

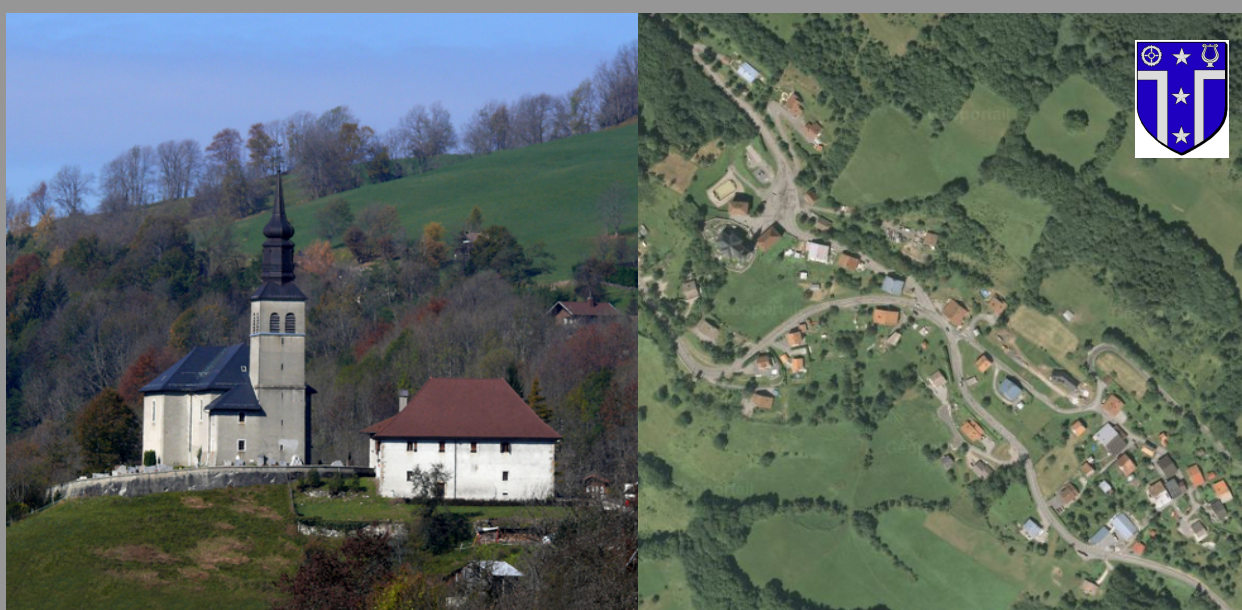
Département de la Haute-Savoie

Commune de SAINT-SIGISMOND

PLAN LOCAL D'URBANISME

DPMEC N°1

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ETUDE

Création de l'OAP 3 : entrée du Plateau d'Agy

DATE	PHASE	PROCEDURE	Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 05/10/2023 approuvant la procédure de DPMEC du PLU de Saint-Sigismond. Le Maire, M. Eric MISSILIER	Aout 2025
10/04/2013	Approbation	Elaboration		
16/11/2015	Approbation	Modification Simplifiée n°1		
	Consult MRAE	DPMEC		

EURL Alain VULLIEZ		04 50 26 11 87	ATELIER AXE
Architecte DPLG - Urbaniste		06 45 16 44 02	
N° SIRET : 49376855000029	E-mail : atelier.axe@orange.fr	82 Bd de la Corniche 74 200 THONON-LES-BAINS	

1 - L'ESPRIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement définies ci-dessous **permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs**, notamment les objectifs des pôles existants et d'organisation de secteurs cohérents.

Pour le premier objectif **d'extension des pôles existants**, les prescriptions définissent de véritables projets urbains, déterminant, dans leurs principes, l'organisation la nature et la fonction des espaces.

Pour le second objectif **d'organisation de l'urbanisation**, les prescriptions sont d'ordre général. Elles déterminent les conditions de déblocage de ces secteurs, et définissent les principes de la voirie principale.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des aspects réglementaires dont le degré de précision varie selon les cas.

Conformément à la circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat), **les opérations d'aménagement doivent en respecter l'esprit**, sans les prendre au pied de la lettre, notamment d'un point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc....).

Extrait de l'Article L.123-1 :

«Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03

«Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».

2 - LISTE DES SECTEURS D'OAP

2.1 - TABLEAU DE SYNTHESE DES POTENTIALITES D'ACCUEIL ET DE CONSTRUCTIONS DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

N° OA	Localisation Intitulé	Zone P.L.U.	Objectifs aménagement	Surface ha	Nb logts
OA 1	Vers le Jourdil	AUa	Densification d'habitats collectifs	0,36	10 à 15
OA 2	Sous le Chef-lieu	AUa	Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements et formes urbaines Mixité sociale	0,74	15 à 20
OA 3	Entrée du Plateau d'Agy	Nt	Requalification de l'entrée du Plateau d'Agy	22	0
TOTAL	-	-	-	37,10	21 à 30

NOTA : Cette estimation ne prend pas en compte de taux de rétention. Or, malgré une pression foncière forte sur l'ensemble de la Haute-Savoie, on constate sur le terrain un taux de rétention de l'ordre de 30 %. En conséquence, la capacité réelle totale est nécessairement inférieure. Par ailleurs, l'estimation en nombre de logements est susceptible de fortes variations selon la taille et la distribution des logements. Un même volume de maison individuelle, défini par de simples règles d'urbanisme peut abriter 2 logements.

Le taux de conversion retenu nombre de logements / nombre d'habitants est de 2,5.

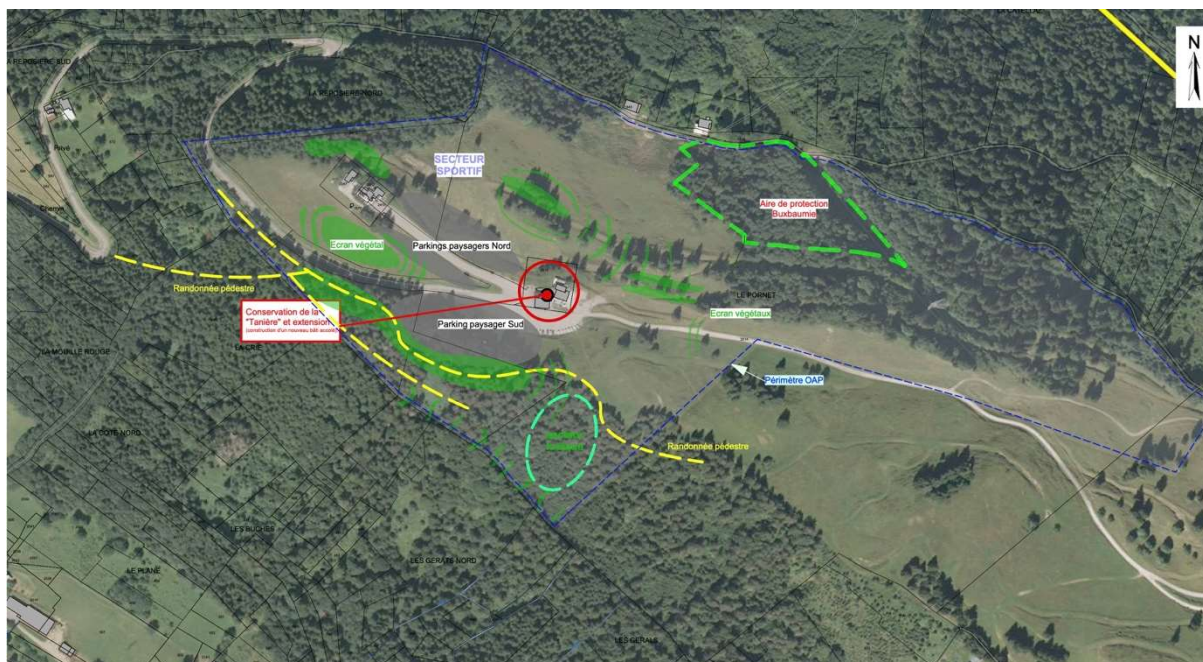
• OA N°3 : Requalification de l'entrée du Plateau d'Agy

• Objectif / vocation de la zone :

Le projet d'aménagement a pour objectif l'amélioration de l'accueil et d'assurer une évolution du site vers site sécurisé et un tourisme 4 saisons, en rendant possible une diversification des activités.
Surface de l'OAP : 22 ha. Nota : 3ha sont concrètement concernés par l'aménagement.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



Localisation : Entrée Ouest du Plateau d'Agy. Schéma de principe.

Le projet d'aménagement paysager : document illustratif.



• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Il n'est pas défini de conditions de déblocage.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

L'accès se fait à partir de l'accès existant.

Au-delà de la limite Est de la parcelle 2013 (secteur d'implantation de l'extension du bâtiment), il n'y aura plus de voirie voiture en enrobé.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

Un système de plantations (bosquets, arbre d'alignement) sera aménagé en limite des différentes aires d'activité et de stationnement afin de constituer des écrans paysagers séparant visuellement ces secteurs.

- **Reforestation:**

Les arbres éventuellement supprimés pour un aménagement de spirolienne (réalisation très peu probable) seront replantés en nombre équivalent sur le site (dans la partie déboisée actuelle).

- **Prescriptions environnementales:**

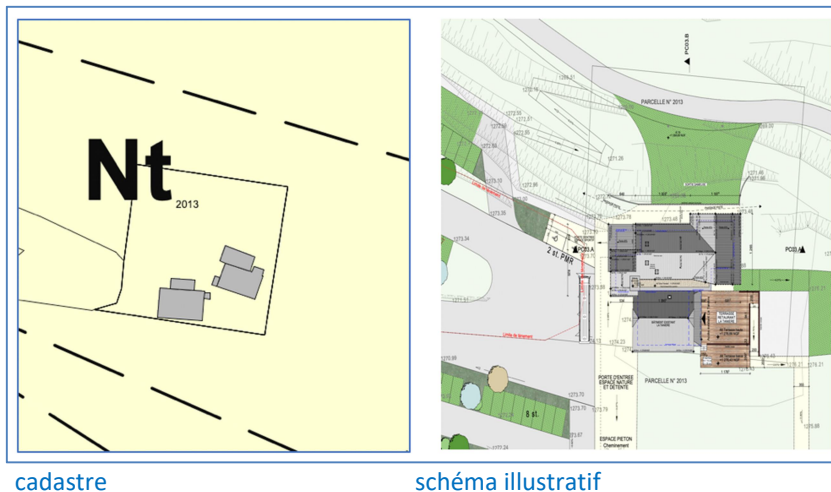
L'aménagement du site prendra en compte les mesures définies dans l'évaluation environnementale pour l'aménagement du Plateau d'Agy, notamment les prescriptions de protection de l'aire de la Buxbaumie repérée au plan de zonage (hors zone de travaux).

- **Forme urbaine, typologie des constructions / surface de plancher :**

L'agrandissement des constructions existantes doit s'effectuer à l'intérieur du secteur d'implantation défini par la parcelle 2013.

Le chalet d'alpage / logement de l'alpagiste peut être déplacé à l'intérieur de la zone Nt.

En dehors des périodes d'utilisation par l'alpagiste, la construction peut accueillir une destination en adéquation avec la vocation touristique de la zone.



cadastre

schéma illustratif

La surface totale de plancher autorisée (existant + extension) ne doit pas dépasser 500 m².

Le volume des constructions devra être simple et s'inspirer de l'architecture traditionnelle montagnarde.

• **Voirie et réseaux :**

Assainissement collectif eaux usées:

Les installations doivent se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales:

Elles seront traitées à la parcelle.

Aires de stationnement:

La surface dévolue au stationnement des véhicules dans le projet devra représenter une surface artificialisée inférieure à la situation existante.

• **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone Nt.