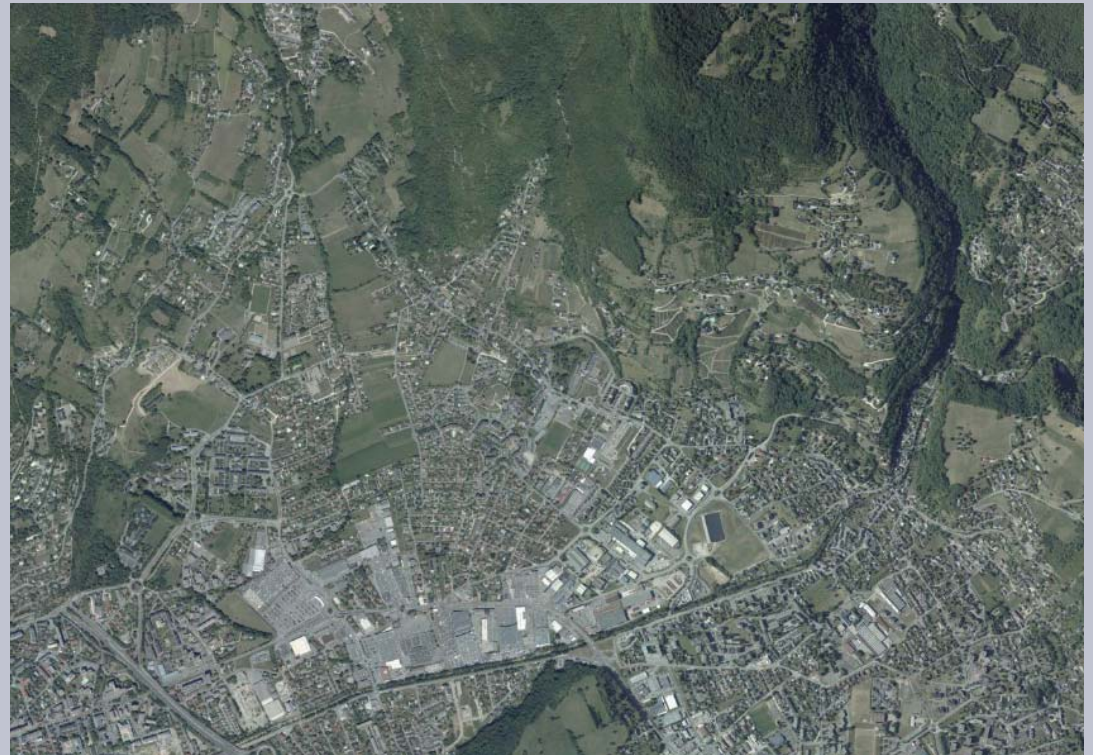


Commune de Saint-Alban-Leysse

Plan Local d'Urbanisme.
Modification n°2

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

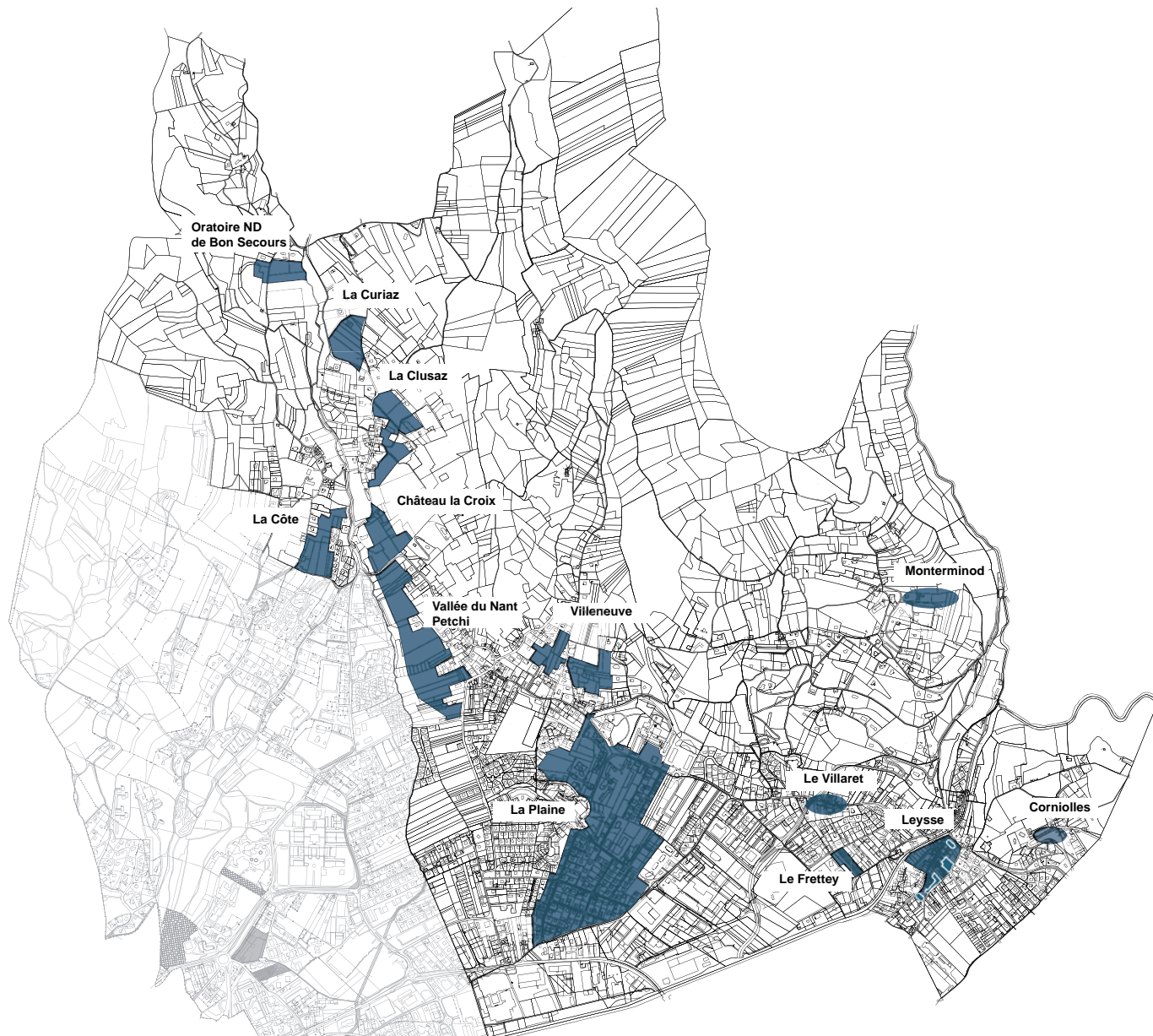


Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre
2016
le président, Xavier Dullin

SOMMAIRE

1.1 Localisation	page 3
1.2 Echancier prévisionnel	page 5
1.3 La Plaine	page 6
1.4 Le Frettey	page 7
1.5 Leysse centre	page 8
1.6 Pôle préférentiel : Vallée du Nant Petchi -Château de la Croix - La Cote	page 9
1.6a : zoom sur la vallée du Nant Petchi	page 11
1.6b : zoom sur la Côte	page 12
1.6c : zoom sur Château la Croix	page 13
1.7 Villeneuve	page 14
1.8 La Curiaz	page 15
1.9 Les Corniolles	page 16
1.10 La Clusaz / hameau	page 17
1.11 La Clusaz / Champ Condie	page 18
1.12 Le Villaret / Notre-Dame-de-Lorette	page 19
1.13 Haut de Monterminod	page 20

1.1 LOCALISATION



Périmètre des secteurs soumis à une servitude de projet au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme



1.2 ECHEANCIER PREVISIONNEL



- Urbanisation à court terme
- Urbanisation à moyen terme
- Urbanisation à long terme

1.3 LA PLAINE

Objectifs :

Conforter et épaissir le centre ville en termes de fonction et d'image:

- densification bâtie,
- renforcement des surfaces d'activités, commerces et services
- reprise des espaces publics majeurs,
- requalification de certaines voies,
- développement d'un maillage doux en lien avec le réseau TC.

Promouvoir l'amélioration énergétique des habitations.

Vocation

Centre communal multifonctionnel : habitat, équipements, commerces et services de proximité.

Parti d'aménagement

Restructuration du cœur de la commune :

- reprise des espaces publics majeurs (place du Commerce,...),
- opération d'aménagement (habitat collectif, surface d'activité,...),
- renouvellement urbain (parcelles mutables) avec objectifs de haute performance environnementale et énergétique.

Densification du secteur :

- constructions nouvelles sur les dents creuses (petit collectif, habitat intermédiaire),
- renouvellement urbain (parcelles mutables).

Desserte viaire, accessibilité et TC

Requalification des voies principales en veillant à limiter les nuisances associées à la circulation (nuisances sonores, insécurité) et en y associant une trame végétale.

Développement de liaisons piétonnes et cycles (voirie, cheminement) associant une trame végétale.

Aménagement d'un parking relais VL/cycles au niveau de l'avenue de Chambéry (TCSP).

Servitude particulière

Secteur couvert par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé 35 % de logements aidés (période de rattrapage au titre de la loi SRU).

Densité minimale et nombre de logements attendus :

Habitat collectif: 75 logts/ha.

Habitat intermédiaire: 30 logts/ha.
Nombre de logements (hors renouvellement urbain): 130 minimum.

Sous-secteur « Centre-bourg » -

Règles de mixité sociale
Les 35 % minimum de logements aidés exigés au titre de la loi SRU seront calculés à l'échelle du périmètre du sous-secteur.

Le foncier de ce sous-secteur est maîtrisé à 100% par la commune qui aura donc une maîtrise de la programmation.



- Place à requalifier
- Voirie à requalifier
- Voie à créer
- Cheminement piéton/cycles à créer
- Futur TCSP
- Entrée du parc projetée
- Rez-de-chaussée commerciale ou d'activité
- Secteur d'habitat intermédiaire
- Secteur mixte (habitat collectif et commerces)
- Secteur d'habitat collectif et intermédiaire
- Secteur mutable (densification bâtie)
- Requalification de l'entrée de ville
- Parking relais projeté (localisation à déterminer)
- Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



1.4 LE FRETTEY

Objectifs :

Création d'un secteur d'habitat et de services (structure d'hébergement pour personnes âgées).

Parti d'aménagement

Réalisation de logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées avec structure de service.

Intégration des bâtiments dans l'environnement bâti.

Valorisation de l'exposition sud des bâtiments.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Accès depuis le chemin du Frettey et l'impasse du Moulin.

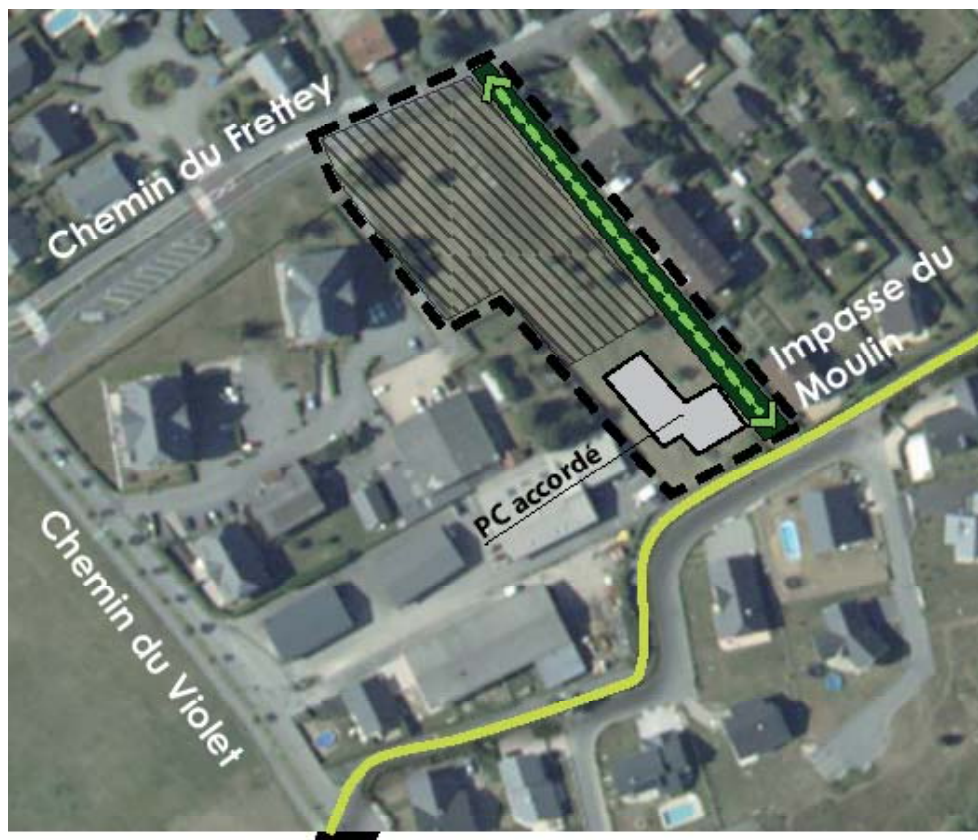
Création d'une liaison piétonne et cycle en limite de parcelle, raccordée à la voie verte.






Servitude particulière

Secteur couvert par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé **35 %** de logements aidés (période de rattrapage au titre de la loi SRU).

Densité minimale et nombre de logements attendus :

Nombre minimum de logements (hors structure de service) : 15.



-  Liaison piétons/cycles à créer
-  Frange verte
-  Secteur d'habitat collectif
-  Voie verte
-  Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

1.5 LEYSSE CENTRE

Objectifs :

Renforcer la centralité et l'accessibilité de Leysse par:

- la requalification des espaces publics majeurs,
- la densification bâtie,
- le confortement de l'activité commerciale,
- le renforcement des liaisons.

Diversifier l'offre d'habitat sur le secteur de Leysse.

Permettre la réappropriation et la restauration des bords de la Leysse.

Développer de l'habitat à haute qualité environnementale et énergétique.

Vocation

Coeur historique à vocation résidentielle et commerciale.

Parti d'aménagement

Restructuration des espaces publics:

- place de Leysse,
- place de la Concorde,
- implantation bâtie sur les parcelles mutables (logements collectifs, habitat intermédiaire),
- réalisation éventuelle d'une surface commerciale sur la place de Leysse.

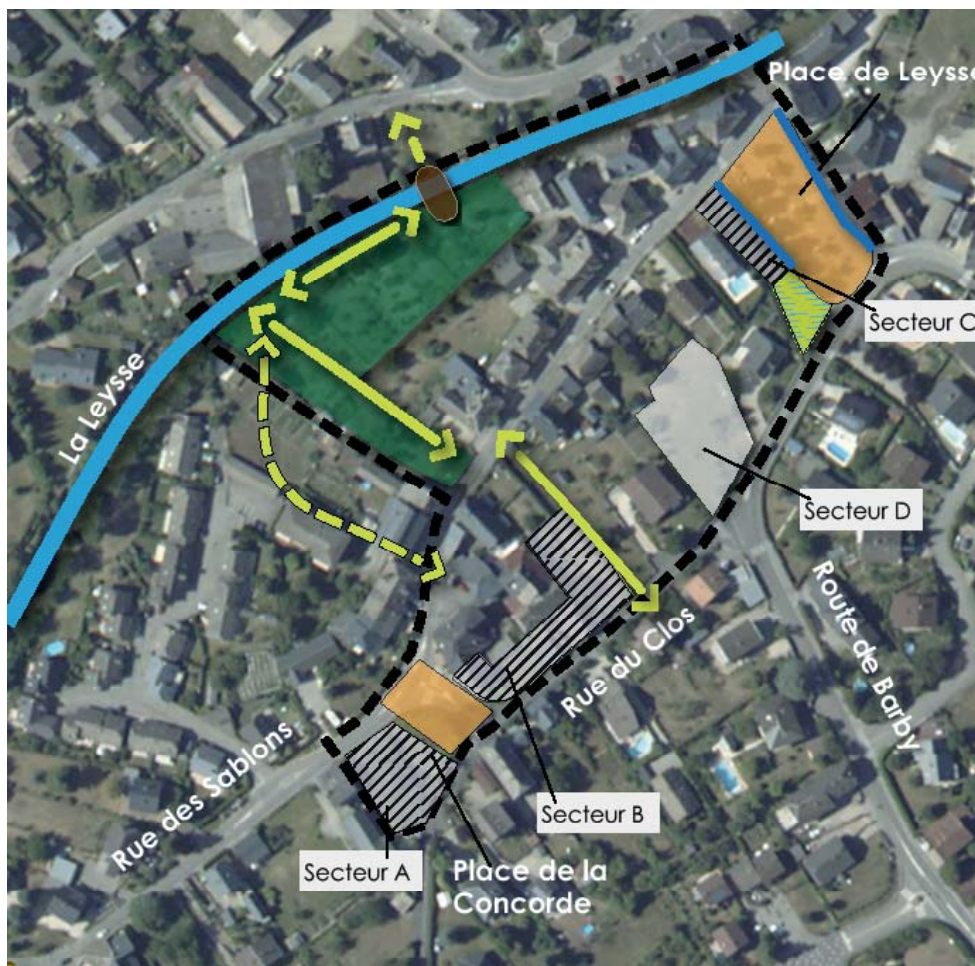
Restauration des bords de la Leysse et développement d'un espace vert à caractère naturel avec prairies pour le jeu.

Valorisation de l'exposition sud des bâtiments.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Création d'une percée piétonne depuis la rue du Clos jusqu'à l'impasse du Moulin à travers le cœur d'îlot et le jardin des berges de la Leysse.

Réalisation d'une passerelle.



- Place requalifiée
- Secteur d'habitat intermédiaire
- Secteur d'habitat collectif
- Square à créer
- Jardins - espace vert
- Aménagement de cheminement piéton
- Percée piétonne (hypothèse)
- Passerelle à créer
- Rez-de-chaussée commerciale ou d'activité
- Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Servitude particulière

Secteur couvert par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé 35 % de logements aidés (période de rattrapage au titre de la loi SRU).

Gestion des eaux pluviales : rétention pour limiter au maximum les débits de fuite.

Nombre de logements attendus :

Secteur A : entre 5 et 10 logements.

Secteur B : 25 logements minimum.

Secteur C : 10 logements maximum.

Secteur D : 10 logements minimum.

1.6 POLE PREFERENTIEL : LA VALLEE DU NANT PETCHI - LE CHATEAU DE LA CROIX - LA COTE (PÔLE PRÉFÉRENTIEL)

Objectifs et parti d'aménagement :

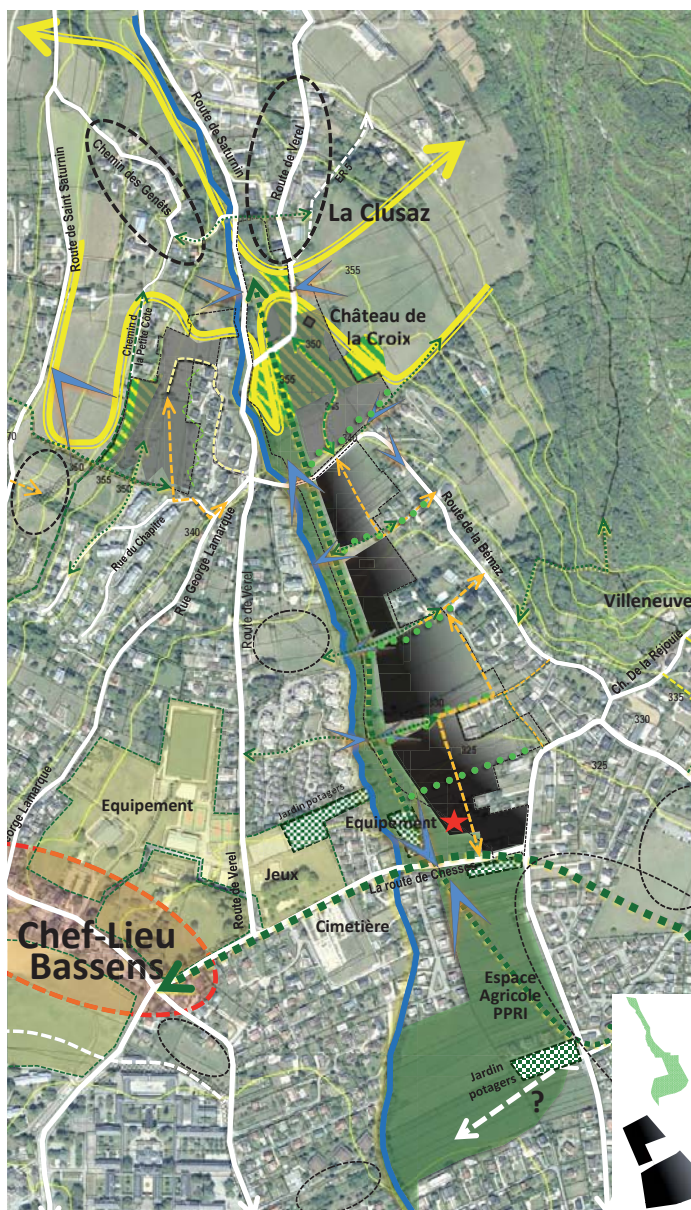
Développer un quartier durable :

- Préserver le long de la vallée du Nant Petchi une continuité verte et bleue forte.
- Prévenir les risques d'inondation en limitant au maximum l'imperméabilisation et préservant de l'urbanisation les zones d'expansion des crues.
- Déployer un dispositif de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, à même de limiter l'impact de l'urbanisation sur le bassin versant et présentant un caractère écologique et paysager.
- Créer dans la vallée du Nant Petchi un quartier résidentiel mixant des typologies bâties en cohérence avec la topographie du lieu.
- Conforter la structure végétale existante (parc, masses boisées,...), et maintenir des coupures vertes transversales à la vallée du Nant Petchi qui auront un caractère multifonctionnel.
- Privilégier les modes de déplacements doux en limitant la circulation VL et favorisant les autres types de déplacement (TC, piétons, cycles). Créer un véritable maillage pour les modes doux.
- Maintenir les ouvertures sur le grand paysage.
- Développer un habitat à haute performance environnementale et énergétique. Valoriser la pente pour une meilleure intégration des futures habitations et une optimisation énergétique.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Limitation de création de voirie nouvelle en évitant toute liaison nord-sud de manière directe pour empêcher une augmentation du trafic de transit.

Création d'une voie structurante Nord/Sud en secteur central (limitation du trafic de transit).



Création de voies de desserte de type venelles.

Création d'un maillage de cheminements (liaison à rechercher avec le hameau de La Clusaz et le bourg).

Réflexion sur un stationnement raisonné de type équipement mutualisé à étudier.

Servitudes particulières

Secteur couvert par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé **35 %** de logements aidés (période de rattrapage au titre de la loi SRU).

Gestion des eaux pluviales : rétention pour limiter au maximum les débits de fuite.

Nombre de logements attendus :

Entre 600 et 800 logements.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Echéancier à court terme pour le secteur 1AUCb de la Côte. Ouverture à l'urbanisation débloquée par opération d'aménagement d'ensemble.

Echéancier à court terme pour le secteur 1AUBb de La Clusaz. Ouverture à l'urbanisation débloquée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Echéancier à court - moyen terme pour le secteur 1AUCb – Château de la Croix. Une servitude de projet à 5 ans est maintenue pour partie sur ce secteur. Une étude urbaine et paysagère déterminera le mode de déblocage de ce secteur.

Echéancier à long terme pour le secteur 1AUBa – Vallée du Nant Petchi. Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics (avec un phasage de l'urbanisation depuis le Sud vers le Nord).

Principe de continuité verte à grande échelle/Parc (Axe nord-sud)

Secteur bâti

Principe de gradation des hauteurs vers le Nant Petchi

Desserte locale Principe de maillage avec les voies existantes

Principe de cheminements Modes doux

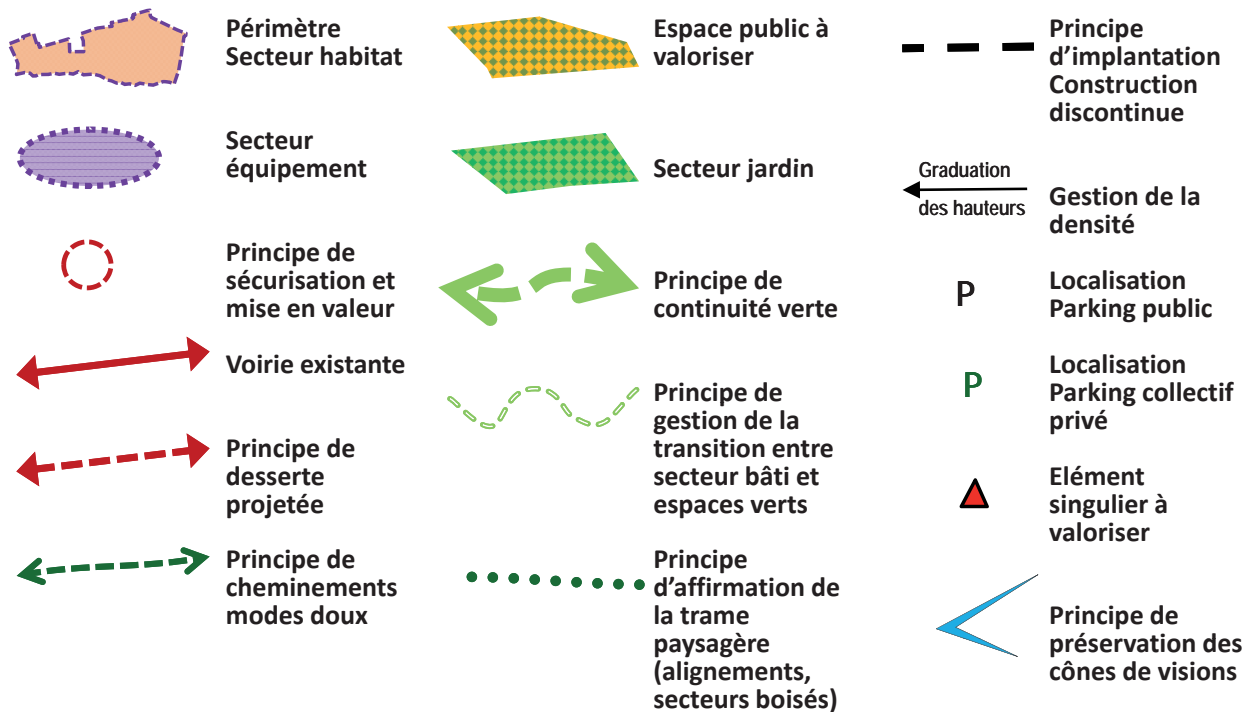
Principe de trame paysagère Ouverture est-ouest

Polarité

Équipement en articulation entre Bassens et Saint Alban Laysse

Cône de vue

LEGENDE POUR LA LECTURE DES OAP 1.6a à 1.6c et 1.10 à 1.13



1.6a ZOOM SUR LA VALLEE DU NANT PETCHI

Objectifs et parti d'aménagement :

Créer une offre résidentielle de qualité allée à un parc majeur : le parc du Nant-Petchi., façade commune entre Saint-Alban-Leysses et Bassens. Il réunit des espaces de proximité, jardins partagés, équipements de sports et de loisirs. Il joue un rôle dans la gestion des eaux pluviales du futur quartier, et particulièrement dans la renaturation du Nant Petchi.

Proposer une mixité de typologie de logements à l'îlot (individuel, collectif et intermédiaire) avec des façades discontinues sur le futur parc et des espaces extérieurs diversifiés et hiérarchisés dans la continuité du parc (jardins privés, partagés, espaces publics).

Conforter la structure végétale existante (parc, alignement végétal s'inspirant des traces du parcellaire historique sur des orientations est-ouest,...), et maintenir des ouvertures visuelles et vertes transversales à la vallée du Nant Petchi qui auront un caractère multifonctionnel.

Privilégier les modes de déplacements doux en limitant la circulation VL et favorisant les autres types de déplacement (TC, piétons, cycles). Créer un véritable maillage pour les modes doux.

Maintenir les ouvertures sur le grand paysage (axe nord-sud).

Développer un habitat à haute performance environnementale et énergétique. Valoriser la pente pour une meilleure intégration des futures habitations et une optimisation énergétique.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Renforcement des antennes de desserte locale et bouclage ponctuel sur la trame existante sans création de voie de desserte nouvelle et directe Nord-Sud (limitation du trafic de transit).

Création de voies de desserte de type venelles.

Création d'un maillage de cheminements (liaison à rechercher avec le hameau de La Clusaz et le bourg).

Réflexion sur un stationnement raisonné de type équipement mutualisé à étudier.

Servitudes particulières

Secteurs couverts par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé un minimum de 35% de logements locatifs aidés.

Gestion des eaux pluviales : système alternatif pour limiter au maximum les débits de fuite par des aménagements ouverts, aériens et gravitaires.

Secteur traversé par la canalisation souterraine de transport d'hydrocarbures liquides (sous la route de Chesses et le long du nant Petchi) qui engendre des servitudes de non plantandi et non aedificandi. Consultation de SPMR à prévoir.

Nombre de logements attendus :

Environ 500.

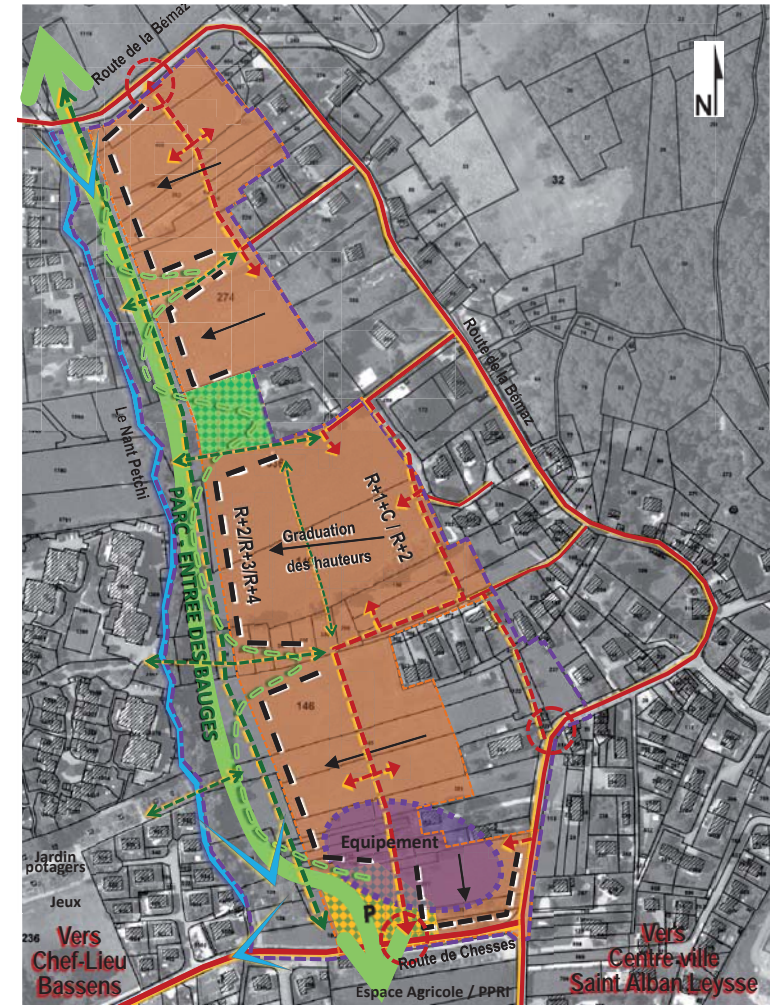
Autres éléments de programmation :

L'opération comprendra de l'ordre de 15% de logements en accession aidée.

Un équipement mutualisé est prévu en entrée de site, en articulation entre le futur parc et la façade urbaine du quartier donnant sur la route de Chesses.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Echéancier à long terme pour le secteur 1AUBa – Vallée du Nant Petchi. Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics, respectant un phasage d'urbanisation partant du sud vers le nord.



1.6b ZOOM SUR LA COTE

Objectifs et parti d'aménagement :

Développer une offre de logements de densité intermédiaire, gérant la transition entre le lotissement pavillonnaire sur le bas et la résidence collective au sud.

Conforter les limites paysagères :

> à l'ouest par un traitement paysager relativement bas et perméable pour conserver les vues lointaines depuis la route de Saint-Saturnin vers le sud-est. Ce dispositif est accompagné par la maîtrise des hauteurs des futures constructions en contrebas de la rupture de pente marquée par le chemin de la Petite Côte (limite ouest du site) et la reconstitution de haies fruitières ou bocagères,

> au nord par l'affirmation d'une coupure paysagère franche avec le hameau de la Clusaz, en concentrant les espaces de jardins et de jeux collectifs.

Implanter les constructions en respectant les lignes de niveau sur la partie haute du site, et respectant des orientations sud sur la partie basse.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Principe de desserte interne associé à une sécurisation et une amélioration de l'accès par la rue du Chapitre (située sur la commune de Bassens) et de la rue George Lamarque : remodelage du tracé, élargissement du gabarit et atténuation de la pente pour amélioration de la visibilité sur la rue George Lamarque et la continuité sur la route de Vérel (axe de transit).

Bouclage mode doux avec la résidence située au sud du site, sur la commune de Bassens, et à l'Est vers le lotissement existant.

Servitudes particulières

Secteurs couverts par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé un minimum de 20 % de logements locatifs aidés.

Gestion des eaux pluviales : système alternatif pour limiter au maximum les débits de fuite par des aménagements ouverts, aériens et gravitaires.

Nombre de logements attendus :

Environ 70 logements

Autres éléments de programmation :

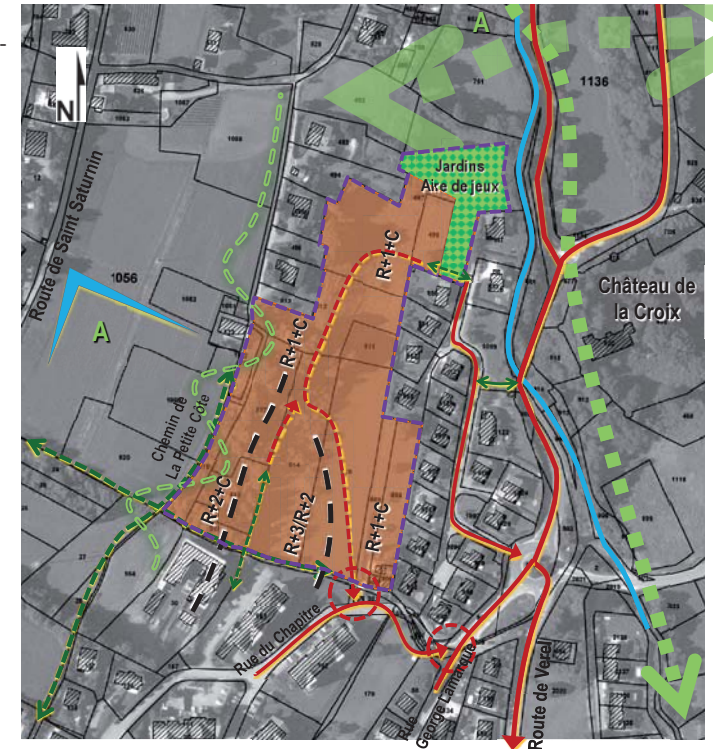
L'opération comprendra de l'ordre de 15% de logements en accession aidée.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Echéancier à court terme.

Ouverture à l'urbanisation déblocable par opération d'aménagement d'ensemble avec possibilité de phasage.

Possibilité de réalisation en plusieurs tranches en commençant par le sud (accès).



1.6c ZOOM SUR CHATEAU DE LA CROIX

Objectifs et parti d'aménagement :

Maintenir l'interruption du continuum urbain avec les continuités vertes :

- Axe est-ouest = continuité des espaces agricoles et naturelles
- Axe nord-sud = consolidation de la ripisylve et des espaces naturels le long du Nant Petchi

Distinguer clairement les entités Château de la Croix et La Clusaz au nord.

A l'Ouest, valoriser les ruines du château et l'espace boisé comme transition avec les secteurs bâtis.

Au Nord (secteur Ube), les constructions en R+1 (maximum) se mettent à distance des espaces naturels et s'adosent au relief offrant un espace ouvert au niveau du carrefour Route de Saint-Saturnin/Route de Verel.

Au Sud, la structure végétale et bâtie (entre R+1 et R+2+C) mettent en scène la topographie du site en accompagnant les courbes de niveaux de manière discontinue offrant des perméabilités visuelles pour donner de la profondeur au site. Les constructions s'insèrent et s'étagent dans la pente avec des typologies architecturales qui permettent ce traitement : maison patio, individuel groupé, quelques logements «dans les arbres» (traitement des limites).

A l'Est, les masses boisées assurent en partie la transition avec l'espace agricole et l'espace naturel à l'ouest.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Le secteur est desservi directement depuis les voies existantes en sécurisant leurs connexions et sans créer de nouveau maillage.

La desserte interne qui gère la topographie se présente comme un espace partagé avec des cheminements piétons et modes doux pour compléter le maillage local.

Servitudes particulières

Secteurs couverts par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé un minimum de 20 % de logements locatifs aidés.

Gestion des eaux pluviales : système alternatif pour limiter au maximum les débits de fuite par des aménagements ouverts, aériens et gravitaires.

Nombre de logements attendus :

Environ 100 logements

Autres éléments de programmation :

L'opération comprendra de l'ordre de 15% de logements en accession aidée.

La zone UBe accueille un équipement d'intérêt général.

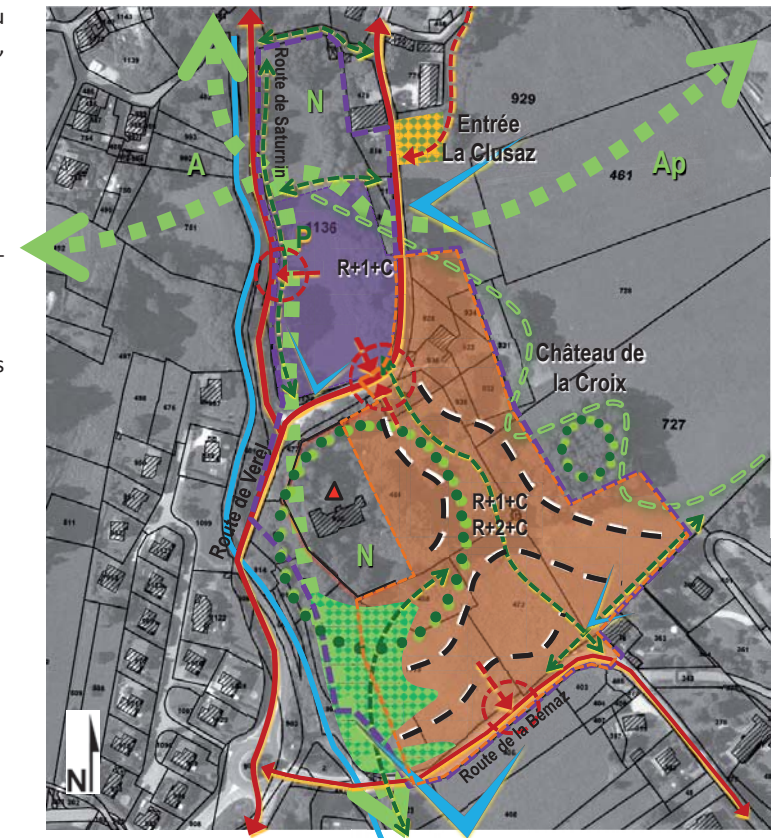
La zone N et ses boisements peuvent être le support d'activités de loisirs.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Echéancier à court - moyen terme pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUCb.

L'étude urbaine et paysagère précisera les conditions de son ouverture à l'urbanisation et la levée de la servitude de projet maintenue sur la zone 1AUCb.

La zone UBe est indépendante et non soumise à la servitude de projet mais les constructions doivent respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.



1.7 VILLENEUVE

Objectifs et parti d'aménagement :

Développer un quartier durable :

- Créer un quartier d'habitat mixant les formes bâties en cohérence avec la topographie.
- Travailler la hiérarchie des voies, en créant un véritable maillage (VL et piéton) en lien avec le chef lieu.
- Privilégier les modes de déplacements doux
- Prendre en compte la structure végétale (traces agricoles et viticoles) .
- Profiter des ouvertures sur le grand paysage.
- Valoriser la pente pour une meilleure intégration des futures habitations et une optimisation énergétique.
- Limiter l'imperméabilisation et gérer des eaux pluviales en contrebas de chaque entité.
- Développer un habitat à haute performance environnementale et énergétique.

Vocation :

Secteur à vocation résidentielle et de loisirs.

Desserte viaire, accessibilité et TC :

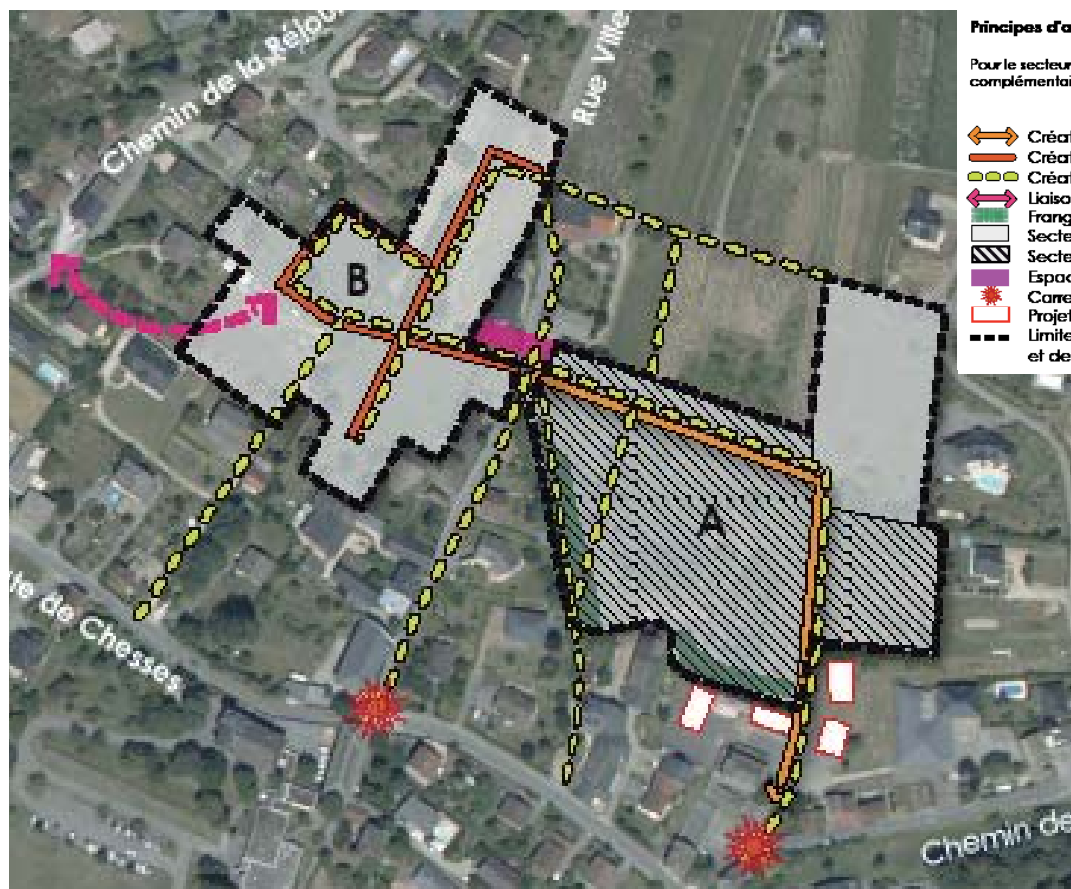
Création d'une voie principale desservant le quartier depuis la rue de l'Eglise pour le secteur A.

Aménagement de voies de desserte de proximité raccordées à la voie principale.

Création d'un maillage de cheminement doux sur l'ensemble du futur quartier.

Servitude particulière :

Secteur couvert par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé **35 %** de logements aidés (période de rattrapage au titre de la loi SRU).



Principes d'aménagement :

Pour le secteur B : ces principes seront précisés dans les études complémentaires menées dans le cadre de la servitude de projet

- ↔ Création d'une voie principale
- ↔ Création de voies de desserte
- ↔ Création de cheminement piétons/cycles
- ↔ Liaison éventuelle
- Frange verte
- ▨ Secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire
- ▨ Secteur d'habitat collectif et/ou individuel
- Espace central
- ☀ Carrefour à aménager
- Projets en cours
- Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale :

Pour le secteur A :

- habitat intermédiaire : 25 logts/ha.
- habitat individuel : 10 logts/ha.
- habitat collectif : 50 logts/ha.

Pour le secteur B :

- habitat intermédiaire : 25 logts/ha.
- habitat individuel : 10 logts/ha.

Nombre de logements attendus :

Pour le secteur A : entre 80 et 100.

Pour le secteur B : entre 15 et 35.

1.8 LA CURIAZ

Objectifs et parti d'aménagement :

- Créer un quartier résidentiel mixant des typologies bâties en cohérence la topographie du lieu.
- Maintenir les ouvertures sur le grand paysage.
- Développer un habitat à haute performance environnementale et énergétique.
- Implantation bâtie en cohérence avec la structuration du site (dé-densification Ouest/Est).
- Conservation et valorisation du corridor écologique transversal.
- Déployer un dispositif de gestion des eaux pluviales présentant un caractère écologique et paysager.

Vocation

Secteur à vocation résidentielle.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Création d'une voie principale depuis le chemin de la Curiaz.

Réalisation d'une voie de desserte de proximité bouclant le secteur.

Maillage piétons et cycles.

Servitude particulière

Secteur couvert par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé **20 %** de logements aidés.

Nombre de logements attendus :

Entre 35 et 45.

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation.



- Création de voies de desserte
- Cheminement piétons/cycles,
- Coupure verte à maintenir
- Secteur d'habitat individuel
- Secteur d'habitat intermédiaire
- Carrefour à créer
- Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

1.9 LES CORNIOILLES

Objectifs et parti d'aménagement :

- Créer un quartier résidentiel mixant des typologies bâties en cohérence la topographie du lieu.
- Développer un habitat à haute performance environnementale et énergétique.
- Etudier la possibilité de mutualiser les stationnements.

Vocation

Secteur à vocation résidentielle.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Création d'un accès unique sécurisé sur la RD 11

Nombre de logements attendus :

Opération bailleur : environ 15 logements.

Reste de la zone : environ 25 logements hors opération de renouvellement urbain sur l'ancien hôtel des Corniolles.

Servitudes particulières

Secteurs couverts par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé un minimum de 20 % de logements locatifs aidés à l'échelle du périmètre de l'OAP pour les opérations de plus de 10 logements.

La programmation sur le reste de la zone non bâtie* doit compléter la programmation sociale de l'opération bailleur si le taux de 20% sur l'ensemble du périmètre non bâti* de l'OAP n'est pas atteint.

** non bâti sous entend hors opération de renouvellement urbain sur l'ancien hôtel des Corniolles qui est bien soumis à l'OAP pour le principe d'accès mutualisé mais par pour les éléments de programmation sociale.*



LEGENDE :

-  Opération bailleur
-  Accès mutualisé sur la RD 11
-  Requalification de la RD 11 dans la traversée du hameau
-  Secteur de parkings mutualisés

1.10 LA CLUSAZ / HAMEAU

Objectifs et parti d'aménagement :

Préserver l'unité urbaine.

Gérer les limites du site, en transition avec les espaces agricoles et la façade bâtie (arrière de la Clusaz).

Valoriser les vues dans la continuité des cheminements piétons créés ou améliorés.

Maîtriser le paysage urbain à l'est (site exposé par la topographie).

Les constructions s'implantent principalement perpendiculairement à la voie de desserte en l'accompagnant, prolongeant le principe historique d'implantation dans le hameau de la Clusaz afin de créer des cours et des percées visuelles. Ce principe s'inscrit en cohérence avec la topographie et permet de valoriser (majoritairement) l'exposition sud.

Principe de densité graduée, R+1+c maximum à proximité des constructions existantes à R+2+comble ou R+2+attique maximum vers le nord et nord-est du site.

Valoriser la présence de la source par un espace public modeste et rustique.

Les toitures seront à deux pans minimum.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Marquer les entrées du site (espace public, sécurité des carrefours) ;

Les voies de desserte permettent un bouclage piéton uniquement au travers d'une placette piétonne, au coeur de la nouvelle urbanisation ;

Au nord le tracé de la voie de desserte permet une irrigation bilatérale ;

Au sud le tracé marque la limite entre l'ancien hameau et la futur extension ;

La voie de desserte principale doit avoir une chaussée de 5.5 mètres de large minimum un cheminement piéton de 1.5 mètres et un fossé/noue pour la gestion des eaux pluviales. L'ensemble doit présenter au minimum un profil de 8,5 mètres.

Création d'un maillage de cheminements

Servitudes particulières

Secteurs couverts par une servitude de mixité sociale. Il sera exigé un minimum de 20 % de logements locatifs aidés.

Gestion des eaux pluviales : système alternatif pour limiter au maximum les débits de fuite par des aménagements ouverts, aériens, gravitaires.

Nombre de logements attendus :

Entre 90 et 95 logements.

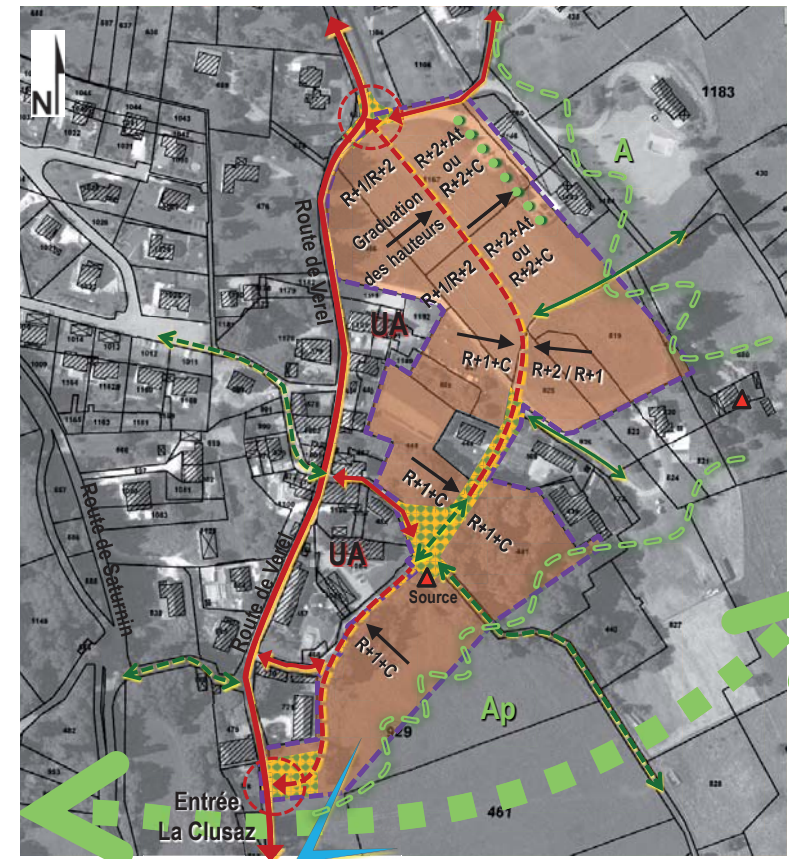
Autres éléments de programmation :

L'opération comprendra de l'ordre de 15% de logements en accession aidée.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Echéancier à court terme.

Ouverture à l'urbanisation déblocable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



L'indication R+2+at au plan peut aussi se traduire par R+2+C

1.11 LA CLUSAZ / CHAMP CONDIE

Objectifs et parti d'aménagement :

Affirmer une limite franche de l'urbanisation par un cheminement piéton qui marque la transition avec l'espace agricole.

Principe d'implantation des constructions parallèle à la pente pour traiter une façade cohérente sur cet ensemble très exposé (vue lointaine).

Densité graduelle depuis la route vers le Nant Petchi : à l'ouest les constructions se rapprochent du chemin de Champ Condie et s'en écartent à l'Est pour une mise à distance du Nant Petchi et sa valorisation paysagère.

Reconstituer la trame agricole historique par un traitement des limites séparatives nord et sud par des haies bocagères ou fruitières.

Valoriser le bosquet boisé à l'extrémité du secteur urbanisé, en transition vers la Croix de Bon Secours.

Desserte viaire, accessibilité et TC

Accès direct depuis le chemin de Champ Condie par des antennes mutualisées qui desservent les constructions en profondeur.

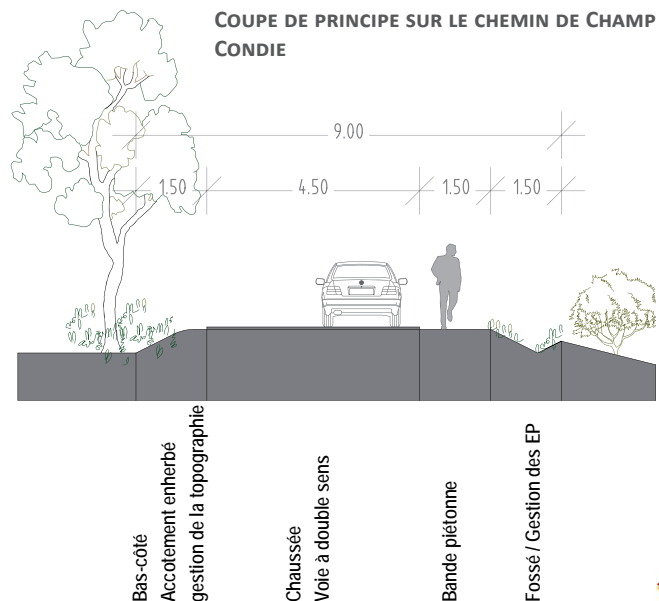
Création d'un cheminement piéton en limite sud du site, qui pourrait rejoindre à terme la route de Vérel au-delà du Nant.

Valorisation de la Croix de Bon Secours par un aménagement d'espace public :

- rectification légère du tracé pour sécuriser le carrefour,
- aménagement « rustique »,
- espace ouvert (talutage adouci),
- interruption des plantations sur les voies à proximité du carrefour,
- élargissement de la portion de la route de Saint Saturnin avec un accotement enherbé, une bande piétonne et un fossé latéral (gestion des EP et du dénivelé),
- recalibrage de la chaussée : voir coupe de principe (4,5m/ double sens)

Nombre de logements attendus :

Entre 6 et 15 logements maximum



1.12 LE VILLARET / Notre Dame de Lorette

Objectifs et parti d'aménagement :

Mettre en scène et valoriser le patrimoine architectural de la Chapelle Notre Dame de Lorette par l'aménagement de l'espace public qui marque le début de la montée vers les Bauges.

Sécuriser par des aménagements la traversée de cet axe très passant.

Organiser les constructions sur le foncier disponible pour préserver et valoriser les vues sur la Chapelle sur les axes nord-sud (route de la Féclaz) et Est-Ouest (route de la Doria - route de Leysse).

Les principes concernant les secteurs de densification sont :

- une limitation de la hauteur à R+1+c sur les terrains encore constructibles situés route de Leysse pour une bonne intégration dans le tissu existant et la gestion de la transition vers les nouvelles constructions plus denses le long de la RD912. Les constructions nouvelles présentent un alignement discontinu sur rue et dans la prolongation de la grange existante (recul minimum imposé) ;
- Ce recul le long de la route de Leysse va permettre d'assurer et valoriser la vue sur la Chapelle ;
- les jardins à l'arrière sont accompagnés par un cheminement piéton, dans un même objectif de valorisation des vues ;
- les toitures seront à 2 pans minimum et s'inspireront du style architecturale de la grange actuelle.

Desserte viaire, accessibilité et TC

L'accès aux parcelles route de Leysse est mutualisé sans création de nouvelles antennes.

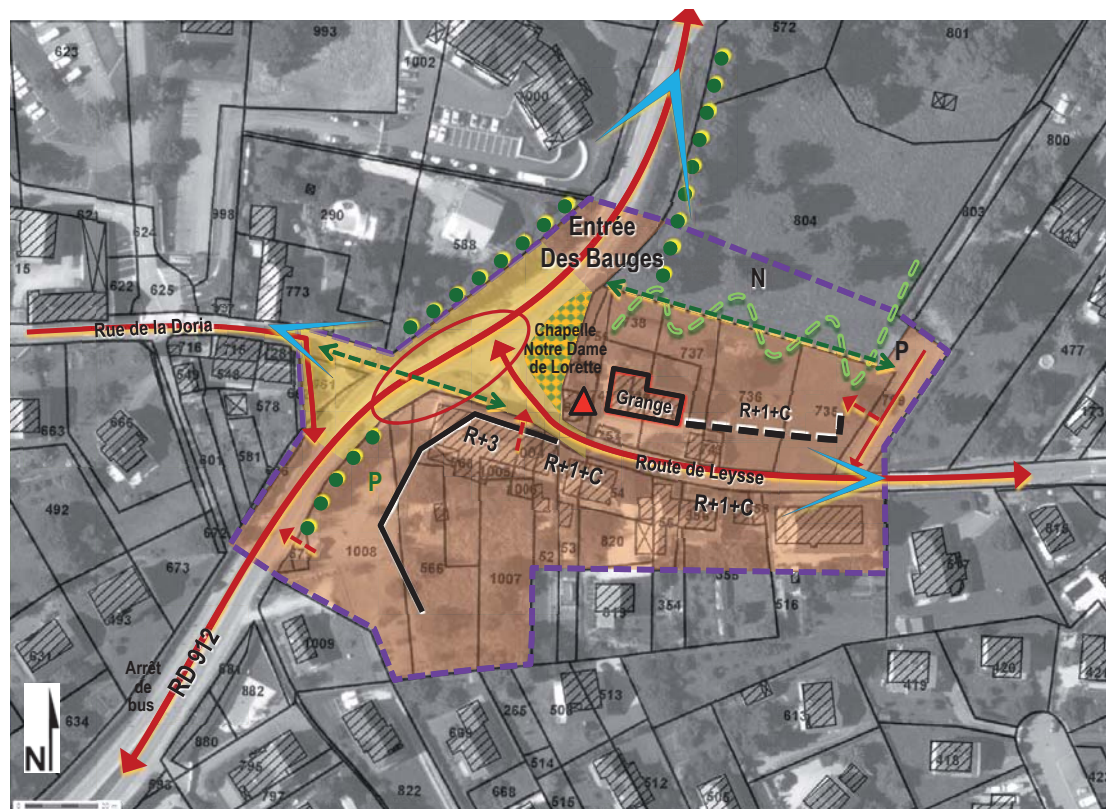
Sécurisation des traversées piétonnes par un aménagement public (cheminement carrefour apaisé).

Nombre de logements attendus :

Route de Leysse : 4 à 5 logements (intermédiaire ou individuels groupés)

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Pas de conditions particulières (secteurs soumis à OAP mais classés en zone U).



1.13 Haut de MONTERMINOD

Objectifs et parti d'aménagement :

Gérer l'urbanisation d'un secteur relativement plat et très visible :
- développer une offre de logements individuels, avec une volumétrie compacte et relativement modeste dans un contexte résidentiel peu dense,
- les volumes développés ont des gabarits de R+1+C,
- les constructions s'implanteront au plus près de la desserte pour favoriser une exposition sud du bâti et des espaces extérieurs (jardins), lesquels permettront de gérer les vis-à-vis (les annexes peuvent s'implanter dans ces espaces de jardins),
- le traitement paysager de l'interface avec les espaces agricoles situés en bordure Ouest et Nord doit faire l'objet d'un soin particulier avec la reconstitution de haies fruitières ou bocagères,
- les toitures seront à 2 pans minimum.

Desserte viaire, accessibilité et TC

La desserte interne s'appuie sur les voies existantes en impasse sans créer d'antennes supplémentaires.

Un cheminement piéton est développé au sud du site pour boucler avec le chemin rural dit du Naquet.

Servitudes particulières

Gestion des eaux pluviales : rétention pour limiter au maximum les débits de fuite.

Nombre de logements attendus :

5 logements maximum.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

/

