

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE BURDIGNIN



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION PHASE APPROBATION

4 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le 28/05/2019



Le Maire,
Yves DUPRAZ

PROCEDURES

PLU approuvé le 28/05/2019

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

MAITRISER LES EXTENSIONS URBAINES VIA DES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Pour donner du poids aux centralités il est préconisé de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux et secteurs d'extension urbaine.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise notamment à :

- optimiser, rationaliser et orienter l'urbanisation sur un gisement foncier qui reste aux mains de propriétaires privés,
- définir des principes urbains pour densifier l'urbanisation en restant cohérent avec l'identité architecturale du village,
- impulser une nouvelle répartition typologique des logements,
- mettre en adéquation les équipements avec les populations à accueillir,
- mettre en œuvre une politique des déplacements multimodale et rationalisée (cheminements doux notamment).

CHEF LIEU

Projet de développement du Chef-Lieu :

- Urbaniser (densifier le chef-lieu) en préservant l'échelle du village
- Conserver l'esprit village
- Mixer les typologies de logements pour éviter la monotonie des opérations

4 secteurs d'OAP :

- La Courbe
- Champ de Foire
- Chanty
- Chef-lieu Sud



Échelle 1 : 2 000

0 50 m

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
CHEF LIEU**



Périmètres des orientations d'aménagement
et de programmation

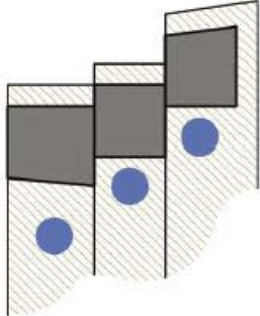
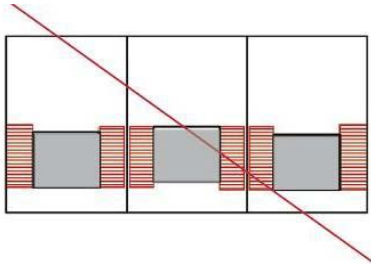
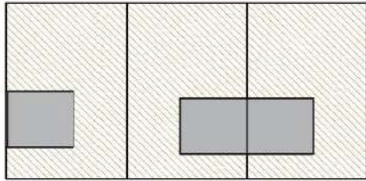


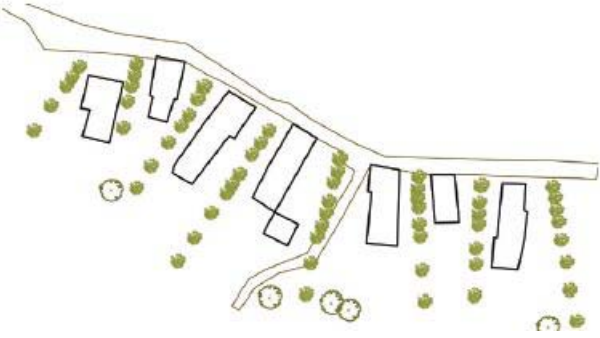
Accès des secteurs à urbaniser



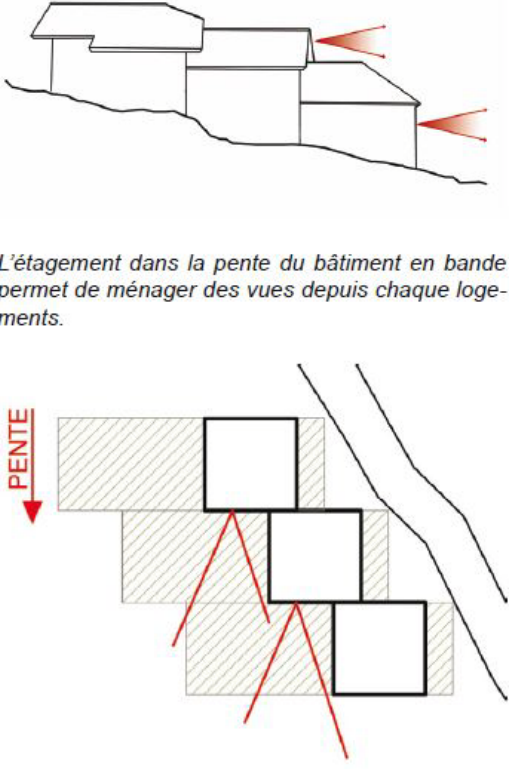
Prise en compte du cours d'eau : recul
de 10 mètres des constructions par rapport
à la berge.

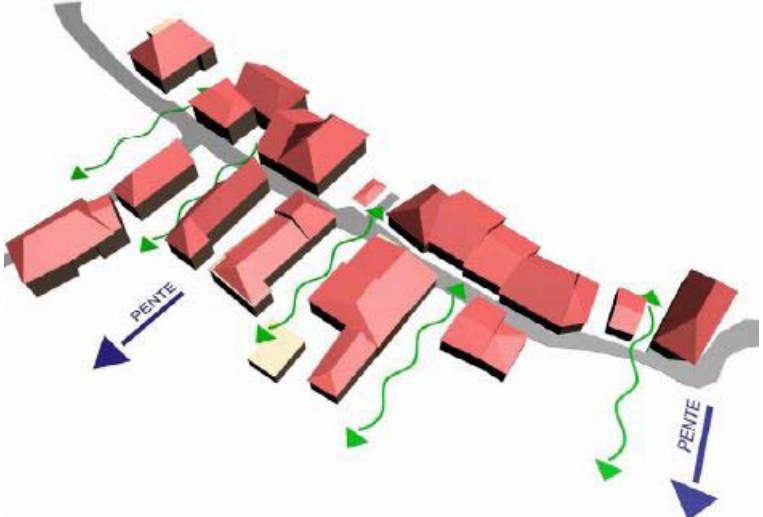
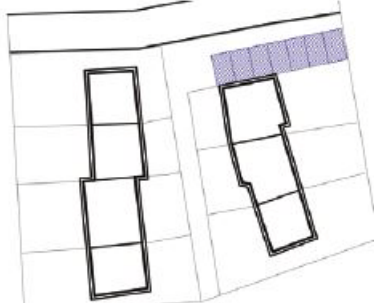


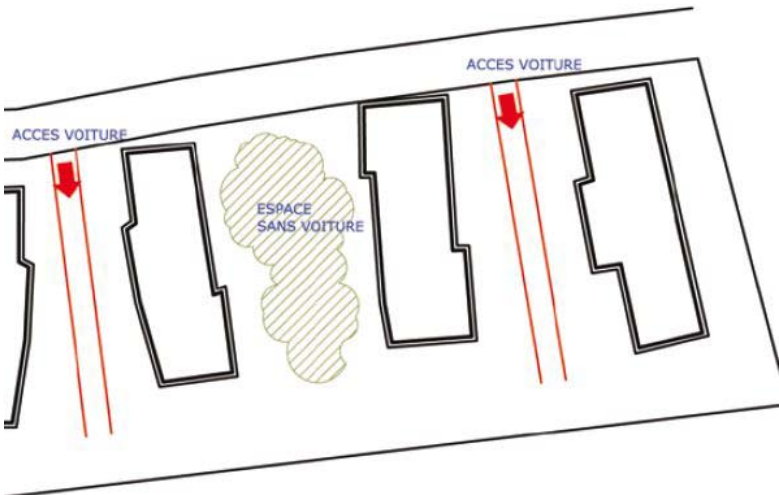
Objectifs densité log/ha à échéance du PLU sur le secteur	Densité souhaitée entre 12 et 20 logements à l'hectare.
Foncier disponible	Parcelles 3458-3459-4055-3070-1092-1093-3817-3818
Objectifs	Produire du logement (individuel et intermédiaire)
<p>Qualité architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Ratio espaces verts / espaces construits</p> <p>Silhouette urbaine</p> <p>Perceptions visuelles</p>	<p><u>Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <p>Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où l'édification sur les deux parcelles est concomitante.</p> <p>L'implantation sur les limites séparatives avec la frange agricole est interdite.</p> <p>Les faitages doivent être parallèles à la pente.</p> <p>Une implantation irrégulière des constructions (constructions implantées en décalé) doit permettre de limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité. Cette implantation est intéressante d'un point de vue paysager. Elle permet d'éviter une trop grande régularité souvent synonyme de monotonie et d'avoir une gestion différenciée des espaces.</p> <p>Privilégier des volumétries et des matériaux qui dialoguent avec l'architecture vernaculaire, pour la production architecturale contemporaine c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations et emprises doivent être en rapport avec les plus gros volumes existants dans le chef-lieu. - Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.. <p><u>Schémas explicatifs - exemples :</u></p>  <p><i>Implantation des maisons en décalé. Les points Bleus représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.</i></p>  <p><i>L'implantation des constructions en milieu de parcelle crée des espaces résiduels (hachures rouges) peu intéressants.</i></p>  <p><i>L'implantation en mitoyenneté permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond de parcelle.</i></p>

	<p><u>Qualité paysagère :</u></p> <p>La composition des haies doit se limiter à des essences locales, rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison de manière à ne pas donner un impact paysager négatif. En sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).</p> <p>Les limites entre les espaces verts privés et l'espace environnant agricole/naturel doivent être peu marquées. Quelques bosquets (essences locales) peuvent marquer les limites en fond de parcelle.</p> <p><u>Schémas explicatifs - exemples :</u></p>  <p>Le schéma illustre une zone d'habitat avec plusieurs bâtiments rectangulaires. Des haies, représentées par des rangées de petits arbres verts, sont plantées devant et derrière les bâtiments, ainsi qu'entre les parcelles. Des bosquets isolés sont également indiqués. Des chemins ou routes sont tracés à travers la zone.</p>
Gestion des eaux de pluie	<p>La Courbe Ouest : L'exutoire de la zone est le fossé existant en limite Sud.</p> <p>La Courbe Nord : L'exutoire de la zone est le fossé existant en limite Sud pour la partie ouest de la zone et le réseau existant à l'Est pour la partie Est de la zone.</p> <p>Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des eaux pluviales vers les exutoires.</p>
Déplacements	<p>La Courbe Nord : La desserte du secteur doit respecter le faisceau d'accroche matérialisé sur le schéma de l'OAP (sous réserve de la faisabilité technique qui sera confirmée en phase pré-opérationnelle).</p> <p>La Courbe Ouest : La desserte du secteur est possible depuis la voie communale (sous réserve de la faisabilité technique qui sera confirmée en phase pré-opérationnelle).</p> <p>Un bouclage entre La Courbe Ouest et la Courbe Nord est obligatoire.</p> <p>Les terrains agricoles situés à l'arrière de la zone à urbaniser doivent être accessibles via la desserte du secteur à urbaniser.</p>
Déplacements piétons et cycles	<p>Les liaisons piétonnes font l'objet d'emplacement réservé au bénéfice de la commune (largeur de 1m40).</p>

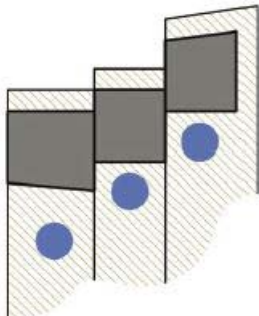
❖ Champ de Foire - 5707m² - espace interstitiel dans enveloppe urbaine

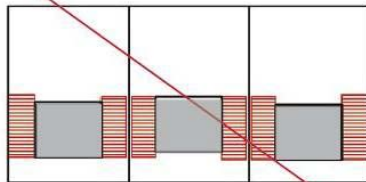
Objectifs densité log/ha à échéance du PLU sur le secteur	Densité admise entre 35 et 75 logements à l'hectare.
Foncier disponible	Parcelles 1081 4052 4051
Objectifs	Produire du logement intermédiaire voire du collectif. Mixer les typologies de constructions pour ne pas banaliser le paysage.
<p>Qualité architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Ratio espaces verts / espaces construits</p> <p>Silhouette urbaine</p> <p>Perceptions visuelles</p>	<p><u>Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <p>Les bâtiments doivent être inscrits dans la pente.</p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible. Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de plantations adaptées.</p> <p>Conserver des vues sur le grand paysage depuis chaque logement.</p> <p>Conserver des couloirs visuels entre chaque bâtiment.</p> <p>Les façades doivent être parallèles à la pente pour toute la zone.</p> <p>Privilégier des volumétries et des matériaux qui dialoguent avec l'architecture vernaculaire, pour la production architecturale contemporaine c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations et emprises doivent être en rapport avec les plus gros volumes existants dans le chef-lieu. - Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture. <p><u>Schémas explicatifs - exemples :</u></p>  <p><i>L'étagement dans la pente du bâtiment en bande permet de ménager des vues depuis chaque logements.</i></p>

	 <p><i>Des couloirs visuels entre les bâtiments.</i></p>
<p>Gestion des eaux de pluie</p>	<p>Les exutoires de la zone sont les réseaux existants en bordure de la zone. Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des eaux pluviales vers les exutoires.</p>
<p>Besoins en matière de stationnement</p>	<p><u>Quels besoins en matière de stationnement</u></p> <p>Les places de stationnement destinées aux logements devront être réalisées en sous-sol afin de conserver un maximum d'espaces végétalisés en surface.</p> <p>Les distributions, dessertes et stationnements doivent veiller à ne pas être trop consommatrices de foncier, à respecter les circulations piétonnes et à ne pas nuire à la tranquillité des logements.</p> <p>Regrouper les stationnements pour diminuer les nuisances sonores et d'obtenir un cadre de vie plus agréable.</p>  <p>Permettre aux voitures d'accéder aux logements mais alterner entre les accès réservés aux voitures et les espaces sans voiture dédiés aux piétons et à la détente.</p>

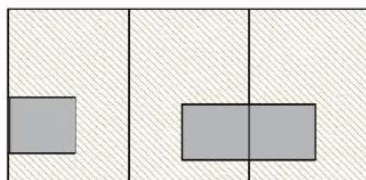
	 <p>The diagram illustrates a street layout with several building footprints. A central area is shaded with diagonal lines and labeled 'ESPACE SANS VOITURE'. Two points on the street are marked with red arrows and labeled 'ACCES VOITURE', indicating vehicle access points. The street is bounded by a top and bottom line, with the top line slightly angled.</p>
Déplacements	<p>La desserte du secteur doit respecter les faisceaux d'accroches matérialisés sur le schéma de l'OAP (sous réserve de la faisabilité technique qui sera confirmée en phase pré-opérationnelle).</p> <p>La desserte Sud/Ouest du secteur doit s'appuyer sur l'emplacement réservé au bénéfice de la commune (voie à double sens à aménager).</p>
Déplacements piétons et cycles	<p>Les liaisons piétonnes font l'objet d'emplacements réservés au bénéfice de la commune (largeur de 1m40), sur le chemin rural.</p> <p>Pour mémoire, le chemin rural pourra être ouvert à la circulation automobile lors des manifestations sur le chef-lieu. Circulation automobile interdite sauf autorisation communale.</p>

Ouverture à l'urbanisation à l'occasion d'une révision du et dans le cadre de l'élaboration d'un projet urbain à vocation principale d'habitat visant à préciser cette orientation d'aménagement et de programmation.

Objectifs densité log/ha à échéance du PLU sur le secteur	Densité autorisée : Entre 12 log/ha et 20 log/ha
Foncier disponible	Parcelle 910 en partie
Objectifs	Produire du logement (individuel et intermédiaire).
Qualité architecturale, urbaine et paysagère Ratio espaces verts / espaces construits Silhouette urbaine Perceptions visuelles	<p><u>Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <p>Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où l'édification sur les deux parcelles est concomitante.</p> <p>L'implantation sur les limites séparatives avec la frange agricole est interdite.</p> <p>Les faitages doivent être parallèles à la pente.</p> <p>Une implantation irrégulière des constructions (constructions implantées en décalé) doit permettre de limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité. Cette implantation est intéressante d'un point de vue paysager. Elle permet d'éviter une trop grande régularité souvent synonyme de monotonie et d'avoir une gestion différenciée des espaces.</p> <p>Privilégier des volumétries et des matériaux qui dialoguent avec l'architecture vernaculaire, pour la production architecturale contemporaine c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations et emprises doivent être en rapport avec les plus gros volumes existants dans le chef-lieu. - Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture. <p><u>Schémas explicatifs - exemples :</u></p>  <p><i>Implantation des maisons en décalé. Les points Bleus représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.</i></p>



L'implantation des constructions en milieu de parcelle crée des espaces résiduels (hachures rouges) peu intéressants.



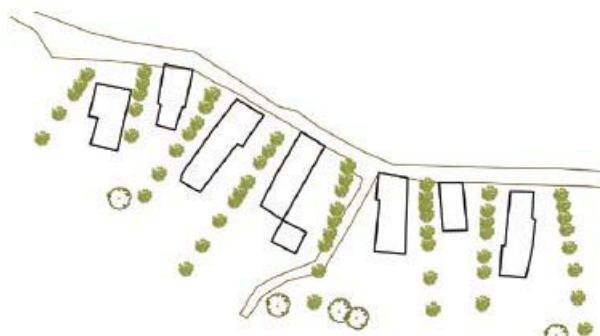
L'implantation en mitoyenneté permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond de parcelle.

Qualité paysagère :

La composition des haies doit se limiter à des essences locales, rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison de manière à ne pas donner un impact paysager négatif. En sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

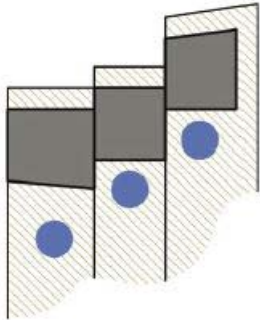
Les limites entre les espaces verts privés et l'espace environnant agricole/naturel doivent être peu marquées. Quelques bosquets (essences locales) peuvent marquer les limites en fond de parcelle.

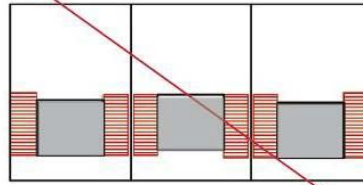
Schémas explicatifs - exemples :



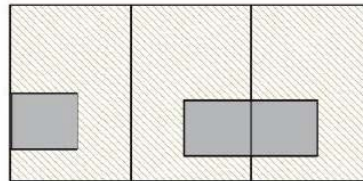
Gestion des eaux de pluie	Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des eaux pluviales vers l'exutoire.
Déplacements	<p>Desservir ce secteur par 1 seul accès commun (sous réserve de la faisabilité technique qui sera confirmée en phase pré-opérationnelle).</p> <p>Organiser la desserte routière du secteur central depuis l'emplacement réservé au bénéfice de la commune (voie à double sens à aménager).</p> <p>Les terrains agricoles situés à l'arrière de la zone à urbaniser doivent être accessibles via la desserte du secteur à urbaniser.</p>

❖ Chef lieu Sud - 6748 m² - espace interstitiel dans enveloppe urbaine

Objectifs densité log/ha à échéance du PLU sur le secteur	Densité autorisée : Entre 20 log/ha et 35 log/ha
Foncier disponible	parcelles 1042 - 1043 - 1044 - 1047
Objectifs	Produire du logement (intermédiaire voire collectif). Mixer les typologies de constructions pour ne pas banaliser le paysage.
Qualité architecturale, urbaine et paysagère Ratio espaces verts / espaces construits Silhouette urbaine Perceptions visuelles	<p><u>Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <p>Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où l'édification sur les deux parcelles est concomitante.</p> <p>L'implantation sur les limites séparatives avec la frange agricole est interdite.</p> <p>Les faitages doivent être parallèles à la pente.</p> <p>Une implantation irrégulière des constructions (constructions implantées en décalé) doit permettre de limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité. Cette implantation est intéressante d'un point de vue paysager. Elle permet d'éviter une trop grande régularité souvent synonyme de monotonie et d'avoir une gestion différenciée des espaces.</p> <p>Privilégier des volumétries et des matériaux qui dialoguent avec l'architecture vernaculaire, pour la production architecturale contemporaine c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations et emprises doivent être en rapport avec les plus gros volumes existants dans le chef-lieu. - Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture. <p><u>Schémas explicatifs - exemples :</u></p>  <p><i>Implantation des maisons en décalé. Les points Bleus représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.</i></p>



L'implantation des constructions en milieu de parcelle crée des espaces résiduels (hachures rouges) peu intéressants.



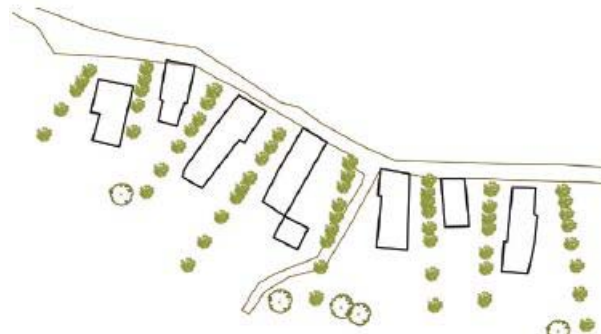
L'implantation en mitoyenneté permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à

Qualité paysagère :

La composition des haies doit se limiter à des essences locales, rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison de manière à ne pas donner un impact paysager négatif. En sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Les limites entre les espaces verts privés et l'espace environnant agricole/naturel doivent être peu marquées. Quelques bosquets (essences locales) peuvent marquer les limites en fond de parcelle.

Schémas explicatifs - exemples :



Protection contre les aléas naturels
Gestion des eaux de pluie

Prendre en compte le cours d'eau limitrophe : reculer de 10 mètres les constructions par rapport à la berge du ruisseau.

Gestion des eaux de pluie :

L'exutoire naturel de la zone est le ruisseau existant à l'Est de la zone pour la partie Est et le réseau existant à l'ouest pour la partie Ouest de la zone.

Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des eaux pluviales vers l'exutoire. Vérifier la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales.

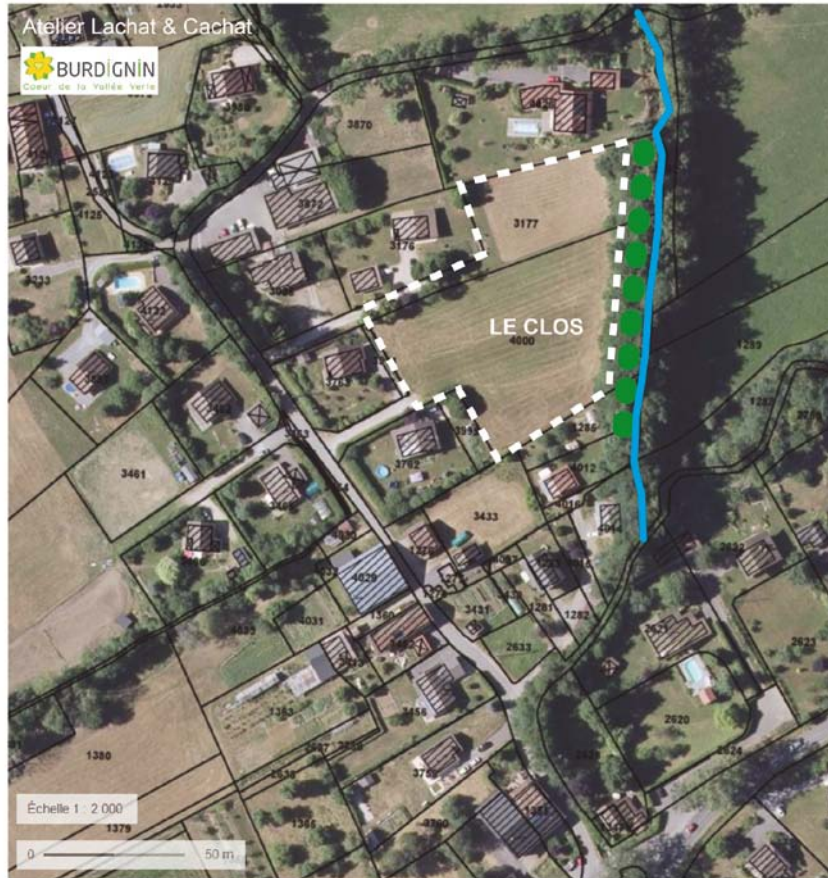
Déplacements

Desservir ce secteur par 1 seul accès commun (sous réserve de la faisabilité technique qui sera confirmée en phase pré-opérationnelle).

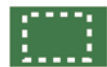
La desserte du secteur doit s'appuyer sur l'emplacement réservé au bénéfice de la commune dans le respect de l'accès défini au schéma de principes.

CARRAZ

LE CLOS



ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
CARRAZ



Périmètres des orientations d'aménagement
et de programmation



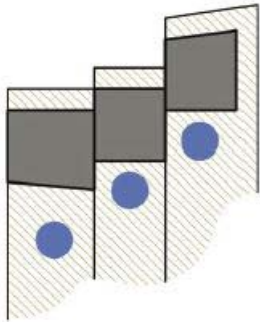
Accès des secteurs à urbaniser

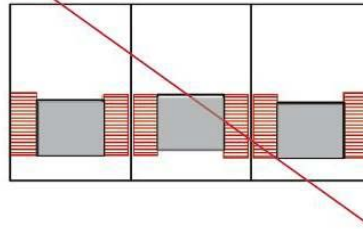


Prise en compte du cours d'eau : recul de 10 mètres des constructions par rapport
à la berge.

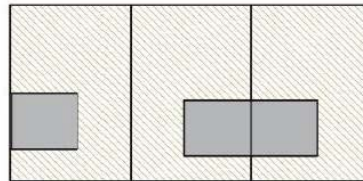


❖ Le Clos - 7713 m² - potentiel en extension de l'urbanisation

Objectifs densité log/ha à échéance du PLU sur le secteur	Densité autorisée : Entre 20 log/ha et 35 log/ha
Foncier disponible	Parcelles 3177, 4000
Objectifs	<p>Produire du logement (intermédiaire voire collectif).</p> <p>Mixer les typologies de constructions pour ne pas banaliser le paysage.</p>
<p>Qualité architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Ratio espaces verts / espaces construits</p> <p>Silhouette urbaine</p> <p>Perceptions visuelles</p>	<p><u>Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <p>Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où l'édification sur les deux parcelles est concomitante.</p> <p>L'implantation sur les limites séparatives avec la frange agricole est interdite.</p> <p>Les faitages doivent être parallèles à la pente.</p> <p>Une implantation irrégulière des constructions (constructions implantées en décalé) doit permettre de limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité. Cette implantation est intéressante d'un point de vue paysager. Elle permet d'éviter une trop grande régularité souvent synonyme de monotonie et d'avoir une gestion différenciée des espaces.</p> <p>Privilégier des volumétries et des matériaux qui dialoguent avec l'architecture vernaculaire, pour la production architecturale contemporaine c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations et emprises doivent être en rapport avec les plus gros volumes existants dans le chef-lieu. - Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture. <p><u>Schémas explicatifs - exemples :</u></p>  <p><i>Implantation des maisons en décalé. Les points Bleus représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.</i></p>



L'implantation des constructions en milieu de parcelle crée des espaces résiduels (hachures rouges) peu intéressants.



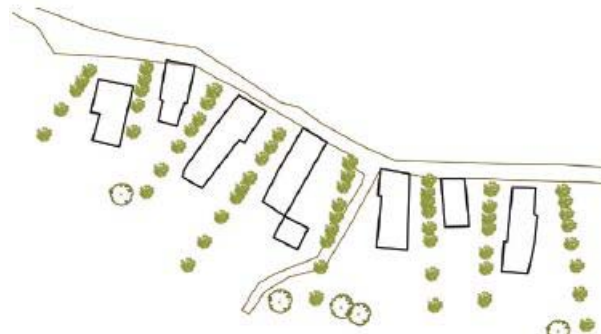
L'implantation en mitoyenneté permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond

Qualité paysagère :

La composition des haies doit se limiter à des essences locales, rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison de manière à ne pas donner un impact paysager négatif. En sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Les limites entre les espaces verts privés et l'espace environnant agricole/naturel doivent être peu marquées. Quelques bosquets (essences locales) peuvent marquer les limites en fond de parcelle.

Schémas explicatifs - exemples :



Protection contre les aléas naturels
Gestion des eaux de pluie

Prendre en compte le cours d'eau limitrophe : reculer de 10 mètres les constructions par rapport à la berge du ruisseau.

Gestion des eaux de pluie :

L'exutoire naturel de la zone est le ruisseau existant à l'Est de la zone.

Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des eaux pluviales vers l'exutoire. Vérifier la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales.

Déplacements

Desservir le secteur par les accès existants (sous réserve de la faisabilité technique qui sera confirmée en phase pré-opérationnelle).