



Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
 Au registre sont les signatures
 Extrait certifié conforme
 Le Maire, Daniel TOLETTI



PEILLONNEX

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE
 Bureau de l'Organisation Administrative
 26 JUIL. 2019
 ARRIVÉE

Projet arrêté par délibération en date du :	Projet approuvé par délibération en date du :
17 juillet 2018	22 juillet 2019

Vincent BLAYS - urbaniste
 101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51





Schéma d'intégration des secteurs à OAP «habitat» dans le tissu urbain

OAP n°1 - secteur «POSE PERRET»

1. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de Pose Perret est situé à proximité immédiate du cœur de village, entre le chemin de Pose Perret et la route de Saint-Jean (RD 200). Un cheminement piéton est aménagé sur le chemin de Pose Perret, permet d'accéder en sécurité au centre du village.

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.
- Au minimum 1/3 des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.
- Chaque logement devra disposer d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.
- La gestion des déchets sera mutualisée en un point de collecte unique sur le tènement de l'OAP.

2. OBJECTIFS DE QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie relativement plate. Il est visible depuis le chemin de Pose Perret. Le paysage est très ouvert avec une vue sur la vallée. Quelques grands arbres entourent la propriété bâtie.



Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelle peu dense, implantées de façon «aléatoire»: hauteur moyenne R+1+C.

La zone est concernée par un risque de glissement faible (Cf. carte des aléas).

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

OAP n°1 - secteur «POSE PERRET»

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : 9 à 15 logements intermédiaires et/ou individuels.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis le chemin de Pose Perret. Le secteur d'habitat intermédiaire sera desservi par un accès unique.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,5 mètres).

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le parti d'aménagement retient le principe de préserver le parc aux abords immédiat de la construction existante.

Les espaces non utilisés pour les constructions et les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager soigné avec pelouses, massifs arbustifs et arbres de haute tige.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Sans objet.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

OAP n°1 - secteur «POSE PERRET»



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

OAP n°2 - secteur «ECOSTADE»

1. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de l'Ecostade est situé au sud du village, au carrefour de la rue du Château et de la route de Bonneville (RD 12). Il n'existe pas de cheminement piéton aménagé et sécurisé le long de la route de Bonneville pour rejoindre le centre du village.

Un cheminement piéton existe cependant par la rue du château et le passage du clos Saint Jean.

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.
- Au minimum 1/3 des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.
- Chaque logement devra disposer d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.
- La gestion des déchets sera mutualisée en un point de collecte unique sur le tènement de l'OAP.

2. OBJECTIFS DE QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie plate. Il est actuellement utilisé comme zone d'entreposage pour une entreprise. Il est directement visible depuis la route de Bonneville. Le site très artificialisé ne présente pas d'intérêt paysager particulier.



Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelle peu dense, implantées de façon « aléatoire » : hauteur moyenne R+1+C.

La zone est concernée par un risque de ruissellement faible (Cf. carte des aléas).

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

OAP n°2 - secteur «ECOSTADE»

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : 20 à 25 logements intermédiaires et/ou petits collectifs dont 4 logements sociaux.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la rue du Château.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Une sortie unique est prévue.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,5 mètres).

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Les espaces non utilisés pour les constructions et les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager soigné avec pelouses, massifs arbustifs et arbres de haute tige.

Éléments garantissant un espace public convivial :

L'opération est adossée à un secteur d'équipements collectifs de plein air (tennis, Ecostade, aire de jeux ...) ce qui justifie qu'il n'y ait pas nécessité de réaliser d'aménagements complémentaires «in situ».

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

OAP n°3 - secteur «LE PRÉ DES ÂNES»

1. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur du Pré des Ânes est situé au sud du village de la route de Bonneville (RD 12). Il n'existe pas de cheminement piéton aménagé et sécurisé le long de la route de Bonneville pour rejoindre le centre du village. Le tissu pavillonnaire environnant est hermétique, il n'y a pas de possibilité de créer un chemin piéton interne au quartier.

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.
- Au minimum 1/3 des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.
- Chaque logement devra disposer d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.
- La gestion des déchets sera mutualisée en un point de collecte unique sur le tènement de l'OAP.

2. OBJECTIFS DE QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie plate. Une petite bande de terrain est directement visible depuis la route de Bonneville. Le site est situé dans un environnement paysager et bâti soigné.



Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelle peu denses, implantés de façon «aléatoire»: hauteur moyenne R+1+C.

OAP n°3 - secteur «LE PRÉ DES ÂNES»

La zone est concernée par un risque de ruissellement faible (Cf. carte des aléas).

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : 12 à 15 logements intermédiaires et/ou petits collectifs dont 4 logements sociaux.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis la route de Bonneville par un accès unique localisé le long de la limite Nord-est de la parcelle n° 1577.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Une sortie unique est prévue.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,5 mètres).

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

On retiendra le principe d'urbaniser les fonds des parcelles et de conserver la bande de terrain qui donne sur la route de Bonneville en espace vert paysager.

Les espaces non utilisés pour les constructions et les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager soigné avec pelouses, massifs arbustifs et arbres de haute tige.

Éléments garantissant un espace public convivial :

L'opération est adossée à un secteur d'équipements collectifs de plein air (tennis, Ecostade, aire de jeux ...) ce qui justifie qu'il n'y ait pas nécessité de réaliser d'aménagements complémentaires «in situ».

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

OAP n°3 - secteur «LE PRÉ DES ÂNES»



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

OAP n°4 - secteur «PANLOUP»

1. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de Panloup est situé au sud du village de la route de Bonneville (RD 12). Il n'existe pas de cheminement piéton aménagé et sécurisé le long de la route de Bonneville pour rejoindre le centre du village.

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.
- Au minimum 1/3 des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.
- Chaque logement devra disposer d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.
- La gestion des déchets sera mutualisée en un point de collecte unique sur le tènement de l'OAP.

2. OBJECTIFS DE QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie plate. Il est situé dans un environnement verdoyant avec un arrière plan densément boisé.



Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelle peu dense, implantées de façon « aléatoire » : hauteur moyenne R+1+C.

Une petite partie de la zone est concernée par un risque de ruissellement faible (Cf. carte des aléas).

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

OAP n°4 - secteur «PANLOUP»

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : 6 à 8 logements individuels (groupés ou isolés) .

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la route de Bonneville.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Une sortie unique est prévue.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,5 mètres).

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Les espaces non utilisés pour les constructions et les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager soigné avec pelouses, massifs arbustifs et arbres de haute tige.

Éléments garantissant un espace public convivial :

L'opération est située à proximité d'un secteur d'équipements collectifs de plein air (tennis, Ecostade, aire de jeux ...) ce qui justifie qu'il n'y ait pas nécessité de réaliser d'aménagements complémentaires «in situ».

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

OAP n°4 - secteur «PANLOUP»



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire