

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE NANGY



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NANGY  
2025

## **SOMMAIRE**

### **CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

### **EFFETS JURIDIQUES**

### **REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP**

#### **OAP N°1 DENSIFICATION DU CENTRE BOURG – SECTEUR DE NANGY-ouest**

#### **OAP N°2 DENSIFICATION DU CENTRE BOURG – SECTEUR DE LA DOIE**

#### **OAP N°3 SECTEUR DES BOSSONAILLES**

#### **OAP N°4 SECTEUR DE TANTALLIOU**

#### **OAP N°5 SECTEUR DES FOURNEAUX**

#### **OAP N°6 SECTEUR DE SUR LES VIGNES**

#### **OAP N°7 SECTEUR D'ACTIVITES DES VAINGES**

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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.*

## EFFETS JURIDIQUES

Ainsi, les OAP sont des zooms particuliers qui permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les secteurs stratégiques de la commune.

Elles sont rédigées en cohérence avec le PADD.

Les OAP sont par ailleurs opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en terme 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**.*

Les OAP permettent ainsi de définir des règles d'aménagement au travers de schémas qui s'imposeront en terme de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en terme de compatibilité mais de conformité.

## REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP



La commune de NANGY est concernée par 7 **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. Cinq d'entre elles sont localisées au sein du bourg, la sixième dans le hameau Sur les Vignes et la septième concerne l'implantation du secteur d'activités économiques des Vainges.

#### SECTEURS SOUMIS À OAP

Les quatre premiers secteurs soumis à OAP sont logiquement localisés dans le centre bourg et à sa périphérie, dans les parties du territoire les plus denses, au nord de l'A40.

La cinquième OAP est localisée à l'entrée du hameau principal de la commune au sud de l'A40, à proximité de Boringes.

1. Densification du centre bourg – Secteur de Nangy-ouest
2. Densification du centre bourg – Secteur de La Doie
3. Secteur des Bossonailles
4. Secteur de Tantalliou
5. Secteur des Fourneaux
6. Secteur de Sur les Vignes
7. Secteur d'activités économiques des Vainges

#### **OAP N°1 DENSIFICATION DU CENTRE BOURG – SECTEUR DE NANGY-OUEST**



## SITUATION ET ENJEUX

Les tènements concernés par l'OAP n°1 sont situés à l'ouest du cœur de village actuel, dans un secteur bordé sur trois côtés par des constructions, à NANGY-ouest.

Le bourg de NANGY dispose actuellement de réserves foncières situées à proximité immédiate du cœur de village et de l'îlot qui regroupe l'église, la mairie et les commerces de proximité.

Ces secteurs permettront à terme d'accueillir une densification en lien direct avec les équipements actuels. Le présent tènement est ainsi destiné à accueillir du logement d'intérêt général et collectif, de type maison pour seniors, ou maison inter générationnelle ou maison de retraite.



NB : l'implantation des bâtiments est mentionnée uniquement à titre indicatif.


## OBJECTIFS

Assurer un développement du bourg en cohérence avec les typologies du centre village de NANGY.

Mettre en place des règles qui assureront à terme une mixité des logements dans le centre bourg, à proximité des services.

## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble 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 :

- Constructions de type habitat collectif avec une densité **minimale de d'environ 35 logements/ha**
- Respect des principes d'accès à la zone à partir, notamment, du projet de desserte plus global ➡
- Création de liaisons piétons cycles et préservation des connexions avec les réseaux existants, hors périmètre
- Maintien des structures paysagères existantes ou création de structures paysagères **de pleine terre végétalisée** permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des 
- Création d'une placette au sein de l'opération
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

## POTENTIEL D'ACCUEIL

Tènement d'environ 5'900 m<sup>2</sup> soit un potentiel **minimum de d'environ 24 21** logements (**40 logts/ha 35 logts/ha**) dont l'ensemble sera à destination d'une population qui peine à se loger dans la commune.

### SITUATION ET ENJEUX

Les tènements concernés par l'OAP n°2 sont situés au nord-est du cœur de village actuel, dans un secteur totalement entouré d'urbanisation, à La Doie.

Cet îlot, même s'il est de petite taille, constitue le second secteur de développement du centre bourg, qui permettra à terme d'accueillir une densification en lien direct avec les services à la population.



### OBJECTIFS

Maîtriser le développement du bourg en harmonie avec les bâtiments remarquables du centre village de NANGY en assurant un phasage de l'urbanisation.

Mettre en place des règles qui assureront à terme une mixité des fonctions et des typologies architecturales dans le bourg.

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble 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 :

- Secteur d'urbanisation future prioritaire 1AUb : il devra être urbanisé avant les secteurs 2AUb et 3AUb
- Constructions de type habitat collectif **de petite taille ou intermédiaire** avec une densité **minimale de d'environ 35 logements/ha**
- Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter au moins 20% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux
- Respect des principes d'accès à la zone
- Création de liaisons piétons cycles et préservation des connexions avec les réseaux existants, hors périmètre
- Maintien des structures paysagères existantes ou création de structures paysagères **de pleine terre végétalisée** permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

NB : l'implantation des bâtiments est mentionnée uniquement à titre indicatif.

### POTENTIEL D'ACCUEIL

Tènement d'environ 4'700 m<sup>2</sup> soit un potentiel **minimum de d'environ 16 15** logements (35 logts/ha). **Le potentiel maximum de logements sur ce secteur sera en tout état de cause de 16 logements.**



### SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°3 concerne le secteur des Bossonailles, à la sortie du village en direction d'Annemasse.

Ce secteur est également encadré par de l'urbanisation et par un petit massif boisé qu'il s'agira de préserver au droit du périmètre concerné.



### OBJECTIFS

Permettre une urbanisation dans l'épaisseur au droit des constructions déjà réalisées pour assurer une décroissance progressive des gabarits depuis l'opération dense des Terrasses du Mont-Blanc jusqu'aux secteurs d'habitat individuel du quartier.

Assurer de fait une diversité des typologies architecturales dans le bourg.

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type habitat intermédiaire ou individuel avec une densité **minimale de d'environ 25 logements/ha**
- ➔ • Respect du principe d'accès à la zone
- Création de liaisons piétons cycles et préservation des connexions avec les réseaux existants, hors périmètre
- Création de structures paysagères **de pleine terre végétalisée** permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage – Protection de la ripisylves et du boisement attenant
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

*NB : l'implantation des bâtiments est mentionnée uniquement à titre indicatif*

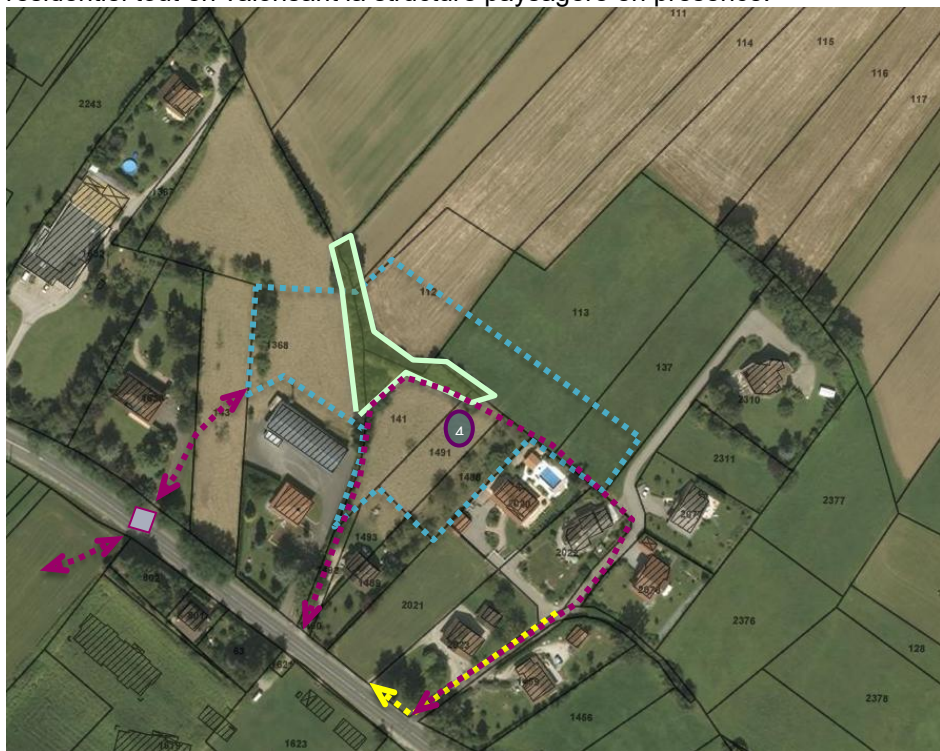
### POTENTIEL D'ACCUEIL

Tènement d'environ 2'500 m<sup>2</sup> soit un potentiel **minimum de d'environ 6 logements** (25 logts/ha).

### SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°4 concerne le quartier de Tantalliou et plus particulièrement le tènement localisé entre l'activité artisanale et les villas.

Le secteur, localisé en entrée Est de la commune, permettra de conforter un quartier résidentiel tout en valorisant la structure paysagère en présence.



### OBJECTIFS

Permettre une densification à moyen terme de l'entrée Est du bourg de NANGY face à une opération d'habitat collectif.

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble 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 :

- Secteur d'urbanisation future 2AUb : il ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après l'aménagement du secteur 1AUb
- Constructions de type habitat intermédiaire ou collectif de petite taille avec une densité **minimale de d'environ 30 logements/ha**
- Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter au moins 20% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux
- Respect des principes d'accès à la zone à partir, notamment, du projet de desserte plus global
- Création de liaisons piétons cycles et préservation des connexions avec les réseaux existants, hors périmètre
- Maintien de la structure paysagère repérée et création de structures paysagères **de pleine terre végétalisée** permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

### POTENTIEL D'ACCUEIL

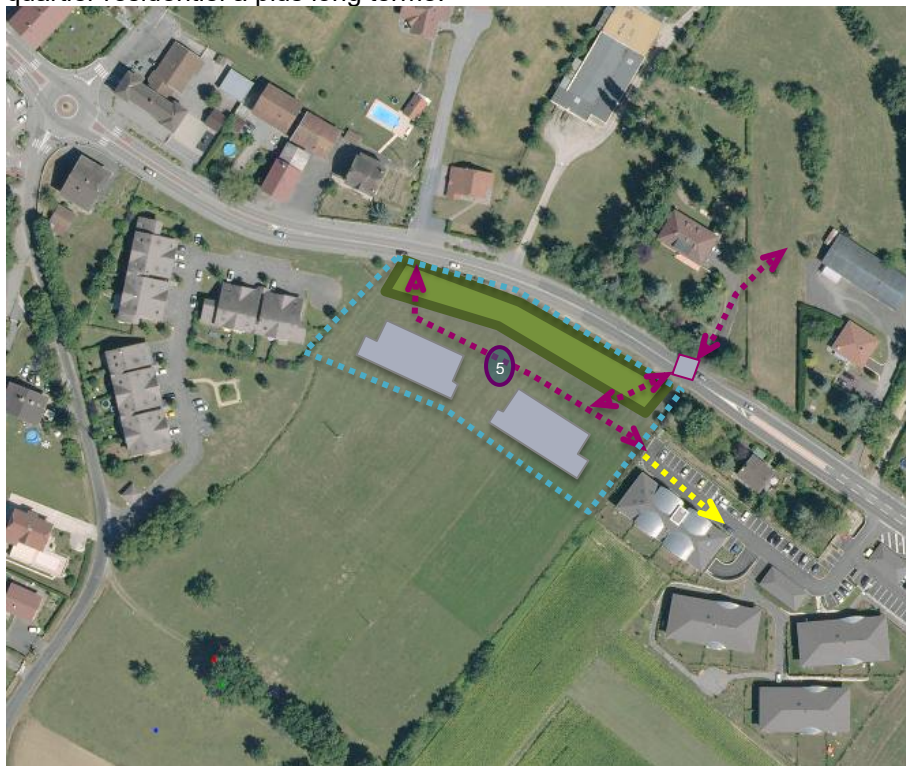
Tènement d'environ 8'000 m<sup>2</sup> soit un potentiel **minimum de d'environ 24 logements** (30 logts/ha).



### SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°5 concerne le quartier des Fourneaux, situé face à celui de Tantaliou et dans le prolongement de l'opération de logements collectifs récemment implantée en entrée de village.

Le secteur, localisé en entrée Est de la commune, permettra de compléter la densification du quartier résidentiel à plus long terme.



### OBJECTIFS




Compléter la densification de l'entrée Est du bourg de NANGY dans le prolongement d'une opération d'habitat collectif.

*NB : l'implantation des bâtiments est mentionnée uniquement à titre indicatif.*

### POTENTIEL D'ACCUEIL

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble 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 :

- Secteur d'urbanisation future 3AUb : il ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après l'aménagement des secteurs 1AUb et 2AUb
- Constructions de type habitat intermédiaire ou collectif de petite taille avec une densité **minimale de d'environ 30 logements/ha**
- Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter au moins 20% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux
- Respect des principes d'accès à la zone
-  Création de liaisons piétons cycles et préservation des connexions avec les réseaux existants, hors périmètre
-  Création de structures paysagères **de pleine terre végétalisée** permettant une insertion du projet dans l'environnement ainsi que la préservation des vues sur le grand paysage
-  Recul des nouvelles constructions par rapport à la voie afin de limiter les nuisances sonores
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

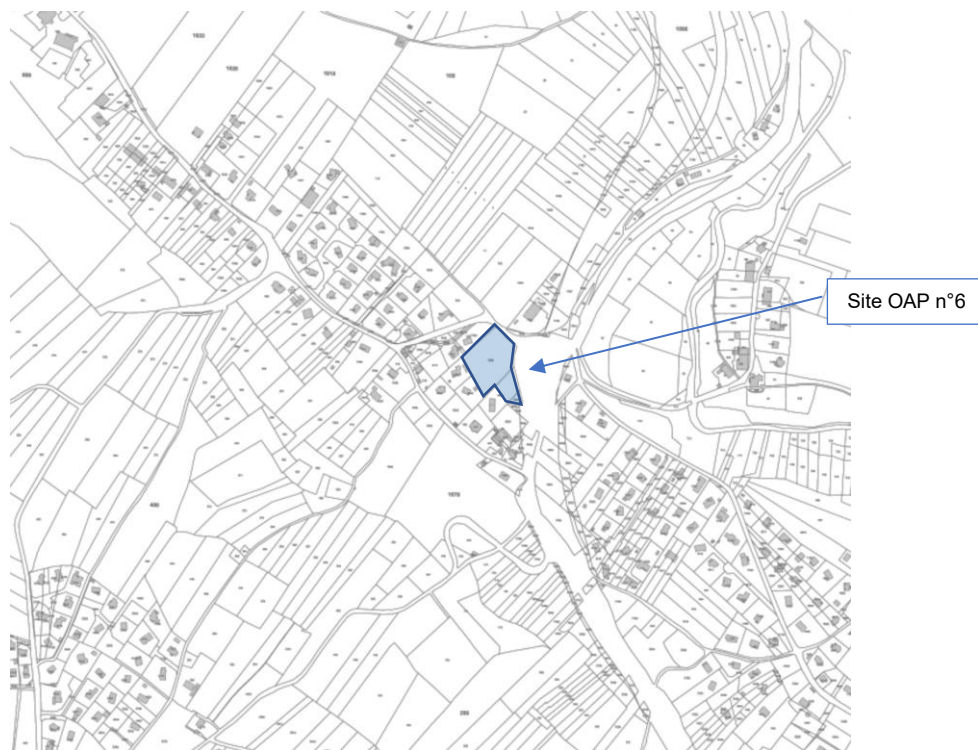
Tènement d'environ 6'000 m<sup>2</sup> soit un potentiel **minimum de d'environ 18 logements** (30 logts/ha).

## OAP N°6 SECTEUR DE SUR LES VIGNES

### SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°6 concerne le hameau de Sur les Vignes situé au nord de la commune, à proximité des commerces et lignes de transports en commun du centre bourg de Bonne.

Le secteur permettra de densifier un quartier résidentiel principalement édifié sous forme d'habitat individuel tout en diversifiant les logements sur la commune.



### POTENTIEL D'ACCUEIL

Tènement d'environ 6'000 m<sup>2</sup> soit un potentiel **minimum de d'environ** 18 logements (30 logts/ha).



### OBJECTIFS

Permettre une densification de la partie nord du territoire ainsi qu'une diversification des logements avec plusieurs logements locatifs sociaux du fait de la présence d'une desserte de transports en commun.



## SCHEMA DE PRINCIPE



### Autres conditions d'ouverture à l'urbanisation

Une réflexion sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être menée afin de préserver la qualité paysagère du hameau. Une attention devra être portée sur la bonne intégration des futures constructions en lien avec le tissu pavillonnaire existant.

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

Les stationnements réalisés en surface ainsi que les places de stationnements devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble 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 :

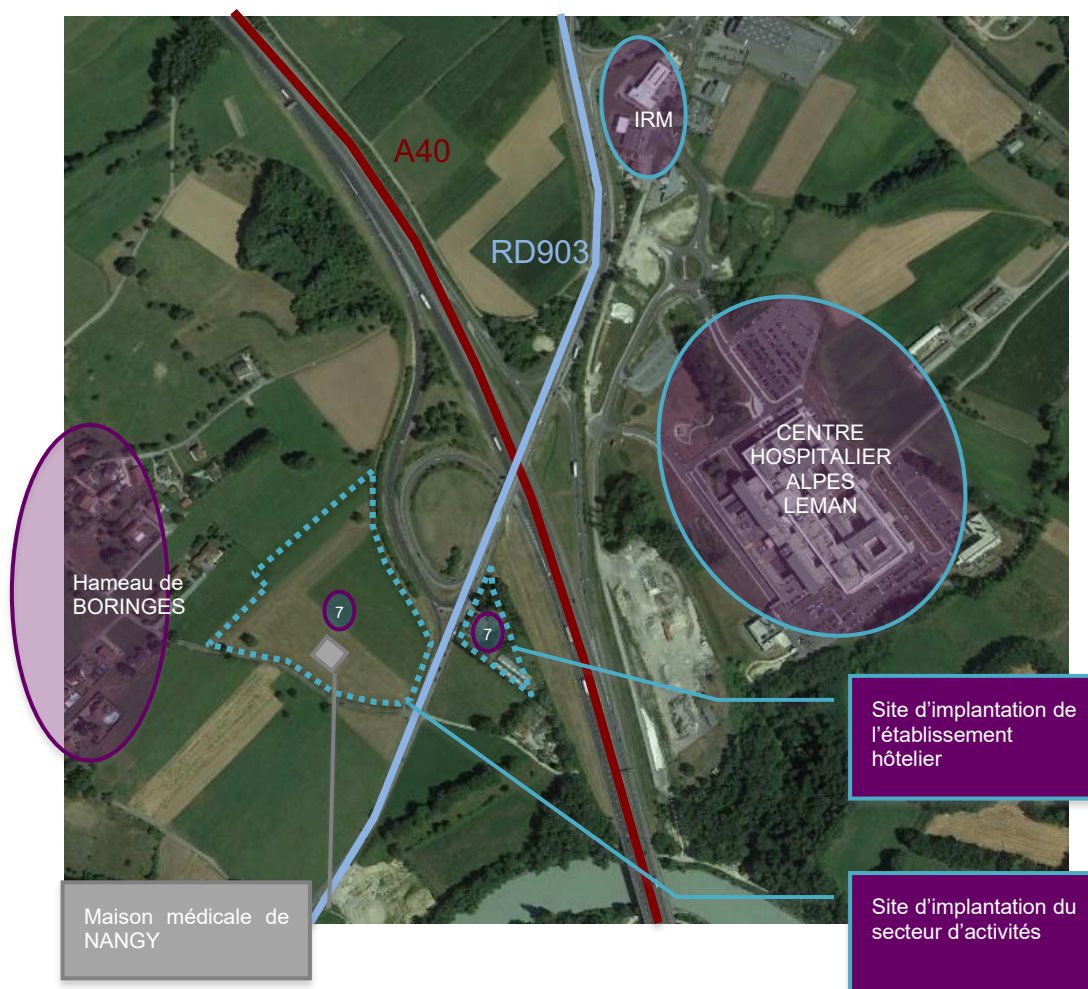
- Constructions de type habitat intermédiaire ou semi-collectif avec une densité **minimale de d'environ** 30 logements/ha
- Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter au moins 20% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux
- Principes d'accès à la zone
  - Création d'une liaison piétonne et préservation des connexions avec les réseaux existants ; accès sécurisé à l'arrêt de bus
  - Création d'un espace tampon **de pleine terre végétalisée** entre le futur secteur d'habitat et la voie principale d'accès
  - Création d'un espace commun **de pleine terre végétalisée**
  - Valorisation des parties privatives
  - Création d'un point de tri sélectif + ordures ménagères
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement



## OAP N°7 SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES DES VAINGES

### SITUATION ET ENJEUX

Les tènements concernés par l'OAP n°7 sont situés à l'est du hameau de Boringes, au sud de la commune de NANGY de part et d'autre de la route départementale. Ils sont localisés au lieu-dit les Vainges, à l'ouest de l'A40, face au centre hospitalier.



### OBJECTIFS

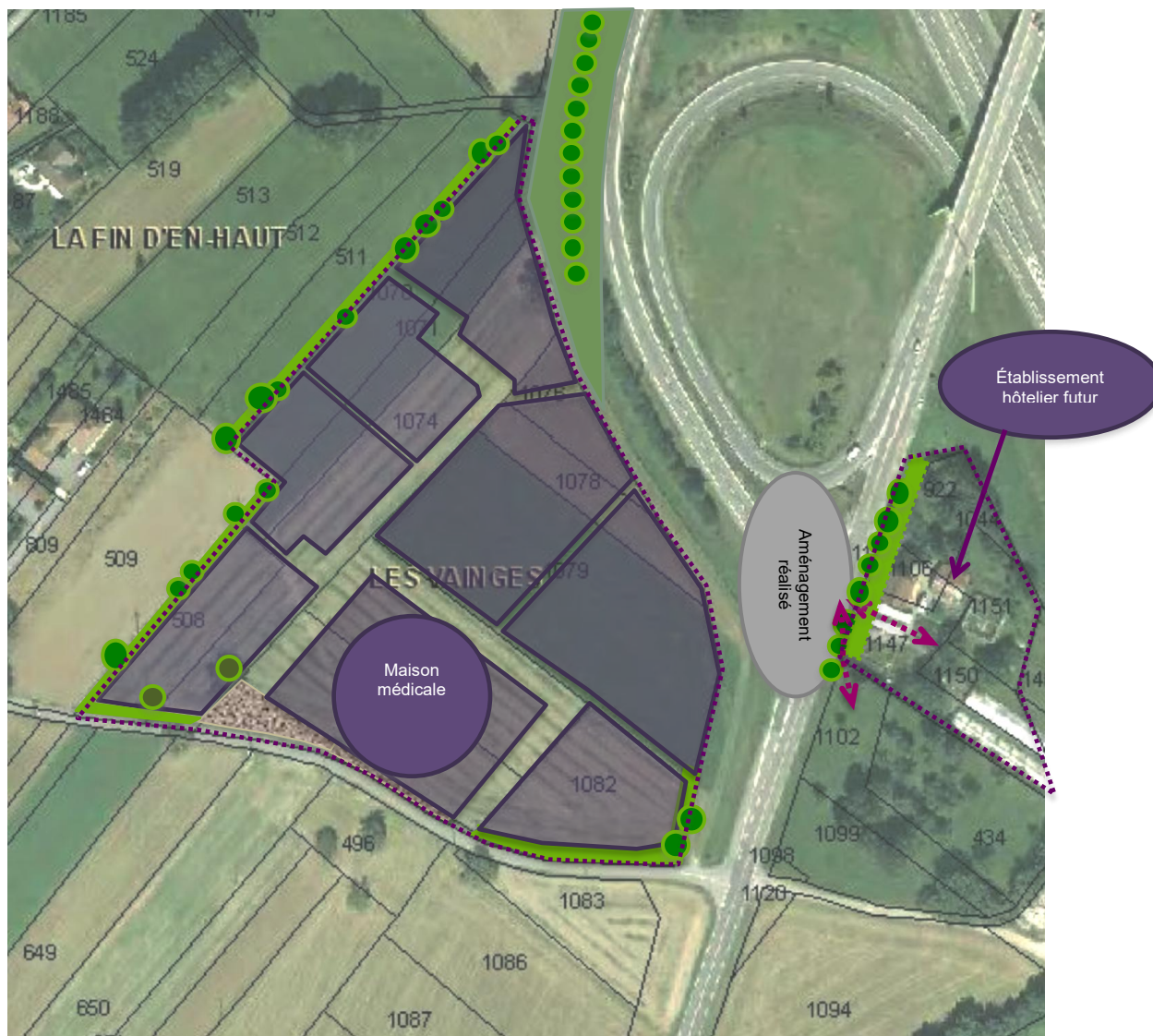
Conforter le développement économique inscrit dans la zone d'activités médicales des Vainges, qui a été validé au niveau communal et intercommunal.

Assurer un développement cohérent et complémentaire aux activités du centre hospitalier dans un secteur accessible, autour de la nouvelle maison médicale de NANGY ainsi que face à celle-ci dans le but d'accueillir un établissement hôtelier.



### POTENTIEL D'ACCUEIL

Tènement d'environ 3 hectares pour l'accueil d'entreprises spécifiques en lien direct avec la santé plus l'hébergement hôtelier sur environ 5100 m<sup>2</sup>.



### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble respectant le schéma de principes ci-contre avec phasage en plusieurs temps possible et obligation de réaliser les portions de voies correspondant à la desserte du secteur aménagé), prenant en compte les dispositions ci-après :

- Aménagement et végétalisation d'un espace d'accueil comportant à minima 2 places VL, 1 place PL, un tableau d'information et 2 arbres de hautes tiges marquant l'entrée dans la zone, dans la première tranche d'urbanisation
- Unité d'aspect dans le traitement architectural des constructions ainsi que des clôtures, lorsqu'elles existent
- Réalisation des stationnements de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis les façades ouest et sud, avec aménagement paysager et utilisation de matériaux perméables
- Création de voies de dessertes internes avec un seul accès à la zone depuis la voie communale côté maison médicale
- Création d'un seul accès depuis le nouveau giratoire permettant non seulement la desserte de la zone mais également une desserte potentielle des tènements situés plus au sud
- Engazonnement des marges de reculs de 4 m le long de la voie communale, à l'extrémité sud-ouest de la bretelle autoroutière et le long de la RD
- Création d'un espace boisé discontinu en frange nord composé de bosquets et/ou d'arbres fruitiers et d'un alignement d'arbre de hautes tiges le long de la départementale