



Révision du PLU d'Allinges

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'approbation - Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du conseil communautaire
en date du 26 octobre 2021

Préambule.....	p.4
OAP thématique : qualité urbaine.....	p.7
Les OAP sectorielles.....	p.11
Le Chef-Lieu	p.12
Salle paroissiale	p.18
La Chavanne Sud	p.24
La Fortune Est.....	p.30
La Colombière	p.36
Avenue de Lonnaz.....	p.42
Stade.....	p.48

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet de territoire à horizon 2030, est la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme d'Allinges.

Il fixe les orientations en matière d'aménagement du territoire et de développement durable qui se déclinent ensuite dans les différentes pièces règlementaires, notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD met en évidence 2 grands axes stratégiques pour porter le développement de la ville :

- *Une ville au cadre de vie préservé aux portes de Thonon;*
- *Une identité paysagère et naturelle, source d'attractivité.*

Les OAP viennent traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à travers :

- *La programmation foncière et résidentielle retenue, en compatibilité avec le SCOT (limiter l'extension de l'urbanisation à une enveloppe de 5 ha à 9 ha de foncier constructible à vocation dominante d'habitat, poursuivre la densification des espaces urbanisés pour tendre vers 40 logements/ha);*
- *La territorialisation des orientations politiques retenus par les élus à l'horizon 2030 afin de conjuguer les objectifs d'un développement maîtrisé et de qualité : typologies de logements, formes urbaines et densités , mise en valeur des espaces publics et gestion du stationnement, qualité des paysages et préservation du cadre de vie, etc.*

Ce travail d'élaboration des OAP, en retranscrivant le PADD, constitue le préalable à la traduction règlementaire du zonage et du règlement.

Plusieurs typologies de secteurs d'aménagement sont retenues dans le cadre des OAP du PLU :

- OAP en zone urbaine, sur les principaux secteurs de projets définis par le PLU de 2016 et les gisements fonciers > à 2 500m² jugés prioritaires sur la base des prescriptions du SCoT du Chablais
- OAP en zones à urbaniser, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation foncière du PADD, afin d'encadrer qualitativement l'aménagement des futurs secteurs d'ouverture à l'urbanisation au cours des 10 prochaines années.

En matière de phasage du développement:

- Les OAP de la Chavanne Sud et Fortune Est constituent les deux secteurs d'aménagement prioritaires à court terme ;
- Les autres secteurs d'OAP (Le Chef-lieu, la Salle paroissiale, Chemin de Leyriat, La Colombière, Avenue de Lonnaz, Stade) : seront à mobiliser dans une logique d'aménagement à moyen / long terme.

La programmation des secteurs d'OAP sera accompagnée d'une étude de faisabilité urbaine sur le secteur du Noyer dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. Dans cette optique, la définition d'un PAPAG au PLU permet de ne pas obérer les possibilités d'aménagement ultérieur du secteur.

Article L.151-6 :

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.

Conformément aux articles R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation viennent en complément du règlement sur des secteurs à enjeux de la commune afin d'encadrer leur développement.

Contexte et objectifs de l'OAP thématique

L'OAP thématique qualité urbaine vise à définir les principes généraux d'aménagement urbain à prendre en compte dans les opérations de construction et d'aménagement d'ensemble situées dans les secteurs à dominante pavillonnaire localisés à la périphérie immédiate des centres-anciens du Noyer et du Chef-Lieu (zones UC du PLU).

Celle-ci vise à assurer une évolution cohérente et maîtrisée du tissu urbain existant, en adéquation avec le projet d'aménagement de la commune à l'horizon 2030.

L'évolution de la zone UC doit en effet permettre de répondre conjointement aux trois objectifs suivants, définis par la commune pour organiser son aménagement au cours des 10 prochaines années :

- Assumer un niveau de développement et de production de logements en accord avec le statut de « pôle d'interface » d'Allinges à l'échelle du SCoT et compatible avec les objectifs règlementaires de la commune vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU ;
- Recentrer le développement urbain de la commune autour des centralités du Noyer et du Chef-lieu et dans un périmètre de 10 minutes à pied autour de ces centralités ;

- Tendre vers des aménagements de qualité et des niveaux de densités adaptés, compatibles avec la préservation des équilibres locaux, une gestion économe de la ressource foncière locale et la qualité du cadre de vie de la commune, en évitant notamment une urbanisation « à l'opportunité » ou « au coup par coup » des tissus d'habitat pavillonnaire.

L'OAP thématique est définie au titre de l'article L.151-7-1° et L.151-7-4° du Code de l'urbanisme selon lequel les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- « 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 » ;
- « Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Articulation de l'OAP thématique qualité urbaine avec le projet d'aménagement de la commune à l'horizon 2030

Le contenu de l'OAP thématique qualité urbaine s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD, et notamment des objectifs suivants :

- Favoriser un développement résidentiel polarisé, cohérent avec la structuration de la commune et des disponibilités foncières au sein des espaces urbanisés :
 - Poursuivre la densification des espaces urbanisés pour tendre vers 40 logements/ha, tout en les adaptant aux typologies des différents tissus urbains de la commune, en cohérence avec les objectifs du SCoT ;
 - Encadrer la gestion de l'espace et favoriser une densification douce et maîtrisée du territoire.
- Assurer une insertion paysagère qualitative des constructions à venir, au regard des différentes caractéristiques environnementales et paysagères de la commune ;
- Eviter le cloisonnement entre quartiers et favoriser leur perméabilité, via notamment des liaisons dédiées aux modes actifs (marche, vélo, etc.) ;
- Maintenir des espaces de respiration au sein des tissus bâtis en cohérence avec la densification douce et maîtrisée de la commune ;
- Apporter une attention particulière dans les choix des implantations et l'intégration des projets afin de ne pas dégrader la qualité des paysages perçus, notamment dans les espaces caractérisés par leur ouverture sur le grand paysage ;
- Mettre en valeur les points de vue en balcon sur le Léman par des aménagements de qualité.

OAP thématique : qualité urbaine

L'OAP thématique qualité urbaine vise également à mettre en œuvre les prescriptions et recommandations du SCoT du Chablais (Document d'orientation et d'objectifs) en matière d'organisation du développement urbain :

- *De manière générale, les objectifs de densité du SCoT doivent être appliqués dans un principe d'optimisation de l'usage du sol tout en préservant un cadre de vie de qualité et en intégrant des réflexions sur la nature en ville (limitation de l'imperméabilisation, végétalisation etc.) ;*
- *Les documents d'urbanisme locaux peuvent définir des OAP pour les secteurs de renouvellement urbain (opération sur bâti existant), les objectifs de densité seront intégrés aux objectifs moyens globaux à atteindre ;*
- *Les choix d'aménagement doivent favoriser la cohérence et l'harmonie dans les formes urbaines, tant en matière de typologie de construction que de volumétrie. Les documents d'urbanisme locaux maintiennent perceptibles les caractéristiques emblématiques du territoire en évitant les modèles de développement urbain standardisés. Ils préservent les éléments végétaux typiques et significatifs tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale (vergers, haies, arbres isolés remarquables, etc.).*



OAP thématique : qualité urbaine

Champ d'application de l'OAP thématique qualité urbaine :

Les principes d'aménagement de l'OAP thématique s'appliquent dans un rapport de compatibilité vis-à-vis des demandes d'autorisation d'urbanisme.

L'OAP thématique qualité urbaine s'appuie sur deux types de mesures :

- Les objectifs généraux, applicables à l'ensemble des opérations de constructions neuve de logements situées en zone UC ;
- Les principes d'aménagement spécifiques, applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble située en zone UC, prévoyant le détachement de 3 lots à bâtir ou plus ou la réalisation de 5 logements ou plus.

A noter - Les principes de l'OAP thématique sont complémentaires aux dispositions fixées par le règlement écrit et graphique de la zone UC, ces dernières s'appliquant par voie de conformité aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Objectifs généraux

Applicables à l'ensemble des opérations de constructions neuve de logements situées en zone UC

Les projets de constructions veilleront à respecter un principe de densification douce et maîtrisée à l'échelle de la zone UC, en cohérence avec les capacités d'accueil mobilisables au cours des 10 prochaines années, évaluées à environ 2,8ha, soit l'équivalent d'un rythme annuel moyen de construction compris entre +/- 8 et +/- 10 logements environ sur l'ensemble de la zone UC à l'horizon 2030.

Les projets veilleront à assurer une insertion urbaine, architecturale et paysagère adaptée vis-à-vis des espaces urbanisés existants situés à proximité et vis-à-vis de leur environnement bâti et non bâti : celle-ci devra permettre d'assurer une cohérence d'ensemble dans l'ordonnement des volumes et des gabarits.

L'épannelage des hauteurs et l'emprise au sol des nouvelles opérations de construction fera l'objet d'une attention particulière et veilleront à assurer une densité dégressive du cœur de village vers les limites extérieures des espaces urbanisés et les entrées de ville de la commune.

En cas de projet d'habitat individuel (libre ou groupé), l'implantation du bâti veillera à libérer un espace d'agrément privatif de qualité et favorisant l'intimité, en privilégiant une implantation du bâti sur le premier tiers de la parcelle depuis la voirie ou la limite de fond de parcelle / en évitant une implantation « isolée » au centre de la parcelle.

En cas de projet d'habitat intermédiaire ou de petit collectif :

- Les gabarits et volumes des futures opérations de constructions chercheront à s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines existantes et/ou caractéristiques de l'identité architecturale de la commune ;
- Les opérations veilleront à intégrer des espaces extérieurs privés de qualité, (balcons/terrasses).



Principes d'aménagement spécifiques

Applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble située en zone UC prévoyant le détachement de 3 lots à bâtir ou plus ou la réalisation de 5 logements ou plus.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les objectifs généraux et les principes d'aménagement spécifiques sont cumulatifs.

Les opérations d'aménagement d'ensemble privilégieront un mode de division foncière favorisant une utilisation cohérente de l'espace tout en limitant les impacts sur la qualité du cadre de vie des parcelles bâties contiguës.

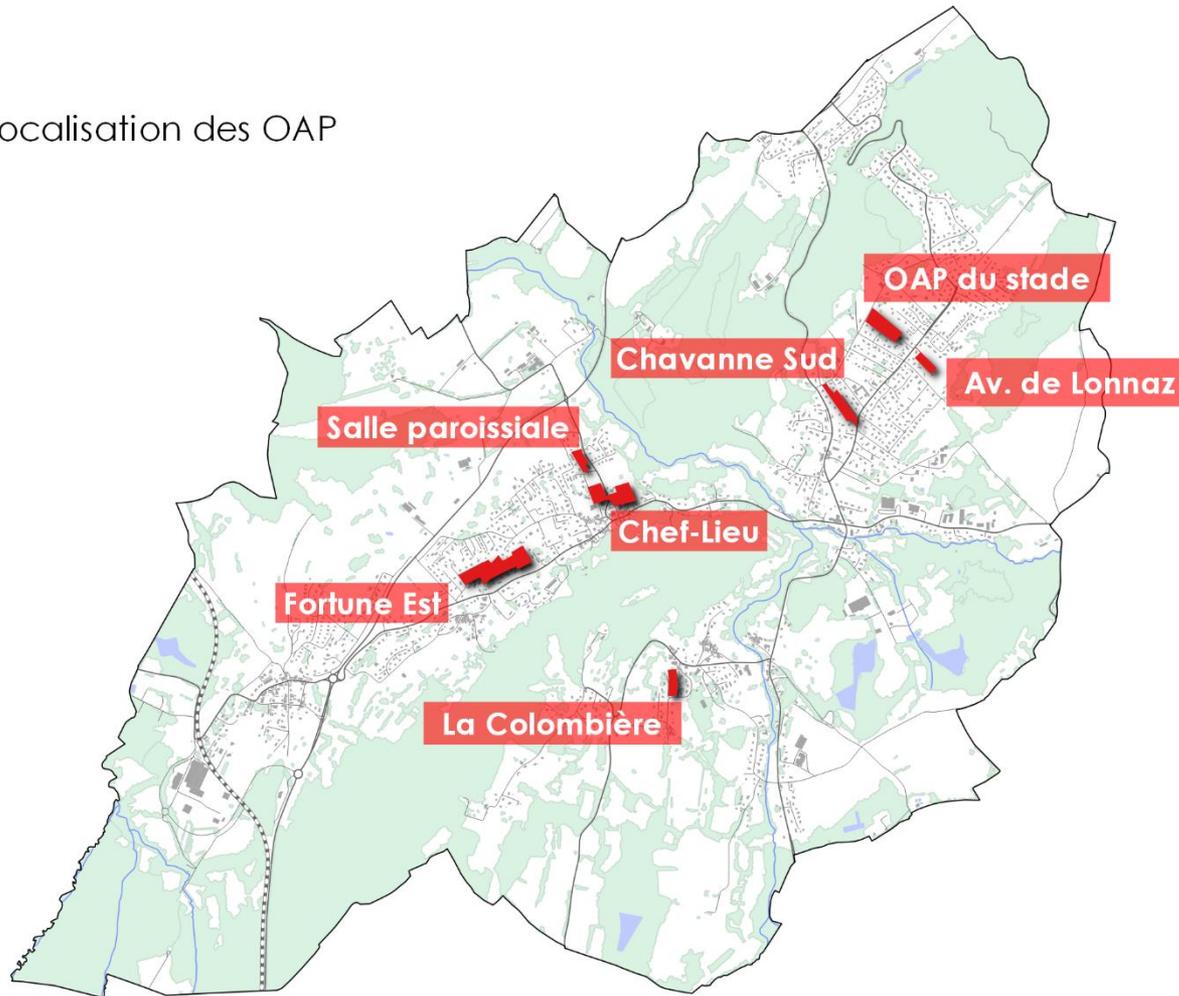
Une attention particulière sera à porter :

- Sur le dimensionnement et l'organisation des voies de desserte, afin de rechercher des solutions de stationnement et des voies d'accès mutualisées entre constructions ;
- Sur l'implantation des constructions :
 - o L'implantation des constructions veillera à libérer un espace d'agrément de qualité et à favoriser les circulations piétonnes, en privilégiant les espaces de vie sur les façades calmes des constructions ;
 - o L'implantation des constructions cherchera à mettre en œuvre des principes d'aménagement bioclimatiques ;
 - o Le projet d'aménagement veillera à intégrer les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions et limiter les impacts sur les parcelles contiguës.

Les opérations d'aménagement d'ensemble veilleront à respecter des densités cibles comprises entre :

- +/- 15 logements / ha et +/- 20 logements / ha pour les opérations d'aménagement prévoyant la réalisation de logements individuels après détachements de lots sur un foncier nu, d'une parcelle bâtie ou d'une opération de renouvellement urbain ;
- +/- 25 logements / ha et +/- 40 logements / ha pour les opérations d'aménagement prévoyant une forme urbaine d'habitat intermédiaire ou collectif.

Localisation des OAP



Le Chef Lieu

ANALYSE DE SITE ET CADRAGE ENVIRONNEMENTAL

Fonctionnement urbain

Le secteur de développement défini sur le Chef-Lieu représente **1,6 ha**.

De part son implantation au cœur du Chef-lieu et à proximité de différents équipements (Mairie, poste, église, etc..) il représente le **secteur préférentiel pour la création de logements sur la commune**.

Cet espace se situe également en accroche de la RD333, permettant de rejoindre très facilement Thonon via la RD 903.

Ce développement s'inscrit en extension de l'urbanisation, venant réaffirmer le cœur du bourg et sa configuration initiale circulaire.

Une partie de ce tènement était déjà classé en zone AU « A Urbaniser » dans le précédent Plan Local d'Urbanisme, et faisait l'objet d'un emplacement réservé pour la création de stationnement.



Vue depuis la RD 333 Source : Citadia



Analyse environnementale et paysagère

Trame verte et bleue

Le site d'OAP est localisé en extension du tissu urbain, derrière la mairie et la paroisse notre Dame des Hermones. Le site est occupé par des milieux prairiaux avec, en partie est, la présence de quelques arbres isolés servant de supports pour la biodiversité. Les milieux naturels du site constituent un espace de transition entre l'urbanisation et les milieux naturels présent en bordure est. En effet, le Pamphiot, réservoir de biodiversité le plus proche de l'OAP, et les boisements qu'il traverse, sont des habitats propices à l'accueil de nombreuses espèces. La présence d'un verger juste au-dessus du site, élément important pour la trame verte locale, renforce l'intérêt écologique du secteur puisqu'il peut servir de refuge pour de nombreuses espèces.

La traversée de l'OAP par la RD333, réduit fortement les déplacements entre les secteurs ouest et est. Ainsi, les échanges avec les milieux naturels se cantonnent très certainement sur l'est de l'OAP.

Paysage et patrimoine

Situé de part et d'autre de la RD 333, le site est localisé sur une pente douce, en entrée du Chef-lieu en arrivant depuis la RD 903. Par ailleurs, il est très perceptible depuis les châteaux des Allinges. La partie sud de l'OAP est d'ailleurs comprise dans le périmètre de protection des abords (servitude). Des enjeux importants de co-visibilité sont donc à intégrer dans la conception des aménagements.



Le Chef Lieu

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

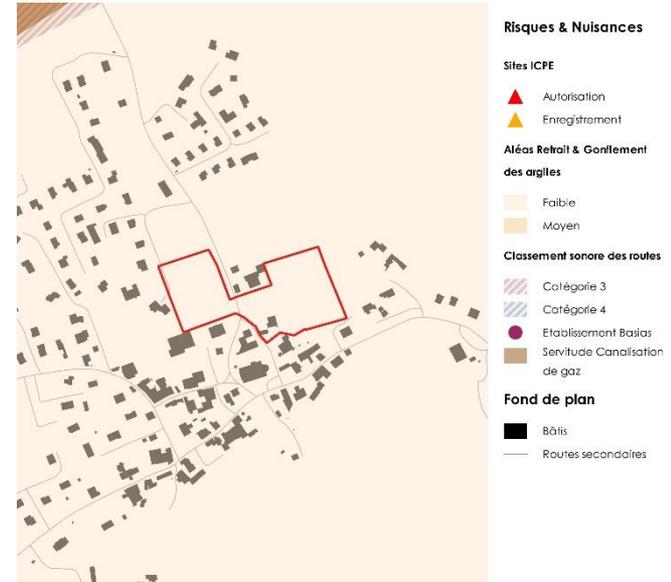
La commune d'Allinges est également soumise à un risque sismique de niveau 4 (moyen). Ainsi, des règles de construction parasismique doivent être appliquées dans l'aménagement des nouveaux bâtiments.

Eau et assainissement

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles, mais la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique

Compris dans le périmètre des abords des monuments historiques des Châteaux des Allinges.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Prairie de fauche	--	--
Paysage et patrimoine	--	--	Co-visibilité avec les châteaux des Allinges (compris dans le périmètre de protection des abords)
Risques et nuisances	Aléa faible retrait/gonflement des argiles & Risque sismique	--	--
Gestion de l'eau	Pas d'information		



PARTI D'AMÉNAGEMENT

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur chaque phase opérationnelle (1 et 2, voir plan). La tranche 1 est à urbaniser en priorité, la tranche 2 est à urbaniser sous condition de réalisation de la tranche 1.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Pour affirmer la centralité du Chef-lieu, l'objectif est de tendre vers une densité moyenne soit 55 logements à l'hectare (soit entre 85 et 95 logements) au travers une typologie variée afin d'affirmer la centralité du Chef-lieu:

- petit collectif en R+2 (environ une vingtaine de logements)
- logements intermédiaires* en R+1, afin de s'intégrer au sein des constructions environnantes, voire R+2 sur certains secteurs localisés sur le plan page suivante

Cette centralité sera également affirmée par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée des logements collectifs;

L'opération devra conserver un ratio entre espaces bâtis et espaces libres permettant de mettre en place un espace vert collectif.

Mixité sociale : 50% des logements, soit environ 45 logements, devront être des logements locatifs sociaux

* *Logements intermédiaires* : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privés.

Mobilité et déplacements

L'accès aux deux parties de l'opération se fera depuis la RD 333, nécessitant la sécurisation des circulations et traversées au préalable.

Les deux parties de l'opération seront desservies par des voies à double sens (voir schéma d'aménagement).

Deux voies modes doux sont à prévoir, réalisées de façon indépendante de la voirie, avec des matériaux perméables :

- Sur la 1^{ère} phase de l'opération, pour desservir une partie de l'opération depuis la RD 333;
- Sur la 2^{ème} phase de l'opération, pour relier la mairie au bâtiment du presbytère et l'OAP Salle paroissiale.

Insertion environnementale, urbaine et architecturale

- Pour la phase 2, conforter le développement en limitant la présence de fronts bâtis le long de la RD;
- Planter une végétation adaptée pour intégrer les habitations dans la pente ;
- Respecter les formes bâties existantes, notamment dans le gabarit des bâtiments. Les logements devront être organisés en environ plusieurs bâtiments distincts reprenant les gabarits des bâtiments historiques environnants
- Limiter la hauteur des constructions à maximum R+2 de manière localisée afin de préserver les visibilités avec les châteaux des Allinges ;
- Sur la phase 2, les logements de type habitat groupé et/ou logements intermédiaires devront être implantés de manière à ce que les bâtiments ne donnent pas directement sur la RD 333. Une ligne d'implantation figure sur le schéma d'aménagement.

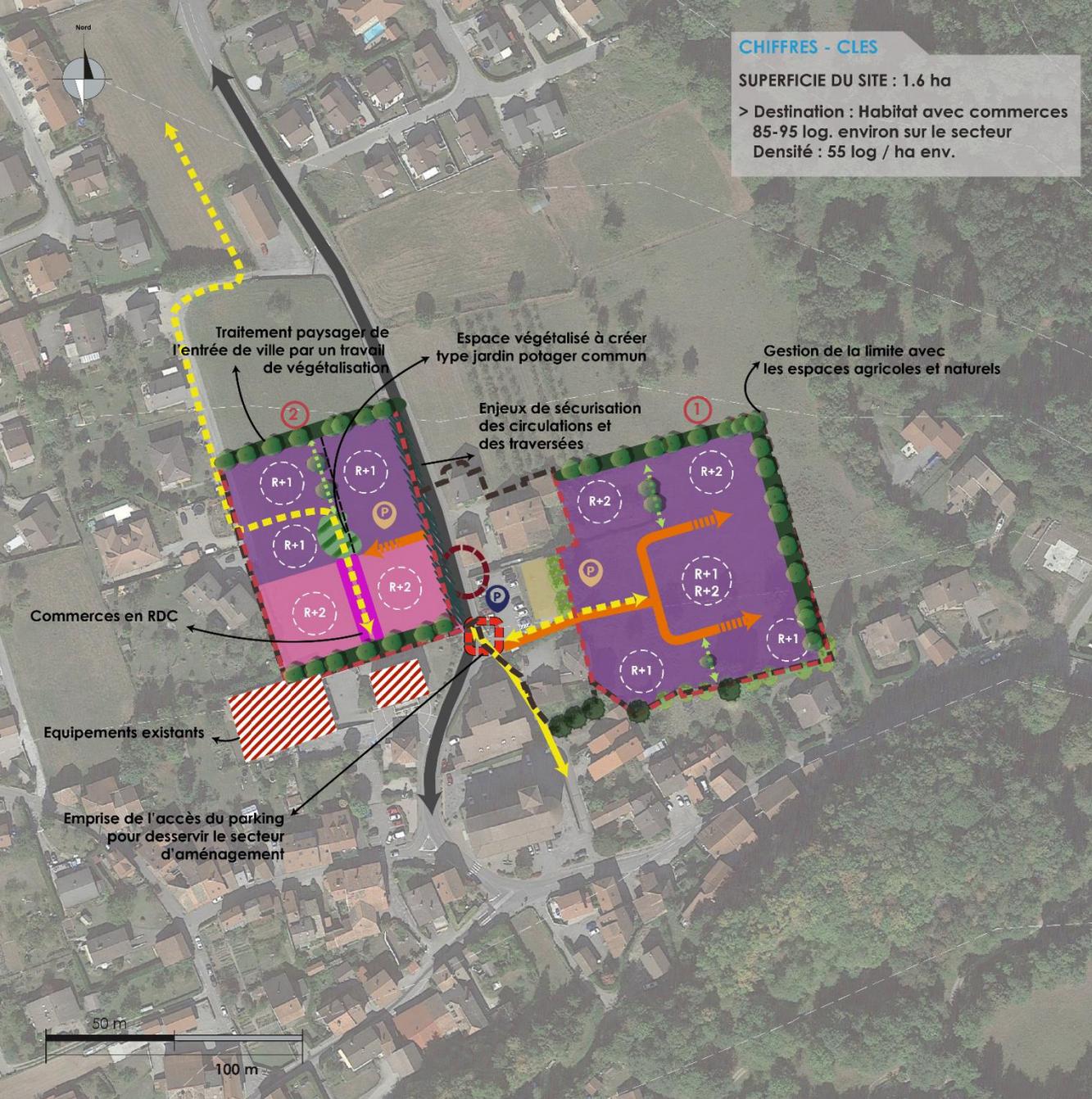
Qualité environnementale

- Travailler les transitions entre les nouvelles opérations et les différentes zones ;
- Végétaliser largement les clôtures notamment en proximité des zones naturelles à l'est afin de maintenir des habitats favorables à la biodiversité et n'empêchant pas l'écoulement des eaux, et veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;

- Conserver et/ou créer des espaces végétalisés et boisés afin de renforcer la trame verte dans le secteur et imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

Gestion de la ressource en eau et des risques

- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie ;
- Prendre en compte les règles de construction parasismique dans l'aménagement des nouveaux bâtiments ;
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour maîtriser le ruissellement pluvial.
- Prendre en compte les ruissellements amont grâce à des mesures de protections adaptées.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Périmètres opérationnels et phasage

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Linéaire commercial
- Espace vert Paysager à créer
- Equipement existant
- Aire de jeux existante

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de desserte
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce
- Parking public existant
- Localisation envisagée pour du stationnement
- Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Courbes de niveau
- Arbres existants
- Percées visuelles à créer
- Frange tampon paysagère à créer
- Muret existant à préserver
- Principe d'implantation du bâti

Salle paroissiale

ANALYSE DE SITE ET CADRAGE ENVIRONNEMENTAL

Fonctionnement urbain

Cette emprise d'une superficie de **0,49 ha** se situe au nord du Chef-lieu, en lien direct avec l'OAP Chef Lieu. Situé en surplomb le long de la RD333 qui relie le centre d'Allinges à Thonon, il s'agit d'un espace à favoriser pour développer le Chef-lieu car à proximité directe de plusieurs équipements. Les constructions environnantes sont constituées de maisons individuelles.



Vue depuis la RD 333 Source : Google street view



Analyse environnementale et paysagère

Trame verte et bleue

L'OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine, sur une prairie de fauche en continuité avec d'autres milieux ouverts. Ces derniers sont localisés en périphérie du tissu urbain et constituent un espace de transition entre l'urbanisation et les milieux naturels plus à l'est. En effet, le Pamphiot, réservoir de biodiversité le plus proche de l'OAP, et les boisements qu'il traverse, sont des habitats propices à l'accueil de nombreuses espèces. Néanmoins, ils restent relativement éloignés du secteur de l'OAP. De plus, la RD333 longeant l'Est du site, limite fortement les déplacements de la faune en direction de ces habitats naturels. Les quelques haies ornementales bordant le site participent également très peu aux continuités écologiques locales. Les arbres formant une petite haie au sud de la parcelle constituent des éléments intéressants à préserver.

Paysage et patrimoine

Localisé le long de la RD333, sur une pente douce, la zone se situe en entrée du Chef-lieu depuis la RD 903. De plus, elle est également très perceptible depuis les châteaux des Allinges, bien qu'elle soit non comprise au sein du périmètre de protection des abords. Des enjeux importants de co-visibilité sont donc à intégrer dans la conception des aménagements.



Salle paroissiale

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible et des nuisances sonores peuvent provenir à l'est liées au passage de la RD333, mais cette dernière ne fait pas l'objet d'un arrêté de classement sonore.

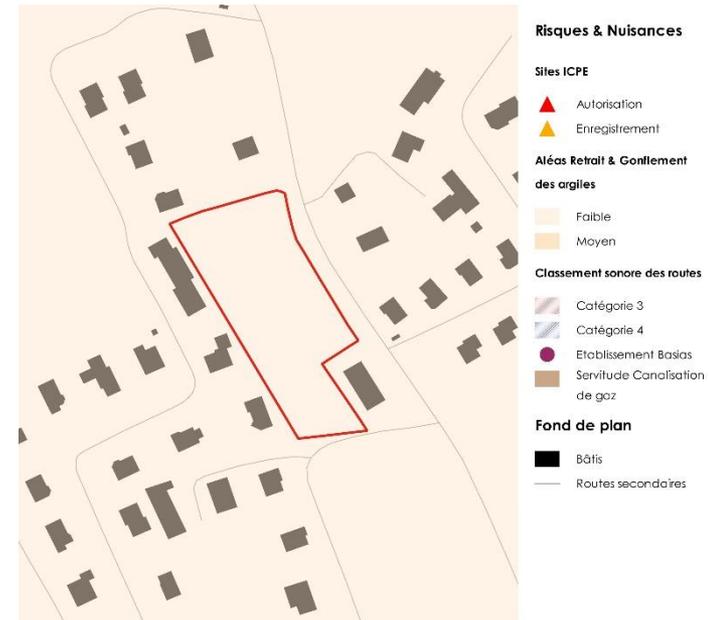
La commune d'Allinges est également soumise à un risque sismique de niveau 4 (moyen). Ainsi, des règles de construction parasismique doivent être appliquées dans l'aménagement des nouveaux bâtiments.

Eau et assainissement

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles, mais la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique

Absence de servitudes d'utilité publique.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Prairie de fauche	--	--
Paysage et patrimoine	--	--	Co-visibilité avec les châteaux des Allinges
Risques et nuisances	Aléa faible retrait/gonflement des argiles & Risque sismique	--	--
Gestion de l'eau	Pas d'information		



PARTI D'AMÉNAGEMENT

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur l'ensemble du périmètre.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Les typologies de logement devront être de l'individuel groupé de type maison en bandes et / ou du logement intermédiaire* . La densité attendue est de l'ordre de 35 log/ha environ, soit entre **15 et 20** logements.

Le bâtiment du presbytère est à conserver. Un projet à plus long terme prévoit à terme un équipement à vocation culturelle. Un espace public est à créer, à proximité de la salle paroissiale pour être en lien avec le futur équipement culturel.

Mixité sociale : l'ensemble de ces logements devra être réalisé sous la forme de Baux Réels Solidaires.

comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privatifs.

Mobilité et déplacements

Un premier accès se fera au nord du site, depuis la RD 333, et un autre au sud du site, depuis la rue Crêt Baron. La desserte devra se faire sous forme de bouclage en double-sens. Cette voie sera doublée d'une liaison mode doux, réalisée de manière indépendante de la voirie, avec des matériaux perméables. Celle-ci se poursuivra depuis le sud de l'opération pour rejoindre la Mairie.

A l'ouest du presbytère, l'opération devra prévoir du stationnement pouvant servir à la fois pour les habitations et pour un éventuel changement d'activité au sein du presbytère.

*Logements intermédiaires : immeuble d'habitation

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- Densifier les constructions vers le tissu existant pour préserver des espaces ouverts/de jardin côté rue ;
- Implanter une végétation adaptée pour intégrer les habitations dans la pente ;
- Limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de s'intégrer au sein des constructions environnantes et de manière à préserver les covisibilités avec les châteaux des Allinges ;
- L'insertion des constructions se fera également à travers l'aménagement de franges tampon, végétalisées, sur la bordure ouest et est le long de la RD 333.

Qualité environnementale

- Conserver ou créer des espaces végétalisés boisés afin de renforcer la trame verte dans le secteur et imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et l'implantation de plantes exotiques envahissantes ;
- Travailler les transitions entre les nouvelles opérations et les différentes zones ;

- Végétaliser largement les clôtures pour maintenir des espaces de transit et de repos pour la faune, veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

Gestion de la ressource en eau et des risques

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.
- Prendre en compte les règles de construction parasismique dans l'aménagement des nouveaux bâtiments ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie ;



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0,49 ha

**> Destination : Habitat
15 - 20 log. environ sur le secteur
Densité : 35 log / ha env.**

100% baux réels solidaires

PERIMETRE ET LIMITES

----- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Habitat individuel groupé et/ou intermédiaire

 Espace public

 Localisation envisagée pour du stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Voies existantes

 Principe de desserte

 Principe de liaison douce

 Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Arbres existants

 Frange tampon paysagère à créer

Allinges // Salle paroissiale

25 m

50 m

La Chavanne Sud

ANALYSE DE SITE ET CADRAGE ENVIRONNEMENTAL

Fonctionnement urbain

Le secteur de La Chavanne est un espace interstitiel d'une surface approchée de **1 hectare**. Il se situe au nord du lieu-dit Le Noyer, dans un espace à dominante résidentielle et majoritairement occupé par de l'habitat individuel.

Proche de la RD12 – Avenue de Thonon, cet espace se situe également à proximité du groupe scolaire sur l'avenue de Lonnaz.

Cette OAP, reprise du précédent PLU, fait l'objet d'un permis de construire. Celle-ci est maintenue car au moment de l'arrêt du PLU en janvier 2021, la construction n'a pas commencé.



Analyse environnementale et paysagère

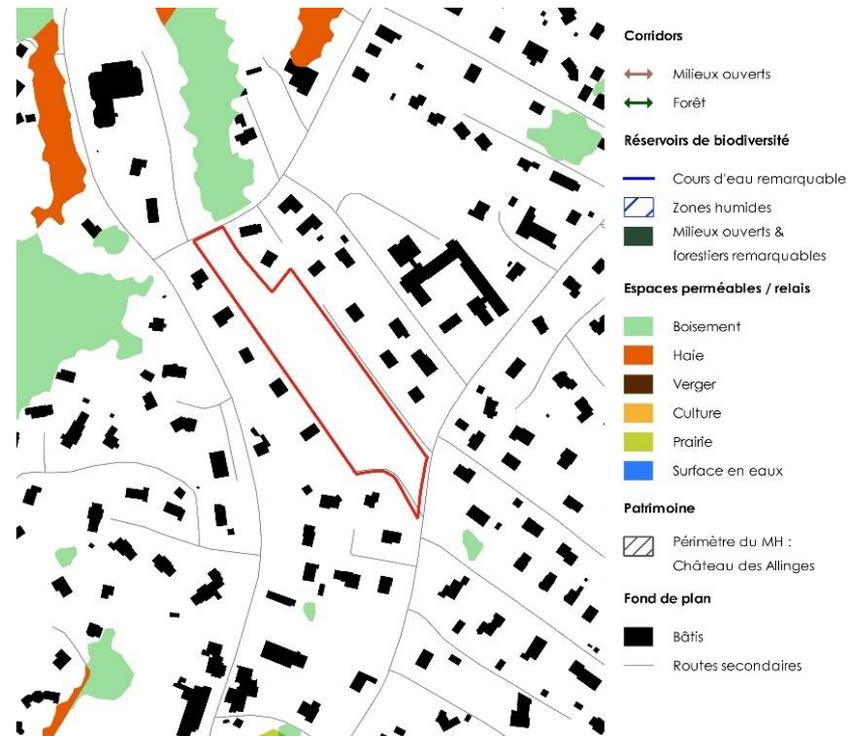
Trame verte et bleue

Le site d'OAP est localisé en dent creuse dans l'enveloppe urbaine. Il se caractérise par la présence d'une grande prairie de fauche. Aucun élément arboré n'est présent sur le site. Ainsi, mise à part la perméabilité du milieu, l'enjeu écologique de cet espace apparaît faible. De plus, les alentours sont déjà urbanisés ce qui diminue également la fonctionnalité écologique des environs. La proximité du site avec un grand massif boisé au nord-est est toutefois à noter. L'aménagement de l'OAP serait donc l'occasion de renforcer la connexion entre ce boisement et les espaces agro-naturels plus au sud du tissu urbain afin de consolider la trame verte urbaine.

Paysage et patrimoine

Bien que localisé en dehors du périmètre de protection des abords, le secteur de l'OAP est en co-visibilité avec les châteaux des Allinges.

Le site correspond à un tènement plat, situé le long de l'avenue de Lonnaz. Le nord du site ressort légèrement bombé et plus perceptible. Aucun élément végétal arboré n'est présent sur le site permettant d'intégrer plus facilement les nouveaux aménagements.



La Chavanne Sud

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible. Il se situe également à proximité de la RD 12, route de catégorie 4, mais n'est pas compris dans le secteur affecté par le bruit (30m).

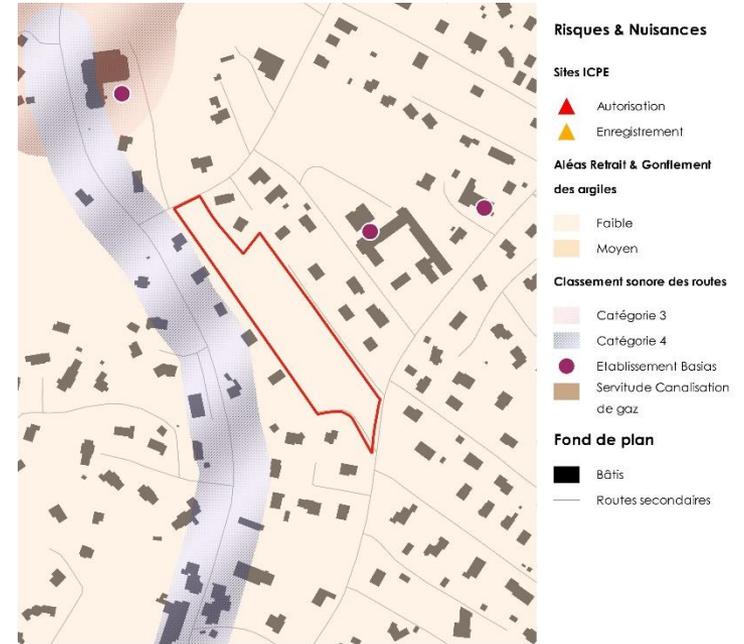
La commune d'Allinges est également soumise à un risque sismique de niveau 4 (moyen). Ainsi, des règles de construction parasismique doivent être appliquées dans l'aménagement des nouveaux bâtiments.

Eau et assainissement

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles, mais la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique

Absence de servitudes d'utilité publique.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Prairie de fauche	--	--
Paysage et patrimoine	--	Co-visibilité avec les châteaux des Allinges	--
Risques et nuisances	Aléa faible retrait/gonflement des argiles, proximité RD12 & Risque sismique	--	--
Gestion de l'eau	Pas d'information		

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur l'ensemble du périmètre.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Il s'agit d'organiser un développement urbain sur du parcellaire en bande enclavée dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire, à travers la création d'environ 30 logements.

L'objectif est :

- de tendre vers une densité moyenne soit 30 logements à l'hectare au travers d'une typologie maisons en bande, maisons jumelées, ...
- de conserver un ratio entre espaces bâtis et espaces libres permettant de mettre en place un espace vert collectif.

Les logements seront de type habitat intermédiaire et/ou habitat individuel groupé.

Mixité sociale : 30% des logements, soit environ 9 logements, devront être des logements locatifs sociaux

Mobilité et déplacements

Pour mettre en lien la zone à urbaniser avec les différents espaces collectifs publics du plateau de la Chavanne (école et espaces de loisirs) et les autres lieux de vie, une voie transversale unique et mixte doit être créée ; elle sera en impasse et ne permettra pas aux automobilistes de déboucher sur l'avenue de Lonnaz. Cette voie doit permettre la jonction piétonne et cycle entre la route du Stade et l'avenue de Lonnaz. Les faisceaux d'accroches sur la voirie communale sont donnés à titre indicatif ; ils figurent au schéma de principes urbains.

Les intersections avec la voirie communale ainsi que les cheminements piétons doivent être sécurisés.

La voirie interne à créer doit desservir l'ensemble de l'îlot. Il s'agit d'une voie mixte (bande de roulement et espace réservé aux déplacements piétons et cycles).

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- Respecter les formes bâties existantes ;
- Planter une végétation adaptée pour une bonne intégration des habitations en évitant la mise en place d'un couvert végétal haut et dense, cachant les perspectives existantes ;
- Les hauteurs des constructions nouvelles doivent permettre une harmonisation des épannelages avec l'existant;
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m. Des ruptures dans le linéaire de façades est obligatoire, en tout état de cause le linéaire de façades ne doit pas dépasser 30 mètres.

Qualité environnementale

- Créer des espaces végétalisés boisés afin de renforcer la trame verte dans le secteur et imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et l'implantation de plantes exotiques envahissantes ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront

être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

Gestion de la ressource en eau et des risques

- Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale.
- Prendre en compte les règles de construction parasismique dans l'aménagement des nouveaux bâtiments ;
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie ;



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1ha

> Destination : Habitat
30 log. environ sur le secteur
Densité : 30 log / ha env.

35% logements aidés
environ 8 LLS

PERIMETRE ET LIMITES

----- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊘ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

▨ Habitat individuel groupé et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

↔ Voies existantes
↔ Principe de desserte
⊘ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur
☀ Aire de retournement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

🌿 Coeur vert paysager

Allinges // La Chavanne Sud

ANALYSE DE SITE ET CADRAGE ENVIRONNEMENTAL

Fonctionnement urbain

Sur la frange Ouest du Chef-lieu, un espace interstitiel d'une surface de **2,8 ha** est identifié comme porteur de densification, et classé en A Urbaniser depuis 2016 dans le PLU. Il s'agit d'un secteur de replat, enclavé et inscrit dans un ensemble urbain à vocation d'habitat de type pavillonnaire. L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil nécessaire pour permettre le développement de ce secteur stratégique.

Cette OAP, reprise du précédent PLU, fait l'objet d'un permis de construire. Celle-ci est maintenant maintenue car au moment de l'arrêt du PLU en janvier 2021, la construction n'a pas commencé.



Vue depuis le Chemin de Voua Source : Google Citadia



Analyse environnementale et paysagère

Trame verte et bleue

Le site d'OAP est localisé dans l'enveloppe urbaine, en dent creuse, sur une grande prairie de fauche perméable. Les espaces alentours sont par ailleurs urbanisés. Quelques arbres isolés et une haie sont présents au centre du site. Ces éléments offrent des espaces de repos et de transit au sein du tissu urbain, le site constitue un espace de respiration pour la biodiversité. Toutefois, aucun espace remarquable n'est présent à proximité du site.

Paysage et patrimoine

Le secteur d'OAP est en co-visibilité avec les châteaux des Allinges, il est d'ailleurs compris au sein des périmètres de protection des abords. Implanté sur la pente douce de Commelinges, le site est rapidement perceptible. Les éléments boisés présents le long de la RD903 permettent néanmoins une bonne intégration paysagère du hameau en direction des châteaux.



La Fortune Est

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible. Il est également localisé à proximité de la RD 903, route de catégorie 3, mais n'est pas compris dans le secteur affecté par le bruit (100m).

La commune d'Allinges est également soumise à un risque sismique de niveau 4 (moyen). Ainsi, des règles de construction parasismique doivent être appliquées dans l'aménagement des nouveaux bâtiments.

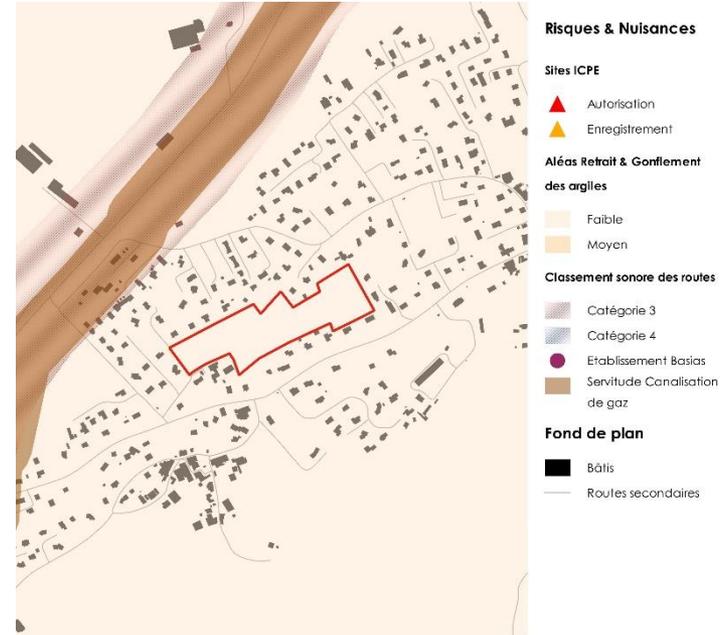
Eau et assainissement

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles, mais la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique

L'OAP est localisée à proximité d'une canalisation de gaz mais n'est pas concerné par la servitude d'utilité publique.

Le site est compris dans le périmètre des abords des monuments historiques des Châteaux des Allinges.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Grand espace de respiration avec éléments constitutifs de la TVB urbaine	--
Paysage et patrimoine	--	--	Co-visibilité avec les châteaux des Allinges (dans le périmètre de protection des abords)
Risques et nuisances	Aléa faible retrait/gonflement des argiles & Risque sismique	--	--
Gestion de l'eau	Pas d'information		

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur l'ensemble du périmètre.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Cette opération doit permettre la création d'environ 130 logements, sous forme d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé sur la partie Est, conformément au schéma.

Des placettes internes permettent de structurer l'organisation de l'îlot et marquent des espaces de transition entre les poches d'urbanisation. Ces placettes ont un usage mixte (stationnement, aire de jeux pour enfants) ; elles visent à donner de la qualité urbaine aux espaces communs.

Mixité sociale : cette opération devra comporter 50% des logements, soit environ 65 logements, devront être des logements locatifs sociaux.

Mobilité et déplacements

L'accès à la zone à urbaniser (accès routier unique permettant les entrées et sorties) doit être réalisé sur le chemin du Voua,

qui devra au préalable être réaménagé. La section nécessaire au chemin réaménagé est de 6,50 mètres (4,50m pour la chaussée et 2,0m pour le trottoir franchissable). Ce gabarit type peut, au besoin, être réduit ponctuellement (voir figure ci-dessous).

L'aménagement du carrefour entre le chemin du Voua, le Chemin de la Fortune et la RD 233 fait l'objet d'un emplacement réservé.

La voirie interne à créer doit desservir l'ensemble de l'îlot. Il s'agit d'une voie mixte (bande de roulement et espace réservé aux déplacements piétons et cycles).

Une voie piétonne dessert l'ensemble de l'îlot entre le chemin du Voua et la rue du Champ Menou via la parcelle 216. Cette voie doit offrir, aux modes de déplacements doux, une connexion directe vers le centre du village.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- L'intégration paysagère des logements est imposée : des espaces plantés, composés d'arbres de haute tige et de haies vives doivent être constitués en limite séparatives sur une épaisseur minimale de 5 mètres.
- Implanter une végétation adaptée pour intégrer les habitations dans la pente ;
- Des hauteurs maximales au faitage par rapport au terrain naturel sont fixées de manière à préserver les co-visibilités avec les châteaux des Allinges :
 - 9 mètres pour l'habitat individuel (groupé ou en bande) et intermédiaire,
 - 12 mètres pour l'habitat collectif.

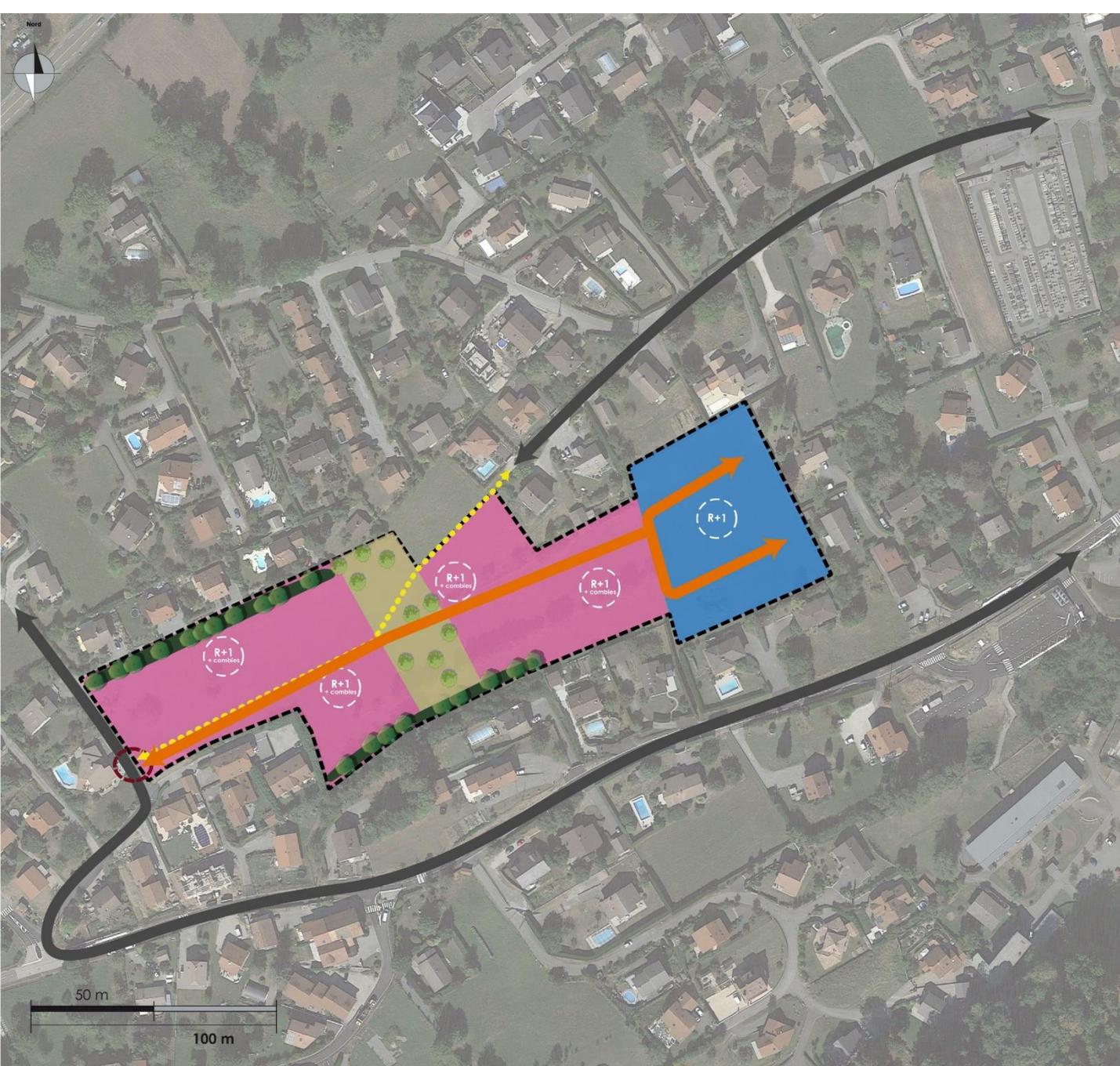
Qualité environnementale

- Conserver ou créer des espaces végétalisés boisés afin de renforcer la trame verte dans le secteur et imposer des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et l'implantation de plantes exotiques envahissantes ;
- Travailler les transitions entre les nouvelles opérations et les différentes zones ;
- Végétaliser largement les clôtures pour maintenir des espaces de transit et de repos pour la faune, veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

Gestion de la ressource en eau et des risques

- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie ;
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols afin de maîtriser le ruissellement pluvial ;
- Prendre en compte les règles de construction parasismique dans l'aménagement des nouveaux bâtiments ;
- Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale. La régulation des débits d'eaux pluviales peut être assurée par la mise en place d'une noue ou de tranchée d'infiltration dans la partie basse du secteur. Un bassin de rétention peut également être envisagé dans l'angle Sud-Est. Volume de rétention envisagé de 340m³, débit de fuite de 17L/s.



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 2,8 ha

> Destination : Habitat
130 log. environ sur le secteur
Densité : 48 log / ha env.

50% logements aidés
environ 65 LLS

PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Habitat individuel groupé
 Habitat collectif
 Aire de jeux existante

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Voies existantes
 Principe de desserte
 Principe de liaison douce
 Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Arbres existants
 Frange tampon paysagère à créer

Allinges // La Fortune Est

La Colombière

ANALYSE DE SITE ET CADRAGE ENVIRONNEMENTAL

Fonctionnement urbain

Cette emprise d'une superficie de **0,55 ha** se situe en cœur du hameau de Château Vieux, sur le chemin de la Colombière qui mène aux 2 châteaux des Allinges.

Ce terrain était classé en zone UB dans le précédent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions environnantes sont constituées de maisons individuelles et de grosses bâtisses de type corps de ferme parfois en R+2.



Vue depuis le Chemin de la Colombière Source : Citadia



Analyse environnementale et paysagère

Trame verte et bleue

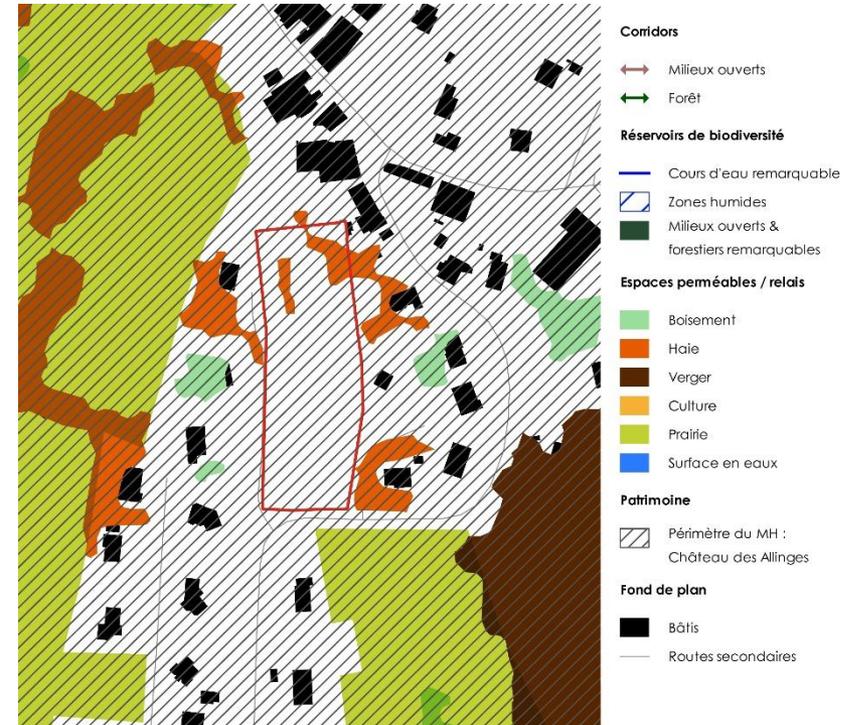
Le site d'OAP est localisé dans l'enveloppe urbaine, en dent creuse, sur un espace ouvert perméable. Les espaces alentours sont par ailleurs urbanisés. Quelques arbres isolés ponctuent le site. Une haie relativement dense a été préservée sur le nord du site, elle constitue un élément intéressant de la trame verte locale en connectant les milieux naturels du nord-ouest avec les jardins des habitations et les espaces agro-naturels présents au sud. Le site offre également un espace de respiration pour la faune.

Le secteur ne représente pas un enjeu écologique majeur mais reste toutefois intéressant localement pour la biodiversité.

Paysage et patrimoine

Localisé au Sud-Est de l'éperon des Allinges, dans le périmètre de protection des abords des châteaux, le site présente un important enjeu de covisibilité. Bien qu'une importante densité arboré soit présente au Nord-Ouest du site, les châteaux sont très perceptibles sur les hauteurs.

La haie présente au Nord du secteur doit également être préservée pour une meilleure intégration paysagère du site.



La Colombière

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

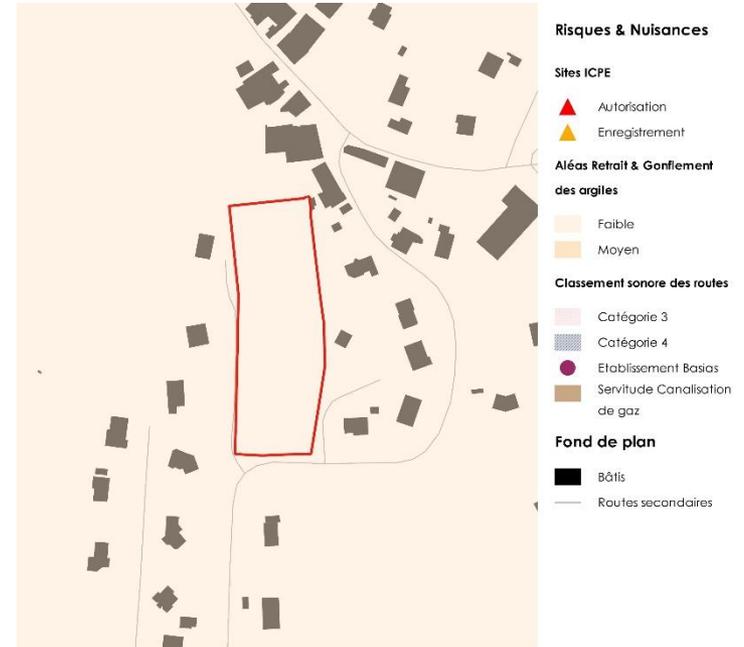
La commune d'Allinges est également soumise à un risque sismique de niveau 4 (moyen). Ainsi, des règles de construction parasismique doivent être appliquées dans l'aménagement des nouveaux bâtiments.

Eau et assainissement

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles, mais la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique

Compris dans le périmètre des abords des monuments historiques des Châteaux des Allinges.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	--	Milieu ouvert avec haie fonctionnelle connectée à des espaces naturels	--
Paysage et patrimoine	--	--	Présent au sein du périmètre de protection des abords en co-visibilité avec les châteaux des Allinges
Risques et nuisances	Aléa faible retrait/gonflement des argiles & Risque sismique	--	--
Gestion de l'eau	Pas d'information		

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation

Celle-ci pourra se faire au fur et à mesure de l'aménagement interne.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Cette OAP doit permettre la réalisation de 8 à 10 logements sous forme d'habitat individuel groupé de type maison en bandes.

La densité de l'opération attendue est de l'ordre de 15-20 logements par hectares.

Mixité sociale : 35% des logements devront être des logements locatifs sociaux, soit environ 3 logements sur l'ensemble de l'OAP.

Mobilité et déplacements

L'accès aux habitations se fera depuis le chemin de la Colombière par une voie à double sens en impasse avec aire de retournement.

Stationnements : Un espace de stationnements mutualisés sera aménagé en entrée de l'OAP ou le long de la voie de desserte.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- Respecter les formes bâties existantes ;
- Préserver les éléments arborés existants sur le pourtour du site ;
- Création d'une frange tampon paysagère en bordure ouest du site d'OAP.
- Limiter la hauteur des constructions à maximum R+2 de manière localisée afin de préserver les covisibilités avec les châteaux des Allinges ;

Qualité environnementale

- Conserver ou créer des espaces végétalisés boisés pour préserver la trame verte dans le secteur en imposant des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et l'implantation de plantes exotiques envahissantes ;
- Végétaliser largement les clôtures pour maintenir des espaces de transit et de repos pour la faune, veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques

Gestion de la ressource en eau et des risques

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial;
- Limiter l'imperméabilisation des sols avec un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie quand cela est possible ;
- Prendre en compte les règles de construction parasismique dans l'aménagement des nouveaux bâtiments ;



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0,55 ha

> Destination : Habitat
8-10 log environ sur le secteur
Densité : 15 - 18 log / ha env.

35% logements aidés
3 LLS

PERIMETRE ET LIMITES

----- Périètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

↔ Voies existantes

→ Principe de desserte

☀ Aire de retournement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

🌳 Arbres existants

🌿 Frange tampon paysagère à créer

Allinges // La Colombière

Avenue de Lonnaz

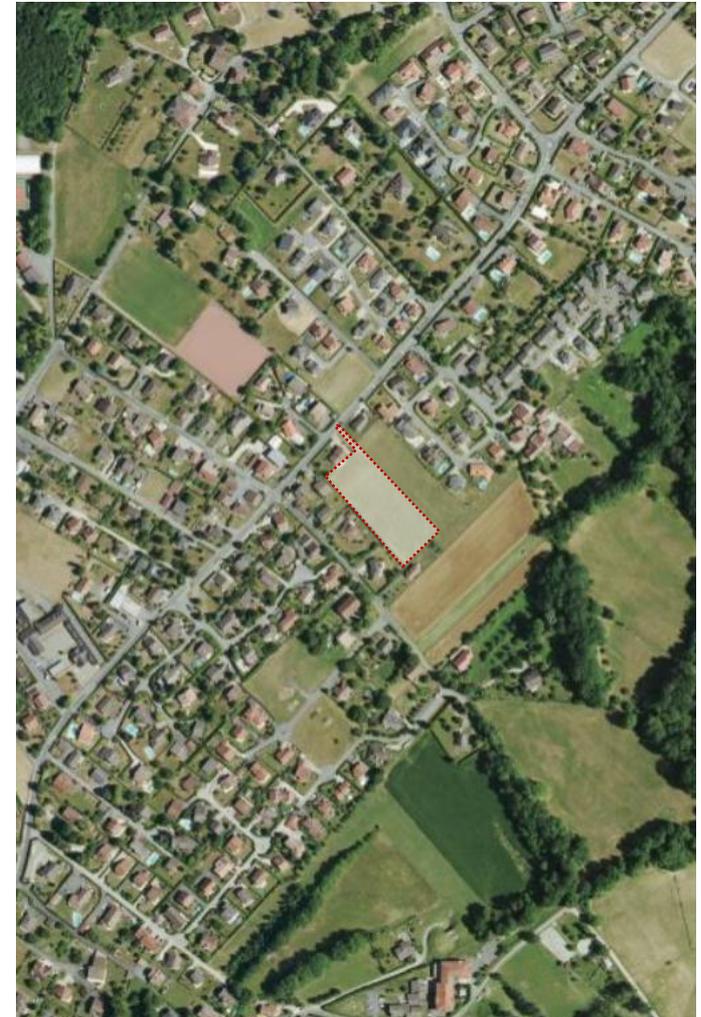
ANALYSE DE SITE ET CADRAGE ENVIRONNEMENTAL

Fonctionnement urbain

Cette dent creuse de forme allongée et d'une superficie de **0,46 ha** est située sur la Chavanne le long de l'avenue de Lonnaz, permettant de relier le Noyer et Thonon. Il s'agit d'un espace interstitiel au sein d'un secteur pavillonnaire. Celui-ci était classé en zone UB dans le précédent Plan Local d'Urbanisme.



Vue depuis l'avenue de Lonnaz Source : Citadía



Analyse environnementale et paysagère

Trame verte et bleue

Le secteur de l'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine. Une prairie encadrée par des habitations occupe le site, aucun autre élément végétal n'est présent. Son intérêt écologique apparaît relativement restreint. Il convient cependant de souligner la présence d'espaces agro-naturels au sud-est de la zone. L'OAP est d'ailleurs localisée à proximité d'une zone humide, espace remarquable abritant une biodiversité riche, qui a fait l'objet d'un inventaire ZNIEFF.

Les jardins des habitations adjacentes jouent un rôle non négligeable dans le bon fonctionnement de la trame verte et bleue urbaine grâce à une structure et une composition végétale diversifiée, favorable à un grand nombre d'espèces. L'homogénéité et la composition du site offrent peu de refuges pour la faune, contrairement aux jardins et espaces naturels voisins. Par conséquent, l'aménagement du site serait peu impactant en termes de continuités écologiques.

Paysage et patrimoine

Le secteur de l'OAP est très éloigné de l'éperon des Allinges et ne présente pas d'enjeu de covisibilité avec les monuments historiques.

Aucun élément végétal arboré n'est présent sur le site permettant d'intégrer plus facilement les nouveaux aménagements.



Avenue de Lonnaz

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

La commune d'Allinges est également soumise à un risque sismique de niveau 4 (moyen). Ainsi, des règles de construction parasismique doivent être appliquées dans l'aménagement des nouveaux bâtiments.

Eau et assainissement

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles, mais la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique

Absence de servitudes d'utilité publique.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Prairie de fauche	--	--
Paysage et patrimoine	Très éloignée des châteaux	--	--
Risques et nuisances	Aléa faible retrait/gonflement des argiles & Risque sismique	--	--
Gestion de l'eau	Pas d'information		

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur l'ensemble du périmètre.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Cette OAP doit permettre la réalisation de 10 à 15 logements sous forme d'habitat individuel groupé et / ou d'habitat intermédiaire*.

La densité de l'opération attendue est de l'ordre de 25-30 logements par hectares.

A l'entrée de l'opération, un espace commun végétalisé devra être réalisé.

Mixité sociale : l'ensemble de ces logements devra être réalisé sous la forme de Baux Réels Solidaires.

** Logements intermédiaires : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privatifs.*

Mobilité et déplacements

L'accès aux habitations se fera depuis l'avenue de Lonnaz, via la voie d'accès existante qui devra être adaptée (sécurisation des piétons des 2 côtés de la voie notamment.)

Stationnements : Un espace de stationnements mutualisés sera aménagé en entrée de l'OAP ou le long de la voie de desserte.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

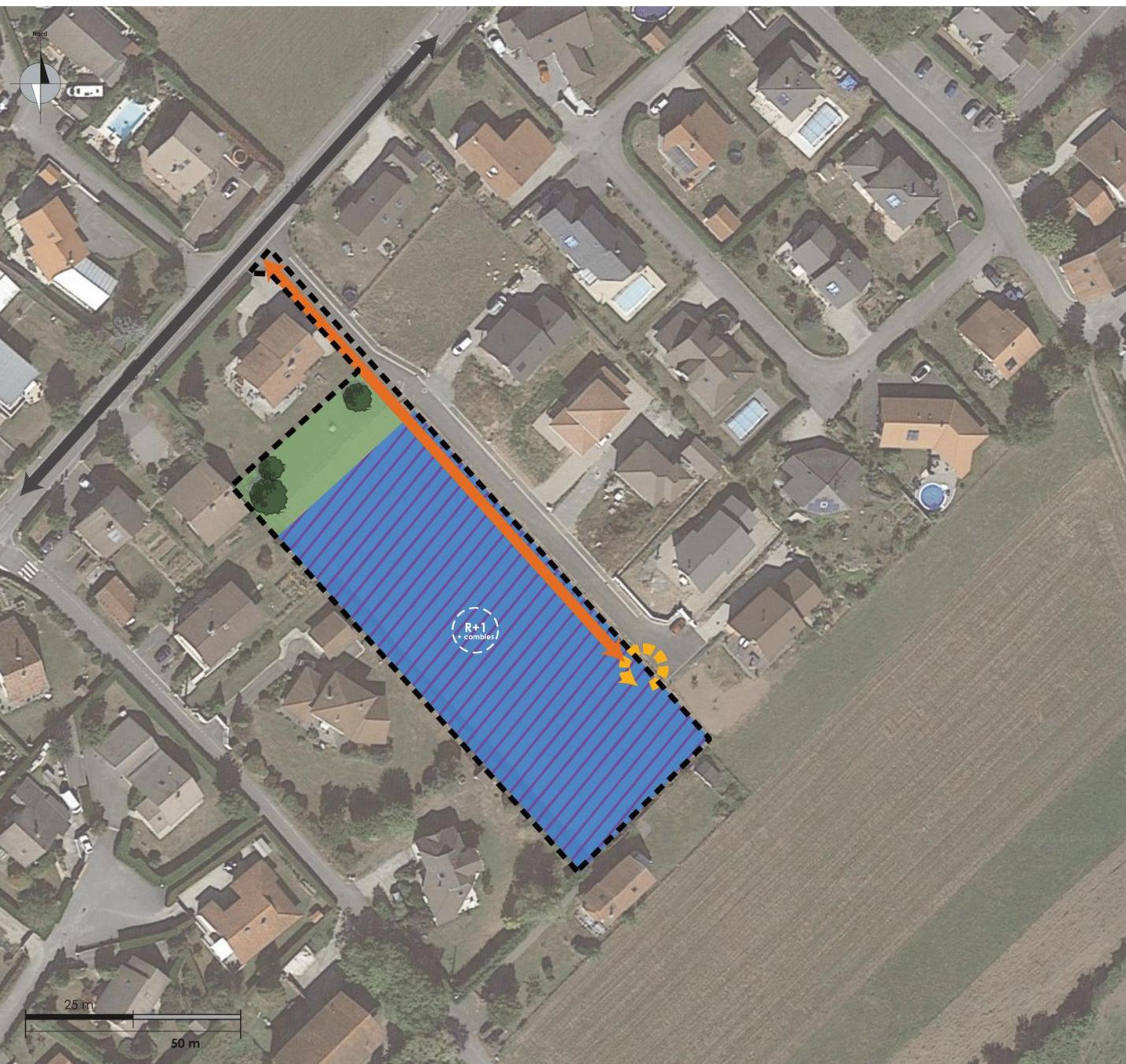
- Planter une végétation adaptée pour intégrer les habitations ;
- Respecter les formes bâties existantes, avec une hauteur maximale de R+1+combles.

Qualité environnementale

- Créer des espaces végétalisés boisés pour renforcer la trame verte en imposant des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et l'implantation de plantes exotiques envahissantes ;
- Végétaliser largement les clôtures pour maintenir des espaces de transit et de repos pour la faune, veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

Gestion de la ressource en eau et des risques

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.
- Prendre en compte les règles de construction parasismique dans l'aménagement des nouveaux bâtiments ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols avec un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie quand cela est possible ;



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0,46 ha

> Destination : Habitat
 10-15 log. environ sur le secteur
 Densité : 22-32 / ha env.

100% baux réels solidaires

PERIMETRE ET LIMITES

----- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Habitat individuel groupé et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Voies existantes
 Elargir la voie de desserte existante
 Aire de retournement à agrandir

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Coeur vert paysager

Allinges // Avenue de Lonnaz

Stade

ANALYSE DE SITE ET CADRAGE ENVIRONNEMENTAL

Fonctionnement urbain

Le secteur du stade correspond à la parcelle du stade communal actuel composé d'une prairie artificielle et d'un terrain en terre battue, pour une emprise totale de **1,24ha**.

Il est situé le long de l'avenue des Châtaigniers et au nord de l'avenue de Lonnaz, au sein d'un secteur pavillonnaire.

La commune ayant pour projet l'aménagement d'un nouveau stade sur un autre secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation est un outil nécessaire pour permettre le développement de ce secteur stratégique.



Vue depuis l'avenue des Chataigniers Source : Google street view



Analyse environnementale et paysagère

Trame verte et bleue

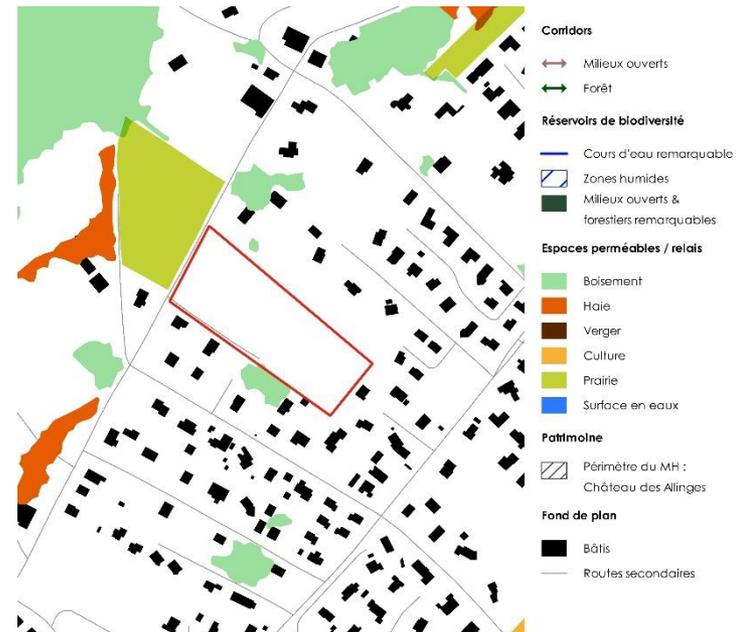
Le secteur de l'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine et est actuellement occupé par l'un des stades communaux. Ainsi, le terrain accueille sur une première moitié, une prairie artificielle fortement entretenue et perturbée, et sur une seconde partie un terrain en terre battue. Aucun élément végétal boisé n'est présent et des clôtures peu fonctionnelles encadrent le site. Son intérêt écologique apparaît ainsi relativement restreint.

Toutefois, une pâture est présente au nord-ouest du secteur d'OAP, elle-même connectée avec le massif boisé plus au Nord. Cet espace adjacent à l'OAP constitue une zone de respiration pour la biodiversité. Les jardins des habitations adjacentes jouent également un rôle non négligeable dans le bon fonctionnement de la trame verte et bleue urbaine grâce à une structure et une composition végétale diversifiée, favorable à un grand nombre d'espèces. L'homogénéité et la composition du site offrent peu de refuges pour la faune, contrairement aux jardins et espaces agro-naturels voisins. Par conséquent, l'aménagement du site serait peu impactant en termes de continuités écologiques.

Paysage et patrimoine

Le secteur de l'OAP est très éloigné de l'éperon des Allinges et ne présente pas d'enjeu de covisibilité avec les monuments historiques.

Aucun élément végétal arboré n'est présent sur le site permettant d'intégrer plus facilement les nouveaux aménagements.



Stade

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

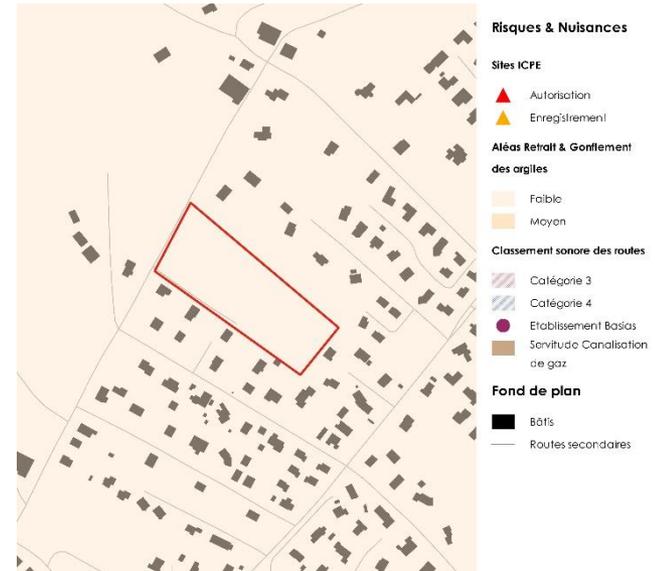
La commune d'Allinges est également soumise à un risque sismique de niveau 4 (moyen). Ainsi, des règles de construction parasismique doivent être appliquées dans l'aménagement des nouveaux bâtiments.

Eau et assainissement

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles, mais la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique

Absence de servitudes d'utilité publique.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Prairie artificielle et terrain en terre battue	--	--
Paysage et patrimoine	Très éloignée des châteaux	--	--
Risques et nuisances	Aléa faible retrait/gonflement des argiles & Risque sismique	--	--
Gestion de l'eau	Pas d'information		

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur l'ensemble du périmètre.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Cette OAP doit permettre la réalisation d'un volume d'environ 40 à 50 logements sous forme d'habitat intermédiaire*. La densité de l'opération attendue est de l'ordre de 35 logements par hectare environ.

A la sortie de l'opération, un espace commun végétalisé devra être réalisé.

Mixité sociale : 40% des logements devront être des logements locatifs sociaux, soit environ 20 logements sur l'ensemble de l'OAP.

* *Logements intermédiaires : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privés.*

Mobilité et déplacements

L'accès se fera depuis l'avenue des Châtaigniers, sous forme d'impasse, avec une aire de retournement.

La voirie interne à créer doit desservir l'ensemble de l'îlot. Il s'agit d'une voie mixte (bande de roulement et espace réservé aux déplacements piétons et cycles).

Les intersections avec la voirie communale ainsi que les cheminements piétons doivent être sécurisés et favoriser la continuité des déplacements avec les secteurs pavillonnaires alentours.

Stationnements : Un espace de stationnements mutualisés sera aménagé le long de la voie de desserte afin de répondre aux besoins des futures opérations.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- Implanter une végétation adaptée pour intégrer les habitations dans un environnement qualitatif ;
- L'insertion des constructions se fera également à travers l'aménagement de franges tampon, végétalisées, sur le pourtour du périmètre de l'OAP ;
- Intégrer les futures opérations en cohérences avec les formes bâties existantes, avec une hauteur maximale de R+1+combles.

Qualité environnementale

- Créer des espaces végétalisés boisés pour renforcer la trame verte en imposant des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et l'implantation de plantes exotiques envahissantes ;
- Végétaliser largement les clôtures pour maintenir des espaces de transit et de repos pour la faune, veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

Gestion de la ressource en eau et des risques

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour afin de maîtriser le ruissellement pluvial.
- Prendre en compte les règles de construction parasismique dans l'aménagement des nouveaux bâtiments ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie ;



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1.24 ha

> Destination : Habitat
44 log. environ sur le secteur
Densité : 35 log / ha env.

40% logements aidés
Environ 18 LLS

PERIMETRE ET LIMITES

----- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

↔ Voies existantes

↔ Principe de desserte

☀ Aire de retournement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Coeur vert paysager à créer

■ Frange tampon paysagère à créer



Révision du PLU d'Allinges

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

Dossier d'arrêt minute - Décembre 2020