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU **6**

1. Rappel du cadre legislatif 6
2. Conditions d'amenagement 6
3. Conditions d'ouverture a l'urbanisation 6
4. Phasage des OAP 7

OAP SECTORIELLES **8**

OAP n°1 / Les Cheres 9
OAP n°2 / Clos Perret 11
OAP n°3 / Plan Mouille - Activites 13
OAP n°3bis / Plan Mouille - Tourisme 15
OAP n°4 / L'Eau Vive 17
OAP n°5 / Le Fredi 19
OAP n°6 / Les Cristaux 21
OAP n°7 / Route du Pelloux 23
OAP n°8 / Clos Lachenal 25
OAP n°9 / STECAL du Feug 27

OAP THEMATIQUES **29**

OAP thematiques A / Qualite des projets et adaptation au changement climatique 29
OAP thematique B / Densification du tissu bati 41
OAP thematique C / Milieux naturels & continuites ecologiques 45

Évolution dans le cadre de la modification simplifiée n°1 : Ajout en **vert** Suppression en **rouge barré**

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'une OAP ?

En quelques mots

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets.

Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser.

Le cadre réglementaire

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (OAP sectorielles).

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune (OAP thématiques).

Les différents types d'OAP

Les OAP thématiques

Le PLU contient 3 OAP thématiques. Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielles le cas échéant.

- **L'OAP « Qualité des projets et adaptation au changment climatique »**
- **L'OAP « Densification du tissu bâti »**
- **L'OAP « Milieux naturels et continuités écologiques »**

Les OAP sectorielles



Dans le cadre d'une OAP sectorielle s'appliquant sur du foncier déjà bâti à la date d'approbation du PLU, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLU (extensions, annexes).

<u>Les OAP sectorielles avec schéma d'aménagement</u>

Le PLU contient au total **10 OAP sectorielles** correspondant à des secteurs à projet sur lesquels des grandes orientations d'aménagement sont définies et doivent être prises en compte dans les aménagements.

L'objectif général de l'OAP sectorielle avec schéma est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir aux futurs projets une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative et répondant aux exigences des documents supra communaux et des lois.
Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes de densité, d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Ainsi, chaque OAP sectorielle avec schéma, contient :

- **Des orientations écrites qui comprennent :**
  - **Le constat** : qui dresse un court état des lieux du site et décrit ses caractéristiques générales (localisation, surface, accès…)
  - **Les objectifs** poursuivis par la collectivité en termes d'aménagement, de destination future des constructions, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation….
  - **Les principes d'aménagement** retenus pour chaque site. Ils prennent en compte différents aspects de l'aménagement : Fonctions et morphologie urbaine, Nature en ville, patrimoine bâti et paysage, Accès, déplacement et stationnement, Lutte contre les risques et les nuisances/Équipements et réseaux.
- **Des orientations graphiques :**

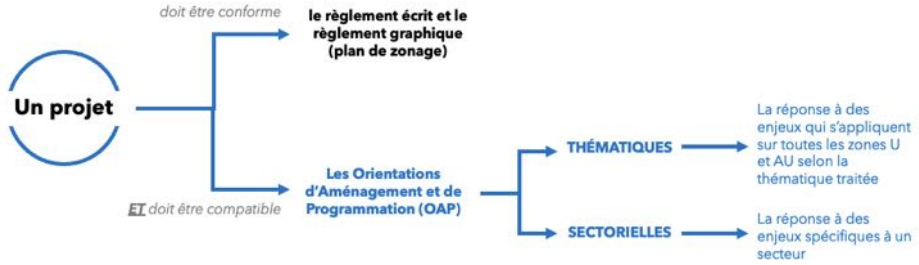
Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, accès, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...) ; Ce schéma vient compléter le texte en spatialisant les intentions d'aménagement.

- **Des exemples** permettant d'illustrer les constructions ou les aménagements souhaités

Comment utiliser les OAP ?

Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.
Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques.

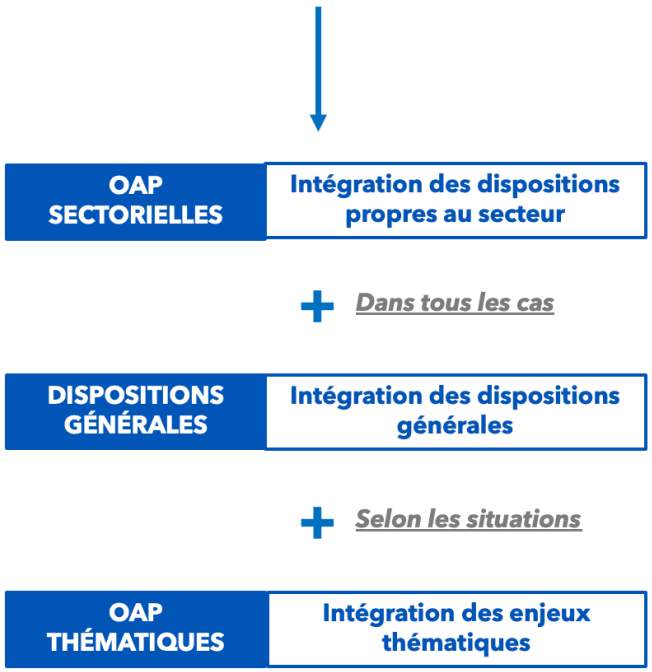
Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.



Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut aussi avoir à intégrer les dispositions d'une OAP thématique selon sa situation (périmètre de centralité, OAP TVB, OAP densification, OAP qualité de l'urbanisme et adaptation au changement climatique, …)

Idem pour un site d'OAP sectorielle : il peut avoir aussi à intégrer en complément les dispositions d'une ou plusieurs OAP thématiques selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, …)

Principe de lecture d'une OAP sectorielle à dominante d'habitat



ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES 1AU

1. Rappel du cadre législatif

Article L151-6-1 : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

2. Conditions d'aménagement

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. les prescriptions pour chaque OAP). Dans ce cas, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre couvert par les OAP ou sa quasi-totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en œuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues. Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

Il est possible de réaliser l'urbanisation d'un secteur par phase pour lisser la production de logements dans le temps.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

On entend par ouverture à l'urbanisation la délivrance d'un permis d'aménager (PA) ou d'un permis de construire groupé.

On entend par réalisation des logements que la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ait été déposée en mairie.

Voiries et réseaux :

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Si un ou des réseau(x) doivent être renforcés, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'après confortement dudit réseau.

Foncier :

La maîtrise foncière par la commune ou une collectivité et la dureté foncière en cas de foncier privé seront examinés comme critère de phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

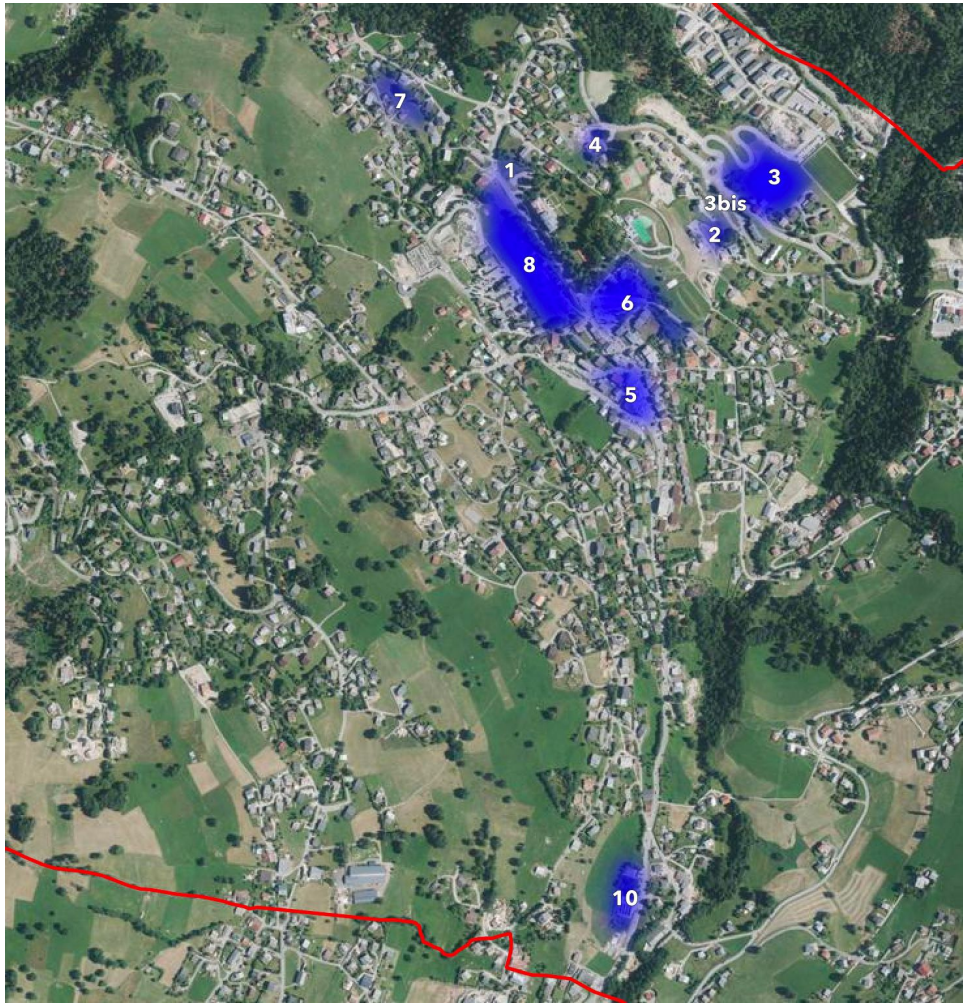
Capacité des équipements :

La capacité des équipements communaux ou intercommunaux, tels que les écoles et les équipements d'accueil de la petite enfance guideront le choix du calendrier, ainsi que la capacité des unités de traitements des eaux usées, la capacité du réseau d'eau potable et de la ressource en eau, la capacité du réseau électrique ainsi que la suffisance des points d'apport volontaire pour la gestion des déchets.

4. Phasage des OAP

Nom de l'OAP	Priorité 1 – court terme Déblocable dès approbation du PLU	Priorité 2 À partir 2027
OAP 1 – Les Chères	X	
OAP 2 – Clos du Perret	X	
OAP 3 – Plan Mouillé – Activités économiques	X	
OAP 3bis – Plan Mouillé	X	
OAP 4 – L'Eau Vive	X	
OAP 5 – Le Fredi	X	
OAP 6 – Les Cristaux		X
OAP 7 – Route du Pelloux		X
OAP 8 – Clos Lachenal		X
OAP n°9 - STECAL du Feug	X	

OAP SECTORIELLES



Localisation des 10 OAP sectorielles

OAP N°1 / LES CHERES



Constats :

Emprise : 0,15 ha
Ce site ne présente pas de topographie prononcée.
Il est en transition entre des espaces peu denses et l'entrée du centre-village.
Il se trouve au contact du bâtiment de l'ancien palace PLM, reconverti en logements.
A proximité des équipements et avec un foncier maîtrisé par la commune, ce site est favorable pour la production de logements permanents.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Conditions d'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine).
Respect des règles de la zone UB avec règles spécifiques pour OAP1.
Servitude de mixité sociale : 100 % de logements en accession sociale pérenne. Des logements en BRS sont prévus.

Programmation / formes bâties / densités

Environ 12 logements (soit une densité de l'ordre de 80 logements/ha) en Bail Réel Solidaire.

L'habitat collectif R+3+C est attendu.

Schéma des principes d'aménagement



Principes de gestion des mobilités

Un seul accès au secteur depuis la RD1212

La voie de desserte interne ne créera pas de maillage interne.

Principes de composition bâtie

Secteur d'habitat collectif d'une hauteur maximum R+3+C

Principes de composition paysagère et environnementale

Traiter la lisière paysagère avec le voisinage.

Les clôtures éventuelles seront constituées au minimum d'une haie végétale d'essences locales.

Les aires de stationnements aériens seront implantées en arrière-plan de l'opération afin d'en limiter la perception depuis l'espace public.

OAP N°2 / CLOS PERRET



Constats :

Emprise : 0,28 ha
Le site de Plan Perret se situe dans le secteur du plan d'eau Biotope.
Il est desservi par la route de Diekholzen.
Ce terrain présente une pente forte ; l'intégration des constructions dans la pente présente donc un fort enjeu.
Ce secteur connait de nombreuses constructions récentes, avec une orientation forte vers la production de logements permanents.
Le site abrite une probable source qui alimenterait en fossé humide en aval du secteur dont il faudra tenir compte en cas d'aménagement.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale du projet.
Il s'agit de :

- Tenir compte de la forte pente,
- Conserver la frange boisée au Sud garante d'une insertion paysagère
- Proposer des formes bâties alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques, et en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Conditions d'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine).
Respect des règles de la zone UB avec règles spécifiques pour OAP2.
Servitude de mixité sociale : 50 % de logements sociaux pérennes à répartir entre accession pérennes et logements locatifs sociaux.
Servitude *non altus tolendi* : ~~939,5 m NGF~~ 928 m NGF.

Programmation / formes bâties / densités

Environ 20 logements (soit une densité de l'ordre de 70 logements/ha) dont 50% de logements sociaux et/ou logements en BRS et/ou logements abordables.
Des petits collectifs sont attendus.

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition bâtie

Secteur d'habitat collectif d'une hauteur maximum R+1+C avec respect de la servitude *non altus tolendi* : 939,5 m NGF.

Implantation possible du bâti.

Principes de gestion des mobilités

Un seul accès au secteur depuis la voie de desserte existante (Impasse du Clos Perret) pour les constructions en amont.

Un accès depuis la partie basse de la route de Diekholzen est admis pour les stationnements garage afin de limiter les mouvements de terre.

Les accès aux constructions s'effectueront directement sur la voie existante.

La zone devra être parcourue par un mode actif notamment :

- lien entre le haut et le bas du terrain en lien avec les espaces verts à préserver,
- lien à envisager vers le plan d'eau Biotope.

Principes de composition paysagère et environnementale

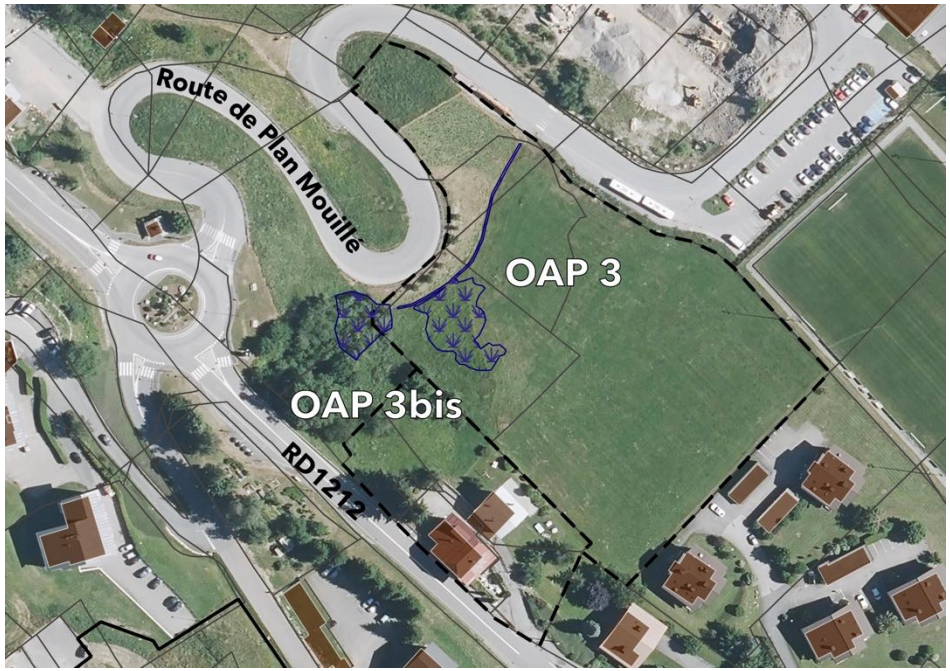
Un cœur vert paysager sera aménagé afin de favoriser l'insertion paysagère du projet dans la pente.

Traiter la lisière paysagère avec le voisinage, notamment avec les constructions au Sud-est.

Les arbres existants seront préservés autant que possible et participeront à l'agrément du projet, notamment en limite Sud-est en transition avec le bâti existant.

Les aires de stationnements aériens seront implantées en arrière-plan de l'opération afin d'en limiter la perception depuis l'espace public ou sous le bâti.

OAP N°3 / PLAN MOUILLE - ACTIVITES



Constats :

Emprise : 1,15 ha
Le site de Plan Mouillé se situe dans la partie basse de Combloux en entrée Nord de la commune depuis Sallanches.
Cet espace est inclus dans la ZAC de Plan Mouillé, il en constituera une seconde phase d'urbanisation.
Il est desservi par la route de Plan Mouillé.
Ce terrain présente une pente limitée sauf dans le virage de la route de Plan Mouillé où la pente est plus forte. L'intégration des constructions dans la pente présente donc un fort enjeu.
Le terrain abrite une zone humide identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale ; elle doit être préservée dans la mesure du possible.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer le développement artisanale de la commune en continuité de la ZAC de Plan Mouillé. Cette parcelle communale pourrait accueillir des nouvelles entreprises le long de la route de Plan Mouillé mais également des logements (logements sociaux pérennes (BRS et location) ou en résidences principales) pour suppléer au manque de logements permanents et à la rareté du foncier.
Il s'agit de :

- tenir compte de la pente,
- prendre en compte la présence d'un secteur d'habitat en limite Sud-est et ainsi assurer une transition paysagère,
- tenir compte des zones humides.

Conditions d'urbanisation :

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Respect des règles de la zone 1AUx.

Programmation / formes bâties / densités

~~Sans objet .~~

En cas de réalisation de logements :

- il doit s'agit de résidences principales (application de la servitude L151-14-1 CU).
- Le programme de logements devra comporter au moins 40% de logements sociaux pérennes.
- Le programme de logements ne peut pas concerner plus de la moitié de la superficie de la zone.

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition bâtie

Secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activités économiques.

Une partie du secteur (maximum 50% de la surface de la zone) peut accueillir des logements en résidences principales ; dans ce cas la hauteur des constructions à usage de logements est limitée à R+3+C.

Principes de gestion des mobilités

Un seul accès au secteur depuis la route de Plan Mouillé

La voie de desserte interne ne créera pas de maillage avec d'autres voies. La voie sera conçue de sorte à pouvoir desservir l'OAP3bis.

La zone devra être parcourue par un mode actif.

Principes de composition paysagère et environnementale

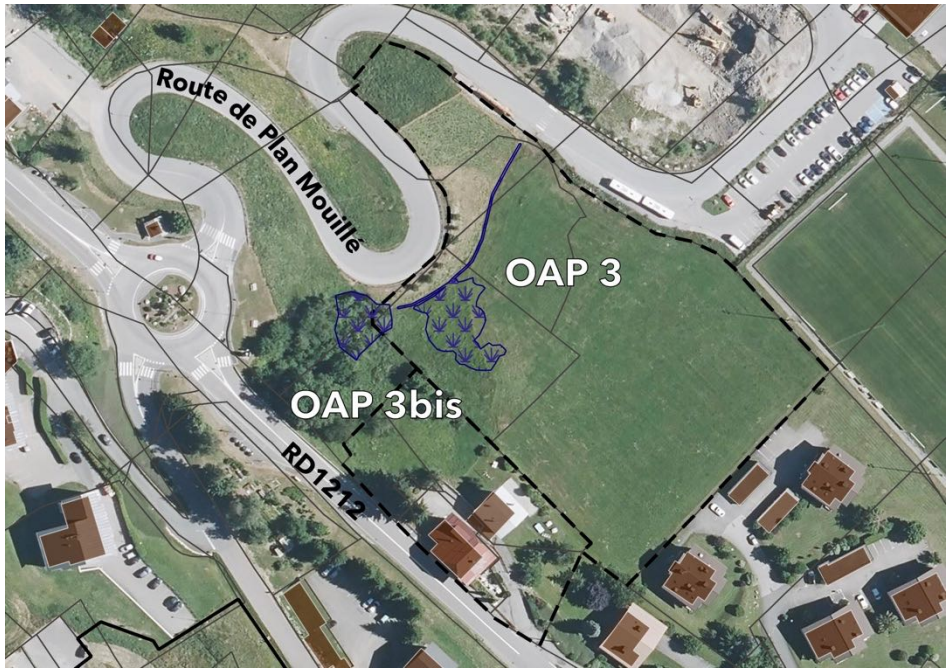
Les lisières Ouest et Sud qui sont au contact d'habitat ou d'hébergements touristiques, devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné avec plantation d'arbres de haute et moyenne tige, avec des espèces locales et diversifiées afin d'assurer l'insertion paysagère dans le paysage.

Les aires de stationnements aériens seront regroupées en entrée de secteur et seront, autant que possible, mutualisées entre les différentes activités installées.

La zone humide doit être préservée.

En cas d'atteinte à la zone humide, le porteur de projet devra mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser).

OAP N°3BIS / PLAN MOUILLE - TOURISME



Constats :

Emprise : 0,31 ha

Le site se trouve le long de la RD1212 ; il est composé du tènement de l'hôtel des Granits.

Ce terrain présente peu de pente sur la partie déjà bâtie et une forte pente dans le secteur boisé et prés.

Le terrain est voisin d'une zone humide identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale ; elle doit être préservée dans la mesure du possible.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à

- Permettre la conversion de l'hôtel « Les Granits » en résidence de tourisme, après conventionnement loi Montagne ou en logements pour saisonniers.
- Sur le terrain nu, il est envisagé la construction de logements en BRS pour permettre d'élargir l'offre de logements pérennes à destination des résidents permanents.

Conditions d'urbanisation :

Respect des règles de la zone UT avec règles spécifiques OAP 3bis.

Servitude de mixité sociale : 70 % de logements en accession sociale pérenne et 30 % de logements saisonniers pour permettre le logement des travailleurs saisonniers.

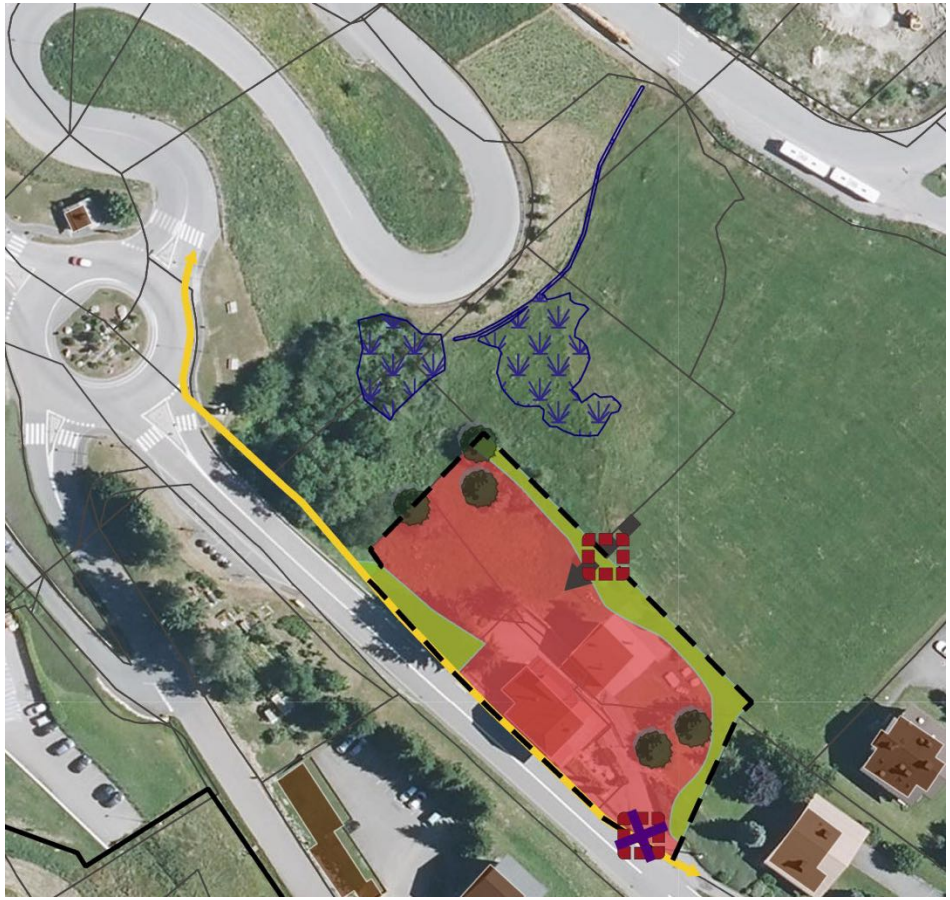
Programmation / formes bâties / densités

Environ 22 logements (soit une densité de l'ordre de 70 logements/ha) en logements en accession sociale pérenne

L'OAP prévoit en plus des logements pour saisonniers.

L'habitat collectif R+3+C est attendu

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition bâtie

Secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activités touristiques, ou de logements en accession sociale pérenne et de logements pour saisonniers.

Les constructions nouvelles pourront présenter une hauteur de R+3+C.

Principes de gestion des mobilités

Si la voie de desserte interne de la zone 1AUX est réalisée, alors l'accès à l'OAP 3bis devra s'effectuer depuis la zone 1AUx de Plan Mouillé.

A défaut de cette possibilité, l'accès s'effectuera par l'accès actuel qui devra être sécurisé.

Aucun nouvel accès direct sur la RD1212 ne sera admis.

Si l'accès peut être réalisé par la zone 1Aux, alors l'accès à l'ancien hôtel des Granits depuis la RD1212 doit être supprimé.

La voie de desserte interne ne créera pas de maillage avec d'autres voies.

La zone devra être longée par un mode actif.

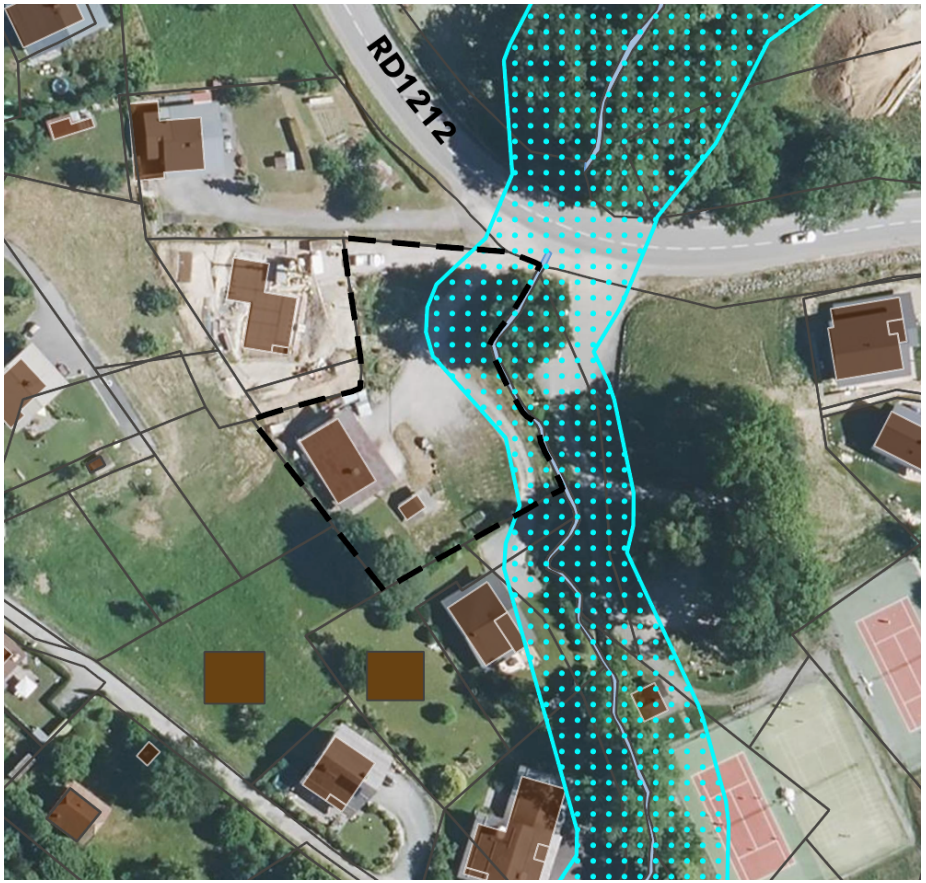
Principes de composition paysagère et environnementale

La lisière Nord-est qui est au contact de la zone d'activités devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné avec plantation d'arbres de haute et moyenne tige, avec des espèces locales et diversifiées afin d'assurer l'insertion paysagère.

La lisière avec la RD1212 devra être traitée avec soin.

Les arbres existants devront être préservés au maximum afin d'assurer l'insertion paysagère du projet.

OAP N°4 / L'EAU VIVE



Constats :

Emprise : 0,22 ha mais seulement 0,17 ha constructibles.
Le site se trouve le long de la RD1212 ; il est occupé par un bâtiment communal.
Il se trouve au contact d'un torrent dont les abords sont préservés par la trame turquoise (repéré au titre de l'article L151-23 CU).
Ce terrain présente peu de pente.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer le renouvellement et la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine et paysagère de l'opération.
Il s'agit églament de tenir compte des enjeux écologiques liés à la trame turquoise.

Conditions d'urbanisation :

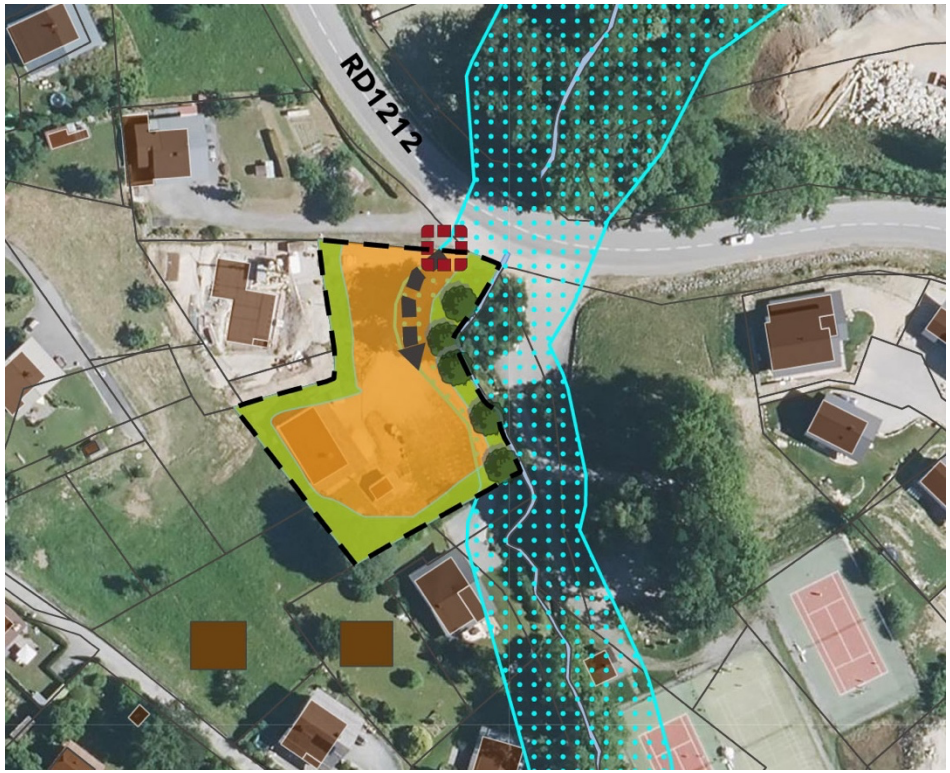
Sans objet (zone urbaine).
Respect des règles de la zone UB avec règles spécifiques OAP4.
Servitude de mixité sociale : 100 % de logements sociaux pérennes. Des logements en BRS sont prévus.

Programmation / formes bâties / densités

Environ 16 logements (soit une densité de l'ordre de 70 logements/ha) en Bail Réel Solidaire.

L'habitat collectif R+3+C est attendu.

Schéma des principes d'aménagement



Principes de gestion des mobilités

Un seul accès au secteur depuis la RD1212 par l'accès existant qui est maintenu.

Cet accès doit être envisagé en cohérence avec les constructions voisines.

Il n'est pas admis de nouvel accès direct sur la RD1212.

Le tracé de la voie de desserte doit éviter au maximum la partie incluse dans la trame turquoise.

Principes de composition bâtie

Secteur d'habitat collectif d'une hauteur maximum R+2+C

Principes de composition paysagère et environnementale

Trame turquoise à préserver repérée au titre de l'article L151-23 CU. Voir le règlement de la trame.

Traiter la lisière paysagère avec le voisinage, notamment avec les constructions voisines.

La lisière boisée réelle existante sera préservée strictement et participera à l'agrément du projet, notamment en bordure du torrent.

OAP N°5 / LE FREDI



Constats :

Emprise : 0,78 ha
Le site se trouve au cœur de la centralité ; il accueille l'office de tourisme, des restaurants et une boulangerie.

Objectifs d'aménagement :

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Création d'une place de vie reliant la place de l'OT au secteur du Fredi,
- Valorisation des cônes de vue,
- Suppression des stationnements en surface pour quelques places publiques souterraines,
- Repenser le positionnement et l'avenir des bâtiments (Fredi / Boulangerie) en conservant les usages,
- Repenser les circulations,
- Liaisonner les différents secteurs : Cristaux, plan d'eau, Eglise / Mairie / Boucherie.
- Changer l'image de Combloux en réduisant l'impact de la RD1212.

Conditions d'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine).
Respect des règles de la zone UA avec règles spécifiques OAP5.

Programmation / formes bâties / densités

Environ 14 logements (soit une densité de l'ordre de 18 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du secteur OAP) en accession libre.

(si on considère seulement le foncier d'accueil des logements, la densité est de 100 logt/ha car 14 logts sur 0,14 ha).

L'habitat collectif R+3+C est attendu.

Commerces en rez-de-chaussée.

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition bâtie

Office de tourisme et commerces à conserver

Implantation d'un nouveau bâtiment avec commerces en RdC. Le bâti aura une écriture architecturale à dominante minérale.

Bâtiments de la boulangerie et du Fredi susceptibles d'être démolis pour favoriser un parti d'aménagement cohérent.

.

Principes de gestion des mobilités

Contrôler le sens de circulation de la route de la Croix de Pierre et les accès aux logements (existants au Nord et nouveaux).

Limiter l'accès des véhicules sur la place et inciter le stationnement dans le futur parking des Cristaux.

Créer du stationnement minute en lien avec la boulangerie. Reconfigurer la voie en offrant du stationnement minute pour l'Office du tourisme

Offrir du stationnement minute et de la livraison côté Est de la RD.

Conserver la possibilité des livraisons et l'intégration du marché.

Rétrécir la RD et gagner en espace piétonnier.

Créer une continuité de l'espace urbain entre la place et la route.

Maintenir les arrêts de navettes côté Ouest de la RD.

Principes de composition paysagère et environnementale

Agrandir la terrasse du café vers le Sud autour d'une nouvelle placette.

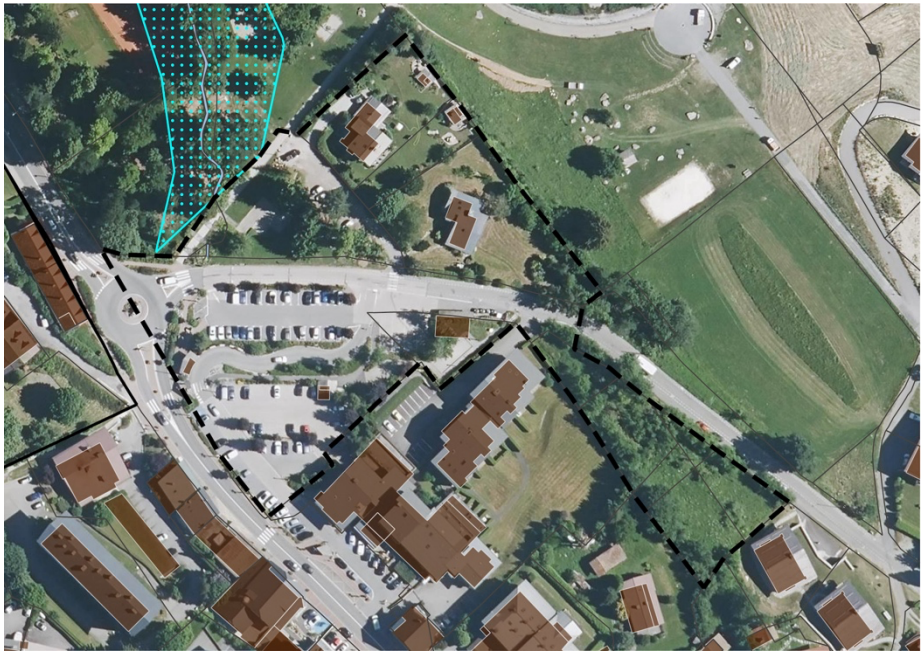
Reconfigurer les terrasses devant l'office du tourisme

Intégrer de la végétation dans l'espace minéral

Végétaliser ponctuellement la voie.

Paysager la pointe Sud de la place, et supprimer tout stationnement.

OAP n°6 / Les Cristaux



Constats :

Emprise : 1,4 ha
Le site se trouve au cœur de la centralité ; il accueille actuellement le vaste parking des Cristaux, un espace vert et quelques maisons.

Objectifs d'aménagement :

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Densification sans artificialisation des sols,
- Préservation des cônes de vue, notamment sur l'église et le Mont Blanc,
- Passage des stationnements en souterrain (environ 100 places),
- Création d'espaces publics (places),
- Développement d'une offre de logements et de commerces,
- Développement d'une offre hôtelière
- Facilitation des modes de déplacements doux liaisonnant les secteurs Église / plan d'eau / office de tourisme / ferme Isidore.
- Volonté de disposer d'un véritable espace de vie de village, changeant l'image de Combloux en réduisant l'impact de la RD1212.

Conditions d'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine).
Respect des règles de la zone UA + zone UTh.
Servitude de mixité sociale : 30 % de logements sociaux pérennes.

Programmation / formes bâties / densités

Environ 30 logements (soit une densité de l'ordre de 20 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du secteur OAP) dont 30% de logements sociaux pérennes.

(si on considère seulement le foncier d'accueil des logements, la densité est de 80 logt/ha car 30 logts sur 0,37 ha).

L'habitat collectif avec un gradient de R+C à R+3+C est attendu.

Commerces en rez-de-chaussée sur une partie des bâtiments et possibilité d'un hôtel dans le secteur Nord.

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition bâtie

Habitat collectif

Bâtiment avec commerces en RdC et en combles.

Vocation touristique de préférence (hôtel), mais possibilité de réaliser des logements aidés, logements en BRS ou logements avec coût de sortie maîtrisé (à destination des résidents permanents).

Développer une continuité commerciale avec les surfaces existantes

Implanter les nouveaux bâtiments dans la continuité de l'alignement bâti existant sur la RD1212.

Principes de gestion des mobilités

Dévoyer la RD pour gagner en espace piéton de part et d'autre

Poursuivre le cheminement de la grande place vers le plan d'eau Biotope.

Prévoir un lien piétonnier avec Basseville.

Aménager une aire de bus le long de la route de Prairy.

Maintenir les arrêts de navettes côté Est de la RD.

Positionner en face à face les entrées des parkings (parking de l'espace vert et parking souterrain).

Principes de composition paysagère et environnementale

Assurer une continuité piétonne et visuelle entre l'église et la place centrale et préserver les ouvertures visuelles sur le Mont Blanc.

Mettre en scène le jardin alpin (qui se trouve hors OAP).

Offrir une vitrine commerciale en entrée de ville en lien avec le bâtiment à l'Ouest.

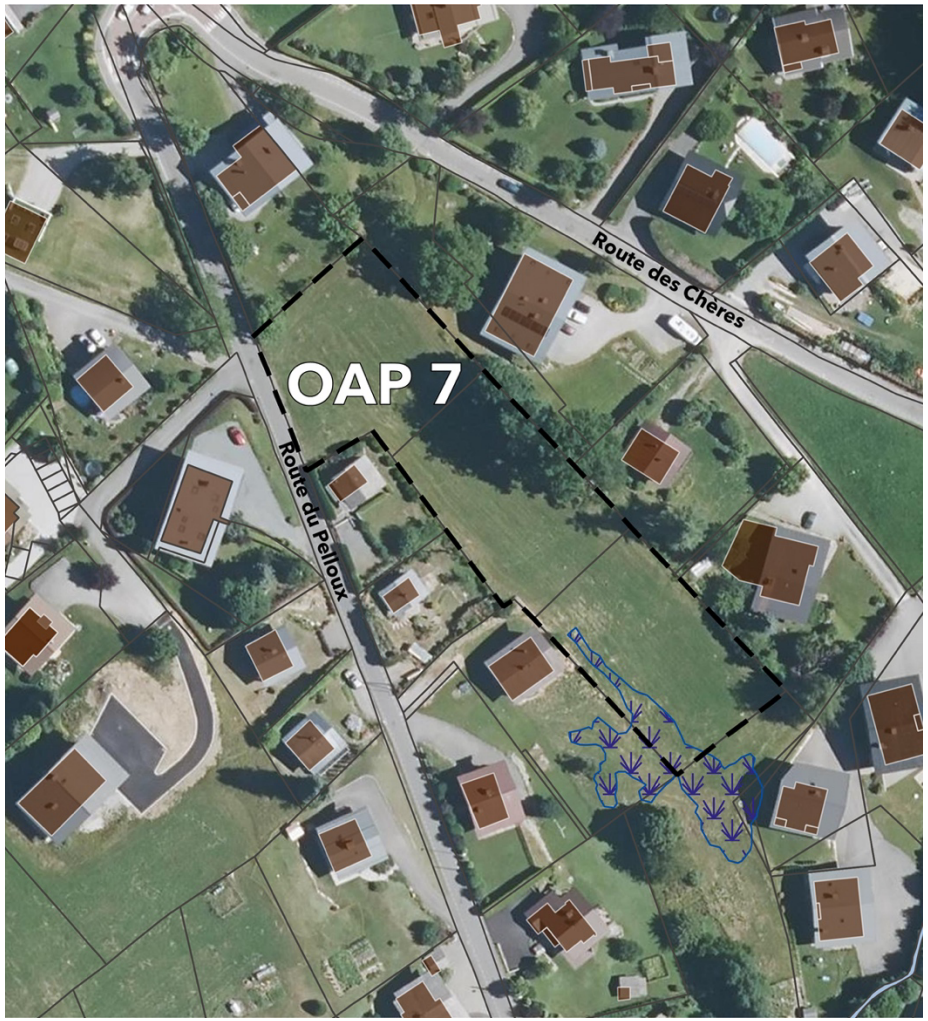
Créer une grande place de centralité et une place basse et offrir des terrasses notamment côté Sud.

Sauvegarder les boisements existants de l'espace vert boisé et limiter la poche de stationnement dans l'espace boisé à son emprise actuelle.

Disposer des jardins privatifs pour les logements du bas.

Reconfigurer le point d'apport des déchets.

OAP N°7 / ROUTE DU PELLOUX



Constats :

Emprise : 0,38 ha
Le site est un grand pré enserré dans le tissu bâti pavillonnaire.
Ce terrain présente peu de pente et peu d'enjeux paysagers.
Le terrain abrite une zone humide identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale ; elle doit être préservée. Le projet doit impérativement éviter de porter atteinte à cette zone humide.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine et paysagère de l'opération.
La commune souhaite valoriser ce tènement pour la création de logements permanents (proximité des services publics : écoles, lycée, mairie ; des commerces ; des espaces publics).

Conditions d'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine).
Respect des règles de la zone UB.
Servitude de mixité sociale : 60 % de logements en accession sociale pérenne.

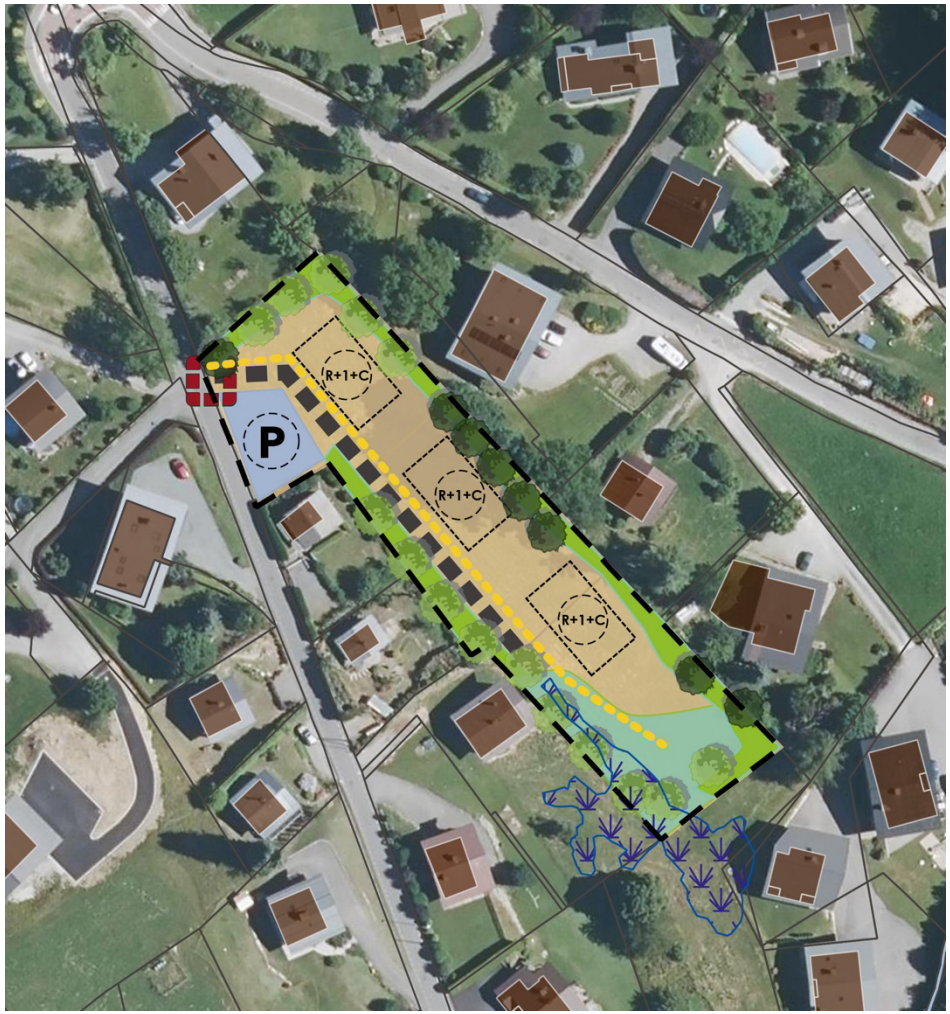
Réalisation de l'opération en une seule tranche par opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation / formes bâties / densités

Environ 9 logements (soit une densité de l'ordre de 24 logements/ha) dont 60 % de logements en accession sociale pérenne.

L'habitat intermédiaires R+1+C est attendu.

Schéma des principes d'aménagement



Principes de gestion des mobilités

Un seul accès au secteur depuis la route du Pelloux.

Cet accès doit être envisagé en cohérence avec les accès existants des constructions voisines.

Le tracé de la voie de desserte ne prévoit pas de bouclage.

Les aires de stationnements aériens seront regroupées en entrée de secteur, notamment les stationnements pour les visiteurs.

Desserte de l'espace collectif par des modes doux uniquement.

Principes de composition bâtie

Secteur d'habitat intermédiaire d'une hauteur maximum R+1+C

Principes de composition paysagère et environnementale

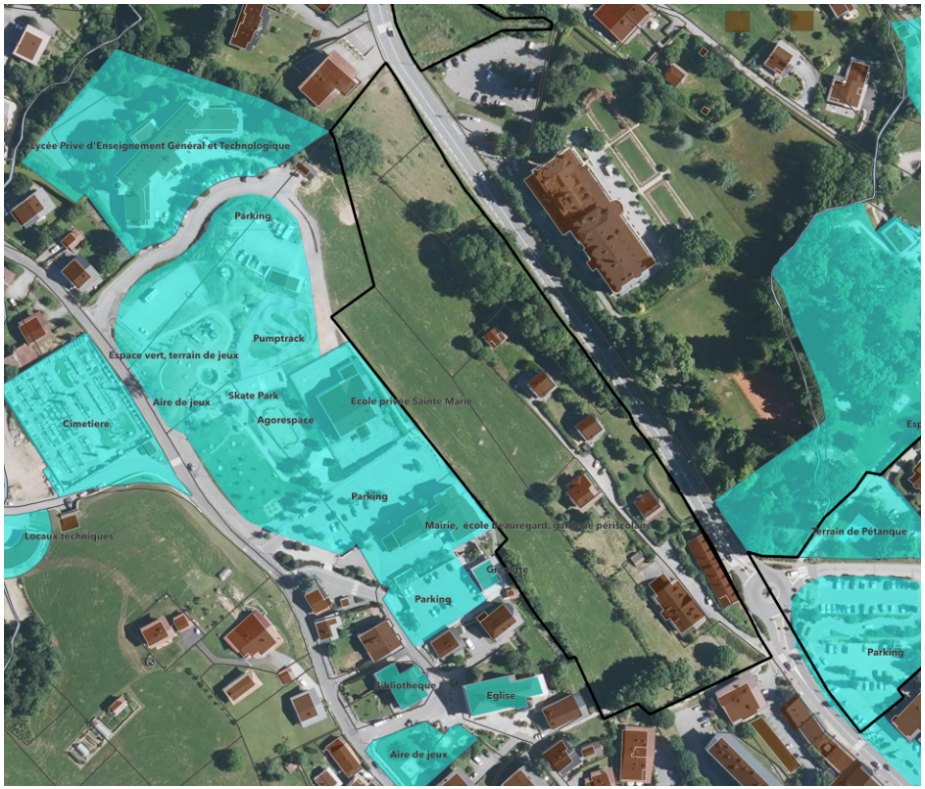
Traiter la lisière paysagère avec le voisinage, notamment avec les constructions voisines, par le biais de plantations d'arbres.

Les arbres existants seront préservés autant que possible et participeront à l'agrément du projet.

La zone humide doit être préservée. Le projet doit impérativement éviter la zone humide.

Secteur de préservation de la biodiversité et création d'un espace de convivialité apaisé et qualitatif.

OAP n°8 / Clos Lachenal



Emprise des équipements publics ou d'intérêt collectifs

Constats :

Emprise : 2,55 ha

Le site est composé d'une part d'un grand pré situé sous le secteur d'équipement et d'un ancien hôtel et de constructions d'habitat au patrimoine architectural intéressant.

Ce terrain présente un dénivelé assez important entre la RD1212 et les équipements existants. Le site présente également de forts enjeux paysagers liés à la préservation du cône de vue sur l'église depuis la RD1212.

Objectifs d'aménagement :

Secteur identifié comme stratégique à urbaniser de manière très limitée dans le cadre du PLU.

Seul un projet d'équipements et d'espaces publics (salle des fêtes sous le podium et jardin alpin avec cheminement piéton / cycle depuis les Cristaux) est envisagé.

Volonté de la collectivité d'acquérir ce tènement.

Souhait de voir se réhabiliter l'ancien hôtel Edelweiss dès que possible.

Conditions d'urbanisation :

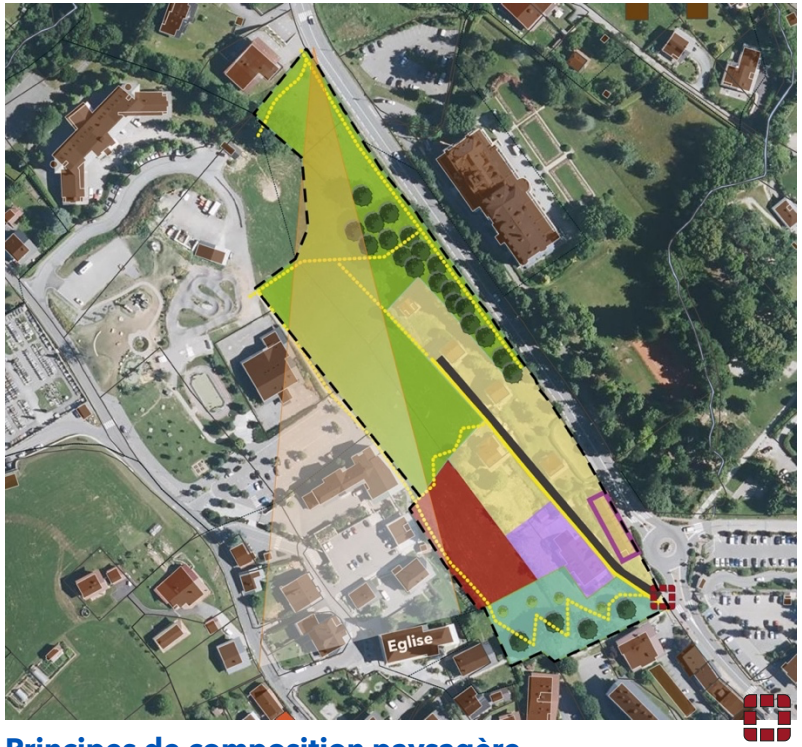
Pas de servitude de mixité sociale.

Programmation / formes bâties / densités

Il peut être réalisé des logements en résidence sénior ou auberge de jeunesse en réhabilitation de l'ancien hôtel.

Une salle polyvalente est prévue, ainsi que des modes doux à travers le secteur.

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition paysagère

Préserver les espaces verts ouverts

Les arbres existants seront préservés autant que possible et participeront à l'agrément du projet, notamment entre le secteur et la RD1212.

Un jardin alpin sera aménagé ; il permet de mettre en valeur les perceptions sur l'Église et de faciliter les déplacements doux entre le secteur Mairie/église et Les Cristaux

Préserver et valoriser le cône de vue sur l'Église depuis la route de Megève, notamment dans le cadre du projet de salle polyvalente.

Principes de gestion des mobilités

Pour le secteur d'habitat, un seul accès à prévoir par le clos Lachenal.

Pour les équipements, l'accès s'effectuera par le secteur d'équipements existants.

Le tracé de la voie de desserte ne prévoit pas de bouclage.

Des modes doux irrigueront l'ensemble de l'OAP et notamment :

- Lien avec l'ancien hôtel PLM
- Lien vers le projet de maison de l'enfance,
- Lien vers le projet de jardin alpin
- Lien vers les équipements existants

Principes de composition bâtie

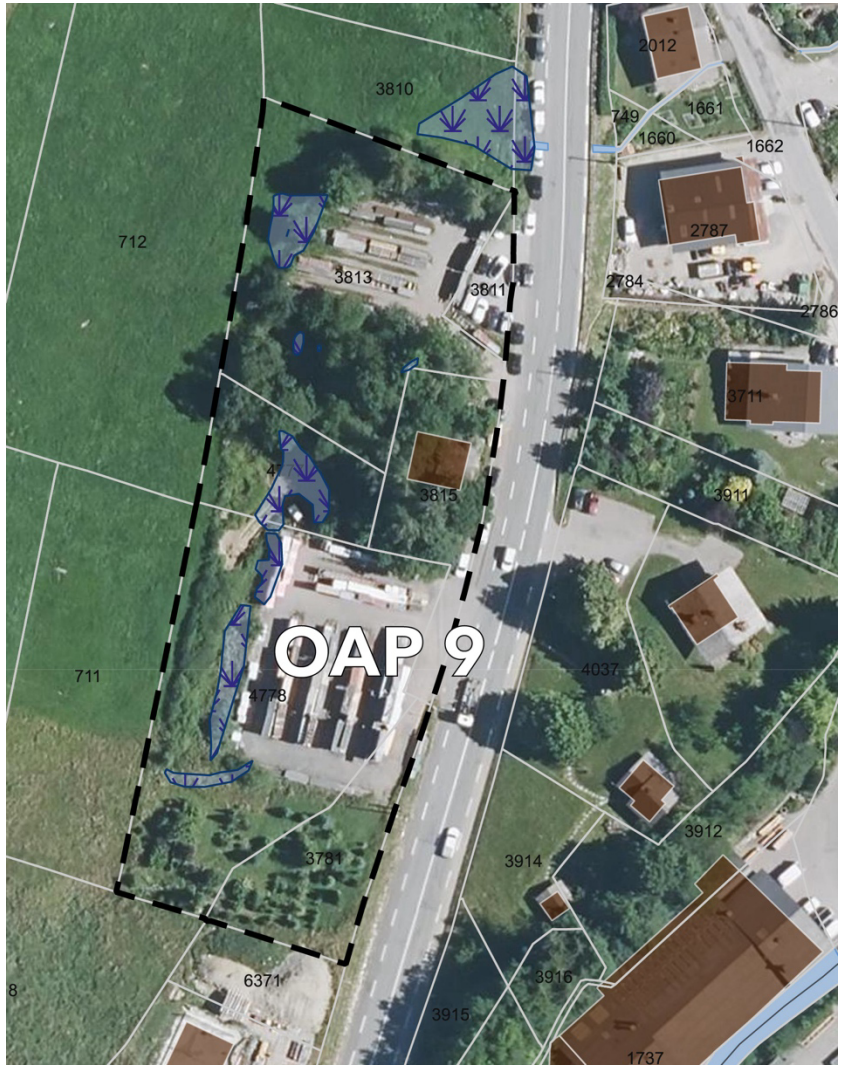
Secteur d'habitat existant, à caractère patrimonial à préserver. Le règlement permet sa réhabilitation et densification en dent creuse.

Secteur d'implantation d'équipements publics, notamment une salle polyvalente.

Les commerces existants et donnant sur la RD1212 doivent être préservés.

L'ancien hôtel Edelweiss doit pouvoir être réhabilité, sans phasage lié à l'OAP. La vocation touristique doit être maintenue ; à défaut, il peut y être réalisé des logements en résidence sénior ou une auberge de jeunesse .

OAP N°9 / STECAL DU FEUG



Périmètre de l'OAP

Constats :

Emprise : 1,11 ha
Le site est composé :

- De 2 plateformes de stockage de bois et grumes de l'entreprise Brondex : l'un au Nord du site et l'autre au Sud,
- D'un bosquet de feuillus au cœur du secteur accueillant la ruine d'une maison,
- D'un bosquet de résineux au Sud du périmètre.

Ce terrain présente une pente moyenne descendant de l'l'Ouest vers l'est.
Le site présente également des enjeux paysagers liés à la valorisation de l'entrée Sud de Combloux en venant de Megève / demi-Quartier.
Le terrain abrite des zones humides identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale : elles doivent être préservées.

Objectifs d'aménagement :

Secteur identifié comme stratégique pour l'évolution d'une activité économique emblématique de Combloux : les chalets Paul Brondex.

Seul un projet de construction lié à cette activité peut être admis dans ce STECAL.

Conditions d'urbanisation :

Respect des règles du STECAL n°2.
Pas de servitude de mixité sociale.

Programmation / formes bâties / densités

Bâtiment d'activité et hangar et zones de stockage liés à l''entreprise « chalets Paul Brondex »

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition paysagère

Traiter la lisière paysagère avec le voisinage, notamment avec les constructions situées au Sud, par le biais de plantations d'arbres.

Traiter la perception depuis la RD1212 par la création d'une banquette végétalisée

Les arbres existants seront préservés autant que possible et participeront à l'agrément du projet, notamment dans la partie Nord de compensation environnementale

Zone de stockage paysagée et perméable.

Principes de prise en compte des enjeux environnementaux

Les zones humides repérées dans le cadre des visites de terrain des sites d'OAP doit être préservées au maximum. Toutefois le projet portera atteinte à une partie des zones humides (240 m^2 environ sur les 334 m^2 de zones humides du secteur), le porteur de projet devra alors mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser).

Secteur à désimperméabiliser et désartificialiser (env 1790 m^2). Ce secteur devra accueillir les compensations de zones humides qui seront détruites lors de l'urbanisation de la partie Sud de l'OAP. La compensation doit être réalisée concomitamment au projet de construction.

Principes de gestion des mobilités

Un seul accès au STECAL depuis la RD1212, il sera situé au Nord du secteur.

Une seule sortie du STECAL au Sud sur la RD1212.

Une voie de circulation interne le long de la RD1212.

Une 2nde voie de circulation interne peut être aménagée en fond de parcelle pour faciliter les manœuvres.

Stationnements aériens paysagés et perméables au Nord.

Possibilité de stationnement le long de la circulation interne.

Principes de composition bâtie

Secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activités économiques liés à l'entreprise « Chalets Paul Brondex ».

Principe d'implantation du ou des bâtiments.

Les toitures terrasses seront traitées en toiture végétalisée ;

Tout ou partie des toitures à pans accueilleront des panneaux solaires ou photovoltaïques.

La ligne de faitage principale doit être parallèle à la pente.

Bâtiment existant à démolir.

OAP THÉMATIQUES

OAP THEMATIQUES A / QUALITE DES PROJETS ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les dispositions suivantes sont communes à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, ainsi qu'à tout projet prévu en zone UA/UB/UH/UP ou 1AUindicé à vocation d'habitat.

Elles sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés par un périmètre d'OAP en plus des orientations figurant dans chaque OAP sectorielles ou sur des terrains hors OAP sectorielles.

Ces principes généraux visent :

- à la bonne intégration de projets adaptés à leur environnement
- à contribuer à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains ou à urbaniser.

Elles concernent :



Volet Empreinte carbone / économie d'énergie / résilience

1. L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité
2. La sobriété énergétique
3. Les mobilités actives



Volet adaptation au changement climatique / confort de vie

4. L'habitat durable
5. L'éco-aménagement des espaces libres



Volet Biodiversité en milieu urbain

6. Le maintien de la biodiversité



Volet Paysage

7. L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu



Volet Densité

8. Les formes urbaines visées

L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité

ACTION 1
Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels

Un équilibre est à trouver entre densification et préservation des sols non artificialisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au rafraichissement, à la mise en valeur du paysage, de l'eau, la végétation et à la biodiversité. Les sols « vivants » favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement et stockent le carbone.

- **Rechercher une compacité du bâti** en cas de programme de plusieurs logements (habitats accolés verticalement et/ou horizontalement)

- **Limiter l'emprise au sol des constructions à usage de stationnement** (ou parties de construction)

En tout état de cause :

- Les stationnements en sous-sol seront privilégiés sous l'emprise du bâtiment.
- Les stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterrés pourront être proposés pour limiter les mouvements de sol et prélèvements de terre et aussi pour limiter les nuisances pour les logements en rez-de-chaussée.
- Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déportés sur rue, à condition que leur aspect soit soigné.

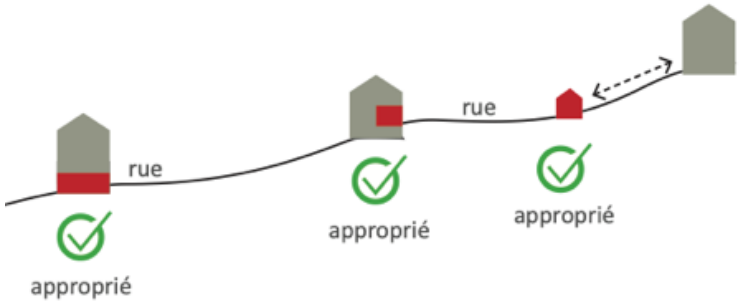


Illustration des implantations appropriées pour les garages et annexes

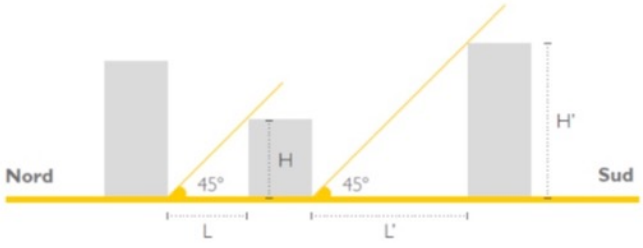
La sobriété énergétique

ACTION 2
Privilégier des formes urbaines favorables à la sobriété énergétique

La forme urbaine a un impact fort sur les besoins énergétiques des logements. Un logement individuel isolé contient plus de surfaces déperditives que de l'habitat individuel accolé.

Les projets devront donc privilégier :

- **L'accolement des logements individuels** sur au moins une façade (viser à minima 30% du linéaire de façade concerné accolé). Cette disposition s'applique lorsque l'OAP sectorielle prévoit explicitement de l'habitat groupé.
- **Une orientation favorable aux apports solaires** (éclairage naturel, pose de panneaux solaires, chauffage naturel en hiver…)
- **Un plan de masse maîtrisant les ombres portées** entre les bâtiments. Il conviendra donc de proposer une composition mobilisant la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments, permettant de limiter les effets de masque solaire. Prioriser la gestion des masques sur la trajectoire des rayons solaires aux périodes les plus déficitaires (21 décembre).



Principe de distance N-S entre bâtiments

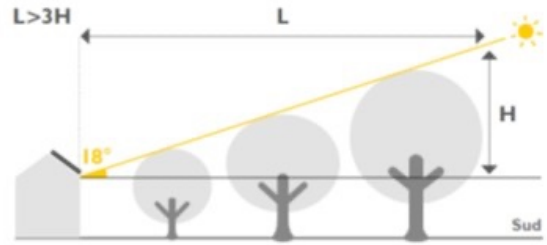


Figure 17 : Cette figure illustre la règle L = 3H qui garantit la production optimum des systèmes solaires actifs situés en toiture. (L = La distance entre les deux bâtiments et H = La différence entre la hauteur du bâtiment situé au Sud et le bas de la toiture du bâtiment concerné.)

ACTION 3
Limiter l'éclairage

- **Privilégier un éclairage vers le bas pour les espaces de stationnement,** afin de de favoriser l'efficacité énergétique et réduire les effets néfastes de la pollution lumineuse sur la biodiversité,
- **Limiter fortement l'éclairage des façades des bâtiments orientées vers les espaces agri-naturels** : un seul point lumineux sera autorisé.

Les mobilités actives

ACTION 4
Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants

La majeure partie des OAP sectorielles se situe à moins de 15 minutes à pied des espaces de centralité communale, soit à une distance éligible aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien.

- **Pour tout projet portant sur une programmation de 6 logements ou plus, et en cas de voirie en impasse, une continuité a minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe.**

  L'objectif est ici de promouvoir une perméabilité des projets, qui permet de traverser sans avoir à en faire le tour. Le chemin le plus court est toujours celui qui est emprunté.
  Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique ou de limite avec une zone agricole ou naturelle.



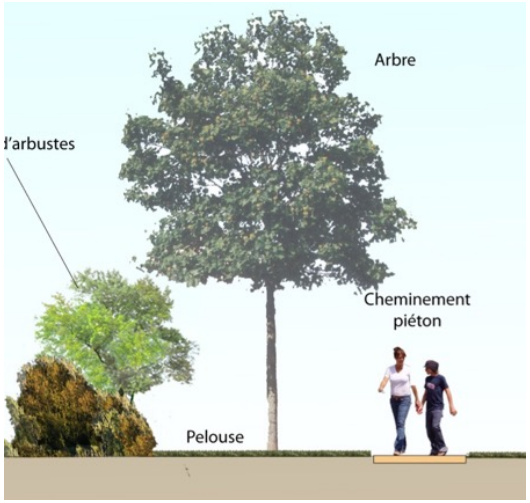

Exemple de cheminement piéton

- **Favoriser des cheminements accessibles, donc avec une pente inférieure ou égale à 4%.**

ACTION 5
Assurer la qualité paysagère des cheminements

Les continuités piétonnes visent à assurer un maillage fin des mobilités actives. Ce maillage peut aussi être support du maillage de la trame verte en milieu urbain.

- **Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.**



Exemple de traitement paysager (à titre illustratif uniquement) : l'accompagnement peut être prévu avec des arbustes et/ou des arbres de haute tige

L'habitat durable

ACTION 6
Assurer le confort des logements

- **Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia)**
  - Il peut s'agir d'un espace pouvant être ouvert ou fermé, favorable au confort climatique et thermique du logement,
  - Il est conçu de manière à en préserver l'intimité et la maîtrise des vis-à-vis.

- **Favoriser l'éclairage naturel des logements**
  - Trouver un compromis entre confort lumineux, gestion des apports solaires thermiques et protections solaires, rapport à l'environnement proche (entre ouverture et protection)
  - Aucun logement ne pourra être mono-orienté du nord-ouest au nord-est,
  - Ainsi, les surfaces vitrées pourront être plus ou moins favorisées selon les orientations, le cadrage des vues sur grand paysage, la protection des vis-à-vis liés au voisinage, et selon les activités projetées dans ces espaces de vie.

- **Favoriser la ventilation naturelle des logements intermédiaires et collectifs**
  - Pour les logements de type T3 ou plus : viser des logements bi-orientés à l'échelle d'un bâtiment (confort climatique de l'habitat),
    Par exemple, il pourra être envisagé des coursives et ascenseurs extérieurs si besoin (peuvent être closes)

- **Prévoir systématiquement des caves dans les bâtiments d'habitat collectif**

- **Être attentif au traitement des rez-de-chaussée de l'habitat collectif en interface avec l'espace public :**
  - Rapport direct aux espaces ouverts au public pour les activités en rez-de-chaussée, avec des parties logements possibles en façade arrière.
  - Sinon :
    - privilégier des rez-de-chaussée surélevés afin de maintenir une privatisation des espaces de vie
    - Ou peut être aussi, afin de gérer la distance entre le logement et le trottoir, et donc les regards extérieurs, il est préconisé de ménager un certain recul, qui peut se transformer en petit espace vert par exemple



Venelle piétonne et végétalisation des rez-de-chaussée permettant de limiter l'exposition aux vues

- **Pour les projets d'habitat collectif ; la gestion des ambiances doit permettre un confort des logements en hiver comme en été**

Par exemple, des arbres à feuillages caducs seront plantés au sud et à l'ouest pour assurer une protection solaire appréciable en été tout en permettant des apports solaires passifs en hiver pour les logements

- **L'électromobilité doit être prise en compte dans la conception des installations énergétiques des opérations.**

ACTION 7
Limiter la pression sur la ressource en eau

Avec la multiplication des étés chauds et secs, les problématiques de mobilisation de la ressource peuvent se poser avec une acuité de plus en plus aiguë les années à venir et sur davantage de communes. Si le PLU ne peut à lui seul résoudre l'ensemble des problématiques, il peut participer à réduire la pression sur la ressource en eau notamment par la maîtrise de la consommation en eau.

- **Des systèmes de récupération des eaux pluviales des toitures doivent être mis en place** sous forme d'une citerne enterrée ou de récupérateurs d'eau de pluie, raccordés aux gouttières de l'habitation ou du bâtiment d'activité. La réutilisation des eaux de pluie pour des usages non potables peut concerner :
  - Les usages extérieurs : arrosage des jardins et des espaces verts, robinet extérieur pour lavage des sols, des voitures, des engins, le nettoyage des terrasses…
  - Les usages intérieurs pour les toilettes ou le lavage (lave linge, vaisselle, douche)

- **Vers une meilleure gestion des piscines particulières :**
  - Pour économiser la ressource en eau, les piscines devront présenter une surface et un volume limités : les piscines ne pourront pas excéder une surface de 40 m^2 et une profondeur de 2 m.
  - Des systèmes doivent être mise en place pour limiter l'évaporation.
  - Il est exigé de neutraliser le chlore de l'eau de piscine avant vidange et rejet.

L'éco-aménagement des espaces libres

ACTION 8
Gérer les eaux pluviales dans une triple optique : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément

Le maintien des eaux pluviales en surface permet de favoriser leur infiltration in situ et lutte ainsi contre l'assèchement des sols. Des sols mieux irrigués renforcent l'effet d'évapotranspiration en période estivale et donc le rafraichissement naturel des espaces urbains.

- **S'orienter vers une gestion intégrée de l'eau**

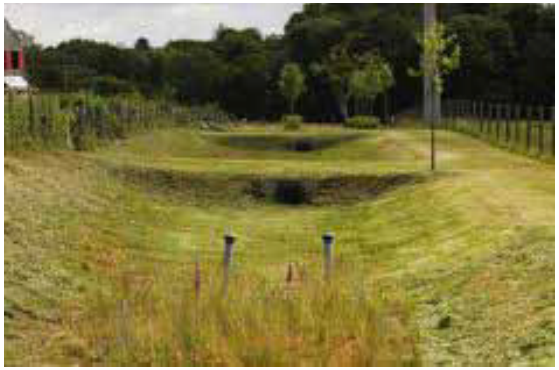
Plusieurs techniques alternatives peuvent être combinées pour gérer les eaux pluviales de façon simple, esthétique, économique et performante.

- **L'aménagement de noues doit être privilégié dans tous les projets**

Fossés peu profonds, larges et végétalisés, ces ouvrages permettent une gestion des flux hydrauliques de façon intégrée : rétention, acheminement et infiltration des eaux pluviales.

Les noues sont dimensionnées en fonction du projet (plus ou moins larges et profondes selon la quantité d'eau à gérer), en fonction du relief du terrain d'assiette (pente ou non) et de la nature des sols (plus ou moins infiltrants).

Elles sont également aménagées en fonction du contexte plus ou moins rural ou urbain.



Exemple d'une noue de grande capacité



Exemple de traitement d'une noue pour une ambiance urbaine



- **L'aménagement de « jardins de pluie »**

Cette technique alternative de gestion des eaux pluviales peut être utilisée en milieu rural comme en zone urbaine. Le jardin de pluie se présente sous la forme d'une dépression plus ou moins profonde dotée d'un aménagement paysager. Son rôle principal est de récupérer les eaux de pluie excédentaires qui s'assèchent en principe au bout de quelques jours, évitant par conséquent les inondations.

Ce type de jardins d'eau de pluie, exclusivement alimenté par les eaux pluviales, présente de nombreux avantages : il est utile et performant ; simple (inspiré de la nature), économique (coût de construction et d'entretien réduit), esthétique (évite les bassins avec des baches) et participe à la biodiversité dans le projet (valorisation de l'eau, diversité de la faune et de la flore sur site).





Exemple de jardins de pluie

ACTION 9

Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre

- **Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement**

Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés.



Exemple à Meylan

- **Prévoir la végétalisation des espaces libres sur dalle sous-sol**

Lorsque les dalles sous-sols n'accueillent pas de stationnements aériens, une végétalisation (à minima partielle) sera demandée. Ces espaces rentrent dans le calcul des espaces verts exigés au règlement écrit (hors espaces de pleine terre). Pour être qualifié d'espace vert, un substrat d'une profondeur de 0,80m minimum sera demandé.

Des espaces végétalisés sur dalle, s'ils sont moins efficaces que de la pleine terre en terme de puits de carbone notamment, peuvent être support de végétalisation intéressante, allant jusqu'aux sujets de moyenne futaie par exemple.



Exemple d'espace vert sur dalle (Annecy)

Le maintien de la biodiversité à l'échelle des projets

ACTION 10
La végétalisation des clôtures (hors zone UA)

Une haie participe activement au maintien de la biodiversité en milieu urbain :

- *Essences favorables aux espèces (abris, lieu de reproduction, source de nourriture)*
- *Des limites poreuses pour la faune*
- *Maintien des réseaux hydrographiques naturels*

- **Penser la composition des haies végétales**
  - Les haies monospécifiques et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives sont proscrites.
  - La plantation de haies paysagères en limites séparatives devra être privilégiée. Elles seront composées d'association d'espèces végétales indigènes (voir palette végétale en annexe du règlement du PLU) avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes, semi persistantes et persistantes L'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison, sera recherchée.
  - Les plantations d'espèces exotiques sont proscrites.
  - La plantation sur un ou deux rangs se fera en fonction du but recherché et de la place disponible, la haie sur deux rangs étant plus consommatrice d'espace mais plus intéressante pour la diversité biologique, l'impression de nature, l'opacité…

RAPPEL :

- *Une distance de 0,50 m, de la limite séparative doit être respectée pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2m).*
- *Une distance de 2m minimum de la limite séparative et de la limite des voies publiques doit être respectée pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2m).*

- **Adapter ces orientations aux petits jardins**
  - Pour les petits jardins où il est difficile de planter des haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue, est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables. Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (Hedera helix), ou encore certains chèvrefeuilles.

- **Proscrire les plantes envahissantes**
  - Certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la biodiversité des éco systèmes.
  - Il est donc interdit de recourir aux espèces exotiques envahissantes : renouée du japon, balsamine, arbre à papillon…(cf. Arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain).

ACTION 11
Prévenir les risques allergènes

- **Lutte contre l'Ambroisie**
  - L'ambroisie est une plante invasive dont le pollen est particulièrement allergisant. Pour empêcher l'apparition de cette plante et éviter la dispersion de ses graines, les déplacements de terres doivent être limités et un couvert végétal sur les terrains nus ou en friche doit être mis en place.
  - L'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre l'ambroisie a été pris en Haute-Savoie le 15 juillet 2019 ; il fixe les mesures préventives et curatives à mettre en œuvre et rend obligatoire la destruction de l'ambroisie et la prévention de son implantation sur le territoire haut-savoyard.
  - Certaines plantes peuvent également causer des allergies : le cyprès, le bouleau… Leur plantation doit être évitée sur le territoire.

L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu

ACTION 12
Traitement de l'interface entre l'habitat collectif et l'habitat individuel environnant

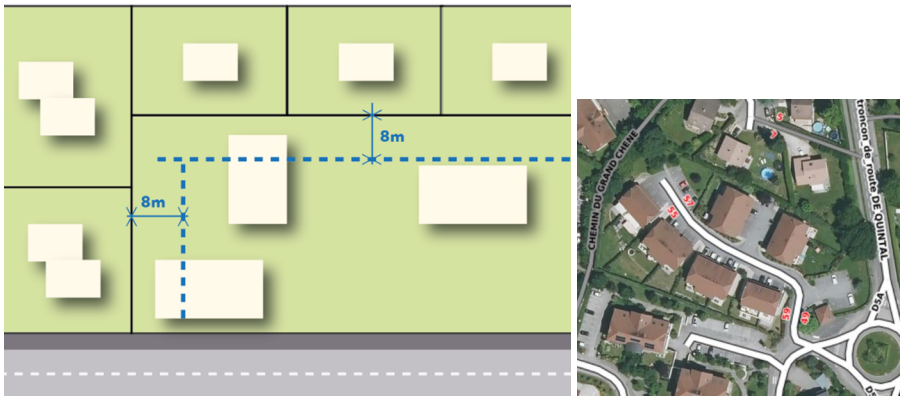
La densification des espaces déjà urbanisés est un des objectifs fixés par le Code de l'urbanisme. Toutefois, celle-ci doit assurer une greffe adaptée au tissu dans lequel elle s'incrit, notamment au niveau de la gestion des vis-à-vis. C'est une des conditions pour son acceptabilité.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent pour les bâtiments présentant une hauteur de façade de R+2 minimum.

- **Traiter qualitativement les limites séparatives concernées**
  - Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.
  - Le rapport de la pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.
  - Dans certains cas, des plantations pourront être rendues nécessaires pour faciliter l'absorption des eaux pluviales.

- **Privilégier une implantation du bâti qui limite les vis-à-vis avec l'habitat individuel existant.**
  - L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes (voir croquis ci-après) :

dans une bande de 8 m bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments collectifs devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur ces limites.

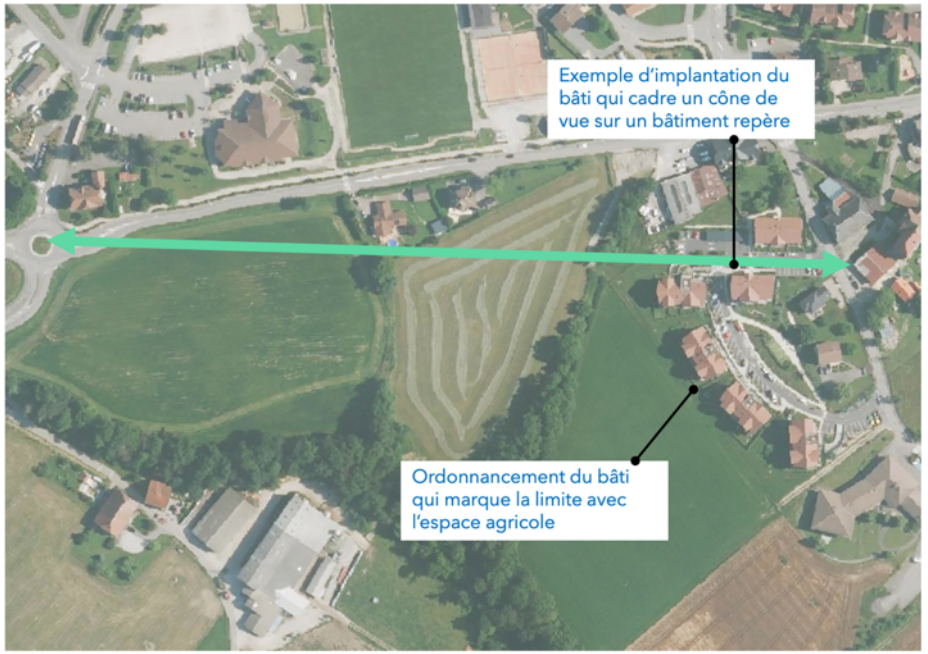


Cette disposition s'applique au droit des bâtiments principaux existants. Au droit des jardins de ces derniers, les règles de retrait du reglement écrit s'appliquent pleinement.

ACTION 13

Prendre en compte les logiques d'implantation existantes dans le parti d'aménagement

- **Assurer la mise en scène du paysage urbain**
  - Les secteurs d'aménagement à proximité de constructions anciennes devront s'inspirer des logiques d'implantation de celles-ci.
  - L'implantation des constructions doit permettre de dégager des vues sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.



Exemple de prise en compte de cette orientation

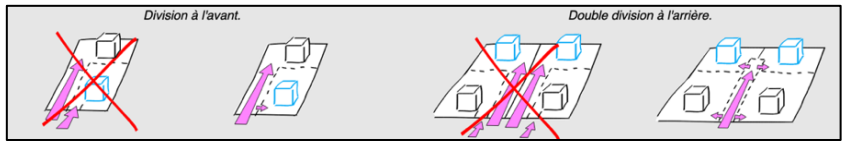
- **Prendre en compte l'aspect des toitures**
  - L'aspect des toitures sera pensé en cohérence avec celle des constructions voisines partageant la même destination, en termes de pentes et de teinte.

- **Traitement de vis-à-vis dans toutes les opérations**
  - Dans toutes les opérations, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre une gestion efficace des vis-à-vis et l'intimité des espaces privés.

ACTION 14
Bien penser les accès depuis le domaine public

Toutes les possiblités de réunir les accès doivent être recherchées. En effet, mutualiser les accès permet :
- *d'économiser l'espace sur les parcelles*
- *de limiter les zones d'entrées/sorties sur les voies et limiter ainsi les points de danger*
- *d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère*

- **Eviter les surfaces trop importantes dédiées aux accès :**
  - Privilégier l'implantation de la construction (et notamment des garages ou aires de stationnement) à proximité de la voie.
  - En cas de division parcellaire, privilégier une mutualisation des accès.



- **Limiter l'imperméabilisation des sols sur les accès :**
  - Utiliser des matériaux perméables ou semi-perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et limiter la formation d'îlots de chaleur.

- **Valoriser les espaces dédiés aux accès :**
  - Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du site.
  - Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés...). Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale.
  - Pour les voiries et les modes doux, les revêtements de couleur claire seront privilégiés car ils absorbent davantage la chaleur et permettent de lutter contre les ilots de chaleur.

OAP THEMATIQUE B / DENSIFICATION DU TISSU BATI

ACTION 1
Gestion des accès voitures en agglomération

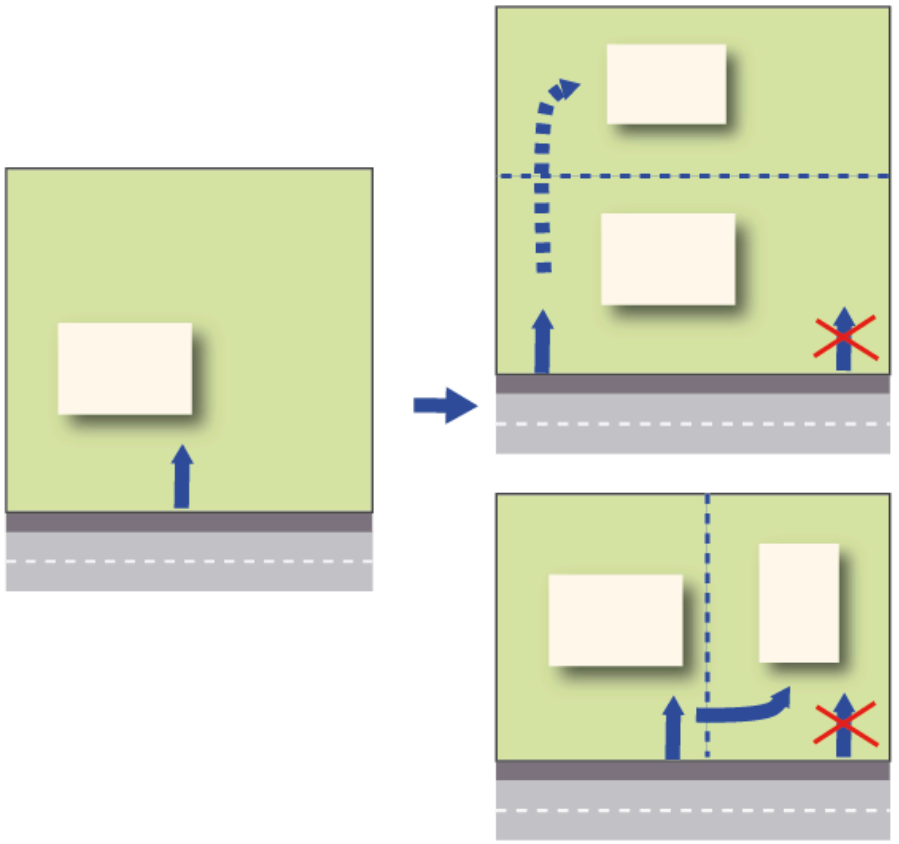
1. Le cas des divisions foncières

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

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

Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction issu d'une division parcellaire :

"excepté dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu depuis l'accès existant préalablement à ladite division".

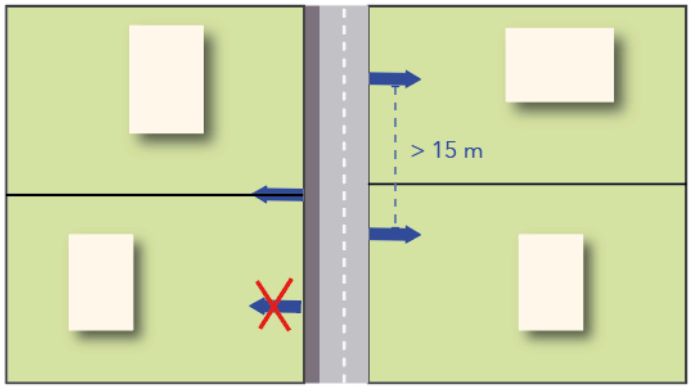


2. Le cas des dents-creuses

Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

- Lorsqu'un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :
  - Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite, lorsque cela est possible.
  - Soit en contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 15 m minimum d'un accès déjà existant dans les autres cas, sauf impossibilité technique.

Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction sur un terrain en dent creuse :



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

ACTION 2

Traitement de l'interface entre l'habitat collectif et l'habitat individuel existant

1. Traitement des limites

Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.

Le rapport de la pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.

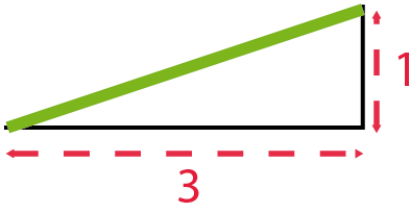


Schéma explicatif de la pente des terrains

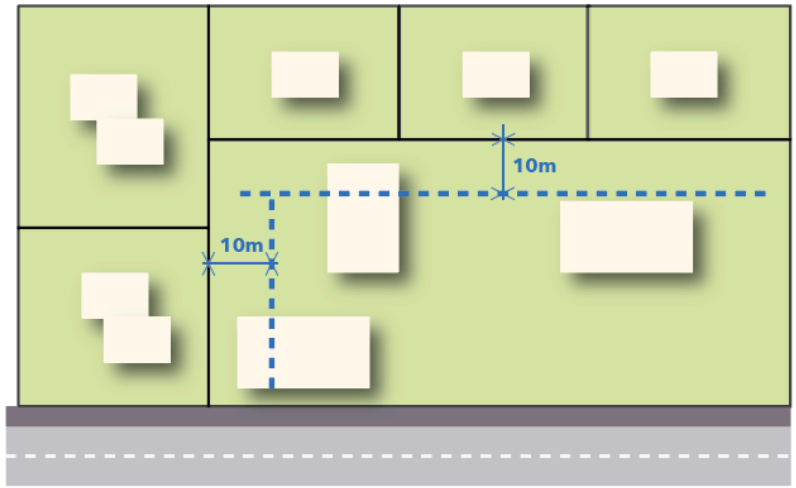
2. Prescriptions paysagères

Les clôtures éventuelles seront constituées au minimum d'une haie végétale d'essences locales, composée de bosquets d'arbres tiges et de cépées.

Cette limite devra avoir un aspect naturel. L'implantation des cépées devra se faire de façon aléatoire.

3. Implantation des bâtiments collectifs

L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes (voir croquis ci-contre) : dans une bande de 10 m bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments collectifs devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur ces limites.



ACTION 3
Palette végétale pour les clôtures

1. Les haies

Les haies monospécifiques et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives sont proscrites.

L'aménagement de haies paysagères en limites séparatives devra privilégier l'association d'espèces végétales indigènes avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes, semi persistantes et persistantes. L'aménagement de haies paysagères en limites séparatives devra privilégier l'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison.

Les plantations d'espèces exotiques sont interdites.

La plantation sur un ou deux rangs se fera en fonction du but recherché et de la place disponible, la haie sur deux rangs étant plus consommatrice d'espace mais plus intéressante pour la diversité biologique, l'impression de nature, l'opacité…

2. Les clôtures végétalisées

Pour les petits jardins où il est difficile d'effectuer des plantations de haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue est de végétaliser les grillages.

Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables.

Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (*Hedera helix*) ou encore certains chèvrefeuilles.

RAPPEL :

- Une distance de 0,50 m, de la limite séparative est obligatoire pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2m).
- Une distance de 2m minimum de la limite séparative est obligatoire pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2m).
- L'article R116-2 du code voirie routière interdit de planter ou de laisser croître à moins de 2 m minimum du domaine public.

OAP THEMATIQUE C / MILIEUX NATURELS & CONTINUITES ECOLOGIQUES

ACTION 1
Préserver les milieux aquatiques

1. Le caractère naturel des berges

Sur une largeur minimale de 10 m à partir de la partie sommitale des berges :

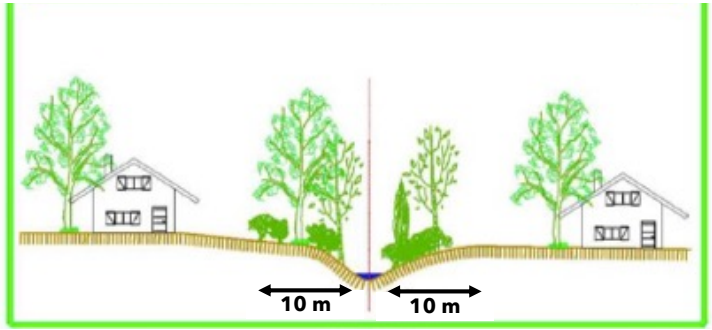
- aucun aménagement et aucune construction ne sont autorisés ;
- les clôtures visant notamment la privatisation des berges sont également interdites ;
- l'aménagement de cheminements cyclables et piétonniers est autorisé.

Concernant la gestion des boisements rivulaires des cours d'eau, seuls les travaux sylvicoles suivants sont autorisés :

- les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière et bocagère,
- les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels,
- les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

Le lit mineur des cours d'eau ne pourra pas être busé sauf impératif d'intérêt général.

Une bande boisée de 10 m doit être préservée au-delà des berges



2. Les zones humides repérées au règlement graphique

Les dispositions de l'OAP thématique ne se substituent pas aux dispositions du code de l'environnement qui continuent de s'appliquer et qui déterminent les seuils induisant une demande d'autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 3.3.1.0. : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais.

Seuls sont autorisés :

- Les travaux de gestion et/ou restauration des habitats naturels constitutifs des zones humides et les travaux liés au maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnement hydraulique,
- L'aménagement des constructions existantes,
- Les travaux nécessaires à la valorisation des zones humides sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.

Pour la réalisation des itinéraires de mobilité douce, toutes les mesures devront être prises pour réduire l'atteinte aux zones humides ; notamment :

- Privilégier les itinéraires qui évitent les zones humides. Si cela n'est pas possible, choisir les zones les moins sensibles ou déjà dégradées.
- Utiliser des techniques de conception qui minimisent l'impact sur les zones humides, comme les passerelles sur pilotis ou les sentiers surélevés
- Utiliser des matériaux respectueux de l'environnement et non polluants.
- Mettre en place des techniques de construction à faible impact, en évitant les périodes de reproduction des espèces locales



Exemple d'aménagement pédagogique lié à la découverte des zones humides

Précisions sur les zones humides repérées au règlement graphique :

Les zones humides repérées sont des zones humides qui ont été identifiées à l'inventaire départemental des zones humides et/ou dans le cadre des études menées par la commune pour identifier les zones humides.

Ces zones humides sont soit avérées soit potentielles.

Les zones humides avérées doivent être préservées.

Pour les zones humides potentielles : avant toute autorisation de travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, une étude doit être réalisée pour évaluer la présence, l'étendue et les caractéristiques des zones humides potentielle. En effet, les inventaires réalisés ne peuvent prétendre à l'exhaustivité, et à ce titre, il convient de les délimiter plus finement à la parcelle conformément aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement. L'arrêté ministériel modifié du 24 juin 2008 liste notamment les habitats, les sols et la végétation caractéristiques des zones humides. La circulaire du 18 janvier 2010 précise les modalités de mise en œuvre de l'arrêté précédemment cité.

Si l'étude confirme la présence d'une zone humide, alors les prescriptions relatives aux zones humides avérées s'appliquent.

Si l'étude écarte toute présence de zone humide, alors aucune prescription spécifique ne s'applique, nonobstant le respect des autres règles affectées au secteur.

ACTION 2
Maintenir la dynamique écologique du territoire

1. Les réservoirs de biodiversité et la trame turquoise repérés au règlement graphique

Aucune construction n'est autorisée en dehors des ouvrages d'intérêt public et des ouvrages de franchissement pour la faune.

Les ouvrages d'intérêt public autorisés devront permettre le maintien des connexions écologiques identifiées sur le territoire et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.

Les travaux sylvicoles nécessaires à l'aménagement des ouvrages d'intérêt public ou à la gestion des cours d'eau sont autorisés sous réserve d'évaluer préalablement leurs effets sur la fonctionnalité des corridors écologiques et de proposer, le cas échéant, des mesures adaptées.

Les constructions et installations autorisées dans les espaces de continuités écologiques devront maintenir leurs fonctionnalités, voire les restaurer si besoin, au travers d'aménagements confortant le maillage végétal (plantation de haies, de bosquets, d'arbres fruitiers…) et les perméabilités des tènements concernés (absence de clôture ou clôture franchissable par la faune, végétalisation des stationnements et des voiries d'accès…).

Les clôtures agricoles devront rester perméables à la faune.

L'aménagement des constructions existantes est possible, de même que l'entretien, l'aménagement et l'exploitation des moulins, y compris l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Clôture perméable à la faune sauvage

Clôture installée durablement et composées de à 3 à 5 rangées de fils maintenus par des poteaux. Les rangées de fils permettent à la faune de passer contrairement à des clôtures avec treillis. Afin de garantir la perméabilité de la clôture pour la faune sauvage, les fils barbelés sont proscrits. La hauteur entre le sol et le premier fil doit permettre à la petite faune de passer dessous (15 cm). La hauteur maximum préconisée est de 1,30m afin que la grande faune (cervidés) puisse la franchir.

2. La gestion des lisières forestières

Une bande enherbée sera maintenue à l'orée des bois afin de :

- favoriser le maintien des lisières forestières
- assurer des couloirs de migration
- permettre une transition douce entre les paysages