Département de la Haute-Savoie (74)
Ville de Publier

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Publier Amphion

Ve2A Villes et Architectures en Ateliers

Version arrêtée le 26/05/2025 et approuvée le 19/01/2026

Sommaire

00 Préambule

Cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

01 Dispositions applicables des OAP sectorielles

02 Schémas des OAP sectorielles

03 Dispositions applicables des OAP thématiques

Architecture et patrimoine / Mobilités et transports / Trame verte, bleue et noire

Cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Parties intégrantes du dispositif règlementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal de Publier.

Les OAP constituent un instrument de la mise en œuvre du projet communal de Publier, elles traduisent les orientations préalablement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pouvant prendre la forme de dispositions écrites et/ou graphiques, elles indiquent les principes d'aménagement, exprimés sous formes d'orientation ; elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité (et non de conformité).

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et qu'elles peuvent :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune,

- 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,

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,

- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,

- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme.

01 Dispositions applicables à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes (sauf indication contraire) dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

01 Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

1. PHASAGE

La Commune de Publier souhaite poursuivre et organiser son développement, Pour cela plusieurs espaces sont mobilisés au sein de la commune, permettant d'assurer conformément au PADD :

- L'affirmation du développement de l'économie touristique,
- Le développement de la mixité d'habitat,
- Le désenclavement multimodal du Chablais,
- La valorisation des paysages du Chablais,
- La limitation de l'étalement urbain et la réduction des espaces agricoles.

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme ainsi que la Loi Climat et Résilience d'août 2021, la Commune de Publier a établi un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones couvertes par les OAP.

L'échéancier, établit en complément des OAP, offre une meilleure visibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité.

Il a pu être établi en considérant à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- Les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement…),
- Les équipements et réseaux existants ou projetés.

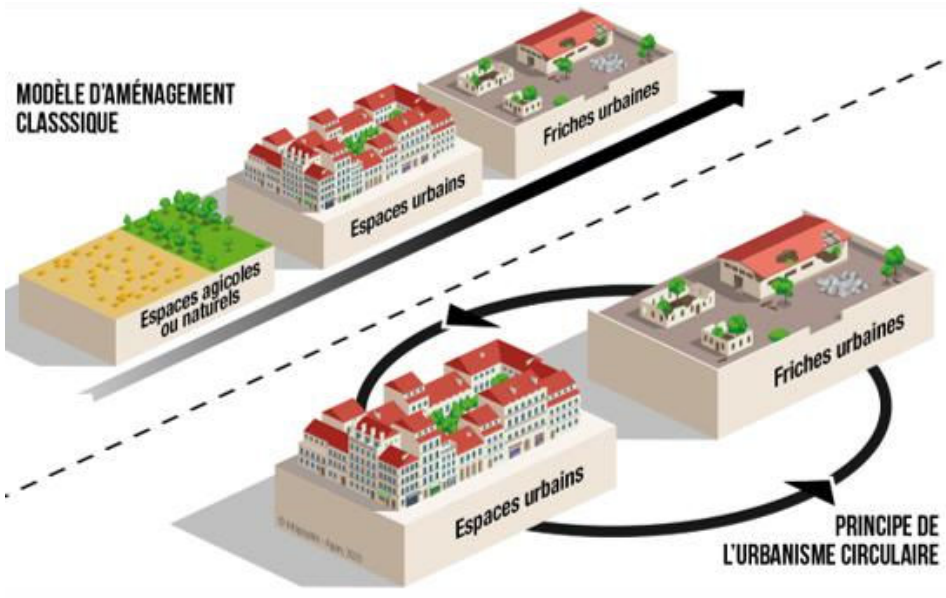
Cet échéancier est « *prévisionnel* » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

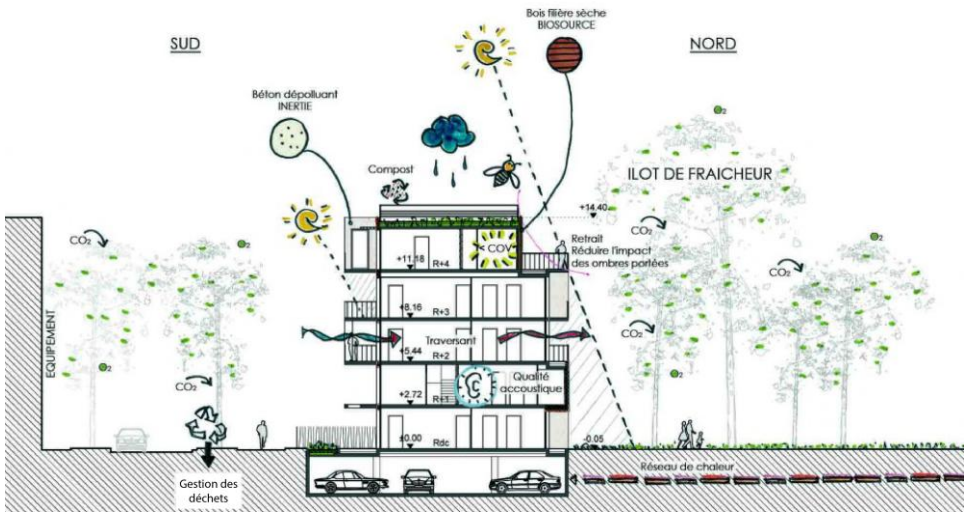
Il a été déterminé selon trois temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (à plus ou moins 15 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2025,
- Le moyen terme (MT), se situant à environ 6 ans à compter de 2025,
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 9 ans à compter de 2025.

Intitulé de l'OAP	Phasage envisagé
Beauséjour – Cartheray – Châtaigniers – Vuarché – Zone d'Activités Economiques de la Plaine d'Amphion-les-Bains / Genevrilles	Court terme
Chef-Lieu – Rive – Secteur de la Botte – Les Clous	Moyen terme
Fiogère – Plaine – Collège – Vieux Mottay	Long terme

2. PRINCIPES BIOCLIMATIQUES





Exemple illustratif d'une architecture bioclimatique
Source : Seuil architecture

Il s'agit de lutter contre les îlots de chaleur urbains, en prenant en compte dans la conception du bâti des principes d'isolation, de ventilation naturelle, de protection solaire et d'inertie thermique (orientation et position des aérations, revêtement, toiture ventilée et matériaux isolants, traitement végétalisé des abords des bâtis).

Ainsi, les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs devront être protégés des vents dominants par des haies, alignements d'arbres ou arbustes. Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie horizontale, etc.). Ces dispositifs devront être intégrés au bâti et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés. Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.

Ainsi, les toitures terrasses seront de préférence végétalisées (intensive et non extensive). Ces toits verts participent à la réduction des retombées d'eau sur la parcelle mais aussi au confort thermique des bâtiments. Les toitures végétalisées ne doivent pas être encombrée d'équipements techniques.

Les aménagements devront maintenir des éléments naturels ou paysagers existants : les éléments naturels existants devront être préservé au maximum au sein des futurs aménagements (arbres, haies, bandes enherbées, ripisylves, zones humides, fossés...). Ils devront intégrer la gestion des eaux pluviales : la gestion et l'infiltration à la parcelle par des noues, tranchées drainantes, bassins d'infiltration… sera intégrée dans chaque nouveau projet afin de gérer à la source les eaux pluviales. Et les aménagements devront maximiser la qualité écologique des espaces non bâtis mais également leur fonctionnalité pour le déplacement des espèces.

Les espaces libres seront composés de trois strates végétales d'essences locales. Par ailleurs les espaces de stationnement devront maximiser les espaces perméables.

Les aménagements devront intégrer les principes liés à la trame noire relative à l'éclairage public. De manière générale, les aménagements devront intégrer les orientations de l'OAP trame verte bleue et noire.

3. ESPACES DE CONVIVIALITE DE PROXIMITE

Les espaces de convivialité de proximité sont des espaces essentiels pour la vie collective d'un quartier et pour le cadre de vie des habitants. Il s'agit d'espaces de proximité (squares, placettes, aires de jeux, équipements sportifs, espaces paysagers de détente etc...) qui permettent aux habitants de se réunir collectivement et de profiter d'espaces complémentaires à leur logement pour d'autres usages (jouer, se reposer, se détendre, se balader, faire du sport, etc...).

Les principes d'aménagement à prendre en compte :

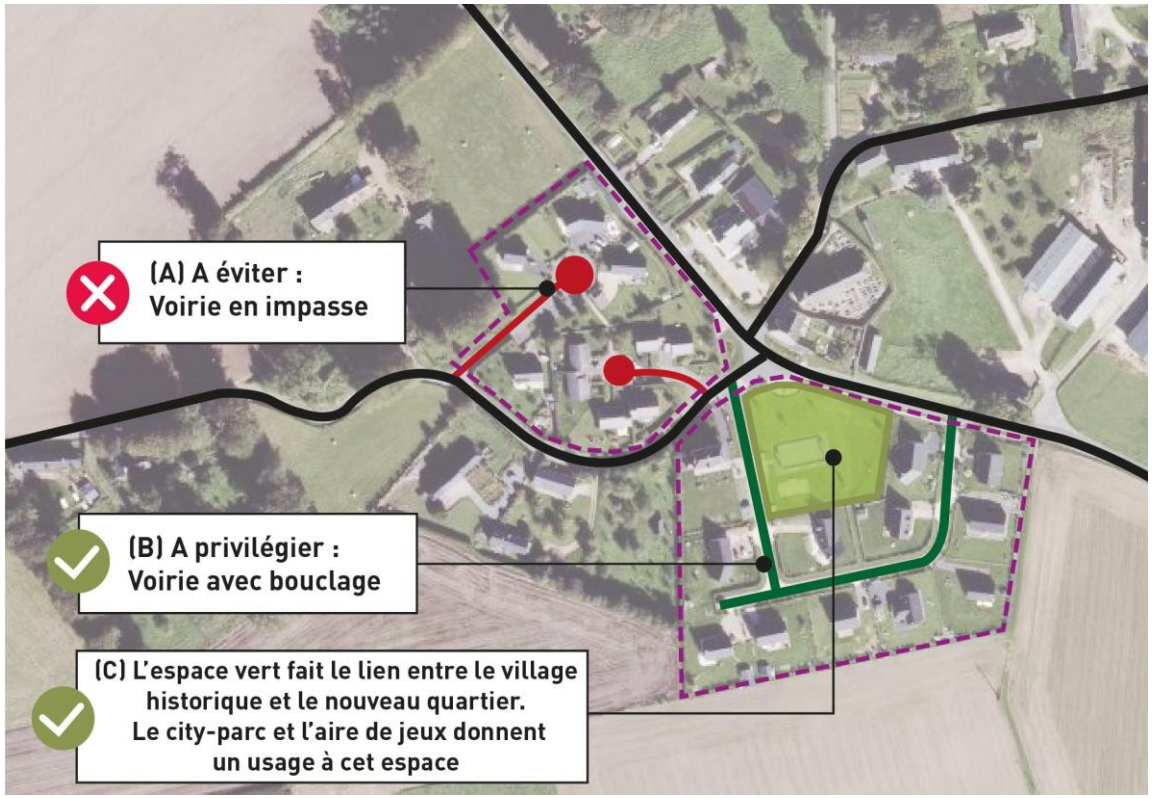
- Localiser et traiter les nouveaux espaces publics dans un esprit de continuité avec le contexte, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers...

- Dans le cadre des opérations d'aménagement, concevoir les espaces publics comme une partie intégrante du projet d'ensemble via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages afin de favoriser leur appropriation par les habitants et éviter la création d'espaces interstitiels,

- De manière générale, traiter les espaces publics en adéquation avec le contexte du territoire :
    - La cohérence des matériaux,
    - En dehors des voies de circulation, utilisation réduite des surfaces enrobées et imperméabilisation limitée des sols,
    - La simplicité du mobilier urbain,
    - Entretien simple et peu coûteux,
    - Intégration de la biodiversité locale et végétalisation des lieux en privilégiant des essences locales.

Exemples illustratifs de traitement et d'ambiances à privilégier dans la conception des espaces publics

Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



Exemples illustratifs de voiries partagées

4. TRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics des opérations devront être pensés **dans un esprit de continuité,** que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, **ils feront partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (cf. schéma page suivante).

Le projet recherchera **une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation,** en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.

5. DESSERTES ET ACCES

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération **dans le système viaire environnant,** de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier **la connexion et le bouclage des voies (B)** et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

Tout projet de création d'accès, sera soumis à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

L'adressage des nouvelles constructions devra se faire en priorité sur les axes existants de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes des secteurs urbanisés.

Modèles de voiries partagées

Exemple de voirie partagée avec matérialisation d'une bande piétonne

Exemple de voirie partagée avec ralentisseurs végétalisés

Exemples de cheminements et sentes piétonnes

- **Les voiries seront hiérarchisées** en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elles seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).

- **Les voies partagées** sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

6. INTEGRATION DES MOBILITES DOUCES (VELOS, PIETONS…) DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT

- Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence **avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants.** Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

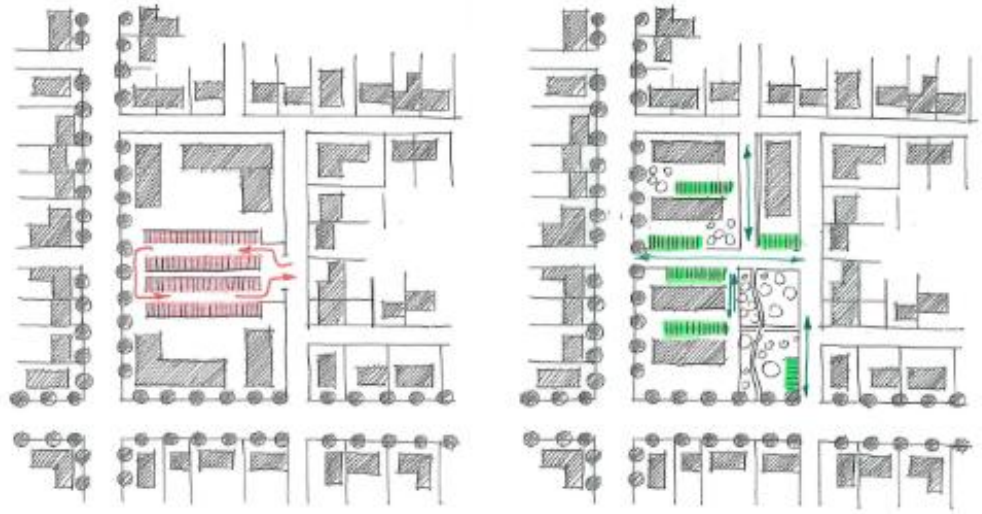
- Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

- **Voirie avec trottoirs :** afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonnée, etc...) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.

  Voiries partagées : le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur une même chaussée l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc...). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc…). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.

- **Cheminements et sentes piétonnes :** sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…. Ils seront agrémentées d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc…) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc…)

Le schéma illustratif des bonnes pratiques à privilégier et des pratiques à éviter



A proscrire
Espaces verts résiduels, paysage peu qualitatif dominé par le stationnement

A mettre en œuvre
Plusieurs poches de stationnements s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts

7. STATIONNEMENT

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc…).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations.** La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, **des revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier, gazon par exemple).

Exemples d'espaces de stationnement avec revêtements perméables

8. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Exemples illustratifs d'ouvrage de collecte et de rétention des eaux pluviales

Le projet permettra une **bonne gestion des eaux pluviales** à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLU et des réglementations en vigueur sur cet aspect. La gestion des eaux pluviales sera **à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets.** Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « *écologique* » des eaux pluviales par **des techniques alternatives** seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « *trous de bombes* » bâchés et trop profond sont proscrits.

Les ruissellements issus du bassin versant amont seront pris en compte dans la conception du projet. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte, …) devront alorsêtre entrepris. Les aménagements réalisés à ce titreparticiperont à la qualité paysagère de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

9. INTEGRATION PAYSAGERE DES OPERATIONS ET CREATION DE CEINTURES VERTES

Des mesures d'intégration paysagère sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

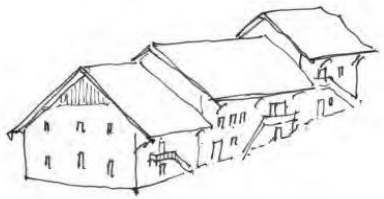
- **La préservation de la trame bocagère existante ou son renforcement** via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets,
- Ainsi que l'instauration **d'espaces jardinés et paysagers** en limite des espaces agricoles.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de continuer à faire de l'environnement et des paysages du Chablais un atout pour le territoire, permettant de concilier protection, valorisation et aménagement qui constitue l'un des objectifs du SCOT du Chablais en matière de paysage et de cadre de vie. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations : lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc.

Les linéaires de plantation devront être composées d'essences locales. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes

- Maisons mitoyennes étagées dans la pente



Avulligoz, Publier

Meserier, Publier

Troubois, Lugrin

Maxilly-sur-Léman

- Maisons mitoyennes sur voie parallèle aux courbes de niveau

Chez Bruchon, Evian

Grand Rive, Evian

10. PRISE EN COMPTE DES CONES DE VUE

Les vues marquantes et identitaires (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrées dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

11. FORMES D'HABITAT ET DENSITE

Les opérations d'aménagements à destination de logements, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter les densités minimales fixées dans les OAP sectorielles.

Une diversité d'habitat est encourgée (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres...) Les projets pourront proposer des statuts d'occupation variés : accession, accession aidée, locatif privé, locatif social… qui favoriseront la mixité sociale.

Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes

Une diversité dans les tailles de parcelles sera recherchée lorsque les opérations prendront la forme d'habitat individuel de type lots libres.

Au niveau des entrées de bourgs, afin de ne pas nuire à la qualité des paysages et aux ambiances urbaines du territoire, une attention particulière devra être apportée sur l'implantation, les formes urbaines et la qualité architecturale des constructions bordant les voies d'entrée de bourg. L'objectif est d'établir un cadre bâti de type "front bâti" (pouvant être continu ou discontinu, en retrait ou en alignement) qui structure l'entrée de ville et affirme le caractère urbain de la voie.

Quelle que soit le type d'habitat réalisé, il s'agira enfin de préférer des volumes simples et peu élevés et de larges toitures à deux pans et à forte pente (environ 40 à 60 %), à l'image des maisons traditionnelles du Bas Chablais.

12. CHOIX DES COULEURS ET DES MATERIAUX

Si chaque région avait autrefois son mode de construction et ses matériaux (directement issus du sous-sol du pays), on assite aujourd'hui à Publier comme dans d'autres communes, à une uniformisation des matériaux à l'échelle nationale et à une banalisation des paysages. Les réflexions autour des pratiques écologiques de construction et la nécessité d'un retour à une certaine authenticité architecturale, dans une logique de confort des identités territoriales, appellent aujourd'hui au recours à des matériaux issus d'un environnement proche.

Ainsi, les constructions nouvelles et réhabilitations devront faire appel à des techniques respectueuses de l'identité du Pays de Gavot et des berges du Léman et seront de préférence biosourcés :

- Des rives du lac au plateau de Gavot, les **tuiles** dominent : leurs teintes sont brunes à rouge vieilli et qu'elles soient plates ou mécaniques elles sont de petit ou moyen moule,

- Les constructions sont réalisées avec des **pierres et enduits** avec du sable et de la terre locale. La couleur des enduits varie des teintes pastels aux teintes de gris plus ou moins accentuées et contribuent à l'ambiance et au pittoresque des villages. L'architecture des rives du lac comporte une majorité d'édifices en **maçonnerie enduite** protégeant le mur des atteintes du temps. Les ouvertures sont fréquemment marquées par un encadrement en pierre (molasse ou granit),

- **Le bois**, initialement destiné à abriter les granges et dépendances agricoles est utilisé de façon ponctuelle au niveau des combles et dans la partie exploitation des maisons agricoles (planches non jointives verticales). Sur les rives du lac qui comportent quelques édifices en bois, le chalet du skieur s'est développé dans les années 1970, mais il demeure un modèle d'importation : en ce sens, même s'il fait aujourd'hui parti du patrimoine local, sa reproduction est à éviter sur les rives du Léman. Le bois, dans son vieillissement naturel, prend des teintes brunes et grises caractéristiques des édifices anciens comme du paysage urbain ou naturel : cet aspect est à prendre dans le compte sur le choix des matériaux en construction neuve comme en réhabilitation,

- Les **balcons maçonnés** et leurs **gardes corps de ferronnerie et serrurerie** sont également des éléments d'architecture caractéristique des rives du lac.

Exemples de couleurs et matériaux relevés sur Publier

13. CLOTURES

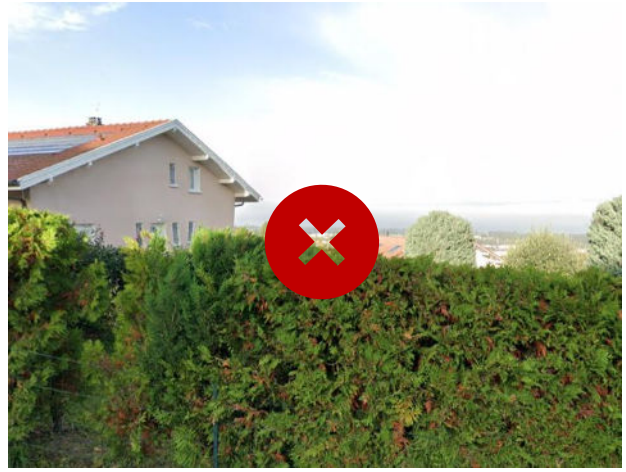
La règle dans la vallée d'Abondance, c'est l'absence de clôture, plus on descend vers le lac, plus les espaces privatifs sont clos. L'urbanisation en pavillonnaire a généré un découpage du paysage agricole en parcelles avec jardins privatifs. La clôture est la première image d'une maison depuis l'espace public. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

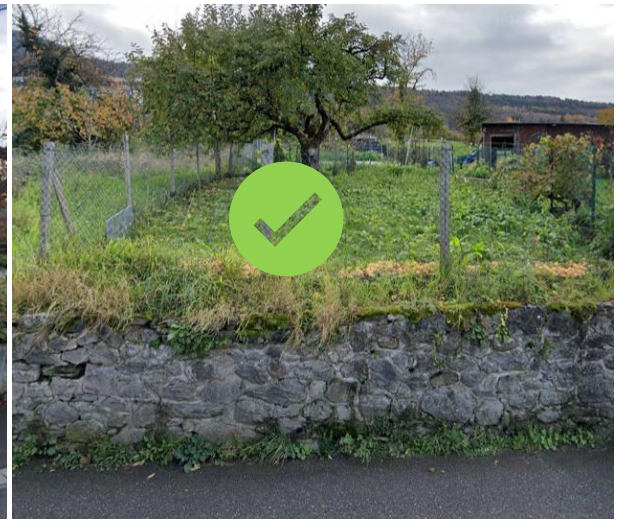
Il s'agira en ce sens d'éviter : les clôtures à redans ou décrochements, les éléments préfabriqués ou industriels et les matières plastiques, les clôtures trop hautes, trop massives ou trop compactes et les arbustes à grand développement et les mono-essences (effet de mur vert) de type thuyas ou laurier.

En revanche, il s'agira de rechercher une certaine unité avec l'existant et l'emploi de matériaux de qualité, en privilégiant les **matériaux traditionnels et naturels**, l'accompagnement des éléments durs par des éléments végétaux et des dispositifs ajourés simples et sobres : en milieu urbain une **grille en ferronnerie sur un mur bahut maçonné** conviendra, elle est souvent assortie à la serrurerie des balcons des villas de villégiature.

Dans le paysage plus champêtre du coteau, on pourra prévoir un **grillage à mouton ou torsadé galvanisé transparent** ou encore une **clôture en bois**. La ganivelle constitue aussi une alternative très intéressante en cas de pente car elle permet de ne pas créer de ressauts, et le bois de châtaignier n'a pas besoin d'être traité, il grise en devenant « *invisible* », c'est une essence locale.

Pour les clôtures anciennes telles que les murs de pierres, les projets devront les maintenir ou les restaurer à l'identique en tant qu'élément participant au patrimoine paysager de la commune.





14. GESTION DES DECHETS

La réglementation française prévoit un certain nombre de précautions à prendre pour assurer une bonne gestion des déchets, en protégeant l'environnement et la santé humaine. Le terme de « *gestion des déchets* » englobe toute activité participant à l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Elle inclut notamment les activités de collecte, transport, négoce, courtage, et traitement – valorisation ou élimination – des déchets. L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion à l'échelle de l'opération dès que possible (ordures ménagères résiduelles, tri sélectif, compostage individuel ou collectif...). La plupart des sites ont vocation à accueillir des points de tri et de collecte ou à se référer à l'un des emplacements déjà existants.

15. OBJECTIFS ENERGETIQUES

A l'échelle des opérations, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire et thermique. Un objectif de passivité des équipements structurants : bâtiments municipaux, lycée et gymnase doit être assuré. Les surfaces dédiées peuvent permettre de produire une part non négligeable des besoins des équipements. De la même manière, la sobriété et l'efficacité des bâtiments doit être en tête des exigences de conception.

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

Exemples illustratifs de gestion des déchets, de matériaux locaux et biosourcés et de mise en œuvre des objectifs énergétiques

02 Schémas des OAP sectorielles

Les OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

Habitat individuel / habitat intermédiaire / habitat collectif

- **Habitat individuel :** désigne une maison d'habitation individuelle, dont la composition n'excède pas (SS +) RDC + R1 + A/C.
- **Habitat intermédiaire :** désigne un projet de logements collectifs comportant des accès individuels et dépourvus de parties communes.
- **Habitat semi-collectif :** désigne un ou plusieurs immeubles collectifs, dont la composition n'excède pas (SS +) RDC + R1 + A/C d'une densité comprise entre 20 et 40 logements à l'hectare.
- **Habitat collectif :** désigne un ou plusieurs immeubles, dont la composition n'excède pas (SS +) RDC + R1 + R2 + R3 + A/C d'une densité au-delà de 41 logements à l'hectare.

Logement social

En vertu de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 05/01/1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L.831-1,

- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources,

- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France,

- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'article L.831-1-5 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L.345-1 et L.348-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret,

- Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme,

- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L.365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées à l'article L.301-1-2, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de 5 ans à l'expiration de la convention visée à l'article L.831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de 10 ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L.443-7.

Logement social

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article n°1418 du Code Général des Impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L.4145-2 du Code de la Défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'État.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n°2018-1021 du 23/11/2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les 5 années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n°84-595 du 12/07/1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

A compter du 01/01/2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L.255-1.

Logement social pérenne

Logements locatifs sociaux pérennes :
Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne :
Un logement en « *accession sociale pérenne* » peut être défini comme : « *un logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quel que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique* ». À ce jour, le BRS est le seul type de logement en accession dont la vocation sociale est pérenne. Il permet, par ailleurs, d'assurer de manière pérenne un usage à titre de résidence principale. *A contrario*, les clauses anti-spéculatives applicables au PSLA, à l'accession sociale réglementée présentent toujours une échéance (généralement 5 à 15 ans) au-delà de laquelle elles ne s'appliquent plus, avec en outre dans l'intervalle des possibilités de dédit associées généralement à des pénalités. Ainsi à moyen, voire court terme parfois, le logement revient sur le marché libre.

Catégories des logements locatifs sociaux et en accession sociale

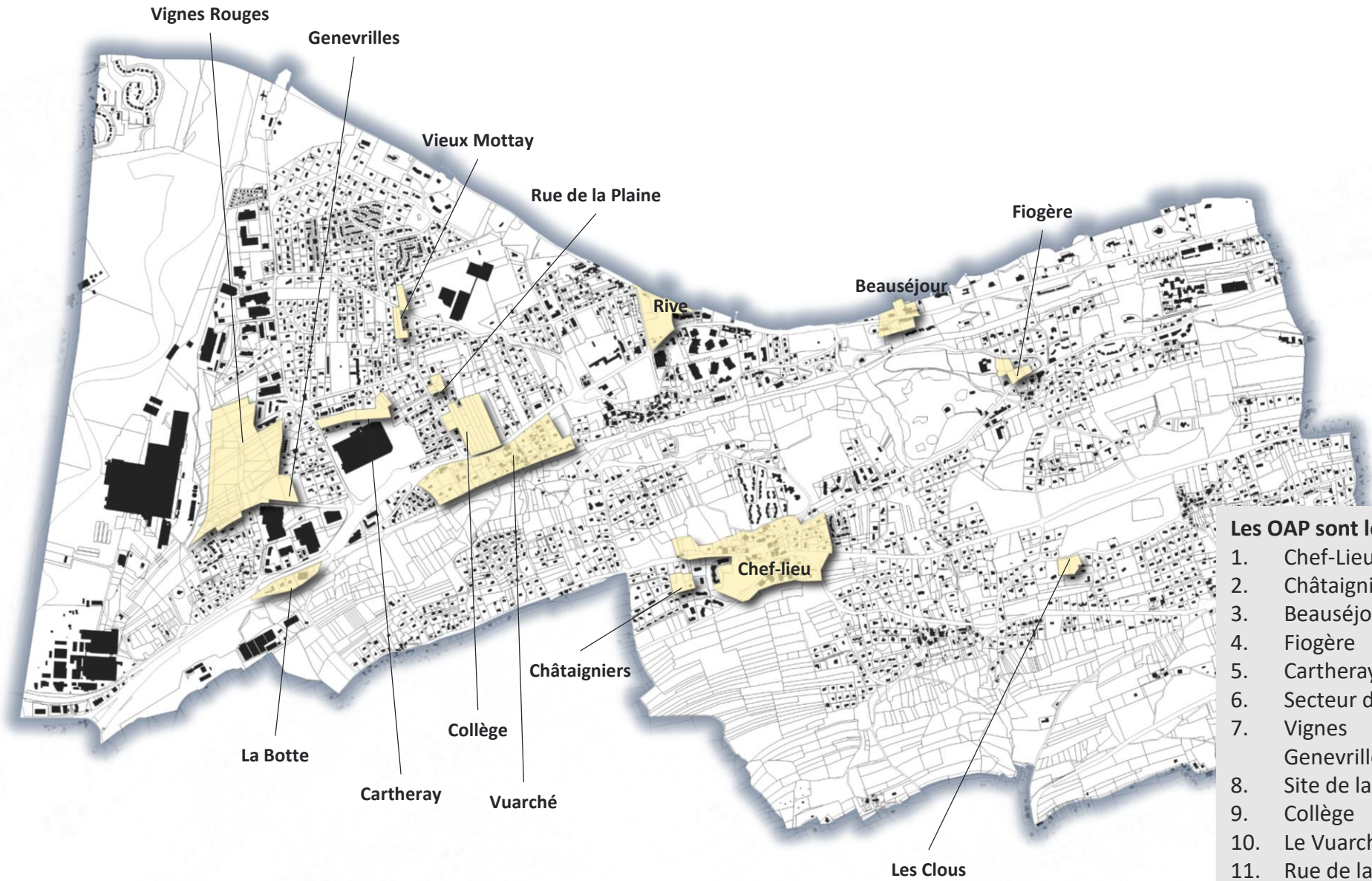
Catégories des logements locatifs sociaux :

- Les logements **Prêt Locatif Aidé d'Intégration** (PLAI), sont attribués aux locataires en situation de grande précarité,
- Les logements **Prêt Locatif à Usage Social** (PLUS) correspondent aux Habitats à Loyer Modéré (HLM),
- Les logements **Prêt Locatif Social** (PLS) sont attribués aux candidations locataires ne pouvant prétendre aux locations des HLM sans pour autant disposer de revenus suffisants afin de loger dans le privé,
- Les logements **Prêt Locatif Intermédiaire** (PLI) sont attribués aux candidations locataires ne pouvant prétendre aux locations des HLM sans pour autant disposer de revenus suffisants afin de loger dans le privé.

Catégories des logements en accession sociale :

- Les logements **Prêt Social Location-Accession** (PSLA) permet aux personnes de devenir propriétaires d'un appartement neuf en deux temps. En premier lieu, en tant que locataire-accédant pendant une durée comprise entre 6 et 18 mois, dont le loyer comprend une part acquisitive soumise à option d'achat immobilier. En second lieu, en tant que propriétaire devant rembourser un crédit,
- Les logements **Bail Réel Solidaire** (BRS) permet aux personnes de devenir propriétaire d'un bâti uniquement, le foncier demeurant la propriété privée d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) auquel une redevance devra être acquittée pour la location du terrain.

02 Schémas des OAP sectorielles
Localisation des OAP



Les OAP sont les suivantes :

1. Chef-Lieu
2. Châtaigniers
3. Beauséjour
4. Fiogère
5. Cartheray
6. Secteur de la Botte
7. Vignes Rouges - Genevrilles
8. Site de la Rive
9. Collège
10. Le Vuarché
11. Rue de la Plaine
12. Vieux Mottay
13. Les Clous

Programmation globale de logements

		EN DENSIFICATION			EN EXTENSION		
Secteur	**Sous-zone**	**Surfaces**	**Nombre de logements**	**Densité/ha**	**Surfaces**	**Nombre de logements**	**Densité/ha**
Chef-Lieu	1				0,4	24	60
	2	0,1	20	200			
	3	0,2	60	300			
	4	0,12	20	167			
	5	0,53	60	113			
	6	0,5	30	60			
	7	0,2	9	45			
	8	1,5	30	20			
Châtaigniers					0,5	30	60
Fiogère					0,7	20	14
Cartheray					0,9	68	76
Les Clous					0,5	10	20
Parc d'Activités des Vignes Rouges	3				0,4	47	118
Vuarché		0,7	50	71	0,3	70	233
La Rive		2	65	33			
Plaine					0,3	20	67
Vieux-Mottay					0,5	30	60
Total		**5,85**	**344**		**4,5**	**319**	
Densités moyennes/ha				**100,9**			**80,2**

663 logements sont programmés via les secteurs OAP.

Les sites de la Botte, du Collège et de Beauséjour n'ont pas pour vocation principale d'accueillir une programmation de logements.

OAP n°1 : Chef-Lieu

Le noyau du Chef-Lieu est formé par la mairie, l'église, les différents équipements et commerces, et les arrêts de bus. Bénéficiant d'une position stratégique à l'aplomb côtière, le centre jouit d'une échappée visuelle vers le lac Léman.

L'OAP Chef-Lieu, situé en zone Uc, vise à alléger le flux automobile venant de la route départementale D11 qui traverse le centre-village, et d'intégrer de nouveaux habitats et commerces afin de dynamiser le centre, et marquer l'entrée du centre-ville.

Le site constitue un tènement d'environ de **11 ha en partie urbanisés, dont environ 2 ha libres constructible, à vocation mixte et d'habitat** le long de l'avenue de Savoie et à proximité du boulevard du golf en continuité de l'urbanisation existante.

L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative dans le but d'embellir le centre-ville, le rendre aux piétons, valoriser les abords de la place du 8 mai 1945, et de gagner en sécurité et sérénité ce qui permettra de renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville permettant de renforcer l'identité du chef-lieu et son rôle de proximité.

OAP n°1 : Chef-Lieu

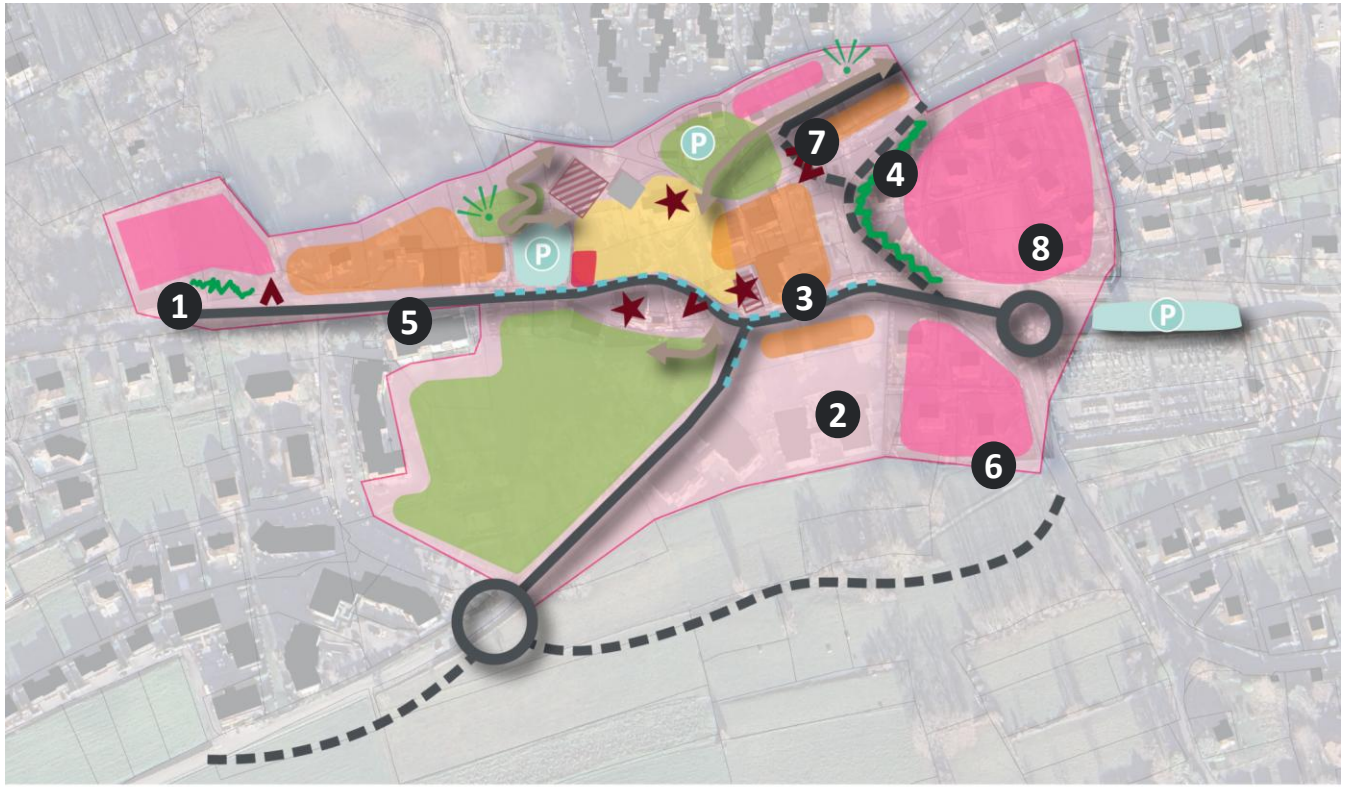
Périmètre de l'OAP
Principe de voie structurante
Principe de contournement EST et SUD à réaliser
Principe de carrefours giratoires à réaliser
Principe de liaison douce à maintenir ou à créer
Principe d'accès voirie
Sécuriser les traversées et les abords de l'axe routier
Espaces de stationnement à maintenir
Point de vue à préserver
Zones de végétation à préserver
Front végétal à maintenir
Espace public de rencontre / convivialité à créer
Implantation commerciale existante à conserver
Bâtiments à forte valeur patrimoniale à préserver
Bâtiment public à réhabiliter en vue d'accueillir des commerces et/ou services publics
Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type intermédiaire ou petit collectifs
Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type collectif avec rez-de-chaussées actifs

Principes d'aménagement

Au regard du caractère central et stratégique du site pour la commune, il s'agira d'intervenir sur la réorganisation des usages, sur la place dédiée aux mobilités douces et aux espaces de nature et sur l'usage des équipements, commerces actuels et à venir :

- Une nouvelle voie à l'Est permettra de relier le Boulevard du Golf, la Route du Pays de Gavot et la Rue du Chablais, en contournant le centre actuel, évitant sa saturation aux heures de pointes,
- Une nouvelle voie au Sud permettra de relier la Route du Pays de Gavot et l'Avenue de Savoie, en contournant le centre actuel, évitant sa saturation aux heures de pointes,
- Le réaménagement et la piétonnisation de la Place du 8 mai 1945 permettra d'accroître l'apaisement et la qualité du cœur de village,
- L'animation urbaine sera favorisée par l'implantation d'ensemble collectifs avec rez-de-chaussée actifs,
- L'opération intégrera une continuité piétonne avec les chemins communaux existants au nord et la création de nouveaux entre l'école primaire Simone Veil et le Chef-Lieu et au sein du Chef-Lieu,
- La programmation de logement intermédiaires s'articulera en cohérence et en complémentarité avec les nouveaux espaces créés,
- Les stationnements induits par les nouveaux logements seront intégrés aux sites de projet,
- La composition urbaine et l'implantation des constructions devront profiter au maximum des points de vue donnant sur le lac Léman,
- Les futurs programmes collectifs devront présenter des systèmes de chauffages compatibles et réversibles avec les futurs réseaux de chaleur, à savoir un réseau de chaleur type « *biomasse* » sur le Chef-Lieu.

02 Schémas des OAP sectorielles
OAP n°1 : Chef-Lieu



Périmètre de l'OAP
Principe de voie structurante
Principe de contournement EST et SUD à réaliser
Principe de carrefours giratoires à réaliser
Principe de liaison douce à maintenir ou à créer
Principe d'accès voirie
Sécuriser les traversées et les abords de l'axe routier
Espaces de stationnement à maintenir
Point de vue à préserver
Zones de végétation à préserver
Front végétal à maintenir
Espace public de rencontre / convivialité à créer
Implantation commerciale existante à conserver
Bâtiments à forte valeur patrimoniale à préserver
Bâtiment public à réhabiliter en vue d'accueillir des commerces et/ou services publics
Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type intermédiaire ou petit collectifs
Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type collectif avec rez-de-chaussées actifs

Programmation de logements globale

Surface : ~ 3,5 ha
Densité : 100 logements/ha
Programmation : 253 logements, dont 30 % en accession sociale pérenne

Programmation de logements détaillée

Secteur 1 : habitat
Surface : ~ 0,4 ha
Programmation : 24 logements

Secteur 2 : habitat + RDC actifs
Surface : ~ 0,1 ha
Programmation : 20 logements

Secteur 3 : habitat + RDC actifs
Surface : ~ 0,2 ha
Programmation : 60 logements

Secteur 4 : habitat + RDC actifs
Surface : ~ 0,1 ha
Programmation : 20 logements

Secteur 5 : habitat + RDC actifs
Surface : ~ 0,5 ha
Programmation : 60 logements

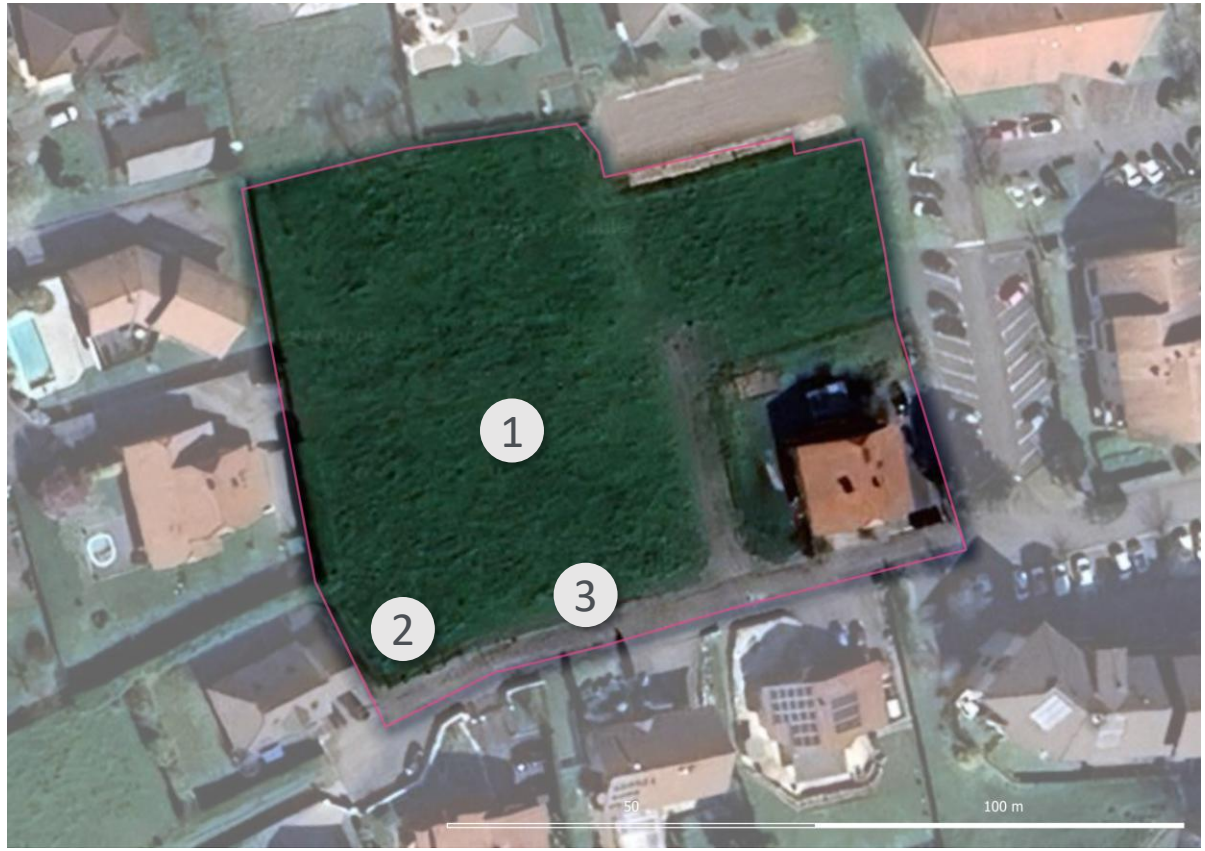
Secteur 6 : habitat
Surface : ~ 0,5 ha
Programmation : 30 logements

Secteur 7 : habitat
Surface : ~ 0,2 ha
Programmation : 9 logements

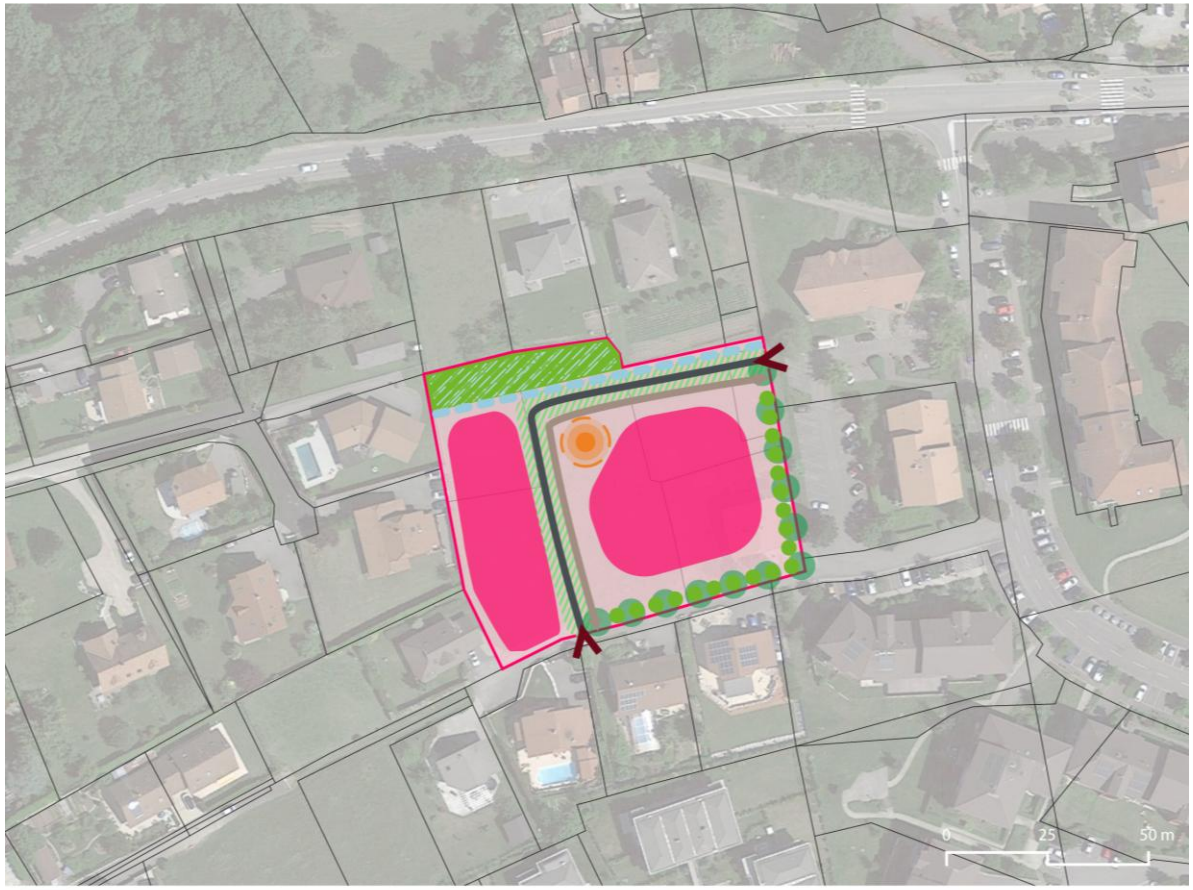
Secteur 8 : habitat
Surface : ~ 1,5 ha
Programmation : 30 logements

OAP n°2 : Châtaigniers

Situé à proximité du Chef-Lieu et de la mairie, le site constitue un tènement d'environ de **0,75 ha dont 0,55 ha constructible à vocation habitat et 0,2 ha à vocation de parc paysager**.



OAP n°2 : Châtaigniers



Périmètre de l'OAP
Principe de voie structurante
Principe de liaison douce à créer
Principe d'accès voirie
Écran végétal à maintenir ou à créer
Principe de trame verte
Espace préférentiel pour lagestion hydraulique des eaux douces au point bas de l'opération
Traitement du chemin des eaux pluviales
Zone d'implantation des constructions destinées à l'habitat intermédiaire ou petits collectifs
Espace paysager à créer ou à maintenir
Espace public (espace de rencontre/convivialité) à créer

Principes d'aménagement

- *Au regard des dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles (page n° 4),* il s'agira ici d'apporter une réponse à la gestion des eaux pluviales à travers la création d'un espace paysager et/ou bassin de récupération, et de prévoir au sein des aménagements un traitement du chemin de l'eau via des noues enherbées,
- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, , il est préconisé de diversifier l'offre et la typologie des logements sur la parcelle, tout en répartissant au mieux les programmes pour permettre un projet global plus qualitatif et mieux intégré dans la ville,
- Dans la mesure du possible, les constructions devront faire l'objet d'une conception bioclimatique dont l'objectif est d' obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site,
- Le site est accessible par la Rue des Châtaigniers, l'entrée est située à l'Ouest, la sortie est située au Sud, le projet permettra la réorganisation du parking existant côté Est,
- L'opération intégrera une continuité piétonne avec le chemin communal existant au sud du bâtiment de la mairie faisant liaison directe avec le centre, et avec la Départementale, permettant une connexion inter-quartier,
- Les stationnements des logements seront intégrés aux parcelles,
- La composition urbaine et l'implantation des constructions devront intégrer au maximum la continuité végétale autour du site.

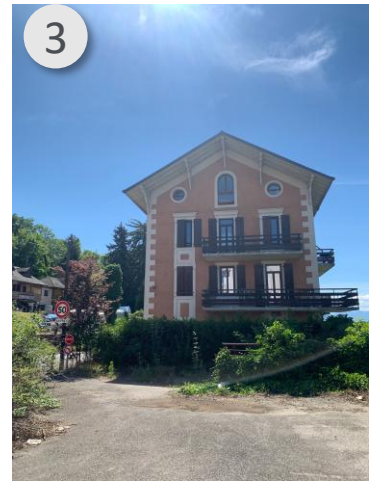
Programmation de logements

Surface : ~ 0,55 ha
Densité : 65 logements/ha
Programmation : 30 logements

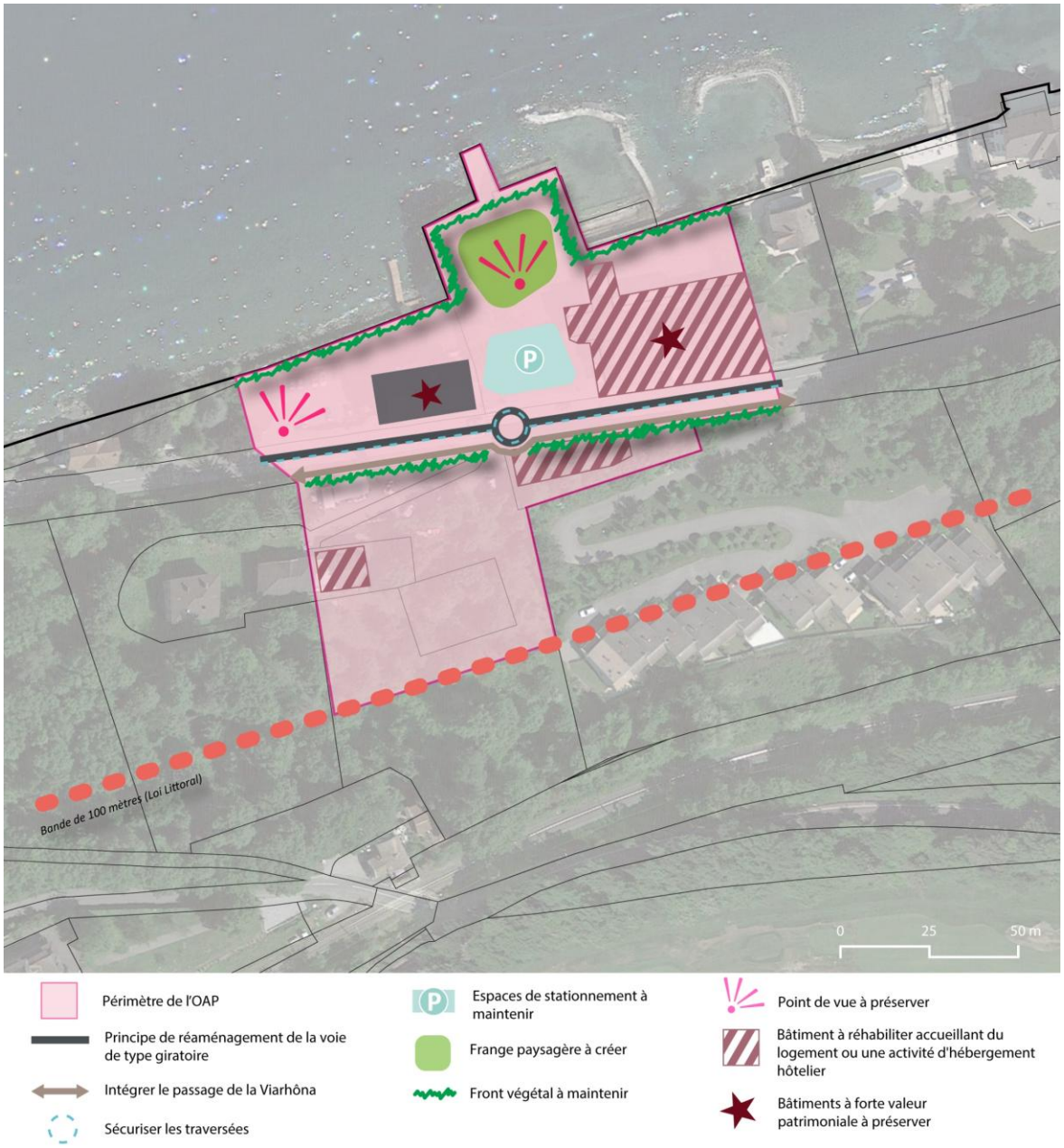
OAP n°3 : Beauséjour

L'OAP est située en entrée de ville, l'objectif est de créer une zone tampon pour atténuer les flux entrants/sortants, ce secteur bénéficie d'un cadre naturel et paysager exceptionnel, à requalifier et à maintenir, et d'un bâtiment classé comme « *élément de patrimoine bâti remarquable* » à réhabiliter.

Ce tènement foncier **d'environ 1,40 ha est entièrement localisé dans la bande littorale de 100 mètres inconstructible (Loi Littoral).** En conséquence, l'ensemble de l'OAP devra se réaliser sur le bâti existant.



OAP n°3 : Beauséjour



Principes d'aménagement

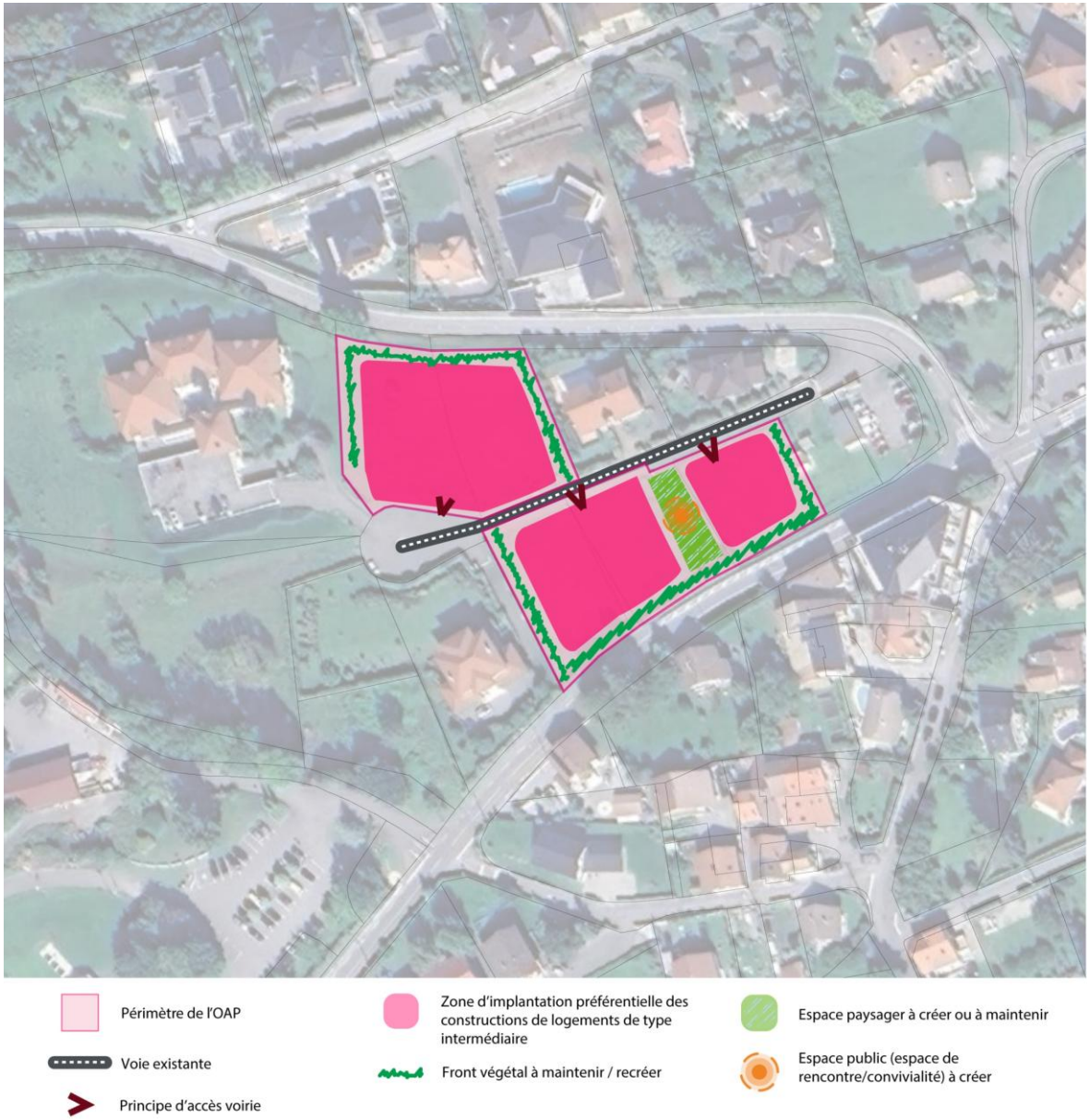
- Le site est accessible par la route départementale RD n° 1005, la réalisation d'un carrefour giratoire viendra renforcer cette accessibilité,
- La réhabilitation de l'hôtel Beauséjour au nord de l'OAP, dans son volume bâti existant, sans extension et sans changement de destination, et sans nouvelle construction, permettra d'accueillir l'activité d'hébergement touristique,
- La réhabilitation des deux constructions au sud de l'OAP, sans extension et sans nouvelle construction, permettra d'accueillir du logement, en lien avec l'hôtel Beauséjour,
- Le traitement de la voie permettra :
  - D'identifier les espaces publics, de sécuriser la place des piétons et des vélos en entrée de ville,
  - La traversée de la route départementale,
  - Le passage de la Via Rhôna au Sud de la route départementale,
- Le cadre naturel et végétal de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de l'entrée de la commune,
- Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage sont à maintenir pour permettre de créer un espace public agissant comme un élément fort de l'opération.

OAP n°4 : Fiogère

L'OAP est située à l'Est de la commune, à proximité du hameau de Bissinges et d'un arrêt de bus, dans un secteur pavillonnaire qui accueille ponctuellement des ensembles collectifs d'habitation.

D'une surface d'environ 0,7 ha non construits mais aménagés, l'objectif sur ce tènement est de poursuivre la densification à l'œuvre, en continuité du tissu constitué.

OAP n°4 : Fiogère



Principes d'aménagement

- Le site est accessible par la Rue de la Fiogère,
- La volumétrie des constructions ne devra pas dépasser le R+1+C ou A afin de s'intégrer au contexte et préserver les ouvertures visuelles,
- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, il est préconisé de diversifier l'offre et la typologie des logements sur la parcelle, tout en répartissant au mieux les programmes pour permettre un projet global plus qualitatif et mieux intégré dans la ville,
- Dans la mesure du possible, les constructions devront faire l'objet d'une conception bioclimatique dont l'objectif est d' obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site,
- Le cadre naturel et végétal de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de l'entrée de la commune,
- Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage sont à maintenir pour permettre de créer un espace public agissant comme un élément fort de l'opération.

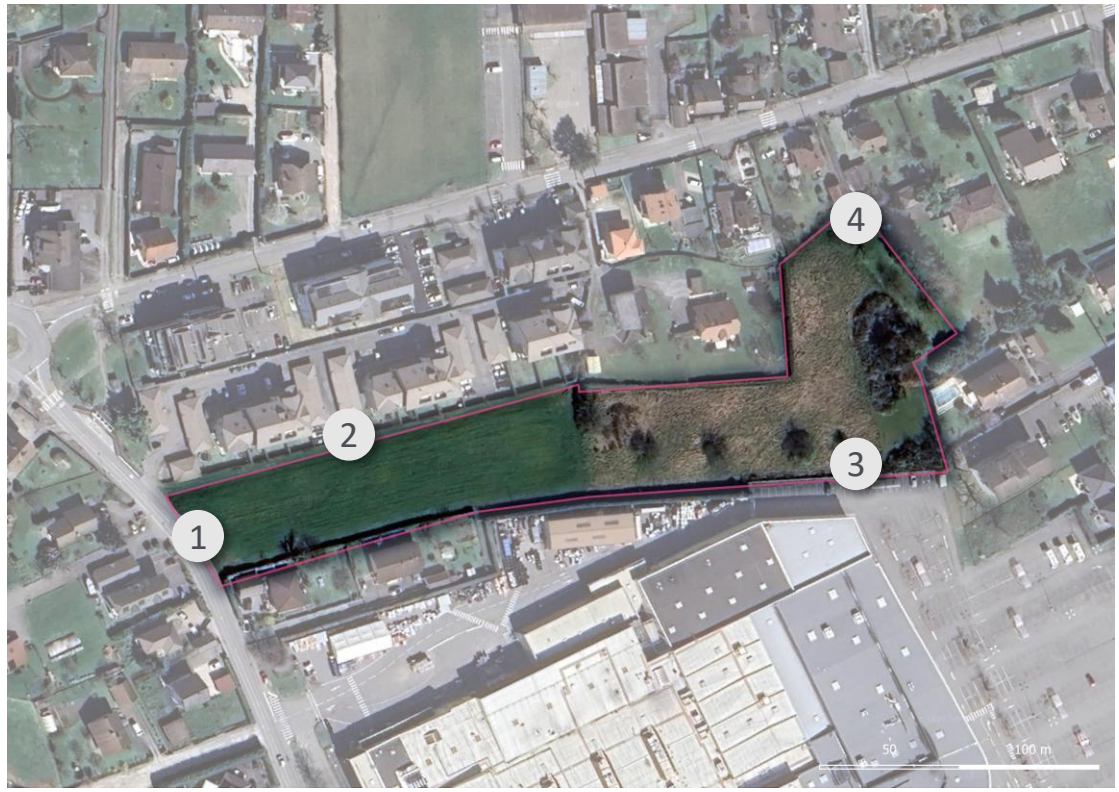
Programmation de logements

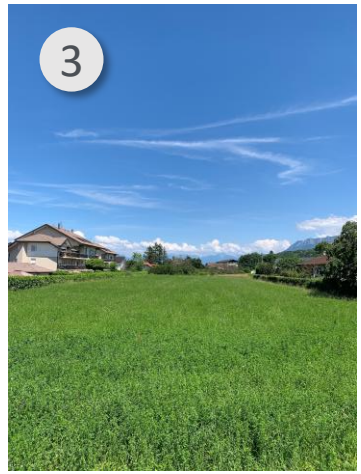
Surface : ~ 0,7 ha
Densité : 28 logements/ha
Programmation : 20 logements

OAP n°5 : Cartheray

Situé à l'Ouest de la commune, à proximité des zones d'activités économiques et des zones d'habitats, le site constitue un tènement d'environ **1,2 ha dont 0,95 ha constructible à vocation habitat et 0,25 ha à vocation de parc paysager**.

L'OAP vise à inscrire le site en continuité du tissu constitué, Cette zone a pour vocation d'accueillir une mixité sociale (30 % de logement social).





OAP n°5 : Cartheray

Périmètre de l'OAP

Principe de voie structurante avec retournement

Principe de liaison douce à prévoir ou à créer

Principe d'accès voirie

Armature verte

Front végétal

Traitement du chemin des eaux pluviales

Percées visuelles

Localisation préférentielle pour un espace de gestion hydraulique des eaux douces au point bas de l'opération

Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type collectif, dont 30% logement social pérenne

Espace paysager à créer ou à maintenir

Programmation de logements

Surface : ~ 1,2 ha dont 0,95 ha constructible
Densité : 65 logements/ha
Programmation : 60 logements

Principes d'aménagement

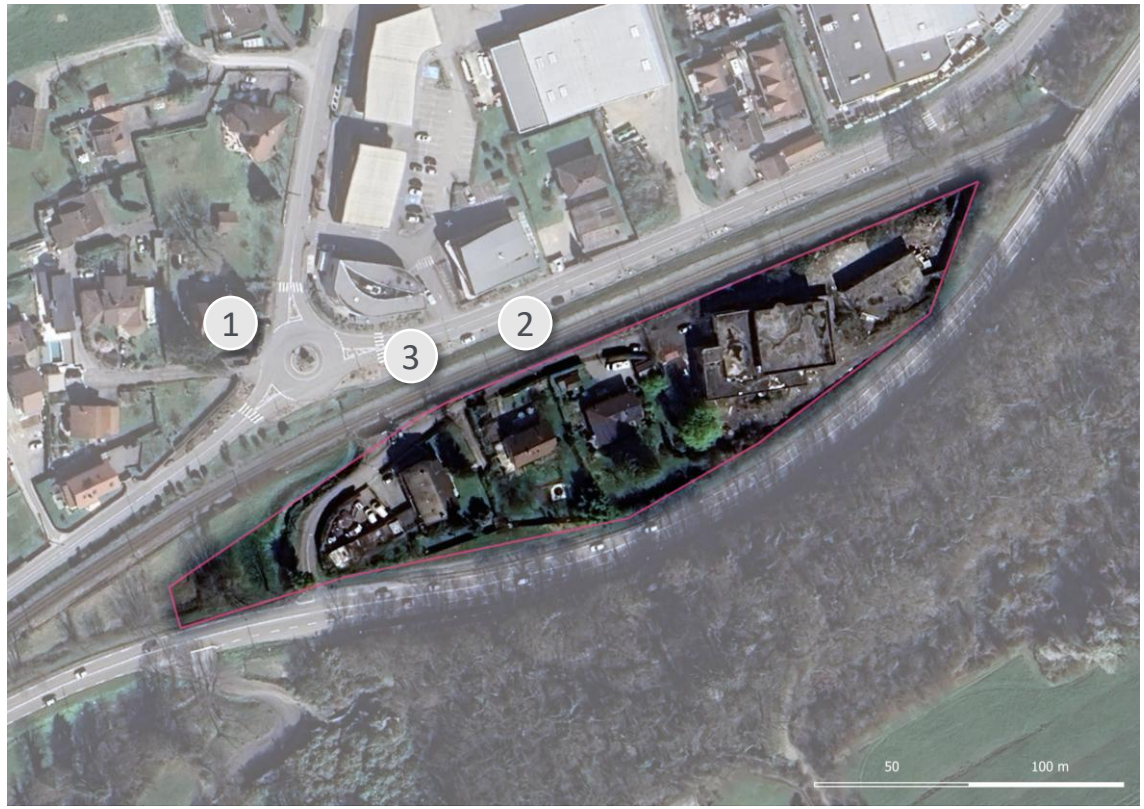
- Au regard des dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles (page n° 4), il s'agira ici d'apporter une réponse à la gestion des eaux pluviales à travers la création d'un espace paysager et/ou bassin de récupération, et de prévoir au sein des aménagements un traitement du chemin de l'eau via des noues enherbées,
- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, le secteur sera dédié au développement de l'habitat collectif avec 30 % de logement social, dans le respect d'une densité minimale moyenne de 65 logements/ha,
- La volumétrie des constructions ne devra pas dépasser le R+2+C afin de s'intégrer au contexte et préserver les ouvertures visuelles,
- Dans la mesure du possible, les constructions devront faire l'objet d'une conception bioclimatique dont l'objectif est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site,
- Une voirie centrale sera créée de sorte à s'insérer dans le maillage viaire existant. L'accès principal au site se fera par la rue du Cartheray, un deuxième accès secondaire devra être prévu de sorte à assurer un cheminement doux (piétons, cycles, circulation apaisée) reliant l'espace paysager au tissu urbain existant,
- L'accès principal pourra si besoin être requalifié en espace de voirie partagée,
- L'adressage des nouvelles constructions se fera sur la nouvelle voirie de sorte à respecter les perspectives visuelles créées par le tissu existant (vers le Nord).

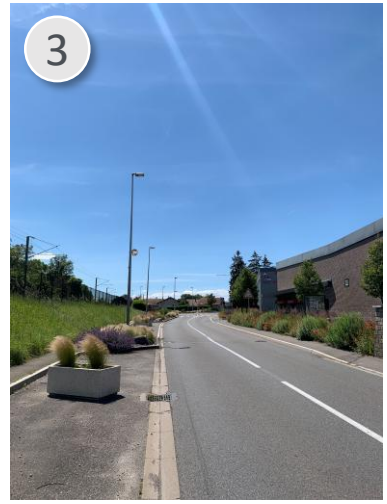
OAP n°6 : Secteur de la Botte

Situé à l'Ouest de la commune, en entrée de ville, à proximité des zones d'activités économiques, le site constitue un tènement d'environ de **0,9 ha.** L'OAP vise à inscrire le site en continuité du tissu constitué.

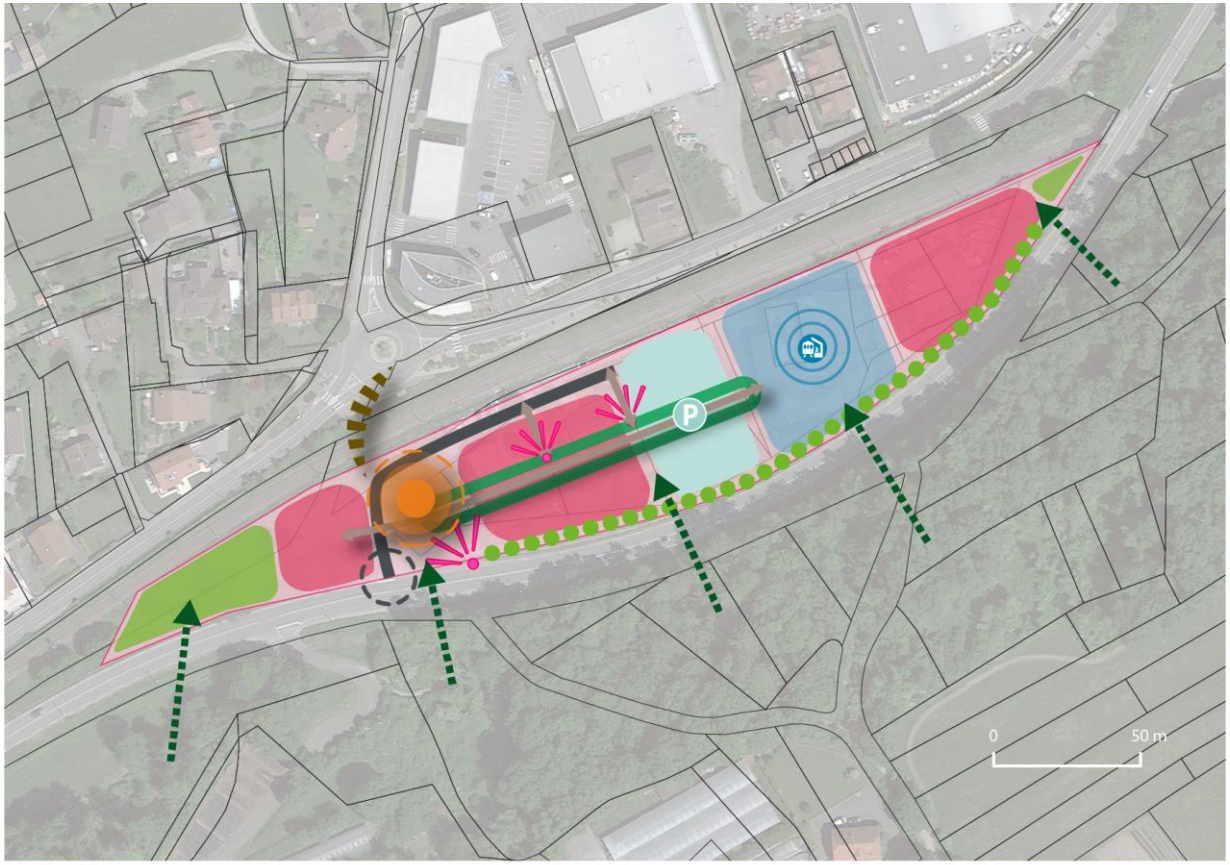
L'objectif de l'OAP est de créer un pôle d'échange multimodal tel que défini par le SCOT, la reprise des activités ferroviaires nécessite l'implantation d'une nouvelle gare, plus des activités tertiaires en continuité avec les zones d'activités commerciales au nord de l'OAP.

L'entrée de ville est marquée actuellement par des activités économiques et de l'habitat pavillonnaire. Le secteur est desservi par la route départementale 1005.





OAP n°6 : Secteur de la Botte



Périmètre de l'OAP

Principe de localisation préférentielle du projet de la future gare

Principe de localisation préférentielle pour l'implantation d'un parking en silo/modes doux

Principe de voie structurante

Principe de liaison douce à créer

Principe de passerelle : localisation à étudier selon l'implantation de la gare

Requalification et traitement des accès à la future gare et la RD

Implantation privilégiée pour le développement économique et commercial à dominante tertiaire avec possibilité de mixer avec du logement, notamment d'entreprise, à hauteur de 30% maximum

Place publique à aménager (lieu de détente, rencontre, marquage d'entrée au secteur...)

Maintien des espaces naturels dans le but de la préservation de continuités écologiques à l'échelle de la commune

Principe d'espace vert public

Point de vue à mettre en valeur

Marquage de l'entrée de ville par alternance de percée visuelle et paysagère

Liaison verte

Principes d'aménagement

- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, cette OAP propose une programmation mixte et diversifiée, favorisant l'accueil des activités et un pôle d'échange multimodal dans le but de donner à la ville depuis son entrée principale sa polarité commerciale (vitrine de la commune),
- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique, La gestion des eaux pluviales sera organisée sur le terrain même des opérations, afin que celles-ci soient rigoureusement neutres au plan de l'écoulement naturel de l'eau,
- Une harmonie avec les paysages environnants (bâtis ou non) sera privilégiée. Les interfaces avec la zone commerciale au Nord et les espaces agricoles au Sud seront particulièrement traités de façon paysagère qualitative,
- Des percées visuelles et paysagères (longues vues) seront intégrées au schéma d'aménagement,
- Une zone de stationnement à proximité des équipements et commerces sera dédiée aux modes actifs, et un parking en silo (300 emplacements de stationnement) est à prévoir.

OAP n°7 : ZAE d'Amphion-les-Bains

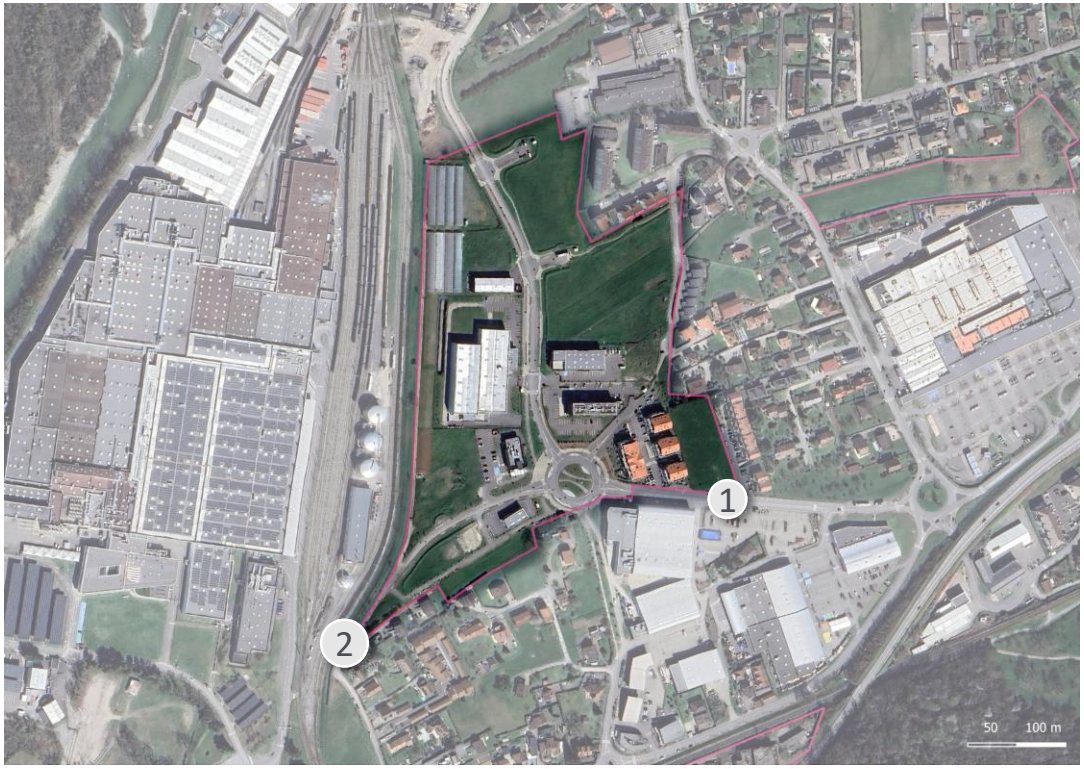
La Plaine d'Amphion-les-Bains, partie la plus basse de la Commune de Publier est desservie par la Route Nationale n° 5 qui la longe au Sud. Au Nord, la plaine est bordée par le lac Léman.

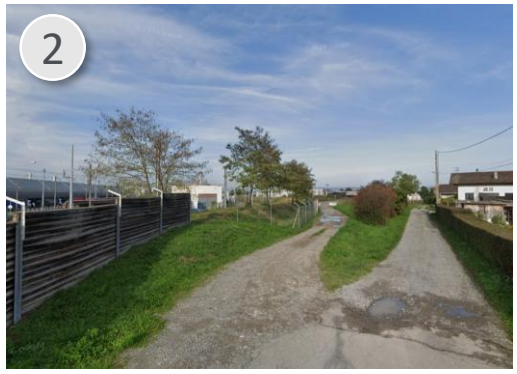
A l'Ouest, la zone abrite la réserve naturelle du Delta de la Dranse qui traverse un tissu fortement industrialisé comptant notamment les usines des Eaux d'Evian. Enfin au Sud, une zone pavillonnaire sépare les lieux-dits des Gennevrilles et des Vignes Rouges de la RD 1005 et de la voie ferrée. La zone de la Plaine d'Amphion-les-Bains présente une densité du bâti variable et distendue.

Le secteur concerné par une OAP se compose des zones des Gennevrilles et des Vignes Rouges situées au cœur de la Plaine d'Amphion-les-Bains. Ces parcelles sont aujourd'hui des délaissés non urbanisés cerclées par un tissu alternant bâtiments artisanaux, de services ou industriels, zone pavillonnaire ou habitat collectif ainsi qu'une zone commerciale située au Sud-Est et s'étendant de part et d'autre de la RD 1005. Par ailleurs, une étude de faisabilité est menée dans l'objectif de renforcer la desserte aux zones d'activités de Publier et de Thonon-les-Bains. Deux scénarios sont envisagés figurés dans le plan ci-contre.

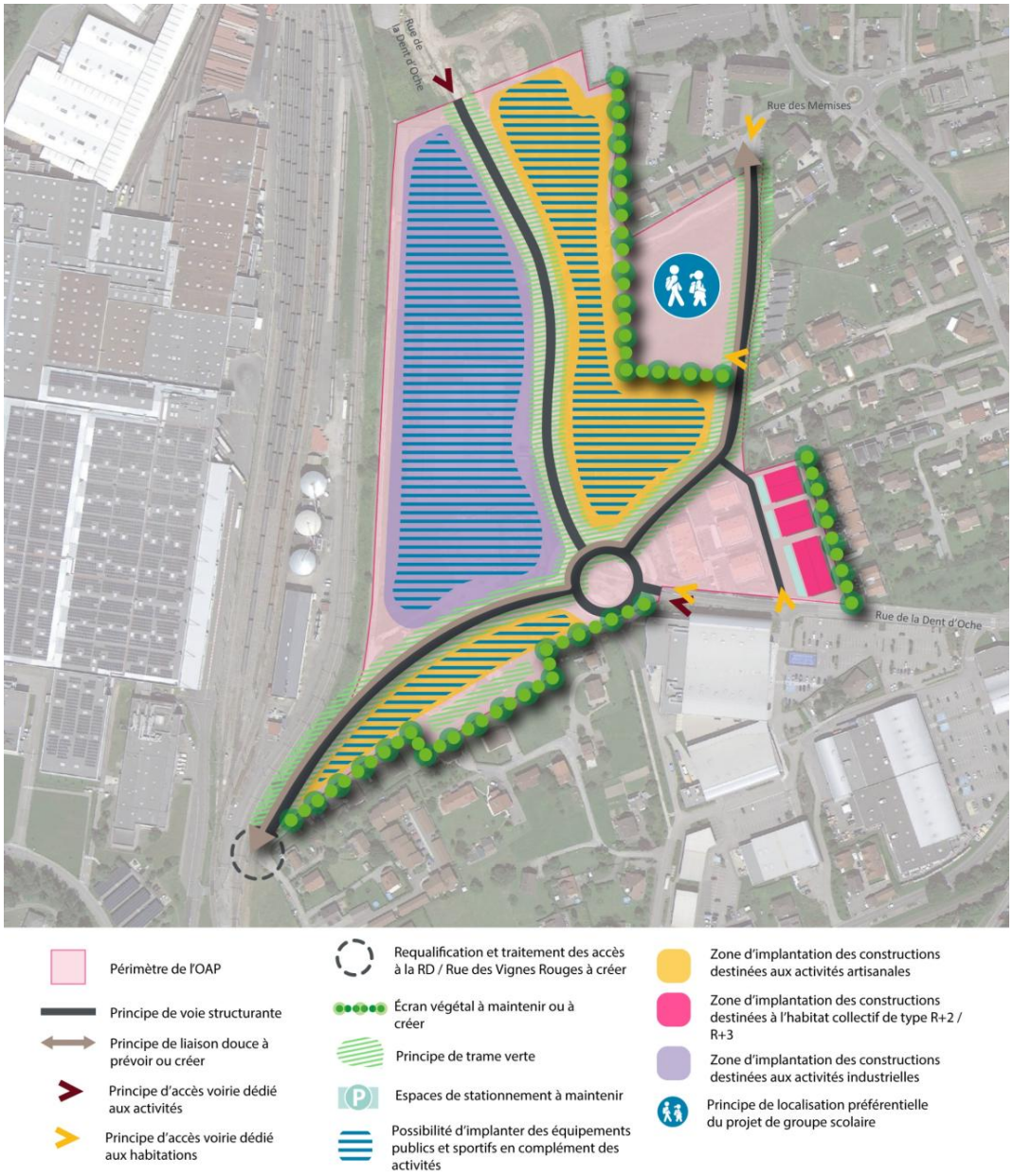
Deux liaisons restantes sont à réaliser (Rue Sainte Agathe et Rue des Mémises) afin de permettre de reconnecter les différents tissus entre eux tout en permettant une desserte centrale pour une future zone d'activités artisanales et de services qui permettrait de conforter la zone industrielle de Publier. D'autre part, les actuelles zones pavillonnaires ou d'habitats collectifs situées à l'Est pourraient être « *complétées* ».

Néanmoins, afin d'assurer la meilleure cohabitation entre ses différentes zones, il est capital de soigner l'intégration paysagère et les différents accès à la zone et de projeter un plan d'ensemble cohérent.





OAP n°7 : Parc d'Activités des Vignes Rouges



Principes d'aménagement

En parallèle des présents principes d'aménagement, le site est régi par le règlement d'urbanisme de la zone d'aménagement commercial des Vignes Rouges (cf. : annexe n° 4 du Règlement Ecrit).

- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, cette OAP propose une programmation mixte, favorisant l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services, mais aussi d'habitat dans le but de de limiter les déplacements liés aux mobilités pendulaires,

- Une harmonie avec les paysages environnants (bâtis ou non) sera privilégiée. Les interfaces entre les secteurs d'activités et d'habitations seront particulièrement traités de façon paysagère qualitative,

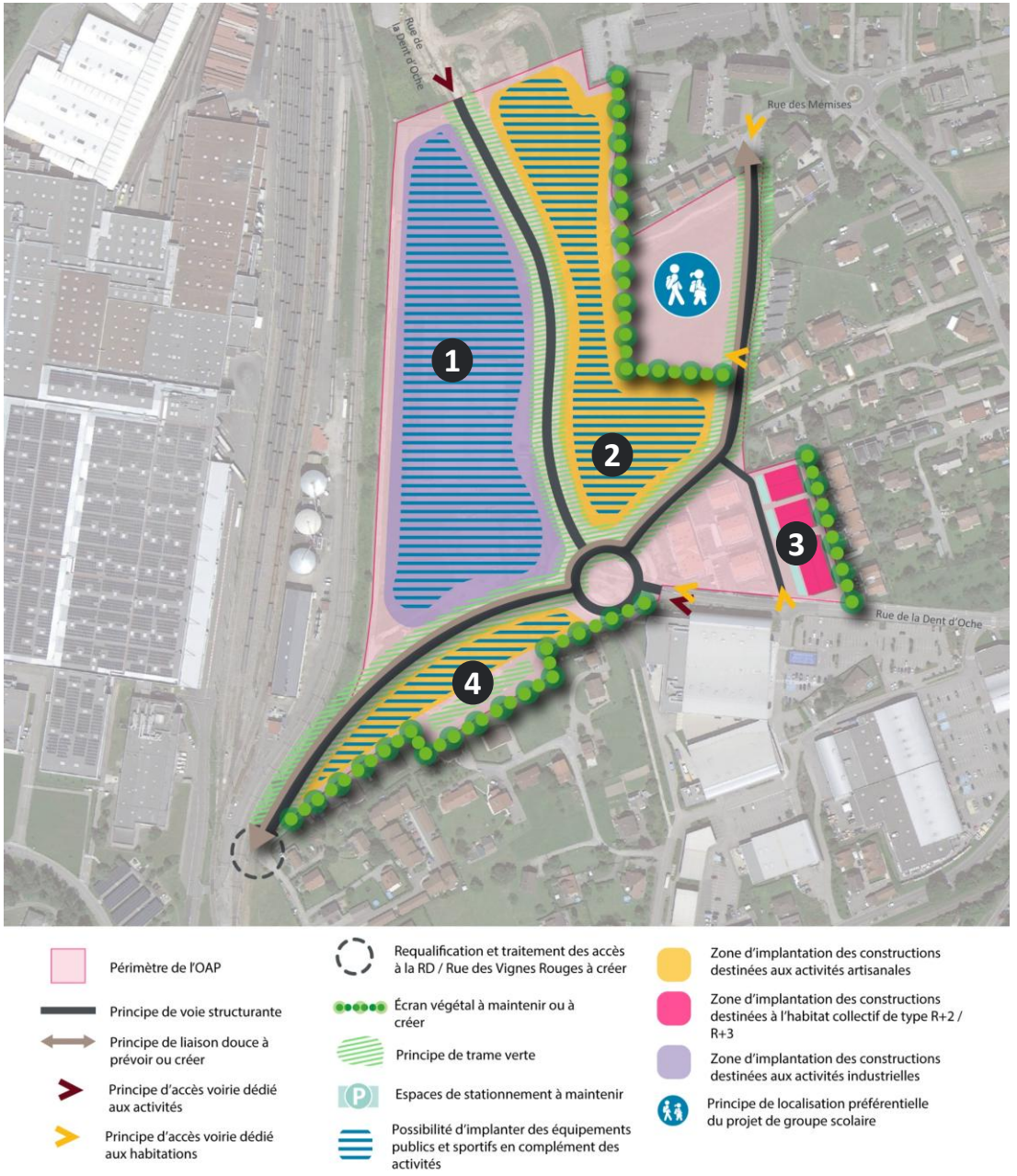
- Aujourd'hui, le maillage du site a été effectué par le rattachement entre elles des différentes voies de dessertes et impasses :
  - Au Nord, le prolongement de l'Avenue de la Dent d'Oche dessert les zones d'activités industrielles et artisanales situées de part et d'autre de la voie,
  - L'Impasse des Vignes Rouges ainsi que le prolongement de la Rue Sainte Agathe permettront la liaison avec la Rue des Vignes Rouges,
  - La Rue des Mémises assurera la liaison des futurs quartiers avec la zone commerciale et la Rue des Cartheray au Nord,
  - Ces rues prolongées se croisent en un carrefour situé dans la partie Sud du secteur,

- Les nouvelles voies créées intégreront des dispositifs permettant les mobilités douces. Ces voies de mobilité douces (pistes cyclables ou piétonnes) se poursuivront jusqu'à la Rue des Vignes Rouges,

- Enfin des cheminements doux indépendants seront aménagés le long des futures voies créées,

- Une zone de stationnement à proximité des activités est à prévoir.

OAP n°7 : Parc d'Activités des Vignes Rouges



Constructions – volumes

- La zone Ouest accueillera des bâtiments industriels qui nécessitent parfois des hauteurs importantes. On privilégiera l'implantation des zones administratives côté rue afin de minimiser l'impact d'un bâtiment de grande hauteur sur la voie,

- La zone centrale située à l'Est de la voie principale accueillera des bâtiments artisanaux. Selon le type d'activité, les hauteurs requises peuvent différer. Il est possible de regrouper les bâtiments par types de hauteur, ou au contraire de jouer la carte de la variété des hauteurs si le traitement des façades est homogène par ailleurs. Hauteurs maximum préconisées : 14 m sur le secteur 1AUxa et 12 m sur le secteur 1AUxb,

- À l'Est, on privilégiera la réalisation de petits collectifs d'habitation de type R+2+Combles/+3. Du même ordre que les logements sociaux récemment construits à l'ouest, on favorisera les volumes simples et la réinterprétation contemporaine des formes urbaines et architecturales anciennes (hangar, hall industriel, ancienne usine hydro-électrique, manufacture). Par exemple, la répétition de mêmes volumes permet de créer un rythme qui casse le côté plat du secteur,

- La zone Sud-Ouest accueillera des bâtiments artisanaux.

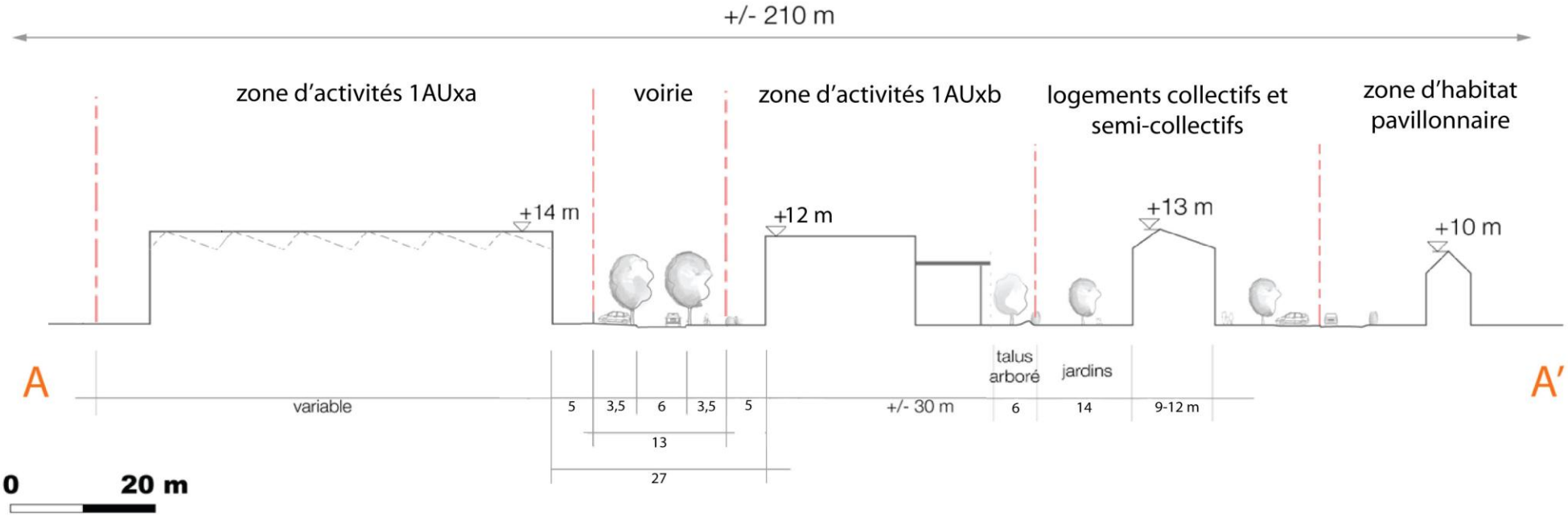
Programmation de logements

Surface : ~ 0,4 ha
Densité : 100 logements/ha
Programmation : 47 logements

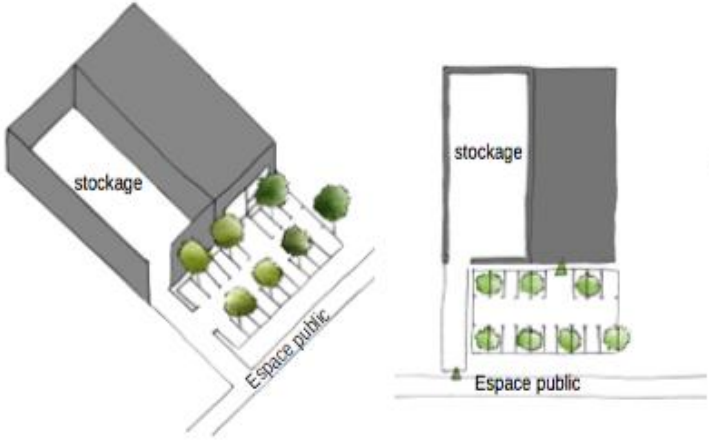
OAP n°7 : Parc d'Activités des Vignes Rouges

Constructions – volumes

Le secteur de la Plaine d'Amphion-les-Bains étant destiné à divers usages, les volumes varieront selon les zones et les bâtiments.



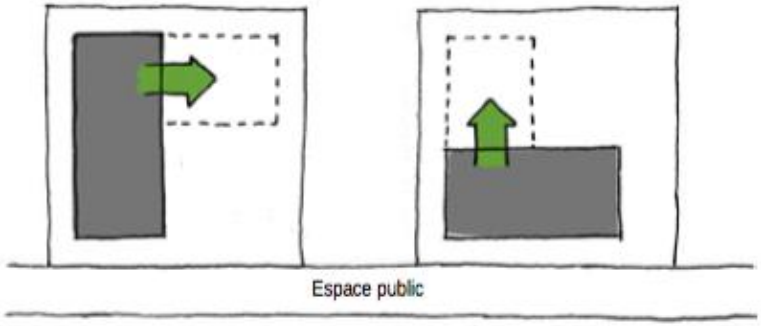
OAP n°7 : Parc d'Activités des Vignes Rouges



► Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)

► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public

Positionnement judicieux des zones de stockage



Anticiper les extensions, économiser le terrain

Forme urbaine et architecturale

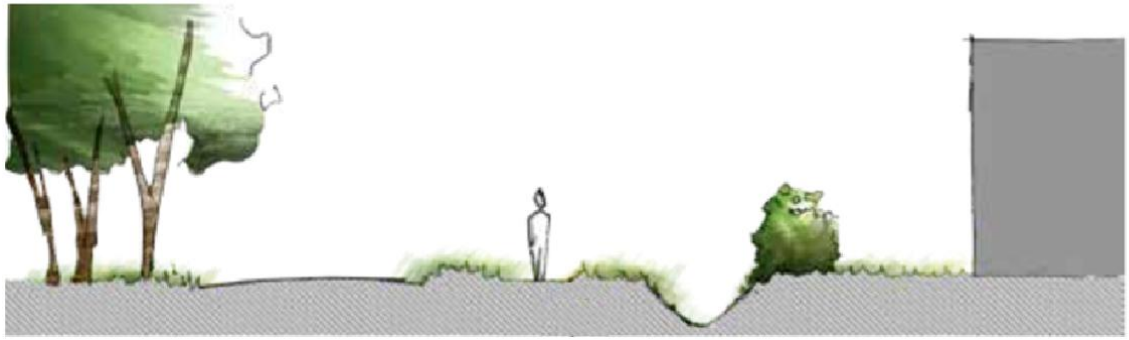
Implantations des constructions des zones d'activités industrielles et artisanales :

- La topographie du site étant nulle, l'implantation des volumes n'est pas soumise aux contraintes d'intégration dans la pente ou sur une butte,
- Les constructions seront préférablement être alignées côté voirie en ménageant un espace à l'arrière ou sur le côté (ci-dessous),
- Il conviendra également de placer les aires de stockage hors du champs de vision depuis la rue, soit en les plaçant à l'arrière des bâtiments, soit en les séparant de l'espace public par des haies. (cf. § Qualité Paysagère),
- Pour les logements collectifs ou en bande, l'implantation devra permettre la création de jardins collectifs ou privés à l'arrière des bâtiments et d'espace tampons végétalisés servant également au stationnement à l'avant (côté voies).

OAP n°7 : Parc d'Activités des Vignes Rouges

La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossé ou de noue. Talus, fossés et noues devront être végétalisés.

► Coupe de principe d'une limite traitée avec un talus planté



► Coupe de principe d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

Modeler le terrain pour créer des barrières visuelles naturelles

Source : Schémas de principe extraits du fascicule Paysages des zones d'activité édité par le CAUE du Lot

Qualité paysagère

Le site étant aujourd'hui « *nu* », il conviendra de proposer une arborisation de qualité permettant de compenser l'urbanisation du site, tant au niveau paysager qu'en terme d'imperméabilisation des sols et de confort d'été. Les espaces extérieurs et de stationnement (hors plantations) seront imperméabilisés pour permettre le traitement des eaux pluviales (préservation de la nappe souterraine).

- **Dans le secteur 1AUxa**, les limites seront traitées de manières à cacher d'éventuelles zones de stockage ou de parking privés. En exemple : arbres de haute tige doublé d'une haie variée taillée. D'autre part, ces bosquets peuvent aussi abriter des regards la terrasse d'une activité commerciale de restauration,

- **Dans le secteur 1AUxb**, les limites seront traitées par des plantations de haies arbustives. On pourra également modeler le terrain de façon à créer une barrière visuelle et sonore entre zone d'habitation et zone d'activités. Ces talus seront complétés d'une arborisation de qualité de types bosquets ou haies libre d'essences variées et locales (thuyas ou laurier palme proscrits). Attention aux distances légales,

- Les projets pourront procéder à l'utilisation des fossés pour un usage de noue dans le cadre de la récupération des eaux pluviales.

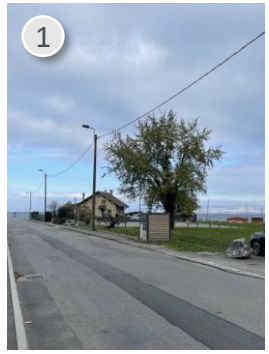
OAP n°8 – Site de la Rive

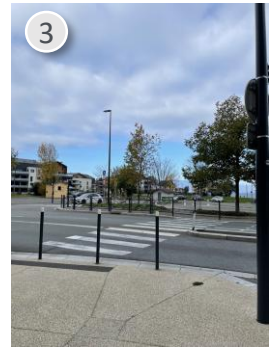
La Plaine d'Amphion-les-Bains se compose d'un village historique, de zones d'activités économiques (industrie, artisanat, commerce), de la Cité de l'eau et de logements. A proximité du port de plaisance et du quartier de La Rive, le secteur du village portuaire est de longue date l'objet de réflexions d'aménagement.

Depuis, le site a fait l'objet de plusieurs projets d'aménagements dont une partie a été réalisée, (les parties Est et Sud du site de la Rive sont aujourd'hui construites), mais un secteur reste à définir : parmi les trois sites qui composent la centralité d'Amphion-les-Bains, le secteur central reste à être aménagé. Ce secteur, sans usage défini aujourd'hui, dispose encore d'importantes surfaces qui permettront de compléter et de finaliser l'opération de la Rive.

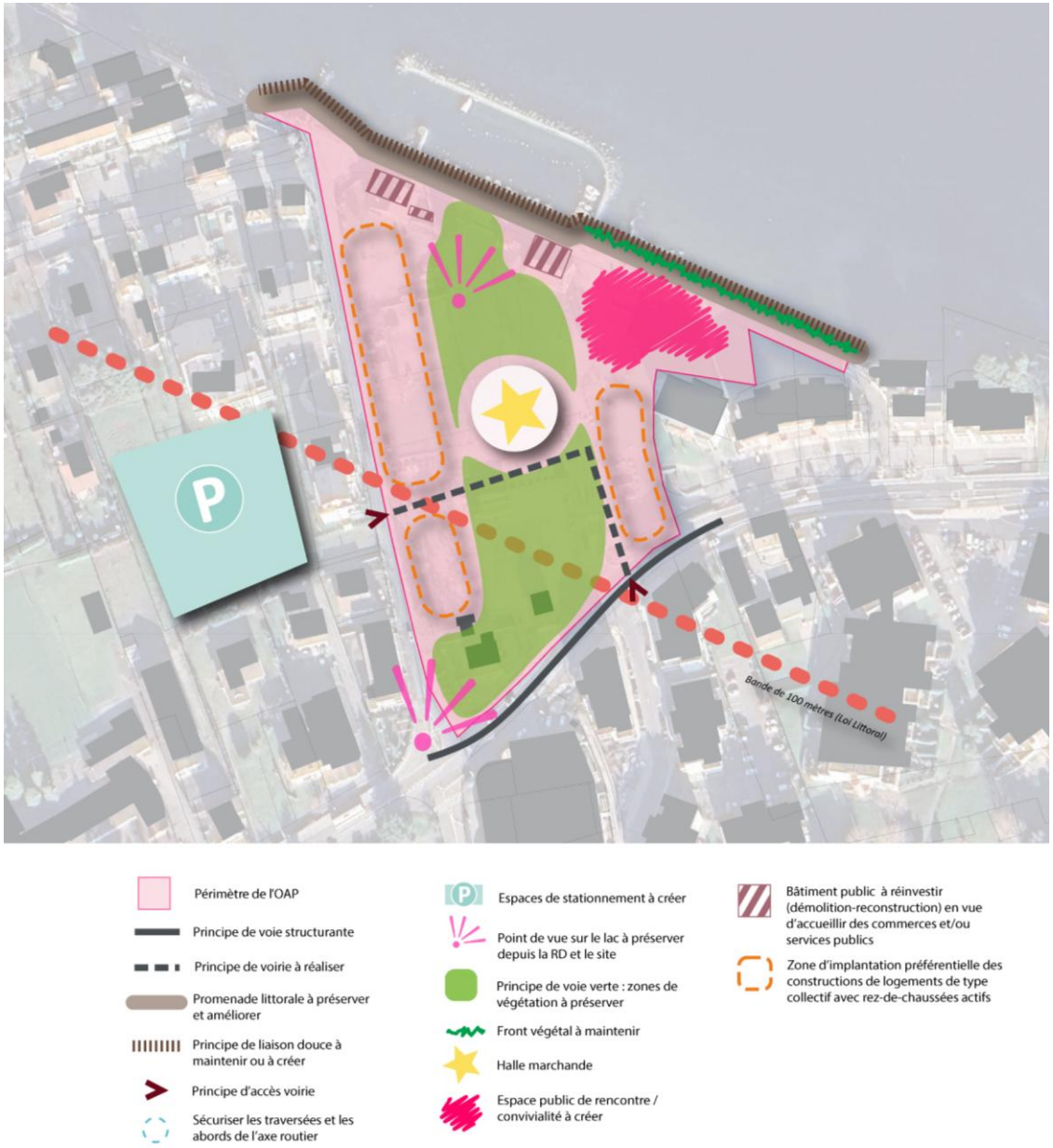
Le Nord du secteur comprend le Port de Publier : il offre de larges vues sur le lac et les côtes helvétiques. La côtière boisée est également très perceptibles depuis le site de projet et la RD n° 1005. Il constitue un tènement d'environ de 2,3 ha en partie urbanisés, dont environ 1 ha libre constructible, à vocation mixte et d'habitat en continuité de l'urbanisation existante et de manière à laisser une place prédominante à la verdure et un minimum de bâtiment possible (principe de coulée verte) et à préserver la vue sur le lac.

L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative dans le but d'embellir la centralité d'Amphion, de la rendre accessible aux piétons et de gagner en sécurité et sérénité ce qui permettra de renforcer l'attractivité du site permettant de renforcer son identité et son rôle de proximité. L'opération du village portuaire permettra également à terme d'améliorer le traitement des espaces publics.





OAP n°8 : Site de la Rive



- Une place prédominante à la verdure et un minimum de bâtiment possible (principe de coulée verte),
- Des arbres à planter et à entretenir,
- Un ou des espaces de vie à aménager (jeux pour enfants, tables, snacks),
- Une halle pour accueillir le marché, de petits commerces de bouche, toilettes publiques,
- Des accès par la voie verte pour les vélos le long du port ainsi que le long de l'Amiral,
- Déplacement du parking sur le nouveau site derrière l'école,
- Les futurs programmes collectifs devront présenter des systèmes de chauffages compatibles et réversibles avec les futurs réseaux de chaleur, à savoir un réseau de chaleur type « *boucle d'eau* » sur la Plaine d'Amphion-les-Bains.

Programmation de logements

Surface : ~ 1 ha
Densité : 65 logements/ha
Programmation : 65 logements, dont 30 % en accession sociale pérenne

La servitude dite Loi Le Meur n°2024-1039 du 19/11/2024 a été mise en œuvre sur l'ensemble du secteur. En conséquence, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale sur le secteur.

OAP n°8 – Collège

Surface : ~ 2,8 ha
Vocation : équipements
Type de construction : Equipement public – Collège

OAP n°9 : Collège

Périmètre de l'OAP

Principe de liaison douce à prévoir ou à créer

Principe d'accès voirie

Espace paysager à créer

Front végétal

Traitement du chemin des eaux pluviales

Localisation préférentielle pour un espace de gestion hydraulique des eaux douces au point bas de l'opération

Zone d'implantation du collège

Principes d'aménagement

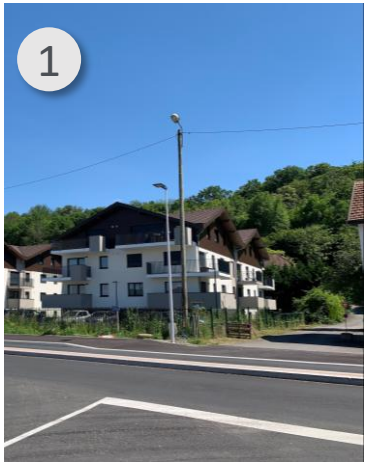
- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, cette OAP propose une programmation favorisant l'accueil d'un collège,
- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique,
- La gestion des eaux pluviales sera organisée sur le terrain même des opérations, afin que celles-ci soient rigoureusement neutres au plan de l'écoulement naturel de l'eau,
- L'accès principal s'effectuera depuis la route départementale,
- Une harmonie avec les paysages environnants (bâtis ou non) sera privilégiée. Les interfaces les espaces agricoles à l'Est et les habitations environnantes seront particulièrement traités de façon paysagère qualitative,
- Une zone de stationnement à proximité des équipements et commerces sera dédiée aux modes actifs.

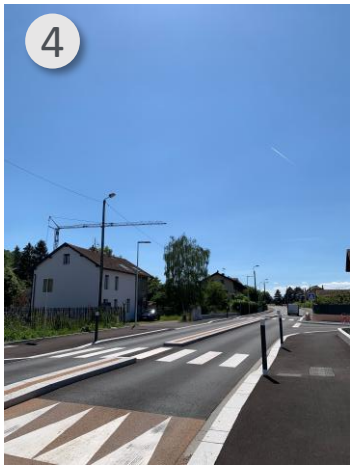
OAP n°10 - Vuarché

Le Hameau du Vuarché constitue un site historique de la commune et son entrée de ville Ouest depuis la RD n° 1005, à proximité immédiate de la ZAE d'Amphion-les-Bains et de ses commerces, du réseau de bus et du village d'Amphion-les-Bains.

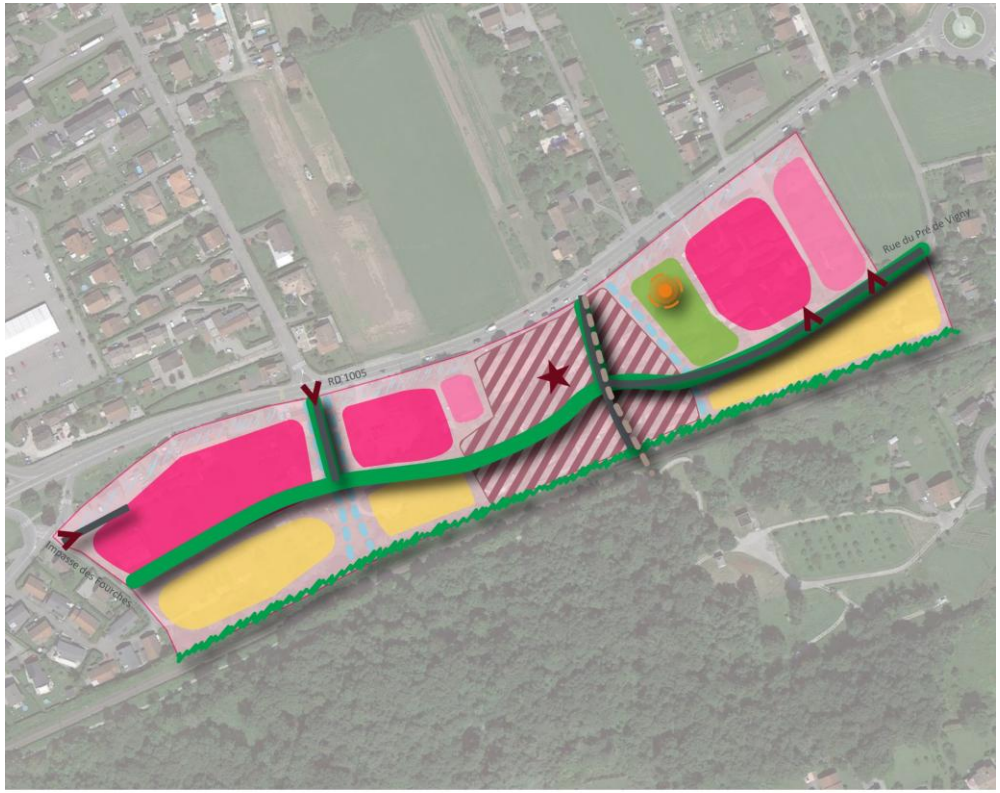
Ce tènement foncier d'environ 6 ha urbanisés présente une vocation mixte, en particulier en son centre, en termes de formes urbaines (habitat collectif et individuel) et de vocations (habitat, commerces et services). Par ailleurs, il se situe à proximité immédiate du futur collège de Publier.

Si une partie du site a vocation à recevoir une urbanisation encadrée de manière à préserver les vertus et caractéristiques patrimoniales présentes, **il présente un potentiel de constructibilité d'environ 1 ha non bâti.** Au regard de son positionnement stratégiques, il s'agira en ce sens de concilier densification et préservation du site.





OAP n°10 : Vuarché



Périmètre de l'OAP
Voie existante
Principe de liaison douce à maintenir
Principe d'accès voirie
Espace public (espace de rencontre/convivialité) à créer
Présence de bâtiments à forte valeur patrimoniale à préserver
Hameau historique à mettre en valeur par des formes urbaines en adéquation avec le tissu ancien et via une diversité des fonctions
Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type collectif et d'activités de services
Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type intermédiaire ou petit collectif
Zone de maintien des constructions de logements de type individuel
Armature verte
Front végétal à maintenir / recréer à proximité de la voie ferrée
Traitement du chemin des eaux pluviales
Retrait des constructions par rapport à la RD1005 avec traitement paysager et espace de gestion d'hydraulique douces
Espace paysager à créer ou à maintenir

Programmation de logements

Surface : ~ 1 ha
Densité : 80 logements/ha (densité pour le foncier non bâti)
Programmation : 80 logements

Principes d'aménagement

Au regard de la localisation du site entre la RD n° 1005 et la voie ferrée, à proximité immédiate de la zone d'activité, mais aussi d'un hameau historique, cette OAP propose une programmation favorisant l'accueil d'habitat mixte dans le but de densifier le secteur dans sa première tranche (entre la RD n° 1005 et le début de la côtière en pente) puis de préserver les secteurs pavillonnaires présents jusqu'au voies de chemin de fer.

La densification du secteur devra se réaliser dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales présentes :

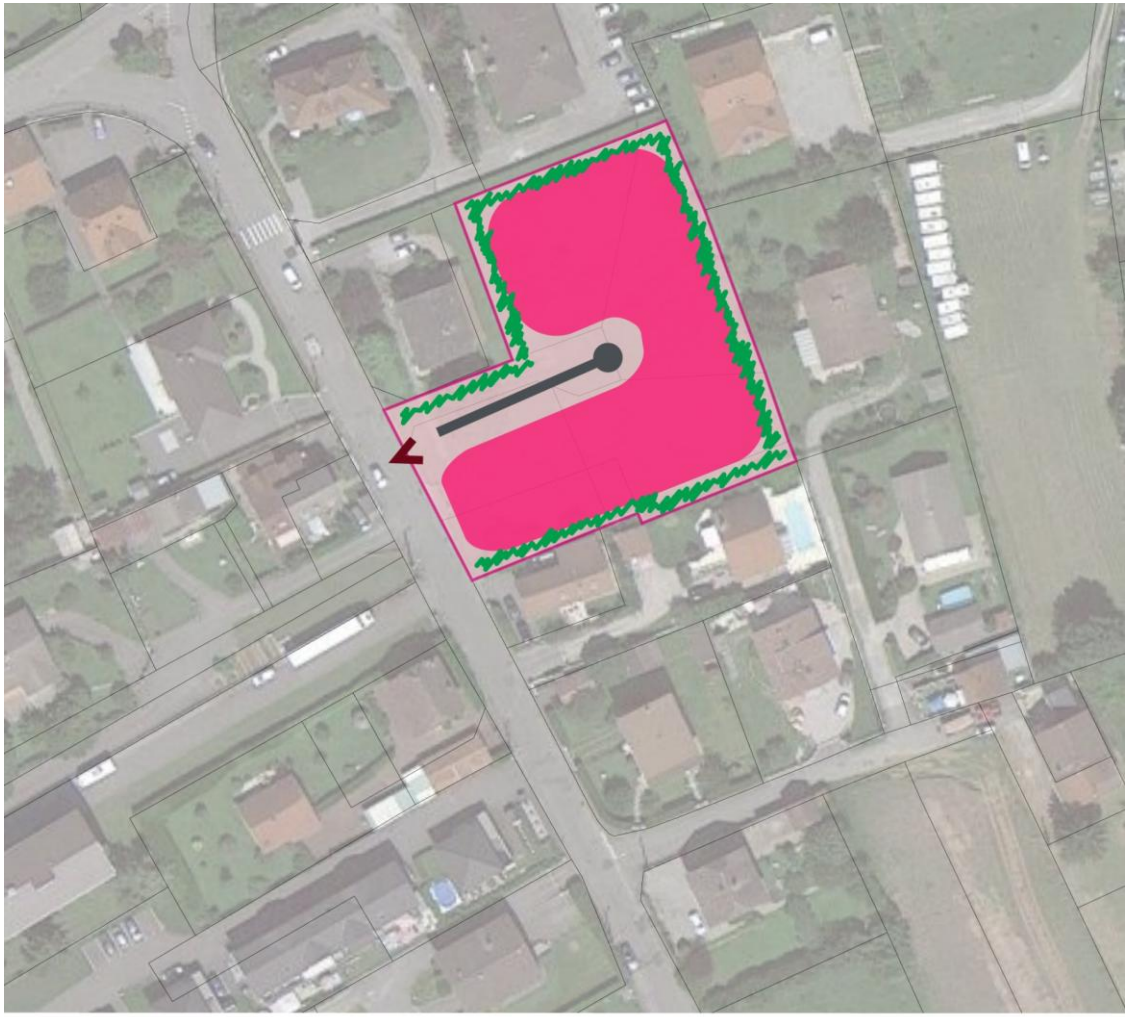
- Une harmonie avec les paysages environnants et notamment bâtis sera privilégiée. Les interfaces entre les secteurs d'habitat et d'activités existants seront particulièrement traités de façon paysagère qualitative,
- Les opérations d'habitat collectif devront présenter une réelle qualité urbaine et architecturale et un confort d'habitation : double orientation, logements traversants, jardin partagé et/ou balcons, etc.
- Les opérations d'habitat groupé devront présenter une réelle qualité urbaine et architecturale et un confort d'habitation : double orientation, logements traversants, jardins privatifs, etc.
- Le maillage du site sera effectué par le rattachement des différentes voies de dessertes et impasses, par la création d'une voie nouvelle en milieu d'opération, reliée :
    - A l'ouest, à l'Impasse des Fourches,
    - Au Nord, à l'Avenue de la Rive,
    - Au cœur du Vuarché, à la Rue du Moulin,
    - A l'Est, à la Rue du Pré de Vigny,
- Les nouvelles voies créées intégreront des dispositifs permettant les mobilités douces. Ces voies de mobilité douces (pistes cyclables ou piétonnes) se poursuivront jusqu'à la Rue du Pré de Vigny,
- Les opérations de logements collectifs ou groupés devront se raccrocher à des voies existantes ou en cas de création de nouvelles dessertes sur la RD n° 1005, ces dernières se devront d'être mutualisées entre les différentes opérations.

OAP 11 – Rue de la Plaine

L'OAP est située dans la Plaine d'Amphion-les-Bains, en zone urbaine de moyenne densité à l'Ouest de la commune, à proximité de la Cité de l'Eau, des commerces et des services de la ZAE des Vignes Rouges. Ce secteur à dominante pavillonnaire accueille ponctuellement des ensembles collectifs d'habitation.

D'une superficie d'environ 0,3 ha non construits mais desservis par une voie routière, l'objectif sur ce tènement est de poursuivre la densification à l'œuvre, en continuité du tissu constitué.

OAP n°11 : Rue de la Plaine



Périmètre de l'OAP

Principe de voie structurante avec retournement

Principe d'accès voirie

Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type intermédiaire ou petit collectif

Front végétal à maintenir / recréer

Principes d'aménagement

- Le site est accessible par la Rue de la Plaine,
- La volumétrie des constructions ne devra pas dépasser le R+2+C ou A afin de s'intégrer au contexte et préserver les ouvertures visuelles,
- Dans la mesure du possible, les constructions devront faire l'objet d'une conception bioclimatique dont l'objectif est d' obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site,
- Le cadre naturel et végétal de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de l'opération d'habitat et son insertion paysagère,
- Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage sont à maintenir pour permettre de créer un espace public agissant comme un élément fort de l'opération.

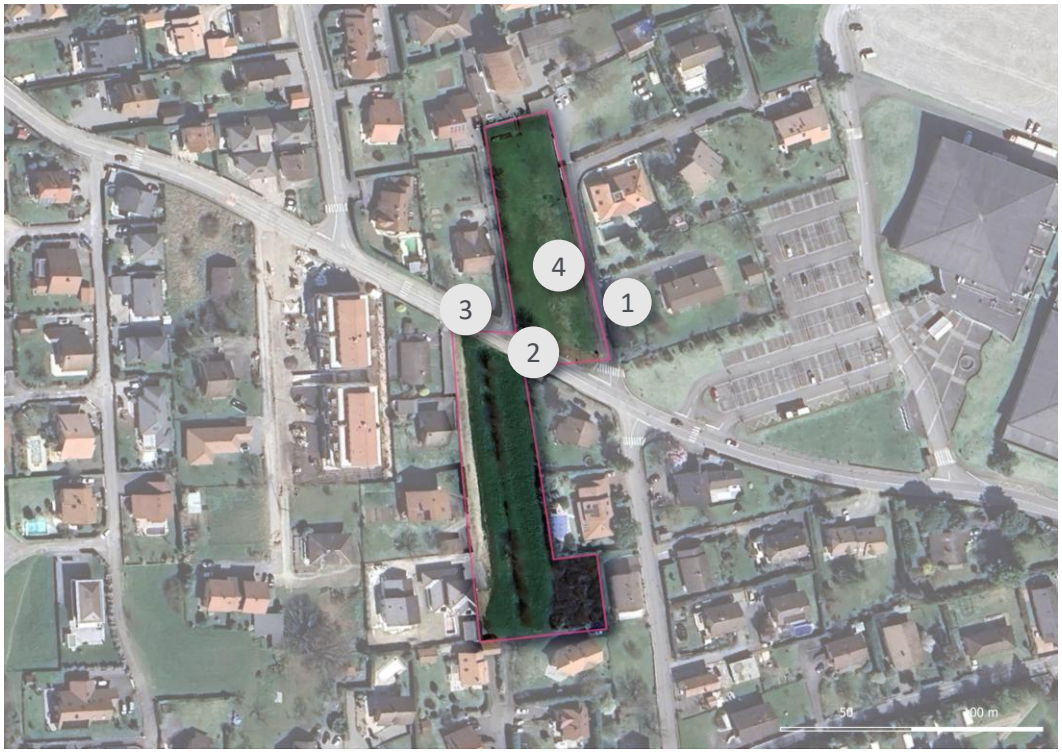
Programmation de logements

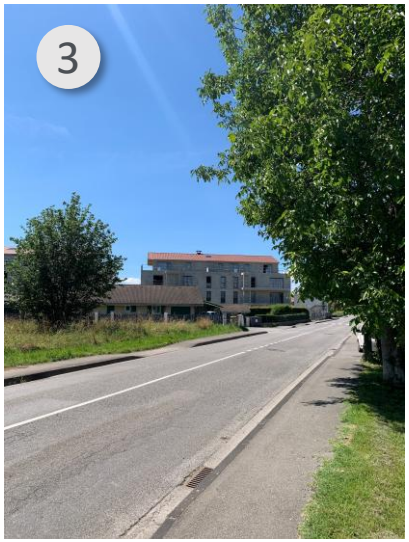
Surface : ~ 0,33 ha
Densité : 65 logements/ha
Programmation : 20 logements

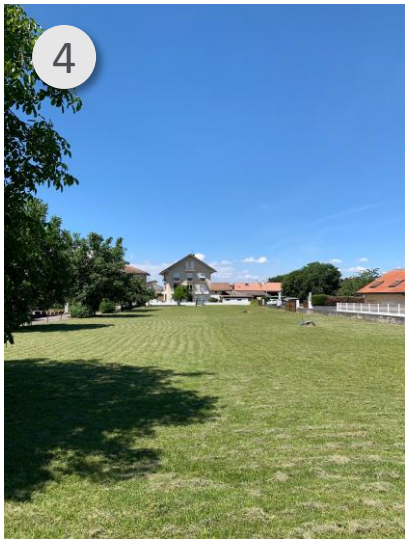
OAP n°12 – Route du Vieux Mottay

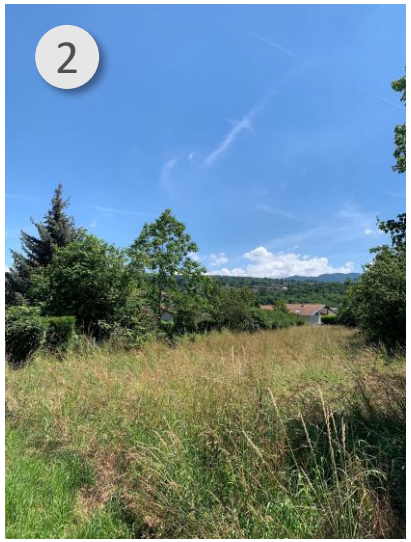
L'OAP est située dans la Plaine d'Amphion-les-Plains, en zone urbaine de moyenne densité à l'Ouest de la commune, à proximité de la Cité de l'Eau, des commerces et des services de la ZAE des Vignes Rouges. Ce secteur à dominante pavillonnaire accueille ponctuellement des ensembles collectifs d'habitation.

D'une superficie d'environ 0,3 ha non construits mais desservis par une voie routière, l'objectif sur ce tènement est de poursuivre la densification à l'œuvre, en continuité du tissu constitué.

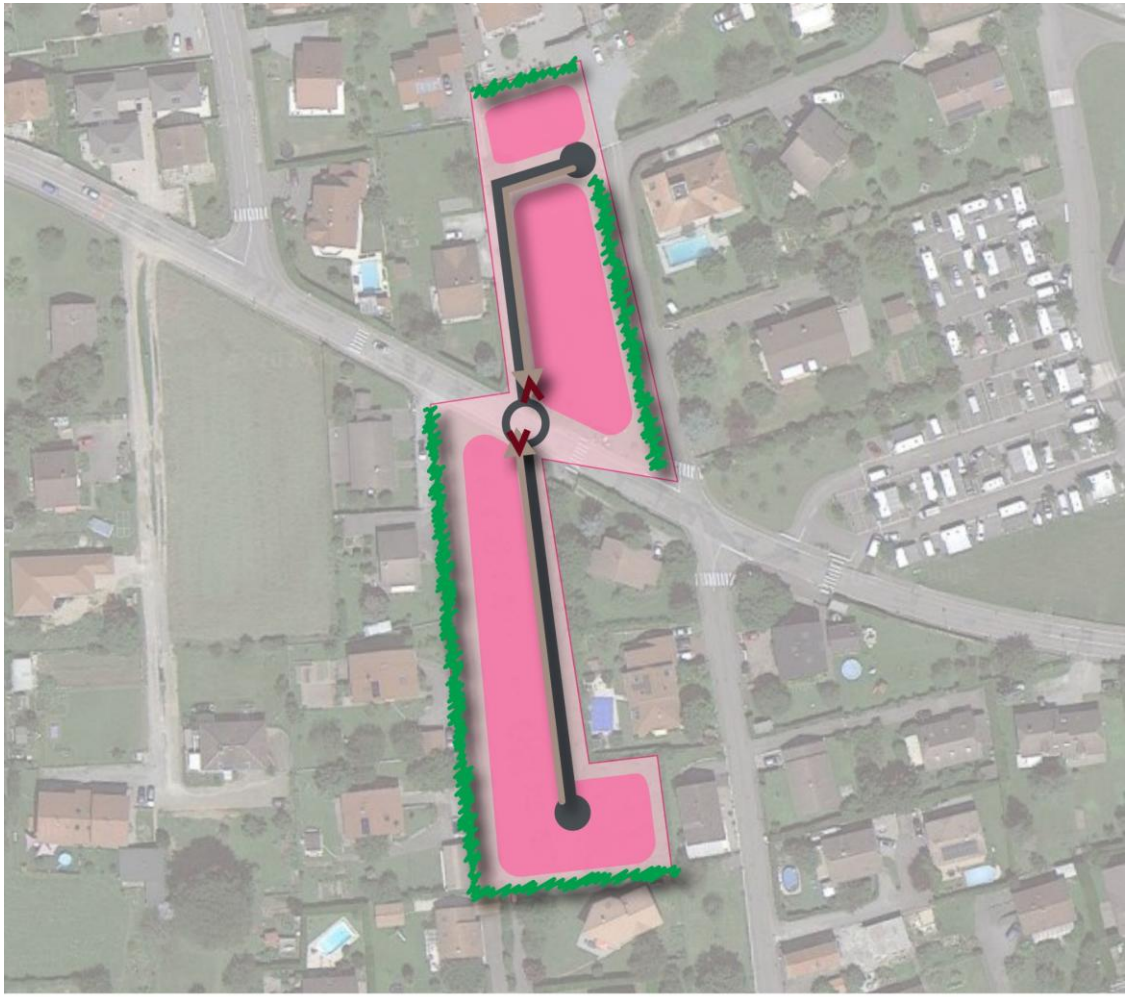








OAP n°12 : Vieux Mottay



Périmètre de l'OAP

Principe de carrefour giratoire à réaliser

Principe de voie structurante avec retournement

Principe de liaison douce à créer

Principe d'accès voirie

Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type intermédiaire ou petit collectif

Front végétal à maintenir / recréer à proximité des habitations voisines

Principes d'aménagement

- Le site est accessible par la Rue de la Plaine,
- La volumétrie des constructions ne devra pas dépasser le R+1+C ou A afin de s'intégrer au contexte et préserver les ouvertures visuelles,
- Dans la mesure du possible, les constructions devront faire l'objet d'une conception bioclimatique dont l'objectif est d' obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site,
- Le cadre naturel et végétal de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de l'opération d'habitat et son insertion paysagère,
- Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage sont à maintenir pour permettre de créer un espace public agissant comme un élément fort de l'opération.

Programmation de logements

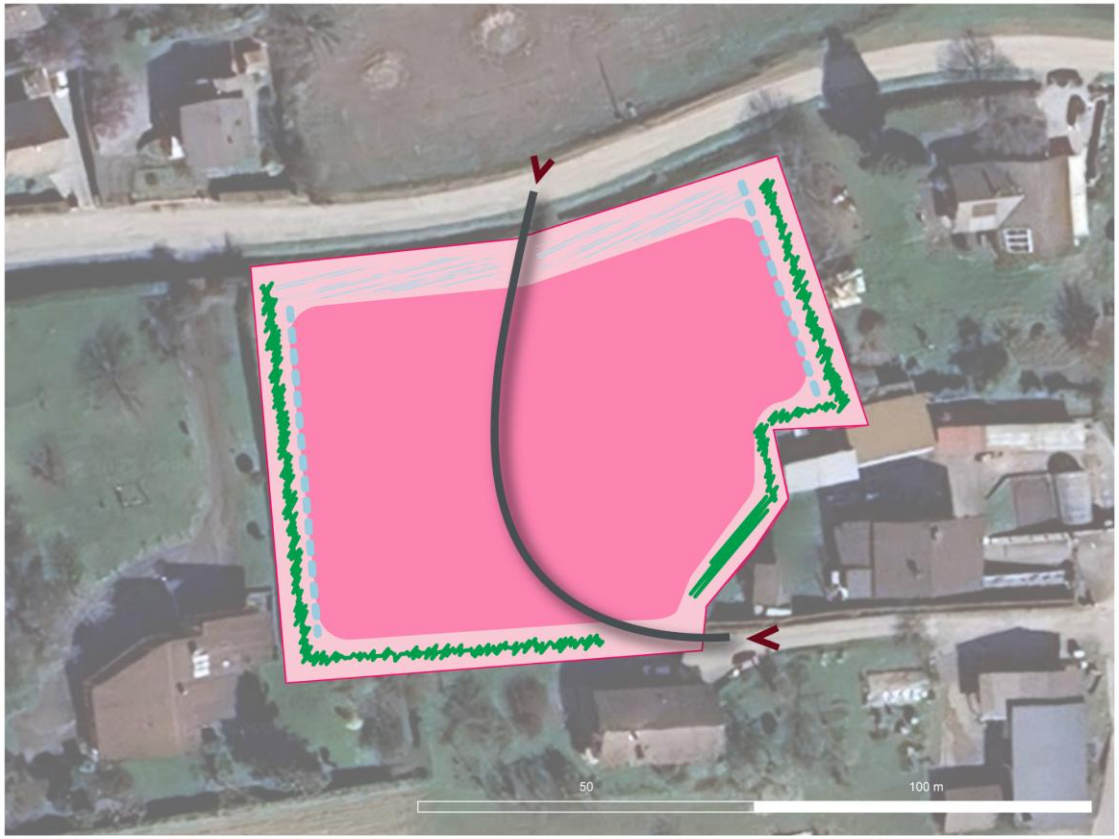
Surface : ~ 0,5 ha
Densité : 65 logements/ha
Programmation : 30 logements

OAP 13 – Les Clous

L'OAP est située Rue des Clous à l'Est du Chef-Lieu dans un secteur pavillonnaire.

D'une surface d'environ 0,5 ha, ce tènement est entouré de part et d'autre de constructions. L'objectif sur ce tènement est de poursuivre la densification, en continuité du tissu déjà constitué.

OAP n°13 : Les Clous



Périmètre de l'OAP

Principe de voie structurante avec entrée/sortie

Principe d'accès voirie

Zone d'implantation préférentielle des constructions de logements de type individuel groupé et/ou intermédiaire

Front végétal à recréer

Traitement du chemin des eaux pluviales

Localisation préférentielle pour un espace de gestion hydraulique des eaux douces (au point bas de l'opération)

Principes d'aménagement

- Le site est accessible par la Rue des Clous au nord et l'Impasse des Clous au Sud-Est. L'aménagement de voire permettra la création d'un principe d'entrée/sortie depuis ces deux accès,
- La volumétrie des constructions ne devra pas dépasser le R+1+C ou A afin de s'intégrer au contexte et préserver les ouvertures visuelles,
- Dans la mesure du possible, les constructions devront faire l'objet d'une conception bioclimatique dont l'objectif est d' obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site,
- Le cadre naturel et végétal de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de l'opération d'habitat et son insertion paysagère,
- Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage sont à maintenir pour permettre de créer un espace public agissant comme un élément fort de l'opération.

Programmation de logements

Surface : ~ 0,5 ha
Densité : 20 logements/ha
Programmation : 10 logements

03 Dispositions applicables des OAP thématiques

Architecture et patrimoine

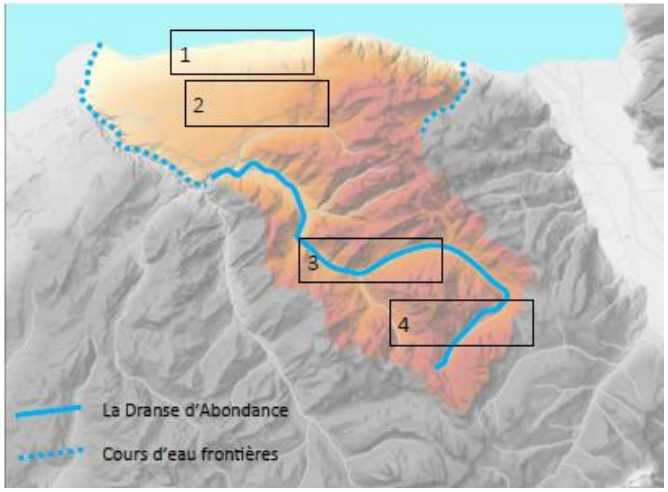
TERRITOIRE NATUREL

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance est défini par son hydrographie. Il est délimité :

- Dans sa partie Sud, par les lignes de partage des eaux de la Vallée de la Dranse d'Abondance jusqu'à sa confluence avec le Brevon, où la Dranse devient la frontière Nord-Ouest du territoire,
- Au Nord-Est, par la Vallée de la Morge,
- Au Nord, par le lac Léman, le plus grand lac naturel des Alpes occidentales.

Les rives du lac sont de plus en plus pentues au fur et à mesure qu'on va vers l'est. Le plateau de Gavot forme à la fois un balcon sur le lac et un point de vue sur les sommets et vallées sculptés du massif du Chablais.

Ce territoire est tout en démesure, exceptionnel par ses caractéristiques géographiques complémentaires entre elles.
Le paysage est d'une qualité et d'une diversité rarissime, et constitue un patrimoine indéniable qui forme le socle de l'attrait touristique. La diversité des contextes a entraîné autant de modes d'habiter le territoire et donc de formes urbaines et architecturales.



Du Nord au Sud, 4 « *tranches* » de territoire, à la même échelle, mettant en évidence l'emprise du bâti (en rose) sur fonds de vue aérienne :

1. Rives du Lac ; un versant nord très impacté par l'étalement urbain, où la ville ancienne reste lisible par sa densité mais où les hameaux apparaissent noyés dans un bâti diffus et banalisant. Le paysage principal est celui du panorama sur le lac, plus ou moins visible, en fonction des pentes.

2. Plateau de Gavot ; un paysage de bocage à vocation agricole qui accueille des villages et hameaux denses, mais aussi des emprises de bâti pavillonnaire diffus. Il bénéficie d'échappées visuelles à la fois vers le lac et vers les sommets et vallées du haut Chablais.

3/4. Vallée d'Abondance ; la nature est omniprésente et contrastée, les dénivelés génèrent un étagement du végétal et les saisons conditionnent fortement les usages. Le secteur d'Abondance montre un urbanisme contenu aux abords de l'abbaye. Le secteur de Châtel présente un étalement urbain important.

Un territoire aux entités architectural distincte.

Publier se caractérise par l'identité architecturale des rives du Lac mais nous retrouvons également de manière plus ponctuelle le style entre rives et montagne.

L'identité architecturale de montagne
Style « haute vallée d'Abondance »
Style « basse vallée d'Abondance »

L'identité architecturale entre rives et montagne
Style « Plateau de Gavot »

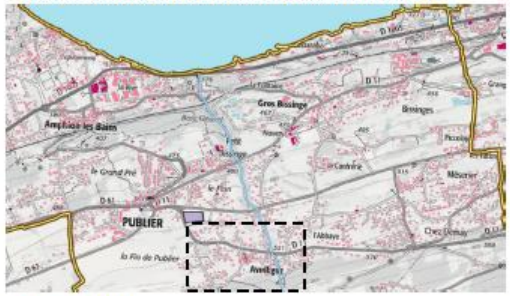
L'identité architecturale des rives du lac
Style « rives du lac Léman à l'Est de Thonon »

Une commune hachurée disposant de plusieurs entités architecturales
Source : Cahier de Recommandations « Architecture et Paysage », CAUE 2020

CARACTERISTIQUES DU BATI DANS LE PAYSAGE

1867. 3 P 3/6998. Tableau d'assemblage. AD74 en ligne

Cadastre 1867. 3 P 3/7008. section B feuille 4. AD74 en ligne



Cadastre actuel

Cadastre actuel recadré et report des évolutions depuis 1867

Bâti d'implantation antérieure à 1867

Bâti postérieur à 1950

Comme sur d'autres communes des rives du lac, à Publier, le bâti des hameaux est protégé pour son intérêt patrimonial par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La comparaison entre la disposition actuelle du hameau et le cadastre de 1867 (qui avait peu changé jusqu'à 1950) montre effectivement une réelle conservation du bâti ancien.

Le maillage viaire originel semble avoir été composé de voies qui suivaient la plus grande pente et d'autres reliant les hameaux et villages entre eux, disposées en diagonale sur la pente.

En périphérie, le réseau viaire a été développé en impasses à partir des voies existantes, dont la route du Pays de Gavot qui a été déviée au nord du hameau pour ne plus le traverser.

Extrait en vue aérienne

LÉGENDE
- Secteur bâti remarquable au PLU
- Emprise bâtie en 1867 et conservée
- Emprise bâtie en 1867 disparue depuis
- Emprise bâtie depuis 1867 (et 1950)
- Voie disparue depuis 1867
- Voie créée depuis 1867 (et 1950)

Les caractéristiques du bâti du hameau préservé :
Bâti dense, faîtages orientés majoritairement dans le sens de la pente, sauf pour les maisons parallèles à la rue horizontale. Maisons mitoyennes par les pignons. Avant-toits généreux abritent accès, escaliers et balcons sur la façade principale, la façade secondaire étant lisse sous une dépassée moindre.
Façades majoritairement en maçonnerie enduite. Toitures en tuiles brunes ou rouge vieilli. Espace d'interface public/privé semi-ouvert.

Les caractéristiques du bâti postérieur à 1950 :
Bâti diffus, aux orientations hétérogènes, parfois sans rapport ni avec la pente, ni avec les voies, ni avec le bâti alentour et ses faîtages. Toiture en pavillon et volumes composés, au gré des modes, sans prise en compte du « *déjà-là* ».
Maisons isolées dans leurs parcelles généralement closes. Façades de teintes et matériaux hétérogènes, toiture de l'orangé à la teinte bleu ardoise.

TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Avant que les villas de la Belle Epoque impulsent un nouveau mode d'occupation des versants des rives du lac, ce sont elles qui ont fabriqué le territoire qui constituait un terroir agricole comportant notamment des vignes. On les découvre, comme les hameaux, au détour d'une rue, sans que rien ne les annonce, englobées dans le tissu urbain diffus.

Bien que moins nombreuses que les fermes du Plateau de Gavot, il existe quelques exemples à préserver. Elles sont parfois associées à un domaine agricole dont la demeure nobiliaire est de temps à autre conservée, et parfois munies de dépendances.

Leurs caractéristiques empruntent à la fois aux maisons mitoyennes des rives du lac et aux fermes du plateau de Gavot.

Fermes et granges des domaines agricoles des rives du lac

Elles sont caractérisées par :

- Une implantation isolée, groupée par deux ou trois ou au sein de hameaux, une disposition généralement parallèle aux voies de desserte,
- Un grand toit à deux pans, parfois muni de demi-croupes et couvert de tuiles à petit et moyen moule, rouge vieilli,
- Deux pignons lisses en maçonnerie dont la partie supérieure peut être revêtue de bardage, les murs peuvent se poursuivre au-delà du mur gouttereau,
- Le mur gouttereau principal est abrité par un avant-toit généreux supporté par des consoles en bois. Il abrite tous les accès à la ferme y compris l'habitation,
- Ce mur gouttereau comporte de grandes ouvertures dont les portes de grange et écurie. La porte de grange peut comporter un arc en pierre de taille,
- Le gouttereau comporte exceptionnellement une grande lucarne fenière qui dessine un faîtage secondaire.

TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

MAISONS MITOYENNES DES RIVES DU LAC ET DE CERTAINS HAMEAUX

Avec les fermes, elles ont fabriqué le territoire des rives du lac avant que les villas de la Belle Époque impulsent un nouveau mode d'occupation des versants. Ce sont les maisons des villages et hameaux des rives du lac, mais aussi de quelques villages de l'est du plateau de Gavot.

Les maisons mitoyennes se déclinent en deux versions qui présentent des caractéristiques similaires :

- Disposées généralement parallèles aux voies, sans être alignées sur la limite de propriété, elles comportent une cour ouverte ou semi-ouverte,
- Mitoyennes par le pignon,
- Couvertes d'une toiture à deux pans, sans éléments en saillie,
- Sens de faîtage parallèles entre eux et à la voie,
- Avant-toit généreux sur la façade la mieux exposée : soutenu par des consoles, il abrite les accès aux habitations comme aux annexes (cave, écurie, remise, etc.) ainsi que des escaliers extérieurs donnant accès aux habitations souvent situées à l'étage,
- Murs pignons lisses sans balcon ni autres saillies, quelques murs pignons dépassent des murs gouttereaux.

Maisons mitoyennes étagées dans la pente

Maisons mitoyennes sur voie parallèle aux courbes de niveau

oui

Opération récente de 3 maisons mitoyennes à Publier

Opération de logements à Maxilly-sur-Léman © CAUE74

non

Une mitoyenneté de maisons (y compris par le garage) n'est possible que par le pignon, avec l'ensemble des faîtages parallèles entre eux

Lucarnes avec vues vers le lac

TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

VILLA DE VILLEGIATURE

Les villas constituent une typologie qui s'est diffusée rapidement dans le territoire des rives du Lac, elles représentent un réel patrimoine à préserver et mettre en valeur. Elles sont caractérisées par :

- Un bâti isolé dans sa parcelle (parc ou jardin suivant la somptuosité de la villa),
- Toiture en pavillon ou à 4 pans (et déclinaisons) sur un volume de 2 niveaux au moins,
- Lien au paysage, du registre de l'agrément : la vue panoramique sur le lac est magnifiée par les tours, belvédères, balcons, terrasses, verrières et autres baies monumentales,
- Souci du détail à la fois dans le lien au jardin (clôture, serrureries, etc.), dans les éléments de façade, modénatures, ornements, etc.

FERMES DU PLATEAU DE GAVOT

Caractéristiques ; une identité architecturale de transition entre les entités de montagne et des rives du lac :

- Disposition isolée mais plus souvent groupement par deux ou trois, ou bien encore par hameaux : modèle intermédiaire entre l'habitat isolé de la vallée d'Abondance et les maisons mitoyennes des rives du lac,
- Disposition quasi parallèle aux voies, ce qui permet un accès de plain pied à la porte de grange par une cour semi-ouverte généralement trapézoïdale (un atout pour le stationnement),
- Grandes toitures à deux pans pouvant comporter des demi-croupes,
- Les couvertures sont majoritairement en tuile écaille et mécanique, petit et moyen moule,
- Avant-toit de plus de 3 m, soutenu par des consoles sur le gouttereau de la façade principale abritant généreusement les accès à l'habitation et à l'écurie qui sont séparés par la grande porte de grange, en bois (toute hauteur de façade),
- Les murs pignons, lisses et souvent percés d'ouvertures régulières se prolongent parfois au-delà du gouttereau pour soutenir la panne déportée de l'avant-toit,
- Façades majoritairement en maçonnerie enduite, en dehors de la travée de la porte de grange, seule la partie supérieure des pignons peut être en bardage bois,
- Les ouvertures sont majoritairement verticales (sauf transformations après- guerre),
- Les escaliers permettant l'accès à l'habitation sont munis de garde-corps sobres à barreaudage vertical, en bois ou, majoritairement, en fer.

ORIENTATIONS TRANSVERSALES

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

De même, la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation des plantations est notamment attendue.

Les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine au sein du zonage ont par ailleurs interdiction d'isolation par l'extérieur.

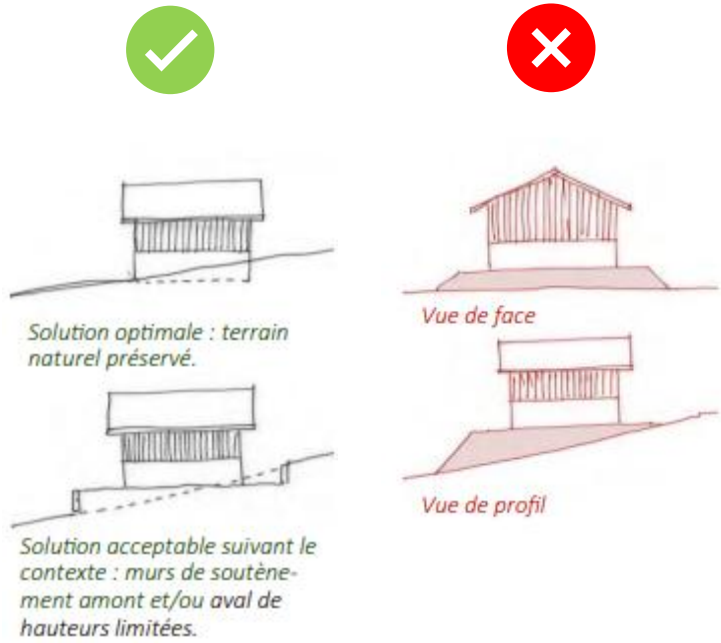
DISPOSITION DU BATI DANS LA PENTE ET ACCES DES VEHICULES : CONSERVER LES QUALITES PAYSAGERES

A éviter :

- En réhabilitation : détruire le rapport entre l'édifice et son terrain environnant, qui fait partie des caractéristiques du bâti,
- Pour tout type d'intervention : Prévoir d'adapter le terrain au projet de construction avec des mouvements de terrain supérieurs à 50 cm, nécessitant des enrochements, des talus, la réalisation de longues voies de desserte aux pentes inconfortables,
- L'imperméabilisation des sols.

Pistes d'intervention :

- En réhabilitation : Préserver les accès existants et les conforter pour aménager des espaces extérieurs,
- En construction neuve : Concevoir le bâtiment en fonction de la pente et des accès depuis la voirie.



ORIENTATIONS TRANSVERSALES

TOITURES - VOLUMETRIES SIMPLES DU BATI TRADITIONNEL DANS LE PAYSAGE

A éviter :

En réhabilitation :

- Le rajout de lucarnes et autres faîtages secondaires ou crevées de toiture pour éclairer les combles et agrandir,

En construction neuve :

- L'absence de prise en compte des constructions anciennes situées à proximité, de leur logique d'orientation de faîtage, etc.

Pour tout type d'intervention :

- Les toitures plus complexes que le 2 pans,
- Le retrait dit « *attique* » non couverts par la toiture,
- Exception : les villas de villégiature.

Pistes d'intervention :

En réhabilitation :

- Respecter ou restituer la disposition d'origine, si extension la faire dans le respect du type bâti et du paysage,

En construction neuve :

- Soit on reste dans le système du bâti traditionnel, soit on s'insère dans le paysage (toits terrasses végétalisés),

Pour tout type d'intervention :

- Parcourir le territoire, observer la photo aérienne, voire les cadastres ou vues anciennes,
- Prévoir que rien ne doit dépasser du toit.

Non

Exemples de toitures composées, munies d'auvents et volumétries complexes sans rapport avec les caractéristiques du bâti local.

oui

Architectures contemporaines s'inspirant des formes traditionnelles.

ORIENTATIONS TRANSVERSALES

TOITURES - VOLUMETRIES PARTICULIERES : LES TOITURES DES VILLAS EN PAVILLON, A 2 PANS ET A 4 PANS, PUIS COMPOSEES

En complément des éléments cités précédemment, il conviendra d'éviter :

En réhabilitation :

- La simplification des volumes quand ils présentent une savante complexité,

Pour tout type d'intervention :

- Les toitures composées, plus complexes que le 2 pans, le 4 pans, le pavillon, a fortiori si la construction est de dimensions moyenne à modeste,
- Les retraits de façades dits « *attiques* » non couverts par la toiture qui s'avèrent très banalisants pour le paysage.

Les toitures en pavillon ne sont pas prévues pour être accolées entre elles, y compris par l'intermédiaire de garages. Elles ne sont pas non plus prévues pour être rajoutées sur des toitures terrasse. Si elles comportent des volumes accolés, ils sont composés avec le pavillon dominant, sans effet de « pièce montée ».

ORIENTATIONS TRANSVERSALES

TOITURES - LES DIFFERENTS MATERIAUX ET TEINTES DE COUVERTURE, DES PETITS MODULES « *ORIGINELS* » A NOS JOURS

A éviter :

En réhabilitation :

- Les tuiles à grand moule, malvenues sur les villas, les fermes et autres bâtiments traditionnels, comme le bac acier à onde trapézoïdale,

Pour tout type d'intervention :

- Les éléments de couvertures qui sont de gabarit trop important pour la surface de la toiture (grand moule, etc.), les tuiles à rabat (sauf pour la restauration de toitures qui en comportaient originellement (Belle Epoque),
- Les teintes de toiture trop sombres et/ou sans rapport avec l'environnement (sauf en restauration).

TOITURES - AVANT-TOITS ET AUTRES OUVRAGES

A éviter :

En réhabilitation :

- Modifier les dispositions existantes qui font les caractéristiques patrimoniales de l'édifice originel,

En construction neuve :

- L'emploi exagéré et systématique de consoles en avant toit en support de panne volante (la dépassée de toit doit le justifier) et la systématisation de la largeur de dépassée de toit périphérique,
- Les velux surnuméraires, les lucarnes, les crevées de toit, les « *retroussis* » et autres accidents volumétriques qui hérissent et contredisent la simplicité des toitures.

Pour tout type d'intervention :

- Surépaissir la toiture en isolant par l'extérieur,
- Proposer le PVC (plastique) pour les habillages d'avant-toit, les planches de rive et d'égout, les gouttières ou les descentes d'eaux pluviales.

Pistes d'intervention :

En réhabilitation :

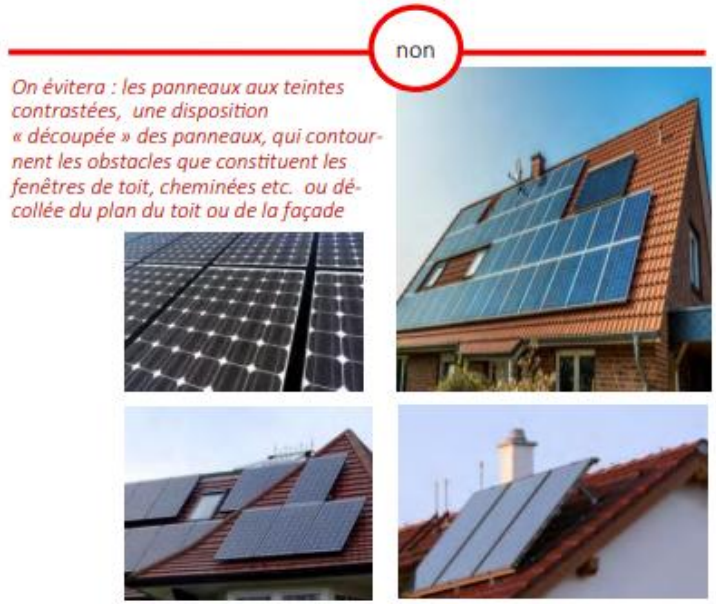
- Respecter les techniques constructives anciennes et les caractéristiques du bâti ancien près les avoir analysées,

Pour tout type d'intervention :

- S'inspirer des formes et techniques traditionnelles effectives et non pas dans leur interprétation « *folklorique* » : les dépassées de toit doivent être réfléchies, elles sont plus généreuses là où elles abritent des fonctions spécifiques,
- Préférer les zingueries en zinc, à celles en aluminium.

ORIENTATIONS TRANSVERSALES

TOITURES - LA QUESTION DES PANNEAUX SOLAIRES



A éviter :

En réhabilitation :

- Disposer des panneaux solaires sur les toitures complexes et élaborées des villas Belle Époque...

Pour tout type d'intervention :

- Disposer des panneaux sans considération pour la géométrie du toit : posés sur les toits terrasses, de travers, formant sur les toits en pente des « *escaliers* », et autres motifs résultant de la disposition des fenêtres de toit, des cheminées, noues, arêtiers, etc. ignorant le fait que la toiture compose la cinquième façade et doit être composée au même titre que les autres. Ceci a d'autant plus d'importance en montagne où les vues lointaines sont quasi incontournables. Choisir des panneaux de teintes et de valeurs contrastant avec la toiture (noirs sur les toitures rouges terre cuite ou gris clair).

Pistes d'intervention :

Pour tout type d'intervention :

- Penser les panneaux solaires comme des éléments de façade ou de toiture qui se doivent d'être composés et dessinés : ils sont des éléments d'architecture à part entière et ne doivent pas être pensés de façon dissociée des autres éléments qui composent l'architecture. Ils se dessinent comme des verrières.

ORIENTATIONS TRANSVERSALES

FAÇADES MAÇONNEES - DES MAÇONNERIES TOUJOURS ENDUITES : NI REJOINTOYEES, NI A PIERRE APPARENTE

A éviter :

En réhabilitation :

- Les enduits au ciment (cf. page suivante),

En construction neuve :

- La mise en œuvre de placages en pierre apparente qui se trouvent être un contresens puisque les façades maçonnées étaient enduites,

Pour tout type d'intervention :

- L'aspect pierre brute ou rejointoyée,
- Les parements de pierre rapportés,
- Les enduits de finitions inappropriées,

Pistes d'intervention :

En réhabilitation :

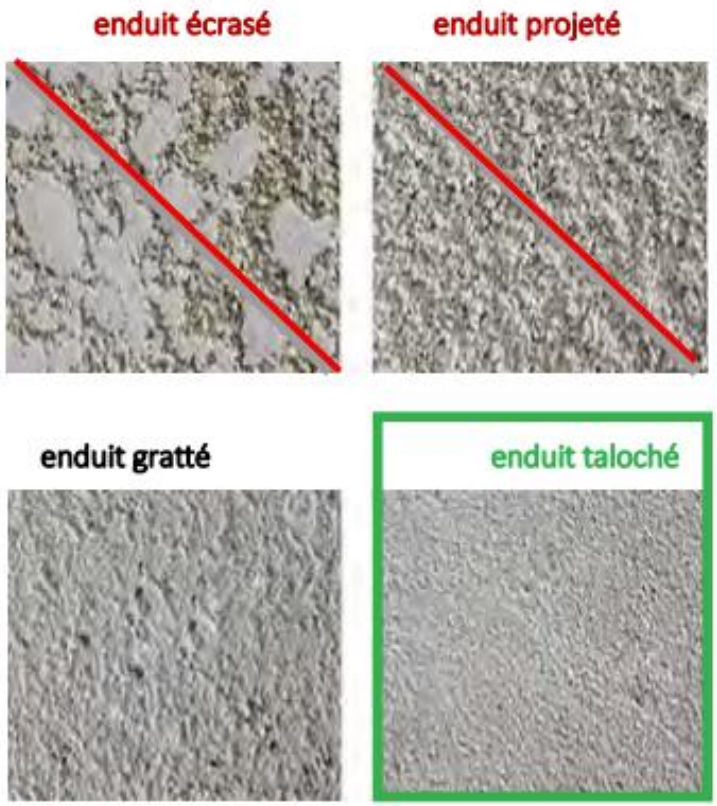
- Intervenir en connaissance de cause, après avoir identifié la nature des mortiers des maçonneries,

En construction neuve :

- S'inspirer des finitions traditionnelles n'est pas les imiter pour leur aspect « *folklorique* », mais pour les côtoyer dans l'harmonie de leurs valeurs de gris et de type de textures dans le paysage,

Pour tout type d'intervention :

- Au niveau des textures, préférer le trop lisse au trop texturé.



ORIENTATIONS TRANSVERSALES

ACCOMPAGNEMENT DU BATI - LES MURS DE CLOTURE ET DE SOUTENEMENT

Les murs de clôture ou de soutènement, caractéristiques du paysage traditionnel sont très présents dans tout le territoire : ils sont essentiels à une gestion harmonieuse de la pente, souvent nécessaires pour la rendre « *habitable* ». Ils marquent l'ancienneté des cheminements qui parcourent le territoire.

Ces murs sont généralement réalisés avec une maçonnerie tout venant de pierres locales. Leur enduit, s'il y a lieu, est approximativement de la teinte des pierres, souvent plus foncé, ce qui les harmonise avec le paysage dont ils font partie.

En cas de nécessité de prévoir un accès véhicule, il convient d'éviter ou de limiter leur démolition et de restaurer les parties préservées en conservant leurs qualités d'insertion dans le paysage (tracés, dénivelés, matériaux et teintes) ainsi que leur mariage avec la végétation.

A éviter :

Pour tout type d'intervention :

- L'éventrement des murs de clôture et de soutènement vernaculaires pour la création d'accès des véhicules,
- Les murs en béton avec pierre plaquée ou collée,
- Le rejointoiement ou enduit de teinte claire sur les murs (celui de la maison ne convient pas pour les clôtures).

Pistes d'intervention :

Pour tout type d'intervention :

- Restaurer et conserver les murs de clôture et de soutènement qui font les caractéristiques paysagères du territoire,
- Préférer le béton brut ou des murs enduits dans une teinte proche des murs en pierre naturelle locale, en tenant compte de la teinte de leur mortier.

ORIENTATIONS TRANSVERSALES

CLOTURES MIXTES OU LEGERES

A éviter :

En réhabilitation :
Le remplacement de clôtures anciennes caractéristiques, par des neuves banalisantes ou par rajout de clôture dans des lieux inappropriés.

En construction neuve :
Les clôtures en général en vallée d'Abondance (hors chefs-lieux), celles de style zone commerciale en grillage rigide, etc. déconseillées (cf. ci-contre).

Pour tout type d'intervention :
Matériaux de synthèse et teintes qui se voient dans le paysage, panneaux formant des escaliers.
Décapage et/ou lasure du bois qui accentuent sa visibilité dans le paysage.

Pose de portail sans rapport avec le style de la clôture (hauteur, matière, couleur).

Pistes d'intervention :
Dans les secteurs urbanisés, si les parcelles voisines comportent des clôtures, a fortiori si elles sont intéressantes, il convient d'en tenir compte pour dessiner sa clôture projetée.

non

Le grillage rigide, vocabulaire de zone d'activité (auquel cas il est à prévoir de teinte noire ou gris sombre), n'est pas plus adapté au paysage de montagne, de chef-lieu, de secteur résidentiel, que les bâches plastiques vertes, les panneaux composites à lames, a fortiori s'ils sont de teinte visible dans le paysage et les portails dépareillés ou en chapeau de gendarme ou sans rapport avec le vocabulaire de la clôture.

oui

La clôture doit s'adapter à son environnement : en milieu urbain une grille en ferronnerie sur un mur bahut maçonné conviendra, elle est souvent assortie à la serrurerie des balcons des villas de villégiature. Dans le paysage plus champêtre du plateau et de la vallée, on pourra prévoir un grillage torsadé galvanisé ou une clôture en bois plus ou moins transparente. La ganivelle constitue aussi une alternative très intéressante en cas de pente car elle permet de ne pas créer de ressauts, et le bois de châtaignier n'a pas besoin d'être traité, il grise en devenant « invisible », c'est une essence locale.

ORIENTATIONS TRANSVERSALES

VEGETAL ET BATI VERNACULAIRE : TREILLES, VERGERS, HAIES

Sur les façades des maisons traditionnelles des rives du lac, les treilles sont des éléments constitutifs du paysage des villages, qui était traditionnellement un pays de vignes. Disposées surtout sur les façades gouttereau, au sud, elles accompagnent les escaliers d'accès à l'étage habité et participent à la fois au confort d'été de la maison et à l'agrément des habitants et des passants en maintenant un caractère pittoresque très plaisant dans le paysage.

Maxilly-sur-Léman (Vues Google street)

Meillerie

A éviter :

Pour tout type d'intervention :

- L'importation des modèles standardisés du pavillonnaire périurbain : les haies périphériques, les haies mono-espèces, les haies taillées, les haies de thuyas et autres essences non endogènes, les conifères et autres essences d'arbres d'importation, etc.
- La pose de clôtures végétalisées refermant les jardins dans les paysages qui sont culturellement ouverts,
- La destruction de haies bocagères ou autres éléments végétaux structurant le paysage, au-delà de l'échelle de la parcelle.

Pistes d'intervention :

- Observer les aménagements des jardins de maisons et fermes anciennes : l'espace libre privatif est, suivant les secteurs, soit ouvert sur l'espace public, soit clos de murs,
- Reconduire les haies bocagères existantes et les compléter en cohérence avec les dispositions caractéristiques du paysage : permettre ainsi d'atténuer le mitage du paysage par les constructions nouvelles, mais aussi à l'échelle communale, l'impact visuel des lotissements existants.

03 Dispositions applicables des OAP thématiques

Mobilités et transports

SITUATION TERRITORIALE

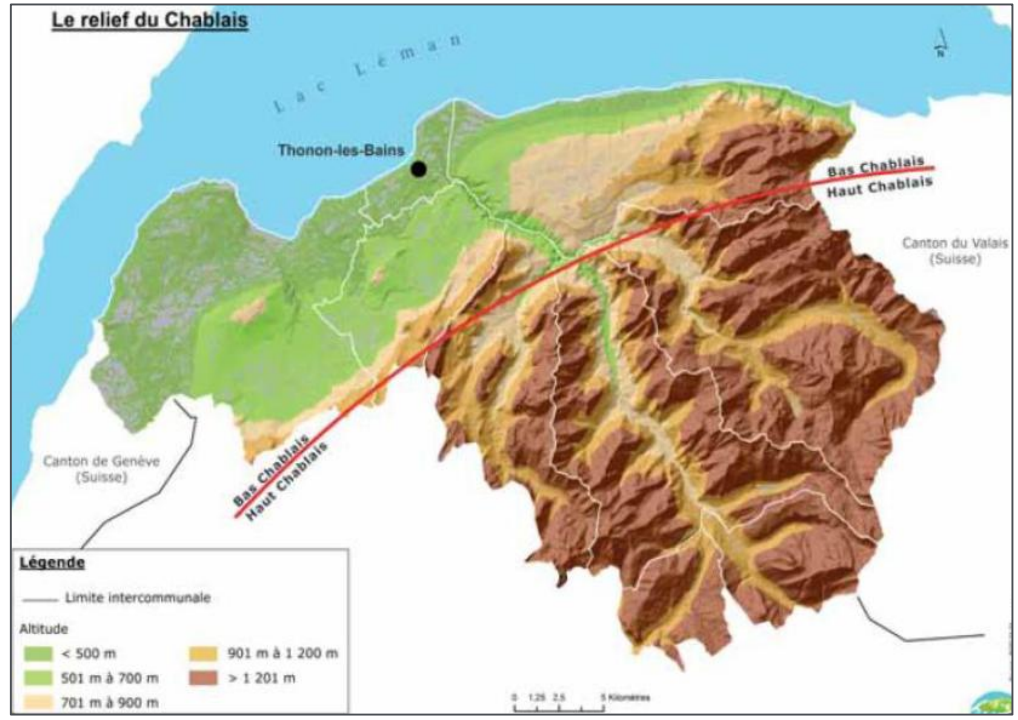
- Le Chablais est **un territoire enclavé,** au sein de plusieurs **« *barrières* » naturelles** (lac et montagnes) et **frontalières** (frontières avec les Cantons de Genève, de Vaud et du Valais),

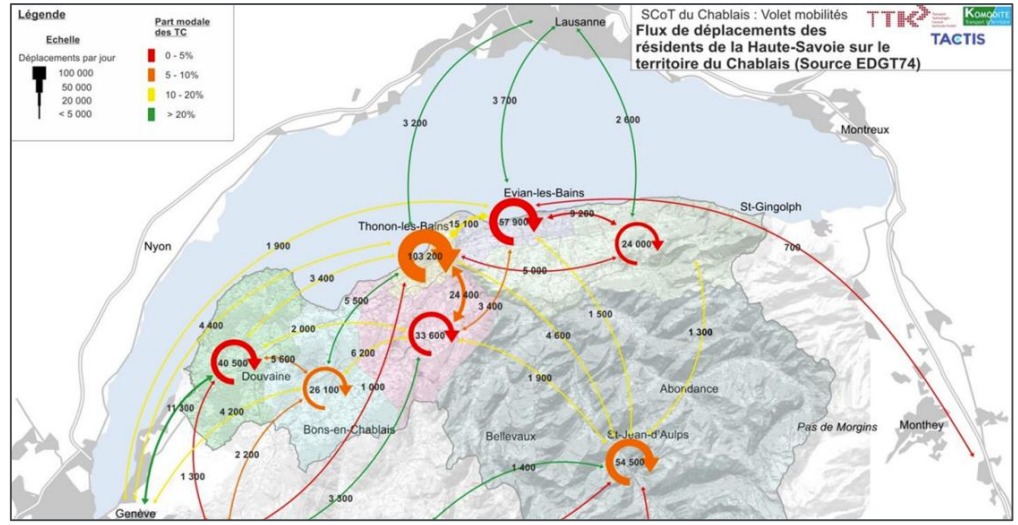
- Du point de vue des mobilités : le territoire subit une congestion croissante en période de pointe au niveau des principaux points durs routiers (carrefour de Douvaine, pont de la Dranse, traversées des bourgs sur la RD n°1005, RD n°903 et douanes de Saint-Gingolph), ce qui génère non seulement une augmentation des temps de parcours d'accès au territoire, mais aussi des nuisances liées au trafic dans les bourgs et villages traversés par les routes,

- En 2016, 86 % des déplacements en lien avec le Chablais sont internes au territoire, dont 21 % internes à la commune de Thonon-les-Bains,

- Les flux d'échange sont quant à eux principalement réalisés avec la commune de Genève (5 % du total des déplacements), et le Canton de Vaud (2 % du total des déplacements),

- La part modale des transports en commun reste faible sur les différentes origines et destinations, à l'exception des déplacements vers Lausanne et Genève (plus de 10 %, voire de 20 % de part modale).





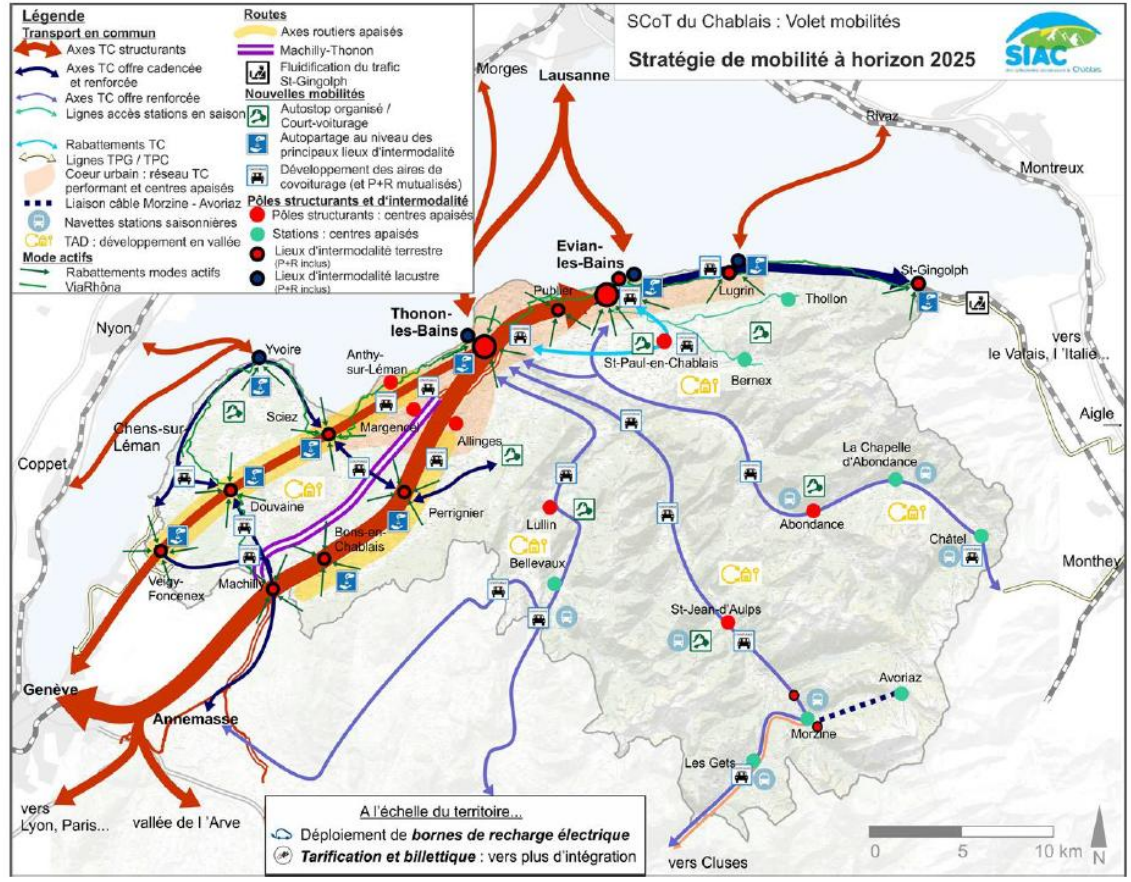
ORIENTATIONS GENERALES

STRATEGIE DE MOBILITE A HORIZON 2035 A L'ECHELLE DU CHABLAIS

Le déploiement de la stratégie multimodale pour le Chablais consiste en une montée en puissance progressive des infrastructures et des services de mobilité et de transport.

A l'horizon 2025, la structuration des infrastructures routières est poursuivie et permet l'apaisement des routes départementales.

La mobilité poursuit sa structuration autour du réseau EVA'D tel que déployé en 2025 sur la Commune de Publier.

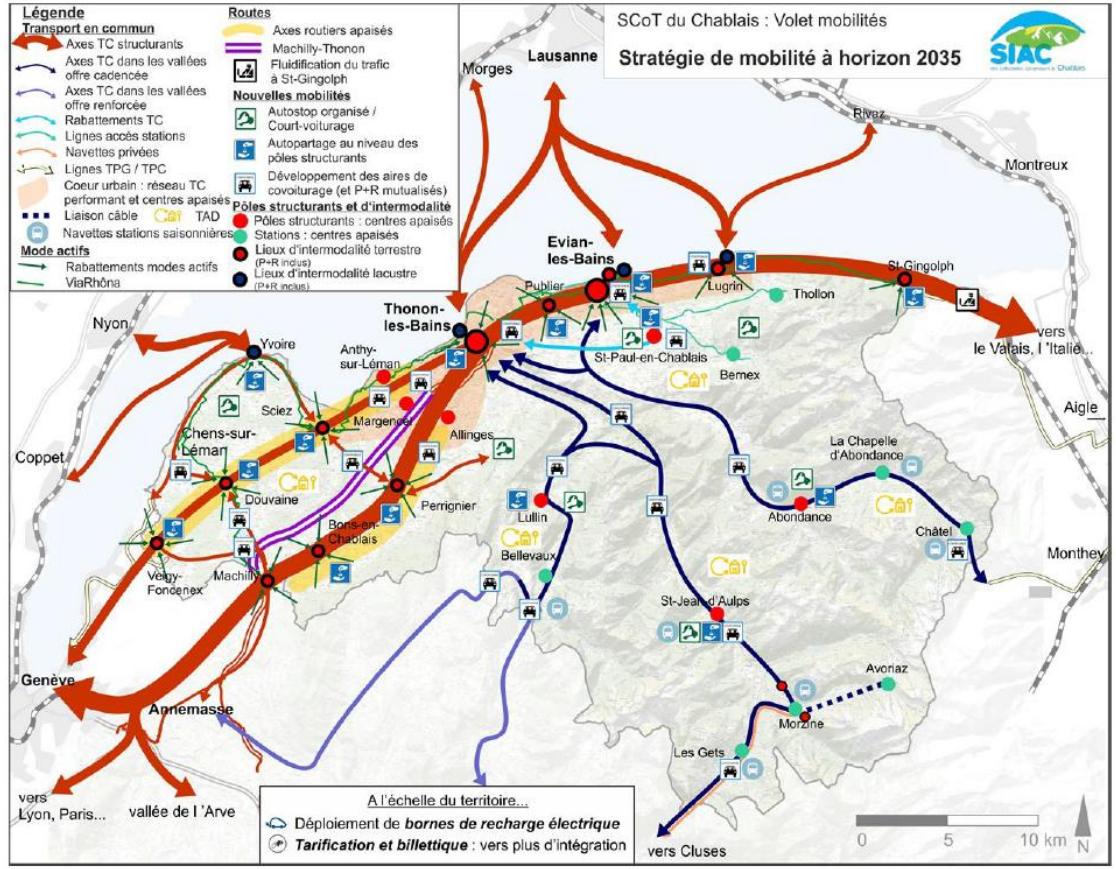


ORIENTATIONS GENERALES

En 2035, la réouverture de la ligne Sud Léman entre Evian-les-Bains et Saint-Gingolph permettra d'envisager la desserte du tour complet de lac Léman par le rail. Les gares desservies seront devenues des pôles de rabattements multimodaux où la diversité et la qualité des services seront désormais des atouts pour l'intensification du recours aux transports en commun.

Toutes les infrastructures seront opérationnelles et structurantes :

- Montée en puissance des transports en commun dans les vallées, cadencés et opérationnels,
- RER Sud Léman bouclé,
- 1 à 2 liaisons lacustres opérationnelles.



ORIENTATIONS PROPRES A PUBLIER

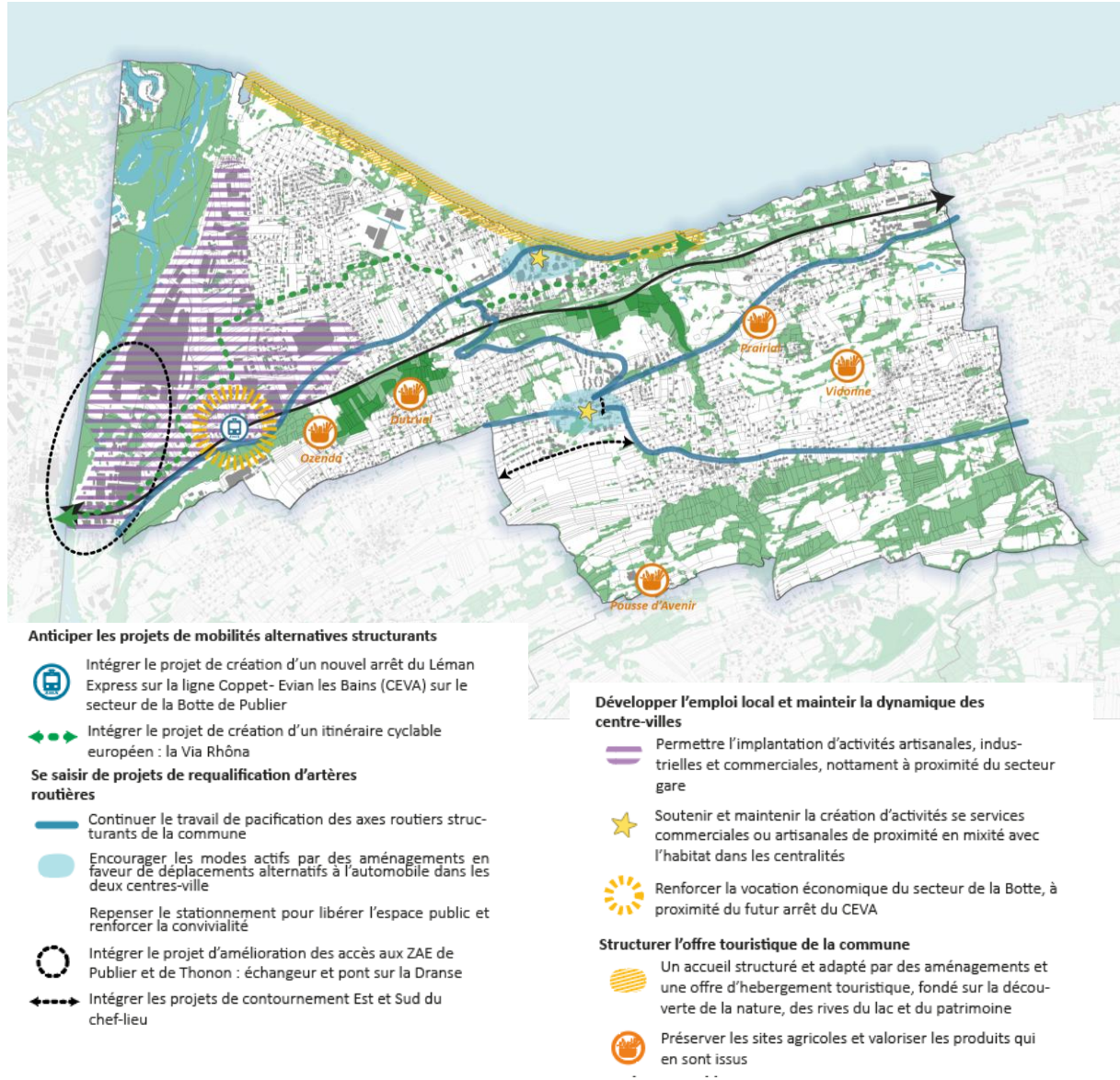
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

2.1 Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'emploi et à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

- Anticiper les projets de mobilités alternatives structurants à venir sur le territoire (portés par la CCPEVA) :
  - En mobilisant les surfaces nécessaires au Léman Express dans la perspective de la création d'un nouvel arrêt à Publier : voies et arrêt du Léman Express sur la ligne Coppet/Evian-les-Bains sur le secteur de la Botte,
  - En préservant les emprises foncières nécessaires pour le déploiement de la Via Rhôna,

- Se saisir de l'opportunité de la requalification d'artères routières et de projets routiers pour le déploiement des espaces réservés pour les mobilités douces :
  - Les contournements Est et Sud du Chef-Lieu et le traitement d'espaces publics qualitatifs et généreux pour les mobilités actives,
  - La poursuite du déploiement d'un réseau de sentes piétonnes et de pistes cyclables sécurisées, en continuité du réseau existant, notamment entre le Chef-Lieu et le Plaine d'Amphion-les-Bains et avec les communes voisines de Publier,

- Lier le développement économique à celui des transports en commun, en encourageant l'implantation des nouvelles entreprises, de commerces et de services à proximité du futur arrêt de la ligne CEVA sur le secteur de la Botte, dans un objectif de création d'un quartier d'entrée de ville regroupant une mixité d'usages (mobilité, logements, activités de services et activités tertiaires).



ORIENTATIONS PROPRES A PUBLIER

POLE MULTIMODAL STRUCTURANT

La structuration de la politique en matière de déplacement du territoire communale s'articulera autour notamment de l'anticipation de la création d'un nouvel arrêt du Léman Express sur la ligne Coppet/Evian-les-Bains sur le secteur de la Botte. Les objectifs en matière d'aménagement sont les suivants :

- conforter la vocation de « *hub intermodal* » par l'amélioration de l'accessibilité par les déplacements alternatifs à l'automobile (mobilités douces, transports collectifs routiers, parking de co-voiturage, autopartage, etc…) et des conditions de stationnement,

- Renforcer les fonctions urbaines du secteur de la Botte (activités, équipements, commerces, hébergements, etc…), à la fois pour développer les services à destination des habitants et des usagers du futur arrêt et pour accueillir des entreprises pouvant profiter des conditions d'accessibilité idéales,

- Rendre attractifs les lieux d'intermodalité par des aménagements urbains de qualité (éclairage, cheminements, qualité des matériaux, végétalisation…),

- Un réaménagement et une structuration des voies de circulations au sein et aux abords du secteur, dans un objectif d'apaisement des circulations, de mises en sécurité et d'augmentation des pratiques de déplacements par modes actifs (marche, vélo).

MAILLAGE CYCLABLE ET PIETON DU TERRITOIRE

L'OAP mobilités et transports comporte un volet spécifique sur le maillage cyclage et piéton de la commune. Il porte à la fois sur le maintien et le renforcement de l'offre existante orientée vers les loisirs et le tourisme et également sur la création de nouveaux parcours dont l'objectif est de déployer un réseau cyclable et piéton s'adressant aux usagers du quotidien. Ainsi, sont définis les principes d'aménagements suivants :

- La priorisation du développement des infrastructures cyclables et piétonnes sécurisées depuis les pôles multimodaux structurants vers les pôles générateurs de déplacements/bassins de vie,

- Le renforcement des aménagements cyclables et piétons afin d'assurer un maillage entre les différentes polarités de la commune (pôles multimodaux, Chef-Lieu, zone d'activité…),

- Poursuivre l'aménagement de la Via Rhôna, ainsi que le développement de l'offre de services complémentaires à cet aménagement tels que le développement d'un réseau de structures d'hébergements de type « *accueil vélo* »,

- Le maintien et l'amélioration des tracés utilisés pour les circuits de randonnée existants et la mise en place d'un véritable maillage visant à assurer la continuité des cheminements.

ORIENTATIONS PROPRES A PUBLIER

MAILLAGE CYCLABLE ET PIETON DU TERRITOIRE (SUITE)

Le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires pour lesquels toute voie en impasse sera évitée, sauf contraintes techniques avérées.

Les tracés des itinéraires seront définis de manière à faciliter les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc.

La mise en œuvre d'un réseau de cheminements piétons nécessite la sécurisation de certaines sections de voierie ou l'aménagement de sections de cheminement. Dans ces deux cas des emplacements réservés sont envisagés.

Le plan de zonage fait mention des emplacements réservés dédiés spécifiquement au développement du réseau piétonnier afin d'en assurer son renforcement et créer des continuités.

En lien avec l'OAP TVB, le développement des mobilités douces devra être concilié avec la préservation des trames écologiques. Afin de créer une trame mixte à la fois mobilité douce/trame verte, il sera essentiel de :

- Maintenir un substrat non imperméabilisé (tout en prenant en compte le confort des usagers, notamment l'accessibilité aux PMR) et n'impactant pas la continuité des sols,
- Maintenir des abords végétalisés et à minima des bandes enherbées (minimum 1 mètre de chaque côté) en bord de chemin, gérés de manière extensive,
- Ne pas clôturer les abords des cheminements.

L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux devra être réalisée :

- Pour les vélos, il s'agira en particulier de mettre en place d'une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons,
- Pour les itinéraires piétons et cyclables, l'installation de bancs (pour les personnes âgées et les familles) est fortement recommandée afin de faciliter la pratique de la marche, ainsi que la généralisation des principes de jalonnements sur toute la commune.

Ces continuités constitueront un principe de jalonnement piétonnier sur l'ensemble de la commune à destination des personnes peu coutumières du territoire mais également aux habitants et résidents de la commune dans un objectif de renforcer les déplacements actifs du quotidien.

ORIENTATIONS PROPRES A PUBLIER

MOBILITES AUTOMOBILES

L'amélioration des conditions de déplacements constitue un volet essentiel de la stratégie d'animation, d'apaisement et de mise en sécurité des déplacements notamment au sein du Chef-Lieu.

Ainsi, les futurs aménagements devront prendre en compte les objectifs suivants :

- Mettre en œuvre les projets de contournement du Chef-Lieu, lors du réaménagement global du chef-lieu et réorganiser la circulation (nature des voies, sens de circulation, espaces de voirie partagés, stationnement…),

- Un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, …) que dans da gestion et sa règlementation (vitesse autorisée, règlementation du stationnement). Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers et hameaux. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet de coupure au sein des quartiers notamment pour las modes doux. Les voies de desserte répondent à des fonctions et un usage de proximité. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

STATIONNEMENT

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Ces derniers devront limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer un traitement qualitatif (plantations, matériaux locaux, …).

Les stationnements réalisés dans un volume bâti, tels que les garages devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans leur environnement. Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public. Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage. La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace des places communes à plusieurs projets seront recherchée. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

LIVRAISON

L'implantation d'une activité économique nécessite l'aménagement de places pour les livraisons. Celles-ci devront être suffisamment dimensionnées et localisées de manière à faciliter leur utilisation et ce, sans occasionner de gêne pour le fonctionnement des espaces publics. Sont par exemple à éviter les créations d'espaces de livraisons sur des sites gênant la visibilité et la sécurité des autres modes.

03 Dispositions applicables aux OAP thématiques

Trame verte, bleue et noire

03 Dispositions applicables des OAP thématiques
Trame verte, bleue et noire

SITUATION ET CONTEXTE

La trame verte et bleue est une politique publique initiée en 2007 et introduite dans le code de l'environnement en 2009 afin de réduire la fragmentation des habitats naturels et semi-naturels et de mieux prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement du territoire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité, espaces où la biodiversité est la plus riche, et de corridors, voies de déplacement pour les espèces entre les réservoirs.

La notion de **trame noire** s'ajoute à celle de la trame verte et bleue afin de lutter contre la pollution lumineuse et de favoriser le déplacement de la biodiversité nocturne. Celle-ci doit être constituée de réservoirs et de corridors caractérisés par la qualité de l'obscurité nocturne.

La **préservation des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité contribue au maintien des services rendus par les écosystèmes** : épuration des eaux, fertilité des sols, pollinisation, prévention des inondations, régulation des crues, amélioration du cadre de vie… Elle contribue à l'amélioration de la qualité et la diversité des paysages. Elle peut également favoriser l'innovation et la dynamique économique d'un territoire. L'ensemble de ses bienfaits bénéficie à la qualité de vie et à l'attractivité des territoires.

APPLICABILITE

L'OAP thématique « *Trame Verte et Bleue* » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement et identifiées au L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme (CU) : l'OAP doit définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. **Celle-ci s'inscrit sur l'ensemble du territoire communal et est opposable dans un rapport de compatibilité. Par sa souplesse, l'OAP pose des principes d'actions avec une marge de manœuvre.**

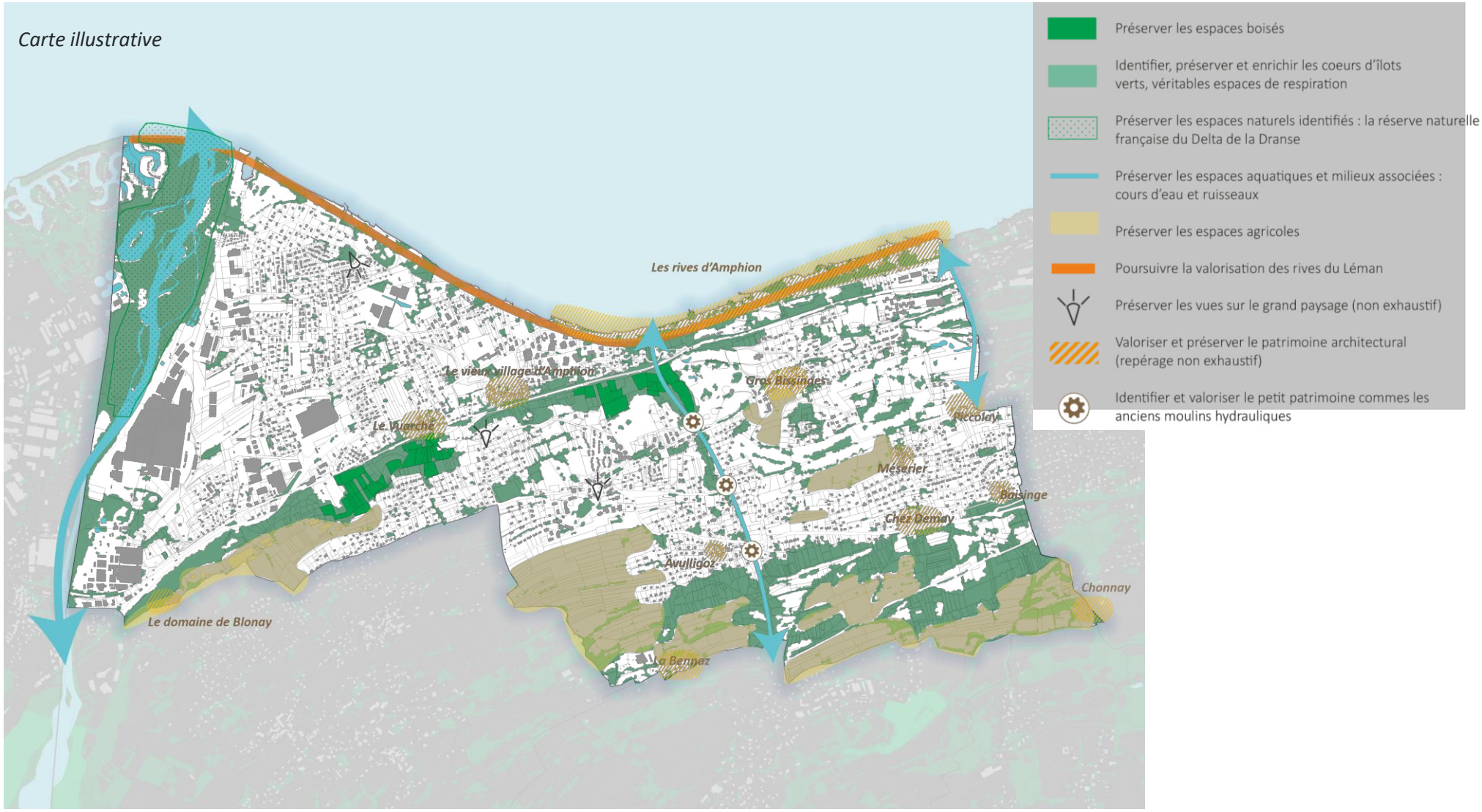
Les dispositions peuvent contenir des objectifs et orientations croisant la mise en œuvre de la TVB, la préservation et le confortement de la végétation, le paysage, les déplacements actifs, les équipements touristiques, la gestion alternative des eaux pluviales, la protection contre les inondations...

Les différents principes décrits ci-après devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux orientations figurants dans les OAP des secteurs qui en sont dotés et en compléments des aspects règlementaires dictés par le PLU (zonage/règlement).

OBJECTIFS

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés,
- Maintenir le caractère préservé des continuités écologiques de la commune,
- Améliorer la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés en augmentant la perméabilité et la qualité de la trame verte urbaine et agricole (préconisations sur la perméabilité des clôtures/barbelés, les haies diversifiées, l'utilisation d'essences végétales locales, la requalification des espaces urbains non végétalisés…), en confortant les coupures vertes existantes et en créant de nouveaux espaces verts (part d'espaces végétalisés imposée dans chaque opération…),
- Préserver les paysages et l'environnement par une meilleure adaptation de l'éclairage artificiel la nuit (notamment sur la partie basse de la commune),
- Préserver la continuité des sols et le maintien de leurs fonctions (support de biodiversité, infiltration des eaux de pluie…) via la désimperméabilisation et la renaturation des sols et la délimitation de l'emprise de pleine terre (DEPT) dans les projets d'aménagements,
- Identifier des passages de mobilité douce non imperméabilisés au sein des nouveaux aménagements afin de concilier le développement des mobilités et la préservation des trames écologiques.

03 Dispositions applicables des OAP thématiques
Trame verte, bleue et noire



1. Préserver les éléments de la trame verte et bleue identifiés au document graphique

POUR LES CORRIDORS ECOLOGIQUES, RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET ZONES AGRICOLES IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Afin de préserver au maximum la trame verte et bleue communale, **les aménagements sur ces espaces supports de la trame verte et bleue sont interdits** (à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole).

En cas d'implantation d'un nouvel aménagement à l'interface d'un corridor ou d'un réservoir de biodiversité, **une attention particulière devra être portée à la localisation des zones aménagées**. Ces dernières devront être orientées de façon à maintenir au mieux les continuités à l'intérieur et à l'extérieur de la zone (disposition parallèle des bâtiments…). Le projet prévoira également de prolonger au maximum la trame verte et bleue à son échelle via un prolongement végétal linéaire ou en pas japonais.

En cas d'implantation d'un projet à l'interface avec les milieux naturels et agricoles, **le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces environnants devra se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu situé à proximité**. Une transition douce végétalisée devra être aménagée de façon diversifiée et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux. La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage et de limiter les conflits d'usages avec les activités agricoles.

L'ensemble des principes d'aménagement développés dans la partie suivante devront également être intégrés aux projets d'aménagement situés sur ou à l'interface d'un corridor ou d'un réservoir de biodiversité.

LES COURS D'EAU : POUR LES COURS D'EAU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

- Le long des cours d'eau identifiés, **le caractère naturel des berges devra être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la partie sommitale des berges,**
- Dans la mesure des possibilités, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées,
- **La couverture végétale existante en bordure des cours d'eau devra être maintenue et entretenue**. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles devront être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation (espèces locales non exotiques et non invasives),
- Seul l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans **le respect de leur caractère naturel** (à préserver ou à restaurer) **et perméable.**

1. Préserver les éléments de la trame verte et bleue identifiés au document graphique

ZONES HUMIDES

Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.

Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

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

La couverture végétale existante en bordure des zones humides devra être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur des zones humides, elles devront être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation (espèces locales non exotiques et non invasives de type : Aulne, Frêne, Saule Pourpre, Roseau, Massette…).

La lutte contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes sera intégrée dans la gestion des espaces sur l'ensemble de la commune. De plus, les espèces végétales introduites sur le territoire seront réglementées à l'aide de l'article L.151-18 afin d'interdire les EEE végétales (voir annexe). Cette prescription est mise en place sur l'ensemble des zonages afin d'éviter la création de nouveaux foyers et leur prolifération.

2. Renforcer la trame verte et bleue de la commune

PRINCIPES APPLICABLES A TOUTE AUTORISATION D'URBANISME

- Prise en compte de la topographie dans un projet : la **topographie naturelle du site devra être respectée**. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement),

- Maintien des éléments naturels ou paysagers existants : **les éléments naturels existants devront être préservés au maximum au sein des futurs aménagements** (arbres, haies, bandes enherbées, ripisylves, zones humides, fossés...),

- Gestion des eaux pluviales : **la gestion et l'infiltration à la parcelle par des noues, tranchées drainantes, bassins d'infiltration… seront intégrées** dans chaque nouveau projet afin de gérer à la source les eaux pluviales,

- Aménagement des espaces non bâtis : afin de maximiser la qualité écologique des espaces non bâtis mais également leur fonctionnalité pour le déplacement des espèces, **les dispositions présentées dans les encarts suivants devront être prises en compte :**
    - **La végétalisation,**
    - **Les clôtures et les murs.**

VEGETALISATION

L'ensemble des plantations et des ensemencements réalisés devront être conduits à l'aide de **plants et de semis indigènes, si possible issus de la filière labellisée « *végétal local* »** dans la mesure des disponibilités techniques.

En cas d'indisponibilité ou de quantités insuffisantes, des **plants d'essences adaptées à la région biogéographique** seront utilisés (pas d'essences horticoles ou hybridées ou originaires d'autre région biogéographique).

Les espaces libres seront composés de **trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) composées d'essences locales.** Afin d'aller plus loin, la mise en place **d'aménagements favorables à l'accueil de la faune** est également encouragée (tas de bois mort, muret de pierre sèche, plante grimpante…) sur ces espaces. Plus particulièrement, les haies devront **être multi-strates, diversifiées et composées d'essences locales**.

La mise en place d'une **gestion différenciée** sur ces espaces végétalisés sera à privilégier afin de favoriser la biodiversité.

Il sera **interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toute espèce considérée comme exotique envahissante.**

2. Renforcer la trame verte et bleue de la commune

CLOTURES ET MURS

Les clôtures et les murs représentent les obstacles physiques principaux pour la faune en milieu urbain et rural. Ils entravent le déplacement de la faune et contribuent à la fragmentation des habitats. La question est particulièrement sensible dans une zone « *Corridor* », mais elle se pose également dans les zones urbaines denses car la faune y est tout de même présente.

Il est pour cela important de **prendre en compte la perméabilité des clôtures lors de nouveaux aménagements et de réfléchir à un programme d'actions pour adapter celles déjà existantes**.

La perméabilité d'une clôture dépendra de :

- Sa hauteur totale,
- La présence ou non d'un espace entre le sol et le bas de la clôture,
- La nature de l'obstacle (longueur…) et la présence d'ouvertures.

Les nouveaux aménagements devront :

- **Privilégier la mise en place d'une haie** champêtre d'essences locales à la place d'une clôture,
- **Construire des clôtures perméables à la faune ou des clôtures comprenant des ouvertures de 30 x 30 cm tous les 100 m**,

Afin de participer à l'amélioration des continuités écologiques, le reste du territoire communal devra :

- **Créer des passages au ras du sol**, sous les portails ou à travers les grillages en coupant des mailles (au minimum 15 x 15 cm, 30 x 30 cm idéalement) **tous les 100 m à 200 m**,

- **Faire pousser de la végétation sur les murs et grillages** pour permettre l'escalade de certaines espèces,

- **Supprimer les fils barbelés inutiles et surélever le fil le plus bas à 30 cm** lorsqu'ils se révèlent indispensables.

PRINCIPES APPLICABLES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

- Augmentation de la nature en ville grâce aux aménagements urbains : **Tout projet en extension ou en renouvellement urbain devra permettre d'améliorer la qualité des espaces de nature et de la biodiversité** de la commune via l'augmentation de la part du végétal dans le projet, la création d'îlots verts, la réalisation d'aménagements végétalisés sur les toits ou les murs, la renaturation d'une rivière, le choix qualitatif des essences végétales...

- Maintien et création d'éléments naturels ou paysagers : **les éléments naturels existants devront être préservé au maximum** (arbres, haies, bandes enherbées, ripisylves, zones humides, fossés...) et **les opérations devront permettre la création d'éléments végétalisés diversifiés** (espaces verts, mares, haies…),

- Aménagements végétalisés accompagnant la voirie : **la voie principale de desserte de l'opération sera accompagnée d'un aménagement paysager** (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). De manière générale, **les espaces publics** (bords de route ou de chemin, rond-point, accompagnements de parking ou de bâtiment…) **seront végétalisés et gérés de manière extensive**. L'aménagement de prairies fleuries, de plantes vivaces mellifères ou encore de haies arbustives seront privilégié sur ces petits espaces. L'augmentation de la richesse écologique de ces espaces de petites tailles peut permettre de reconstituer une trame en pas japonais intéressante pour la faune volante,

- Diminuer au maximum l'emprise des surfaces artificialisées : **l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols lors de l'opération doit être limité au maximum** en regroupant les bâtiments, en utilisant au mieux les surfaces (toits végétalisés, parkings ou cheminements non imperméabilisés…).

2. Renforcer la trame verte et bleue de la commune

PRINCIPES APPLICABLES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

- Identifier des passages de mobilité douce pouvant être intégrés à la TVB : Au sein des nouveaux aménagements, **le développement des mobilités douces devra être conciliée avec la préservation des trames écologiques**. Afin de créer une trame mixte à la fois mobilité douce/trame verte, il sera essentiel de :
    - Maintenir un substrat non imperméabilisé (tout en prenant en compte le confort des usagers, notamment l'accessibilité aux PMR) et n'impactant pas la continuité des sols,
    - Maintenir des abords végétalisés et à minima des bandes enherbées (minimum 1 m de chaque côté) en bord de chemin, gérés de manière extensive,
    - Ne pas clôturer les abords des cheminements,

- Intégrer des **aménagements et des micro-habitats favorisant la biodiversité au sein des projet**s (nichoirs…),

- Éviter la prolifération des espèces exotiques envahissantes sur l'ensemble de la commune : Les actions en faveur du traitement des espèces invasives seront poursuivies et développées jusqu'à éradication. Le traitement des bords de route et des cours d'eau effectué par les gestionnaires et propriétaires devra suivre les préconisations d'usage pour éviter la prolifération de ces espèces. En outre, il sera **interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toute espèce considérée comme exotique envahissante**. Les essences locales et endémiques sont à privilégier sur l'ensemble de la commune.

2. Préserver et restaurer la trame noire communale

PRINCIPES APPLICABLES A TOUTE AUTORISATION D'URBANISME

Dans le cadre de nouveaux aménagements ou de réaménagements, les différents leviers suivants devront être mis en place afin de diminuer la pollution lumineuse des éclairages (publics et privés) sur la commune.

DIRECTION - SUPPRIMER LES EMISSIONS DE LUMIERE EN DIRECTION DU CIEL ET DES MILIEUX NATURELS

Éclairer juste, implique de bien orienter la lumière vers la zone à éclairer, en évitant toute déperdition vers le ciel au-dessus de l'horizontale, contribuant à la formation du halo lumineux, et vers les milieux naturels situés à proximité. Un éclairage mal orienté peut aussi être intrusif (lampadaires à hauteur de fenêtre, projecteurs, dont la lumière pénètre à l'intérieur des habitations) avec des effets possibles de perturbation du sommeil, d'éblouissement, de perte d'intimité.

L'orientation au-dessus de l'horizontale est exprimée en ULOR ou ULR.

L'utilisation de lampadaires qui dirigent la lumière vers le bas (en dessous de l'horizontal) et uniquement sur le lieu qui doit être éclairé = ULOR < 1 % sera privilégiée. La présence d'un capot afin de masquer l'ampoule pourra être ajouté sur des éclairages existants afin d'éviter la diffusion de lumière vers le ciel, vers les milieux naturels ou vers la façade des installations.

COULEUR – PRIVILEGIER LES COULEURS DE LUMIERE LES MOINS IMPACTANTES POUR LA BIODIVERSITE

La lumière est caractérisée par un spectre d'émission, perçu comme une « *couleur* » résultante d'une somme d'émissions énergétiques à différentes longueurs d'onde (mesurées en nanomètres - nm), et fortement influencée par sa composante dominante. Le spectre d'émission se représente sous la forme d'une distribution spectrale correspondant à la quantité d'énergie émise à chaque longueur d'onde par la source lumineuse.

En fonction d'une émission plus importante dans les courtes (domaine du violet/bleu) ou les grandes longueurs d'ondes (domaine du rouge), le ressenti de la lumière blanche est d'aspect froid (bleuté) ou chaud (orangé) : cette notion est caractérisée par la température de couleur (mesurée en Kelvin, illustration suivante).

Il convient de privilégier les ampoules à tonalités chaudes et de s'assurer qu'il n'y a pas d'émission dans l'ultraviolet pour le respect de la faune nocturne. Une température de couleur inférieure ou égale à 2700 K (2400 K sur et à proximité des secteurs à enjeux : réservoirs de biodiversité et corridors) sera mise en place. Les lampes à sodium haute pression ou les LED ambrées sont les plus adaptées pour préserver la biodiversité.

PUISSANCE – LIMITER LA PUISSANCE ET L'INTENSITE DE LA LUMIERE EMISE

Les niveaux d'éclairement **peuvent être adaptés avec des systèmes de régulation-variation de puissance** (centralisés à l'armoire ou installés au point lumineux, type ballast électronique). Ils permettent d'abaisser l'intensité lumineuse des lampes aux heures creuses de la nuit, sans que cela ne soit réellement perceptible par l'usager.

Ainsi, une réduction de la tension d'alimentation de la lampe de 26 % (170 V) permet de réduire de 45 % sa puissance et donc le flux lumineux émis. Les matériels les plus évolués permettent également d'ajuster les niveaux d'éclairement dès l'allumage, pour pallier le surdimensionnement fréquent des installations.

Pour les éclairages ne pouvant faire l'objet d'extinction à horaires fixes ou de mise en place de déclencheurs, la diminution de l'intensité lumineuse des éclairages en cours de nuit sera mise en place grâce à des systèmes de régulation-variation de puissance.

DUREE – ADAPTER LA TEMPORALITE DE L'ECLAIRAGE AUX BESOIN REELS

L'éclairage peut être adapté en limitant les durées de fonctionnement au strict nécessaire (sécuritaire notamment). Afin **d'éclairer seulement lorsque cela est indispensable**, sera privilégiée :

- **La mise en place d'équipements de détection de présence/de mouvement,**
- **L'extinction à des horaires fixes** (hors horaires d'utilisation, 23 h – 5 h…).

AUTRES RECOMMANDATIONS – CHOISIR LA LOCALISATION DE L'ECLAIRAGE

- **Privilégier l'installation de l'éclairage sur les façades des bâtiments** plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments,
- **Limiter la hauteur maximale d'installation** des éclairages, sur mât ou en façade **à 3 m,**
- **Espacer les candélabres** (minimum 50 m de distance),
- **Aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau**, ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau,
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses…) si elles ne sont pas situées en façade, **ne devront être implantées que dans un rayon de 5 mètres autour du bâtiment** nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer,
- **Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 mètres** à partir du bâtiment.

Publier
Amphion