

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE MINZIER

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

3.2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le

Le Maire,
Raymond COURLET

PROCEDURES

PLU arrêté le 25 juin 2012
PLU approuvé le

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT
Les Ducs de Savoie – Bât 1
15 avenue du Léman
74200 Thonon-les-Bains

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de MINZIER est concernée par 5 secteurs d'Orientations d'Aménagement.

- OA 1 - CHEF LIEU - POCHE A
- OA 2 - CHEF LIEU - POCHE B
- OA 3 - CHEF LIEU - POCHE C
- OA 4 - LES BARAQUES
- OA 5 - LE CHATELARD

OA 1, 2 ET 3 - CHEF LIEU

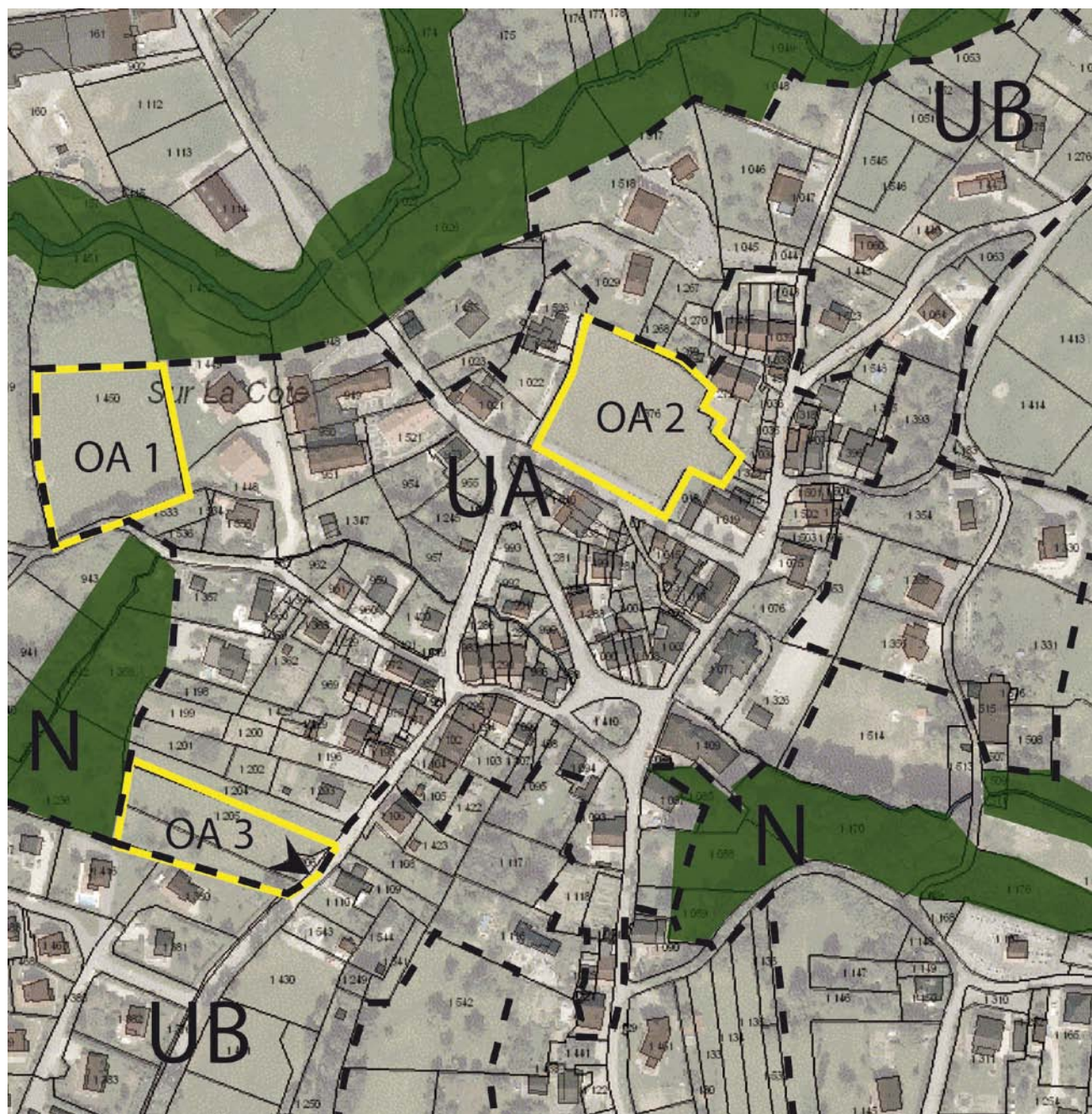
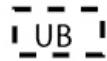




Schéma de principes :

-  Contours des zones du PLU donnés à titre indicatif
-  Emprise des secteurs d'Orientation d'Aménagement
-  Faisceau d'accroche de la voirie à créer

AVERTISSEMENT – Les schémas de principes sont donnés à titre indicatif. Les emprises des voies à créer seront précisées lors de la phase opérationnelle.

OA 1 - CHEF LIEU – POCHE A (SUR LA COTE)

Le foncier, d'une surface approchée de 3 200 m², appartient à la commune. L'Orientation d'Aménagement vise seulement à rappeler les équipements à réaliser ainsi que les objectifs de diversité typologique des logements à atteindre.

Les équipements

Gestion des eaux de pluie :

Les eaux de pluie doivent être gérées par un dispositif de rétention et/ou infiltration couvrant l'ensemble du secteur d'orientation d'aménagement.

Toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le ruisseau le plus proche c'est-à-dire le ruisseau de Minzier (se reporter à l'annexe sanitaire – volet PLU).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Habitat - diversité typologique des logements

Le secteur inscrit au cœur du chef-lieu doit accueillir de l'habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées...) et collectif soit une densité proche de 25 logements à l'hectare. 8 logements sont donc potentiellement réalisables sur ce secteur.

OA 2 - CHEF LIEU - POCHE B (L'ECULE)

Le foncier, d'une surface approchée de 4 685 m², appartient à la commune. L'Orientation d'Aménagement vise seulement à rappeler les équipements à réaliser ainsi que les objectifs de diversité typologique des logements à atteindre.

Les équipements

Gestion des eaux de pluie :

Compte tenu de la pente du terrain, les risques de ruissellement ne sont pas négligeables. Le ruissellement doit donc être intégré comme contrainte potentielle dans l'établissement de nouveaux projets.

Les eaux de pluie doivent être gérées par un dispositif de rétention et/ou infiltration couvrant l'ensemble du secteur d'orientation d'aménagement.

Toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau séparatif des eaux pluviales qui longe les bordures Est et Sud de la zone (se reporter à l'annexe sanitaire – volet PLU).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Habitat - diversité typologique des logements

Le secteur inscrit au cœur du chef-lieu doit accueillir de l'habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées...) et collectif soit une densité proche de 25 logements à l'hectare. 12 logements sont donc potentiellement réalisables sur ce secteur.

OA 3 - CHEF LIEU - POCHE C

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

Sur la frange Sud-Ouest du Chef-lieu, un espace interstitiel d'une surface approchée de 2880 m² est identifié comme porteur de densification. L'Orientation d'Aménagement est un outil nécessaire pour permettre le développement de ce secteur stratégique.

Mise en valeur de l'environnement

Traitement des espaces verts :

L'intégration paysagère des constructions à venir est imposée :

- une partie des espaces extérieurs collectifs doivent être dédiés à la création de jardins familiaux,
- les espaces extérieurs privés non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés et plantés.

Les équipements

Assainissement et eau potable :

Le raccord des constructions au réseau collectif d'assainissement ainsi qu'au réseau d'eau potable est obligatoire.

Gestion des eaux de pluie :

Les eaux de pluie doivent être gérées par un dispositif de rétention et/ou infiltration couvrant l'ensemble du secteur d'orientation d'aménagement.

Toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales en bordure Est de la zone.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

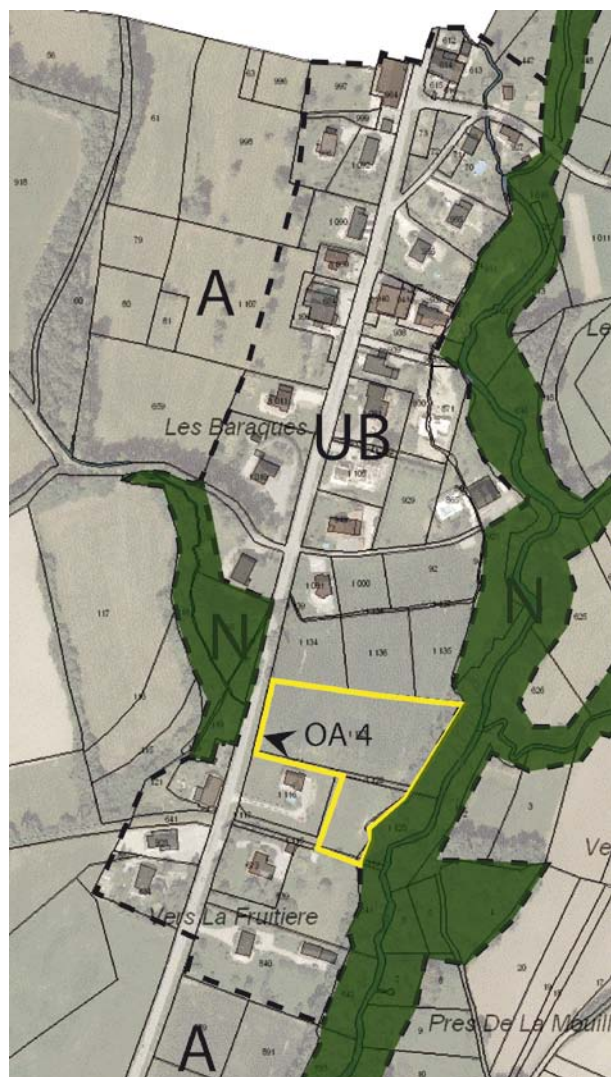
Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.




2°) Habitat

Diversité typologique des logements

Le secteur inscrit au cœur du chef-lieu doit accueillir de l'habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées...) et collectif soit une densité proche de 25 logements à l'hectare. 7 logements sont donc potentiellement réalisables sur ce secteur.

OA 4 - LES BARAQUES



-  UB Contours des zones du PLU donnés à titre indicatif
-  Emprise des secteurs d'Orientation d'Aménagement
-  Faisceau d'accroche de la voirie à créer

AVERTISSEMENT – Les schémas de principes sont donnés à titre indicatif. Les emprises des voies à créer seront précisées lors de la phase opérationnelle.

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

Il s'agit de définir des principes urbains afin d'optimiser l'urbanisation sur un espace interstitiel d'une surface approchée de 6 870 m².

Mise en valeur de l'environnement

Les éléments paysagers qui composent l'îlot doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Prise en compte du cours d'eau :

Les futures constructions doivent s'implanter à 10 mètres des berges du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

Traitement des espaces verts :

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers.

Les équipements

Assainissement et eau potable :

Le raccord des constructions au réseau collectif d'assainissement ainsi qu'au réseau d'eau potable est obligatoire.

Gestion des eaux de pluie :

Les eaux de pluie doivent être gérées par un dispositif de rétention et/ou infiltration couvrant l'ensemble du secteur d'orientation d'aménagement.

Toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le Flon et dans le fossé qui longe la route à l'Ouest de la zone (se reporter à l'annexe sanitaire – volet PLU).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Caractéristiques des voies et espaces publics

La voirie interne unique à créer doit desservir l'ensemble des constructions de l'ilot.

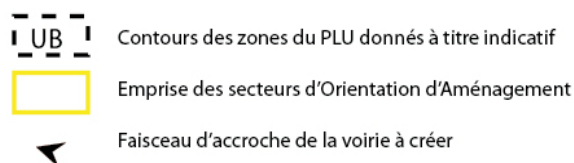
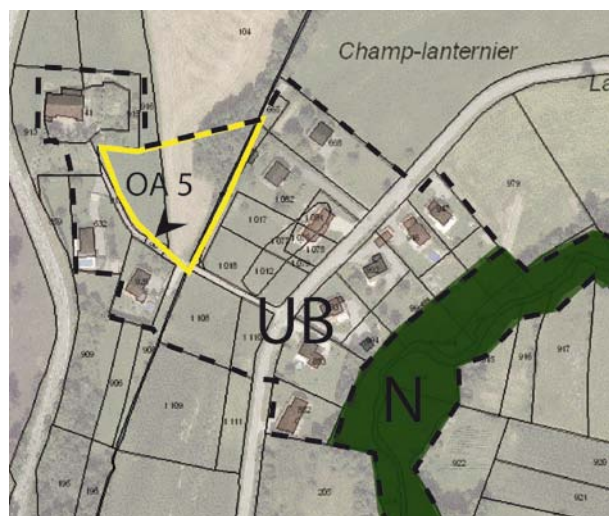
A titre indicatif, l'accès au secteur est matérialisé par un faisceau d'accroche.

2°) HABITAT - DIVERSITÉ TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS

Il s'agit d'impulser la réalisation de logements de type intermédiaire dans un tissu urbain composé de maisons individuelles ; la densité actuelle est lâche.

Le secteur doit accueillir de l'habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées...) soit une densité proche de 20 logements à l'hectare. 14 logements sont donc potentiellement réalisables sur ce secteur.

OA 5 - LE CHATELARD



AVERTISSEMENT – Les schémas de principes sont donnés à titre indicatif. Les emprises des voies à créer seront précisées lors de la phase opérationnelle.

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

Il s'agit de définir des principes urbains afin d'optimiser l'urbanisation sur un espace interstitiel d'une surface approchée de 3 450 m².

Mise en valeur de l'environnement

Les éléments paysagers qui composent l'îlot doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Prise en compte du cours d'eau :

Les futures constructions doivent s'implanter à 10 mètres des berges du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

Interprétation du verger existant :

Le verger de plein vent peut être détruit mais doit être ré-interprété ; les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison de deux arbres fruitiers par 100 m² de surface engazonnée.

Les équipements

Assainissement et eau potable :

Le raccord des constructions au réseau collectif d'assainissement ainsi qu'au réseau d'eau potable est obligatoire.

Gestion des eaux de pluie :

Les eaux de pluie doivent être gérées par un dispositif de rétention et/ou infiltration couvrant l'ensemble du secteur d'orientation d'aménagement.

Toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),

- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le ruisseau de la Tuillère qui constitue l'exutoire naturel de la zone.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Caractéristiques des voies et espaces publics

La voirie interne unique à créer doit desservir l'ensemble des constructions de l'îlot.

A titre indicatif, l'accès au secteur est matérialisé par un faisceau d'accroche.

2°) HABITAT - DIVERSITÉ TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS

Le secteur doit accueillir de l'habitat intermédiaire ou individuel groupé soit une densité proche de 12 logements à l'hectare. 4 logements sont donc potentiellement réalisables sur ce secteur.