

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- vocation future : *Opérations d'aménagement d'ensemble visant à organiser et contrôler le développement d'un site majeur de première couronne de la commune*
Renforcement du chef-lieu en accueillant de l'habitat intermédiaire, création d'une placette centrale, cheminements piétons (maillage avec l'existant)

LOCALISATION

- description de la zone : *secteur en faible pente orienté sud-ouest, desservi par une voie d'accès élargie au PLU (Emplacement réservé), proche des écoles et*
- l'environnement : *secteur en prés*
Sites voisins bâtis : bâtiments collectifs sociaux (OPAC) au nord ouest, lotissements à l'aval au sud-est, maisons d'habitation à l'ouest et au sud
- l'organisation et distribution de la zone :
Accès bas central du secteur avec placette et parkings.
2 zones créées complémentaires et "phasable) avec un seul accès commun.
sur la première tranche AUCzas, les constructions les plus denses de type "habitat intermédiaire et maisons jumelées ou groupées" seront implantées à l'entrée nord du site permettant un phasage des opérations de construction, la commune souhaitant étaler le développement dans le temps .
la seconde tranche AUDzas recevra les constructions individuelles ou jumelées
cheminements piétons : un interne faisant office de distribution et promenade, le second reliant les opérations aux sites voisins, la route à l'amont et les espaces naturels

ENJEUX

- paysagers : *faibles, développement en continuité du chef-lieu, des hameaux des Moulins et du Mollard, en continuité avec le bâti individuel isolé et les lotissements réalisés, à proximité des équipements publics.*
- agricoles : *non*

ÉLÉMENTS DE PROJET : *Tous équipements à proximité immédiate mais ouverture de la zone "as" conditionnée par la réalisation de la station d'épuration programmée*

Elargissement de la voie d'accès actuelle (ER n°1 au plan de zonage) et voie d'accès en zone AUCzas avec intervention communale (voir ER n°1 et 3) . Aménagement d'espaces verts d'accompagnement
Création d'une placette d'opération et aménagement de chemins piétons en interne de l'opération et vers les sites proches

MODE OPÉRATOIRE *et programmation : réalisation en phase 2*

(voir programmation au rapport de présentation)

- contexte foncier : *parcelles privées*
- mode de déblocage progressif : *au fur et à mesure de la réalisation des équipements*

IMPACTS

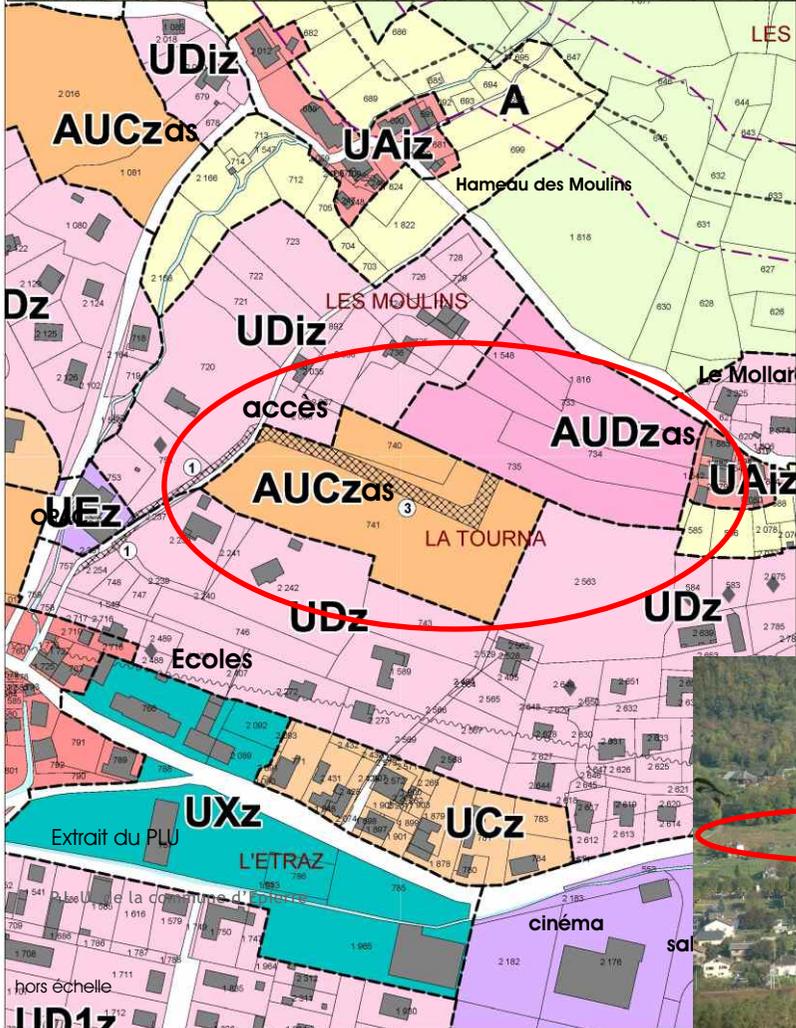
- impacts paysagers : *recherche d'implantation et intégration, et hauteurs mesurées (maxi R+1+Combles) en continuité du bourg et au sein de l'urbanisation existante.*
- mesures d'accompagnement : *zones de protection en contact avec les constructions voisines (ouest), + création d'espaces verts au sein de l'opération, énergies renouvelables et orientations SUD des bâtiments (solaire)*

TRADUCTION AU P.L.U. : *zones AUCzas (1,04 ha) et AUDzas de "La Tourna" (1,02 ha).*

(application de l'art L123-2.b sur la mixité sociale (20%) de logements sociaux prévus en accession ou locatif en AUCzas)

- soit 28 à 30 logements potentiels *(maisons individuelles ou groupées ou bâti intermédiaire) en 2 opérations successives.*
- compatibilité loi (SRU et UH) : *oui, évolution en contact avec le bâti existant, densification, mixité constructive (typologies des bâtiments)*

Orientations d'aménagement et de programmation

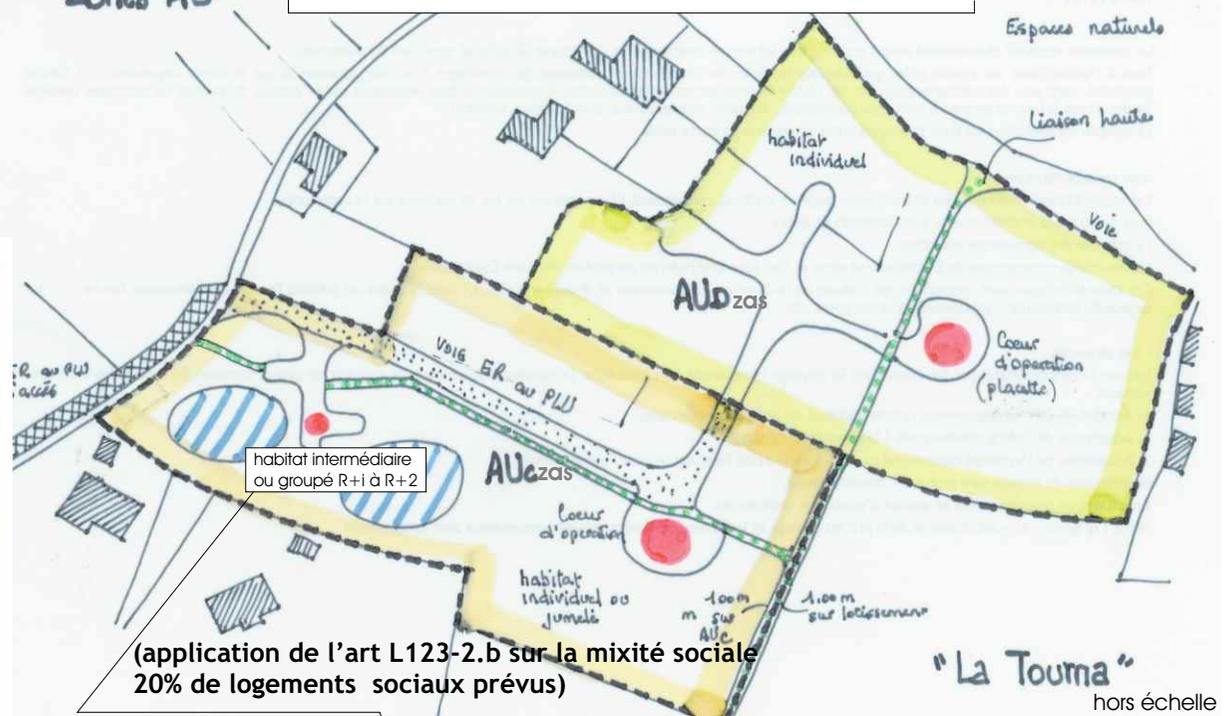


Extrait du plan de zonage



Zones AU

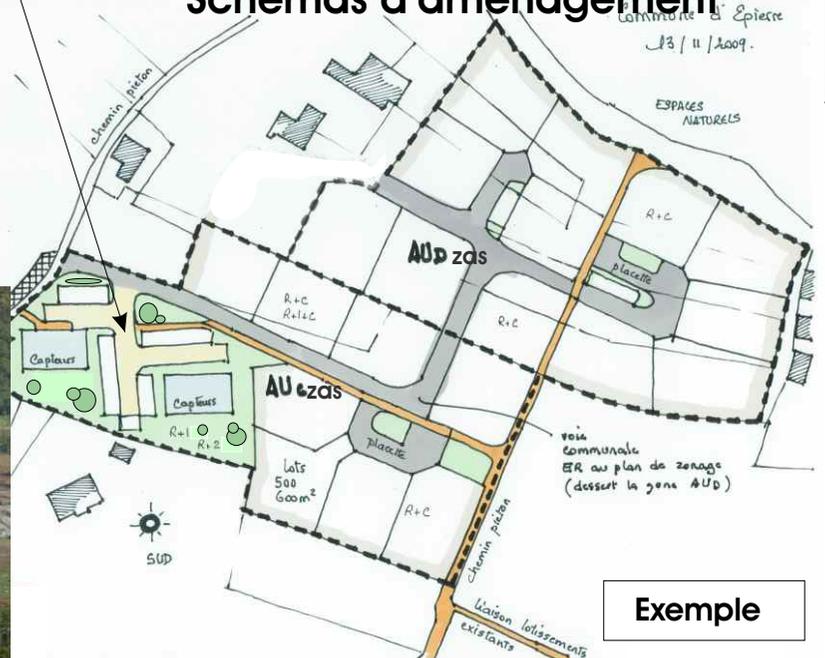
Zones AUCzas et AUDzas de "La Tourna"



(application de l'art L123-2.b sur la mixité sociale
20% de logements sociaux prévus)

habitat intermédiaire
ou groupé

Schémas d'aménagement



Exemple

hors échelle

Elaboration du PLU : Orientations d'aménagement et de programmation / Pièce complémentaire : estimatif sommaire

| Commune d'Épierre - Synthèse de l'aménagement | | | |
|---|--|---|-----------------|
| Objet : Zones AUC et AUD de « La Tourna » | | | |
| | Composantes de l'opération | Descriptif sommaire et précisions Aménagement privé + partie publique (Emplacement réservé pour élargissement de l'accès, la voie de traversée et les réseaux) | |
| 1 | Plateformes et remblaiement | Terrassements, fondation de chaussée, reprise des pentes en talus (murets ponctuels) | |
| 2 | Voirie Placette paysagée et stationnement | Enrobé dense et murets de soutènement, Revêtement infiltrant (enrobé + Evergreen) | |
| 3 | Chemins piétons | Revêtement Champagneux | |
| 5 | Espaces verts et plantations | Engazonnement – paysagement de la placette / arbres et arbustes en talus | |
| 6 | Réseaux divers et bassin de rétention | Eau potable, eaux usées, EDF et courants faibles Bassin de rétention en partie inférieure de l'opération AUC sous chaussée vers les logements intermédiaires, et en AUD en contact avec la zone AUC (aval) | |
| 7 | Eclairage public : | Type « AUBRILAM » avec éclairage à leds temporisé : ambiance « basse » et guidage / repérage (mats de 3,50 m de hauteur et bornes) | |
| 8 | Mobilier urbain | Bancs sur placettes | |
| 9 | Honoraires de maîtrise d'œuvre | Mission complète - montant sur total HT | |
| | | | |
| | | Total estimatif sommaire de l'opération en tranche 1 : AUC | 295 000,00 € HT |
| | | Total estimatif sommaire de l'opération en tranche 2 : AUD | 277 000,00 € HT |

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- vocation future : *Opérations d'aménagement d'ensemble visant à organiser et contrôler le développement d'un site majeur de première couronne de la commune*
Renforcement du chef-lieu en accueillant de l'habitat intermédiaire, cheminements piétons (maillage avec l'existant)

LOCALISATION

- description de la zone : *secteur en faible pente orienté sud-ouest, desservi par une voie publique,*
- l'environnement : *secteur en prés*
Sites voisins bâtis : lotissements à l'aval au Nord Est, maisons d'habitation à l'ouest et au sud
- l'organisation et distribution de la zone :
Accès bas central du secteur avec placette et parkings.
Cheminement piéton : en interne faisant office de distribution et reliant les opérations aux sites voisins, la route communale à l'amont vers la zone Udz à aménager

ENJEUX

- paysagers : *faibles, développement en continuité du chef-lieu, des hameaux des Moulins, en continuité avec le bâti individuel isolé et les lotissements réalisés, à proximité des équipements publics.*
- agricoles : *non*

- équipements existants : *tous réseaux présents à proximité*
tous équipements (écoles, services...) accessibles directement par voies et cheminement piéton

ÉLÉMENTS DE PROJET *Aménagement d'espaces verts d'accompagnement*

Création d'une place "coeur" d'opération et aménagement de chemins piétons en interne de l'opération et vers les sites proches

MODE OPÉRATOIRE et programmation :

- contexte foncier : *parcelles privées*
- mode de déblocage : *global - projet d'aménagement d'ensemble*
L'ouverture de la zone AUCzas est conditionnée par la réalisation de la station d'épuration programmée par la collectivité

IMPACTS

- impacts paysagers : *recherche d'implantation et intégration, et hauteurs mesurées (maxi R+2) en continuité des maisons et au sein de l'urbanisation existante.*
- mesures d'accompagnement : *création d'espaces verts au sein de l'opération,*
énergies renouvelables et orientations SUD des bâtiments (solaire) et récupération des eaux pluviales

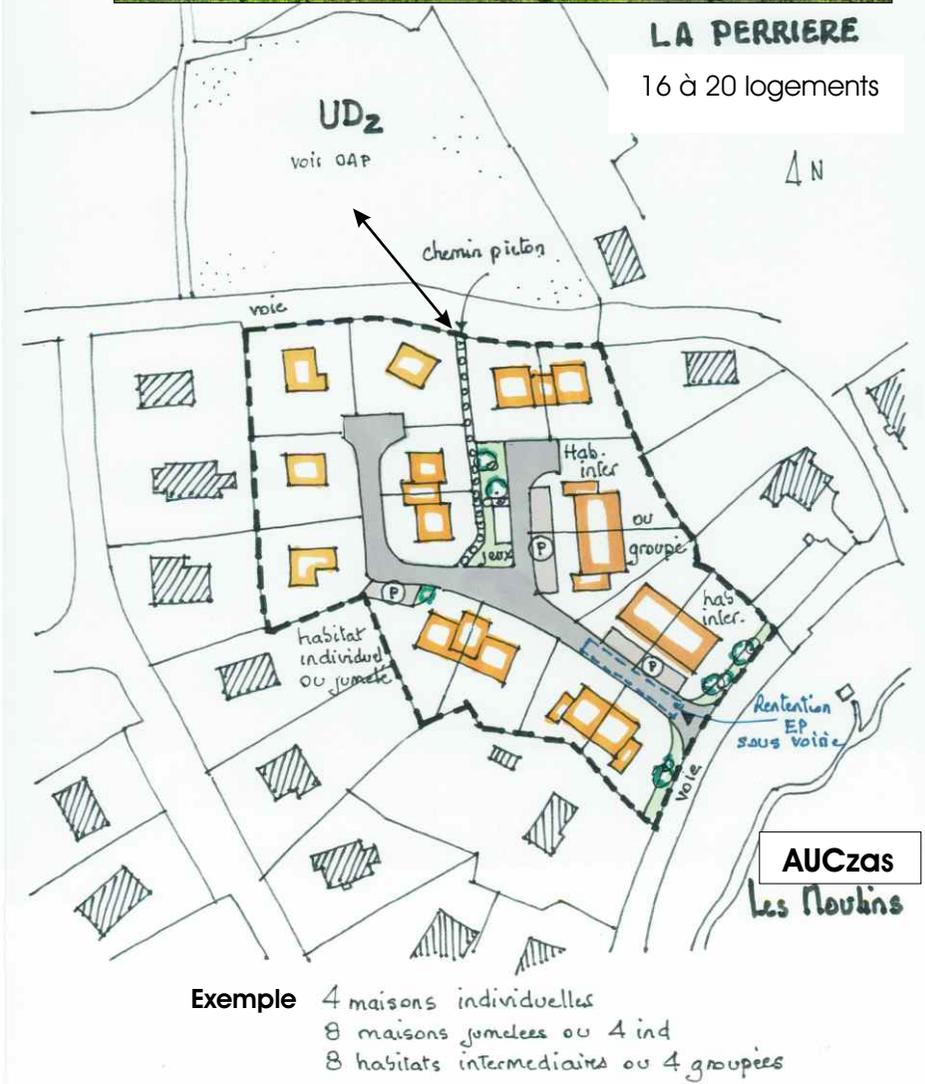
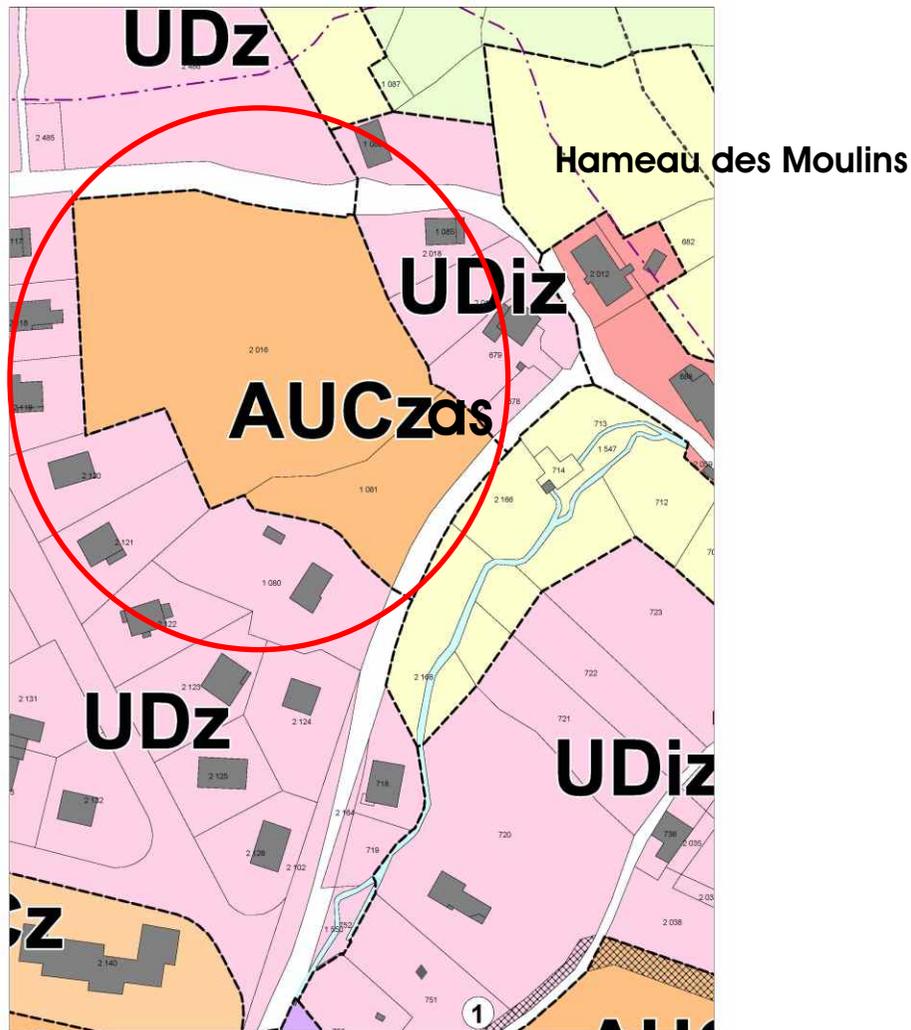
TRADUCTION AU P.L.U. : zone AUCzas (0,90 ha)

- zonage, surface : *soit 16 à 20 logements potentiels (maisons individuelles ou groupées ou bâti intermédiaire).*
- compatibilité loi (SRU et UH) : *oui, évolution en contact avec le bâti existant, densification, mixité constructive (typologies des bâtiments)*

Orientations d'aménagement et de programmation

Zones AUCzas "Les Moulins"

Extrait du plan de zonage



Exemple 4 maisons individuelles
8 maisons jumelées ou 4 ind
8 habitats intermédiaires ou 4 groupés

Schéma d'aménagement hors échelle

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- vocation future : *Opération d'aménagement sur un site acquis par la commune d'Épierre en prolongement des zones bâties (inférieures et latérales) et en vue du relogement des familles impactées par le PPRT*

LOCALISATION

- description de la zone : *secteur en pente orienté sud-ouest, desservi par une voie publique à l'aval*
- l'environnement : *secteur en prés avec canalisation de gaz et poste Gaz*
Sites voisins bâtis : lotissements à l'aval, maisons d'habitation à l'ouest et au sud
- l'organisation et distribution de la zone :
Accès bas central du secteur avec placette de retournement, la zone supérieure étant destinée à la canalisation de Gaz (reculs)

ENJEUX

- paysagers : *faibles, développement en continuité avec le bâti individuel isolé et les lotissements réalisés, à proximité inférieure.*
- agricoles : *prés en pente*

- équipements existants : *tous réseaux présents à proximité + traitement programmé des eaux parasites en 2014*

ÉLÉMENTS DE PROJET *Création d'une place "cœur" d'opération et aménagements au plus près du terrain***MODE OPÉRATOIRE :**

- contexte foncier : *parcelle privée communale avec plan d'aménagement d'ensemble : la collectivité a acheté ce terrain car un particulier voulait y réaliser une seule maison d'habitation*

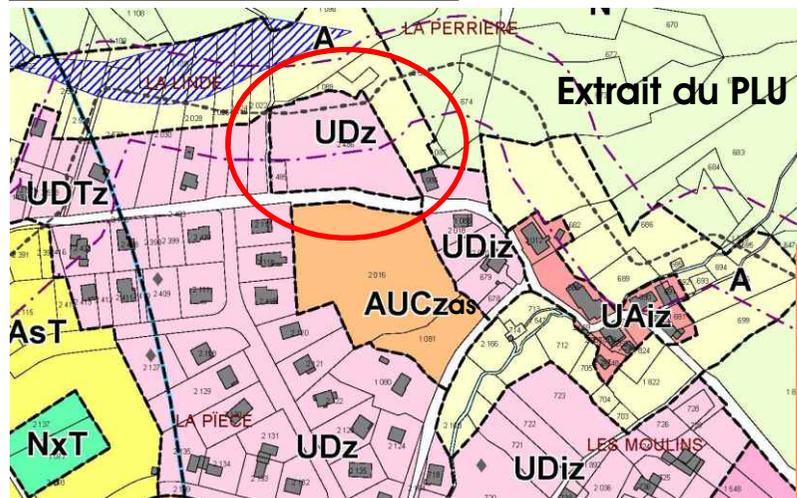
IMPACTS

- impacts paysagers : *recherche d'implantations suivant les courbes de niveau, bâtiments encastrés et intégration (voir règlement du PLU), et hauteurs mesurées (maxi R+1).*
- mesures d'accompagnement : *énergies renouvelables et orientations SUD des bâtiments (solaire pour apports énergétiques), récupération des eaux pluviales)*

TRADUCTION AU P.L.U. :

- zonage, surface 0,42 ha: *soit 5 à 6 logements potentiels (maisons individuelles ou groupées avec surface déduite / canalisation de Gaz).*
- compatibilité loi (SRU et UH) : *oui, évolution en contact avec le bâti existant, densification*

site de l'opération

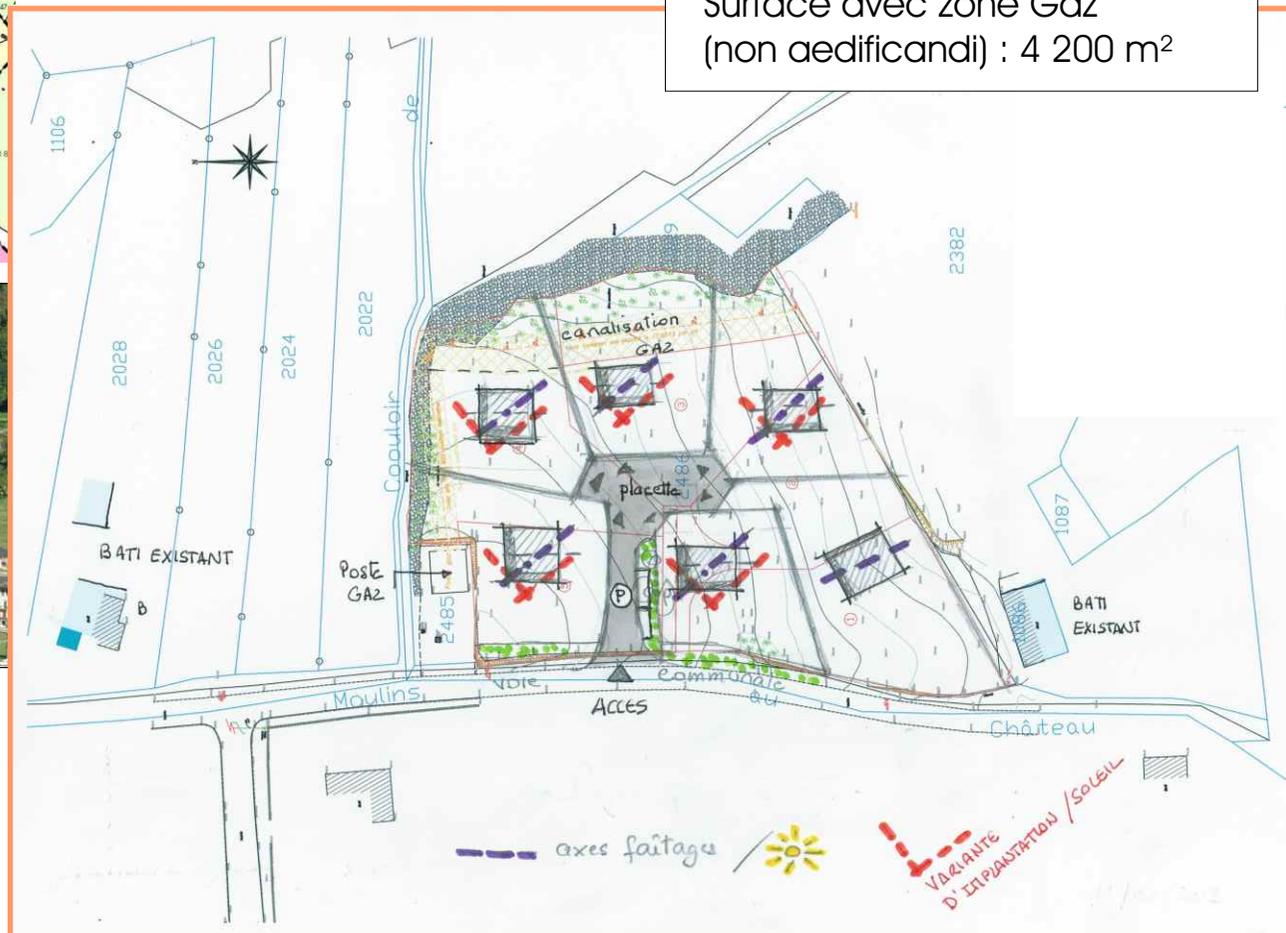


Plan d'intention

6 logements

Surface avec zone Gaz

(non aedificandi) : 4 200 m²



OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT portant sur la zone AUCzas et une partie en UATz (contact bourg - mairie)

- vocation future : *Renforcement et développement d'un secteur en contact avec le chef-lieu à proximité de tous les équipements et services*

LOCALISATION

- description de la zone : *Secteur en pente faible orientée nord/sud en lien direct piétonnier avec les équipements publics
Desserte par la voie publique rejoignant la RD 75*
- l'environnement : *secteur bâti de moyenne densité (maisons individuelles en lotissement à l'est, à l'aval et ouest tissu bâti de village, à l'amont logements sociaux
OPAC de ma Savoie...)*
- l'organisation et distribution de la zone :
*Accès haut du secteur avec 2 bras de distribution. Les constructions sont de faible hauteur pour ne pas gêner les vues des immeubles arrière et
permettre une vie proche d'un habitat individuel (habitat intermédiaire)*

ENJEUX

- paysagers : *secteur naturel non mis en valeur au sein de l'urbanisation
Développement en continuité du bâti et à proximité des équipements publics. Aménagement paysager au sein de l'opération*
- agricoles : *non*
- équipements existants : *présents à proximité (accessibles directement par cheminement piéton)+ tous réseaux : l'indice "as" conditionne l'ouverture de la zone à la
réalisation de la station d'épuration programmée par la collectivité*

ELÉMENTS DE PROJET

*Habitat diversifié (habitat intermédiaire) en BBC et apports solaires.
Aménagements d'espaces verts, création d'une petite placette et aménagement de chemins piéton en interne de l'opération et vers
les équipements, les commerces et le Chef-lieu*

MODE OPÉRATOIRE

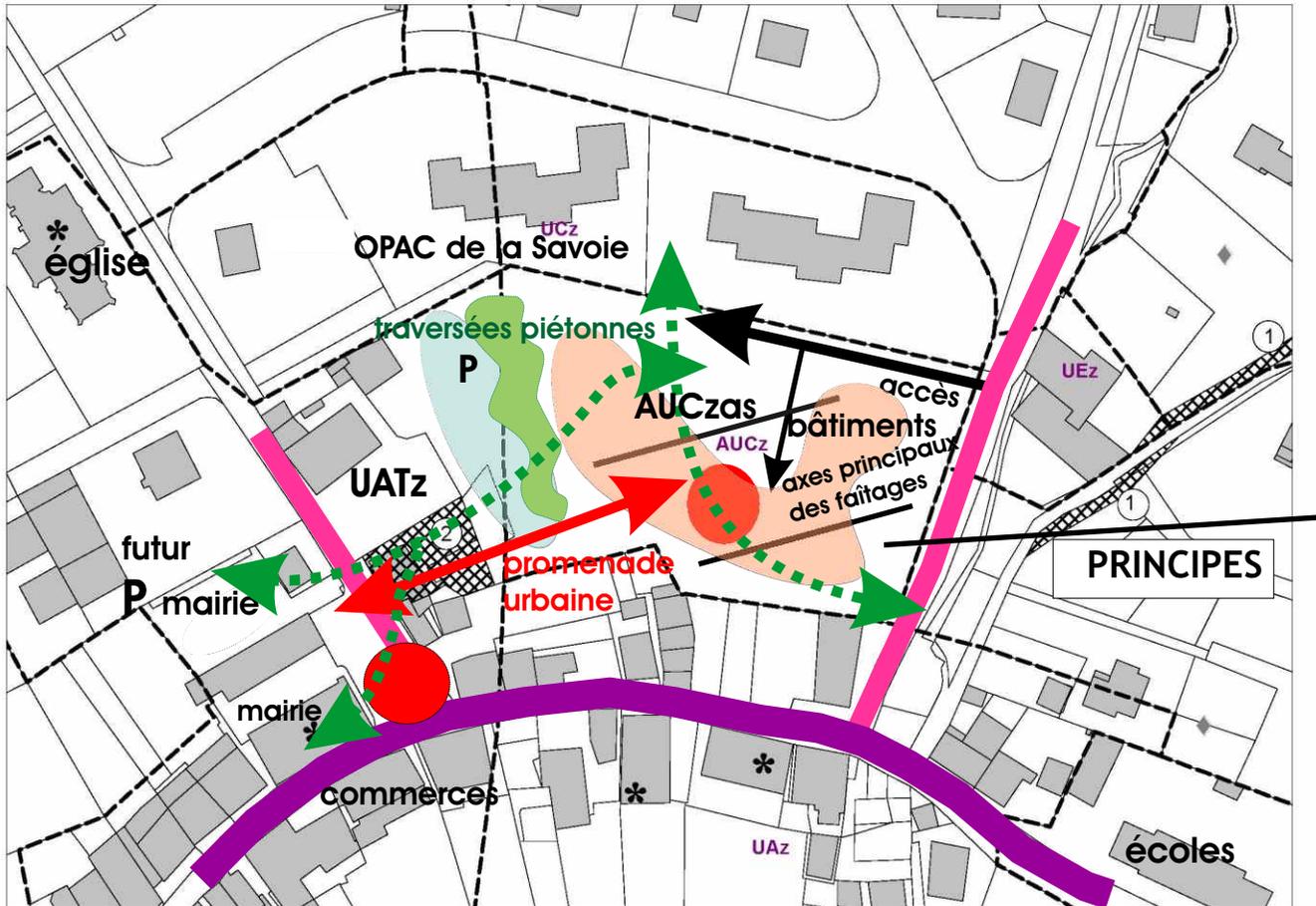
- contexte foncier : *Parcelles privées + emplacement réservé à l'ouest de l'opération (démolition) pour ouverture du projet sur le bourg (maîtrise du foncier)*
- mode de déblocage : *global - projet d'aménagement d'ensemble de l'article L 123-2.b du code de l'urbanisme portant sur la mixité sociale*

IMPACTS

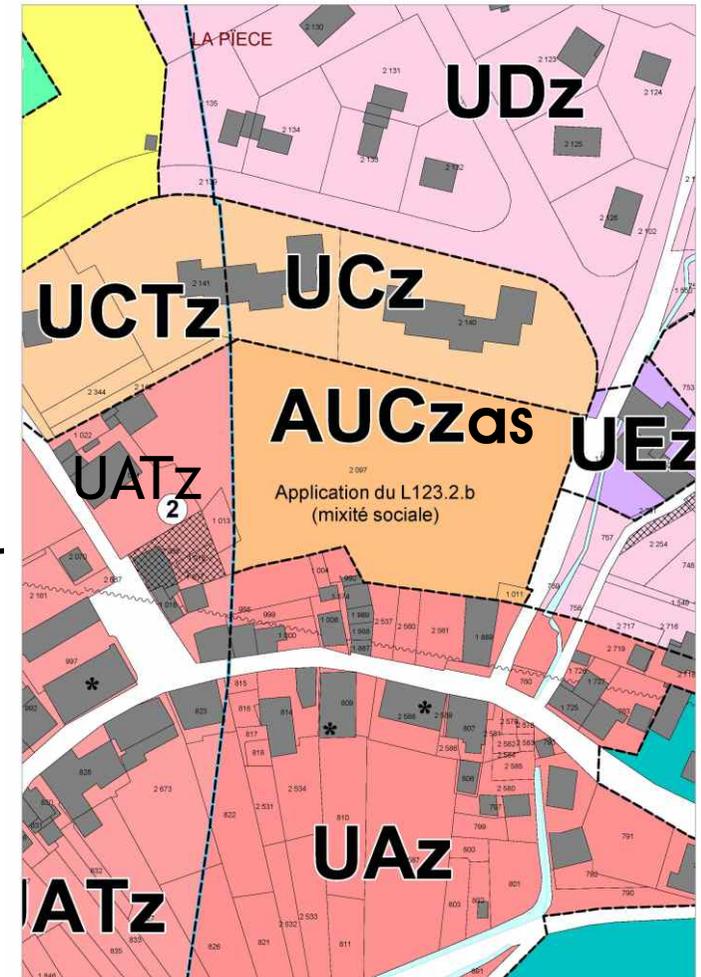
- besoins en équipements : *tous équipements à proximité immédiate mais ouverture de la zone conditionnée par la réalisation de la station d'épuration programmée*
- impacts paysagers : *faibles, recherches d'implantation et hauteurs mesurées : 50% en R+2+combles et 50% en R+1+C*
- mesures d'accompagnement : *création d'un "mail piéton" de village reliant l'opération aux équipements publics et commerces, accès aisé aux écoles
et création/ maintien d'espaces verts dans l'opération*

TRADUCTION AU P.L.U.: application de l'art L123-2.b sur la mixité sociale (20%) de logements sociaux prévus

- zonage, surface : *AUCzas = 0,58ha environ + partie en UA (0,06ha).
Soit 20 logements environ du fait des aménagements et infrastructures (places-mail piéton, espaces verts).*
- compatibilité lois : *oui, évolution en contact avec le bourg et bâti existant, densification, mixité sociale et constructive*



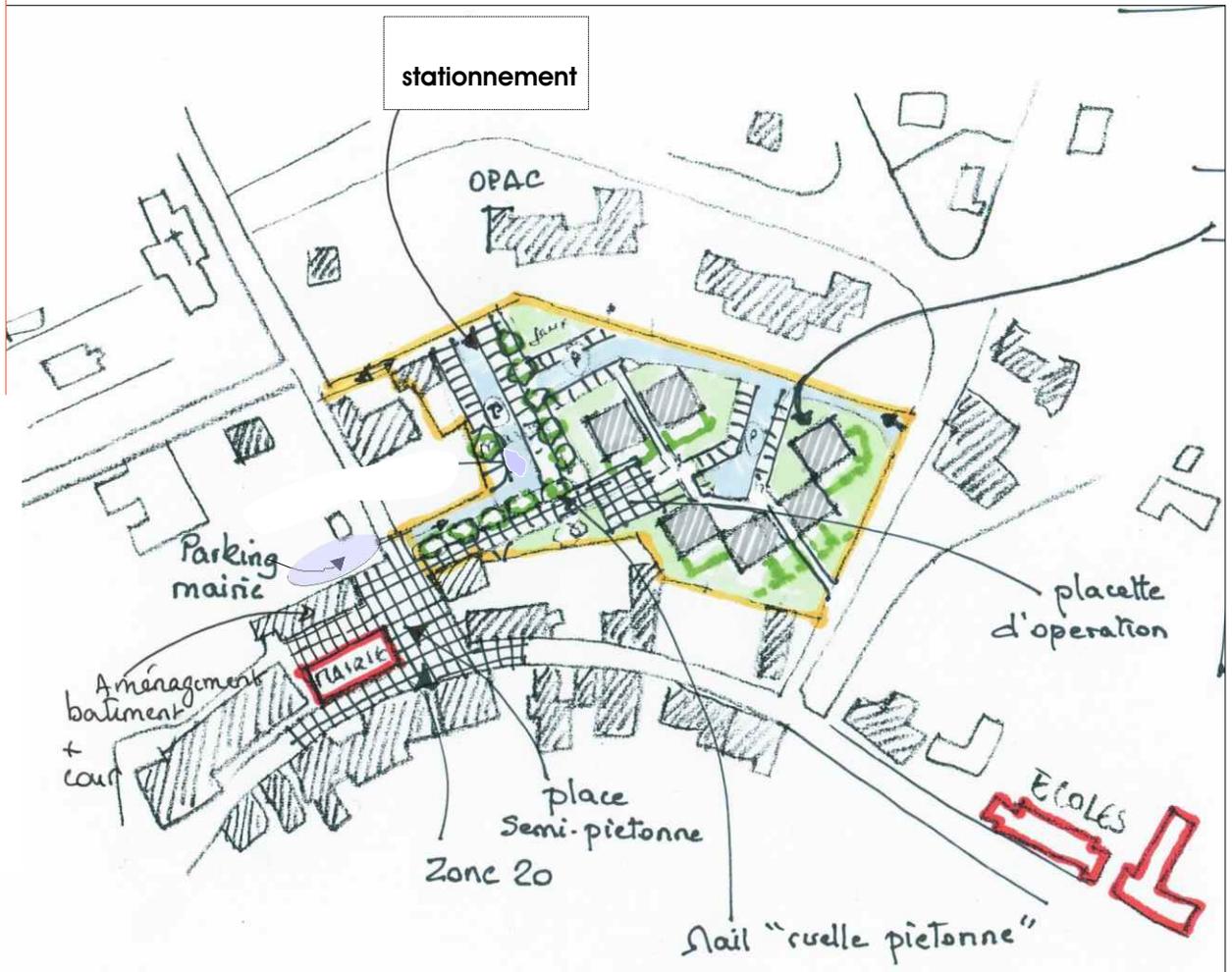
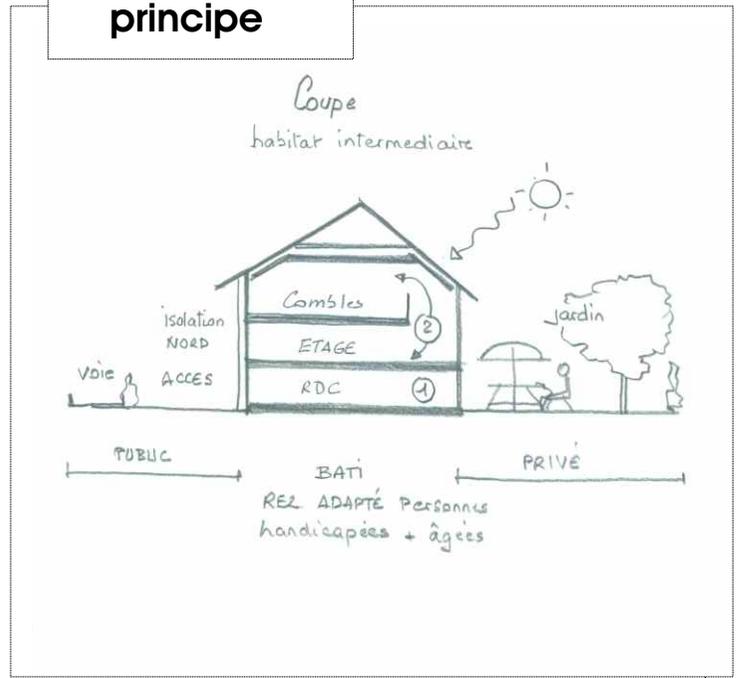
Extrait du plan de zonage



un aménagement de coeur de village avec stationnement et jardins
une promenade protégée reliant les écoles , les logements à la mairie



**Coupes de
principe**



exemple de plan d'intention

Elaboration du PLU : Orientations d'aménagement et de programmation / Pièce complémentaire : estimatif sommaire

| Commune d'Epierre - Synthèse de l'aménagement | | | |
|---|--|---|-----------------|
| Objet : Zones UA et AUC « du chef-lieu » | | | |
| | Composantes de l'opération | Descriptif sommaire et précisions | |
| | | Aménagement privé + partie publique (et hors place de la mairie externe à l'opération) | |
| 1 | Plateformes et remblaiement | Terrassements, fondation de chaussée | |
| 2 | Voirie Placette + mail Parking et retournement | Enrobé dense et murets de soutènement, Revêtement infiltrant type « Evergreen » + enrobé | |
| 3 | Chemins piétons | Revêtement Champagneux | |
| 5 | Espaces verts et plantations | Engazonnement– paysagement / arbres et arbustes en massifs et engazonnement Avec « jardins paysagers ou familiaux » Point d'eau avec bassin | |
| 6 | Réseaux divers et bassin de rétention | Eau potable, eaux usées, EDF et courants faibles Bassin de rétention en partie inférieure de l'opération sous chaussée | |
| 7 | Eclairage public : mats de 3,50 m de hauteur, bornes... Signalétique | Type « AUBRILAM » avec éclairage à leds temporisé : ambiance « basse » et guidage / repérage Panneaux d'information éclairés | |
| 8 | Mobilier urbain et jeux | Bancs, bacs à sable, balançoires, tourniquet... | |
| 9 | Honoraires de maîtrise d'œuvre | Mission complète - montant sur total HT | |
| | | | |
| | | Total estimatif sommaire de l'opération | 507 000,00 € HT |