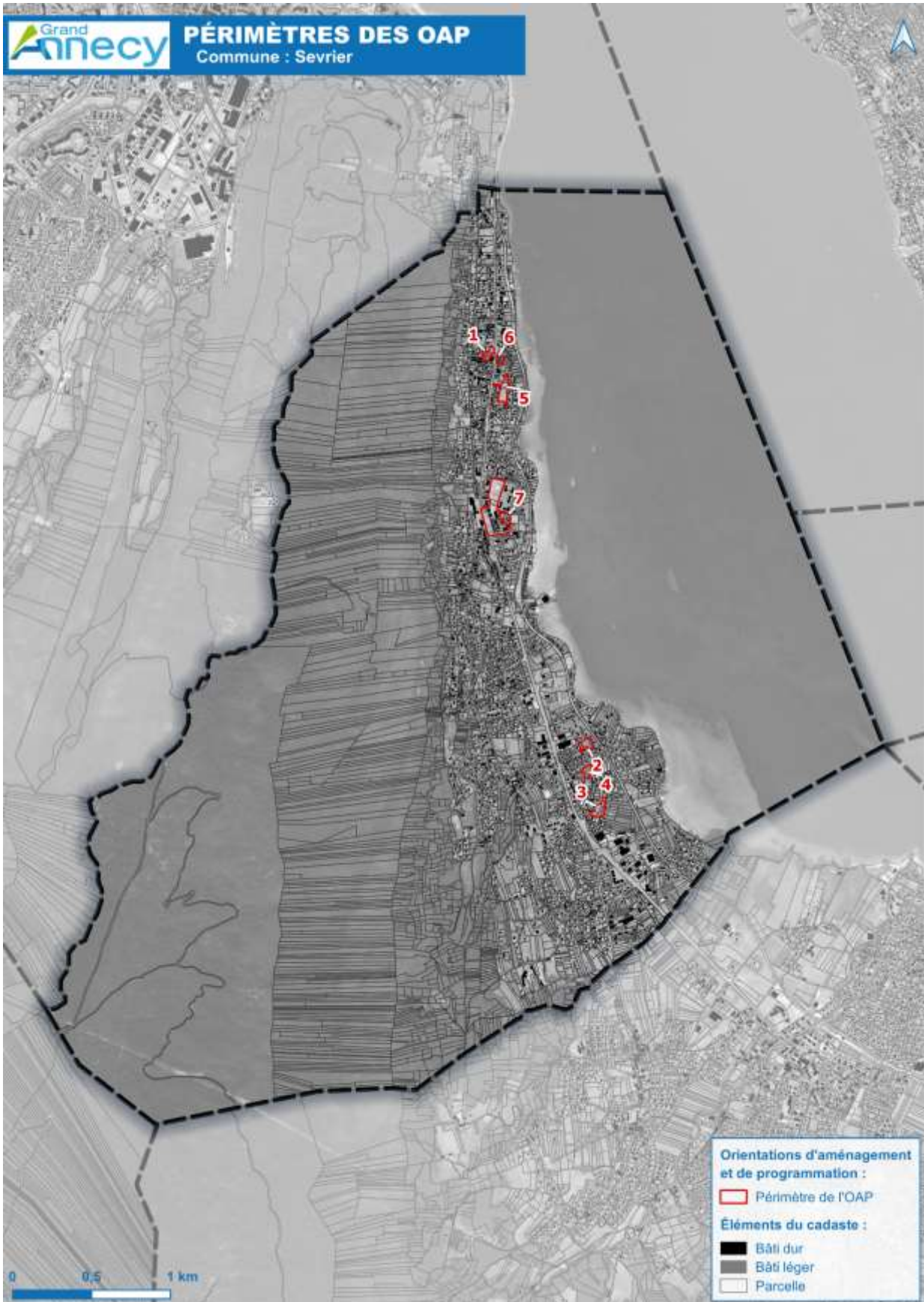


COMMUNE DE SEVRIER



OAP n°1 – LETRAZ

LE SITE

Le secteur de l’OAP occupe 0,40 ha dans le groupement bâti patrimonial de Létraz. La RD1508, axe classé à grande circulation le borde en partie Est. Il est desservi au nord par la Route de la Chapelle et au sud par le Chemin de Létraz. Le tènement comprend un verger ancien qui participe grandement aux ambiances patrimoniales du groupement bâti.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Préserver le caractère traditionnel patrimonial du groupement bâti de Létraz.
- Urbaniser les parties les moins sensibles sur le plan paysager et proposer des gabarits et des constructions propres à s’intégrer dans le quartier ancien.
- Préserver le verger et les vues sur le verger depuis la RD1508, depuis l’angle « Route de la Chapelle – RD 1508 » et depuis le chemin de Létraz.

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
- L’OAP prévoit la réalisation d’environ 5 logements collectifs.

Mixité sociale :

- La servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi sera appliquée sur le secteur de l’OAP.

Modalités d’ouverture à l’urbanisation

- Le secteur, en zone urbaine, est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l’OAP.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les constructions seront localisées en partie nord du tènement dans la partie la moins sensible sur le plan paysager et environnemental.
- Elles prendront la forme d'une ou deux grosses maisons s'inspirant du gabarit des constructions traditionnelles du groupement bâti de Létraz. Elles seront coiffées d'un toit à 2 ou 4 versants.

Hauteur :

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

Desserte et stationnement

Accès :

- La partie constructible sera desservie depuis la route de la Chapelle telle indiquée sur le schéma de l'OAP.

Mobilités douces :

- Un cheminement piétonnier existe en partie nord du tènement en contact direct avec la partie constructible de l'OAP.

Stationnements :

- Un cheminement piétonnier existe en partie nord du tènement en contact direct avec la partie constructible de l'OAP.

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Le verger ancien en partie sud du tènement et la frange arborée à l'Est en bordure de la RD1508 sont préservés non constructibles.
- Les arbres identifiés dans le schéma de l'OAP doivent être conservés. Dans le cadre du projet de TCSPi, si des arbres à préserver sont impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés.
- En limite nord-ouest, l'espace de pleine terre doit être préservé, permettant de créer un espace de respiration au cœur du groupement bâti.
- Les vues sur la frange ouest arborée et le verger sont préservés.

Gestion des eaux pluviales :

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

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).

Superficie de l’OAP : 0,40 ha
 Nombre de logements : 5
 Densité : 13 logements/ha



● Périmètre d’application de l’OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Tracé de principe du TCSPI
- ↑ Accès viciaire par la route de la Chapelle
- Cheminement existant pour piétons
- P Stationnement des logements à gérer en souterrain

Vocation et composition urbaine

■ Petit collectif dans l’esprit et les proportions des maisons traditionnelles du hameau coiffée par un toit à 2 ou 4 versants
 Application de la servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi

■ Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

- Préservation du patrimoine des vergers
- Arbres existants à préserver (1)
- ▨ Espace de pleine terre
- Clôtures sur rues (muret en pierre grillage ou haie végétale)
 Hauteur maximum 0,50 cm)
 laissant passer la vue sur le coeur d’îlot vert
- ▲ Préserver les vues sur le verger patrimonial

(1) Dans le cadre du projet de TCSPI, si des arbres à préserver sont impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés

OAP n°2 – LES GRANDS PRES

LE SITE

Le secteur de l’OAP s’étend sur 0,52 ha environ au cœur d’un secteur pavillonnaire peu dense. Il s’agit d’un pré pour partie arboré en franges Sud, Est et Nord, bordé au sud par le ruisseau de la Planche et sa ripisylve. Ce ruisseau est sujet à des risques de crues torrentielles. L’OAP est délimitée en dehors du secteur de risques naturels. Toutefois, la partie sud-est est une prairie à caractère humide.

Le secteur peut être desservi en partie nord depuis l’Impasse Le Hameau du Lac.

En partie Est à moins de 50 mètres, se trouve la voie verte du Tour du Lac d’Annecy qui permet de rejoindre à pied et à vélo les différentes polarités de Sevrier.

ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Encourager le développement de la biodiversité

Le site comprend un tènement prairial à caractère humide et se situe à proximité de la ripisylve du ruisseau de la Planche.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Organiser l’urbanisation de cette dent creuse au cœur d’un quartier habité peu dense en proposant des formes urbaines cohérentes avec celles existantes.

Organiser la desserte du tènement.

Préserver les plus beaux sujets arborés et la prairie à caractère humide en partie sud-est en espace vert de pleine terre.

Composer le projet hors zone de risques naturels et protéger la ripisylve du ruisseau de la Planche.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale :

- Habitat individuel.
- L’OAP prévoit la réalisation de 3 logements individuels.

Mixité sociale :

- La servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi sera appliquée sur le secteur de l’OAP.

Modalités d’ouvertures à l’urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie, hauteur :

- Les formes bâties doivent s’inspirer des constructions existantes dans le quartier à dominante pavillonnaire.

Hauteur :

- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC+1+C

Desserte et stationnement

Accès :

- Le tènement est desservi en partie nord depuis l'Impasse Le Hameau du Lac.

Stationnements :

- Le stationnement est géré sur le tènement de l'OAP en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont perméables et végétalisées.

Mobilités douces :

- Des sentes piétonnes aménagées au cœur de l'opération permettent de rejoindre la voie verte du Lac d'Annecy.
- Elles sont traitées avec des revêtements perméables.

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Les arbres existants identifiés sur le schéma de l'OAP sont préservés ; ils participent à la qualité paysagère du secteur.
- La prairie en partie sud-est à caractère humide est préservée en espace de pleine terre végétalisé.

Gestion des eaux pluviales :

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

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).

Superficie de l'OAP : 0,52 ha
 Nombre de logements : 3
 Densité : 6 logements/ha

○ Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

➔ Accès viaires par l'allée de la moissonnière et l'impasse le hameau du lac

●●●● Voie verte existante

Vocation et composition urbaine

Maisons individuelles
 Application de la servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi

R+X Hauteur maximale

Composition paysagère

■ Ripisylve du ruisseau de la Planche à préserver

● Arbres existants à conserver

▨ Espace de pleine terre végétalisée



OAP n°3 – LE BROUILLET

LE SITE

Le secteur de l'OAP présente une surface de 0,64 ha situés au cœur d'un îlot de verdure dans un quartier pavillonnaire peu dense.

Il se présente sous la forme de prés dont les franges sont arborées.

Le secteur est desservi par deux impasses étroites depuis le Chemin du Brouillet limitant les possibilités de densification.

Le secteur est situé à une centaine de mètres de la voie verte du Tour du Lac d'Annecy qui permet de rejoindre à pied et à vélo les différentes polarités de Sevrier.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser l'urbanisation et la desserte de ce tènement « cœur vert »
- Proposer des formes bâties peu denses cohérentes avec celles du quartier habité et avec l'étroitesse des impasses qui le desservent
- Préserver les plus beaux sujets arborés

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
- L'OAP permet la réalisation de 5 logements individuels

Mixité sociale :

- La servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi sera appliquée.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le projet comprend des volumétries simples et cohérentes avec les formes bâties du quartier.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- Deux accès desservent les futures maisons depuis les deux impasses existantes piquées sur le chemin du Brouillet.

Mobilités douces :

- Des sentes piétonnes sont aménagées au cœur de l'opération en direction du chemin du Brouillet.
- Elles sont traitées avec des revêtements perméables.

Stationnements :

- Le stationnement est géré sur le tènement de l'OAP en dehors des voies publiques.
- Ils sont perméables et végétalisés.

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Les plus beaux sujets arborés tels qu'identifiés sur le schéma de l'OAP, sont préservés.
- L'espace arboré de la propriété située au sud-ouest de l'OAP est préservé en cœur d'îlot vert
- Les espaces non bâtis sont végétalisés.

Gestion des eaux pluviales :

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

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

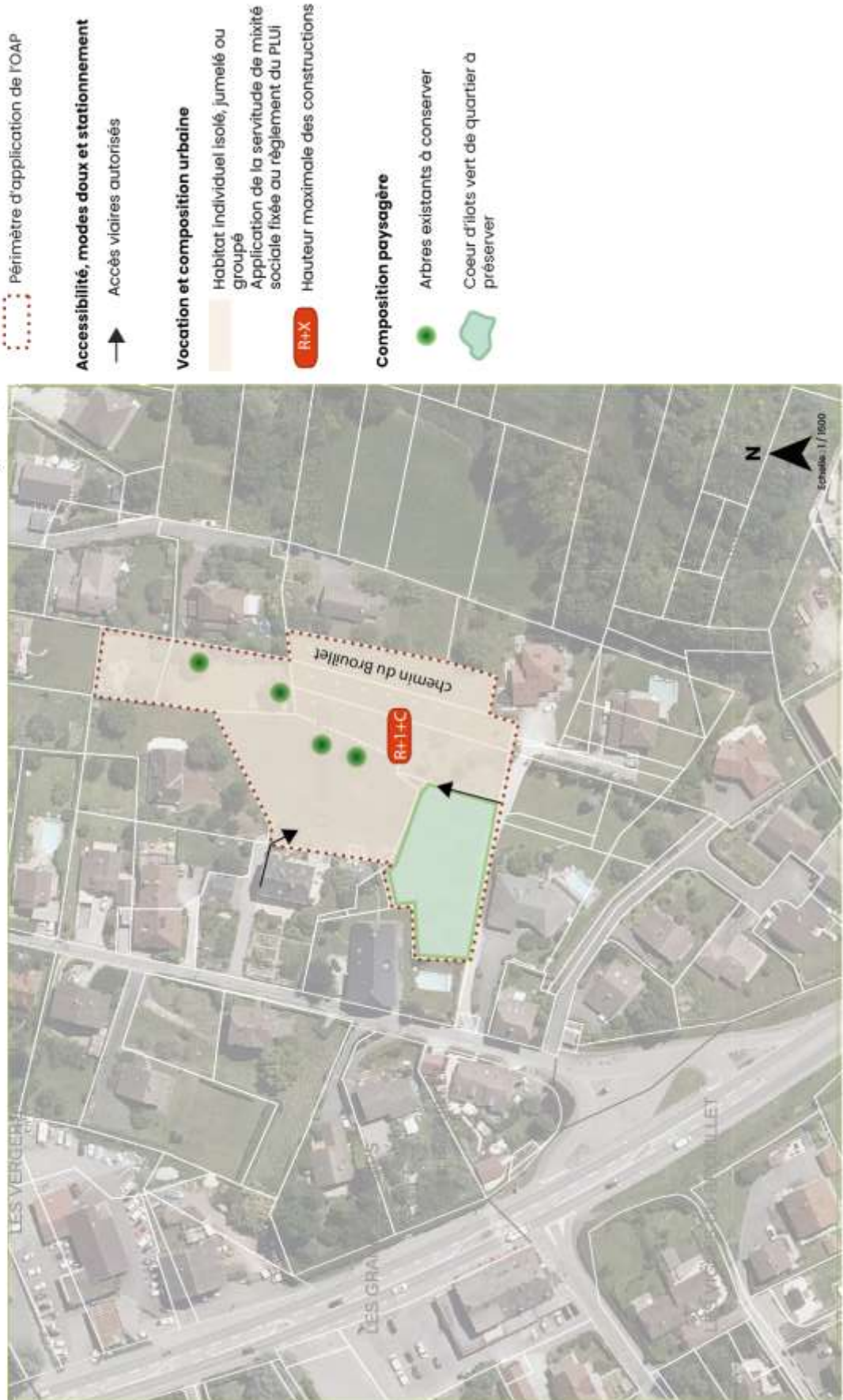
- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition 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 :

Superficie de l'OAP : 0,64 ha
 Nombre de logements : 5
 Densité : 8 logements/ha



OAP n°4 – CHEMIN DU BROUILLET

LE SITE

Le secteur de l'OAP présente une surface de 0,35 ha situés dans un quartier pavillonnaire, en bordure Ouest du chemin du Brouillet. Il englobe une maison au centre du tènement qui pourrait muter prochainement. En dehors de cette seule construction, le secteur est boisé. En prairie dans les années 50-60, le terrain s'est progressivement refermé au cours des 60 dernières années.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer l'urbanisation du tènement
- Prévoir la démolition de la maison existante
- Rouvrir le quartier sur le plan paysager

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 collectif
- L'OAP prévoit la réalisation d'environ 10 logements collectifs

Mixité sociale :

- La servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi est appliquée sur le secteur d'OAP.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie, hauteur :

- L'OAP prévoit la réalisation de deux petits collectifs (un en partie nord, l'autre en partie sud), avec une hauteur maximale limitée au R+1+C pour ne pas dépasser les hauteurs des constructions du quartier.

Desserte et stationnement

Accès :

- Deux accès sont autorisés depuis le chemin du Brouillet, desservant chacun des bâtiments par le nord.

Stationnements :

- Le stationnement est géré par poches de surface sur le tènement de l'opération. Si le terrain le permet, il peut être envisagé de réaliser du stationnement en souterrain.
- Les stationnements de surface sont gérés avec des revêtements perméables et sont végétalisés.

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Une bande arborée est préservée en frange nord et Est
- Le sud et l'ouest sont dégagés pour maximiser les apports solaires

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.


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).

Superficie de l’OAP : 0,35 ha
 Nombre de logements : 10
 Densité : 29 logements/ha

 Périmètre d’application de l’OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Accès viaires

Gestion du stationnement en aérien
 avec des revêtements perméables

Vocation et composition urbaine

 Habitat collectif

Application de la servitude de mixité
 sociale fixée au règlement du PLUi

 R+X

Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

 Préservation d’une bande arborée

Espaces verts de pleine
 terre sur les emprises non bâties
 et non dédiées aux circulations
 et espaces de stationnement



OAP n°5 – SAINT-MARTIN

LE SITE

Le secteur de l'OAP occupe une surface plane en prairies de 0,78 ha dans le quartier pavillonnaire du Crès Saint-Martin. Le tènement est situé à l'Est de la RD1508 et au nord du chemin de Crès Saint-Martin, à un peu plus de 100 mètres de la voie verte du Tour du lac et des rives du lac d'Annecy.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser l'urbanisation de ce tènement et son accessibilité viaire.
- Proposer des formes bâties et une densité compatible avec celle des quartiers riverains.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Encourager le développement de la biodiversité
- Le site joue un rôle significatif dans les continuités locales compte-tenu de sa perméabilité partielle existante côté lac.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale :

- Habitat
- Le projet prévoit 23 logements, dont 20 collectifs et 3 individuels.

Mixité sociale :

- 50% minimum de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs imposés par l'Etat.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La partie nord du tènement est réservée à la construction de trois maisons individuelles.
- La partie sud peut admettre deux petits collectifs de +/- 10 logements chacun.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+C à l'identique des constructions du quartier.

Desserte et stationnement

Accès :

- Une voie nouvelle de desserte de la zone devra être créée en partie Est du tènement. Elle sera en sens unique avec une entrée sud à partir du chemin du Crès Saint-Martin et une sortie ouest sur la RD1508, telle que représentée sur le schéma de l'OAP. Il est prévu d'aménager le carrefour-giratoire sur la RD1508.
- Les maisons individuelles de la partie nord seront desservies par cette voie nouvelle, qui sera dans cette section, en double sens.

Mobilités douces :

- La voie nouvelle de desserte des constructions est équipée d'un cheminement piétons-cycles en double sens permettant aux habitants de rejoindre la voie verte du Tour du lac et les différentes polarités de Sevrier.

Stationnements :

- Le stationnement de l'habitat collectif est géré préférentiellement en souterrain.
- Des aires de surface sont également admises. Elles doivent être plantées et traitées avec des revêtements perméables.

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Traitement paysager de la frange ouest au contact du quartier habité.
- La haie en partie sud du tènement est conservée et/ou reconstituée.

Gestion des eaux pluviales :

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

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).

Superficie de l'OAP : 0,78 ha
 Nombre de logements : 23
 Densité : 30 logements par ha



Périmètre d'application de l'OAP



Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Tracé de principe du TCSPF
-  Principe de voie de desserte à créer (sens unique entrée par le chemin du Crès Saint-Martin / sortie sur la RD1508)
-  Carrefour-giratoire à aménager
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles) à créer
-  Gestion du stationnement en souterrain pour l'habitat collectif

Vocation et composition urbaine

-  Habitat collectif
-  Maisons individuelles
- 50% au moins d'habitat social
-  Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Haie existante à préserver

OAP n°6 – LE PORT DE LETRAZ-CHUGUET

LE SITE

Le secteur de l’OAP occupe un terrain bâti de 0,23 ha, situé à l’Est de la RD1508 et au sud du parking du Port de Létraz, à un peu plus de 100 mètres des rives du lac d’Annecy. Un ancien restaurant en bordure de la RD1508 et une maison d’habitation au nord du tènement occupent le tènement. La maison n’est pas perceptible depuis la RD1508, cachée derrière une haie arborée dense et haute. L’ensemble du tènement s’est progressivement refermé par la progression des arbres au fil des ans. Le tènement présente aujourd’hui un caractère très fortement boisé.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Anticiper le renouvellement urbain de ce tènement bâti.
- Conforter l’offre d’habitat collectif et social du territoire.
- Préserver une ambiance de parc habité, tout en retrouvant un fasciés plus aéré de l’ilot.

ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Encourager le développement de la biodiversité
- Le site participe activement aux continuités écologiques locales à travers la présence d’un corridor le long du mur tangeant existant et sa perméabilité au lac en face Est. Le tènement comprend également des arbres fruitiers et à cavité d’intérêt certain pour la biodiversité.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale :

- Habitat
- L’OAP prévoit la réalisation de 10 logements collectifs.

Mixité sociale :

- 50% au moins de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs imposés par l’Etat.

Modalités d’ouvertures à l’urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le tènement peut accueillir un petit collectif d’une dizaine de logements.

Hauteur :

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

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès au tènement est à préciser au moment du projet opérationnel.

Mobilités douces :

- Le projet est situé au sud du chemin du Port de Létraz menant à la voie verte du Tour du Lac d'Annecy et aux rives du lac.

Stationnements :

- Le stationnement doit être géré à la fois en souterrain et par poches en surface, traitées avec des revêtements perméables et plantées.

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Le projet préservera une ambiance de parc habité et par conséquent les plus beaux sujets arborés qui bordent le tènement au nord et à l'est. Dans le cadre du projet de TCSPi, si des arbres à préserver sont impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés.

Gestion des eaux pluviales :

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

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).


Superficie de l’OAP : 0,23 ha
 Nombre de logements : 10
 Densité : 43 logements par ha







— Périmètre d’application de l’OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Tracé de principe du TCSP
- Liaison douce existante, dont la voie verte du Tour du Lac

 Gestion du stationnement en souterrain et par poches en surface plantées et gérées avec des revêtements perméables

Vocation et composition urbaine

-  Habitat collectif
-  50% au moins d’habitat social
-  Hauteur maximale des constructions
-  Bâtiments à démolir

Composition paysagère

-  Arbres à conserver (1)
- Préserver une ambiance de parc habité

(1) Dans le cadre du projet de TCSP, si des arbres à préserver sont impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés

OAP n°7 – Centre-bourg

LE SITE

Le site de l'OAP, d'une emprise de 3,82 ha, est situé dans le centre-ville de Sevrier, face à la Mairie, dont il est séparé par la RD1508 qui le borde à l'ouest.

Il est délimité au Sud par la route de l'Eglise, à l'Est par la Route des Avollions ; il intègre au Nord l'ancien terrain de football en bordure du chemin de la Liaz.

Il s'agit d'un espace relativement plan, dominé par une crête à l'Est au sommet de laquelle est située l'église de Sevrier, point repère visuel offrant un panorama dégagé sur le lac d'Annecy.

L'environnement urbain est caractérisé par des constructions de gabarit R+2+C à R+3+C aux abords de la RD1508, et à l'arrière par de l'habitat individuel et des petits collectifs de gabarit R+1+C

Une 1^{ère} tranche opérationnelle sur le secteur (S1) de l'OAP a permis d'aménager les espaces publics en bordure de la RD1508 face à la mairie et de réduire l'effet de coupure physique et visuelle créée par la RD1508. Elle a permis de réaliser 69 logements ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer la réalisation des deux dernières tranches opérationnelles de l'aménagement et de la requalification du centre-ville de Sevrier.
- Conforter l'offre d'habitat et d'équipements publics dans le centre-ville, en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville.
- Maintenir sur l'ancien terrain de football, un espace vert d'agrément.
- Poursuivre la reconfiguration des espaces publics centraux, le maillage viaire, piétonnier et cyclable et valoriser les espaces verts.
- Adapter le stationnement aux usages existants et futurs.
- Maintenir des perméabilités visuelles et des points de vue vers les éléments attractifs du paysage (le lac en particulier), du patrimoine et de l'environnement urbain.

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

L'OAP est concernée par **trois secteurs opérationnels « S1-S2-S3 »** figurant sur la carte ci-après. La tranche S1 est d'ores et déjà réalisée.



Vocation principale :

- Le secteur S1 (environ 0,65 ha) : habitat et commerces en rez-de-chaussée - 69 logements et environ 700 m2 de SDP réservés aux commerces et services, en RDC des bâtiments
- Le secteur S2 (environ 0,67 ha) : habitat - 30 logements maximum et équipement public ou d'intérêt collectif
 - Le secteur S3 (environ 0,43 ha) : habitat (30 logements maximum) et/ou un équipement public ou d'intérêt collectif

Les espaces publics seront aménagés progressivement en accompagnement de la réalisation des opérations de construction.

Mixité sociale :

- S2 : 40% minimum de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs imposés par l'Etat.
 - S3 : 50% minimum de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI dans le respect des objectifs imposés par l'Etat.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

Pour optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des constructions dans le site, une implantation

ordonnancée des constructions doit être recherchée, sous forme de "plots" afin de :

- Favoriser les perméabilités visuelles en appui et en accompagnement des espaces publics créés.
- Valoriser les points de vue sur le paysage environnant et lointain.
-

Hauteur :

Les gabarits des constructions seront de :

- En secteur S1 : RDC ou RDCS + 3 + C ou ATT en front bâti de la RD1508, et RDC ou RDCS + 2 + C ou ATT en limite Est de l'opération,
- En secteur S2 : RDC ou RDCS + 2 + C ou ATT à l'arrière de l'immeuble dit « la Boule », et RDC ou RDCS + 1 + C ou ATT en limite Est de l'opération et le long de la route de l'Eglise.
- En secteur S3 : la hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser la hauteur du mur du cimetière. Les constructions ne doivent pas être vues depuis le lac. La hauteur sera plus faible en bordure de la route des Avollions et plus importante en limite des secteurs S2 et S3.

RDC : rez-de-chaussée
RDCS : rez-de-chaussée surélevé
1 : nombre d'étages
C : combles
ATT : attique

Architecture et performances énergétiques :

- La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes qui peuvent nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés, tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Dispositions concernant les toitures :

- Les toitures doivent utiliser des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti et dans le cas de toitures plates ou à faible pente, elles doivent être végétalisées.
- Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture, à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.
- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :
 - Dans le cas de toiture à pans, intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné,
 - Dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leur perception depuis l'espace public de proximité.

Dispositions concernant les façades :

- Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.
- Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié. Une intimité des pièces de vie doit être recherchée pour tous logements mitoyens en RDC des constructions. Un équilibre et une cohérence doivent être recherchés entre l'aspect « minéral » et l'usage du bois en façade.
- Pour le traitement du dernier niveau des bâtiments, le recours au principe de l'attique est admis, afin d'alléger la volumétrie des constructions, et dans le cas de combles, ils peuvent être aménagés.
- En cas de sous-sols en exhaussement, ils doivent être traités en effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades) et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé est demandé.

Desserte et stationnement

Accès :

L'accès au site et sa desserte automobile doivent être aménagés pour la desserte des espaces de stationnement publics,

des surfaces commerciales, de services et des logements :

- Concernant le secteur S1 : un accès à partir du parc public en bordure de la RD, un accès à partir du chemin de la Tournette, et à terme, un accès possible à partir du Chemin de la Liaz, en continuité du parc de stationnement paysager, envisagé.
- Concernant le secteur S2 : un accès à partir de l'accès existant sur la route de l'Eglise.
- Concernant le secteur S3 : l'accès se fait par la route des Avollions.

Les voies de desserte interne doivent être majoritairement aménagées en espaces partagés piéton / automobile.

Mobilités douces :

- D'une manière générale, dans l'ensemble du secteur, les aménagements doivent favoriser et valoriser les déplacements piétonniers, sous la forme d'allées, promenades, parvis, venelles..., au sein de l'opération et en lien avec l'environnement bâti et être raccordés au réseau piéton existant.

Stationnements :

- Des espaces de stationnement public doivent permettre une capacité de stationnement mutualisé entre les différents équipements publics. Répartis au sein de l'opération, ils doivent être plantés.
- Le stationnement résidentiel lié à l'opération sera majoritairement géré en sous-sol.
- Des stationnements de surface sont autorisés en complément. Ils sont optimisés et mutualisés entre les commerces, les services et les logements, et si possible, traités avec des revêtements perméables et plantés.

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Un maillage généreux d'espaces publics doit être aménagé au sein de l'opération : un grand mail transversal, place publique, foirail, placette, parvis commerciaux, promenade plantée, allée, jardin ou verger... lesquels seront les supports des circulations piétonnes.
- Les espaces publics et collectifs, notamment les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique (manœuvre des VL, stationnement extérieur sur dalle de stationnement souterrain...) et dans les limites des contraintes du projet, être réalisés en matériaux perméables.
- Les plantations doivent être des arbres de haute tige et contribuer à limiter les îlots de chaleur urbain et être favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain.
- Les clôtures ne sont pas encouragées et, si elles existent, elles doivent être soit composées de haies basses, soit à clairevoie (ajourées).

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 : SEVRIER
 LIEU-DIT / SECTION : OAP N°7 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Collecteurs EU		Affleurants		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
Public	Projet	Privé	Public	Réseau de chaleur	Station de pompage	Piquage	
Privé	Unitaire	*B	*C	Réseau électrique		Coude	
Branchements		Regard de visite	Regard siphonide	Conduite de retoulement			
Partie publique		Boîte de branchement					
Partie privée		*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







Superficie de l’OAP : 3,82 ha
 Nombre de logements : 90 à 129
 Densité : 24 à 34 logements par ha



Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Tracé de principe du TCSP
-  Accès viaire
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer
-  Voie verte du Tour du Lac
-  Parking existant

Vocation et composition urbaine

-  S1 1ère tranche (réalisée)
-  S2 Habitat collectif et équipement public ou d'intérêt collectif
40% au moins de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLA/BRS
-  S3 Habitat collectif et/ou Equipement public ou d'intérêt collectif
50% au moins de logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLA/BRS
-  R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

-  Espace vert public d'agrément et de manifestations
-  Arbres à planter ou conserver
-  Point d'appel visuel remarquable
-  Patrimoine bâti à préserver
-  Vues sur le lac à valoriser