

epode

PLAN LOCAL D'URBANISME

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNE D'ETREMBIERES

Dossier 23042

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Document arrêté le 10 mars 2025

Document approuvé le 19 janvier 2026

Le maire

Table des matières

PREAMBULE.....	3		
I. PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE	5		
II. OAP N°1 / cHEF-lieu.....	6		
II.1. Caractéristiques du site.....	6		
II.2. Principes d'aménagement	7		
II.2.1. Programmation et schéma d'intentions.....	7		
II.2.2. Vocation du site et programmation	8		
II.2.3. Insertion architecturale et paysagère	8		
II.2.4. Mobilités.....	8		
II.2.5. Plan d'insertion urbaine – à titre illustratif	10		
III. OAP N°2 – Renouvellement urbain Chef-lieu.....	11		
III.1. Caractéristiques du site.....	11		
III.2. Principes d'aménagement	12		
III.2.1. Programme et schéma d'intentions.....	12		
III.2.2. Vocation du site et programmation	13		
III.2.1. Insertion architecturale et paysagère	13		
III.2.2. Mobilités.....	13		
IV. OAP N°3 / Renouvellement urbain – Pas de l'Echelle	14		
IV.1. Caractéristiques du site.....	14		
IV.2. Principes d'aménagement	15		
IV.2.1. Programmation et schéma d'intention	15		
IV.2.1. Vocation du site et programmation	16		
IV.2.2. Insertion architecturale et paysagère	16		
IV.2.3. Mobilités.....	16		
IV.2.4. Plan d'insertion urbaine – à titre illustratif	17		
IV.2.1. Proposition de phasage à titre indicatif	17		
V. OAP N°4 / Rue de la gare.....	18		
V.1. Caractéristiques du site.....	18		
V.2. Principes d'aménagement	19		
V.2.1. Programmation et schéma d'intention	19		
V.2.2. Vocation du site et programmation	20		
V.2.3. Insertion architecturale et paysagère	20		
V.2.4. Mobilités.....	20		

PREAMBULE

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » Article L151-6 du code de l'urbanisme.

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° (Abrogé) ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de*

production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. (...) »

Article L151-7 du code de l'urbanisme.

Des OAP sectorielles sont également définies en vertu de l'article R151-8 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

De plus, conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».*

Pour l'aménagement des secteurs considérés, on se reportera également aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques avec lesquelles il devra être compatible.

OAP « Trame verte et bleue » / OAP « Climat Air Energie »

I. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE DES ZONES A URBANISER

Le code rappelle que ce sont les zones à urbaniser qui sont concernées par le phasage : « *un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » L151-6-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, les OAP définies en zone U, ne sont pas concernées par un phasage. Elles sont immédiatement constructibles.

Le PLU d'Etrembières propose une seule zone 1AUa. Son ouverture à l'urbanisation est possible immédiatement à partir de la date d'approbation du PLU.

II. PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

Secteur Centre-bourg



Secteur Pas-de-l'Echelle



III. OAP N°1 / CHEF-LIEU

III.1. Caractéristiques du site

Caractéristiques du site

Nom	OAP n°1 / Chef-lieu
Localisation	Village, entre la RD 1206 et la voie ferrée
Superficie Brute	8200 m ²
Superficie hors voirie limitrophe	8200 m ²
Densité projetée	100 log/ha (environ 85 logements)
Logements sociaux	Le programme comprendra au minimum : • 40% de logements locatifs sociaux • 40% de logements abordables (accession abordable, logements intermédiaires...)
Zonage PLU	Zone 1AUa
Desserte voirie	Depuis le Chemin des Jardins
Composition actuelle du site	Parcelles occupées par une prairie permanente déclarée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Dans l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Cœur de village, centralité administrative et culturelle



III.2. Principes d'aménagement

III.2.1. Programmation et schéma d'intentions



III.2.2. Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Le site de l'OAP n°1 se situe au niveau du Village, en continuité de la Bibliothèque municipale, le long de la RD 1206 (Route de St Julien) et du chemin des Jardins. Le site est prévu pour accueillir une mixité des fonctions, avec des services (de type Pôle santé ou Micro crèche) et des logements (dont des logements sociaux).

Phasage et échéancier interne

Le secteur pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une tranche, portant sur la totalité du secteur.

III.2.3. Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une greffe au tissu du Village, le programme prévoit des logements collectifs en partie est, en R+4+c/att maximum, et le reste du tènement en R+3+c/att. La partie nord est prévue pour accueillir une partie des stationnements de l'opération, afin de gérer la transition avec la voie ferrée en limite de site.

Le projet proposera une mixité habitation /service autour d'un espace piéton ouvert connecté à la bibliothèque.

L'aménagement prévoira un espace tampon paysager en limite ouest, par rapport à l'opération de logements existante.

Les constructions les plus au sud permettront de traiter l'entrée de ville avec un séquençage alignements bâtis/espaces non bâtis.

La proposition devra offrir des trames bâties qui permettent des logements traversants avec des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Espaces libres, trame végétale et paysage

La transition avec le secteur Ecole/Bibliothèque sera assurée par l'aménagement d'un espace de rencontre ouvert et aménagé.

Un espace commun de convivialité interne à l'opération (jardins, aire de jeux, de repos, ...) est à créer en limite Sud-est du secteur, majoritairement en espace perméable et végétalisé.

Les constructions seront implantées de manière à dégager des espaces de jardins privatifs orientés au maximum vers le sud.

Le talus en limite nord du secteur sera préservé et potentiellement replanté afin de ménager les nuisances vis-à-vis de la voie ferrée. Un espace végétalisé de transition avec les logements existants sera aménagé en limite Ouest du secteur.

III.2.4. Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un accès sera à réaliser depuis le Chemin des Jardins, qui est à réaménager en conséquence de la future circulation induite par les nouveaux logements et services créés (élargissement prévu). L'accès se fera au Nord du secteur. Une voie sera à prévoir en interne pour desservir les différentes constructions et la poche de stationnements groupés.

Le cœur d'ilot sera sans voiture. Le but est de concevoir un cœur d'ilot piéton et traversant (ouvert au public vers l'ouest, vers la piste cyclable et l'arrêt de bus) permettant de dégager des espaces communs paysagers.

Stationnement

La majeure partie des stationnements résidentiels sera gérée en souterrain. Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au nord de l'opération, afin d'aménager et

d'optimiser le recul des constructions nécessaire par rapport à la voie ferrée. La voirie principale ne desservira pas directement le cœur de l'opération, qui sera accessible par une voie partagée accessible occasionnellement (dépose minute, accès pompier...).

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Le lien vers l'ancienne école et la bibliothèque se fera par un aménagement traversant de type plateau surélevé.

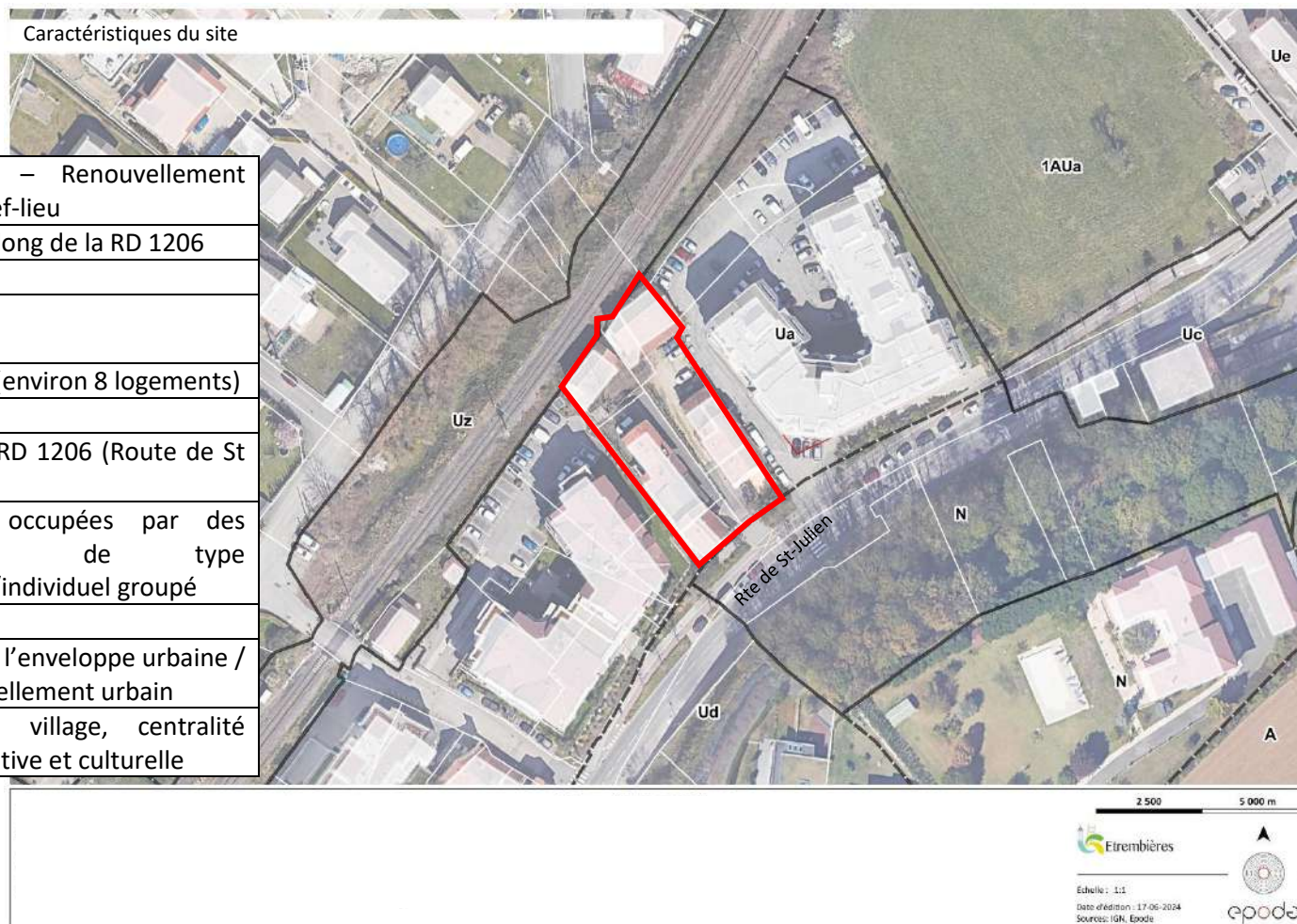
III.2.5. Plan d'insertion urbaine – à titre illustratif



IV. OAP N°2 – RENOUVELLEMENT URBAIN CHEF-LIEU

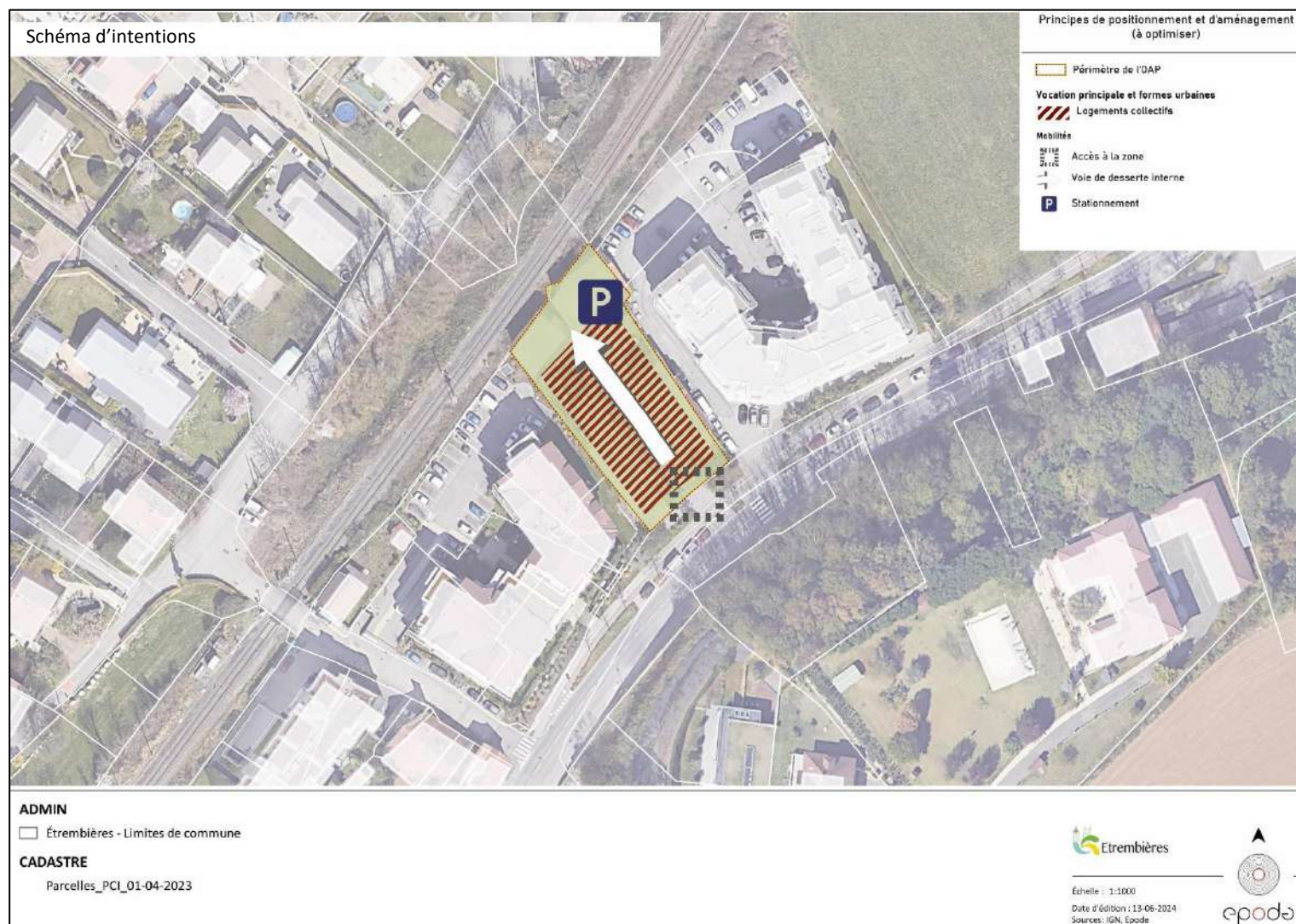
IV.1. Caractéristiques du site

Nom	OAP n°2 – Renouvellement urbain Chef-lieu
Localisation	Village, le long de la RD 1206
Superficie Brute	1400 m ²
Superficie hors voirie limitrophe	1400 m ²
Densité projetée	60 log/ha (environ 8 logements)
Zonage PLU	Zone Ua
Desserte voirie	Depuis la RD 1206 (Route de St Julien)
Composition actuelle du site	Parcelles occupées par des logements de type individuel/individuel groupé
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine / en renouvellement urbain
Armature urbaine	Cœur de village, centralité administrative et culturelle



IV.2. Principes d'aménagement

IV.2.1. Programme et schéma d'intentions



IV.2.2. Vocation du site et programmation

Vocation et densité

Le site de l'OAP n°2 se situe au niveau du Village, à proximité du secteur d'OAP n°1, entre la RD 1206 (Route de St Julien) et la voie ferrée.

Le site accueille des logements, il s'agit de prévoir le renouvellement urbain potentiel sur le secteur.

Phasage et échéancier interne

Le secteur est une zone urbaine pouvant être immédiatement l'objet d'un projet cohérent avec les principes de la présente OAP.

IV.2.1. Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une intégration harmonieuse avec les deux opérations récentes encadrant le secteur, le programme prévoit des logements collectifs, en R+3+c/att maximum.

Les constructions marqueront l'alignement bâti le long de la RD 1206 (Route de Saint Julien), en s'implantant soit parallèlement, soit perpendiculairement à l'axe de la RD 1206.

IV.2.2. Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un seul accès sera à réaliser depuis la RD 1206 pour desservir les différentes constructions et la poche de stationnements nécessaires.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au nord de l'opération, afin d'aménager et optimiser le recul des constructions par rapport à la voie ferrée.

Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables.

V. OAP N°3 / RENOUVELLEMENT URBAIN – PAS DE L'ECHELLE

V.1. Caractéristiques du site

Nom	OAP n°3 / Renouvellement urbain
Localisation	Pas de l'Echelle, le long de la RD 1206 (rue Charles de Gaulle) et le chemin des Chamois
Superficie Brute	11000 m ²
Superficie hors voirie limitrophe	11000 m ²
Densité projetée	50 log/ha (environ 55 logements)
Logements sociaux	Le programme comprendra au minimum : • 33% de logements locatif social • 33% de logements abordables (accession abordable, logements intermédiaires...)
Zonage PLU	Zone Ub
Desserte voirie	Depuis le Chemin des Chamois
Composition actuelle du site	Parcelles occupées par des logements
Topographie	Pente nord-ouest / sud-est
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine / en renouvellement urbain
Armature urbaine	Pas de l'Echelle, centralité de proximité

Caractéristiques du site



V.2. Principes d'aménagement

V.2.1. Programmation et schéma d'intention



V.2.1. Vocation du site et programmation

Vocation du site et densité

Le site se localise au niveau du Pas de l'Echelle, le long de la RD 1206 (Route de St Julien) et de la frontière Franco-Suisse.

Le site est prévu pour accueillir des logements, dont une partie sera dédiée à des logements sociaux.

Phasage et échéancier interne

Le secteur accueille des logements et un bâtiment public. L'OAP vise à prévoir et encadrer le renouvellement urbain de ce site. Classé en zone U, il est immédiatement constructible, dans le respect des présentes OAP et du règlement de zone.

V.2.2. Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Afin de prévoir une intégration harmonieuse dans le tissu urbain alentour (immeubles en R+3 côté Suisse, immeubles en R+2+C rue des Chamois et logements individuels en R+1) : le programme prévoit des logements collectifs en partie nord-ouest, en R+3+c/att maximum, la partie sud-est prévoit des logements collectifs en R+2+c/att maximum afin de gérer les vis-à-vis et la transition avec les constructions existantes.

Espaces libres, trame végétale et paysage

Le secteur comprendra, en limite nord-est, un espace ouvert paysager /vert, qui pourrait être public. Il s'inscrira en continuité du Chemin de la Passerelle. Cet espace, ainsi que les espaces de stationnements paysagers groupés, permettront de ménager les nuisances vis-à-vis de la RD 1206.

La transition avec les constructions existantes au sud, le long de la rue des Chamois, sera assurée par l'aménagement d'un petit espace partagé destiné aux logements du secteur.

Les constructions seront implantées de manière à dégager des espaces de jardins privatifs orientés au maximum vers le sud.

V.2.3. Mobilités

Accès et desserte véhicules

Un premier accès au secteur peut être réalisé depuis le Chemin des Ecoles et l'accès existant, afin de desservir les premières constructions.

La partie est serait desservie depuis la rue des Chamois au Nord-est du secteur, desservant également l'ensemble des stationnements groupés au nord du secteur.

Une fois, l'ensemble du secteur urbanisé, la voie de desserte initiale pourrait ainsi être supprimée, afin d'être uniquement dédiée aux modes doux.

Stationnement

Les stationnements aériens nécessaires à l'opération devront s'implanter prioritairement au nord de l'opération, afin d'aménager et d'optimiser le recul des constructions par rapport à la RD 1206. Cet espace de stationnements groupés devra être au maximum réalisé avec des matériaux perméables.

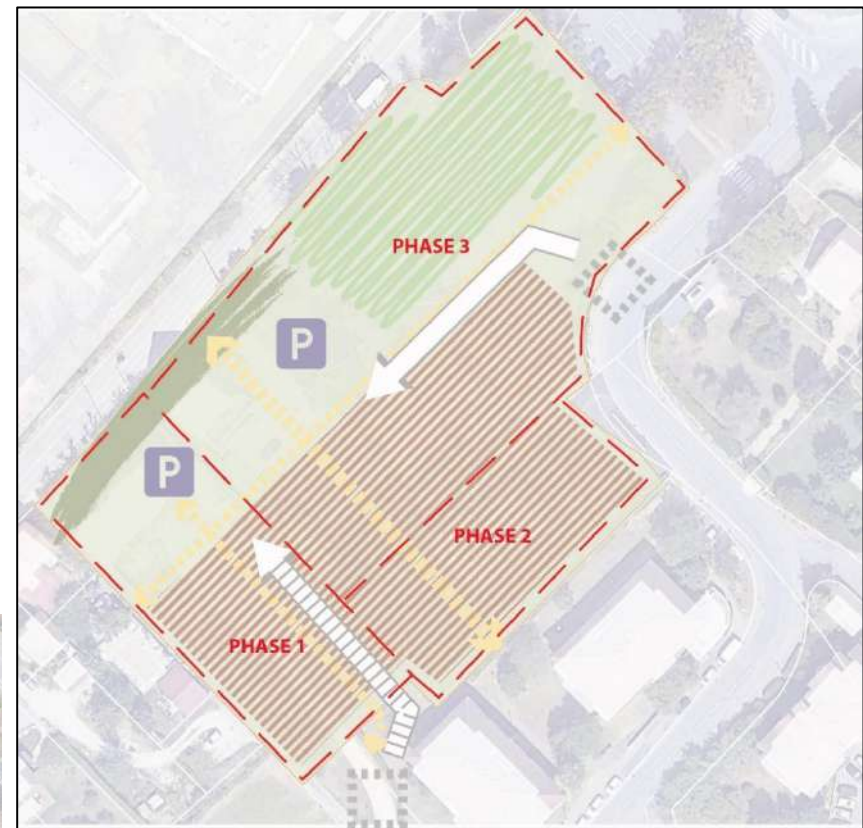
Modes doux

Le cheminement des modes doux doit être facilité en interne de l'opération, préférentiellement de façon indépendante de la voirie véhicules et en matériaux perméables. Le lien entre le Chemin de la Passerelle et le Chemin des Ecoles se fera par un aménagement desservant le cœur de l'opération.

V.2.4. Plan d'insertion urbaine – à titre illustratif



V.2.1. Proposition de phasage à titre indicatif



VI. OAP N°4 / RUE DE LA GARE

VI.1. Caractéristiques du site

Nom	OAP n°4 / Activités économiques
Localisation	Pas de l'Echelle, le long de la RD 1206 et rue de la Gare
Superficie Brute	11600 m ²
Superficie hors voirie limitrophe	11600 m ²
Zonage PLU	Zone Ux3
Desserte voirie	Depuis la rue de la Gare
Composition actuelle du site	Ancien site d'atterrissage des parapentes, majoritairement non bâti
Topographie	Relativement plane
Typologie de gisement foncier	Au vu de sa taille, secteur considéré hors enveloppe urbaine, mais encadré par du tissu bâti
Armature urbaine	Pas de l'Echelle, centralité de proximité



VI.2. Principes d'aménagement

VI.2.1. Programmation et schéma d'intention



VI.2.2. Vocation du site et programmation

Le site est classé en zone Ux3, et présente ainsi une vocation d'activités, de type artisanal et petites industries.

VI.2.3. Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Ce site participera de l'entrée de ville. A ce titre, l'insertion des constructions et occupations sera particulièrement qualitative. Les volumes, les façades et les implantations seront soignées, notamment pour celles qui donneront sur la RD1206.

Un traitement architectural soigné est également demandé pour les façades orientées vers la rue de la gare.

La hauteur des constructions sera limitée à 10 m.

Intégrer une recherche de qualité énergétique avec notamment :

- L'efficacité énergétique du bâti, la performance énergétique et environnementale, ou encore l'usage d'éco-matériaux,
- Réflexion sur le potentiel de production et d'approvisionnement en énergie renouvelable et de récupération (en assurant une production minimale de 15 % de la consommation énergétique de l'établissement économique sur site),
- Privilégier les solutions mutualisées de production d'énergie (entre bâtiments d'une même opération, ou entre bâtiments et aires de stationnement).

Espaces libres, trame végétale et paysage

Afin de participer à l'intégration paysagère du site, un alignement d'arbres de moyennes à hautes tiges devra être réalisé le long de la RD1206, ainsi qu'un traitement paysager des limites, notamment en interface avec les

habitations limitrophes. La trame arborée pourra être doublée d'une trame arbustive venant en complément.

Les espaces techniques et de stockage seront implantés de préférence à l'arrière des bâtiments afin de limiter leur impact visuel depuis les voies de desserte et l'espace public.

VI.2.4. Mobilités

L'accès à la zone se réalisera par la rue de la Gare. Aucun accès ne sera possible sur le RD1206.

Un foisonnement des stationnements devra être recherché avec les parkings et activités situés au sud-est de l'OAP.

Une voie modes doux (piéton et cycle) d'une largeur d'au moins 3 m devra être réalisée le long de la RD1206, séparée de l'opération par l'alignement d'arbres à constituer.