

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ETEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant le PLU en date du 26 février 2014. »

Le Maire, M. François ROSSET

FEVRIER 2014

## RAPPEL DE LA LOI

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont définies par l'Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)).

*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, 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 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.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

## EFFETS JURIDIQUES

Les OAP sont des orientations particulières qui permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur les secteurs stratégiques de la commune.

Elles ont donc été établies en cohérence avec le PADD d'ETEAUX.

De plus, les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en terme de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L123-5 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : *les Travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L123-4 et avec leurs documents graphiques.*

Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principes au travers de schémas qui s'imposeront en terme de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en terme de compatibilité mais de conformité.

## SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le territoire communal d'ETEAUX est concerné par 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation, localisées dans la partie est de la commune, dans les secteurs les plus urbanisés.



Source : Géofoncier

1 Secteurs concernés

## SECTEURS SOUMIS À OAP

Les huit secteurs soumis à OAP sont situés dans la partie communale où l'urbanisation est la plus dense, en limite de la commune voisine de La Roche ainsi que sur le pied de coteau.

1. Densification du centre bourg d'ETEAUX
2. Secteur de Prés Sales
3. Secteur de Prés Germain
4. Secteur de Charny
5. Développement économique de Chez Gaud
6. Développement économique des Champs de la Goutette
7. Développement économique de Pré Rond
8. Secteur des Champs de la Goutette

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°1 concerne les tènements localisés au nord du bourg actuel, entre une ripisylve qui assure une limite naturelle et l'habitat traditionnel du centre village.

Le bourg d'ETEAUX est actuellement sous pression car il dispose de réserves foncières qu'il s'agit de valoriser pour le développement de la commune mais également pour celui du Pôle principal La Roche/ETEAUX/Amancy affiché dans le SCOT du Pays Rochois.

Assurer une mixité des fonctions et des typologies architecturales dans le centre bourg et engager le projet de contournement du cœur de village.

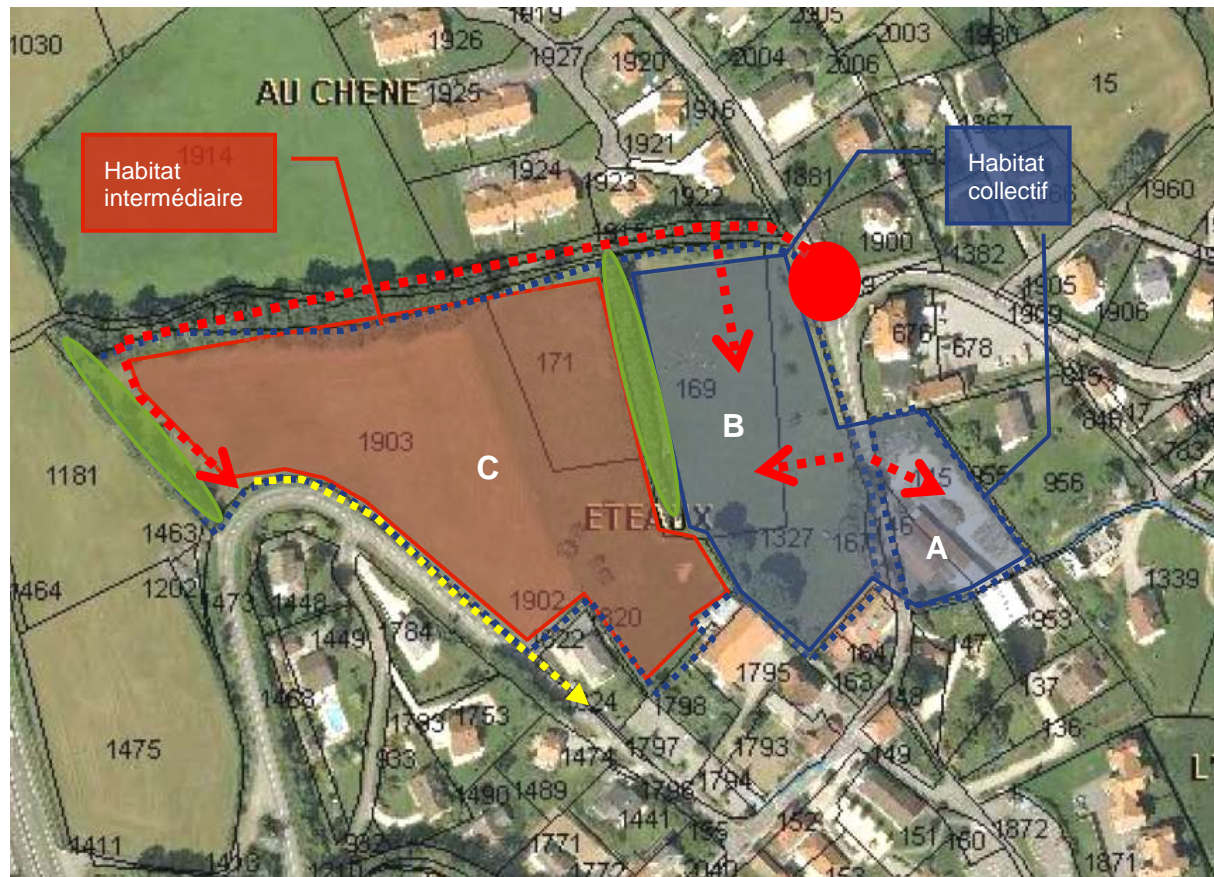
**POTENTIEL D'ACCUEIL**

45 logements sur les secteurs A et B (40 logts/ha) et 56 logements sur le secteur C (30 logts/ha).

**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de chacun des périmètres, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type habitat collectif dans les secteurs A et B avec une densité minimale de 40 logements/ha
- Réalisation de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée sur le front de rue des secteurs A et B
- Dans le secteur B, réalisation de 30% de logements locatifs sociaux
- Constructions de type habitat intermédiaire dans le secteur C avec une densité minimale de 30 logements/ha
- Dans le secteur C, réalisation de 30% de logements locatifs sociaux
- Respect des principes de desserte de chaque zone à partir, notamment, du futur contournement du centre bourg
- Création de liaisons piéton cycle
- Maintien des structures paysagères existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif



**OBJECTIFS**

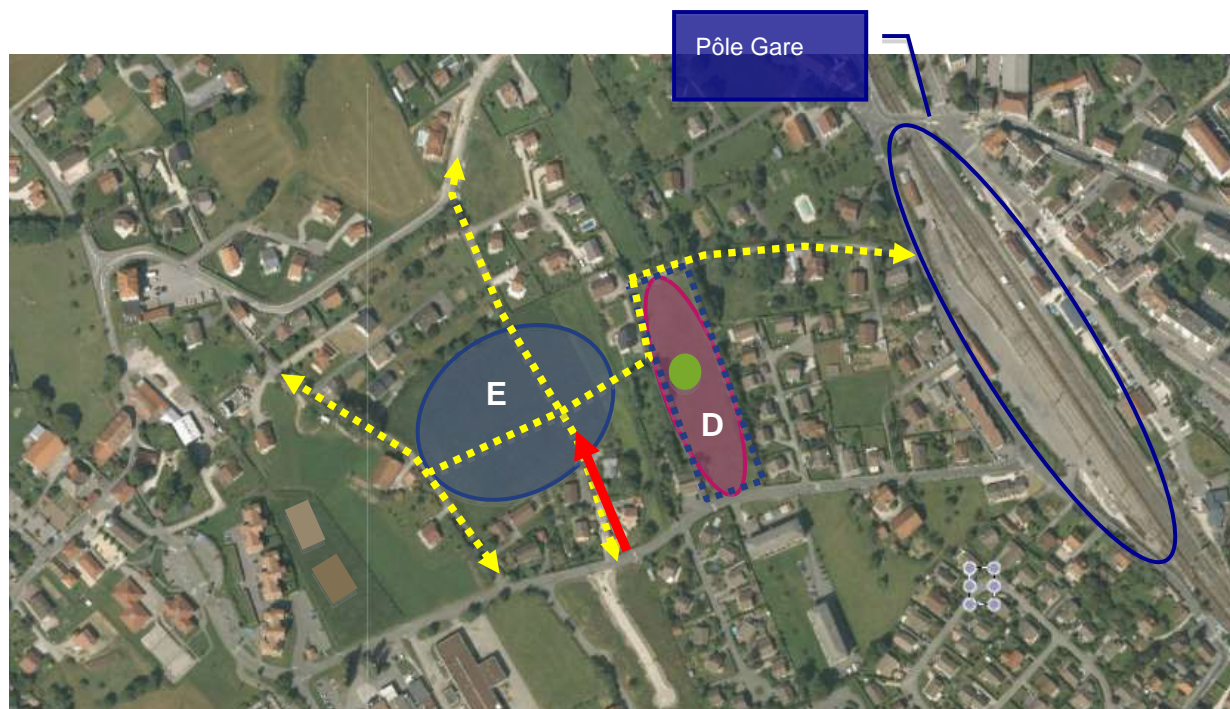
Permettre un développement cohérent et maîtrisé du bourg, dans un souci de préservation des paysages et de l'identité du village.



### SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°2 concerne les tènements localisés à l'extrême est de la commune, entre l'habitat collectif d'ETEAUX et la commune voisine de La Roche.

Ce secteur représente la seconde phase de densification du centre bourg d'ETEAUX, en lien direct avec le pôle multimodal de la gare de La Roche.



### OBJECTIFS

Permettre une densification du bourg et l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate des réseaux de transports en commun.

Fixer les principes d'un maillage de voies piétonnes depuis les équipements et les logements collectifs d'ETEAUX en direction du Pôle Gare.

### POTENTIEL D'ACCUEIL

40 logements sur le secteur D (40 logts/ha)

95 logements sur le secteur E (40 logts/ha), mais à beaucoup plus long terme, dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type habitat collectif avec une densité minimale de 40 logements/ha dans les secteurs D et E
- Réalisation de 100% de logements sociaux dans le secteur D
- Création d'une aire de jeux d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> dans le secteur D
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant en direction du Pôle gare et du centre bourg d'ETEAUX
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°3 concerne les tènements localisés à la sortie du bourg, dans un quartier résidentiel qui comporte actuellement à la fois de l'habitat intermédiaire et des logements individuels.

Ce secteur permet un confortement du bourg au droit de l'habitat résidentiel existant, dans un secteur encadré par une ripisylve qui permettra de contenir l'urbanisation future.



## OBJECTIFS

Encadrer le développement résidentiel en limitant la consommation d'espace.

## POTENTIEL D'ACCUEIL

18 logements (15 logts/ha).

## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire avec une densité minimum de 15 logements/ha
- Respect des principes de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Raccordement au réseau piétonnier existant ←
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif



## OAP n°4 : Zones d'urbanisation de Charny

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°4 concerne le reliquat du grand tènement de Charny qui a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.

L'aménagement de ce secteur permet de boucler l'urbanisation future du hameau.


**OBJECTIFS**


Encadrer le développement résidentiel en limitant la consommation d'espace et en assurant une desserte en cohérence avec le projet voisin.

**POTENTIEL D'ACCUEIL**

7 logements résiduels.

**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire avec une densité minimum de 15 logements/ha
- Respect des principes de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privés des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Raccordement au réseau piétonnier existant 
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°5 concerne le secteur artisanal de Chez Gaud, en partie urbanisé actuellement.

Ce secteur artisanal situé à proximité immédiate de l'autoroute nécessite une gestion cohérente de ses accès.



## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Secteur artisanal destiné au développement économique de proximité
- Un seul accès depuis la voie de desserte de l'ensemble de la zone avec création d'une voie interne permettant une desserte secondaire de l'ensemble du tènement
- Création d'espaces tampons végétalisés en bordure de route départementale et de la voie d'accès à la zone. Création d'un espace végétalisé le long de la RD1203 et maintien ou re création de la structure végétale présente le long de la voie d'accès à la zone.
- Respect des reculs de 25 m de l'axe de la RD1203 et de 40 m de l'axe de l'A41 pour l'implantation des constructions
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

## OBJECTIFS

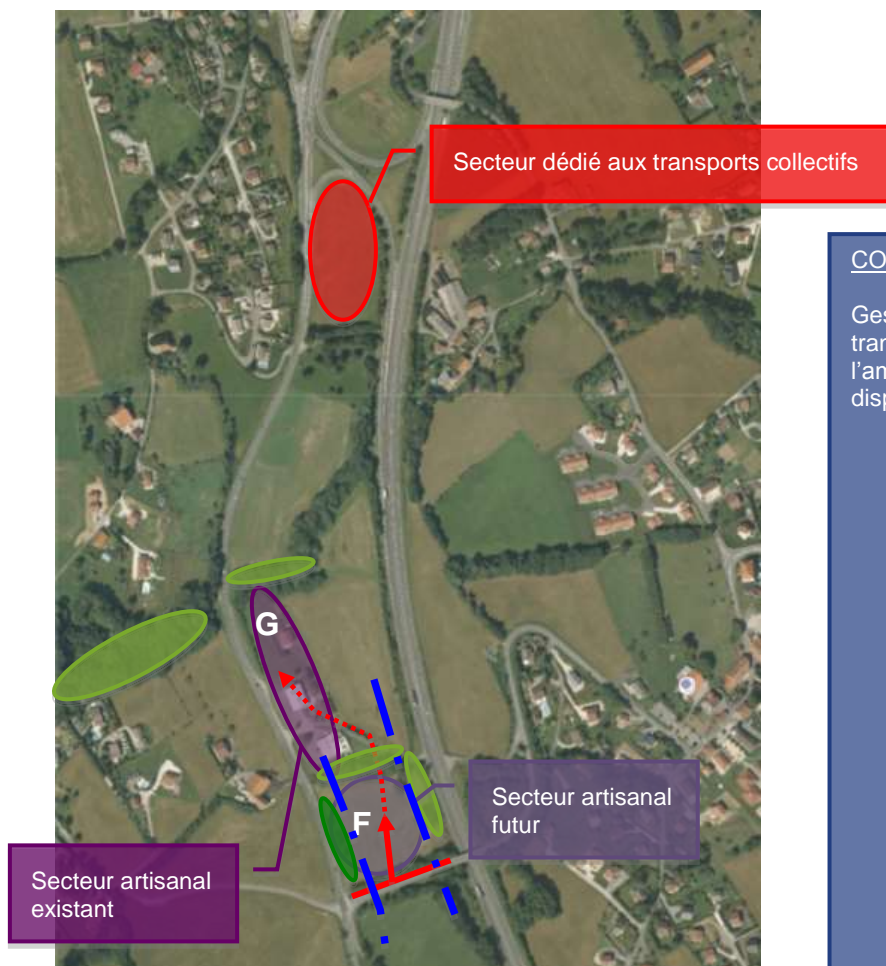
Sécuriser la desserte de cette petite zone artisanale, qui a par ailleurs fait l'objet d'une procédure Amendement Dupont afin de justifier de la limitation des reculs des constructions par rapport aux emprises de l'autoroute et de la RD 1203.



### SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°6 concerne le développement artisanal des Champs de la Goutette, ainsi que la création d'un pôle d'échange de transports collectifs.

Le secteur artisanal est envisagé sur un site qui fait actuellement l'objet de dépôt de matériaux et qui jouxte un secteur artisanal déjà urbanisé.



### OBJECTIFS

Stopper les dépôts de matériaux et réaménager le site en secteur artisanal, dans la mesure où le terrain n'est plus du tout agricole.

Profiter de ce réaménagement pour sécuriser l'accès à la petite zone artisanale existante en assurant sa desserte par le futur secteur artisanal au lieu de la RD1203. Ce secteur fait par ailleurs l'objet d'une procédure Amendement Dupont afin de justifier de la limitation des reculs des constructions par rapport aux emprises de l'autoroute et de la RD 1203.

Proposer un pôle d'échange de transports en commun au niveau de l'échangeur autoroutier.

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Accueil d'activités artisanales de proximité et de bureaux dans les secteurs F et G
- Réhabilitation du secteur F en vue d'accueillir des activités économiques
- Accès au secteur F par la bande d'accès repérée sur le schéma de principes et desserte à terme du secteur G par la voirie future afin de supprimer l'accès sur la RD1203.
- Aménagement paysager de chaque activité afin de proposer une insertion soignée dans le site et maintien des principales structures paysagères existantes (ou replantation si destruction)
- Espace tampon végétalisé dans le recul des 25 m /axe RD1203
- Respect des reculs de 25 m de l'axe de la RD1203 et de 40 m de l'axe de l'A41 pour l'implantation des constructions
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

## OAP n°7 : Zones de développement économique de Pré Rond

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°7 concerne le développement industriel de Pré Rond, dans le centre bourg.

Ce secteur industriel est un fournisseur d'emploi très important pour la collectivité et les communes voisines, dont il s'agit d'assurer la pérennité.

**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Gestion d'aménagement d'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Secteur industriel destiné au développement de l'activité laitière présente sur le bourg
- Création d'espaces tampons non constructibles végétalisés entre l'industrie et les zones de logements situées en aval
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

**OBJECTIFS**

Permettre à l'entreprise industrielle présente à ETEAUX de continuer à fonctionner dans de bonnes conditions.

Laisser à disposition de cette entreprise les tènements nécessaires à une éventuelle extension tout en protégeant les secteurs urbanisés existants ou à venir et situés à proximité par des zones tampons végétalisées.



### SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°8 concerne le hameau des Champs de la Goutette.

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.

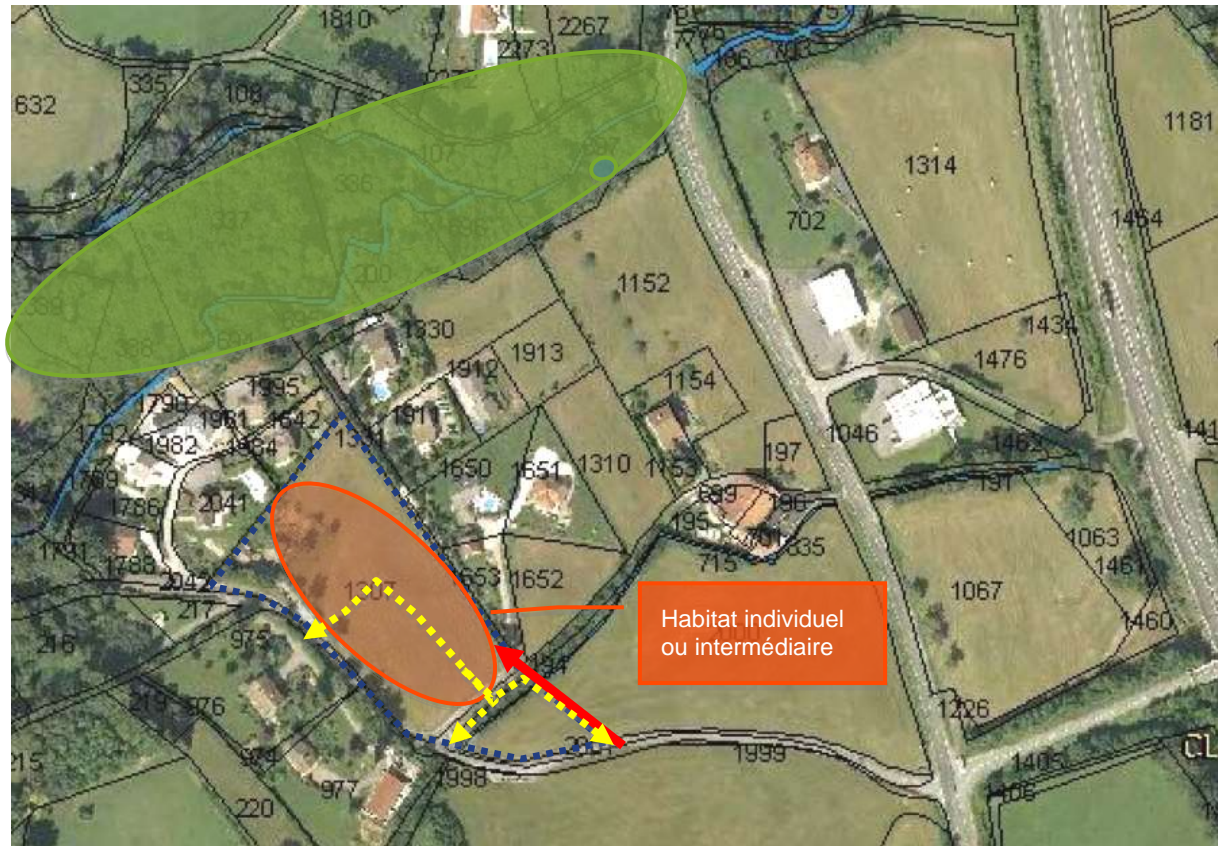
### POTENTIEL D'ACCUEIL

12 logements (10 lgts/ha).

#### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire
- Respect du principe de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif



### OBJECTIFS

Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes et sécuriser les accès par une nouvelle voie.

Développer un réseau piétonnier à partir des chemins existants en direction notamment des arrêts de transport collectif.