



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SEVRIER

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE



Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération n° DEL-2024-76 du Grand Annecy du 25 avril 2024 approuvant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Sevrier

La Présidente,

Frédérique LARDET.

PIECE N°4.1

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*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*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment : "*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 (...)*".

- **SUR LE FOND...**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2 du PLU).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre. NB : Les mentions particulières, portées "à titre indicatif", figurent à titre illustratif uniquement et ne s'imposent pas aux travaux et opérations.

- **SUR LE CONTENU...**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

- **SUR LA FORME...**

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

- **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Le secteur soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation est destiné à être urbanisé immédiatement selon les secteurs définis dans cette orientation d'aménagement et de programmation.

L'AMENAGEMENT DU CENTRE DE SEVRIER

Le site :

Le site du projet d'aménagement, d'une emprise de 3,5 ha, est situé au centre-ville de Sevrier, délimité au Sud par la route de l'Eglise et intégrant au Nord l'ancien terrain de football.

Il s'agit d'un espace relativement plan, en partie légèrement encaissé par rapport au niveau de la RD1508 à l'Ouest, dominé à l'Est par la crête le séparant du lac, au sommet de laquelle se situe l'Eglise. Son environnement urbain est caractérisé par des constructions de gabarit RDC+2+C à RDC+3+C aux abords de la RD1508, et sur l'arrière d'habitat individuel et de petits collectifs de gabarit RDC+1+C.

Il est situé en vis-à-vis de la Mairie, dont il est séparé par la RD1508 qui traverse le territoire communal. Cet axe a conditionné depuis toujours le développement du centre, créant un effet de coupure, nuisant à sa cohésion et à la structuration de ses espaces publics. De fait, la centralité de Sevrier est peu lisible et perceptible, de par :

- des équipements publics et des commerces, égrenés le long de la voie, selon un axe linéaire,
- une suite de séquences de bâtis et de vides, et l'absence d'unité architecturale qualitative qui ne permet pas l'affirmation d'une identité urbanistique et d'une centralité,
- une relative pauvreté des espaces publics : peu d'espaces piétons identifiables, des voies de desserte peu adaptées aux piétons, une place de la voiture très importante, des espaces de stationnement trop importants pour répondre aux besoins « quotidiens » (environ 175 places de stationnement public). et créant au cœur du centre des espaces peu qualitatifs et fonctionnels, de nombreux espaces verts non valorisés et non fréquentés.

Ce site supporte des constructions, notamment :

- la barre de logements dite de « la Boule », dont la façade commerçante en RDC est peu valorisée par la faible qualité des espaces publics à ses abords, et qui, en bloquant les perspectives sur l'arrière accentue le manque d'épaisseur du centre,
- sur l'arrière des constructions à usage de stationnement,
- en limite Est, la salle polyvalente.

Il comprend de nombreux et vastes espaces non bâtis mais artificialisés, majoritairement à usage de stationnement, permanent ou ponctuel, dont l'un est arboré en bordure de la RD1508.

L'environnement du site présente des atouts intéressants : le lac avec la plage à proximité immédiate du centre, la piste cyclable proche (voie drainant un certain nombre de personnes), la montée de l'église de part et d'autre de la ligne de crête (lien Est/Ouest indispensable), le Clos du prieuré constitué d'arbres majestueux et de constructions au caractère architectural intéressant, qui constitue un espace vert public d'agrément et de repos au centre-ville...



Les objectifs d'aménagement :

Il s'agit, dans un objectif de développement raisonné et durable, adapté aux caractéristiques du site, de réaliser une opération d'aménagement et de requalification du centre de Sevrier, permettant :

- d'aménager un centre-ville convivial comportant une unité architecturale tout en s'affranchissant de l'effet coupure lié à la RD, et qui crée un lien urbain entre les équipements et les bâtiments existants et leurs abords : Mairie, église, école, écomusée...
- de renforcer la capacité d'accueil du centre pour l'habitat, en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle de la population.
- de renforcer l'attractivité des commerces existants et projetés et préserver la possibilité de tenue du marché hebdomadaire, des manifestations et évènements temporaires.
- d'améliorer les accès intermodaux, les cheminements piétons et les mobilités douces et de créer un maillage de voiries fonctionnelles et hiérarchisées.
- de désimperméabiliser les stationnements existants et réaliser un stationnement dimensionné aux usages, aux services existants et projetés, tout en privilégiant les stationnements souterrains.
- de reconfigurer les espaces publics et valoriser les espaces verts.
- de maintenir des perméabilités visuelles et des points de vue vers les éléments attractifs du paysage et de l'environnement urbain.
- de renforcer l'offre d'équipements publics

Les principes d'aménagement :

Organisation fonctionnelle et programmatique : Trois secteurs opérationnels sont définis :

- le secteur S1, situé en partie Nord de l'opération (environ 0,6 ha), dont l'ouverture est prévue en phase 1,
- le secteur S2, situé en partie sud, d'environ 0.7 ha.

Les espaces publics seront aménagés progressivement, en accompagnement de la réalisation des opérations de construction.



Accès et desserte motorisés :

L'accès au site et sa desserte automobile doivent être aménagés pour la desserte des espaces de stationnement publics, des surfaces commerciales, de services et des logements :

- Concernant le secteur S1 : un accès à partir du parc public en bordure de la RD, un accès à partir du chemin de la Tournette, et à terme, un accès possible à partir du Chemin de la Liaz, en continuité du parc de stationnement paysager envisagé.
- Concernant le secteur S2 : un accès à partir de l'accès existant sur la route de l'Eglise et un accès secondaire à partir de l'accès existant sur le chemin de la Tournette, partagé avec le secteur S1 et des accès à partir de ceux existants sur la route de l'église.

Les voies de desserte interne doivent être majoritairement aménagées en espaces partagés piéton / automobile.

Accès et desserte "modes doux" :

D'une manière générale, dans l'ensemble du secteur, les aménagements doivent favoriser et valoriser l'usage piéton, sous la forme d'allées, promenades, parvis, venelles..., au sein de l'opération et en lien avec l'environnement bâti et être raccordés avec le réseau piéton existant.

En prolongement d'un plateau traversant la RD1508 à terme, un grand mail public transversal piéton doit être aménagé entre la Mairie et la place publique à créer au sein de l'opération.

Implantation et forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :

- une implantation ordonnancée, en "plot", des constructions et de manière dominante selon un axe Nord-Sud :
 - en faveur de perméabilités visuelles et de la valorisation de points de vue sur le paysage environnant et lointain,
 - à l'appui et en accompagnement de l'armature des espaces publics créés dans un rapport espace public / espaces privés urbain,
- une localisation majoritaire en sous-sol des places de stationnement résidentiel,
- outre les espaces de stationnement public, une organisation optimisée et mutualisée des espaces de stationnement extérieurs liés aux commerces, services et logements.

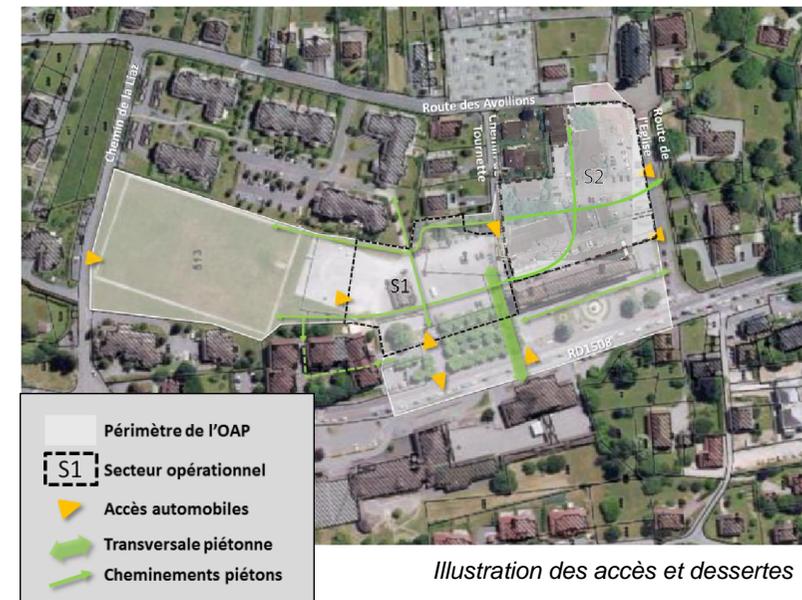


Illustration des accès et dessertes

Les gabarits des constructions seront de :

- pour le secteur S1 : RDC ou RDCS + 3 + C ou ATT en front bâti de la RD1508, et RDC ou RDCS + 2 + C ou ATT en limite Est de l'opération,
- pour le secteur S2 : RDC ou RDCS + 2 + C ou ATT en front bâti arrière de l'immeuble dit de « la Boule », et RDC ou RDCS + 1 + C ou ATT en limite Est de l'opération et le long de la route de l'Eglise.

RDC : rez-de-chaussée
RDCS : rez-de-chaussée surélevé
1 : nombre d'étages
C : combles
ATT : attique

Architecture et performances énergétiques :

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes qui peuvent nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés, tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Dispositions concernant les toitures :

Les toitures doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti et dans le cas de toitures plates ou à faible pente sur l'ensemble de la construction, elles doivent être végétalisées.

Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture, à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :

- dans le cas de toiture à pans, intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné,
- dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leur perception depuis l'espace public de proximité.

Dispositions concernant les façades :

Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.

Une intimité des pièces de vie doit être recherchée pour tous logements mitoyens en RDC des constructions.

Un équilibre et une cohérence doivent être recherchés entre l'aspect « minéral » et l'usage du bois en façade.

Pour le traitement du dernier niveau des bâtiments, le recours au principe de l'attique est admis, afin d'alléger la volumétrie des constructions, et dans le cas de combles, ils peuvent être aménagés.

En cas de sous-sols en exhaussement, ils doivent être traités en effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades) et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé est demandé.

Espaces publics / collectifs / privatifs et de stationnement :

Des espaces de stationnement public doivent permettre une capacité de stationnement mutualisée entre les différents équipements publics. Ils peuvent être aménagés le long de la RD21508, répartis au sein de l'opération et doivent être plantés. En outre, un parc de stationnement paysager et réalisé en matériaux perméables peut être envisagé sur l'espace vert public situé au Nord, selon les besoins de fonctionnement du centre.

Un maillage généreux d'espaces publics est à aménager au sein de l'opération : grand mail transversal, place publique, foirail, placette, parvis commerciaux, promenade plantée, allée, jardin ou verger... lesquels seront les supports de circulations piétonnes.

Les espaces publics et collectifs, notamment les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique (manœuvre des VL, stationnement extérieur sur dalle de stationnement souterrain...) et dans les limites des contraintes du projet, être réalisés en matériaux perméables.

Les plantations doivent être des arbres de hautes tiges et d'essences locales et contribuer à limiter l'effet d'îlot de chaleur et la biodiversité en milieu urbain.

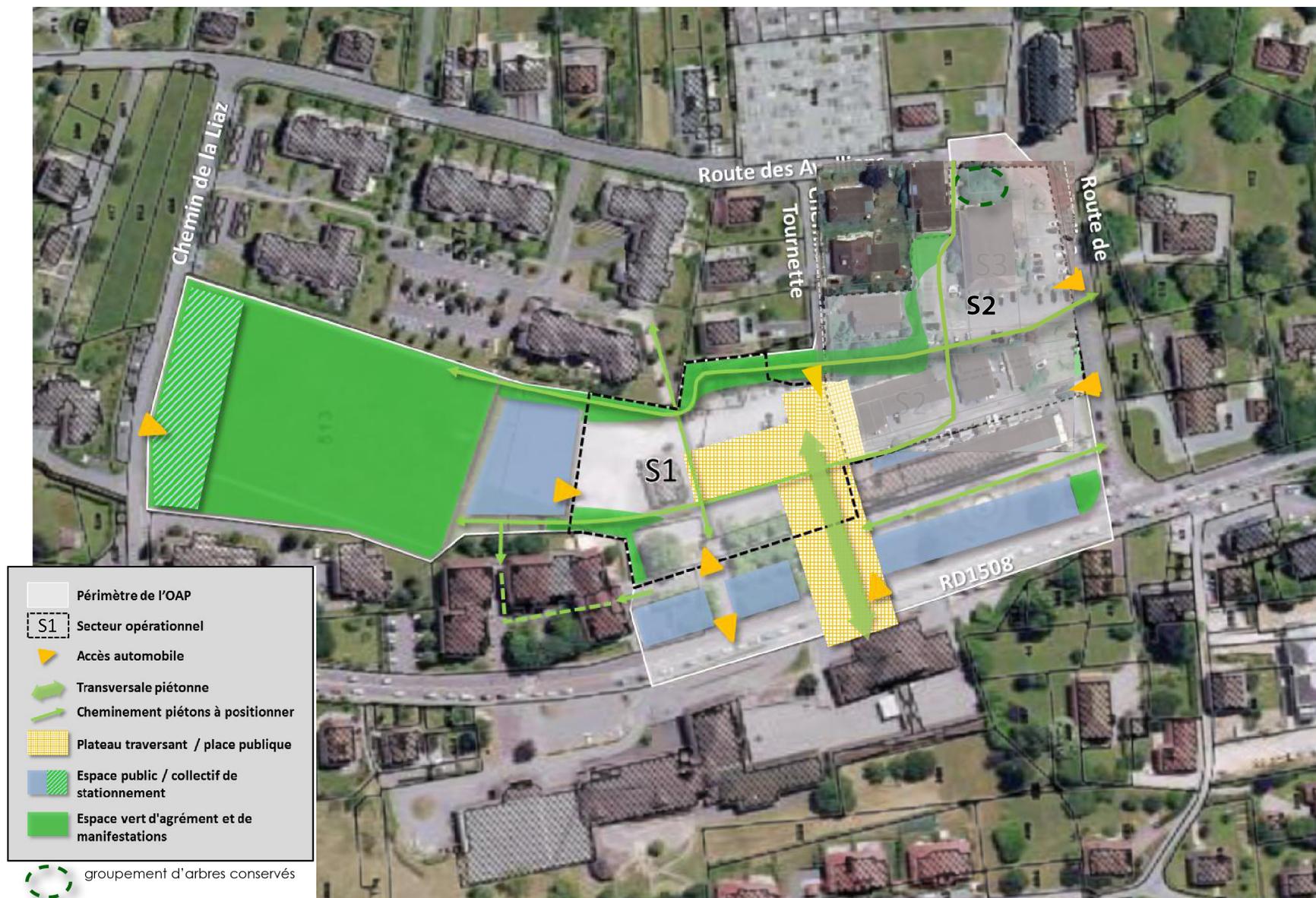
Les clôtures ne sont pas encouragées et, si elles existent, elles doivent être soit composées de haies basses, soit à clairevoie (ajourées).

Le programme de constructions :

L'opération doit permettre la réalisation :

- d'environ 100 à 120 logements en habitat collectif, dont 40% seront des logements locatifs sociaux,
- d'environ 700 m² de SDP réservés aux commerces et services, en RDC des bâtiments.

Schéma opposable des intentions d'aménagement :



En préambule : La politique de gestion de l'eau doit être réfléchi de façon :

- intégrée en considérant tous les enjeux (inondations, ressources en eau, milieu naturel...) et tous les usages potentiels ou effectifs (énergie, eau potable, loisirs...),
- et globale (à l'échelle du bassin versant).

Pour les zones humides (tels que définies par les articles L211-1 et R.211-108 du Code de l'environnement)

- 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 disfonctionnement 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.

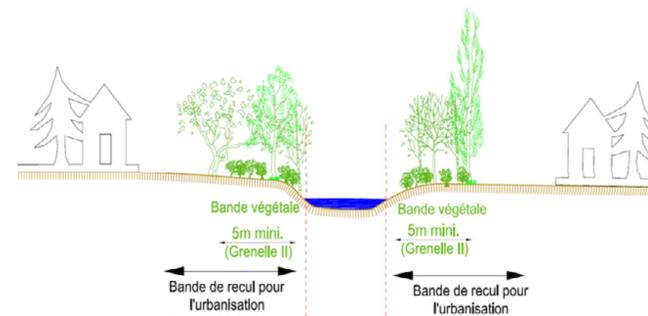


Pour les cours d'eau

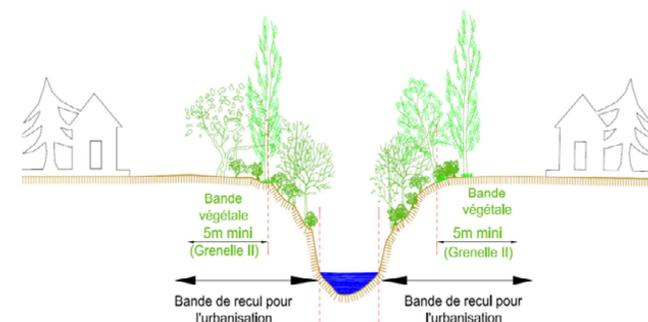
- Le long des cours d'eau identifiés, le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges.
- Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.
- La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau et des zones humides doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.



Cours d'eau au talweg peu marqué



Cours d'eau au talweg très marqué

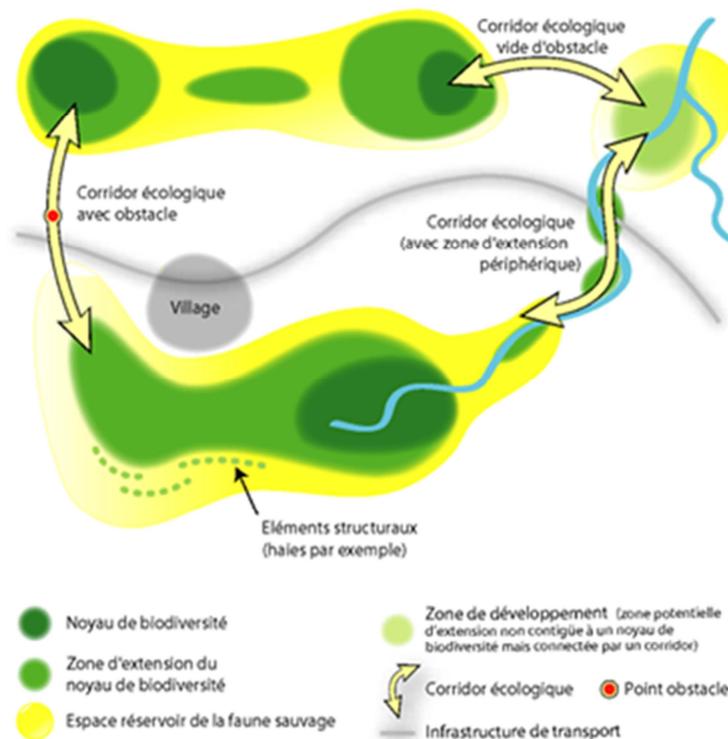


Pour les continuités écologiques

- Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte les continuités écologiques identifiées et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers...), de maintien des perméabilités sur le tènement foncier (traitement des clôtures, espace vert,...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...
- En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

Pour les réservoirs de biodiversité

- Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



D'après : ECONAT SA Yverdon-les-Bains & PIU GmbH Wabern



Pour la trame végétale de proximité

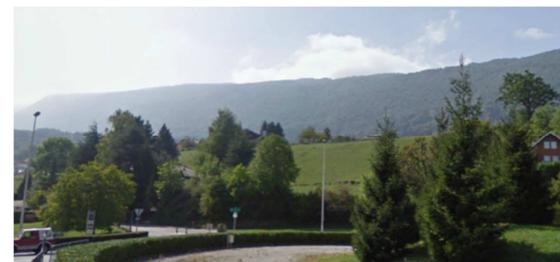
- L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.
- La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité.
- En cas de destruction de ces habitats naturels, qui doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement.
- Les arbres qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées.



FICHE-ACTION 1	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune	
Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain dans les zones U du PLU		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une limitation de l'artificialisation des sols aux strictes besoins du projet doit être privilégiée. ▪ Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié : <ul style="list-style-type: none"> - au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés, - au sein des projets de construction ou d'aménagement publics. ▪ Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts, perméables et plantés d'espèces locales. ▪ La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions, et en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées. ▪ La végétalisation des toitures en privilégiant des sols profonds (>30cm), sous réserves des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés, peut être envisagée. ▪ En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant. ▪ Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydromorphes doivent être privilégiées. ▪ La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent être pris en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...). ▪ L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié. 		
Préconisation générales pour les haies		
<p>Concernant la création de haies, y compris en limites séparatives, des essences locales et variées doivent être privilégiées. Elles devront également être adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée.</p>		

Pour les « plages » agricoles visuellement sensibles et constituant des coupures d'urbanisation

- Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.
- Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.



Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant

En cas de réfection ou modifications des façades

- L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.
- Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.
- Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...).
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être, sauf impératifs du projet, couverts en majeure proportion par un débord de toiture.
- Les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en ferronnerie ou métallerie, soit en bois. Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés.
- Les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...). En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.



Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant

En cas de réfection ou modifications des façades (suite)

- Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Cependant les volets roulants seront tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions.
- Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.
- En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent :
 - soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).
- L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé.

**En cas de réfection ou modifications des toitures**

- L'orientation du ou des nouveaux faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.
- Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...
- En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :
 - l'emploi de fenêtres de toit doit être limitée en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).
 - l'emploi de verrières ainsi que les lucarnes de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, doit être privilégié.

Pour le traitement des abords des constructions

- Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique.
- Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.
- Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec l'environnement bâti.



Pour les constructions neuves autorisées au sein des périmètres de sensibilité paysagère aux abords des groupements traditionnels

- Dans le cas d'une expression architecturale à connotation régionale, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes à proximité, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façades et toiture.
- Dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.
- Dans les deux cas ci-dessus, l'intérêt des lieux doit être préservé : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère des lieux,...



DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'OAP THEMATIQUE

Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune

-  Cours d'eau
-  Réservoirs de biodiversité, dont :
-  Zones humides
-  Continuités écologiques
-  Trame végétale de proximité

Protéger et mettre en valeur le grand paysage

-  Plages agricoles constituant des coupures d'urbanisation

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune

-  Bâti traditionnel et/ou patrimonial existant
-  Périmètres de sensibilité paysagère aux abords des groupements traditionnels

