



PLU

Plan local d'Urbanisme de la Commune de VEREL PRAGONDRAN


3- Orientations d'aménagement et de programmation


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Chambéry Métropole d'approbation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU.

En date du
Le Président

Orientation d'aménagement et de programmation - Zone AUa1p1 LACHAT

8 logements maximum à réaliser sous la forme de constructions individuelles isolées, jumelées ou groupées

 Partie nord : réservée à des logements individuels isolés, jumelés ou groupés







 Partie sud : réservée à des logements individuels isolés

Espace public paysager intégrant le stationnement, le mobilier urbain, priorité aux piétons

Voirie de desserte des constructions, à traiter en "modes partagés" (voiture, piétons, cycles)
Largeur voie nouvelle : 5.50 m
Limiter la vitesse à 20 - 30 km/h



Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2- Zone AUa2p1 MAS PARTOUT

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à urbaniser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble Réaliser 5 à 7 logements maximum sous la forme de constructions individuelles isolées ou jumelées
-  Principe de desserte de l'opération Emprise de la voie (voir règlement du PLU). Voie à traiter tous modes confondus (voitures, piétons, cycles). Les voies en impasse doivent permettre d'effectuer un demi tour
-    Haie existante à protéger (L123-1-5-III/2° du code de l'urbanisme) : à recomposer avec des arbres et arbustes de mêmes essences végétales en cas de nécessité de déplacement

Desserte par les réseaux :

Eau potable : Respecter le cahier des charges du service des eaux de Chambéry Métropole.

Eaux Usées : Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement. Respect du cahier des prescriptions de Chambéry Métropole.

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales de toiture non polluées, pourront être infiltrées.

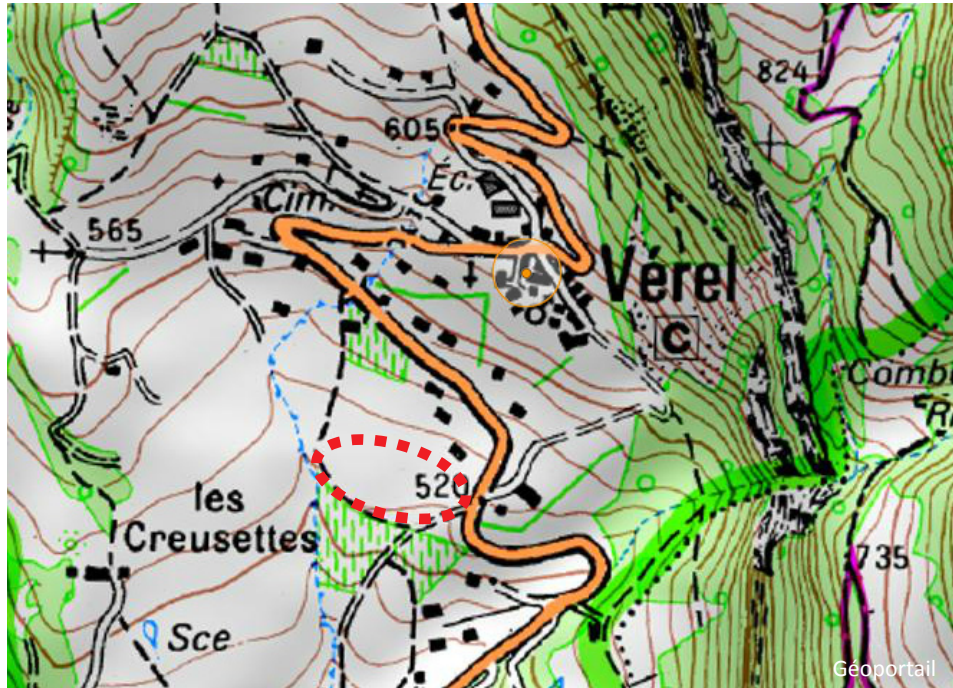
Les eaux pluviales autres que celles provenant des toitures : des matériaux perméables seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des surfaces (voiries, cours, terrasses...). Les eaux pluviales résiduelles seront gérées au moyen de techniques « alternatives » de type noues, fossés ou tranchées drainantes, pour éviter tout rejet au milieu hydraulique superficiel au sein du périmètre de captage de Saint-Saturnin (rejet des eaux de voirie et de parking interdit dans le Nant Petchi) et pallier aux éventuelles pollutions accidentelles.

Échéancier d'ouverture de la zone à l'urbanisation : court terme (à partir de 2015)

Équipements publics à réaliser :

Extension du réseau électrique en servitude sur 5 mètres. Borne incendie sous la salle des fêtes.





Le site :

Le secteur concerné est situé au lieudit Palatiers à l'aval du village de Vérel, entre la RD 8 et le ruisseau des Creusettes. Le terrain est situé dans l'unité visuelle de Vérel (voir la vue aérienne en bas à gauche), à une altitude moyenne de 510 m NGF et bénéficie d'une ouverture visuelle orientée vers le sud-ouest.

Il est repéré en rouge sur les deux cartes de gauche et en violet sur l'extrait cadastral.

Il est occupé par des prairies permanentes. Au sud, des vignes résiduelles.

Le tènement occupe les parcelles OB n° 38-945-944 en totalité ainsi qu'une partie des parcelles OB n° 987-25-26 pour une contenance d'environ 14 421 m².

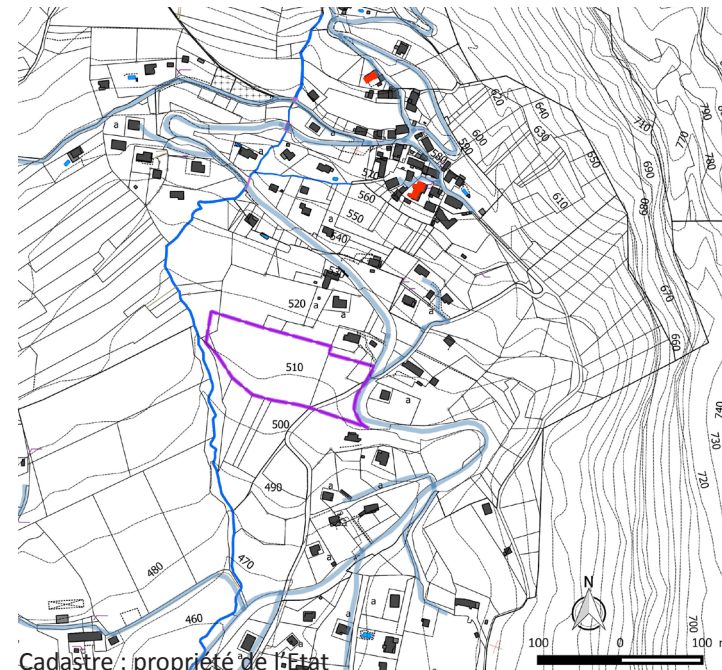
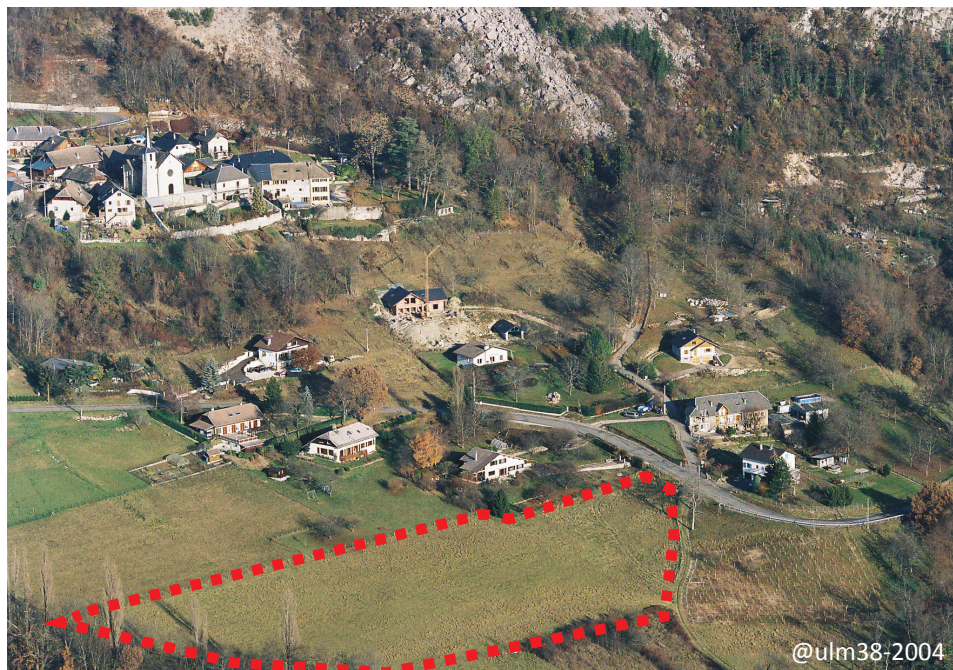
Il est classé en zone «AU» non ouverte du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2013 et représente 43.5% de la zone AU d'une contenance totale de 33 158 m².

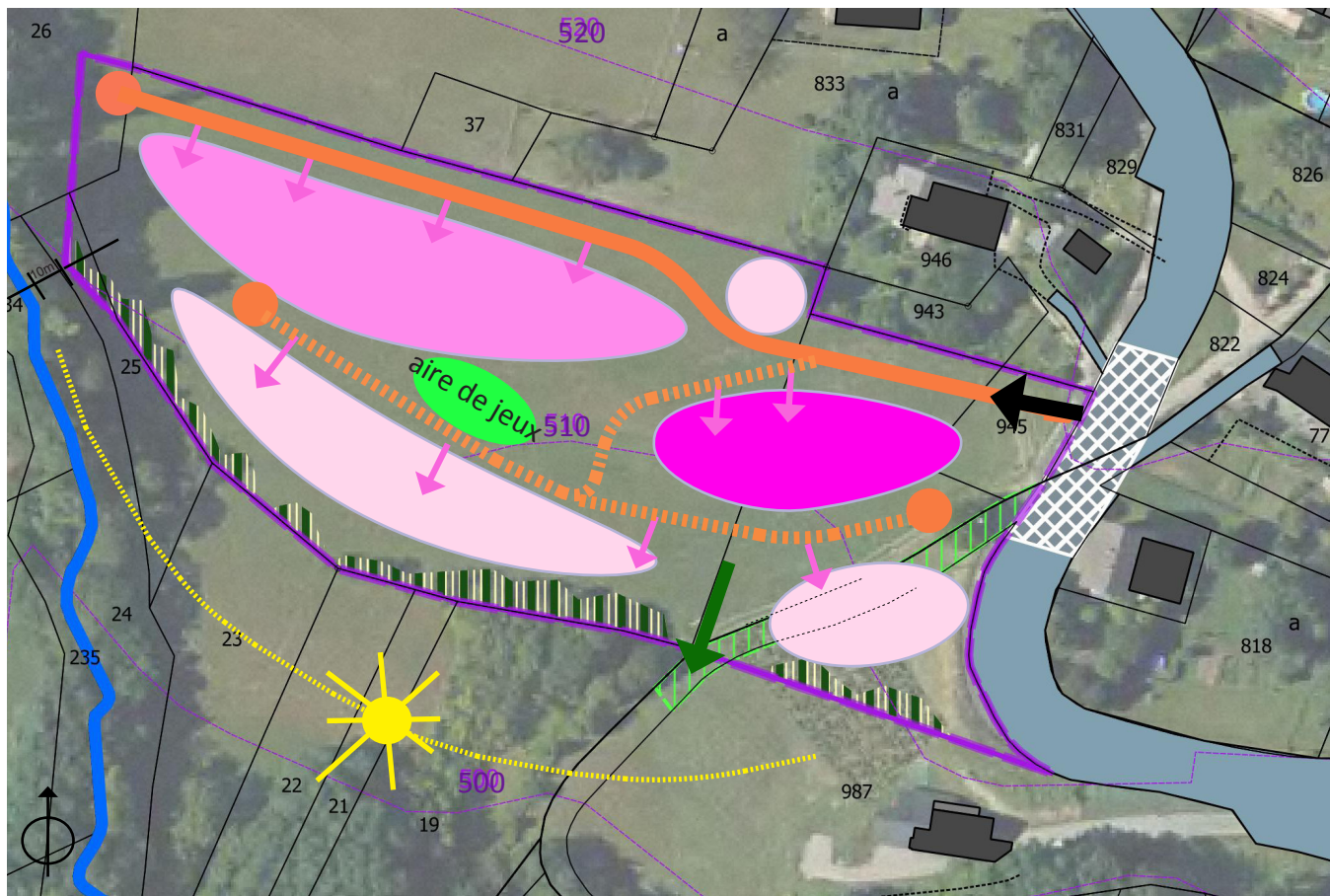
Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU de Palatiers :

Le secteur de Palatiers est le principal secteur de développement de Vérel-Pragondran, destiné à accueillir plus de 50% des futures constructions et des nouveaux habitants d'ici à 2030, en deux tranches sensiblement égales (une par décennie), afin d'étaler l'arrivée des nouveaux habitants et des futures constructions. Le secteur ouvert, objet de l'OAP n° 3, représente la 1^{ère} tranche de constructions. Conformément au PADD du PLU, cette opération doit promouvoir un **autre modèle**

de développement résidentiel, économe en espace, favorisant la mixité sociale et permettant un **rééquilibrage du parc de logements** existant composé de 92% de maisons, de 67.8% de logements de 4 pièces et +, de 87.8% des résidences principales détenues en propriété.

Cette urbanisation nouvelle doit mettre en oeuvre un **urbanisme de projet, adapté au territoire**, à son environnement, ainsi qu'à ses paysages naturels et bâtis.





Objectifs de logements :

- environ 40 à 44 logements
- 20% des logements et de la surface de plancher des logements en locatif social / 20% des logements en accession sociale et/ou abordable

Formes urbaines :

- Une offre variée de logements :

- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel groupé, jumelé et/ou isolé

- Etre économe en foncier
- Densité attendue : + ou - 30 logements à l'hectare
- Principe d'un programme mixte combinant des constructions avec pans de toiture sans dépasser le R+2+ combles et des constructions en toitures terrasses végétalisées
- Implantation des constructions minimisant les terrassements, dégagant les terrains au sud et préservant les vues vers le sud

Aires de jeux - loisirs :

- Aménager au coeur de l'opération, une aire de jeux d'une surface d'environ 150 m²

Traitement de la limite sud de l'opération :

- Traiter de manière homogène la limite sud de l'opération pour garantir une perception d'ensemble de l'opération. Elle peut prendre la forme d'une noue paysagère, plantée d'arbustes. Traitement à mettre en oeuvre par l'opérateur.

Gestion des eaux usées et pluviales :

- Raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement
- En zone «d'infiltration obligatoire des eaux pluviales ou de rétention à la parcelle si l'infiltration est impossible», du zonage pluvial
- Etude d'une noue de rétention des eaux pluviales en partie sud.

Gestion des déchets :

- Prévoir la pose de containers en entrée d'opération (aménagements d'une aire bien intégrée sur le plan paysager)

Stationnement des véhicules :

- 50% des places à réaliser en ouvrage, 50% en aérien

Risques naturels :

- Prendre en compte les secteurs de risques naturels (PPRN et PPRI en annexes 6.3 et 6.4 du PLU)

LEGENDE

- Secteur d'OAP - Surface : 14 421 m²
- Opération d'aménagement d'ensemble exigée

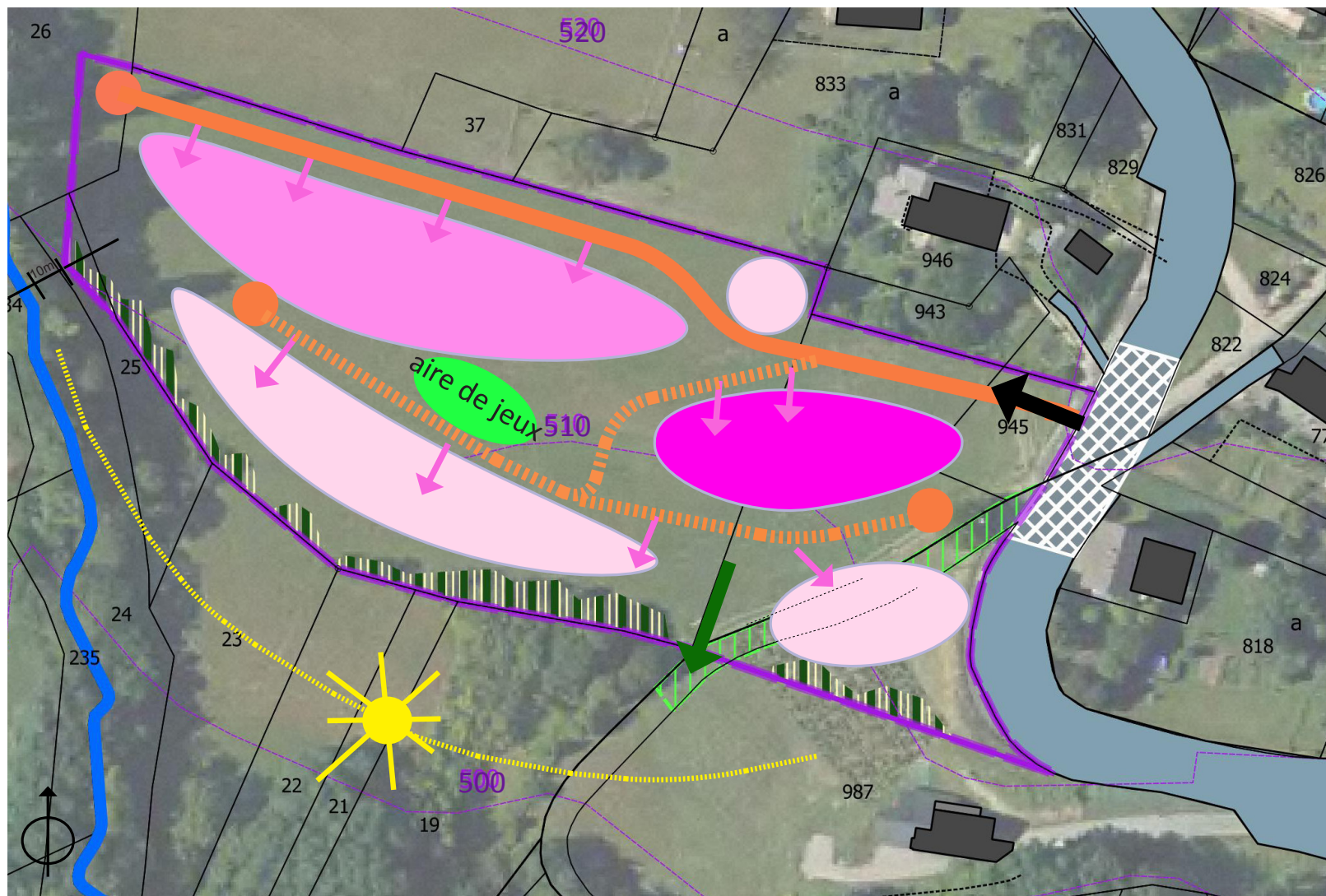
Repérage existant

- Courbe de niveau
- Cours d'eau non pérenne
- Section de l'ancienne route de Vérel à Chambéry supprimée
- Rétablir un accès aux terres agricoles situées au sud depuis l'opération
- RD 8
- Aucune construction à moins de 10 mètres de la rive du cours d'eau, de sa ripisylve et de la rupture de pente

Principes de desserte à respecter

- Accès unique autorisé depuis la RD 8
- Sécuriser les entrées sorties depuis la RD 8 : aménagement d'un plateau traversant sécurisé

- Assurer un traitement différencié des voies internes de l'opération.
- Principe d'une voie principale et de voies secondaires, minimisant les terrassements et optimisant l'implantation des constructions pour bénéficier des apports solaires et de la bonne exposition du terrain au sud :
 - Emprise de la voie principale : 5 m minimum dont 4 m de chaussée et 1 m de cheminement piéton cycles
 - Emprise des voies secondaires : 4 m d'emprise, traitées tous modes confondus (voies partagées et apaisées)
- Prévoir des aires de retournement des véhicules des voies se terminant en impasse



Orientations de programmation :

Ouverture à court terme du secteur de Palatiers aval, par une opération d'aménagement d'ensemble

Opération nécessitant les aménagements publics suivants :

1/ Aménagements de sécurité d'entrée - sortie de la zone depuis la RD 8 :

- élargissement de la voirie,
- déblais - remblais,
- aménagement d'un plateau traversant,
- signalisation

2/ Alimentation électrique du secteur