PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FAVERGES

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Faverges du

APPROUVE LE

arrêtant le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Faverges.
Mr le Président,
Michel COUTIN.

PIECE DU PLU

3

Cittànova

SOMMAIRE

PREAMBULE.....5

Le contexte législatif et règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....7

A/ PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLUi EN TERMES D'HABITAT

au titre de l'article L123-1-4 2 du code de l'Urbanisme.....9

B/ PROGRAMME D'ACTIONS DU VOLET PLH

au titre de l'article L123-1-4 2 du code de l'Urbanisme.....17

C/ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

au titre de l'article L123-1-4 1 du code de l'Urbanisme.....43

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.....45

1 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION d'HABITAT.....49

A Restructuration de l'entité urbaine principale.....51

B Restructuration de l'entité urbaine secondaire.....93

C Plan guide de développement et d'organisation urbaine.....111

D Les extensions urbaines.....117

2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION de LOISIRS, SERVICES et/ou d'ÉQUIPEMENT.....125

3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION d'ACTIVITES.....133

4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION de MAINTIEN et d'AMELIORATION de la TRAME VERTE ET BLEUE.....141

Glossaire.....40



PREAMBULE

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.123-1-4 et R 123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-4 : «*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Article R.123-3-1 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.»*



A/ PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLUi EN TERMES D'HABITAT

Le volet Programme local de l'Habitat du PLUi se décline en un diagnostic habitat, intégré au rapport de présentation, un document d'orientation et un programme d'actions. Le document d'orientation énonce les principes et objectifs du PLH.

Dans le cas d'un PLUi, son contenu est réparti entre le PADD et le Document d'Orientations et d'Actions. Pour une meilleure lisibilité, le présent chapitre reprend de manière synthétique les orientations du PADD en termes d'habitat (axe 2) en les complétant avec les aspects propres aux orientations d'aménagement et de programmation, en exposant :

- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, [...] ;

- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes.

Les orientations du PADD en termes d'habitat :

Développer une offre en logements diversifiée, respectueuse du patrimoine bâti et environnemental local sur l'ensemble de la CCPF

L'axe 2 du PADD regroupe les objectifs du PLU intercommunal en termes d'habitat à travers six grandes orientations déclinées en 18 dispositions.

Elles sont reprises pour mémoire ci-après. Le détail de ces dispositions est précisé dans le PADD.

Permettre un développement urbain raisonné en favorisant le pôle principal de Faverges et la polarité nord Doussard/ Lathuile

CRÉER DES LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE EN PRIVILÉGIANT ET RENFORÇANT LES DEUX PÔLES URBAINS PRINCIPAUX, FAVERGES PÔLE PRINCIPAL ET DOUSSARD PÔLE SECONDAIRE

Ainsi, conformément au SCoT, le PADD prévoit à travers le PLUI la possibilité d'accueillir près de 1900 logements à créer dans les 20 prochaines années, conduisant à une augmentation de la population estimée (en moyenne intercommunale) à 4400 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009).

Il s'agit également de renforcer la construction sur le pôle principal Faverges et le pôle secondaire de Doussard (intégrant Lathuile dans la réflexion qui disposent d'écoles et de commerces, tout en préservant un accueil équilibré de la population entre les pôles structurants et les différents bourgs.

Le renforcement des polarités principales et secondaires s'effectuera principalement à travers des opérations d'urbanisations de grande ampleur et par un travail de renouvellement urbain et d'utilisation des dents creuses au sein du tissu.

Afin de pouvoir émerger, de telles opérations vont nécéssiter une intervention publique communale et intercommunale soutenue, notamment en termes d'accompagnement et de soutien au montage de projet, voir d'acquisition foncière.

RAISONNER, PRIORISER, HIÉRARCHISER LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Le PADD reprend les objectifs en matière de densité et d'accueil de logements inscrits dans le SCoT du Bassin Annecien :

- Commune de Faverges : 40 lgts /ha
- Commune de Doussard : 30 lgts/ha
- Communes de Lathuile, Montmin, Cons-ste-Colombe, Seythenex, Saint-Ferreol, Giez, Chevaline et Marlens : 20 lgts/ha

Le PADD prévoit de rechercher dans l'ensemble des communes au sein des bourgs et plus ponctuellement au sein des hameaux en capacité de recevoir une nouvelle population des sites de développement, en réhabilitation du bâti existant et au sein de l'espace bâti. Ces sites font l'objet d'opérations de logements associées à une requalification de l'espace public afin de les connecter au plus près du tissu existant. Pour permettre et faciliter ce type de projet, une veille foncière serait à mettre en place à l'échelle de l'intercommunalité, en priorisant les secteurs repérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Il s'agit également de prévoir une extension de l'urbanisation pour les bourgs de Faverges et Doussard sous la forme d'opérations d'ensemble à dominante habitat, phasée dans le temps et associée à des sites de projets à l'intérieur des bourgs, ces derniers sont en premiers lieu privilégiés. Les pôles principaux sont également associés à un développement des équipements nécéssaires à l'apport de population en lien avec les secteurs d'habitat.

Il s'agit de prévoir une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- une offre d'habitat de plain pied adaptée aux seniors valides, en locatif social, privé ou en accession
- une offre locative privée et/ou sociale à destination des jeunes ménages et des familles monoparentales
- une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Coordonner la réflexion avec celle sur les déplacements et les espaces publics à l'intérieur du bourg, sur les espaces publics des deux centres commerçants et la gestion des risques naturels.

Privilégier le tissu bâti existant pour répondre au besoin en logements

UTILISER EN PRIORITÉ LES TERRAINS NON BÂTIS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

PRIVILÉGIER LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

UTILISER EN PRIORITÉ LES TERRAINS NON BÂTIS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

PRIVILÉGIER LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LIMITER ET PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE À L'URBANISATION DES COTEAUX

Le PADD fixe également des objectifs en matière de densification et d'optimisation de l'enveloppe urbaine par le biais de l'organisation urbaine, afin de limiter le développement urbain et son impact environnemental et paysager.

Ainsi, l'accueil en logement accentue les objectifs de recherche des potentiels à bâtir à l'intérieur des espaces urbanisés (bâti vacant, renouvellement urbain, terrains, enclavés, jardins, bâti désaffecté, etc), de même, perpétuer les formes de bâtis économes en espace traditionnellement présentes sur la CCPF et également sous des formes contemporaines (maisons groupées, habitat intermédiaire, lotissements denses, etc).

Le repérage des sites propices au développement résidentiel à l'intérieur du tissu bâti et en frange des bourgs sont étudiés, en respectant les éléments ciblés au diagnostic et les travaux préparatoires au PADD :

- les secteurs sensibles en termes de paysage, d'environnement, de patrimoine ou de risques naturels,
- les secteurs contraignant ou pénalisant l'activité agricole,
- les secteurs situés sur l'entité bâtie principale.

Encadrer ces secteurs de projets à travers le règlement, le Programme d'Orientations et d'Actions et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière à garantir :

- la cohérence de l'implantation et des gabarits des futures constructions avec leur environnement
- la préservation des éléments paysagers significatifs
- une superficie moyenne des terrains compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Faciliter l'accès au logement pour tous

METTRE EN PLACE UN RÉFÉRENTIEL FONCIER PAR LE BIAIS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT

PERMETTRE L'INSTALLATION DE JEUNES MÉNAGES

MAINTENIR UNE OFFRE EN HABITAT ACCESSIBLE AUX PERSONNES MAL-LOGÉES OU DÉFAVORISÉES

METTRE EN PLACE DES STRATÉGIES D'HÉBERGEMENT D'URGENCE OU SPÉCIFIQUE

DÉVELOPPER DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES EN VEILLANT À UNE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE AU SEIN DES OPÉRATIONS

PRÉVOIR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE CONFORMÉMENT AU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET LE SCOT

LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Le PADD inscrit les orientations afin de faciliter l'implantation des jeunes ménages en déployant une offre adaptée à une première installation, une offre pour les séniors, pour les personnes mal-logées ou défavorisées mais également afin de fournir un hébergement aux besoins spécifiques. Parmis les populations ciblées, le diagnostic met en avant les familles monoparentales en augmentation, les jeunes notamment mutés ou étudiants, les personnes handicapées, les séniors et les gens du voyage en voie de sédentarisation. De même, les ateliers liés à l'habitat ont permis églament de faire ressortir un besoin en logements lié aux travailleurs saisonniers.

Le diagnostic habitat a identifié que la création des logements HLM étaient construits en grande partie avant les années 80, et de fait relativement ancien constituant un enjeu dans le cadre du PLH.

De même, un habitat adapté au sénior (plain-pied notamment) en centre-ville fait partie des demandes auprès des agents immobiliers sur ce territoire.

L'amélioration du parc de logement privé contribue à la réalisation de nombreux objectifs poursuivis par le PLUi : réduction de la vacance et des situations d'habitat indigne, qualité du cadre de vie à l'échelle du logement et du quartier, limitation des besoins en nouveaux logements, donc en espace agricole et naturel, grâce à une meilleure adéquation de l'offre avec les besoins des habitants, stimulation de l'économie de la construction, secteur d'activité important pour le territoire, etc.

Inciter et contribuer à cet effort d'amélioration du parc privé implique la définition d'une politique intercommunale globale, appuyée sur les dispositifs existants (Programme Habiter Mieux, PIG par exemples) et les partenaires ressources sur le sujet. Elle devra notamment permettre la définition des priorités et des modes d'interventions de la Communauté de Communes, dans une logique d'optimisation des moyens dédiés à cette problématique. A rappeler que près de 5734 ménages propriétaires résident dans un logement de plus de 15 ans dont 984 ménages éligibles aux aides Anah.

Prévoir à travers le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Programme d'Orientations et d'Actions une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- une offre d'habitat adaptée aux seniors valides, sous la forme de résidences-séniors ou de foyers-logements par exemple, en garantissant son articulation avec la ville et les structures existantes comme l'EHPAD de Chevaline
- une offre locative privée et/ou sociale à destination des personnes seules, des jeunes ménages et des familles monoparentales,
- une offre de terrains à bâtir et de maisons familiales permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- une offre de logement locatif social en adéquation avec les besoins des ménages modestes, diagnostiquée comme insuffisante à l'échelle du territoire.

Coordonner la réflexion avec celle sur l'attractivité commerciale des bourgs commerciaux, sur la résorption de la vacance, sur la rénovation urbaine des ensembles de logements sociaux et la desserte en transport en commun avec la venue du projet de BHNS.

Afin de permettre une réalisation cohérente, adaptée et réaliste du parc de logement social, il s'agit d'accompagner la réalisation des projets de logements sociaux en partenariat avec les bailleurs sociaux dont les deux principaux sur la CCPF sont :

-Haute Savoie Habitat
-Halpades

Le diagnostic a permis de mettre en avant les atouts et faiblesses du parc de logements. Ainsi,

» Le parc de logements sociaux cumulé représentait 937 logements en 2012, dont 811 à Faverges et 114 à Doussard. Depuis 2012, 10 logements sociaux ont été financés sur la Communauté de Communes, 2 sur la commune de Faverges et 8 sur la commune de Lathuile (*source : RPLS et Porter à Connaissance PLH*). De même, entre 2007 et 2011, 98 ménages ont été logés par an, le taux de rotation atteint au sein du parc locatif social est d'environ 10 %, permettant de conclure un marché peu tendu et supérieur à la moyenne départementale. La principale problématique étant sa localisation principalement sur le pôle de Faverges. Une meilleure répartition sur les deux pôles principaux de la CCPF sera profitable au territoire.

» A préciser cependant, qu'entre 2002 et 2014, 42 logements locatifs dont 29 en PLUS à FAVERGES (25 logements à la ZAC de la Soierie 2005) et à LATHUILE, et dont 10 en PLS et 3 en PLAI. En 2014, 8 logements sociaux ont été construits sur la commune de LATHUILE : 2 en PLAI, 4 en PLUS et 2 en PLS.

Cette relative faible production en logements n'est pas en adéquation avec les besoins de ménages modestes présents sur le territoire.

L'étude AMALLIA-DDT a estimé les besoins en logements locatifs sociaux à 21 par an dont 15% en PLAI et 85% en PLUS. Aucun besoins en PLS n'est prévu.

» Le diagnostic fait remonter une représentation de petit logement (T1 et T2 = 15%) ainsi que de grands logements (T5 et plus = 15%) comme insuffisamment représentés. De même, près de 13% des demandeurs de locatif social ont moins de 25 ans et 23% des demandeurs travaillent sur la CCPF. En effet, pour préciser la demande, on observe que 45 % des demandeurs souhaitent un petit logement de type T1 ou T2 alors qu'ils ne représentent que 23% de l'offre existante.

» Enfin, l'étude AMALLIA-DDT estime les besoins en accession sociale à 14 logements/an.

Développer l'habitat en respectant les caractéristiques paysagères et les «modes d'habiter locaux»

VEILLER À LA BONNE INSERTION PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE DES NOUVELLES OPÉRATIONS PAR UNE RÈGLEMENTATION ADAPTÉE NOTAMMENT SUR LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE ESPACE URBANISÉ ET ESPACE AGRICOLE OU NATUREL

AMÉLIORER L'ASPECT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC AU SEIN DES VILLAGES ET HAMEAUX LORS DE NOUVELLES OPÉRATIONS OU DE RÉHABILITATION

MAÎTRISER LES RÉSIDENCES SECONDAIRES SUR LA POLARITÉ SECONDAIRE ET NOTAMMENT SUR LES COMMUNES DE SEYTHENEX, MONTMIN ET DOUSSARD BÉNÉFICIANT D'UN CADRE PAYSAGER EXCEPTIONNEL DANS LE RESPECT DE LA LOI LITTORAL ET MONTAGNE

PRÉSERVER LES PAYSAGES EXCEPTIONNELS COMME LES ABORDS DU LAC ET LES MASSIFS

Développer l'habitat en respectant les caractéristiques paysagères et les modes d'habiter locaux

PERMETTRE UNE RÉPARTITION COHÉRENTE DE L'HABITAT TOUT EN PROFITANT DU CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE LA CCPF POUR LE VALORISER

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT PONCTUEL DES HAMEAUX ET VILLAGES DANS LE RESPECT DES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES ENVIRONNANTES ET DANS LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU SCOT

Au sein du territoire, un nombre restreint de sites propices à l'accueil de maisons individuelles, bénéficiant d'un cadre de vie qualitatif et compatible avec l'activité agricole et la sensibilité paysagère et environnementale sont identifiés. Le choix de ces sites respecte :

- les secteurs sensibles en termes de paysages, d'environnement (zones humides, corridors écologiques), de patrimoine ou de risques naturels,
- les secteurs problématiques pour l'activité agricole,
- être situés à proximité d'un logement existant (hors habitations liées à une exploitation).

Limiter ce type de projet à un minimum de sites et au vue de l'absence d'autres potentiels de développement.

Les principaux enjeux à travers la réalisation de ce PLUi sur la thématique habitat concerne la préservation de la plaine de Faverges et les caractéristiques exceptionnelles de vallée alpine. De même, la préservation des abords du lac d'Annecy à travers une politique urbaine exigeante fait partie des enjeux principaux de ce PLUi, sans oublier les enjeux de réhabilitation du parc privé ancien (avant 1975) largement représenté sur la CCPF (près de 3000 de résidences principales construites avant 1975).



B/ PROGRAMME D'ACTIONS DU VOLET PLH

L'article R 302-1-3 du Code de la Construction défini le programme d'actions associé à la partie Programme local de l'habitat du PLUi. Ce progamme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le programme d'action s'est concentré sur la mise en place d'une politique de l'habitat en identifiant les actions prioritaires. Il définit ainsi les concertations à mettre en oeuvre entre communes, partenaires et intercommunalité pour articuler les rôles de chacun, les problématiques prioritaires en termes d'habitat à aborder, l'évaluation des besoins pour répondre au projet et des pistes de réponses.

Le programme d'actions du volet habitat décline les orientations générales du volet PLH en 13 fiches-actions réparties en 6 objectifs stratégiques. Chaque fiche détaille les objectifs et le déroulement envisagé de l'action, en précisant les acteurs concernés et les indicateurs d'évaluation. Un calendrier global synthétise à l'issue des fiches la répartition temporelle des différentes actions.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS STRATEGIQUES	ACTIONS DU PLH
➔Permettre un développement urbain raisonné en favorisant le pôle principal de Faverges et la polarité nord Doussard/ Lathuile ➔Viser la création de 1900 logements à horizon 20 ans soit 950 logements à horizon 2026 ➔Permettre la création de logements sur l'ensemble du territoire en privilégiant les principales polarités et le tissu urbain existant	Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée	1 Spatialiser les objectifs de logement définis au sein du PLUi 2 Suivre les secteurs de projets d'habitat et évaluer les O.A.P
➔ Disposer de données régulières sur l'habitat et suivre les évolutions du parc de logements à l'échelle du Pays de Faverges ➔ Piloter et évaluer le PLH ➔ Mutualiser les services à l'échelon intercommunal	Initier une politique de l'habitat par une gouvernance et une animation intercommunales	3 Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat 4 Constituer une instance politique de l'habitat pour le Pays de Faverges
➔Renforcer les pôles principaux et secondaires pour garantir le succès des principales opérations de logements du Pays de Faverges ➔Saisir les opportunités de «micro-opérations» dans l'ensemble des communes ➔Utiliser comme support d'amélioration du fonctionnement et de la qualité des bourgs les secteurs d'opération	Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production en logements sur la CCPF	5 Coordonner et améliorer la veille et l'action foncière sur les potentiels fonciers mutables
➔Mobiliser et optimiser la gestion du parc de logements communaux pour apporter une réponse complémentaire aux besoins en logement ➔Veiller à maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisée	Agir sur le parc public existant	6 Poursuivre la création et accompagner la mise à niveau du parc social 7 Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux
➔Agir contre la vacance, en particulier sur le bâti ancien de Faverges et le bâti agricole traditionnel ➔Améliorer le parc de logements et lutter contre l'habitat indigne	Agir sur le parc privé existant	8 Identifier et agir sur la vacance durable principalement sur Faverges 9 Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant en ciblant particulièrement l'habitat indigne et le développement de l'offre locative conventionnée
➔Développer un habitat mixte et de qualité ➔Rechercher des solutions d'hébergement aux besoins spécifiques ➔Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les séniors ➔Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée ➔Permettre un développement de la villégiature	Développer certaines catégories de logements et favoriser un accès aux populations spécifiques	10 Développer et diversifier l'offre de logements accessibles permettant l'installation des jeunes 11 Augmenter l'offre de logements adaptés à destination des séniors 12 Compléter l'offre d'hébergement adaptée aux gens du voyage en cours de sédentarisation 13 Adapter et renforcer l'offre d'hébergement saisonnier

DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIÉE

Action 1 SPATIALISER LES OBJECTIFS DE LOGEMENT DU PLUI

Contexte	Le PLUi prévoit à l'horizon 2026, la construction de 1250 logements, soit une moyenne de 125 logements par an, conduisant à une augmentation de la population estimée à 2875 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009). Un des objectif est de renforcer la construction sur la commune de rang B et le pôle constitué par Doussard (rang C) tout en préservant un accueil équilibré de la population entre les deux pôles principaux et les bourgs de communes de rang D. Dans le cadre de son volet Programme Local de l'Habitat, le PLUi définit des objectifs de création de logements à 6 ans, sur la période 2016-2022.
Objectifs	• Répartir l'offre de logements par commune en s'inscrivant dans les grands équilibres fixés par le PADD • Définir pour chaque commune des objectifs minimaux à atteindre aux différents temps du PLUi pour garantir l'atteinte des objectifs définis par le SCoT • Mettre en avant et prendre en compte le potentiel et les sensibilités de chaque commune et groupements bâtis en cohérence avec le diagnostic territorial
Nature de l'action	Planification
Déroulement de l'action	• La spatialisation des objectifs en logement par commune est synthétisé au sein du tableau ci-après. Les objectifs en logements sont répartis selon trois typologies : commune de rang B, de rang C et de rang D. • Conformément au PADD, ces objectifs sont modulés en fonction de ces trois typologies. Les pôles de Faverges et de Doussard devront réaliser une part plus importante de leurs objectifs totaux sur cette période (650 logements sur Faverges et 300 logements sur Doussard). Les communes de rang D devront réaliser 300 logements répartis sur 8 communes. • Le tableau détaille la part de la production de logement consacrée à des formes de logements adaptés à des publics spécifiques (en lien avec les actions 14 à 17 du PLH) : jeunes ménages, personnes âgées, ménages à faibles ressources, foyers monoparetaux, famille en cours de sédentarisation, etc, en précisant la part de logements sociaux et leur répartition en fonction des types de financement. • Le potentiel foncier dégagé par le PLUi est rappelé vis-à-vis des objectifs de logements. Il inclut une part de la réalisation de logements en densification • Afin d'intégrer que seule une partie du potentiel repéré en densification et en division parcellaire sera libérée durant la vie du PLUi, l'objectif de densification de ces espaces a été ramené à 10 logts/ha.
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, CG 74, Région Rhône Alpes, collecteurs d'action-logement, Personnes Publiques Associées, EPF 74, Bassin Annecien
Moyens	• sans objet (intégrée à l'élaboration du PLUi)
Indicateurs d'évaluations	• Nombre, types et localisation des logements créés (source Sit@del logements commencés)
Calendrier	**2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021** *< durée de vie du volet PLH et au-delà, évaluation du PLUi >*

	Spatialisation de l'objectif en logements du PLUi								Potentiel foncier dans le cadre du PLUi
RANG DE LA COMMUNE NOM DE LA COMMUNE	Objectif en logements d'ici 2025 (PLUi)	Objectif en logements d'ici 2022 (PLH)	Objectifs de logements favorisant la diversité de l'habitat sur la durée du PLH	Dont					
				Logements sociaux *PLUS*	*Logements sociaux* *PLAI*	*Logements sociaux* *PLS*	*Logements adaptés aux gens du voyage* *(PLAI-MUS)*	*Autres logements adaptés aux jeunes et aux séniors*	Estimation du foncier disponible en zone U et AU pour le logement en ha (2026)
RANG B									
FAVERGES	762	348	70	50	15	4	1	27	12.7 (+14 HA EN DENSIFICATION)
RANG C									
DOUSSARD	430	198	94	80	10	4			12.2 (+4.9 HA EN DENSIFICATION)
RANG D									
COMMUNES	397	180	27	18	5				12.2 (+16.8 HA EN DENSIFICATION)
CHEVALINE									0.3
CONS-STE-COLOMBE									0.5
GIEZ			2		2				0.95
LATHUILE			10	8					2.88
MARLENS									0.66
MONTMIN									1.62
SAINT-FERREOL			10	8					2.17
SEYTHENEX			5	2	3				3.09
TOTAL CCPF	**1589**	**726**	**189**	**148**	**35**	**8**	**1**	**27**	**37**

La répartition des objectifs est fondée sur les projets en cours ou en réflexion au sein des communes, notamment :

>>> FAVERGES : opération d'ensemble avec logements adaptés pour personnes âgées dans le centre-ancien (27 logements).

>>> DOUSSARD : réflexions de 2 opérations mixtes intégrant du logement social, assurées dans le projet de PLUi par la mise en place de périmètre de mixité sociale défini au L123-1-II 4°

>>> LATHUILE : opération en cours intégrant du logement social

>>> ST-FERREOL : emplacement réservé pour une opération de logement social sous la forme de collectifs ou semi-collectifs.

Compléments sur la fiche action N°1

1/ LA RÉPARTITION

Conformément au SCoT et au PADD du PLUi, les objectifs sont modulés en fonction des différents rangs. L'objectif global est également modulé en fonction des particularités locales, notamment sur le ou les deux sites susceptibles d'accueillir le développement complémentaire au pôle principal de chaque commune.

Ainsi, les spécificités locales comme la présence d'un potentiel de densification très important à St-Ferréol ou la présence de nombreuses contraintes tant environnementales que de réciprocité à Chevaline par exemple, ont généré des disparités sur les objectifs et temps de réalisation à termes du PLH puis du PLUi.

2/ LES OBJECTIFS EN TERMES DE DIVERSITÉ DE L'HABITAT

Afin d'assurer la diversité de l'habitat, le PLUi retient un objectif de 20% de la production totale de logements consacrée à des formes de logements adaptés à des publics spécifiques. Cette offre se décline en logements sociaux et dans d'autres types de logements (petits locatifs privés, logements communaux, accession sociale à la propriété, petits terrains à bâtir, etc.). Cette offre se déploie au sein des opérations programmées ou grâce à des interventions sur le parc existant (remise sur le marché et amélioration de logements vacants par exemple). Le territoire de la CCPF de manière générale n'est pas concerné par un marché tendu du logement. En effet, la commune de Faverges permet de maintenir cette situation par sa large part de logement social au sein de son parc de logements.

En revanche, sur une approche commune par commune, la commune de Doussard est loin d'atteindre ses objectifs en logements sociaux. La particularité de la commune de Doussard assujettie à l'article 55 de la loi SRU (modifiée par la loi du 18 janvier 2013) l'oblige à atteindre 25 % de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales à horizon 2025. En janvier 2014, la commune de Doussard son taux était de 7,2%. La production de logements à horizon 2026 est de 300 logements autorisés dans le cadre du SCoT, cependant pour atteindre les 25% de logements sociaux la commune de Doussard devrait apporter une production de près de 358 logements. L'équation étant intenable, le PLH se propose d'établir un plan d'actions pour la commune de Doussard au delà du PLUi afin que la commune puisse progressivement atteindre de façon réaliste les objectifs demandés par l'article 55 de la loi SRU. D'où la nécessité de mettre en oeuvre les outils afin de lui permettre d'atteindre une production de logements locatifs sociaux aidés d'ici 2025, dont une partie à horizon 2022 pendant la durée du PLH.

Ainsi, en termes de production de logement social, la démarche a été double :

» **perpétuer la création de logements sociaux sur la commune de Faverges sur le rythme qu'elle peut connaitre actuellement, afin de soutenir la création de logement social complexe à atteindre sur Doussard,**

» **mettre en oeuvre l'ensemble des dispositifs possibles sur la commune de Doussard pour atteindre progressivement mais de façon ambitieuse, ses objectifs.**

Les objectifs de logements sociaux se fondent sur une augmentation de la faible production actuelle en inadéquation avec les besoins des ménages modestes, en privilégiant les financements PLUS en majorité (80%), PLAI (15%) et une part très fine de PLS (5%) pour atteindre une moyenne de près de 26 logements par an.

La part de PLS est prévue dans les 2 pôles de rang B et C avec pour objectif de pallier à l'absence de petits logements locatifs privés et de contribuer à une maîtrise du coût des loyers par le déploiement d'une offre publique de qualité.

DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIÉE

Action 2 SUIVRE LES SECTEURS DE PROJETS D'HABITATS ET EVALUER LES O.A.P.

Contexte	• Le PLUi offre un outil efficace pour définir la programmation attendue et les grands principes d'organisation des secteurs de projet : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) • Le PADD préfigure à travers ces orientations plusieurs types de projets correspondant chacun à une programmation et à des enjeux urbains particuliers.
Objectifs	• Identifier et suivre l'utilisation faite du potentiel foncier existant à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Faverges, à l'intérieur et en périphérie des groupements bâtis, pouvant accueillir de nouveaux logements. • Élaborer pour chaque type de projet une OAP définissant les attentes en termes de programmation, de densité, d'organisation spatiale et d'intégration architecturale et paysagère • Les OAP devront permettre de produire un habitat durable à travers notamment : - la limitation de la taille des lots, - l'accroissement des actions des collectivités locales dans les opérations d'aménagement, - une réflexion sur les formes urbaines innovantes (logements BBC), les économies d'énergie, l'utilisation de matériaux sains, les liaisons douces… - la promotion d'un urbanisme de qualité sur les opérations d'ensemble notamment sur les communes de rang B et C
Nature de l'action	Planification
Déroulement de l'action	• En concertation avec les communes, chaque site de projet d'habitat identifié dans le PLUi fait l'objet d'un renvoi à des OAP : A - Restructuration de l'entité urbaine principale B - Restructuration des entités urbaines secondaires C- Plan guide de développement et d'organisation urbaine D- Les extensions urbaines • Chaque OAP définit les dispositions à respecter pour le type de projet identifié, en termes : - d'orientations sur les logements à créer selon leur type, leur taille et le statut d'occupation - de densité minimale à respecter - de principes d'implantation, organisation interne du site - de rapport au bâti et à la végétation existante - de gestion de l'accès, les déchets et de l'eau - de gestion des espaces non bâtis (jardins, espaces publics...) • Les OAP font l'objet d'une évaluation au fur et à mesure des opérations, le bilan de fin et de mi-parcours du volet PLH est l'occasion de les adapter si nécessaire.
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, CAUE, STAP, Personnes Publiques Associées
Moyens	• sans objet (action intégrée à l'élaboration du PLUi)
Indicateurs d'évaluations	• évaluation des opérations réalisées au regard des objectifs déterminés au sein des OAP

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	OAP du PLUi			*1er bilan du fonctionnement*		*2ème bilan du fonctionnement*

INITIER UNE POLITQUE DE L'HABITAT PAR UNE GOUVERNANCE ET UNE ANIMATION INTERCOMMUNALES

Action 3 METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE INTERCOMMUNAL DE L'HABITAT

Contexte	• Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis. • La mise en place de cet outil devra s'effectuer avec des moyens proportionnés aux capacités de la Communauté de Communes du Pays de Faverges • La mise en place d'une politique de l'habitat efficace repose sur une bonne connaissance des acteurs du logement présents sur le territoire ou susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs définis.
Objectifs	• Mettre en place en interne des outils de suivi quantitatifs et qualitatifs de l'évolution du parc de logements de la Communauté de Communes, en s'appuyant sur les indicateurs disponibles • Être en mesure d'identifier au plus tôt les éventuels écarts entre les objectifs initiaux et la réalité (nombre de logements, répartition). • Coordonner les analyses de l'enveloppe urbaine de la DDT avec les études de suivi foncier de la CCPF • Identifier les référents institutionnels en charge du logement, faire le bilan des aides financières et techniques qu'ils peuvent apporter à la réalisation de projets de logements et plus généralement à la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. • Mettre en place des outils d'analyse de suivi des évolutions des loyers sur les communes de l'agglomération d'Annecy et l'étendre progressivement au Pays de Faverges • Être en mesure d'encadrer les loyers et de calibrer les dispositifs fiscaux (investissement locatif...) et les dispositifs d'aides publics, fixer les loyers du parc conventionné et programmer plus finement le logement social. • Réaliser les bilans annuels du PLUi et le bilan de mi-parcours du volet PLH • Informer les usagers
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination
Déroulement de l'action	1- Mise en place d'un dispositif d'observation initial et d'une méthode de suivi, basés sur les indicateurs disponibles (INSEE, SITADEL, FILOCOM, etc.) et les partenariats possibles (signature de bail privé), afin de connaître les évolutions concernant notamment : - la construction de logements - la construction de logements sociaux ou remplissant des besoins spécifiques identifiés sur le territoire - la vacance - le parc de résidences secondaires - l'utilisation des potentiels fonciers définis par le PLUi - la répartition de l'offre nouvelle de logement sur le territoire - le prix des loyers - la vacance locative Organisation en parallèle d'un répertoire de personnes ressources permettant une association régulière du réseau de personnes ressources aux temps forts du PLH 2- Actualisation a minima annuelle de l'observatoire en intégrant les nouvelles données disponibles. Reprise de référentiels nationaux et labellisés dès que la mise à disposition aux EPCI est établie. 3- Utilisation de l'observatoire pour la production des bilans annuels et de mi-parcours du volet PLH, ainsi que l'évaluation globale du PLUi.
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, Pays de Faverges, services de l'Etat, EPF74, bailleurs, Adil, agences immobilières
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Pays de Faverges : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi du volet PLH du PLUi
Indicateurs d'évaluations	• Création de l'observatoire local • Bilan de la réunion annuelle de l'observatoire

Calendrier

2016	2017	2018	2019	2020	2021
mise en place		*bilan mi-parcours*			*bilan du volet PLH*

< suivi et actualisation, bilans annuels >

INITIER UNE POLITQUE DE L'HABITAT PAR UNE GOUVERNANCE ET UNE ANIMATION INTERCOMMUNALES

Action 4 CONSTITUER UNE INSTANCE POLITIQUE DE L'HABITAT POUR LE PAYS DE FAVERGES

Contexte	• La coordination de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de la Communauté de Communes pour prendre les décisions relatives au logement et piloter cette politique communautaire
Objectifs	• Prévoir la mise en place d'une instance politique de suivi et de pilotage du PLH. • Favoriser le partage d'expériences et de connaissances entre les élus communautaires et municipaux. • Elaborer un comité de suivi politique et les mettre en relations avec les instances qui, à l'échelle communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage du PDH, comité régional de l'habitat, COPIL d'opération d'urbanisation, etc.). • Réaliser les bilans annuels du PLUi et le bilan de mi-parcours du volet PLH
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination
Déroulement de l'action	1- Identification au sein du conseil communautaire des élus référents sur la thématique de l'habitat, les regrouper au sein d'une instance décisionnelle à définir (commission, comité de pilotage, groupe de travail, etc.) 2- Définition du fonctionnement de cette instance et de ses prérogatives (suivi du volet PLH, gestion du PIG...) 3- Mise en relation de cette instance avec les élus et instances qui, à l'échelle communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage du PDH, comité régional de l'habitat, COPIL d'opération d'urbanisation, etc.). 4- Réunion de l'instance a minima annuellement pour la préparation des bilans annuels du PLUi et du bilan de mi-parcours du volet PLH.
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Bassin Annecien, PNR, CG, CR,...), services de l'Etat, etc.
Moyens	• Fonctionnement interne de la Communauté de Communes du Pays de faverges
Indicateurs d'évaluation	• Nombre de réunions de l'instance

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	création de l'instance de décision	*fonctionnement de l'instance de décision*				

MAÎTRISER ET MOBILISER LE FONCIER POUR GARANTIR LA PRODUCTION EN LOGEMENTS SUR LA CCPF

Action 5 COORDONNER ET AMÉLIORER LA VEILLE ET L'ACTION FONCIÈRE SUR LES POTENTIELS FONCIERS MUTABLES

Contexte

- Le PLUi met en place une politique ambitieuse en termes de création de logements, d'adaptation de l'offre et d'économie de l'espace. Une des clefs de réussite de cette politique ambitieuse en limitation de la consommation de l'espace est la veille et l'action foncière, qui permettent de mobiliser les potentiels fonciers nécessaires à une production de logements aux endroits ciblés par la collectivité.
- A travers les emplacements réservés et le Droit de Préemption Urbain notamment, le PLUi offre aux communes et à l'intercommunalité des outils de maîtrise foncière qui peuvent aider à atteindre les objectifs fixés. Pas toujours mobilisés actuellement par les communes, ces outils appellent une coordination entre les communes et l'intercommunalité sur ce point.

Objectifs

- Répartir clairement les rôles entre intercommunalités et communes en termes de politique foncière.
- Assurer une veille foncière sur les secteurs concernés et identifiés préalablement.
- Être en mesure le cas échéant d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation des projets de logements.

Nature de l'action

Conseil / Ingénierie

Animation de partenariat / coordination / stratégie foncière

Déroulement de l'action

1- Création d'un outil de suivi foncier sur les zones urbaines de la Communauté de Communes du Pays de Faverges en s'appuyant sur les travaux du PLUi, les parcelles stratégiques pour la réalisation de projets de logements :

- dents creuses ou friches pouvant faire l'objet de micro-opération ou de renouvellement permettant une réhabilitation ou une amélioration conjointe des espaces publics
- parcelles «verrou» nécessaires au désenclavement ou à la viabilité de site de projet

2- Mise en place et suivi de périmètre de mixité sociale sur les secteurs tendus comme à Doussard notamment.

3- Mise en place d'emplacement réservé à destination de réalisation d'opération de logements avec une part de logements locatifs aidés soutenu par la CCPF ou la commune.

4- Prise de contact et si nécessaire conventionnement avec les organismes et acteurs du logements susceptibles de se porter acquéreur de terrain pour le compte de la collectivité ou pour mener les opérations de logements (Etablissement Public Foncier, bailleurs sociaux, etc.)

5- Suivi des mouvements fonciers et définition d'un protocole de réaction pour les ventes concernant les sites stratégiques identifiés

Pilote(s)

Communauté de Communes du Pays de Faverges

Partenaires

Communes, EPF74, bailleurs sociaux.

Moyens

- Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Pays de Faverges : inscription dans la fiche de poste d'un technicien de la mise en place de l'outil de suivi foncier.

Indicateurs d'évaluations

- Observatoire foncier particulier sur les secteurs de projets définis au sein du PLUi, nombre d'emplacement réservés à buts résidentiels activés, nombre de parcelles ciblées activées

Calendrier

2016	2017	2018	2019	2020	2021
mise en place de l'outil de suivi	*> utilisation de l'outil de suivi foncier*				

AGIR SUR LE PARC PUBLIC EXISTANT

Action 6 POURSUIVRE LA CREATION ET ACCOMPAGNER LA MISE À NIVEAU DU PARC SOCIAL

Contexte	• La Communauté de Communes du Pays de Faverges compte en 2012, 937 logements sociaux, dont 87% sont concentrés à Faverges et dont la majorité a été construit avant 1980, ainsi, une grande majorité de ce parc est très ancien. • Plusieurs opérations de renouvellement urbain sont constatés sur la commune de Faverges, dont la plus importante reste à ce jour l'opération des «Grandes Pièces». • La commune de Doussard soumise à des objectifs forts de logements locatifs sociaux, ainsi tous les outils existants pour développer ces derniers doivent être mobiliser pour les atteindre.
Objectifs	• Dresser le bilan des projets en cours et des éventuels besoins de mise à niveau ou d'adaptation du parc social existant à Faverges. • Accompagner les bailleurs le cas échéant dans les opérations de rénovation urbaine ou de requalification énergétique des logements. • Favoriser l'atteinte des objectifs de rattrapage de la loi SRU en intégrant les logements conventionnés privés
Nature de l'action	Conseil / Ingénierie Animation de partenariat / coordination
Déroulement de l'action	1 - Finaliser l'opération de renouvellement des immeubles collectifs de l'ancienne gendarmerie en veillant à la réalisation de la part de logements aidés 2 - Mise au point avec les bailleurs sociaux des besoins spécifiques en matière de requalification du parc social existant à Faverges 3- Mise en place et suivi de périmètre de mixité sociale sur les secteurs tendus comme à Doussard notamment. Mise en place en parallèle d'emplacement réservé à destination de réalisation d'opération de logements avec une part de logements locatifs aidés soutenu par la CCPF ou la commune. 4- Mise en place un dispositif d'aide financière aux communes pour le développement du logement aidé: création d'un fond intercommunal en complément des aides mises en oeuvre par les partenaires pour la réalisation de logements locatifs aidés. 5- Hiérarchisation des besoins et anticipation des éventuels besoins de relogements au sein des opérations de la Communauté de Communes du pays de Faverges.
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, bailleurs sociaux, services de l'État, Act Habitat, Anah, Agents immobiliers et notaires
Moyens	• Budgets des bailleurs sociaux • Versement par la CCPF d'une prime allouée par création de logement locatif social de 3000€ pour un financement PLAI et 2000€ pour un financement PLU.
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de logements sociaux réhabilités • Nombre d'aide accordé et de prime «jeune» déclenchée

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Finaliser les opérations en cours		*<< mise en place des éventuels projets de requalification*			
	Diffusion de l'information et mise en place de l'aide au conventionnement					

Afin d'atteindre les objectifs en logements sociaux de la commune de Doussard et dans la continuité de la démarche intercommunale de poursuivre le développement du parc locatif accessible se traduit par l'engagement des 10 communes en faveur de la réalisation d'un objectif de 350 logements sur la durée du PLUi (13 ans : les 10 ans du PLUi intégrant également les 3 ans de mise en application du document (élaboration et approbation))soit 162 sur la durée du PLH. Soit une moyenne annuelle de 27 logements (PLUS, PLAI et PLS).

Objectif global de production de logements locatif social :

> 162 sur les 6 ans du PLH

Répartition par type de logements

- 80% de PLUS (loyers classique) soit 129 logements
- 15% de PLAI à développer prioritairement dans les communes de Faverges et Doussard soit 25 logements
- 5% de PLS (loyers intermédiaires) soit 8 logements

Ce décompte ne prend pas en compte les projets en cours ou à venir dans l'année d'approbation du PLUi (exemple à Faverges de la maison de santé). Ils sont cependant inscrit dans le tableau récapitulatif de l'action 1.

AGIR SUR LE PARC PUBLIC EXISTANT

Action 7 INITIER UNE GESTION COORDONNÉE DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAUX

Contexte	• La plupart des communes de la Communauté de Communes du Pays de Faverges dispose d'un ou plusieurs logements communaux, utilisés pour des usages diversifiés : logement locatif libre, logement de fonction, logement aidé (loyer bas sans conventionnement). Dans un contexte rural, ils sont une composante importante du parc de logements, complémentaire du parc social. • Pour les communes de rang D, la gestion locative de ces logements et les investissements qui y sont liés représentent une charge parfois importante, mais peuvent parfois constituer une source de revenus et s'assurer de la réalisation d'une opération locative sociale.
Objectifs	• Mieux connaître le parc des logements communaux, en termes de typologie de logement, d'usage et d'état. • Étudier des solutions de mutualisation de gestion de ce parc • Soutenir l'amélioration progressive de ce parc en programmant et en répartissant les investissements dans le temps
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide
Déroulement de l'action	1- Inventaire des logements communaux existants, en détaillant les caractéristiques et l'usage locatif qui en est fait. Recenser les éventuelles difficultés de gestion rencontrées par les communes. 2- Amorcer une concertation avec les communes pour étudier collectivement la mutualisation de tout ou partie de la gestion du parc communal. 3- Acter en conseil communautaire et mettre en place les solutions retenues
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, organismes ressources (ex : PACT Habitat-PACT ARIM, etc.).
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Pays de Faverges : inscription dans la fiche de poste d'un technicien de la mise en place de la concertation et le cas échéant de la gestion du parc
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de logements communaux inventoriés

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		inventaire et concertation	*solution retenue et mise en place*			

AGIR SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT

Action 8 IDENTIFIER ET AGIR SUR LA VACANCE DURABLE, PRINCIPALEMENT À FAVERGES

Contexte	• La commune de Faverges présente un taux de vacance de près de 10% soit près de 390 logements avec une nette augmentation sur la dernière décennie. Le parc posant un problème de vacance durable (3 ans et plus) concerne 30% des logements vacants, dont près de la moitié se situe à Faverges et 85% concernent le parc privé. • La vacance se concentre sur les logements anciens, les petits logements, les logements collectifs et les logements présentant les plus faibles niveaux de confort. • La vacance semble avant tout due à une inadéquation des logements (taille et confort) à la demande potentielle dont ils pourraient faire l'objet : locatif privé, plutôt jeunes ménages ou célibataires, plutôt durée courte ou moyenne. • Une OPAH a été lancée jusqu'en 2006 avec un retour peu satisfaisant selon la commune.
Objectifs	• Améliorer la connaissance du parc durablement vacant, notamment en termes de localisation et d'origine de la vacance. • Mettre au point une méthode de réaction à la vacance durable, afin de définir des stratégies d'accompagnement pour la remise sur le marché des logements vacants. • Élaborer une «boîte à outils» regroupant l'ensemble des outils pouvant aider le propriétaire, le potentiel acquéreur ou la collectivité à remettre le logement sur le marché • Intégrer cette fiche action au sein du PIG intercommunal sur l'habitat indigne
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide / d'un service
Déroulement de l'action	1- Qualification de la vacance sur le territoire à l'aide des statistiques disponibles (FILOCOM), mise au point d'indicateurs de suivi de la vacance dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat. 2- Élaboration d'un questionnaire permettant de décrire un bien durablement vacant, d'en dégager les causes de vacance et de mettre en vis-à-vis les outils pertinents pour aider à sa remise sur le marché. 3- Recensement sur la base de ce questionnaire avec les élus communaux des situations de vacance durable. 4- Déclenchement des actions ciblées, comme par exemple : - contact propriétaire - assistance pour dossier d'aide à l'amélioration des logements - proposition d'achat pour un projet de requalification ou de micro-opération - bail à réhabilitation / acquisition-amélioration - recherche d'accès aux étages des immeubles à rez-de-chaussée commerciaux - recherche de jardin ou de garage à associer à la construction
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Bassin Annecien, PNR, EPF74, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Pays de Faverges : pilotage d'un stage dédié • Mise en place d'une aide pour la remise sur le marché des logements durablement vacants
Indicateurs d'évaluations	• Évolution du nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans (base FILOCOM)

Calendrier

2016	2017	2018	2019	2020	2021
Suivi et qualification de la vacance			*Questionnaire et inventaire des situations de vacance durable*	*Mise en place d'actions pour la résorption de la vacance durable*	

AGIR SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT

Action 9 INCITER ET SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT EN CIBLANT PARTICULIEREMENT L'HABITAT INDIGNE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE CONVENTIONNÉE

Contexte	• A l'échelle de la Communauté de Communes, le parc privé identifié dans le cadre près de 150 logements se situent dans les catégories 7 et 8 (médiocre et très médiocres) soient sans confort (pas de sanitaire). • En 2012, 3188 ménages (propriétaires occupants) résident dans un logements construits avant 1975 dont 696 ménages sont éligibles aux aides de l'Anah et susceptiblent de se retrouver en précarité énergétique. • Le bâti agricole traditionnel vacant ou en fin d'usage représente un potentiel interressant en termes de logements et cela dans chacune des 10 communes et souvent au sein des bourgs. Les volumes conséquents et le patrimoine que représente ce bâti sont un des enjeux forts de ce PLUi. Les difficultés de réhabilitation et les moyens financiers à mobiliser importants sont avancés. • Face à la problématique que connaît Doussard dans la production de logement social et de son potentiel de production de logements, une réflexion de création de logement social sur le parc privé existant a été développée. En effet, le constat local d'une offre locative de moindre qualité a généré la création d'une action du PLH sur la création de logement social conventionné, par une aide au propriétaire du logement s'il s'engage à faire des travaux et louer aux ménages à faibles revenus.
Objectifs	• Mobilisation du bâti existant pour le développement d'une offre de logements locatifs sans consommation de foncier. • Identifier les logements présentant des caractéristiques d'indignité et d'indécence. • Identifier le patrimoine agricole local vacant ou en fin d'usage au sein des bourgs • Encourager la réhabilitation du bâti locatif privé • Organiser le repérage de ces habitats en lien avec les acteurs locaux. • Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir le patrimoine rural architectural
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination / planification / mise en place d'une aide
Déroulement de l'action	1- Bilan des dispositifs d'aides techniques et financières à disposition des porteurs de projets pour améliorer un logement en fonction des différentes situations (propriétaires/bailleurs occupants, adaptation au handicap, patrimoine locatif, occupation occasionnelle, etc.) : bilan de l'OPAH sur Faverges. 2- Étudier la mise en oeuvre d'un nouveau dispositif d'aide de l'amélioration de l'habitat sous la forme d'un projet d'intérêt général (PIG) regroupant l'ensemble des outils pouvant aider le propriétaire, l'occupant ou la collectivité à résorber les situations d'habitat indigne, en s'appuyant en particulier sur le «programme Habiter mieux» . Il s'agit à travers le PIG de mener de front certaines dynamiques (recensement, montage de dossier) en intégrant notamment le changement de destination du bâti agricole vacant. 3- Mise en place d'une aide au conventionnement par la CCPF (en lien avec l'action 6) : • versement d'une prime pour le conventionnement de logements locatifs privés, avec travaux complémentaire à la subvention de l'ANAH. Le propriétaire s'engage à plafonner le loyer et à louer à des ménages remplissant certaines conditions de ressources. Le montant est fonction du classement de la commune de localisation du logement. Elargir la prime au loyer intermédiaire plus attractif pour les propriétaires bailleurs (loyer plus élevé plus proche du loyer du marché) 4- Présentation aux instances communautaires et propositions d'actions sur cette problématique (ex : aide, communication, etc.). 5- Proposer des montages financiers adaptés à la thématique du bâti agricole vacant voué à un changement de destination (appel d'offre à la concurrence, montage public privé sur plusieurs entités...) 6- Information de la population via le journal communautaire et/ou les autres moyens de diffusion de la Communauté de Communes du Pays de Faverges. 7- Opérer une information relais auprès des professionnels de montage foncier dans la réhabilitation de patrimoine architectural. 8- Communication des avantages du conventionnement avec ou sans travaux à destination des bailleurs privés et des locataires

AGIR SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT

Action 9 INCITER ET SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT EN CIBLANT PARTICULIEREMENT L'HABITAT INDIGNE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE CONVENTIONNÉE

Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, Institutions, EPF74, et autres collectivités (Bassin Annecien, PNR, CG, CR,...), Anah, services de l'Etat, associations impliquées dans le logement, Act-Habitat, acteurs du logement, ADIL, CCAS, les services d'aides à domicile : ADMR (service à la personne), les travailleurs sociaux, la Chambre d'Agriculture 74
Moyens	• Versement par la CCPF d'une prime à destination des propriétaires qui conventionnent leur logement avec travaux : prévoir une enveloppe de 60 000€ • Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Pays de Faverges et pilotage d'un stage dédié • Communication sur les moyens disponibles
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de dispositifs d'information mises en place / évaluation de la vacance / Etat d'avancement du PIG (signature du partenariat) • Nombre d'aide accordée / déclenchée

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Suivi et qualification de l'habitat indigne et du bâti agricole vacant	*Bilan des dispositifs et présentation aux élus des actions à inscrire au PIG*	*Mise en place d'action pour la résorption de l'habitat indigne et soutient au montage de dossier sur le bâti agricole vacant*	*suivi et bilan mi-parcours des actions du PIG avec transmission des conclusions au Comité Régional de l'Habitat sur les projets de développement de l'offre locative sur du bâti vacant*		

DÉVELOPPER CERTAINES CATÉGORIES DE LOGEMENTS ET FAVORISER UN ACCÈS AUX POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Action 10 DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PERMETTANT L'INSTALLATION DES JEUNES

Contexte	• les conditions d'accès à la propriété des jeunes ménages locataires sont de plus en plus contraintes par les prix de l'immobilier notamment sur les bords du rives du lac d'Annecy et par extension sur la commune de Lathuile. Le foncier a progressé dans des proportions plus fortes que celle de l'immobiler. Le prix moyens des terrains sur la CCPF a plus que triplé entre 2000 et 2011. • Une offre de logements aidée trop peu développée sur la commune de Doussard. • Un potentiel important de ménages pouvant accéder au parc locatif aidé : 71% des ménages locataires du privé peuvent prétendre à un logement aidé
Objectifs	• Développer une offre facilitant pour les jeunes familles une première installation sur le territoire, sous la forme de logement locatif social ou à loyer attractif sur un temps limité et faciliter par ce biais des projets à plus long terme de réhabilitation ou de construction de logement sur le territoire. • Inciter les bailleurs privés à louer leurs logements aux jeunes ménages. • Mettre en oeuvre un dispositif d'aide financière aux communes pour les aider au développement du logement aidé
Nature de l'action	Planification Animation de partenariat / coordination
Déroulement de l'action	1- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources : - des types de montages et de dispositifs (logements sociaux, accession aidée, logement communaux, partenariats avec des bailleurs privés, etc.) qui pourraient correspondre aux objectifs des «logements-relais» - faire participer les opérateurs privés à la production de logements aidés par des secteurs de projets prévus par le PLUi qui se prêteraient au déploiement d'une offre dédiée aux jeunes-ménages (servitude de mixité sociale...) - du patrimoine bâti existant notamment communal et intercommunal qui pourraient être mobilisés sur cet objectif 2- Mettre en place un dispositif d'aide financière aux communes pour le développement du logement aidé : versement d'une aide complémentaire aux bailleurs s'engageant à louer leur bien à un jeune de 18 à 30 ans 3- Proposition d'un dispositif aux instances communautaires. 4- Mise en place du dispositif.
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Syndicat Mixte du SCOT, CG, CR,...), État, société civile, EPF74 pour les communes partenaires
Moyens	• Budget de fonctionnement de la CC du Pays de Faverges : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi de la politique d'habitat. • Versement d'une aide complémentaire si le propriétaire s'engage à louer le bien à un jeune de moins de 30 ans pendant la durée du conventionnement, prévoir une enveloppe de 20 000€
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de logements créés / consacrés à l'objectif de mise à disposition des jeunes ménages • Evolution du nombre et profil de demandeurs d'un logement locatif social • Suivi des données du nombre de logements locatifs sociaux livrés et la part de logements locatifs sociaux dans les résidences pincipales • Bilan à réaliser à mi-parcours et transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat.

Calendrier	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
	Identification des dispositifs possibles et des sites potentiels	*Suivi des opérations et de l'évolution des besoins*		*Bilan triennal des objectifs atteints*	*Réajustement et suivi des opérations et de l'évolution des besoins*	

DÉVELOPPER CERTAINES CATÉGORIES DE LOGEMENTS ET FAVORISER UN ACCÈS AUX POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Action 11 AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES A DESTINATION DES SENIORS

Contexte	• Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans ne cesse d'augmenter illustrant le phénomène de vieillissement de la population. Les personnes âgées ont des besoins spécifiques en termes d'accompagnement, de logement, de transport, d'équipements, etc. • Dans la communauté de communes, 2 établissements adaptés accueillent les personnes âgées : -l'EHPAD «Résidence Chante Merle» à Chevaline - (capacité : 36 lits.) -l'EHPAD Alfred Blanc à Faverges (capacité 70 lits) • L'absence ou le faible niveau de services dans les communes de rang D et l'inadaption des logements anciens entraînent une demande de petits logements adaptés au sein des principaux bourgs. • La commune de Faverges projete de réaliser une opération dans le centre-ville à destination des séniors
Objectifs	• Réinventer une forme contemporaine de béguinage (ensemble de petits logements traditionnellement organisés autour d'une cour ou d'un jardin, accueillant historiquement des femmes en retraite spirituelle), pour créer une offre de logements adaptés aux seniors au coeur des bourgs de communes de rang B et C • Favoriser la répartition de cette offre dans le tissu urbain des pôles structurants et dans une logique de mixité générationnelle. • Etudier le développement de l'offre en hébergement spécifique (EHPAD)
Nature de l'action	Planification Animation de partenariat / coordination
Déroulement de l'action	1- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources des besoins non couverts par l'offre actuelle en termes de logements adaptés aux seniors et personnes âgées. 2- Identifier des sites propices à l'implantation de type d'opération dédiés aux séniors, en recherchant tout ou partie des caractéristiques suivantes : • site en coeur de village, accessible, idéalement à proximité des commerces et services de santé, • construction neuve ou réhabilitation d'un bâti existant, ou combinaison des deux, • entre 3 et 10 logements de plain-pied, adaptés aux personnes à mobilité réduite, • organisation autour d'un jardin ou d'un espace commun, préservé des nuisances, • possibilité d'associer une salle commune, un local et logement professionnels destinés à l'implantation de services à domicile (infirmier, aide à domicile, etc.), • possibilité d'associer d'autres formes de logements, pour favoriser la mixité générationnelle ou permettre l'installation d'un parent. 3 - Expérimenter cette forme d'opérations à travers un projet dans le bourg de Faverges 4- Etudier les besoins et les possibilités de développement de l'offre en hébergement spécialisé par extension de l'existante (Chante-Merle) 5- Mise en place d'opération en partenariat avec des porteurs de projets publics et/ou privés.
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Bassin Annecien, PNR, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, Pôle gérontologique du CG, ACT-Habitat, la CLIC, acteurs du logement, etc.
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Pays de Faverges : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi de la politique d'habitat
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de logements adaptés créés par type, financement et localisation

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	mise en place des projets prévus à court terme		*Bilan quantitatif de la demande et de l'offre à développer*	*Suivi des opérations et de l'évolution des besoins*		

DÉVELOPPER CERTAINES CATÉGORIES DE LOGEMENTS ET FAVORISER UN ACCÈS AUX POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Action 12 COMPLETER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT ADAPTÉE AUX GENS DU VOYAGE EN COURS DE SEDENTARISATION

Contexte	• La Communauté de Communes est concernée par le passage des gens du voyage mais également par des familles en voie de sédentarisation. Ainsi, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage prévoit à l'échelle de l'EPCI : 3 habitats adaptés, et pour la commune de Faverges : la réalisation de 15 places en aire d'accueil ou l'alternative de 8 places de caravanes en terrain familial ou 4 habitats adaptés. La commune de Faverges étant déjà dans une réflexion d'accueil pour les gens du voyage en cours de sédentarisation, elle s'est orientée pour la réalisation dans le cadre du PLUi et à travers le PLH sur les 4 habitats adaptés sur la commune. • Sur Faverges 2 familles sont logées dans le parc social Haute-Savoie Habitat et une troisième famille va se voir proposé très prochainement un T4 dans le contingent Résa Sociale. • La commune de Faverges dispose aujourd'hui d'un logement d'urgence aidé par l'Etat et géré par l'association Act-Habitat : «le local du routard».
Objectifs	• Détenir une meilleure connaissance des situations d'habitat des gens du voyage sur le territoire du Pays de Faverges en poursuivant l'investigation sur l'accueil et la gestion des gens du voyage • Faciliter l'ancrage territorial et l'intégration des gens du voyage • Favoriser la répartition de cette offre sur l'intercommunalité et dans les bourgs comprenant services et équipements. • Proposer un ancrage territorial • Sensibiliser les acteurs concernés et engager la recherche de solutions adaptées
Nature de l'action	Planification Animation de partenariat / coordination
Déroulement de l'action	1- Tirer le bilan des expériences d'habitat adapté sur la commune de Faverges 2- Poursuivre le suivi engagé des communes dans la réalisation des objectifs d'habitats adaptés du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. 2- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources des sites propices à la réalisation d'habitat adapté en recherchant tout ou en partie : • une répartition des habitats adaptés dans le tissu du bourg, • construction neuve ou réhabilitation d'un bâti existant, ou combinaison des deux, • la possibilité d'associer d'autres formes de logements, pour favoriser la mixité sociale et une facilité d'insertion • rechercher des terrains permettant le stationnement d'une caravane 3- Organiser des rencontres annuelles d'information et d'échange, regroupant l'ensemble des acteurs agissant dans ce cadre pour répondre aux difficultés liées au choix du terrain et à la réticence des habitants. 4- Diffusion et communication avec l'aide des associations et personnes ressources
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, services sociaux du CG PMS, services sociaux CCAS, CAF, organismes ressources, associations, ALAP74, Act-Habitat, bailleurs sociaux
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Pays de Faverges : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi de la politique d'habitat
Indicateurs d'évaluations	• Nombre, types et localisation des logements réalisés et localisation

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Retour d'éexpérience et Identification des sites potentiels	*Bilan des actions mises en place*				*Bilan sur la sédentarisation des ménages*

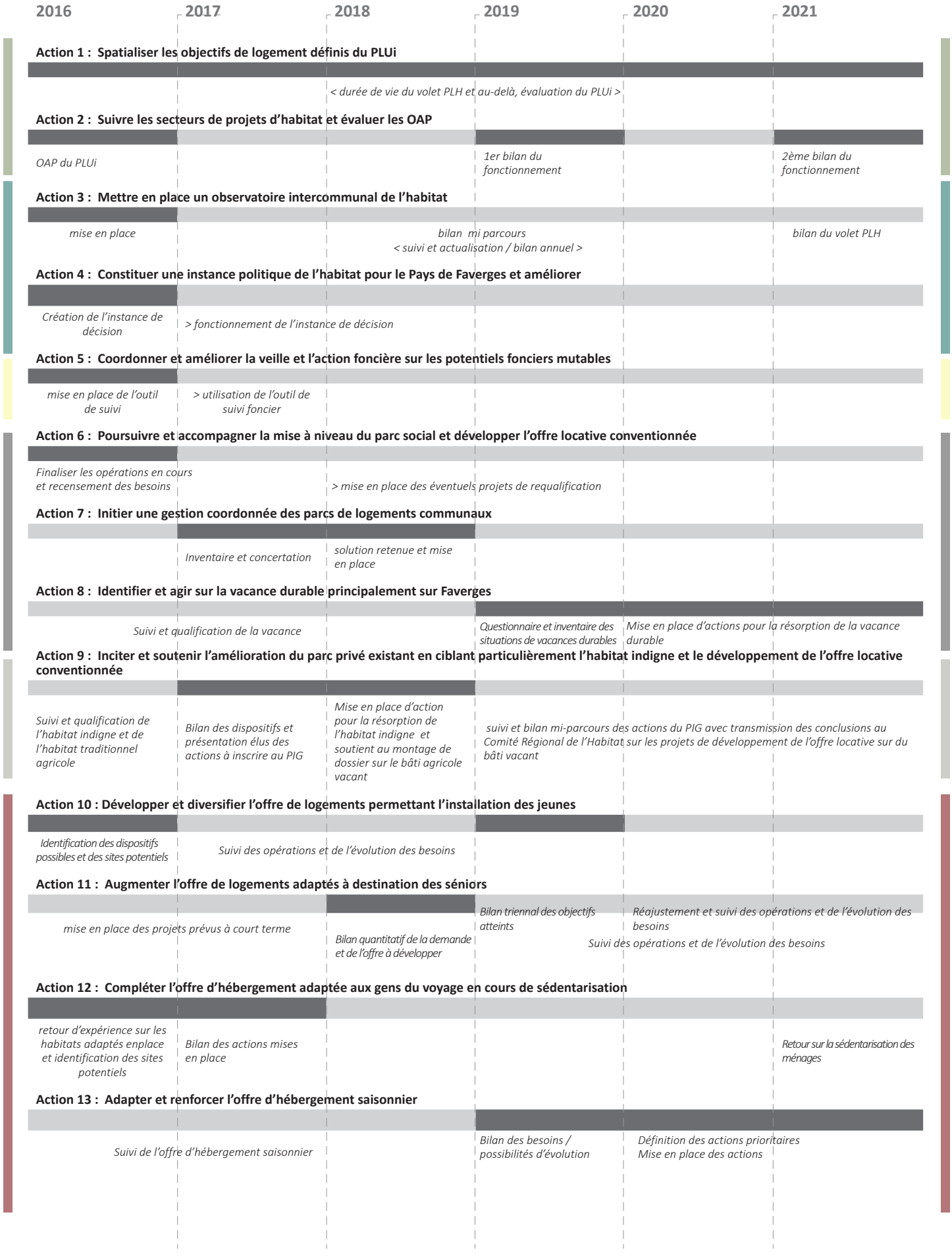
DÉVELOPPER CERTAINES CATÉGORIES DE LOGEMENTS ET FAVORISER UN ACCÈS AUX POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Action 13 ADAPTER ET RENFORCER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT SAISONNIER

Contexte	• Le Pays de Faverges est un territoire au cadre de vie de grande qualité dont les principales attractions touristiques sont liées au activités de plein air dont certaines sont reconnues à l'échelle internationale. L'offre d'hébergement est globalement insuffisante tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif (étude du schéma touristique 2014) • La proximité de sites touristiques voisins notamment des sites de tourisme blanc en manque d'offre en logements pour les saisonniers génère un apport supplémentaire de saisonniers en lien avec la pratique des sports d'hiver et d'été de montagne.
Objectifs	• Mieux connaître l'offre d'hébergement saisonnier et touristique existant sur le territoire et anticiper ses éventuels besoins d'évolutions (montée en gamme, prise en compte des sensibilités environnementales...) • Faciliter la reconversion ou l'évolution du bâti existant s'y prêtant pour des résidences secondaires
Nature de l'action	Planification Animation de partenariat / coordination
Déroulement de l'action	1- Définition d'indicateurs de suivi de l'offre d'hébergement saisonnier dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat à l'aide des statistiques disponibles (INSEE, Haute Savoie tourisme, CCI, etc.). 2- A partir notamment des conclusions des réflexions en cours et à venir en termes d'encadrement du vol libre, développement touristique de la CCPF, faire un bilan besoins / possibilités d'évolution par structure ou types d'hébergements saisonniers, afin de mettre en évidence les éventuels nouveaux besoins ou adaptations. 3- Priorisation et mise en place de stratégies adaptées à la résolution de ces situations, comme par exemple : - évolution du document d'urbanisme pour permettre des évolutions dans les limites fixées par la réglementation, - intervention foncière pour favoriser la relocalisation d'activités peu adaptée avec la proximité d'habitat résidentiel, - amélioration de la visibilité des hébergements et plus globalement de la destination (promotion des démarches de labellisation, annuaire intercommunal des hébergements, signalisation, etc.).
Pilote(s)	Communauté de Communes du Pays de Faverges
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Bassin Annecien, PNR, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Pays de Faverges : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi de la politique d'habitat
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de logements adaptés créés par type, financement et localisation

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Suivi de l'offre d'hébergement saisonnier			*Bilans besoins / possibilités d'évolution*	*Définitions des actions prioritaires* *Mise en place des actions*	

Calendrier prévisionnel des actions du PLH



Estimation des moyens à mettre en oeuvre par la collectivité

L'élaboration du PLH s'est inscrite à une échelle de 10 communes. Ce volet PLH constitue une étape intermédiaire dans la mise en place d'une politique du logement intercommunale, et pour cela, l'estimation des moyens nécéssaires s'est concentrée sur les aspects permettant d'initier cette politique et d'ancrer des dynamiques permettant à termes de concrétiser des projets sur les bases de celles inscrites au PLH et du PLUi.

MOYENS NECESSAIRES A LA MISE EN PLACE DES ACTIONS ET SUIVI DU PLH

La mise en place des actions et du suivi du volet PLH reposera principalement sur un poste chargé de mission dédié à l'urbanisme et à l'habitat, mis en place dans la présente intercommunalité.

Ainsi, la mobilisation de ressources humaines complémentaires est envisagée pour aider le chargé de mission dans la mise en place des actions 9 et 10 par la vacation ou la mise en place d'un ou plusieurs stages en appui pour développer les actions les plus complèxes.

> Mise en place d'une enveloppe intercommunale pour le versement d'une prime à destination des propriétaires bailleurs qui conventionnemnet leur logement avec travaux

Mise en place d'une enveloppe intercommunale pour le versement d'une aide complémentaire si le propriétaire s'engage à louer le bien à un jeune de moins de 30 ans pendant la durée du conventionnement (2000€ par typologie T1, 2300€ par T2 et 3100 € par typologie T3 ou T4) : 75 000€

> La mise en place d'un fond intercommunal pour l'aide à la création de logements aidés PLAI et PLUS

- logement PLAI : 3000€ soit 75 000€ pour la réalisation des objectifs du PLH,
- logements PLUS : 2000€ soit 258 000€ pour la réalisation des objectifs du PLH,

> Les moyens nécéssaires à ces ressources humaines sont estimés à : 50 000 € / an soit 300 000 € pour la durée du PLH par la création d'un poste équivalent temps plein.

> Par ailleurs, la mis en place d'un budget communication alloué au PLH dans le cadre de nombreuses actions (fiches actions : 3/9/10/11/13/14) est évalué à 2000 € / an soit 12 000€ pour la durée du PLH

>>> Coût estimatif annuel moyen CCPF : 120 000 €

MOYENS FONCIERS MOBILISABLES POUR L'HABITAT

Le PLUi prévoit différents secteurs de projets dans lesquels l'offre d'habitat peut être développée sous la forme d'opérations d'ensemble. Certaines communes possèdent au sein de ces secteurs du foncier, qui facilitera à la mise en oeuvre de la politique d'habitat par un meilleur encadrement sur ces sites. La liste ci-dessous fait état de ces moyens fonciers mobilisables pour l'habitat :

COMMUNE	OAP / ER	PARCELLES	COMMENTAIRES
Faverges	OAP		Foncier communal
Doussard	OAP		Secteur d'OAP en zone U avec périmètre de mixité sociale
Lathuile	OAP		Opération de logements mixte (précision programme)
St Ferréol	ER		Achat prévu par la commune à moyen terme pour la création d'un collectif

Glossaire

ADIL (Association départementale d'information sur le logement)

ADMR :
Réseau associatif d'aide à la personne

ALAP 74 :
Service d'accompagnement aux gens du voyage, statut d'association

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
Accompagnement d'une famille par un travailleur social, dans le cadre d'un accès ou d'un maintien dans le logement portant sur l'aide à l'insertion, l'intégration dans le logement, l'accès aux aides.

CCAS (centre communal d'action sociale)

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination
Service destiné aux plus de 60 ans ayant pour mission l'accueil et l'information des personnes âgées sur les droits, les démarches à effectuer, l'évaluation des besoins au regard des handicaps physiques et psychiques, l'orientation vers les structures adaptées.

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
Anciennement dénommé «maison de retraite», l'EHPAD est une structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie.

EPF74 : Etablissement Public Foncier 74
L'Etablissement Public Foncier Local agit au nom et pour le compte des collectivités membres par un soutien opérationnel et/ou financier, dans le but de mettre en application leurs stratégies foncières d'aménagement du territoire. Son rôle consiste à réaliser des réserves foncières pour le compte de ses membres et apporter assistance et conseil en ingénierie foncière.

Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
Ce fonds est un des outils financiers du PDALPD. Son objectif est de soutenir les ménages en difficultés sociales et financières. Le FSL aide les ménages à accéder à un logement (garantie de loyer, aides à l'installation) ou à s'y maintenir (assurance habitation, fourniture d'électricité, de gaz, d'eau…)

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Opération permettant, sous conditions, aux propriétaires occupants (résidence principale) et bailleurs (projet locatif) de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux dans leur logement.
Priorités : Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, maintien à domicile

PIG : Projet d'Intérêt Général
Le PIG est un programme d'action visant à l'amélioration d'ensembles immobiliers ou de logements dans des zones urbaines ou rurales plus ou moins étendues. C'est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé (à distinguer du Projet d'Intérêt général, également appelé PIG et prévu par le Code de l'urbanisme).

Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
La Loi du 31 mai 1990 dite « Besson » prévoit la création des PDALPD. Ce plan est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par l'État et le Conseil Général. Le PDALPD a plusieurs objectifs : connaître les besoins, développer une offre de logements diversifiée et adaptée, solvabiliser et accompagner socialement les ménages.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) / Déclinaison PLAI-O (ordinaire) et PLAI-A (adapté)
Dispositif de financement du logement social pour des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion. Dans le cas d'un PLAI-A, le ménage bénéficie d'un accompagnement social.
A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLAI est de 10 908 € pour une personne seule et de 15 894 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
Principal dispositif de financement du logement social. A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLUS est de 19 834 € pour une personne seule et de 26 487 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

PSLA : Prêt Social Location / Accession
Dispositif permettant au locataire d'acquérir progressivement son logement HLM (phase de location puis d'acquisition du bien).

A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PSLA est de 23 688 € pour une personne seule et de 31 588 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

Seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par unité de consommation. Le revenu net utilisé dans ce document ne contient pas les aides sociales (source Filocom).

Vacance

La définition varie selon la source utilisée :
INSEE : Les logements vacants sont des logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).
DGI : Filocom : Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier pour cette raison, il n'est pas assujetti à la taxe d'habitation.

C/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi

Le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi ont été déterminées et définies au sein du PADD.

Ainsi, cinq catégories d'OAP sont définies par le PLUi, chacune correspondant à un type de projet et légendée par une lettre :

A -Restructuration de l'entité urbaine principale :

Au vue des terrains et des superficies disponibles dans le tissu urbain de l'entité urbanisée principale, des OAP sont proposées afin de permettre une densification de l'entité urbaine et de garantir une planification des opérations à vocation d'habitat

B - Restructuration des entités urbaines secondaires

Lorsque l'entité principale n'accueille pas l'ensemble du développement, des secteurs de développement sont prévus au sein des entités secondaires. Ces secteurs font également l'objet d'OAP afin de venir s'insérer au plus près de la forme urbaine et de l'organisation générale de l'entité.

C - Plan guide de développement et d'organisation urbaine

OAP à l'échelle du bourg, elle permet de constituer une ligne directrice sur l'organisation urbaine du bourg, mêlant à la fois les problématiques d'habitat, d'économie, de réseaux et d'environnement.

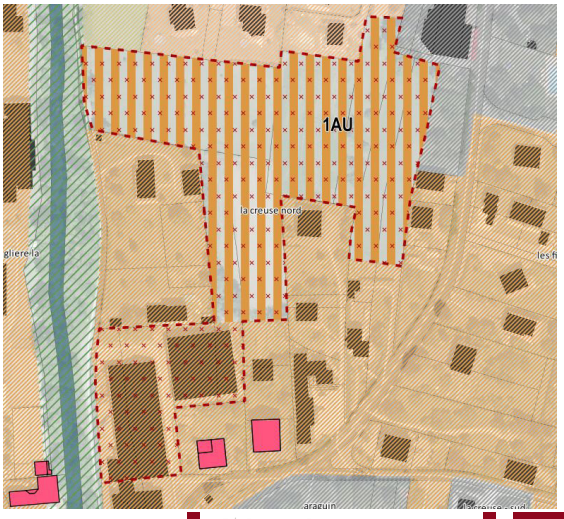
D - Les extensions urbaines

Ces OAP concernent l'ensemble des opérations dans le prolongement des entités urbaines existantes et permettent d'accueillir le développement de l'intercommunalité en termes d'habitat.

Pour les secteurs de projet les plus importants ou présentant un enjeu particulier, ces orientations communes sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le périmètre dédié à l'OAP peut-être différent du secteur identifié comme 1AU, afin d'intégrer des connexions et problématiques liées à l'environnement proches.

Exemple :



- OAP Doussard / La Creuse Nord -
Source : Cittànova

Répartition indicative de l'objectifs de logements par type de projets

Les objectifs recherchés dans l'encadrement des OAP ont été définis dans le PADD et reposent sur une insertion qualitative sous diverses thématiques : architecture, espace public, réseau, paysage, environnement et une répartition sur le territoire intercommunal de façon cohérente vis-à-vis de la structure intercommunale tant du socle paysager qu'au niveau des services et équipements.

Permettre un développement urbain raisonné en favorisant le pôle principal de Faverges et la polarité nord Doussard/ Lathuile

CRÉER DES LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE EN PRIVILÉGIANT ET RENFORÇANT LES DEUX PÔLES URBAINS PRINCIPAUX, FAVERGES PÔLE PRINCIPAL ET DOUSSARD PÔLE SECONDAIRE

Viser la création de 1900 logements sur un horizon de 20 ans sur le Pays de Faverges avec une déclinaison de densité adaptée selon la structure urbaine de chaque commune.

- Commune de Faverges : 40 lgts /ha
- Commune de Doussard : 30 lgts/ha
- Communes de Lathuile, Montmin, Cons-ste-Colombe, Seythenex, Saint-Ferreol, Giez, Chevaline et Marlens : 20 lgts/ha

RAISONNER, PRIORISER, HIÉRARCHISER LA CRÉATION DE LOGEMENTS

En définissant les objectifs et en prenant en compte le phasage dans les projets d'urbanisation afin de gérer l'accueil progressif de la population et des objectifs de densité adaptés aux structures urbaines qui les accueillent.

Privilégier le tissu bâti existant pour répondre au besoin en logements

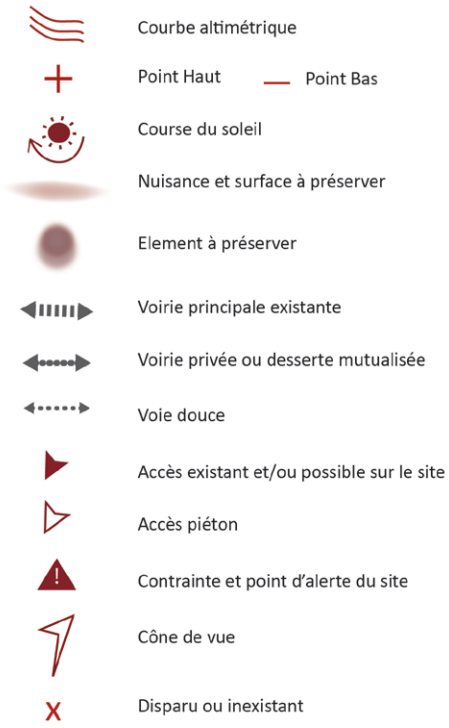
UTILISER EN PRIORITÉ LES TERRAINS NON BÂTIS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

PRIVILÉGIER LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Développer l'habitat en respectant les caractéristiques paysagères et les modes d'habiter locaux

LEGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

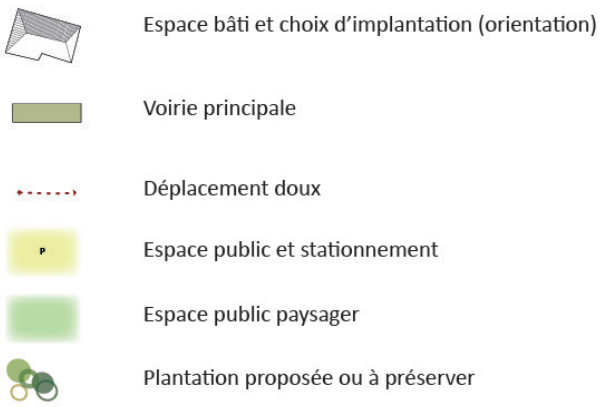
1/ Etat des lieux



Occupation Spécifique

Texte	Activités, magasins, spécificités, arrêt...
EP	Equipement Public
E	Equipement
S	Service
P	Parking

2/ Exemple d'aménagement



3/ OAP

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble

Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses

Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, service, commerce, placette, terrain de jeux, etc.)

Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

Espace destiné à la création de bâtiments d'activités

Parcelles déjà construites

Terrains destinés à des occupations particulières

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
- limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus génantes
- préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.) autour duquel le bâti s'organise

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

Exemple d'implantation des constructions à privilégier

*Le caractère d'**exemple** d'implantation est souligné à travers la légende, l'implantation proposée n'a donc pas de valeur autre que de proposition et d'élément de réflexion.*

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Assurer une transition en maintenant des ouvertures

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

Créer un alignement d'arbres

Arborer l'espace

Préserver une ouverture physique et visuelle

Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective

Cône de vue à préserver

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante à créer (position indicative)

Voie existante

Voie de desserte à créer (position indicative)

Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)

Liaison douce à créer (position indicative)

Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)

Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

Possibilité d'accès complémentaire (position indicative)



II - Orientations d'Amenagement et de Programmation a vocation d'habitat

A - RESTRUCTURATION DE L'ENTITE URBAINE PRINCIPALE

A - OAP RESTRUCTURATION DE L'ENTITÉ URBAINE PRINCIPALE

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine), au sein du pôle structurant.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixte, associant un panel de logements diversifiés à des espaces publics structurants et le cas échéant des équipements publics et des activités économiques.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet sont identifiés en tant que secteur de restructuration de l'entité urbaine, pour lesquels le PADD prévoit qu'ils doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment (les pourcentages sont déclinés au sein des OAP):

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
  Au moins X% de logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources, dont X% minimum de logements sociaux (cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs secteurs faisant l'objet d'un aménagement simultané).
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.

L'implantation d'autres éléments tels que des activités économiques (services, commerces, etc.) ou des équipements publics sera recherchée afin de développer la mixité fonctionnelle de ces opérations et leur intégration au reste du bourg.

De part leur surface importante, les opérations de ce type ont vocation à faire l'objet d'un phasage à plusieurs échelle : l'échelle de la commune et parfois du secteur en lui-même. Il devra être organisé de manière à ce que chaque phase permette de répondre aux objectifs et dispositions définis par cette OAP (mixité et densité notamment).

L'aménagement de la zone sera conditionnée à une opération d'ensemble.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec le SCoT du Bassin Annecien et les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, une densité minimale doit être respectée :

	RANG A	RANG B	RANG C	TISSU BÂTI
Communes concernées	*Faverges*	*Doussard*	*Chevaline* *Cons-Ste-Colombe* *Giez* *Lathuile* *Marlens* *Montmin* *Seythenex* *St Ferréol*	*Toute commune*
Objectifs de densité	**40** logements / hectare	**30** logements / hectare	**20** logements / hectare	**10** Logements/hectare

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, la moitié des surfaces dédiées pourront être soustraites du total pour le calcul des objectifs de densité.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION,D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, respectant les principes compris dans l'OAP correspondante. Le projet définit notamment un réseau de desserte rationnel et hiérarchisé mais également la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements et les jardins.

5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

6 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg, ainsi un souci de connexion avec les voies douces existantes périphériques à l'opération sera privilégiée.

La qualité des espaces publics du Pays de Faverges, consiste au maintien d'un certain flou entre la définition physique de l'espace public et privé et de nombreux espaces mutualisés aux échelles de l'opération. L'entretien de ces caractéristiques sera d'abord recherché dans le principe général de l'aménagement, sous la forme de cour commune, de stationnement mutualisé par exemples.

7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des limites publiques/privées, l'absence de plantation sera privilégiée notamment lorsque cela est précisée dans l'OAP. De même, lorsque la lisière être espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisé basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant.

8 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs en privilégiant des espaces mutualisés.

9 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération .

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé. La réflexion a été portée avec les services de la CCPF et est intégrée aux OAP, définissant ainsi des secteurs cohérents et à la mesure des opérations. Ainsi, le respect de ces éléments fait partie intégrante de l'OAP.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

RESTRUCTURATION DE L'ENTITE URBAINE PRINCIPALE

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE (DU SITE)
A1	*Faverges*	*Centre / Le Genevois*	*1.3 ha*
A2	*Faverges*	*Centre / Le Madrid*	*1.76 ha*
A3	*Faverges*	*Centre / La Vie Plaine*	*1.4 ha*
A4	*Faverges*	*Centre / Clos Savioz*	*0.7 ha*
A5	*Doussard*	*Le Longeret*	*0.5 ha*
A6	*Doussard*	*Centre / Guinettes Nord*	*0.9 ha*
A7	*Doussard*	*Centre / La Creuse Nord*	*1.71 ha*
A8	*Doussard*	*Centre / Les Glières*	*0.7 ha*
A9	*Doussard*	*Centre / Les Guinettes*	*3 ha*
A10	*Cons-Ste-Colombe*	*Le Pralet*	*0.5 ha*
A11	*Cons-Ste-Colombe*	*La Combe*	*0.5 ha*
A12	*Giez*	*St Gingolph / Les Currales*	*0.6 ha*
A13	*Giez*	*St Gingolph / Le Brunet*	*0.4 ha*
A14	*Lathuile*	*Lathuile nord / La Sauge*	*0.6 ha*
A15	*Montmin*	*Montmin / Centre / Dudes d'en Haut*	*0.7 ha*
A16	*Seythenex*	*Centre / Grands Champs Sud*	*1.5 ha*
A17	*Seythenex*	*Centre / Fin de Glaise*	*0.3 ha*
A18	*St-Ferréol*	*Pré Cavard*	*3.1 ha*
A19	*St-Ferréol*	*La Vernaz*	*0.3 ha*

1/ FAVERGES / Centre / Le genevois

- Superficie du site : 1.3 ha
RANG B
Densité à atteindre : 60 à 70 lgts/ha





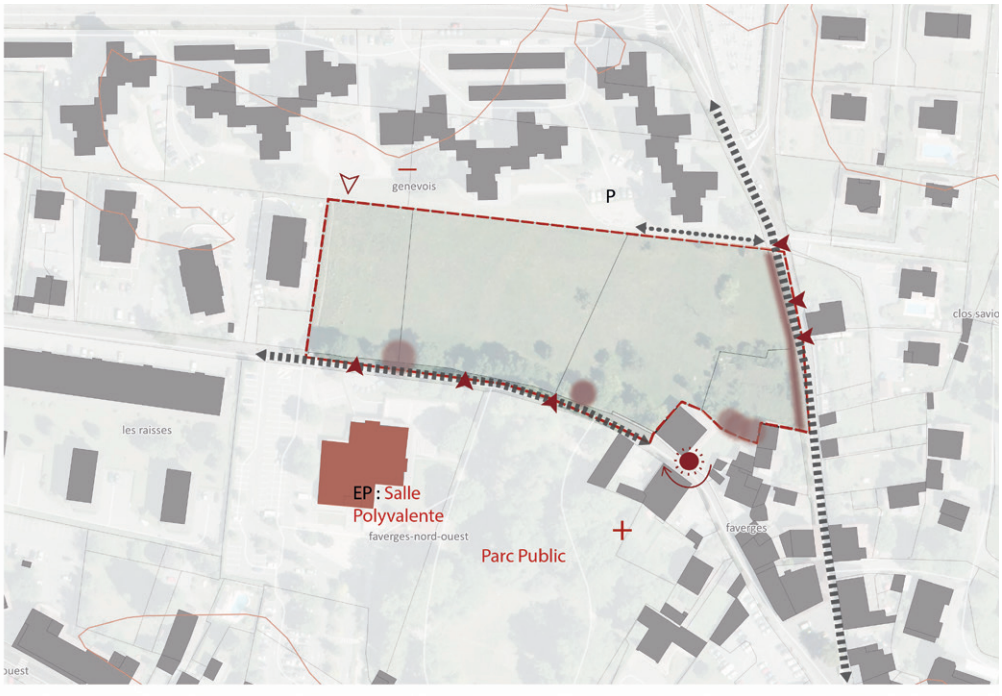


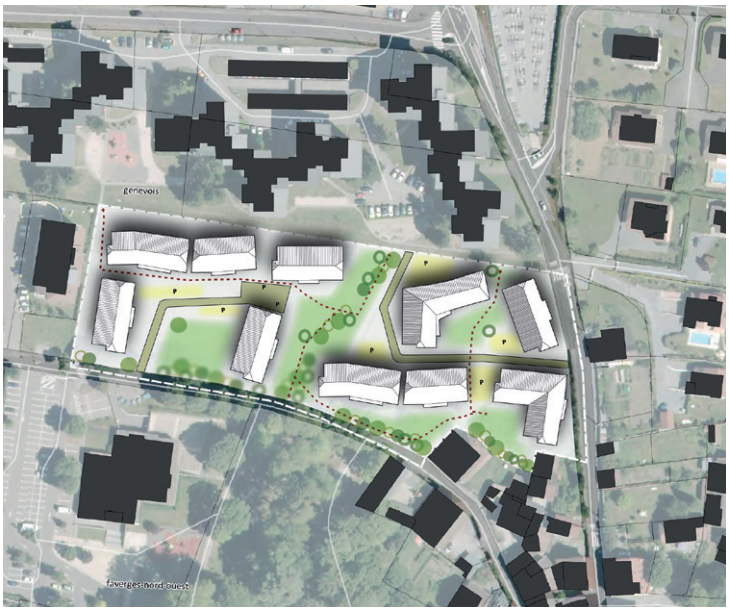
CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

A 100m du centre ancien , la parcelle se situe rue de la gare et porte la particularité d'être à proximité directe du parc Simon Berger et de la salle des Fêtes, qui constitue un véritable atout pour le secteur de projet.

Les gabarits des opérations voisines sont compris entre du R+3 à R+4 et possèdent des amorces de connexions voisines à la zone d'OAP.

L'alignement d'arbres rue Jean Cochet, n'est pas inscrit comme étant à préserver du fait de sa moindre qualité phytosanitaire.





La zone devra comprendre **au moins 20% de logements aidés, adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou ménages aux faibles ressources**.

L'opération devra comprendre des logements, notamment de petites surfaces et/ou adaptés à un public âgé.

1/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une séparation de la parcelle en deux opérations distinctes afin de ménager un espace collectif à dominante naturelle intégrant des déplacements doux communs aux deux opérations et permettant d'être connectés à la fois au parc public voisin et à l'opération de collectifs nord.

2/ Prévoir un habitat collectif sur R+4, à l'image des opérations voisines en termes de gabarits.

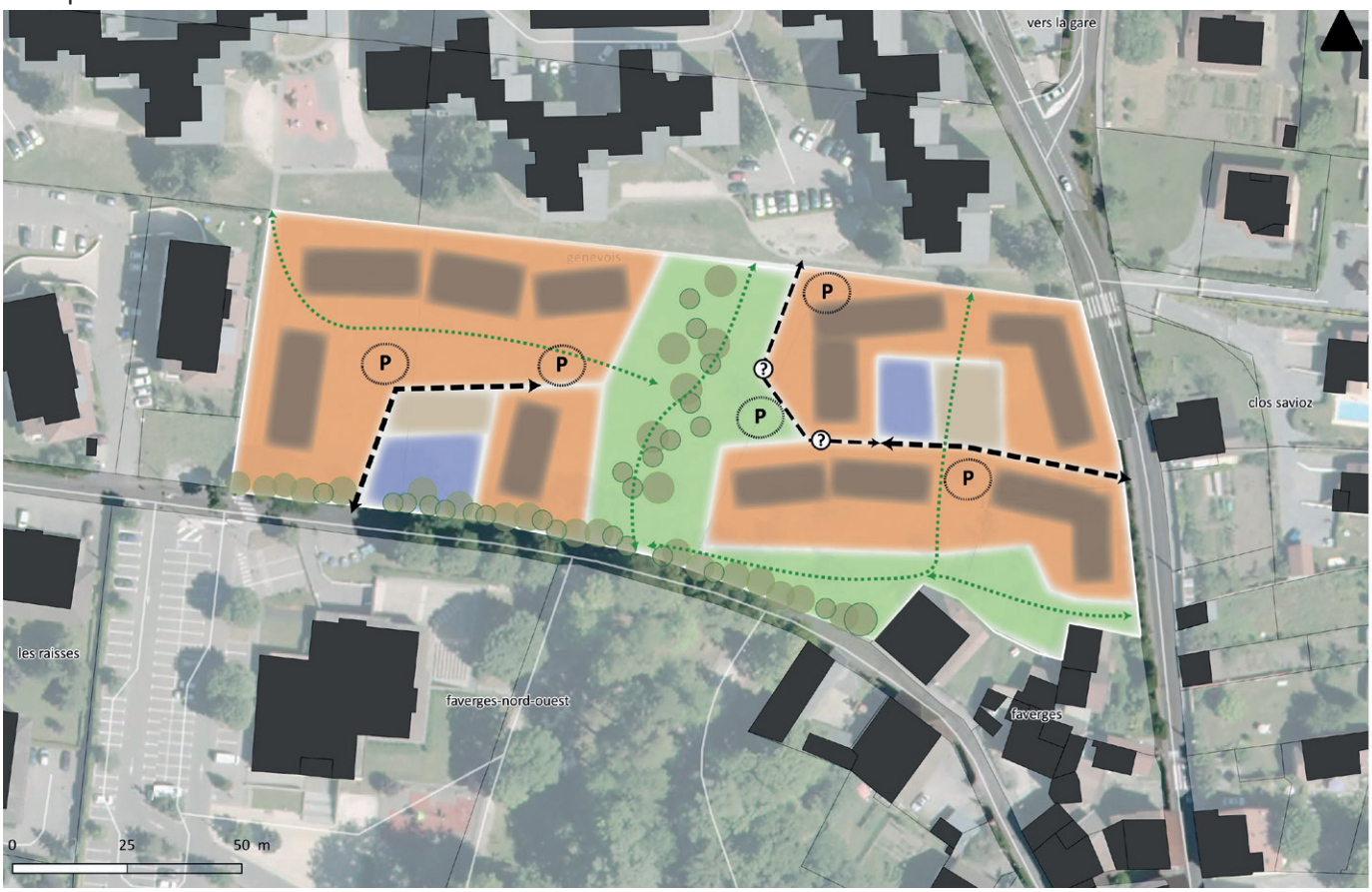
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Chacune des opérations privilégiera une organisation autour d'un espace collectif central, intégrant le stationnement nécessaire à l'opération.

3/ La voirie se cantonnera à un gabarit minimum afin de limiter la vitesse au besoin du stationnement et cherchera à se connecter à l'opération de logements au nord si l'opportunité se présente afin de mutualiser la voirie et permettre une desserte commune.

4/ La «coulée verte» au sein de l'opération pourra permettre l'accueil d'usages public comme les jeux pour enfants et pourra faire l'objet de plantations arborée ornementale... Il sera intéressant de reprendre un tramage végétal ainsi que les essences rappelant l'organisation des vergers pour traiter certains espaces végétalisés de l'opération.

5/ Assurer une transition harmonieuse entre l'implantation des bâtiments et la rue de la gare. De même, de nouvelles plantations le long de la rue Jean Cochet permettront une transition privilégiée avec le parc et un traitement qualitatif de l'opération.



2/ FAVERGES / Centre / Le Madrid

- Superficie du site : 1.76 ha
1.4ha (1) et 0.36 (2)
RANG B
Densité à atteindre : 40 à 50 lgts/ha

1



2





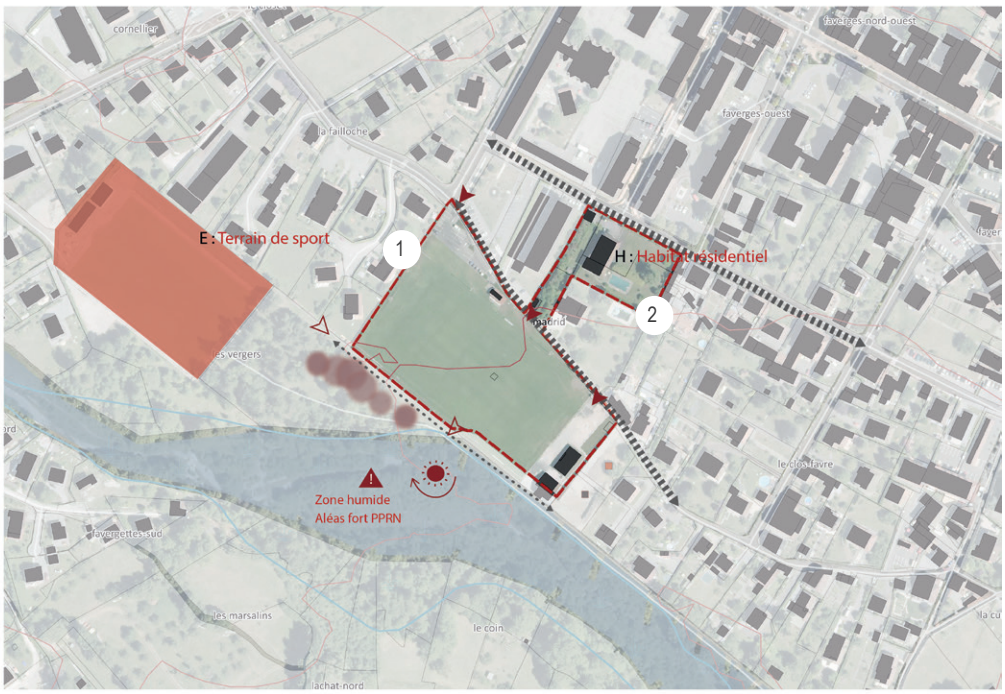




CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

La localisation privilégiée de ce secteur de projet tient dans la proximité de l'Eau Morte d'une part et de son caractère naturelle, ainsi que de la présence d'équipement sportif et scolaire dans un périmètre de moins de 250m en plein secteur résidentiel.

Une partie du secteur 1 est d'ores et déjà accessible par une circulation douce et connectée à l'espace paysager du site «des vergers» et doit être conservé dans le cadre du projet. De même le site 1 est à l'interface d'un espace public/privé complexe rue de la Failleuche constitué de stationnement, square, espace de tri... La traversée vers le site 2 est alors peu facilitée et peu intuitive.





ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone devra comprendre **au moins 20% de logements aidés, adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou ménages aux faibles ressources**. L'opération devra comprendre des logements, notamment de petites surfaces et/ou adaptés à un public jeune et/ou âgé.

1/ L'organisation générale du secteur d'OAP doit rechercher une connexion entre les sites A et B. La réflexion est portée en un ensemble, afin de faciliter un aménagement cohérent notamment d'un point de vue du traitement des abords du site rue de la Failleuche et par la création d'un déplacement doux entre les sites A et B.

2/ Afin de conserver une relation avec le secteur naturel du Saint-Ruph, la création d'une coulée verte au sein de l'opération, d'un espace paysager doit être proposé.

3/ Privilégier une desserte douce au sein de l'opération de logements et préférer une mutualisation des espaces de stationnements avec l'organisation en cour intérieur afin de privilégier un espace central au caractère semi public.

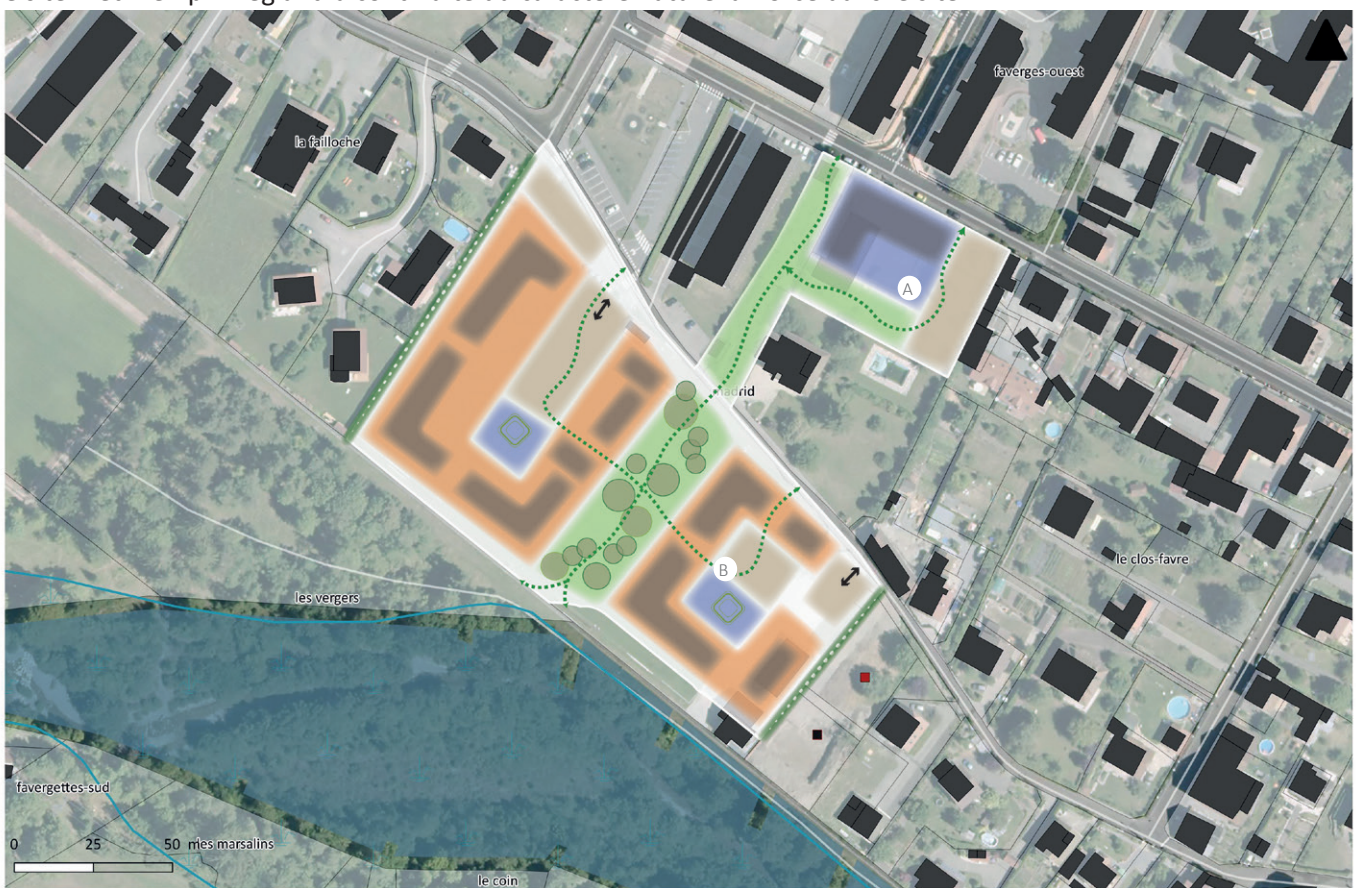
4/ Conserver au sein des cours intérieures des espaces dédiés sans stationnement et créer une connexion douce entre les deux espaces centraux (B)

5/ L'habitat privilégié s'organise sur des gabarits établis sur du R+3 à R+4 afin de rechercher une cohérence intermédiaire de volume avec les collectifs voisins et l'habitat résidentiel de plain pied. Ainsi, l'étagement des collectifs pourra être recherché afin de marquer cette transition en cohérence avec les proximités bâties immédiates.

6/ Le secteur de projet A, permettra d'accueillir des services (service des impôts, poste par exemple), et priviligiera une implantation du bâti en front de rue avec retrait afin de poursuivre l'aspect initial de la rue.

7/ Privilégier un stationnement compris sur site en évitant de le traiter en front de rue.

8/ Associer à la voie structurante existante le traitements des abords de l'opération et inscrire la connexion douce entre le site A et B en privilégiant la continuité du caractère naturel amorcé dans le site B.



3/ FAVERGES / Centre / La Vie Plaine

- Superficie du site : 1.4 ha -
Superficie du projet : 1.1 ha
RANG B
Densité à atteindre : 25 à 30 lgts/ha







CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Secteur à la fois privilégié par la proximité du secteur patrimonial du château et à la fois fortement contraint par une urbanisation difficilement désservie, le secteur de projet est concerné par une covisibilité avec le château de Faverges.

Aujourd'hui desservi par une voie en impasse, l'aménagement du secteur permettrait d'en simplifier les accès.

Le site est également concerné par une légère topographie générant des cônes de vue privilégiés vers le château mais également une visibilité du site depuis l'espace agricole Est.



Exemple d'aménagement



1/ Structurer l'opération en exploitant la topographie naturelle du site en arc de cercle.

2/ Privilégier l'habitat individuel de plain pied/ R+1 sur la partie basse à proximité des implantations de même type en place.

Permettre la réalisation de collectifs de petite taille en R+2 implanter en retrait de la desserte principale afin de privilégier les espaces jardinés en point haut. L'architecture privilégiée empruntera la topographie naturelle en imbriquant la partie basse de la pente.

3/ Permettre la réalisation d'une connexion douce en limite de secteur de projet afin d'inscrire une transition qualitative entre l'opération et l'espace agricole.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4/ Conditionner la réalisation de l'opération à une organisation respectant la relation du site avec le château et inversement.

5/ Privilégier la desserte en sens unique de part et d'autre de l'opération avec une sortie Chemin de chez Saillet pour limiter les circulations jusqu'au site du château.



4/ FAVERGES / Centre / Clos Savioz

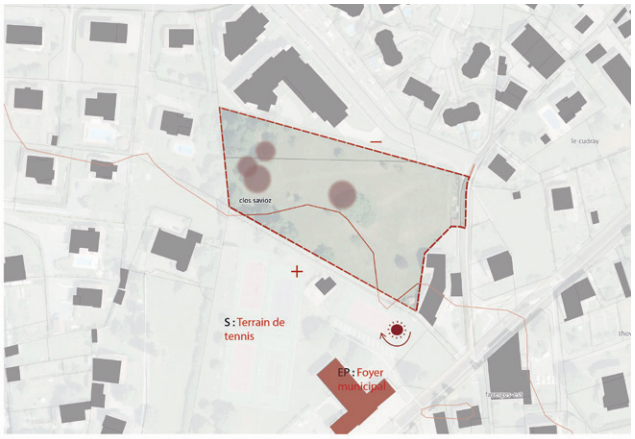
- Superficie du site : 0.7 ha -
RANG B
Densité à atteindre : 40 à 50 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Secteur inscrit à 250 m du centre ancien et à quelques mètres de la ZAC de la Soierie, il présente les atouts d'être égalemnet à proximité de terrains de tennis et du foyer municipal de Faverges.







Le secteur possède des arbres de qualité au centre de la parcelle et sur les abords Ouest.

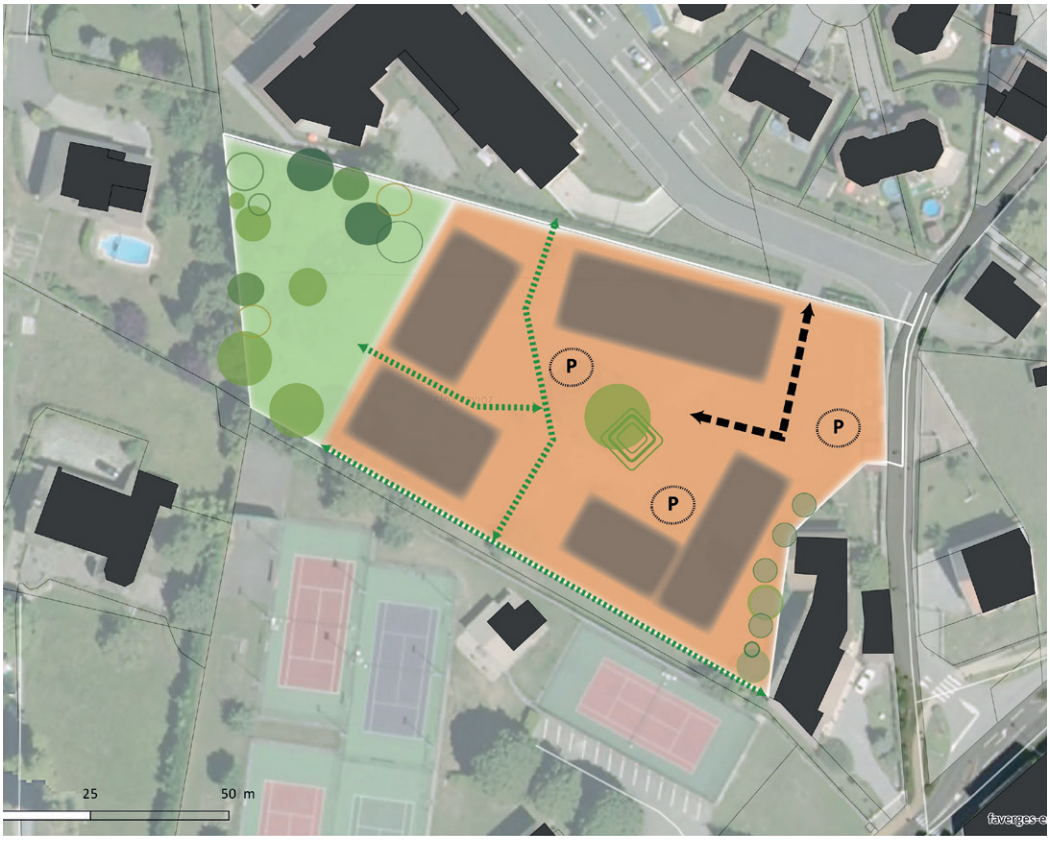
L'imbrication de cette parcelle avec le tissu urbain et la proximité avec le centre sont les grands atouts de ce secteur.

De même, ce secteur de Faverges a fait l'objet d'un renouvellement urbain par la présence de la ZAC et de nouveaux collectifs (au nord du secteur), instaurant une image de quartier dynamique.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone devra comprendre **au moins 20% de logements aidés**.

1/ L'imbrication de la zone avec son environnement sera à renforcer par la création d'accès au cheminement doux en lien avec les équipements sportifs et municipaux au sud du site. De même une traversée complète de l'opération par déplacement doux sera recherchée.



2/ La préservation des arbres remarquables sur la parcelle seront inscrits au sein de l'aménagement; par une organisation sous forme d'espace collectif paysager au coeur de la parcelle, et par la conservation d'un espace jardiné à l'ouest de l'opération.

3/ L'organisation du bâti sous forme de collectifs compris entre R+2 et R+3, se fera autour d'une cour.

4/ Un accès principal sera en priorité recherché par l'accès de l'opération nord afin de mutualiser l'infrastructure ou dans un second temps Chemin du Cudray.

5/ La mutualisation des parkings sera recherchée.

5/ DOUSSARD / Le Longeret

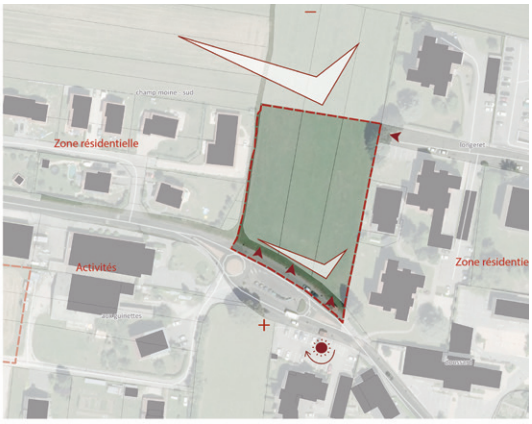
- Superficie du site : 0.5 ha - RANG D
Densité à atteindre : 30 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE









Le site offre une percée visuelle privilégiée en direction du lac d'Annecy et constitue à la fois une rupture urbaine entre le centre de Faverges et ses extrémités.

Le site sépare deux opérations résidentielles, individuelle à l'ouest et de collectifs R+4+C. Une desserte est d'ailleurs amorcée entre cette opération et le secteur de projet.

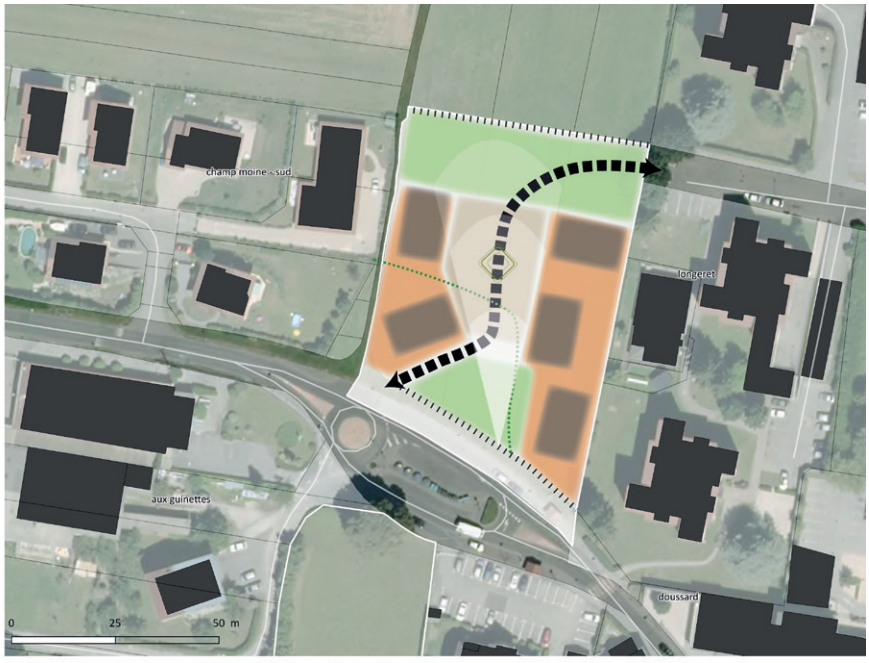
Un léger dénivelé entre le niveau de la route de Lathuile et le secteur est observé et constitue un promontoire privilégier de cône de vue en direction du lac.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Le projet s'organise et est conditionné à la préservation d'un cône de vue ouvert en direction du lac et travaillé par étagement comme espace public. Une placette centrale est proposée intégrant déplacement viaire et déplacement doux sur un même niveau afin de favoriser une vitesse réduite et un caractère ouvert de l'espace.

2/ L'absence de traitement de transition entre l'espace agricole et l'opération est à préserver afin de favoriser une ouverture simple et une lisière urbaine simple également depuis l'extérieur.

3/ Conserver un espace paysager non arboré dans le cône de vue afin de rendre la transition douce sur cet espace de qualité paysagère.



4/ Greffer le réseau viaire sur l'impasse ouest et la connecter à la route de Lathuile.

5/ Organiser l'implantation du bâti par la préservation du cône de vue et rechercher l'implantation de collectifs ou semi-collectif avec des hauteurs échelonnées entre R+3 et R+2 afin de marquer une lisière urbaine travaillée et inscrivant une progression des volumes.

6/ L'opération devra comprendre des logements, notamment de petites surfaces et/ou adaptés à un public âgé.

6/ DOUSSARD / Centre / Guinettes nord

- Superficie du site : 0.9 ha - RANG C
Densité à atteindre : 20 à 30 lgts/ha









Un zoom est proposé sur les secteurs A et B mais la réflexion s'est portée sur l'ensemble du secteur ci-contre. En effet, la zone d'activités est en cours de mutation, mais les réflexions actuelles ne permettent pas de présager d'une orientation d'aménagement précise.

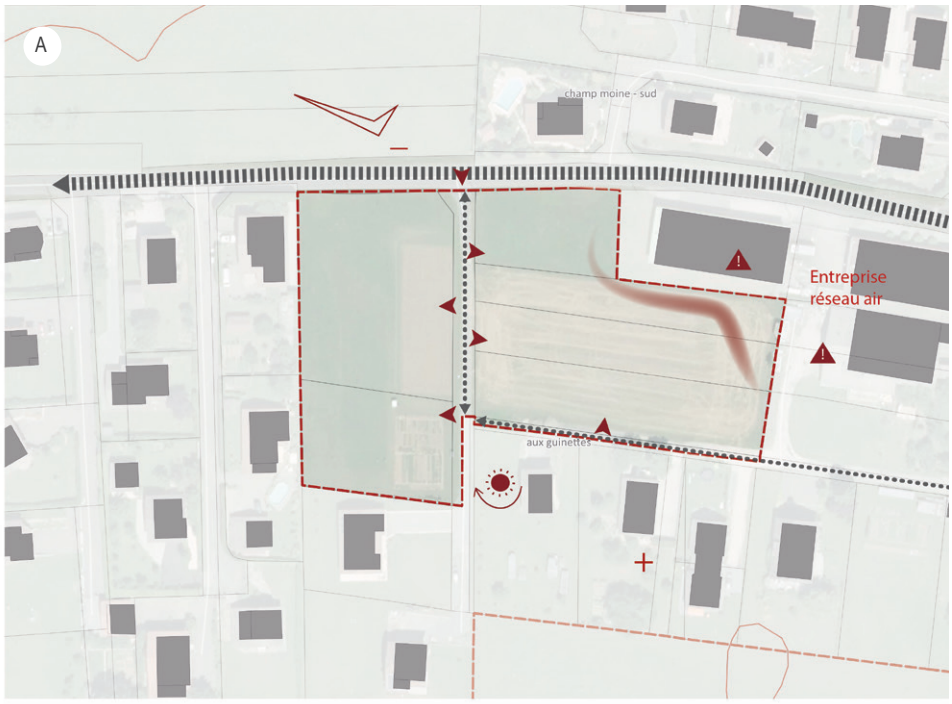
Cependant afin de permettre un développement cohérent de l'ensemble du secteur, la réflexion s'est portée sur le périmètre générale (sortie prévue, desserte...)

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Secteur urbain enclavé dans un tissu résidentiel à moins dde 350m du centre de Doussard, il présente la particularité d'être déjà desservi de part en part par le réseau viaire.

L'emplacement de cette parcelle présente l'avantage d'être directement accessible depuis le réseau viaire principal et d'être connectée au tissu environnant par la desserte.

A noter la présence d'entreprises en activité au nord-est de la parcelle de projet.



Exemple d'aménagement



La zone devra comprendre **au moins 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou ménages aux faibles ressources, dont 10 % minimum de logements sociaux.** L'opération devra comprendre des logements, notamment de petites surfaces et/ou adaptés à un public jeune et/ou âgé.

1/ L'organisation générale de la parcelle reprend le tracé de la desserte existante.

2/ L'opération doit permettre d'accueillir un habitat diversifié : habitat individuel, collectif et semi-collectif .

L'habitat individuel priviligiera la mitoyenneté et les jardins exposés plein sud.

L'habitat collectif et semi-collectif privilégiera la mutualisation des stationnements.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3/ Le long de la route de Lathuile, l'implantation du bâti en léger retrait, façade le long de la voie sera préservée afin de créer une continuité urbaine depuis l'extérieur et utiliser le cône de vue préférentiel en direction du lac d'Annecy.

4/ La proximité des habitations avec les entreprises devra faire l'objet d'un traitement végétalisé particulier.

Conserver un retrait des implantations d'un minimum de 10m par rapport aux entreprises et favoriser un traitement végétalisé sur la limite séparative entre l'opération et l'entreprise ainsi que le long de leur voie d'accès.

5/ Les cheminements doux de l'opération seront connectés au tissu environnant par le chemin «place des Guinettes» et qui trouvera sa connexion par la réalisation de l'OAP des Glières.



7/ DOUSSARD / Centre / La Creuse-Nord

- Superficie du site : 1.71 ha - RANG C
Densité à atteindre : 40 lgts/ha







CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Imbriqué au coeur du tissu urbain de la commune, et à proximité directe de service (poste) d'équipement scolaire et d'un arrêt scolaire, le site présente l'avantage d'être connecté au tissu environnant en de nombreux points.

Le site est à proximité directe du ruisseau de l'Ire et présente un cadre naturel proche et de qualité.

Le sud du site est occupé par des activités en cours de délocalisation, permettant un renouvellement urbain du secteur à destination d'habitat.





La zone est soumise à un périmètre de mixité social, ainsi la zone devra comprendre **au moins 40% de logements aidés ou sociaux** sous forme de collectifs et de maisons individuelles, comprenant au moins 20 % **de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou ménages aux faibles ressources,**

1/ L'opération est conditionnée sur la partie sud au départ des entreprises en place.

2/ Le principe de desserte de la zone doit permettre de connecter par déplacement doux le nord et le sud de l'opération. En revanche la desserte viaire viendra desservir le nord de la zone par une connexion au réseau environnant (chemin de la Cordice), et viendra desservir la partie sud par un accès privatisé desservant un stationnement mutualisé à l'opération.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

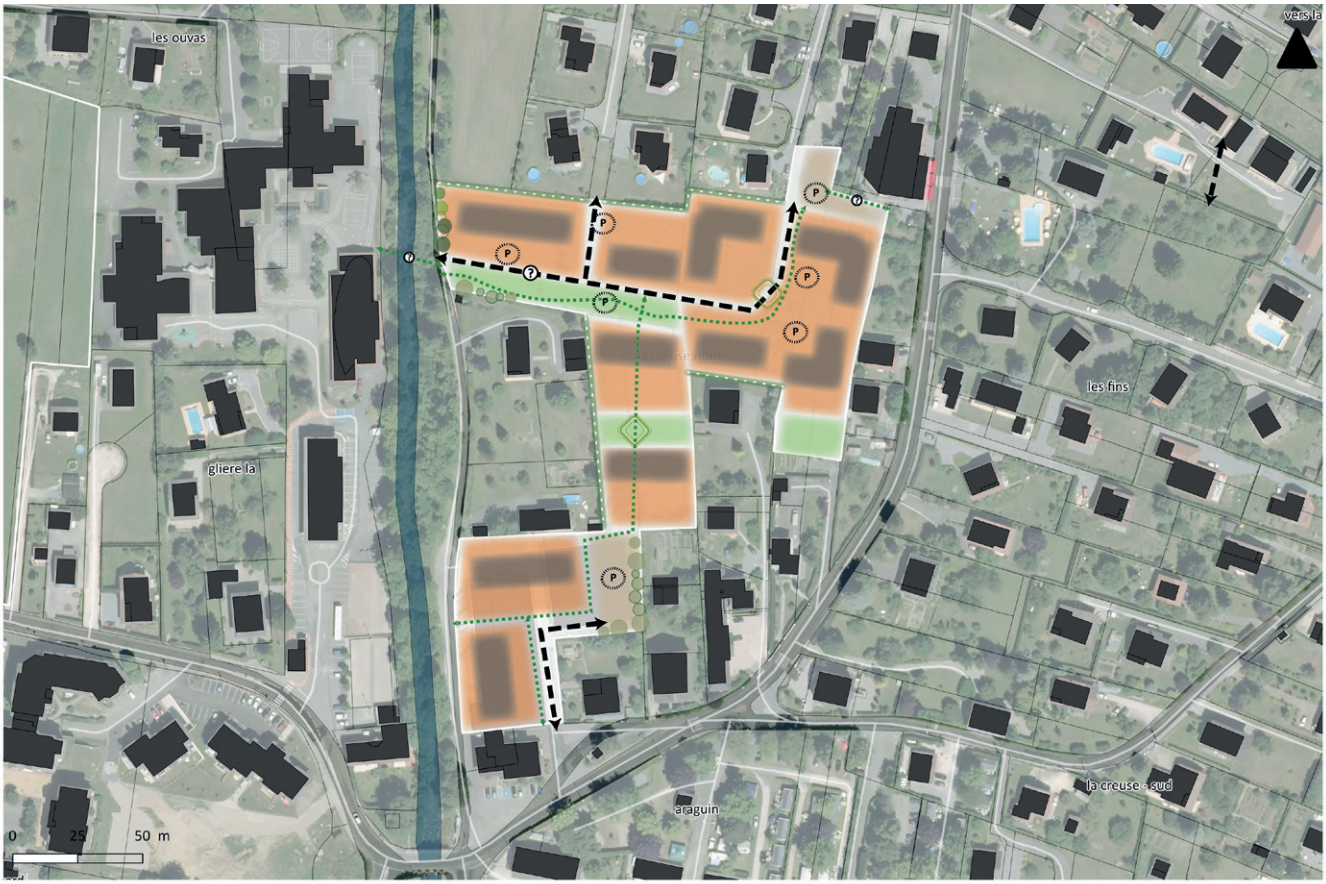
Plusieurs alternatives peuvent être proposées par l'aménageur à la condition d'être connectées au réseau environnant.

3/ L'implantation du bâti s'organise principalement pour rechercher une exposition maximale des jardins et espaces mutualisés plein sud.

4/ La forme bâti des collectifs s'inscrira entre R+2 et R+4 afin de permettre une diversification de taille de logements. Leur organisation privilégiera une implantation autour d'une cour commune permettant d'accueillir à la fois stationnement et espace semi public et devront être connectés au réseau de déplacement doux.

5/ Les jardins constitueront un espace de transition entre les collectifs et se verront imbriqués dès que possible à des espaces semi-collectifs paysagers.

6/ Une connexion douce avec les équipements scolaires sera anticipée et pensée en amont de l'aménagement.



8/ DOUSSARD / Centre / Les Glières

- Superficie du site : 0.7 ha - RANG C
Densité à atteindre : 20 à 30 lgts/ha





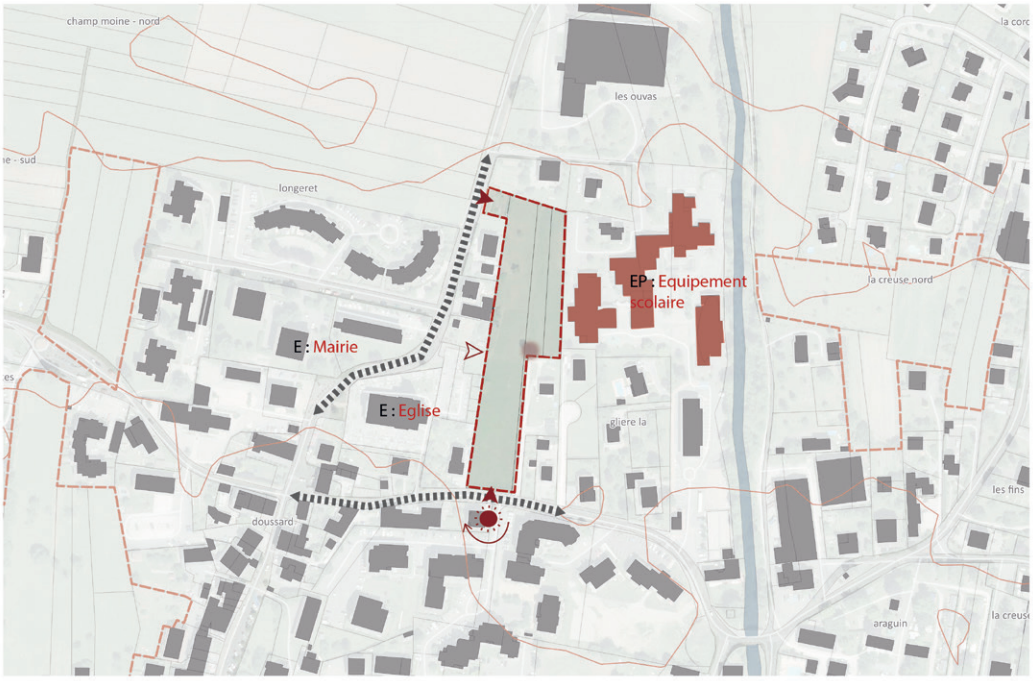


CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Délaissé urbain en plein coeur de Doussard, ce site présente l'avantage d'être en continuité direct des équipements scolaires et d'un cheminement doux à proximité de l'Eglise.

De même, la parcelle est désservie par le réseau principal à ses abords par la rue de la Poste au sud et la route du Pont Monnet à l'ouest.

Le bâti environnant ne possède pas de particularité architecturale particulier, il s'agit essentiellement de maisons individuelle en R+1.



Exemple d'aménagement



La zone est concernée par un périmètre de mixité sociale ainsi la zone devra comprendre **au moins 60% de logements aidés ou sociaux**.

1/ L'aménagement de la zone porte la particularité d'être scindé en deux occupations du sol, l'une destinée à l'accueil de futurs équipements au nord et dans le prolongement des équipements scolaires, l'autre à destination d'habitat individuel au sud du secteur de projet.

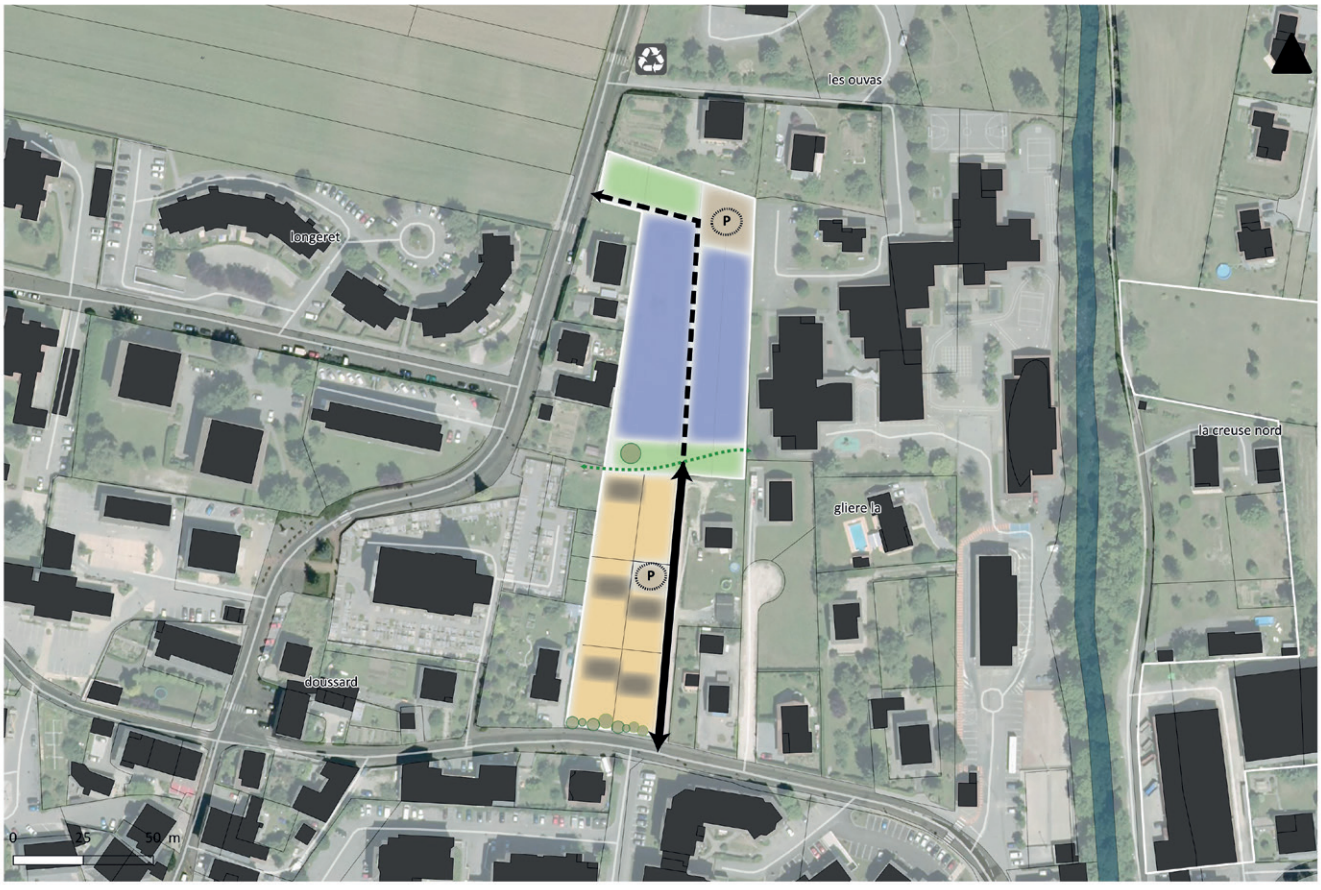
2/ Une partie de la desserte est déjà existante dans le tracé et sera mis à niveau dans le cadre de l'aménagement, la partie nord se verra desservie dans la continuité de la voirie sud et sera connectée à la route du Pont Monnet.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3/ Un espace végétalisé entre les deux secteurs permettra de faire une transition mutualisée. Elle accueillera également la desserte douce transversale à la zone et pourra trouver sa connexion avec l'équipement scolaire.

4/ Privilégier la mutualisation des secteurs de stationnements, notamment pour le stationnement visiteur sur la partie habitat.

5/ Un traitement arboré le long de la rue de la Poste pourra être proposé.



9/ DOUSSARD / Centre / Les Guinettes

- Superficie du site : 3 ha - RANG C
Densité à atteindre : 40 lgts/ha









Un zoom est proposé sur les secteurs A et B mais la réflexion s'est portée sur l'ensemble du secteur ci-contre. En effet, la zone d'activités est en cours de mutation, mais les réflexions actuelles ne permettent pas de présager d'une orientation d'aménagement précise.

Cependant afin de permettre un développement cohérent de l'ensemble du secteur, la réflexion s'est portée sur le périmètre générale (sortie prévue, desserte...)

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Espace à caractère agricole et naturel enclavé au sein du tissu par plusieurs opérations d'ensemble, la surface de ce secteur reste conséquent avec 3 ha de projet.

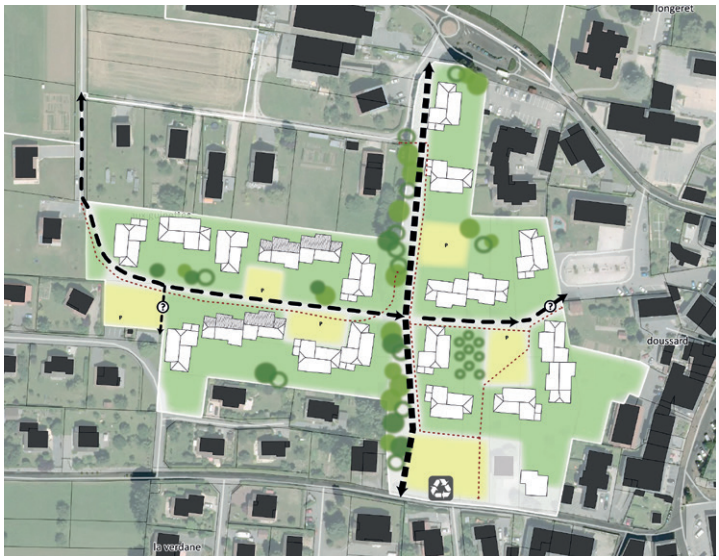
La zone comprend une parcelle déjà construite le long de la route de Marceau.

Ce secteur central présente l'avantage d'être connecté en différents points au réseau communal. De même, un alignement d'arbres et arbrisseaux sont de qualité et participent d'ores et déjà à une trame sur ce secteur. De même un arbre en entrée de secteur nord (route de Lathuile) présente une qualité paysagère.



L'accès à la zone peut se faire depuis le centre ancien et la nouvelle opération de logements collectifs de Doussard, situant ainsi la zone à moins de 100m des commerces et services.

Exemple d'aménagement



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone est concernée par un périmètre de mixité sociale ainsi la zone devra comprendre **au moins 40% de logements aidés ou sociaux** répartis de part et d'autres des deux phases de l'opération et comprenant au moins 20 % **de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou ménages aux faibles ressources.**

Au vue de la taille du secteur et d'un développement cohérent en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire communal, le secteur est phasé avec un premier temps partie Est (A) et un second temps partie Ouest (B) conditionnée à la réalisation à 70% de la première et assurant la desserte principale a minima.

1/ L'opération propose une opération relativement dense, permettant d'accueillir collectifs et semi collectifs sous des volumes variés allant du R+2 à R+4.

En privilégiant toutefois les R+4 sur la partie Est de l'opération.

2/ La desserte principale connecte le nord au sud avec une sortie de part et d'autre sur le réseau viaire communale. La desserte secondaire permet une desserte Est Ouest et d'être connectée à la desserte de l'OAP de la Creuse Nord et laisse le choix à l'aménageur de se connecter au stationnement de l'opération Est. De même, des alternatives de connexions viaires sont possibles selon les opportunités présentes au temps de réalisation de l'opération. Les connexions douces seront connectées de part en part au sein de l'opération et aux opérations voisines afin de permettre un accès aux services et commerces du centre par le biais de l'opération.

3/ Les bacs de tri des déchets seront intégrés à l'opération au sud de celle-ci incluant un espace de stationnement à proximité directe afin d'en faciliter l'utilisation.

4/ Les arbres et arbrisseaux de qualité seront conservés au sein de l'aménagement. L'implantation de vergers sera préférée dans la végétalisation de l'espace public.

5/ L'implantation du bâti sera privilégié avec un espace jardiné en RDC plein sud. De manière générale, l'organisation du bâti recherchera la création d'espace semi-public mutualisé et arboré.

6/ Le stationnement mutualisé sera privilégié.



10/ CONS-STE-COLOMBE / Le Pralet

- Superficie du site : 0.5 ha - RANG D
Densité à atteindre : 20 lgts/ha





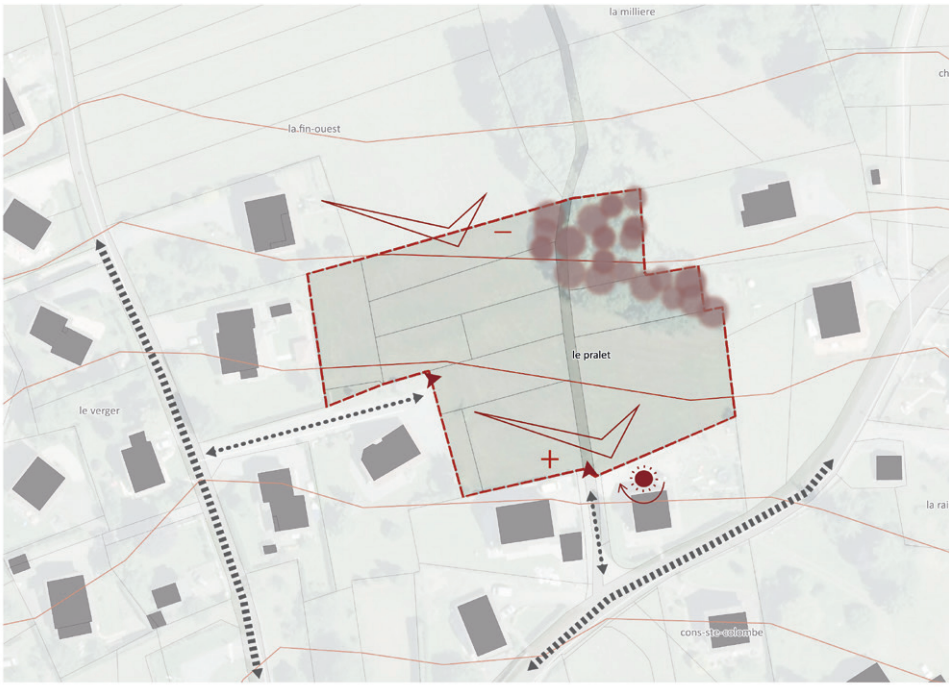


CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Secteur de projet privilégié par le cadre paysager offert, le site est bordé à l'Est par un boisement humide de qualité, définissant une limite naturelle à l'opération.

La topographie du site reste marquée et permet une ouverture paysagère sur le massif.

Le site est désservi au sud en point haut route de la Vagère et par une rue en impasse à l'Ouest.



Exemple d'aménagement



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ La desserte du site sera greffée au réseau existant permettant une desserte de part en part de l'opération.

2/ Un habitat mitoyen sera privilégié avec une implantation du bâti permettant l'exposition des jardins au sud.

3/ L'opération prendra en compte le boisement humide et le conservera dans sa totalité.

4/ Une desserte douce depuis l'opération vers la plaine sera privilégiée. De même, une recherche de connexion avec l'entité urbaine de Cons Ste Colombe sera recherchée.

5/ Les stationnements visiteurs seront prioritairement envisagés de façon mutualisée.



11/ CONS-STE-COLOMBE / La Combe

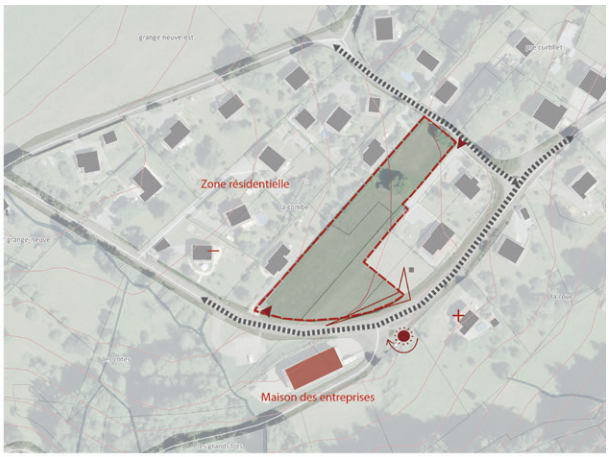
- Superficie du site : 0.5 ha - RANG D
Densité à atteindre : 10 à 20 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE



Parcelle imbriquée dans le tissu pavillonnaire de la commune, le secteur de projet bénéficie d'un point de vue paysager de qualité depuis la route de desserte viaire.





Le secteur comprend des points d'accès de part et d'autre, cependant, un accès depuis le chemin des romains est à privilégier du fait du manque de visibilité de la route de Grangeneuve sur le point haut du secteur.

Un arbre de haut jet de qualité s'inscrit au sein du site.

La topographie du site met en valeur le point de vue paysager par un étagement progressif des habitations depuis la route de Grangeneuve vers le chemin de la vieille.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Le principe d'aménagement général de la zone reste la préservation du cône de vue depuis la route de Grangeneuve vers les massifs. Ainsi, l'implantation bâtie se fera en recul (point bas) de la voie sur la partie supérieure du secteur.

2/ L'opération vise à privilégier des implantations d'habitat individuel avec des principes de mitoyenneté lorsque cela se présente.



3/ La desserte principale s'appuie sur l'accès amorcé chemin des Romains, préférant déboucher sur un espace de stationnement mutualisé à la zone plutôt qu'une sortie route de Grangeneuve.

4/ Cependant un accès sera toléré le long de la cette voie si celui-ci est mutualisé avec l'accès d'ores et déjà existant (avis favorable datant de 2003 du service gestionnaire de la voirie départementale). Tout autre option permettant une desserte par le chemin des Romains sera préférée.

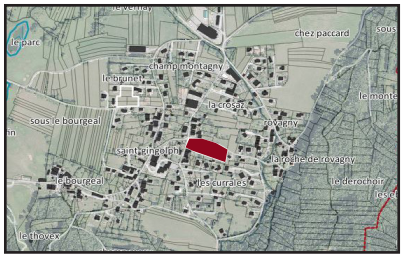
5/ L'implantation proposée en A est conditionnée à un accès mutualisé comme cité en 4.



12/ GIEZ / Les Currales

- Superficie du site : 0.6 ha -
RANG D
Densité à atteindre : 20 lgts/ha





CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Terrain central sur St-Gingolph et privilégié du fait du dégagement visuel paysager, ce secteur de projet offre par la topographie naturel du site et la proximité de la desserte un site de projet préférentiel.

En effet, la desserte est assurée de part et d'autre du secteur par les voies chemin des Bois et chemin des Noyers.



Exemple d'aménagement



L'orientation d'aménagement consiste en la proposition d'un habitat diversifié permettant d'offrir des logements variés.

1/ Ainsi, aux extrémités Ouest et Est, il sera privilégié une implantation le long de la voie avec un léger retrait possible susceptible d'accueillir des stationnements et des jardins en arrière bâti.

2/ L'implantation privilégie l'utilisation du cône de vue de qualité en direction du nord dans l'orientation bâti ou dans l'implantation de l'espace mutualisé.

3/ Sur la partie centrale, le bâti s'organise autour d'une cour commune permettant d'intégrer le déplacement doux et offrant un espace jardiné pour les logements.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4/ Aucune desserte viaire n'est nécessaire à l'opération, en revanche, un accès à la cour commune permettra d'accueillir une partie du stationnement.

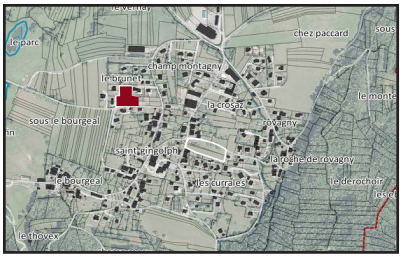
5/ Privilégier la conservation de la végétation sur les abords de l'opération et permettre un traitement des lisières ne brisant pas les dégagements visuels offerts naturellement par le site.



13/ GIEZ / Le Brunet

- Superficie du site : 0.4 ha - RANG D
Densité à atteindre : 20 à 25 lgts/ha

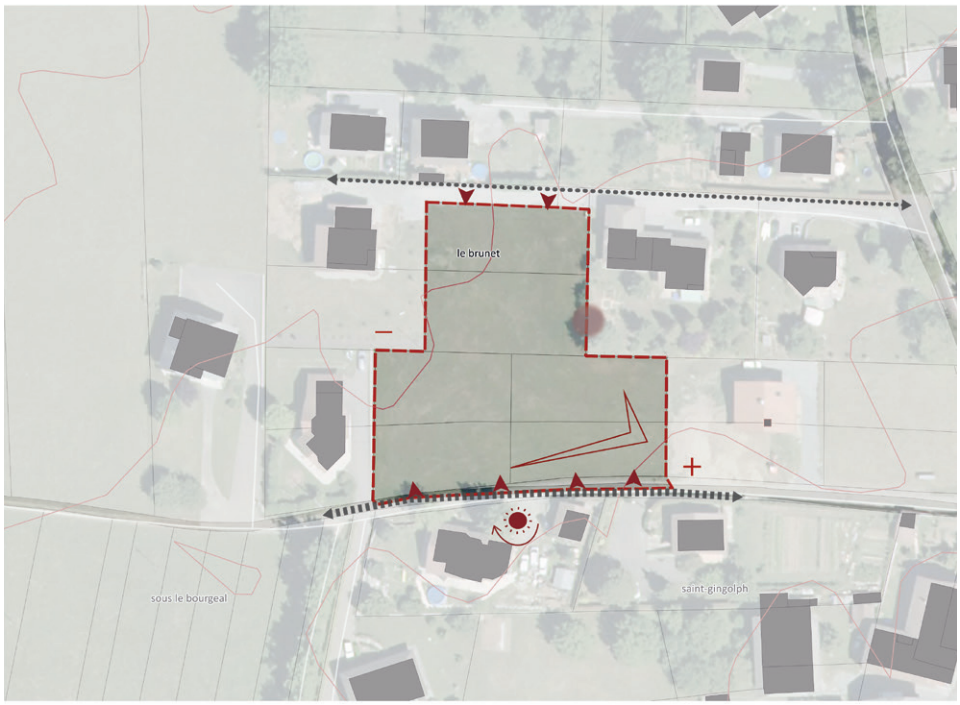




CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Secteur de projet au sein d'un ensemble pavillonnaire, il offre un cadre paysager de qualité. Sa desserte est aujourd'hui possible au nord par une voie secondaire issue d'une urbanisation en second rideau et par la voie des prés.

La topographie est peu prononcée et le site ne présente pas d'éléments de contraintes ou d'éléments nécessitant une préservation spécifique.



Exemple d'aménagement



L'aménagement de la zone se fera préférentiellement de manière à permettre l'implantation de maison individuelle avec un jardin privatif.

1/ L'implantation du bâti se fera de façon à privilégier l'exposition maximale des jardins au sud.

2/ La desserte principale permettra de connecter les deux dessertes voisines du site d'aménagement du nord au sud.

3/ Les gabarits et volumes reprendront les caractères de l'architecture voisine, à savoir de l'habitat individuel R+1.

4/ Une organisation mutualisée des stationnements visiteurs sera recherché.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5/ Un traitement particulier des abords de la voie sud devra être proposé en termes de transition.

6/ Le traitements des lisières de l'opération pourra faire l'objet de plantations, en minimisant l'implantation des arbres de haut jet.

7/ L'organisation générale de la zone anticipera des vis-à-vis potentiels avec l'habitat existant.



14/ LATHUILE / Lathuile-nord / La Sauge

- Superficie du site : 0.6 ha - RANG D
Densité à atteindre : 10 à 20 lgts/ha





CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

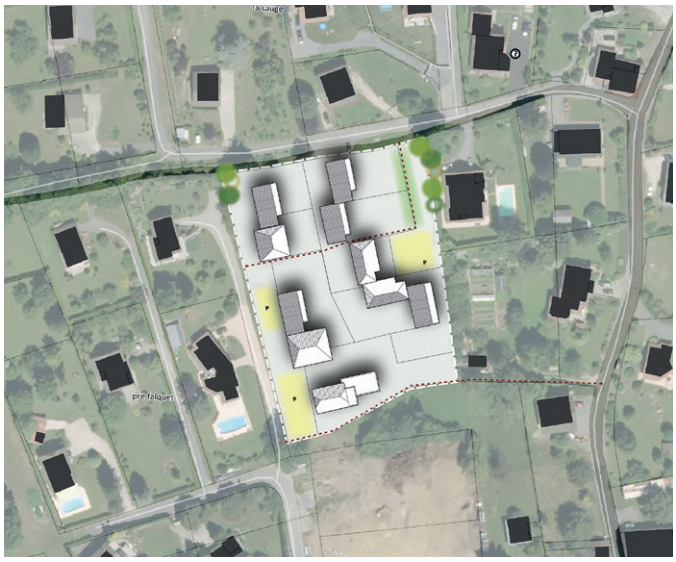
Le secteur de projet présente une topographie marquée permettant un dégagement visuel de grande qualité.

L'accès à ce secteur est permis par la voie en impasse du Pré Falquet à l'ouest et une voie secondaire au nord de la zone.

Quelques arbres de haut jet en limite nord présentent une qualité à préserver.



Exemple d'aménagement



De manière générale, l'aménagement de la zone devra exploiter la topographie naturelle du site en recherchant une imbrication de l'architecture avec le socle de manière à utiliser au maximum la qualité du point de vue depuis le site.

1/ Les accès à l'aménagement se feront par l'existant.

Afin de conserver l'aspect semi-privé de l'opération, l'accès existant sera maintenu comme tel.

2/ Sur la partie ouest de l'aménagement (point haut), l'implantation pourra suivre un léger retrait de manière à accueillir un stationnement mutualisé.

De même, le maintien de point de vue depuis l'axe de desserte devra être recherché.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

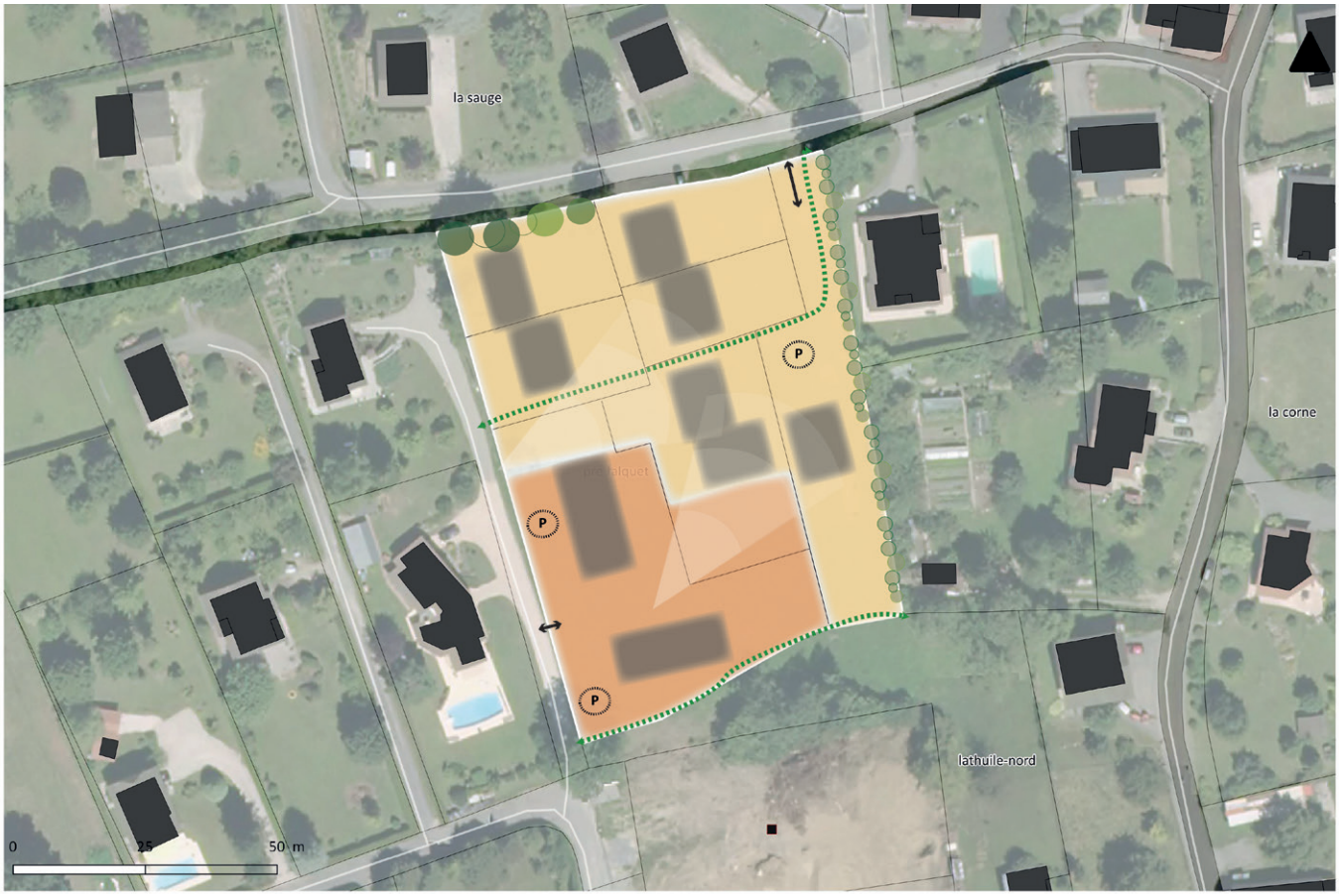
3/ Sur la partie basse de l'aménagement, un seul accès privatif sera privilégié pour desservir l'ensemble des habitations implantées en contre bas.

4/ L'orientation des jardins devra respecter une exposition maximale au sud.

5/ Les circulations douces proposées devront permettre d'établir une connexion point haut/point bas du secteur de projet mais également une connexion avec les opérations voisines.

6/ Afin de ménager les vis-à-vis une lisière plantée pourra être envisagée à l'Est de l'opération.

L'aménagement prendra en compte la préservation des arbres de haut jet en limite nord de la zone.



15/ MONTMIN / Centre / Dudes d'en Haut

- Superficie du site : 0.7 ha - RANG D
Densité à atteindre : 10 à 15 lgts/ha





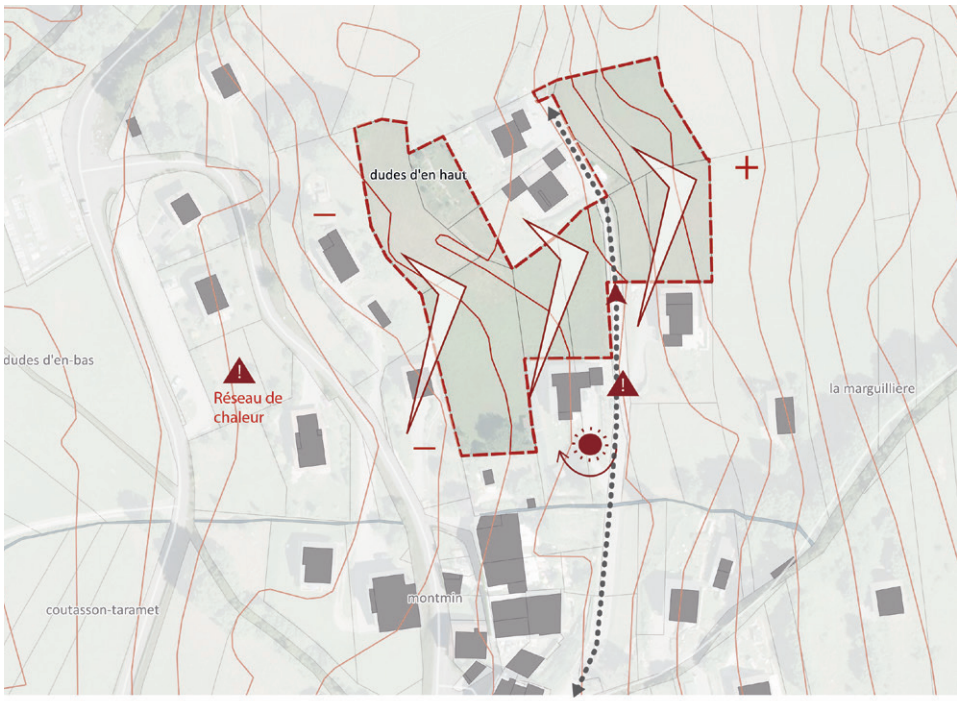


CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet présente la particularité d'être concerné par une topographie fortement marquée et par une qualité de point de vue en tous points de la zone.

L'accès à la zone se fait en partie uniquement par une voie secondaire partant du chemin de Montmin à Lars.

Les secteurs en contre bas sont concernés par un réseau de chaleur. Le cadre paysager privilégié de ce secteur est remarquable.



Exemple d'aménagement



1/ La desserte de la zone utilisera en partie l'existant mais fera l'objet d'une mise à niveau de la structure dans le cadre de l'aménagement de la zone.

La voie d'accès aboutira à un espace de stationnement mutualisé, sous l'exemple des places midi, d'où sera desservie les différentes parcelles.

2/ Les constructions devront être implantées de façon à bénéficier d'une orientation avantageuse et de permettre un accès visuel au cône de vue privilégié et commun à toutes.

Les constructions rechercheront avant tout, une adaptation à la topographie et non l'inverse.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3/ Les volumes et architectures reprendront les codes et gabarits voisins à l'opération, tout en préservant les recommandations du point 2.

4/ Une fenêtre paysagère dégagée depuis la voie d'accès devra être préservée.

5/ Les lisières paysagères sont un aspect prépondérant de l'aménagement. La lisière en point haut devra respecter l'absence d'obstacle physique et visuel dense et homogène afin de rendre le moins impactant visuellement l'opération perçue depuis l'extérieur. En revanche, la lisière nord pourra faire l'objet d'une transition végétale avec l'espace agricole de façon à ne pas entraver la bonne pratique agricole jouxtant l'opération.

Au sein de l'opération, l'utilisation d'arbres de haut jet devront être limitée sur les limites séparatives en direction du cône de vue.



16/ SEYTHENEX / Centre / Grands Champs Sud

- Superficie du site : 1.5 ha -
RANG D
Densité à atteindre : 20 lgts/ha





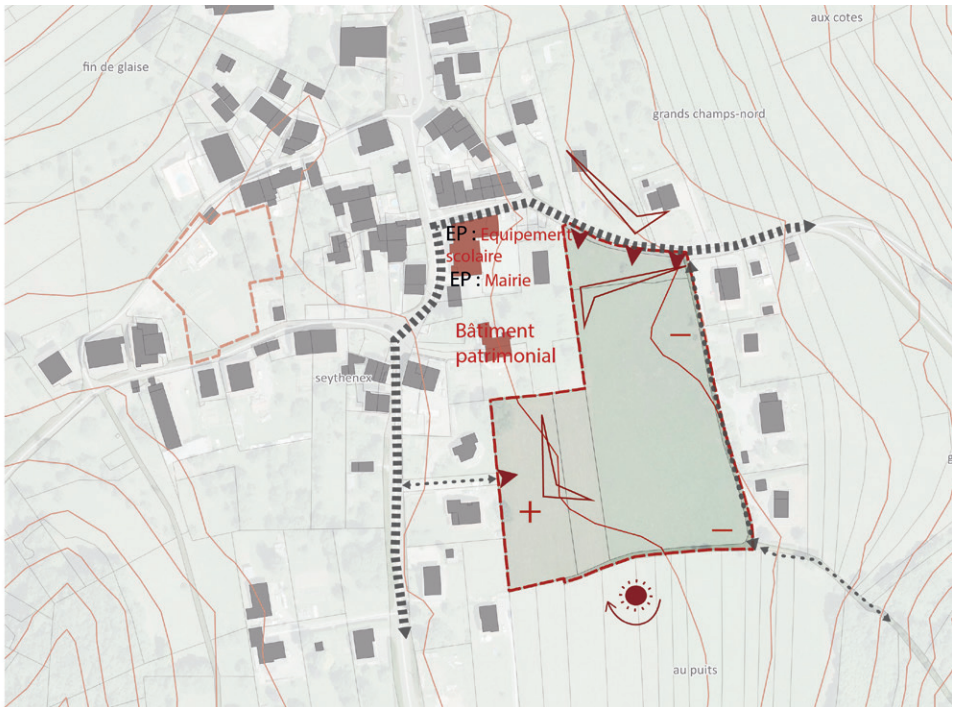


CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Secteur à l'interface du centre historique de Seythenex et une urbanisation pavillonnaire déconnectée, il présente une topographie naturelle marquée.

La particularité de ce secteur du fait de l'implantation du bourg de Seythenex, est de bénéficier de cônes de vue qualitatifs mais également d'être perçu depuis l'extérieur. Sa proximité avec les équipements du bourg est un réel avantage.

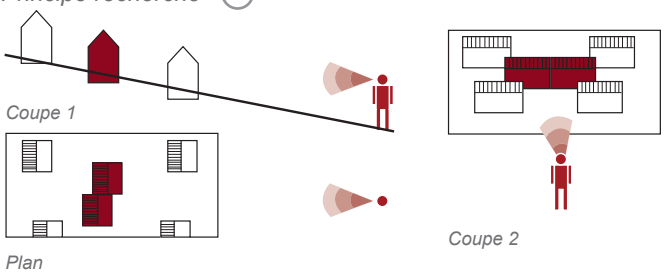
La maison forte, élément patrimonial se situe également à proximité directe de la zone et devra être pris en compte dans l'aménagement.



Une amorce de desserte est effective en lien avec la route de la Sambuy à l'ouest de la zone et un accès est possible au réseau viaire principal route des Grottes au nord.



Principe recherché (1)



L'aménagement de la zone à vocation à recréer un lien entre les extensions Est avec le centre de Seythenex.

Au vue de la taille du secteur d'aménagement et de la capacité de la commune à recevoir cet aménagement le site sera aménagé en 2 temps (A puis A').

1/ Le secteur A, aura vocation à recevoir de l'habitat individuel sous une forme dense (mitoyenneté notamment). L'objectif poursuivi est de constituer un front bâti continu depuis l'extérieur en utilisant la topographie du site et les constructions existantes (1). Le secteur A' aura davantage vocation à recevoir de l'habitat collectif ou semi collectif reprenant les gabarits architecturaux du centre ancien permettant du R+2, la programmation permet d'inclure un local de service (de santé notamment).

3/ La desserte viendra rejoindre les accès au réseau viaire principale de la commune. Un traitement des abords de la voie Route des Grottes devra être intégré à l'opération.

4/ Le cône de vue vers la maison forte devra être préservé dans l'implantation des constructions et pourra être utilisé comme espace ouvert semi public dans le cadre de l'aménagement (stationnement...). Ainsi la lisière sud ne devra pas présenter d'obstacle visuel (arbre de haut jet notamment).

5/ Les circulations douces proposées devront trouver une connexion aux équipements scolaires voisins d'une part, et avec le réseau de sentier de la commune d'autre part.



A - OAP RESTRUCTURATION DE L'ENTITÉ URBAINE PRINCIPALE

17/ SEYTHENEX / Centre / Fin de Glaise

- Superficie du site : 0.3 ha - RANG D
Densité à atteindre : 20 à 30 lgts/ha





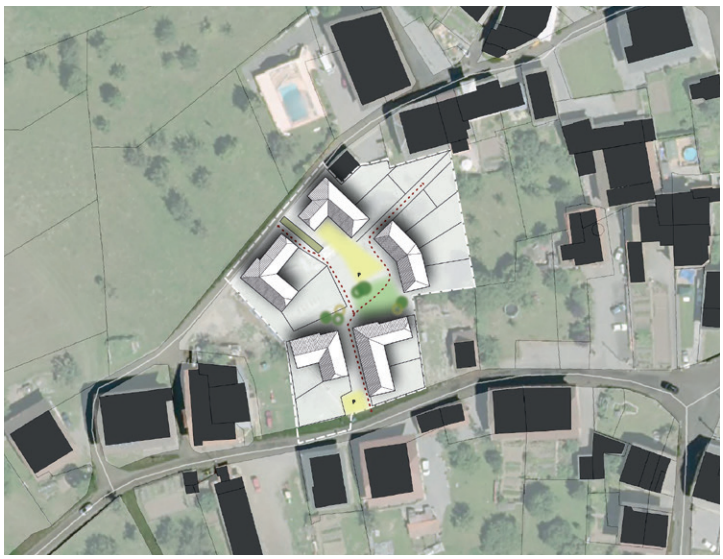
CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Au coeur du centre ancien, cet espace présente également l'avantage d'offrir des espaces jardinés de qualité au sein de la trame urbanisée.

La zone est également désservie de part en part par le réseau viaire communale par la route de l'Eparze au nord et la route de la Sambuy au sud.

Le contact de la zone avec la route de l'Eparze offre un dégagement visuel de qualité intégrant des vergers et des parcelles agricoles.





Le principe général d'aménagement de la zone est la reprise de l'habitat traditionnel environnant et une organisation sous forme de cour centrale commune à l'opération.

1/ L'implantation des constructions route de l'Eparze sera privilégiée à l'alignement avec un léger recul si nécessaire.

En revanche, l'implantation du bâti route de la Sambuy privilégiera l'exposition au sud du jardin et l'absence de pignon aveugle. Le retrait pourra être travaillé de façon à permettre un aménagement de stationnement.

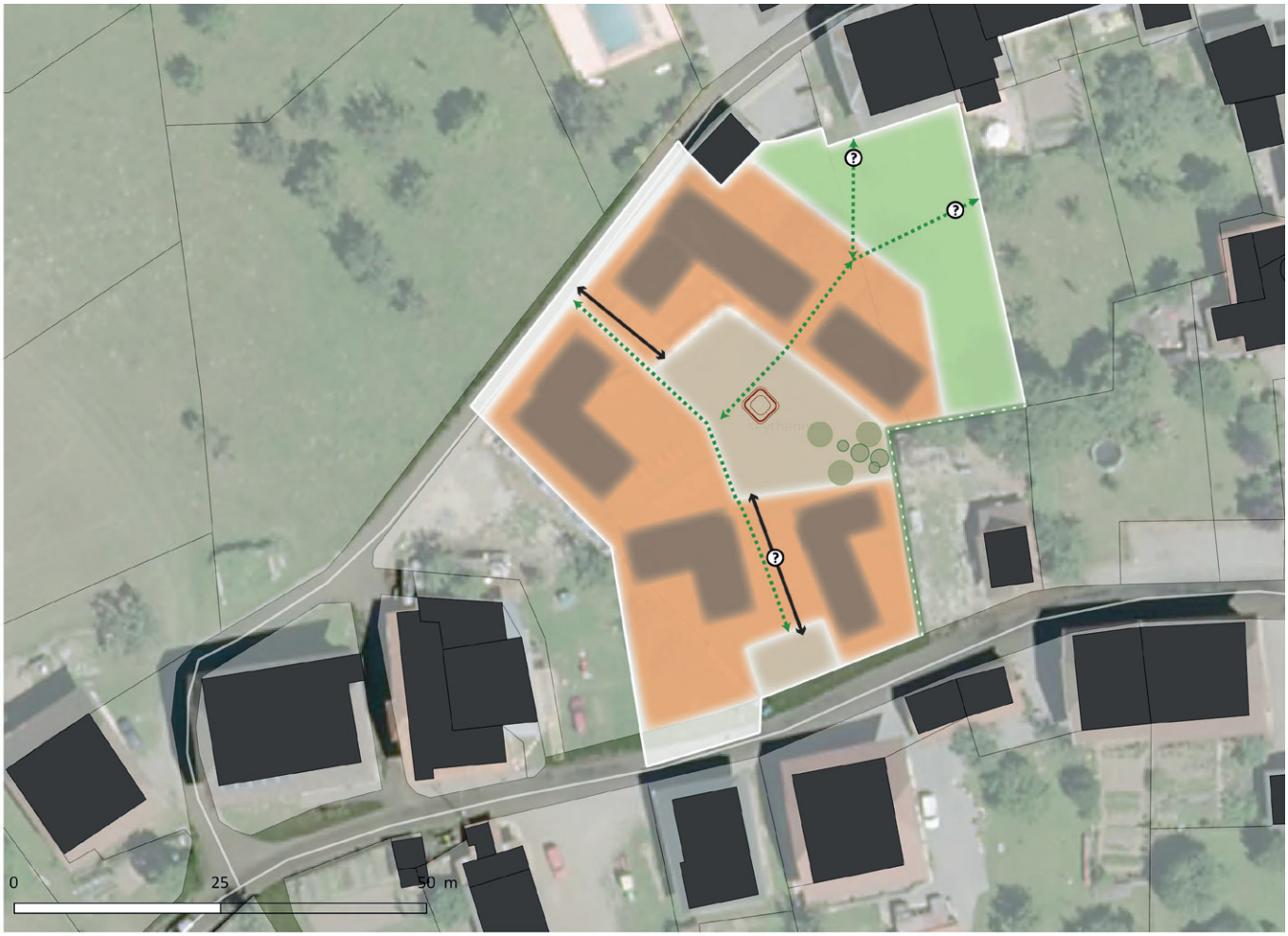
2/ Aucune desserte viaire générale de la zone n'est nécessaire. En revanche un double accès de part et d'autre de la zone à des espaces de stationnements mutualisés.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3/ La cour centrale doit permettre l'accueil du stationnement nécessaire à la partie nord de l'opération et à un usage collectif. Cet espace pourra faire l'objet de plantations.

4/ La partie est de l'opération est dédiée à un espace jardiné à préserver, au contact du coeur d'ilôt «vert» initialement présent.

5/ Les connexions douces devront trouver une transversalité nord sud de l'opération. Des connexions douces vers l'Est pourront être recherchées en fonction des opportunités au moment de l'aménagement de la zone.



18/ ST-FERREOL / Pré Cavard

- Superficie du site : 3.1 ha
1.9 ha de projet (1) et 0.6 ha (2)
RANG D
Densité à atteindre : 20 à 30 lgts/ha





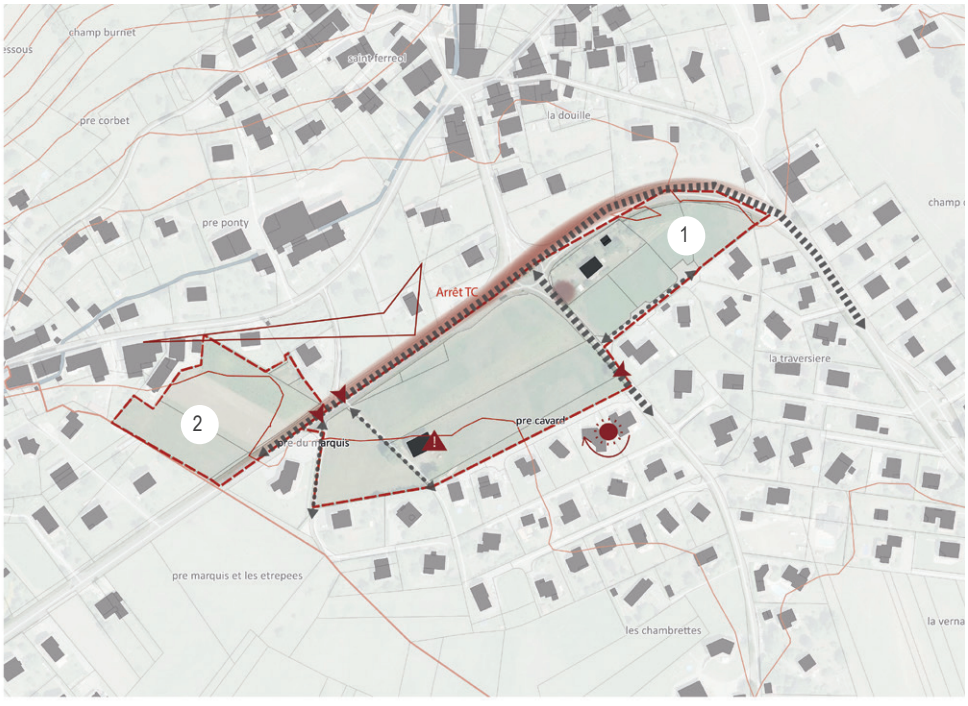


CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Espace d'interface entre le centre ancien et les extensions urbaines pavillonnaires au sein de la plaine, le secteur d'étude présente une topographie plane en pied de coteau pour la partie 1 et une légère topographie dans le secteur 2.

Encadré par un paysage de grande qualité, le secteur propose une ouverture visuelle vers le massif nord imposante et en tous points de l'opération.

Le site 2 est accessible uniquement par la route de Faverges. L'accès par le nord est privatif.



La construction actuellement en place à vocation à être détruite.

Le secteur est désservi par l'axe principal : la route de Faverges et par un réseau secondaire : la rue de la plaine notamment qui irrigue les pavillons au sud.

Exemple d'aménagement



Le principe général d'aménagement de la zone est de proposer une centralité au quartier en contact direct et accessible avec le centre ancien.

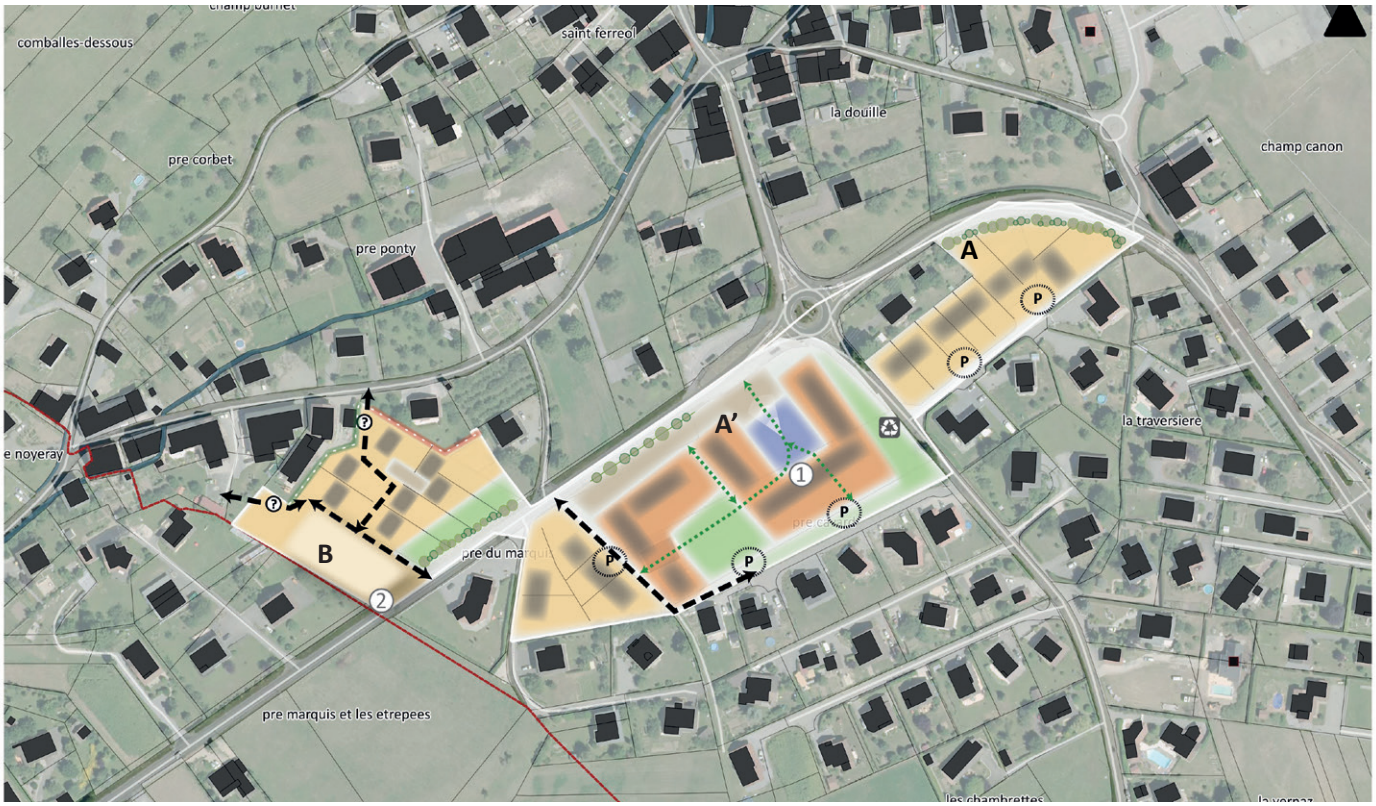
La programmation de la zone inclue la présence a minima d'un commerce et/ou service (incluant local de santé) avec une implantation au centre de l'opération.

1/ Le secteur A est dédié à de l'habitat individuel dense empruntant la desserte initiée par le lotissement. Un recul à la voie sera préféré afin d'inscrire les jardins au sud, à l'exception des constructions à l'est où il sera privilégié une implantation permettant de s'inscrire en marge de la route de Faverges.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2/ Le secteur A' s'organise autour d'un espace public central autour duquel le bâti s'organise. Les gabarits proposés s'inscrivent sous la forme de collectifs pouvant aller jusqu'au R+2+C. Le(s) commerce(s) s'inscrira(ont) sur cette partie (1) de l'aménagement afin de conforter l'idée de placette. L'extrémité Ouest permettra d'accueillir de l'habitat individuel reprenant les gabarits d'architectures existants voisins. Il accueillera sur site, un site de tri des déchets avec un emplacement privilégié et accessible le long de la rue de la Plaine. Le secteur devra comprendre des logements, notamment de petites surfaces et/ou adaptés à un public jeune et/ou âgé.

3/ Le secteur B ne pourra être réalisé que dans un second temps et sous condition. L'implantation des constructions viendra observer un retrait par rapport à la route de Faverges et une exposition des jardins au sud, tout en cherchant à utiliser la topographie du site. La recherche d'une connexion possible rue de la Fruitière selon les opportunités au moment de la réalisation de l'aménagement pourront être inclues à la réflexion.



19/ ST-FERREOL / La Vernaz

- Superficie du site : 0.3 ha - RANG D
Densité à atteindre : 20 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE



Le site de projet imbriqué au sein d'un secteur d'habitations individuelles établies au coup par coup présente une assiette plate et géométrique.

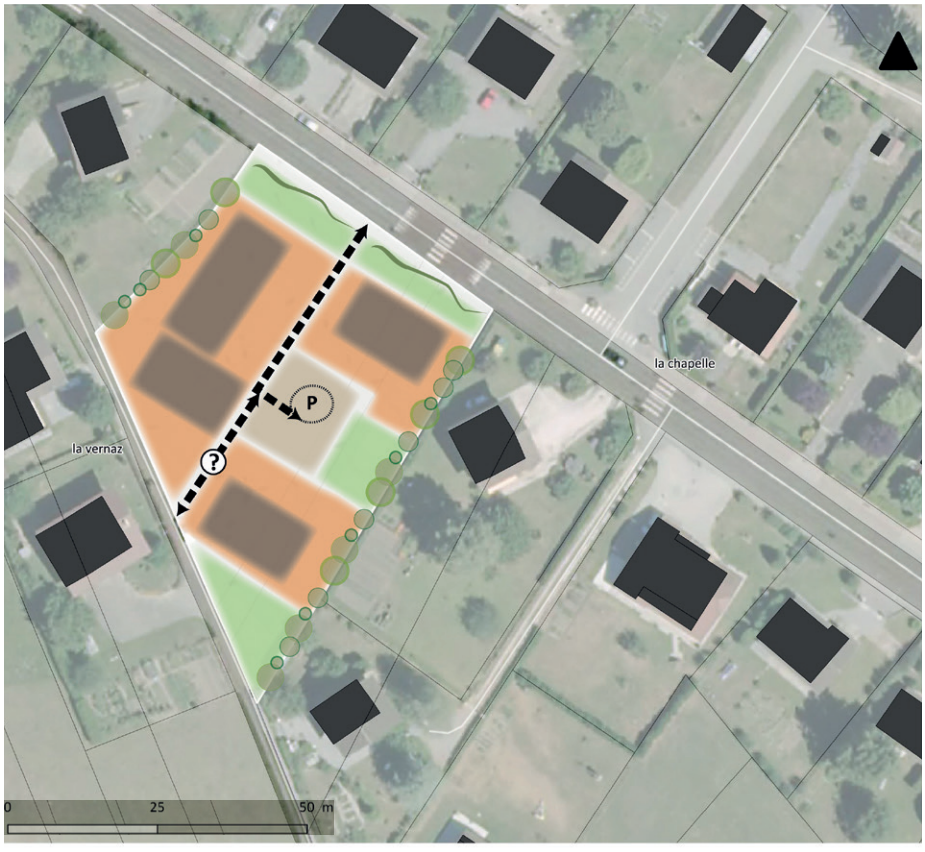
Son accès est possible depuis la rue du Champ Canon et le chemin de la Vernaz de part et d'autre du site.





ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du site recherché est la réalisation d'un ou plusieurs collectifs ou semi-collectifs sous un gabarit pouvant aller jusqu'au R+2+comble.



1/ Les implantations bâties le long de la rue du Champ Canon seront inscrites en retrait de la voie afin de perpétuer le retrait des implantations existantes. La transition entre la voie et l'opération devra faire l'objet d'un aménagement spécifique.

2/ Un accès unique sera privilégié pour l'opération rue du Champs Canon, avec une alternative de desserte transversale chemin de la Vernaz.

3/ L'implantation des constructions s'organisera autour d'un espace central accueillant en partie le stationnement.

4/ Les abords de l'opération est et ouest pourront être arborés pour marquer les limites séparatives.

5/ Il sera intéressant de reprendre un tramage végétal ainsi que les essences rappelant l'organisation des vergers pour traiter les espaces semi publics (placette stationnement)





B - RESTRUCTURATION DES ENTITES URBAINES SECONDAIRES

B - RESTRUCTURATION DES ENTITES URBAINES SECONDAIRES

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés au caractère naturel souvent prédominant et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine), au sein d'entités urbaines secondaires.

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements emprunte des caractéristiques architecturales locales et/ou environnantes.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble de logements sous la forme de maisons individuelles avec jardins associés à des formes de logements plus denses lorsque la structure urbaine le permet.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace, enrichi par une offre d'habitat complémentaire et respectant la capacité d'accueil de ces entités secondaires.

- Un réseau viaire interne traversant ou sous la forme d'une courée intérieure accueillant le stationnement et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants, dès lors qu'une connexion est à proximité.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le réglement de la zone.

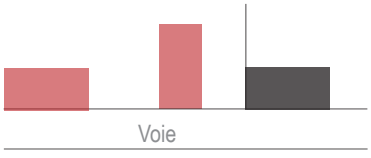
3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec le SCoT du Bassin Annecien et les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, les densités minimales présentées en A doivent être respectées à l'échelle du rang A, B et C.

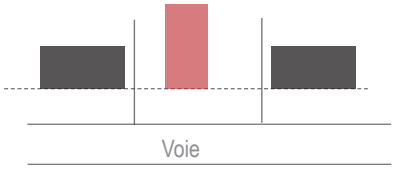
Pour chaque hectare consommé, la densité devra être respectée. Les secteurs de projets au sein des entités secondaires proposent parfois un environnement construit moins dense que dans l'entité principale. Afin de conserver les volumes et le caractère urbain environnant, la densité proposée pourra se trouver minimisée à la condition que la densité à l'échelle du rang A, B ou C définie au SCoT soit respectée.

Dans la continuité des prescriptions du SCoT et du PADD du Pays de Faverges, les secteurs de projet identifiés dans les entités urbaines secondaires doivent respecter la prescription le ou les 2 sites qui recevront au moins

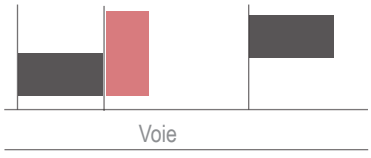
Exemple 1 : bâti ancien en bord de voie
> la nouvelle construction s'implante à l'alignement , en appui sur la limite parcellaire



Exemple 2 : pavillons en milieu de parcelle
> la nouvelle construction s'implante avec un retrait identique



Exemple 3 : implantations hétérogènes dans un bourg ancien
> la nouvelle construction recherche la continuité avec le bâti le plus représentatif du lieu (ici la maison de bourg ancienne)



B - RESTRUCTURATION DES ENTITES URBAINES SECONDAIRES

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré. A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

5 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg. La recherche d'espace semi-public ou partagé à l'échelle de l'opération sera recherché à l'image des esapces traditionnellement présents au sein du tissu ancien des villages et hameaux.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des lisières public/privé, l'absence de plantation sera priviligiée notamment lorsque cela est précisée dans l'OAP. De même, lorsque la lisière être espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisé basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant.

7 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité. Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs en privilégiant des espaces mutualisés.

8 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer un petit jardin public.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé.

OAP RESTRUCTURATION DES ENTITES URBAINES SECONDAIRES

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE (DU SITE)
B1	*Faverges*	*Verchères*	*0.6 ha*
B2	*Faverges*	*Verchère-Pré Cortet*	*0.8 ha*
B3	*Faverges*	*Frontenex - La Fourchue*	*0.3 ha*
B4	*Faverges*	*Le Noyeray*	*0.6 ha*
B5	*Doussard*	*Verthiers -Est / La Croix*	*2.4 ha*
B6	*Seythenex*	*Neuvillard*	*0.7 ha*
B7	*Chevaline*	*Marceau-Dessus*	*0.3 ha*
B8	*Marlens*	*Thermesay*	*0.7 ha*
B9	*Montmin*	*Plan Montmin*	*0.5 ha*

1/ FAVERGES / Verchères

- Superficie du site : 0.6 ha
RANG B
Densité à atteindre : 20 lgts/ha



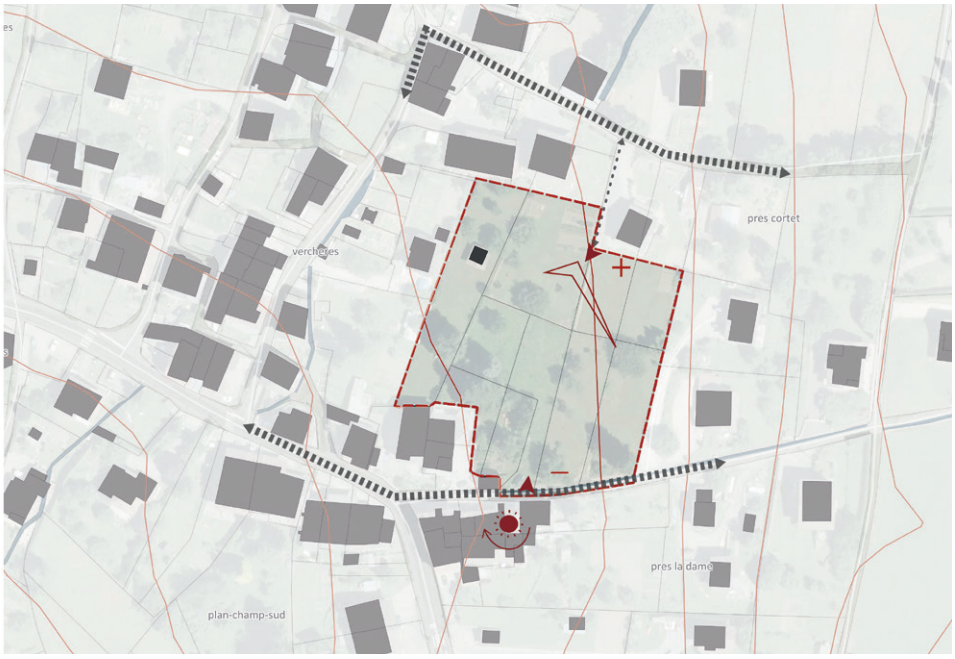




CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Secteur situé sur les hauteurs de Faverges et bénéficiant d'un cadre paysager de grande qualité, incluant des cônes de vue dégagés, il est concerné par une légère topographie nord-sud. Son accès est permis via la route de Tamié au sud et par une desserte secondaire au nord.

Le site présente également des arbres de qualité le long de la lisière sud.



Exemple d'aménagement



Le principe d'aménagement général constitue en la reprise des typologies d'implantations locales et de préserver le coeur d'ilôt vert initialement présent.

1/ L'implantation du bâti reprend les implantations du centre ancien et s'inspirera également des gabarits et volumétries présentent à moins de 50m sur la partie consacrée au semi-collectif, soit du R+1+C à R+2.

L'implantation en léger retrait de la desserte permettra l'implantation de stationnement et dans une bande de 20m afin de conserver les arrières comme jardins privatifs soit du R+1.

2/ La partie moins dense de l'opération privilégiera de l'habitat individuel dans les gabarits voisins à l'Est et cherchera à privilégier les jardins associés avec une exposition sud.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

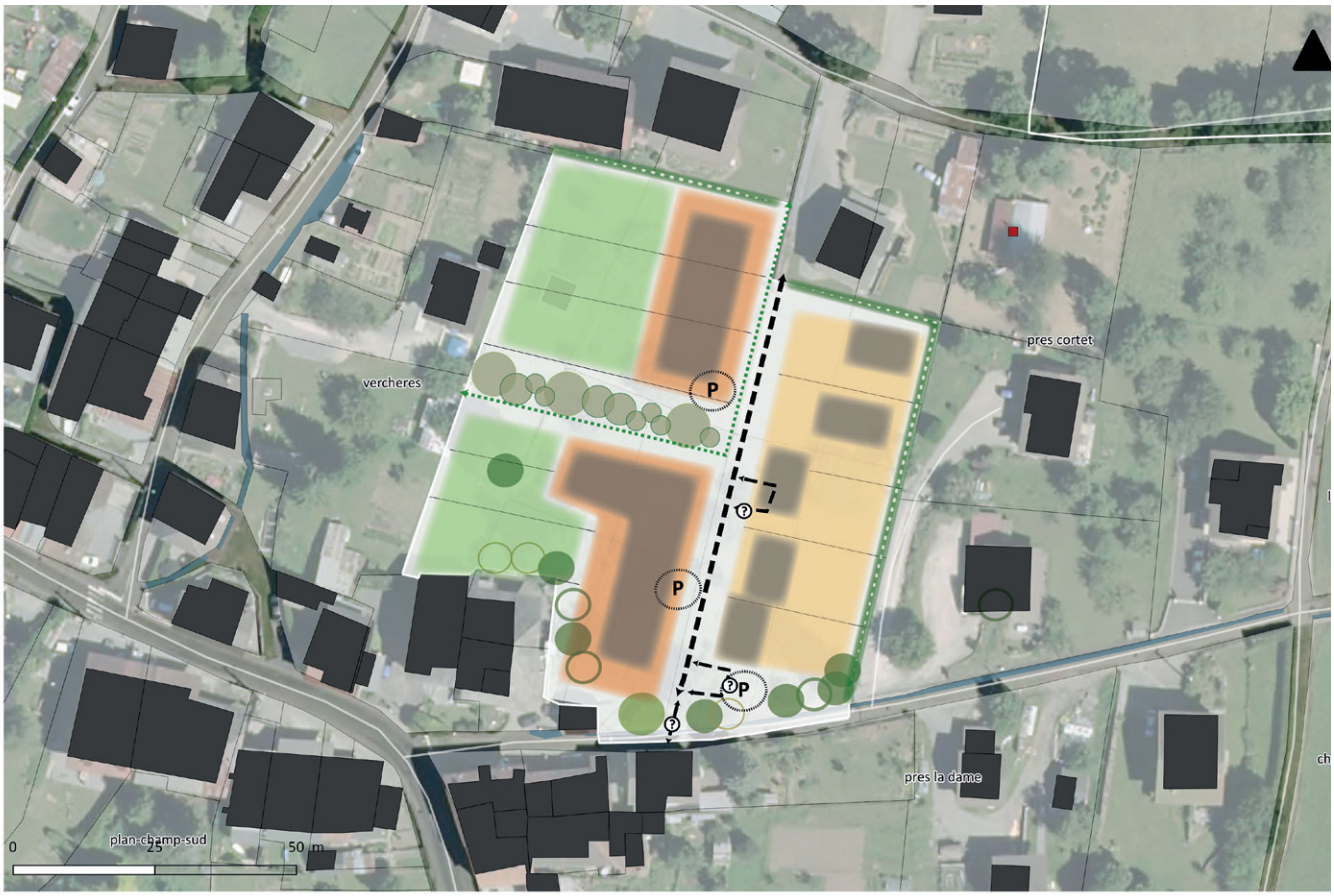
3/ Le bâti s'organise autour de la desserte principale connectée de part en part de l'opération au réseau viaire existant, cette option sera privilégiée. Cependant, ce n'est pas la condition de réalisation de l'OAP, deux options d'aire de retournement pourront être envisagées, sur les emplacements proposés dans le plan :



4/ La lisière sud sera préservée et pourra faire l'objet de nouvelles plantations.

5/ Une connexion douce sera mise en place entre l'opération et le centre ancien et pourra être l'occasion de créer un espace de transition entre les implantations de collectifs.

6/ Il sera intéressant de favoriser un tramage végétal ainsi que les essences rappelant l'organisation des vergers notamment le long des déplacements doux



2/ FAVERGES / Verchères / Pré-Cortet

- Superficie du site : 0.8 ha - RANG B
Densité à atteindre : 20 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE









Espace de projet avec une topographie marquée mettant en valeur le cône de vue privilégié, il est scindé en deux par le chemin des Romains.

Le site s'insère au sein d'un tissu d'habitat individuel implanté au coup par coup, enclavant plusieurs sites de ce type.

Le site est donc accessible par ce dernier ou au sud par le chemin du Plésant.

Les lisières sud et Ouest sont de grande qualité par la présence d'arbres de grand développement.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Le projet devra préserver l'ouverture de la vue depuis le chemin des Romains. Ainsi l'implantation du bâti de la partie A devra observer un recul suffisant et utiliser la topographie naturelle du site en créant un espace de type «balcon paysager», simple sans barrière visuelle. Ce retrait peut être l'occasion de proposer un stationnement mutualisé à l'opération.

2/ La bande d'implantation chemin du Plesant devra respecter un large recul afin d'inscrire les jardins au sud et préserver la lisière arborée en veillant à permettre le passage des engins agricoles.



3/ Les accès se feront depuis les voies en préservant les arbres de haut jet lors des percées par mutualisation des accès (une percée pour deux accès). La mise à niveau de la voie des Romains devra être intégrée au projet.

4/ L'implantation du secteur A' respectera également un retrait par rapport à la voie afin de reprendre l'implantation générale voisine.

5/ La lisière ouest du site devra préserver une ouverture avec l'espace agricole voisin ou permettre des plantations arborées ponctuelles.

3/ FAVERGES / Frontenex / La Fourchue

- Superficie du site : 0.3 ha -
RANG B
Densité à atteindre : 10 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







Le site est bordé par un ruisseau dont la végétation est associée et le site présente une topographie marquée en point bas puis présente un replat en point haut. Le site est accessible par le point bas uniquement.

Le site s'inscrit en limite urbaine entre des habitats individuels inscrit en rupture de pente et au contact d'un espace agricole délimité par la lisière forestière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Le projet accueille de l'habitat individuel dont l'accès sera mutualisé en contre bas. Aucune connexion avec l'opération voisine ne sera envisagée afin de préserver le ruisseau.

2/ La végétation délimitant les lisières sud et nord seront préservées.



3/ La transition avec l'espace agricole devra rester ouverte tant physiquement que visuellement.

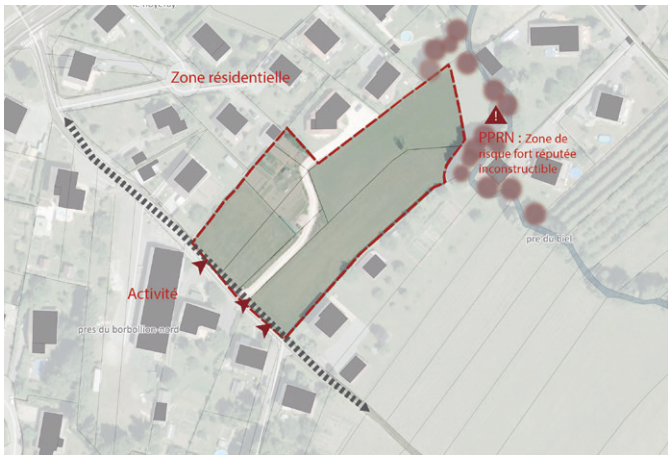
4/ FAVERGES / Le Noyeray

- Superficie du site : 0.6 ha -
dont 30% constructible
RANG B
Densité à atteindre : 10 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







La zone de projet est enclavée au sein d'un tissu pavillonnaire dont la desserte a été rendue complexe par des implantations au coup par coup et individualisées.

La limite nord est définie par un biel issu de la Chaise et inclue une zone de risque fort inconstructible au sein du PPRN.

L'accès à la zone est permis par le chemin du bief en limite ouest. Un accès privatif y est déjà existant au milieu du site.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe général d'aménagement est de permettre de redéfinir les limites du tissu urbain du Noyeray.

1/ L'accès existant servira de trame d'organisation de la zone.

2/ La desserte de la zone sera coordonnée avec un espace central mutualisé permettant de conserver l'accès initial et un stationnement complémentaire mutualisé.



3/ Les implantations le long du chemin Près du bief observeront un recul nécessaire au traitement qualitatif de la voie et l'implantation des jardins au sud.

4/ L'opération devra privilégier un recul des habitations vis à vis du biel en consacrant cet espace aux jardins.

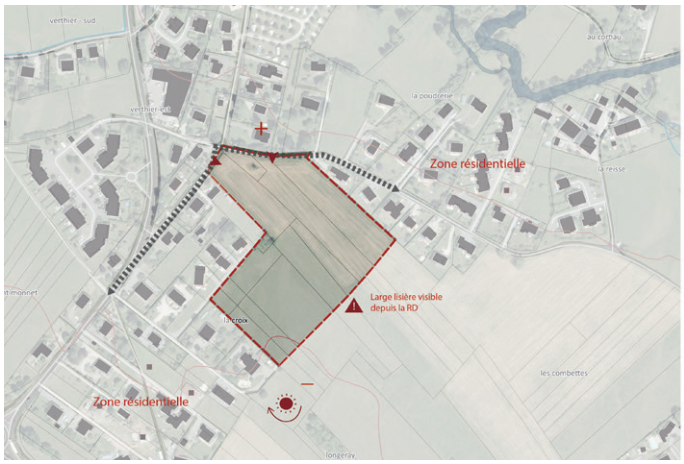
5/ DOUSSARD / Verthier-est / La Croix

- Superficie du site : 2.4 ha - RANG C
Densité à atteindre : 30 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







Le site implanté aux Verthiers, présente l'avantage d'un terrain plat entre différentes opérations d'ensemble ou de linéaires pavillonnaires inscrites au coup par coup.

La zone est au contact direct d'un espace agricole à enjeux forts.

Le site est accessible depuis un axe principal : la route de la Poudrerie et propose une topographie plane.

Le site est visible depuis la départementale 1508.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur en réflexion depuis plusieurs années et inscrit au PLU actuel. Un promoteur a d'ores et déjà proposé un aménagement dont les principes sont déclinés dans le plan ci-après.

1/ Plusieurs typologies sont proposées par la présence de collectifs et d'habitat individuel mitoyen avec jardin privatif. L'opération devra comprendre des logements, notamment de petites surfaces et/ou adaptés à un public âgé.



2/ La transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra faire l'objet d'une attention particulière. Le travail d'un linéaire arboré devra veiller à intégrer un caractère végétal aléatoire (hauteur et essence).

3/ Le coeur de l'opération prendra la forme d'un espace paysager végétalisé afin de constituer un espace de transition avec le secteur urbanisé, mais aussi de constituer un espace perméable conséquent bordé d'une haie, espace refuge pour l'avifaune en lien avec le bout du lac. Un travail de choix des espèces et d'organisation pourra être fait en collaboration avec les gestionnaires du site de la Cluse du Lac.

4/ Un site de tri devra être intégré en entrée de l'opération le long de la route de la Poudrerie.

6/ SEYTHENEX / Neuvillard

- Superficie du site : 3120 m² -
RANG D
Densité à atteindre : 20 lgts/ha







CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Dans la continuité des secteurs de projet de Neuvillard, le site est au contact d'une opération de petits collectifs sous une forme inspirée des chalets locaux.

Le terrain est légèrement incliné de l'ouest vers l'est et offre des cônes de vue de qualité au delà du secteur de projet.

Le site est accessible depuis la route des Caillets ou depuis la route de la Carrière.

De même, un accès depuis l'opération ouest peut être envisagée.



Exemple d'aménagement



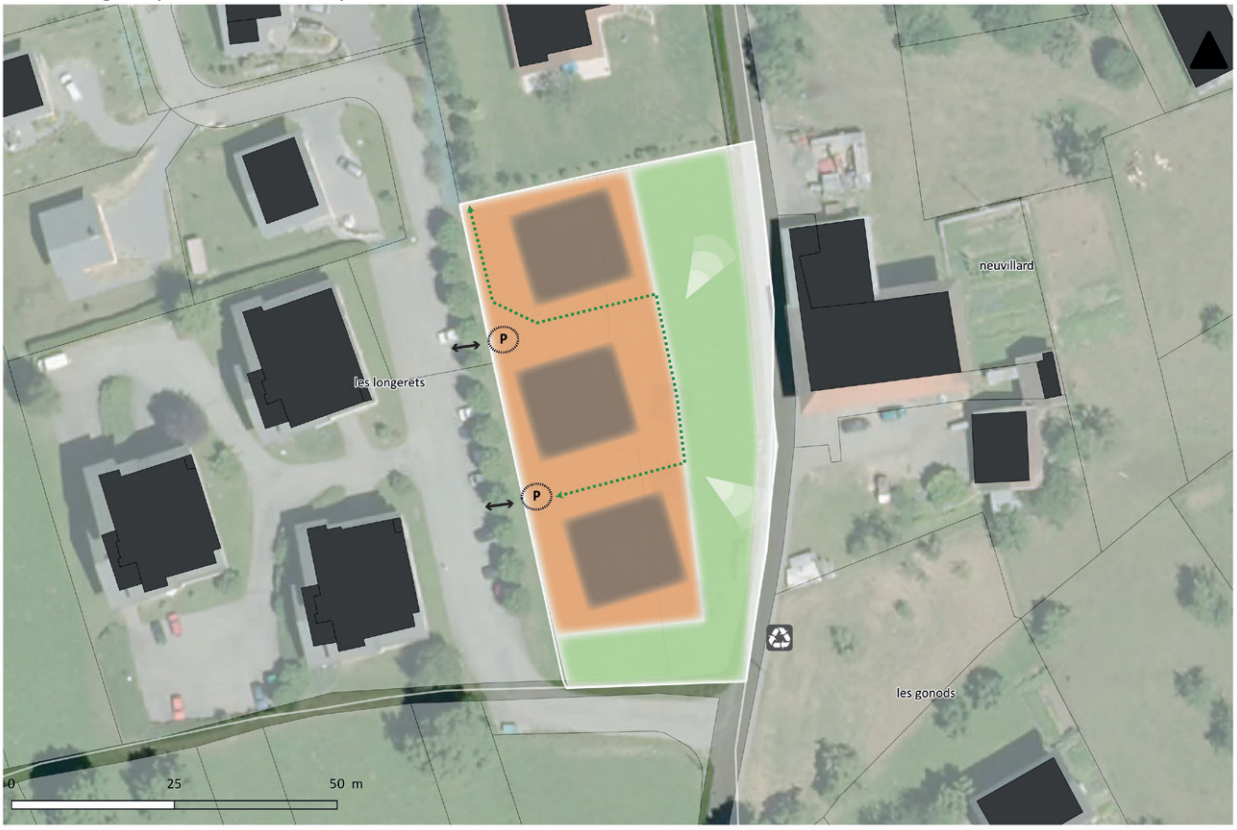
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe général est de préserver une certaine cohérence et continuité entre les récentes opérations effectuées sur ce secteur.

1/ Ainsi, on privilégiera les accès depuis l'opération ouest en limitant un accès viaire par collectif ou semi collectif et une mutualisation du stationnement en limite d'opération.

2/ L'implantation des collectifs ou semi-collectifs devra observer un recul par rapport à la route des Caillets pour venir s'implanter en point haut et privilégier l'espace jardiné au contact de la voie, afin de bénéficier des dégagements visuels inhérents au site.

3/ Il sera intéressant de reprendre un tramage végétal ainsi que les essences rappelant l'organisation des vergers pour traiter l'espace entre la voie et les habitations.



7/ CHEVALINE / Marceau Dessus

- Superficie du site : 0.3 ha -
RANG D
Densité à atteindre : 10 lgts/ha





CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

A proximité de l'EPHAD de Chevaline, le site de projet est concerné par une forte topographie et un accès route de Chante Merle en contre bas et par l'impasse de La Chat sur la limite ouest.

Un dégagement visuel en direction du lac d'Annecy est présent en contre bas. En point haut le dégagement est conditionné à la présence ou non de la végétation. Le secteur est imbriqué entre de l'habitat ancien et récent sous forme individuelle.





1/ Les implantations devront respecter la topographie naturelle du site en cherchant une implantation par niveau et permettant un accès au cône de vue pour chacune des implantations.

2/ Un accès individuel sera proposé impasse de La Chat prioritairement et route de Chante Merle.

3/ La végétation en place sera préservée dès que cela sera possible, notamment sur les pourtours de l'opération.

4/ Afin de limiter les ruptures visuelles vers le lac d'Annecy au sein de l'opération, les limites séparatives devront éviter l'utilisation de traitement continu obstruant la vue.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5/ Les accès proposés ne devront pas contraindre les flux d'ores et déjà en place notamment les déplacements agricoles.

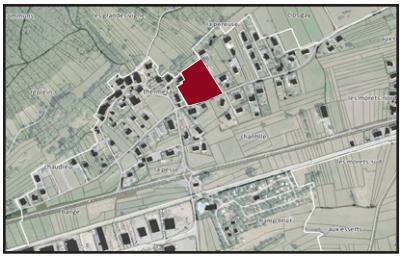


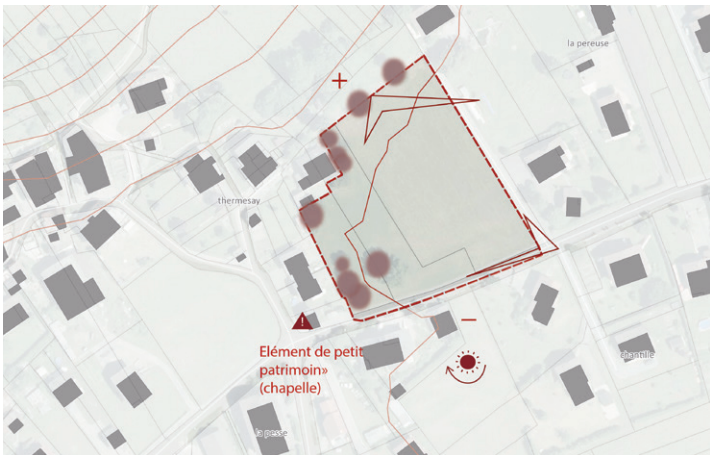
8/ MARLENS / Thermesay

- Superficie du site : 0.7 ha - dont 30% constructible
RANG D
Densité à atteindre : 20 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







Secteur en marge de l'entité urbaine principale, le site propose une topographie douce et une végétation arborée de qualité sur les abords ouest.

L'accès au site est possible depuis un axe principal : la route de la flamme olympique.

Une chapelle se situe à proximité de la partie sud ouest du site, un point de vigilance quant à sa préservation et ses abords devra être intégré dans le cadre de la réalisation de l'opération.

Le site offre un cône de vue depuis le point haut mais reste limité aux abords élargis du site.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe général d'aménagement est de permettre une reconfiguration du tissu urbain du secteur par une implantation mutualisant réseau et usage, tout en anticipant le devenir des abords de l'opération.

1/ Les implantations des constructions rechercheront une relation au plus proche du socle naturel et orientées de façon à offrir le jardin au sud et une orientation de la maison en direction du cône de vue. Une centralité permettant de mutualiser des stationnements avec un usage d'espace semi-public autour duquel le le bâti sera organisé.



2/ La desserte se fera route de la flamme olympique pour déboucher sur un axe secondaire perpendiculaire à l'est de l'opération.

3/ Un traitement des abords de l'opération avec la voie devra être anticipé

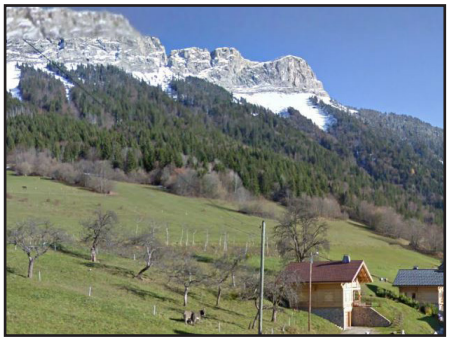
4/La végétation de haut jet sera conservée dans l'aménagement.

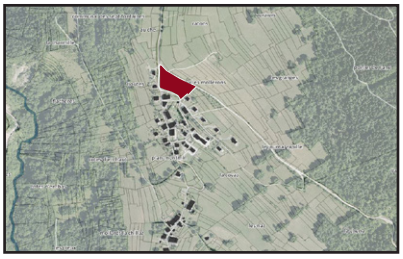
5/ Un secteur de tri des déchets est localisé sur site en contre-bas, incluant également un espace de stationnement. Une attention particulière de non covisibilité entre la Chapelle et les bacs de tri devra être portée.

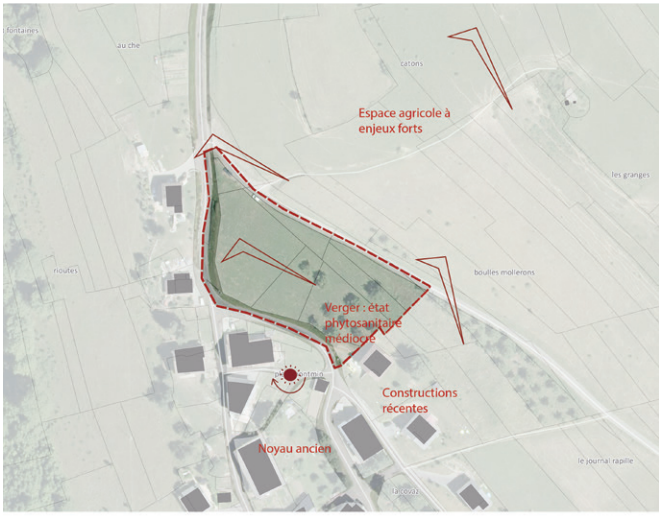
9/ MONTMIN/Plan Montmin

- Superficie du site : 0.5 ha - RANG D
Densité à atteindre : 15 à 20 lgts/ha

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







La zone offre un cône de vue de grande qualité en direction de la plaine du Pays de Faverges à proximité directe d'un tissu ancien et d'un espace agricole ouvert.

Le site de projet est perceptible depuis la voie d'accès et depuis l'espace agricole des Catons.

Le site est concerné par la présence de reliquat d'un ancien verger, la présence de gui et de nombreux lichen témoignent d'un état sénescent des fruitiers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ L'implantation des constructions viendra utiliser la topographie naturelle et le dégagement visuel du site par une orientation en direction de la pente et une imbrication au socle.



2/ Les accès pourront se faire au nord par le chemin rural et au sud par la voie communale.

3/ Les gabarits et volumes reprendront les volumes et codes architecturaux des dernières implantations à l'est de l'opération.

4/ Les lisières de l'opération devront ne pas marquer d'obstacle visuel ou physique afin de préserver le caractère ouvert du site.

C - PLAN GUIDE DE DEVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION URBAINE

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE
C1	*Marlens*	*Bourg*

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SECTEUR DE PROJET

Cette typologie d'OAP concerne la commune de Marlens. Il s'agit d'établir un schéma directeur à l'échelle de la commune qui vient conforter le zonage et amorcer le projet sous forme d'une feuille de route pré-opérationnelle consultable en fonction des opportunités foncières qui se présenteront.

Il s'agit pour cette OAP de garantir une certaine malléabilité du projet compte tenu des opportunités afin de permettre différentes options de mise en place du projet.

Cette OAP sous forme de schéma directeur à vocation d'accueillir des opérations d'ensemble de logements sous la forme de maisons individuelles, de collectifs et de semi-collectifs. L'OAP à vocation de permettre l'accueil de commerces de proximité et d'activités spécifiques.

La volonté communale de se développer sur l'existant et sous la thématique des nouvelles technologies constituent les deux fondamentaux du projet.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

un panel de terrains bâtis mutables , en respectant la capacité d'accueil du bâtiment pour du logement, une activité, un commerce.

- une localisation privilégiée de stationnement en adéquation avec la capacité d'accueil des bâtiments.
- un réseau de circulation douce potentiel connecté à l'échelle du centre et des polarités communales.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le réglement de la zone.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS ET PRINCIPE D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

Le projet repose sur un principe de renouvellement urbain, ainsi tout potentiel mutable de réhabilitation ou de mutation du bâti est envisagé sur des secteurs ciblés.

En cas de réhabilitation ou de renouvellement, la densité suivra essentiellement la reprise de la morphologie architecturale voisine ou de l'existant afin de proposer une forme urbaine continue et reprenant l'identité locale intégrant l'utilisation de nouvelles énergies et principes de constructions innovants en matière de développement durable et technologique.

L'espace commun, à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, préservera le caractère ouvert de qualité autour duquel s'organsie les implantations. Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du bourg, comme par exemple :

- en offrant un stationnement-d'accueil mutualisé,
- en créant ou recréant une connexion piétonne à travers l'espace urbanisé.

6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de fond de jardin, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en bordure de voie. La réflexion a été portée avec les services de la CCPF et est intégrée aux OAP, définissant ainsi des secteurs cohérents et à la mesure des opérations. Ainsi, le respect de ces éléments fait partie intégrante de l'OAP.

1/ MARLENS / Centre bourg et zone d'activités

RANG D

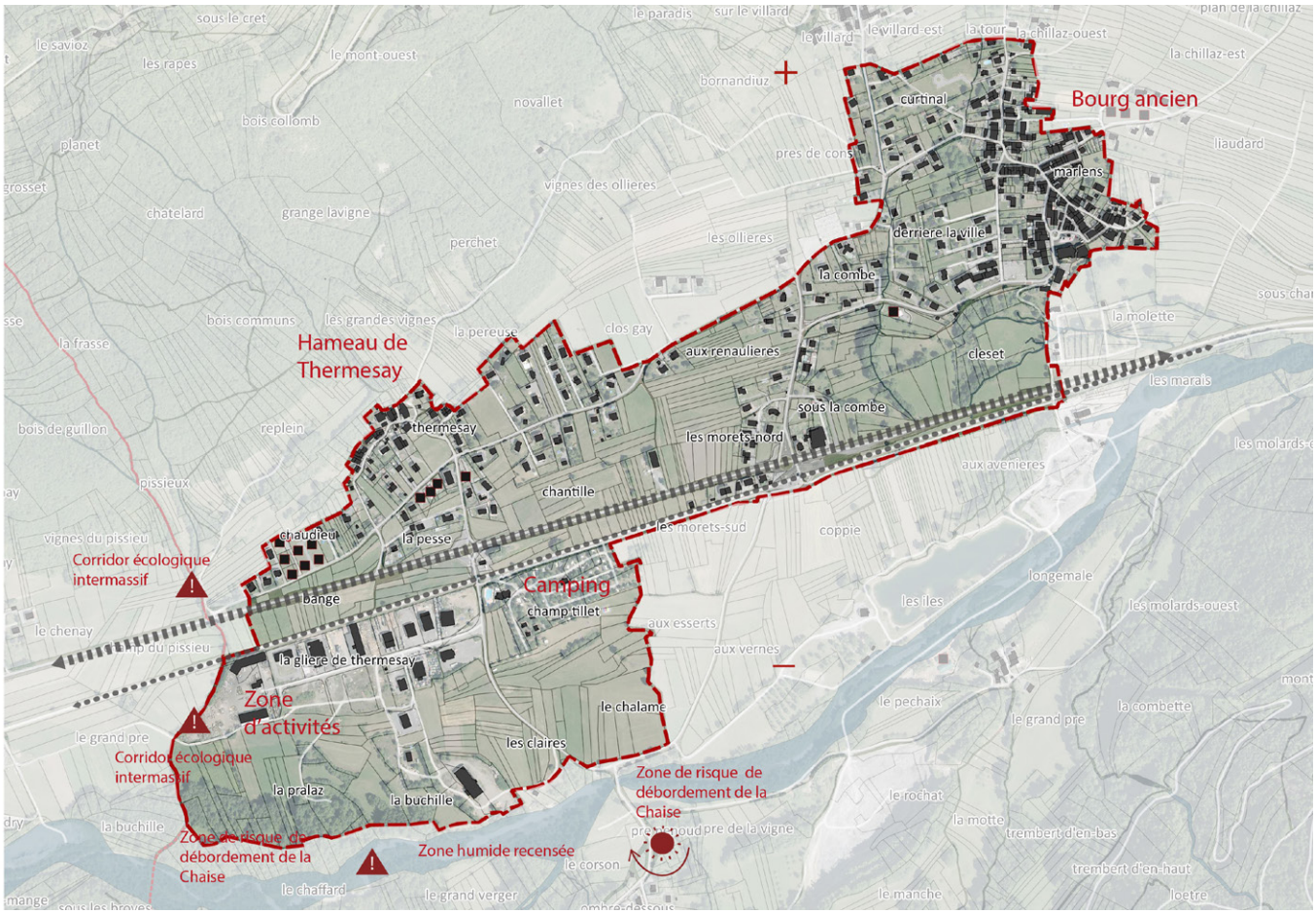





CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Installés en piémont, le bourg de Marlens et le bâti ancien de Thermesay se sont aujourd'hui étendus pour pratiquement se rejoindre par un linéaire bâti le long de la route de la flamme olympique, avec une tendance aux implantations en contre-bas vers la plaine. Le bourg de Marlens bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité et d'une organisation urbaine traditionnelle multipliant les ruelles et un espace public/privé flou participant au charme du bourg.

De par la D1508 et la voie cyclable, la zone d'activités de Marlens constitue une entité à part entière en marge de l'entité urbaine. Cette dernière est encadrée par une zone de risque débordement au sud et par un corridor écologique intermassif à l'est.



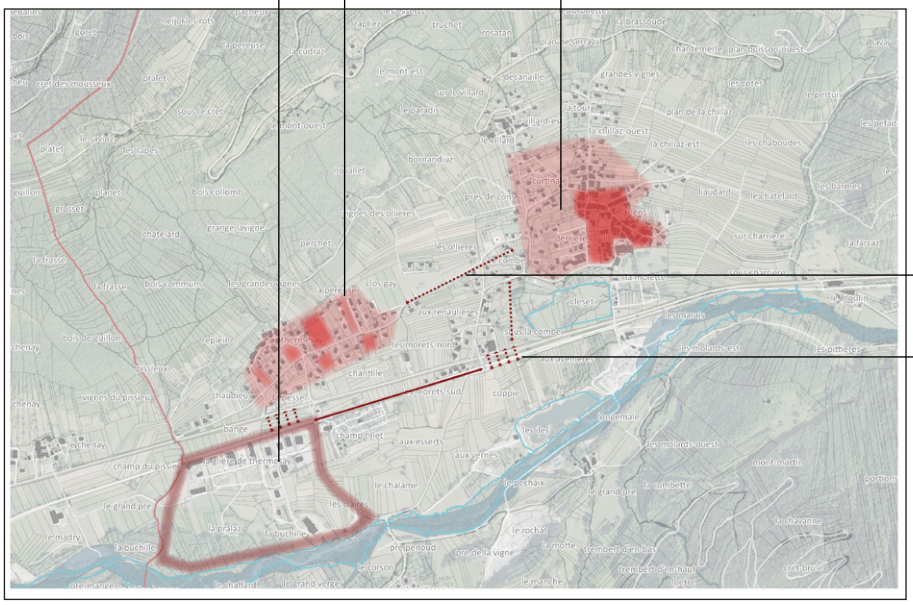
La réflexion se porte à l'échelle du bourg, de Thermesay et de la zone d'activités, afin de rechercher une cohérence de déplacement et d'usages.

Le projet est d'inscrire le bourg de Marlens au sein d'une dynamique d'accueil de nouveaux logements au sein de son tissu urbain et de son bâti existant, en permettant également l'accueil de commerces de proximité et d'activités en lien avec les nouvelles technologies (type FabLab, FabMake, Ateliers d'innovation...).

Zone d'activités : Permettre l'accueil d'activités innovantes en adaptant un secteur concordant avec leurs particularités d'implantations.

Thermesay : Favoriser sa densification et constituer un trait d'union entre le bourg et la zone d'activités

Bourg de Marlens : Permettre l'accueil de nouveaux ménages, de commerces de proximité et d'activités innovantes en favorisant la réhabilitation



Rechercher et favoriser une connexion douce entre le bourg, Thermesay et la ZA.

Faciliter la traversée douce de la départementale et de la voie cyclable (2 options)

Afin de permettre la réalisation du schéma directeur du bourg, il est proposé cette approche sur un périmètre large dans un premier temps afin de rendre cohérent et possible la réalisation d'un pôle d'accueil d'innovation au sein des murs du bourg de Marlens.

Ainsi, afin de favoriser l'accueil de nouveaux ménages et de personnes travaillant dans le domaine de l'innovation technologiques, l'accueil de locaux spécifiques au sein du bourg est primordial mais certains besoins pourraient être localiser au sein de la zone d'activités (taille, nuisance...). Ainsi, un secteur spécifique au sein de la zone leur sera potentiellemnet dédié (voir OAP F4).

Enfin et toujours dans ce même but, la recherche d'une connexion douce entre le bourg, Thermesay et la zone d'activités sera recherchée :

- longitudinale entre le bourg et Thermesay
- transversale de part et d'autre de la D1508.



LEGENDE

- Opération de réhabilitation privilégiée
- Rénovation de façade et réhabilitation partielle
- Déplacement doux à anticiper
- Cône de vue à préserver
- X — Option de démolition
- Potentiel de densification

Emplacement privilégié pour :

- FabLab
- C — Commerce
- P — Parking

1/ Au sein du tissu existant, les potentiels de réhabilitation sont nombreux. L'OAP distingue ceux à privilégier pour l'accueil d'une activité spécifique (type FabLab*) au vue de leur emplacement et de leur gabarit, de ceux dédiés au logement.

Plusieurs constructions ont également été ciblées préférentiellement pour l'accueil de commerces, au vue de leur emplacement et de leur capacité à recevoir cette activité.

Le potentiel identifié pour le logement et pour le commerce peut être cumulé.

2/ Des poches complémentaires de stationnements sont identifiés.

3/ Lorsque l'opportunité foncière se posera sur l'un des secteurs ciblés dans l'OAP, la connexion au réseau de déplacement doux au sein du tissu devra intervenir. Deux potentiels sont d'ores et déjà identifiés.

4/ La réfection de façades prioritaires sur linéaire ou bâti exclusivement est également ciblé, intégrant conjointement une réflexion sur les espaces publics à traiter prioritairement.

5/ Du bâti vétuste a été identifié comme étant une opportunité pour le bourg d'ouvrir le tissu et favoriser également des connexions visuelles avec le cadre paysager extérieur.

6/ Au sein du tissu ancien, un potentiel de densification est identifié à proximité directe de la place.

La réalisation progressive, au coup par coup selon les opportunités ou simultanée des éléments déclinés est possible et non conditionnée à la réalisation de son ensemble.

**FabLab : Un FabLab est un lieu ouvert au public où il est mis à sa disposition toutes sortes d'outils, notamment des machines-outils pilotées par ordinateur. Ils s'adressent aux entrepreneurs, aux designers, aux artistes, aux bricoleurs, aux étudiants. Ils constituent aussi un espace de rencontre et de création collaborative qui permet, entre autres, de fabriquer des objets uniques et innovants.*

D - LES EXTENSIONS URBAINES

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE
D1	*Lathuile*	*Lathuile-sud / Sur les Côtes*	*0.6 ha*
D2	*Montmin*	*La Marguillière*	*0.4 ha*

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET OBJECTIF DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de terrains majoritairement agricoles et non bâtis, en extension directe des bourgs, de surface variée, dans un environnement relativement dense .

Il s'agit à travers ces opérations de :

- Proposer un habitat diversifié tant dans la forme de l'habitat que dans la taille des parcelles

- Permettre la création d'habitat innovant sou la forme d'ensemble intégrant la diversité, et les éléments participants à la qualité d'habiter le Pays de Faverges.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- des logements, notamment de petite, grande et moyenne surface.
- des espaces jardinés à usage privatif ou collectif,
- un espace ouvert mutualisé desservant les logements et ouvert sur l'espace public,
- des connexions douces et viaires avec son environnement immédiat

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le réglement de la zone.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec le SCoT du Bassin Annecien et les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, une densité minimale doit être respectée :

	RANG A	RANG B	RANG C	TISSU BÂTI
Communes concernées	*Faverges*	*Doussard*	*Chevaline* *Cons-Ste-Colombe* *Giez* *Lathuile* *Marlens* *Montmin* *Seythenex* *St Ferréol*	*Toute commune*
Objectifs de densité	**40** logements / hectare	**30** logements / hectare	**20** logements / hectare	**10** Logements/hectare

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

Les constructions seront organisées dès que possible autour d'un espace commun, ouvrant sur l'espace public (ou intégré à celui-ci).

L'aménagement du secteur de projet, tant au niveau des nouvelles constructions que de l'espace commun qui les dessert, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche. Les gabarits et l'articulation des nouvelles constructions autour de l'espace commun s'inspireront des formes urbaines traditionnelles observables aux environs, notamment les espaces mutualisés comme le bâti avec cours et les balcons couverts .

Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour.

L'espace commun, à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, constituera un espace ouvert de qualité autour duquel pourront s'organiser les constructions. Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du bourg, comme par exemple :

- en formant une placette plantée ou non articulée avec le bâti environnant,
- en offrant un stationnement-d'accueil mutualisé au sein des opérations,
- en créant ou recréant une connexion piétonne à travers l'espace urbanisé.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une ouverture en limite d'opération pourra notamment à ce titre être demandée.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera via l'espace commun, en adaptant au mieux son traitement au nombre de logement desservis (accès pratique et sécurisé sans être surdimensionné et par là moins bien intégré à la trame bâtie).

Un stationnement mutualisé sur l'espace commun sera privilégié.

Si la mutualisation des stationnements s'avère impossible ou insuffisante, un stationnement complémentaire sera intégré à d'autres endroits du site.

6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en bordure de voie. La réflexion a été portée avec les services de la CCPF et est intégrée aux OAP, définissant ainsi des secteurs cohérents et à la mesure des opérations. Ainsi, le respect de ces éléments fait partie intégrante de l'OAP.

1/ LATHUILE / Lathuile sud / Sur les cotes

- Superficie du site : 1.7 ha - RANG D
Densité à atteindre : 20 à 25 lgts/ha



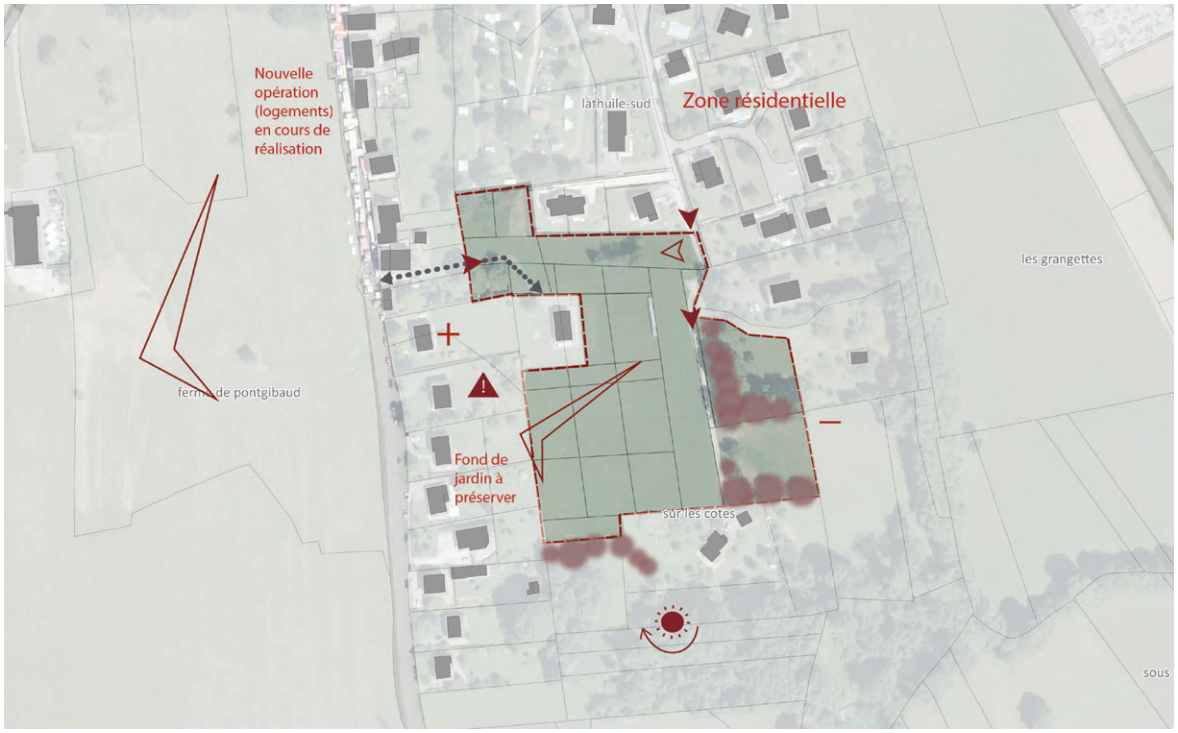




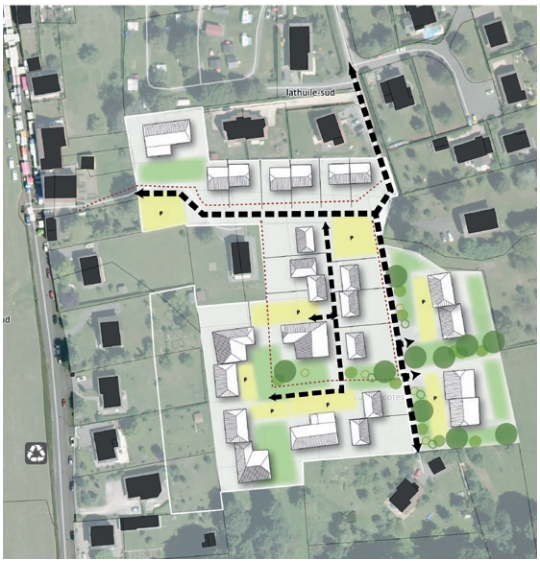
CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Bordé par un linéaire bâti conséquent, le site se trouve ainsi en retrait de la voie principale, route de Marceau. Le site offre une pente douce et un dégagement visuel limité par la végétation et le replat.

L'accès au site est possible par un passage route de Marceau uniquement. Cet espace constitue un ensemble bordé à la fois par le bâti et la végétation.



Exemple d'aménagement



La zone devra comprendre **au moins 20% de logements aidés ou sociaux**. L'opération devra comprendre des logements, notamment de petites surfaces et/ou adaptés à un public jeune et/ou âgé.

Le principe général de l'opération est de proposer une diversité de logements et de taille de terrains tout en préservant une échelle de quartier et d'ensemble cohérent. La municipalité de Lathuile souhaite s'engager dans une démarche d'exigence d'opération par un possible label «écoquartier». Ainsi, les aménagements privilégiés en priorité devront obéir à des exigences fortes en termes architecturaux et environnementaux.

1/ L'opération sera desservie par un axe structurant est-ouest pour rejoindre le réseau viaire existant et un axe secondaire pour desservir l'ensemble de la parcelle sous un axe nord-sud.

2/ Les gabarits et volumes s'étaleront du plain pied au R+2 plus comble sous forme de collectifs et semi collectif afin de conserver la cohérence architecturale voisine.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3/ Les stationnements des habitats collectifs devront trouver une mutualisation des espaces tout comme ceux dédiés à l'accueil.

4/ Les collectifs les plus conséquents rechercheront une organisation permettant de mutualiser et favoriser les espaces communs tout en privilégiant une connexion à l'espace public environnant.

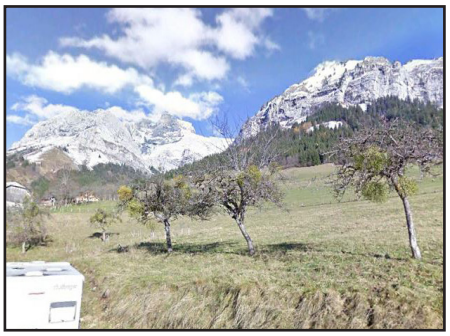
5/ Les espaces arborés en lisière Est seront préservés et l'opération cherchera une connexion de ces ambiances au sein de l'aménagement (coulée verte, connexion au déplacement doux...)

6/ La transition entre le linéaire bâti et la nouvelle opération pourra faire l'objet de plantations.



2/ MONTMIN / La Marguillière

- Superficie du site : 0.4 ha - RANG D
Densité à atteindre : 25 lgts/ha





CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

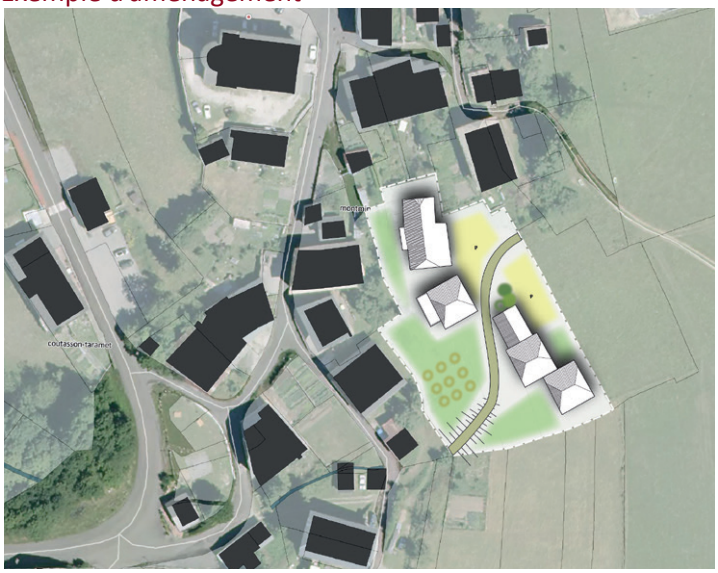
En extension direct du centre ancien, le site de projet est concerné par un dégagement visuel de grande qualité. Le site est également concerné par une forte topographie.

L'accès à la zone est possible par le point haut par un chemin rural.

QUelques reliquats de vergers sont également sur site mais en fin de vie (maladie).



Exemple d'aménagement



Le principe d'aménagement est de proposer une implantation exploitant pleinement la topographie du site et bénéficier du cadre paysager.

1/ Les constructions s'implanteront en point haut et orienter en rupture de pente. L'architecture devra rechercher la meilleure exploitation du socle naturel.

Afin de reprendre les formes d'architecture locales voisines à l'opération, des collectifs ou semi-collectifs seront préférés avec une hauteur R+2+C possible.

2/ L'espace de replat arrière accueillera un espace de stationnement mutualisé de part et d'autre des opérations.

3/ Une desserte transversale sera recherchée avec une latitude concernant la desserte en point bas. Cette option devra être privilégiée mais ne conditionnant pas la réalisation de l'opération.

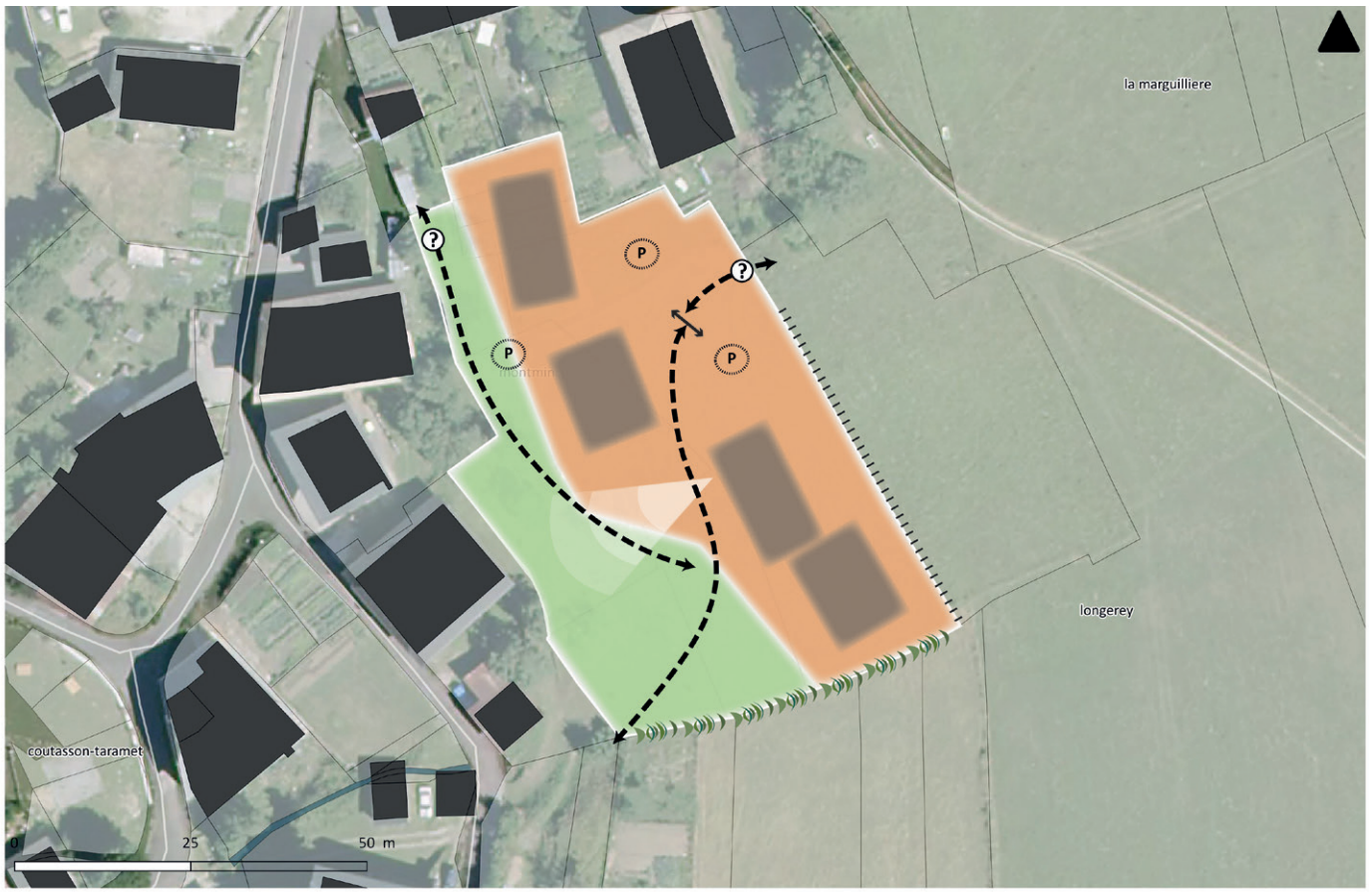
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4/ L'espace en contre bas est dédié à l'ouverture paysagère et sera traité comme espace de transition avec l'espace urbanisé. Il pourra s'accompagner d'un traitement végétal favorisant la plantation d'arbres fruitiers.

5/ La lisière Est ne devra pas obstruer physiquement ou visuellement l'opération.

En revanche, la lisière sud pourra trouver son traitement de transition par la réalisation de plantations, sans pour autant constituer une nécessité.

6/ Il sera intéressant de reprendre un tramage végétal ainsi que les essences rappelant l'organisation des vergers pour traiter les espaces végétalisés concernés par une forte topographie.



III - Orientations d'Amenagement et de Programmation a vocation de loisirs, services et /ou d'equipements

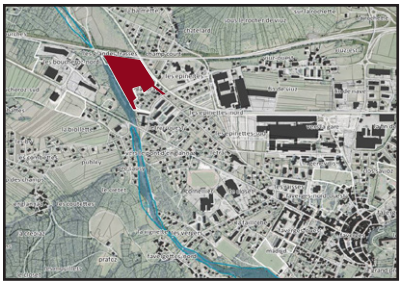
N° de l'OAP	Commune concernée	Site	Superficie
E1	*Faverges*	*La Culaz*	*3.3 ha*
E2	*Faverges*	*Le Cudray*	
E3	*Doussard*	*La zone de la gare*	*5.9 ha*

1/ FAVERGES / La Culaz

- Superficie du site : 3,3 ha - RANG B

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

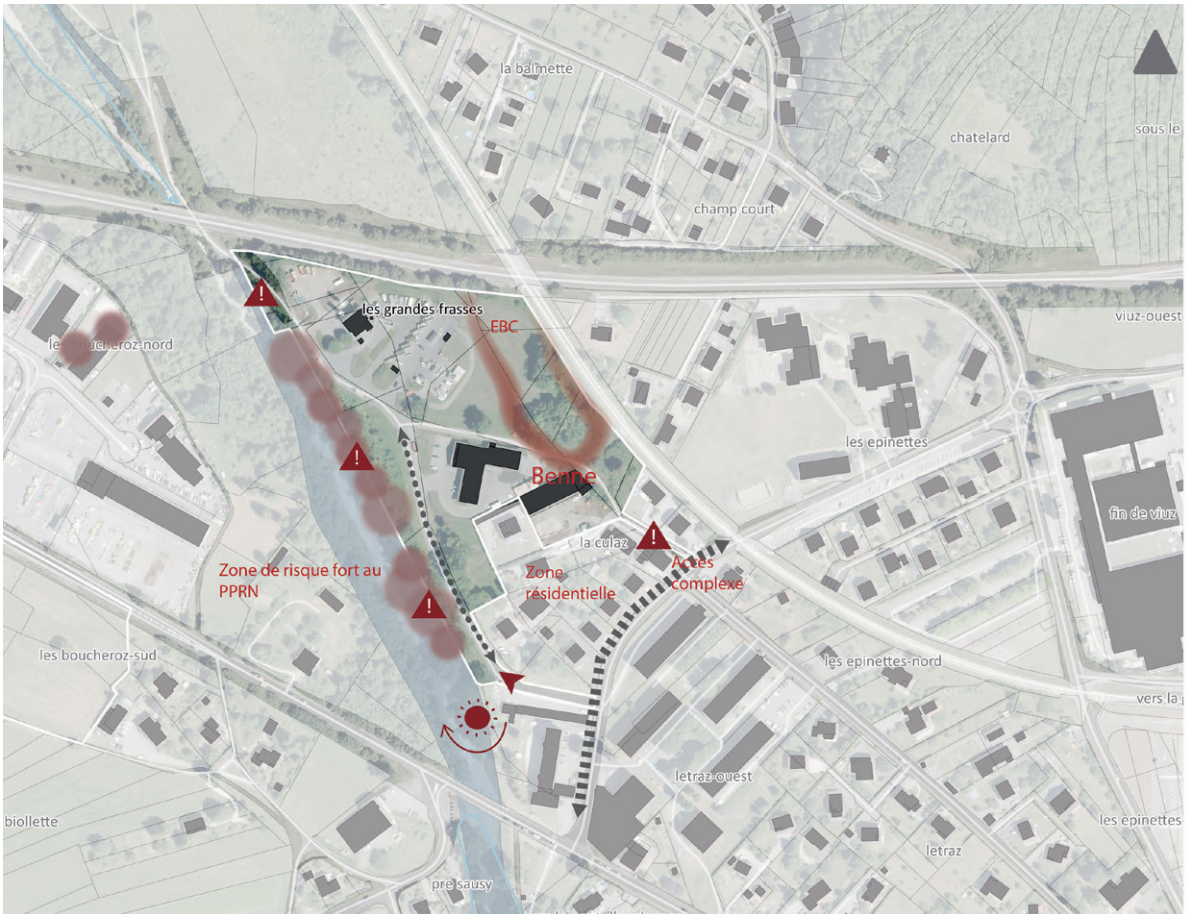
L'actuelle décheterie est imbriquée entre 3 entités structurantes, à savoir :

- la rivière de l'Eau Morte sur l'Ouest du site concernée par une zone de risque fort au sein du PPRN, et générant un linéaire boisé de qualité
- la D1508 au nord du site
- la piste cyclable à l'est.

Le site se trouve aujourd'hui à proximité d'une zone résidentielle au sud, dont une habitation en limite directe.

Les accès à la zone et aux habitations sont aujourd'hui complexes et mal définis, mais restent néanmoins les seuls accès possibles et originels de la décheterie.

Le site est actuellement concerné par un EBC dont la surface est peu en adéquation avec la réalité du site.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le périmètre de l'orientation d'aménagement prend en compte les accès du site de la décheterie à proprement parlé mais également une partie de la zone résidentielle. En effet, le principe d'aménagement n'est pas de redéfinir l'organisation même de la décheterie mais d'anticiper de nouvelles implantations résidentielles tout en permettant une cohabitation harmonieuse entre l'activité et les habitations.

1/ Ainsi, il est proposé de venir créer un espace végétalisé tout au long de la lisière sud afin de limiter les nuisances. Une plantation multistrate sera préférée afin d'augmenter la réduction du bruit et de limiter les covisibilités.

2/ L'espace d'EBC sera redéfini dans le cadre du zonage afin de répondre plus justement aux réalités du site, de préserver les arbres remarquables du site, tout en favorisant un meilleur isolement de la zone.

Les limites Est et Ouest seront à préserver voir à densifier par une végétation arborée .

3/ La rationalisation des accès est également l'un des enjeux de l'orientation d'aménagement. Il s'agit donc de définir la voie d'accès sud sur un gabarit permettant une desserte viaire suffisante pour les camions bennes. Il s'agit également de rédefinir le cadre d'accès (1) aux habitations.

La voie (2) sera aux dimensions nécessaires à l'activité du site. L'accès aux habitations fera l'objet d'une desserte secondaire permettant de désservir les 3 habitations existantes et celle(s) potentiellement à venir, iil s'agit de prévoir un espace suffisant au retournement des véhicules.

4/ Les zones identifiées comme «activités spécifiques» concernent les zones incluant les bennes de la décheterie, dont l'organisation même est imputée aux contraintes de circulation et gabarit des véhicules.

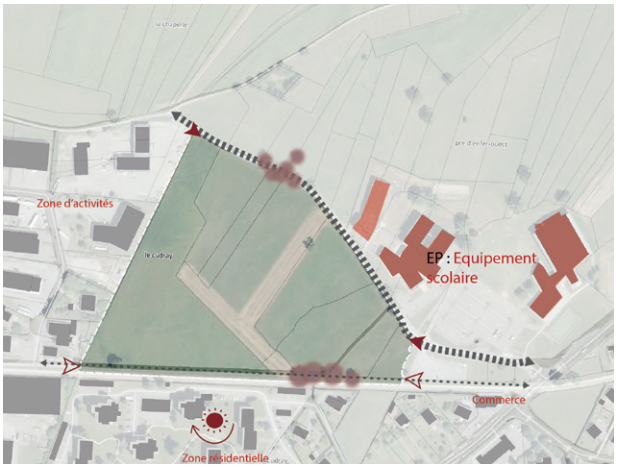


2/ FAVERGES / Le Cudray

- Superficie du site : 4.95 ha - RANG B



CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE



Le futur site d'équipement sportif occupe un site stratégique, à proximité des équipements scolaires intercommunaux et jouxté par la voie verte.

Le site offre une double possibilité d'accès viaire par le chemin des prés d'enfer aucun accès cyclable sécurisé n'est aménagé aujourd'hui sur le secteur.

Quelques arbres de haut jet ponctuent les abords du site et reste intéressants à préserver.

Le site reste visible depuis les terrains agricoles à proximité mais pas à proprement parlé depuis un axe extérieur.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'orientation principale du site est de permettre l'implantation de nouveaux équipements public de dimension intercommunale et permettant également la pratique du sport en extérieur avec un usage quotidien aux scolaires en lien avec les équipements scolaires . Afin de rentrer en cohérence avec l'OAP A2, la programmation propose la réalisation a minima d'un terrain de sport extérieur.



La programmation inclue dans l'orientation, la réalisation de l'ensembles des commodités liées à la pratique de sports collectifs et individuels extérieurs (vestiaires, sanitaire, gradins...) et l'implantation d'un équipement public complémentaire.

1/ L'accès au site se fera par le chemin des Pré d'enfers avec deux variantes possibles en termes d'accès viaires sur l'est du site. La circulation viaire sera limitée à son maximum en privilégiant des stationnements périphériques.

2/ Le long de la voie verte sera traitée de manière à intégrer un espace public permettant l'accès piéton et cyclable au site. Un traitement public paysager sera préféré le long de la voie verte.

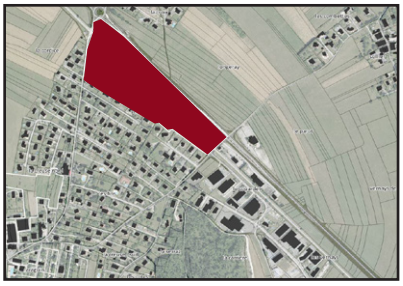


3/ DOUSSARD / La zone de la Gare





- Superficie du site : 5.9 ha -
RANG C



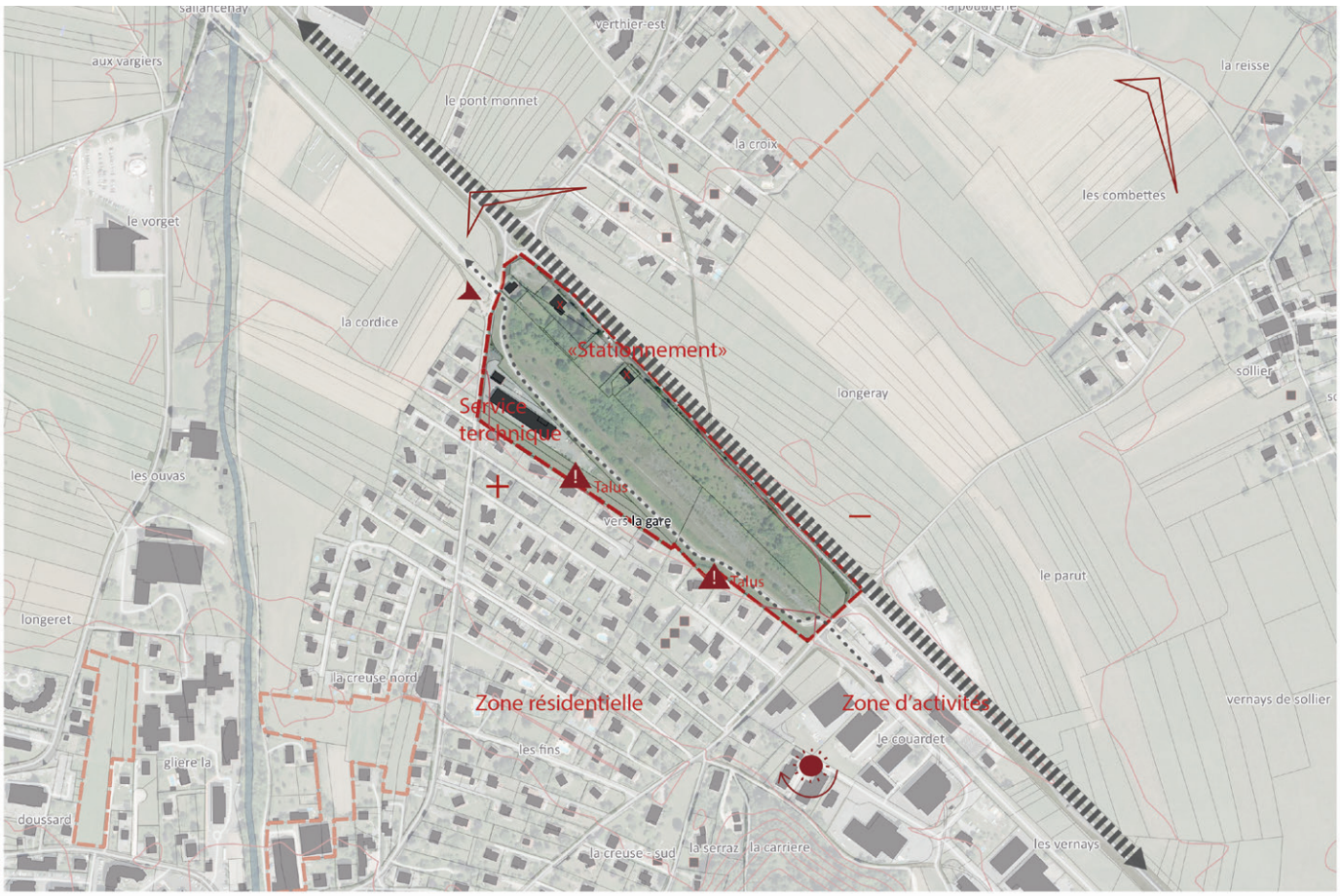
CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE

La caractéristique principale de la zone est de longer la D1508 sur près de 500m au sein de la plaine du Pays de Faverges. La zone de projet offre ainsi une véritable vitrine aux passagers du territoire que ce soit en voiture ou en vélo par la piste cyclable qui longe également la zone.

Le site est bordé d'un talus sur sa partie sud ouest du site, le séparant ainsi de la limite urbaine de Doussard. Actuellement, le site est occupé par les services municipaux uniquement et restent séparés du site par la bande cyclable.

L'accès au site de projet se fait pour le moment par la route de la Gare par les services municipaux. Un espace de stationnement en devenir fait encore l'objet de quelques arrêts à destination principalement de covoiturage.

Quelques arbres de qualité sont présents au sein du site au milieu d'arbustes et d'une végétation qui a évolué sous forme de friche.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone a pour vocation principale d'accueillir et de valoriser l'activité touristique du Pays de Faverges par la construction et l'aménagement liés à celle-ci sous la forme d'un espace paysager incluant des ouvertures et fermetures vers la plaine depuis la plaine vers le site.

1/ L'entrée du site est caractérisée par l'implantation d'une structure permettant la valorisation de l'activité touristique intercommunale (office de tourisme (1)) tout en permettant son évolution.

2/ L'accès au site sera permis avec un espace central dédié à l'accueil des visiteurs. Cet espace sera aménagé sous un ensemble multimodal permettant le départ de navettes, le stationnement, l'arrêt et le dépôt de visiteurs ainsi que la possibilité d'un arrêt du futur BHNS. Un espace au sein du stationnement sera dédié au covoiturage.

3/ Une placette centrale pourra servir d'espace paysager et de desserte des espaces de stationnements, tout en permettant un arrêt de la piste cyclable intégré à l'orientation. Une attention particulière sera portée à la potentielle traversée de la voie verte, établie en partenariat avec le SILA.

4/ L'installation d'un ou plusieurs programmes à vocation touristique nouveaux en lien avec les activités du territoire sera recherchée sur les extrémités du site.

5/ Favoriser dans la mesure du possible une connexion douce avec l'entité urbaine de Doussard et tout au sein du site sous la forme d'une coulée verte continue en parallèle de la piste cyclable.

L'un des stationnements prévu fera l'objet de la mise en place d'une aire de covoiturage.

6/ Veiller à une interface travaillée et harmonieuse avec l'entité de la plaine de Faverges sur les abords du site le long de la départementale, tout en intégrant les enjeux de sécurité.

7/ Il sera intéressant de reprendre un tramage végétal ainsi que les essences rappelant l'organisation des vergers pour traiter l'espace paysager le long de la voie, permettant un rappel végétal local et identitaire.



IV - Orientations d'Amenagement et de Programmation a vocation d'activite

N° de l'OAP	Commune concernée	Site	Superficie
F1	*Faverges*	*Les Boucheroz Nord*	*3.1 ha*
F2	*Faverges*	*Les Boucheroz Sud*	*1.1 ha*
F3	*Doussard*	*Thermesay*	*2.7 ha*
F4	*Giez*	*Les Pierrailles*	*0.7 ha*
F5	*Marlens*	*La Pralaz et les Claires*	*8.2ha et 3 ha*

1/ FAVERGES / Les Boucheroz Nord

- Superficie du site : 3.1 ha - RANG B

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







En prolongation de la zone d'activités existante, la zone présente des enjeux d'insertion paysagère de part son implantation en entrée de ville et de part la vocation du site.

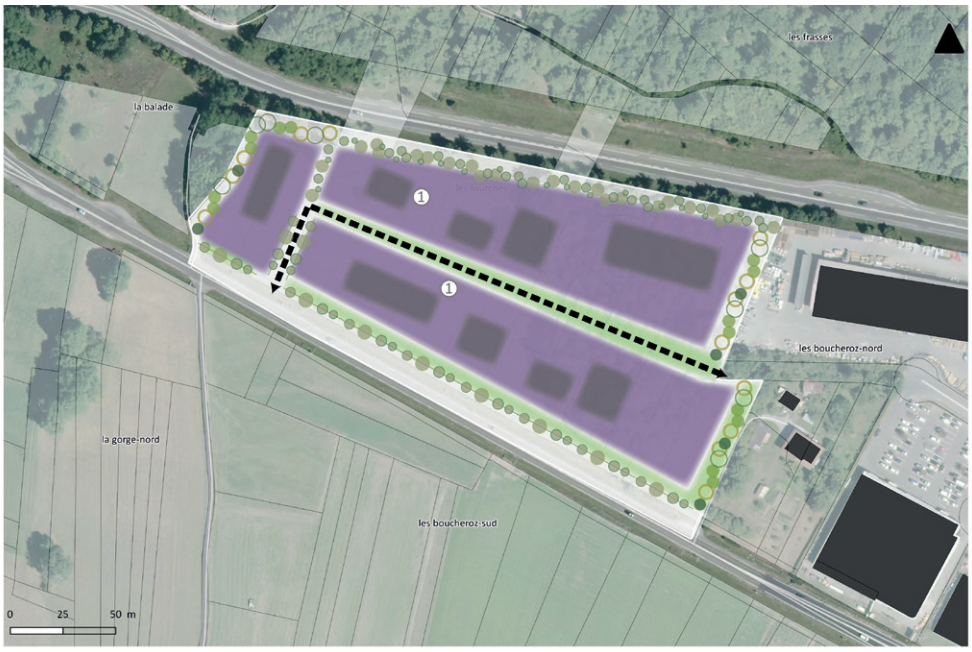
La zone accueille un boisement sur la partie Est en partie déboisée par l'implantation d'activités.

Les accès au site son possibles par la route d'Annecy mais également depuis la zone d'activités existante à l'est par une voie secondaire.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone d'OAP au PLU actuel et en cours d'aménagement sous peu, l'orientation d'aménagement reprend le scenario proposé par les aménageurs.

1/ Elle perpétue les exigences d'insertions paysagères des abords de la zone et au sein de la zone par la requalification de la route d'Annecy par des implantations et le long de la voie de desserte interne.



2/ L'aménagement de la zone doit pouvoir permettre l'installation d'activités de différents gabarits et besoins, en respectant un recul par rapport à la desserte interne ①.

3/ Une transition arborée sera effectuée entre les deux parties de développement de la zone d'activités afin de conserver un rapport d'échelle cohérent. De même, les plantations afin de marquer les limites séparatives entre les activités seront privilégiées.

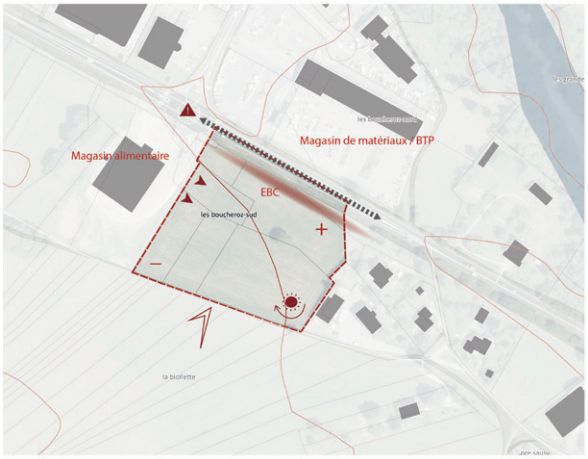
2/ FAVERGES / Les Boucheroz-Sud

- Superficie du site : 1.1 ha - RANG B

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







Espace compris entre une nouvelle implantation en marge de toute urbanisation et une zone résidentielle, le site offre un cône de vue de qualité vers l'espace agricole mais également l'arrière plan vers le massif.

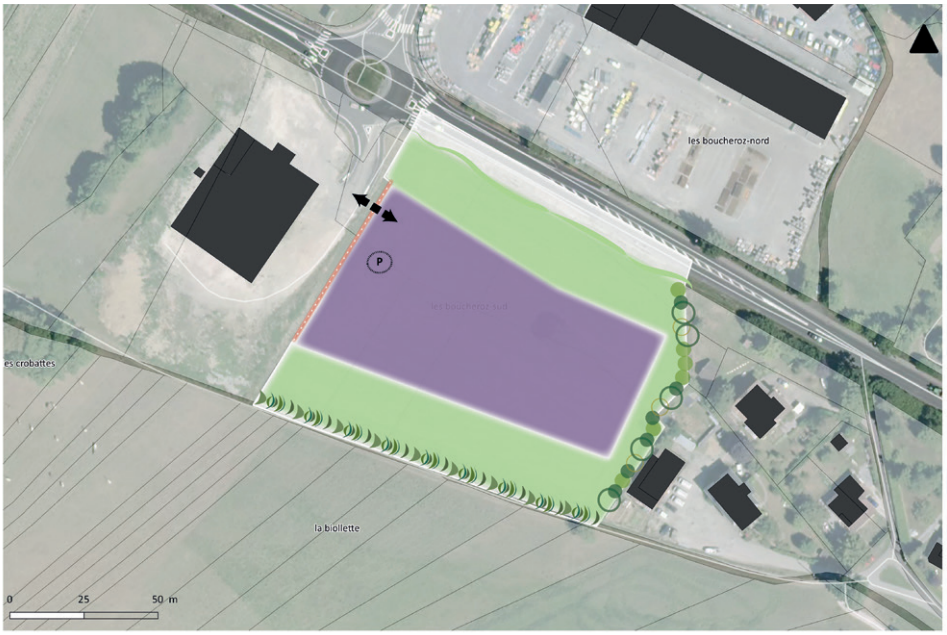
Le site présente un espace boisé classé le long de la route d'Annecy.

Un accès à la zone est possible par la desserte mutualisée avec le magasin alimentaire qui jouxte la zone à l'ouest.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe général d'aménagement de la zone consiste à permettre l'accueil d'une nouvelle activité tout en préservant l'impact paysager de cette dernière.

1/ L'entrée de la zone se fera par le biais d'une entrée mutualisée avec le magasin alimentaire depuis le rond point route d'Annecy.



2/ Privilégier une implantation du stationnement sur les abords du site et non en front de voie.

3/ L'ensemble des limites du site feront l'objet d'un traitement privilégié tout en veillant à leur particularité.

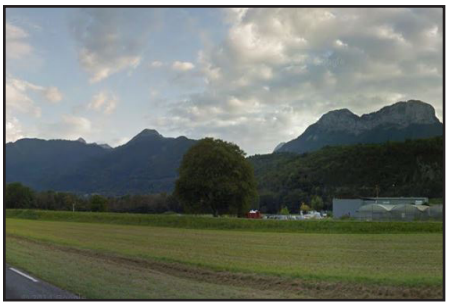
Lisière sud : transition végétalisée avec l'espace agricole

Lisière est : lisière arborée multistrate de transition avec l'espace urbanisé.

Lisière nord : abords de la voie avec un traitement davantage urbain (alignement par exemple)

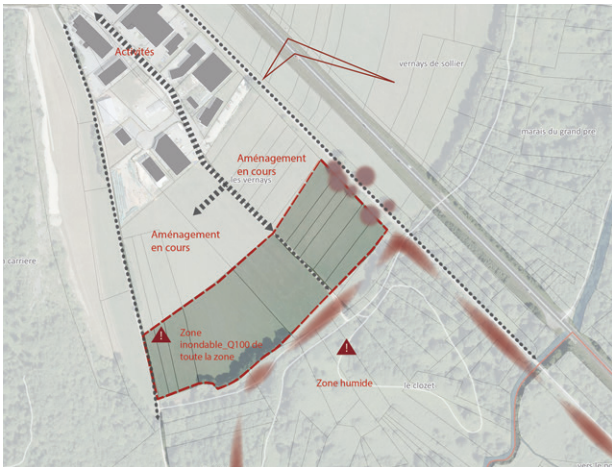
3/ DOUSSARD / Les Vernays

- Superficie du site : 2.7 ha - RANG C





CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE



Visible depuis la RD 1508, la zone est concernée par le risque inondation sur l'ensemble de la zone mais dans des proportions variées.

Le point haut du site (lisière nord-ouest) est concerné par une récurrence de risque Q30 (30 ans) et le risque du site avec une récurrence Q10 (10 ans).

Le site est également bordé par un site de zone humide en lisière sud.

L'accès au site est possible par la desserte interne à la zone des Vernays et de façon indirecte par un chemin agricole.

Quelques arbres de qualité sont présents en lisière est.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'orientation principale du site est de permettre l'implantation de l'activité maraîchère sur le site de projet. Ainsi, en zone de risque de récurrence 30 ans, l'implantation de plateforme maraîchère sera permise.

1/ En revanche, aucune autre implantation ne sera tolérée sur le site.

2/ L'accès au site sera limité par la voie de desserte des Vernays. Un prolongement de la desserte sera permise pour le déplacement interne et nécessaire à la zone mais sans caractère viaire supplémentaire.



Afin de constituer une mesure de protection environnementale vis-à-vis du marais de Giez, une première bande tampon (1) doit être ménagée sur 10 m le long de la frange Sud de la zone. Elle pourra être plantée ou enherbée et éventuellement surcreusée dans un objectif de gestion des inondations (à définir dans le cadre d'une étude hydraulique). Concernant les plantations, les essences locales sont préconisées ; toutes les mesures devront être prises pour éviter l'implantation d'essences invasives (type Renouée).

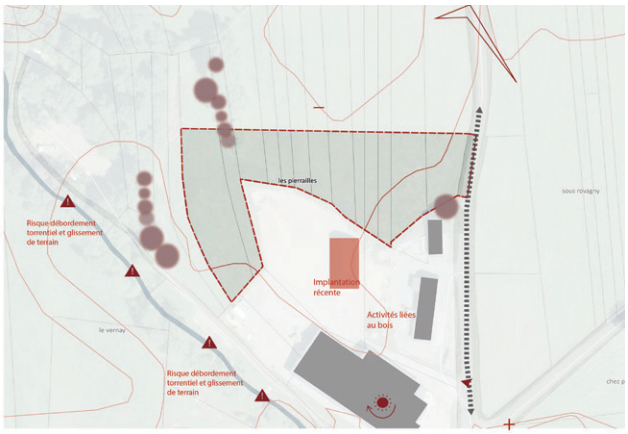
4/ GIEZ / Les Pierrailles

- Superficie du site : 0.7 ha - RANG D

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







Le site est au contact direct d'une actuelle zone d'activités accueillant une activité liée à l'exploitation et transformation du bois.

Il est également situé en entrée de St-Gingolph et constitue un premier plan d'urbanisation au contact de la plaine agricole dégagée.

Un accès est possible depuis la zone en elle-même dans le cas d'une extension de l'activité actuelle, mais également accessible depuis la route du pont de Laffin.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe général de la zone est d'intégrer une double possibilité d'aménagement afin de permettre deux cas de figure :

- l'extension de l'activité actuelle,
- l'accueil d'une nouvelle activité.



1/ La création d'un accès route du pont de Laffin permettra de desservir la zone de part en part en recherchant la possibilité de se connecter au réseau de l'activité en place si possible.

2/ Le traitement de la lisière nord reste un enjeu pour l'opération.

La préservation des arbres existant sera privilégiée. De même, la lisière pourra faire l'objet d'un traitement tout en préservant une ouverture visuelle sur le site et depuis le site.

3/ Une attention particulière sera portée à la limite ouest également, afin de s'assurer de ne pas impacter la ripisylve.

5/ MARLENS / La Pralaz et les Claires

- Superficie du site : 8.2ha et 3 ha - RANG D

CARACTERISTIQUE ET VOCATION DU SITE







Le site de projet est situé en continuité directe de la zone d'activités existante en retrait et le long de la piste cyclable. Il est entouré :

- d'une part à l'ouest par un corridor écologique intermassif d'intérêt régional : Bauges et Aravis,
- à l'est par la rue du Pont d'Ombre,
- au sud par la Chaise et sa ripisylve d'autre part,
- au nord par la voie cyclable.

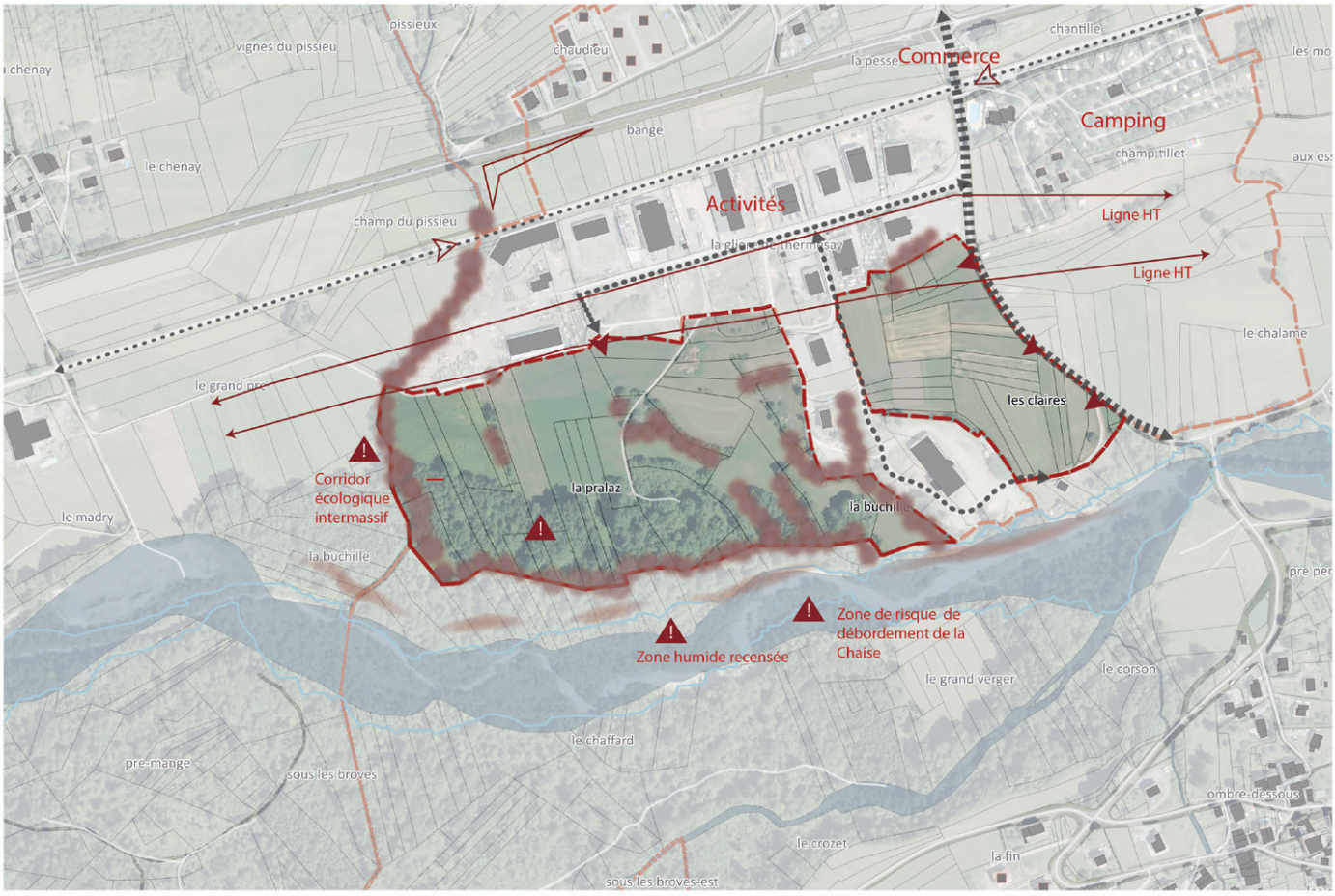
Le ruisseau «Le Pissieux» génère un risque inondation sur la partie sud du site.

Le site est également concerné par un réseau de haies bocagères de qualité mais peu connectées. Il est également concerné par la présence de lignes haute tension, et d'activités ICPE (2).

L'accès au site se fait par la rue du Pont d'Ombre et des dessertes sont d'ores et déjà présentes mais non connectées.

Des problématiques de dépôts sauvages et/ou professionnels sont observés en abords des activités ou du site.

Le site souffre d'une image peu qualitative et constitue une entrée sur l'intercommunalité.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'orientation d'aménagement reprend les conditions d'aménagement de la zone par phasage et sous condition, à savoir procéder à des études complémentaires de présence du risque à une échelle parcellaire sur les abords sud de la zone.

1/ Le découpage parcellaire devra s'appuyer au maximum sur les linéaires bocagers existant au sein du secteur de projet.

Toute implantation sur le secteur ouest devra être étudiée de manière à maîtriser leurs incidences potentielles sur la proximité du corridor écologique.

Une frontière végétalisée sera maintenue et densifier si nécessaire au sud du site de manière à ralentir les ruissellements et à limiter la propagation éventuelles de polluants.

2/ La desserte générale devra s'appuyer sur le réseau existant et privilégier un réseau connecter et accessible depuis la rue du Pont, et éviter une desserte en «cul de sac». La voirie sera dimensionnée de manière à permettre la circulation des véhicules lourds.

L'intégration d'une aire de covoiturage en périphérie Est ou au centre de l'opération pourra être intégrée afin de favoriser le covoiturage d'entreprise.

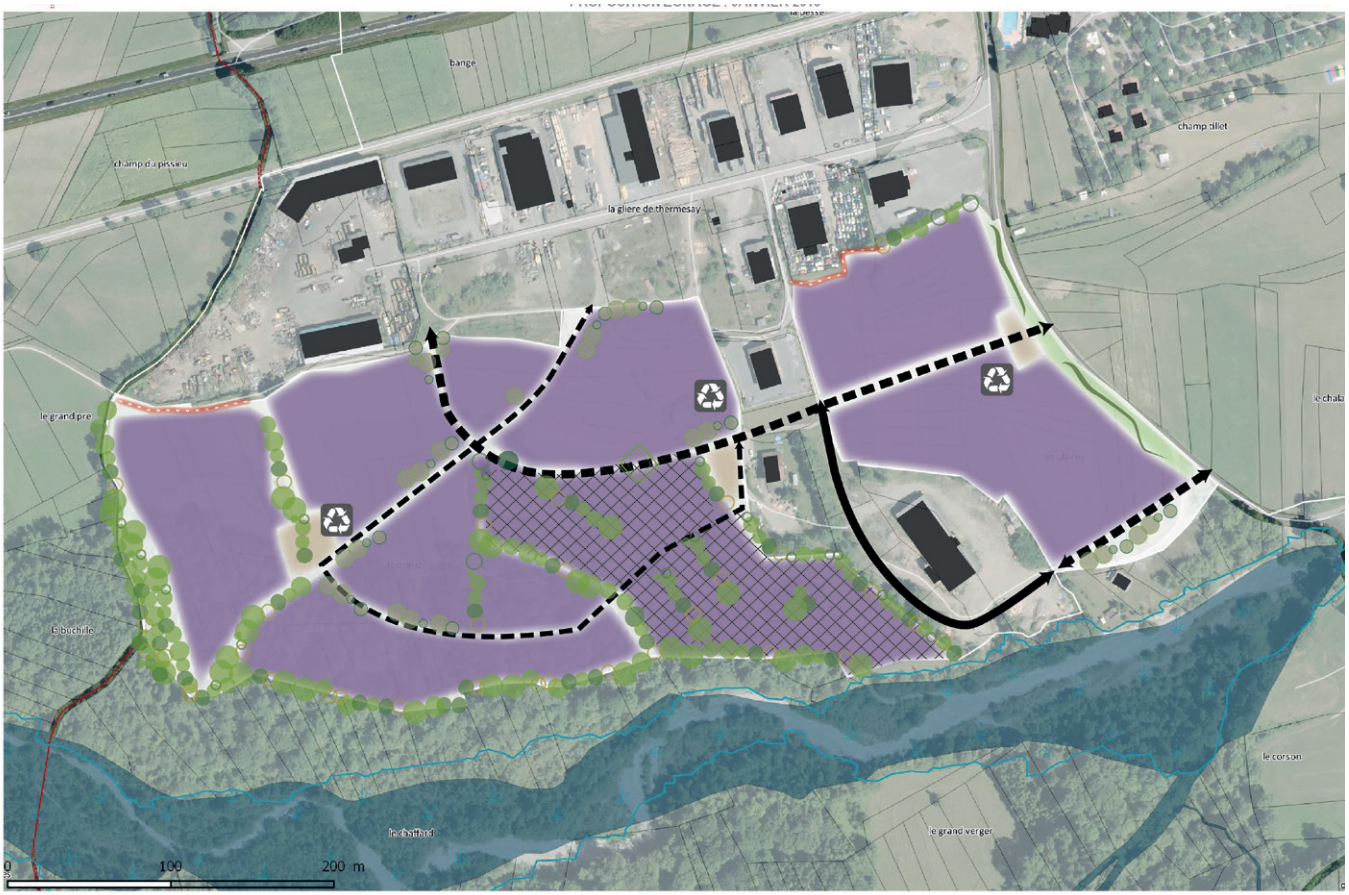
3/ Le découpage parcellaire devra permettre l'évolution des activités déjà présentes.

4/ Les éventuelles évolutions du site existant seront l'occasion d'améliorer l'insertion paysagère et la maîtrise des risques environnementaux (implantation de nouvelle transition végétale, connexion du tramage bocager...)

Les abords du site Est feront l'objet d'un recul nécessaire au traitement qualitatifs de ceux-ci.

5/ Des implantations de zone de tri des déchets seront intégrés en amont de l'aménagement de la zone, les points présentés sont modifiables dans leur emplacement.

6/ Le secteur concerné par l'implantation d'activités spécifiques concerne la possibilité d'implantation d'activités aux besoins particuliers tant dans des gabarits restreints que d'un cadre d'accueil spécialisé (lien avec l'OAP C1). Ce secteur reste préférentiel par les «alcoves bocagères» qu'il peut proposer.



V - Orientations d'Amenagement et de Programmation a vocation de maintien et d'amelioration de la trame verte et bleue

N° de l'OAP	Commune concernée	Site	Superficie
G1	*Faverges* *Doussard* *Chevaline* *Cons-Ste-Colombe* *Giez* *Lathuile* *Marlens* *Montmin* *St-Férreol* *Seythenex*	*Zone humide, zone humide potentielle et espace de bon fonctionnement des zones humides*	*X ha*

G - OAP A VOCATION de maintien et d'amélioration de la TRAME VERTE ET BLEUE

1/Communauté de Communes du PAYS DE FAVERGES

- Superficie des zones humides : 404, 67 ha - RANG B, C, et D

- Superficie des espaces de bon fonctionnement : 608 ha - RANG B, C, et D

PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLU INTERCOMMUNAL EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DES ZONES HUMIDES

AXE 5 : Faire connaître et préserver les atouts paysagers, bâtis et environnementaux de la CCPF tout en assurant leur pérennité

Mettre en valeur et connecter la trame verte et bleue à l'échelle de la CCPF en veillant à préserver une cohérence vis-à-vis des territoires voisins

Améliorer les continuités écologiques qui permettent de relier les sites de grandes valeurs écologiques de l'intercommunalité en préservant et précisant le corridor majeur « Vosges-Jura-Alpes du Nord » et la connexion avec les territoires voisins

Prendre en compte les corridors écologiques du SRCE et les conclusions de l'étude sur le pôle secondaire établie par l'association Asters et le CAUE

Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces

- en prenant en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique
- par la préservation et connexion des espaces classés et inventoriés

Préserver et améliorer les corridors écologiques établis ou fragilisés et soumis à de fortes pressions (urbaines, agricoles…)

Préserver la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales

Maintenir la politique de gestion de l'eau engagée par la CCPF

- *en perpétuant l'action de préservation des cours d'eau et leurs abords*
- *en améliorant leur connexion avec les milieux naturels associés*

Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'ensemble des opérations d'aménagement en préférant l'infiltration

à la parcelle et les matériaux perméables et encourager également l'installation de systèmes de rétention

Permettre la restauration de corridors aquatiques perturbés par la gestion de leurs abords

Préserver les zones humides dans leur ensemble et délimiter précisément les zones humides à proximité de projet d'urbanisation en veillant à conserver leur fonctionnalité

Interdire l'urbanisation sur une bande de 10m minimum des berges du lit mineur des cours d'eau permanents et temporaires

MÉTHODOLOGIE DE DÉFINITION DES ZONES HUMIDES ET DE LEURS ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'OAP

Selon l'article L. 211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Elles se caractérisent par la présence de sols évolués ou non qui sont constamment ou périodiquement saturés par l'eau douce salée ou saumâtre et manifestent des processus caractéristiques (phénomène d'oxydoréduction du fer, accumulation de matière organique végétale non décomposée (tourbe)…).

L'espace de bon fonctionnement est l'espace nécessaire à une zone humide pour bien assurer ses diverses fonctionnalités. C'est un espace multifonctionnel permettant d'assurer le rôle d'épuration des eaux, d'espace de vie et de libre circulation des organismes aquatiques et terrestres associés, de préservation du cadre de vie et des paysages, etc.

L'actualisation de l'inventaire départemental des zones humides de Haute-Savoie, réalisée par l'association Asters en 2012, a eu pour but de mettre à jour et de compléter l'identification et la connaissance des surfaces humides du département, à l'aide des critères de définition en vigueur. Le travail d'actualisation a été mené en priorité sur les zones humides supérieures à 1000 m².

La méthodologie de délimitation utilisée s'est fortement inspirée des critères de définition de délimitation des zones humides de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. L'appréciation du caractère humide de la zone et sa délimitation doivent se faire selon les deux critères réglementaires : la végétation et le sol.

Le critère végétation

Ce critère doit être utilisé de façon prioritaire, et peut être basé sur les espèces ou sur les habitats. Il consiste à déterminer si la végétation dominante est hygrophile. Sur chaque secteur de la zone, les habitats doivent être identifiés pour vérifier s'ils appartiennent ou non à la liste des habitats indicateurs de zones humides de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 (typologie CORINE biotopes). Le site est considéré comme humide si les habitats le composant appartiennent à cette liste.

De la même façon, cette opération peut être effectuée avec les espèces végétales dominantes en se référent à la liste des espèces végétales caractéristiques de zones humides de la même annexe.

Le critère sol

Ce critère s'applique sur les parcelles limitrophes aux zones humides identifiées au regard de la végétation, et où des éléments (données historiques, présences de drains, topographie particulière…) laissent supposer la présence d'espace humide hydrauliquement perturbé (drains, rupture d'alimentation, parcelles de culture agricole en limite de la zone humide existante…).

Cette opération permet de savoir si ces parcelles hydrauliquement perturbées, dépourvues de végétation spontanée hygrophile, relèvent d'une zone humide au sens réglementaire. Les traces d'hydromorphie correspondent à des surfaces d'oxydation (couleur rouille) et de réduction du fer (couleur bleuâtre à verdâtre, voir grisâtre). Leur présence et leur répartition dans les premiers centimètres du sol, permettent de définir le caractère humide d'une zone.

Un à deux sondages minimum a été effectué, par surface de terrain homogène aux regards de la topographie et de la végétation. Sur les surfaces homogènes de grande taille, des transects perpendiculaires à la limite présupposée de la zone humide ont été effectués de façon à identifier la limite réelle.

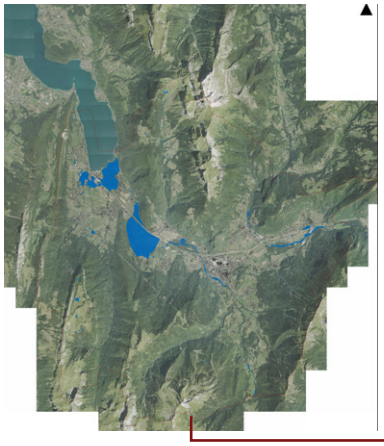
CARACTERISTIQUE DE L'OAP

En plus de sa portée règlementaire, l'OAP présentée ici a également vocation à sensibiliser à l'impact de toute intervention sur les zones humides mais également sur leur espace de bon fonctionnement. En effet, la CCPF s'est engagée depuis plusieurs années à préserver ces espaces patrimoniaux dont le rôle paysager et environnemental est primordial.

En effet, l'enjeu de la préservation est multiple. La CCPF prolonge son action par la mise en place de cette OAP afin de conserver les zones humides dans leur rôle épuratoire mais également régulatoire. C'est pourquoi, à la préservation des zones humides, s'est greffée la notion d'espace de bon fonctionnement, dont il est fait référence dans le SDAGE 2016-2021 concernant la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme.

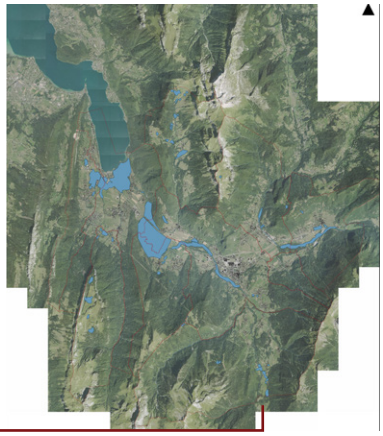
L'engagement de tous dans cette démarche est alors indispensable, d'où la nécessité d'encadrer les projets à proximité ou pouvant empiéter sur ces espaces.

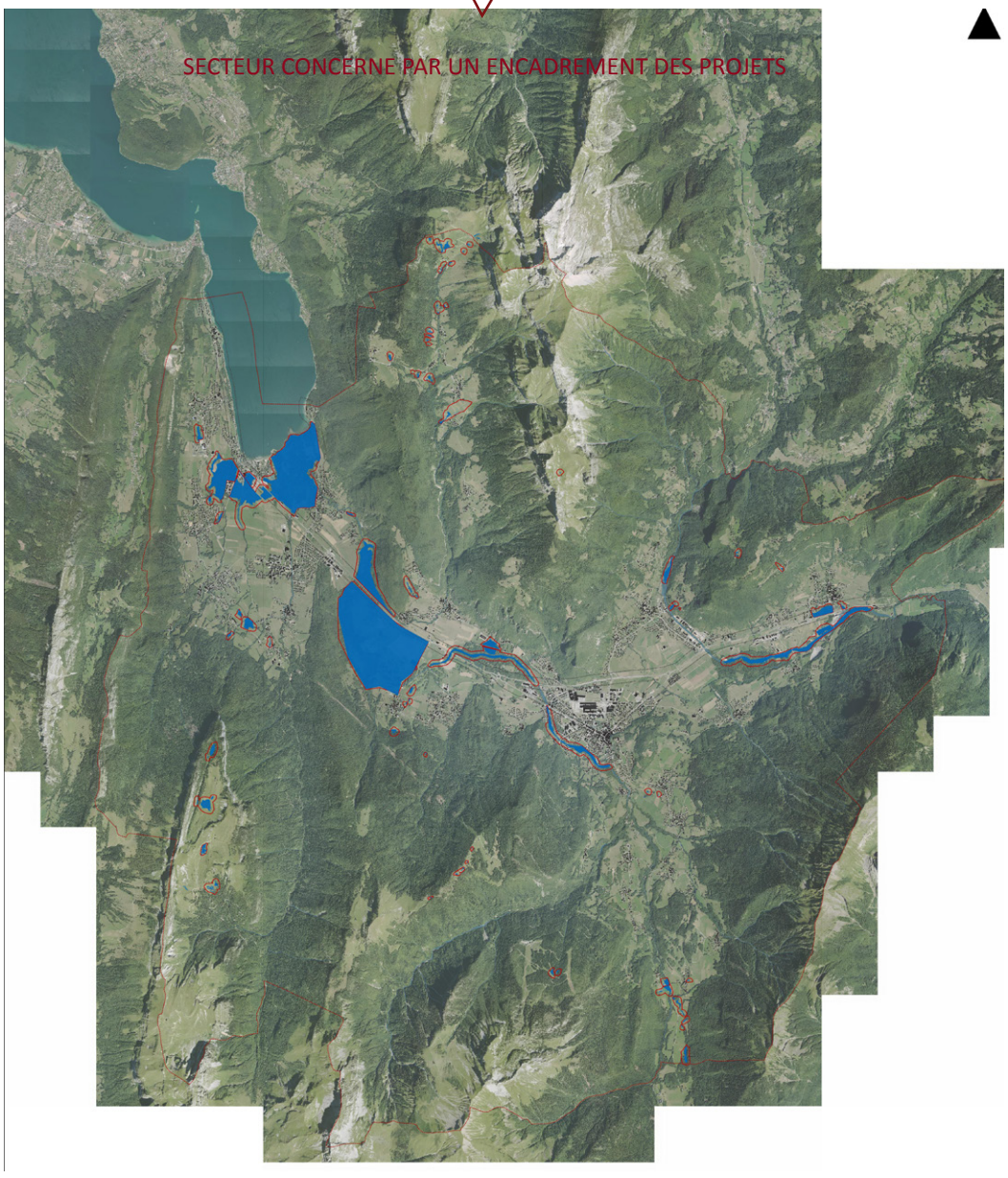
ZONES HUMIDES DE LA CCPF



+

ESPACE DE BON FONCTIONNEMENT DES ZONES HUMIDES DE LA CCPF





Pour les zones humides au sens du L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, et leurs espaces de bon fonctionnement, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP :

Le fonctionnement hydraulique et biologique des zones humides identifiées doit être préservé.

Les zones humides et leurs espaces de bon fonctionnement sont prises en compte dans les projets :

- Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit l'altérer ni créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide de façon qualitative (dégradation physico-chimique de l'eau) ou quantitative (submersion ou assèchement).
- Dans les projets soumis à autorisation ou à déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, après étude des impacts environnementaux et application du principe éviter, réduire, compenser, lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la remise en état de zones humides existantes ou la création de nouvelles zones humides d'une surface à hauteur de 200 % de la surface perdue selon les règles de la disposition 6B-04 du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.

Les fonctionnalités de connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

Les aménagements légers favorisant la protection, la conservation, l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. A titre d'exemple : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public; les postes d'observation de la faune; les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.



Exemple de l'emprise de la zone humide (jaune) et de son espace de bon fonctionnement (bleu) sur la commune de CHEVALINE

La décision d'opposition ou de non-opposition à la demande de projet sur les espaces de bon fonctionnement est prise en fonction :

» Des caractéristiques de l'espace de bon fonctionnement concerné par rapport aux enjeux écologiques et hydrauliques,
  * rôle épuratoire
  * son rôle en terme d'espace de régulation et/ou de risques;

» De la prise en compte de l'EBF et de sa zone humide dans le projet;

» Des caractéristiques du projet agricole ou paysager auquel est liée l'intervention;

» De la superficie concernée (au delà de 100m² impactés sur l'EBF).

Ainsi, les demandes d'intervention sont refusées si elles concernent :

» Les espaces de bon fonctionnement situées sur à proximité de zone de marais,

» Un projet freinant la libre circulation des eaux ou ne permettant pas d'assurer à terme une continuité hydraulique similaire ;

» Les secteurs concernés par un risque fort ;

» Les zones humides et espaces de bon fonctionnement constituant les dernières continuités écologiques possibles à travers des secteurs faiblement représenté ;

» Une surface particulièrement importante, en une fois ou par accumulation vis-à-vis des demandes antérieures.

Des exceptions peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

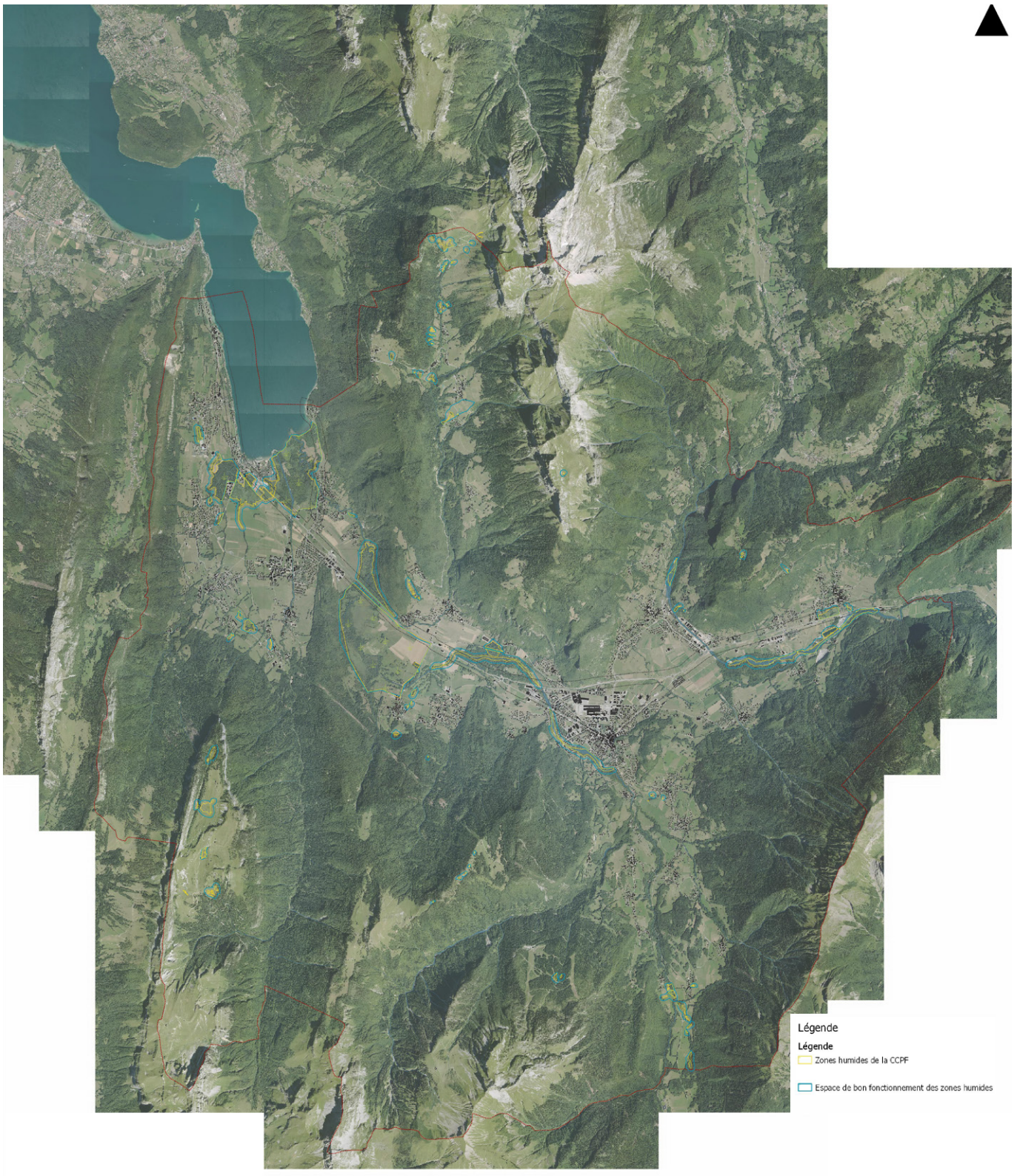
» Un espace de bon fonctionnement à proximité immédiate jouant un rôle comparable à celle dont l'intervention est projetée et sont ainsi à même de suppléer à son rôle écologique et hydraulique;

» Le projet est accompagné par un déplacement et recréation de zone humide et espace de bon fonctionnement d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager équivalents à proximité ;

» L'exigence fonctionnelle pour l'exploitation agricole ou pour les services publics ou d'intérêt collectif est sans commune mesure avec l'intérêt et/ou la surface de l'espace de bon fonctionnement concerné.

Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation doivent être suffisamment précises pour pouvoir apprécier les critères et conditions définies ci-dessus.

Enfin, la CCPF s'engage a intervenir comme conseil auprès des administrés afin de permettre la réalisation des projets à proximité ou compris dans les secteurs cités, en veillant au respect des enjeux environnementaux qu'ils comportent.



Espace de bon fonctionnement des zones humides et les zones humides de la CCPF