

THONON AGGLOMERATION

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU LYAUD



4 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

DATE	PHASE	PROCEDURE
19/07/1999	Approbation	P.O.S.
05/01/2015	Prescription	Elaboration PLU
30/10/2018	Approbation	Elaboration PLU

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération de Thonon Agglomération en date du 30/10/2018, approuvant l'élaboration du P.L.U. du Lyaud.

M. le Président

**Oct
2018**



1. L'ESPRIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur le territoire communal, les orientations d'aménagement et de programmation, définies ci-dessous **permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par quartiers ou secteurs**, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Sur la commune du Lyaud, les objectifs d'aménagement distinguent, **les O.A.P. d'extension du pôle existant du chef-lieu** et **les O.A.P. qui viennent organiser l'urbanisation et densifier les dents creuses** au cœur de la nappe urbaine composée essentiellement de lotissements d'habitat individuel, et faire une couture urbaine entre ceux-ci.

Elles déterminent les conditions de déblocage de ces secteurs par tranches ou en totalité.

Pour le premier objectif **d'extension des pôles existants**, les prescriptions définissent de véritables projets urbains déterminant, dans leurs principes, l'organisation la nature et la fonction des espaces, ainsi que le déblocage de l'urbanisation de ces secteurs.

La densification est confortée au plus près du cœur du chef-lieu et conforte l'entrée de ville de part et d'autre du groupe scolaire. Il s'agit ici de respecter les orientations du PADD qui visent, notamment, à conforter la centralité du chef-lieu, dans la mixité fonctionnelle et sociale, la satisfaction des besoins en stationnement et de desserte par les transports en commun.

Pour le second objectif **d'organisation de l'urbanisation et de densification des dents creuses**, les prescriptions sont d'ordre général d'équipements et d'insertion architecturale, urbaine et paysagère et définissent les principes de la voirie principale.

Il s'agit ici également, de respecter les orientations du PADD qui visent, notamment, à conforter dans ces secteurs, les liaisons inter quartiers et à préserver l'ambiance paysagère des secteurs, et à favoriser les espaces éco aménageables représentant une proportion minimale de l'unité foncière.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement qu'elles organisent. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, par des aspects réglementaires dont le degré de précision varie selon les cas.

Conformément à la circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat), **les opérations d'aménagement et de programmation doivent en respecter l'esprit**, sans les prendre au pied de la lettre, notamment d'un point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc....).

Leur principe général privilégie les voiries mixtes limitant l'imperméabilisation des sols et la vitesse. Il permet ainsi le partage des voies entre automobilistes, piétons et vélos dans chaque quartier.

Chaque secteur soumis à orientation d'aménagement prévoit des liaisons douces se raccordant sur le maillage existant, permettant l'accès au réseau de voirie).

Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

On notera que la commune est en zone rurale et qu'elle ne bénéficie pas du transport urbain collectif.

Article L 151-6 du code l'urbanisme (extrait)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L 151-7 du code l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

2. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. TABLEAU DE SYNTHESE DES POTENTIALITES D'ACCUEIL ET DE CONSTRUCTIONS DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

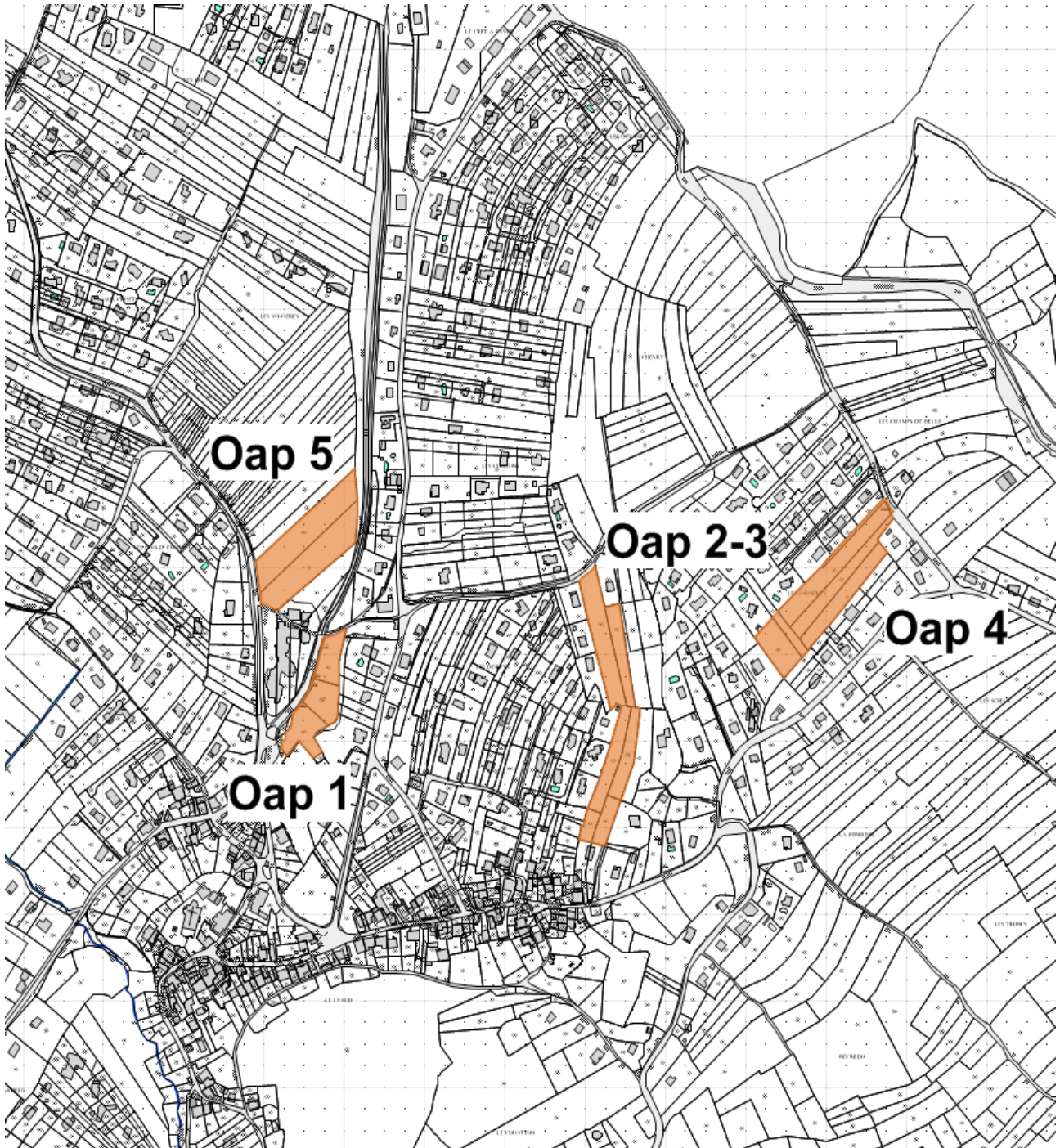
N° OA	Localisation	Zone	Objectifs / resume des orientations d'aménagement	Surface ha	Nb de logts env	Nb habitants
OAP 1	Amont groupe scolaire	AUa	Densification du chef lieu et mixité sociale (collectifs et commerces, services et parkings)	0,46 Dont 0.1 de parkings	30	72
OAP 2	Chemin de Dhérys	AUb	Densification (groupés et individuels et espace biotope)	0,48 Dont 0.28 biotope	7	17
OA P3	Chemin de Dhérys	AUb	Densification (groupés et individuels et espace biotope)	0,48 Dont 0.28 biotope	7	17
OA P 4	Chemin des Beules	AUb	Densification (groupés et individuels et espace biotope)	1.03 Dont 0.62 biotope	14	34
OAP 5	Nord groupe scolaire	AUe	Densification et mixité sociale et inter générationnelle et parkings Article L 151-15 du C.U.	0.89 Dont 0.3 de parkings	54	96
	TOTAL :			3.34	112	236

Ces capacités constituent des ordres de grandeur. Elles sont calculées selon le tableau ci-joint au dos.

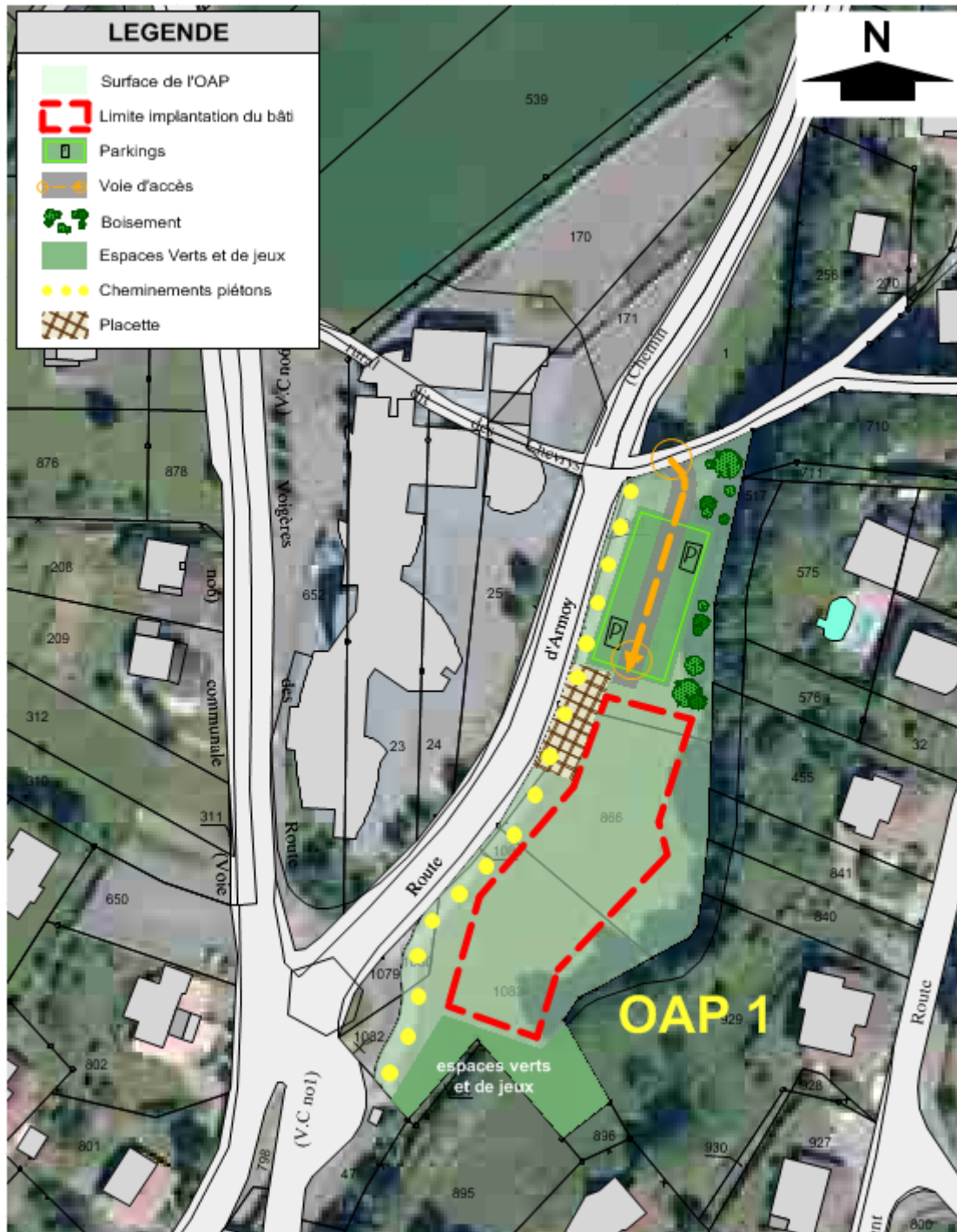
Le taux de conversion retenu en nombre d'habitants est de 2,5 habitants par logements (données INSEE).

Pour l'OAP 5 la résidence senior comprendra 24 logements pour 25 résidents et 30 logements libres environ dont (20 % LLA) 6 logements locatifs aidés pour un total de 75 habitants.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



Projet OAP 1



•OAP N° 1 : Secteur du Chef-lieu en amont du groupe scolaire

• Généralités :

- L'OAP 1 a pour vocation de densifier les abords du chef lieu, en proposant un secteur résidentiel de densification de l'urbanisation avec des commerces et des services, à proximité du groupe scolaire.

Ce secteur confortera le chef-lieu, au pied de la terrasse du village historique et formera une porte urbaine.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'opération d'aménagement devra porter sur la totalité du secteur.

• Accès et Voirie :

- La desserte de l'opération se fera depuis la RD 35, en regroupant l'accès avec un chemin existant, à l'Est du groupe scolaire, afin d'assurer une meilleure sécurisation de l'accès.
- L'organisation de la voirie limitera son impact en utilisant le parking aérien pour accéder aux garages du sous-sol des bâtiments.
- Des places de stationnement visiteurs seront prévues sur le parking aérien pour les usagers des commerces et des services futurs.
- Les cheminements piétonniers borderont la R.D. 35 et une placette sera réalisée à l'articulation du parking et des bâtiments.
- L'accès piéton aux bâtiments se fera depuis le trottoir bordant la R.D. 35.
- Les boîtes aux lettres seront regroupées avec un local poubelles situé à proximité de l'accès à la voie publique.

• Implantation et typologie des constructions :

- Les futures constructions seront de type collectif et devront être situées dans les zones d'implantation du bâti définies au schéma de l'O.A.P.1.
- La disposition et l'alignement des façades et des clôtures ou des murs de soutènement renforceront l'effet de rue, tel que suggéré dans le schéma de l'O.A.P.1. et la vue d'insertion figurant dans le rapport de présentation à titre d'exemple.
- La pente naturelle du terrain et l'adaptation au sol pourront imposer des escaliers d'accès et murets de soutènement, dont l'implantation pourra se faire en bordure du trottoir avec un recul minimum de 2 m par rapport au bord de la chaussée de la R.D. 35.
- Le faîtage principal des constructions devra être parallèle à la RD 35.
- Le local commercial de détail ou de services sera disposé au rez-de-chaussée, en bordure de la placette située sur la partie Nord de la construction.

• Intégration paysagère :

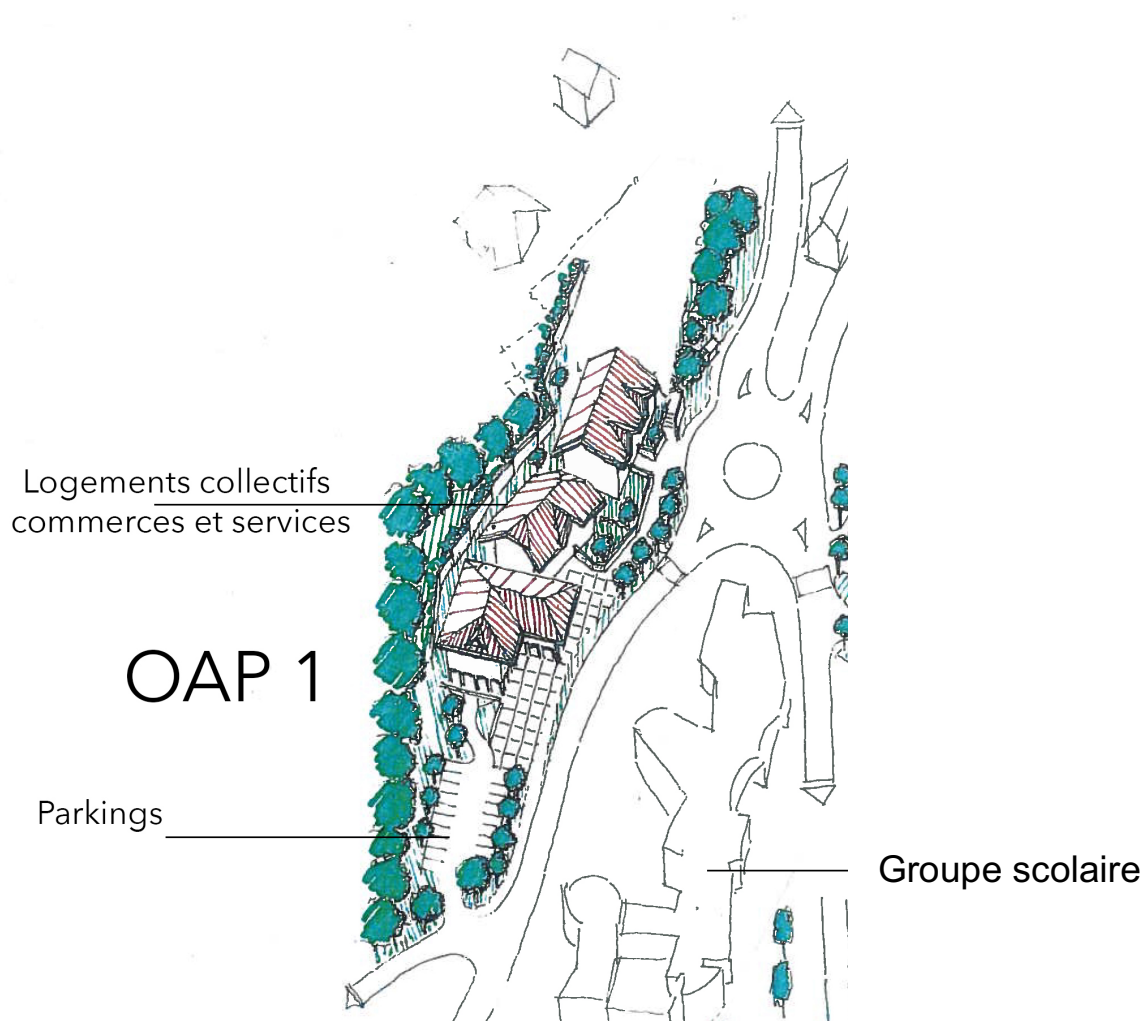
- Des plantations d'arbres devront arboriser le parking, notamment en bordure de la R.D. 35 et ponctuellement le long du trottoir.
- Des espaces de jeux devront être aménagés sur la parcelle.

• **Objectif de mixité sociale :**

Sur l'ensemble de l'OAP, une servitude est instituée sur la totalité de l'assiette foncière en vue de la réalisation d'au moins 20 % de logements sociaux (collectifs), en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone UA.

Vue 3D indicative, non opposable



Projet OAP 2-3



• OAP N° 2 et 3 : Secteur reliant les Dhérys à la route de la Capite

• Généralités :

- L'OAP 2 et l'O.A.P. 3 ont pour vocation de densifier un secteur situé à l'articulation entre le village historique dense et le plateau des lotissements de logements individuels. Cette densification intermédiaire privilégiera majoritairement l'habitat groupé. Une partie de chacune des deux O.A.P. est concernée par un espace biotope qui devra être préservé (vergers, boisements, talus) et sera compris dans le coefficient de biotope. Le coefficient de biotope de terrain en pleine terre s'appliquera sur la totalité de l'opération y compris les espaces communs.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'opération d'aménagement devra porter sur la totalité de chacune des 2 O.A.P. ou sur l'ensemble des 2 secteurs O.A.P. 2 et 3.

• Accès et Voirie :

- L'accès à l'O.A.P.2. se fera depuis le chemin des Dhérys et se terminera en impasse par une aire de retournement.
 - L'accès à l'O.A.P.3. se fera depuis la route de la Capite et se terminera en impasse par une aire de retournement.
 - La liaison entre ces deux O.A.P. se fera par un cheminement piétonnier qui regroupera une aire de jeux pour les 2 secteurs.
 - L'organisation de la voirie limitera son impact en s'adaptant au profil du terrain naturel et en prenant un caractère de voie mixte type zone de rencontre (véhicules et piétons).
 - Des places de stationnement visiteurs seront prévues pour chacune des deux O.A.P.
 - Les boîtes aux lettres seront regroupées avec un local poubelles situé à proximité de l'accès à la voie publique.

• Implantation et typologie des constructions :

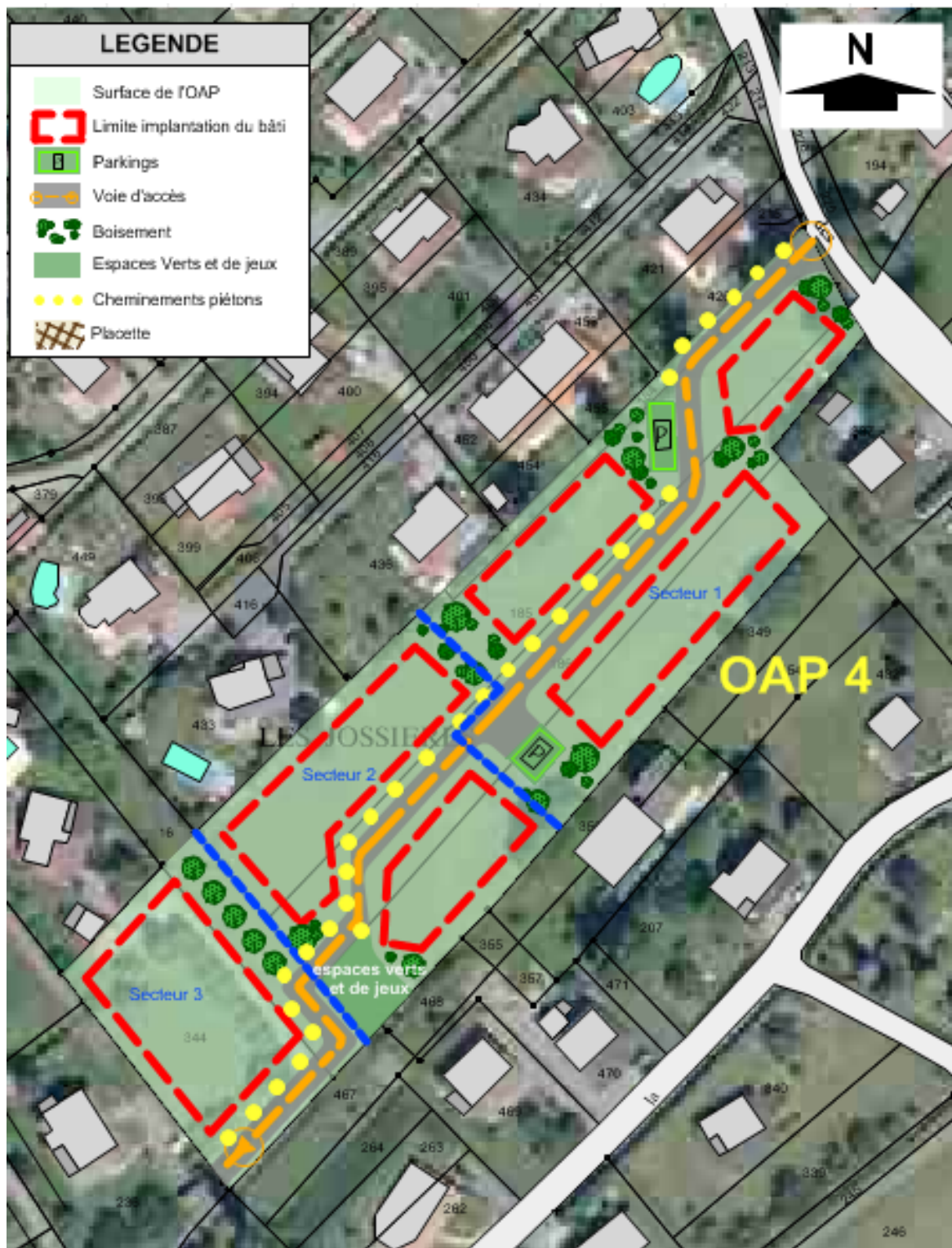
- Les futures constructions seront majoritairement de type habitat groupé accolé par le garage afin de limiter l'emprise de la voirie. Elles devront être situées dans les zones d'implantation du bâti définies aux schémas des O.A.P. 2 et 3.
 - La disposition des façades et des clôtures végétalisées renforcera l'effet de rue, tel qu'indiqué dans le schéma des O.A.P. 2 et 3.
 - La pente naturelle du terrain et l'adaptation au sol pourront imposer des murets de soutènement, dont l'implantation pourra se faire en bordure de la voie sans qu'un recul soit imposé.

• Intégration paysagère :

- Des plantations d'arbres devront arboriser les parkings.
 - Les espaces de jeux arborisés devront être aménagés à l'intersection entre les deux O.A.P. 2 et 3 et devront pouvoir laisser la possibilité de créer une liaison piétonne entre les deux O.A.P. 2 et 3.
 - Les surfaces de biotopes, repérées par un symbole, en tant que boisement sur le schéma seront conservées dans leur aspect et composantes. Ces surfaces de biotope comprennent en partie, un talus de prairie sèche, des vergers et autres boisements qui feront partie de la surface de pleine terre du coefficient de biotope.

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

Projet OAP 4



•OAP N° 4 : Secteur des Beulets

• Généralités :

- L'OAP 4 a pour vocation de densifier un site urbain au coeur du plateau des lotissements composés de logements individuels.

La recherche d'une densification intermédiaire visera un équilibre entre l'habitat groupé et l'habitat individuel.

Le coefficient de biotope de terrain en pleine terre s'appliquera sur la totalité de l'opération y compris les espaces communs.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'opération d'aménagement devra porter sur la totalité du schéma de l'O.A.P. 4. ou par étape du secteur 1 au secteur 2.

-Le secteur 3 peut être ouvert à l'urbanisation indépendamment.

- L'aire de retournement fera le lien entre les 2 secteurs et comprendra un parking visiteurs.

• Accès et Voirie :

- Pour les secteurs 1 et 2, L'accès à l'O.A.P.4. se fera depuis le chemin des Beulets et se terminera en impasse. Une aire de retournement en T permettra de faire demi-tour. La voie sera prolongée par un cheminement piétonnier qui débouchera sur un espace jeux **et** pourra relier le secteur 3.

- L'organisation de la voirie limitera son impact en s'adaptant au profil du terrain naturel.

- Des places de stationnement arborisées pour les visiteurs seront prévues.

- Les boîtes aux lettres seront regroupées avec un local poubelles situé à proximité de l'accès à la voie publique.

La desserte du secteur 3 peut être indépendante.

• Implantation et typologie des constructions :

- Les futures constructions seront de type mixte habitat individuel et majoritairement groupé et devront être situées dans les zones d'implantation du bâti définies au schéma de l'O.A.P. 4.

Les habitations groupées devront être accolées par le garage afin de limiter l'emprise de la voirie.

- La disposition des façades et des clôtures renforcera l'effet de rue, tel qu'indiqué dans le schéma de l'O.A.P. 4.

- La pente naturelle du terrain et l'adaptation au sol pourront imposer des murets de soutènement, dont l'implantation pourra se faire en bordure du trottoir sans qu'un recul soit imposé depuis la voie.

• Intégration paysagère :

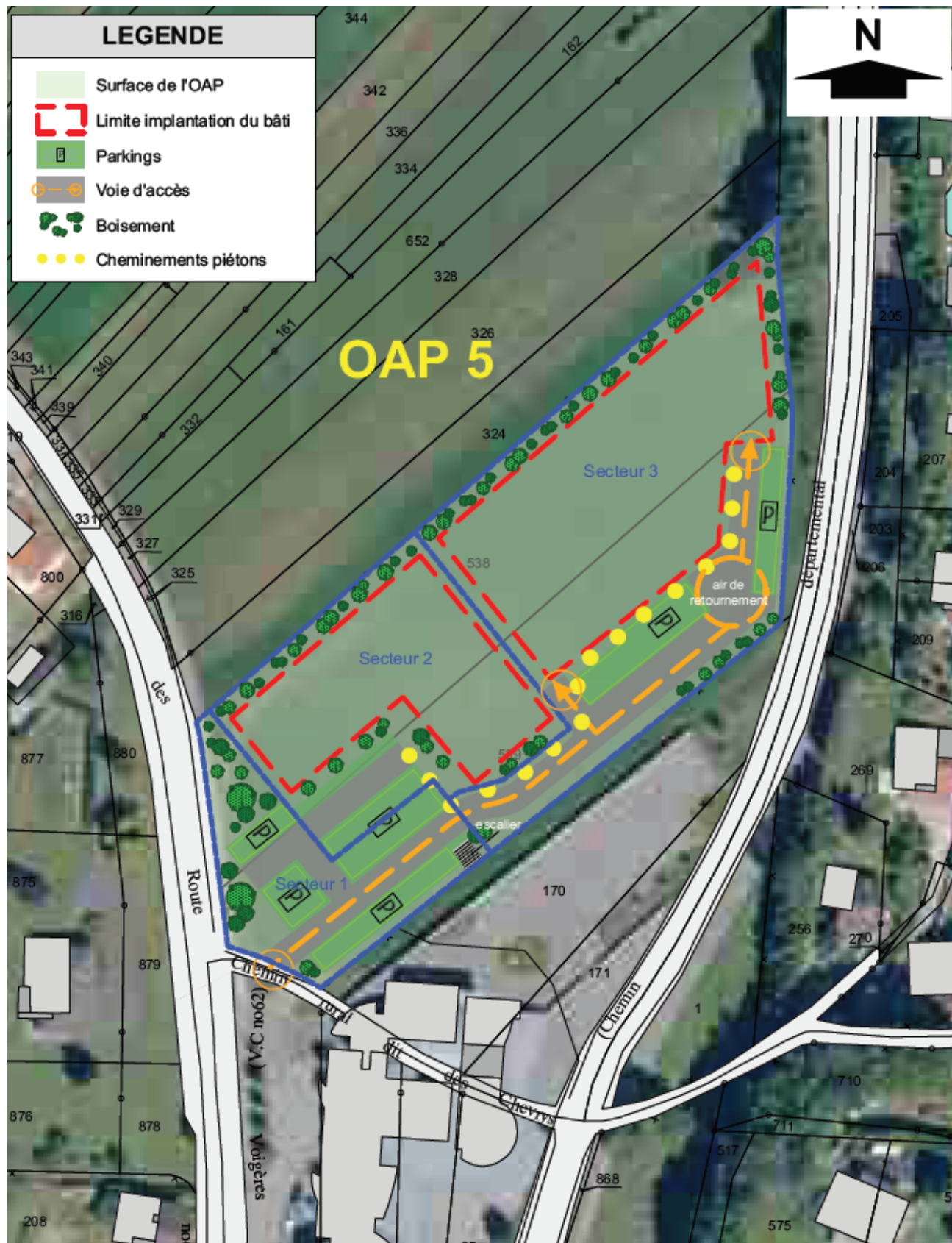
- Des plantations d'arbres devront arboriser les parkings.

- L'espace de jeux arborisé devra être aménagé à l'extrémité de l' O.A.P. 4.

- Les espaces de jeux arborisés devront être aménagés et devront pouvoir laisser la possibilité de créer une liaison piétonne avec la voie d'accès des parcelles voisines si accord des propriétaires concernés.

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

Projet OAP 5



•OAP N° 5 : Secteur Groupe Scolaire

• Généralités :

- L'OAP 5 a pour vocation de densifier le secteur du groupe scolaire dans un objectif de mixité sociale inter générationnelle.
 - Un parking ouvert au public sera aménagé en bordure de la voie publique.
- Les hébergements pour les personnes âgées seront implantés à proximité du parking, sur le secteur 2. En arrière plan, seront prévus, un ensemble d' une trentaine de logements en accession et d'une dizaine de logements locatifs aidés, sur le secteur 3.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'opération d'aménagement devra porter sur la totalité de l'O.A.P.5 ou par secteur.
- Le secteur 1 comprendra les parkings aériens
- Le secteur 2 rassemblera les logements pour l'hébergement des personnes âgées.
- Le secteur 3 regroupera les logements locatifs aidés et en accession.

• Accès et Voirie :

- L'accès à l'O.A.P. 5 se fera depuis la route des Voigères, en aval du groupe scolaire.
 - Un parking aérien mutualisé et arborisé sera réalisé en bordure de la route et en prolongement du parking du groupe scolaire.
- Ce parking mutualisé permettra de sécuriser la dépose des élèves, en retrait de la VC n° 62 (route des Voigères).
- Il commandera les accès au programme de logements locatifs aidés ou en accession et à celui des logements pour les personnes âgées.
- L'organisation de la voirie limitera son impact en s'adaptant au profil du terrain naturel.
 - L'opération de logements pour les personnes âgées comprendra quelques places de parkings arborisés pour les visiteurs, à proximité des bâtiments.
 - Les boîtes aux lettres seront regroupées avec un local poubelles situé à proximité de l'accès à la voie publique.

• Implantation et typologie des constructions :

- Les futures constructions seront de type collectif et devront être situées dans les zones d'implantation du bâti définies au schéma de l'O.A.P. 5. (secteurs 2 et 3), afin de ménager des ouvertures paysagères entre ces deux secteurs.
- Une unité d'aspect de matériaux, notamment pour les toitures, sera recherchée.
- Le front bâti, orienté vers la zone agricole, devra présenter une cohérence architecturale d'ensemble (qualité et aspect des matériaux).
- La résidence senior limitera sa volumétrie à rez + combles.
- Les logements aidés ou en accession limiteront leur volumétrie à rez + 2 + combles.
- L'aire de retournement fera office de placette urbaine sur le secteur 3.

• Intégration paysagère :

- Des plantations d'arbres devront arboriser les parkings.
- Un alignement d'arbres de hautes tiges sera prévu pour créer un filtre visuel sur le parking depuis la route des Voigères et au Nord depuis la RD 35 (repérage boisement sur le schéma de l'O.A.P. 5). Une haie marquera une limite entre l'aménagement et la zone agricole.
- Les espaces verts et de jeux seront arborisés.

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone UE.

Vue d'implantation indicatif, non opposables :



• Objectif de mixité sociale :

Sur l'ensemble de l'OAP, une servitude est instituée sur la totalité de l'assiette foncière en vue de la réalisation d'au moins 25 % de logements sociaux (collectifs), en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone UA.