

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRANVES SALES

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification N°2



OAP sectorielles N°6 et 11

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2019, approuvant la modification n°2 du PLU de Cranves-Sales.

Le Maire
Bernard BOCCARD

Pièce N°4-1

OAP 6 : LES PETITS BOIS

Le site :

Cet espace plat d'environ 7,7 ha est situé en partie Sud-Ouest de la commune et depuis la RD907 s'ouvre sur les Bois de Rosses en fond de scène.

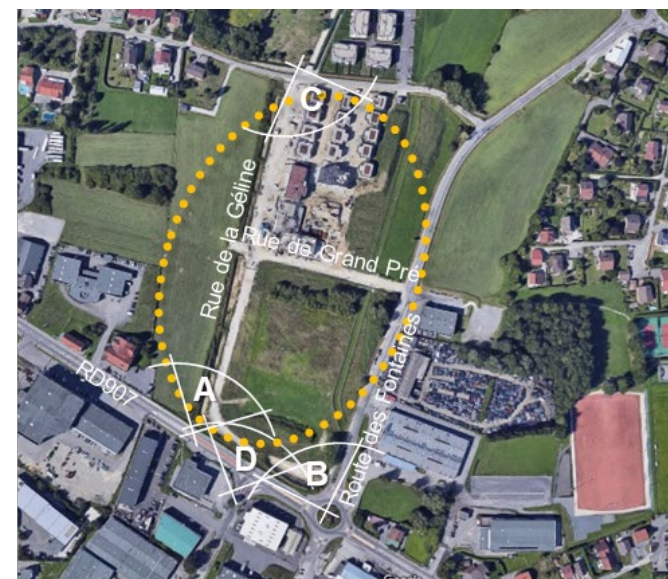
Actuellement partiellement urbanisé en partie Ouest et Nord, où s'est développé récemment un secteur d'habitat collectif, il comprend en partie Sud-Est un ancien espace agricole en cours d'enrichissement, il est partiellement irrigué par un réseau hydrographique de faible emprise mais identifié au sein du PPR.

Le ruisseau de la Géline, dont un fossé de délestage borde ou traverse le site du Nord au Sud, présente un intérêt piscicole à préserver.

Un corridor écologique petite faune concerne la partie Est du site, lequel doit être pris en considération dans l'aménagement de l'opération.

Le site est entouré par trois axes routiers : la RD907 au Sud (axe structurant à forte circulation), la route des Fontaines à l'Est et la route des Petits Bois au Nord. Il s'inscrit dans un secteur d'entrée de ville en cours de structuration et de requalification urbaine, dont le développement récent d'une opération d'habitat collectif et d'un large maillage d'espaces publics permet d'ores et déjà une perception plus aérée, agréable et maîtrisée.

Compte tenu de la structure du maillage viaire, les principaux accès au site sont : depuis la rue du Grand Pré, prenant accès sur la route des Fontaines, et secondairement à partir de la rue de la Géline prenant accès sur la route des Petits Bois.



Les enjeux d'aménagement :

- Promouvoir, en mixité avec l'habitat, un développement de l'activité économique et de l'emploi sur la commune et un secteur aisément accessible par tous les modes de transports.
- Créer une séquence urbaine de qualité comme entrée Sud du chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site, et répondant favorablement aux contraintes environnementales identifiées sur ce dernier (PEB, PPR, corridor écologique, ...).
- Promouvoir une mixité sociale et une diversité de l'offre de logements au sein de l'opération en partie Nord du site.
- Préserver une fenêtre paysagère sur les Bois de Rosses depuis la RD907, par la réalisation d'un « espace vert tampon » conique aux caractéristiques très naturelles entre la route des Fontaines et l'opération, participant de fait au confortement du corridor écologique identifié, et support d'une pénétration de la « nature en ville », de la gestion paysagère des eaux pluviales, et de cheminements « modes doux ».
- Développer des espaces verts collectifs en lien avec l'espace tampon cité ci-avant,
- Intégrer au mieux les diverses composantes en présence (programme de construction et d'aménagement envisagé, contraintes et caractéristiques géographiques du site...) afin d'assurer une gestion optimale du corridor écologique présent sur la partie Sud-Est du secteur de projet.
- Aménager des espaces "de transition" entre les activités et les logements afin de les préserver au mieux des nuisances éventuelles issues des activités économiques.

Les principes d'aménagement :

L'opération se décompose en trois secteurs opérationnels (cf croquis ci-contre) :

- S1, S2 et S4 en partie Est du site,
- S3 en partie Ouest du site.

Accès et desserte :

- La voie de desserte principale est la rue de Grand Pré, à l'interface des secteurs S1, S3 et S4.
- La voie secondaire d'accès au secteur S1 devrait être est la rue de la Géline, raccordée en liaison avec la route des Petits Bois.
- Les accès au secteur S2 s'organiseront à partir de la rue de la Géline et/ou de la voie secondaire (en tourne à droite à sens unique), en greffe sur la RD907, à proximité du carrefour giratoire.
- Les accès aux secteurs S3 et S4, s'organiseront à partir de la rue de Grand Pré et/ou la rue de la Géline. Aucun nouvel accès ne sera créé à partir de la route des Fontaines.
- Pour le secteur S4 : l'opération comportera au maximum deux accès. Dans le cas d'un accès à partir de la rue de la Géline, une mutualisation de l'accès avec le secteur S2 sera recherchée.
- S'il y a lieu, les voies de desserte secondaire en impasses devront être dotées d'une aire de retournement en fond d'opération.
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes (en direction du centre-bourg), et notamment en traversant l'espace vert à vocation de parc ouvert au public (espace "tampon"). Ces cheminements doivent être traités en matériaux perméables.



Forme urbaine :

- Pour l'ensemble des secteurs, au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités « modes doux », vertes et visuelles (en direction du Salève à l'Ouest et des Voirons à l'Est) entre constructions, la composition urbaine doit être de type « plots » au sein d'un "parc arboré" devrait être privilégiée :
 - pour l'ensemble des secteurs, les constructions devraient s'implanter en accompagnement des voies de desserte (principale et secondaires).
 - pour le secteur S1, une composition partielle « en peigne » est attendue permettant des interpénétrations avec l'« espace naturel tampon » bordant la route des Fontaines,
 - pour le secteur S4, il sera recherché une composition urbaine en « plots », au sein d'un parc arboré, préservant des perméabilités visuelles depuis la rue de Grand Pré.
- Au regard des caractéristiques du site et de l'environnement bâti existant, les gabarits des constructions doivent respecter un épannelage dégressif Nord-Ouest / Sud-Est, sans pouvoir excéder :
 - pour le secteur S1, les gabarits de construction doivent s'épanneler de RDC ou RDCS + 1 AT/TPV à RDC + 2 + AT/TPV dans une orientation Nord / Sud et Est / Ouest.
 - pour les secteurs S2 et S3, les gabarits des constructions ne devront pas excéder la hauteur figurant au règlement (pièce n°5).
 - pour le secteur S4, RDC ou RDCS+2+AT/TPV dans une orientation Nord / Sud et Est / Ouest.
- Les gabarits indiqués sont sous réserve du respect des prescriptions supra-communales (servitudes aéronautiques, ...). Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) ne seront admis qu'en cas de contrainte technique avérée.
- Un soin particulier sera à apporter au traitement des façades, clôtures et des espaces extérieurs collectifs et privés, en particulier aux abords des voies publiques, en cohérence avec l'environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.
- Cf. Schémas indicatifs sur les intentions d'aménagement ci-après.

RDC : rez-de-chaussée
 RDCS : rez-de-chaussée surélevé
 1 : nombre d'étages
 AT : attique
 TPV : toiture plate végétalisée

Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts publics et/ou collectifs devrait être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier
 - la réalisation d'une pénétrante verte conique d'une épaisseur variable de 30m en pointe Sud du site (secteur S2) à 60m en partie Nord (secteur S1) par rapport à l'axe de la route des Fontaines. L'ensemble du projet s'intégrant dans une trame verte où l'identité paysagère du site sert de programme d'aménagement. En outre, le cône de vue sur le Bois de Rosses doit être respecté et valorisé par un aménagement végétal.
- Ces aménagements à venir du site doivent permettre l'amélioration de la gestion des eaux pluviales notamment par la mise en œuvre de noues végétales pour une meilleure insertion paysagère.
- Les berges du ruisseau de la Géline et de son fossé (identifiées au PPR) doivent être maintenues en espace naturel.
- Les espaces libres peuvent être le support d'aménagement d'aires de repos ou de jeux, et d'aménagements paysagers liés à la gestion des eaux pluviales des opérations de construction.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. La végétalisation privilégiera des formes souples et les essences locales variées (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être (sauf contrainte technique) traitées en matériaux perméables et de préférence positionnées aux abords de la voie de desserte interne, et/ou encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.
- Pour le secteur S4 : les aires de stationnement extérieur seront aménagées en partie Est de l'opération et leur impact visuel depuis la route des Fontaines devra être atténué par les aménagements paysagers. A l'exception des éventuels stationnements réservés aux PMR et véhicules de services, les places de stationnement ne seront pas positionnées le long des voies publiques, dont les abords seront aménagés de manière à empêcher le stationnement des véhicules (exemple : murets, plots).

Le programme de constructions :

Concernant les secteurs S1 et S4, au regard de leur localisation géographique (proche des équipements scolaires), et de la proximité du transport collectif attendu sur la RD907, l'opération devra permettre :

- une typologie d'habitat collectif,
- une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5),
- dans le secteur S1 :
 - une densité maximale de 50 log./ha (hors espaces verts à vocation de parc ouvert au public) et la réalisation d'environ 140 logements,
 - une politique du stationnement volontariste avec 1,8 places/log. maximum, dont 1,3 en stationnement souterrain, l'ensemble des places extérieures étant mutualisées (non privatisés).
- dans le secteur S4 : la réalisation d'environ 60 logements.

Concernant les secteurs S2 et S3, l'opération devra permettre :

- des activités compatibles avec le SCOT en vigueur à vocation tertiaire ou secondaire, dans les domaines du bureau, des services, de l'hôtellerie, mais aussi des équipements d'intérêt collectif (foyer de personnes âgées...), excluant les activités de stockage, entreposage et logistique.

La densité maximale est donnée à titre
indicatif.

Schéma opposable



LEGENDE OPPOSABLE	
	Plantation arborée à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	S1 : Epanelage des gabarits de RDC ou RDCS+2+AT/TPV à RDC ou RDCS+1+AT/TPV
	S4 : Gabarits ne pouvant excéder RDC ou RDCS+2+AT/TPV.
	Voie de desserte principale
	Voies de desserte secondaire à positionner
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)

Schéma à titre illustratif, non opposable



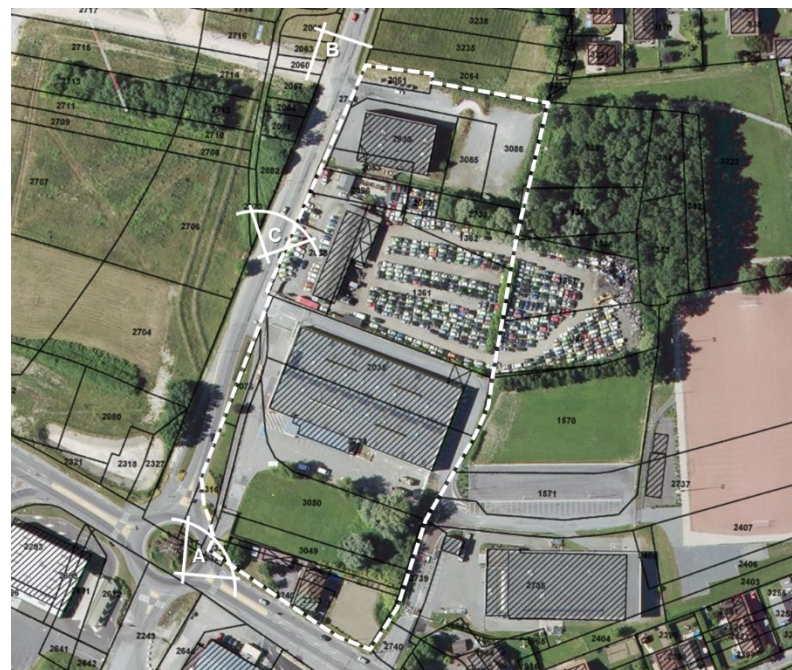
OAP 11 : PRES DES FONTAINES

Le site :

Un espace relativement plat d'une superficie d'environ 2,5 ha, situé en entrée de commune depuis la RD907, à l'Est de la route des Fontaines, axe structurant de la commune menant au Chef-lieu.

Il s'agit d'un espace majoritairement bâti, supportant des occupations diverses : artisanales, ancien bâtiment industriel, tertiaire, habitation. Ce site, particulièrement important pour la perception de l'entrée de ville de Cranves Sales, présente un caractère peu structuré ni valorisant et un potentiel pour l'optimisation de l'espace urbain, contribuant à la diversification de l'habitat (en cohérence avec les opérations développées en vis-à-vis de la route des Fontaines), dans le cadre du projet d'entrée de ville. Il représente également un espace potentiel pour le confortement à terme des équipements, en continuité du complexe d'équipements sportifs de Prés les Fontaines.

Compte tenu des aménagements réalisés sur la route des Fontaines et notamment le carrefour giratoire récemment aménagé à l'intersection de la route des Fontaines et de la rue de Grand Pré, l'accessibilité automobile au site doit se faire à partir de ce dernier.



Les enjeux d'aménagement :

- Encadrer le renouvellement urbain progressif du secteur, afin de poursuivre la structuration d'une séquence urbaine de qualité comme entrée Sud du Chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site (environnement, flux, ...), en faveur de la diversification de l'offre d'habitat et du renforcement des équipements, compatibles avec leur environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Sécuriser la desserte routière, sécuriser et développer les infrastructures dédiées aux mobilités douces (cycle et piétonne), notamment en direction du complexe sportif existant à l'Est de l'opération.
- Conforter la fenêtre paysagère sur les Bois de Rosses depuis la route des Fontaines en imposant un recul des constructions par rapport à cette dernière.
- Contribuer à la préservation du corridor écologique du Bois de Rosses, en assurant la continuité d'un espace végétalisé adapté, en termes de plantations et d'aménagements, en bordure de la route des Fontaines. Cet espace vert venant en confortement de celui prévu dans le cadre des opérations situées en vis-à-vis par rapport à la route des Fontaines.
- Préserver et renforcer autant que possible le caractère naturel de la ripisylve du ruisseau de la Noue en limite Est par un aménagement paysager compatible avec le caractère naturel des lieux.

Les principes d'aménagement :

Deux secteurs, de vocations distinctes sont identifiés (cf croquis ci-contre) :

- Le secteur S1, en partie Nord du site, à vocation d'habitat collectif,
- Le secteur S2, en partie Sud et Est du site, à vocation de développement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Accès et desserte :

- Les accès automobiles s'organiseront à partir de la voie publique à créer depuis le carrefour giratoire récemment aménagé sur la route des Fontaines, et bordant le secteur au Nord et à l'Est. Une desserte interne en bouclage des opérations sera de préférence recherchée. Les opérations ne prendront pas accès sur la route des Fontaines et aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD907.
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes :
 - selon un axe Nord/Sud, au sein de l'espace vert en bordure de la route des Fontaines,
 - selon un axe Est/Ouest permettant la liaison avec le secteur d'équipements sportifs de Prés des Fontaines.

Forme urbaine :

- Au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités "modes doux", vertes et visuelles entre constructions, la composition urbaine doit être :
 - Pour le secteur S1 : de type « plots » au sein d'un espace à dominante végétale, avec une implantation des constructions en ordonnancement discontinu, le long de l'espace vert collectif à aménager aux abords de la rue des Fontaines et permettant des percées visuelles depuis la route des Fontaines, vers le parc d'équipements publics sportifs de Prés des Fontaines. Les espaces extérieurs privés ne seront de préférence pas localisés en vis-à-vis de la route des Fontaines et de la voie publique à créer au Nord du secteur. Le cas échéant, ils devront être masqués depuis le domaine public par les aménagements paysagers des espaces collectifs (ex : haies-vives d'essences variées...).
 - Pour le secteur S2 : l'implantation des constructions devra préserver un recul paysager vis-à-vis de la route des Fontaines.
- Afin de limiter l'emprise au sol des constructions, et au regard des caractéristiques de l'environnement bâti existant, les gabarits des constructions ne doivent pas excéder :
 - Pour le secteur S1 : RDC+2+AT/TPV.

RDC : rez-de-chaussée
 1 : nombre d'étages
 AT : attique
 TPV : toiture plate végétalisée

- Pour le secteur S2 : un gabarit et/ou une hauteur conformes au règlement.
- Un soin particulier sera à apporter au traitement des façades, clôtures et des espaces extérieurs collectifs et privés, en particulier aux abords des voies publiques, en cohérence avec l'environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.

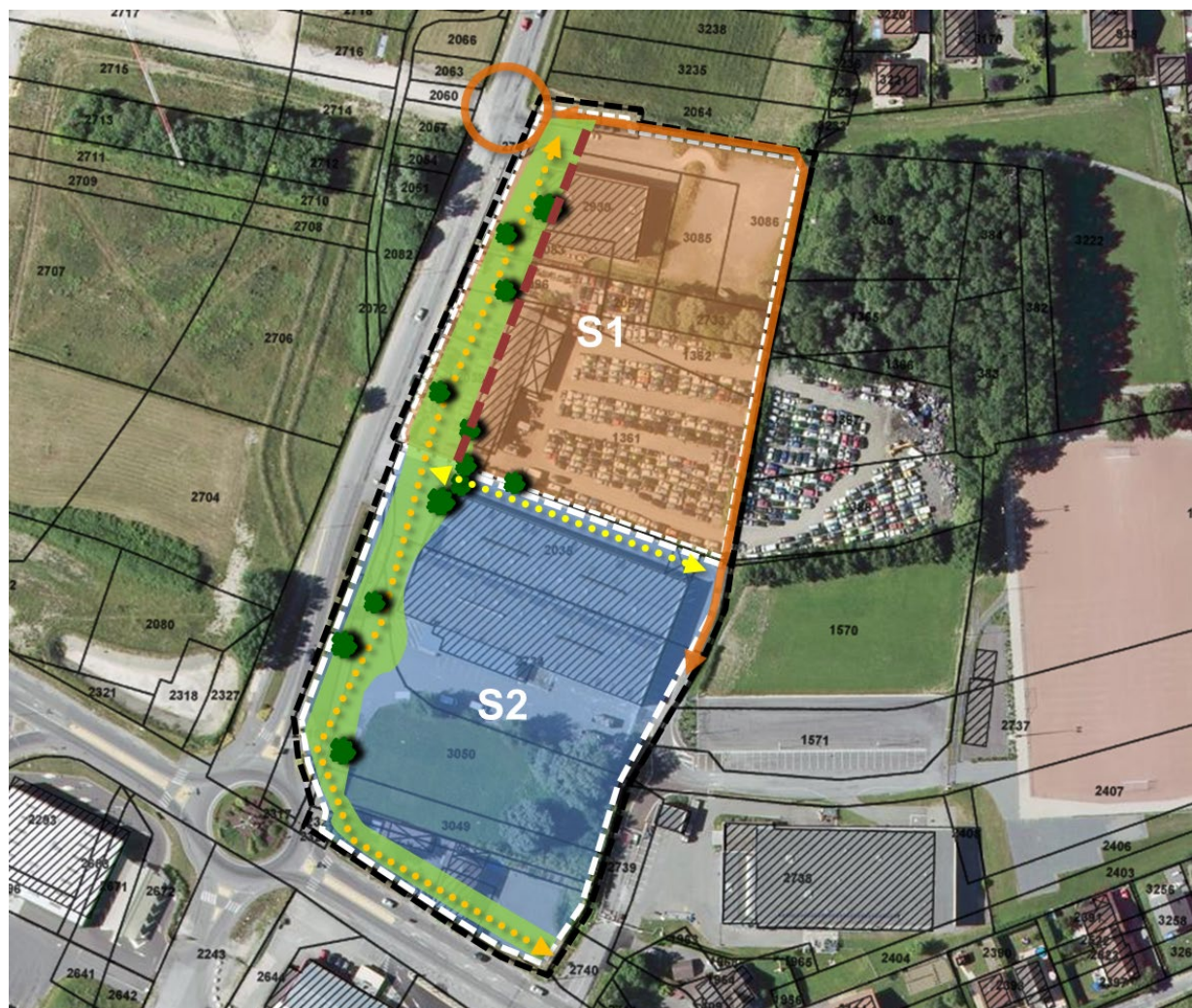
Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts publics et/ou collectifs devra être réalisée en accompagnement des opérations, avec en particulier, la réalisation d'un espace vert naturel intégrant une gestion paysagère des eaux pluviales issues des opérations, ainsi qu'un maillage « modes doux » en matériaux perméables, en bordure de la route des Fontaines et de la RD907, et en accompagnement de celui mis en place dans le cadre des opérations des Petits Bois. Cet espace naturel sera aménagé :
 - Dans le secteur S1 : le long de la route des Fontaines, au minimum sur l'emprise située entre le domaine public de la voie et l'axe d'ordonnement des constructions.
 - Dans le secteur S2, le long de la route des Fontaines : sur une profondeur minimum de 15 m vis-à-vis de l'emprise publique de la voie et le long de la RD907 : sur une profondeur minimum d'une dizaine de mètres vis-à-vis de l'emprise publique de la voie.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. La végétalisation privilégiera des formes souples et les essences locales (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique avérée. Dans le secteur S1, les aires de stationnement extérieur seront aménagées en partie Est de l'opération. A l'exception des éventuels stationnements réservés aux PMR et véhicules de services, les places de stationnement ne seront pas positionnées le long des voies publiques, dont les abords seront aménagés de manière à empêcher le stationnement des véhicules (exemple : murets, plots).

Le programme de constructions :

- Pour le secteur S1, au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra générer :
 - une typologie d'habitat collectif,
 - entre 80 et 85 logements,
 - une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5).

Schéma opposable



LEGENDE OPPOSABLE	
	Plantation arborée à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Secteur de développement des équipements publics et d'intérêt collectif
	Secteur de développement de l'habitat collectif
	Voie publique à créer
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)
	Position de principe pour les cheminements piétons
	Ordonnancement des constructions

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRANVES SALES

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification N°2



OAP - Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2019, approuvant la modification n°2 du PLU de Cranves-Sales.

Le Maire
Bernard BOCCARD

Pièce N°4-3

RAPPEL : QU'EST-CE QU'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL ?

Comme le prévoit l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, et bien qu'il soit présenté comme facultatif, la commune de CRANVES-SALES opte pour l'affichage, parmi ses OAP, d'un "échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants".

Cet affichage offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...) ;
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation communaux ou intercommunaux.

L'échancier proposé concerne les zones 1AU et 2AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation, et qui ont toutes pour point commun, un niveau d'équipement insuffisant (dans des proportions variables) :

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 3/4 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 7/8 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà ...

Les zones 1AU (constructibles), ont, à priori, vocation à être urbanisées avant les zones 2AU (inconstructibles), mais en sachant :

- Que des contraintes liées au foncier (principalement), pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU ;
- Et à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de certaines zones 2AU (qui pourraient, alors, être rendues constructibles par une procédure allégée d'évolution du PLU).

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation du PLU. A l'appui de l'extrait cartographique ci-joint, cet échancier prévisionnel est établi comme suit :

ZONES A URBANISER			TERME PREVISIONNEL		
Lieu-dit	Vocation dominante	Dénomination	Court	Moyen	Long
1AU (12)					
Rosses / les Hutins	Habitat	1AUh – oap1	X		
La Bergue / Les Glyamis Sud	Habitat	1AUhb – oap2	X		
Chef-lieu / Rte des Fontaines	Habitat	1AUh1 – oap3		X	
La Bergue / Sur Pelvat	Habitat	1AUhb – oap4	X		
La Bergue / Nord	Habitat	1AUh – oap5			X
Les Petits Bois	Habitat	1AUh1- oap6	X		
Lossy Nord	Habitat	1AUhp			X
Lossy Est	Habitat	1AUhp			X
Petit Bois / Les Tattes (2)	Activités	1AUX – oap6	X		
La Bergue	Activités	1AUX – oap8	X		
Borly II (Sud)	Activités	1AUX - oap9		X	
Borly / les Esseims	Habitat	1AUh - oap10	X		
2AU (4)					
Martigny / Grands Champs	Habitat	2AU			X
Martigny / Chez Compagnon	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Plantées	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Grandes Pausés	Habitat	2AU			X

Localisation et programmation des secteurs A Urbaniser

