

# La Léchère

## Plan Local d'Urbanisme

Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



26 Mars 2024

## La traduction réglementaire du PLU

Trois outils permettent de d'assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le **règlement graphique** qui divise le territoire en plusieurs zones

Le **règlement écrit** qui accompagne le zonage et fixe les règles applicables pour chacune des zones précédemment définies.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis et stratégiques ou sur des thématiques

Documents qui déterminent les droits à construire sur tout le territoire communal

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura définis dans son document d'urbanisme. Autrement dit, les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs « stratégiques » de son territoire

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité (et non de conformité comme le règlement).

Elles sont obligatoires sur les zones AU mais peuvent également être inscrites en zone U

### LES OAP DOIVENT EXPRIMER A LA FOIS DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT MAIS ÉGALEMENT UN PROGRAMME

Elles doivent **définir les principes d'aménagement** et des objectifs en ce qui concerne :

- ↳ L'habitat (définition d'un programme de logements)
- ↳ Les déplacements (définition des accès, des voiries, des cheminements piétons, ...)
- ↳ Le paysage et l'environnement (espace à protéger, à valoriser, insertion architecturales, urbaine et paysagère des constructions, ...)

Elles doivent **prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisation des équipements correspondants.**

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Aucune forme n'est imposée mais elles prennent souvent la forme de schéma d'aménagement, de schéma de principe, dont le degré de précision varie en fonction de l'avancement de la réflexion sur le devenir du secteur et du niveau d'engagement souhaité par la collectivité

OAP de type « plan masse »



**Légende :**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| Périmètre de l'OAP  | Espace vert commun ouvert à tous                             | Cheminement doux                          |
| Secteur 1 : Urbanisation destinée à de l'habitat individuel groupé. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.          | Stationnement en surface perméable (implantation indicative) | Raccordement à la Rue de la Ronzière      |
| Secteur 2 : Urbanisation destinée à de l'habitat intermédiaire ou collectif. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres | Voirie à double sens   | Implantation indicative des constructions |
|   | Plantations végétales à créer                                |   |

OAP « simple » de type schématique



- Légende :**
- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Périmètre de l'OAP                    | Zone d'implantation des constructions individuelles isolées          |
| Zone d'implantation des constructions | Accès unique par un raccordement à la Rue du Mollard                 |
| Réalisation d'une voirie interne      | Raccordement à la Rue du Saujet via les dessertes privées existantes |
| Accès à préserver                     | Lavoir à conserver   |

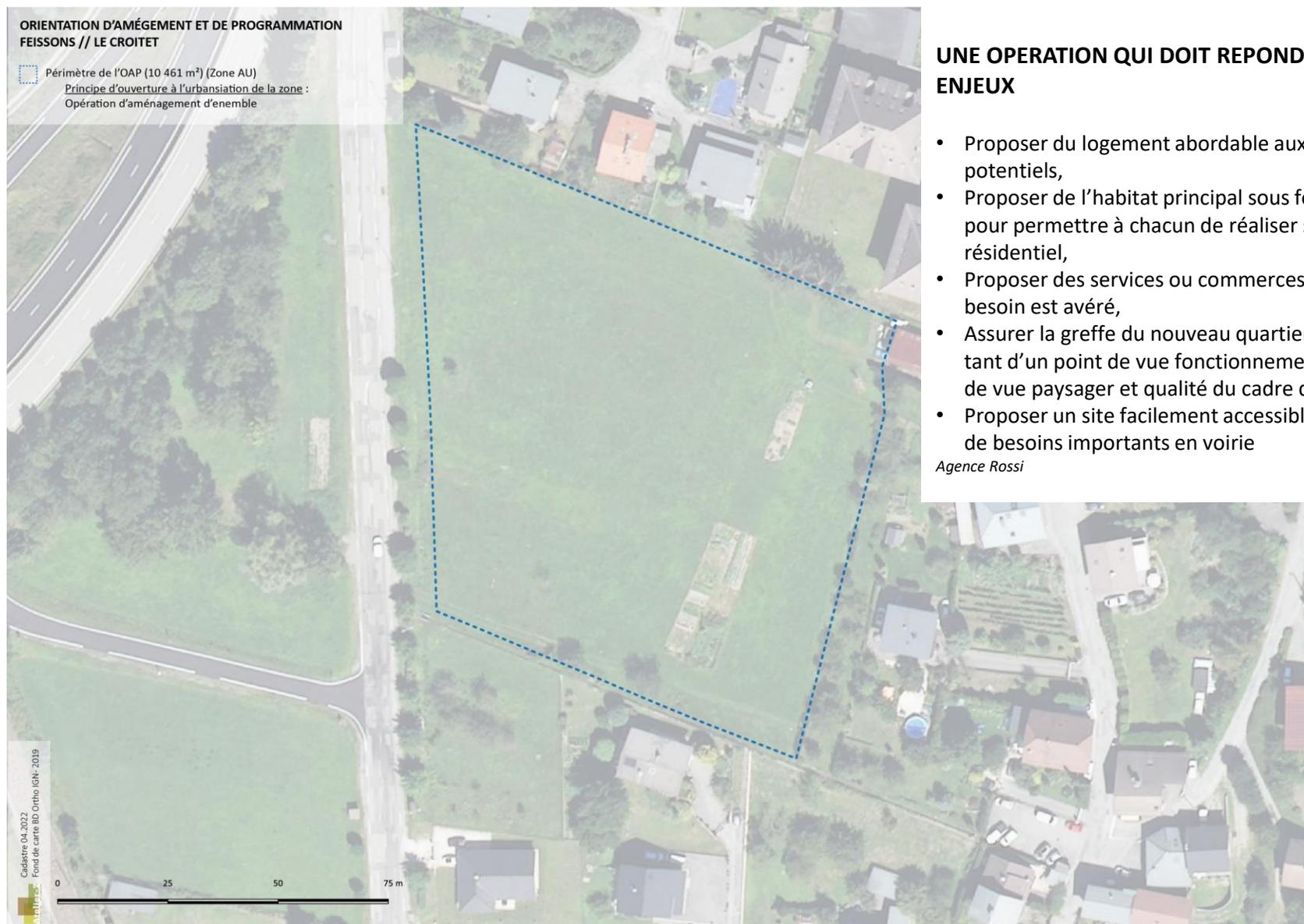


- Légende :**
- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Périmètre de l'OAP                    | Plantations végétales à conserver                                     |
| Zone d'implantation des constructions | Accès unique par un raccordement à la Rue de la Ronzière              |
| Zone humide                           | Réalisation d'une voie interne aboutissant à une aire de retournement |
|                                       | Zone tampon entre les constructions et la zone humide                 |

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



## FEISSONS LE CROITET



### UNE OPERATION QUI DOIT REpondre A PLUSIEURS ENJEUX

- Proposer du logement abordable aux habitants potentiels,
- Proposer de l'habitat principal sous forme diversifiée, pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel,
- Proposer des services ou commerces de proximité si le besoin est avéré,
- Assurer la greffe du nouveau quartier avec le village, tant d'un point de vue fonctionnement que d'un point de vue paysager et qualité du cadre de vie,
- Proposer un site facilement accessible, ne générant pas de besoins importants en voirie

*Agence Rossi*



## FEISSONS LE CROITET

COMMUNE DE LA LÉCHÈRE  
FEISSONS-SUR-ISÈRE - AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE DU CROITET  
Mai 2022

### HYPOTHESE RETENUE



50 rue Suarez  
73200 ALBERTVILLE  
tél.: 04 79 37 61 75  
contact@agence-rossi.fr

164 Rue Emile Machet  
73350 BOZEL

#### Hypothèse d'aménagement n°3

Emprise voirie : **1050 m<sup>2</sup>**

Espaces publics paysagers / Cheminements piétons / Parkings visiteurs : **850 m<sup>2</sup>**

Surface commercialisable : **8200 m<sup>2</sup>**

Densité moyenne de l'opération : **entre 18 et 22 logts/ha**

Caractéristiques des lots :

- 10 lots pour maisons individuelles et/ou mitoyennes (surface comprise entre 500 et 600 m<sup>2</sup>)
- 1 lot pour habitat intermédiaire ou petit collectif (surface environ 1500 m<sup>2</sup>)
- 1 lot en entrée d'opération pour activités économiques ou services en rez-de-chaussée et logements possibles aux étages (surface environ 1100 m<sup>2</sup>)



Petit parking visiteurs en entrée d'opération

Petit parking visiteurs  
Petite placette arborée en cœur d'opération

Liaison piétonne

Cheminement doux le long du ruisseau pour faciliter les déplacements doux vers le centre-village



Échelle 1.1000e

#### Programmation

Un projet qui prévoit la réalisation de **minimum 20 logements, soit 20 logements/hectare** sous forme diversifiée ceci afin d'utiliser le foncier de façon optimale, tout en assurant la continuité avec l'environnement bâti : les abords du terrain sont occupés au nord-est par les logements collectifs, au nord et au sud par des maisons individuelles et à l'est par des maisons individuelles et de maisons de village au grand volume.

Un lot destiné à une construction comprenant des commerces ou services de proximité en RDC (est-ce toujours d'actualité ?), en fonction des besoins et des logements à l'étage. Il sera localisé à l'entrée de l'opération.  
Un deuxième lot destiné à du logement sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

➔ Au total, 10 logements R+3+Combles

Une dizaine de logements réalisés sous forme individuelle, mitoyenne, intermédiaire ou collective R+1+Combles. Préciser davantage la forme bâtie attendue.

Proposer des logements à un coût abordable. Souhaitez-vous mettre en place une servitude de mixité sociale ?

Agence Rossi

## FEISSONS LE CROITET

COMMUNE DE LA LÉCHÈRE  
FEISSONS-SUR-ISÈRE - AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE DU CROITET  
Mai 2022

### HYPOTHESE RETENUE



50 rue Suarez  
73200 ALBERTVILLE  
tél.: 04 79 37 61 75  
contact@agence-rossi.fr

164 Rue Emile Machet  
73350 BOZEL

#### Hypothèse d'aménagement n°3

Emprise voirie : **1050 m<sup>2</sup>**

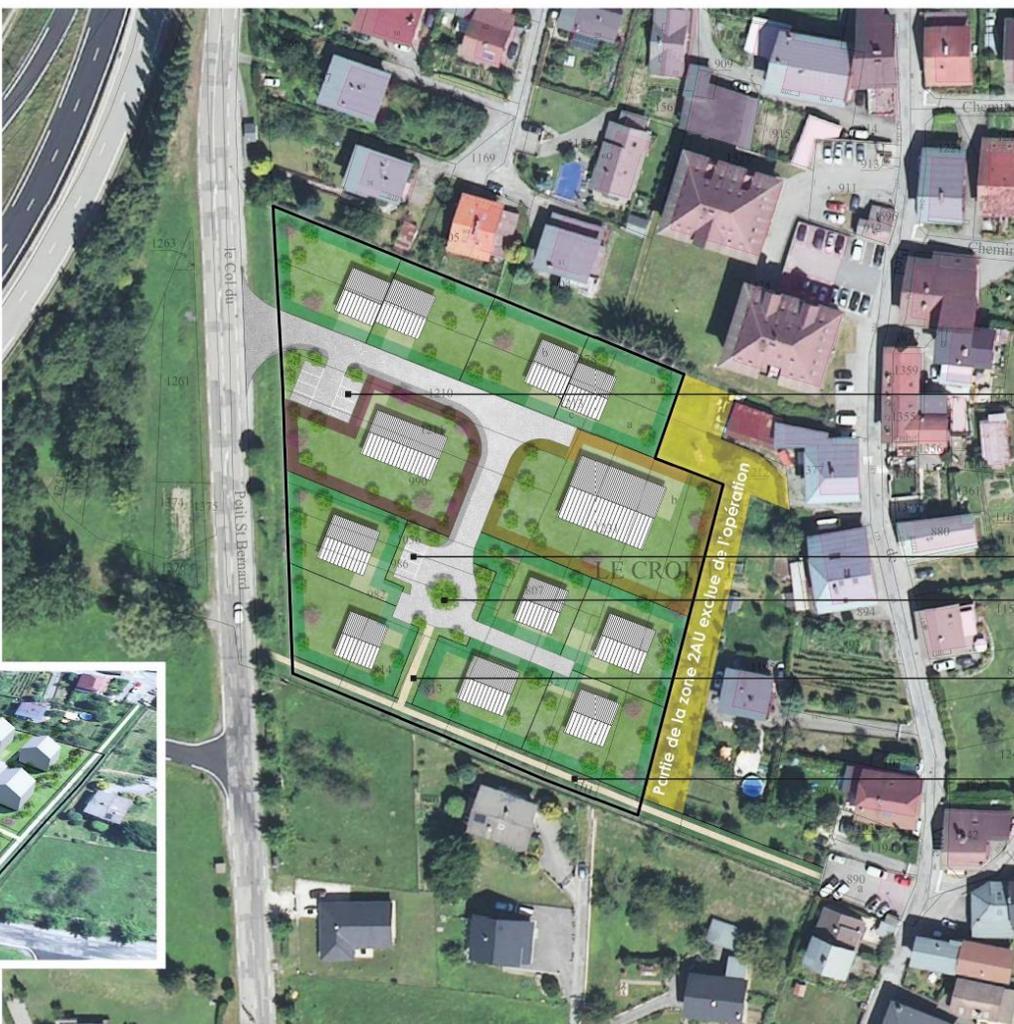
Espaces publics paysagers / Cheminements piétons / Parkings visiteurs : **850 m<sup>2</sup>**

Surface commercialisable : **8200 m<sup>2</sup>**

Densité moyenne de l'opération : **entre 18 et 22 logts/ha**

Caractéristiques des lots :

- 10 lots pour maisons individuelles et/ou mitoyennes (surface comprise entre 500 et 600 m<sup>2</sup>)
- 1 lot pour habitat intermédiaire ou petit collectif (surface environ 1500 m<sup>2</sup>)
- 1 lot en entrée d'opération pour activités économiques ou services en rez-de-chaussée et logements possibles aux étages (surface environ 1100 m<sup>2</sup>)



Petit parking visiteurs en entrée d'opération

Petit parking visiteurs  
Petite placette arborée en cœur d'opération

Liaison piétonne

Cheminement doux le long du ruisseau pour faciliter les déplacements doux vers le centre-village



Échelle 1.1000e

#### Fonctionnement

Réalisation d'une **voirie prenant naissance sur la RD990 et desservant l'ensemble de l'opération.**

Une **place de retournement** avec traitement paysager est prévue.

Des **stationnements publics** (entre 10 et 12 places) sont demandés pour répondre aux besoins des visiteurs, dont une majorité en entrée de zone.

Afin d'assurer la greffe avec le village, un **cheminement doux est prévu le long du canal** entre la RD990 et la voie communale.

**Nécessité d'inscrire un emplacement réservé pour acquérir les parcelles.**

Agence Rossi



## FEISSONS LE CROITET

COMMUNE DE LA LÉCHÈRE  
FEISSONS-SUR-ISÈRE - AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE DU CROITET  
Mai 2022

### HYPOTHESE RETENUE



50 rue Suarez  
73200 ALBERTVILLE  
tél.: 04 79 37 61 75  
contact@agence-rossi.fr

164 Rue Emile Machet  
73350 BOZEL

#### Hypothèse d'aménagement n°3

Emprise voirie : 1050 m<sup>2</sup>

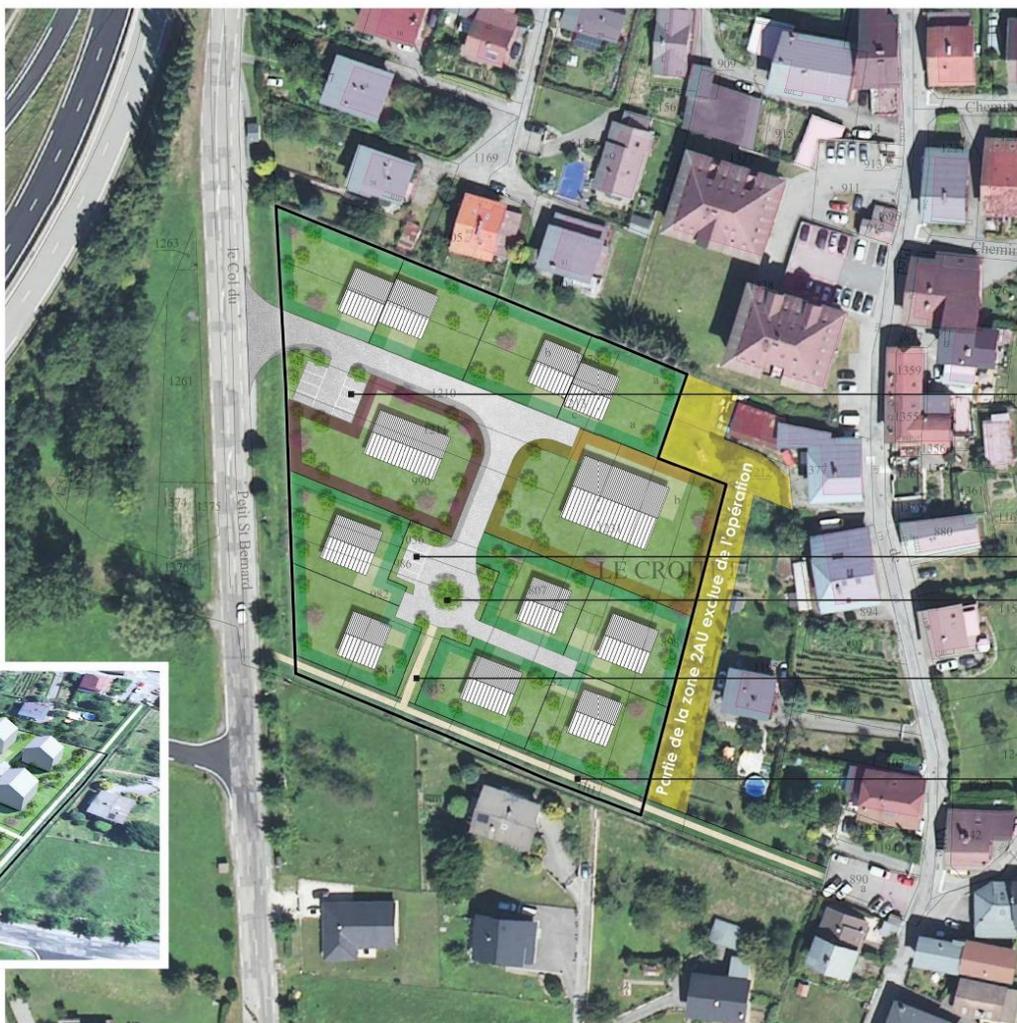
Espaces publics paysagers / Cheminements piétons / Parkings visiteurs : 850 m<sup>2</sup>

Surface commercialisable : 8200 m<sup>2</sup>

Densité moyenne de l'opération : entre 18 et 22 logts/ha

Caractéristiques des lots :

- 10 lots pour maisons individuelles et/ou mitoyennes (surface comprise entre 500 et 600 m<sup>2</sup>)
- 1 lot pour habitat intermédiaire ou petit collectif (surface environ 1500 m<sup>2</sup>)
- 1 lot en entrée d'opération pour activités économiques ou services en rez-de-chaussée et logements possibles aux étages (surface environ 1100 m<sup>2</sup>)



Petit parking visiteurs en entrée d'opération

Petit parking visiteurs  
Petite placette arborée en cœur d'opération

Liaison piétonne

Cheminement doux le long du ruisseau pour faciliter les déplacements doux vers le centre-village



Échelle 1.1000e

#### Insertion urbaine et paysagère

Un traitement paysager des abords sera effectué pour réduire l'incidence paysagère de l'opération vis-à-vis de la RN90 et de la RD990 et préserver l'intimité des riverains.

Une bande inconstructible est aménagée d'un point de vue paysager sera conservée sur la bordure est et le coin nord-est de l'opération pour préserver l'intimité des riverains.

Agence Rossi

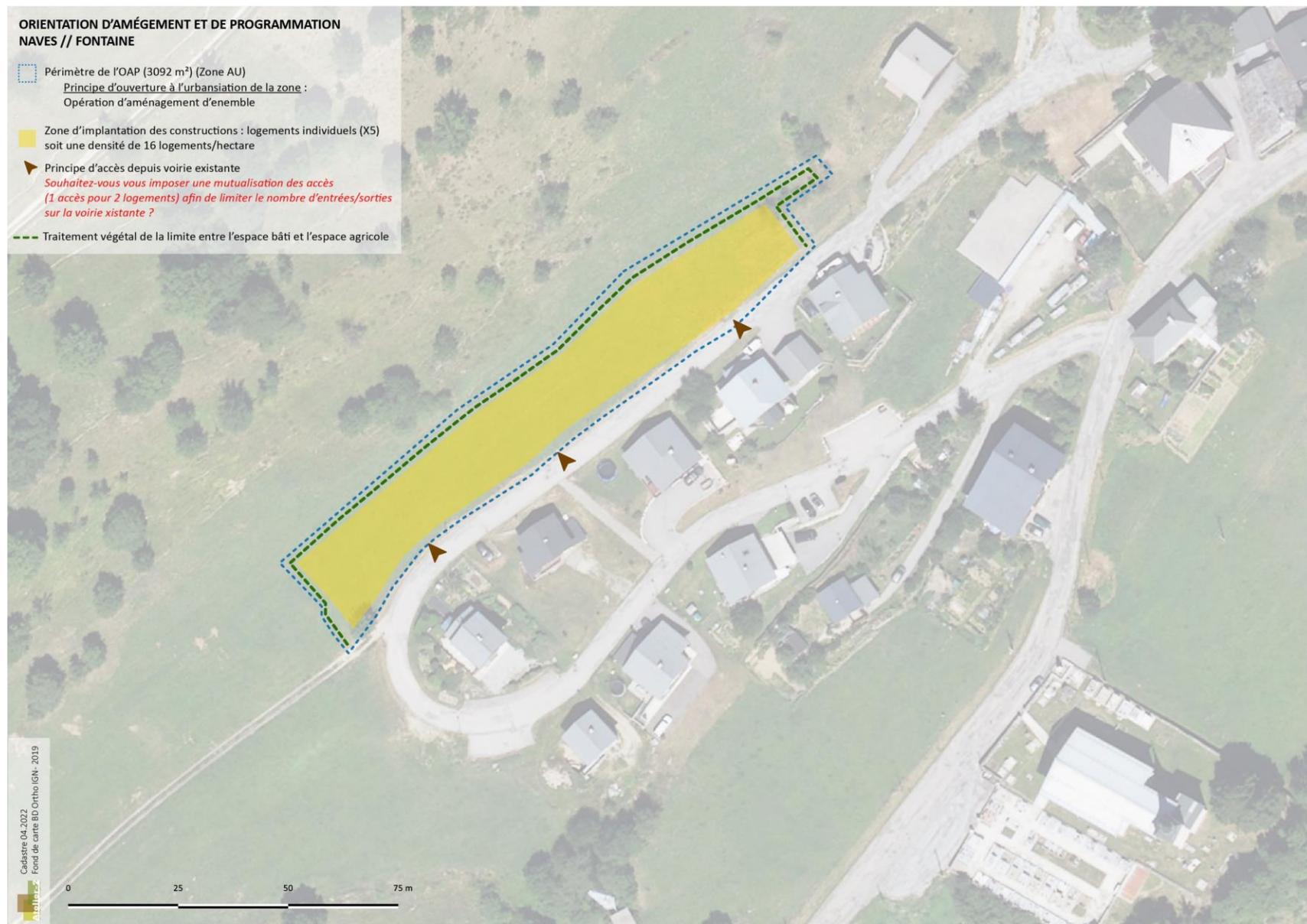
**BONNEVAL** ➔ Quel avenir pour ce secteur : un classement en zone AU ? En zone U ? Imposer une OAP ? Classement en zone N ?



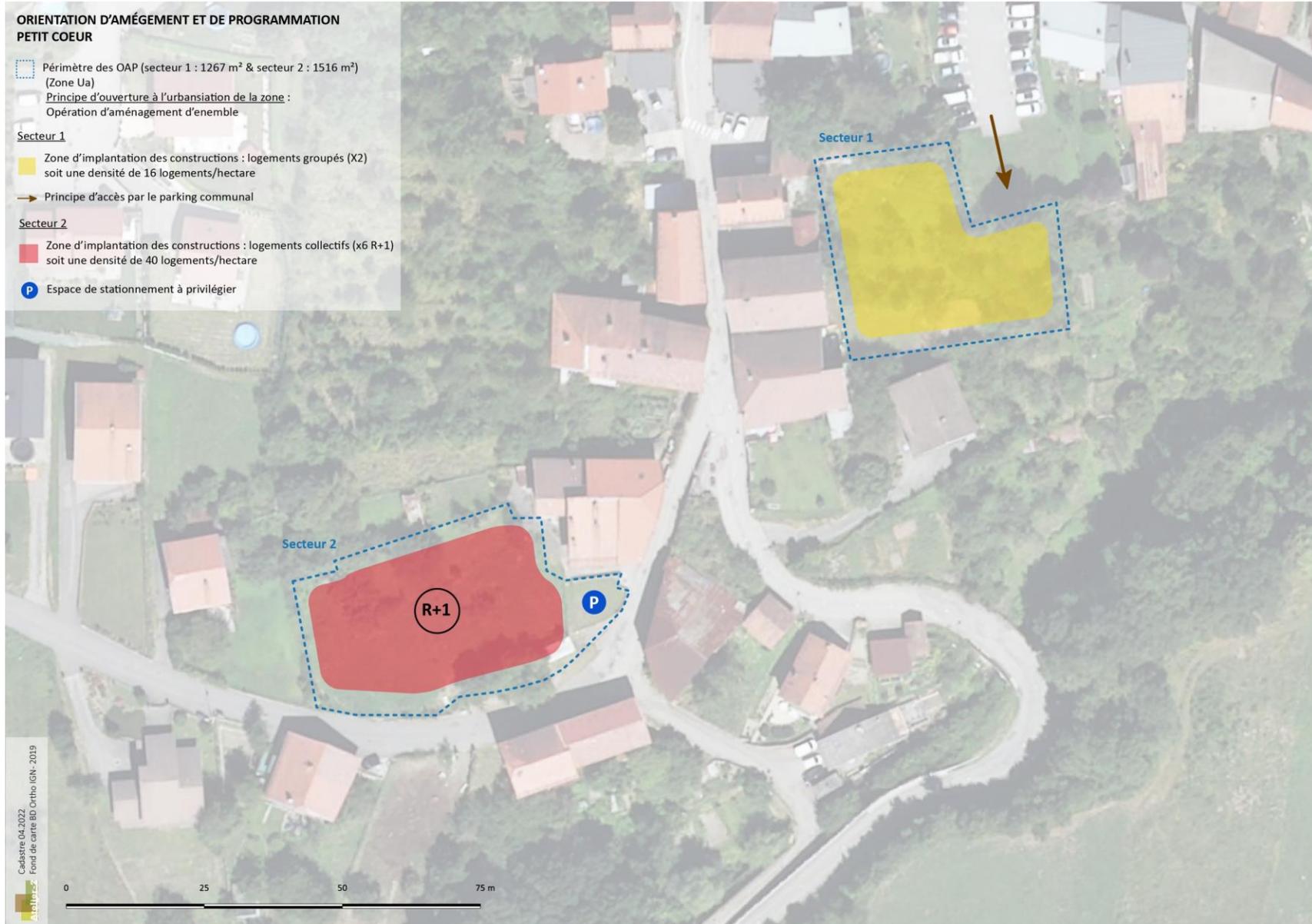
**CELLIER** ➔ **Quel avenir pour ce secteur : un classement en zone AU ? En zone U ? Imposer une OAP ? Terrain vendu ? PC déposé ? Classement en zone N ?**



## NAVES FONTAINE (Etude de discontinuité nécessaire)



## PETIT CŒUR



## Secteur 2



## LA LECHERE STATION

### ORIENTATION D'AMÉGEEMENT ET DE PROGRAMMATION LA LECHERE STATION

 Périmètre de l'OAP (1552 m<sup>2</sup>) (Zone Ua)

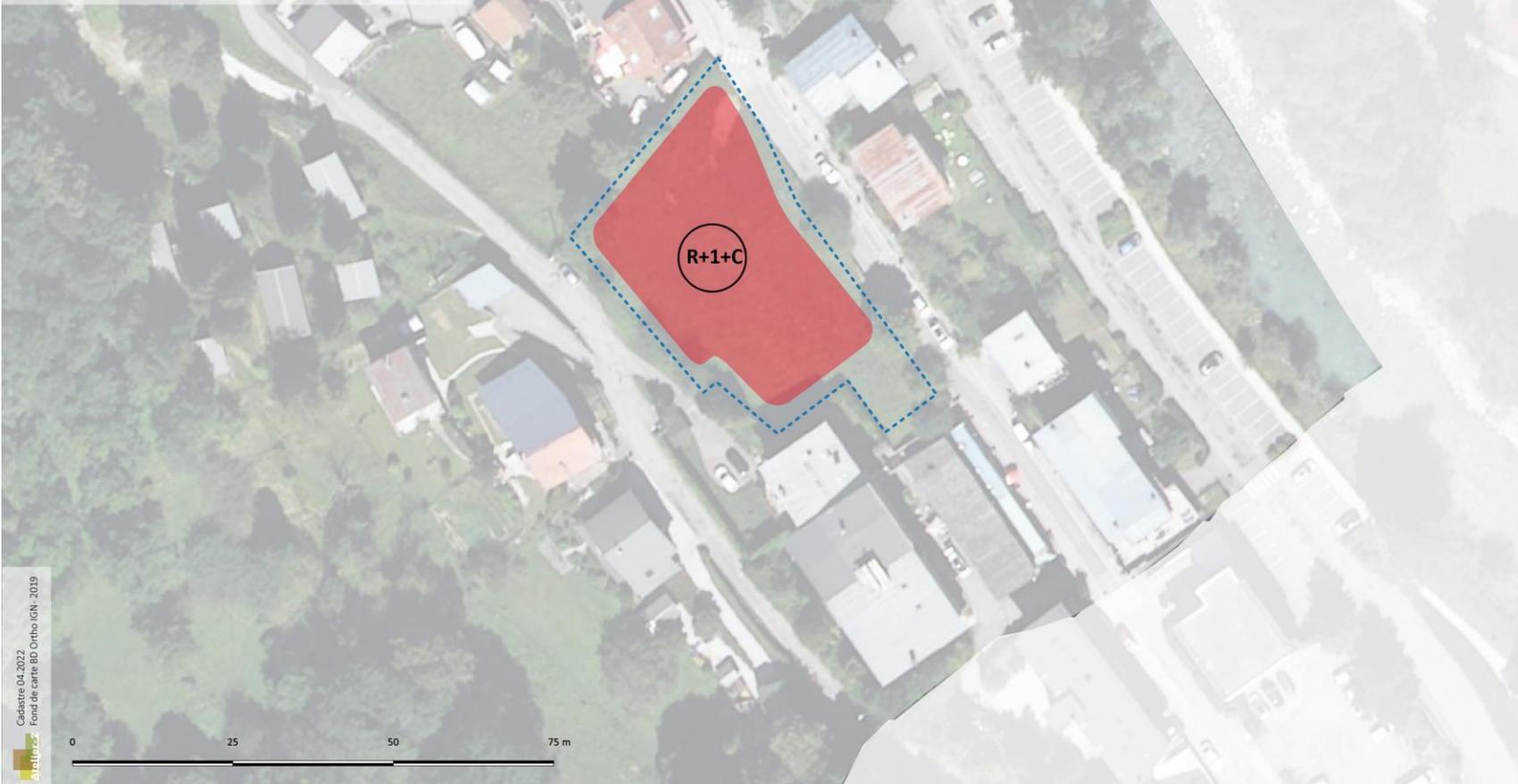
Principe d'ouverture à l'urbansiation de la zone :  
Opération d'aménagement d'ensemble

 Zone d'implantation des constructions : logements collectifs (x12 à 15)  
soit une densité de 95 logements/hectare

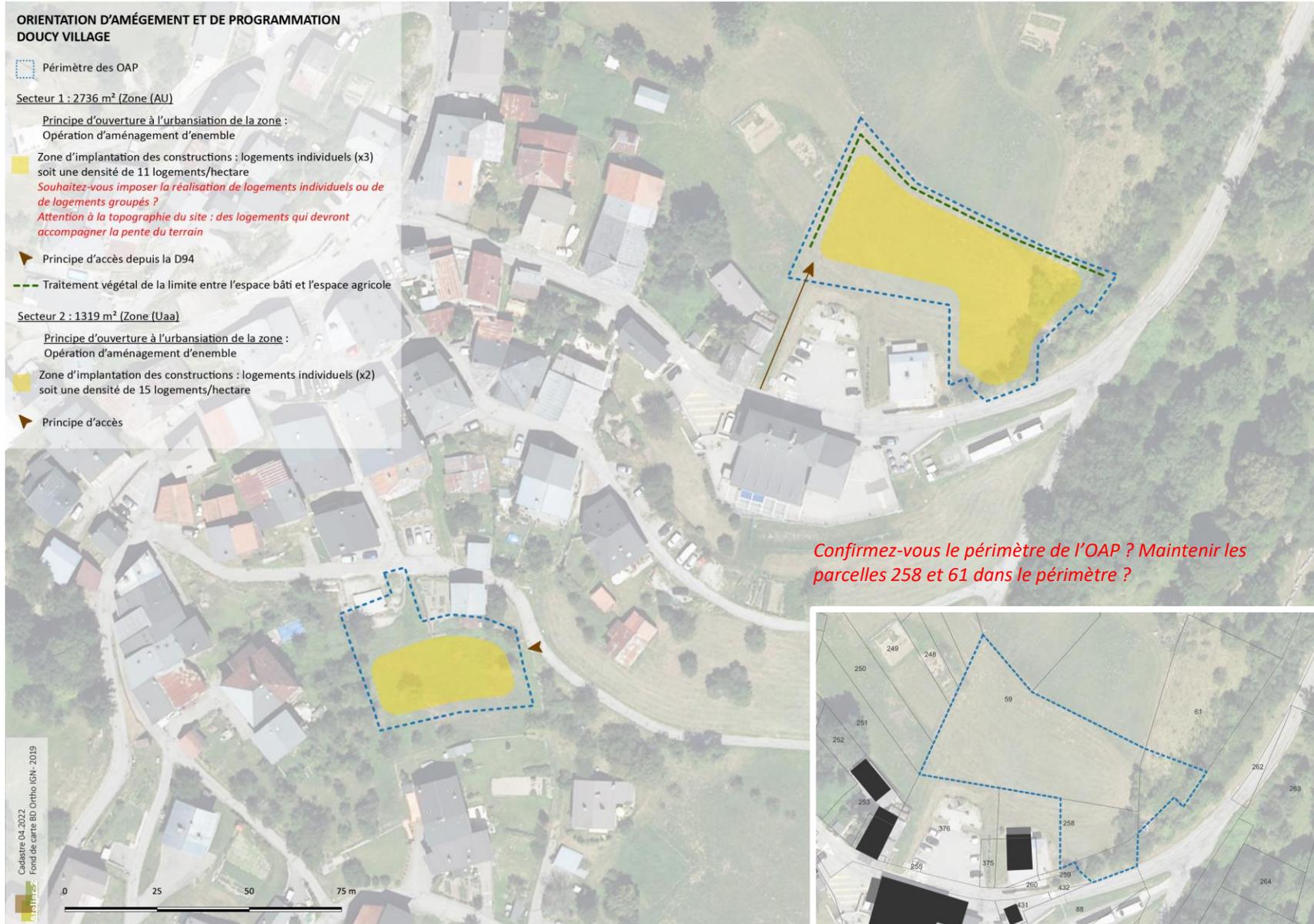
*Au vu de la topographie du site, souhaitez-vous imposer une hauteur  
de bâtiment à R+1 ? R+1+C ? R+2 ?*

 Principe d'accès par le parking communal

*Au vu de la topographie du site, souhaitez-vous imposer un accès par  
le bas (Rue des Thermes) ou par le haut (Rue des Hêtres) : attention à la  
capacité de cette voie*



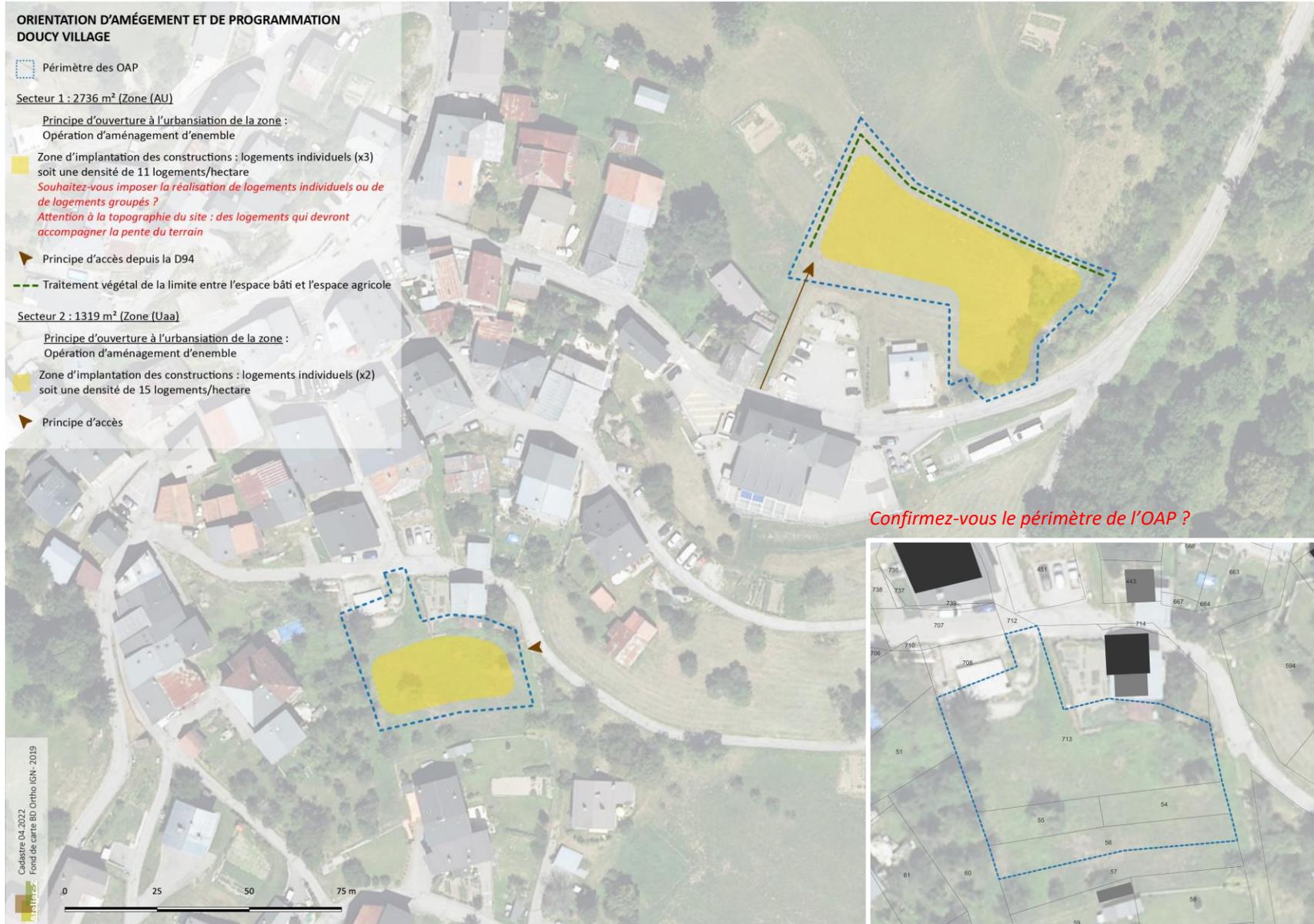
## DOUCY VILLAGE



## Secteur 1



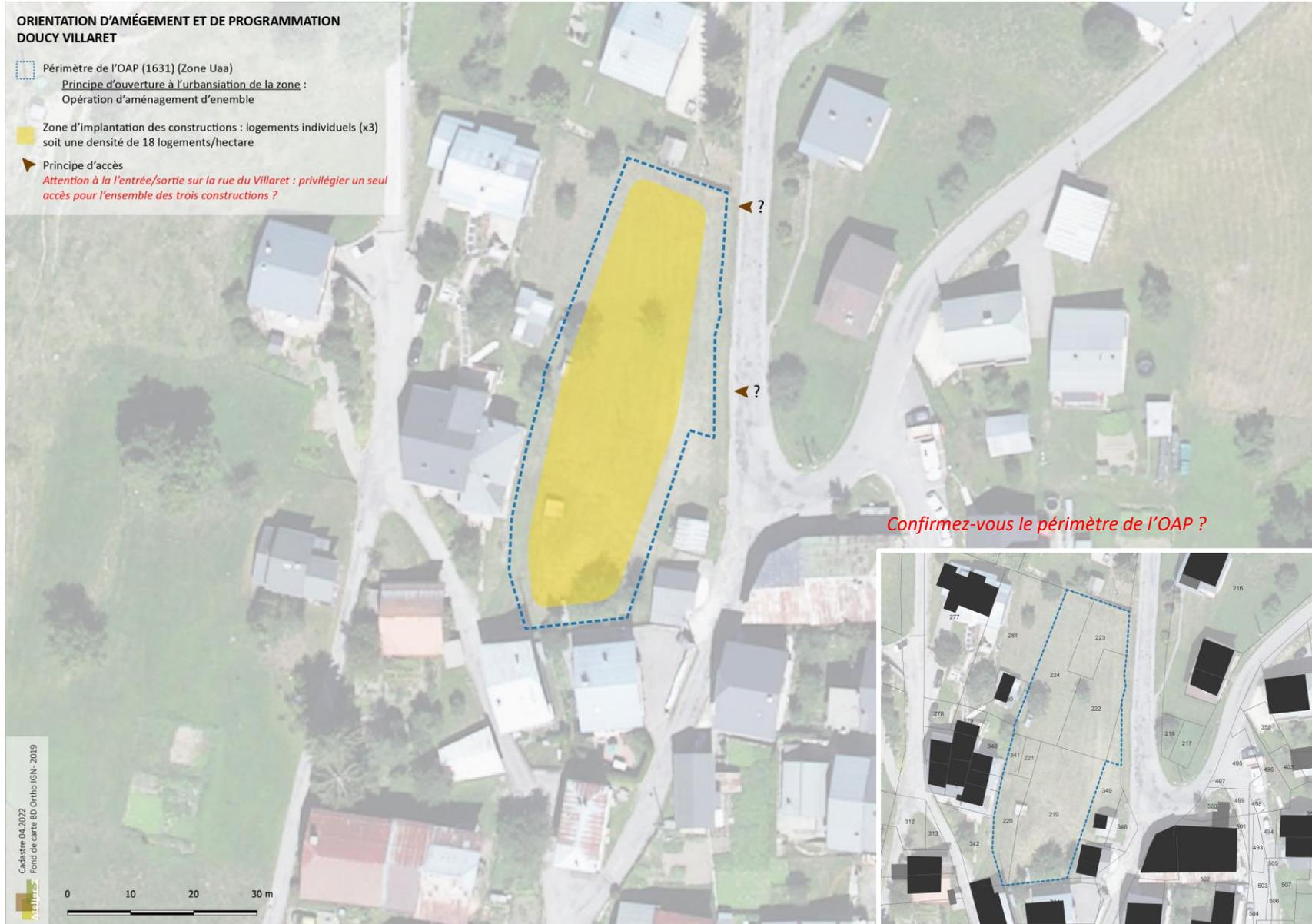
## DOUCY VILLAGE



## Secteur 2



## DOUCY VILLARET



MERCI DE VOTRE ATTENTION



80 Place des Passages  
38920 CROLLES