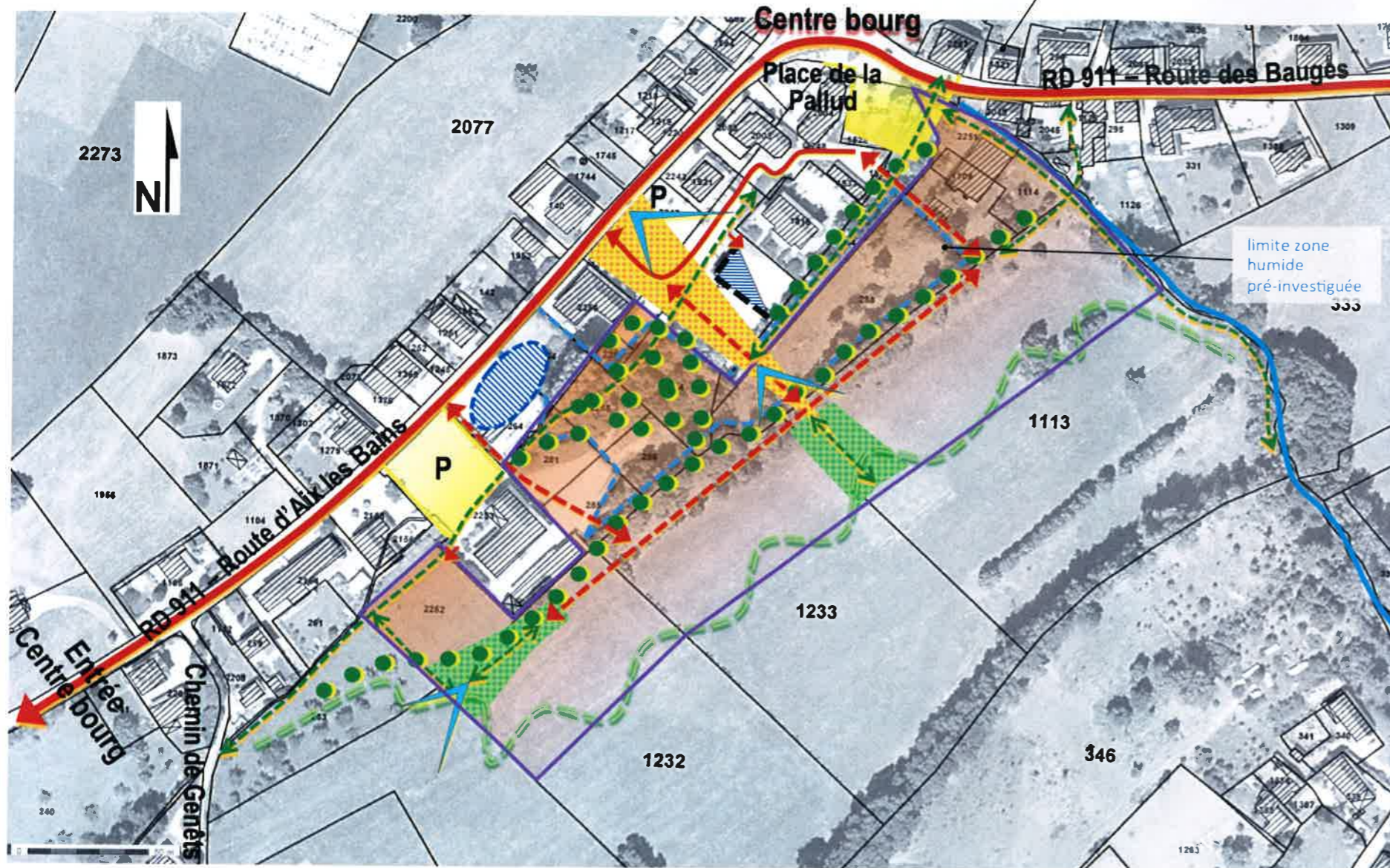


ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - en surface, principal secteur d'urbanisation et de confortement du centre bourg, dans le prolongement du secteur de renouvellement urbain de Charmotte. Créer à terme un nouveau quartier résidentiel favorisant l'ancrage dans le tissu bâti existant et la réalisation d'une vaste aire piétonne lieu central de convivialité pour le bourg.

SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre

SITE DE CHARMOTTE

secteur de mixité sociale : 50% logements sociaux adaptés aux personnes âgées (site pouvant accueillir environ 50 logements)



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. L'entrée principale du quartier se fait au niveau du branchement existant sur la RD911. Le traitement paysager du parking et de l'espace public existant est prolongé pour accompagner la nouvelle voie de desserte et s'ouvre sur une vaste aire piétonne préservant une ouverture visuelle sur le coteau. Un accès secondaire situé côté salle polyvalente est aménagé de manière à maintenir un accès agricole au coteau. Côté nord-est, la desserte se fait à partir d'une antenne branchée sur les parkings et voie de desserte interne existants. Un bouclage est mis en place à long terme pour relier ces différents secteurs.
2. La zone AU présente un principe de dégressivité dans le gabarit des construction entre la partie aval et la partie située en amont. L'implantation du bâti vise une inscription étagée dans la pente sur la partie amont.
3. Dans le cadre de l'aménagement de cette zone, comprenant des parties humides et/ou boisées (aulnaie-frênaie), ces dernières seront prises en compte dans un soucis de préservation. Si elles doivent être altérées des compensations de proximité seront mises en place, notamment comme la renaturation du cours d'eau qui alimente ce secteur.
4. L'espace public situé au Nord de la zone au contact de la route des Bauges est conforté intégrant l'espace en bordure du ruisseau et la liaison avec le site de Charmotte.
5. Le quartier offre un maillage de liaisons cyclo-piétonnes, notamment avec des tracés structurants entre le chemin des Genêts et Charmotte.
6. Le traitement paysager de l'interface avec le coteau agricole doit faire l'objet d'un soin particulier avec la reconstitution de haies fruitières ou bocagères.

AUTRES ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les logements en collectif ou en habitat intermédiaire sont bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions présentent une couverture minimum de 50% de leur énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

L'opportunité de la création d'un système de chauffage mutualisé, type réseau de chaleur à base d'énergies renouvelables est à étudier, en lien avec les installations déjà existantes.

Au niveau de cette opération, la commune souhaite tendre vers une exemplarité en matière d'intégration des fonctionnalités des zones humides et de gestion alternative des eaux pluviales au sein d'un aménagement urbain. Une étude de type pré-opérationnelle intégrant une approche écologique et hydrologique sera engagée, en lien avec les experts en la matière.

La zone prévoit des aires de compostage de proximité.

Autre programmation spécifique :

Programmation d'activités et commerces à localiser au niveau de l'espace public et sur le secteur de renouvellement urbain identifié en bordure de la RD 911.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Vu la grandeur de cette zone, et de façon à anticiper et intégrer les équipements publics nécessaires et la gestion des eaux pluviales, l'étude pré-opérationnelle que la commune souhaite engager, déterminera le nombre précis de phases et la hiérarchie.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie de logements :

Collectif ou intermédiaire sur la partie aval.
Intermédiaire ou individuel groupé dans la pente sur la partie amont.

Nombre indicatif de logements :

70-100 logements environ (moyenne de 30 logements / ha)
La gabarit maximum est de R+2+comble et/ou R+3 sur la partie aval.
La hauteur maximum est de R+1+comble et/ou R+2 sur la partie amont.

Mixité sociale (hors site de Charmotte), il sera exigé un minimum de :
25 % de logements en locatif social
et 10 % de logements en accession aidée