Communauté d'Agglomération
du Lac du Bourget

3

Commune de Aix-les-Bains

DOSSIER D'APPROBATION
(MODIFICATION N° 2)

Vu pour être annexé à
la délibération du 28/11/2012

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT

PLU
Plan Local d'Urbanisme

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU LAC DU BOURGET
1500, BOULEVARD LEPIC
73100 AIX LES BAINS
TEL : 04.79.35.00.51
FAX : 04.79.35.70.77
MAIL : contact@calb.fr

PLU approuvé le 29.03.2007
Modification n°1 approuvée le 02.02.2011
Révision simplifée n°1 approuvée le 02.02.2011
Modification n°2 apporuvée le 28.11.2012

A QUOI CORRESPONDENT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ?

Ces orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont être amenés à connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Les opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. C'est-à-dire qu'elles doivent respecter, dans l'esprit, les principes d'aménagement définis par le présent document.

Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs suivants :

Secteurs concernés
1. Le Tillet - Petit Port
2. Le Cluset – ***Modifiée le 02.02.2011***
3. Saint Simond– ***Modifiée le 02.02.2011 et le 28.11.2012***
4. Chantemerle
5. ~~Les Vignobles~~ – ***Suppression (cf n°18)***
6. Côtefort– ***Modifiée le 02.02.2011 et le 28.11.2012***
7. Les Reposoirs
8. La Côte Jeandet
9. Les Plonges-Entrée Sud-Est– ***Modifiée le 02.02.2011***
10. Prés Riants-Rond-point du jet d'eau
11. Entrée Sud-Ouest
12. Les Garins
13. La Chevaline
14. Tir aux Pigeons – ***Modifiée le 02.02.2011***
15. Dunant – ***OA créée le 02.02.2011***
16. Pré Gros Jean – ***OA créée le 28.11.2012***
17. Sierroz – ***OA créée le 28.11.2012***
18. les Vignobles – ***OA créée le 28.11.2012***
19. Choudy – ***OA créée le 28.11.2012***

1- Le Tillet - Petit Port

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : *zone UBLp à vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, commerciale, des équipements de loisirs et des structures d'hébergement touristique.*

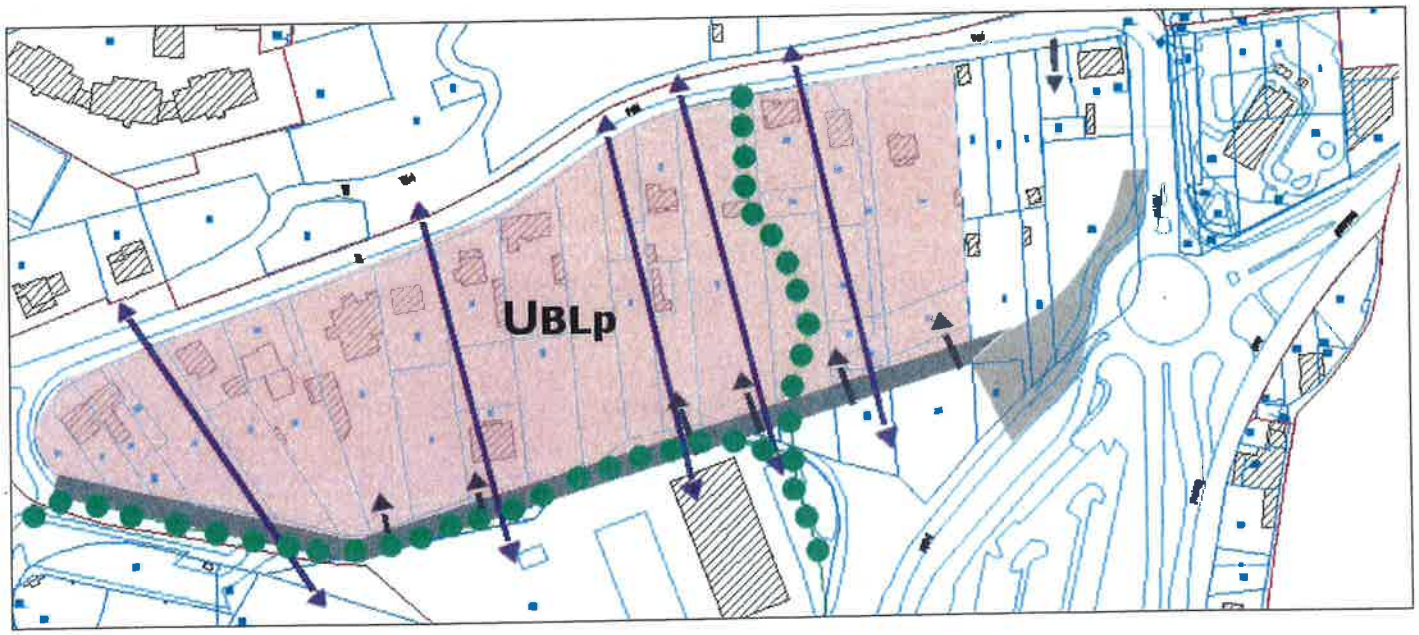
• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :** cette zone se localise entre le parc du Tillet, le centre nautique, le petit port et le village de Cornin. Elle est située sur les bords du lac du Bourget et présente de forts enjeux du fait de sa situation à la croisée de plusieurs projets : ZAC des bords du lac, amélioration de l'entrée Sud-Ouest de la ville, requalification de la RN 201.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Dans ce contexte et à l'issue d'une réflexion globale, il a été convenu que ce secteur devait participer à la mise en place de l'opération majeure d'aménagement des bords du lac. Les principes suivants ont été retenus :

- urbaniser en limitant les impacts visuels par une implantation du bâti transversale à l'îlot, autorisant alors des transparences sur le parc,
- générer une continuité de frange bâtie en bordure de l'avenue du petit port afin de souligner la présence du parc.

Les principales dispositions à prendre en compte sont rappelées dans les schémas ci-après. Par ailleurs, pour toute opération de plus de 5.000 m² de SHON, il sera imposé un minimum de 20% de logements sociaux.



Secteur concerné par l'orientation d'aménagement

Principe de voie verte et de desserte locale

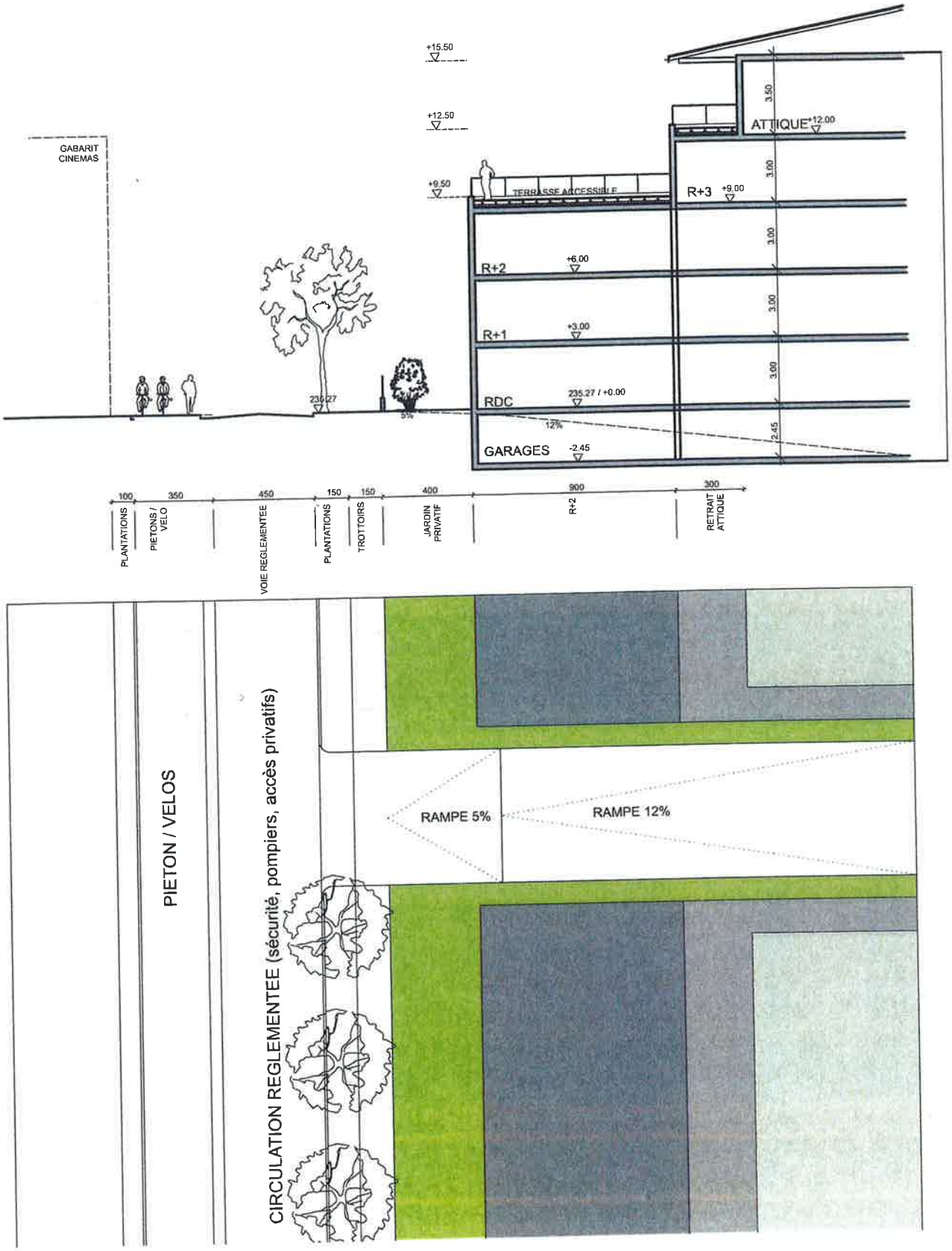
Principe de cheminement piétons et cyclistes

Principe de parvis commun aux activités de loisirs situées autour du rond point, sans accès véhicule desservant les opérations en zone C.

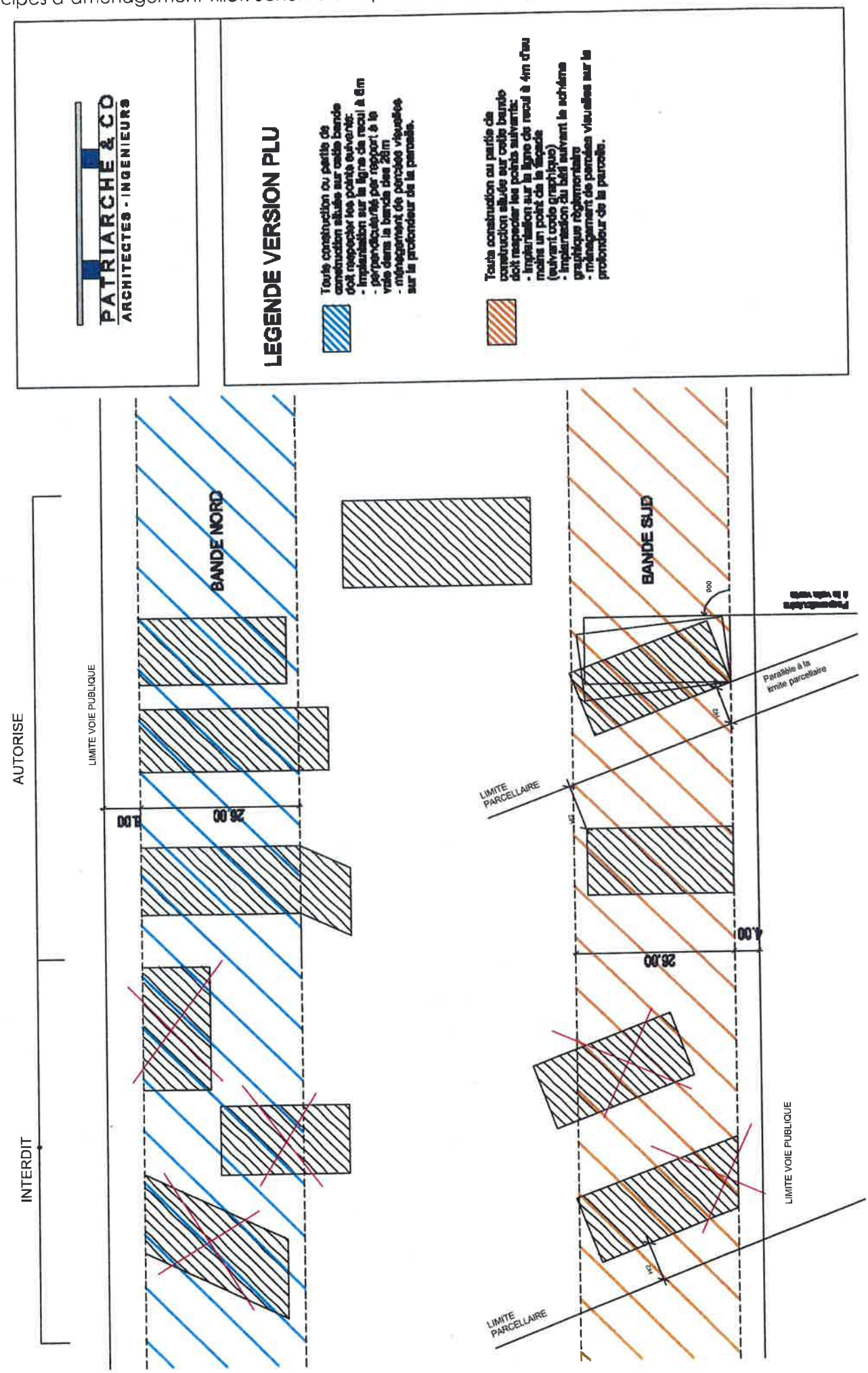
Principe de percée visuelle transversale à l'îlot.

Principes d'aménagement Tillet. Plan de principe.

Principes d'aménagement Tillet. Coupe de principe.



Principes d'aménagement Tillet. Schéma d'implantation du bâti.



2 - Le Cluset

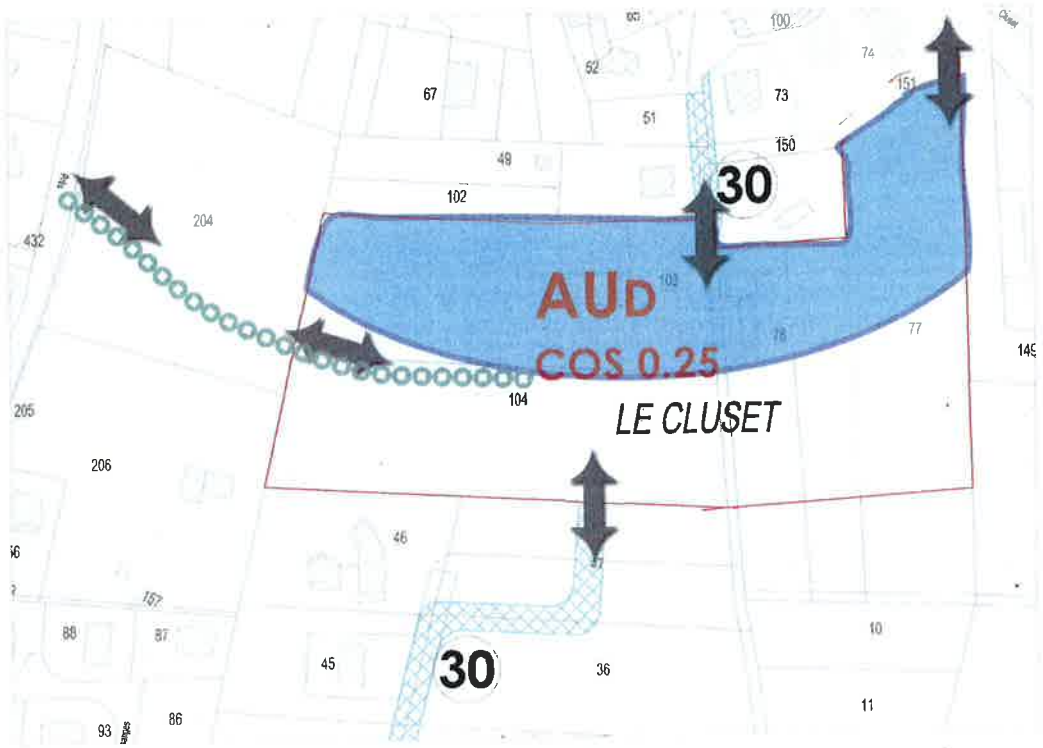
CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : Zone AUb destinée principalement à l'habitat avec la zone UD attenante au droit de l'école du Cluset.

• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :
Cette zone se situe entre le hameau du Cluset et une zone pavillonnaire.

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :
Cette zone sera aménagée avec d'une part, une logique d'ensemble entre la zone U aval, le hameau et la zone pavillonnaire et d'autre part, avec une logique de transition interne à la zone qui consiste à préconiser des constructions de type mitoyen et petits collectifs. L'aménagement de la zone AUD devra assurer la connexion des quartiers.
Le COS attribué à la zone est de 0.25.

POUR TOUTE OPÉRATION DE PLUS DE 5000M² DE SHON, IL SERA IMPOSÉ UN MINIMUM DE 20% DE LOGEMENTS SOCIAUX.

• CONDITION DE DÉBLOCAGE DE LA ZONE AU D:
Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble.**



zone à urbaniser

En raison de la proximité avec le hameau du Cluset, une attention toute particulière devra être apportée à la qualité du projet d'aménagement. Sa composition urbaine devra favoriser l'intégration des nouvelles constructions à l'ensemble formé par le noyau bâti ancien.

principe de cheminement piéton desservant la zone AUD et la zone U jusqu'à l'école

point de desserte des zones AUD

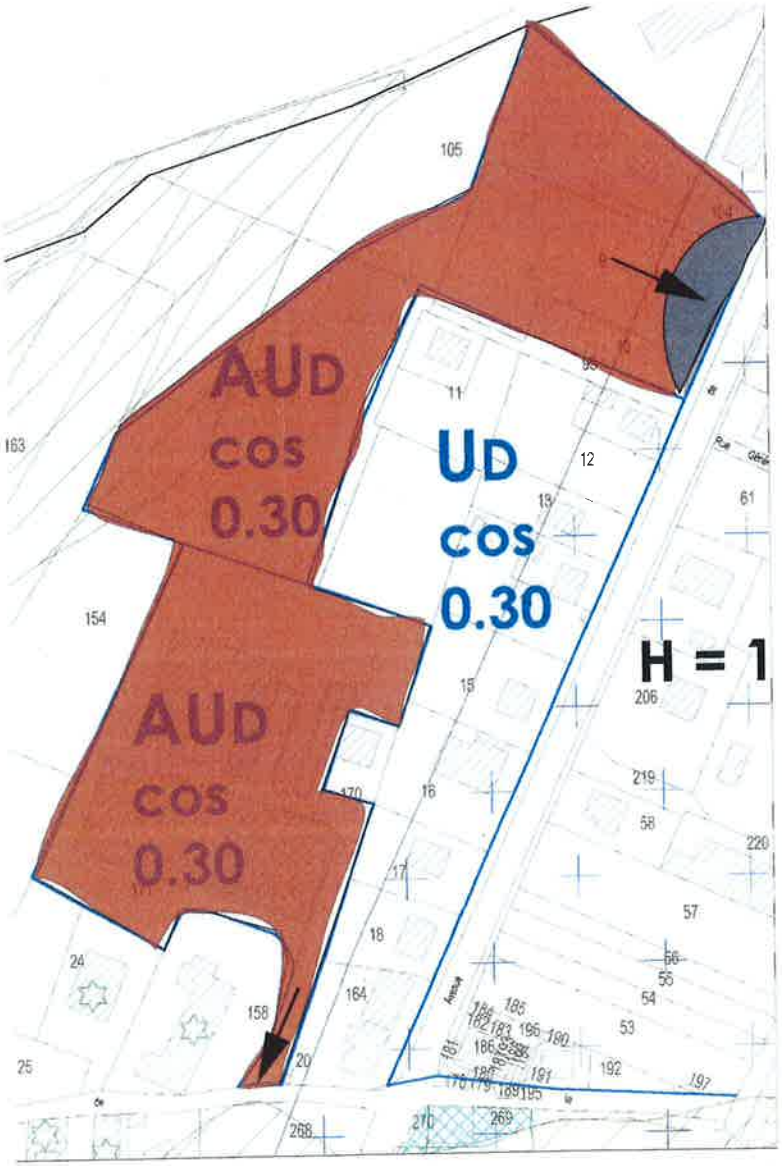
3 - St Simond

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : Zones AUD destinées principalement à l'habitat

• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT : Ces deux zones se trouvent en limite Nord de la commune, entre le Sierroz, l'avenue St Simond et le village de St Simond

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :
Ce secteur s'urbanisera en deux zones distinctes. La zone n°1 sera desservie par l'avenue St Simond et le carrefour fera l'objet d'un aménagement. La zone n°2 sera accessible depuis le chemin de la Baye.

POUR TOUTE OPÉRATION DE PLUS DE 5000M² DE SHON, IL SERA IMPOSÉ UN MINIMUM DE 20% DE LOGEMENTS SOCIAUX.



• CONDITION DE DÉBLOCAGE DE LA ZONE AUb:
Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone AUD.**

4 - Chantemerle

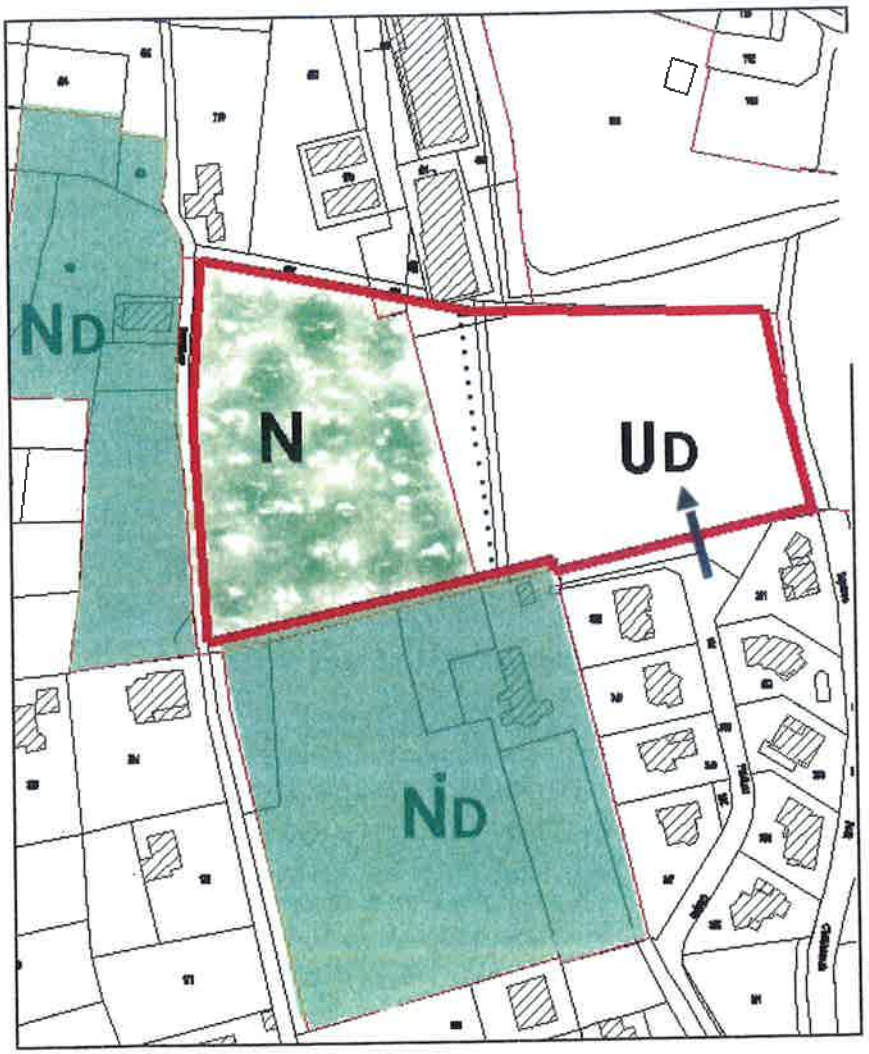
CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : *zone UD destinée principalement à l'habitat et zone N de protection.*

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :** Ce secteur se trouve sur les coteaux à Chantemerle en contiguité à proximité immédiate de constructions collectives et d'habitations pavillonnaires. La zone présente une partie aval en pente et une partie amont plane.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'objectif est de permettre l'urbanisation de ce secteur tout en limitant l'impact paysager depuis la ville. Dans ce cadre , la zone de constructibilité est reportée dans la partie amont de la zone, sur le replat. La partie aval sera maintenue en espace naturel et participera au maintien d'une frange verte au même titre que les deux domaines situés de part et d'autre.

POUR TOUTE OPÉRATION DE PLUS DE 5000M² DE SHON, IL SERA IMPOSÉ UN MINIMUM DE 20% DE LOGEMENTS SOCIAUX.



périmètre concerné par l'orientation d'aménagement

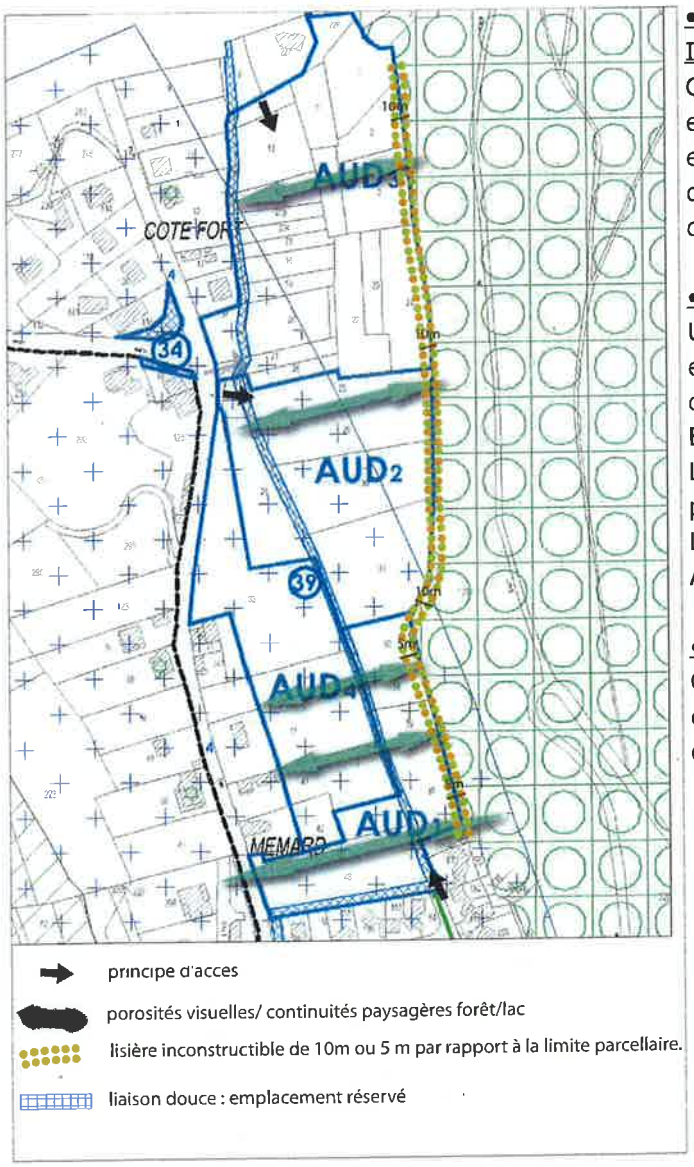
espace naturel à l'aval de la rupture de pente

principe d'accès à la zone depuis la rue Frédéric Chopin

limite d'implantation des constructions, calée sur la courbe de niveau 350 NGF, à l'exception des terrasses, piscines et mouvements de sol.

6- Côtefort

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : 4 zones AUD destinées à l'habitat



• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Ce secteur se trouve à l'aval de la forêt de Corsuet, en direction de Brison St Innocent. Cette zone est en contre bas de la route et peu visible en raison des constructions qui sont implantées en bordure de cette route.

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Un principe de tracé de liaison cyclable et piétonne est intégré à la zone afin de rendre possible la continuité depuis le centre ville en direction de Brison St Innocent.

Les accès de principes et les orientations paysagères sont précisées ci contre.

Les faîtages dans les zones AUD1, AUD2, AUD3 et AUD4 seront perpendiculaires à la liaison douce.

• CONDITION DE DÉBLOCAGE :

Ces zones s'ouvriront à l'urbanisation selon l'ordre défini par la numérotation. Chacune faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

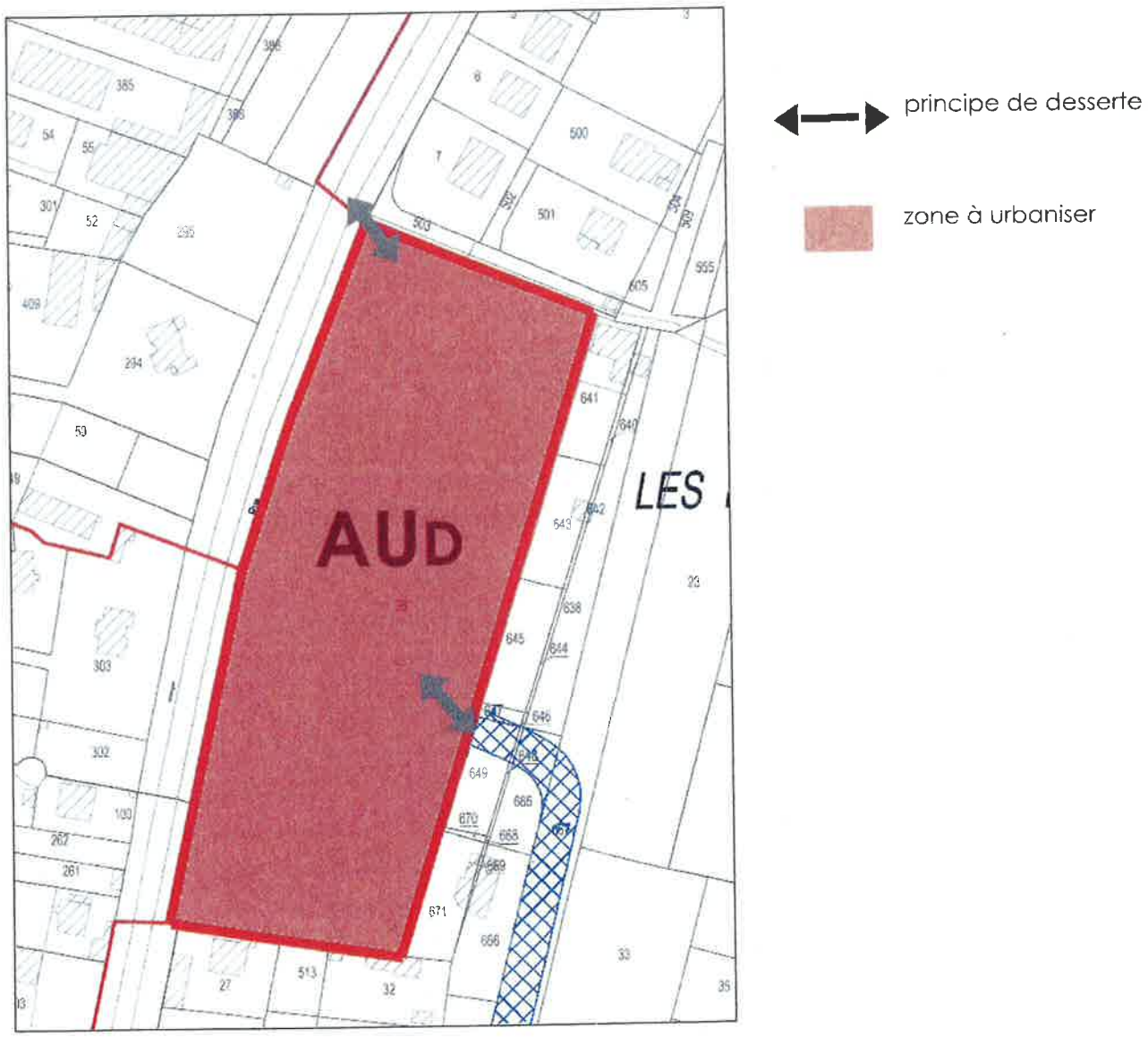
7 - Les Reposoirs

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : zone AUD destinée principalement à l'habitat

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :**
Ce secteur se situe à l'amont de la rue des Fontaines et de la voie ferrée, au sein d'une zone pavillonnaire.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
La zone sera desservie par la rue des Fontaines en réalisant une voie destinée à être reliée ultérieurement avec le boulevard de Paris.

POUR TOUTE OPÉRATION DE PLUS DE 5000M² DE SHON, IL SERA IMPOSÉ UN MINIMUM DE 20% DE LOGEMENTS SOCIAUX.



• **CONDITION DE DÉBLOCAGE DE LA ZONE AUD:**

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble.**

8 - Côte Jeandet

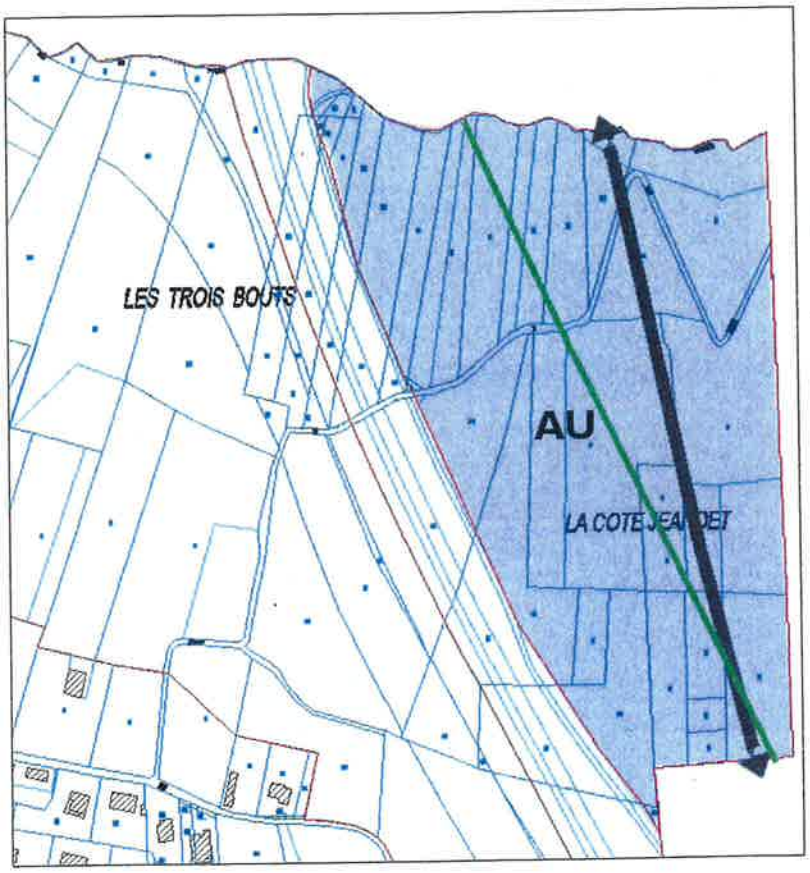
CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : *zone AU «stricte» destinée à l'activité économique et d'intérêt communautaire, en lien avec la zone AU limitrophe de Grésy sur Aix*

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :**

Cette zone se situe à l'amont de l'autouroute A41, limitrophe avec la commune de Grésy sur Aix. L'objectrif est de réaliser une zone économique communautaire, sur les communes d'Aix Les Bains et Grésy sur Aix.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Cette zonen'est pas ouverte à l'urbanisation en raison des problèmes d'accès. Elle sera desservie par une voie reliant la zone AU inscrite au P.L.U de Grésy sur Aix et le secteur des Granges d'Aix, à l'aval de l'autoroute.
Cette zone AU se trouve en partie dans la bande des 100m établie au titre de l'article L 111-1-4 du code l'urbanisme. Cette zone AU «stricte» devra faire l'objet d'une étude prenant en compte l'amendement Dupont (art. L111-1-4 du C.U) ceci à l'échelle des deux communes concernées.



zone à urbaniser à vocation économique et d'intérêt communautaire (partie aixoise)

marge de recul de 100 m au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanise

principe de voirie de desserte de la zone entre Grésy sur Aix et Aix les Bains (secteur les Granges d'Aix)

• **CONDITION DE DÉBLOCAGE :**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU «stricte» est subordonnée à une modification ou une révisison du P.L.U.

9 - Les Plonges - entrée Sud Est

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : L'entrée sud-est de la ville nécessite d'être requalifiée pour confirmer ce statut d'entrée de ville, en lien direct avec le centre-ville. L'objectif est de permettre une urbanisation dense tout en gardant un concept de verdure mais aussi d'anticiper la reconversion de ce quartier en complétant la structure viaire, en mettant en place les espaces publics et en définissant une trame et des principes d'urbanisation pour les nouvelles constructions avec un objectif de haute qualité environnementale. Ce secteur mélange des activités de loisirs (hippodrome), des activités artisanales, commerciales, industrielles et des habitations.

• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Ce secteur est entouré de végétation sur trois côtés :
- A l'est se trouve la colline de Marlioz constituée d'espaces boisés, des maisons de villes et la ZAC de MArlioz avec son parc et ses infrastructures thermales et hotelières,
- A l'ouest, se trouve la colline boisée de Tréserve,
- Au sud, l'hippodrome

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

-1- Principes de la structure viaire :
- L'avenue de Marlioz sera requalifiée afin de créer un «axe vert» présentant des voies piétons et cyclistes et des voies automobiles et transports en commun (voir coupes de principe variantes 1 et 2 page suivante),

- Un second «axe vert» viendra se mettre en place à l'ouest de l'avenue de Marlioz et desservira ainsi le quartier de l'hippodrome à la gare,

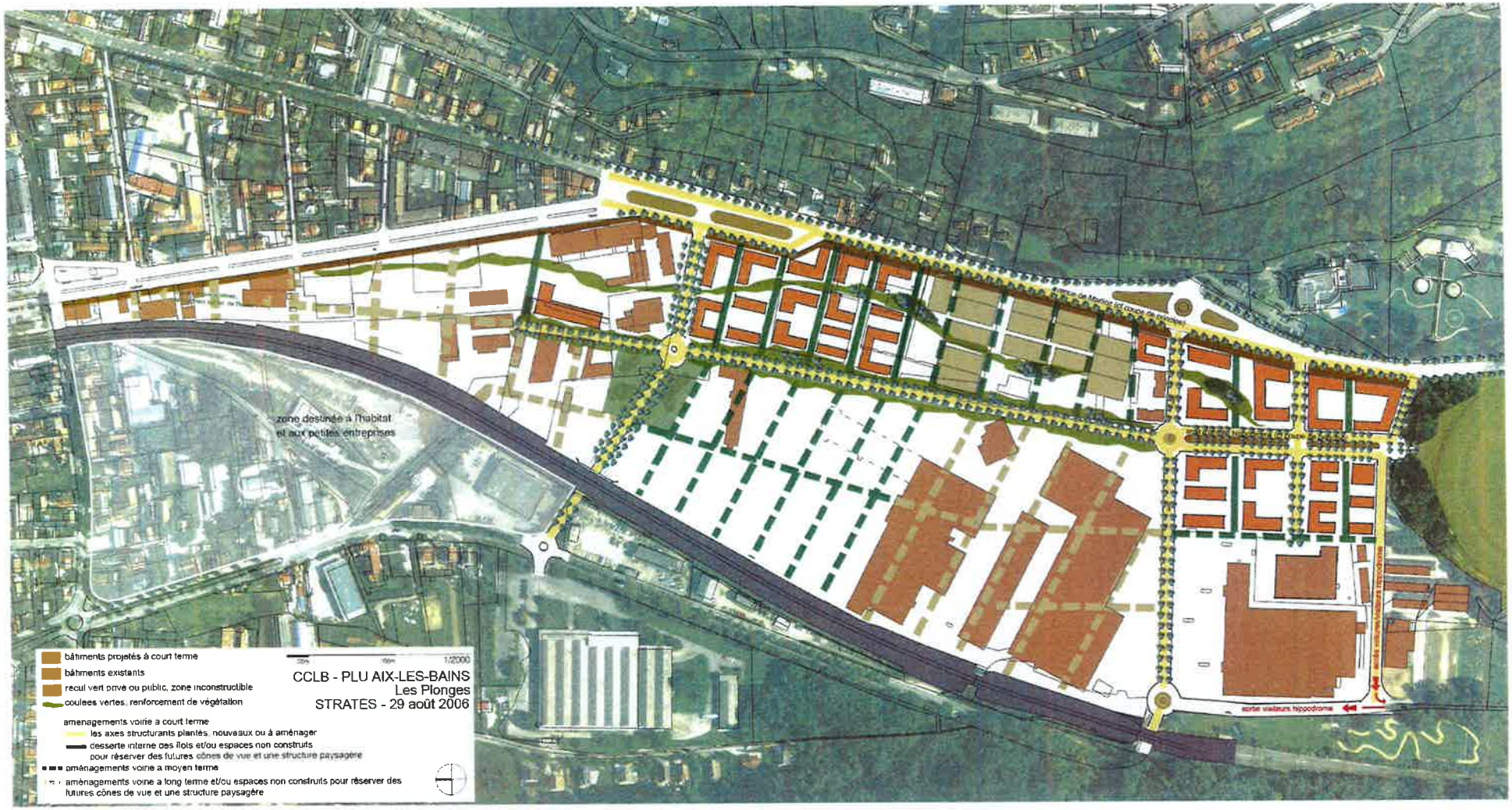
- un réseau secondaire de voiries permettra l'accès aux zones d'habitations au sein de ce quartier,

- Deux nouvelles voies est - ouest et Nord-sud seront créées : l'une reliant l'avenue de Marlioz au boulevard Lepic et la seconde permettra d'offrir un accès plus direct avec entrée soignée à l'hippodrome depuis l'avenue de Marlioz ainsi q'un réaménagement des sens de circulation,

- Sur l'avenue de Marlioz, un retrait «vert» sera mis en place.

Plan masse : cf page suivante.

plan masse de principe



2 - Principes de la trame urbaine

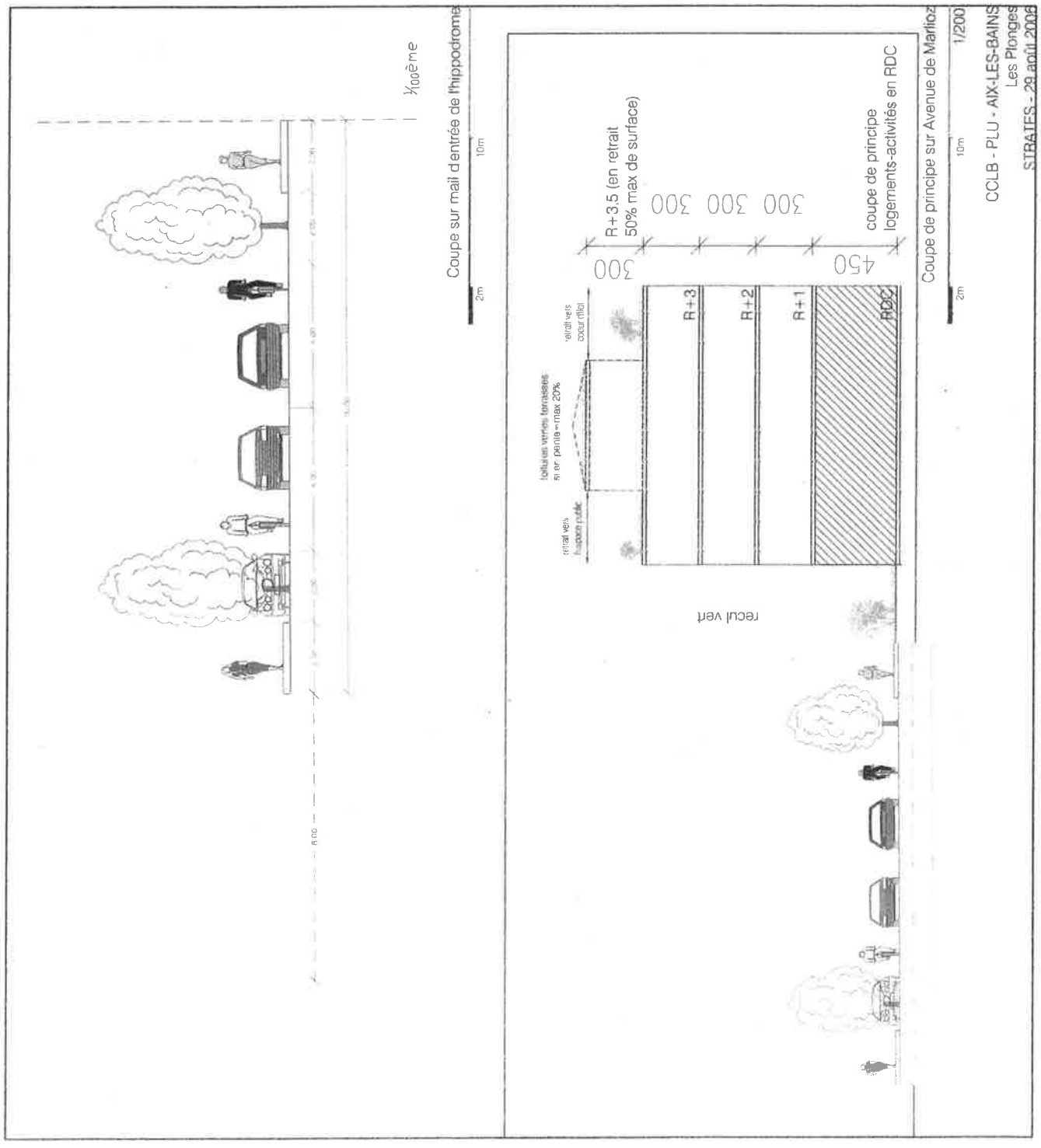
- rupture de la trame urbaine tous les 50m afin de créer des percées mettant en évidence les vues sur le paysage,

- implantation du bâti favorisant les ouvertures vers le sud,

- gabarit des constructions établi à R+3+un dernier étage réduite de 50% de surface par rapport aux autres niveaux, avec des attiques en retrait,

- toitures terrasses possibles, végétalisées ou toiture à pente (20% maxi.)

Coupes et gabarit de principe



10 - Prés Riants- Rond point du jet d'eau

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : ***Le secteur est une seconde entrée de ville qui se présente sous la forme d'un «carrefour» qui concentre les flux venant du Nord (Grésy sur Aix) et du Sud (bord de lac) en direction du cente ville.***
Les abords de ce carrefour sont actuellement peu valorisant : surfaces commerciales importantes, secteur en friche ...

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :**

Ce secteur se trouve au sein d'un tissu urbain varié : au Nord une zone pavillonnaire, à l'est le centre ville dense et au Sud des équipements publics et la gare SCNF.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'objectif est de requalifier ce secteur afin d'en faire une véritable porte d'entrée du centre ville, en lui donnant un cohérence et une juste échelle urbaine par un nouvel ordonnancement des constructions projetées.

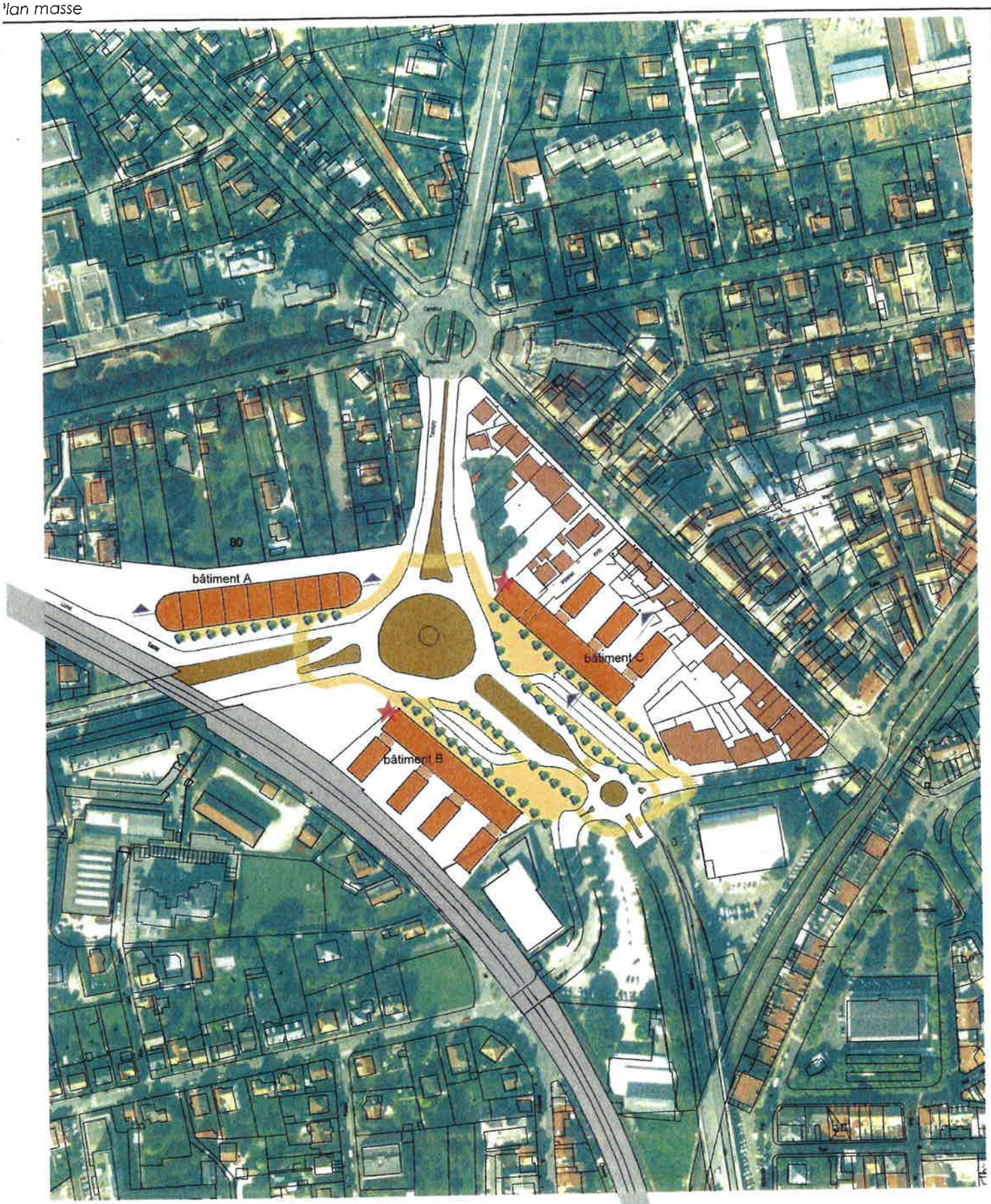
- création d'une urbanisation «en plots» d'une hauteur de R+2 situés sur un «socle» en rez de chaussée, principalement destiné aux activités (cf. bâtiment A - coupe de principe correspondante),

- création de deux fronts bâtis face à face (cf. bâtiments B et C - coupe de principe correspondante) avec des accès ordonnés et hierarchisés en contre-allée et un traitement soigné des «têtes» de bâtiment,

- aménagement de ce vaste carrefour en véritable place intégrant cheminements piétons, contre-allées, plantations, stationnements publics et privés, etc. ...

Plan masse et coupe de principe : cf pages suivantes

Plan masse



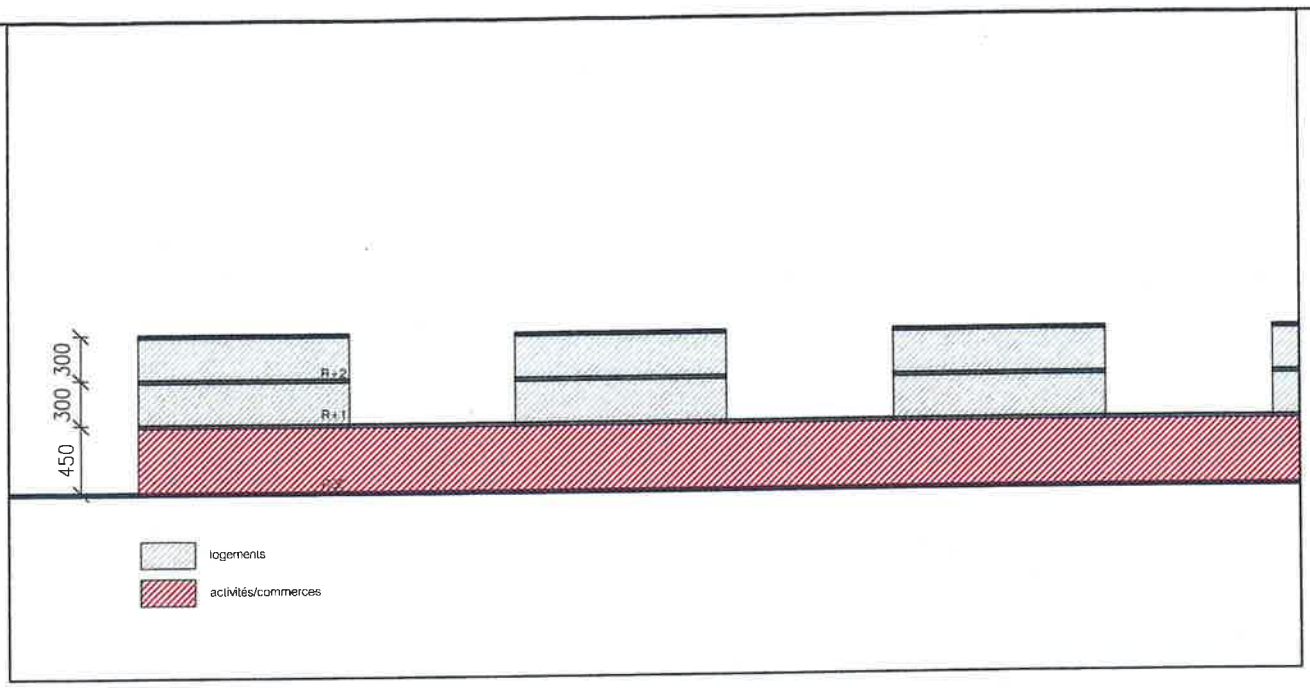
bâtiments projetés
bâtiments existants
cheminement piétons
traitement soigné des "têtes" de barres

indication des hauteurs et précisions des contre-allées cf coupes

20m 100m 1/2000

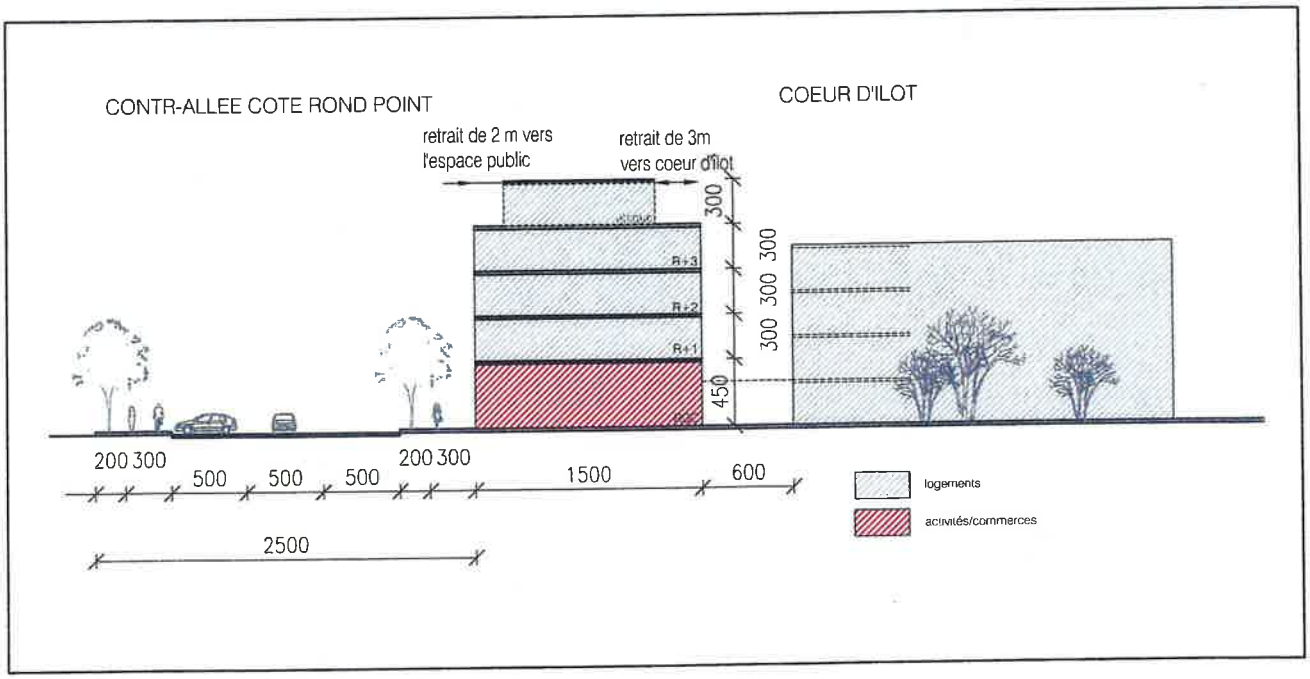
CCLB - PLU AIX-LES-BAINS
Rond Point du Jet d'Eau
STRATES - 19 juillet 2006

Coupes et gabarit de principe



Coupe de principe sur bâtiment A - habitations en plots sur activités

5m 20m 1/500



Coupe de principe sur bâtiment C et sa contre-allée

5m 20m 1/500

CCLB - PLU - AIX-LES-BAINS
Rond Point du Jet d'Eau
STRATES - 29 août 2006

11 - Entrée Sud-Ouest

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : ***Le sous-secteur UBLe correspond à l'entrée de ville Sud-Ouest qui est tout particulièrement stratégique dans l'image de la ville dans la mesure où elle constite un des accès principaux à la ville et se trouve à la charnière avec les secteurs de restructuration urbaine des bords du lac. L'objectif est de conforter une image très valorisante à ce «secteur vitrine».***

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :**

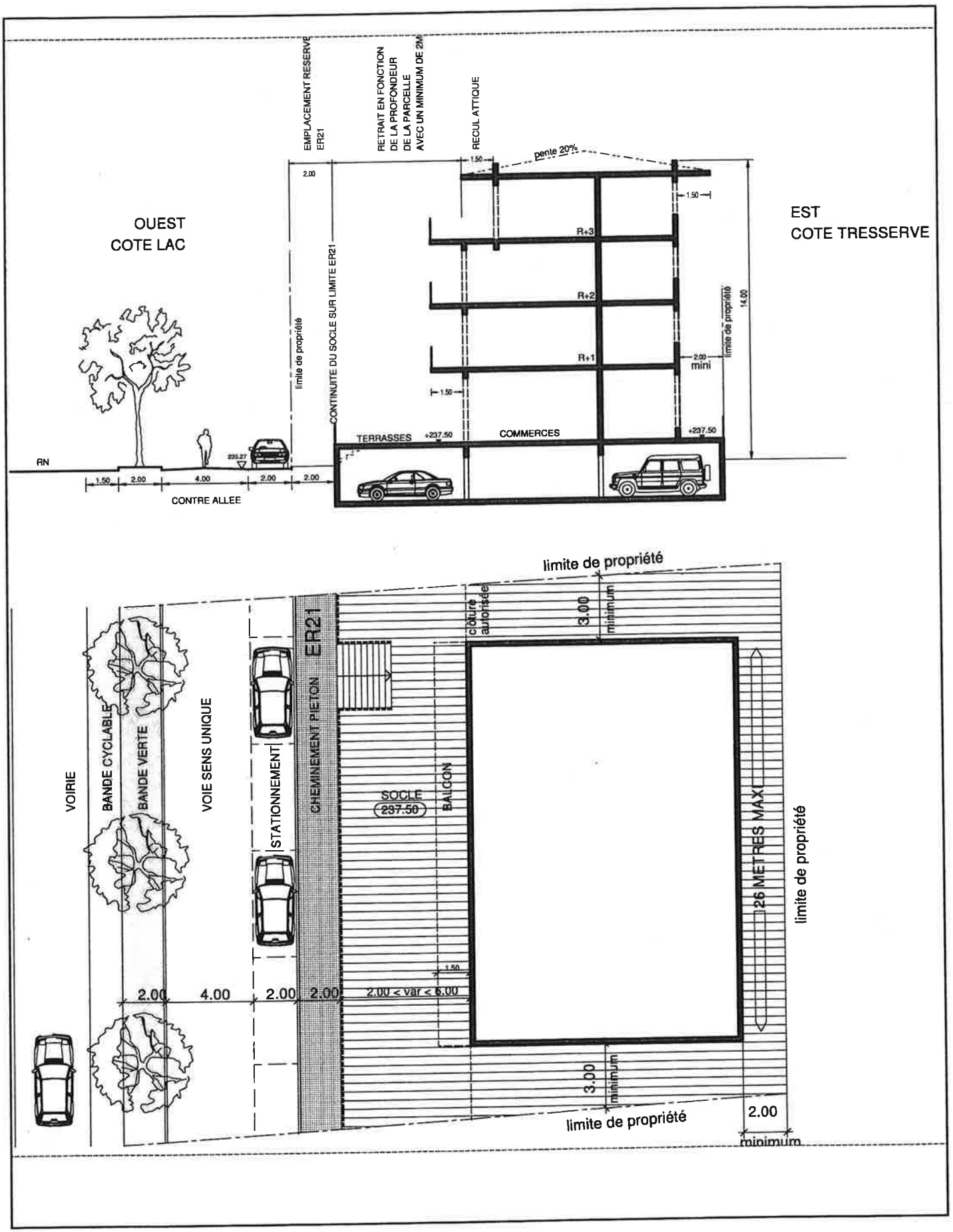
Le quartier compris entre le lac et la colline de Tresserve a engagé une profonde mutation qui contribue à transformer l'entrée de ville en un espace attractif, vivant et qualitatif : requalification paysagère de la voirie, création d'équipements commerciaux et de loisirs (complexe cinématographique, espace de restauration rapide etc.). Le sous-secteur UBLe correspond à l'espace compris entre la route nationale et la colline de Tresserve.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

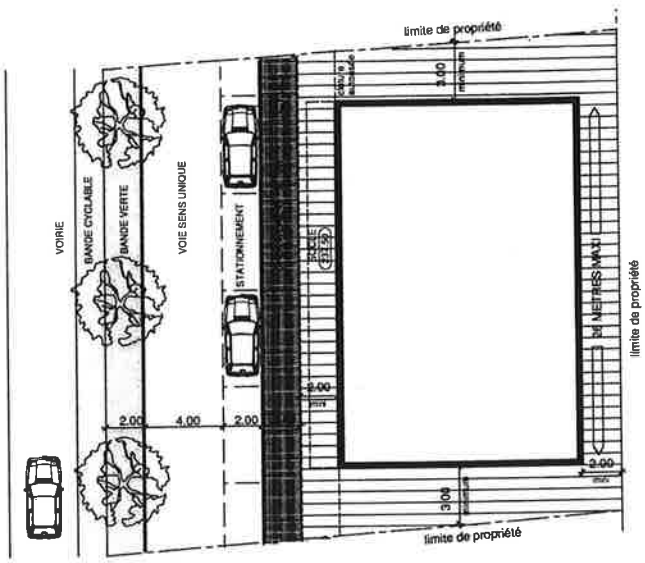
Le principe d'aménagement consiste à accompagner l'évolution urbaine de ce secteur aujourd'hui hétérogène vers un projet urbain structurant. Ce projet consiste à créer une urbanisation «posée» sur une socle bâti selon le principe exprimé dans les graphiques ci-joints.

Plan masse et coupe de principe : cf pages suivantes

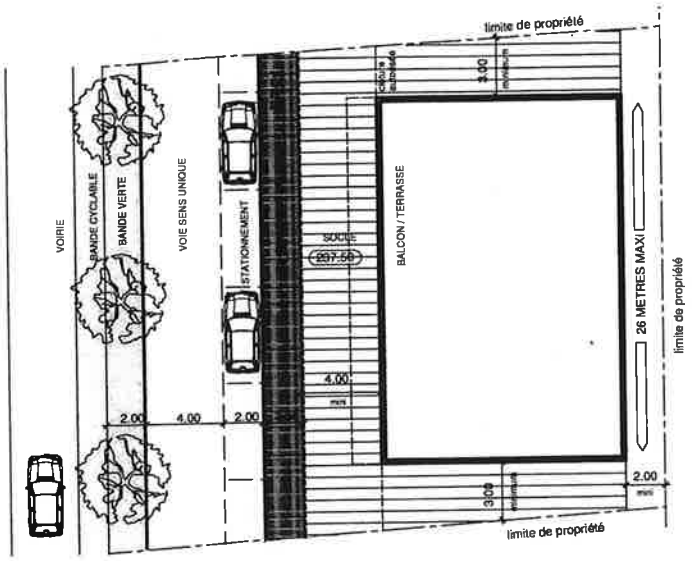
Pricnipes d'aménagement Entrée sud ouest. Coupe de principe.



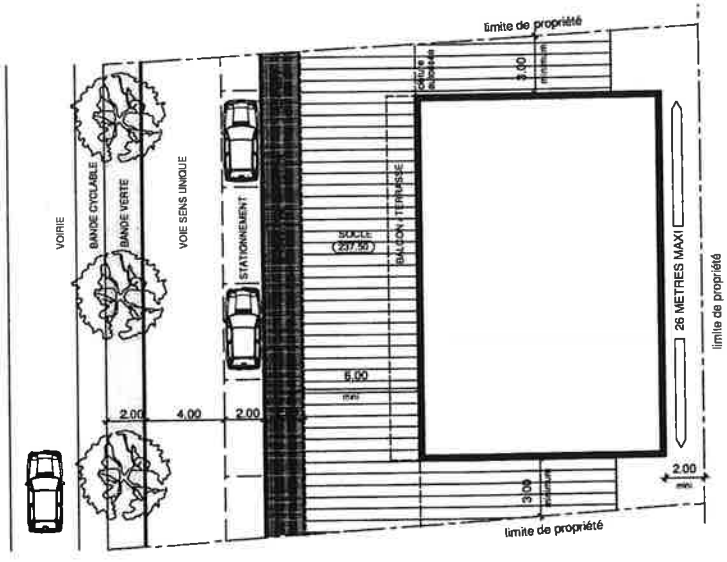
Principes d'aménagement Entrée sud ouest. Cas d'implantation du bâti



1 PROFONDEUR PARCELLE
<18m
Terrasse sur socle 2m minimum



2 PROFONDEUR PARCELLE
18m ≤ p < 20m
Terrasse sur socle 4m minimum



3 PROFONDEUR PARCELLE
≥ 20m
Terrasse sur socle 6m minimum

12 - Les Garins

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : zone UE destinée à l'activité artisanale et industrielle

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :**

Zone située à l'amont de l'autoroute A 41, en continuité de l'entreprise Aixam.
Cette zone a fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4) dont les principales dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Concernant l'accès à la zone:
- il se fera au niveau du carrefour route de Pugny/chemin des Guillaume, face à la sortie Aixam pour des raisons de sécurité (groupement des accès)

Concernant l'intégration paysagère:
- L'entrée de la zone sera paysagée et conservera les caractéristiques végétales actuelles pour une meilleure intégration avec l'espace boisé se trouvant à proximité immédiate. A ce titre, les éléments les plus remarquables du bosquet d'arbres existants (**1. sur schéma de principe**) seront conservés et intégrés au traitement paysager de l'entrée.

- A l'ouest (**2. sur schéma de principe**), des végétaux d'une hauteur équivalente à la construction devront être plantées afin de créer un masque visuel pour une meilleure intégration paysagère depuis les «points hauts» situés à proximité.

- Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera prévu un cordon paysager arboré (arbustes d'au moins 2 mètres de hauteur + pelouses) **(3. sur schéma de principe)** afin de diminuer l'impression de «surélévation» du bâtiments vis à vis de l'autoroute.

Concernant l'intégration générale:

Une attention particulière devra être portée sur cette zone étant donnée sa visibilité depuis l'autoroute et les communes environnantes.

Son aménagement devra contribuer à l'amélioration et à la valorisation du site dans une logique de «vitrine» pour la commune d'Aix les Bains, et avec un même objectif de qualité que celui retenu pour l'aménagement de la zone d'activités des Combaruches qui lui fait face.

A noter que la proximité immédiate du site d'Aixam impose la recherche d'une cohérence et d'une harmonie entre les bâtiments.

13 - «La Chevaline»

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : *zone UE destinée à l'activité artisanale et industrielle*

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :**

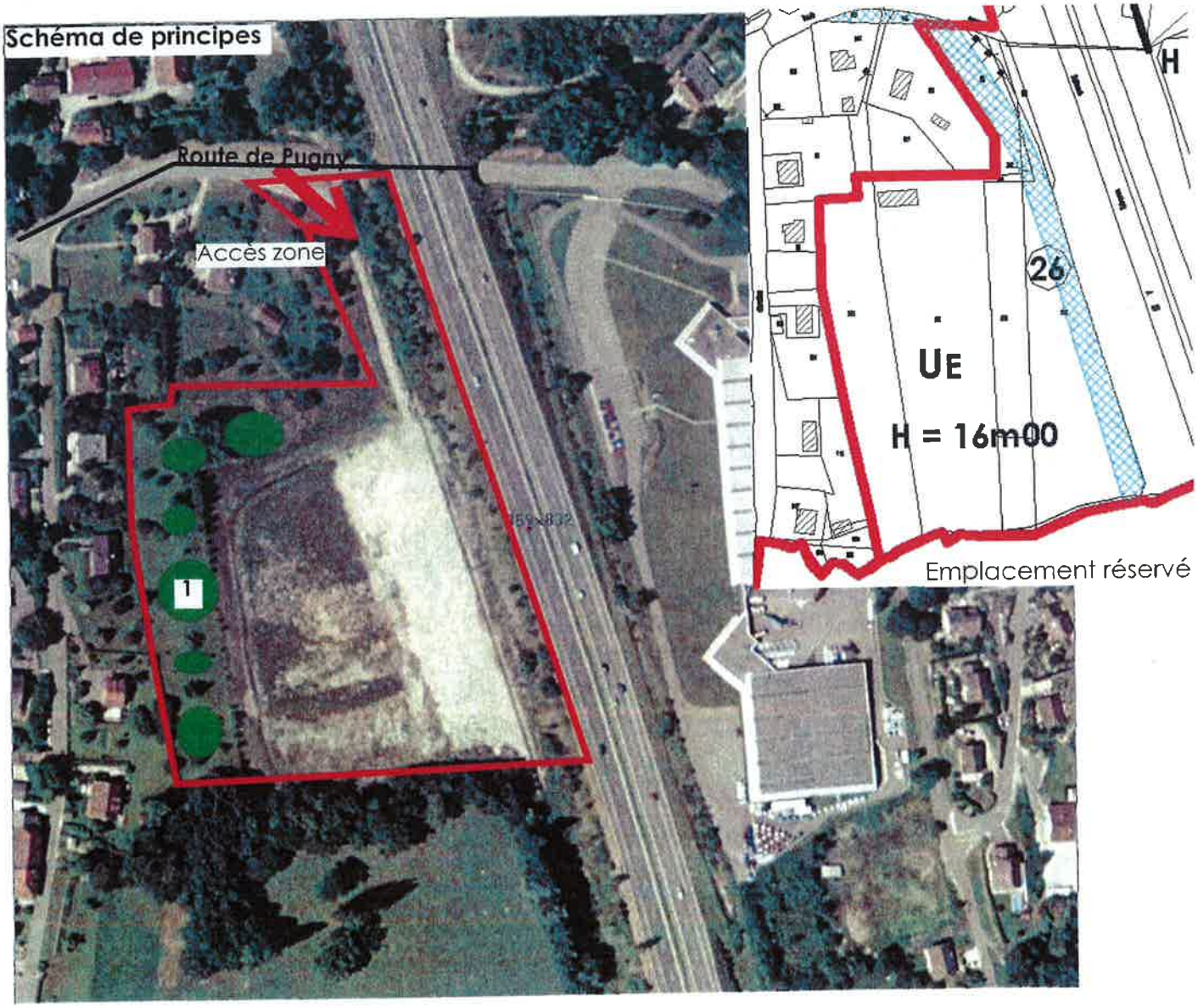
Zone se situant en contrebas de l'autoroute A41 en face de l'entreprise Aixam.
Cette zone a fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4) dont les principales dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Concernant l'accès à la zone:
Il se fera depuis la route de Pugny.
Un emplacement réservé a été mis en place pour assurer la desserte interne de la zone et la desserte des zones d'urbanisation de Mouxy, situées à proximité immédiate.

Concernant l'intégration paysagère:
Au niveau de l'interface avec les habitations, il sera instauré une bande paysagère arborée créant un écran visuel entre le secteur d'habitat et la zone d'activité **(1. sur schéma de principe).**
Les zones de stockage, dans le champ de vison des habitations, devront être entourées de masques visuels paysagers.

Concernant l'intégration générale:
Le fonctionnement de la zone d'activité devra être pensé de manière à ce que le trafic poids lourds et son corollaire (chargements et déchargements de marchandises, stationnement poids lourds...) n'aient pas lieu à proximité des habitations pour des raisons de nuisances sonores et visuelles.



14 - «Tir aux pigeons»

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : Zone UD destinée à l'habitat

• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Ce secteur se trouve sur les hauteurs Est de la ville, en contrebas de l'autoroute A41, dans un secteur où l'habitat pavillonnaire est prédominant. Il a fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111 -1-4) dont les principales dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif est de requalifier le site du tir aux pigeons pour en faire une zone d'habitat principal. L'habitat regroupé sera privilégié, selon le schéma de principe suivant.

Concernant l'accès à la zone :

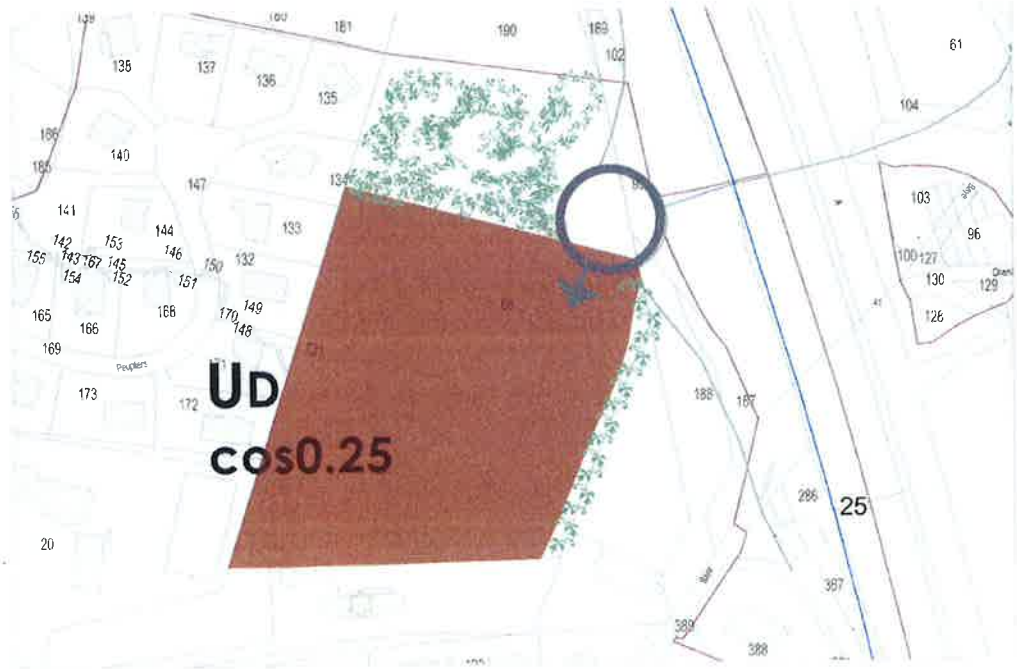
Il s'effectuera à partir d'un giratoire à créer au nord du secteur en bordure d'autoroute.
L'extrémité sud de la zone à urbaniser pourra être desservie par le chemin du Tir aux Pigeons

Concernant l'intégration paysagère :

Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera instauré une bande paysagère arborée créant un écran entre les habitations et l'autoroute.

Concernant l'urbanisation de la zone :

La zone devra présenter une diversité dans la forme de l'habitat : constructions individuelles, individuelles mitoyennes, groupées, intermédiaires et/ou collectives *(voir définitions page suivante)*.



zone à urbaniser par de l'habitat

espace vert

principe d'accès

DEFINITION DES DIFFERENTS TYPES DE CONSTRUCTIONS D'HABITATION

Habitation en logement collectif : il s'agit de logements superposés desservis par une ou plusieurs cages d'escalier et des dégagements communs.

Habitation de type intermédiaire : il s'agit de logements superposés, accolés ou non, ayant un accès individualisé.

Habitations groupées : il s'agit des ensembles de plus de 2 logements mitoyens ayant un accès et un terrain individualisé.

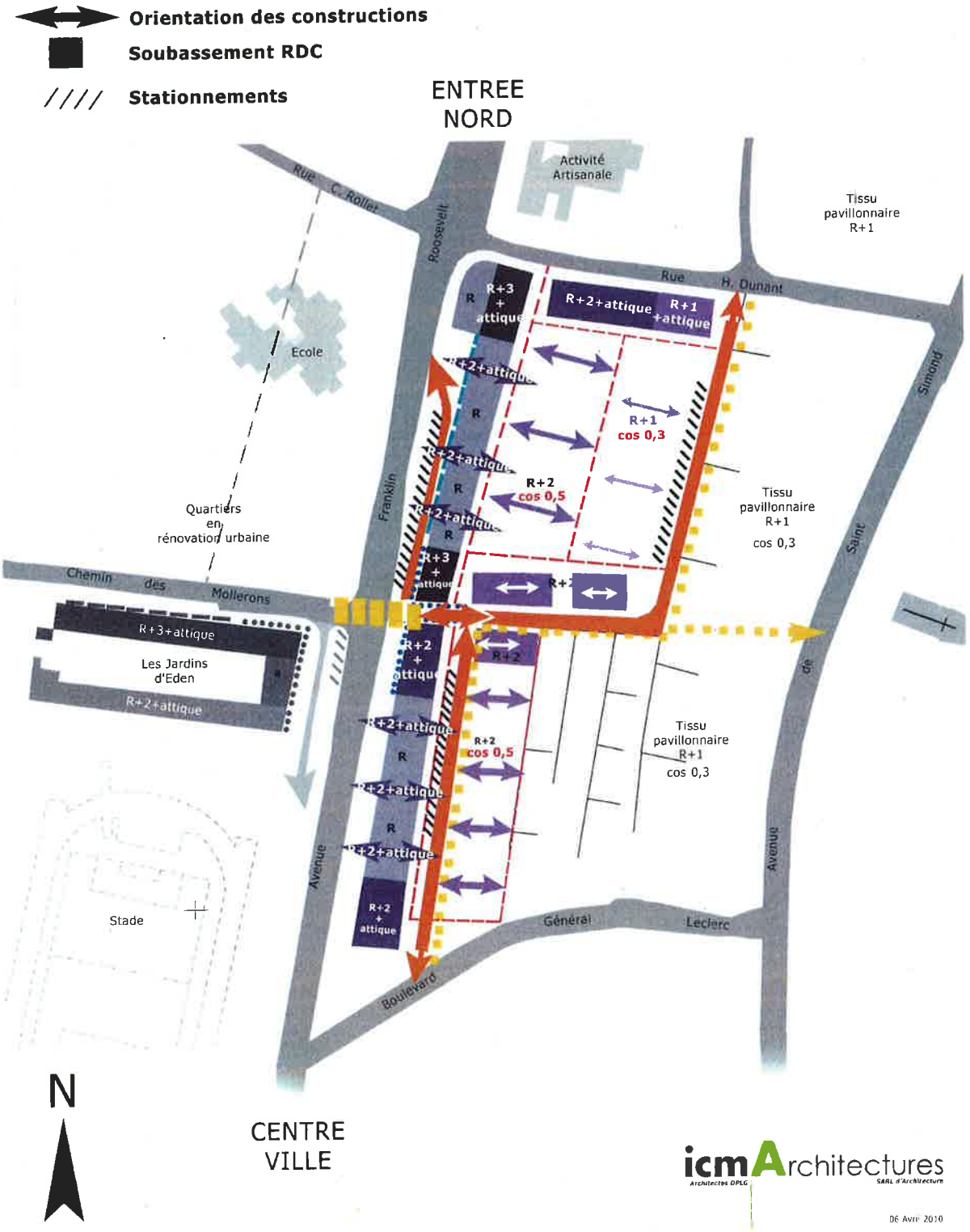
Habitations individuelles mitoyennes : il s'agit de 2 logements mitoyens d'une construction isolée ayant un accès et un terrain individualisés.

15 - Dunant

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : Zone UF destinée à l'habitat

• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Ce secteur se trouve sur le long du boulevard Francklin Roosevelt, face au quartier faisant l'objet d'une restructuration ANRU. Dans ce contexte, ce secteur Dunant a fait l'objet d'une réflexion pour finaliser la restructuration de la zone en corrélation avec le projet ANRU.

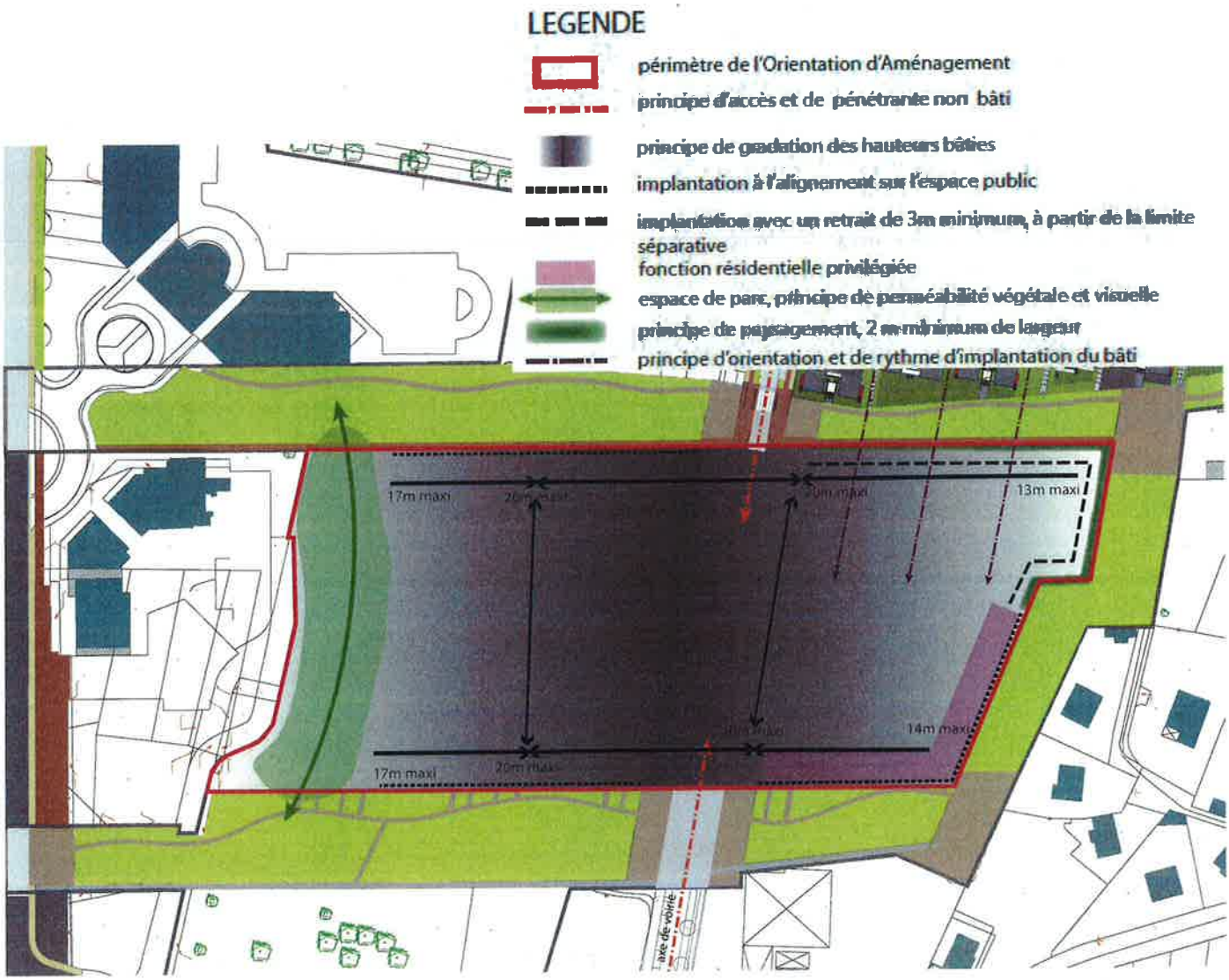


icm Architectures
Architectes DPLG
SARL d'Architecture

06 Avril 2010

16- Clos Fleury

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : zone UBLh de la ZAC des bords du lac destinée principalement à l'habitat.



• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Ce secteur s'intègre dans la ZAC des bords du lac, destinée à restructurer un espace peu ou non aménagé. L'entité concernée se trouve au sud du nouveau quartier résidentiel des bords du lac et à l'arrière de la cité de l'entreprise et des logements situés face à l'esplanade du lac. Elle borde la coulée verte entre le boulevard Garibaldi et l'esplanade du lac.

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : (voir schéma de principe ci dessus)

L'entité sera desservie au nord (entrée principale) et au sud.

Un parc à dominante d'espace vert créera l'espace tampon avec les logements situés à l'ouest. Une zone paysagée limitera l'impact visuel des stationnements depuis la coulée verte nord.

Les hauteurs des constructions sont progressives au sein de la zone.

17- Sierroz

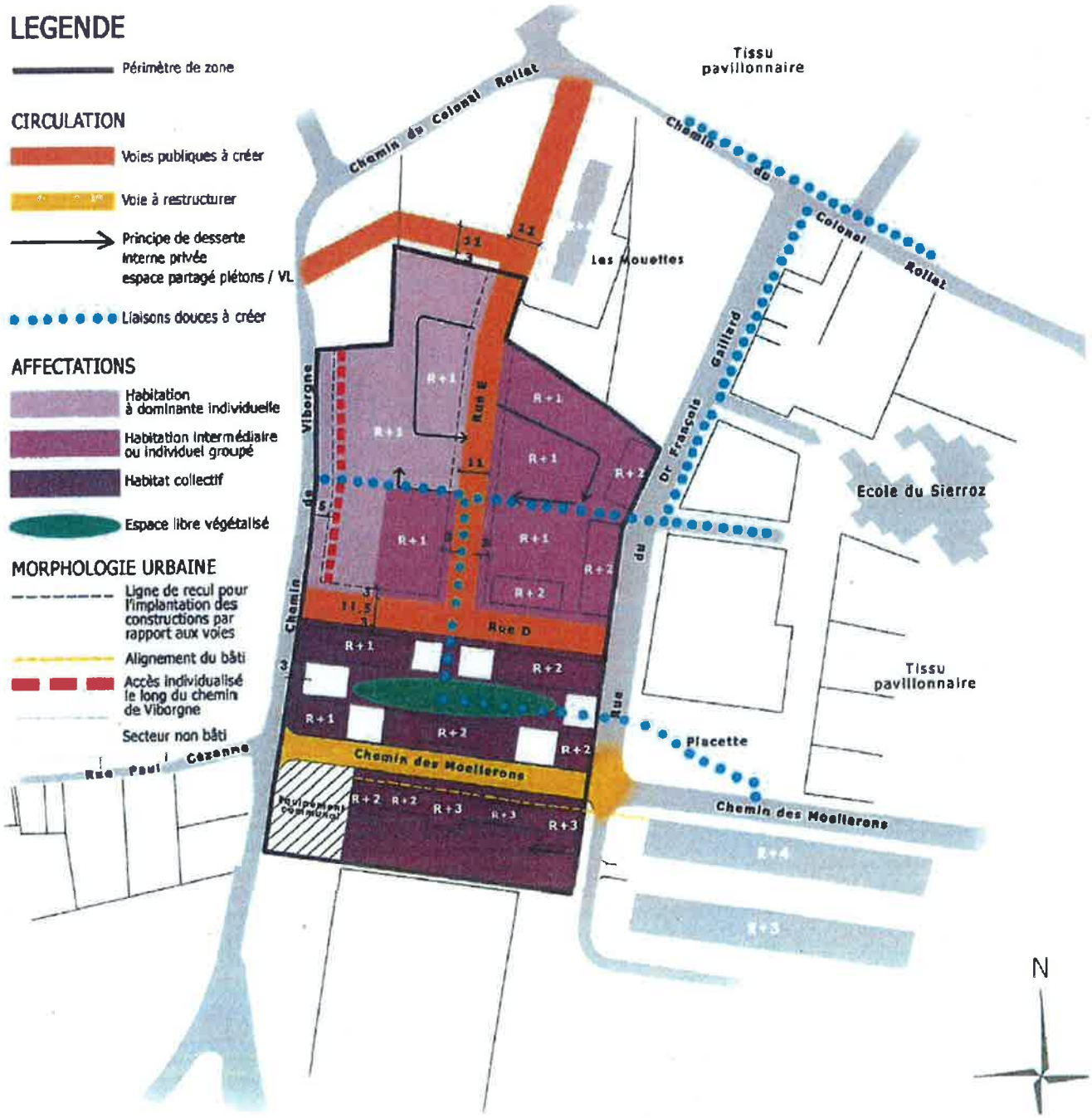
CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : secteur situé dans le quartier de Sierroz qui a fait l'objet d'une étude ANRU.

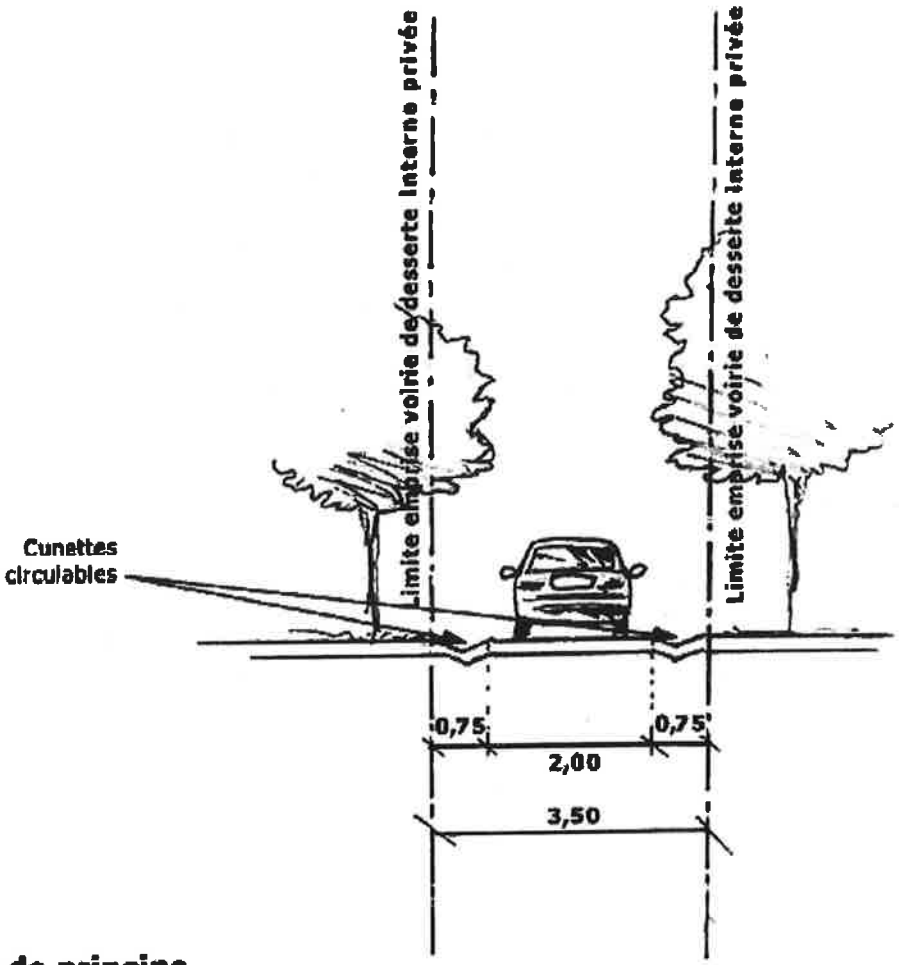
• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Au nord de ce quartier se trouve la forêt de Corsuet et le cours d'eau du Sierroz, à l'est le quartier de Lafin faisant également l'objet d'une restructuration et à l'ouest, le village de Lafin.

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Le schéma ci dessous précise les principes d'urbanisation de la zone.
Dans le cadre du projet ANRU, les logements locatifs sociaux à produire ont déjà été prévus dans les îlots A-D et E contigus à l'est.





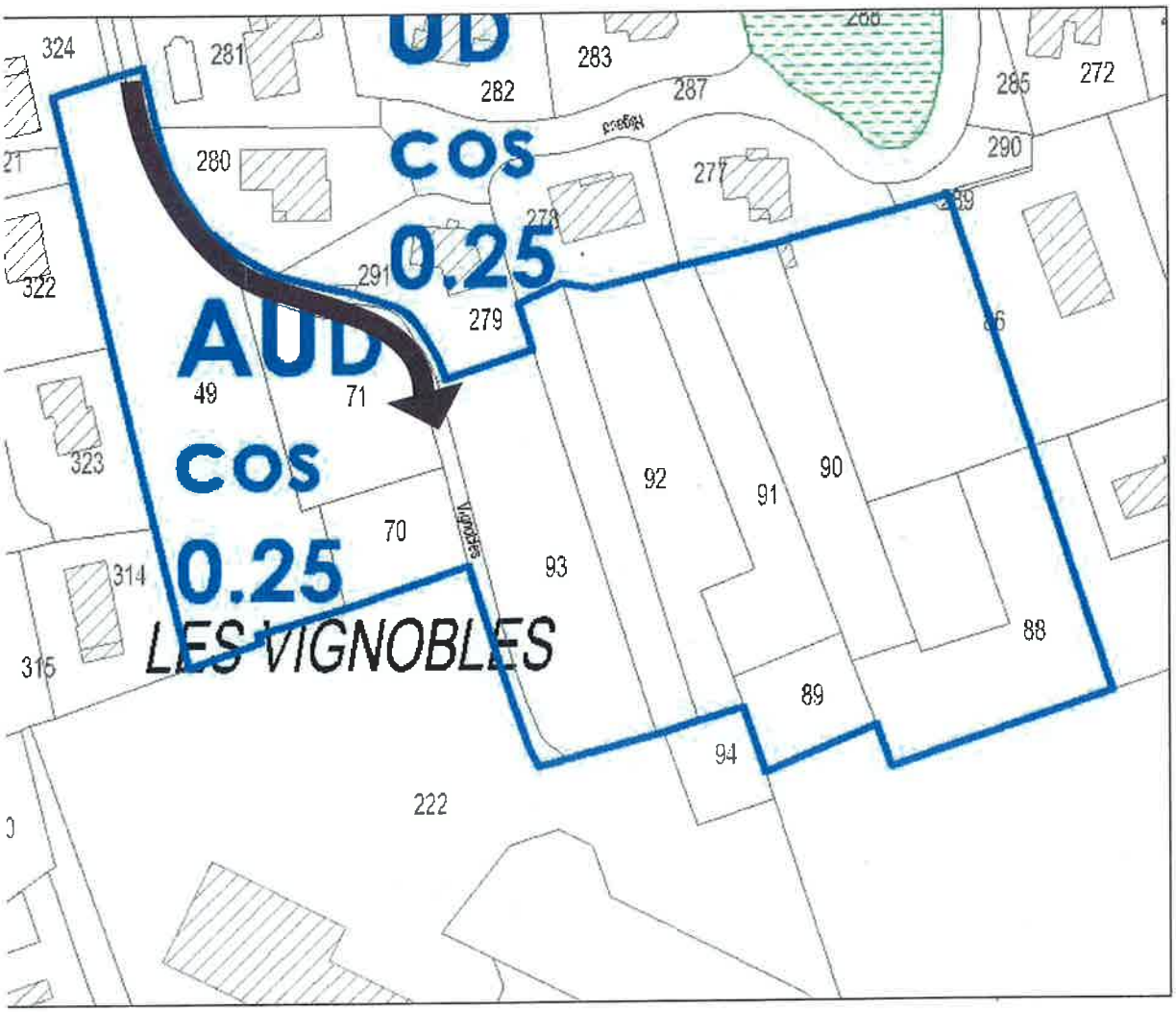
Coupe de principe
voirie de desserte interne privée

18- les Vignobles

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : zone AUD destinée à l'habitat

• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :
Au sud de cette zone AU se trouve le lycée, au nord des constructions individuelles et une entité ND correspondant à une construction associée à un parc et à l'est et à l'ouest un tissu urbain de type pavillonnaire.

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :
La voie d'accès à la zone se fera par le chemin existant et aura une largeur de 6.60m.



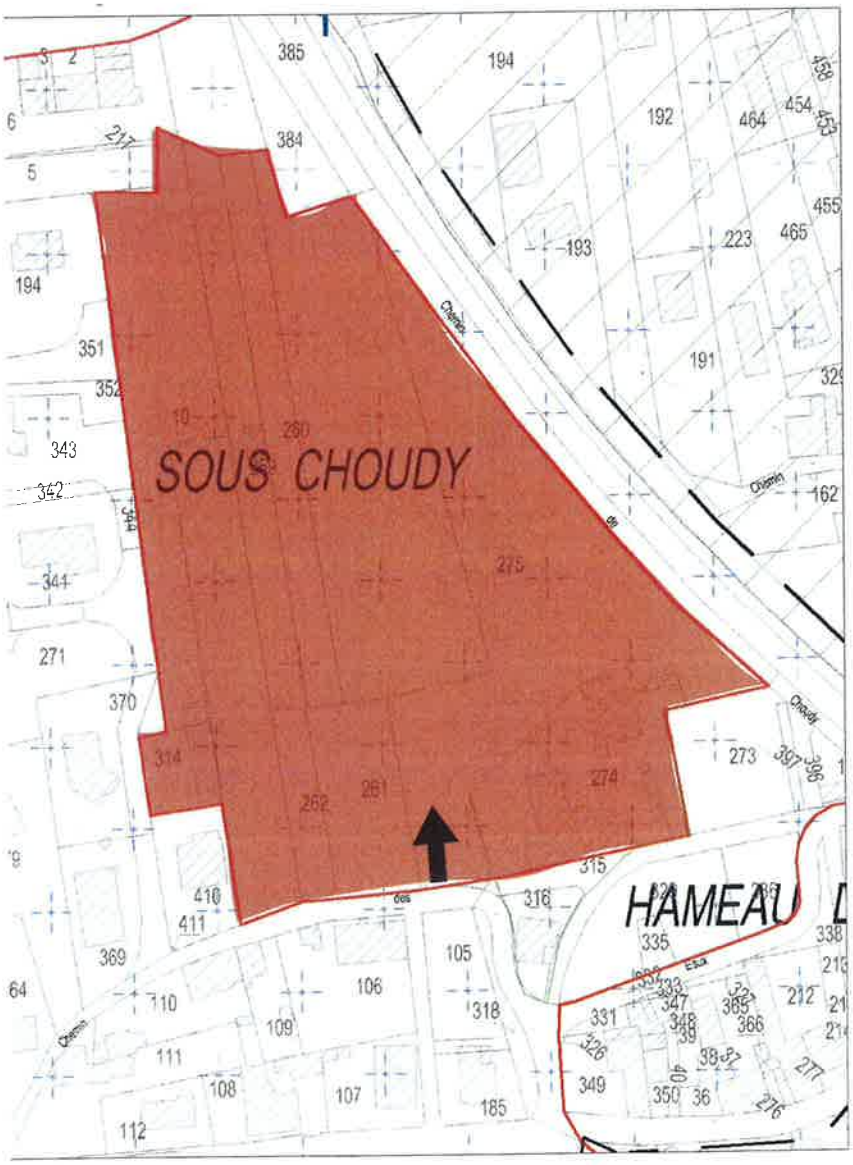
la voie d'accès à la zone AUD des Vignobles devra avoir une largeur de 6.60m

19- Choudy

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : zone UDa destinée à l'habitat

• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Cette zone UDa correspond à une zone «libérée» de son activité maraîchère. Le tissu urbain alentour correspond à de l'habitat de type pavillonnaire et au nord se trouve la station d'épuration et le collège de Garibaldi.

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'accès à la zone UDa devra se faire par le chemin de Choudy