



AGENCE ROSSI
04 79 37 61 75



urbanisme@agence-rossi.fr
www.agence-rossi.fr



50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE



COMMUNE DE GRESY-SUR-ISERE

Département de la Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME **3. Orientations d'aménagement et de programmation**



REVISION ALLEGEE N°1 **DOSSIER D'APPROBATION – NON MODIFIE**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction	2
1. Secteur A – Zone AUb du cœur de Bourg aval	4
2. Secteur B – Zone AUb de La Crousaz.....	5
3. Secteur C – Zone AUc des Lavanches	6
4. Secteur D – Zone AUe des Lavanches.....	7
5. Secteurs E et F – Zones AUc de l'Andriat aval et Ouest.....	8
6. Secteur G – Zone AUc de l'Andriat amont	9
7. Secteur H – Zone AUb de La Bachelette	10
8. Secteur I – Zone AUb du Saffranier	11
9. Secteur J – Zone AUb Cœur de Bourg amont	12
10. Synthèse des programmes	13

INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement et de programmation. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur les secteurs particuliers suivants :

- la zone AUb du Cœur de Bourg aval,
- la zone AUb de la Crousaz,
- la zone AUc des Lavanches,
- la zone AUe des Lavanches ZAE,
- la zone AUc de l'Andriat aval,
- la zone AUc de l'Andriat Ouest,
- la zone AUc de l'Andriat amont,
- la zone AUb de la Bachelette,
- la zone AUb du Saffranier,
- la zone AUb du Cœur de Bourg amont.

Elles précisent, pour chaque secteur, le type de logements à réaliser de la façon suivante :

- MI : maison individuelle (stricte, jumelée ou groupée)
- LIC : logements intermédiaires et/ou collectifs

Figure 1 : Localisation des différentes zones AU objets des OAP

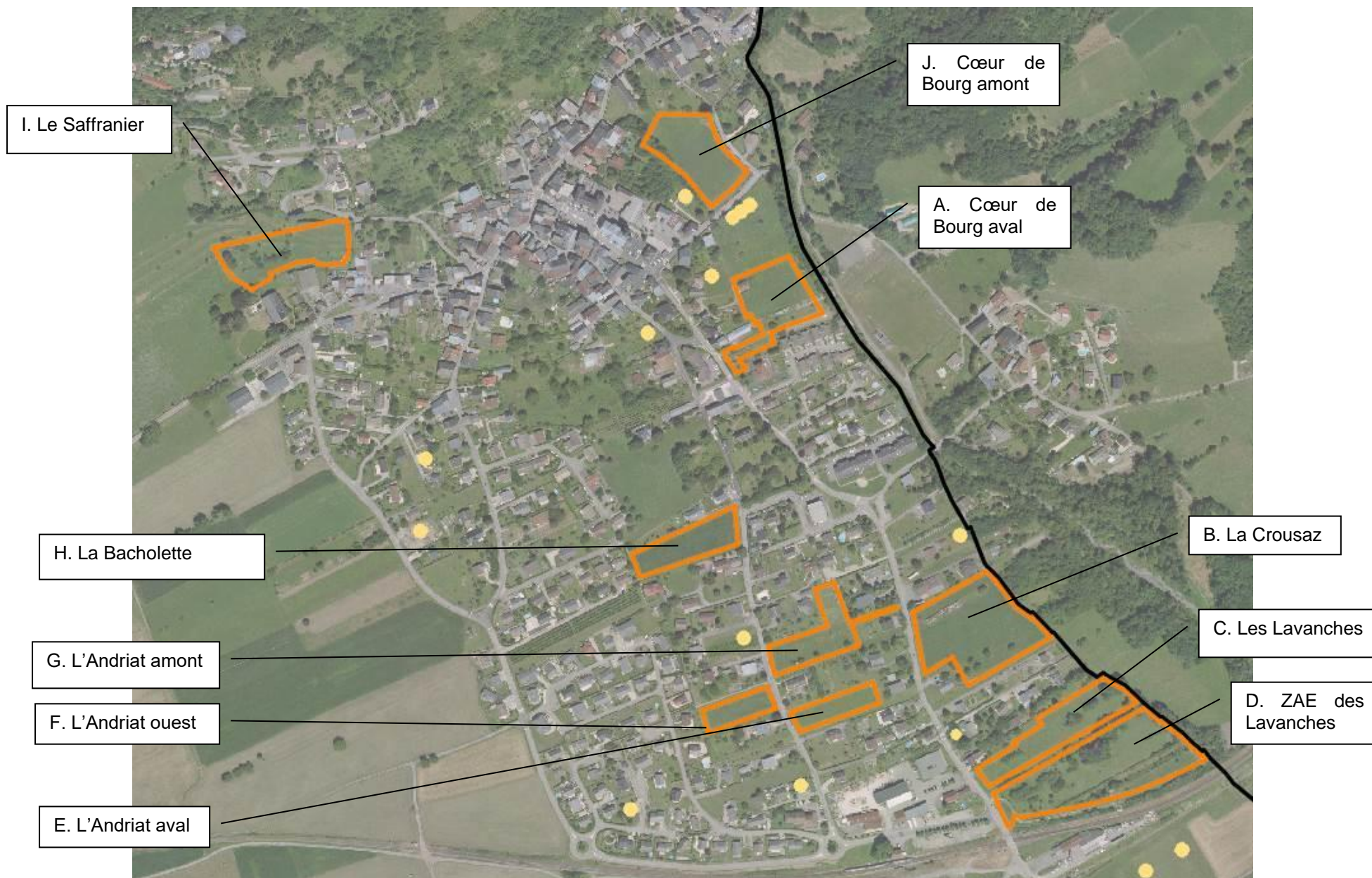





Figure 2 : OAP du Cœur de Bourg aval



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements.

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Liaison piétonne à créer
-  Espace commun ou parking

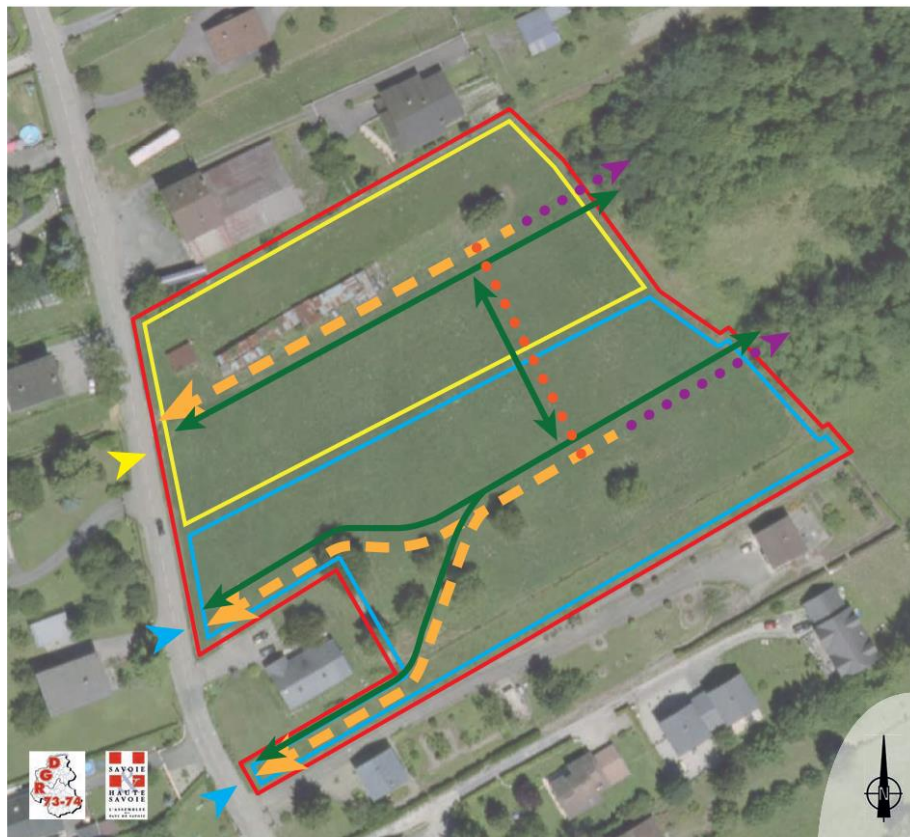
1. SECTEUR A – ZONE AUB DU CŒUR DE BOURG AVAL

Surface approximative : 9 065 m².

Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUb, car l'ensemble des réseaux à proximité immédiate est présent et suffisant.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 36 à 40 logements : petits collectifs et / ou intermédiaire (LIC).
- Hauteur maximale des constructions : R+2+C.
- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis la voie existante (Avenue Louis Blondin) et création d'une liaison piétonne traversante en direction de l'Espace Multi Activités.
- Création d'un espace commun ou d'un parking en entrée du secteur comme prévu sur le schéma.
- Information : le secteur est identifié à risque moyen à faible de crue torrentielle ; le projet devra prendre en compte les prescriptions figurant au PIZ annexé au PLU.

Figure 3 : OAP de La Crousaz



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements.



2. SECTEUR B – ZONE AUB DE LA CROUSAZ

Surface approximative : 14 850 m².

Principes d'aménagement et programme de logements


- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUb, car l'ensemble des réseaux à proximité immédiate est présent et suffisant.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou sur la totalité de chacun des deux sous-secteurs identifiés aux OAP.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 36 à 38 logements de typologie variée : MI et LIC
- Dans le cas de deux opérations, la densité moyenne de 24 à 26 logements/ha sera respectée dans chacun des secteurs.
- Hauteur maximale des constructions : R+2+C
- Accès : selon schéma, création de deux voiries de desserte depuis la voie existante (Avenue de la Combe de Savoie), avec deux possibilités d'accès (à choisir) pour le secteur aval et bouclage possible entre les deux voies.
- Création d'une liaison piétonne dans chacun des deux secteurs, avec bouclage possible.
- Maintien d'une possibilité de liaison piétonne et routière avec les terrains situés sur Montailleir.
- Une réflexion sera engagée sur l'implantation des constructions vis-à-vis du bâti existant en périphérie de la zone.
- Information : la zone se situe au droit d'un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (bâtiment au nord-ouest).
- Information : le secteur est partiellement identifié à risque faible de crue torrentielle ; le projet devra prendre en compte les prescriptions figurant au PIZ annexé au PLU.

Figure 4 : OAP des Lavanches



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements.

 Périmètre de l'OAP

 Accès mutualisé avec zone AU au Sud

3. SECTEUR C – ZONE AUC DES LAVANCHES

Surface approximative : 9 375 m².





Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUb, car l'ensemble des réseaux à proximité immédiate est présent et suffisant.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 18 à 20 logements sous forme de Maisons individuelles (MI).
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma ; son débouché sera regroupé avec celui de la zone AU des Lavanches à vocation artisanale et économique.
- Une réflexion sera engagée sur l'implantation des constructions vis-à-vis du bâti existant en périphérie de la zone.
- Information : le secteur est partiellement identifié à risque faible de crue torrentielle ; le projet devra prendre en compte les prescriptions figurant au PIZ annexé au PLU.

Figure 5 : OAP des Lavanches ZAE



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements.

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès mutualisé avec zone AU au Nord
-  Respecter une bande végétalisée non-construite pour préserver les habitations des nuisances liées à la ZAE
-  Plantations en périphérie de zone pour favoriser la biodiversité

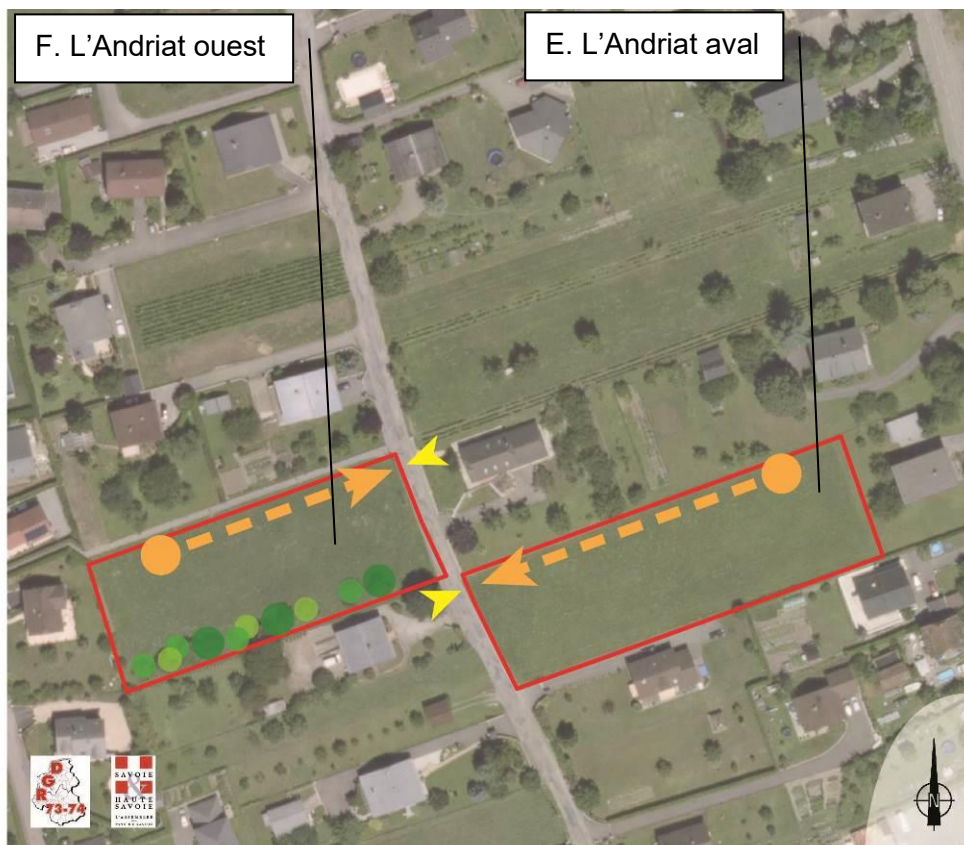
4. SECTEUR D – ZONE AUE DES LAVANCHES

Surface approximative : 18 155 m².





Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUE, car l'ensemble des réseaux à proximité immédiate est présent et suffisant.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Vocation principale de la zone : activités artisanales et économiques.
- Hauteur maximale des constructions : 12 mètres.
- Accès : selon schéma ; son débouché sera regroupé avec celui de la zone AU des Lavanches à vocation d'habitat.
- Un accès aux terres agricoles à l'arrière, situées sur la commune de Montailleux, sera préservé.
- La conception de l'opération devra maintenir une bande végétalisée et plantée, non construite, pour préserver les habitations de la zone AU des Lavanches limitrophe des nuisances éventuelles liées à la ZAE.
- Afin de favoriser la biodiversité, une bande boisée, constituée principalement d'essences locales (ex. frênes, bouleaux, saules, érables, peuplier noir, fruitiers tels que cerisiers, noyers, pommiers,...) sera conservée ou recrée sur le périmètre de la zone et le long des voies de desserte. Des limites de lots pourront également être plantées. L'essence des arbres pourra être choisie en fonction de leur hauteur finale selon leur localisation.
- Information : le secteur est très partiellement identifié à risque faible de crue torrentielle ; le projet devra prendre en compte les prescriptions figurant au PIZ annexé au PLU.

Figure 6 : OAP de l'Andriat aval et de l'Andriat Ouest



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements.

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Voirie de desserte avec placette de retournement
-  Arbres à conserver

5. SECTEURS E ET F – ZONES AUC DE L'ANDRIAT AVAL ET OUEST

Principes d'aménagement communs

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUc, car l'ensemble des réseaux à proximité immédiate est présent et suffisant.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

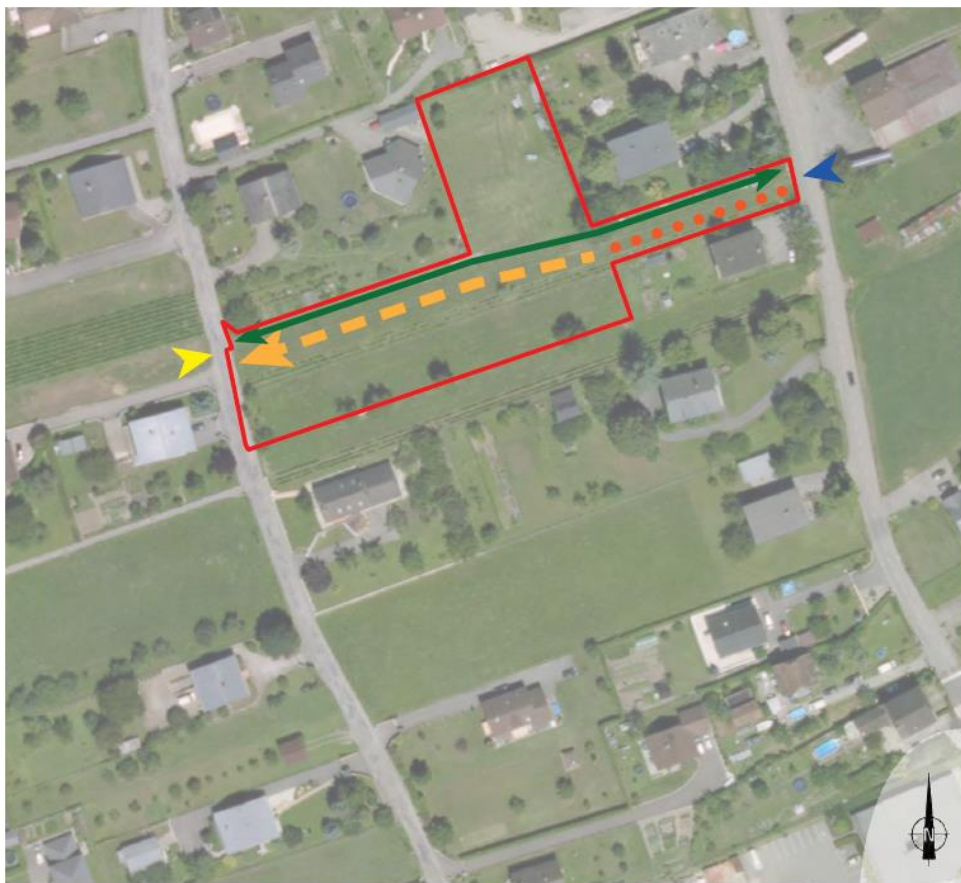
Secteur E aval : Surface approximative : 3 940 m².

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 7 à 8 logements de typologie variée : LIC et MI.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma depuis Rue de la Longeraie ; desserte de préférence au nord pour conserver les jardins au sud.

Secteur F Ouest : Surface approximative : 3 470 m².

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 6 à 7 logements : Maison Individuelle MI.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma depuis Rue de la Longeraie ; desserte de préférence au nord pour conserver les jardins au sud.
- Les arbres situés sur la limite sud de la zone seront conservés afin d'assurer une continuité écologique.

Figure 7 : OAP de l'Andriat amont



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements.



6. SECTEUR G – ZONE AUC DE L'ANDRIAT AMONT

Surface approximative : 5 900 m².

Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUc, car l'ensemble des réseaux à proximité immédiate est présent et suffisant.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 8 à 10 logements de typologie variée : LIC et MI.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma par la rue de Longeraie, avec desserte préférentiellement au nord pour conserver les jardins au sud.
- Bouclage véhicule possible avec l'Avenue de la Combe de Savoie
- Cheminement piéton traversant obligatoire (position indicative)

Figure 8 : OAP de la Bachelette



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements.

 Périmètre des OAP

 Accès

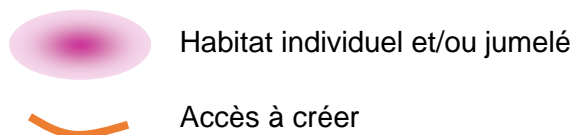
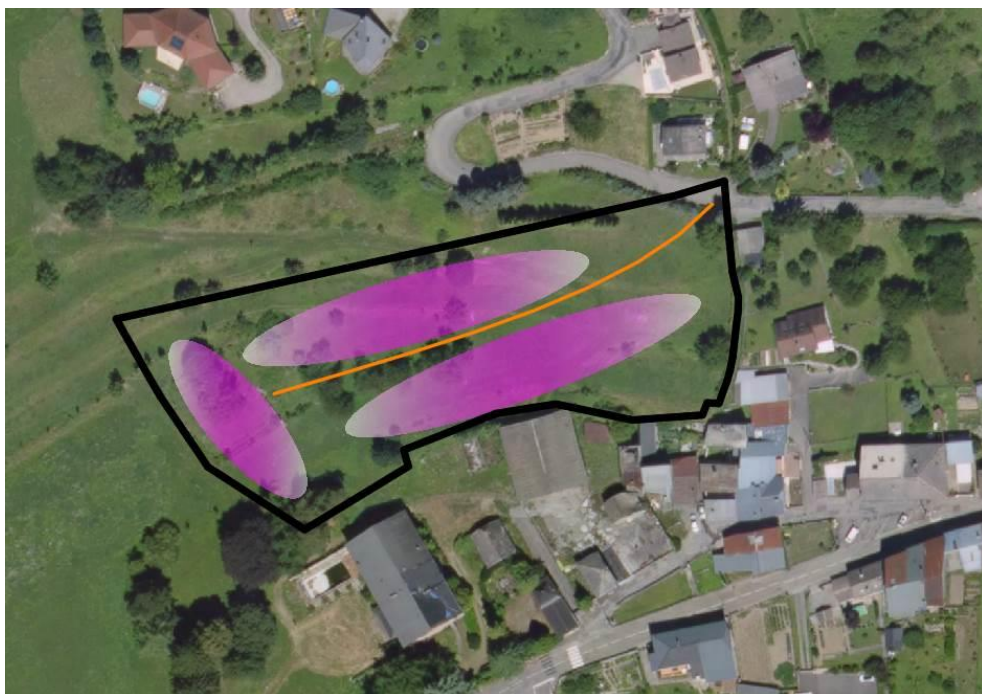
7. SECTEUR H – ZONE AUB DE LA BACHOLETTE

Surface approximative : 6 300 m²

Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUb, car l'ensemble des réseaux à proximité immédiate est présent et suffisant.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 18 à 20 logements de typologie variée : LIC et MI.
- Hauteur maximale des constructions : R+2+C.
- Accès : selon schéma, depuis le Rue de Longeraie.
- Une réflexion sera engagée sur l'implantation des constructions vis-à-vis du bâti existant en périphérie de la zone.

Figure 9 : OAP du Safranier



8. SECTEUR I – ZONE AUB DU SAFFRANIER

Surface de la zone : 9 010 m²

Principes d'aménagement

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUB, car l'ensemble des réseaux à proximité immédiate est présent et suffisant.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Diversifier les formes d'habitation par la réalisation de maisons individuelles et/ou jumelées, de type R +1 ou 2 + combles (MI).
- Densité moyenne : 15 logements / hectare, soit 13 à 14 logements.
- Accès : selon schéma
- Intégrer le secteur du Safranier dans son environnement paysager
- Intégrer les constructions dans la pente.
- Information : le secteur est partiellement identifié en secteur d'aléa résiduel nul de chute de blocs, vu la création d'un ouvrage de protection ; les prescriptions sont d'ordre collectif.

9. SECTEUR J – ZONE AUB CŒUR DE BOURG AMONT

Surface zone : 8 745 m².

Insertion paysagère à grande échelle : respect de la structure générale du centre-bourg (constructions sur rue libérant des espaces ouverts en arrière).










Forme : l'implantation des constructions suit « la rue » ; cette configuration propose des expositions qui vont du sud-est au sud-ouest.

Programme : minimum 30 logements (soit 35 lgts/ha). Programme mixte : LIC et éventuellement MI.

Espaces extérieurs : espaces ouverts, mutualisés, bien exposés (« cœur d'îlot »), sans circulation automobile. Espaces aux usages et fonctions multiples (aires de jeux, placettes, jardins, traitement paysager pour gestion des eaux pluviales,...).

Figure 10 : OAP Cœur de Bourg amont



-  Espace public, espace sécurisé
-  Cœur d'îlot : espaces de proximité, mutualisés, sans circulation automobile
-  Desserte : au Nord, desserte locale.
-  Accès : rapport direct à la rue, stationnement privé à proximité immédiate
-  Structure végétale : accompagne l'espace public et le ruisseau (mise à distance relative de la zone sensible le long du cours d'eau)
-  Petits collectifs (Hauteur maximum R+3)
-  Logements intermédiaires, maisons de ville (R+1 / R+2+C)
-  Alignement sur l'espace public
-  Conservation du mur : quelques percées pour la desserte et liaisons piétonnes

10. SYNTHÈSE DES PROGRAMMES

Tableau 1 : Synthèse des densités de logements

Nom sur le plan	Secteur	Surface (m ²)	Nombre de logements		Densité		Classement au PLU et hauteur
			Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse basse	Hypothèse haute	
A	Cœur de bourg aval	9065	36	40	39.71	44.13	AUb (R+2+c)
B	La Crousaz amont et aval	14850	36	38	24.24	25.59	AUb (R+2+c)
C	Les Lavanches	9375	18	20	19.20	21.33	AUb (R+1+c)
E	L'Andriat aval	3940	7	8	17.77	20.30	AUc (R+1+c)
F	L'Andriat ouest	3470	6	7	17.29	20.17	AUc (R+1+c)
G	L'Andriat amont	5905	8	10	13.55	16.93	AUc (R+1+c)
H	La Bachelette	6300	18	20	28.57	31.75	AUb (R+2+c)
I	Le Saffranier	9010	13	14	14.43	15.54	AUb (R+2+c)
J	Cœur de bourg amont	8745	30	35	34.31	40.02	AUb (R+2+c)
	TOTAL	70660	172	192	24.34	27.17	

Secteur D : zone d'activités économiques des Lavanches, donc ne figure pas dans le tableau ci-dessus.

A noter :

- le secteur I du Saffranier a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager fin juin 2018.
- le secteur J de Cœur de Bourg a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2018.