



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PASSY

5 – OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification n°2
Octobre 2025



DOSSIER D'APPROBATION

Dossier certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération du 30 octobre 2025, approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire

Raphaël CASTÉRA



SOMMAIRE

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

2. Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U (indicées)

	Secteur d'application
1 zone Ub - secteur de « Chedde Centre »	Périmètres identifiés au document graphique
1 OAP multisite « de densité »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone UE-UD – secteur de La Ravoire	Périmètres identifiés au document graphique

4. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU (indicées)

	Secteur d'application
1 zone 1AUb - secteur du « Plateau d'Assy Ouest»	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUx - secteur de la « ZAE des Egratz »	Périmètres identifiés au document graphique

5. L'orientations d'aménagement et de programmation thématique « Énergie » applicable à toutes les zones U et AU

1. GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de PASSY a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

Le projet communal se compose de 3 OAP « sectorielles » qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers.
- 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 les capacités des équipements.

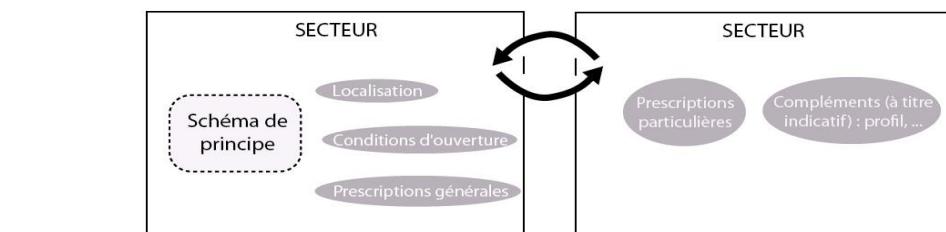
Le PLU contient également des OAP sectorielles de densité, c'est-à-dire une OAP qui définit uniquement le nombre de logements attendus. **Cette densité est attendue à l'échelle du périmètre de chaque demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).**

Ces OAP de densité sont complétées par des dispositions générales, communes à l'ensemble des OAP de densité.

Elles sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés par un périmètre d'OAP de densité, dans un rapport de compatibilité.

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.

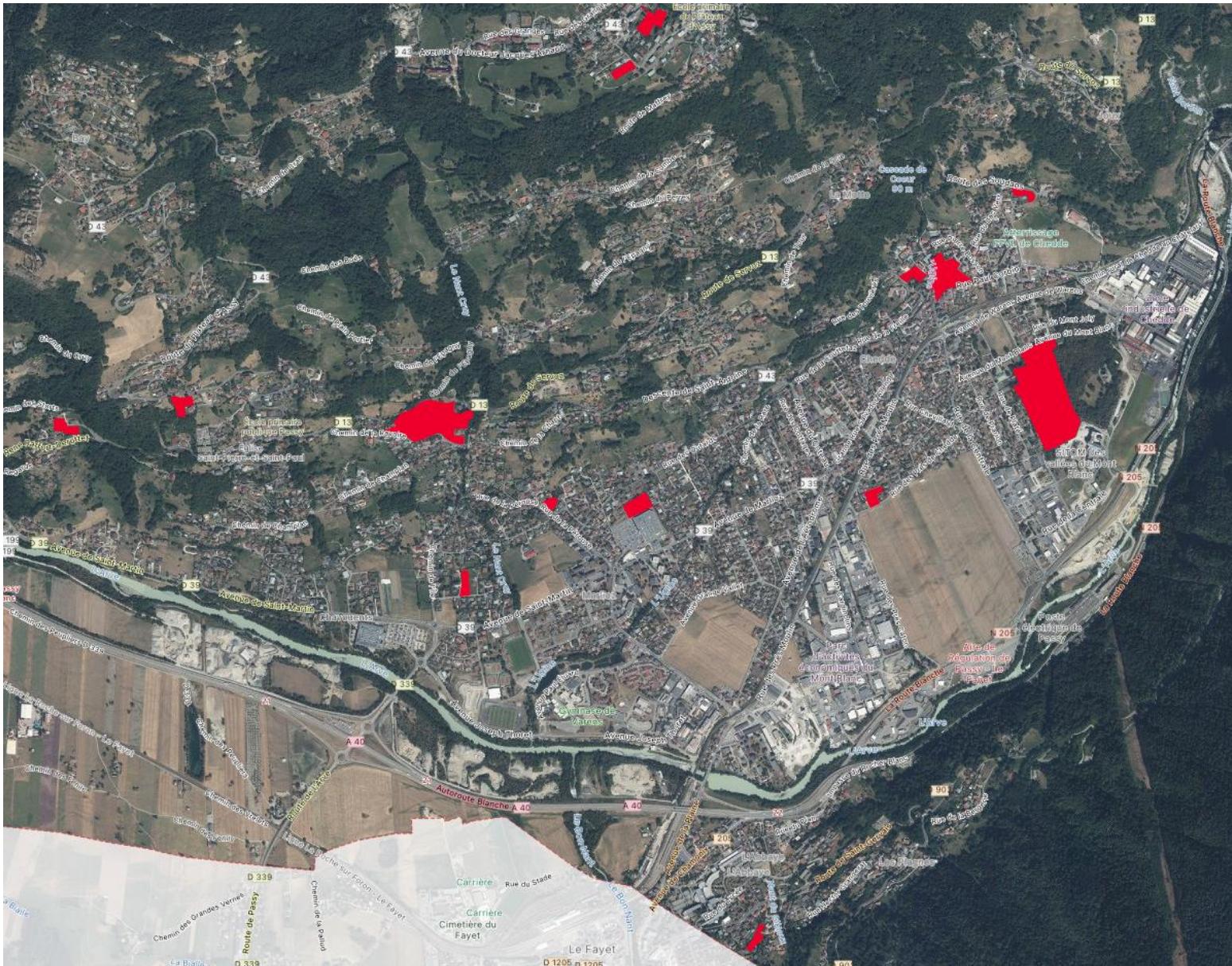


Principe de lecture des OAP

Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique), excepté disposition spécifique prévue au règlement écrit.



Localisation des OAP



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

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, « *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* ».

Cet affichage offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- **Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones dans la mise en œuvre du projet communal,**
- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Cet échéancier a été déterminé selon deux "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer à compter de l'approbation du PLU
- Le moyen terme à dominante d'habitat, pouvant se situer à compter du 1^{er} janvier 2031 »

A l'appui de l'extrait cartographique page suivante, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :

L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP « Plateau d'Assy Ouest » est échelonnée à moyen terme.



Espaces&Mutations

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS



ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

SITUATION



ENJEUX



L'OAP de Chedde centre comprend des habitations existantes à préserver au titre de leurs qualités architecturales ou de leur volume. Par ailleurs, quelques bâtiments feront l'objet d'un renouvellement urbain. Le site est donc complexe en ce qu'il est constitué de bâti et d'espaces libres, de voirie existantes, d'habitat et de commerces.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Superficie : 1,9 hectares environ

Enjeux : recréer un espace central articulé autour d'espaces publics de qualité pour rendre une cohérence au quartier et soutenir le tissu économique local par des aménagements adaptés.

ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1,9 ha)

Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 5 tranches fonctionnelles sans ordre de priorité ou par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur UB.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **70 logements** (+/-10%) et 12 logements existants
Pour une densité de l'ordre de **35 logt/ha minimum en moyenne**

Avec **40 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Des voies principales existantes ou à créer desserviront la zone

Un seul accès carrossable sur le domaine public sera autorisé pour chacun des îlots A, B et C.



Complémentairement aux stationnements prévus dans les bâtiments, des aires de stationnement mutualisées seront réalisées en lien avec chacun des îlots A, B et C. Elles devront être réalisées en matériaux et procédés perméables.



Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés et permettront d'assurer des continuités piétons/cycles entre les opérations et le domaine public.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS



Bâtiment existant à préserver et mettre en valeur



Secteur d'habitat type collectif

Dans les îlots A et B, il est attendu une densité de 35 logements/ha minimum.

Dans l'îlot C, il est attendu au minimum 35 logements et un rez-de-chaussée « commerces et services » sera à prévoir.



Linéaires commerciaux à maintenir

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boites aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public



Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.



Le parc accompagnant le bâtiment patrimonial sera à préserver et à mettre en valeur.

Un espace public sera aménagé pour redonner de la qualité à la place centrale.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Les haies monospécifiques existantes (tuya) pourraient être diversifiées pour la diversification et la préservation de la biodiversité.
- Renouée du japon (invasive) : éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau (l'Ugine) : maintien des talus de berge naturelles et ripisylve boisée à préserver.
- Parcs et jardins à conserver comme espaces de nature en ville. Eviter l'imperméabilisation des sols, conserver la perméabilité.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

PRINCIPES

Les OAP sectorielles de densité

Le PLU contient 8 sites OAP sectorielles de densité, c'est-à-dire une OAP qui définit uniquement la densité de logement attendue. Cette densité est attendue à l'échelle du périmètre de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).

Pour accompagner ces objectifs, des dispositions générales communes à l'ensemble des sites sont mises en place.

Ces dispositions sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés par un périmètre de l'OAP multisite en plus des orientations de densité propre à chacun d'entre eux.

Elles sont à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

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.

Les thématiques traitées sont :



- **Volet Empreinte carbone**
 - ✓ L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité
 - ✓ La sobriété énergétique

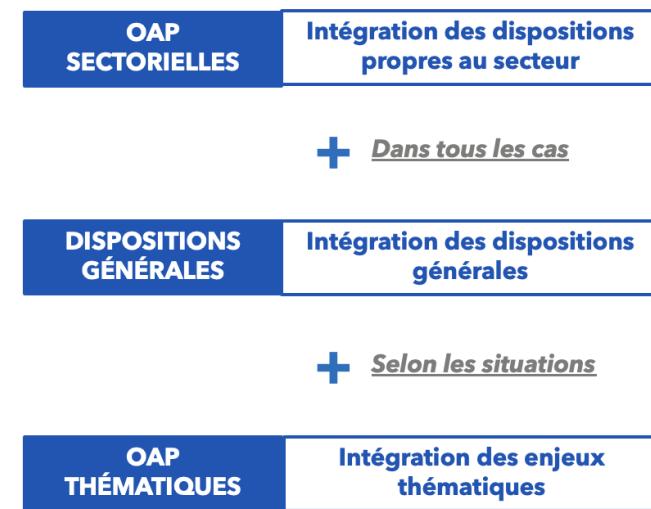


- **Volet Confort de vie**
 - ✓ L'habitat durable
 - ✓ La lutte contre les îlots de chaleur



- **Volet Biodiversité en milieu urbain**
 - ✓ Le renforcement de l'armature verte
 - ✓ Le renforcement de la trame noire

PRINCIPE DE LECTURE D'UNE OAP MULTISITE DE DENSITÉ



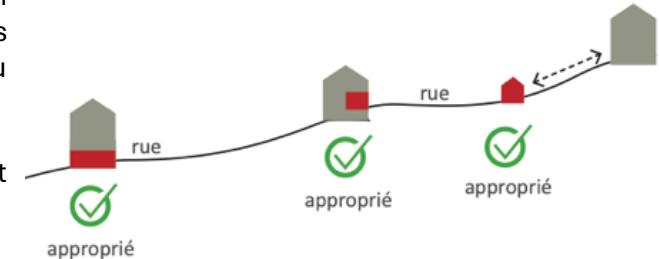
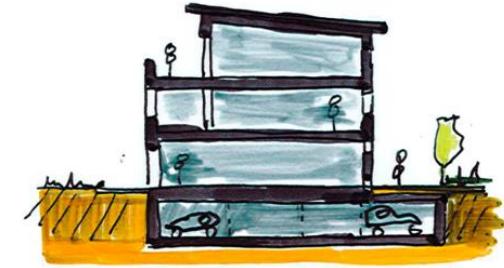
OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / PRÉServation DES SOLS NATURELS

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

- Pour les opérations de logements dans lesquelles le règlement écrit impose des stationnements à l'intérieur du bâtiment ou en sous-sol,** ceux-ci devront chercher à limiter les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement). Les stationnements en sous-sol seront privilégiés sous l'emprise du bâtiment. L'aménagement de sous-sols sous terrasses des logements sera aussi autorisé dans la limite de **30%** de l'emprise au sol du bâtiment.
- Les parties enterrées des constructions seront à proscrire sur une bande de 2 m par rapport aux limites séparatives, afin d'assurer des transitions paysagères de qualité.
- Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déportés à proximité de la voie, à condition que leur aspect soit soigné.



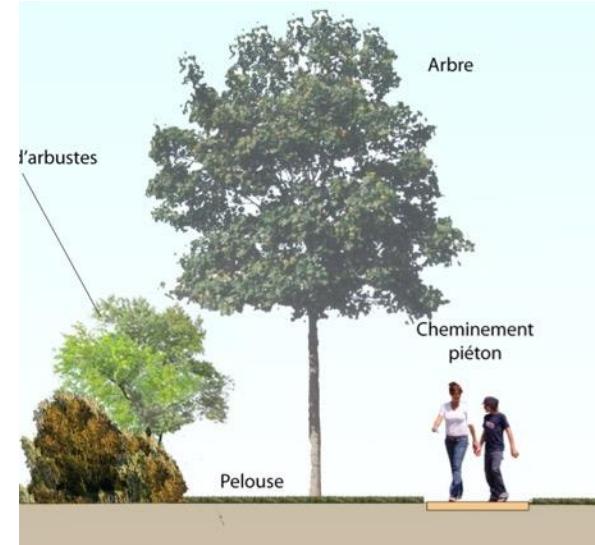
OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

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

- Pour tout projet portant sur une programmation de 4 logements ou plus, et en cas de voirie en impasse, une continuité à minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe. Elle devra être ouverte au public.
- Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE CONFORT DE VIE OBJECTIF / HABITAT DURABLE

ACTION : Améliorer la qualité des logements

- Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia)
- Favoriser l'éclairage naturel des logements
- Obligation de logements bi-orientés à partir des T3 (ventilation naturelle)
- Prévoir systématiquement des caves dans les opérations d'habitat collectif, minimum 5 M²
- 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*

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE CONFORT DE VIE

OBJECTIF / LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR

ACTION : Gérer les eaux pluviales dans une quadruple optique : infiltration, maintien de la biodiversité, confort climatique et ressource



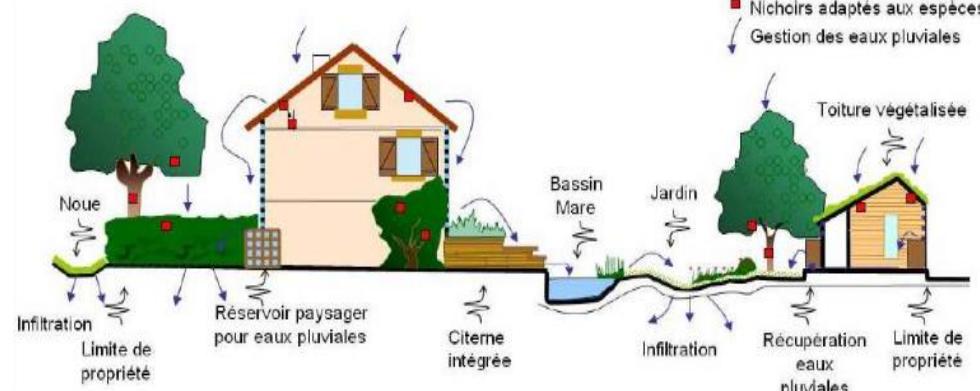
Le maintien des eaux pluviales en surface permet de favoriser leur infiltration in situ et lutte ainsi contre l'assèchement des sols. Des sols mieux irrigués renforcent l'effet d'évapotranspiration en période estivale et donc le rafraîchissement naturel des espaces urbains.

➤ les éléments bâtis peuvent permettre de valoriser les eaux de pluie :

- Afin de préserver la ressource en eau potable et l'autonomie des espaces bâtis, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie peuvent être favorisées à toutes les échelles de l'aménagement (bâti, espaces libres privés et publics...).
- Les eaux de pluie peuvent être récupérées pour divers usages intérieurs (arrosage, lavage...). Cependant, leur stockage ne constitue pas une compensation à l'imperméabilisation. Il convient de prêter une attention particulière à la gestion des larves et nymphes de moustiques par exemple en éliminant les eaux stagnantes permanentes, par l'addition de larvicide biologique ou par l'insertion de prédateurs naturels (poissons ou invertébrés).

À minima, la mise en place de système de récupération des eaux pluviales de toitures sera exigé, dans les conditions fixées au règlement écrit.

Récupération des eaux de pluie



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE CONFORT DE VIE

OBJECTIF / LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR

ACTION : Gérer les eaux pluviales dans une quadruple optique : infiltration, maintien de la biodiversité, confort climatique et ressource

- L'aménagement de noues ou de tranchées drainantes sera obligatoire (sauf si impossibilité technique démontrée prouvé par une étude) dans les projets de 4 logements et plus

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.

- Obligation de stationnements perméables si réalisés à l'air libre

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.



Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de prescription contraire du PPR ou du schéma de gestion des eaux pluviales

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE Verte

ACTION : Consolider le réseau « vert »

Ce réseau assurera diverses fonctions : écologique, mobilité douces, paysage et gestion des eaux pluviales ...

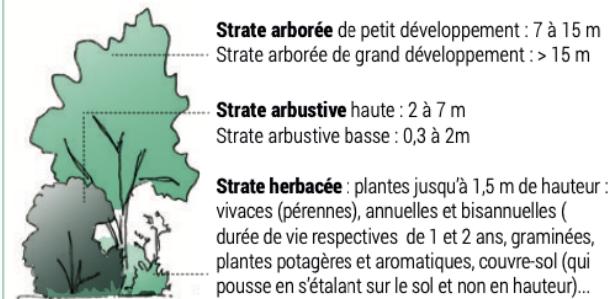
Les projets s'inscriront dans le **respect de la trame végétale existante (maintien des arbres de haute tige existants)** qui sera confortée ou recréée lorsque les arbres en place présentent des problèmes sanitaires ou de dangerosité pour le public.

Les espaces libres seront composés de trois strates végétales d'essences locales : herbacée, arbustive et arborée. Ils assureront un continuum végétalisé sous forme linéaire ou en pas japonais avec le milieu naturel (lorsque la voirie ou le bâti est incompatible avec une continuité).

La préservation du maillage de jardins privés sera favorisée par les espaces de pleine terre fixés au règlement écrit, et par la mise en place de mesures favorables concernant l'implantation du bâti.

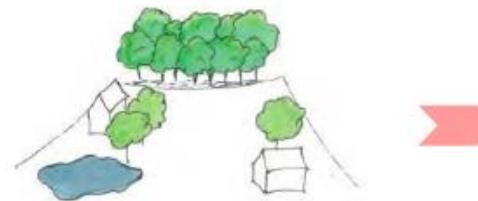
Composition multistrate

Associant plusieurs strates végétales, si possible les trois strates : herbacée, arbustive et arborée.

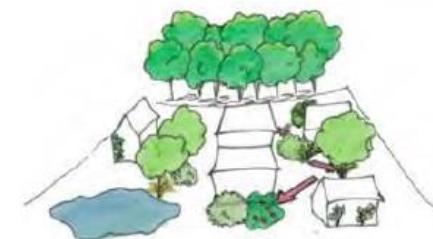
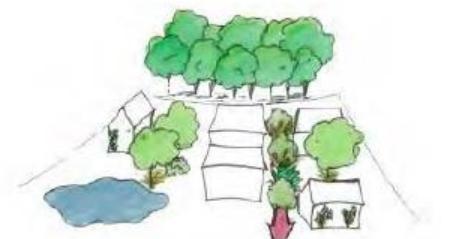


Il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche échue de 200 m² d'espaces verts de pleine terre. Les arbres de haute tige conservés sont déduits des plantations exigées.

Conserver au maximum les éléments naturels existants



Prolonger la trame verte et bleue dans les projets urbains



Préserver des coeurs d'îlots verts



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Apporter des éléments de nature dans l'espace urbain

Le traitement paysager qui accompagne l'aménagement d'espaces publics, de voiries, de parcs ainsi que les aménagements privés devra favoriser la biodiversité.

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

- **Le traitement paysager dans les opérations d'aménagement privilégiera des compositions simples limitant les travaux d'entretien et favorisant une gestion intégrée.** Il prendra en compte la fonctionnalité écologique au sein de l'espace, mais aussi son insertion en lien avec les autres quartiers. Les espèces sont sélectionnées pour leur rusticité et leur aptitude mellifère (fleurs champêtres), adaptées à la nature du sol (pH, texture, humidité, profondeur) et à l'exposition (zone ombragée, lisière, pleine lumière). Les essences arbustives, vivaces et couvre-sols seront également choisies selon une optique de gestion raisonnée. Les vergers et les variétés fruitières anciennes pourront être favorisés.
- **La conception des projets d'aménagement doit prendre en compte autant que possible les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, ...).** En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

Des zones de refuge pourront être aménagées dans les espaces publics (surfaces sans fauchage ou à fauchage tardif).



Végétaliser les murs, balcons et rebords de fenêtres (sans gêner les circulations)



S'appuyer sur le mobilier urbain

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

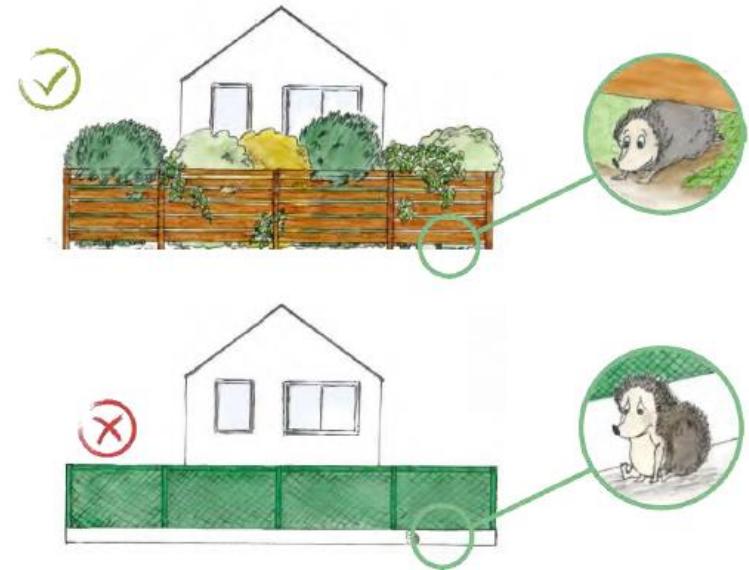
THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE Verte

ACTION : Privilégier les clôtures naturelles et perméables

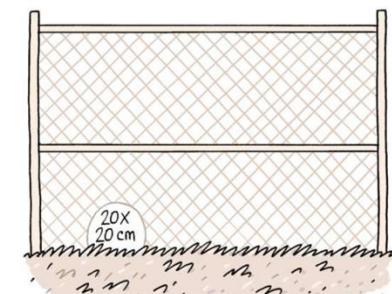
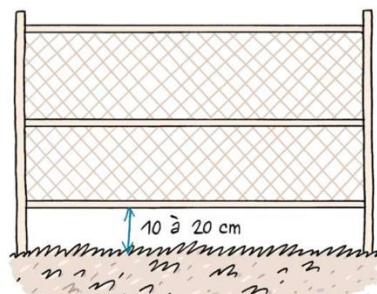
Les clôtures seront composées de haies libres et variées adaptées à l'environnement dans lequel elles s'insèrent. Elles devront proscire les espèces invasives, et celles présentes devront faire l'objet d'une suppression pour éviter leur dispersion. Une haie libre champêtre est adaptée à un lotissement, en limite du bourg ou du terrain de sports, des haies plus composées accompagnent pleinement un parc, ou le jardin d'une grosse demeure. Une simple haie brise-vent convient à la végétalisation de hangars commerciaux ou agricoles.

- Privilégier les haies mélangées irrégulières composées d'espèces locales variées, notamment fruitières et mellifères, disposées en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie. Ne pas introduire de plantes dites invasives dans les clôtures ou à l'intérieur des jardins. Un arrachage systématique des plants existants est souhaitable,
- Privilégier des matériaux naturels pour le support de clôture afin d'apporter une perméabilité à la faune.
- Favoriser les palissades en bois ou un treillage de la même teinte que les plantations.
- Favoriser la perméabilité des clôtures par une surélévation du sol de 10cm permettant le passage de la petite faune ou prévoir des passages troués dans la clôture tous les 15 mètres.

 Les clôtures doivent laisser passer la petite faune et s'intégrer au paysage



Exemples d'aménagements pour les clôtures



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Privilégier les clôtures naturelles et perméables

✓ [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*), la vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*) ou encore certains chèvrefeuilles.

✓ [Proscrire les plantes envahissantes](#)

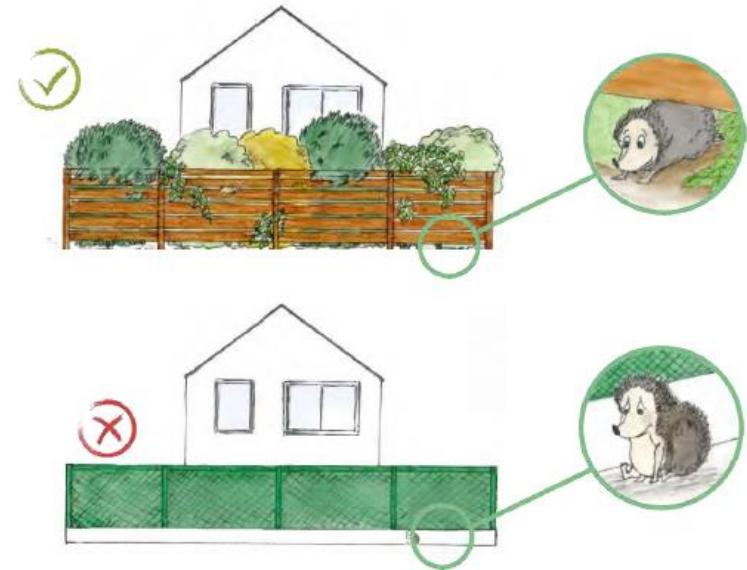
- Certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la biodiversité des éco systèmes.

C'est le cas notamment de la renouée du Japon.

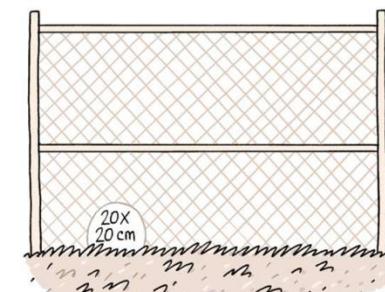
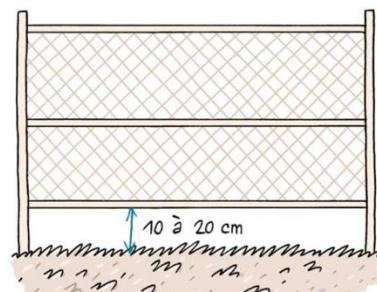
✓ [Être attentif à la composition des clôtures autres que végétales](#)

- Favoriser les palissades en bois ou un dispositif de la même teinte que les plantations.**
- Favoriser la perméabilité des clôtures par une surélévation du sol de 20cm permettant le passage de la petite faune ou prévoir des passages troués dans la clôture tous les 15 mètres.**

⚙️ Les clôtures doivent laisser passer la petite faune et s'intégrer au paysage



Exemples d'aménagements pour les clôtures



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Renforcer la qualité paysagère des clôtures

Sont interdits, même à titre provisoire :

- les clôtures plastiques,
- les écrans de tôle,
- Treillages (hors treillages bois),
- canisses, bâches,
- paillages,
- plantes artificielles de quelque

nature que ce soit.



Exemples de clôtures incompatibles avec la notion de claire-voie :



Exemple de clôture à claire voie simple

Exemple de clôture à claire voie avec traitement végétal

Le traitement des murs bahuts :

- *Concernant les murs, murets : l'emploi à nu de matériaux voués à être recouverts est interdit. Leur couverture (notamment enduit) est obligatoire et doit être réalisée sans délai.*

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE LA TRAME NOIRE

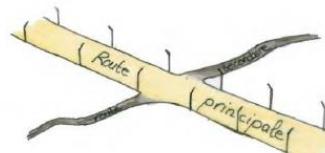
ACTION : Réguler l'éclairage extérieur au sein des projets

Se référer complémentairement au site internet de la commune pour suivre les à suivre les horaires d'extinction de l'éclairage public

Il est important de considérer :

- Le type d'éclairage et son efficacité énergétique : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert). Les lampes à sodium « basse pression », considérées comme les moins néfastes pour les chiroptères, sont privilégiées.
- L'orientation des éclairages vers le bas avec déflecteur en position horizontale est obligatoire.
- Son lieu d'implantation : éclairage raisonnable et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;
- Les périodes d'éclairage correspondant aux usages : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

Cibler les zones à éclairer



Réduire les temps de fonctionnement



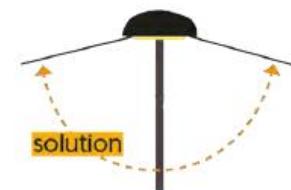
Préférer les ampoules jaunes



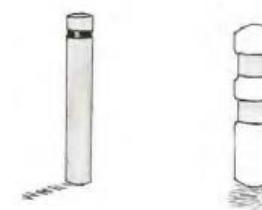
Eviter les éclairages au sol, nocifs pour les insectes



Choisir des lampadaires dirigés vers le sol



Préférer les poteaux à mi-hauteur, réfléchissants et équipés de système d'auto-détection



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

Quelques définitions préalables

- **Habitat individuel groupé ou en bande** : assemblage horizontal de logements partageant au minimum un linéaire (ou partie de linéaire) de mur.
- **Habitat intermédiaire ou semi-collectif** : assemblage vertical et éventuellement horizontal de logements partageant un plancher/plafond. A la différence de l'habitat collectif, il n'y a pas d'espaces communs clos et fermés assurant la distribution des logements.
- **Habitat collectif** : assemblage de logements partageant une desserte verticale interne



Le bâti doit rechercher à s'adapter au terrain naturel et non pas l'inverse. Ainsi, l'impact visuel de l'urbanisation nouvelle sera mieux maîtrisé et les prélevement de terre seront réduits (diminution de l'empreinte carbone liée au prélevement et à son traitement).

Habitat intermédiaire (ou semi-collectif)

ÉCHELLE DE DENSITÉ

50 logts/ha

✓ EN CONFORTEMENT DE CENTRALITÉ / DANS LA PENTE



2 niveaux de surface de plancher + pente
Volumétrie linéaire
Accès par escaliers extérieurs



2 ou 3 niveaux de surface de plancher
Volumétrie linéaire
Accès de plain pieds + escaliers extérieurs
Garages intégrés au volume principal



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

ÉCHELLE DE DENSITÉ
30 logts/ha



6 logements agglomérés horizontalement et verticalement sur dalle de garages implantés dans la pente.

Accès direct aux logements assurés par des escaliers extérieurs



ÉCHELLE DE DENSITÉ

30 logts/ha

✓ **EN CONFORTEMENT DE CENTRALITÉ / FAIBLE PENTE**



2 niveaux de surface de plancher
Volumétrie linéaire
Accès par escaliers extérieurs



2 niveaux de surface de plancher + duplex
Volumétrie type plot
Accès par escaliers extérieurs



Habitat intermédiaire (ou semi-collectif)

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

**ÉCHELLE DE DENSITÉ
30 logts/ha**

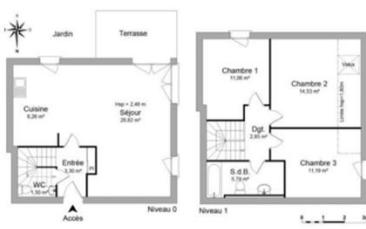


Accès par coursive



4 à 6 logements duplex aggrégés horizontalement avec coursive intérieure à l'air libre pour desservir les entrées des logements

Principe de distribution interne des logements



**ÉCHELLE DE DENSITÉ
40 logts/ha**



10 logements aggrégés horizontalement et verticalement
Accès direct aux logements assurés par des escaliers extérieurs



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

ÉCHELLE DE DENSITÉ
30 logts/ha

[Habitat intermédiaire](#)
[\(ou semi-collectif\)](#)



4 logements agrégés horizontalement et verticalement

Accès par escaliers extérieurs



ÉCHELLE DE DENSITÉ
25-30 logts/ha

[Habitat individuel groupé](#)
[\(ou en bande\)](#)



5 logements individuels groupés



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

Habitat collectif R+1+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ

45 logts/ha



15 logements collectifs en renouvellement urbain dans un secteur pavillonnaire :

- Foncier de 0,34 ha
- Hauteur : 10m au faîtage



Habitat collectif R+2+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ

80 logts/ha

Surface : 0,30 ha
25 logements



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

Habitat collectif R+1+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ
60 logts/ha

Surface : 0,20 ha
12 logements



Habitat collectif R+2+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ
60 logts/ha

Surface : 0,85ha
50 logements



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

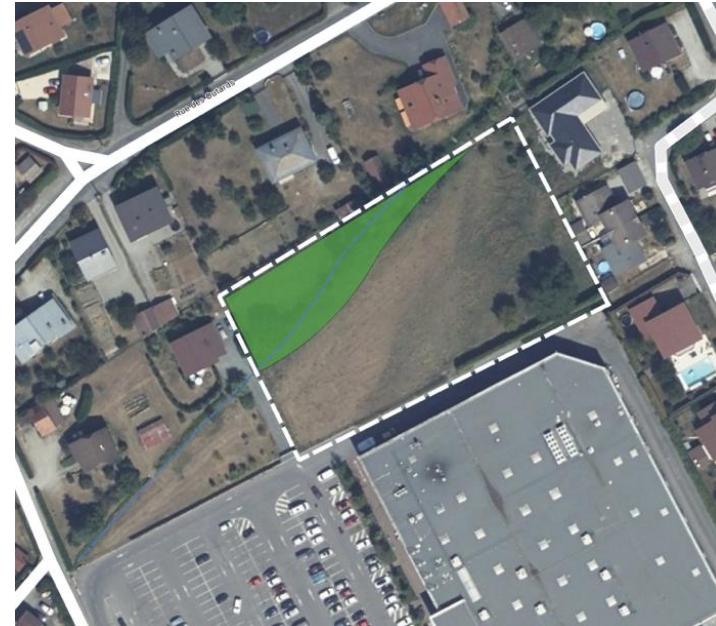


Secteur : « les Mouilles d'en Bas »

Surface : environ 0,30 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum :
 - ▶ 20 logements /ha en moyenne soit 6 logements
 - ▶ L'habitat individuel groupé (maisons jumelées ou en bandes) sera privilégié.



Secteur: « l'Île de Digny d'en Bas »

Surface : environ 0,60 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 12 logements.
- ▶ L'habitat individuel groupé (maisons jumelées ou en bandes) sera privilégié.
- ▶ Une transition paysagère vis-à-vis des habitations limitrophes sera recherchée, permettant notamment la gestion des eaux pluviales.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Secteur: rue des Prés de Chedde
Surface : environ 0,30 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 6 logements
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.



Secteur: La Pérouse »
Surface : environ 0,21 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 30 logements / hectare en moyenne soit 8 logements.
- ▶ L'habitat semi-collectif et/ou collectif sera privilégié, avec deux volumes bâties présentant des proportions et un sens de faitage s'inspirant des anciens corps de ferme à l'amont.
- ▶ La hauteur privilégiée sera R+1.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Secteur: « les Grands Champs »

Surface : environ 0,30 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 15 à 20 logements / hectare en moyenne soit 5 à 6 logements
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié sur la totalité du site



Secteur: route des Soudans

Surface : environ 0,25 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 3 logements.
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Secteur: « Les Crêts »

Surface : environ 0,35 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 5 logements
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.



Secteur: route du Plateau d'Assy

Surface : environ 0,40 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 5 logements.
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Secteur: « La Voutrière »

Surface : environ 0,27 ha

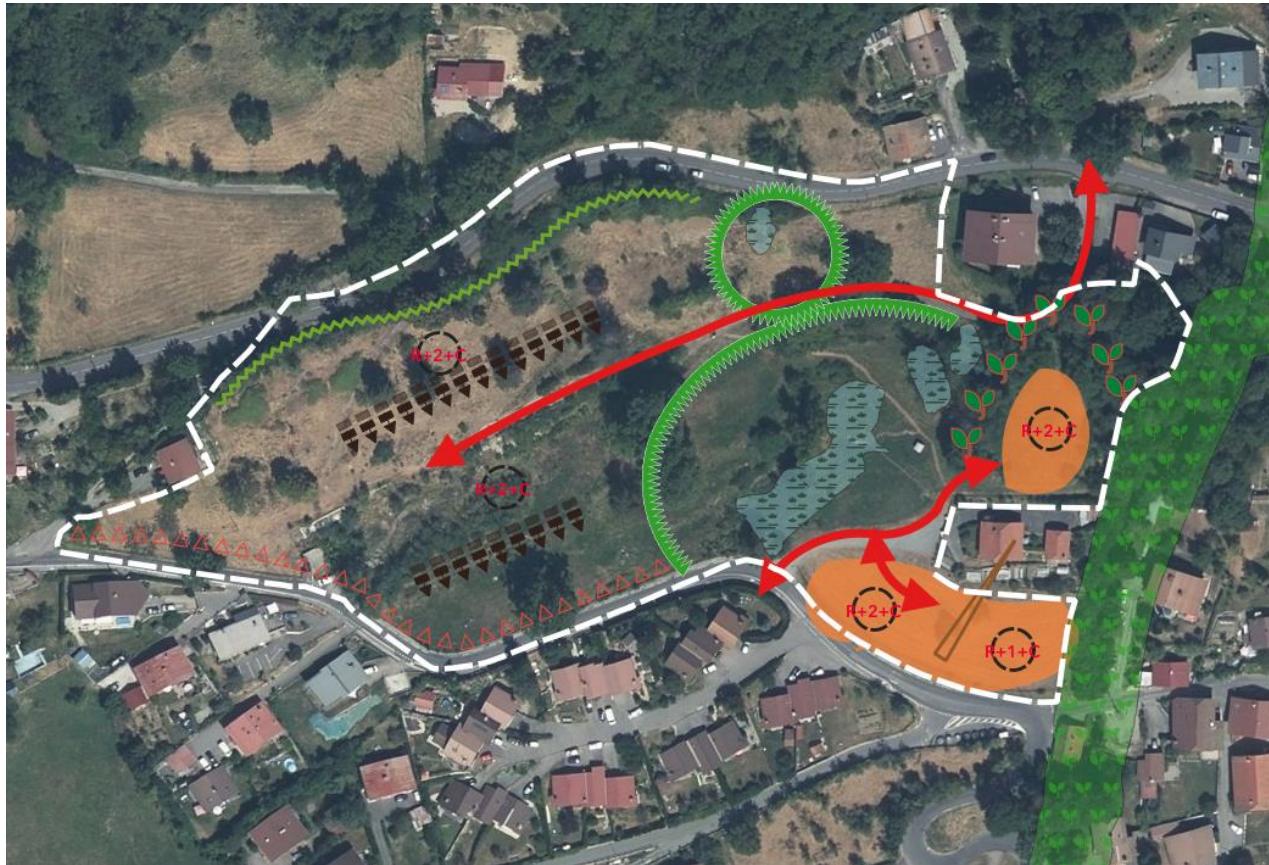
PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 5 logements
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.

ZONE Ue-Ud / Secteur de La Ravoire

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 3 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Sans objet

PREScriptions D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur UE et du secteur UB.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ZONE Ue-Ud / Secteur de La Ravoire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 L'accès au centre de gérontologie sera assuré par une voie unique réalisée depuis l'avenue Henri Ducoudray. Elle sera en impasse pour les véhicules. Ainsi aucune connexion carrossable avec le chemin de la Ravoire ne sera autorisée.

 La partie du programme dédiée au logement sera quant elle accessible depuis une voie à créer, connectée sur le chemin de la Ravoire.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments du centre de gérontologie présenteront une hauteur jusqu'à R+2+combles. Ils devront être implantés dans la pente, pour limiter les mouvements de terre.

 Les logements permettront de loger le personnel de l'établissement. En partie aval, la hauteur sera limitée à R+1+combles, afin de préserver les vues depuis l'habitation existante en amont.

Sur la partie amont, les volumétries bâties pourront atteindre R+2+combles.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



La haie existante le long de l'avenue Henri Ducoudray sera maintenue.



La frange boisée existante en partie Est du site sera maintenue.



À minima 30% des arbres de haute tige existant sera conservé parmi les feuillus.

ZONE Ue-Ud / Secteur de La Ravoire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.



Un espace tampon sera aussi maintenu autour d'elles :

- L'objectif de ces bandes tampons est de préserver l'espace de bon fonctionnement des zones humides (EBF) afin de limiter les impacts indirects que pourraient engendrer des aménagements sur ces secteurs (modification des écoulements qui alimentent la zone humide, apports d'eaux eutrophes, perturbation de la continuité écologique, introduction d'espèces envahissantes....).
- Bien que les inventaires de terrain réalisés ces dernières années aient permis de confirmer la présence de zones humides, la grande échelle des prospections n'a pas permis de fixer les contours de chaque zone avec la même précision qu'une étude d'impact aurait pu le faire. La mise en place d'une bande tampon permet également de prendre en compte cette incertitude et de corriger les secteurs où les surfaces auraient pu être sous-estimées.
- **Cette bande tampon aura une largeur de 15 m minimum.**
- **Dans cette bande tampon, les aménagements légers** favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent uniquement viser :
 - l'entretien du site,
 - le guidage et l'orientation des usagers : plaques de signalétique, bornes de guidage, plan d'orientation, fil d'Ariane, signaux d'éveil de vigilance aux ruptures d'itinéraire...
 - l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plate-formes d'observation, fenêtres de vision...
 - le confort et la sécurité des usages : bancs, garde-corps...

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPICABLES AUX SECTEURS 1AU



ZONE 1AUb / Plateau d'Assy Ouest

SITUATION



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 0,7 ha)

ENJEUX



L'OAP du Plateau d'Assy Ouest est un enjeu de développement au regard de sa position dans le plateau, à proximité des équipements, commerces et services. Son insertion dans le tissu urbain la rend délicate et nécessite un accès depuis l'Avenue du Dr Jacques Arnaud.



Enjeux : proposer une densité similaire au tissu urbain actuel environnant tout en favorisant une intégration paysagère et urbaine optimale. Préserver les boisements à l'Est du tènement.

ZONE 1AUb / Plateau d'Assy Ouest

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 0,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

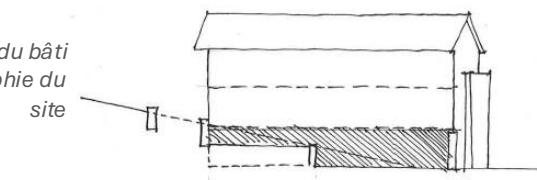
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUb

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 18 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **26 logt/ha**

Avec **35% de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUb / Plateau d'Assy Ouest

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- Une voie principale desservira la zone depuis la voie existante à partir de l'Avenue du Dr Jacques Arnaud. La voie de desserte doit permettre à terme le bouclage avec la rue des Grands Champs.
- ▶ Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.
- P** Des aires de stationnement souterraines seront réalisées en lien avec les différentes opérations.
- La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

- Secteur d'habitat type collectif horizontal
- Implantation du bâti à titre indicatif

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

- Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration d'usage collectif.

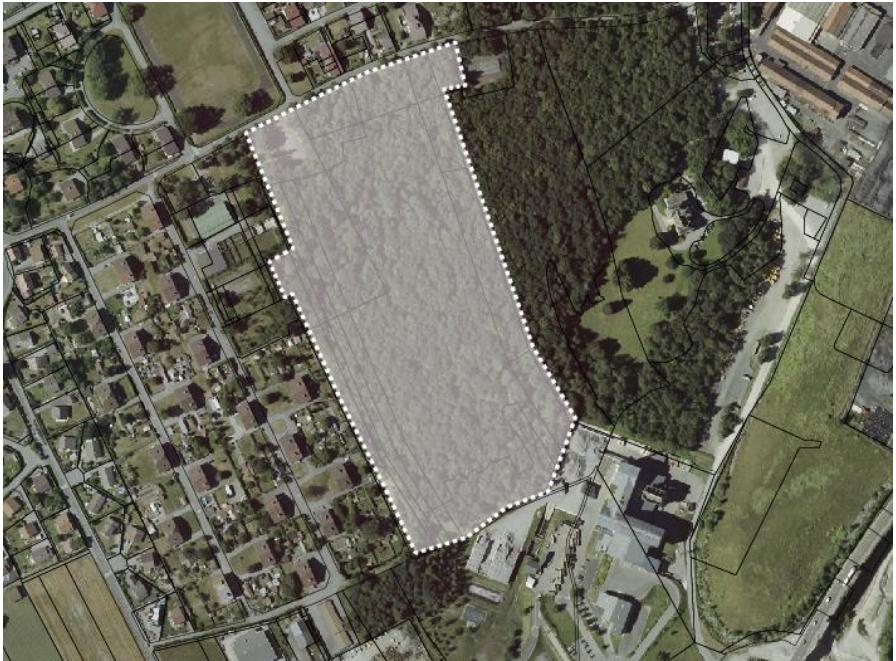
RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre remarquable à conserver (chêne au Nord du site)
- Balsamine de l'Himalaya (invasive) : à arracher + éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau : maintien des talus de berge naturel et ripisylve boisée au Nord du secteur.

ZONE 1AUx / Les Egratz

SITUATION



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 6,8 ha dont 4,5 ha constructibles)

ENJEUX



L'OAP de la zone d'activité des Egratz s'implante sur un tènement boisé compris entre le SITOM, l'entreprise SGL Carbon, les Nids et les cités jardins.

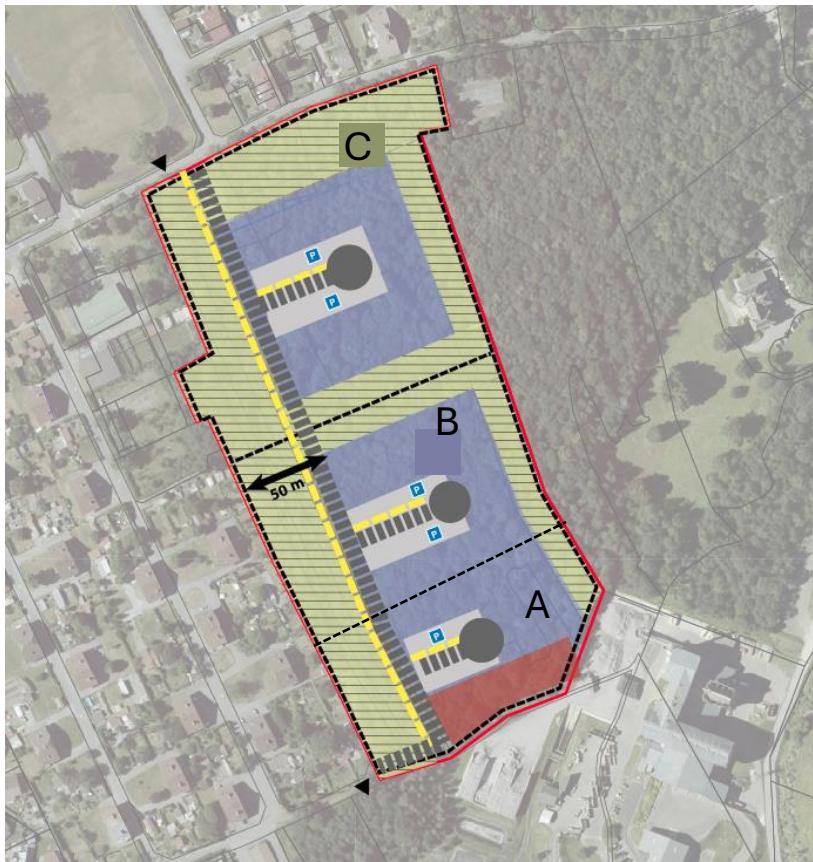
Le terrain est plat et comporte déjà un accès à partir de l'Avenue du Mont Blanc.

Enjeux : développer une zone d'activité qui s'intègre dans son environnement et propose une prise en compte optimale des risques de nuisances, des enjeux paysagers et des réseaux.

ZONE 1AUx / Les Egratz

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 6,8 ha dont 4,5 ha constructibles)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 3 tranches fonctionnelles avec ordre de priorité suivant : la tranche A sera réalisée dans un premier temps, puis la B, puis la C. Les boisements seront conservés autant que possible.

PREScriptions D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUx.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ZONE 1AUx / Les Egratz

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Des voies principales à créer desserviront la zone

 Accès réglementés comme figurés sur le document graphique. Au Nord, l'accès est lié aux véhicules lourds et mobilités douces. L'accès Sud constitue l'entrée et sortie principale avec report de voirie.

 Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées en lien avec les différentes opérations. Il est également envisagé la possibilité de créer des stationnements en rez des futurs bâtiments (afin de réduire la consommation foncière et éviter l'imperméabilisation des terrains).

 Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés. Les connexions devront développées en interne mais également en lien avec les secteurs voisins.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Secteur économique pouvant accueillir des activités artisanales et industrielles non nuisantes (bruit, pollution...). Une développement par unités de construction pourra être envisagé avec des grands volumes regroupant plusieurs entreprises.

 Projet EDF lié à une autorisation d'urbanisme

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public



Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique. Un inventaire des spécimens pourra être réalisé afin de préserver les arbres emblématiques.

ZONE 1AUx / Les Egratz

REFERENCES ARCHITECTURALES



1 Bureaux bioclimatiques – Thyez –
Brière Architectes

2 Bureaux parc Altaïs - Chavanod

3 <http://tcstormwater.org>

4 & 5 Atelier Fontaine

6 <http://www.o2d-environnement.com>

7 Ken Smith Landscape Architect

5. OAP THÉMATIQUE « ÉNERGIE »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 1 : STRUCTURATION URBAINE

La structuration urbaine joue un rôle dans la qualité de l'air (coeur d'îlot, places, voies...) et son évolution. Pour en tenir compte, il conviendra d'être attentif à deux éléments principaux : les émissions et leur dispersion.

Limiter le phénomène de dispersion : veiller à limiter l'effet « canyon » produit par une urbanisation linéaire de part et d'autres des voies :

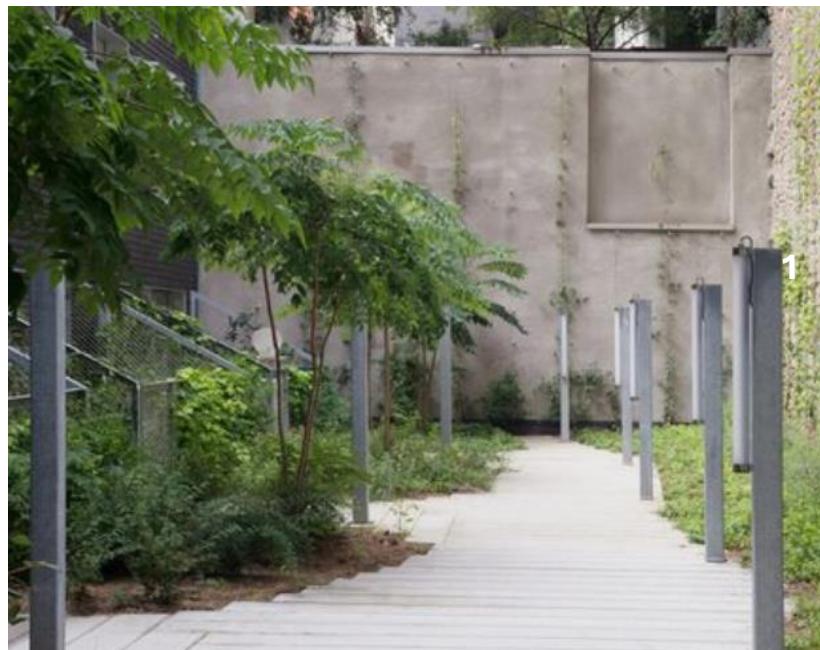
- **Sur les espaces publics**, créer des noues plantées le cas échéant et favoriser l'infiltration des eaux de pluie par des espaces verts perméables aménagés.
- **Rompre l'ordonnancement urbain** via des épaulementages variés, des coupures végétalisées entre les bâtiments aux abords des voies

Adapter les constructions : tenir compte des points sensibles (façades les plus exposées par exemple)

- **Inciter l'intégration de système adapté de traitement de l'air** dans les équipements et nouvelles constructions, en particulier dans la plaine.
- **Végétaliser les constructions**, (dalles en béton, façades, toitures...) développer des solutions écologiques visant à accroître le développement du végétal
- **Les prises d'air des bâtiments** doivent être positionnées sur la partie la moins exposée de ces derniers (souvent côté opposé aux voies)
- **Prévoir les espaces d'usage extérieur** des bâtiments au plus éloigné des axes routiers et points sensibles (retraits jardinés par rapport à la voie...)

APPLICABLE À TOUS LES PROGRAMMES DE 5 LOGEMENTS ET PLUS

Réduire et limiter les émissions consiste notamment, dans un PLU, à limiter les déplacements en proposant des alternatives à l'automobile (parkings de covoiturage, mutualisation de stationnements, locaux à vélos, cheminements doux au sein des opérations...), voire en végétalisant les coeurs d'opérations.



Paulapaysage.com

5. OAP THÉMATIQUE « ÉNERGIE »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 2 : ÉCLAIRAGE PUBLIC

Les dispositifs d'éclairage public et privé des voiries d'accès, des parkings et des bâtiments devront utiliser des lampes économies en énergie (type Led).

Les dispositifs devront permettre de diriger les faisceaux lumineux vers le sol dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale.

De préférence, l'éclairage sera éteint entre minuit et 5 h 00. Des détecteurs de mouvement pourront être utilisés aux endroits jugés nécessaires. A défaut, le spectre et l'intensité lumineuse des équipements seront réglables en fonction de la luminosité naturelle ou à partir d'une minuterie permettant la diminution de l'intensité entre minuit et 5 h 00.

ACTION 3 : ÉNERGIE RENOUVELABLES

Les constructions devront prévoir d'utiliser préférentiellement des énergies renouvelables pour leur besoins énergétiques.

L'utilisation de tout dispositif de chauffage au bois à foyer ouvert, y compris d'appoint ou d'agrément doit être limité et à terme interdit. Est considérée comme un dispositif de chauffage au bois à foyer ouvert, toute cheminée ou installation dont le foyer brûle librement le bois sans enceinte destinée à confiner la combustion pour en améliorer le rendement.



<https://www.lightzoomlumiere.fr/photos/city-people-light-award-2015-villes-et-concepteurs-laureats/>