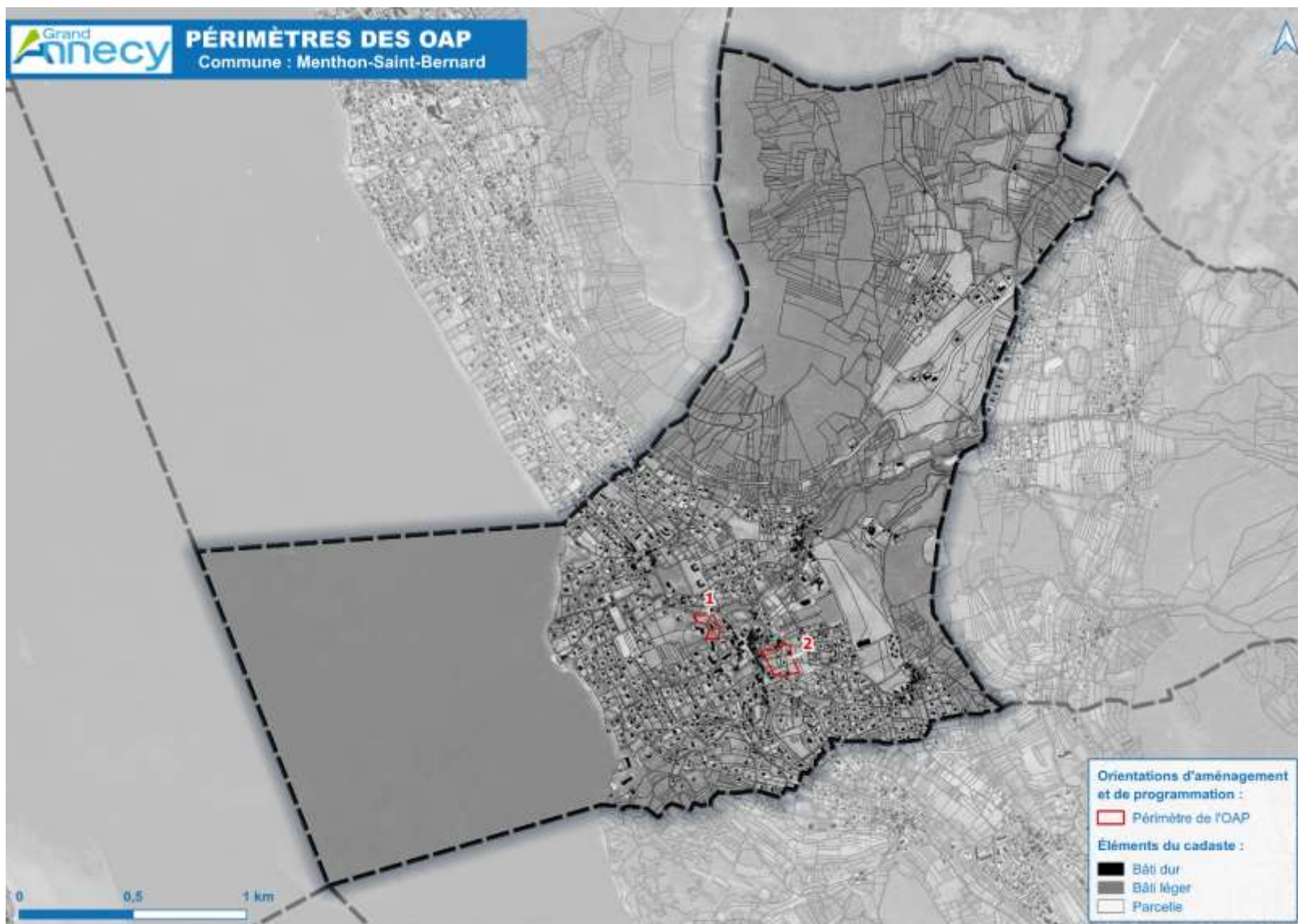


COMMUNE DE MENTHON-SAINT-BERNARD



OAP n°1 – ENTREE NORD CENTRE-VILLAGE

LE SITE

Le secteur de l'OAP d'une surface de 0,64 ha est situé à l'entrée Nord du centre-village, au sud de la RD909a et à l'Ouest de la rue Hippolyte Taine. Il est compris entre la Mairie de Menthon-Saint-Bernard à l'Est et la propriété patrimoniale de Boringe à l'ouest (maison du 19^{ème} entourée de son parc). Cette maison a appartenu à Hippolyte Taine, historien, philosophe et académicien. Le domaine est délimité par un mur d'enceinte en pierre.

Le secteur de l'OAP est entièrement compris dans le périmètre du site « Domaine de Taine », inscrit en 1947 à l'inventaire des sites pittoresques de la Haute-Savoie. En partie sud, le sentier du Clos des Revieux mène au centre-village.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Structurer l'entrée nord du centre-village et réaliser une greffe urbaine bien insérée dans son contexte patrimonial entre la propriété de Boringe et la Mairie
- Développer un habitat diversifié en optimisant l'usage du foncier
- Renforcer le maillage des espaces publics et valoriser les abords de la mairie et de la propriété de Boringe
- Préserver les vues sur la Mairie et le Domaine de Boringe

ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Participation à la trame verte et bleue

Les aménagements du projet participent à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les espaces de surface en pleine terre et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat – espace public

Mixité sociale :

- La servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi sera appliquée sur le secteur de l'OAP.
- L'OAP prévoit la réalisation d'environ 20 logements collectifs.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- L'implantation des nouvelles constructions devra se faire en parties Nord et Sud du tènement foncier, selon un axe dominant d'orientation Est-Ouest, afin de dégager un espace public et collectif au centre et des perspectives visuelles, depuis la Mairie.
- Les constructions devront être de type « petits collectifs » sans excéder un gabarit de RDCS (rez-de-chaussée surélevé) +1+C.
- L'architecture des futures constructions devra s'inspirer de l'esprit des lieux (constructions et lieux environnants), tant du point de vue :
 - De la forme, du volume et des matériaux de toitures,
 - De la modénature et des matériaux de façades,
 - De l'aménagement de leurs abords.

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions : RDCS+1+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- Un accès unique, en double sens, desservira le secteur depuis l'accès existant sur la RD909a.
- Pour la desserte des constructions à réaliser en partie sud, un nouvel accès unique, à double sens, à partir de la rue Hippolyte Taine, est autorisé.

Mobilités douces :

- Un cheminement piétonnier en partie sud du tènement est au contact de l'opération permettant de rejoindre le centre-village via la rue Hippolyte Taine.

Stationnements :

- $\frac{3}{4}$ des places de stationnement seront gérés en souterrain afin de libérer le site de l'emprise de la voiture et de développer une ambiance de « Parc habité »
- $\frac{1}{4}$ des places seront des places de surface à gérer avec des revêtements perméables.

Composition paysagère et environnementale du projet



Les principes d'aménagement sont opposables, l'implantation des constructions figure à titre indicatif

- Les murs d'enceinte en pierre **(1)** délimitant à l'Ouest le secteur de l'OAP et le domaine de Boringe, seront préservés, voire reconstitués
- La partie centrale de l'opération, en bordure du domaine de Boringe **(2)**, devra être aménagée en espace vert collectif, prolongeant un espace public à aménager dans l'axe de la Mairie **(4)** contribuant à mettre en scène le parvis de la Mairie
- La circulation automobile sera limitée aux stricts abords Nord des constructions **(3)**, où pourront être aménagées les places extérieures de stationnement, réalisées en matériaux perméables
- Les espaces privatifs extérieurs des logements situés en RDC Sud des constructions devront être limités en surface
- Les espaces verts collectifs devront être aménagés de manière simple, et les éventuelles clôtures en bordure de l'allée Hippolyte Taine devront être visuellement perméables. Si elles existent, elles pourront être constituées soit de grilles, soit d'un mur-bahut en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté ou non de grilles, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80m de hauteur.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

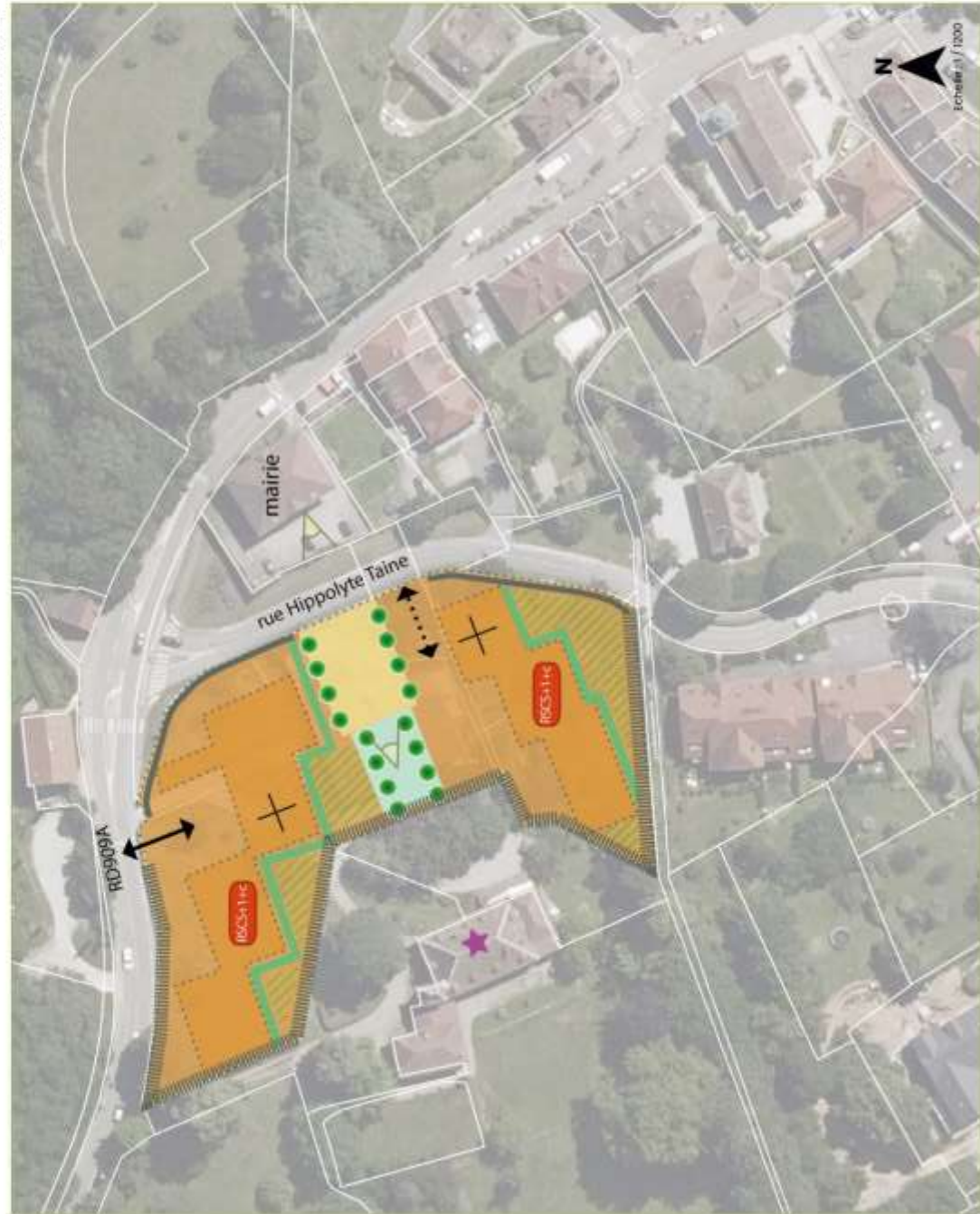
- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

COMMUNE DE MENTHON-SAINTE-BERNADE
OAP 1 – ENTREE NORD CENTRE-VILLAGE

Superficie de l’OAP : 0,64ha
Nombre de logements : 20
Densité : 31 logements/ha



Périmètre d’application de l’OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement



Accès principal depuis de la RD909A.



Autre accès depuis la rue Hippolyte Taine (tracé indicatif)



3/4 des places de stationnement à gérer en souterrain. 1/4 de places aériennes gérées avec des revêtements perméables

Vocation et composition urbaine



Petits collectifs à réaliser dans un esprit «parc habité». 25% de la SP à dédier à du logement locatif social



Emprise du bâti (tracé indicatif)
Hauteur maximale des constructions (RDCS = rez-de-chaussée surélevé)



Sens des faîtages imposés

Composition paysagère



Espace public à créer dans l’axe de la mairie



Espace vert collectif à créer dans l’axe de la mairie entre la propriété de Boringe et l’espace public



Espaces verts privatifs extérieurs au sud des RDC (surfaces à limiter)



Espaces verts collectifs de pleine terre à aménager simplement



Préservation, reconstitution, création des murs d’enceinte en pierre entre la propriété patrimoniale et l’opération



Clôtures éventuelles rue H. Taine perméables visuellement (grilles, murs bahut en pierres apparentes 0,60 m maxi, surmontés de grilles, H. maxi 1,80 m)



OAP n°2 – CHEMIN DU VERT PRE

LE SITE

Le secteur de l’OAP occupe 1,37 ha au sud et à l’Est du centre-village de Menthon-Saint-Bernard. Il se compose de deux parties :

- La partie ouest comprend des jardins et espaces verts arborés pour partie liés aux maisons établies le long de la RD909a.
- La partie à l’Est est un espace en prairie compris entre le chemin du Vert Pré et le projet de déviation de la RD909a. Il s’agit d’un espace interstitiel à intégrer dans le centre-village.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter les fonctions d’habitat, de services et d’équipements d’intérêt collectif et services publics du centre-village
- Réaliser une greffe urbaine qualitative en maîtrisant la densité, les formes bâties et en tenant compte des gabarits réduits des voies qui desservent le secteur
- Préserver une partie du patrimoine végétal arboré existant
- Gérer la transition paysagère avec le projet de déviation de la RD909a
- S’assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives au périmètre de protection rapproché du pompage de Menthon qui recoupe entièrement l’emprise de l’OAP.

ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Participation à la trame verte et bleue

Les aménagements du projet participent à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les espaces de surface en pleine terre et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

Amélioration du cycle de l’eau

Le site est concerné par le périmètre de protection rapproché du pompage de Menthon.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale :

- Habitat collectif
- Services
- Equipement d’intérêt collectif et services publics

Mixité sociale :

- Le projet proposera 25% de logements sociaux (en location et en accession sociale de type Bail Réel Solidaire).
- L'OAP prévoit la réalisation de 50 logements collectifs maximum.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie, hauteur :

- Les formes bâties seront de type habitat collectif (petits collectifs) avec des volumétries simples et cohérentes avec celles du centre-village.

Hauteur :

- Les gabarits des constructions ne devront pas excéder RDC+2+C dans la partie ouest, R+1+C dans la partie Est

.Desserte et stationnement

Accès :

- Le secteur sera desservi depuis la RD909a par le chemin du Vert Pré mis en sens unique. Les sorties du secteur s'effectueront par la rue de Ramponnet.
- Une voie nouvelle à double sens desservira les constructions de la partie ouest.

Stationnements :

- Dans le secteur à vocation mixte d'habitat et d'activités de services : le stationnement des résidents sera géré en souterrain (sauf stationnement visiteurs) afin de préserver une ambiance de « parc habité ».
- Dans le secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics : le stationnement pourra être géré, en surface ou en souterrain, ou en mixant les deux.
- Les stationnements de surface seront traités par des revêtements perméables et seront végétalisés.

Mobilités douces :

- Un cheminement piétonnier accompagnera la voie nouvelle et le chemin du Vert Pré.
- Les cheminements piétonniers seront traités avec des revêtements perméables.

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Un cœur d'îlot végétalisé sera aménagé dans la partie ouest de l'opération, permettant de préserver une ambiance de « parc habité ». Il pourra être réservé à l'opération ou ouvert au public.
- Les arbres existants identifiés sur le schéma de l'OAP seront préservés ; ils participent à la qualité paysagère du secteur.
- La haie existante au nord de la parcelle AE0154 sera maintenue voire reconstituée.
- Les franges Est, Sud et Ouest de l'OAP, constituant des espaces de transition avec les espaces bâtis existants, l'espace agricole, et le projet de déviation de la RD909a, seront traitées sur le plan paysager et végétalisées.
- Préservation du mur en pierre en partie nord-ouest.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées par infiltration sur le terrain.

Protection de la ressource en eau potable :

- S'assurer de la prise en compte des préconisations relatives au périmètre de protection rapproché inscrites dans la DUP relative au pompage de Menthon en vigueur.

- Respecter scrupuleusement les préconisations du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) concernant les diverses sources de pollution dans les secteurs drainés par le collecteur d'eaux pluviales se déversant au droit de la prise d'eau.
- Garantir l'innocuité des aménagements et activités quant à l'état sanitaire du ruisseau de la Bottière.

Biodiversité :

- S'assurer de l'absence d'occupation des bâtis existants actuellement sur l'emprise de l'OAP par des chiroptères et/ou oiseaux à forte valeur patrimoniale avant toute réalisation d'aménagement et/ou d'opérations de destruction ou de réhabilitation.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

Servitudes du réseau d'eaux usées :

Une servitude du réseau des eaux usées est présente sur le secteur d'aménagement, voir plan ci-après. Cette servitude induit l'absence de toute construction à moins d'1,5 m à l'axe du réseau, et de plantation d'arbres de haute tige à moins de 2 m du réseau, pour garantir notamment son accès pour les opérations d'entretien.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).



SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNEYCY
 DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

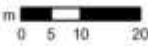
l'oxygène
à la source

COMMUNE : MENTHON ST BERNARD
 LIEU-DIT / SECTION : OAP N°2 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Collecteurs EU		Affleurants		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
Public	Proiet	Privé	Public	Réseau de chaleur	Station de pompage	Piquage	Coude
Privé	Unitaire	*B	*C	Réseau électrique	Conduite de refoulement		
Branchements		Regard de visite	Regard siphoidé				
Partie publique	Partie privée	Boîte de branchement					
		*B Branchement	*C Collecteur				

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
 Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
 Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21. © IGN Saint-Mandé 2013



Date d'impression
30/10/2025.

COMMUNE DE MENTHON SAINT BERNARD
OAP 2- CHEMIN DU VERT PRE

Superficie de l'OAP : 1,39 ha
 Nombre de logements : 50
 Densité : 36 logements/ha

