

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE VULBENS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N° 5

« Certifié conforme par le Maire et annexé aux présentes délibérations approuvant le PLU en dates du 20 mars 2019 et du 17 juillet 2019. »

Le Maire, M. Frédéric BUDAN



VULBENS
JUILLET 2019

L'Article L151-6 du Code de l'Urbanisme définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 et les déplacements.

Puis l'article L151-7 définit le contenu potentiel de ces OAP :

*Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment:*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 à l'article L. 151-35.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une première traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Elles permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les secteurs identifiés comme stratégiques de VULBENS, ou sur l'ensemble du territoire communal pour les OAP thématiques transversales.

Les secteurs stratégiques sont définis à partir de divers critères :

- leur localisation
- leur taille
- leur capacité de mutation vers une nouvelle destination.

Elles sont ainsi rédigées en cohérence avec le PADD.

Les OAP sont une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme et sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en termes de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes au règlement et à ses documents graphiques.***

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.***

Les OAP comportent des schémas de principes qui s'imposent en termes de compatibilité. Ainsi, les schémas proposés ci-après restent des schémas de principe dont « l'esprit » doit être respecté, c'est à dire que la représentation reste indicative et ne doit en aucun cas faire l'objet d'une application littérale.

Néanmoins, des dispositions réglementaires ont également être inscrites au sein de certaines OAP. Ces dispositions réglementaires sont quant à elles opposables en termes de conformité.

LE REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP



SECTEURS SOUMIS À OAP

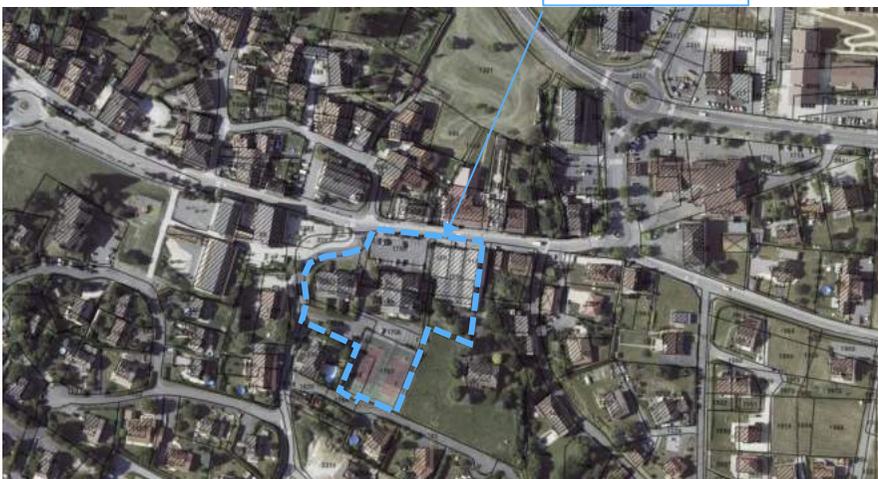
1. Secteur centre bourg
2. Secteur du Carroz
3. Secteur de Sous-Vulbens
4. Secteur Chemin de la Fontaine
5. Secteur de la Fontaine
6. Secteur de la Pièce sud
7. OAP Transversale Patrimoniale

SITUATION

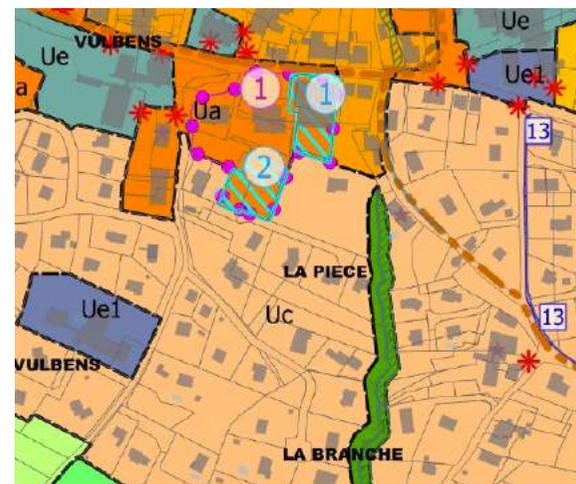
L'OAP n°1 est située dans le centre bourg de VULBENS, face à l'église et à l'arrière du groupe scolaire.

Le périmètre regroupe les collectifs actuels avec lesquels une harmonisation devra être trouvée, un grand bâtiment d'activités en mutation et les terrains de tennis du village.

Périmètre OAP n°1



PREVISIONS DU PLU



Le PLU a logiquement maintenu un classement en zone Ua des deux tènements en mutation vers de l'habitat collectif.

Afin de contribuer à assurer une mixité sociale dans le bourg conformément aux lois d'aménagement, une servitude pour logements locatifs sociaux a été appliquée sur chacun des secteurs.

OBJECTIFS ET ENJEUX

Il s'agit dans un premier temps de conforter le centre bourg de VULBENS en proposant une densification de l'urbanisation dans le vieux village, à proximité du groupe scolaire et des commerces.

Afin d'assurer une mixité des typologies d'urbanisation et de limiter la consommation de l'espace dans le respect des prescriptions du SCoT du genevois ainsi que du programme local de l'habitat (PLH), il s'agit dans un second temps d'imposer la réalisation de programmes mixtes comportant quelques logements locatifs sociaux.

Enfin, les secteurs identifiés sont des secteurs en mutation avec d'une part les terrains de tennis vieillissants (secteur A) qui seront délocalisés et d'autre part le tènement accueillant une ancienne quincaillerie (secteur B) identifiée comme point noir du point de vue du paysage urbain de la commune.

SCHEMA DE PRINCIPES



NB : l'implantation des bâtiments n'est mentionnée qu'à titre indicatif

CAPACITE D'ACCUEIL

Le tènement A d'une surface de près de 1600 m² pourrait accueillir une opération d'un minimum de 10 logements collectifs dont 3 logements locatifs sociaux et 3 logements en accession sociale.

Le tènement voisin situé sur le secteur B d'une surface de près de 1800 m² accueillerait quant à lui un minimum de 12 logements dont 4 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession sociale.

La capacité d'accueil totale du secteur centre bourg, sur la base d'une densité minimale de 60 logements par hectare est ainsi de 22 logements minimum dont 7 logements locatifs sociaux et 7 logements en accession sociale.

LEGENDE

-  Secteurs d'habitat collectif
-  Respect du front bâti sur rue
-  Respect des principes de desserte de chaque secteur
-  Création d'une voie piéton /cycle permettant de compléter le réseau en direction des équipements d'intérêt général et collectif
-  Création d'espaces privés et/ou collectifs végétalisés
-  Insertion paysagère des nouvelles constructions avec création de marges vertes /espaces tampons aux pourtours des opérations
-  Maintien d'une partie des structures végétales existantes

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation des futurs secteurs d'aménagement sera réalisable par tranche dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-dessus et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-après sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone Ua accueillera des opérations d'habitat collectif avec une possibilité d'activités commerciales ou de service accueillant une clientèle le long de la Rue François Buloz.

La densité moyenne attendue sur l'ensemble de la zone Ua est de 60 logements par hectare au minimum.

Un travail sur l'insertion paysagère de chaque secteur devra être proposé avec des espaces privatifs et collectifs en rez-de-chaussée qui garantissent une qualité paysagère et environnementale des futures constructions.

Les projets devront en outre maintenir les percées et les vues sur le grand paysage. Les quelques structures paysagères existantes, notamment les arbres isolés en limites de parcelles devront être préservées comme espaces tampons. Si certains de ces éléments devaient être détruits pour permettre la réalisation des opérations, ils devront être replantés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Les deux secteurs A et B de la zone Ua font tous deux l'objet d'une servitude de mixité sociale de 60%, se répartissant comme suit : 30% pour des logements sociaux et 30% pour des logements en accession sociale.

Par ailleurs, les commerces et activités de services accueillant une clientèle sont possibles le long de la rue François Buloz.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées dans un souci d'économie des ressources énergétiques (orientations sur la parcelle, matériaux, etc.).

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations. A ce titre pour chaque projet, un minimum de 25% des surfaces non bâties et d'un seul tenant devront impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer au maintien de la biodiversité sur le site et l'utilisation d'essence locales est obligatoire.

Une liste des espèces est mentionnées en annexe du règlement écrit.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes de desserte des deux secteurs A et B sont mentionnés sur le schéma ci-dessus.

La desserte piétonne est conçue de manière à assurer une sécurisation des piétons entre les futurs logements et les équipements d'intérêt général et collectifs de la commune.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°1.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements collectifs devront autant que possible intégrer leurs stationnements en sous-sol.

Les stationnements réalisés en surface devront obligatoirement être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Une mutualisation des places proches de certains équipements ou commerces de proximité existants (parking de la poste notamment) permettra de renforcer l'attractivité du centre bourg de VULBENS et d'assurer une pérennisation des services de proximité dans la commune.

SCHEMA DE PRINCIPES



LEGENDE

-  • Principe d'urbanisation nouvelle en habitat collectif
-  • Respect du recul sur la route départementale
-  • Servitude commerciale sur les rez-de-chaussée
-  • Respect des principes de desserte de chaque secteur
-  • Voies piéton /cycle permettant de compléter le réseau en direction des équipements d'intérêt général et collectif
-  • Création d'espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés et stationnements
-  • Espace publics qualitatif dans le prolongement de celui existant le long de la route départementale avec stationnements pour commerces de proximité

NB : l'implantation des bâtiments n'est mentionnée qu'à titre indicatif

CAPACITE D'ACCUEIL

Les tènements d'une surface totale d'environ $2900+5500 = 8400 \text{ m}^2$ ont un potentiel d'accueil d'environ 60 logements sur la base d'une densité de 70 logements par hectare, compte tenu du recul imposé afin de maintenir un espace public qualitatif le long de la RD.

Les logements locatifs sociaux sont calculés sur la base d'un tènement de 2800 m^2 accueillant 20 logements soit 2 logements locatifs sociaux d'un minimum de 45 m^2 .

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs Ua1 sera réalisable par tranche dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-dessus et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-après sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les secteurs Ua1 accueilleront des opérations d'habitat collectif avec de l'activité économique imposée en rez-de-chaussée le long de la route départementale.

La densité moyenne attendue sur l'ensemble de la zone Ua est de 70 logements par hectare au minimum.

Le recul sur la route départementale devra être traité de manière à assurer une poursuite de l'espace public existant sur l'opération voisine, tout en visant une qualité paysagère de cet espace.

Un travail sur l'insertion paysagère des secteurs devra être proposé avec notamment des orientations de bâtiments qui permettront d'aller chercher des vues sur le grand paysage et qui pourront ménager des espaces support de lieux d'échanges au sein des opérations.

Les structures paysagères existantes, notamment la ripisylve du ruisseau en partie aval devront être préservées comme espaces tampons. Les terrasses devront être plus hautes que les berges du cours d'eau conformément au schéma des eaux pluviales avec une attention portée à la gestion des plantes invasives.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur situé en partie amont le long de la route départementale fait l'objet d'une servitude commerciale permettant une mixité des fonctions dans la future opération.

Ce secteur fait également l'objet d'une servitude de mixité sociale de 10%. A ce titre, l'opération devra réserver 10% de sa surface de plancher à des logements locatifs sociaux.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées dans un souci d'économie des ressources énergétiques (orientations sur la parcelle, matériaux, etc.).

Le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la hauteur des bâtiments situés de part et d'autre de la future opération sera exigé afin d'assurer une intégration de l'urbanisation future dans l'environnement bâti.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations. A ce titre pour chaque secteur, un minimum de 25% des surfaces non bâties et d'un seul tenant devront impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer au maintien de la biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales est obligatoire. Une liste des espèces est mentionnée en annexe du règlement écrit.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes de desserte des deux secteurs sont mentionnés sur le schéma ci-dessus.

Les futures dessertes piétonnes devront être conçues de manière à assurer une sécurisation des piétons entre les futurs logements et les commerces et équipements d'intérêt général et collectifs de la commune.

Elles devront également permettre une connexion des futures opérations au réseau piétonnier communal.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°2. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

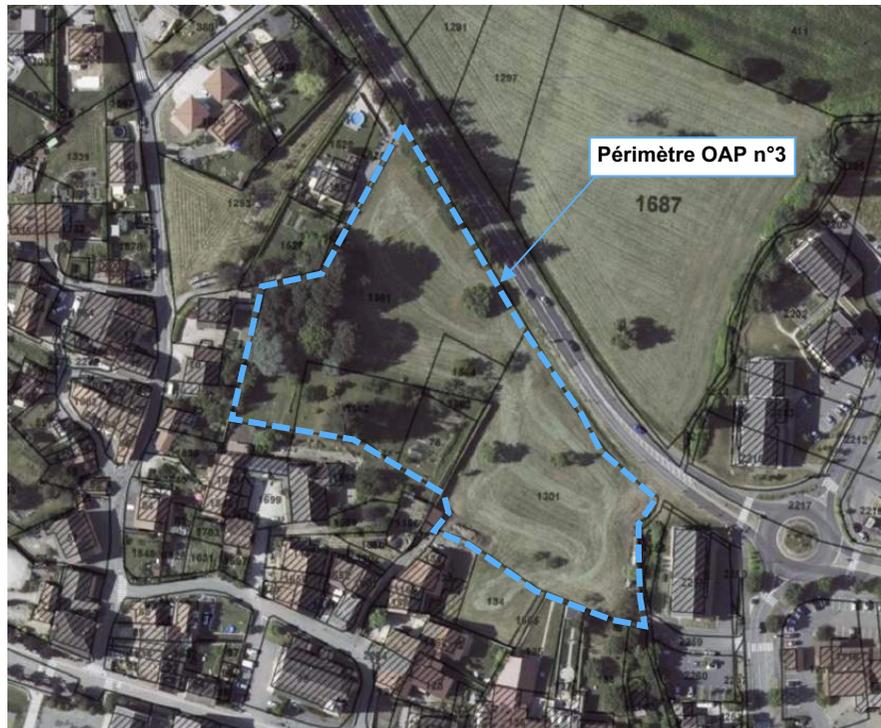
Les stationnements réalisés en surface devront obligatoirement être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Une mutualisation des places proches de certains équipements ou commerces de proximité existants (centre ECLA notamment) permettra de renforcer l'attractivité du centre bourg de VULBENS et d'assurer une pérennisation des services de proximité dans la commune.

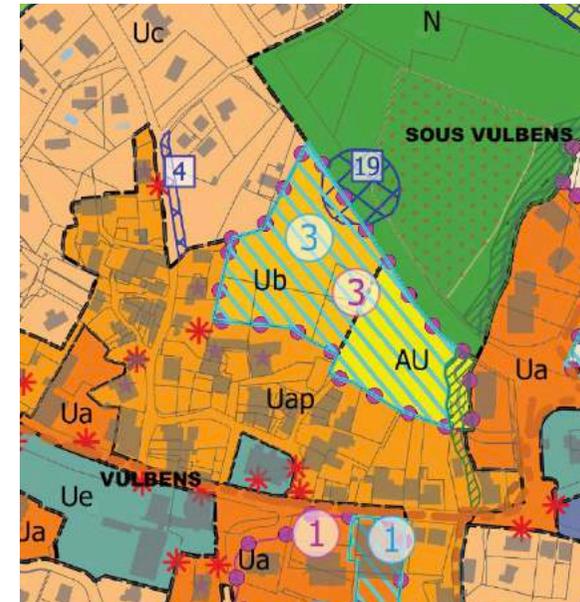
SITUATION

L'OAP n°3 concerne un tènement situé en entrée de bourg depuis Bellegarde, en contrebas du vieux village et de l'église.

Il comprend six parcelles qui s'étendent du vieux village à la route départementale, le long de laquelle une marge de reculment devra être respectée.



PREVISIONS DU PLU



La zone étant desservie, le PLU prévoit un classement en zone d'habitat intermédiaire Ub, en cohérence avec l'habitat dense du vieux village de VULBENS situé en limite sud du périmètre et les quelques villas implantées à l'ouest. Il prévoit également une zone d'urbanisation future AU pour une densification à plus long terme en habitat collectif.

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'objectif de l'OAP est de poursuivre la densification du centre bourg, composé d'un habitat relativement dense en limite sud.

Il s'agira de proposer la construction d'habitat intermédiaire ou collectif entre le bâti du vieux village et le tissu individuel et intermédiaire récemment implanté, dans un souci de meilleure gestion de l'espace.

SCHEMA DE PRINCIPES



NB : l'implantation des bâtiments n'est mentionnée qu'à titre indicatif

CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil du secteur de Sous-Vulbens, sur la base d'une surface en zone Ub d'environ 7800 m² et d'une densité minimale de 35 logements par hectare est d'environ 27 logements intermédiaires ou collectifs. Elle sera complétée à plus long terme par environ 28 logements sur la zone AU.

(4600 m² de zone AU avec densité de 60 logements/ha). La zone accueillera également 10% de logements locatifs sociaux soit 6 logements d'un minimum de 50 m².

LEGENDE

-  Principe d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire ou collectif
-  Respect du recul le long de la route départementale
-  Respect des principes de desserte des deux zones
-  Voies piétons /cycles future permettant de compléter le réseau en direction du centre bourg
-  Création d'espaces privés et/ou collectifs végétalisés et stationnements
-  Espace qualitatif végétalisé au cœur de l'opération
-  Maintien d'une partie des structures végétales existantes
-  Urbanisation future à plus long terme, sous forme d'habitat collectif

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation du futur secteur d'aménagement sera réalisable par tranche dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-dessus et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-après sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone Ub accueillera des opérations d'habitat intermédiaire ou d'habitat collectif et la zone AU de l'habitat collectif.

La densité moyenne attendue sur l'ensemble de la zone Ub est de 35 logements par hectare au minimum et de 60 logements par ha sur la zone AU.

Compte tenu d'une localisation en entrée de commune, un travail sur l'insertion paysagère des opérations devra être proposé, avec notamment un traitement de la marge verte située en bordure de route départementale, dans la bande des 20 mètres.

De plus, les espaces privatifs et collectifs en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement paysager qui garantisse une qualité paysagère et environnementale des futures constructions.

Les projets devront en outre maintenir les percées et les vues sur le grand paysage. Les nombreuses structures paysagères existantes, notamment les arbres remarquables situés en limites de parcelles ainsi qu'en bordure de départementale devront être préservés comme espaces tampons. Si certains de ces éléments devaient être détruits pour permettre la réalisation des opérations, ils devront être replantés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale de 10%. A ce titre, l'opération devra réserver 10% de sa surface de plancher à des logements locatifs sociaux.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées dans un souci d'économie des ressources énergétiques (orientations sur la parcelle, matériaux, etc.).

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations.

A ce titre pour chaque projet, un minimum de 30% des surfaces non bâties et d'un seul tenant devront impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer au maintien de la biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales est obligatoire. Une liste des espèces est mentionnée en annexe du règlement écrit.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes de desserte des deux secteurs sont mentionnés sur le schéma ci-dessus.

Les futures dessertes piétonne devront être conçues de manière à assurer une sécurisation des piétons entre les futurs logements et les équipements d'intérêt général et collectifs de la commune, notamment l'accès au groupe scolaire et au centre ECLA.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°3.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements collectifs devront autant que possible intégrer leurs stationnements en sous-sol.

Les stationnements réalisés en surface devront obligatoirement être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

SITUATION

L'OAP n°4 est située le long du chemin de la Fontaine, sur des tènements limitrophes d'une opération d'habitat intermédiaire et de villas.

Ce secteur a déjà fait l'objet d'un découpage foncier permettant de gérer l'accès à la zone, qui devra accueillir de l'habitat intermédiaire.



PREVISIONS DU PLU



La zone étant desservie et équipée, le PLU prévoit un classement en zone d'habitat intermédiaire Ub, en cohérence avec l'habitat intermédiaire limitrophe et les objectifs du PADD.

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'objectif de l'OAP n°4 est de poursuivre la densification du centre bourg sur un arc allant du vieux village à Faramaz, comme cela a été exprimé dans le PADD.

Cet arc a ainsi été classé en zone d'habitat intermédiaire Ub sur le règlement graphique. Il comporte des tènements auparavant destinés à de l'habitat individuel qui vont devoir muter progressivement vers de l'habitat intermédiaire dans le but de mieux maîtriser les consommations d'espaces sur la commune.

SCHEMA DE PRINCIPES



NB : l'implantation des bâtiments n'est mentionnée qu'à titre indicatif

CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil du secteur du Chemin de la Fontaine, sur la base d'une surface d'environ 9700 m² et d'une densité de 35 logements par hectare est d'environ 34 logements intermédiaires dont 3 logements en accession sociale (10%).

LEGENDE

-  • Principe d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire
-  • Respect des principes de desserte de la zone
-  • Voie piéton /cycle future permettant de compléter le réseau en direction du centre bourg
-  • Création d'espaces privés et/ou collectifs végétalisés
-  • Espace qualitatif végétalisé au cœur de l'opération
-  • Maintien d'une partie des structures végétales existantes

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation du futur secteur d'aménagement sera réalisable par tranche dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-dessus et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-après sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone Ub accueillera des opérations d'habitat intermédiaire ou d'habitat collectif de petite taille.

La densité moyenne attendue sur l'ensemble de la zone Ub est de 35 logements par hectare au minimum.

Un travail sur l'insertion paysagère de l'opération devra être proposé dans la mesure où cette dernière s'insère dans un tissu urbain résidentiel.

Il s'agira de plus de traiter l'interface avec la ripisylve du ruisseau limitrophe, qu'il convient de protéger. Afin d'assurer une prise en compte du risque d'inondation, les terrasses devront être plus hautes que les berges du cours d'eau conformément au schéma des eaux pluviales.

Les espaces privatifs et collectifs en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement paysager qui garantisse une qualité paysagère et environnementale des futures constructions.

Les projets devront en outre maintenir les percées et les vues sur le grand paysage. Les quelques structures paysagères existantes, notamment les arbres en limites de parcelles côté ripisylve devront être protégés. Si certains de ces éléments devaient être détruits pour permettre la réalisation des opérations, ils devront être replantés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale de 10%. A ce titre, l'opération devra réserver 10% de sa surface de plancher à des logements en accession sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées dans un souci d'économie des ressources énergétiques (orientations sur la parcelle, matériaux, etc.).

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations. A ce titre pour chaque projet, un minimum de 30% des surfaces non bâties et d'un seul tenant devront impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer au maintien de la biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales est obligatoire. Une liste des espèces est mentionnée en annexe du règlement écrit.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Le principe de desserte du secteur est mentionné sur le schéma ci-dessus. Il a déjà fait l'objet d'un découpage parcellaire.

La future desserte piétonne devra être conçue de manière à assurer une sécurisation des piétons entre les futurs logements et les autres secteurs de la commune.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°4.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

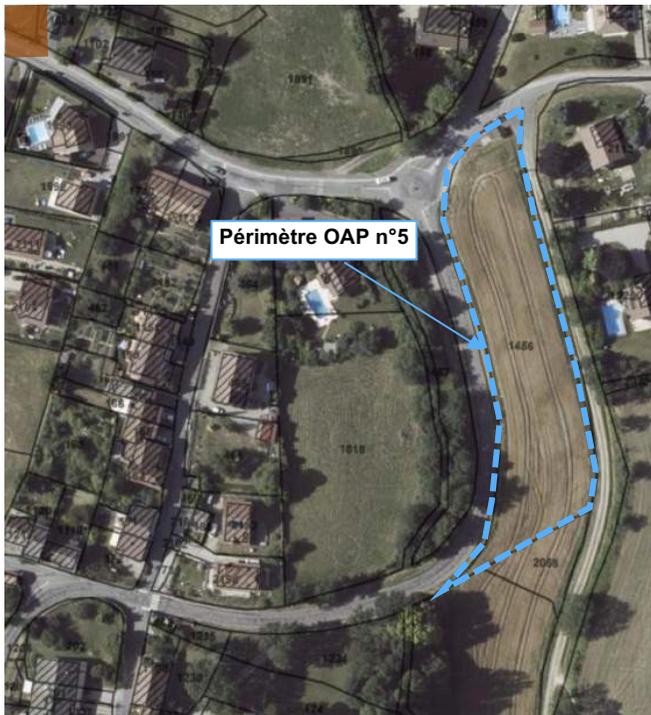
Besoins en matière de stationnements

Les stationnements réalisés en surface devront obligatoirement être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

SITUATION

Le périmètre de l'OAP n°5 est situé face à celui de l'OAP n°4, à proximité du hameau de la Fontaine.

Il concerne une grande parcelle communale implantée en longueur entre le hameau et un quartier d'habitat résidentiel de la commune.



PREVISIONS DU PLU



Le PLU prévoit un classement en zone d'habitat intermédiaire à moyen terme AU, en cohérence avec l'habitat dense du hameau de la Fontaine.

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'objectif de l'OAP n°5 est double. Il s'agit tout d'abord d'encourager une densification à proximité du hameau ancien et patrimonial, composé d'un habitat relativement dense, avec la construction d'habitat intermédiaire entre le bâti dense et le tissu individuel récemment implanté, dans un souci de meilleure gestion de l'espace.

Il s'agit par ailleurs de profiter de la densification du hameau pour afficher la politique de sécurisation de la commune souhaitée par l'équipe municipale, au travers de la hiérarchisation des voiries et du projet de contournement du hameau de la Fontaine.

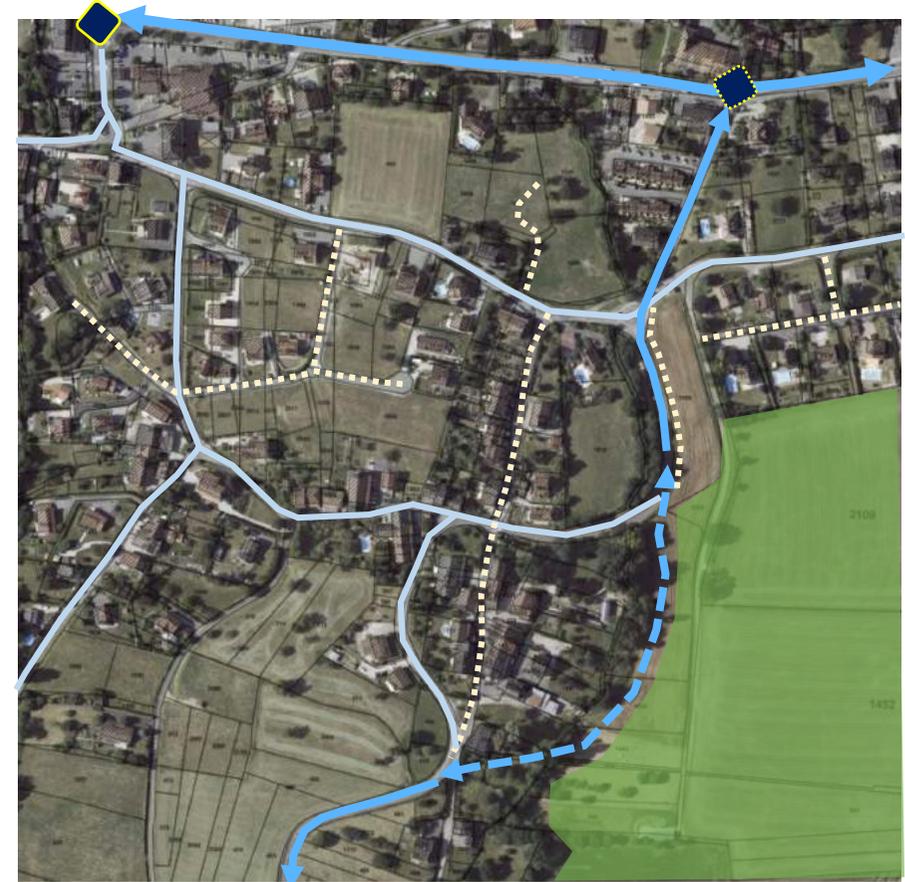
SCHEMA DE PRINCIPES



NB : l'implantation des bâtiments n'est mentionnée qu'à titre indicatif

CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil du secteur de la Fontaine, sur la base d'une surface d'environ 4400 m² et d'une densité de 35 logements par hectare est d'environ 16 logements intermédiaires dont 2 logements en accession sociale.



LEGENDE

-  • Réseau de desserte principale
 -  • Réseau de desserte principale future
 -  • Réseau de desserte secondaire apaisé
 -  • Réseau de desserte interne aux quartiers d'habitation (actuel et futur)
 -  • Carrefour sur réseau principal aménagé
 -  • Carrefour sur réseau principal à aménager
-  préservation de l'espace agricole

L'ouverture à l'urbanisation du futur secteur d'aménagement sera réalisable par tranche dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-dessus et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-après sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone AU accueillera des opérations d'habitat intermédiaire ou d'habitat collectif de petite taille.

La densité moyenne attendue sur l'ensemble de la zone AU est de 35 logements par hectare au minimum.

Un travail sur l'insertion paysagère de l'opération devra être proposé dans la mesure où cette dernière s'insère dans un tissu urbain résidentiel. Il s'agira de plus de traiter l'interface avec la ripisylve du ruisseau limitrophe, qu'il convient de protéger de l'urbanisation et d'une des voies de desserte principale de la commune en direction de Dingy-en-Vuache, inscrite dans le prolongement du futur contournement du hameau de la Fontaine.

Les espaces privatifs et collectifs en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement paysager qui garantisse une qualité paysagère et environnementale des futures constructions.

Les projets devront en outre maintenir les percées et les vues sur le grand paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale de 15%. A ce titre, l'opération devra réserver 15% de sa surface de plancher à des logements en accession sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées dans un souci d'économie des ressources énergétiques (orientations sur la parcelle, matériaux, etc.).

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations. A ce titre pour chaque projet, un minimum de 30% des surfaces non bâties et d'un seul tenant devront impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer au maintien de la biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales est obligatoire. Une liste des espèces est mentionnée en annexe du règlement écrit.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes de desserte du secteur sont mentionnés sur le schéma ci-dessus. Ils s'inscrivent dans le prolongement du projet de contournement du hameau de la Fontaine.

La future desserte piétonne devra être conçue de manière à assurer une sécurisation des piétons entre les futurs logements et les autres secteurs de la commune, par une densification du réseau piétonnier au sein du territoire communal.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°5.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

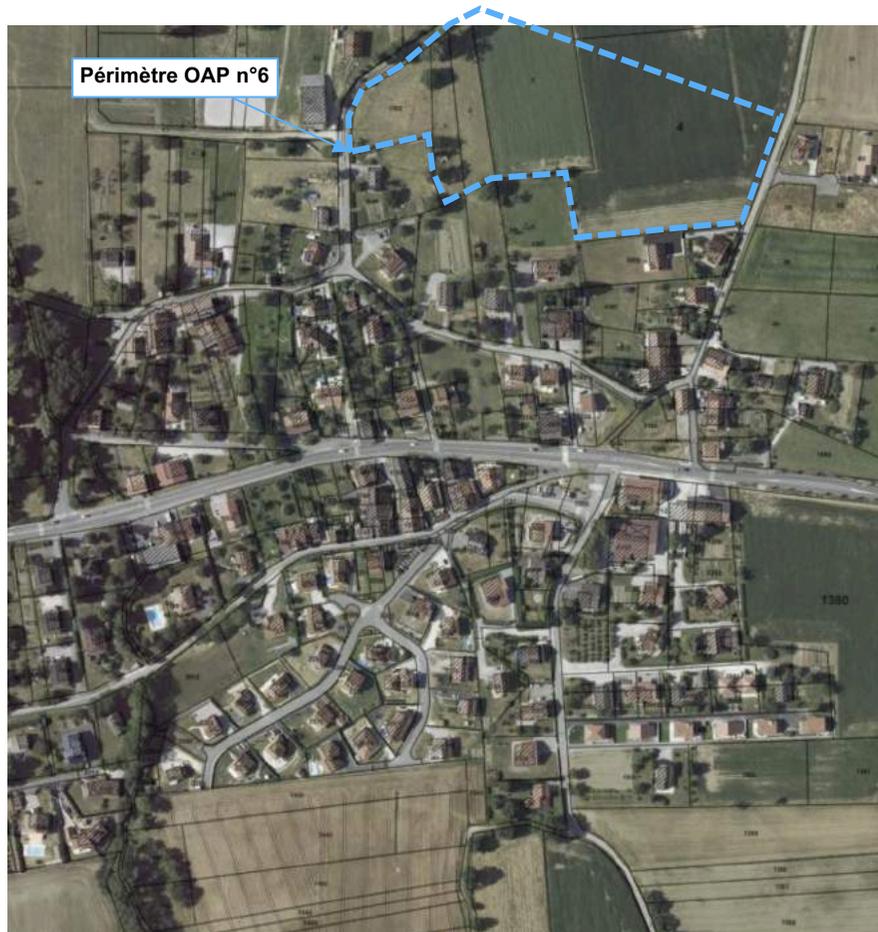
Besoins en matière de stationnements

Les logements intermédiaires devront autant que possible intégrer leurs stationnements en sous-sol.

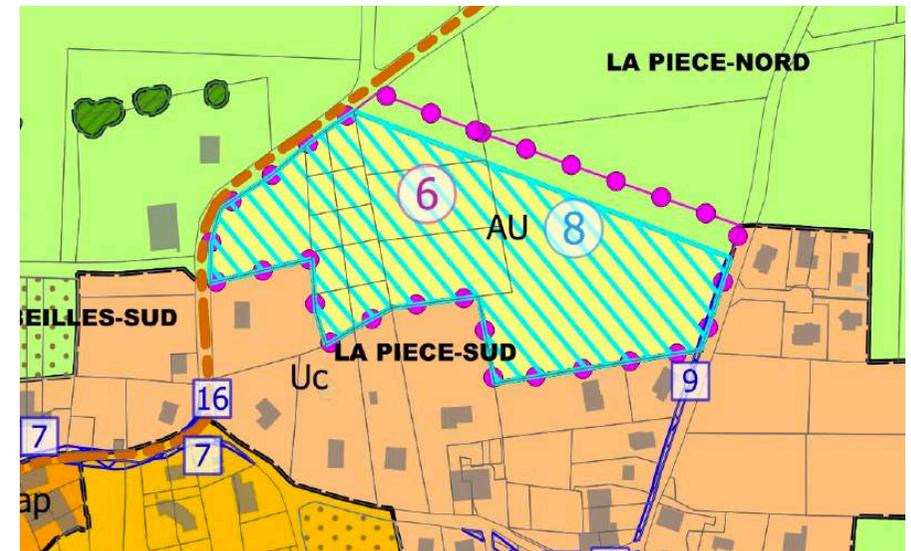
Les stationnements réalisés en surface devront obligatoirement être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

SITUATION

Le périmètre de l'OAP n°6 est situé à la Pièce Sud, en continuité du hameau de Faramaz, sur des tènements limitrophe d'habitat résidentiel.



PREVISIONS DU PLU



La zone étant accessible mais insuffisamment équipée (desserte interne), le PLU prévoit un classement en zone d'habitat d'urbanisation future AU, en cohérence avec le tissu résidentiel limitrophe.

OBJECTIFS ET ENJEUX

Il s'agit dans ce secteur situé en contrebas du hameau de Faramaz de proposer un secteur d'habitat résidentiel qui permettent une décroissance des gabarits du centre bourg de VULBENS jusqu'à la périphérie, en passant par le grand arc central destiné à l'accueil de l'habitat intermédiaire.

Ainsi le secteur de la Pièce Sud a pour vocation d'accueillir une opération d'habitat individuel dense ou intermédiaire qui réponde à la diversification de l'habitat dans la commune de VULBENS.

SCHEMA DE PRINCIPES



NB : l'implantation des bâtiments n'est mentionnée qu'à titre indicatif

CAPACITE D'ACCUEIL

2,1 ha soient 42 logements environ sur la base d'une densité minimale de 20 logements par hectare, dont 4 logements en accession sociale (10%).

LEGENDE

-  • Principe d'urbanisation nouvelle en habitat individuel dense ou intermédiaire
-  • Respect des principes de desserte de la zone / principe de voirie traversante
-  • Voie piéton /cycle future permettant de compléter le réseau en direction du centre bourg
-  • Maintien d'une frange verte comme espace tampon avec la zone agricole pouvant accueillir des jardins ou des plantations
-  • Espace qualitatif végétalisé au cœur de l'opération
-  • Maintien d'une partie des structures végétales existantes

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation du futur secteur d'aménagement sera réalisable par tranche dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-dessus et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-après sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone AU accueillera des opérations d'habitat individuel dense ou intermédiaire.

La densité moyenne attendue sur l'ensemble de la zone AU est de 20 logements par hectare au minimum.

Un travail sur l'insertion paysagère de l'opération devra être proposé dans la mesure où cette dernière s'insère dans un tissu urbain résidentiel. Il s'agira de plus de traiter l'interface avec la zone agricole limitrophe en proposant un espace tampon végétalisé qui permette une transition avec la zone A.

Les espaces privatifs et collectifs en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement paysager qui garantisse une qualité paysagère et environnementale des futures constructions.

Les projets devront en outre maintenir les percées et les vues sur le grand paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale de 10%. A ce titre, l'opération devra réserver 10% de sa surface de plancher à des logements en accession sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées dans un souci d'économie des ressources énergétiques (orientations sur la parcelle, matériaux, etc.).

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations. A ce titre pour chaque projet, un minimum de 30% des surfaces non bâties et d'un seul tenant devront impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer au maintien de la biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales est obligatoire. Une liste des espèces est mentionnée en annexe du règlement écrit.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes de desserte du secteur sont mentionnés sur le schéma ci-dessus.

La future desserte piétonne devra être conçue de manière à assurer une sécurisation des piétons entre les futurs logements et les autres secteurs de la commune, par une densification du réseau piétonnier au sein du territoire communal.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°6.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les stationnements réalisés en surface devront obligatoirement être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

SITUATION

VULBENS est une commune qui s'est développée autour d'un village et de deux hameaux qui ont fini par former une seule entité urbaine.

L'OAP thématique de valorisation du patrimoine concerne d'une part le bourg de VULBENS, sur lequel ont été identifiés les éléments de petit patrimoine bâti à valoriser.

Elle concerne par ailleurs l'ensemble du territoire communal pour le patrimoine paysager repéré.



OBJECTIFS ET ENJEUX

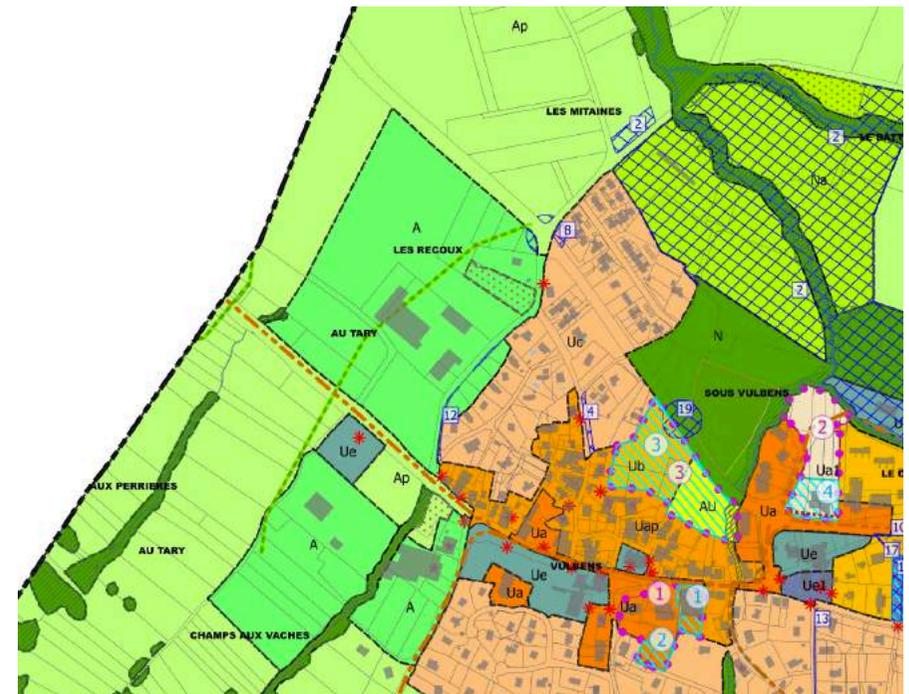
L'objectif est d'identifier les éléments constitutifs d'un patrimoine architectural et paysager commun à l'ensemble des habitants de la commune de VULBENS.

Ces éléments sont repérés afin que tout un chacun puisse les identifier sur le règlement graphique.

Pour le petit patrimoine, ils peuvent être constitués d'éléments bâtis privés ou publics.

L'objectif est la préservation du patrimoine communal dans son sens large.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



CONDITIONS DE PRESERVATION DES ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE BATI

Le petit patrimoine bâti de VULBENS repéré sur le règlement graphique est composé des éléments suivants :

Bassin



Four à pain



Monument aux morts



Plaque F. Buloz



Fronton avec croix

Charpente et mur Maison Pomel



Chapiteau à Cologny



Bloc V Gay



Les murs et murets



Borne du Château et borne frontière



Les murs et murets



PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les interventions sur les éléments patrimoniaux repérés seront conformes aux règles du PLU.

Toutefois la préservation de ce patrimoine nécessite que ces règles soient complétées et adaptées pour leur mise en valeur.

Démolition

Le permis de démolir est requis pour les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie des éléments identifiés.

Ces éléments remarquables sont à conserver et à restaurer. Toute démolition totale ou partielle est interdite ou sera encadrée par la collectivité.

Intervention sur les édifices

Ces interventions devront se faire dans le respect de la qualité architecturale des édifices.

La charpente et le mur seront conservés et mis en valeur ou alors restitués à l'identique.

Déplacement

Le petit patrimoine bâti comme le four ou le bassin, par exemple, peuvent être déplacés dans la mesure où leur conservation est assurée.

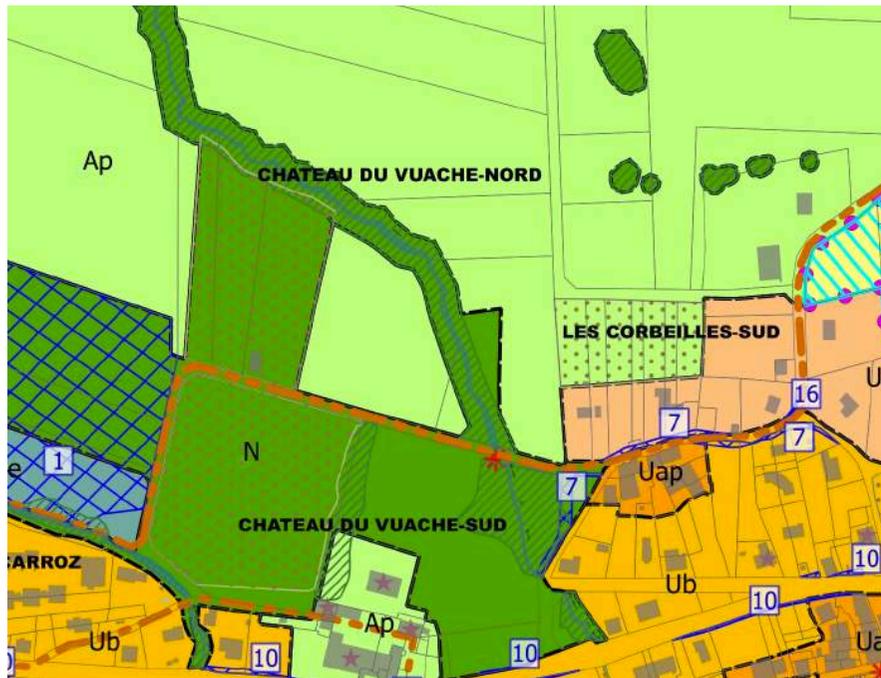
PRESERVATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER

Le patrimoine paysager de VULBENS est également important et diversifié. Les principaux éléments repérés sur le règlement graphique sont les suivants :

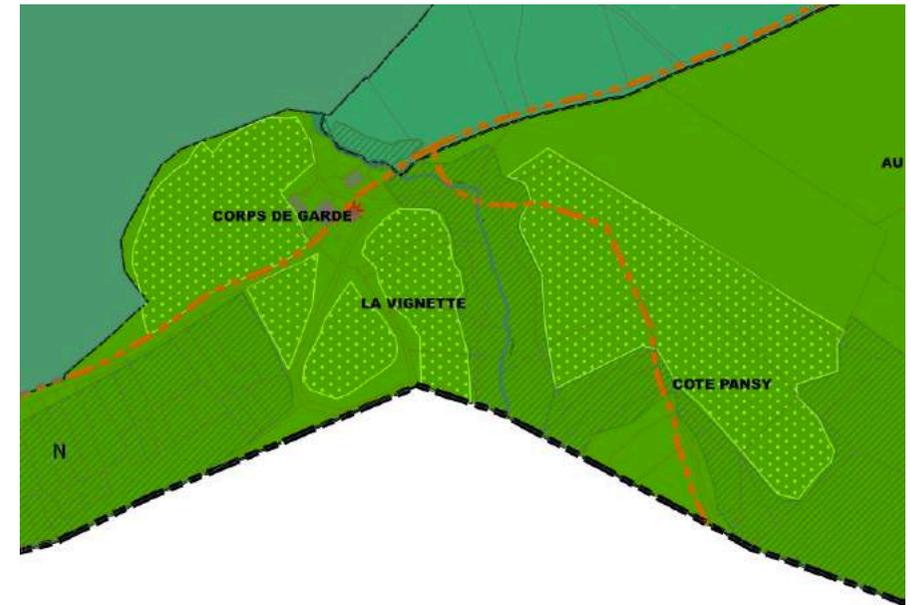
- les vergers
- les pelouses sèches
- les arbres remarquables et les boisements rivulaires
- les Cormiers.

Ils font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit visant à assurer leur protection.

Les Vergers

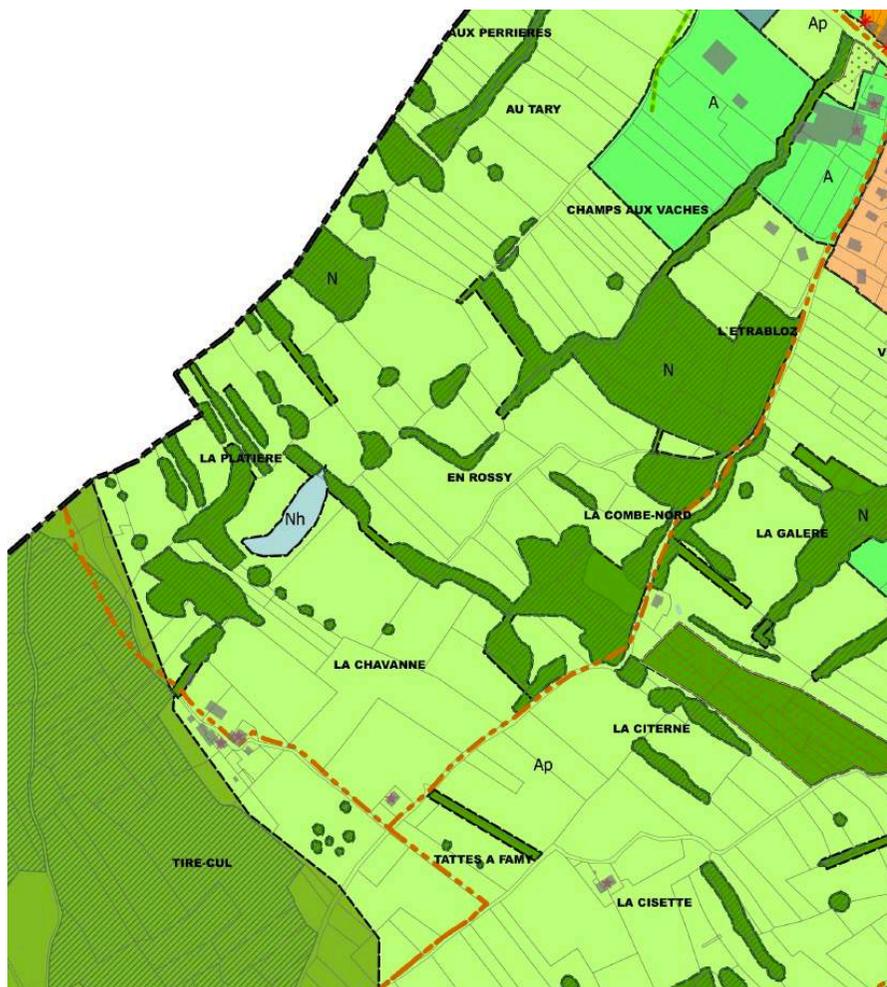


Les pelouses sèches



- ★ Cormiers à protéger
- ⊠ Emplacement réservé pour équipement public
- ▨ boisements rivulaires et protection des continuités écologiques
- ◻ Vergers
- ◻ Pelouses sèches

Les arbres remarquables et les boisements rivulaires



Les Cormiers

