

Ville de Saint-Béron

26/08/2024



VERDI

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



Version Arrêt Projet
Juillet 2024



SOMMAIRE

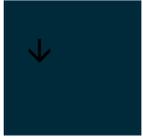


1 Préambule	4
1.1 Conditions d'ouverture à l'urbanisation	7
2 OAP de Saint-Béron	8
2.1 « La Gare »	9
Objectif d'aménagement	9
Etat des lieux	11
Enjeux	12
Programmation urbaine	13
2.2 « Entrée de ville »	18
Objectif d'aménagement	18
Etat des lieux	18
Enjeux	19
Programmation urbaine	19
2.3 « Val fleuri, derrière la mairie »	21
Objectif d'aménagement	21
Etat des lieux	21
Enjeux	22
Programmation urbaine	22
2.4 « Millière »	24
Objectif d'aménagement	24
Etat des lieux	24
Enjeux	25
Programmation urbaine	25
2.5 « Sous l'église »	27
Objectif d'aménagement	27
Etat des lieux	27
Enjeux	28
Programmation urbaine	28
2.6 « ZAE du centre »	30





SOMMAIRE



Objectif d'aménagement	30
Etat des lieux	30
Enjeux	31
Programmation urbaine	31
2.7 « Le Gravend »	33
Objectif d'aménagement	33
Etat des lieux	33
Enjeux	34
Programmation urbaine	34





1

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers précisent notamment que les OAP peuvent être élaborées pour :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité) : il s'agit de rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations plus ou moins détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

	Secteurs	Zonage	Superficie	Usage
n°1	« La Gare »	UA	0,71 ha	Habitat
n°2	« Entrée de ville »	UA	0,42 ha	Habitat
n°3	« Val fleuri »	UA	0,24 ha	Habitat

n°4	« Millière »	UA	0,22 ha	Habitat
n°5	« Sous l'église »	1AU	0,92 ha	Habitat
n°6	« Economique du centre-ville »	UEi	2,75 ha	Economique
n°7	« Le Gravend »	UC	1,03 ha	Habitat



Localisation des OAP de Saint-Béron

1.1 CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs	Zonage	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Typologie
n°1	« La Gare »	UA	Zone immédiatement constructible	Friche urbaine
n°2	« Entrée de ville »	UA	Zone immédiatement constructible	Dent creuse
n°3	« Val fleuri »	UA	Zone immédiatement constructible	Dent creuse
n°4	« Millière »	UA	Zone immédiatement constructible	Dent creuse
n°5	« Sous l'église »	1AU	Zone immédiatement constructible	Dent creuse
n°6	« Economique du centre-ville »	UEi	Zone immédiatement constructible	Friche urbaine
n°7	« Le Gravend »	UC	Zone ouverte à l'urbanisation qu'une fois que les 6 OAP du centre-bourg seront hors d'air et hors d'eau	Dent creuse

2

OAP DE SAINT-BERON

2.1 « LA GARE »

L'OAP de la Gare a fait l'objet d'une étude urbaine spécifique. Un appel à projet a été lancé en parallèle de la révision du PLU par la Direction Départementale des Territoires de la Savoie : « mobilisation de la DGD urbanisme 2022 en vue de l'élaboration d'OAP sur des secteurs stratégiques ». Cet appel à projet a eu pour objectif de réaliser une étude urbaine visant à étudier un secteur stratégique devant aboutir à la mise en œuvre d'une procédure d'urbanisme permettant d'intégrer le projet de cette étude au sein du PLU. Les éléments présentés ci-dessous sont issus de cette étude.

OBJECTIF D'AMENAGEMENT

Participer à la définition d'un cœur de bourg intensifié et intégré

1. **Stratégie territoriale** : confirmer le poids du centre-bourg de Saint-Béron à l'échelle du Grand Territoire

A la fois dépendante des autres entités urbaines et valorisée par les services qu'elle peut proposer, Saint-Béron se définit comme « porte d'entrée de l'Avant-Pays Savoyard et polarité d'appui à l'échelle de l'intercommunalité ». Cela se traduit par les axes suivants :

- ▶ Valoriser le positionnement stratégique de Saint-Béron et l'un de ses atouts principaux : la gare,
- ▶ Positionner l'activité économique de la commune sur des secteurs complémentaires et stratégiques,
- ▶ S'appuyer sur l'activité touristique et ludique pour se positionner sur des projets à l'échelle intercommunale et avec les territoires voisins,
- ▶ Pérenniser l'activité agricole.

2. **Habitat** : garantir une place pour les seniors dans le parcours résidentiel de Saint-Béron et accueillir de nouveaux ménages avec enfants par le locatif

La structure du parc de logement actuelle offre très peu de petits logements, ce qui n'est pas en corrélation avec le vieillissement de la population saint-béronnaise. Pour « bien vivre à Saint-Béron » quand on est sénior, proposer des offres d'appartements pourrait être une solution. Cela permettrait d'une part de conserver cette population sur la commune, mais également d'attirer ce type de population venant d'ailleurs. Le centre-bourg de Saint-Béron, sa gare et sa boulangerie représente un lieu stratégique pour développer cette proposition.

De plus, la vie d'un village est souvent associée à la santé de son école. Si la capacité actuelle de l'école maternelle et primaire est acceptable, proposer des logements en location représente un plus : ces derniers représentent une porte d'entrée pour de nouveaux ménages avec enfants,

parfois avant de s'installer de manière pérenne sur la commune. Leur départ libère la place à un nouveau ménage de manière plus rapide qu'avec une accession à la propriété.

3. Commerces et services : réenclencher un dynamisme commercial concurrentiel à Pont-de-Beauvoisin et proposer des services dédiés aux personnes âgées

A l'image de l'école, les commerces de proximité renvoient une image de dynamisme pour une commune rurale. Néanmoins, étant proche de la commune de Pont-de-Beauvoisin et de sa zone commerciale, et ayant très peu d'actif avec emploi au sein de la commune, les ménages optent vers la facilité et consomment là où ils travaillent. Le dynamisme commercial est lié à la conjoncture et aux habitudes des usagers. La fermeture de deux commerces à Saint-Béron témoignent de cet équilibre fragile : les commerces de proximité doivent être rentables et leur clientèle est souvent ponctuelle. La collectivité souhaite donc proposer de nouveaux types de commerces : halle pour les producteurs locaux, local multi-services, distributeurs automatiques, etc. Le caractère évolutif des locaux commerciaux est primordial pour s'adapter aux demandes et au marché.

En lien avec la question sur la place des séniors dans le parc résidentiel, la question des équipements doit venir renforcer la polarité de Saint-Béron. Opter pour des équipements et services en lien avec les séniors représente une opportunité pour renforcer l'attractivité de la commune et faciliter la vie des habitants.

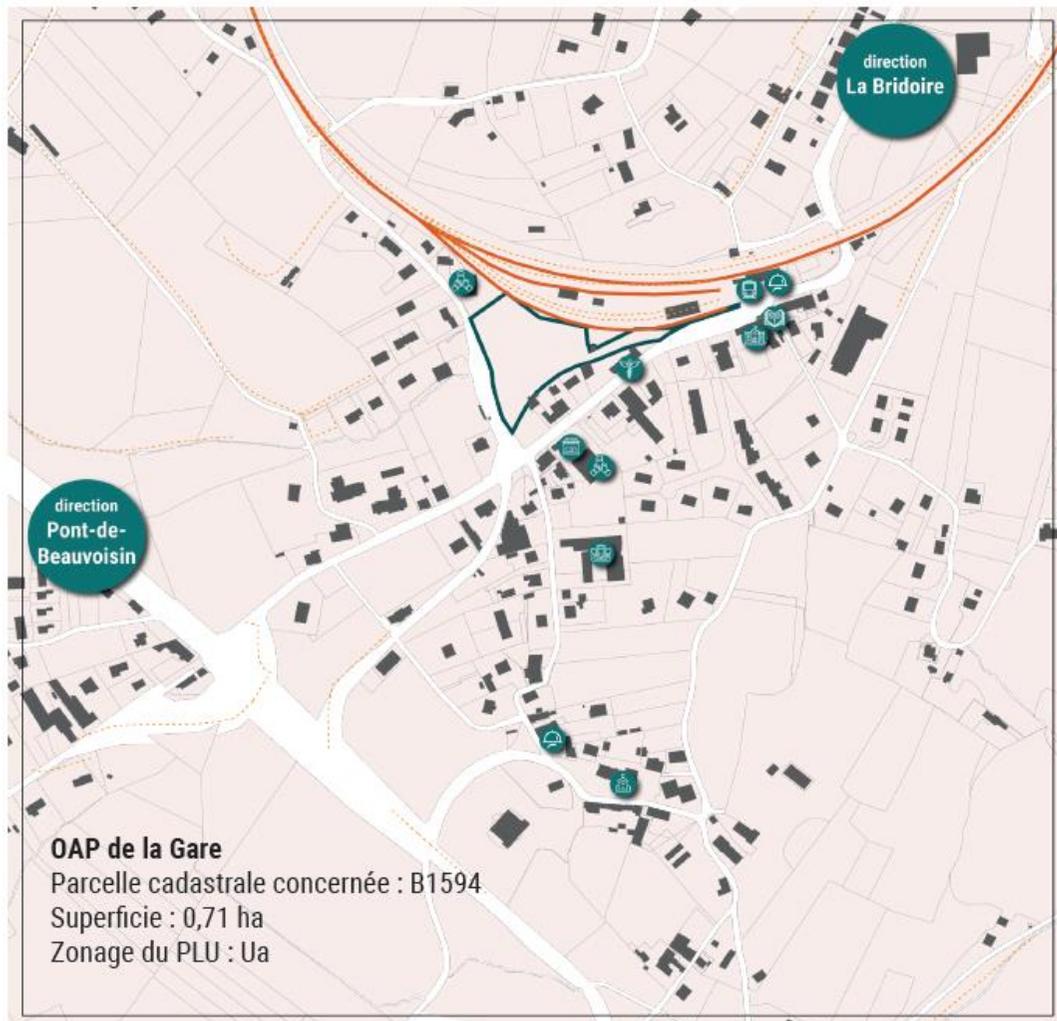
4. Mobilité : optimisé le réseau de transport en commun et renforcer le réseau de cheminements doux

Les transports en communs tendent à se généraliser dans les habitudes des usagers. Ils représentent un atout dans les choix de résider et ils permettent également plus d'autonomie pour les plus jeunes. Les renforcer garantirait le maintien d'une population plus jeune à Saint-Béron et faciliterait l'accueil de nouveaux ménages. Ne dépendant pas de la commune, cet enjeu nécessite de mettre autour de la table plusieurs partenaires. Actuellement, la cadence de trains pour Chambéry, par exemple, n'est pas jugée suffisante par quelques habitants. Les statistiques du diagnostic montrent également qu'il y a de moins en moins de voyageurs.

Cependant, penser le cheminement doux représente un premier pas pour rendre stratégique le développement de la gare. L'objectif est de rendre la commune un peu moins dépendante de la voiture. Il est aussi nécessaire de penser les liaisons avec les communes adjacentes avec des liaisons cyclables. Un projet de liaison étant en cours, il peut-être opportun de relier dans la mesure du possible aux éléments structurants de la commune (gare, commerce, écoles, etc.).

ETAT DES LIEUX

Localisation



ENJEUX

Trouver la juste densité pour assurer l'harmonie paysagère du centre-bourg

Habitat

1. Typologie des logements

- ▶ Disposer d'une majorité de petits logements pour résorber la pénurie présente sur la commune afin de : répondre aux besoins des personnes âgées encore autonomes ; libérer les grands logements pour accueillir les familles.
- ▶ Proposer des logements locatifs (T2 à T3) pour : qu'ils soient des portes d'entrée pour de nouveaux ménages ; favoriser la rotation des ménages et notamment maintenir l'effectif de l'école de Saint-Béron.
- ▶ Construire des logements sociaux pour compléter l'offre de la commune qui est à saturation au niveau des demandes.

2. Principes architecturaux et paysagers

- ▶ Se rapprocher des bâtiments collectifs historiques présents sur la commune et garantir leur confort : R+2+comble maximum ; présence de balcons ; logements bi-orientés ; proscrire les toits terrasses, etc.
- ▶ Proposer une graduation des épannelages afin de s'insérer au mieux avec les habitations adjacentes existantes.

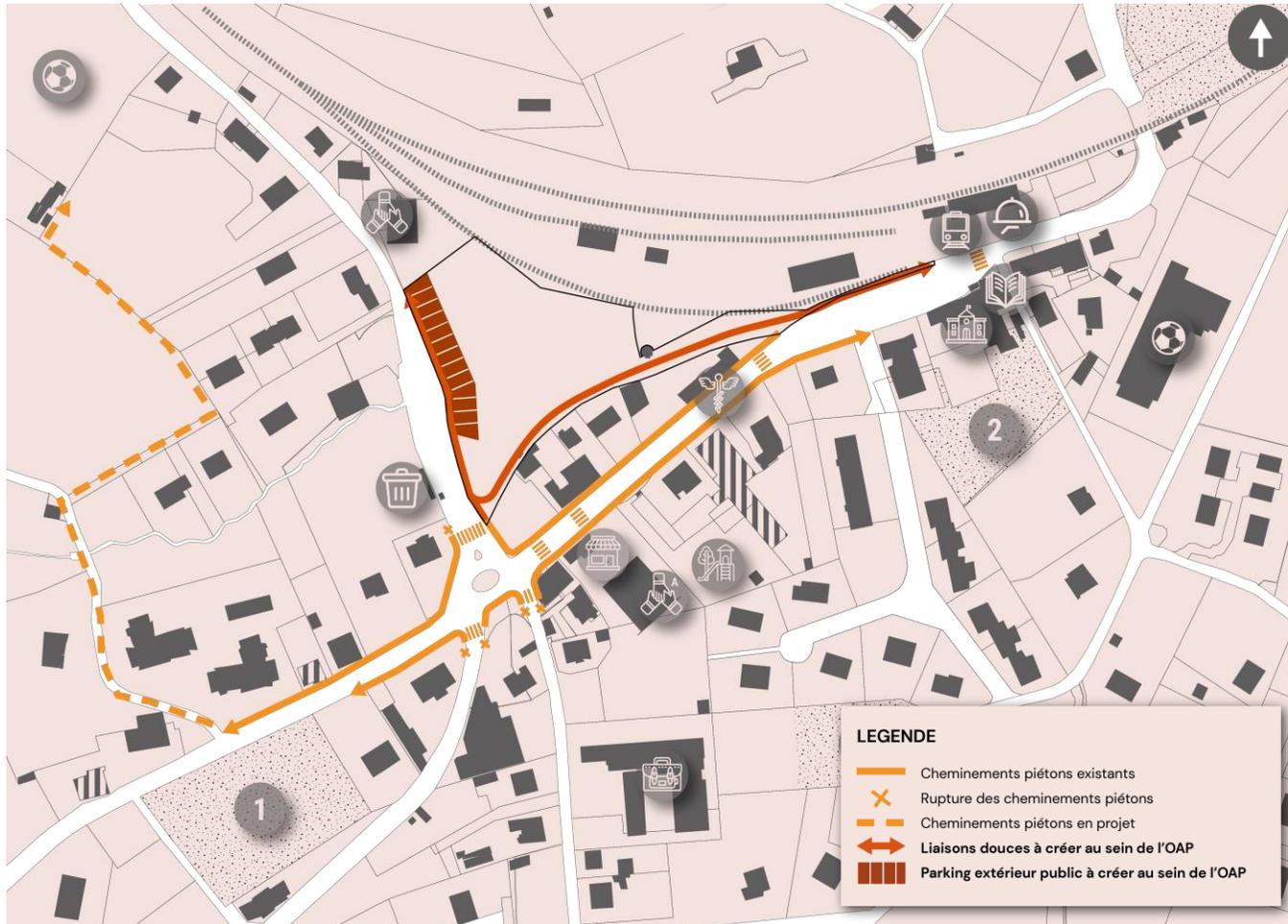
Commerces et services

- ▶ **S'appuyer sur les flux de passages, l'identification des commerces dès l'entrée de ville** : mettre en lumière l'avenue de la Gare en proposant une signalétique commerciale ou en présentant les commerces existants par le biais du panneau lumineux.
- ▶ **Promouvoir un commerce alternatif dans les produits et les services proposés, en s'appuyant notamment sur des expérimentations** : le marché de producteurs et d'artisans locaux est en cours de développement et une porte d'entrée vers un commerce de proximité. Disposer d'un local multi-services pouvant s'adapter aux besoins et propositions de nouveaux commerçants représente également un enjeu.
- ▶ **Réaffirmer le rôle de centralité de la commune par des espaces publics apaisés, des animations régulières et par la concentration d'équipements attractifs** : assurer des continuités piétonnes à travers l'OAP de la Gare et proposer une interface attractive au niveau du rond-point pour prolonger physiquement le centre-bourg vers l'OAP et ses services.
- ▶ **Dédier une partie de la programmation de l'OAP aux seniors saint-béronnais** : Proposer un « pôle seniors » composé de petits logements, des services qui leur sont nécessaires au quotidien (dont le cabinet des infirmiers), ainsi que d'un lieu de convivialité multigénérationnel ; penser les espaces publics et la mobilité en fonction.

PROGRAMMATION URBAINE

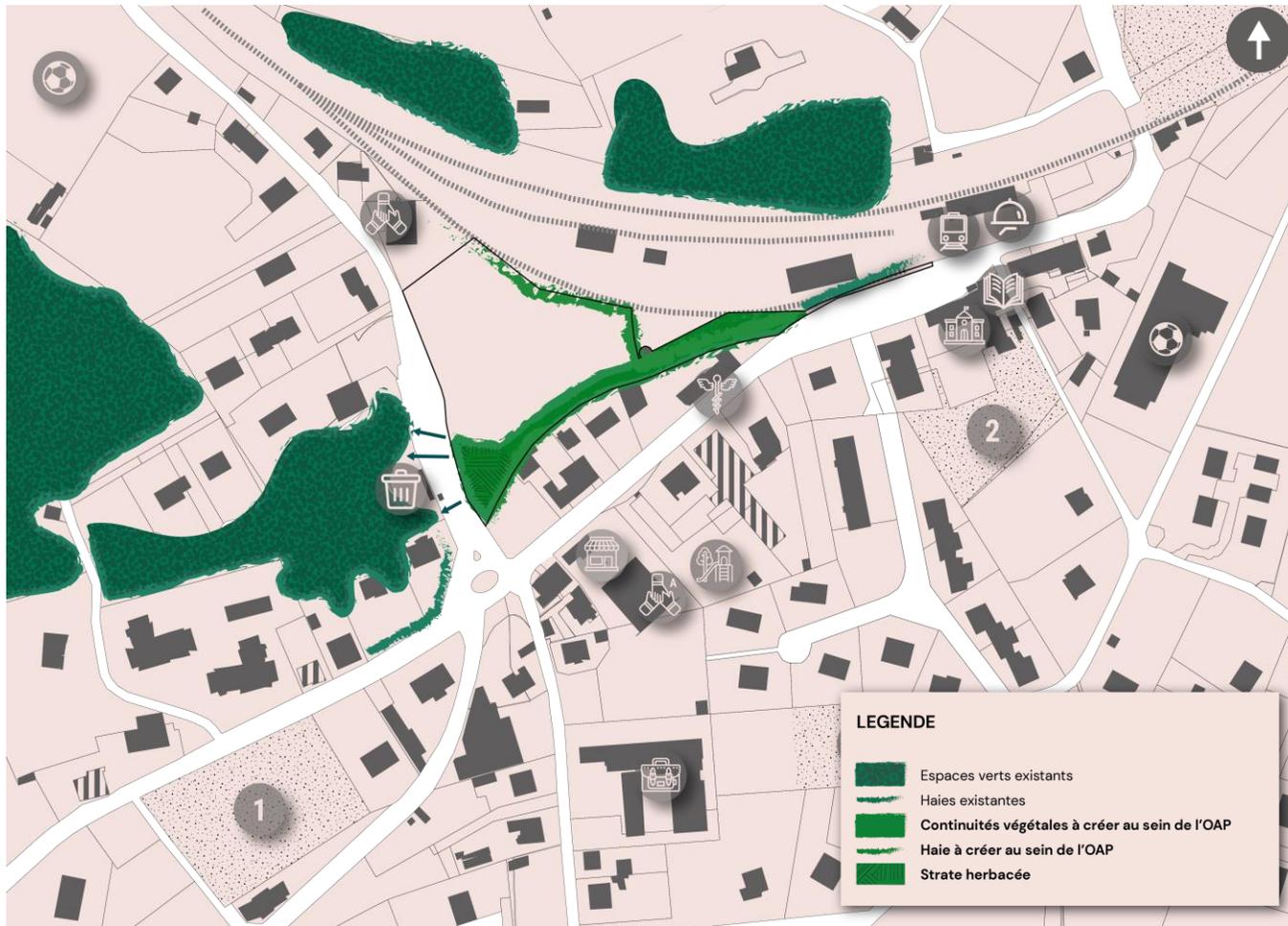
Par thématiques

1. Mobilité et stationnement



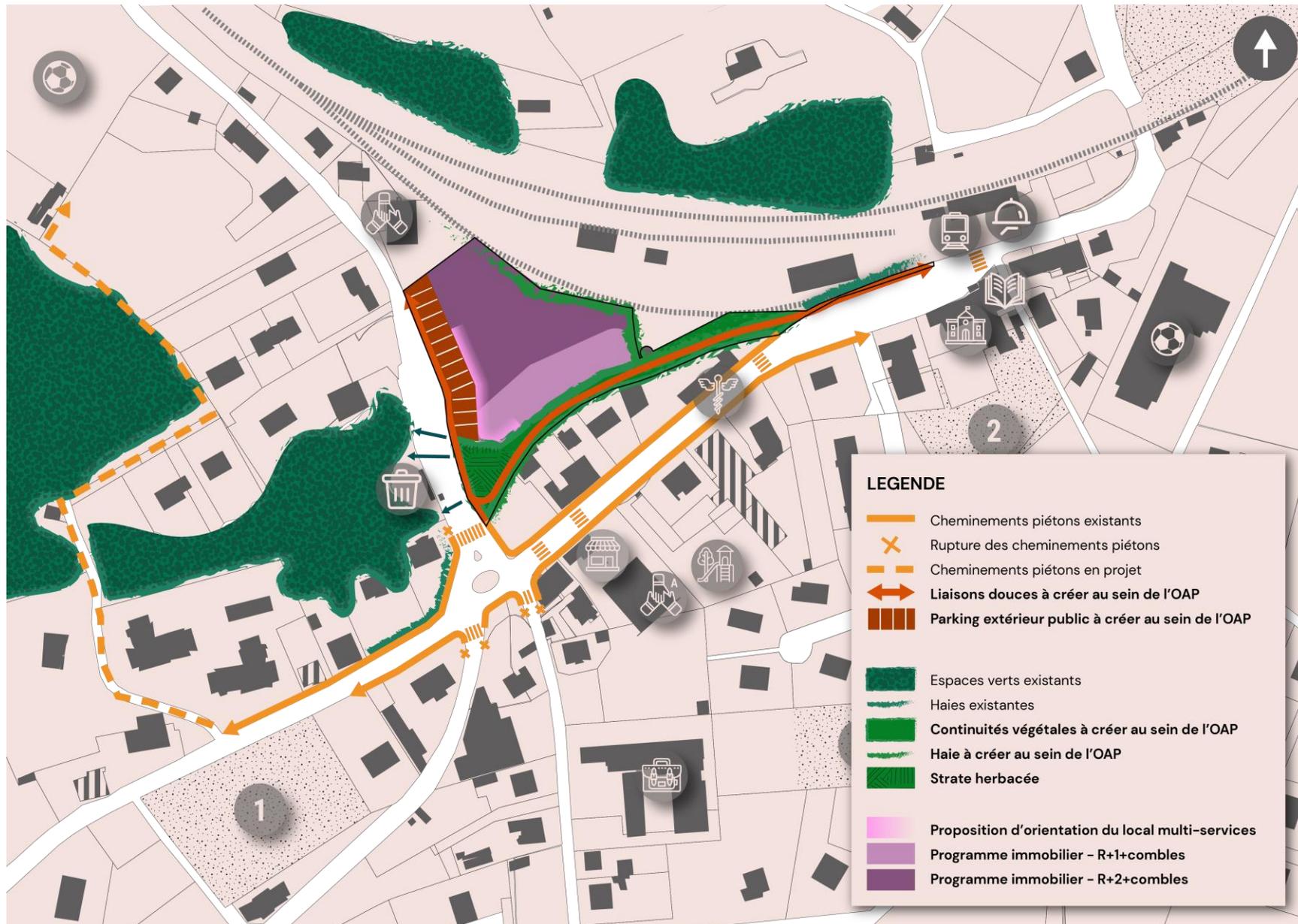
- ▶ Réaliser des continuités piétonnes pour relier les grandes fonctions du centre-bourg (commerces, maison des associations, école, mairie, gare, etc.)
- ▶ Proposer une traversée en cœur d'îlot, verte et apaisée, rejoignant ainsi l'opération immobilière à la gare.
- ▶ Créer un parking extérieur ouvert au public pour les commerces envisagés

2. Environnement et paysage



- ▶ Réaliser des continuités végétales au sein du centre-bourg.
- ▶ Atténuer les nuisances liées à la voie ferrée, par une haie qualifiée.
- ▶ Proposer une promenade verte et conserver l'arbre existant ? Eviter le vis-à-vis avec les habitations le long de l'Av. de la Gare.
- ▶ Réaliser une strate herbacée pour préserver la visibilité du rez-de-chaussée de l'OAP depuis le rond-point.

Synthèse générale



Caractéristiques

- ▶ Parcelle cadastrale : B1594
- ▶ Superficie : 0,71 ha
- ▶ Zonage du PLU : Ua
- ▶ Terrain dans secteur ABF
- ▶ Sous réserve du recalibrage de l'assainissement collectif

Formes urbaines

- ▶ Densité moyenne d'environ 50 lgt/ha, soit environ 35 logements.
- ▶ Logements collectifs et/ou intermédiaires en R+2+combles et R+1+combles à proximité des habitations existantes.
- ▶ Logements diversifiés : en locatif social (30% minimum de l'opération) et en accession libre.
- ▶ Création d'un pôle seniors correspondant à 50% des logements de l'opération, composé de petits logements allant du T2 au T3, d'un local dédié aux services de santé, d'un local commercial / multi-services évolutif en RDC et orienté vers le sud de l'OAP.

Mobilité

- ▶ Desserte depuis la rue du Stade.
- ▶ Création d'un stationnement public de long de la rue du Stade.
- ▶ Cheminement piéton à réaliser entre la Maison des Associations, le rond-point de l'Av. de la Gare et la Gare.

Paysage

- ▶ Création d'une continuité végétale du sud vers le nord-est de l'OAP, le long de la liaison douce, arborée par les essences locales.
- ▶ Plantation d'une strate herbacée avec les essences locales au sud de l'OAP pour préserver la visibilité du local multi-services.
- ▶ Réalisation d'une haie le long de la voie ferrée pour réduire les nuisances.

2.2 « ENTREE DE VILLE »

OBJECTIF D'AMENAGEMENT

Densification du chef-lieu par de l'habitat intermédiaire

ETAT DES LIEUX

Localisation



Caractéristiques

- ▶ Zonage PLU : UA
- Emplacement réservé
- ▶ Parcelle concernée : B494
- ▶ Superficie : 0,42 ha
- ▶ Contexte foncier : parcelle privée

ENJEUX

Urbains, paysagers et architecturaux

- ▶ Secteur compris dans le périmètre de l'ABF,
- ▶ Vue paysagère sur les hauteurs boisées de Saint-Béron à conserver (cf. photo ①),
- ▶ Ancien terrain agricole, devenu dent creuse dans l'évolution urbaine du chef-lieu.

Equipements existants

- ▶ Commerces existants à proximité (boulangerie, épicerie, tabac, restaurant),
- ▶ Avenue de la Gare, axe structurant et passant de la commune,
- ▶ Stationnement existant le long de l'avenue (cf. photo ①), et au sud de la parcelle (cf. photo ③).

PROGRAMMATION URBAINE

Vers une diversification de l'offre de logements

- ▶ Densité moyenne : 28 log/ha
- ▶ Nombre de logements : 12 logements maximum
- ▶ Typologie des logements : petit collectif et/ou logement intermédiaire (R+1+C à R+2). L'objectif étant de s'inspirer des formes d'habitat à proximité, à l'image de l'immeuble du « Bicentenaire » (cf. photo ③).
- ▶ Logement social : la part de logements sociaux n'est pas réglementée, mais la présence d'au moins 2 logements est obligatoire. L'objectif étant de ne pas concentrer toute l'offre de logements sociaux sur une unique OAP.
- ▶ Des locaux commerciaux seront prévus en rez-de-chaussée.

Créer une liaison douce pour assurer les continuités territoriales

- ▶ Une bande cyclable le long de l'avenue de la Gare doit être réservée afin de réaliser une partie du tronçon reliant Saint-Béron au Lac d'Aiguebelette, dans le cadre du projet de « Vélo-route des 5 lacs ».



① Vue depuis l'avenue de la Gare



② Vue depuis l'avenue de la Gare



③ Vue depuis le chemin des Soldats



2.3 « VAL FLEURI, DERRIERE LA MAIRIE »

OBJECTIF D'AMENAGEMENT

Densification du chef-lieu par de l'habitat individuel groupé

ETAT DES LIEUX

Localisation



Localisation des prises de vues

Caractéristiques

- ▶ Zonage PLU : UA
- Emplacement réservé
- ▶ Parcelle concernée : B2006, B2007
- ▶ Superficie : 0,24 ha
- ▶ Contexte foncier : parcelle privée

ENJEUX

Urbains, paysagers et architecturaux

- ▶ Secteur compris dans le périmètre de l'ABF
- ▶ Vue paysagère sur les hauteurs boisées de Saint-Béron à conserver (cf. photo ③)
- ▶ Dent creuse dans l'évolution urbaine du chef-lieu
- ▶ Bâti remarquable à proximité (cf. photo ①), et immeuble d'habitation dense aux abords de l'OAP (cf. photo ②).

Equipements existants

- ▶ Commerces existants à proximité (boulangerie, épicerie, tabac, restaurant)
- ▶ Equipements publics à proximité (salle de sport, gare)
- ▶ Stationnement existant le long du chemin du Val Fleuri

PROGRAMMATION URBAINE

Vers une diversification de l'offre de logements

- ▶ Densité moyenne : 20 log/ha
- ▶ Nombre de logements : 6 logements maximum
- ▶ Typologie des logements : logements intermédiaires et/ou individuels groupés (R+1+C maximum). L'objectif étant de réaliser une transition entre l'immeuble collectif en R+3 d'un côté et les pavillons de l'autre.

Participer à la création d'un maillage « mobilités douces » plus sécurisant et agréable

- ▶ Réaliser un cheminement modes doux le long de la limite sud de l'OAP pour permettre aux élèves provenant de l'école, d'atteindre la salle de sport sans avoir à emprunter la route principale du chef-lieu.
- ▶ Conserver les haies existantes et implanter une trame verte le long du cheminement doux pour améliorer la qualité paysagère du chef-lieu.





2.4 « MILLIERE »

OBJECTIF D'AMENAGEMENT

Densification du chef-lieu par de l'habitat

ETAT DES LIEUX

Localisation



Caractéristiques

- ▶ Zonage PLU : UA
- ▶ Parcelle concernée : B466
- ▶ Superficie : 0,22 ha
- ▶ Contexte foncier : parcelle privée

ENJEUX

Urbains, paysagers et architecturaux

- ▶ Secteur compris dans le périmètre de l'ABF
- ▶ Terrain en pente
- ▶ Dente creuse dans l'évolution urbaine du chef-lieu
- ▶ Une trame urbaine peu dense aux abords

Equipements existants

- ▶ Equipements publics à proximité (école)

Equipements en projets

- ▶ Une cantine est prévu sur l'emplacement réservé en limite ouest de l'OAP « Millière »

PROGRAMMATION URBAINE

Vers une diversification de l'offre de logements

- ▶ Densité moyenne ; 20 log/ha
- ▶ Nombre de logements : 4 logements maximum
- ▶ Typologie des logements : logements intermédiaires et/ou individuels groupés

Garantir les continuités végétales et favoriser la porosité du chef-lieu

- ▶ La programmation de l'OAP devra respecter un coefficient de pleine de terre de 40%, en lien avec les espaces agricoles à proximité.

Participer à la création d'un maillage « mobilités douces » plus sécurisant et agréable

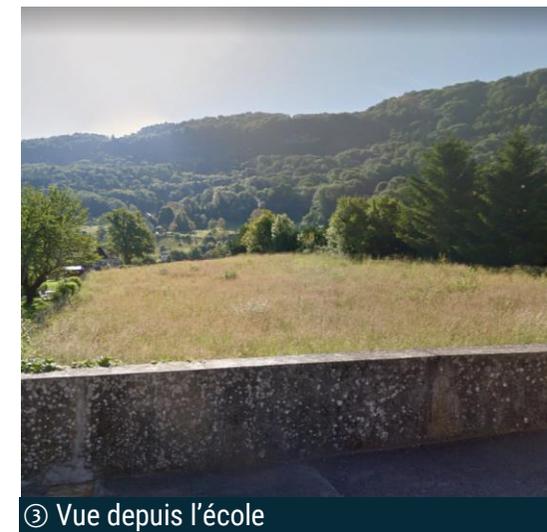
- ▶ Réaliser un cheminement modes doux le long de la limite nord de l'OAP pour ouvrir un nouvel accès sécurisé aux élèves.



① Vue depuis le croisement entre le chemin du Val Fleuri et celui de la Millière



② Vue depuis le chemin de la Millière



③ Vue depuis l'école



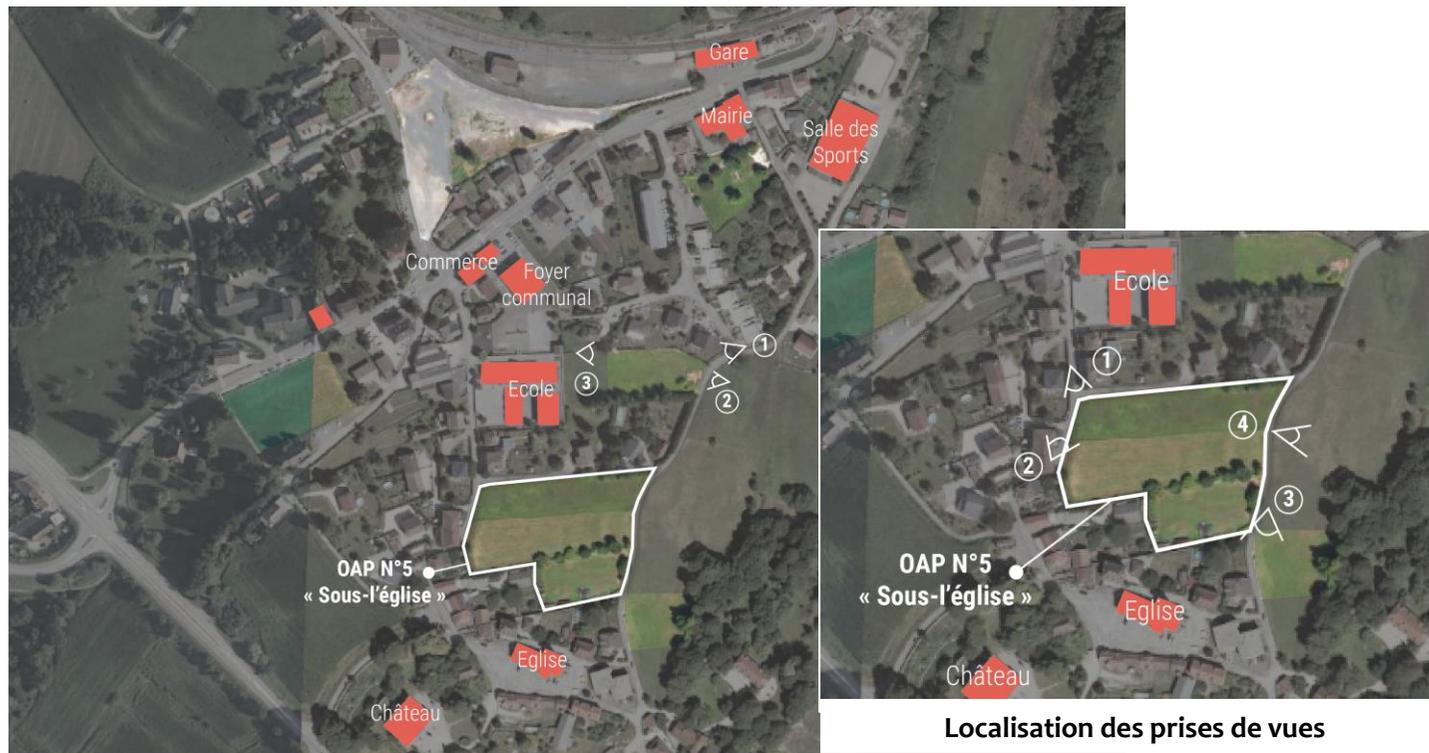
2.5 « SOUS L'ÉGLISE »

OBJECTIF D'AMENAGEMENT

Densification du chef-lieu par de l'habitat

ETAT DES LIEUX

Localisation



Caractéristiques

- ▶ Zonage PLU : 1AU
- ▶ Parcelle concernée : B463, B1631, B1357, B1358
- ▶ Superficie : 0,92 ha
- ▶ Contexte foncier : parcelle privée
- ▶ Ce secteur fait l'objet d'une taxe d'aménage-

ENJEUX

Urbains, paysagers et architecturaux

- ▶ Secteur compris dans le périmètre de l'ABF
- ▶ Terrain en pente (13%)
- ▶ Dente creuse dans l'évolution urbaine du chef-lieu, mais en lisière de l'enveloppe bâtie.
- ▶ Proximité au centre-historique de Saint-Béron
- ▶ Une trame urbaine plus dense aux abords
- ▶ Ancien terrain agricole

Equipements existants

- ▶ Equipements publics à proximité (école)

PROGRAMMATION URBAINE

Vers une diversification de l'offre de logements

- ▶ Densité moyenne : 20 log/ha minimum
- ▶ Nombre de logements : entre 18 et 25 logements
- ▶ Un phasage de l'opération peut être défini

Garantir les continuités végétales et favoriser la porosité du chef-lieu

- ▶ La programmation de l'OAP devra respecter un coefficient de pleine de terre de 40%, en lien avec les espaces agricoles à proximité. Cet espace de pleine terre devra faire l'objet de réflexion quant à son usage pour la copropriété.
- ▶ La partie parking fera également l'objet d'un traitement paysager pour éviter une trop forte imperméabilisation du terrain

Participer à la création d'un maillage « mobilités douces » plus sécurisant et agréable

- ▶ Réaliser un cheminement modes doux le long de la limite nord de l'OAP pour faciliter les traversées du chef-lieu.



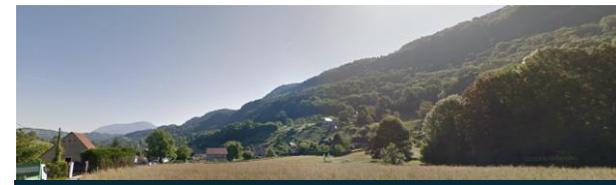
① Vue depuis la rue Jules Ferry, vers le nord



② Vue depuis la rue Jules Ferry, vers le sud



③ Vue depuis le chemin de la Millière, vers le nord



④ Vue depuis le chemin de la Millière, vers l'est



2.6 « ZAE DU CENTRE »

OBJECTIF D'AMENAGEMENT

Développement économique du chef-lieu

ETAT DES LIEUX

Localisation



Localisation des prises de vues

Caractéristiques

- ▶ Zonage PLU : UEi
- ▶ Parcelle concernée : B1368, B1683, B1685 à 1693, B1695, B1696, B1698 à B1702, B1704 à 1714, B1716, B1730 à B1732, B554
- ▶ Superficie : 2,78 ha
- ▶ Contexte foncier : parcelle privée

ENJEUX

Urbains, paysagers et architecturaux

- ▶ Réinvestir une friche industrielle
- ▶ Soigner les transitions paysagères entre l'OAP et la zone pavillonnaire à l'ouest
- ▶ Eviter les risques de nuisances (les activités les plus naissantes seront localisées côté voie ferrée)

Equipements en projets

- ▶ Permettre le stockage du bois
- ▶ Tendre vers l'artisanat en plus de l'industrie
- ▶ Futur passage possible du Véloroute, le long de la voie ferrée (projet intercommunal)

PROGRAMMATION URBAINE

Positionner l'activité économique de la commune sur un secteur stratégique

- ▶ Allier industrie et artisanat sur un même tènement foncier et ainsi promouvoir le développement de nouveaux projets pour la commune.

Préserver le cadre de vie, les paysages et le patrimoine de Saint-Béron

- ▶ Intégrer le végétal au sein de la ZAE comme plus-value pour l'implantation de nouvelles entreprises. Le lien au paysage est primordial et doit être garantie.
- ▶ Tendre vers des revêtements perméables pour le stationnement.
- ▶ Limiter les nuisances dues aux activités économiques en conservant le talus situé sur la limite ouest de l'OAP. Assurer un traitement paysager sur la limite nord de l'OAP pour qualifier les limites avec les habitations au nord et à l'est.



① Vue depuis la D203, vers le sud



② Vue depuis la D203, vers le nord



③ Entrée de la ZAE



2.7 « LE GRAVEND »

OBJECTIF D'AMENAGEMENT

Densification du hameau par de l'habitat tout en préservant la qualité paysagère

ETAT DES LIEUX

Localisation



Localisation des prises de vues

Caractéristiques

- ▶ Zonage PLU : UC
- ▶ Parcelle concernée : A1707, A1945, A1836, A1414, A1838, A1830, A1901, A1837, A1943
- ▶ Superficie : 1,03 ha
- ▶ Contexte foncier : parcelles privées

ENJEUX

Urbains, paysagers et architecturaux

- ▶ Densifier une dent creuse
- ▶ Terrain en pente
- ▶ Soigner les vues paysagères depuis l'OAP et en fonction de la zone pavillonnaire existante

Equipements en projets

- ▶ Ce site fait l'objet d'un projet de raccordement au réseau d'assainissement.
- ▶ Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois les autres sites d'OAP réalisés, et une fois le raccordement au réseau d'assainissement effectif.

PROGRAMMATION URBAINE

Intégrer le projet d'habitat dans le contexte urbain du hameau

- ▶ Densité moyenne : 15 log/ha minimum
- ▶ Nombre de logements : entre 14 et 16 logements maximum

Garantir les continuités végétales et favoriser la porosité du hameau

- ▶ La programmation de l'OAP devra respecter les éléments paysagers existants (haie sur la limite sud) et devra s'intégrer à la pente (favoriser les vues paysagères et s'intégrer dans le contexte urbain existant).
- ▶ Les cheminements et la voirie interne devront respecter un principe de perméabilité, et le ruissellement des eaux pluviales devra être pris en compte dans l'aménagement de l'OAP.
- ▶ Un principe de cheminement doux devra mis en place au sein de l'OAP pour permettre des circulations modes doux à travers le hameau Gravend.
- ▶ Un espace commun sera prévu au sein de l'OAP. Il pourra prendre la forme d'une placette publique ou d'un cœur végétalisé traversé.



① Vue depuis le Gravend, Impasse des Roses



② Vue depuis le chemin au sud du site

③ Vue depuis le lotissement Le Gravend





LEGENDE

 Périmètre de l'OAP

HABITAT

 Logements individuels et/ou individuels groupés
(entre 14 et 16 logements maximum)

VEGETATION ET USAGES

 Assurer un traitement paysager qualitatif
au sein la partie habitat

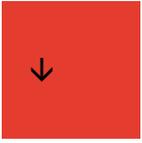
 Haie existante à préserver

 Principe d'espace commun

MOBILITES

 Accès véhicules potentiels

 Principe de modes doux à préserver



VERDI