

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Octobre 2019

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU D'ÉTREMBIÈRES

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU	3
2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U	5
3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU	17
4. Programmation des OAP	32
1. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables sur différents types de zones	34
DENSIFICATION DES SECTEURS D'HABITAT PAVILLONNAIRE	
ÉNERGIE	



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

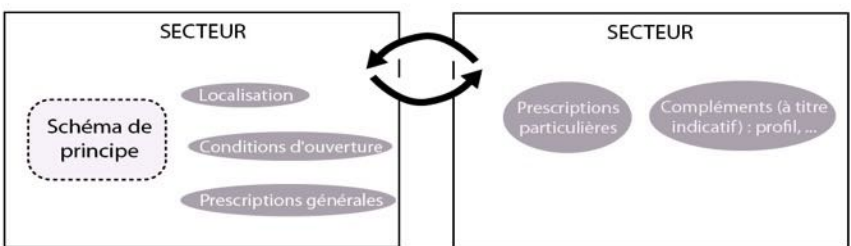
1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune d'Étrembières 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.

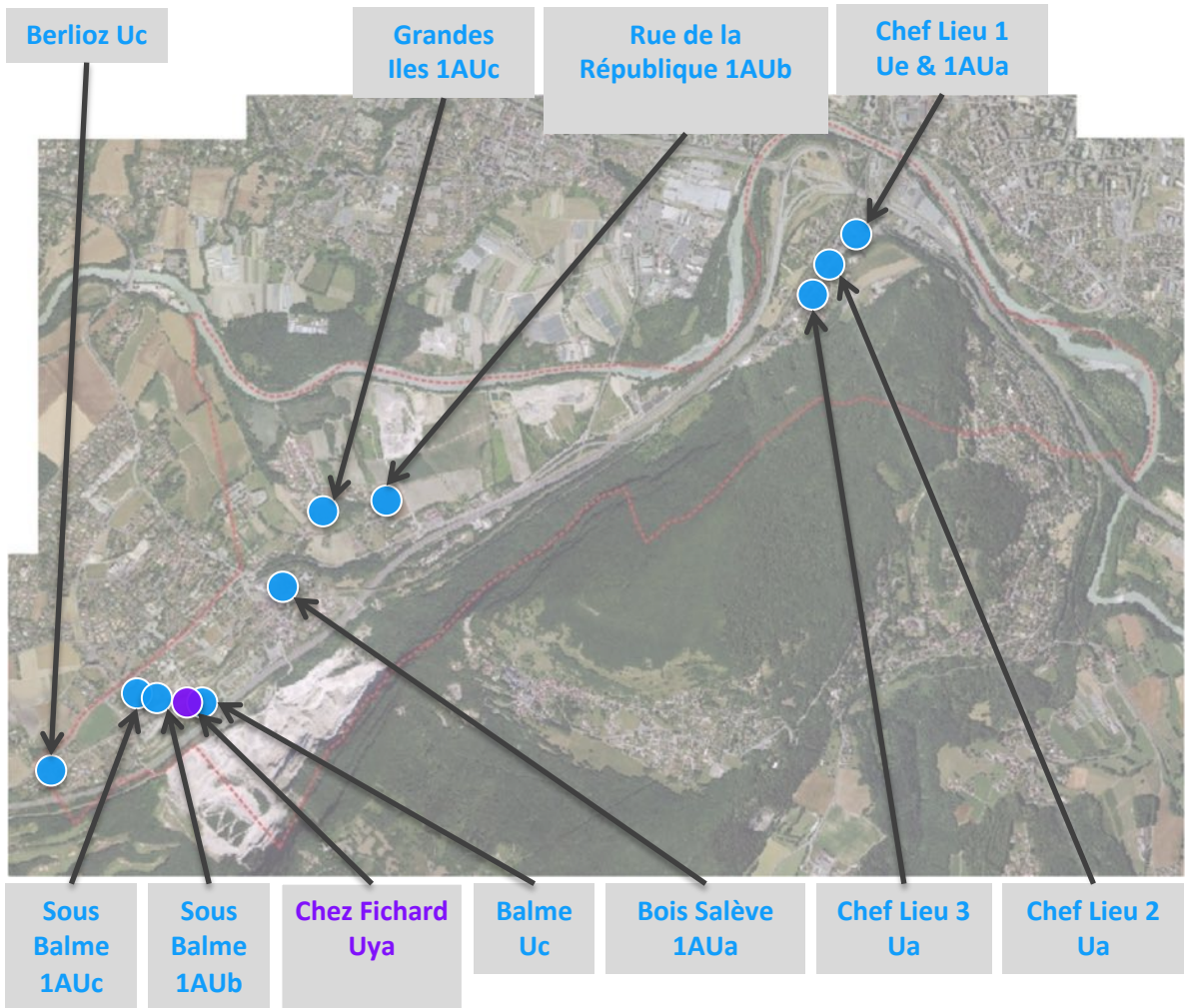
Le projet communal se compose de 11 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- 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

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).



Principe de lecture des OAP





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

Secteur du Chef lieu

La situation actuelle

Tènements « fixes » à l'horizon du PLU : logements collectifs +/- récents, sans risque de mutation

Emprise des bâtiments en cours de construction

Zone de stationnement entre l'immeuble et l'espace public

Rez-de-chaussée commerciaux ou de services existants

R+3+C Hauteur des immeubles existants

Trottoirs existants

Tènement à enjeux de mutations à l'horizon du PLU

Périmètre du secteur à enjeux



SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



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

Urbanisation possible en 2 tranches :

- **Tranche destinée aux logements,**
- **Tranche destinée aux équipements,**

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Tranche Logements : La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua.

Tranche Équipements : La règle applicable à la zone est celle de la zone Ue.

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.


Respect de la servitude pour logement social.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 L'accès sera assuré depuis le route de St Julien, en un seul point, permettant la desserte des 2 tranches le cas échéant.

Il est possible d'envisager un accès sur le Chemin des Jardins pour la tranche concernée.

 La desserte des logements s'effectuera par une **placette qualitative**, servant d'aire de retournement.


 Une **zone apaisée** reliera les nouveaux équipements avec ceux existants


 Une **continuité piétonne et cycles** sera maintenue le long de la route de St Julien.

 L'aire de stationnement public sera maintenue. Les stationnements de l'opération seront regroupées, notamment pour les stationnements visiteurs. Les stationnements des logements seront privilégiés en sous-sol.


Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif, 1 bâtiment** (env. 12 logements)

 Habitat de type **collectif horizontal, hauteur maximum R+1+C** (env. 12 logements). Les logements aidés seront prévus dans cette typologie

 **R+3 admis en 1^{ère} épaisseur** sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement des constructions voisines

R+1+C en 2^{de} épaisseur de construction

 **Recommandation de réaliser des commerces ou services en rez-de-chaussée**, pour les immeubles donnant sur la route de St Julien. En cas de non réalisation de commerces ou services, les rez-de chaussée donnant sur la RD1206 ne doivent pas présenter de jardinets ou espaces vert privatifs.

Traitement paysager et espaces libres



Une **lisière paysagère** (épaisseur >10 m) , **plantée d'arbres de haute tige et boisée sera préservée** en interface avec la voie de chemin de fer et avec les constructions voisines. Cet espace vert devra être de pleine terre.



Un **espace vert récréatif** devra être **aménagé en cœur de zone, détaché de la circulation automobile** afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif dans le chef-lieu.



Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements. Les constructions devront être conçues et implantées de à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

24 logements maximum (+/-10%)

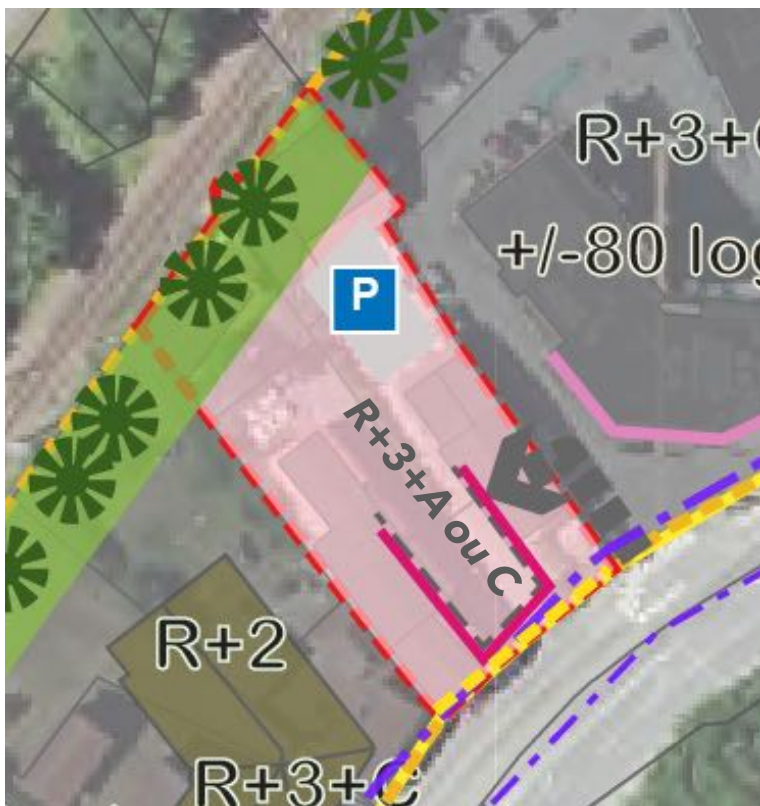
Pour une densité de l'ordre de **80 logt/ha**

Avec **50% de logements aidés à répartir entre logements locatifs sociaux et logements abordables** (en nombre de logements et en surface de plancher)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

L'OAP ne s'applique qu'en cas de projet de démolition/reconstruction.

En cas de rénovation/réhabilitation/changement de destination des constructions existantes, l'OAP ne s'applique pas; seules les règles de la zone Ua seront appliquées.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.


Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 **L'accès** sera assuré par l'accès existant de la copropriété voisine. En cas de refus, l'accès s'effectuera depuis la route de Saint Julien.


 Une **continuité piétonne et cycles** sera maintenue le long de la route de St Julien.

 Les aires de stationnements de l'opération seront regroupées, notamment pour les stationnements visiteurs. Les stationnements des logements seront privilégiés en sous-sol.


Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif, 1 bâtiment maximum** sur l'ensemble du secteur, d'une hauteur maximale **R+3+attique ou combles**

 **Recommandation de réaliser des commerces ou services en rez-de-chaussée.**

 *Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.*
Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements. Les constructions devront être conçues et implantées de manière à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

Traitement paysager et espaces libres

 Une **lisière paysagère** (épaisseur >10 m) , **plantée d'arbres de haute tige et boisée sera préservée** en interface avec la voie de chemin de fer et avec les constructions voisines. Cet espace vert devra être de pleine terre.

 **Implantation des constructions dans l'alignement des constructions existantes**

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 17 logements (+/-10%)

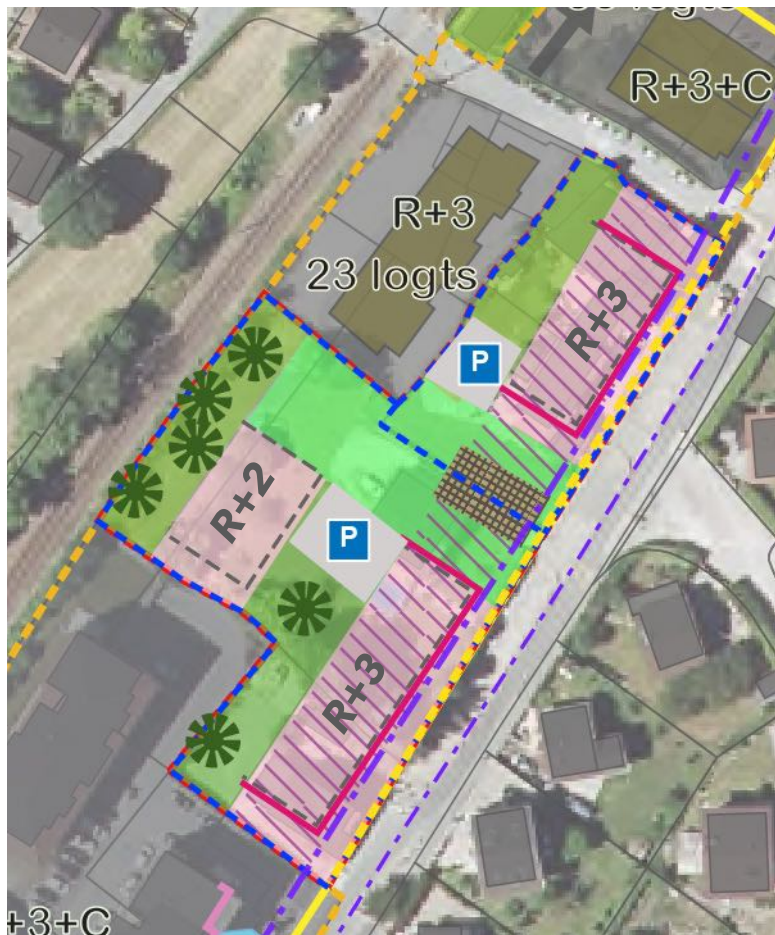
Pour une densité de l'ordre de **120 logt/ha**

Pas de **logements sociaux obligatoires**

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Tranche d'urbanisation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Urbanisation possible en 2 tranches, tenant compte du découpage foncier, à condition de respecter à terme :

- la composition de l'OAP,
- les principes de desserte
- les principes paysagers
- la diversité des logements et la mixité sociale

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect de la servitude pour logement social.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements



L'accès sera assuré uniquement depuis la route de St Julien, en un seul point, permettant la desserte des 2 tranches le cas échéant.

— — — — Une continuité piétonne et cycle sera maintenue le long de la route de St Julien.



Les aires de stationnements de l'opération seront regroupées, notamment pour les stationnements visiteurs. Les stationnements des logements seront privilégiés en sous-sol.

Nature et caractéristiques des constructions



Habitat de type **collectif**, **3 bâtiments maximum** sur l'ensemble du secteur.



R+3 admis en 1^{ère} épaisseur sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement des constructions voisines

R+2 en 2nde épaisseur de construction



Recommandation de réaliser des commerces ou services en rez-de-chaussée, pour les immeubles donnant sur la route de St Julien. En cas de non réalisation de commerces ou services, les rez-de-chaussée donnant sur la RD1206 ne doivent pas présenter de jardinet ou espaces vert privés.



Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements. Les constructions devront être conçues et implantées de à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

Traitement paysager et espaces libres



Une **lisière paysagère** (épaisseur >10 m) , **plantée d'arbres de haute tige et boisée sera préservée** en interface avec la voie de chemin de fer et avec les constructions voisines. Cet espace vert devra être de pleine terre.



Un **espace vert récréatif** devra être aménagé en cœur de zone, **détaché de la circulation automobile** afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif dans le chef-lieu.



Implantation des constructions dans l'alignement des constructions existantes

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 50 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **100 logt/ha**

Avec **20 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordables** (en nombre de logements et en surface de plancher)

OAP 4 : ZONE Uc / Secteur « Balme » (environ 0,5 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



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 de la zone Uc.

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.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

||||||| L'opération prévoira un seul accès sur la rue de la Balme.

— Le voie de desserte devra être doublée de cheminement sécurisés pour les piétons

 Les stationnements visiteurs seront regroupés à l'entrée de l'opération.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **intermédiaire** (logements groupés ou collectif horizontal), hauteur maximum R+1+C



Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis par rapport aux constructions voisines et entre bâtiment de l'opération et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres



Espaces verts à prévoir en transition avec les activités voisines afin de limiter la perception des bâtiments d'activité et leurs dépôts. Cet espace vert sera planté d'arbres de haute tige.



Il est exigé un **recul de 10 m par rapport à la limite de zone Uya** pour l'implantation des bâtiments à usage de logement.



Un **recul et une végétalisation** sont exigés par rapport au chemin Jean-Jacques Rousseau.

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

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 12 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **25 logt/ha**

Pas d'exigence de **logements sociaux**

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Urbanisation par tranche possible. Les termes « tranches A/B/C » ne désignent pas un ordre d'urbanisation, mais une simple désignation.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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


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.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.

Prise en compte de la présence d'un site répertorié dans l'inventaire historique des sites et sols pollués (base de données BASIAS) ; dépollution à envisager le cas échéant.

 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

 Tranches d'urbanisation possibles

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

||||||| Chaque tranche peut prévoir son accès propre.

La tranche A qui est occupée par une entreprise devra prévoir ses évolutions par l'accès existant. Pas de nouvelle sortie sur le chemin JJ Rousseau.

La tranche B pourra créer une nouvelle sortie sur le chemin JJ Rousseau ; une seule voie desservira la ou les constructions.

La tranche C disposera d'un accès sur le Chemin de Crevin, à mutualiser avec l'accès à la construction existante.

Nature et caractéristiques des constructions



Secteur d'urbanisation à vocation d'activités économiques.

Traitement paysager et espaces libres



Il est exigé un **recul de 10 m par rapport à la limite de zone Uya/Uc et Uya/Uz** pour l'implantation des bâtiments à usage d'activités.



Ce recul doit être végétalisée et planté d'arbres de haute tige afin de limiter la perception des bâtiments d'activité et leurs dépôts depuis le secteur voisin d'habitat et depuis la voie ferrée.

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

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Non concerné

OAP 6 : ZONE Uc / Secteur « Berlioz » (environ 0,5 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périimètre 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

Il est recommandé d'aménager la zone en cohérence avec le terrain voisin (représenté en orange clair) sur la commune de Bossey.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

||||||| L'opération prévoira un seul accès depuis le chemin Verdi

— La voie de desserte devra être doublée de cheminement sécurisés pour les piétons

Les stationnements visiteurs seront regroupés par poche pour limiter l'intrusion des véhicules dans le secteur d'habitat .

Nature et caractéristiques des constructions

■ Habitat de type **intermédiaire** (logements groupés ou collectif horizontal), hauteur maximum R+1+C



Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis par rapport aux constructions voisines et entre bâtiment de l'opération et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres



Espaces verts à prévoir en transition avec les constructions voisines afin de limiter la perception de l'autoroute. Les arbres de haute tige existants seront conservés.

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

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 20 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **40 logt/ha**

Pas d'exigence de **logements sociaux**



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

OAP 7 : ZONE 1AUc / Secteur « Sous Balme-1AUc » (environ 1,2 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Cette zone doit être aménagée en cohérence avec la zone 1AUb voisine, notamment pour l'espace vert commun et les maillages doux.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect de la servitude pour logement social.


La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.


 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 **L'accès sera assuré depuis la rue de la Gare.** Cette voie sera aménagée avec une placette qualitative, servant d'aire de retournement.

 **Aucune connexion carrossable ne sera autorisée sur la RD1206.**


 La voie de desserte sera doublée de cheminement dédiés aux piétons.

Des continuités piétonnes (et modes doux) ouvertes au public doivent être réalisées dans les espaces verts de l'opération et doivent permettre des connexions avec la rue de la Gare, la RD1206 et l'opération voisine.

 **Aires de stationnement mutualisées** à l'échelle de l'opération, notamment pour les stationnements visiteurs.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif horizontal / petit collectif, hauteur maximum R+1+C ou attique.** L'implantation respectera une distance d'au moins 8 m entre 2 bâtiments.

 *Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.*
Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis par rapport aux constructions voisines et entre bâtiment de l'opération et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres



Aménager un vaste espace vert d'un seul tenant, support de liaisons douces et accueillant une aire de jeux et/ou de convivialité.

Cet espace vert sera commun aux zones 1AUB et 1AUc.

Cet espace sera aménagé afin de préserver des espaces de respiration et garantir un cadre de vie qualitatif aux résidents.



Les marges de reculement par rapport aux opérations voisines seront végétalisées et arborées.

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public.** Elle sera implantée à l'entrée de la zone, le long de la rue de la Gare

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 40 logements (+/-10%)

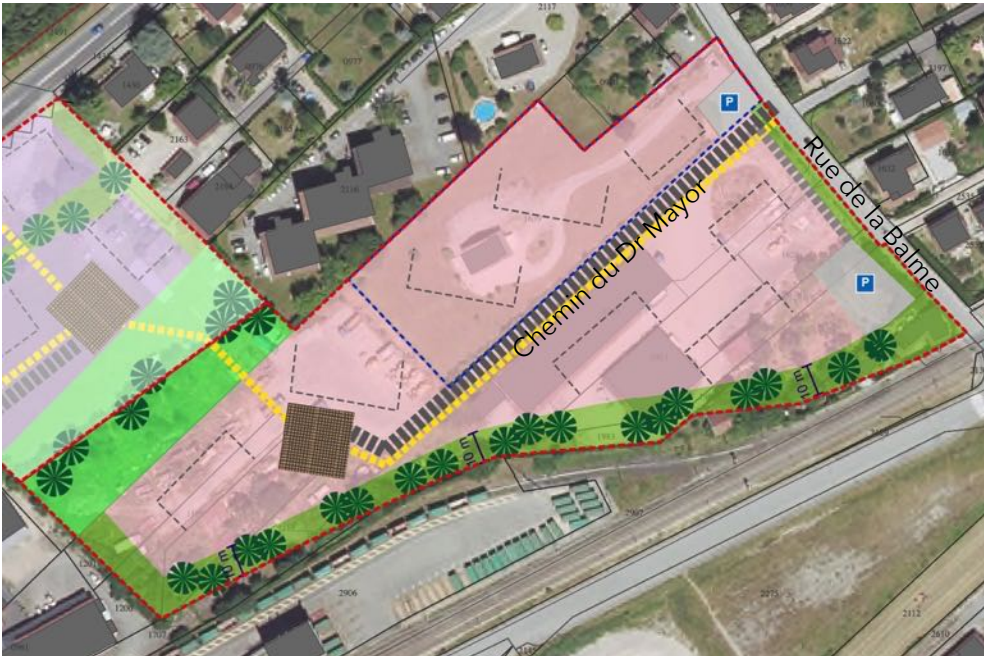
Pour une densité de l'ordre de **35 logt/ha**

Avec **20 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable** (en nombre de logements et en surface de plancher)

OAP 8 : ZONE 1AUb / Secteur « Sous Balme - 1AUb » (environ 2,1 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.
Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Cette zone doit être aménagée en cohérence avec la zone 1AUc voisine, notamment pour l'espace vert commun et les maillages doux.

Urbanisation possible par tranche.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la démolition préalable des constructions existantes. La démolition peut s'effectuer par tranche, selon le même découpage que le projet d'urbanisation.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect de la servitude pour logement social.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.


Prise en compte de la présence d'un site répertorié dans l'inventaire historique des sites et sols pollués (base de données BASIAS) ; dépollution à envisager le cas échéant.


 Périphérie de l'orientation d'aménagement et de programmation

 Tranche d'urbanisation

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 **L'accès sera assuré depuis la rue de la Balme.** Cette voie sera aménagée avec une placette qualitative, servant d'aire de retournement.


 La voie de desserte sera doublée de cheminement dédiés aux piétons.

Des continuités piétonnes (et modes doux) ouvertes au public doivent être réalisées dans les espaces verts de l'opération et doivent permettre des connexions entre la rue de la Balme et l'opération voisine.

 **Aires de stationnement mutualisées** à l'échelle de l'opération, notamment pour les stationnements visiteurs.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif, hauteur R+2+Attique ou Comble.**

 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les constructions devront :

- être conçues et implantées de manière à intégrer la pente du terrain et à assurer l'insertion paysagère de ces dernières
- être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres



Aménager un vaste espace vert d'un seul tenant, support de liaisons douces et accueillant une aire de jeux et/ou de convivialité.

Cet espace vert sera commun aux zones 1AUb et 1AUc.

Cet espace sera aménagé afin de préserver des espaces de respiration et garantir un cadre de vie qualitatif aux résidents.



Les marges de reculement par rapport aux opérations voisines seront végétalisées et arborées.



Un recul de 10m sera imposé pour l'implantation des bâtiments, par rapport à la limite de la zone Uz, afin d'éviter une trop grande proximité de la voie ferrée. Ce recul sera traité en espace vert de pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de haute tige.

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public.** Elle sera implantée à l'entrée de la zone, le long de la rue de la Balme.

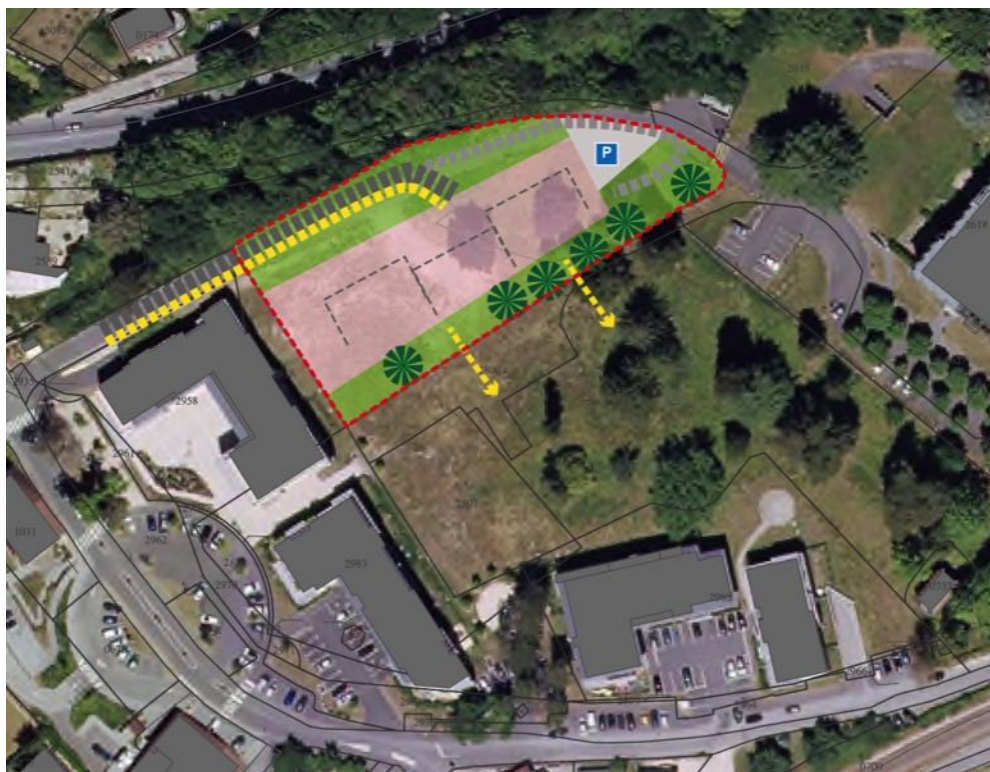
OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 130 logements (+/-10%). Pour une densité de l'ordre de **60 logt/ha (minimum)**

Avec **20 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable** (en nombre de logements et en surface de plancher)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.
Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Ce secteur fait l'objet d'un permis de construire en cours de validité au moment de l'étude du PLU. L'OAP a pour vocation de garantir la réalisation du programme de logements envisagés dans le PC de construire validé par la commune (PC en cours de validité).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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 de l'annexe Eau pluviale spécifique à la zone.

Respect de la servitude pour logement social.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.


 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

L'accès sera assuré depuis l'allée du Bois Salève.

La desserte de l'opération doit permettre de conserver l'accès au Parc de Bois Salève et à la copropriété qui y est installée.

 La voie de desserte sera doublée de cheminements dédiés aux piétons.

Des connexions piétonnes seront prévues pour accéder au parc de Bois Salève.

 **Les places de stationnement, notamment pour les visiteurs, seront regroupées en une zone de stationnement.**

 Accès au sous-sol pour stationnement.


Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif** souhaité sur l'ensemble du site, d'une hauteur de R+3+attique ou combles. Il est envisagé l'implantation de 3 bâtiments, éventuellement accolés.

 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

 Le projet devra permettre **une connexion avec le parc de Bois Salève** et devra comprendre une cohérence d'aménagement avec ce dernier.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 35 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **70 logt/ha**

Avec **20 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable** (en nombre de logements et en surface de plancher)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Urbanisation possible en 2 tranches à condition de respecter à terme l'OAP, notamment en terme de desserte et de densité.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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 de l'annexe Eau pluviale spécifique à la zone.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Respect des dispositions de l'arrêté préfectoral de protection de captage du Pas de l'Échelle.

Respect de la servitude d'inconstructibilité en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme du fait de l'inondabilité de la zone



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER


Accessibilité et déplacements

 L'accès sera assuré depuis le chemin des Grandes Iles.

 La desserte des logements s'effectuera par une **placette qualitative**, servant d'aire de retournement.

 **Chemin piéton desservant l'opération.**


Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **individuel et/ou logements groupés, d'une hauteur R+1+comble**.

 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les constructions devront :

- être conçues et implantées de manière à assurer l'insertion paysagère de ces dernières
- être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

 Le projet devra préserver une transition paysagère et non bâtie en partie Ouest pour tenir compte de l'inondabilité du secteur identifié par l'étude hydraulique du SM3A en 2015 (modélisation de la crue centennale).

Prise en compte de la nappe stratégique transfrontalière du Genevois

- Le recours à la géothermie pour les besoins énergétiques de l'opération est strictement interdit.
- La gestion des eaux pluviales devra éviter l'infiltration dans le sol et les rejets d'eaux pluviales devront préférentiellement s'effectuer directement dans l'Arve lorsque cela est techniquement possible.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 10 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **20 logt/ha**

Pas de logements sociaux

OAP 11 : ZONE 2AU / Secteur « Rue de la République » (environ 2 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble exclusivement sur la totalité de la zone après renforcement du réseau d'alimentation en eau potable.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 2AU; cette zone est vouée à devenir une zone 1AUB après ouverture à l'urbanisation par modification du PLU.

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 de l'annexe Eau pluviale spécifique à la zone.

Respect de la servitude pour logement social.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques en respectant les prescriptions de l'OAP Energie.

Les constructions devront respecter les prescriptions acoustiques définies par l'arrêté préfectoral n° 2015-063-0019 du classement sonore des infrastructures de transports.


Respect des dispositions de l'arrêté préfectoral de protection de captage du Pas de l'Échelle.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 L'accès sera assuré depuis le chemin des Grandes Iles et/ou par le Chemin des Pralets.

 Une **placette qualitative**, permettra le retournement des véhicules sans possibilité de traversée de la zone.

 **Continuité piétonne** ouverte au public à réaliser permettant de connecter le chemin des Grandes Iles au chemin des Pralets, via l'opération, en privilégiant le bord du Petit Arve.

 **Aires de stationnement mutualisées** à l'échelle de l'opération, notamment pour les stationnements visiteurs

Nature et caractéristiques des constructions


 Habitat de type **collectif, d'une hauteur R+2+attique ou comble** (environ 40 logements). Bâtiment de longueur < 22m.


 Habitat de type **collectif horizontal, d'une hauteur R+1+attique ou comble** (environ 40 logements).


 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les constructions devront :

- être conçues et implantées de manière à assurer l'insertion paysagère de ces dernières
- être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

 **Un filtre paysager et arboré sera aménagé le long de la rue de la République** pour limiter l'impact du trafic de poids lourds issus des plateformes de matériaux.

 **Une lisière boisée sera préservée, avec les arbres existants** (si leur état sanitaire le permet), en interface avec le Petit Arve et avec les constructions voisines. Cet espace accueillera les modes doux.

 **Un espace vert récréatif doit être aménagé en cœur de zone, détaché de la circulation automobile** afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif aux résidents.

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public aux entrées de la zone :**

- au croisement avec le chemin des Grandes Iles.
- Au croisement avec le chemin des Pralets

Prise en compte de la nappe stratégique transfrontalière du Genevois

- Le recours à la géothermie pour les besoins énergétiques de l'opération est strictement interdit.
- La gestion des eaux pluviales devra éviter l'infiltration dans le sol et les rejets d'eaux pluviales devront préférentiellement s'effectuer directement dans l'Arve lorsque cela est techniquement possible.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 80 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **40 logt/ha**

Avec **20 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable** (en nombre de logements et en surface de plancher)



4. Programmation des OAP

La programmation dans le temps du PLU

Le PLU d'Étrembières est dimensionné pour la période 2018/2030. On considère les échéances suivantes pour la possibilité d'urbaniser les secteurs soumis à OAP :

- Court terme : de 2018 à 2021
- Moyenne terme : de 2022 à 2026
- Long terme : après 2027

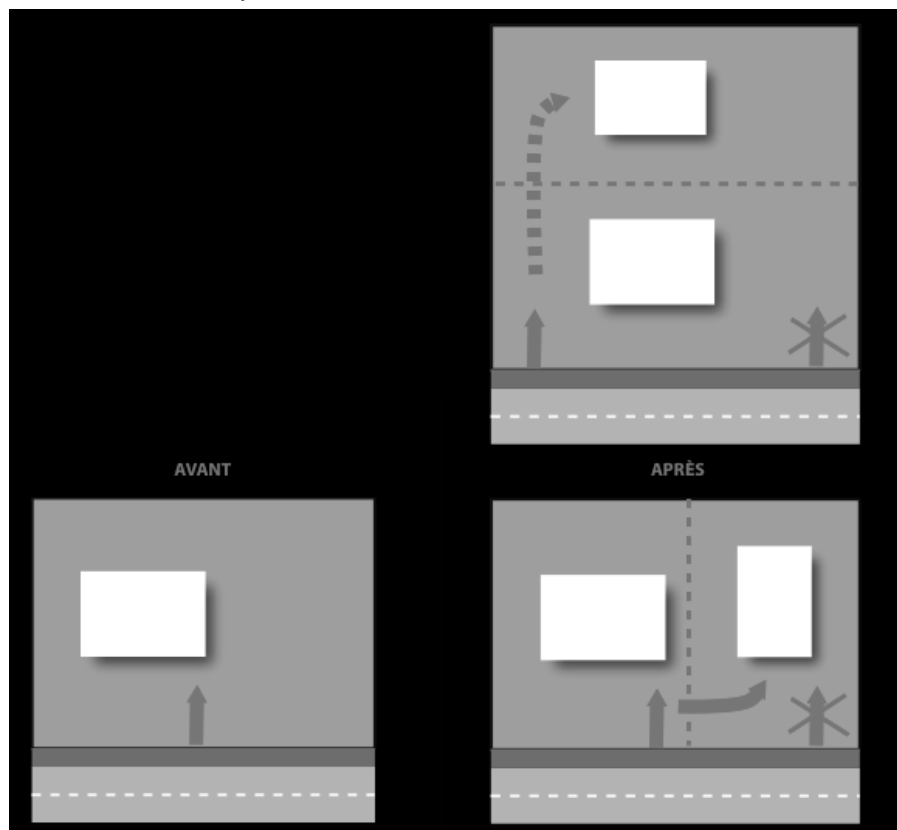
Zones	Nom OAP	Échéances
Ue & 1AUa	Secteur du Chef-lieu 1	Court terme
Ua	Secteur du Chef-lieu 2	Long terme
Ua	Secteur du Chef-lieu 3	Court terme
Uc	Secteur « Berlioz »	Court terme
Uc	Secteur « Balme »	Moyen terme
1AUc	Secteur « Sous Balme-1AUc »	Moyen terme
1AUb	Secteur « Sous Balme - 1AUb »	Long terme (foncier complexe à gérer et nécessité de délocaliser les activités au préalable)
1AUa	Secteur « Bois Salève »	Court terme
1AUc	Secteur « Grandes Iles »	Court terme
2AU	2AU / Secteur « Rue de la République »	Long terme (nécessité extension / renforcement réseau AEP)
Uya	Secteur « Chez Fichard »	Non concerné par l'échéancier - vocation d'activité



4. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables à différents types de zones

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la présente OAP s'applique à l'ensemble des zones Ua, Ub, Uc, Uh et des zones 1AUb & 1AUc, pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...).



Ces dispositions ne s'applique pas :

- Dans le cas de disposition spécifique prévue dans les OAP précédentes,
- Dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Traitement des limites

Concernant la gestion de l'interface entre l'habitat collectif R+1+comble/attique et le tissu pavillonnaire existant : la bande de recul prévue à l'article 7 du règlement ne devra pas comporter de murs de soutènement. Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés.

Gestion des accès voitures

1. Le cas des divisions foncières

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :

- Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.
- Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.

2. Le cas des dents creuses

Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

- Lorsque un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :
 - Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite, lorsque cela est possible.
 - Soit en contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 20 m minimum d'un accès déjà existant dans les autres cas.

PRINCIPES À RESPECTER

Eclairage public

Les dispositifs d'éclairage public et privé des voiries d'accès, des parkings et des bâtiments devront utiliser des lampes économes 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.

Energies renouvelables

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

Aménagement de bornes de recharge pour véhicules électriques

Les aires de stationnement des opérations devront prévoir l'aménagement de bornes de recharge pour véhicules électriques.