

---

# SAXEL

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

---



PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération arrêtant la révision du PLU en date du 23 mai 2019 »

Le Maire,

M Denis MOUCHET

M A I 2 0 1 9

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

*Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.*

Puis l'article L151-7 définit le contenu possible de ces OAP :

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.*

## EFFETS JURIDIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont une traduction du projet de politique communale sur les secteurs stratégiques de développement des communes. C'est ainsi la première phase de traduction réglementaire du PADD.

Concernant la commune de SAXEL, une seule OAP a été définie. Elle consiste en un zoom permettant de définir des principes d'aménagement sur le secteur de développement du chef-lieu.

Il s'agit d'une OAP sectorielle qui s'étend sur les tènements localisés face aux équipements publics de la commune : (mairie et salle des fêtes notamment).

Cette OAP constitue ainsi une pièce à part entière du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Elle est opposable au tiers, c'est à dire qu'elle s'impose en termes de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

L'OAP de SAXEL est composée de schémas exposant les grands principes d'aménagement attendus sur le tènement concerné, assortis de recommandations et de conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les schémas s'imposent en termes de compatibilité.

Il est par ailleurs rappelé que ces schémas sont proposés à titre indicatif. Ils restent des schémas de principe dont « l'esprit » doit être respecté, c'est à dire que la représentation reste indicative et ne doit en aucun cas faire l'objet d'une application littérale.

## REPERAGE DU SECTEUR SOUMIS A OAP N°1



SECTEUR SOUMIS À OAP

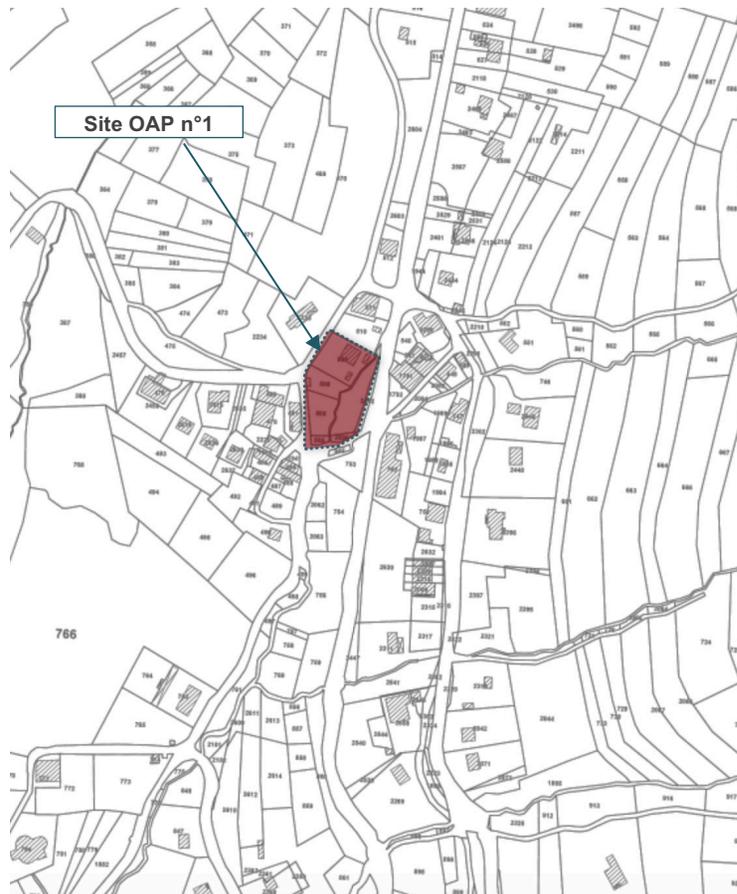
1. Densification du centre village – habitat collectif

## OAP n°1

### DENSIFICATION DU CENTRE VILLAGE DE SAXEL

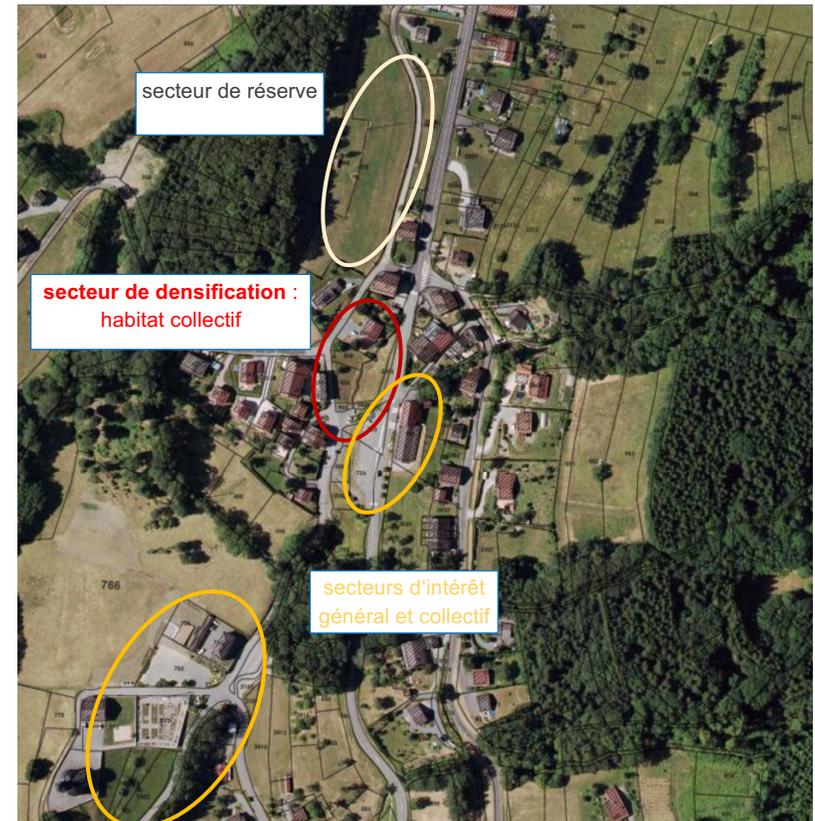
#### SITUATION

L'OAP n°1 concerne des tènements localisés en entrée de village depuis BOËGE, en contrebas de la mairie et de l'aire de stationnement qui lui fait face.



#### SCHEMA DE PRINCIPE

Les grands principes d'aménagement du cœur de SAXEL sont illustrés par la vocation de chaque secteur du centre village.



Différentes entités composent le centre village de SAXEL avec notamment les équipements d'intérêt général et collectifs localisés en entrée de commune, qui jouxtent la future zone de densification, elle-même en lien avec l'urbanisation récente et la zone de développement à plus long terme (réserve d'urbanisation).

## OBJECTIFS ET ENJEUX

Il s'agira d'apporter de nouveaux logements dans le cœur du village, qui permettront non seulement une densification de la commune, mais également une diversité des typologies proposées aux habitants.

Le programme propose également une mixité des fonctions avec l'implantation potentielle d'un commerce de proximité, implanté le long de la route départementale.

Cette implantation est pertinente car elle permettra de capter une clientèle de passage (traversée de commune en direction de Bons en chablais et du futur transport en commun direct sur l'agglomération genevoise) tout en profitant des stationnements existants liés aux équipements publics.

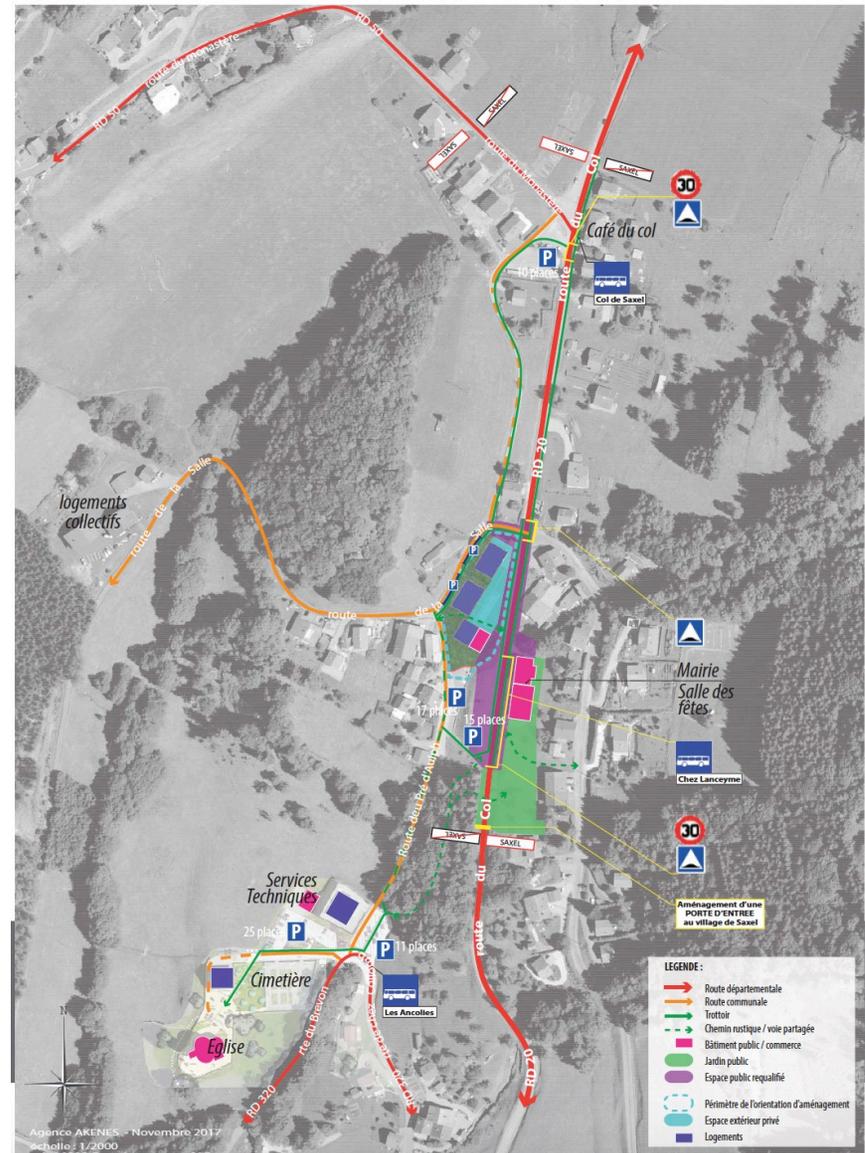
Les futurs logements seront par ailleurs en lien direct avec ces équipements et le futur commerce de proximité.

Ils s'inscrivent dans le schéma global de développement et de réorganisation spatiale de SAXEL réalisé par l'Agence AKENES. L'objectif du schéma « vise à sécuriser les cheminements piétons entre les 3 polarités et en dehors des circulations VL existantes ». Ainsi, il s'agira au centre du village de :

- « sécuriser les VL et modes doux, le long des RD20, RD50 et au carrefour de la Maison Varvier (ex Nevada) (intersection RD20 / RD50) ;
- rationaliser les places de stationnements ;
- marquer la traversée du centre bourg, c'est à dire requalifier les espaces publics et la RD20 ;
- intégrer les futurs bâtiments envisagés au centre entre la Maison Varvier (ex Nevada) et la mairie pour un fonctionnement optimal à terme au sein du futur programme mais également en articulation au cœur du chef-lieu et en connexion avec l'ancien chef-lieu et le col. »

**Akènes**  
Paysage - Urbanisme - Mobilités

**L'Agence AKENES**  
Architectes paysagistes / Urbaniste Associés  
D.BIOLLAY - A.CATTEAU - J.GAMBARINI  
180 Avenue de la Gare - 74800 LA ROCHE SUR FORON



Les images ci-dessous permettent d'appréhender les futurs aménagements liés à la densification du centre village de SAXEL.

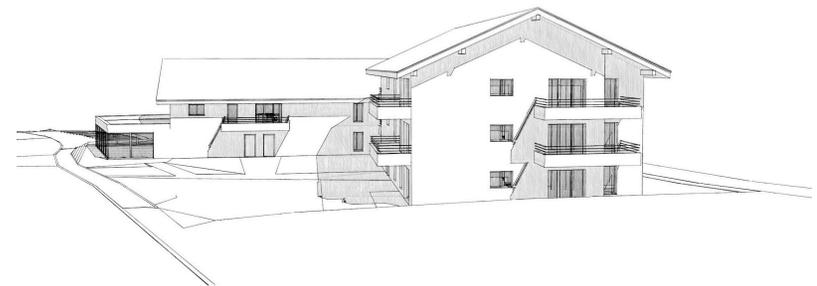
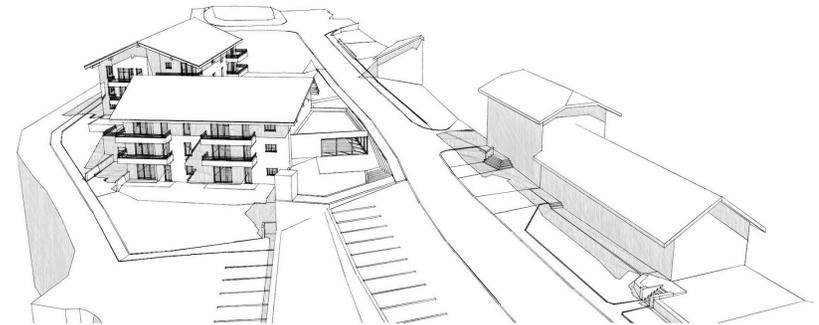
Elles sont issues du projet des cabinets suivants :

**VALMONT PROMOTION**  
6 chemin des fins sud  
74000 - Annecy



**Atelier Akté Architecture**

Adresse: 33 avenue de la plaine - 74970 - Maligner  
Tel: 04 50 55 86 75 - Fax: 03 70 81 00 46  
Email: contact@akte-architecture.fr



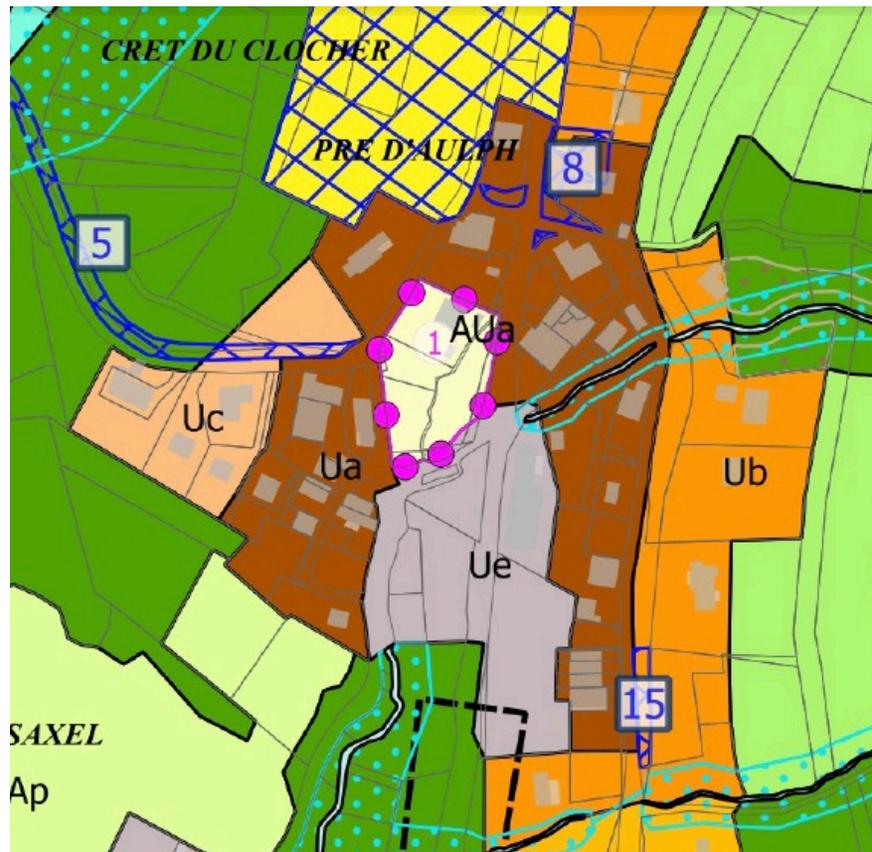
## CAPACITE D'ACCUEIL DE L'OAP N°1

Le projet d'urbanisation développé sur le site de l'OAP n°1 de SAXEL sera composé de 20 à 24 logements sur une surface d'environ 2400 m<sup>2</sup>.

Un local à titre commercial d'environ 125 m<sup>2</sup> est prévu au sein de l'opération.

*Il est rappelé que les implantations proposées dans les images ci-dessus ne sont données qu'à titre indicatif.*

## EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



## CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION OAP N°1

L'urbanisation du centre village de SAXEL devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble.

Néanmoins, elle pourra si nécessaire être aménagée en deux phases urbanisables indépendamment l'une de l'autre dans la mesure où les grandes orientations du schéma de déplacement ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous sont respectées.

## Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP n°1 de SAXEL accueillera une urbanisation sous forme d'habitat collectif avec une densité minimale de 75 logements par hectare.

Le projet devra respecter les gabarits des bâtiments avoisinants afin de proposer une hauteur en entrée de village compatible avec celle de l'entité mairie/salle des fêtes. La façade donnant sur la RD20 devra par ailleurs être qualitative et intégrer le futur commerce de proximité.

L'implantation des bâtiments devra être harmonieuse et jouer avec la déclivité du terrain pour ménager des espaces privatifs ou publics de qualité de part et d'autre de l'opération.

Les bâtiments devront en outre être implantés de manière à créer une fermeture au niveau de la mairie, qui annoncera l'entrée dans le centre village.

Il s'agira également de traiter les interfaces avec la circulation basse en assurant une connexion piétonne entre la voirie communale n°4 qui descend en direction de l'église et la place de la Mairie. Les projets devront par ailleurs maintenir les percées et les vues sur le grand paysage.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Afin de garantir une mixité fonctionnelle sur la commune, un commerce de proximité d'environ 125 m<sup>2</sup> sera créé au sein de l'opération.

### **Qualité environnementale de l'urbanisation**

La prise en compte des ressources énergétiques devra être une préoccupation dans les modes de constructions de l'opération, tout comme le choix des matériaux ou l'orientation qui devront conduire à maximiser les performances énergétiques des bâtiments.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein de l'opération. Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales est obligatoire.

La production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable est vivement conseillée.

Les parables devront être collectives.

### **Desserte par les voies et réseaux**

Les accès à l'OAP n°1 se feront à partir de la voie communale n°4. Des accès piétonniers sont néanmoins possibles à partir de la RD20. Les dessertes devront être conçues de manière à assurer une sécurisation des déplacements dans les zones de logements tout en limitant les surfaces de voiries.

Une liaison par modes doux est également à créer au sein de l'opération afin, notamment, de sécuriser les déplacements et d'assurer un raccordement entre la voie communale n°4 et la route départementale n°20.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°1. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

### **Besoins en matière de stationnements**

Les logements collectifs de l'OAP n°1 devront intégrer leurs stationnements en sous-sol. Les stationnements réalisés en surface devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

### **Desserte par les transports en commun**

La commune de SAXEL n'est pas desservie par les transports en commun.

Néanmoins, un arrêt de transport scolaire est présent à proximité de l'opération.