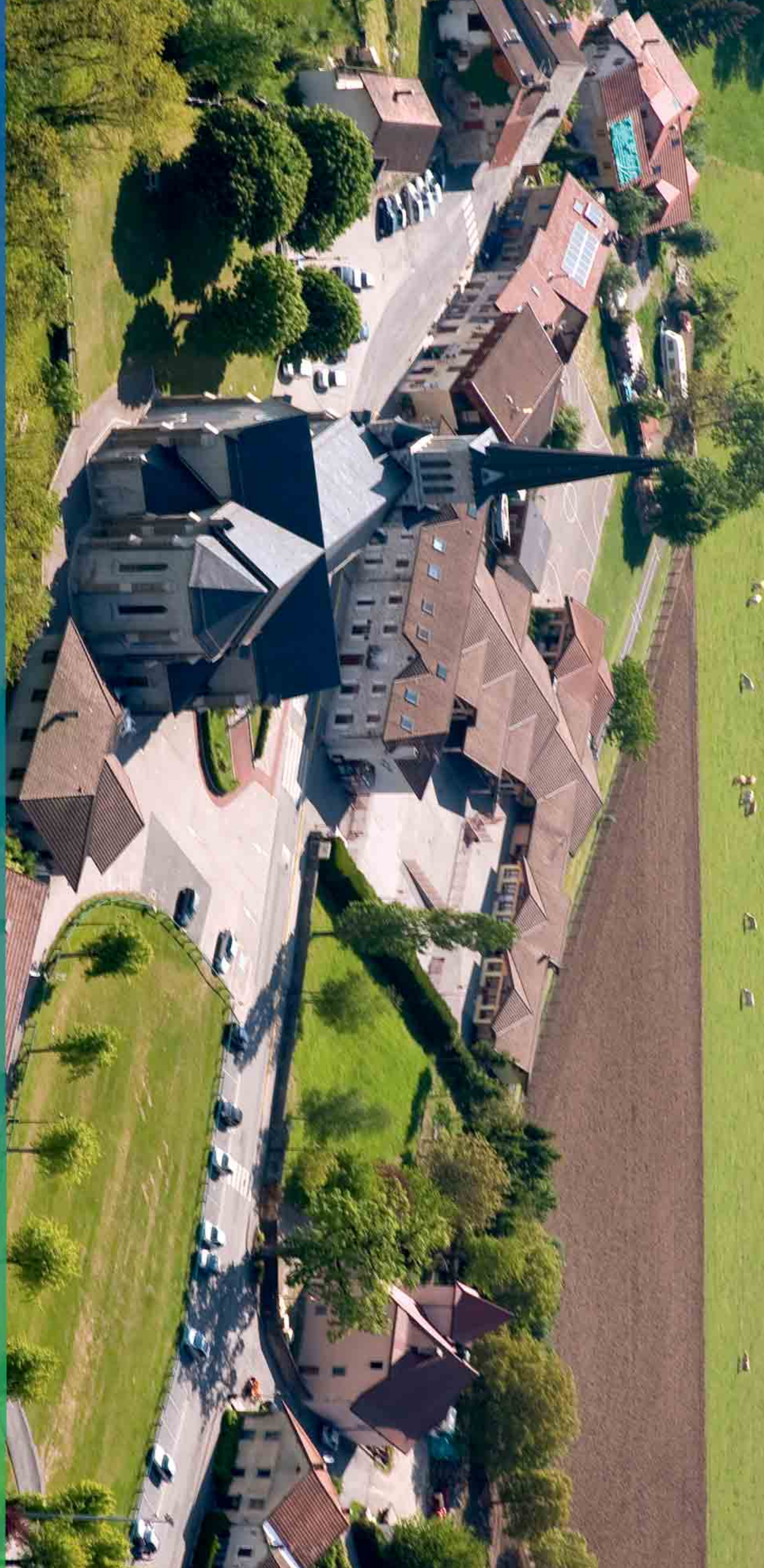
Villages

bulletin d'informations municipales



N° SPÉCIAL PLU

PADD

P.4 > Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU

P.11 > Projet de Plan Local d'Urbanisme

DÉROULEMENT DE LA DÉMARCHE DU PLU

Lancement
Décembre
2015

1

Le diagnostic

Où en est le territoire ?

Diagnostic et
Etat initial de l'Environnement

Réunion Publique
3 février 2016

Evaluation Environnementale

Concertation

2

Le projet

(PADD)

Quel projet pour le territoire à 10-12 ans?

Réunion Publique
10 mai 2016

3

Les règles

Définition du zonage et du règlement

Quelles règles communes se donner pour mettre en œuvre ce projet?

Réunions Publiques
Été 2016

Arrêt
Septembre 2016

4

La procédure de validation

Approbation
Début 2017

Chers Fillingeoises et Fillingeois,

Vous trouverez dans les pages de ce numéro spécial de votre habituel bulletin municipal, une présentation de la démarche de révision de notre Plan Local d'Urbanisme. Notre équipe a souhaité réaliser ce document afin que chacun puisse être sensibilisé aux enjeux d'un tel projet, et puisse au mieux avoir l'occasion de s'exprimer lors de l'enquête publique.
Quatre réunions publiques ont été organisées. La première a été consacrée à l'exposé des éléments de diagnostic sur la situation de notre commune en terme de population, d'urbanisme et de tous sujets à même d'être utiles à la constitution d'un projet de PLU. Les éléments de cette première présentation ne sont pas repris dans les pages qui suivent. En effet, ce diagnostic ne constitue pas le projet à proprement parler, même si bien sûr, cela constitue l'une des bases importantes sur laquelle il se fonde.
Toutefois, ce diagnostic est consultable sur le site internet de notre commune. Deux parties forment ce numéro : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'abord. C'est un élément obligatoire de la démarche. Son propos est de formaliser les objectifs que la commune se fixe pour le temps de la validité du nouveau PLU. Ensuite le plan de zonage et le règlement sont quant à eux, les traductions réglementaires et concrètes des objectifs définis par le PADD.

La révision d'un PLU est l'une des choses les plus importantes de la vie communale et par conséquent l'une des plus délicates. En effet, le PLU est le document où les intérêts privés des propriétaires se confrontent le plus concrètement à l'intérêt général. La définition de l'intérêt général est ici en partie dépendante de la définition qu'en donne l'équipe municipale en place. Je dis en partie, simplement parce que l'Etat et ses services, ainsi que l'évolution règlementaire nationale pèsent considérablement sur les décisions qui sont à prendre. Pour Fillinges, l'obligation imminente d'atteindre 25% de son parc de logements en logements aidés et la mise en application obligatoire des lois SRU, ALUR et GRENELLE, entre autre… conduisent à faire évoluer à la baisse notre consommation de terrain pour construire et par conséquent à densifier nos nouvelles constructions. Le Schéma de COhérence Territoriale des Trois Vallées (SCOT) auquel nous appartenons (consultable sur le site du même nom) apporte aussi des orientations que nous devons mettre en œuvre. Même si ce carcan règlementaire reste lourd et parfois complexe il est de notre devoir de le considérer avec responsabilité. En effet, qui aujourd'hui n'admettrait pas qu'il est nécessaire d'être attentif à deux phénomènes essentiels à toute réflexion sur l'avenir de notre commune. Son attractivité, d'une part, qui conduit de nombreuses nouvelles familles à souhaiter vivre chez nous et dont la demande valorise sans cesse le prix du terrain à bâtir ; tandis que les jeunes issus de nos familles ne trouvent pas de logement adéquat pour s'établir dans un village qu'ils aiment et d'autre part, la nécessité de conserver le caractère rural de notre commune pour la qualité de vie que cela suppose, et donc de préserver notre patrimoine naturel et agricole. En d'autres termes, il nous faut trouver un équilibre entre un village dont l'aspect demeurerait très majoritairement fait d'habitats individuels de plus en plus onéreux qui concentrerait seulement une population de plus en plus aisée au détriment des habitants d'origine et des plus modestes d'entre nous et une cité ayant perdu son identité rurale aux portes d'Annemasse Agglo qui donnerait à voir des immeubles en nombre à proximité d'un parc naturel. Je crois et vos conseillers avec moi, qu'il est possible de trouver une voie d'équilibre, et c'est ce que le projet que nous vous soumettons se propose de trouver. Il reste une place dans ce projet pour l'habitat individuel, l'habitat groupé ou dit intermédiaire offrira un moyen utile à la mixité sociale, la place faite au collectif n'est pas majoritaire et le volume des bâtiments qui abriteront des appartements ne seront pas plus hauts que les bâtiments du même type qui existent déjà (une petite exception sera faite dans un projet communal au Pont de Fillinges pour un étage de plus). D'autre part, un véritable effort a été fait pour préserver les espaces naturels et agricoles et pour apporter des opportunités de règlement des problèmes de transport et de circulation qui altèrent notre qualité de vie. Toutefois, quoiqu'il advienne le "Fillinges" d'aujourd'hui et de demain ne sera jamais semblable à celui d'hier. L'évolution du monde comme le temps qui passe suppose une perte et quelques sacrifices parfois, mais le progrès s'accompagne également de grands bénéfices. Il nous appartient collectivement de choisir et d'agir pour limiter les pertes et maximiser les gains tout en donnant un sens humain à notre futur.

Quelle que soit la qualité d'un projet de PLU, aussi purs que soient les intentions et l'investissement de ceux qui l'ont bâti, il ne satisfera pas tout le monde, aussi l'enquête publique qui s'ouvrira doit être le lieu de votre expression. Je forme des vœux pour que votre participation à celle-ci soit empreinte de responsabilités et riche en propositions constructives. Mon équipe et moi-même serons attentifs à vos observations et tenterons chaque fois que possible d'amender le projet en tenant le plus grand compte de vos propositions.

En fin de premier trimestre de l'année qui vient, le nouveau PLU sera achevé et entrera en application pour une période de 10 ans au terme de laquelle les choses évolueront encore pour un projet à redéfinir. D'ici à décembre, il vous appartient de réfléchir et de vous exprimer lors de l'enquête publique qui s'ouvrira dès que possible. Vous aurez alors accès à la mairie et sur son site internet à l'ensemble des documents et pourrez approfondir en détail votre analyse. Jusque-là le site internet et ce document vous aideront je l'espère à aborder plus facilement ce moment important que constitue la révision de notre PLU. Bonne lecture à tous !

Bruno Forel

Sommaire

Axe 1 : Donner de la lisibilité à la commune en développant son attractivité et en la connectant aux territoires alentours.

- Objectif 1 : Améliorer la visibilité de la commune, notamment au regard de son statut de lieu de transit, en renforçant les principaux secteurs et en leur donnant une vocation précise.
- Objectif 2 : Accompagner le développement démographique de la commune.
- Objectif 3 : Développer un habitat diversifié et peu consommateur d'espace.
- Objectif 4 : Connecter la commune avec les territoires extérieurs.
- Objectif 5 : Pérenniser l'activité agricole sur le territoire et développer le tourisme.
- Objectif 6 : Développer l'attractivité du territoire à travers une offre d'emploi, d'activités et de commerces correspondant au statut de pôle de Fillinges

Axe 2 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et garantir un cadre de vie agréable et préservé.

- Objectif 1 : Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Objectif 2 : Améliorer et sécuriser les déplacements tous modes (motorisés et modes doux) au sein de la commune.
- Objectif 3 : Préserver les paysages urbains et naturels de qualité de Fillinges.
- Objectif 4 : Améliorer les continuités écologiques du territoire et les connexions avec les territoires voisins.
- Objectif 5 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets.
- Objectif 6 : Développer les énergies renouvelables sur la commune.
- Objectif 7 : Gérer les ressources de manière durable.

Code de l'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques

- **d'aménagement**,
- **d'équipement**,
- **d'urbanisme**,
- de **paysage**,
- de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ,

2° Les orientations générales concernant

- l'**habitat**,
- les **transports** et les **déplacements**,
- les **réseaux d'énergie**,
- le développement des **communications numériques**,
- l'**équipement commercial**,
- le **développement économique et les loisirs**,

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1 : Donner de la lisibilité à la commune en développant son attractivité et en la connectant aux territoires alentours

<u>Objectif 1</u> : Améliorer la visibilité de la commune, notamment au regard de son statut de lieu de transit, en renforçant les principaux secteurs et en leur donnant une vocation précise

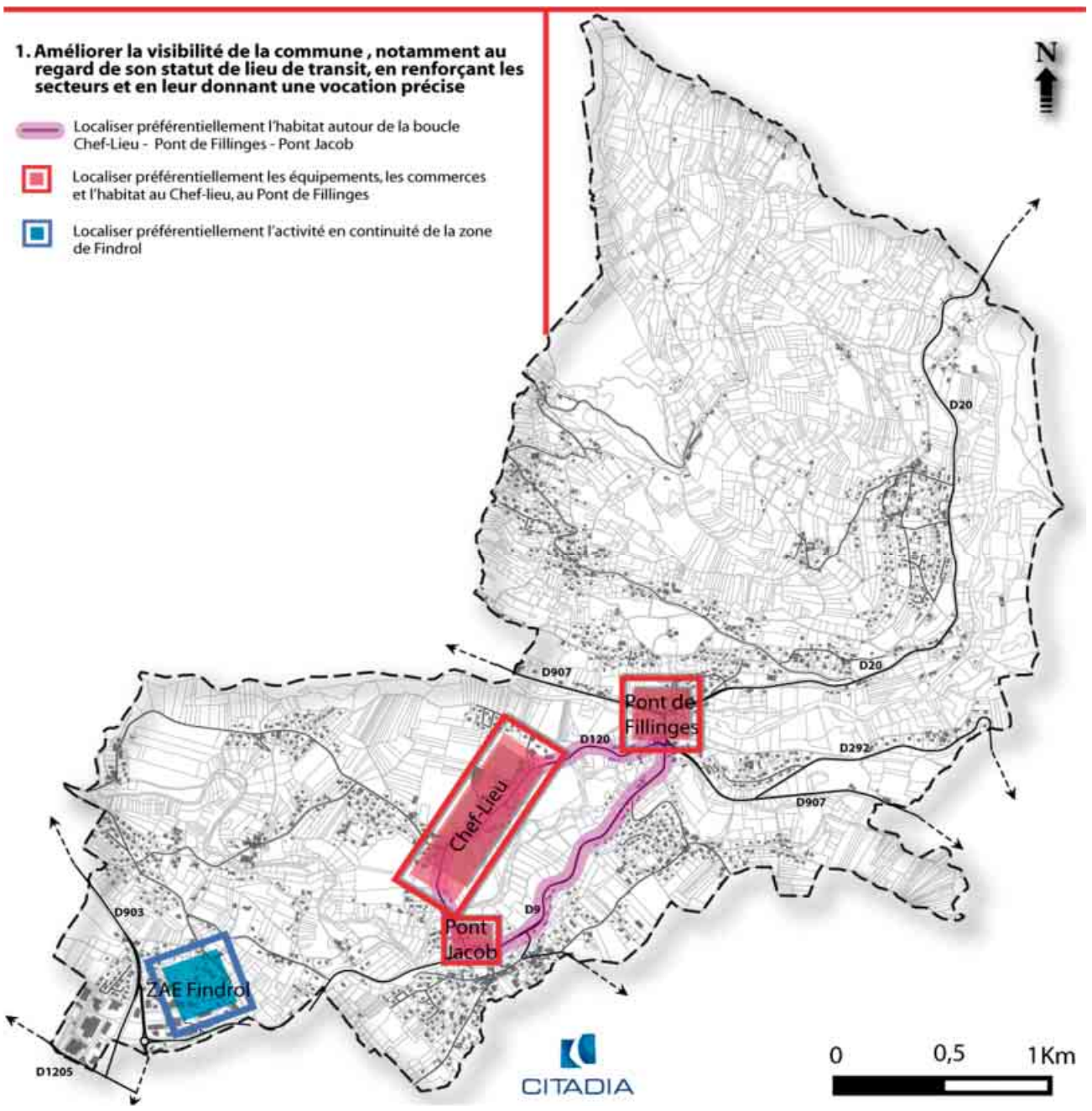
Aménagement du territoire

- **Développer** prioritairement et principalement **l'urbanisation** sur le Chef-Lieu, le Pont de Fillinges, Pont Jacob pour le développement de l'habitat et à l'est de la zone d'activités économiques de Findrol pour le développement de l'activité.
- Le développement de l'habitat se fera principalement autour de la boucle Pont de Fillinges, Chef-Lieu, Pont Jacob.

- **Réinvestir la centralité historique** en développant le Chef-Lieu

- Localiser préférentiellement les **équipements**, les **commerces** et **l'habitat** au **Chef lieu** et au **Pont de Fillinges**

- **Développer le haut débit** sur la commune, notamment au Chef-Lieu et dans les zones d'activités



Axe 1 : Donner de la lisibilité à la commune en développant son attractivité et en la connectant aux territoires alentours

Objectif 2 : Accompagner le développement démographique de la commune

Socio-démographie

- Viser une croissance annuelle de la population **d'environ 1,6 %** en cohérence avec les **objectifs du SCoT**, ce qui correspondrait à une augmentation de la population d'environ **600 habitants, soit 60 habitants supplémentaires chaque année**.

Objectif 3 : Développer un habitat diversifié et peu consommateur d'espace

Habitat et logements

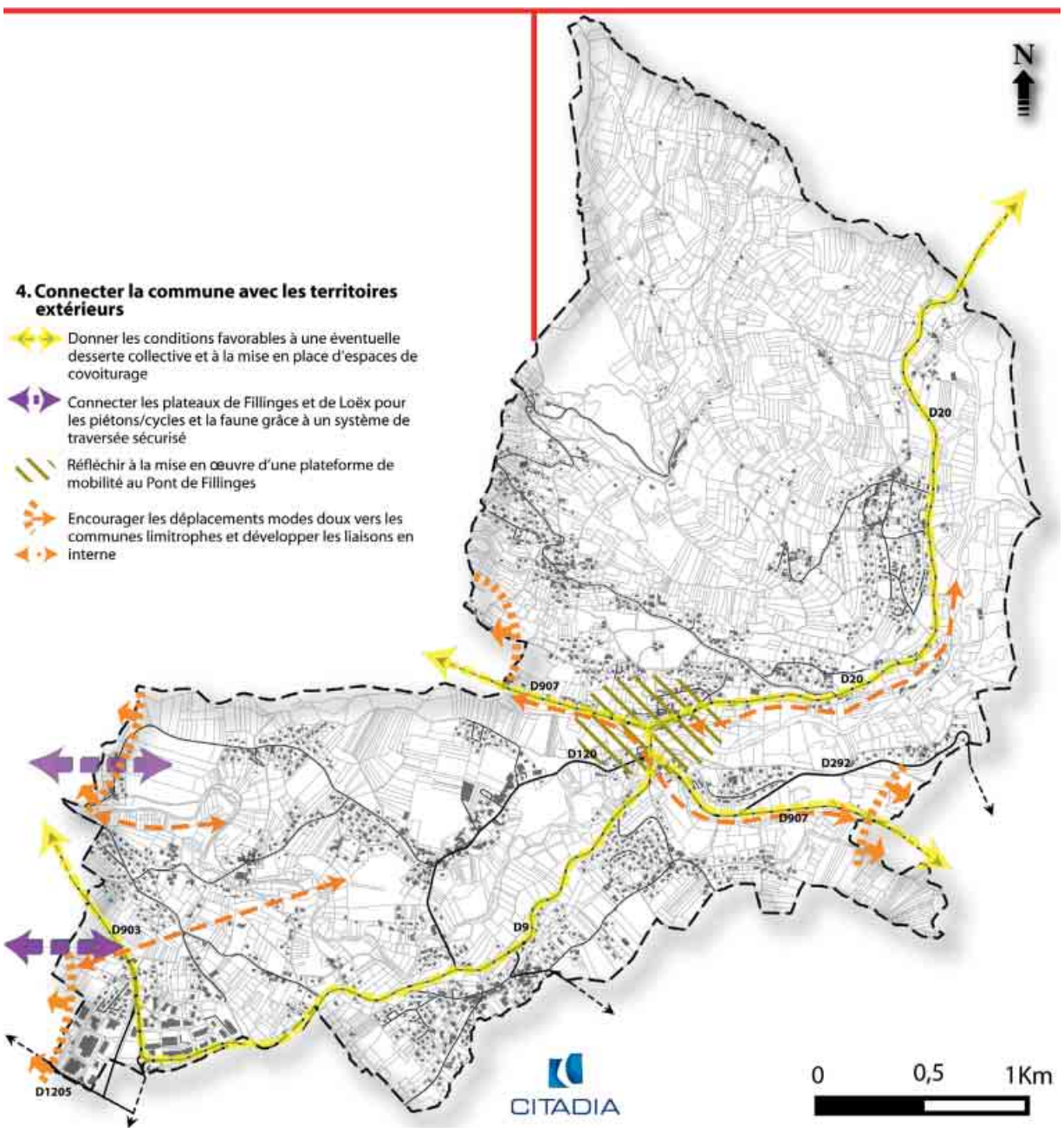
- **Préconiser une offre diversifiée en logements** afin de permettre un parcours résidentiel complet (davantage de petits logements, des logements sociaux plus grand, des logements en accession à la propriété, notamment sociale).

Environ **25 %** des logements à produire seront des **logements locatifs sociaux** auxquels s'ajouteront des logements destinés à **l'accession sociale à la propriété** soit une **production d'environ 150 logements en mixité sociale sur une période de 10 ans.**

- **Prévoir davantage de logements collectifs et intermédiaires dans la production future** (environ 30 % de logements collectifs et 45 % de logements intermédiaire sur la production totale à venir)**, au détriment du logement individuel** très consommateur d'espace (environ 25% de logements individuels) et **recourir à des formes urbaines traditionnelles** (gabarit de grosses ferme).

Les logements collectifs et intermédiaires **respecteront des hauteurs s'intégrant dans l'environnement bâti existant** pour la préservation du paysage.

Axe 1 : Donner de la lisibilité à la commune en développant son attractivité et en la connectant aux territoires alentours



Objectif 4 : Connecter la commune avec les territoires extérieurs

Transports et déplacements

- **Connecter les plateaux de Fillinges et de Loëx pour les piétons/cycles et la faune** grâce à un système de traversée sécurisé (type éco-pont sur voirie enterrée)

- Encourager les **déplacements en modes doux** vers les communes limitrophes, notamment Nangy, Bonne et Viuz-en-Sallaz

- Donner les conditions favorables à une éventuelle **desserte collective** et à la mise en place d'espaces de **covoiturage**

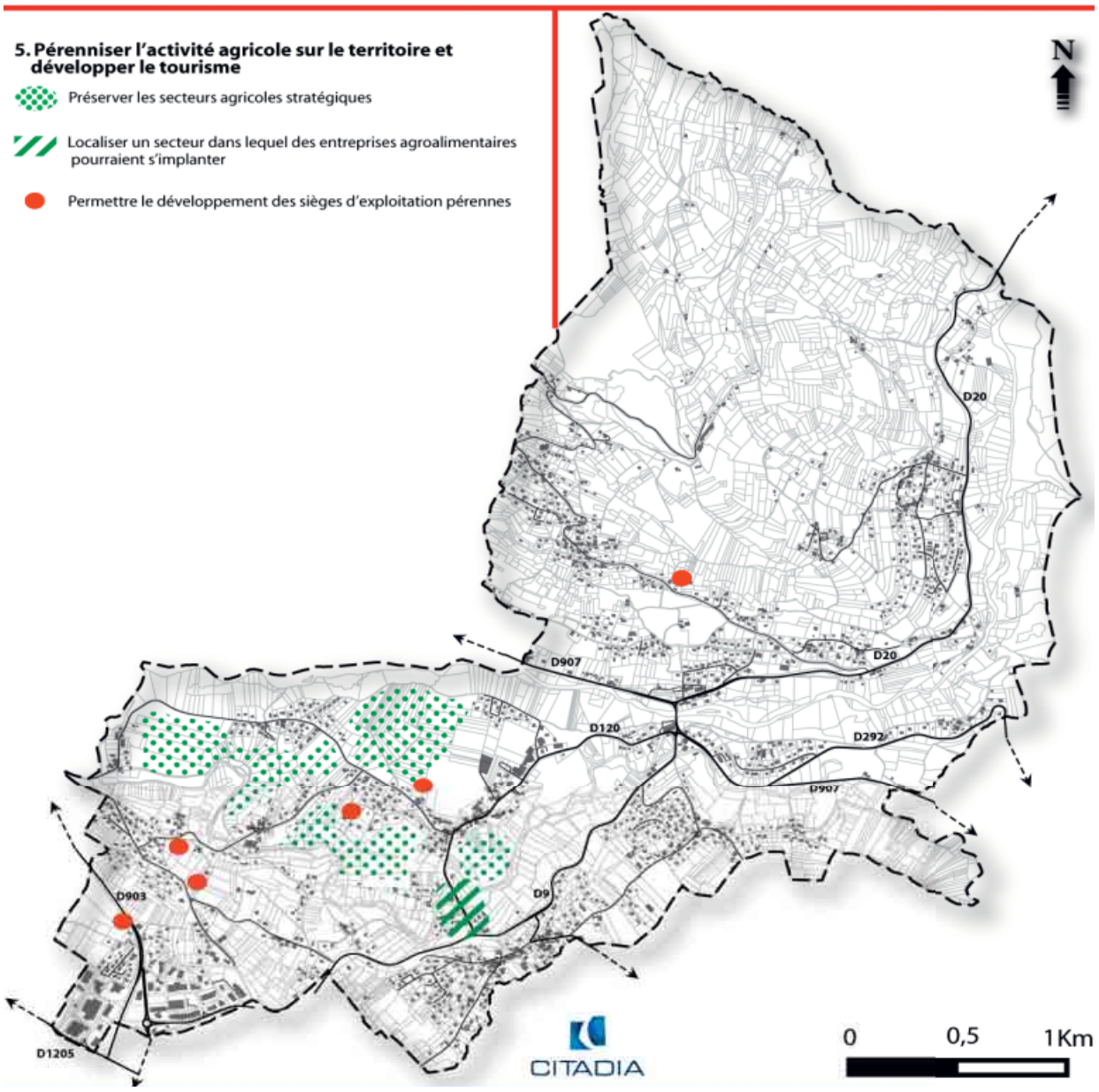
- Réfléchir à la mise en œuvre d'une **plateforme de mobilité au Pont de Fillinges** (axe principal, arrêts de bus, parking de covoiturage, proximité d'une station service et de commerces et services de proximité) et **développer la connectivité en transports en commun** avec les territoires voisins

Axe 1 : Donner de la lisibilité à la commune en développant son attractivité et en la connectant aux territoires alentours

Objectif 5 : Pérenniser l'activité agricole sur le territoire et développer le tourisme

Agriculture et tourisme

- **Inciter la filière agricole à se diversifier et offrir des alternatives aux agriculteurs** (agro-tourisme, gîte, ferme pédagogique,…)
- Développer la mise en place de **circuits-courts et la vente directe à la ferme**
- **Préserver les secteurs agricoles stratégiques** en inscrivant les plus importants en zone totalement inconstructible, préserver la continuité des tènements exploités, et les accès et itinéraires des sièges d'exploitation aux parcelles
- Maintien des circulations agricoles d'accès aux parcelles
- **Limiter l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation pérennes,** de façon à ce qu'elles puissent se développer
- Localiser un secteur dans lequel des **entreprises agroalimentaires** (fruitière, atelier de transformation, production, magasins…) pourraient s'implanter
- Développer un **tourisme vert / d'activités de plein air/ culturel** sur la commune, en lien avec les Voirons, le Mont Vouan, la Menoge et le Foron, les Meulières du Mont Vouan, la Gouille aux morts.
- **Développer une offre en hébergements touristiques** sur la commune (gîtes, centre de vacance, hôtels)

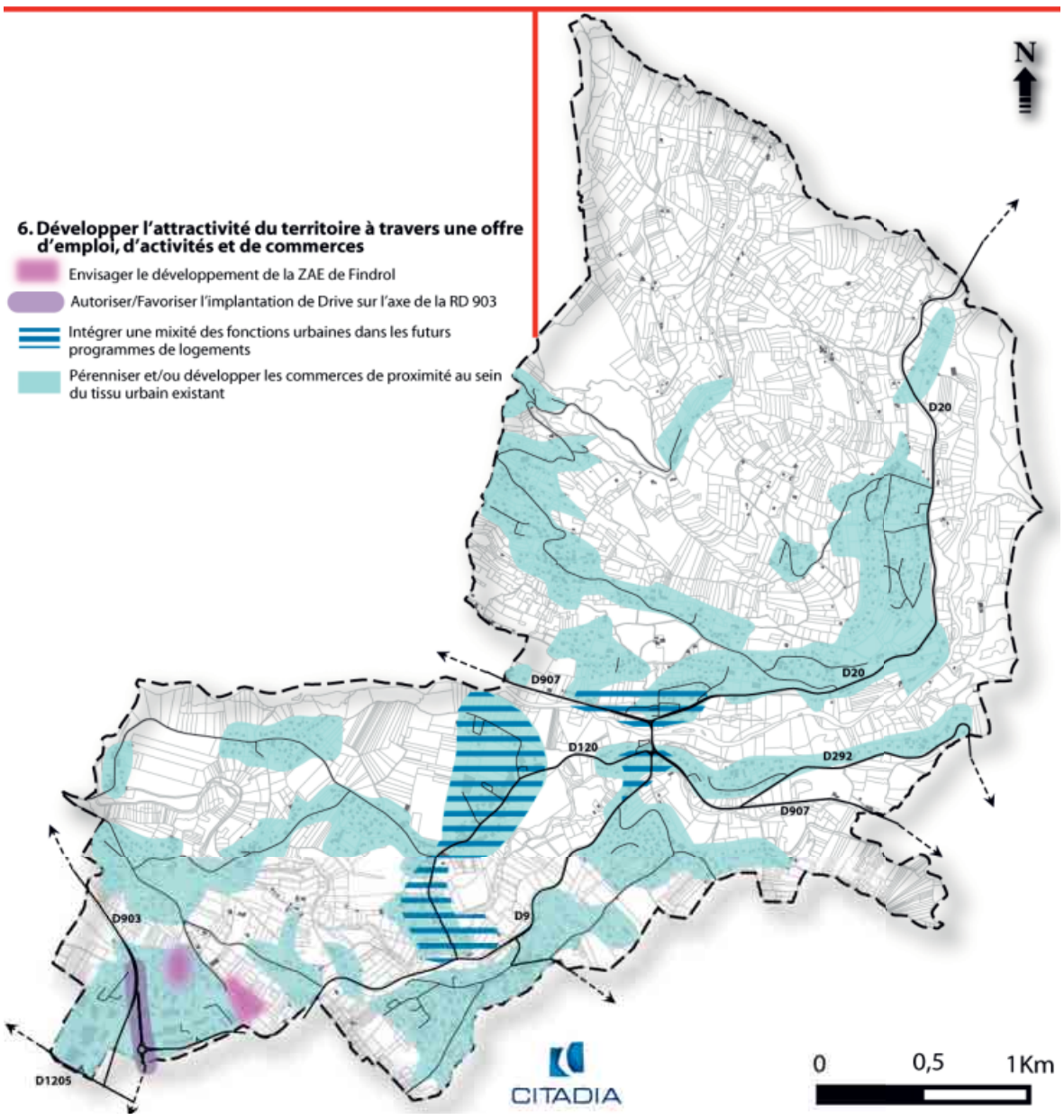


Axe 1 : Donner de la lisibilité à la commune en développant son attractivité et en la connectant aux territoires alentours

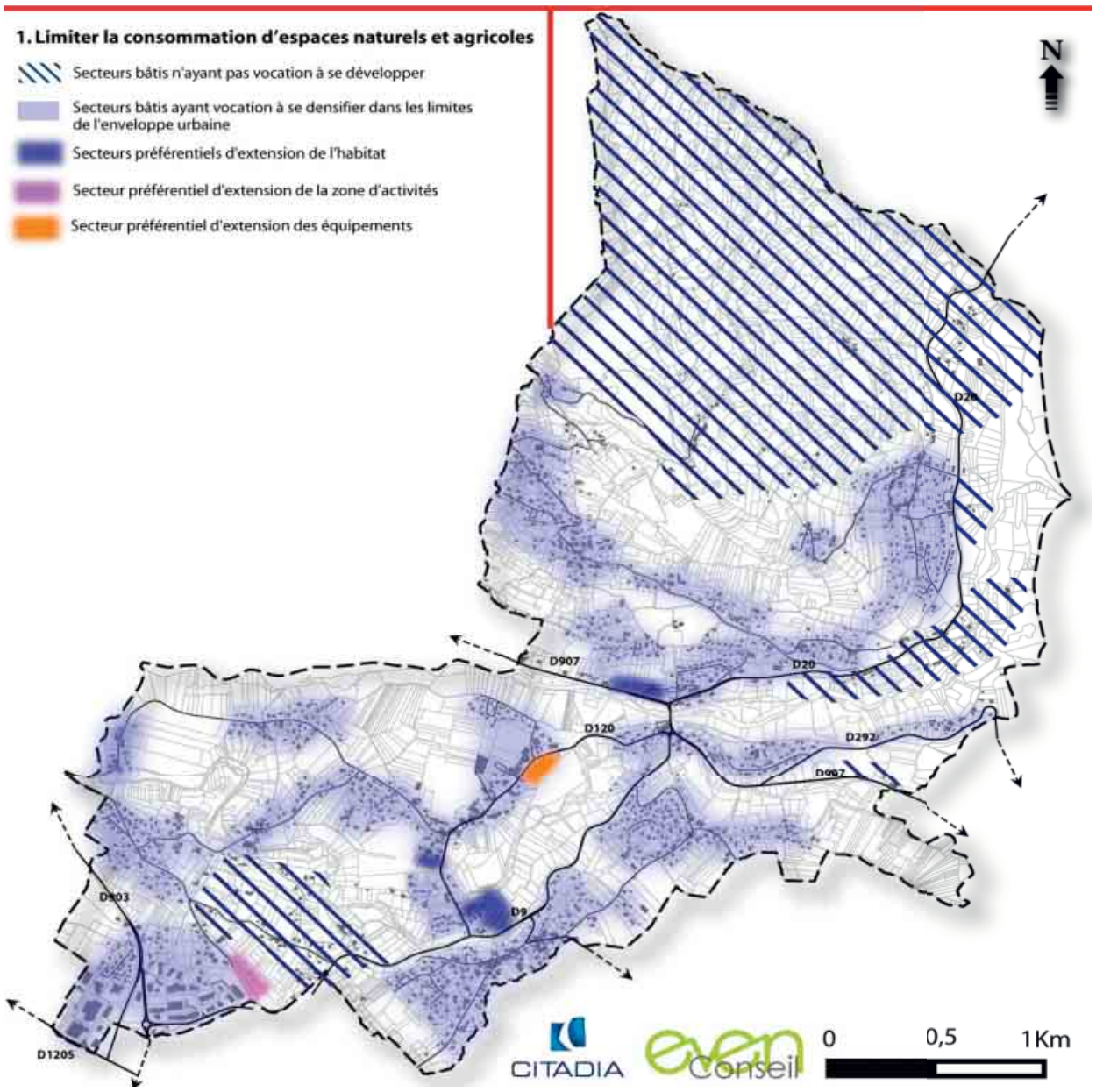
Objectif 6 : Développer l'attractivité du territoire à travers une offre d'emploi, d'activités et de commerces correspondant au statut de pôle de Fillinges

Activités et emplois

- **Permettre l'accueil de nouveaux établissements porteurs d'emplois dans la ZAE de Findrol,** optimiser les zones existantes (comblement des parcelles, surélévation des bâtiments, règles de densité plus permissives) et envisager une **extension de la ZAE de Findrol à l'est sur environ 2 ha**
- **Privilégier l'installation d'acteurs économiques « industriels » consommateurs de transports lourds dans les ZAE**, du fait de leur bonne accessibilité le long de la RD 903 et de la proximité de l'autoroute
- **Autoriser/Favoriser l'implantation de Drive sur l'axe de la RD 903**
- **Localiser préférentiellement les commerces au Pont de Fillinges**, mais sans interdire pour autant l'implantation des commerces dans le reste de la commune
- Favoriser le développement de possibilités induites en matière de **télétravail** (centre de télétravail, lieux collaboratifs,…)
- **Pérenniser et développer les commerces de proximité au sein du tissu urbain existant**
- **Intégrer une mixité des fonctions urbaines dans les futurs programmes de logements** situés dans les centralités de la commune (Chef-Lieu, Pont de Fillinges, Pont Jacob)



Axe 2 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et garantir un cadre de vie agréable et préservé



<u>Objectif 1</u> : Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

- Produire des logements en **renouvellement de l'existant ou densification du tissu urbanisé**

- **Développer prioritairement l'urbanisation dans les enveloppes urbaines des centralités** (Chef-Lieu et Pont de Fillinges), au Pont Jacob et dans les **hameaux principaux** (Arpigny, Juffly, Mijouët, La Plaine) afin de limiter le mitage de l'habitat et l'extension de groupements d'habitations sans cohérence.

- **Envisager l'ouverture à l'urbanisation d'environ 6 ha de zones agricoles et naturelles à vocation d'habitat ainsi qu'environ 2 ha à destination d'activités et environ 1 ha à destination d'équipements.**

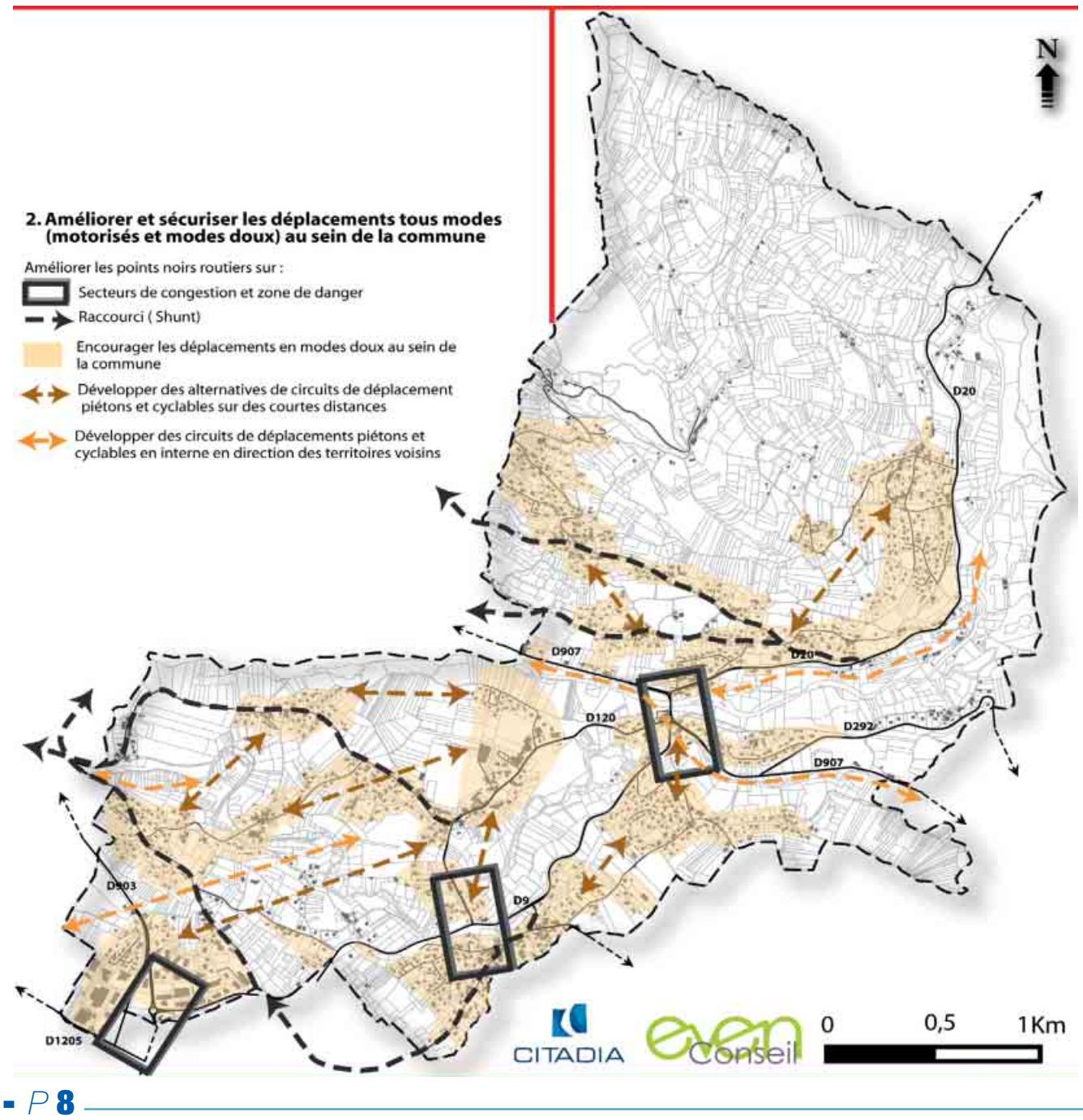
Ces 9 ha représentent 1 % des surfaces agricoles et naturelles de la commune.

En complément, 12 ha environ de dents creuses à vocation d'habitat, inclues dans les zones urbaines, permettront également l'accueil de logements.

Au global, ces 21 ha représentent 1,8 % de la surface totale de la commune.

Sur la durée du PLU (10 ans), cela correspond à une consommation d'environ 2,1 ha par an, dont 1,8 ha pour l'habitat, soit près de deux fois moins que sur les 10 ans passés (4 ha annuels, dont près de 3 ha par an environ pour l'habitat).

Axe 2 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et garantir un cadre de vie agréable et préservé



<u>Objectif 2</u> : Améliorer et sécuriser les déplacements tous modes (motorisés et modes doux) au sein de la commune

Transports et déplacements

- **Améliorer les points noirs routiers** (voies de shunts, secteurs dangereux), prioritairement à Pont Jacob et Route de Soly

- Encourager les déplacements en **modes doux** au sein de la commune par la réalisation de bandes / pistes cyclables et de cheminements piétons le long des voies

- Développer des **alternatives de circuits de déplacement piétons et cyclables** sur de courtes distances et mettre en place une signalisation adéquate

Axe 2 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et garantir un cadre de vie agréable et préservé

Objectif 3 : Préserver les paysages urbains et naturels de qualité de Fillinges

Paysage

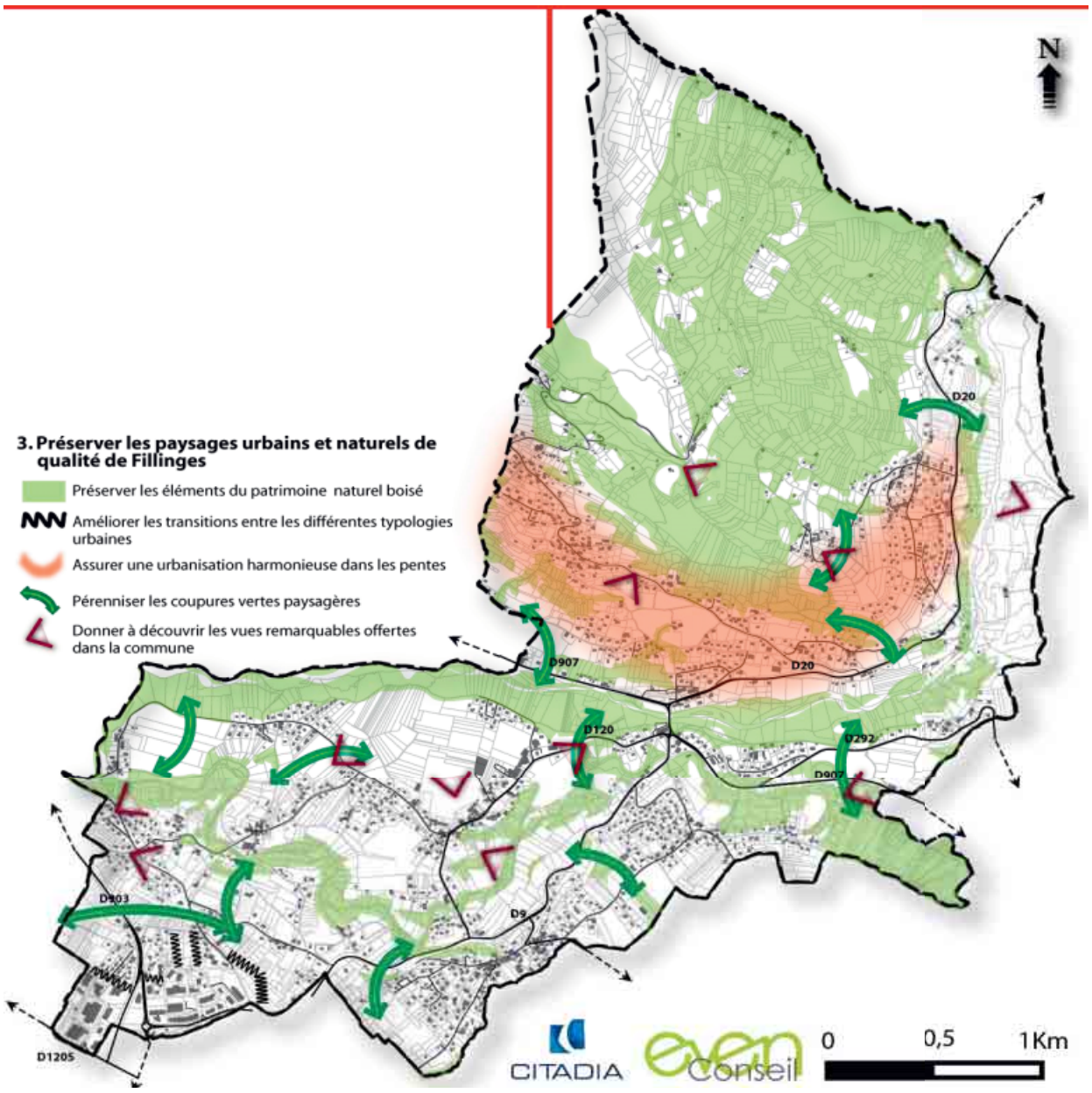
- **Préserver les éléments du patrimoine bâti et naturel** afin de conserver les atouts identitaires de Fillinges

- **Améliorer les transitions entre les différentes typologies urbaines** (notamment résidentiel / activités) par la réalisation de franges paysagères, d'espaces tampon,..

- **Assurer une urbanisation harmonieuse dans les pentes** par une intégration qualitative des constructions et par le maintien ou le développement de boisements ou de haies.

- **Pérenniser les coupures vertes paysagères** qui entretiennent la lisibilité du paysage et la qualité du cadre de vie, particulièrement entre les différents hameaux

- **Donner à découvrir les vues remarquables offertes** dans la commune, que ce soit des vues existantes à préserver ou de nouvelles à mettre en valeur



Axe 2 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et garantir un cadre de vie agréable et préservé

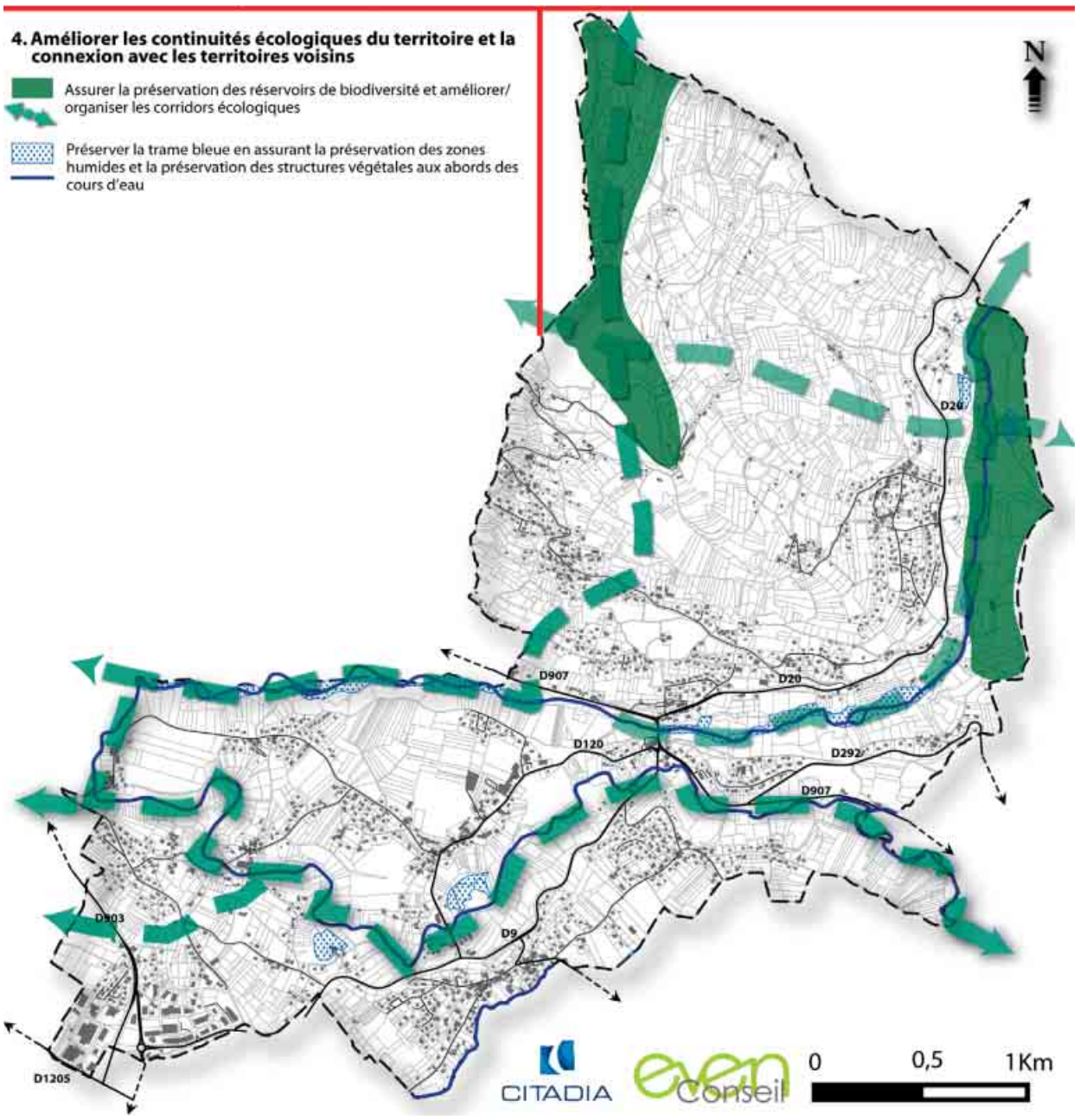
Objectif 4 : Améliorer les continuités écologiques du territoire et les connexions avec les territoires voisins

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers // préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

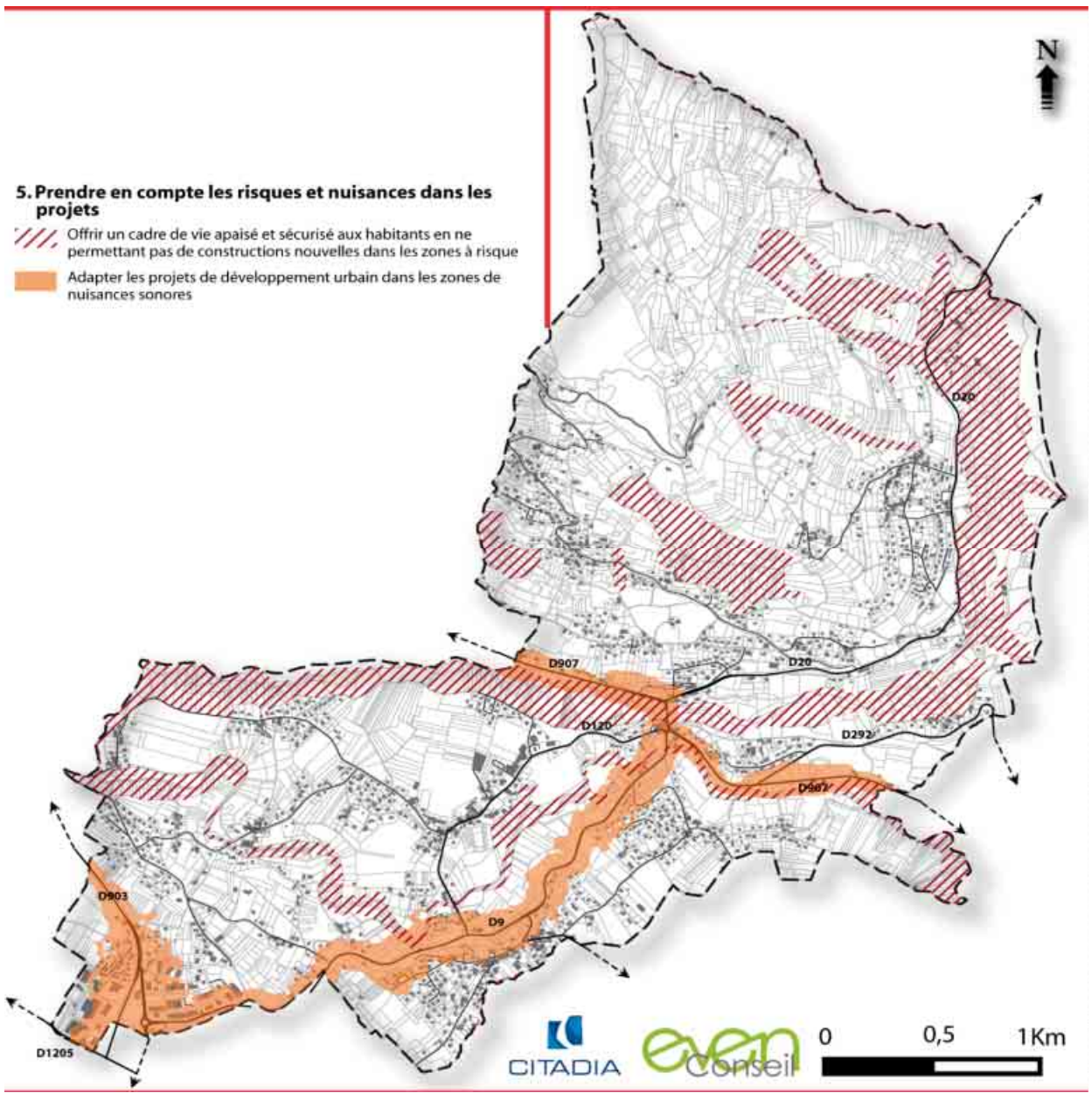
- **Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité (massif des Voirons, mont Vouan,…) et améliorer/organiser les corridors écologiques** garants de la fonctionnalité écologique du territoire (conserver et/ou re-créer des liaisons)

- **Maîtriser l'urbanisation,** diffuse ou linéaire, **qui tend à fragmenter les espaces agricoles et à réduire la fonctionnalité écologique** de ces espaces

- **Préserver la trame bleue en assurant la protection des zones humides inventoriées et la préservation des structures végétales aux abords des corridors aquatiques majeurs** (la Menoge et le Foron)



Axe 2 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et garantir un cadre de vie agréable et préservé



<u>Objectif 5</u> : Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets

Risques et nuisances

- **Offrir un cadre de vie apaisé et sécurisé aux habitants** en ne permettant pas de constructions nouvelles dans les zones à risques

- **Adapter les projets de développement urbain dans les zones de nuisances sonores** et exiger la mise en place de dispositifs de réduction des nuisances sonores

Axe 2 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et garantir un cadre de vie agréable et préservé

<u>Objectif 6</u> : Développer les énergies renouvelables sur la commune

Réseaux d'énergie

- **Envisager chaque projet urbain comme une nouvelle opportunité de renforcer l'indépendance de la commune aux énergies fossiles, et exploiter les ressources énergétiques locales** (par exemple l'exploitation du réseau de gaz pour la méthanisation)

<u>Objectif 7</u> : Gérer les ressources de manière durable

Gestion des ressources

- **Participer à la sécurisation de l'alimentation en eau potable** en garantissant la protection de la ressource, notamment au droit des deux captages de Fillinges et du réservoir du Juffly

- **Assurer des conditions d'assainissement optimales dans les nouveaux projets** pour éviter toute pollution domestique des ressources et des milieux (assainissement non collectif à mettre aux normes)

- **Mobiliser les leviers de maîtrise du ruissellement** et définir les modalités de mise en œuvre de la **gestion alternative des eaux pluviales**

- **Assurer les conditions nécessaires à une collecte efficace des déchets et à un tri performant** (points d'apports volontaires, dispositifs de collecte)

- **Tendre vers une gestion durable pour une valorisation maximale des déchets** en prenant en compte les besoins spécifiques (zones d'activités, chantiers…)

Le plan de Zonage

Quelques Définitions

- est composé de **planches graphiques** cadastrales
- délimite **les zones où s'appliquent les règles** édictées dans le règlement

ZONES URBAINES (U)

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation **ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter**

- ***Zones UE, UT, UA, UB, UX au POS***
- ***Zones UE, UA, UB, UC, UX au PLU***

ZONES A URBANISER (AU)

Secteurs insuffisamment équipés pour être urbanisables immédiatement et **destinés à être ouverts à l'urbanisation**

- ***Zones NA, Nab, Naba au POS***
- ***Zones 1AUa, 1AUb, 1AUe, 1AUx au PLU***

ZONES AGRICOLES (A)

Secteur à **protéger** en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles

- ***Zones NC au POS***
- ***Zones A et AP au PLU***

ZONES NATURELLES (N)

Secteurs à protéger, pour la qualité des sites, pouvant admettre des constructions spécifiques et limitées

- ***Zones ND, NDa au POS***
- ***Zones N et NA au PLU***

Le POS actuel

Les zones urbaines :

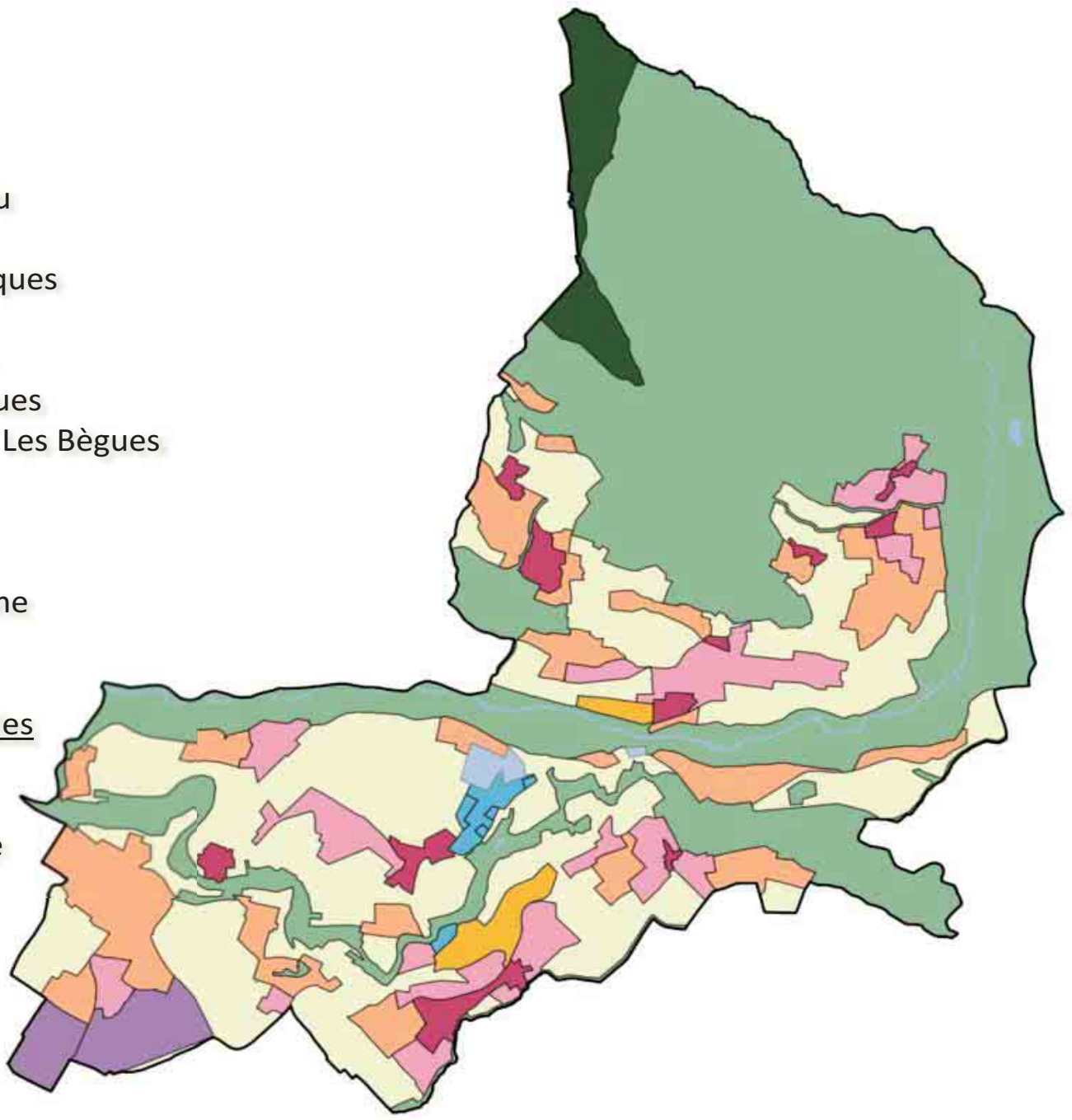
- **UE** : équipements chef-lieu
  - ✓ UE1 / UE2
- **UT** : équipements touristiques
- **UA** : centralités
- **UB** : habitat pavillonnaire
- **UX** : ZAE Findrol / Les Bègues
  - ✓ UX1 : Findrol / UX2 : Les Bègues

Les zones à urbaniser :

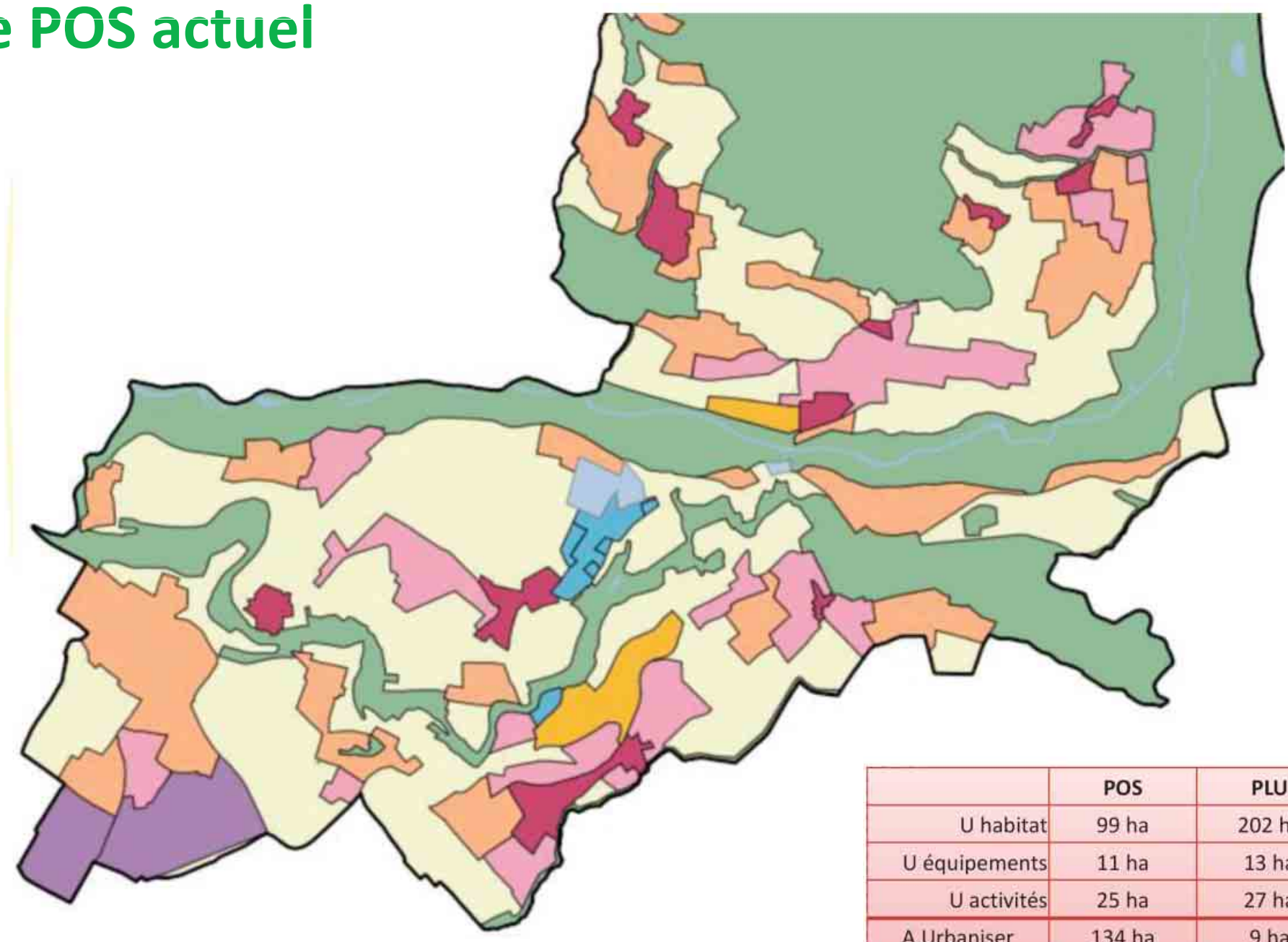
- **NA** : à long terme
- **NAb / NAba** : à court terme

Les zones agricoles et naturelles

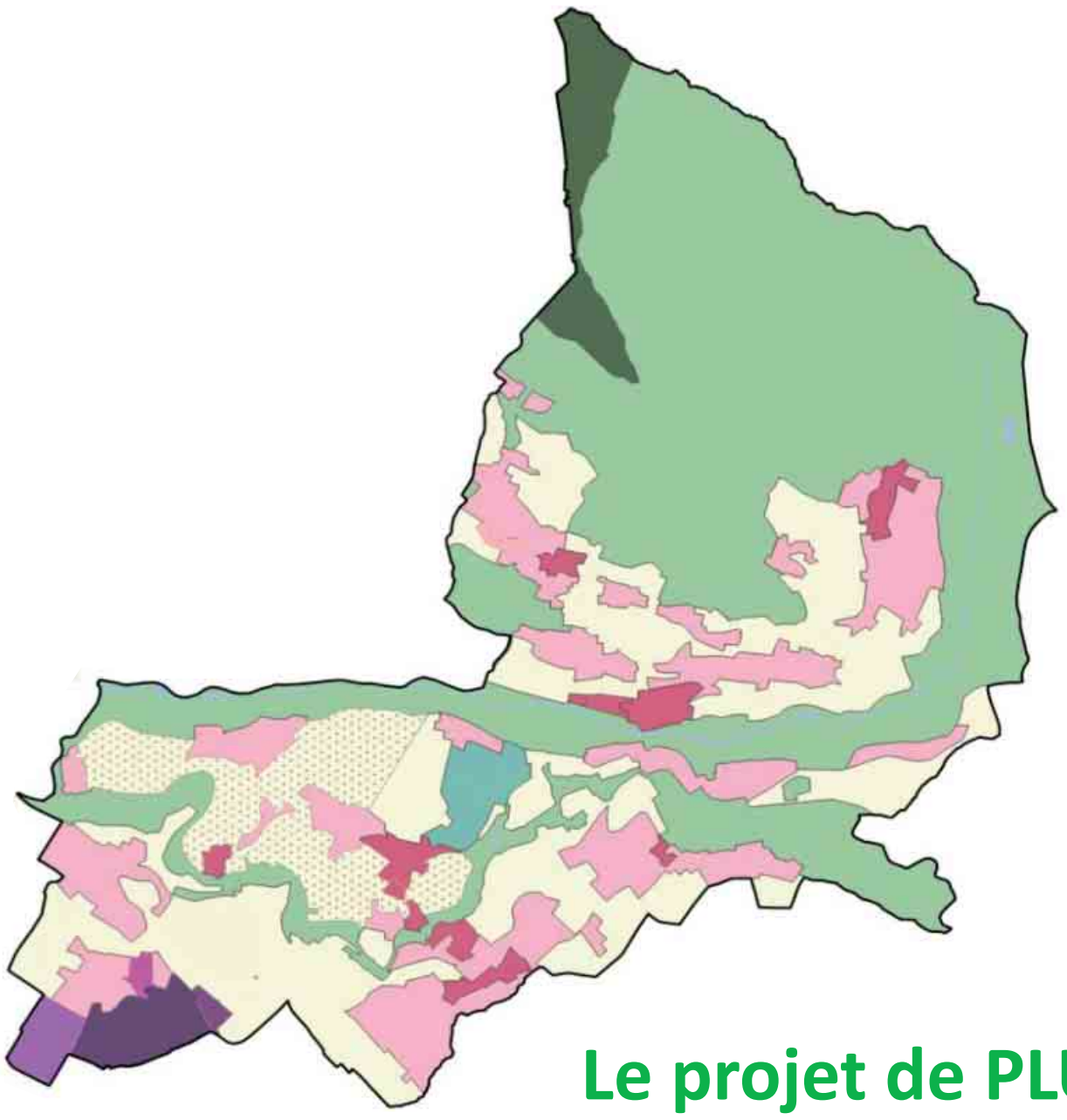
- **NC** : agricole
- **ND** : naturelle
- **NDa** : Arrêté biotope



Le POS actuel



	POS	PLU
U habitat	99 ha	202 ha
U équipements	11 ha	13 ha
U activités	25 ha	27 ha
A Urbaniser	134 ha	9 ha
total U / AU	**268 ha**	**250 ha**
Agricole	312 ha	333 ha
Naturel	586 ha	583 ha
total N / A	**898 ha**	**916 ha**



Les zones urbaines :

- **UE** : équipements chef-lieu
- **UA** : centralités / secteurs à densifier ++
- **UB** : habitat pavillonnaire à densifier +
- **UC** : habitat pavillonnaire à ne pas densifier

en cours

- **UX** : ZAE Findrol / Les Bègues
  - **UX1** : Findrol
  - **UX2** : Les Bègues
  - **UX3** : Nord Findrol

Les zones à urbaniser :

- **1AU** : à vocation d'habitat
  - **1AUa** : tous sauf Juffly
  - **1AUb** : Juffly
- **1AUe** : à vocation d'équipements
- **1AUx1** : à vocation d'activité

Les zones agricoles et naturelles :

- **A** : agricole
  - **Ap** : agricole protégé
- **N** : naturelle
  - **Na** : Arrêté biotope

Le projet de PLU

Les grands principes du règlement du PLU

Quelques Définitions

Le règlement

- traduit, dans un document précis, **les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD).
- précise, à travers 9 articles répartis dans 3 chapitres, les **règles de constructibilité** et d'aménagement applicables à chaque zone délimitée dans le plan de zonage

Destinations des construction, usage des sols et natures d'activités

1. Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites
2. Types d'activités, destinations ou sous-destinations soumises à des conditions particulières
3. Mixité fonctionnelle et sociale

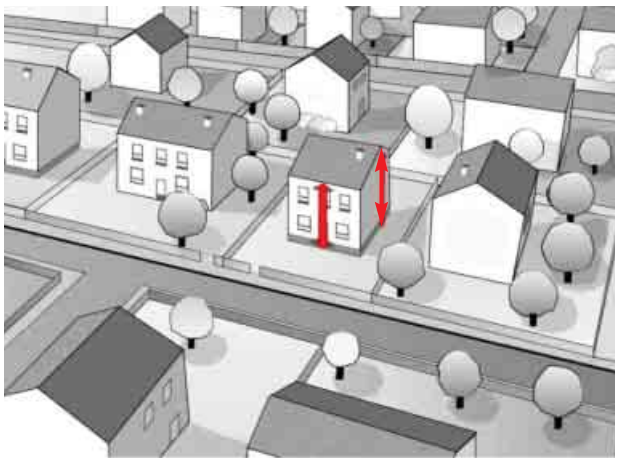
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Volumétrie et implantation des constructions
5. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
7. Stationnement

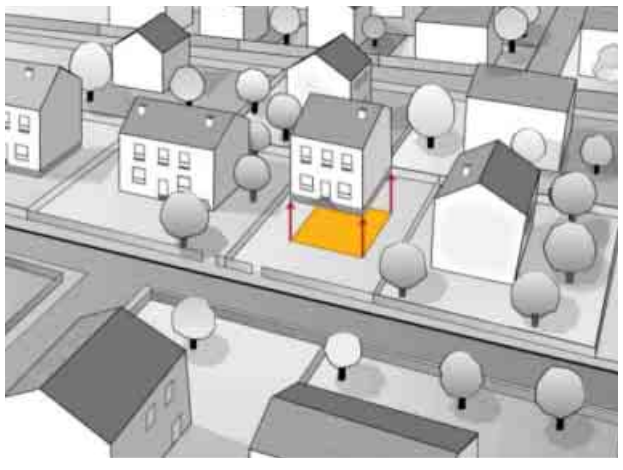
Equipements et réseaux

8. Desserte par les voies publiques ou privées
9. Desserte par les réseaux

La hauteur

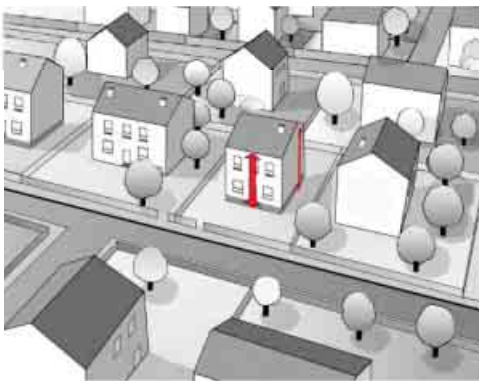


L'emprise au sol



Le coefficient d'espaces non imperméabilisés

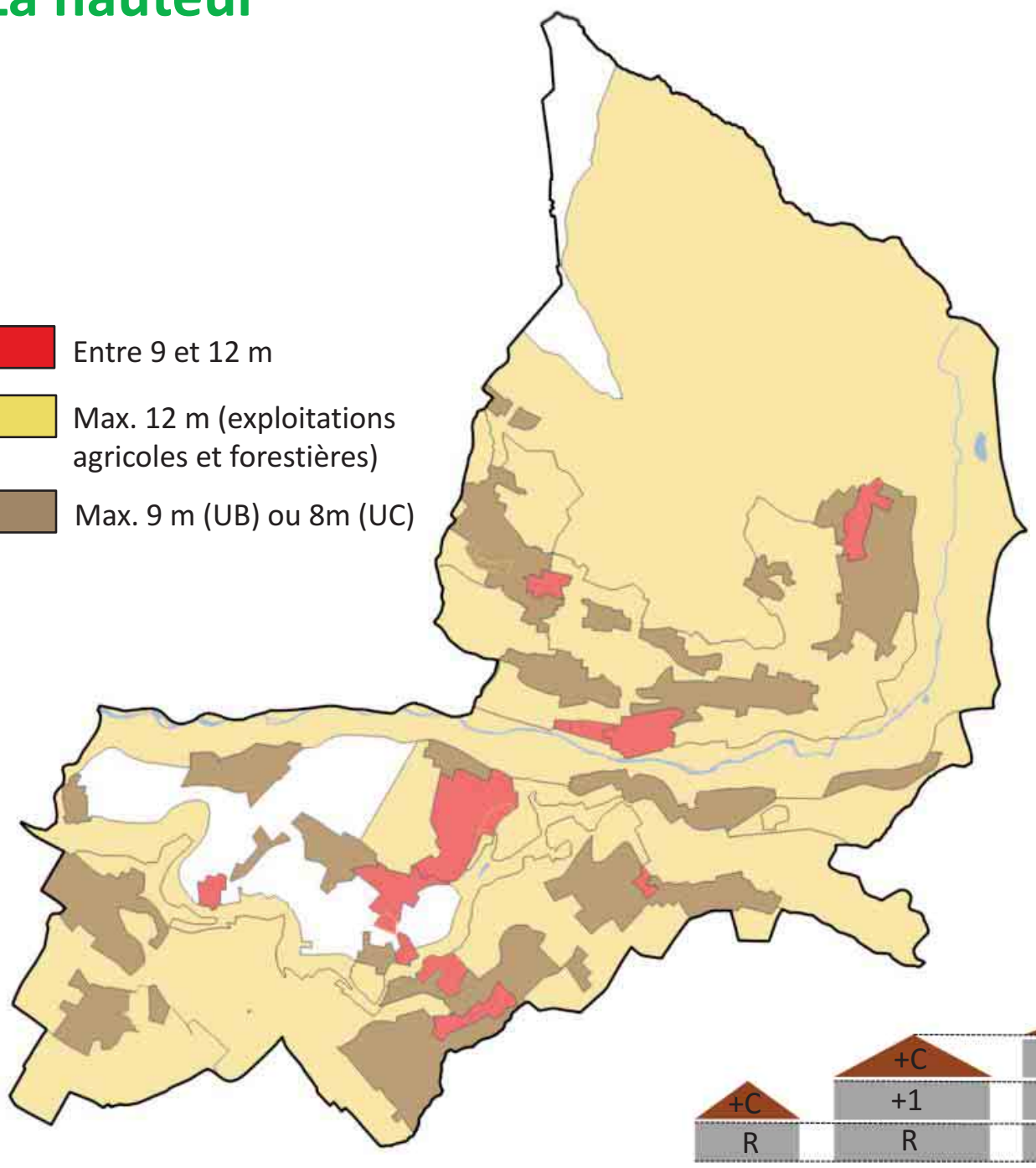
La hauteur



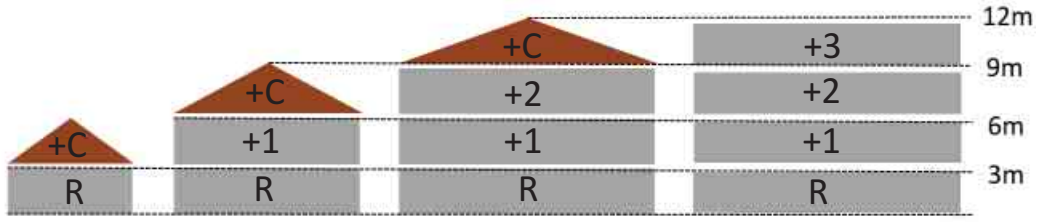
Entre 9 et 12 m

Max. 12 m (exploitations agricoles et forestières)

Max. 9 m (UB) ou 8m (UC)



Exemple de R+2+C au Pont de Fillinges



R : rez-de-chaussée C : combles

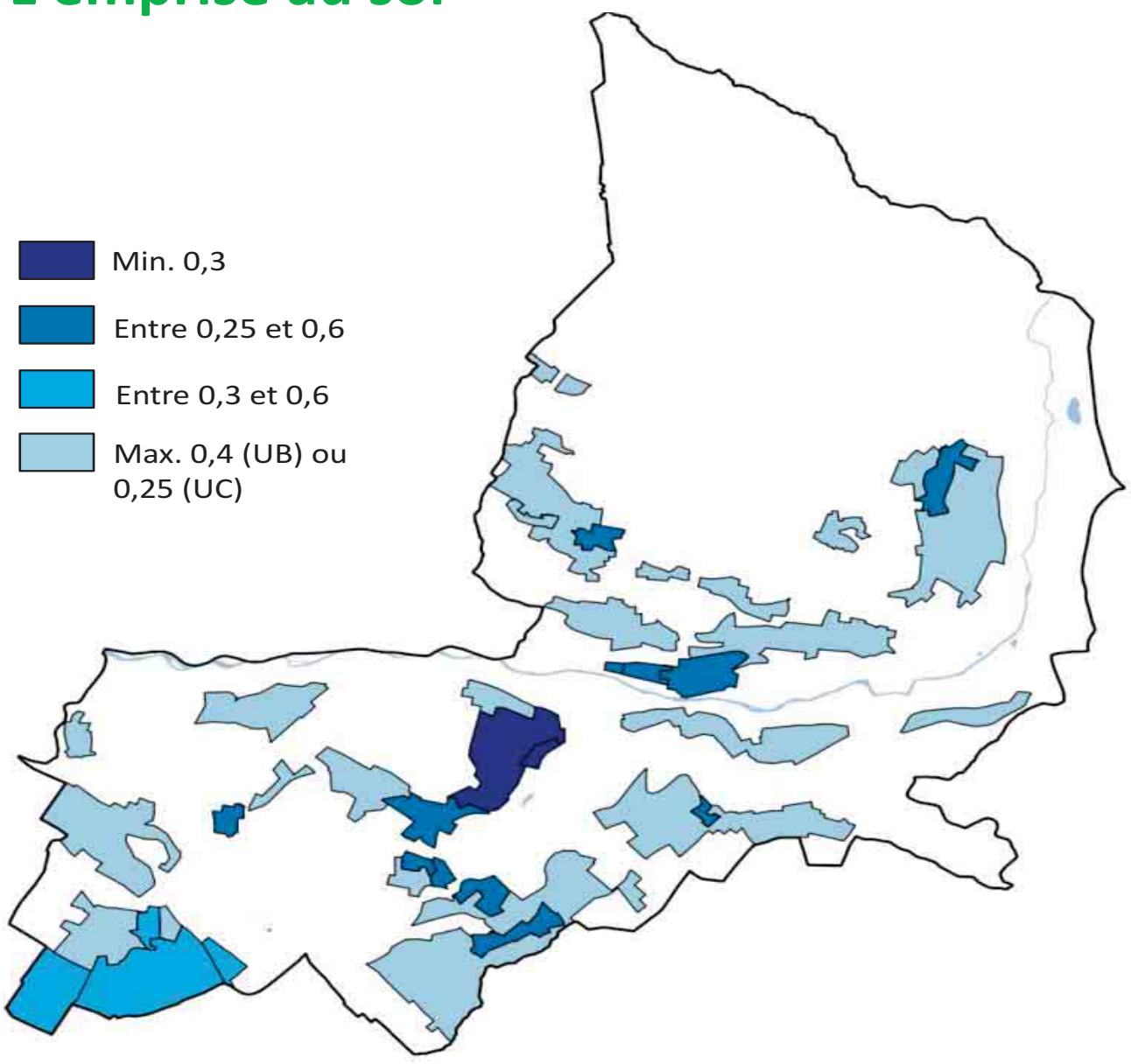
L'emprise au sol

Min. 0,3

Entre 0,25 et 0,6

Entre 0,3 et 0,6

Max. 0,4 (UB) ou 0,25 (UC)

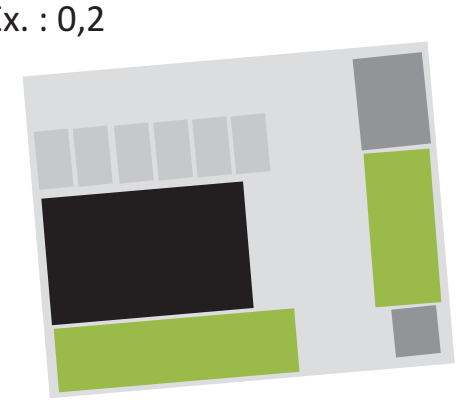


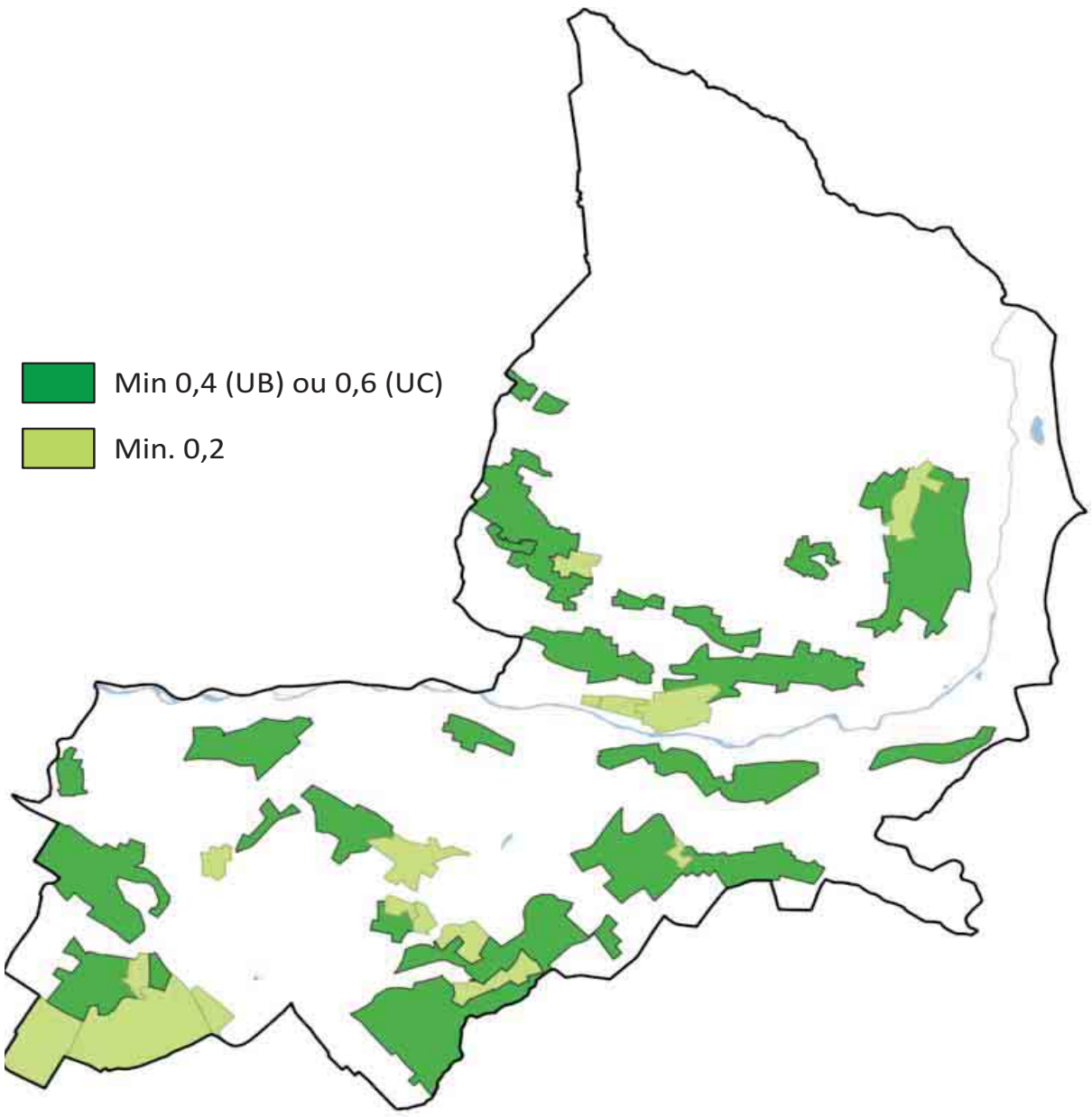
Exemple dans la ZAE de Findrol

Le coefficient d'espaces non imperméabilisés

Exemple :
Sur un terrain de 500 m², une surface de 100 m² doit être libre de toute construction (habitation, garage, abri jardin…) et de toute imperméabilisation (accès, stationnements…)

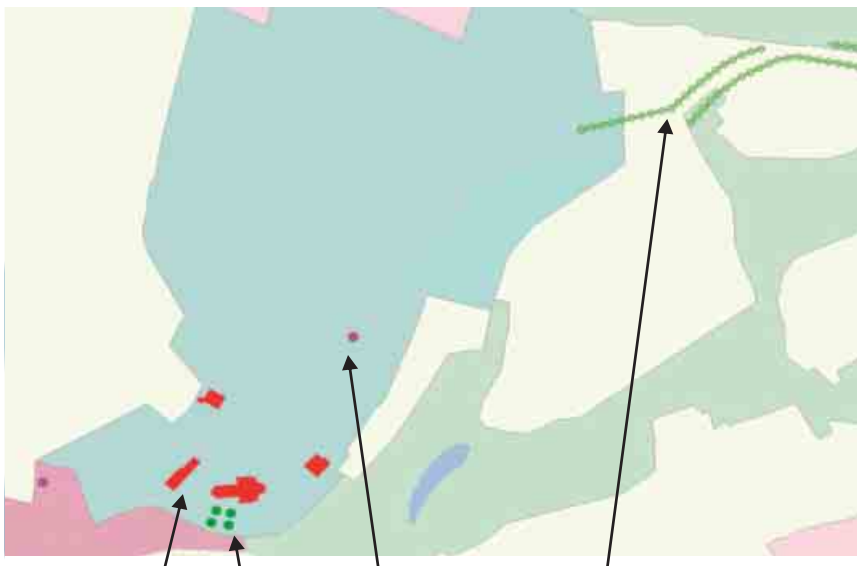
Ex. : 0,2

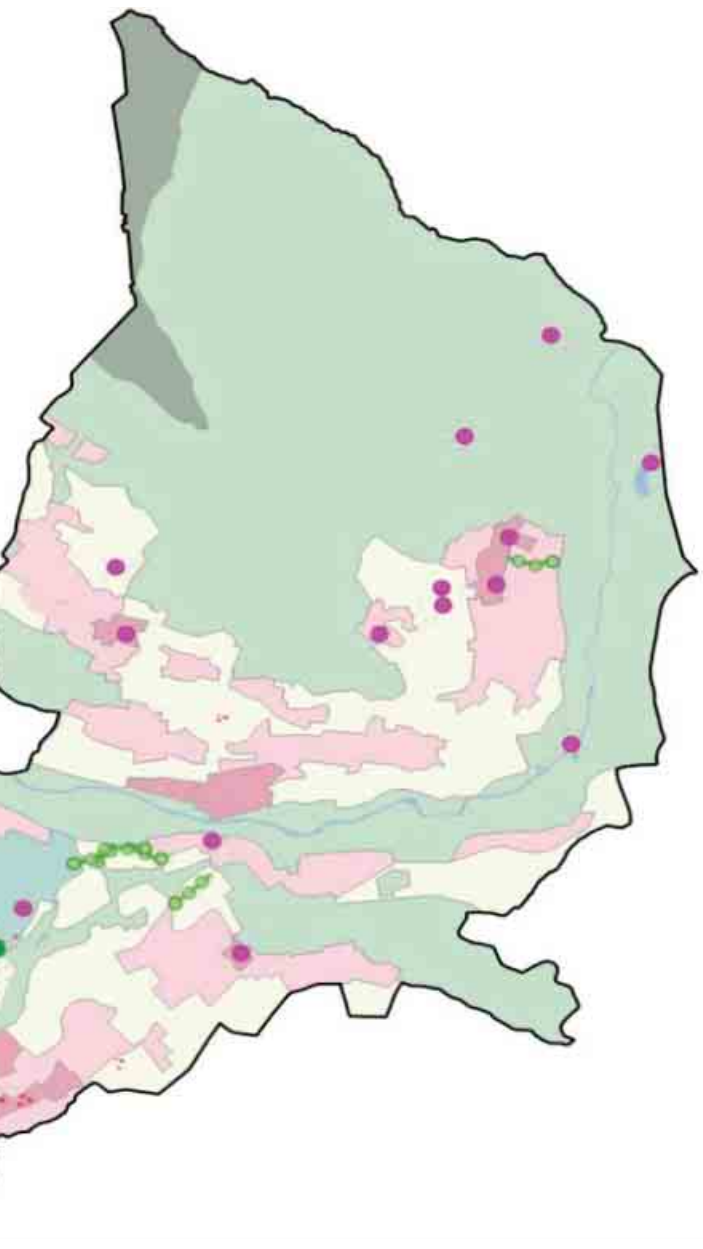




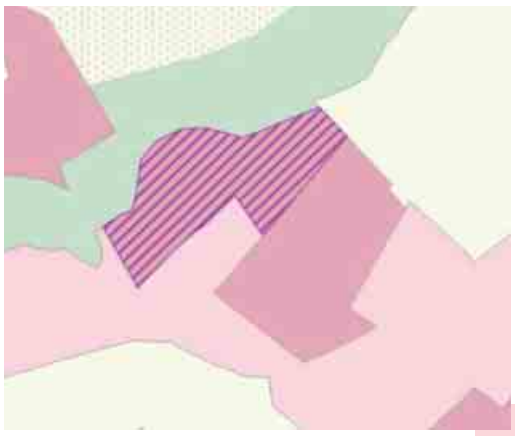
Les inscriptions graphiques

Préservation du patrimoine naturel et bâti (localisation en cours de réalisation)

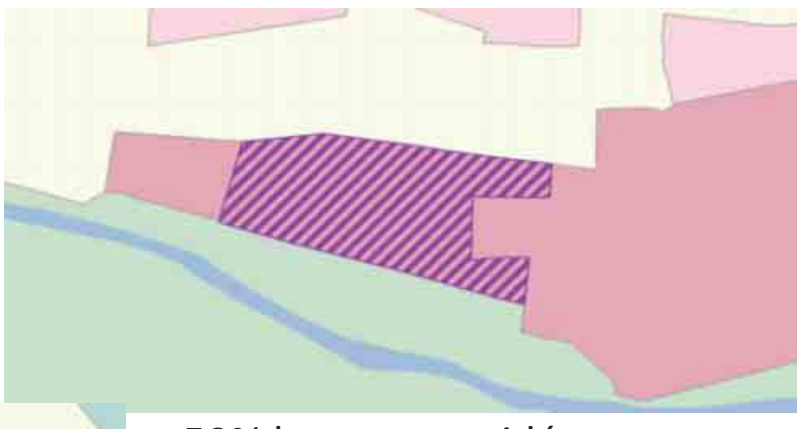




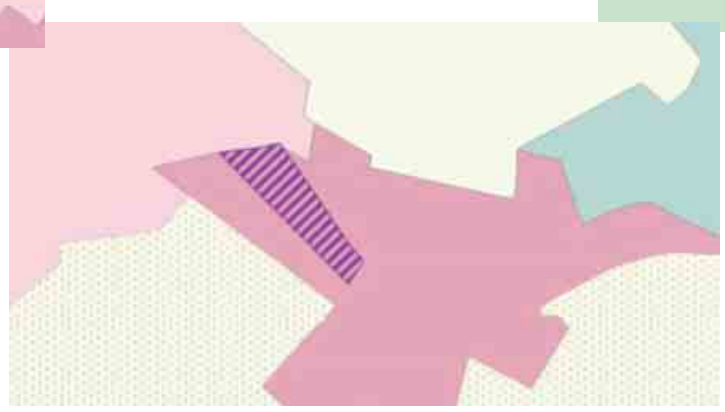
Secteurs de mixité sociale / Article 3 règlement



100% logements aidés



50% logements aidés

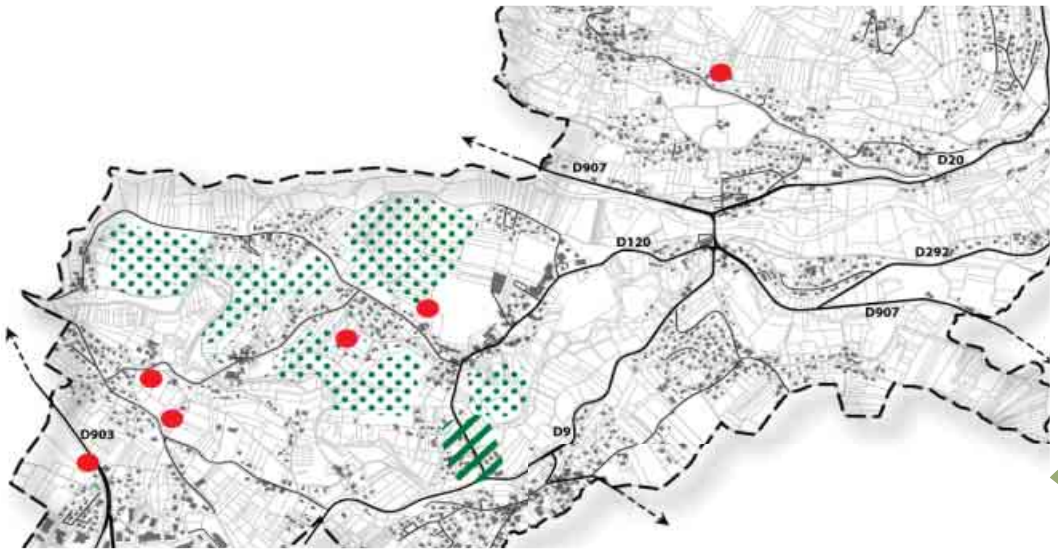


50% logements aidés

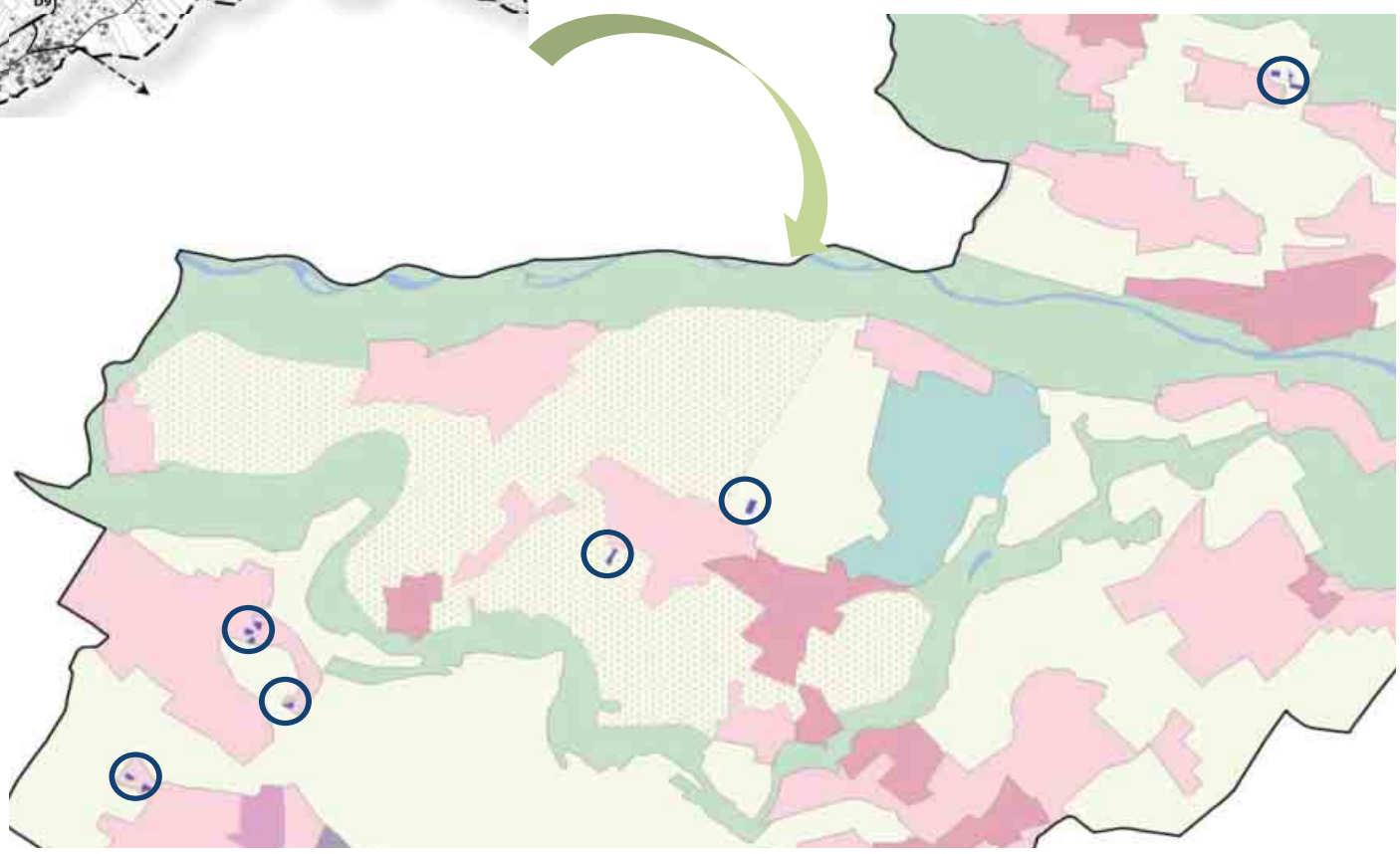
UE / 1AUe Pour toute opération à partir de 5 logements, 30 % minimum des logements devront être affectés au logement aidé *(soit minimum 2 logements par opération)*

UA / 1AUa
UB / 1AUb
UC Pour toute opération de 5 à 12 logements, 25 % minimum des logements devront être affectés au logement aidé *(soit 2 ou 3 logements par opération),*
et au-delà de 12 logements, 30 % minimum des logements devront être affectés au logement aidé *(soit minimum 4 logements par opération)*

Sièges d'exploitations agricoles perennes



en cohérence avec le PADD



Bâti ayant vocation à changer de destination

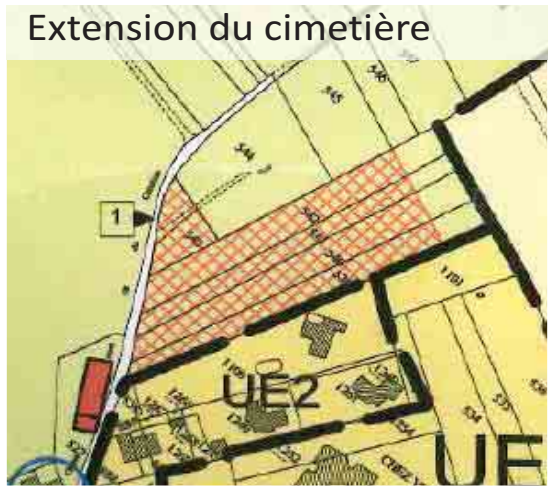
Localisation dans le PLU de tous les bâtiments pouvant bénéficier du dispositif de changement de destination, à condition de ne pas compromette l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, et après avis conforme des commissions départementales

A titre d'exemple

Emplacements réservés

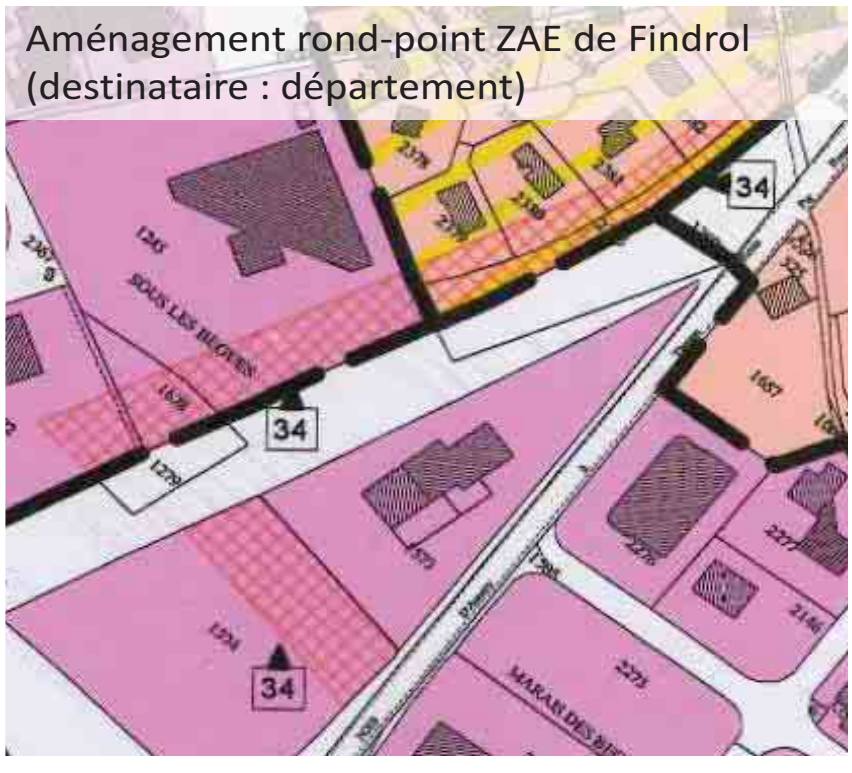
Equipements collectifs

Extension du cimetière



+ Création de voies cyclables

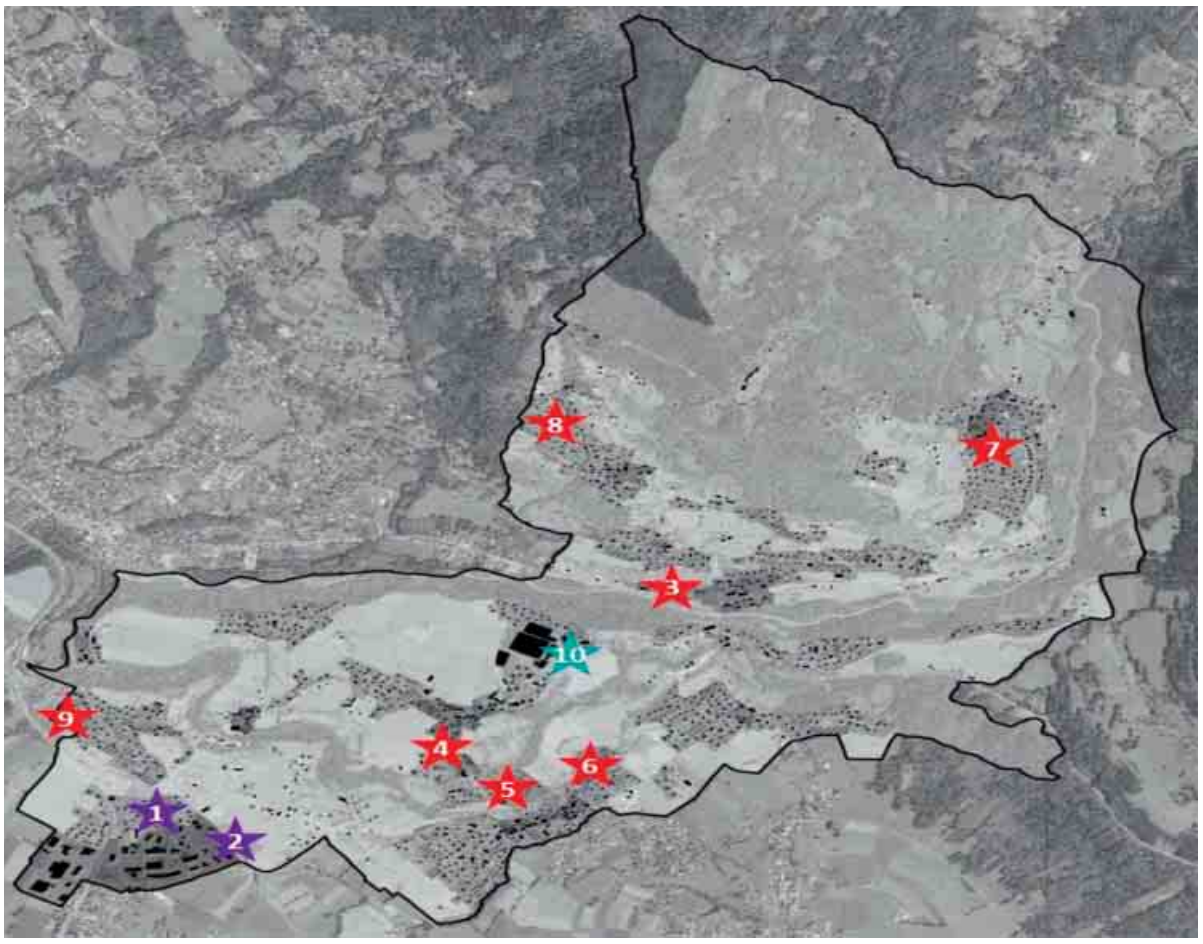
Aménagement rond-point ZAE de Findrol (destinataire : département)



Création/élargissement de voies de desserte ou chemin rural, avec ou sans plateforme de retournement

Les orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

Phasage de l'opération

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat intermédiaire

Habitat collectif

Stationnement aérien

Habitat individuel ou individuel groupé

Habitat intermédiaire

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace boisé à préserver

Espace vert Paysager Trame Verte et Bleue

Frange tampon paysagère

Zone tampon à préserver Respect EBF

Couture urbaine /paysagère

Topo / Courbes de niveau

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes et modes doux

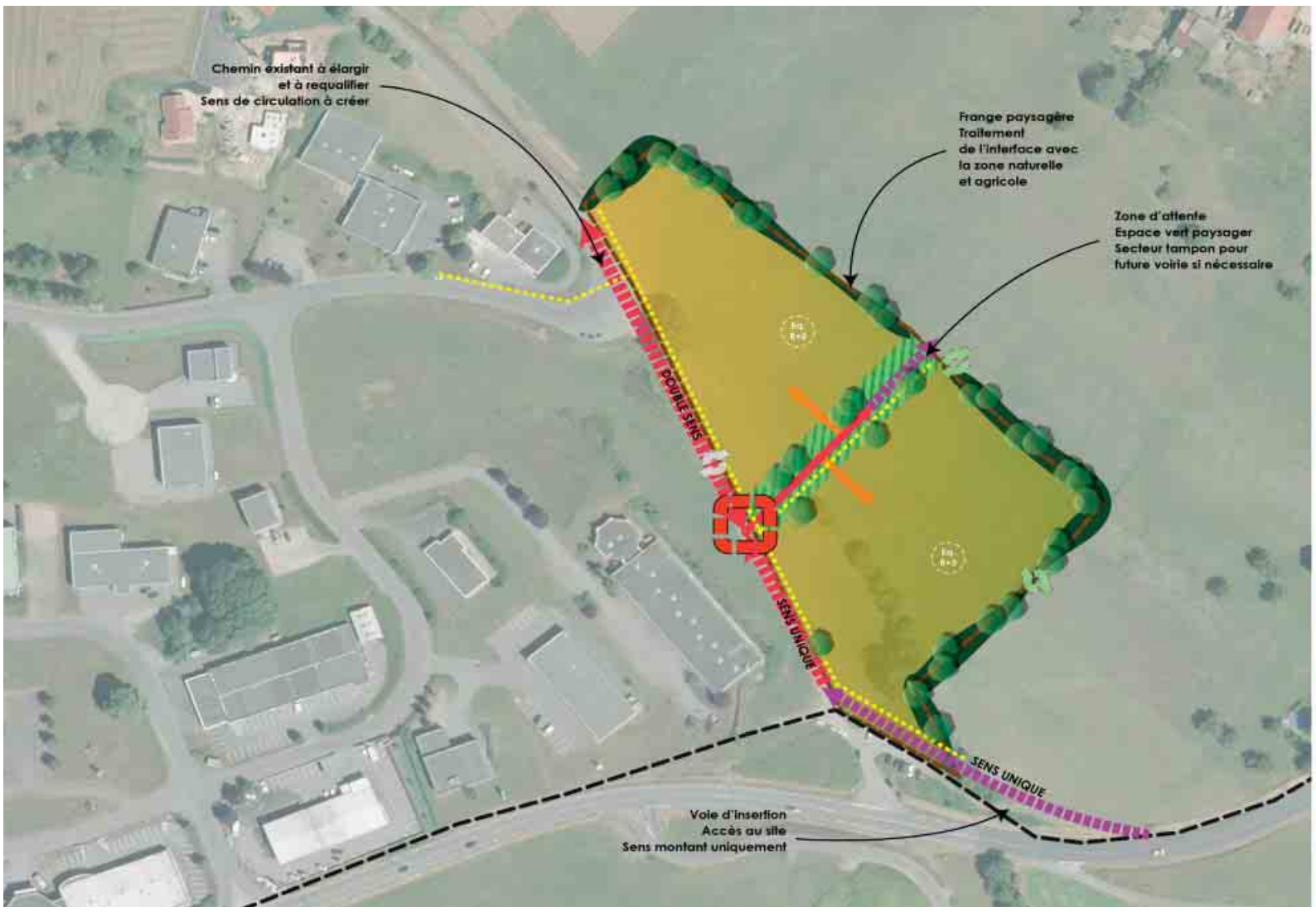
Modification des accès Aménagement(s) à prévoir

Voiries existantes - plan de circulation à réinterroger

Principe de desserte principale / secondaire

Principe de liaison douce

Exemple ZAE Findrol



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

Limite communale

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Activités

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

Voirie à élargir et sens de circulation à modifier

Voie d'insertion Sens unique

Espace vert - Espace tampon pour future voirie si nécessaire

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager Trame Verte et Bleue

Frange tampon paysagère

Couture urbaine /paysagère

Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1.9 ha

> Destination : Activités

FILLINGES // OAP Extension ZAE Findrol

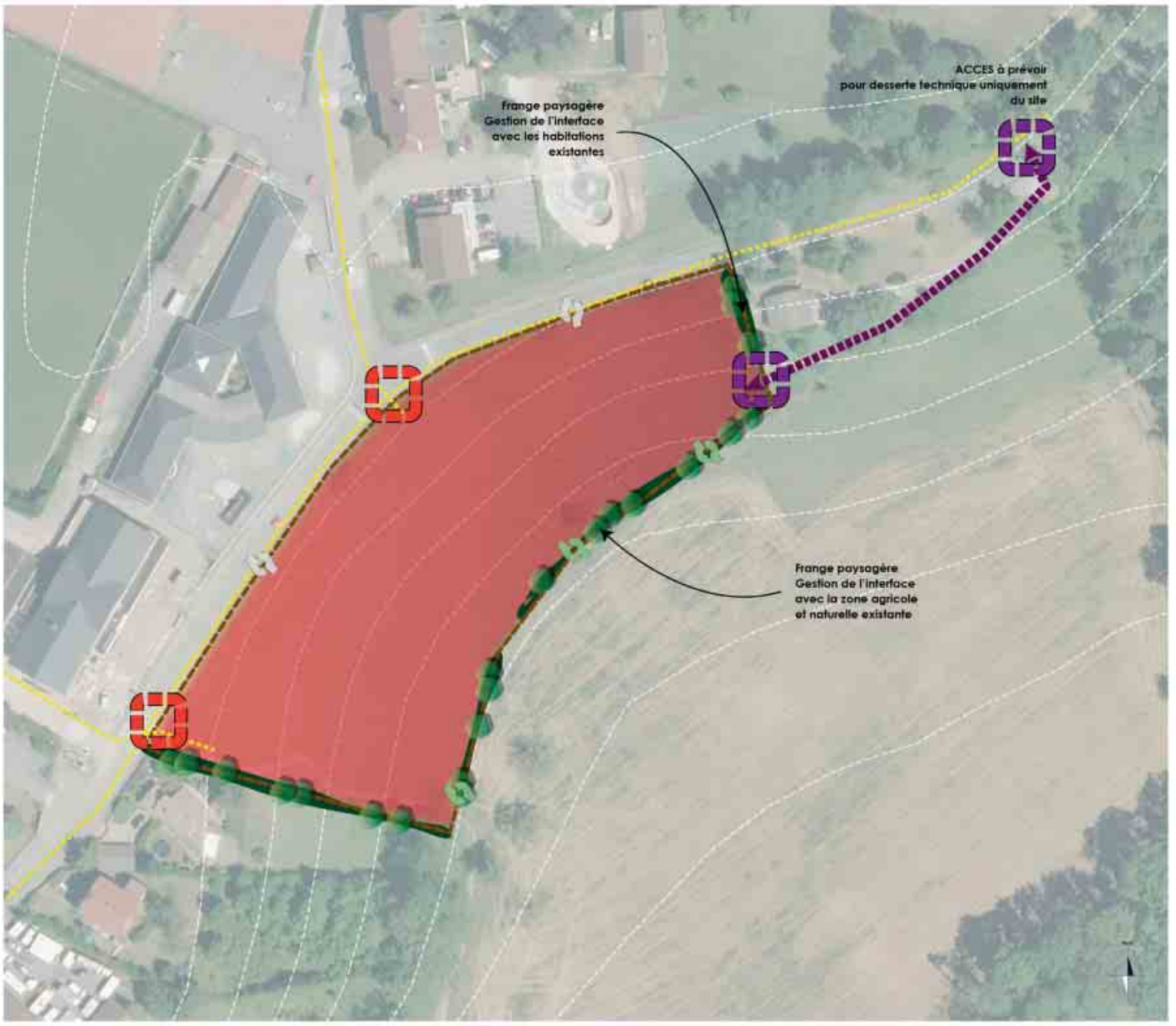
Exemple au Chef-Lieu

PERIMETRE ET LIMITES
- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
- Equipement public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
- Principe d'accès
- Principe d'accès pour besoins techniques liés à l'équipement
- Principe de desserte secondaire pour les besoins techniques de l'équipement
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
- Frange tampon paysagère
- Couture urbaine /paysagère
- Topo / Courbes de niveau



CHIFFRES - CLES
SUPERFICIE DU SITE : 1 ha
> Destination : Equipement public

FILLINGES //
OAP Ecole Chef Lieu

Exemple au Pont de Fillinges

PERIMETRE ET LIMITES
- Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI
- R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
- Habitat collectif
- Stationnement aérien

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
- Principe d'accès
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce
- Entrée de ville Plateau traversant / Espace partagé

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
- Espace vert Paysager Trame Verte et Bleue
- Frange tampon paysagère
- Zone tampon à préserver Limite boisée lisière forestière
- Couture urbaine /paysagère
- Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES
SUPERFICIE DU SITE : 1.6 ha
Périmètre opérationnel : 1.3 ha
> Destination : Habitat / comm & services
120 log. environ sur le secteur
Densité : 92 log / ha env.

FILLINGES //
OAP Pont De Fillinges OUEST

Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

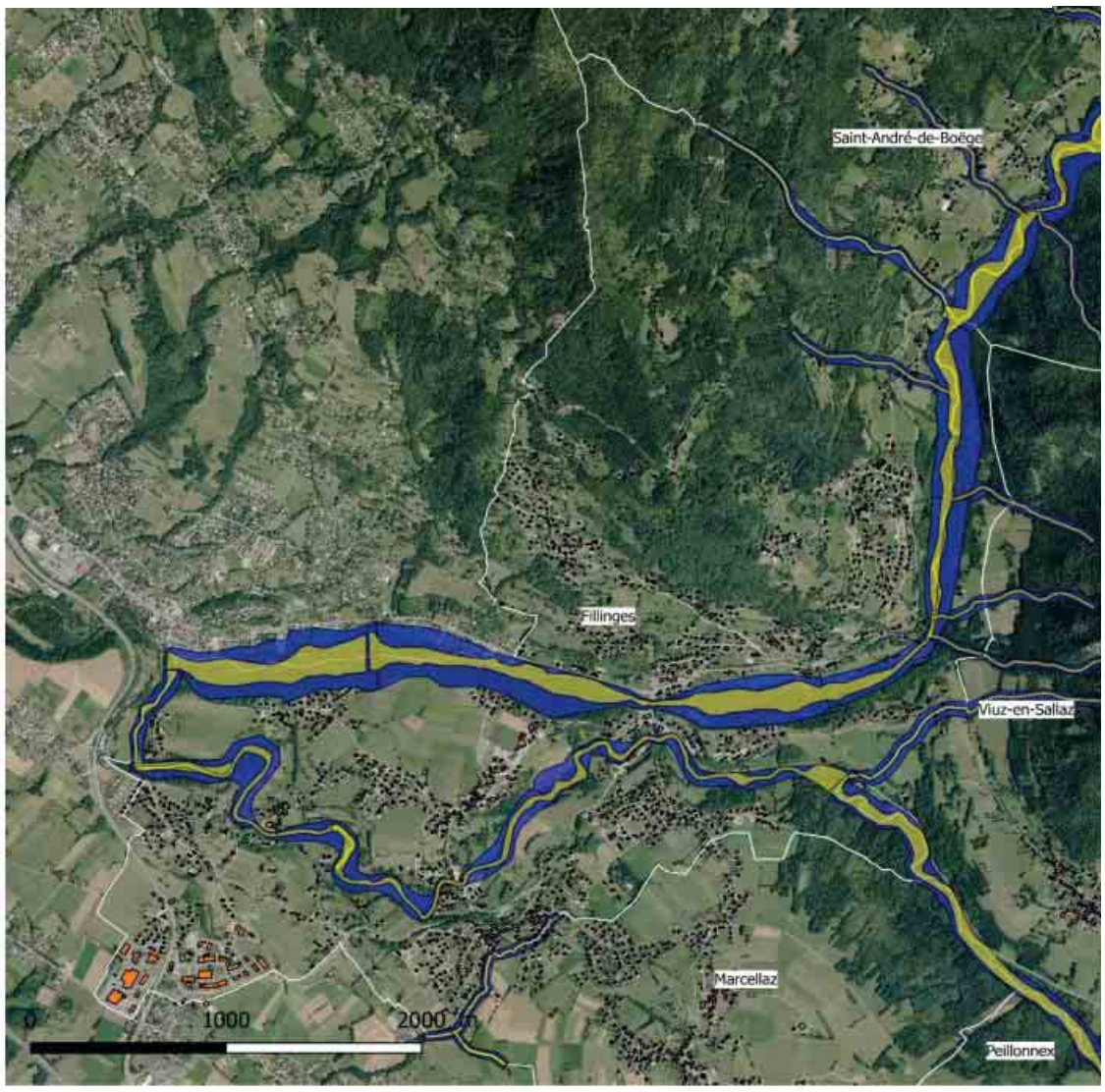
Commune
de
Fillinges

Cartographie proposée par la commission environnement paysage necessitant un arbitrage communal

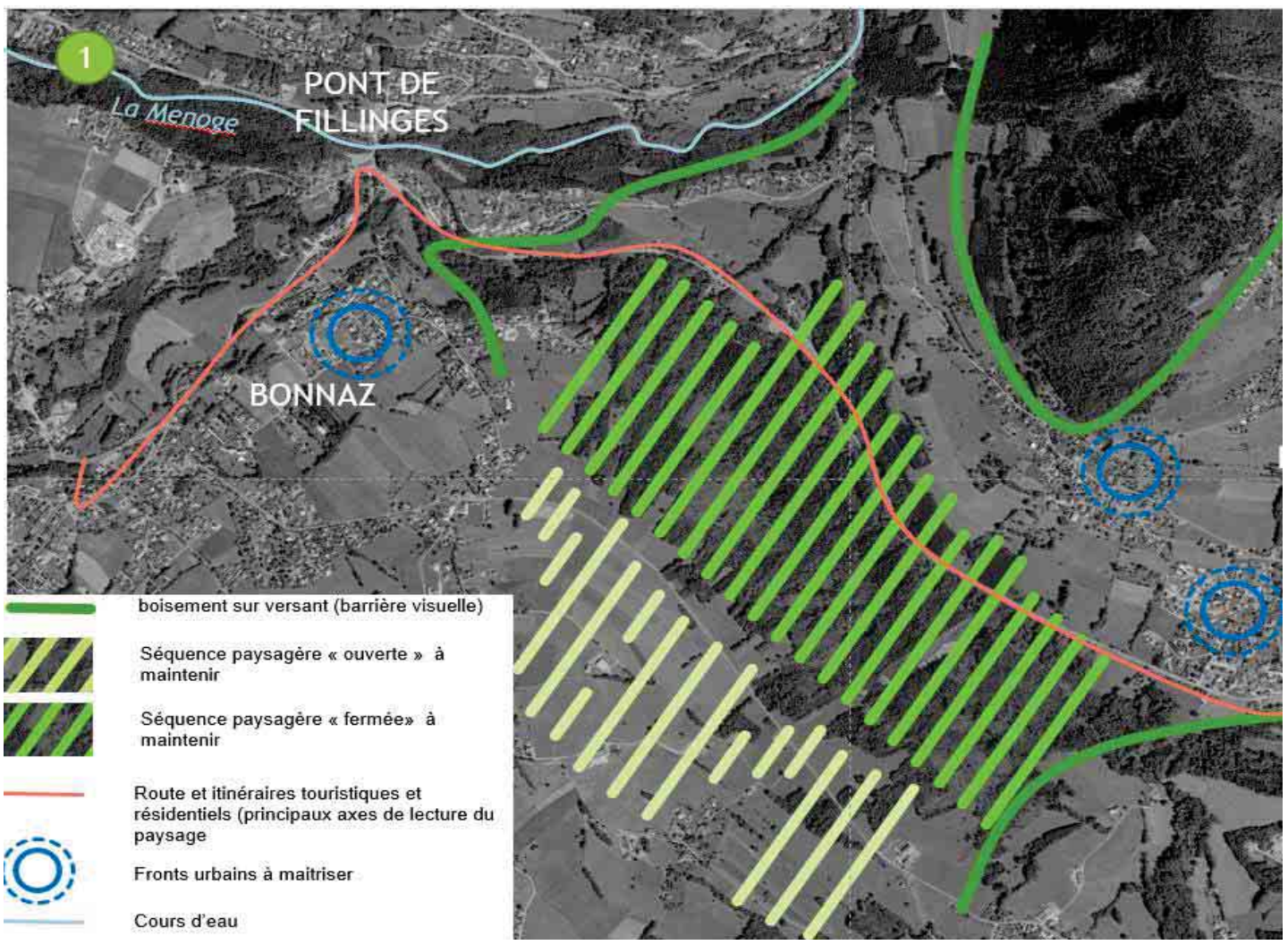
EBF : Périmètre prescriptif
EBF : Périmètre de recommandation
Limite communale

Données :
IGN© BDOrtho2012®
IGN© BDcarto
Réalisation SM3A - S3V
copie et reproduction interdite
Mai 2016

SCOT 3 VALLÉES



Carte paysagère du SCOT à prendre en compte dans le zonage, le règlement et les OAP



Recommandations

- ✓ Maitriser les fronts urbains identifiés en respectant une « enveloppe bâtie » villageoise harmonieuse.
- ✓ Assurer la pérennité et la composition (hauteur, volumétrie, ordonnancement) des constructions existantes.
- ✓ Identifier les sites les plus significatifs non construits particulièrement exposés aux vues et les protéger (zones AP, NA,…).
- ✓ Réglementer les espaces de transition entre les franges urbaines et les espaces agricoles via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment