



PLU

Commune de Saint Paul en Chablais (74)

**Orientation d'aménagement et de
programmation**

Décembre 2016

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou à aménager. Elles peuvent en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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

En cohérence avec le PADD du PLU de Saint Paul en Chablais, les orientations d'aménagement et de programmation précisent en fonction des secteurs concernés :

- Le mode opératoire
- Les conditions d'accès et de desserte,
- Les typologies d'habitat,
- Les conditions pour l'insertion urbaine et paysagère des opérations.

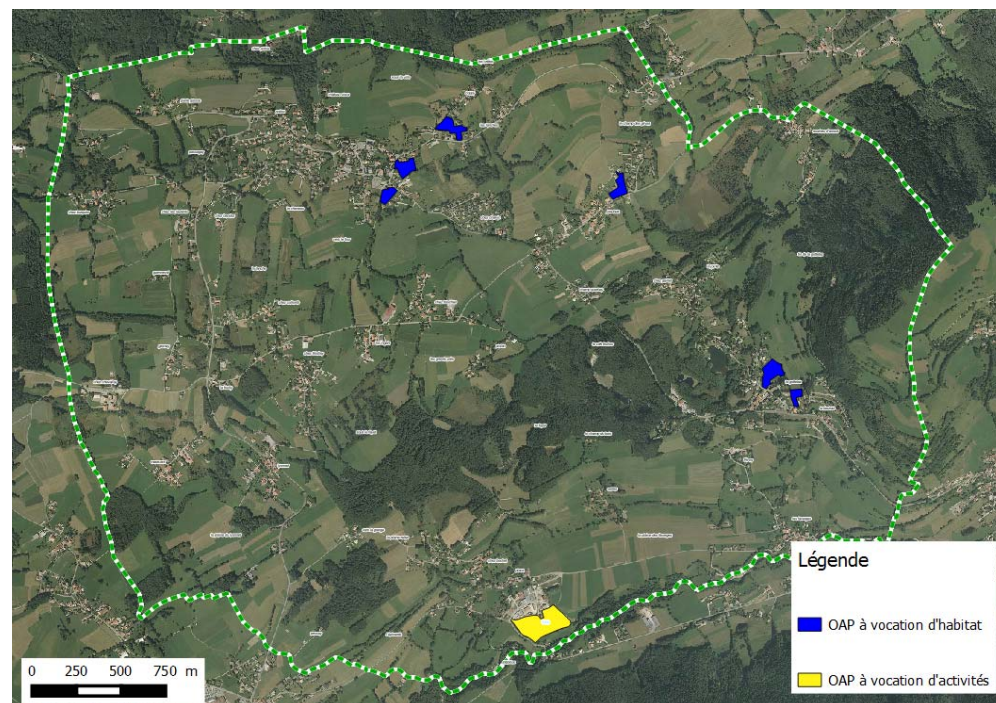
Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La commune de Saint Paul en Chablais souhaite préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic en matière de fonctionnement communal et de composition.

Le règlement graphique identifie 8 orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation autour des deux pôles principaux,

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



Localisation des secteur d'OAP - Epode

1 - Chef-lieu : Copsy Nord (zone 1AUb)

1 Caractéristiques du site

Caractéristiques techniques :

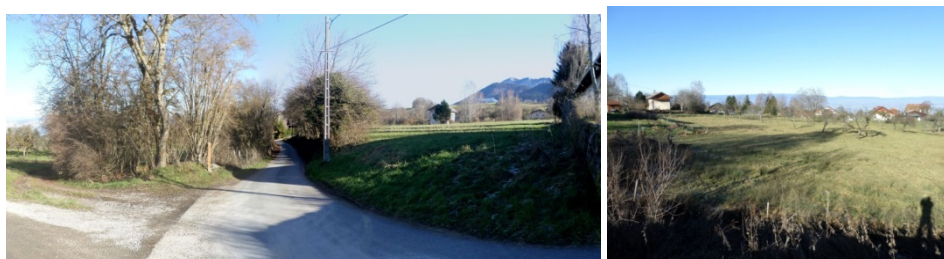
Superficie : 9 900 m².

Pente : terrain plat.

Réseaux : secteur équipé



Vue du terrain depuis le haut au sud : un effet de balcon remarquable sur le lac Léman



Vue du terrain depuis l'ouest : le chemin rural support d'urbanisation et de déplacements à aménager/équiper

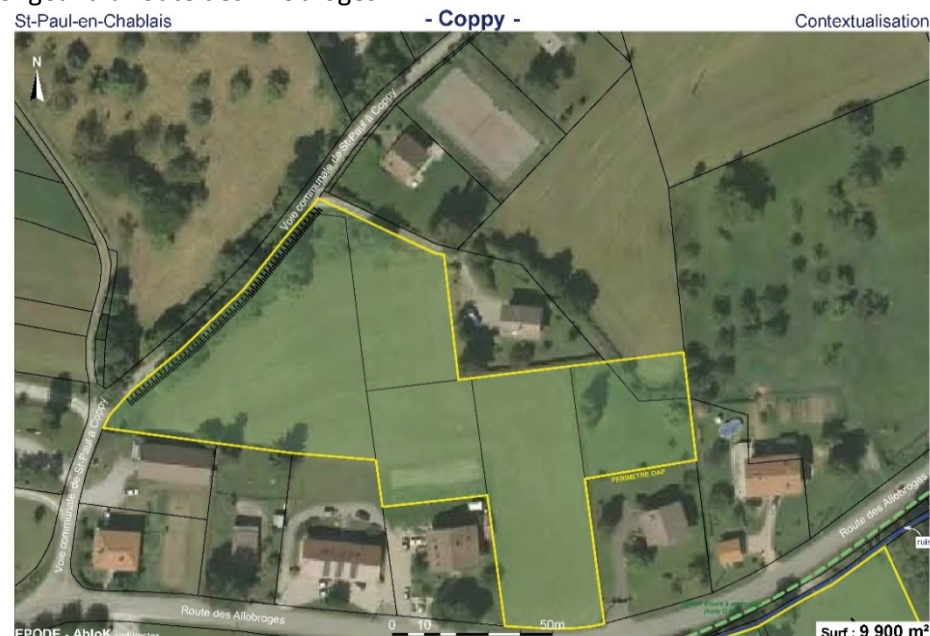
Le secteur d'OAP correspond à la partie Est du Chef-lieu, non loin de la future voie départementale (actuellement route des Allobroges).

Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat en accompagnement du chef-lieu. Notons également que ce secteur a fait l'objet d'investissement réseaux sur les 5 dernières années.

Le site est marqué par un terrain sensiblement plat qui lui confère un léger surplomb en limite Nord-Ouest, ouvrant l'horizon vers le lac Léman.

A l'Est, la vue sur les montagnes est dégagée. Le site n'offre toutefois pas de perspective sur le centre village.

Au Sud, le secteur s'adosse à quelques bâtiments d'activités et aux maisons longeant la route des Allobroges.



Etat initial du site / - Analyse Epode / AbloK architectes -

2 Les principes d'aménagement

2.1 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Comme le précise le PADD, le chef-lieu, s'étendant de Poëse à Copsy, est le pôle préférentiel de développement de la commune. Le secteur de Copsy Nord est en continuité du pôle d'équipements sportif et de loisirs du chef-lieu.

Ce secteur se présente comme le principal site d'urbanisation du projet de PLU par sa localisation et son emprise.

En ce sens, l'urbanisation future du secteur vise à la diversification de l'offre en logements par l'organisation qualitative d'un habitat de type collectif, intermédiaire et individuel groupé.

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

Principes obligatoires :

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 45 logements à l'hectare, soit environ 45 logements sur l'ensemble de l'opération. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé, intermédiaire et collectif contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

L'urbanisation du tènement, s'inscrit dans les orientations du PADD de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale et proposera à minima 20 % de logements sociaux.

2.2- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Le profil descendant de la voie communale de St-Paul à Coppy engendre un talus en limite Nord-Ouest. Par conséquent, l'accès au secteur se fera au niveau le plus haut de la voie, à l'extrémité Ouest de l'OAP.

Il est proposé l'aménagement d'une voie interne à double sens, traversant le secteur d'Ouest en Est. S'achevant en impasse, elle laisse ouverte la possibilité d'une extension avec un bouclage sur la future voie départementale.

L'OAP se structure en deux zones constructibles présentant des densités et types de logements différents :

- Une zone Nord, destinée à recevoir des immeubles de logements collectifs ainsi que les espaces collectifs de proximité.
- Une zone Sud, qui accueillera de l'habitat intermédiaire avec des constructions réparties d'Ouest en Est, et un lot libre le long de la route des Allobroges qui devra obligatoirement être desservi depuis la voie interne.

2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les bâtiments s'adapteront à la pente naturelle du terrain. Les exhaussements et affouillements de terrain sont à proscrire, hors périodes de construction.

Le faitage principal des bâtiments sera orientés Nord-Sud.

Les bâtiments seront de gabarits permettant l'insertion dans le tissu résidentiel existant.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

2.4- Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est différenciée par zones : elle est limitée à 11 m pour la zone Nord et à 9 m pour la zone Sud.

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités. Les stationnements devront en majorité être intégrés aux constructions et pourront être réalisés en sous-sol pour les immeubles d'habitat collectif.

Toutefois, des stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.7- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

2.8- Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, aires de jeu, lieu de détente et de convivialité) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Des haies bocagères seront aménagées sur les pourtours de l'opération afin de réduire les covisibilités entre les nouvelles constructions et celles existantes et préserver les espaces d'intimité.

2.9- Insertion et traitements paysagers

De manière à éviter les effets de masse bâtie et à rompre les alignements, des haies bocagères, bandes arborées, viendront rythmées les aménagements en s'intercalant entre les constructions. Ces éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité

d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures non obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

2.10- Dimensionnement et traitement des voiries internes

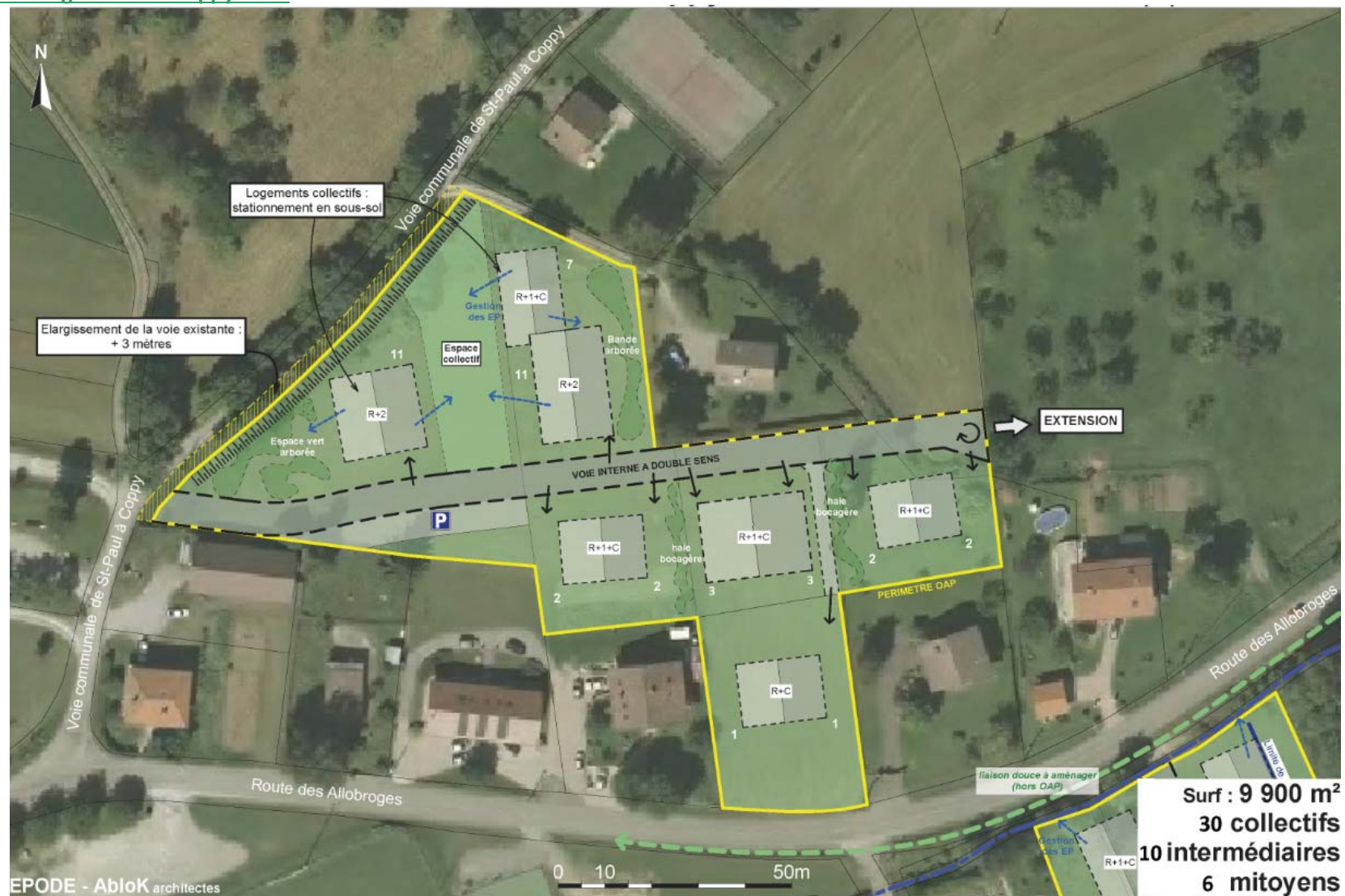
Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

3 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Aménagement par une opération d'aménagement d'ensemble.

4. Le projet d'aménagement de Copsy Nord



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé

- Réalisation : AbloK architectes 2015 -

2 - Chef-lieu Est (zone 1AUc)

1 Caractéristiques du site

Caractéristiques techniques :

Superficie : 8 000 m².

Pente : terrain plat.

Réseaux : secteur équipé

.....



Enjeu de l'insertion dans le contexte actuel de centre-bourg (lecture des formes urbaines à l'alignement sur rue), équipé et sécurisé



Présence de structure paysagère qualitative (bandes boisées en ripisylve), participant à l'ambiance conviviale du lieu

Le secteur d'OAP, correspond à la partie Est du Chef-lieu, le long du chemin de chez Dufrenay à St-Paul, en face du château de Blonay.

Ce secteur s'intègre au cœur du pôle d'équipement à équidistance des équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs

Cette position lui confère un atout de centralité indéniable pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat en accompagnement du chef-lieu.

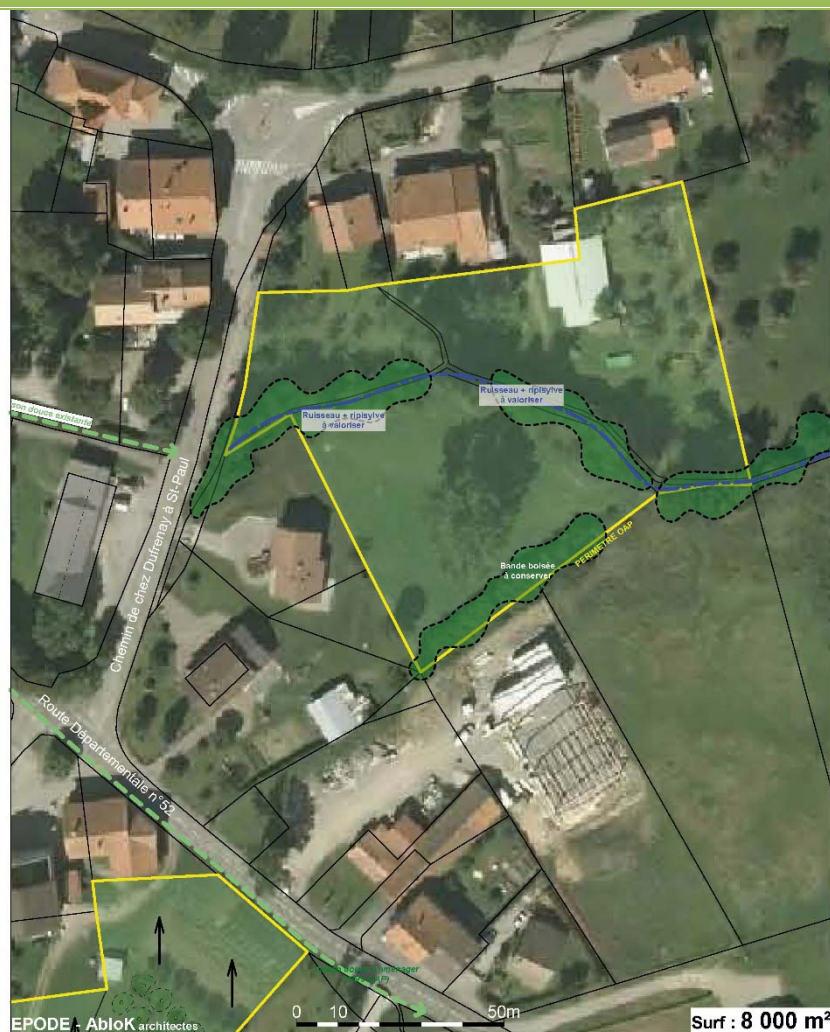
De plus, le site est tout proche des arrêts de transport en commun et des services justifiant la réalisation de logements locatifs sociaux pour partie sur la zone.

Le terrain est enclavé, seule sa limite Nord-Ouest communique avec le domaine public.

La proximité avec le centre bourg l'inscrit dans un tissu urbain assez dense présentant une hétérogénéité du bâti : immeubles collectifs récents à l'Ouest, résidentiel neufs et locaux d'activités au Sud, maisons de village au Nord.

Le terrain est sensiblement plat. Il est traversé dans sa diagonale par un ruisseau souligné par une bande boisée en ripisylve.

Le site offre quelques vues morcelées sur le site du lac Léman.



Etat initial du site / - Analyse Epode / AbloK architectes -

3 Les principes d'aménagement

2.1 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Comme le précise le PADD, le chef-lieu, s'étendant de Poëse à Coppy, est le pôle préférentiel de développement de la commune. La proximité des services,

commerces et équipements justifie la réalisation d'un programme mixte proposant des logements locatifs sociaux...

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type collectif s'intégrant au sein des constructions existantes.

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont à limiter.

Principes obligatoires :

L'urbanisation du tènement, s'inscrit dans les orientations du PADD de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale et proposera à minima 15 % de logements sociaux.

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 40 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

2.2- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

L'accès au secteur se fera depuis le chemin de chez Dufrenay, au Nord-Ouest.

La desserte interne du secteur repose sur la création d'une voie à double sens traversant le site d'Ouest en Est, et se terminant en impasse. Elle sera doublée d'une liaison douce qui recevra un traitement paysager.

L'aménagement du secteur est structuré en deux zones constructibles : une zone Ouest et une zone Est, toutes deux destinées à recevoir des immeubles de logements collectifs.

Cohabitation avec les constructions existantes : un espace tampon sera ménagé en limite Nord de façon à préserver l'intimité du voisinage. Il fera l'objet d'un traitement paysager.

La partie centrale du secteur accueillera des espaces collectifs de proximité.

Éléments naturels : le ruisseau et sa ripisylve devront être intégrés et valorisés dans l'ensemble de l'aménagement.

2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les bâtiments seront implantés de manière à offrir des vues sur le centre-bourg et le site du lac-Léman.

2.4- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 14 mètres.

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6- Le stationnement

Ils seront réalisés en sous-sol des immeubles d'habitation collectifs. Les stationnements de surface seront limités. Toutefois, des stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.7- Les liaisons douces

L'aménagement prévoira la réalisation d'une liaison piétonne en accompagnement de la voie de desserte interne. Cette liaison prendra la forme d'une bande verte intégrant un chemin.

2.8- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales, réalisés

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

2.9- Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, aires de jeu, lieu de détente et de convivialité) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

2.10- Insertion et traitements paysagers

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

4. Le projet d'aménagement de Chef-lieu Est

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures non obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

2.11- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

3 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Aménagement par une opération d'aménagement d'ensemble.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé

- Réalisation : AbloK architectes 2015 -

3 - Chef-lieu : Chez Dufrenay (zone 1AUd)

1 Caractéristiques du site

Caractéristiques techniques :

Superficie : 4 560 m².

Pente : de l'ordre de 10 à 15%, descendante en direction du Nord.

Réseaux : secteur équipé

....



Vue du terrain depuis le haut au sud : enjeu de cohabitation avec pavillonnaire à réussir



Vue du terrain depuis le haut au sud : un effet de terrasse sur le centre-bourg (proximité des services) et le site remarquable du Léman



Desserte depuis la Rd en agglomération : cohabitation avec ouvrage de sécurité existant

Le secteur d'OAP correspond à la partie Sud-Est du Chef-lieu, le long de la route départementale.

Le développement d'un nouveau quartier d'habitat vient en accompagnement de l'urbanisation chef-lieu. Dans la suite du programme collectif d'habitat social et du projet d'habitat collectif derrière le cimetière, l'aménagement de ce tènement vient structurer l'entrée du village côté sud.

Le terrain est de pente irrégulière et marqué par une exposition Nord.

Il est bordé par deux voies : au Nord-Est, la route départementale qui le rattache au centre bourg tout proche ; à l'Ouest, le Chemin de Chez Dufrenay, de l'autre côté duquel est situé le cimetière.

Le secteur est enchâssé dans un contexte bâti hétérogène : au Nord, une ferme occupe l'angle à la jonction des deux voies ; au Sud, on note la présence de bâtiments d'activités ; à l'Est, le site s'adosse à des pavillons qui regardent vers le lac et le centre village.

Dans sa partie haute, le secteur offre une grande perspective sur le site du lac Léman qui domine l'horizon.

A l'Ouest, le regard porte au-delà du cimetière : sur le centre bourg, l'église et le groupe scolaire.



Etat initial du site / - Analyse Epode / AbloK architectes -

2 Les principes d'aménagement

2.1 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Comme le précise le PADD, le chef-lieu, s'étendant de Poëse à Coppy, est le pôle préférentiel de développement de la commune. ...

L'urbanisation future du secteur vise à structurer l'entrée villageoise Sud autour du carrefour du cimetière par l'organisation qualitative d'un habitat de type petit collectif et individuel groupé, reprenant les volumes des fermes et granges existantes en continuité.

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

Principes obligatoires :

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 30 logements à l'hectare, soit une quinzaine de logements environ. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type petit collectif et intermédiaire et conservant des espaces extérieurs privés seront mis en œuvre dans le respect des volumes périphériques. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

2.2 Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Les caractéristiques du terrain permettent de structurer le secteur en deux zones constructibles présentant des densités et types de logements différents :

- Une zone Sud-Ouest, en partie haute du terrain, à laquelle on accédera depuis le Chemin de chez Dufrenay. Elle sera desservie par une voie interne à double sens se terminant en impasse. Elle accueillera, en accompagnement des constructions existantes à l'Est (hors OAP), un habitat groupé de faible densité.
- Une zone Nord-Est, en partie basse, qui accueillera un petit collectif. Il sera desservi directement depuis la route départementale. L'aménagement de cette zone comportera également des espaces collectifs de proximité, ainsi qu'une liaison douce reliant la RD à la voirie en partie haute du terrain.

2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les bâtiments s'adapteront à la pente naturelle du terrain.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

En outre, pour la Zone Sud-Ouest (partie haute du terrain) :

- Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant.
- L'orientation des façades reprendra celle de l'habitat pavillonnaire situé à l'Est du secteur.
- Les bâtiments seront implantés de manière à :
 - gérer le stationnement à l'avant de la parcelle, au plus proche des accès.
 - dégager suffisamment d'espace à l'arrière des parcelles pour l'aménagement de jardins exposés au Sud.
 - offrir des vues sur le centre-bourg et le site du lac-Léman.

Pour la Zone Nord-Est (partie basse du terrain) :

- Le bâtiment s'implantera parallèlement à la route départementale.
- Son façonnement sera orienté perpendiculairement à l'alignement (Nord-Est Sud-Ouest).

2.4- Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est différenciée par zone : elle est limitée à 7m pour la zone Sud-Ouest et à 9m pour la zone Nord-Est.

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction.

Pour l'immeuble d'habitation collectif, les stationnements seront intégrés à l'emprise du bâtiment et réalisés au niveau du rez-de-chaussée (semi-enterré).

Toutefois, des stationnements mutualisés pourront être réalisées en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.7.3.6- Les liaisons douces

L'aménagement prévoira la réalisation d'une liaison piétonne reliant la route départementale à la voirie en partie haute du terrain. Cette liaison prendra la forme d'une bande verte intégrant un chemin.

2.8- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

2.9- Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, aires de jeu, lieu de détente et de convivialité) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Des haies bocagères seront aménagées sur les pourtours de l'opération afin de réduire les covisibilités entre les nouvelles constructions et celles existantes et préserver les espaces d'intimité.

2.10- Insertion et traitements paysagers

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

De manière à éviter les effets de masse bâtie et à rompre les alignements, des haies bocagères, bandes arborées, viendront rythmées les aménagements en s'intercalant entre les constructions. Ces éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

2.11- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Exemples de traitement paysager

3 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Aménagement par une opération d'aménagement d'ensemble.

4. Le projet d'aménagement face au cimetière

Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé
- Réalisation : AbloK architectes 2015 -



4 – La Beunaz (zone 1AUe et 1AUf)

1 Caractéristiques du site

Caractéristiques techniques :

Superficie - la Beunaz Nord : 10 310 m²

Pente - la Beunaz Nord : pente variable, site vallonné.

Superficie - La Beunaz Sud : 4 000 m²

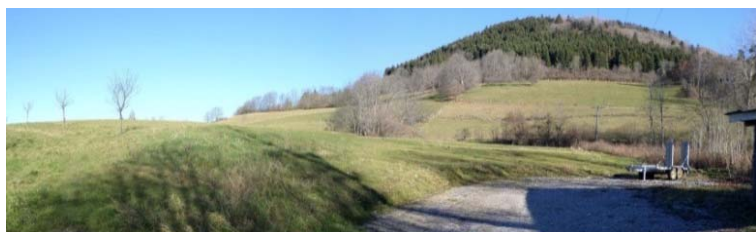
Pente - La Beunaz Sud : terrain plat + pente ascendante en direction de l'Ouest.

Réseaux : secteurs équipés

.....



Enjeu de l'insertion des formes urbaines dans un contexte assez hétéroclite et pavillonnaire (enjeu de mutualisation des voies de desserte)



Vue du terrain depuis le sud : vaste emprise naturelle préservée



Enjeu de l'insertion des formes urbaines dans un contexte assez hétéroclite et pavillonnaire (enjeu de mutualisation des voies de desserte)

L'OAP est constituée de deux secteurs : La Gottetaz et la Beunaz

La Beunaz Nord :

Le site est marqué par une topographie différenciée : la zone Sud-Ouest, communiquant avec le chemin de chez Gaillet, présente un terrain plat.

La zone Nord-Est est caractérisée par un terrain vallonné accusant une pente Sud-Est en pied de colline et présente une partie plane en haut du terrain.

Entre ces deux zones, on trouve une rupture topographie constituée par un important talus.

Le site est bordé par des bâtiments de natures variées : bâtiments agricoles et d'activités, maisons de village et colonie, au niveau du chemin de chez Gaillet ; habitat pavillonnaire, au Nord-Ouest, en partie haute du terrain.

En direction de l'Est, le paysage est composé de coteaux et de prés au pied du mont Bénant.

En partie supérieure, le site offre une perspective sur les chaînes de montagne au Sud, ainsi que des vues sur le site du lac Léman en direction du Nord.

La Beunaz Sud :

Le site se trouve le long du chemin du Mont Bénant. Le contexte bâti est constitué de maisons d'habitation.

Le site présente un terrain sensiblement plat avec une légère pente dans sa partie Ouest qui caractérise les premiers coteaux au pied du mont Benant.

Le site offre une perspective sur le mont Benant à l'Est et les chaînes de montagne au Sud.



Etat initial du site

- Analyse Epode / AbloK architectes -

2 Les principes d'aménagement

2.1 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Comme précisé dans le PADD, La Beunaz est le deuxième pôle d'urbanisation de la commune. La Beunaz est également le pôle touristique de Saint Paul en Chablais.

Ce pôle dispose de peu de commerces et services autre que touristique mais il rassemble une part importante de la population communal et nécessite d'être renforcé. L'urbanisation future des secteurs vise l'organisation qualitative d'un habitat venant s'inscrire en greffe dans le village existant.

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont à limiter.

Principes obligatoires :

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare pour 1AUe et 20 logements ha pour 1AUF. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

2.2- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

La Beunaz Nord :

L'accès au secteur se fera en greffe sur la voie communale limitrophe (chemin de chez Gaillet).

Les caractéristiques du terrain permettent de structurer le secteur en trois zones :

Au Sud-Ouest, en partie basse du terrain, sera aménagé un espace public qui constituera une placette pour le hameau.

Au Nord-Est, la zone vallonnée est proposée à la construction. Elle accueillera un habitat de type intermédiaire, et sera desservie par une voie interne à double sens s'achevant en impasse en partie haute du terrain.

Un emplacement réservé à l'Est pour un futur bouclage avec le secteur de la Beunaz Sud est à prévoir.

Entre ces deux zones, le seuil topographique recevra un traitement paysager de type bosquet.

La Beunaz Sud :

L'accès au secteur viendra en greffe sur la voie communale limitrophe (chemin du Mont Benant).

La desserte du secteur se fera par l'aménagement d'une voie interne à double sens le long de la limite Ouest. Elle se terminera en impasse à l'extrémité Nord du secteur de façon à permettre le bouclage futur avec le secteur de La Beunaz Nord, et à maintenir l'accès à la zone agricole.

Le secteur est organisé en deux zones constructibles : une zone Sud en rapport avec la rue, où il est proposé la réalisation d'un habitat de type groupé/intermédiaire.

Une zone Nord, où il est proposé la réalisation d'un habitat de type individuel groupé.

2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant.

Les bâtiments seront implantés de manière à gérer le stationnement à l'avant de la parcelle, au plus proche des accès, et à dégager suffisamment d'espace à l'arrière pour l'aménagement de jardins exposés au Sud.

Les bâtiments seront implantés de manière à offrir des vues sur le site du lac Léman et les chaînes montagneuses.

2.4- Les hauteurs des constructions

La Beunaz Nord : La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La Beunaz Sud : La hauteur des constructions ayant une façade sur le chemin du Mont Bénant est limitée à 9 mètres. La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres.

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Toutefois, des stationnements mutualisés pourront être réalisées en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.7- Les liaisons douces

Beunaz Nord : l'aménagement prévoira la réalisation d'une liaison piétonne en accompagnement de la voie de desserte interne. Cette liaison prendra la forme d'une bande verte intégrant un chemin.

2.8- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales, réalisés

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

2.9- Les espaces collectifs

Beunaz Nord : l'opération devra intégrer un espace public aménagé à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Cet espace devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer de délaissés.

Beunaz Sud : il n'est pas prévu sur ce tènement la réalisation d'espace collectif de proximité.

De manière générale, des haies bocagères seront aménagées sur les pourtours de l'opération afin de réduire les covisibilités entre les nouvelles constructions et celles existantes et préserver les espaces d'intimité.

2.10 Insertion et traitements paysagers

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

De manière à éviter les effets de masse bâtie et à rompre les alignements, des haies bocagères, bandes arborées, viendront rythmées les aménagements en s'intercalant entre les constructions. Ces éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

2.11- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

3 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Aménagement par une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des deux zones.

4. Le projet d'aménagement de la Beunaz

Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé
 - Réalisation : AbloK architectes 2015 -



Surf La Gottetaz : 10 310 m²
 25 logements
 Surf La Beunaz : 4 000 m²
 8 logements

5 – Praubert (zone Uc)

1 Caractéristiques du site

Caractéristiques techniques :

Superficie : 7 200 m².

Pente : terrain plat.

Réseaux : secteur équipé

.....



Vue du terrain depuis le sud : un site habité en pourtour et une trame paysagère, à préserver



Vue de l'accès possible au nord sur parcelle réservée

Le secteur d'OAP correspond à la partie Est du hameau, le long de la route de Rully.

Le site est marqué par un terrain sensiblement plat.

Le terrain est fractionné en deux par une allée plantée desservant une maison existante (hors OAP)

Le terrain s'insère dans un contexte bâti résidentiel : plus dense à l'Est du secteur (présence d'un lotissement pavillonnaire), ainsi qu'au Sud-Ouest (proximité du centre du hameau) ; plus lâche au Nord et au Sud.

Le secteur offre des perspectives sur le mont Bénant au Sud-Est et sur le site du Lac Léman au Nord-Ouest, avec des vues du lac depuis le centre et le Nord du secteur.



Etat initial du site / - Analyse Epode / AbloK architectes -

2 Les principes d'aménagement

2.1 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

Principes obligatoires :

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

2.2- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Le site est décomposé en deux zones constructibles :

- Une zone Sud, le long de la route de Rully, dont l'accès et la desserte s'organiseront en appui de l'allée existante qui devra être re-calibrée pour répondre aux besoins de l'opération.
- Une zone Nord, qui sera constituée d'un lot libre, accessible depuis une voie desservant les pavillons existants le long de l'impasse Chantebise.

2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Pour structurer le village, les constructions ayant une façade sur la route de Rully devront s'implanter à l'alignement des constructions existantes hors du périmètre d'étude.

Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant.

Les façades s'orienteront perpendiculairement à la route de Rully.

Les bâtiments s'implanteront de manière à gérer le stationnement à l'avant des parcelles, au plus proche des accès, et à dégager suffisamment d'espace à l'arrière pour l'aménagement de jardins.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les bâtiments seront implantés de manière à offrir des vues sur le site du lac Léman et le mont Bénant.

2.4- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 9 mètres, mais le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction. Les stationnements collectifs seront réalisés et traités de manière à être intégré dans le paysage

2.7- Les liaisons douces

L'aménagement prévoira la réalisation d'une liaison piétonne reliant la route de Rully à l'impasse Chantebise. Cette liaison fera l'objet d'un traitement paysager.

2.8- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales, réalisés

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

2.9- Les espaces collectifs

Il n'est pas prévu sur ce tènement la réalisation d'espace collectif de proximité.

Des haies bocagères seront aménagées sur les pourtours de l'opération afin de réduire les covisibilités entre les nouvelles constructions et celles existantes et préserver les espaces d'intimité.

2.10- Insertion et traitements paysagers

Le double alignement de fruitiers de part et d'autre de l'allée sera conservé ou reconstitué.

Les clôtures obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies

monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

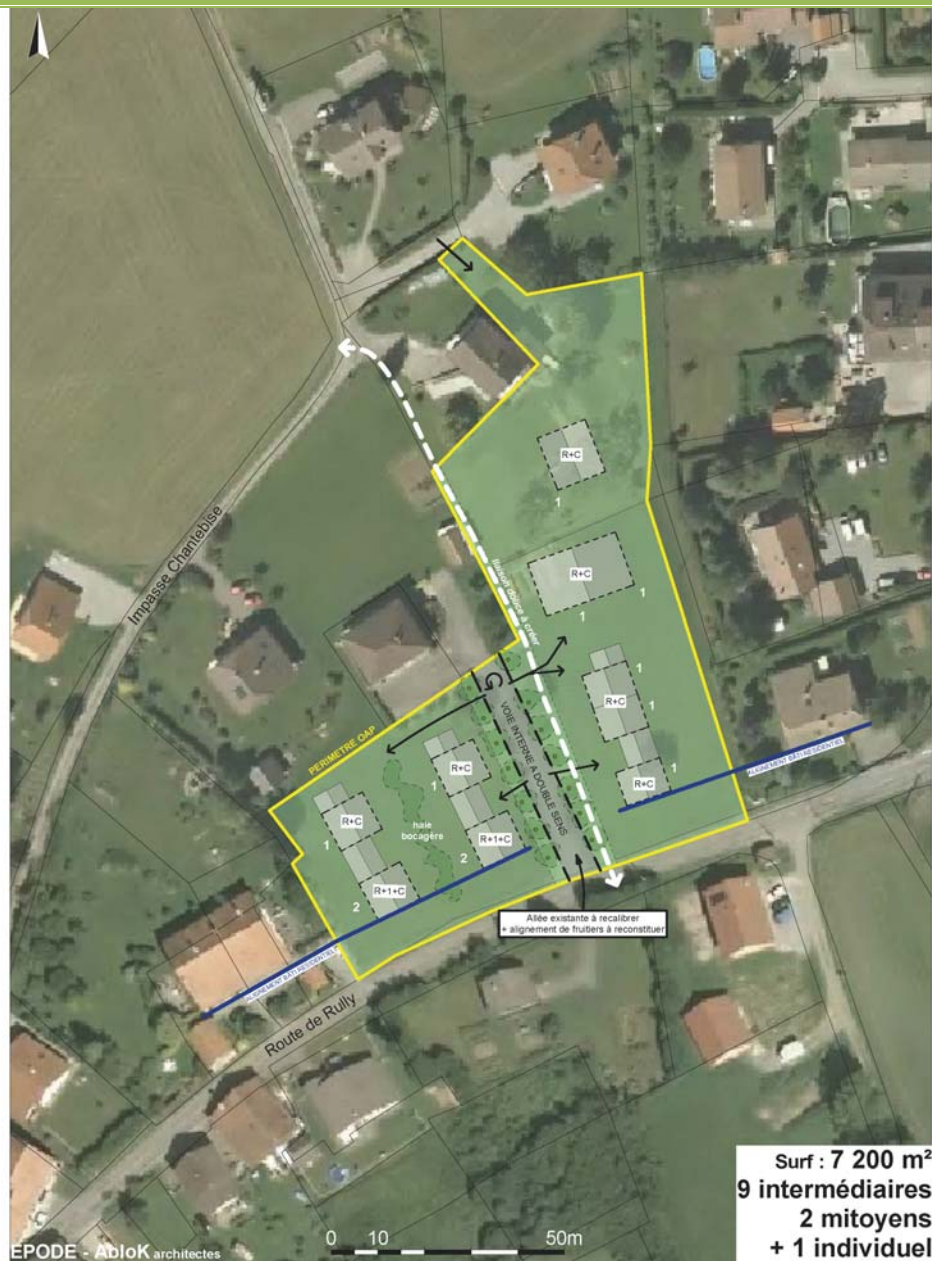
Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

De manière à éviter les effets de masse bâtie et à rompre les alignements, des haies bocagères, bandes arborées, viendront rythmées les aménagements en s'intercalant entre les constructions. Ces éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

3. Le projet d'aménagement de Praubert

Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé
- Réalisation : AbloK architectes 2015 -



6 – Zone d'activités économiques de la Créto (zone 1AUx)

L'urbanisation du secteur vise l'organisation qualitative d'un bâti destiné à l'accueil d'activités économiques.

L'insertion paysagère et urbaine des futures constructions est prépondérante, au regard du positionnement singulier de la ZAE de la Créto : itinéraire RD 32, entre le plateau de Gavot et la vallée de la Dranse d'Abondance, extrémité occidentale de la plaine des Faverges dominée par les reliefs environnants (seuil topographique du plateau de Gavot au Nord, massif de la Dent d'Oche à l'Est et au sud).

L'aménagement général de l'extension de la ZAE de la Créto devra aller dans le sens d'une optimisation des surfaces à consommer pour l'activité économique.

Les aménagements à réaliser sont les suivants, illustrés par les orientations portées au document graphique :

- L'accès se réalisera obligatoirement dans le prolongement de la voie de desserte existante.
- La desserte du secteur s'organisera par une boucle, dont la géométrie définitive sera précisée en tenant compte des éléments suivants :
 - Distribuer l'ensemble de la zone en évitant les voies publiques en impasse
 - Localiser à proximité de cette desserte les espaces et équipements communs, nécessaires au bon fonctionnement de la totalité ZAE de la Créto : aires de stationnement mutualisées, services communs (restauration...).
 - Dimensionnement des parcelles cessibles.
 - Sens de circulation retenu (double sens ou sens unique)
- L'aménagement d'un chemin piétonnier permettant de rabattre les usagers vers le point d'arrêt du réseau de transport en commun, le cas échéant.

L'opération à réaliser devra aussi être compatible avec les orientations suivantes :

- L'aménagement paysager des bandes de recul, le long de la RD32 et au contact des espaces agricoles limitrophes (surface enherbée à minima) ; seuls des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales pourront y être admis dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement paysager soigné.
- L'aménagement des bandes de recul devra garantir la conservation des deux arbres isolés en limite sud de la zone et celle de la haie bocagère entre la future ZAE et la plaine des Faverges.
- La haie bocagère entre la zone UX et la zone 1AUx sera restaurée.
- Dans le secteur hachuré, l'aspect extérieur des constructions sera particulièrement soigné et les dépôts extérieurs vus depuis la RD32 interdits.

PLAN MASSE



COUPE AA

