



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant le PLU en date du 27 mars 2024. »



Georges Morand

Maire
Conseiller départemental

SALLANCHES
JUN 2017, MODIFIE MARS 2021, MARS 2024

L'Article L151-6 du Code de l'Urbanisme définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

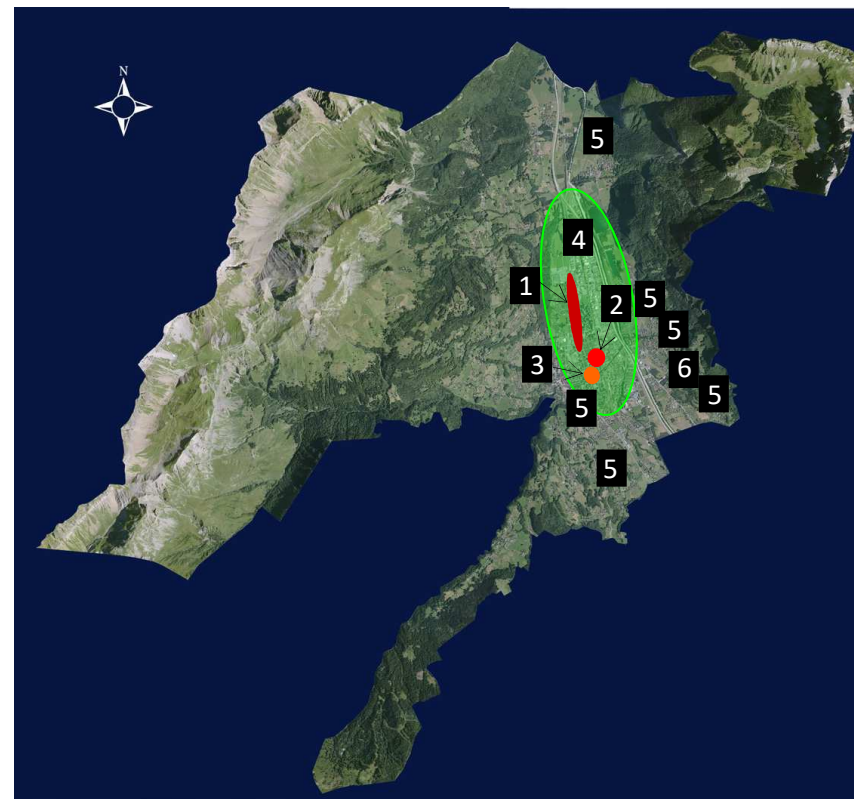
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

SALLANCHES est concernée par six orientations d'aménagement et de programmation : quatre orientations sur le centre ville dont deux transversales concernant l'aménagement de l'avenue de Genève et les modes doux de déplacements, une cinquième orientation sur les quelques secteurs situés hors du cœur de ville nécessitant une organisation d'ensemble et des principes de desserte et une sixième pour encadrer le petit secteur d'activités des Moulins.

De même que pour le PADD, ces orientations ont été élaborées dans le respect des trois données fondatrices du développement durable : l'environnement, l'économie et le social.



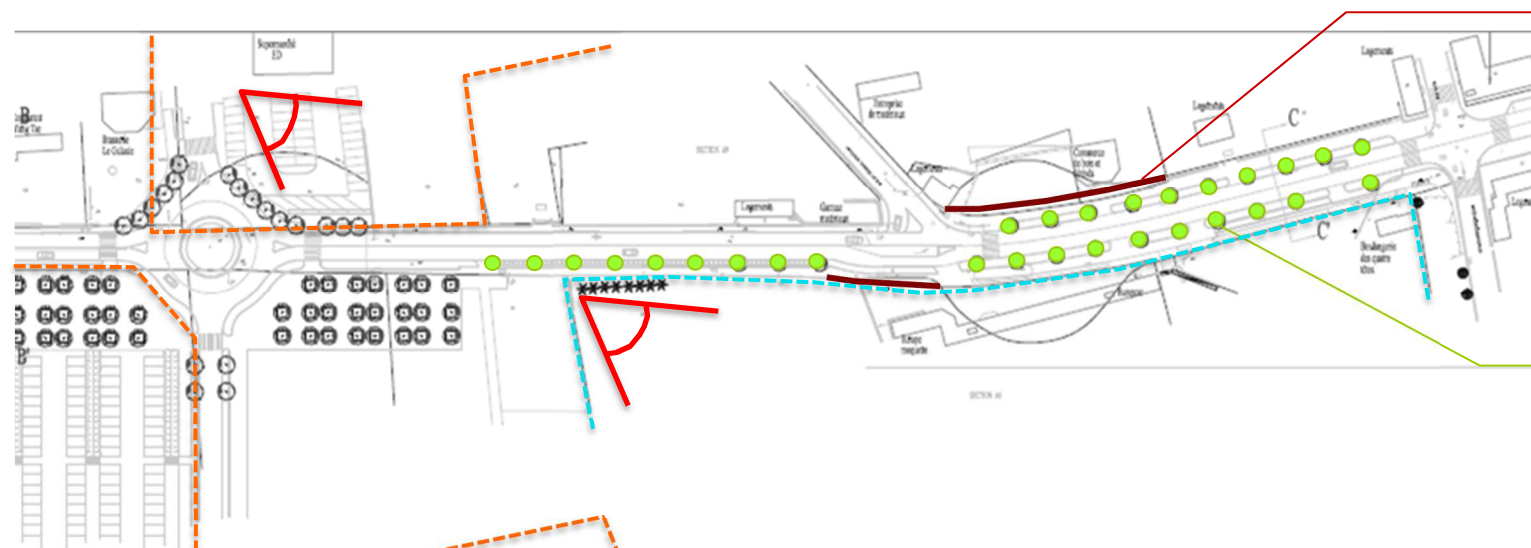


Cette première orientation traduit un projet d'aménagement paysager réalisé sur l'entrée nord de la ville de la SALLANCHES.

Elle permet de fixer des règles pour la requalification de l'Avenue de Genève, principal axe structurant de l'entrée de ville.

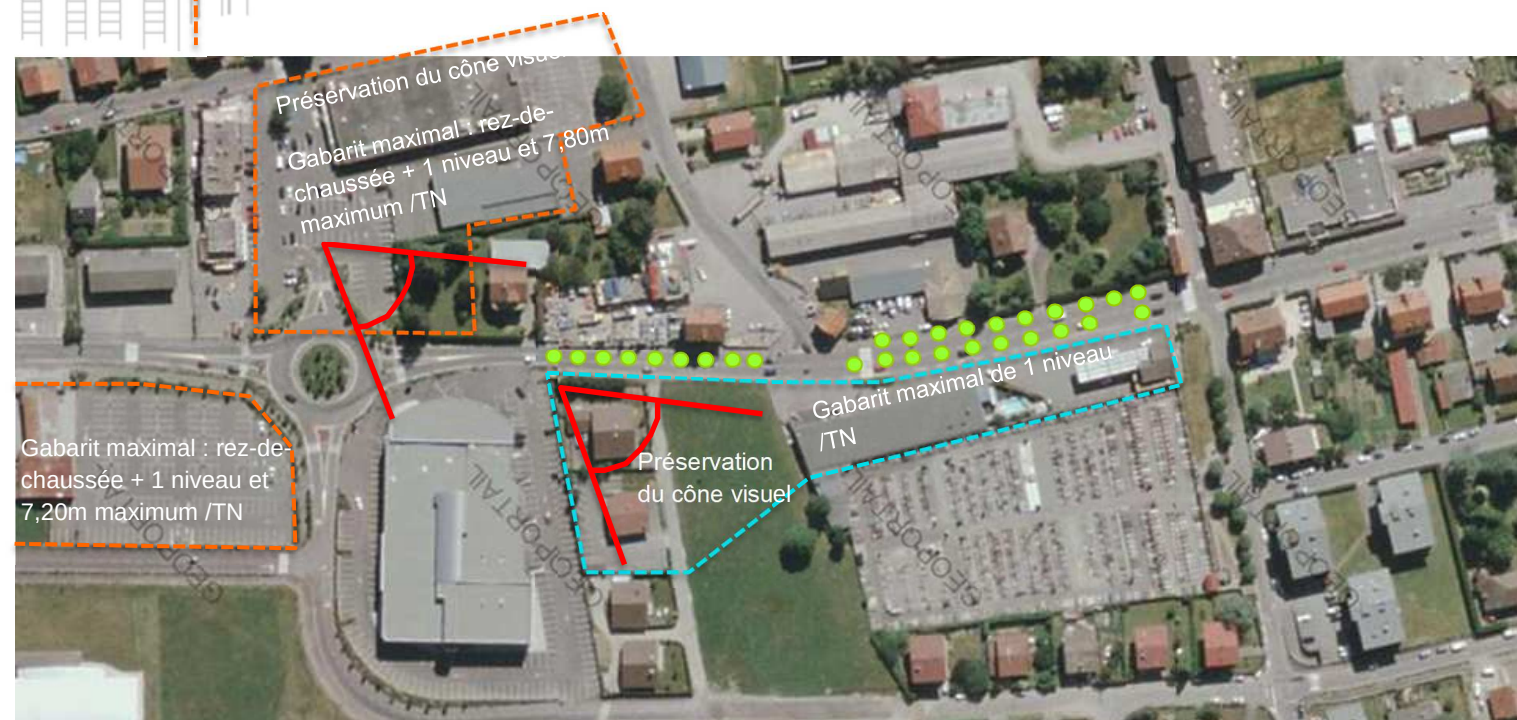
Le périmètre de cette première orientation d'aménagement et de programmation s'étend de la rue des Anciens combattants d'AFN au rond-point du Rosay.

Les futures constructions ou aménagements devront respecter les prescriptions inscrites au sein des schémas de principes de cette OAP n°1.



Futures limites
du domaine
public

Plantations à
réaliser

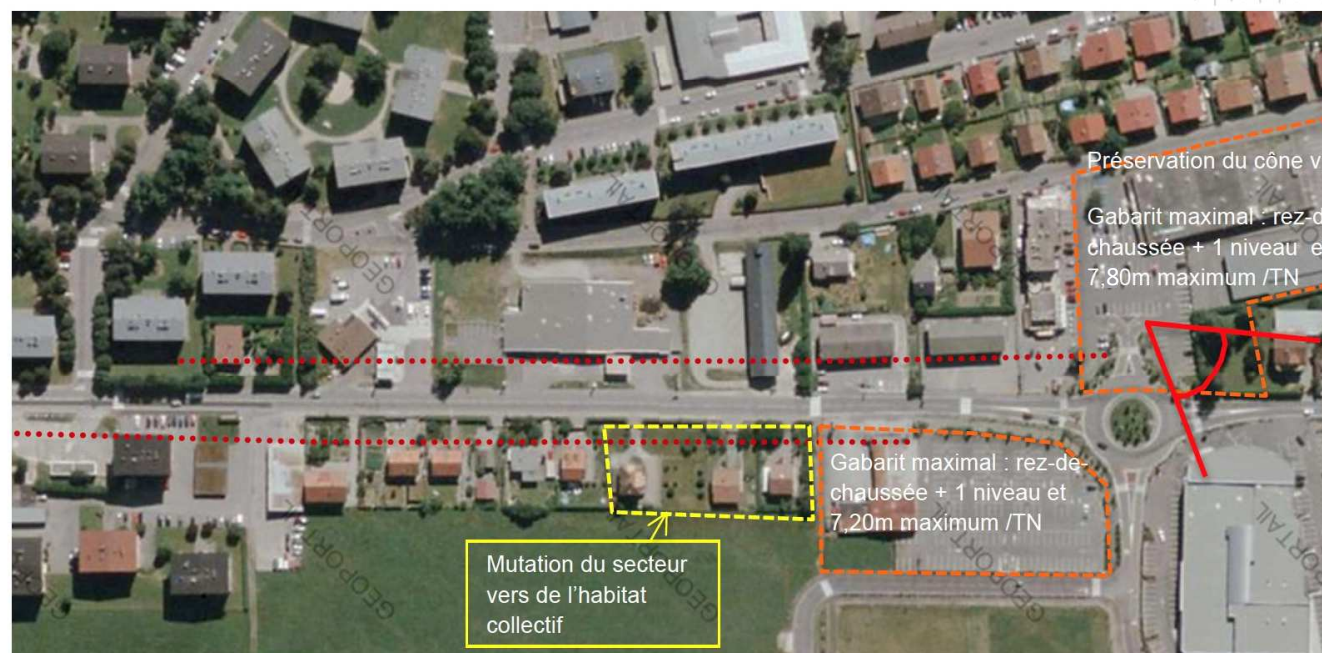
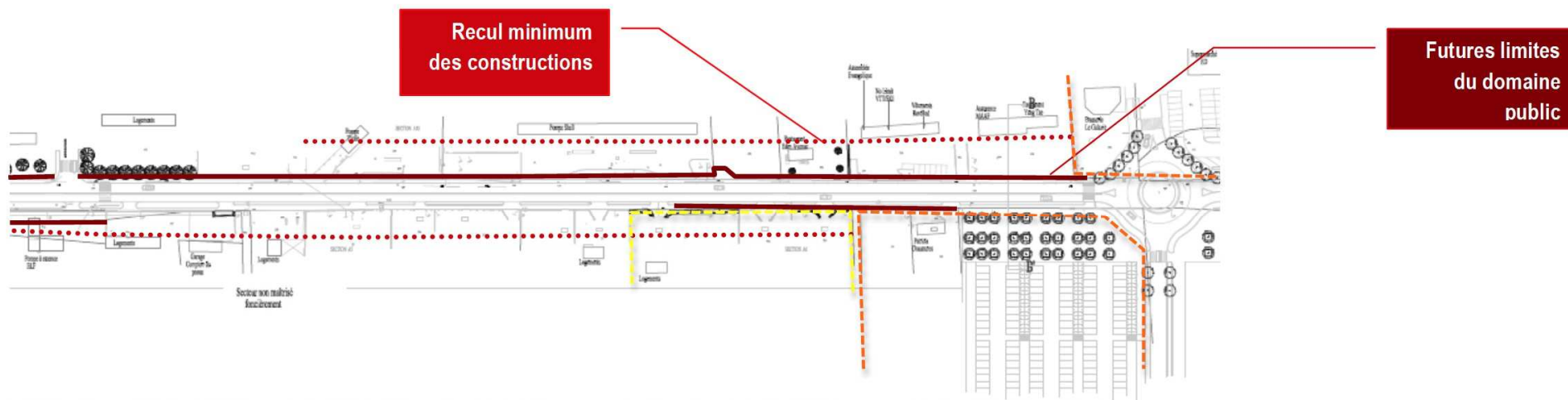


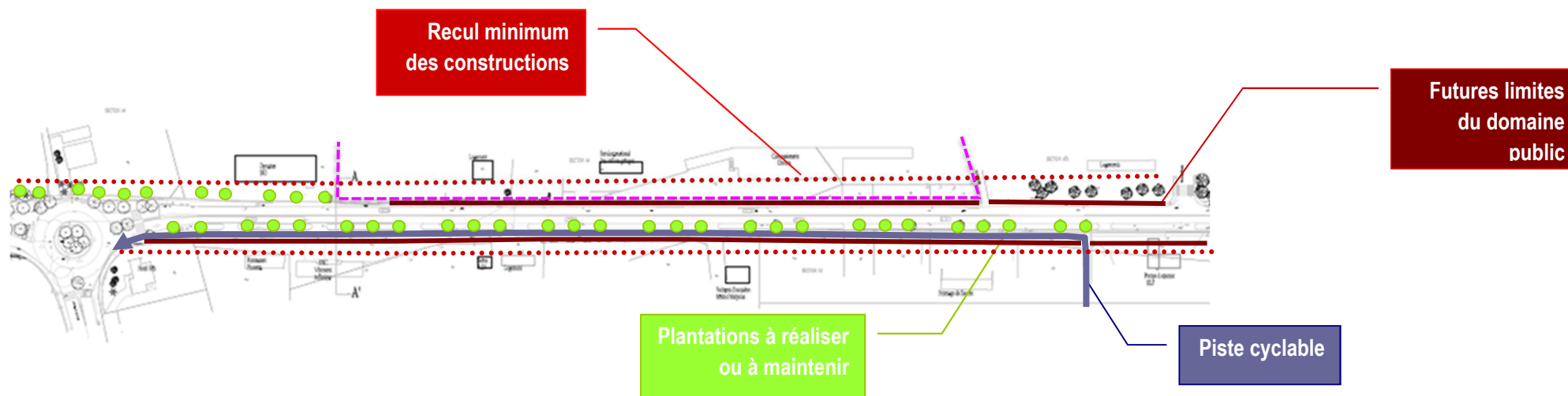
Cette première orientation traduit un projet d'aménagement paysager réalisé sur l'entrée nord de la ville de la SALLANCHES.

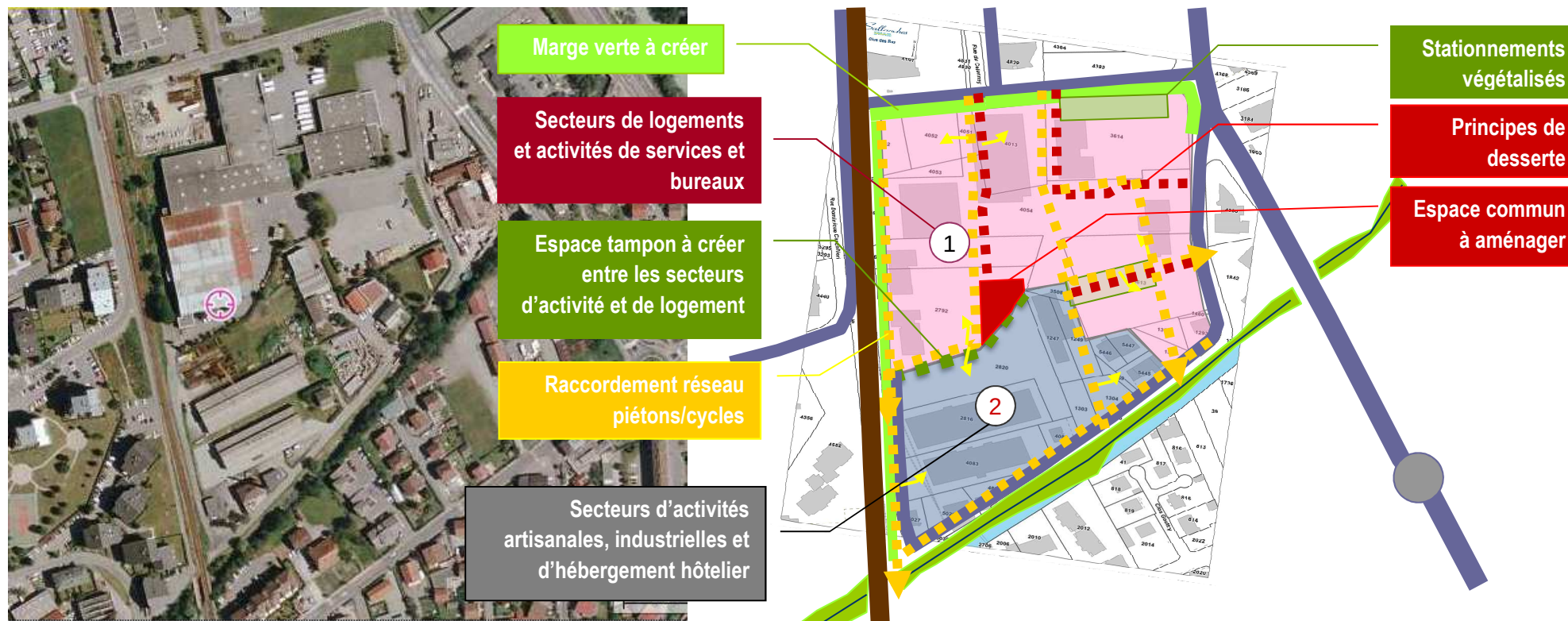
Elle permet de fixer des règles et principes d'aménagement pour la requalification de l'Avenue de Genève, principal axe structurant de l'entrée de ville.

Le périmètre de cette première orientation d'aménagement s'étend de la rue des Anciens combattants d'AFN au rond-point du Rosay.

Les futures constructions ou aménagements devront respecter les reculs, les hauteurs et gabarits, les cônes visuels , ainsi que les espaces verts inscrits au sein des schémas de principes ci-après.







CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Plan d'aménagement d'ensemble portant au minimum sur l'un des 2 secteurs de la zone (phasage possible à l'intérieur de chaque secteur avec obligation de réaliser les portions de voies correspondant à la desserte du secteur aménagé), prenant en compte les dispositions ci-après :

- Dans le secteur 1, implantation possible de commerces inférieurs à 180 m² de surfaces de vente, bureaux et/ou artisanat non nuisant et compatible avec la fonction d'habitat. Deux commerces de même destination ne pourront être implantés côte à côte pour former une surface de vente supérieure à 180 m²
- Constructions de type petit collectif, avec obligation de réaliser au moins 2/3 de la surface en logements et avec un minimum de 30% de la surface de plancher logements destinés à des logements aidés. L'implantation devra permettre le maintien de 3 percées visuelles nord/sud d'une largeur de 14,50 m à 16,50 m minimum depuis la rue du Clos des Baz en parallèle de la Sallanche
- Création de voies de desserte traversantes, assurant à moyen terme un maillage du quartier
- Végétalisation des espaces de stationnements et limitation des surfaces imperméabilisées /dispositif masquant les stationnements le long de la rue Gal Montfort
- Création d'un espace tampon végétalisé entre les secteurs 1 et 2
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Respect des principes de desserte des futurs secteurs

Le cœur de ville de SALLANCHES a fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté. Le schéma d'aménagement proposé repris au sein de la présente orientation d'aménagement est le suivant : (NB : l'implantation des bâtiments est donnée à titre indicatif)



• Desserte, organisation, cheminements:

Les berges de la Sallanche constitueront un trait d'union paysager et support de modes doux (piétons cycles), entre la Place Charles Albert et le quartier de la gare.

L'implantation des futurs bâtiments perpendiculairement aux tracés des voiries engendrera des perméabilités visuelles et l'aménagement de cheminements reliera ce nouveau quartier au quai de Warens par des passerelles.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'opération doit porter sur l'emprise de chaque îlot figurant sur le schéma de principe ci-contre.

• Composition d'ensemble :

Amélioration des fonctionnalités de la Place Charles Albert au travers de la restitution de la majeure partie de la surface aux pratiques piétonnes. Création d'une vaste esplanade dotée d'espaces adaptés à chaque usage (repos, circulations transversales, rencontres, fontaine, terrasses de café, etc.)

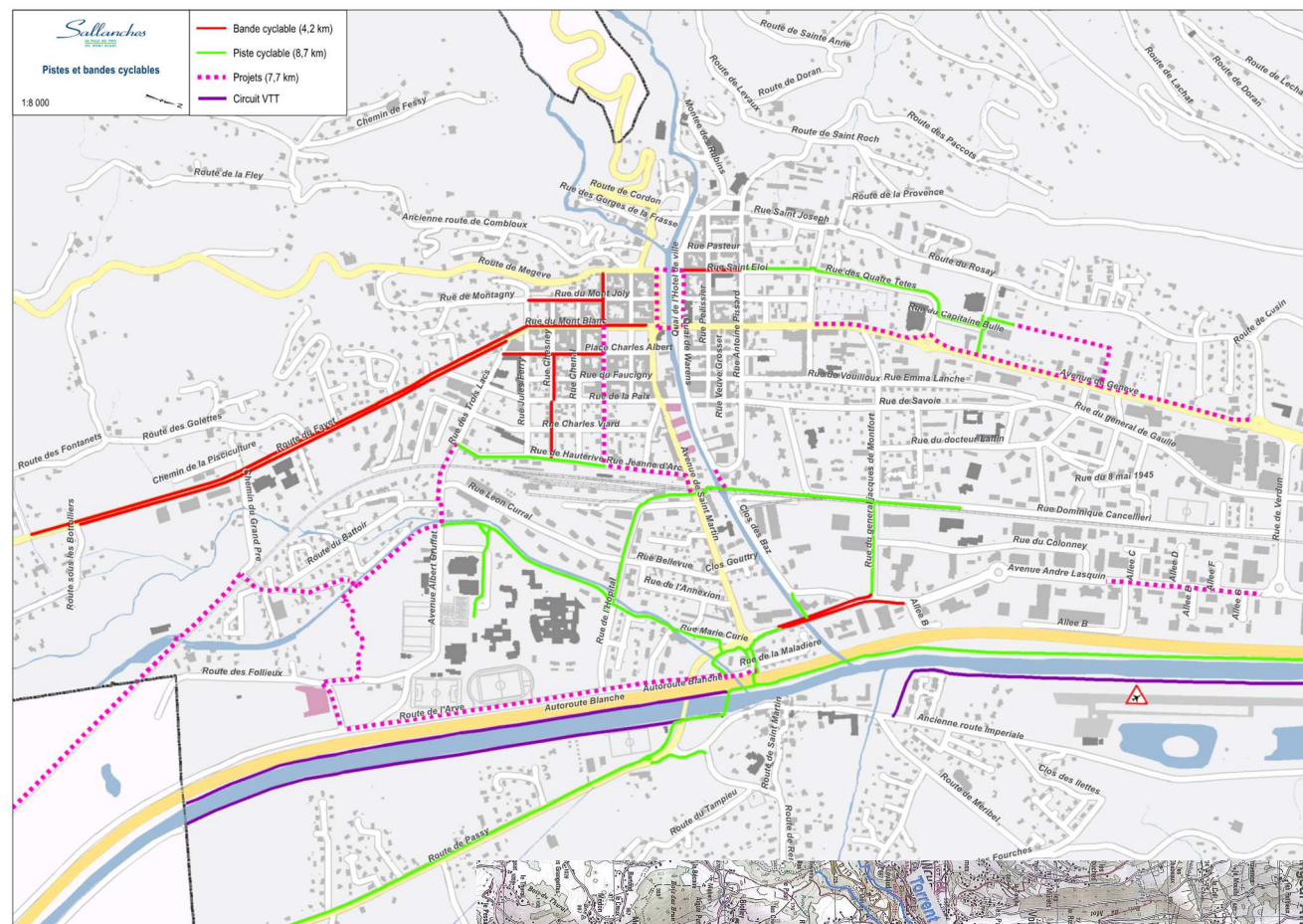
Le cœur des îlots, très largement végétalisé, sera traversant et établira des vues transversales.

• Implantation et typologie des constructions :

L'aménagement du secteur devra prévoir :

- Une occupation des rez-de-chaussée des îlots 1 et 2 sur l'ensemble de l'emprise desdits îlots
- Des commerces sur la totalité des rez-de-chaussée des îlots 1 et 2
- La végétalisation des toitures des rez-de-chaussée des cœurs d'îlots 1 et 2
- Des jardins en rez-de-chaussée des cœurs d'îlots 3, 4, 5 et 6
- Un alignement des façades urbaines à dominante minérale le long des voies et de la Sallanche
- Des immeubles de logements en partie est et ouest de chaque îlot.

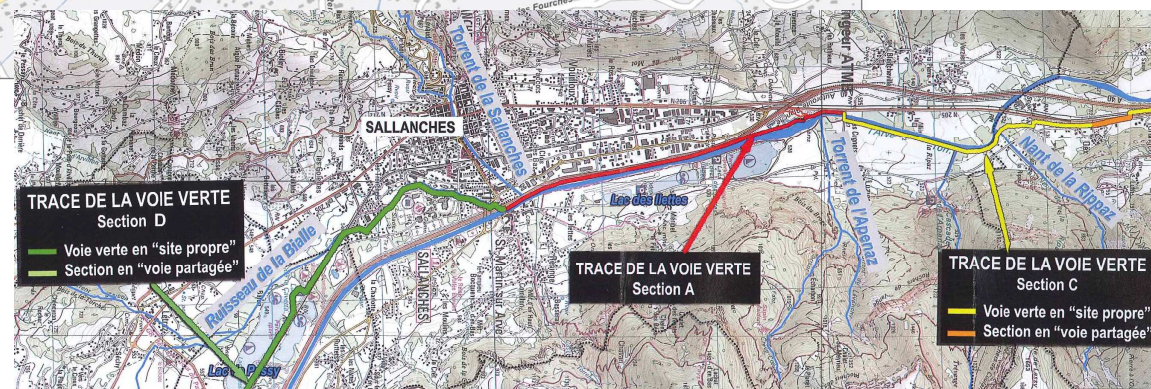
Éléments en cours de réalisation



Le schéma présenté ci-contre permet d'identifier les connexions à réaliser afin d'établir un maillage complet de desserte par modes doux de la ville de SALLANCHES.

Les projets d'aménagement des secteurs situés en bordure des portions concernées devront donc être compatibles avec ce schéma de desserte.

En outre, ce schéma devra également permettre de raccorder le réseau Sallanchard aux voies Verte et Rustique en cours de réalisation par le Conseil Départemental et le SM3A.

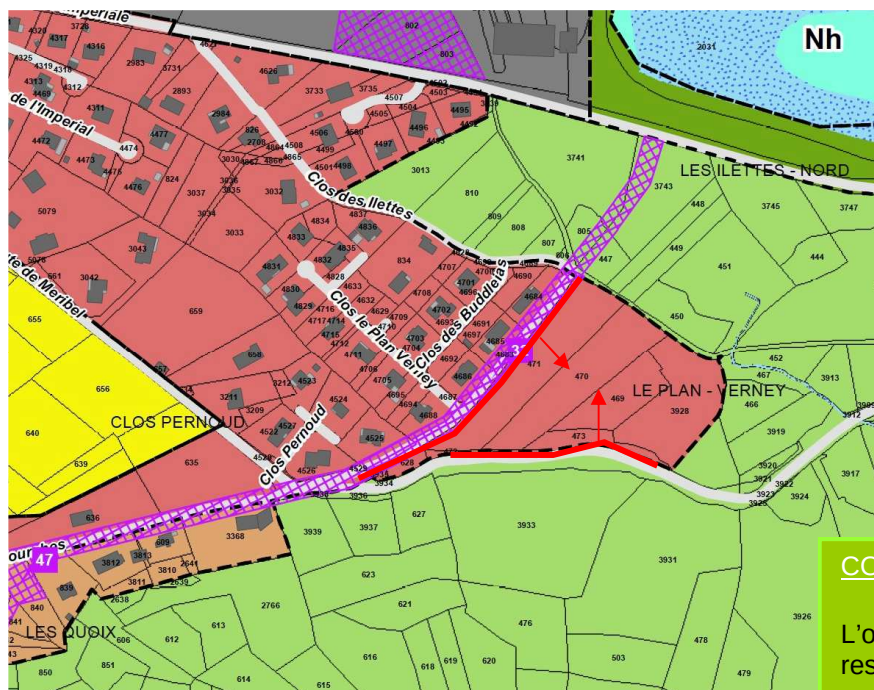


Cette orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'urbanisation des secteurs nécessitant un aménagement d'ensemble. Elle fixe notamment des principes de desserte permettant une meilleure intégration des projets à venir ainsi qu'une plus grande cohérence des aménagements futurs.

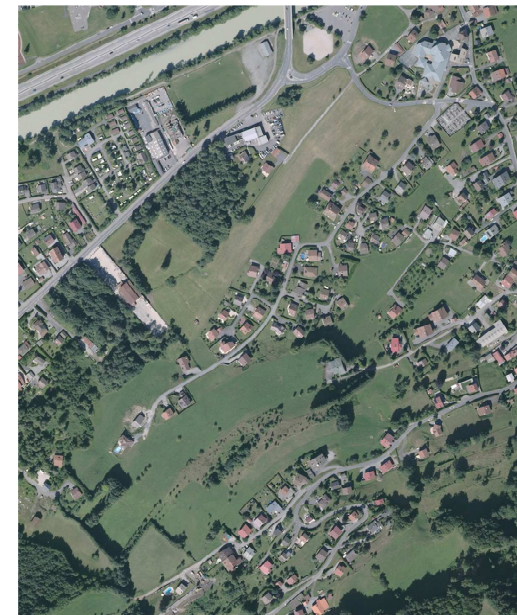
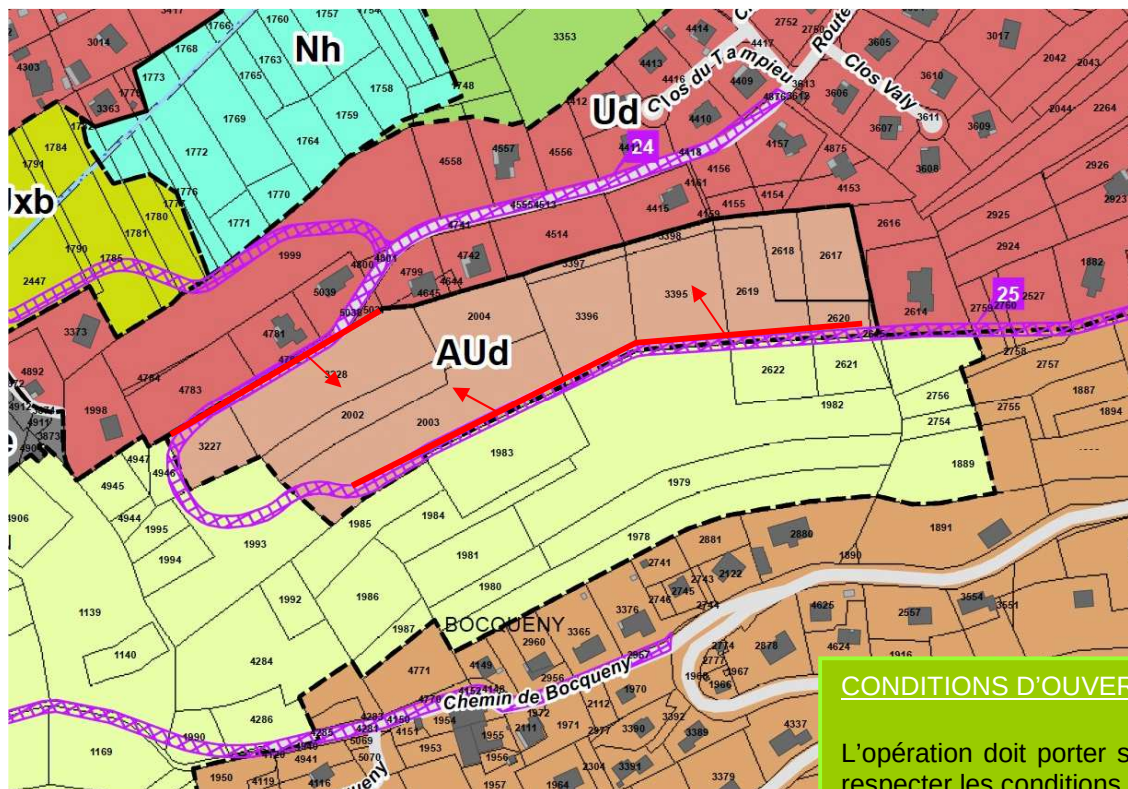
Ces principes d'accès et façades d'accès sont matérialisés par une flèche  ou un trait + une flèche  sur chacun des secteurs ci-après. Ces éléments s'imposeront en termes de compatibilité aux futures autorisations de construire dans les zones concernées.

Des densités minimales sont par ailleurs imposées par secteur afin de limiter la consommation d'espace.

ZONE Ud DE PLAN VERNEY (SAINT-MARTIN)



ZONE AUd DE BOCQUENY (SAINT-MARTIN)



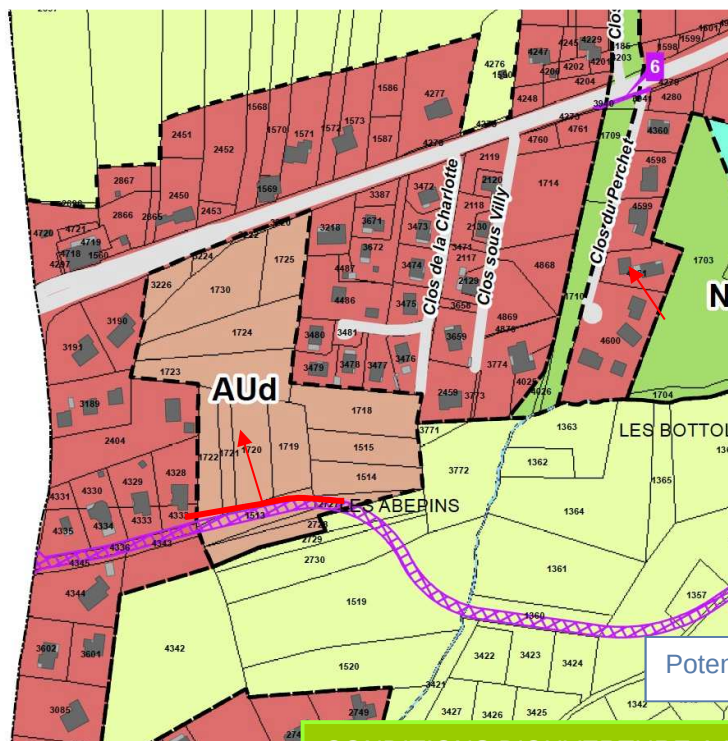
Potentiel d'accueil : 27 logements

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'opération doit porter sur l'emprise de la zone AUd figurant sur l'extrait de plan ci-dessus et respecter les conditions ci-après :

- Présentation d'un plan d'ensemble proposant un regroupement maximal des accès avec aménagement possible par tranche
- Densité minimale de 12 logements par hectare compte tenu de la pente, de l'accès et du tissu environnant
- Raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement

ZONE AUd DES ABEPINS (SAINT-MARTIN)



Potentiel d'accueil : 22 logements

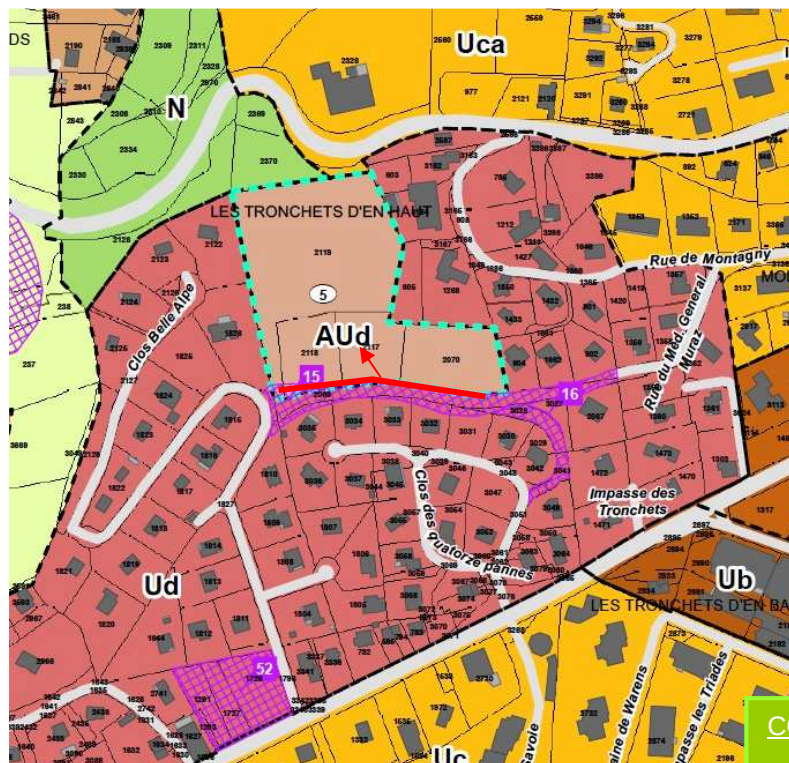


CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'opération doit porter sur l'emprise de la zone AUd figurant sur l'extrait de plan ci-dessus et respecter les conditions ci-après :

- Présentation d'un plan d'ensemble proposant un regroupement maximal des accès avec aménagement possible par tranche
- Densité minimale de 15 logements par hectare
- Raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement

ZONE AUd DES TRONCHETS-D'EN-HAUT (SALLANCHES)



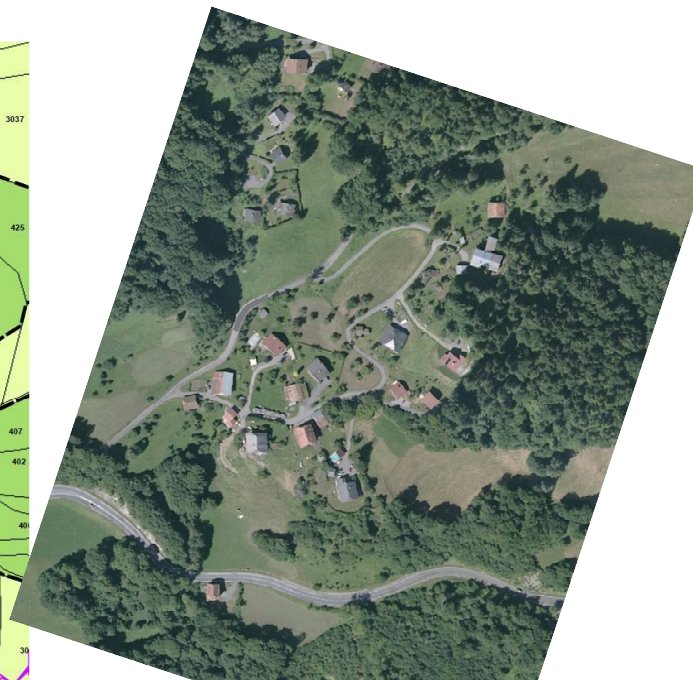
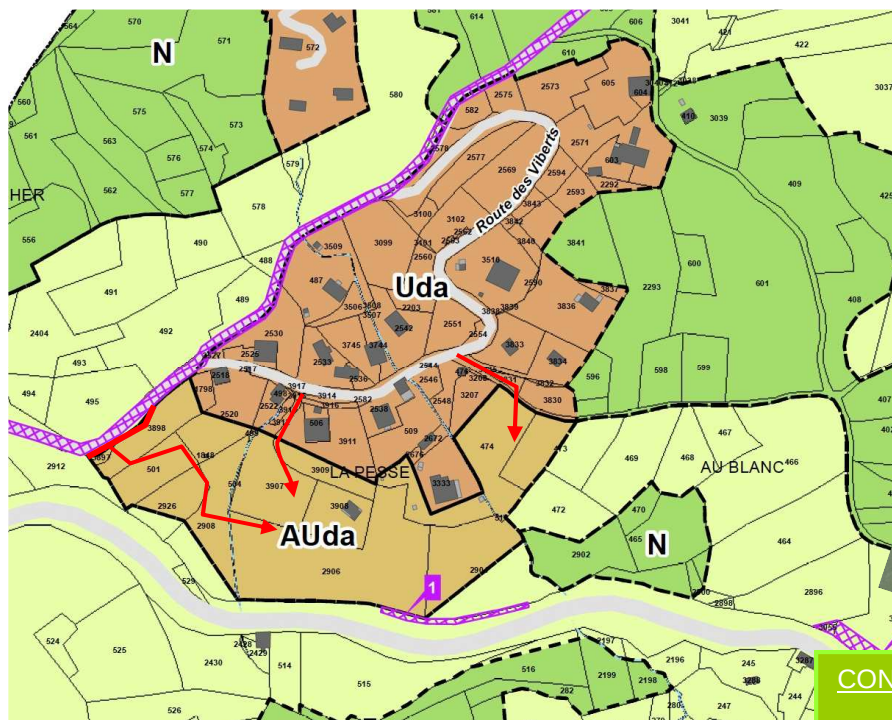
Potentiel d'accueil : 20 logements

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'opération doit porter sur l'emprise de la zone AUd figurant sur l'extrait de plan ci-dessus et respecter les conditions ci-après :

- Présentation d'un plan d'ensemble proposant un regroupement maximal des accès avec aménagement possible par tranche
- Densité minimale de 12 logements par hectare compte tenu de la pente et du tissu environnant
- Raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement

ZONE AUda de La Pesse (SOUS NANT-CRUY)



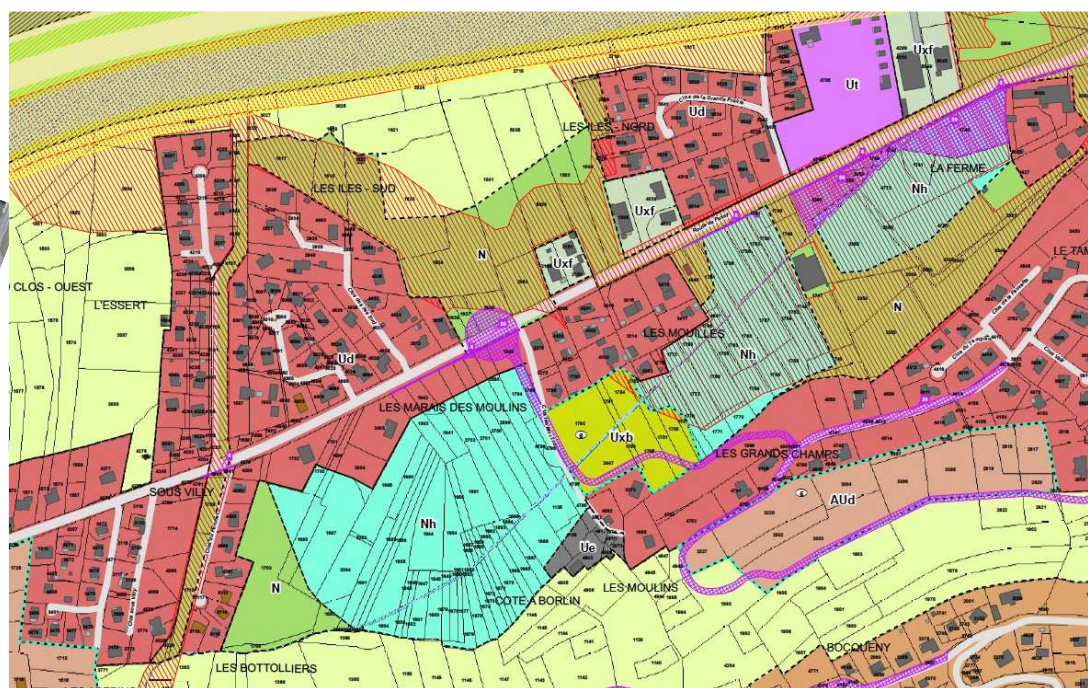
Potentiel d'accueil : 19 logements

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'opération doit porter sur l'emprise de la zone AUd figurant sur l'extrait de plan ci-dessus et respecter les conditions ci-après :

- Présentation d'un plan d'ensemble proposant un regroupement maximal des accès avec aménagement possible par tranche
- Densité minimale de 10 logements par hectare
- Raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement

L'orientation d'aménagement et de programmation propose d'encadrer le petit secteur d'activités artisanales maintenu dans le quartier des Moulins / Route de Passy, afin de répondre à la demande d'actifs de la commune, sur un tènement qui n'est pas contraint par une zone humide ou un secteur de risques naturels.



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone Uxb des Moulins devra respecter les prescriptions suivantes :

- la réalisation d'un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :
- en complément de la conservation du linéaire du ruisseau de Grand Essert représenté au document graphique, une bande inconstructible de part et d'autre des berges du ruisseau, d'une largeur de 5 mètres minimum, sans aucun aménagement (dépôt, clôtures...) sera maintenue. La végétation arborée et arbustive constitutive de cette bande sera également maintenue
- les clôtures, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature des activités accueillies dans la zone, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune
- une extinction totale des dispositifs d'éclairage est exigée entre minuit et cinq heures
- les aménagements paysagers des bâtiments devront être constitués uniquement avec des essences locales et indigènes.



PRESCRIPTIONS DE L'OAP N°7 À RESPECTER

Implantation et volumétrie des constructions

Le projet sera construit autour des principes suivants :

- La répartition entre logements et activités en rez-de-chaussée est possible sous condition de compatibilité ;
- Avenue de Genève, implantation du bâti en alignement de la voie en prolongement de l'immeuble existant avec un gabarit obligatoire en R+3+Combles puis graduellement en R+3 toit terrasse ou R+2+combles (le gabarit final de ce second volume sera déterminé en fonction du projet présenté et son intégration) en se rapprochant du carrefour avec la rue du Général de Montfort. Le rez-de-chaussée devra obligatoirement être destiné aux activités commerciales ou de bureaux ;
- Dégagement d'un cône de vue à l'intérieur duquel les gabarits seront limités selon l'impact visuel des projets sur le massif du Mt Blanc ;
- Rue Général de Montfort, le bâti ne pourra pas être implanté en alignement et devra faire l'objet d'un retrait qui sera déterminé selon le projet. Le gabarit final et l'implantation seront déterminés en fonction de l'intégration du projet présenté. L'implantation du bâti à l'intérieur de l'îlot n'est pas assujettie à la règle de la profondeur de 15 m ;
- Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative soit à 2 m minimum des propriétés voisines, tout en prenant en compte les cheminements piétons inscrits dans le schéma ;
- Toute construction sera implantée à 4 m minimum de la limite avec le parking public rue Guer ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions sera conçue afin d'éviter les vis-à-vis, d'assurer l'ensoleillement maximum des pièces de vie et de préserver la qualité de vie des futurs habitants

Desserte, cheminements

Les accès existants ne sont pas remis en question sur la rue Guer et de Vouilloux.

Rue du Général de Montfort, une entrée/sortie unique mutualisée sera réalisée pour l'ensemble des opérations et en cohérence avec le nouveau carrefour qui sera réalisé Avenue de Genève.

Rue Guer, l'accès au parking public et aux logements existants en cœur d'îlot restera à déterminer suivant le projet de réaménagement décidé par la collectivité.

L'ensemble de l'îlot sera maillé par des cheminements permettant les circulations douces intra et extra quartier.

Une continuité cycles sera également assurée le long de la rue du Général de Montfort et intégrée en tout ou partie dans le périmètre de l'opération.

Les opérations seront raccordées à l'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants.

La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière et celles-ci seront traitées en priorité sur le site.

Stationnements

Les surfaces non bâties et non affectées aux stationnements seront destinées aux espaces verts et paysagers.

Pour les opérations comportant plus de 10 logements, 75 % des places de stationnement seront réalisées en sous-sol ou intégrées aux bâtiments.

Espaces verts, espaces communs

Le traitement paysager du cœur d'îlot sera soigné et contribuera à préserver la qualité de vie des futurs habitants.

Les logements en rez-de-chaussée pourront comporter des jardins.

Le principe de percées végétalisées précisé à l'article 13 du secteur Uab n'est pas applicable à la présente OAP.

Un point d'apport volontaire de déchets pourra être exigé sur le périmètre de l'OAP. Sa position sera étudiée avec le gestionnaire (CCPMB), et en fonction des projets présentés.

