

SAINT-GEORGES D'HURTIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet arrêté
par délibération
en date du :

12 avril 2019

Projet approuvé
par délibération
en date du :

08 novembre 2019

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



OAP n°1 - secteur «PLAN DE LA TOUR»

1. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site se compose d'un secteur supérieur en pente modeste, séparé d'un secteur inférieur (pente moyenne) par un talus intermédiaire assez raide.

L'arrière plan (à l'amont) présente un front boisé dense. Dans le secteur intermédiaire entre le plateau aval et le plateau amont on trouve un rognon rocheux boisé (hors périmètre OAP). Le chemin rural situé au sud ouest de l'opération est bordé par une haie champêtre.

Le site n'est perceptible qu'en vision rapproché, depuis sa périphérie immédiate.



Vue sur la partie basse du site (vue vers l'est)



Vue depuis la partie amont (vue vers le sud est)

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant, sur la périphérie est de site, n'est pas très dense. Il est constitué de maisons individuelles, implantées sur parcelles assez grandes, en ordre discontinu. La hauteur maximale moyenne est de R+1+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

OAP n°1 - secteur «PLAN DE LA TOUR»

Proximité des réseaux techniques : AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

Le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

2. LE PROJET

Vocation du site :

Le secteur dédié à l'habitat couvre une superficie d'environ 0.9 ha

Composition de la palette d'habitat :

8 à 10 logements individuels denses.

4 à 6 logements intermédiaires ou petits collectifs

Objectif de densité minimum : 12 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi soit :

- depuis le chemin rural au sud de l'opération (du Pichet à Froide Fontaine) - hypothèse 1.
- depuis le lotissement Plan de la Tour - hypothèse 2.

Pour limiter l'artificialisation des sols et réduire la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 4 mètres maximum) avec création de créneaux de croisement ponctuels, si nécessaire.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Les arbres remarquables, identifiés par des ronds verts sur le plan de composition indicatif, devront être préservés.

Les stationnements de surface seront réalisés en matériaux perméables. Les arbres le long du chemin rural en limite sud seront préservés. Les haies et clôtures feront l'objet d'un traitement homogène.

OAP n°1 - secteur «PLAN DE LA TOUR»



Plan de composition indicatif : schéma de principe - hypothèse 1



Plan de composition indicatif : schéma de principe - hypothèse 2

OAP n°2 - secteur «LA BRESSE»

1. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site très ouvert, se situe en périphérie du vaste espace agricole du plateau de la Bresse

Le site n'est perceptible que depuis la route de la Combe, au sud et la RD73 à l'ouest.



Vues sur le site depuis la route de la Combe



Vue sur le site depuis la RD73

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant, sur la périphérie ouest et nord de site, est lâche. Il est constitué de maisons individuelles, implantées sur grandes parcelles, en ordre discontinu. La hauteur maximale moyenne est de R+1+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité des réseaux techniques : AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

Secteur non desservi par l'assainissement collectif.

OAP n°2 - secteur «LA BRESSE»

2. LE PROJET

Vocation du site :

Le secteur dédié à de l'hébergement touristique couvre une superficie d'environ 0.1 ha

Composition de la palette d'habitat :

4 unités d'hébergement touristique
Objectif de densité minimum : 40 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis un accès privé qui se greffera sur la RD 73.

Pour limiter l'artificialisation des sols et réduire la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 4 mètres maximum) avec création de créneaux de croisement ponctuels, si nécessaire.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Les arbres remarquables, identifiés par des ronds verts sur le plan de composition indicatif, devront être préservés.

Les stationnements de surface seront réalisés en matériaux perméables. Les haies et clôtures feront l'objet d'un traitement homogène.

OAP n°3 - secteur «LE VILLAGE»

1. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site se situe au nord du chef-lieu, en face des gîtes communaux de Rochebrune.

Le site est perceptible directement depuis la route départementale.



Vue depuis la RD73

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant n'est pas très dense, à l'exception des gîtes touristiques privés de la Bresse situés en limite est. Il est constitué de constructions individuelles implantées en ordre discontinu. La hauteur maximale moyenne est de R+1+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité des réseaux techniques : AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

Secteur non desservi par l'assainissement collectif.

2. LE PROJET

Vocation du site :

Le secteur dédié à de l'habitat couvre une superficie d'environ 0.15 ha

Composition de la palette d'habitat :

2 à 3 logements individuels denses.

Objectif de densité minimum : 12 logements/ha.

OAP n°3 - secteur «LE VILLAGE»

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi à partir de la RD73.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Les arbres remarquables, identifiés par des ronds verts sur le plan de composition indicatif, devront être préservés.

Les stationnements de surface seront réalisés en matériaux perméables. Les haies et clôtures feront l'objet d'un traitement homogène.



Plan de composition indicatif : schéma de principe

OAP n°4 - secteur «LE REPOSET»

1. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site se situe en périphérie du hameau du Reposer, à proximité de la nouvelle école

Le site est perceptible directement depuis la route départementale.



Vue depuis la RD73 en direction du nord



Vue depuis la RD73 en direction du sud

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est assez dense. Il est constitué de constructions individuelles implantées en ordre discontinu sur des parcelles de petite taille. La hauteur maximale moyenne est de R+1+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité des réseaux techniques : AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

Secteur non desservi par l'assainissement collectif.

2. LE PROJET

Vocation du site :

Le secteur dédié à de l'habitat couvre une superficie d'environ 0.18 ha

Composition de la palette d'habitat :

4 logements individuels denses.
Objectif de densité minimum : 20 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi à partir de la route communale du Reposet.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Les stationnements de surface seront réalisés en matériaux perméables. Les haies et clôtures feront l'objet d'un traitement homogène.



Plan de composition indicatif : schéma de principe