

# Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ÉPAGNY METZ-TESSY (secteur ÉPAGNY)

## 3 - OAP

Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

Février 2020

Certifié conforme par le Président et vu pour être annexé  
à la présente délibération du Grand Anancy en date  
du 20/02/2020 approuvant la révision du PLU d'Epagny,  
commune d'Epagny Metz-Tessy.

Le Président,



Jean-Luc RIGAUT.



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU D'ÉPAGNY

<b>1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU</b>	<b>3</b>
<b>2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U</b>	<b>5</b>
<b>SECTEUR Ua1 SECTEUR DE LA MAIRIE</b>	
<b>ZONE Ub AU LIEU-DIT « SAINT-PAUL »</b>	
<b>ZONE Ue ET 1AUe AU CENTRE-BOURG</b>	
<b>3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU indicées</b>	<b>12</b>
<b>ZONE 1AUb AU LIEU-DIT « LE VILLAGE »</b>	
<b>ZONE 1AUb AU LIEU-DIT « LE CHATEAU »</b>	
<b>ZONE 1AUc AU LIEU-DIT « GILLON »</b>	
<b>ZONE 1AUc AU LIEU-DIT « DE LA PLANTÉE »</b>	
<b>ZONE 1AUc AU LIEU-DIT « ROUTE DE POISY »</b>	
<b>ZONE 1AUc ET 1AUd AU LIEU-DIT « LE CRET »</b>	
<b>ZONE 1AUd AU LIEU-DIT « PLAFETE »</b>	
<b>ZONE 1AUx AU LIEU-DIT « POSSESSION »</b>	
<b>4. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables sur différents types de zones</b>	<b>30</b>
<b>MISE EN VALEUR DU SECTEUR DES MARAICHÈRES</b>	

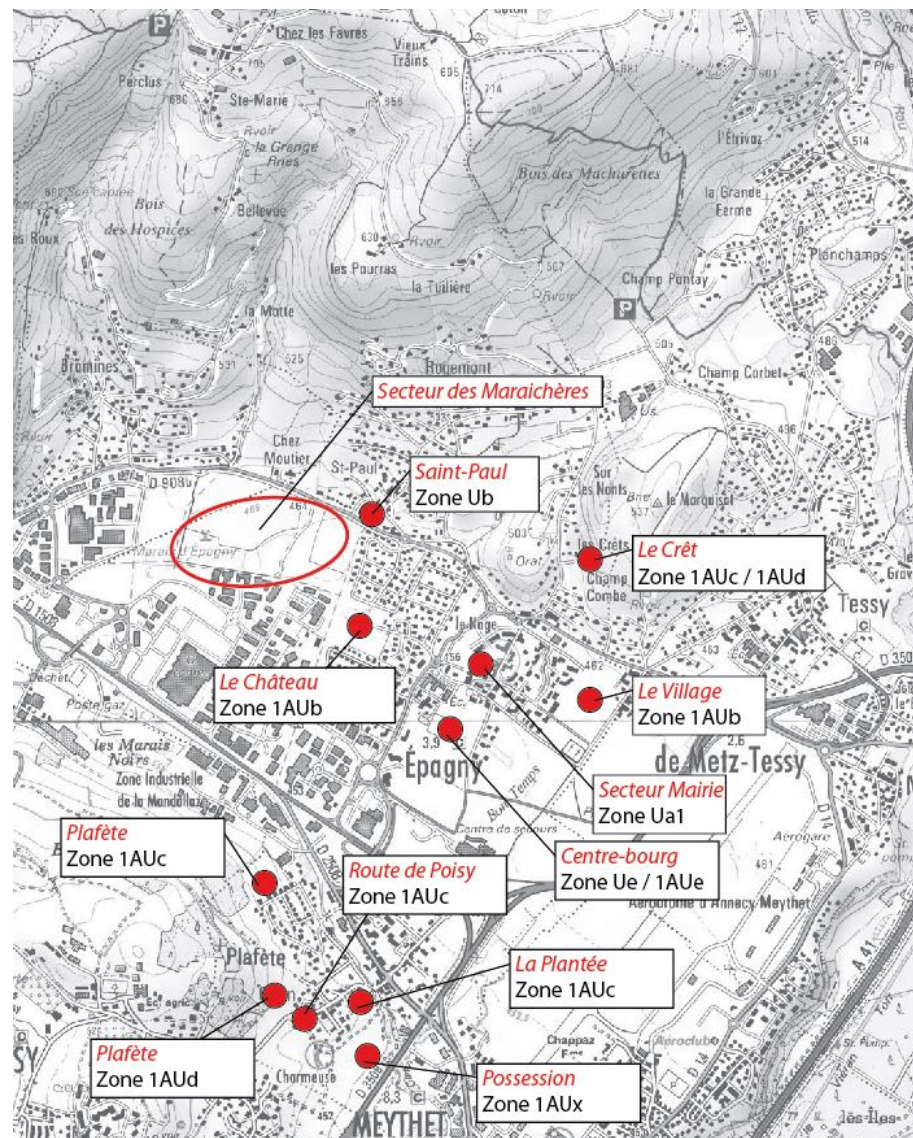
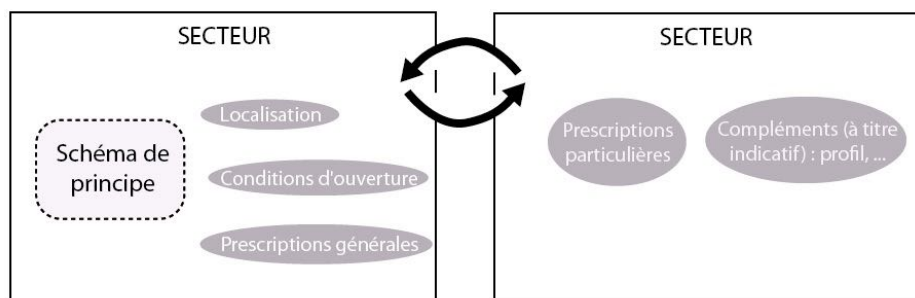
# 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune d'ÉPAGNY 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 plan de zonage se compose de 12 OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Répondre aux orientations du projet de SCoT du Bassin annécien.
- 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 et des hameaux.
- 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 dispositions du SCoT et avec les capacités des équipements.

Principe de lecture des OAP

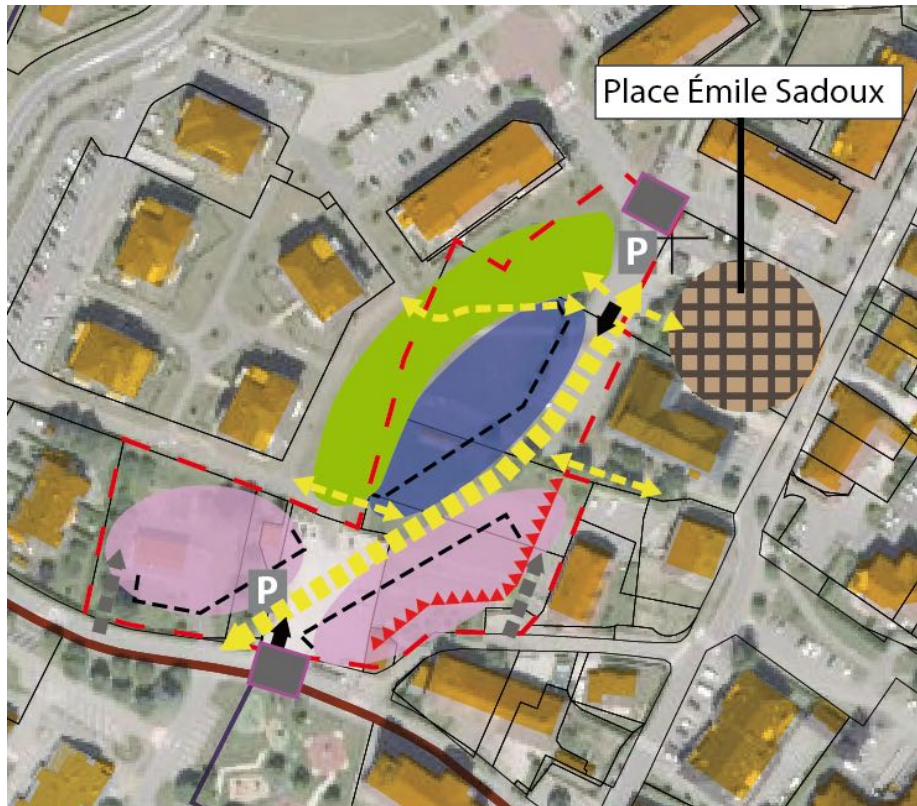






## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Rappel de la règle de recul graphique inscrite au plan de zonage



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture « au coup par coup » possible

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Ua1







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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent




## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

### Accessibilité et déplacement


-  Accès au parc de stationnement souterrain principal. Ce dernier a vocation à desservir l'ensemble des constructions du secteur. Il comprendra des stationnements ouverts au public et des stationnements liés aux différentes destinations prévues (habitat, commerces, activités). Pas de connexion libre pour les véhicules entre les 2 entrées.
-  Des accès voitures indépendants seront aussi prévus pour les bâtiments à usage principal d'habitat. Ces accès seront obligatoirement en interface avec les terrains limitrophes, afin d'assurer un recul suffisant entre les constructions.
-  Intersection à sécuriser le cas échéant
-  Rue piétonne centrale avec cheminement cyclable. Cet espace public majeur sera dimensionné de telle façon à constituer un véritable lieu de déambulation pouvant accueillir des manifestations (en complément de la place Emile Sadoux) : il présentera une largeur d'environ 20m. Des aménagements paysagers seront prévus. Cet espace sera ponctuellement carrossable, uniquement pour des besoins de sécurité ou de fonctionnement.
-  À minima 2 connexions piétons/cycles seront prévues avec cet espace central pour assurer la continuité du parcours cycles de part et d'autre du secteur (positionnement indicatif).
-  La connexion piétonne complémentaire entre la ZAC du centre-village et le parking de la mairie sera maintenue (adaptation du tracé possible).

-  Des stationnements aériens pourront être réalisés au Sud du site pour les PMR/livraisons. Ces aires seront paysagées.
-  L'aire de stationnement de la mairie sera maintenue (adaptations possibles)

### Nature et caractéristiques des constructions :

-  Habitat collectif en partie Sud du site. Les rez-de-chaussée d'activités ouvertes au public seront autorisés en interface avec l'espace piétonnier central.
-  Secteur d'implantation d'activités (commerces, bureaux/services) : les rez-de-chaussée donnant sur l'espace piétonnier central devront présenter des activités ouvertes au public.
-  Les bâtiments devront s'implanter en limite du domaine public (espace piétonnier central). Des décrochés de façade pourront être autorisés.
- Les enseignes en façade seront uniquement côté rue piétonne et sur pignons. Les enseignes en drapeau sur façade sont interdits.

### Traitement paysager et espaces libres :

-  Un espace de rétention inondable des eaux pluviales en noue paysagère sera maintenu en interface entre le secteur d'activités et la ZAC du centre-village.

## ZONE Ub / secteur « de Saint-Paul » (environ 0,95 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture « au coup par coup » possible

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent






## ZONE Ub / secteur « de Saint-Paul » (environ 0,95 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER


#### Traitement paysager et espaces libres :

- Voir les règles applicables à la zone Ub

#### Accessibilité et déplacement

-  L'accès carrossable de l'opération sera assuré depuis 2 accès maximum : un depuis la route de Saint-Paul et un depuis le chemin de Saint-Paul.
-  Intersection à sécuriser le cas échéant
-  Cheminement piétons/cycles ouvert au public à réaliser. Celui-ci devra assurer au minimum :
  - o une liaison piétonne entre la route de Sillingy et la route de Saint-Paul en limite avec la zone Ue. Cette liaison se poursuivra sur la route de Saint-Paul pour se reconnecter sur la route de Sillingy (hors périmètre de l'OAP). Cette liaison participera à la constitution d'une continuité sécurisée entre SILLINGY et METZ-TESSY.
  - o Des aménagements piétons/cycles en interface avec la route de Sillingy, la route de Saint-Paul et le chemin de Saint-Paul.

#### Nature et caractéristiques des constructions :


-  Volume(s) seront de type collectif(s) ou d'un gabarit de R+2 minimum.

## ZONE Ue ET 1AUe / centre-bourg (environ 9 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Pour la zone Ue : opérations au coup par coup possible

Pour la zone 1AUe : ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant exclusivement sur la totalité de la zone ou en 2 tranches telles qu'indiquées plus loin

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables sont celles de la zone Ue et de la zone 1AUe

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent



## ZONE Ue ET 1AUe / centre-bourg (environ 9 ha)




### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Accessibilité et déplacement


- Pour la zone Ue : l'accès aux constructions sera assuré depuis l'intérieur de la zone d'équipements existante.
-  Pour la zone 1AUe : Les accès carrossables seront assurés par 3 accès maximum depuis la route d'Épagny
-  Principe d'implantation des aires de stationnement en lien avec le fonctionnement des équipements mais aussi du futur BHNS. Celles-ci devront être arborées.
-  Principes d'aménagements piétonniers à réaliser. Ces derniers devront assurer au minimum un double maillage Nord/Sud et un maillage Est/Ouest
-  Tracé de la future voirie avec BHNS à titre indicatif

#### Nature et caractéristiques des constructions :

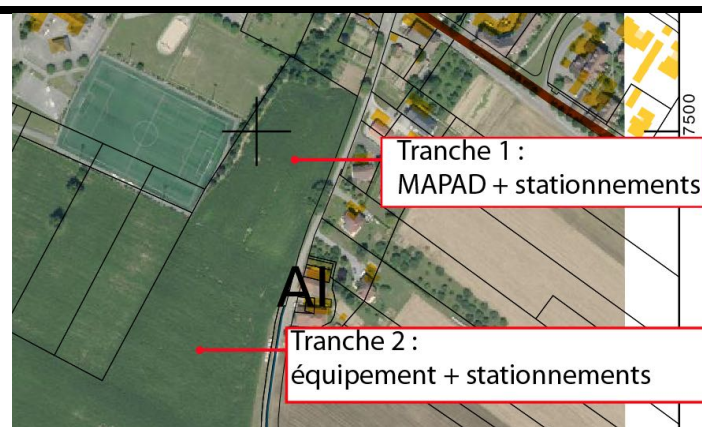
- L'ensemble de la zone est voué à accueillir des équipements et des installations publics et collectifs.
- Pour la zone Ue :
  - o  Pour répondre aux besoins en matière d'équipement scolaire : une extension du groupe scolaire au Sud de l'établissement actuel
  - o  Une extension possible de la crèche à l'arrière du bâtiment existant, en attendant une réponse dans le cadre de l'intercommunalité

- o  Un espace de rencontre sera conforté au niveau de l'aire de stationnement existante, notamment afin de pouvoir accueillir des manifestations. Les stationnements pourront aussi être confortés.
- Pour la zone 1AUe :
  - o  Implantation d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes en partie Nord
  - o  Possibilité d'implantation d'un nouvel équipement public ou collectif en partie Sud (à définir)

#### Traitement paysager et espaces libres :

-  Aménagement d'un parc urbain au Sud de l'actuel terrain de sport, faisant le lien avec le futur BHNS

### POSSIBILITÉ D'OUVERTURE EN 2 TRANCHE DE LA ZONE 1AUe





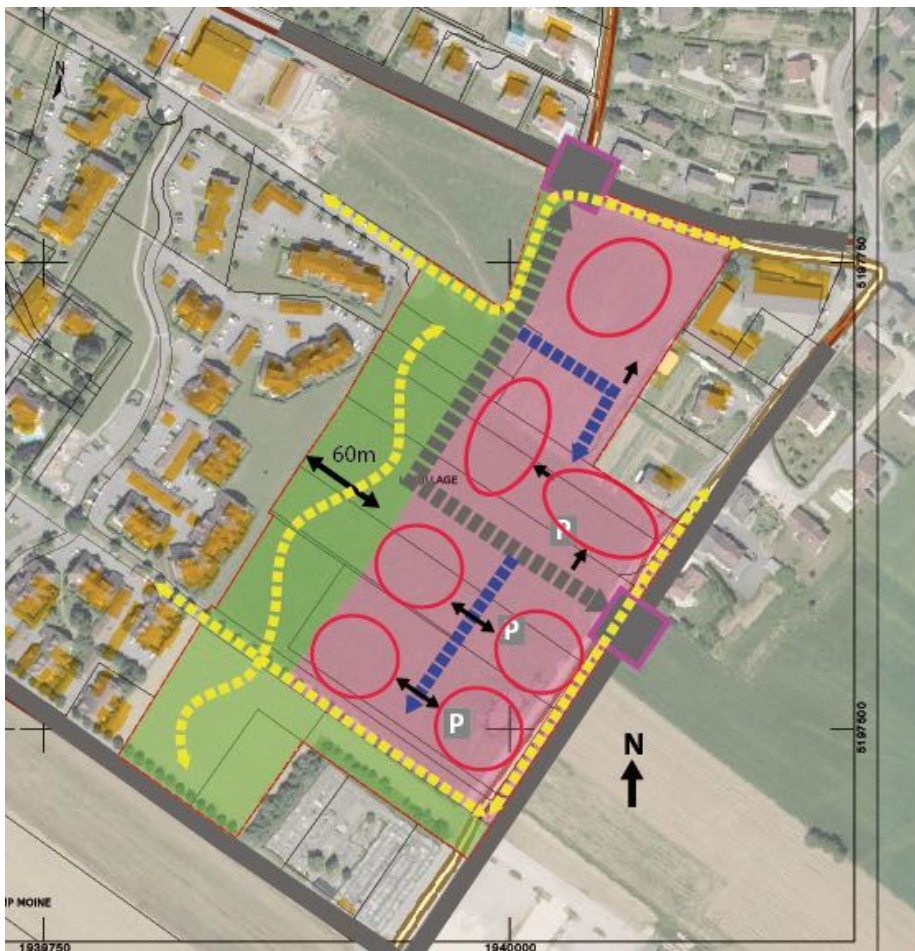
### 3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU




## ZONE 1AUb et secteur Np / secteur « du Village » (environ 5,90 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement portant sur la totalité de chaque tranche et comprises exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP : 2 tranches minimum et 4 tranches maximum telles qu'indiquées plus loin

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb et du secteur Np.

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.


Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent

## ZONE 1AUb et secteur Np / secteur « du Village » (environ 5,90 ha)



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Accessibilité et déplacement


-  Une voie principale sera aménagée. Elle se connectera au Nord sur la route de Sillingy et à l'Est sur la route des Rebattes.
-  Intersection à traiter
-  Principe de voies secondaires depuis la voie de desserte interne. 2 voies secondaires au maximum seront autorisées. Ces voies pourront être en impasse mais des continuités piétonnes seront toutefois obligatoires (voir ci-après).
-  Les accès directs aux lots constructibles seront assurés depuis la voie principale et les voies secondaires. Ils seront regroupés et limités (positionnements indicatifs sur le schéma)
-  Des aires de stationnement mutualisé et arborées devront être réalisées. Les implantations proposées seront privilégiées.
-  Principes d'aménagements piétons/cycles à réaliser :
  - Maintien de la voie cycles Est/Ouest existante. Aucune voie carrossable ne pourra l'interrompre
  - Aménagements piétons/cycles le long de la voie principale
  - Continuités piétons/cycles entre les voies secondaires en impasse et la voie principale
  - Aménagement cycles depuis la rue du Mont Baron jusqu'en limite du site le long de la route de Sillingy, en passant par la future intersection à traiter.

-  Principes de cheminements piétons/cycles à réaliser dans le secteur d'interface paysagère. Il assurera à minima une connexion entre la rue de la Liberté et la voie de desserte interne.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  Habitat de type collectif sur l'ensemble du site.
-  Un travail d'îlot sera recherché

#### Traitement paysager et espaces libres :

-  Secteur d'interface paysagère inconstructible repéré au plan de zonage (largeur minimum de 60m). Dans un objectif de protection et de mise en valeur, cet espace pourra être à des fins récréatives (aire de jeux, parc ouvert au public, ...). En cas de jardins potagers, ceux-ci devront respecter un recul d'au moins 30m vis-à-vis du périmètre de l'OAP (sauf voirie).
- L'interface avec le cimetière sera conservée en espace ouvert.

### POSSIBILITÉ D'OUVERTURE EN 4 TRANCHES



La partie de la voie principale réalisée dans une tranche devra être achevée à ses extrémités pour assurer son prolongement dans les tranches suivantes et son raccordement aux voies existantes. Les possibilités de connexions piétonnes entre la voie principale réalisée et les futures voies secondaires en impasse devront être anticipées. Chaque tranche devra réaliser sa cote-part du parc urbain identifié, au prorata des surfaces ouvertes à l'urbanisation. À titre de rappel, cet espace paysager représente une superficie d'environ 2ha.

## ZONE 1AUb et secteur Ns / secteur « du Château » (environ 3,70 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Rappel de la règle de recul graphique inscrite au plan de zonage



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou en 3 tranches maximum telles qu'indiquées plus loin et comprises exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.






Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent




## ZONE 1AUb et secteur Ns / secteur « du Château » (environ 3,70 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER



#### Accessibilité et déplacement

-  Une voie principale sera aménagée. Elle assurera une connexion entre la rue du Canal et la rue des Lucioles.
-  Connexion avec la rue du Canal à traiter (rappel : positionnement seulement indicatif sur le schéma)
-  Les accès directs aux lots constructibles seront assurés depuis la voie principale. Ils seront regroupés et limités (positionnements indicatifs sur le schéma).
-  Des aires de stationnement mutualisé et arborées seront réalisées.
-  Principes d'aménagements piétons/cycles à réaliser :
  - Aménagement piétons/cycles à réaliser entre la rue des Lucioles et la limite Ouest de la zone humide.
  - Aménagements piétonniers le long de la voie principale
  - Continuités piétonnes lisibles entre les lots bâtis et la voie principale
  - Aménagement piétonnier en interface avec la rue du Canal
  - Aménagement piétons/cycles en limite Ouest de la zone humide à créer.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  Habitat de type collectif sur l'ensemble du site. Toutefois, une diversité des volumétries bâties sera recherchée avec du R+1+C/A et du R+2+C/A.

#### Traitement paysager et espaces libres :

-  Secteur inconstructible repéré au plan de zonage : zone humide à créer conformément à l'étude réalisée par ASTERS en juin 2013 et annexé au Rapport de présentation du PLU.
-  Retrait de 15m minimum des constructions par rapport aux limites du site en interface direct avec les habitations existantes (règle graphique indiquée au plan de zonage).

### POSSIBILITÉ D'OUVERTURE EN 3 TRANCHES

Chaque tranche s'entend hors notion de phasage dans le temps. Chaque tranche devra réaliser sa cote-part de la zone humide identifiée, au prorata des surfaces ouvertes à l'urbanisation. La partie de la voie principale réalisée dans une tranche devra être achevée à ses extrémités pour assurer son prolongement dans les tranches suivantes et son raccordement aux voies existantes.

## ZONE 1AUc / secteur « de Gillon » (environ 2,10 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'ensemble portant exclusivement sur la totalité du secteur.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUc.

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent


## ZONE 1AUc / secteur « de Gillon » (environ 2,10 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Accessibilité et déplacement

-  Une voie principale depuis la route de l'Artisanat. Un seul accès sera autorisé depuis cette dernière. La voie aura vocation à terme de se prolonger pour desservir la zone 2AU limitrophe.
-  Intersection à traiter (carrefour route de l'Artisanat)
-  Une voie secondaire pourra être aménagée.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  Habitat de type individuel souhaité. Toutefois, une diversification des formes urbaines devra aussi être prévue (habitat collectif).

#### Traitement paysager et espaces libres :


- /

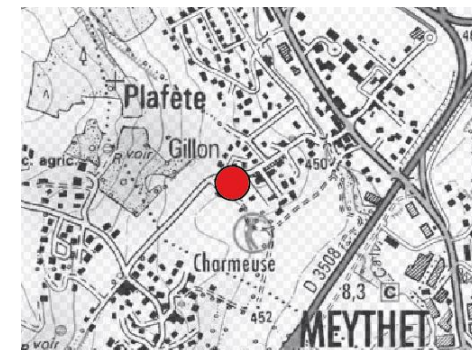
## ZONE 1AUc / secteur « route de Poisy » (environ 0,80 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'ensemble portant exclusivement sur la totalité du secteur.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUc.

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent


## ZONE 1AUc / secteur « route de Poisy » (environ 0,80 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Accessibilité et déplacement

-  Une voie de desserte unique sera réalisée. Cette voie sera en impasse pour les véhicules avec un seul accès/sortie sur la route de Poisy. Cet accès sera réalisé sur la partie Ouest du site. Une continuité piétonne sera toutefois obligatoire (voir ci- après).
- L'accès au bâtiment patrimonial devra être assuré depuis la future voie.
-  Intersection à traiter
-  Principe de cheminements piétonniers : ceux-ci devront à minima assurer une continuité entre la voie de desserte interne et la route de Poisy.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  Habitat de type individuel groupé souhaité sur l'ensemble du site.

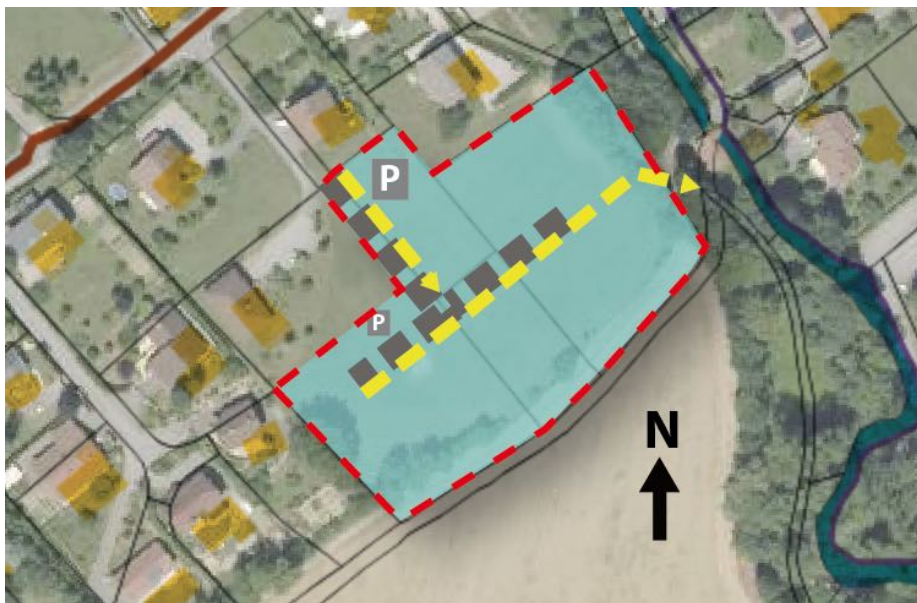
#### Traitement paysager et espaces libres :


- /

## ZONE 1AUc / secteur « de la Plantée » (environ 0,80 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'ensemble portant exclusivement sur la totalité du secteur.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUc.

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent


## ZONE 1AUc / secteur « de la Plantée » (environ 0,80 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Accessibilité et déplacement

-  La desserte du site sera assurée depuis l'impasse de la Plantée. La desserte interne sera en impasse pour les véhicules. Des continuités piétonnes seront toutefois obligatoires (voir ci-après).
-  Principe de cheminements piétons/cycles : ceux-ci devront à minima assurer une perméabilité avec le cheminement existant à la périphérie du site. L'objectif est ici d'assurer une bonne accessibilité modes doux des futures constructions au coeur de Gillon.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  Habitat de type individuel et individuel groupé souhaité sur l'ensemble du site.

#### Traitement paysager et espaces libres :


- /

**ZONE 1AUc ET 1AUd / secteur « des Crêts » (environ 2,60 ha)**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



**CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

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

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle des zones 1AUc et 1AUd.

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. Cela pourra être le cas notamment pour le traitement de l'intersection sur la RD908b et pour l'aménagement de l'impasse des Fontanettes.







Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent








## ZONE 1AUc ET 1AUd / secteur « des Crêts » (environ 2,60 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER


#### Accessibilité et déplacement

-  Zone 1AUc : Deux accès depuis la route de la Montagne :
  - o Un accès pour desservir l'habitat individuel groupé prévu au Nord de la zone 1AUc
  - o Un accès pour desservir l'habitat collectif prévu au Sud de la zone 1AUc. Cette desserte interne sera en impasse pour les véhicules. Une continuité piétonne sera toutefois obligatoire (voir ci-après).
-  Zone 1AUd : un accès unique dans le prolongement de l'impasse des Fontanettes. Cette desserte interne sera en impasse pour les véhicules. Une continuité piétonne sera toutefois obligatoire (voir ci-après).
- L'accès direct aux lots constructibles sera assuré directement depuis ces voiries.
-  Intersection à traiter
-  Des aires de stationnement mutualisés et arborées seront réalisées. Les implantations proposées devront être privilégiées.
-  Principes d'aménagements piétonniers à réaliser. Ces derniers devront assurer à minima la traversée Est/Ouest du site et assurer ainsi une continuité entre la zone 1AUc et la zone 1AUd. Un cheminement piétons/cycles sera aussi réalisé en interface avec la route de la Montagne.
-  Principes de cheminements piétons/cycles traversant l'espace paysager à réaliser

#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  Habitat de type petit collectif souhaité sur la partie basse de la zone 1AUc.
-  Habitat de type individuel groupé souhaité sur la partie haute de la zone 1AUc pour ménager les vues depuis l'habitat limitrophe.
-  Habitat de type individuel groupé souhaité sur la zone 1AUd.
-  Principes d'implantation dans la zone 1AUc : les bâtiments principaux devront respecter une implantation Est/Ouest pour optimiser l'ensoleillement et les vues sur le Grand paysage.
-  Principes d'implantation dans la zone 1AUd : pour des raisons d'intégration paysagère, les bâtiments principaux devront s'inscrire dans le site en respectant les lignes de force du coteau et en limitant leur impact dans le paysage, notamment vis-à-vis de la ligne de crête.

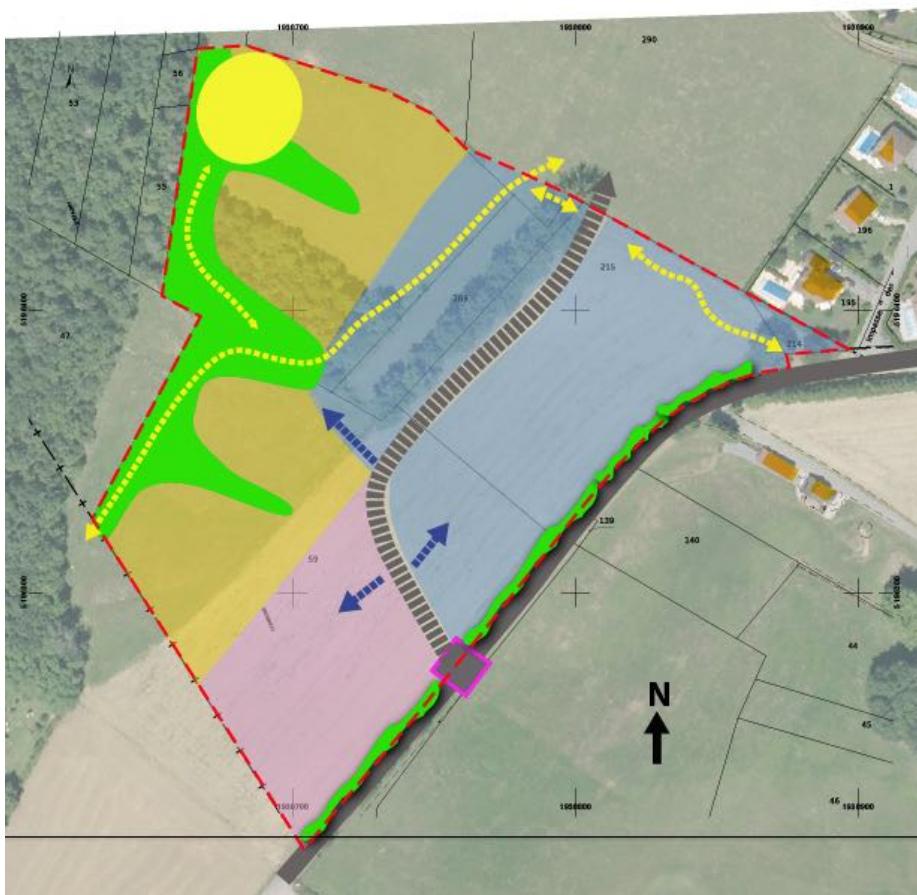
#### Traitement paysager et espaces libres :


-  Secteur inconstructible repéré au plan de zonage pour sa valeur paysagère. Cet espace devra être protégé et entretenu.

## ZONE 1AUd / secteur « de Plafète » (environ 3,50 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement portant sur la totalité de chaque tranche : 2 tranches sont imposées. Elles seront comprises exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUd.

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent




## ZONE 1AUd / secteur « de Plafète » (environ 3,50 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER





#### Accessibilité et déplacement

-  Une voie principale sera aménagée et aura vocation à desservir la zone 2AU limitrophe. Les accès directs aux constructions seront ponctuellement autorisés, pour l'habitat individuel groupé ou intermédiaire.
- La partie de la voie principale réalisée dans une tranche devra être achevée à ses extrémités pour assurer son prolongement dans la tranche ou opération limitrophe et son raccordement aux voies existantes.
-  Intersection à traiter
-  Principe de voies secondaires permettant l'accès des différents lots constructibles. Ces voies pourront être en impasse.
-  Un cheminement piétonnier sera prévu en partie haute depuis la limite communale avec POISY et voué à se connecter à terme sur le chemin des Champs (zone 2AU limitrophe).
-  Une perméabilité piétonne sera aussi prévue pour relier ce cheminement avec la route de Poisy. L'accessibilité piétonne à l'aire de jeux devra aussi être assurée.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  Habitat de type individuel groupé ou intermédiaire souhaité
-  Habitat de type petit collectif horizontal souhaité
-  Habitat collectif intégré à la pente : 4 volumes maximum seront autorisés, afin de limiter l'impact visuel des constructions sur le coteau.

#### Traitement paysager et espaces libres :

-  Un modelage du terrain et traitement paysager d'accompagnement sera exigé le long de la route de Poisy.
-  Une bande de recul sera prévue entre les constructions et l'espace boisé, afin d'assurer une interface paysagère (secteur inconstructible repéré au plan de zonage).
-  Des espaces ouverts seront prévus au niveau du secteur d'implantation de l'habitat intégré à la pente, comme indiqué au plan de zonage. Ces espaces permettront d'assurer une aération des volumétries bâties en partie haute.
-  Un espace de jeux aménagé sera prévu au Nord du site, dimensionné pour l'ensemble du périmètre de l'OAP.


## ZONE 1AUX / secteur « de Possession » (environ 7,50 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit

Se reporter complémentaiement à l'étude amendement Dupont annexée au rapport de présentation



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou en 3 tranches maximum, comprises exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Réalisation de l'accès depuis le futur échangeur, conformément aux dispositions contenues dans l'étude « Amendement Dupont »

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent




## ZONE 1AUX / secteur « de Possession » (environ 7,50 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER




#### Accessibilité et déplacement

-  Positionnement de la voirie à titre indicatif. Le principe de desserte en peigne par l'arrière (voies secondaires) doit être maintenu.
-  Les aires de stationnement seront paysagées ou en ouvrage.
-  Un cheminement piétons/cycles sera réalisé le long de la voie principale avec une continuité le long du Nant de Gillon.
-  Des aménagements piétonniers seront prévus :
  - o Continuité piétonne le long du Nant de Gillon
  - o Continuité possible en pied de talus vers la déviation de la RD14

#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  implantation du bâti en retrait de 35m ou de 70m par rapport à l'axe de la RD3508, selon le secteur
-  enveloppe constructible
-  façade noble du bâti, alignement des façades sur 50m minimum (représentation graphique à titre indicatif)

#### Traitement paysager et espaces libres :

-  coulée verte : espace planté en arrière plan des constructions
-  espace ouvert de respiration d'une largeur minimum de 20m, pouvant comprendre partiellement des aires de stationnement. Positionnement à titre indicatif pouvant évoluer en fonction de l'implantation du bâti
-  glacis végétal



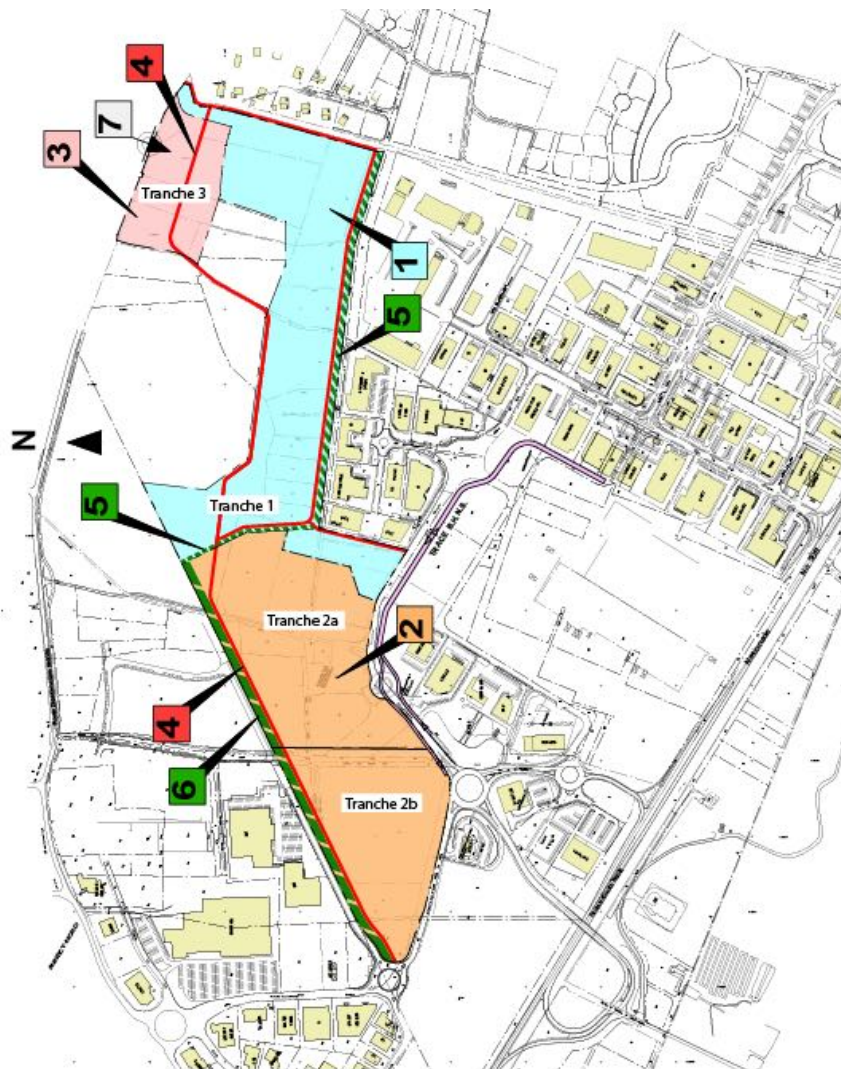
## 4. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à différentes zones



## SECTEUR DES MARAICHÈRES (environ 20ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture en 3 tranches telles que figurées au schéma de principe.

La tranche 1 devra être aménagée simultanément à la première des deux tranches 2a ou 2b.

La deuxième des deux tranches 2a ou 2b ne pourra être aménagée qu'après réalisation de la tranche 1.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des zones 1AUx, 2AU et Ns1.

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.



## SECTEUR DES MARAICHES (environ 20ha)

### **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER**

**1:** TRANCHE 1 – milieu naturel à aménager selon le rapport final d'étude du 31 juillet 2013 annexé au rapport de présentation du PLU :

- Mise en liaison du canal des Bromines vers le canal de la Monnaie par une succession de trois bassins déversant
- Réalisation d'un chenal écrêteur du canal de la Monnaie depuis la RD908b jusqu'au bassin aval.

**2:** TRANCHES 2a et 2b – secteur à vocation économique (zone 1AUx). L'ordre chronologique de réalisation de ces deux tranches est libre.

**3:** TRANCHE 3 – Secteur d'accueil de logements et bureaux (zone 2AU). La gestion des eaux pluviales sera réalisée dans le milieu naturel humide de la tranche 1.

**4:** Cheminement piétons et cycles.

**5:** Traitements paysagers d'une largeur minimum de 5m.

**6:** Bande verte, entre le milieu naturel humide et le marais noir, d'une largeur minimum de 10 m.

**7:** Principe d'accès à la tranche 3.