

Plan Local d'Urbanisme

VERS (74)

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Approbation

épode
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : info@epode.eu - www.epode.eu
Antenne : Annecy le Vieux
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux
Tél : 04 50 51 48 54

Préambule réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics et collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.



La mise en œuvre d'orientation d'aménagement de programmation sur le territoire de VERS :

La commune de Vers a souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic en matière de fonctionnement communal et de composition.

Six secteurs ont été identifiés comme stratégiques vis-à-vis de perspective de développement d'habitat permanent, ou encore d'activités économiques. La stratégie consiste à définir les conditions de ces aménagements, afin qu'il respecte une réalité technique, paysagère et environnementale, dans un cadre programmatique.

- Ces orientations d'aménagement et de programmation, découlent du projet d'aménagement et de développement durable et elles sont compatibles avec le document de zonage.



- Le règlement écrit.



Les objectifs généraux poursuivis par les orientations d'aménagements et de programmation sont les suivants :

- ▶ Définir un mode de construction et d'aménagement en phase avec le contexte urbain et architectural de Vers
- ▶ Limiter l'étalement urbain en proposant une morphologie urbaine resserrée.
- ▶ Préserver les cônes de vues et les coupures paysagères et ou naturelle structurante
- ▶ Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- ▶ Proposer autant que possible des espaces publics fédérateurs au sein des projets.

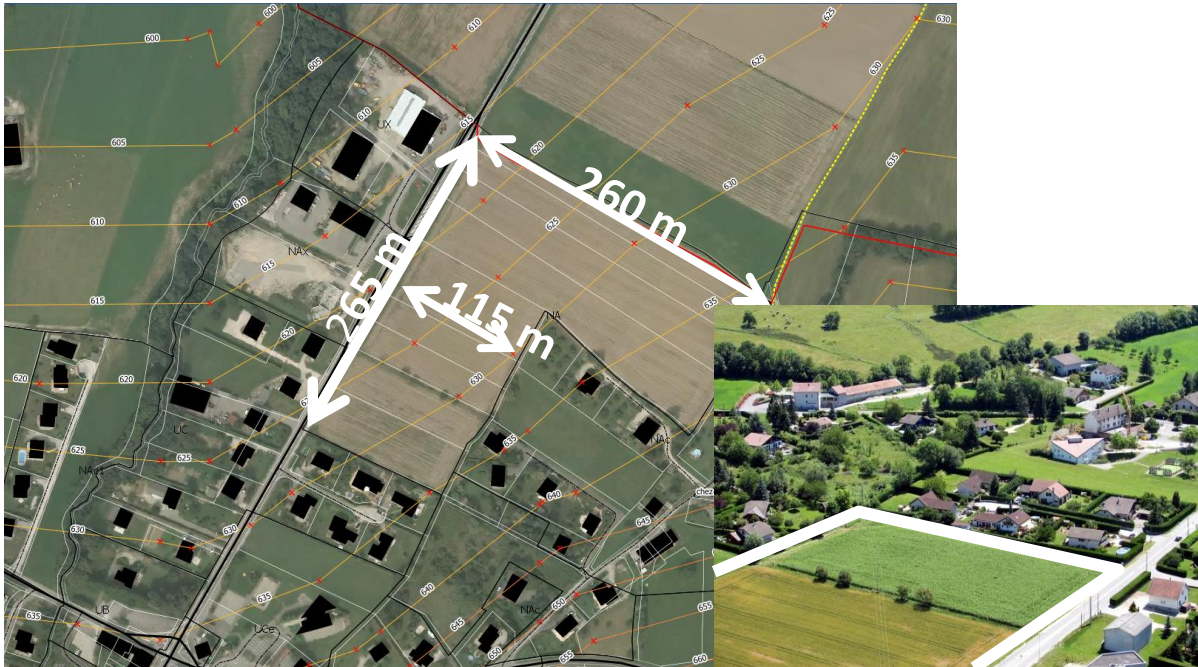
1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°01

ZONE 1AUM DE MAISONNEUVE

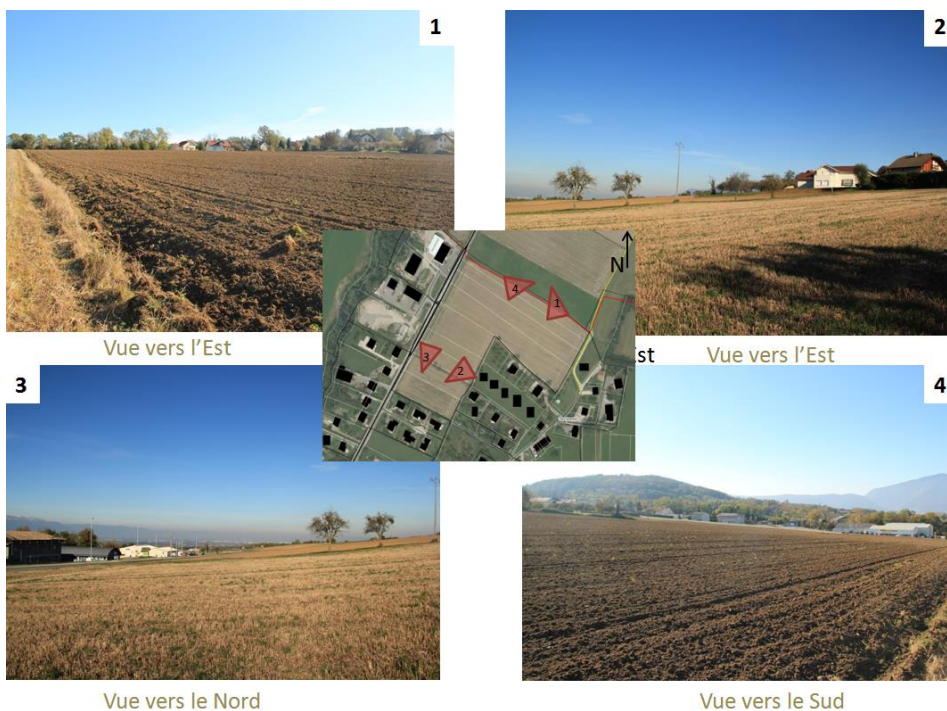
► Contexte

Le site se situe en bordure de route départementale, en direction de Viry, sur le village de Maisonneuve.

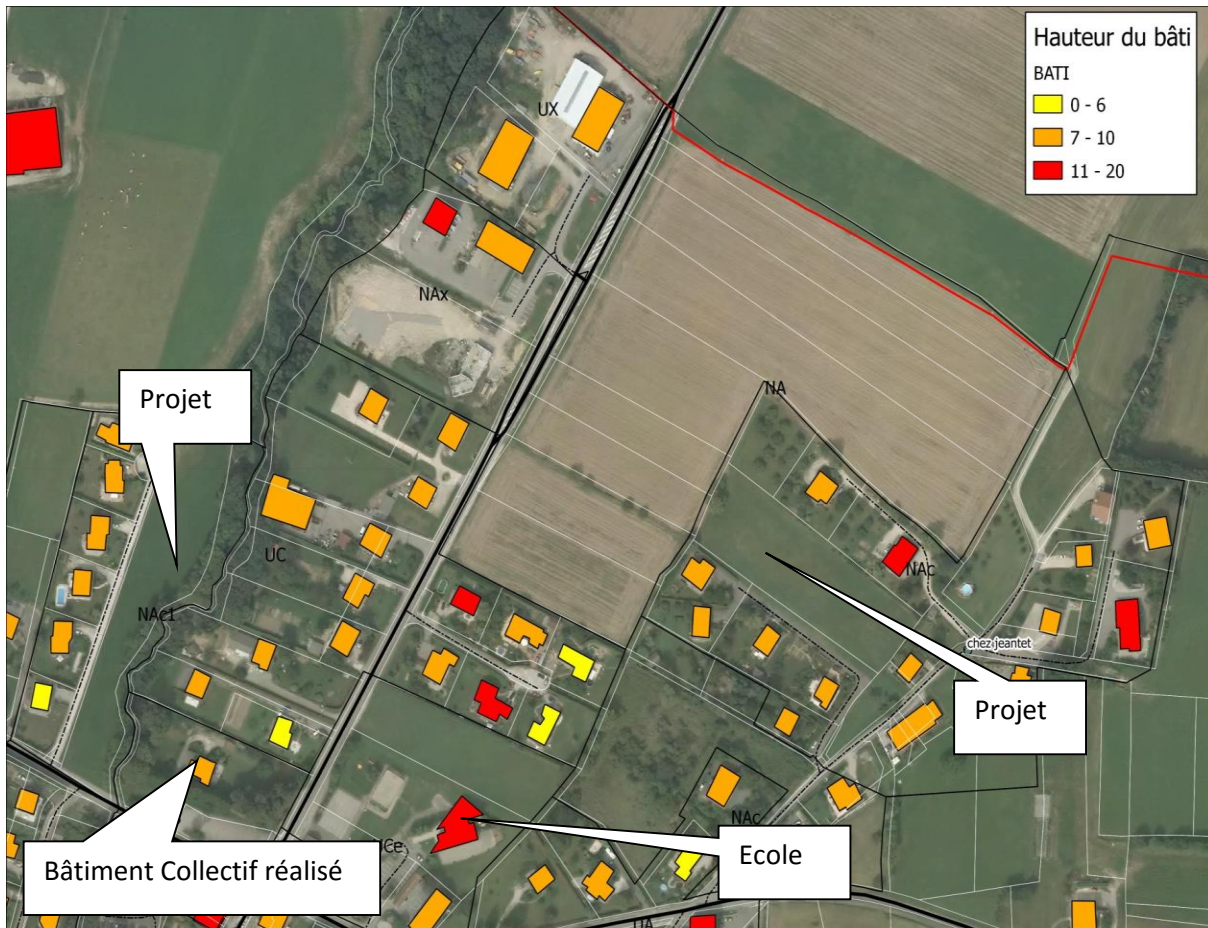
► Contexte géographique :



- **Surface:** 4,6 ha -Caractère agricole marqué
- **Topographie :** 615 m en bas du site à 640 m au-dessus du site, soit un dénivelé de 25 mètres. (entre 10 et 15 % de pente)

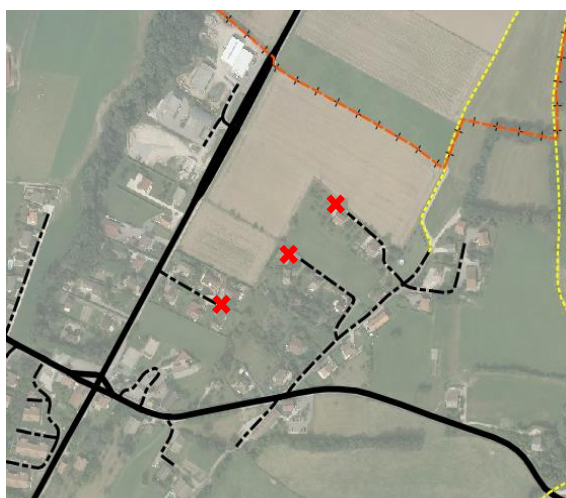


► Contexte morphologique – tissu urbain

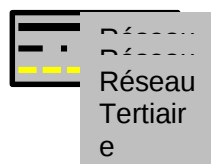


- **Zone d'activité artisanale située à l'Ouest** – Enjeu de restructuration
- **Tissu urbain composé d'habitats individuels** (réalisés au coup par coup, ou sous forme de lotissements)
- **Topographie** : 615 m en bas du site à 640 m au-dessus du site, soit un dénivelé de 25 mètres. (entre 10 et 15 % de pente)

► Accessibilité et réseaux :

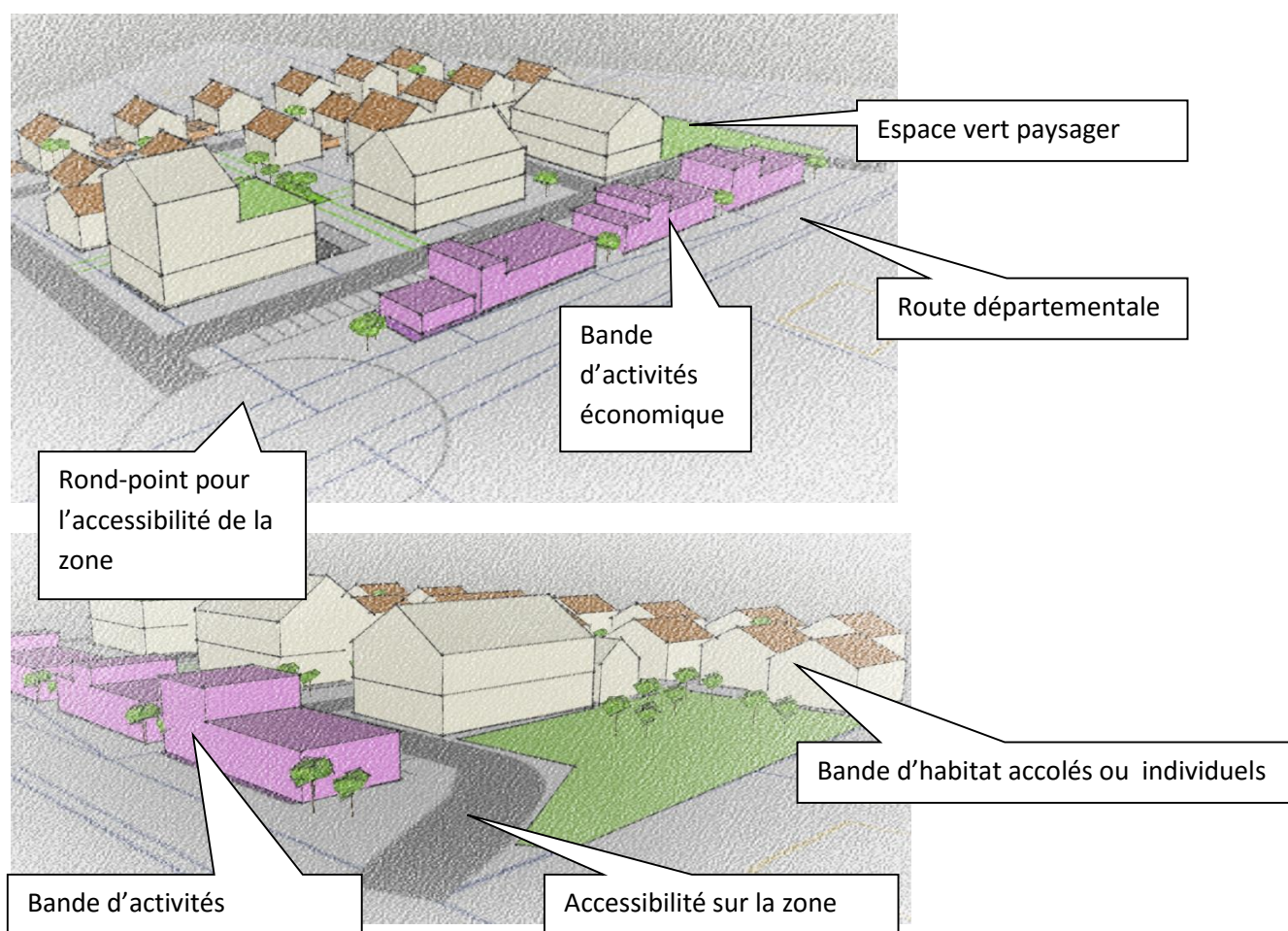


Le site nécessite la réalisation d'une voirie structurante avec un accès sur la RD. En effet les voiries existantes « en impasse » ne permettent pas d'envisager la desserte du site.



► **Objectifs / Enjeux :**

- **Recomposer** l'entrée du territoire par un projet urbain qualitatif.
- **Conforter** la zone artisanale existante en proposant une offre économique adaptée aux besoins communaux.
- **Proposer** une offre en logements diversifiée répondant aux parcours résidentiels des ménages.



Esquisse d'aménagement – principe en 3D. réalisation : epode

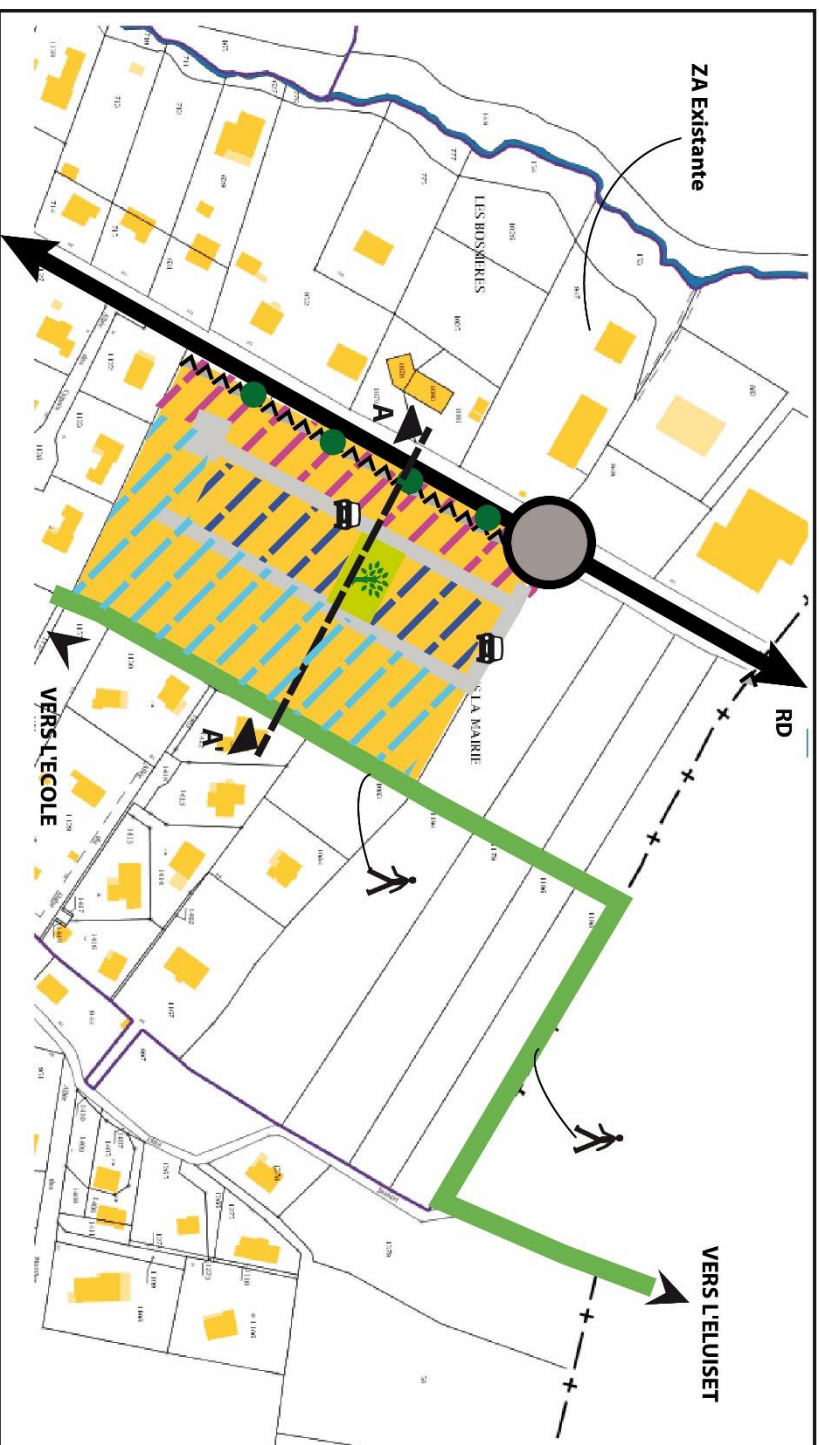
NON OPPOSABLE AU TIERS – L'ESQUISSE 3 D EST UNE SIMPLE ILLUSTRATION

PLU de VERS - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

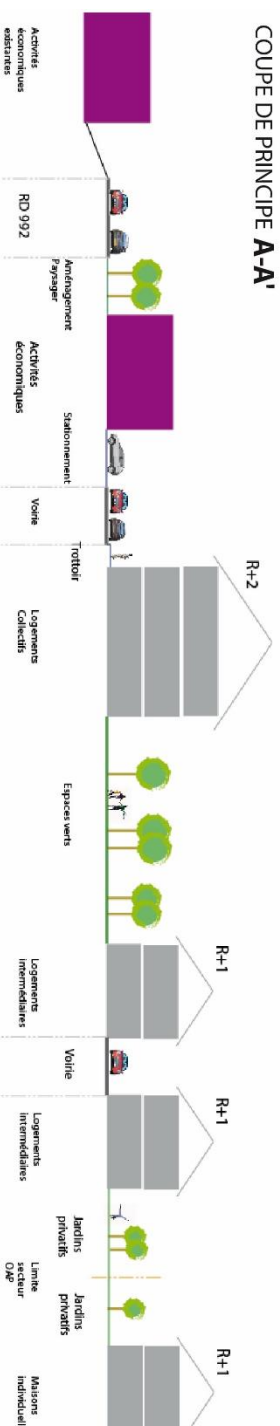
Zone Aum de Maisonneuve

Objectif général :

- Recomposer l'entrée du territoire communal par un projet urbain qualitatif
- Conforter la zone artisanale existante en proposant une offre économique adaptée aux besoins communaux
- Proposer une offre en logements diversifiée répondant aux parcours résidentiels des ménages



COUPE DE PRINCIPE A-A'



Coupe illustrative à l'OAAP

- Front bâti accueillant des activités économiques de type artisanale.
- Habitat de type collectif (R+ 2)
- Densité moyenne comprise entre 35 et 40 logements / ha
- Habitat intermédiaires/accolés
- Densité moyenne comprise entre 20 et 25 logements / ha
- Lieux publics - Espaces de rencontres (espaces paysagers)
- Création d'un giratoire
- Création d'un front bâti économique (traitement paysager)
- Cheminement piéton structurant
- Voirie de desserte

Ce secteur est concerné par un périmètre de mixité sociale au titre du L151 - 15

Emprise de la zone AU

Extrait du Zonage



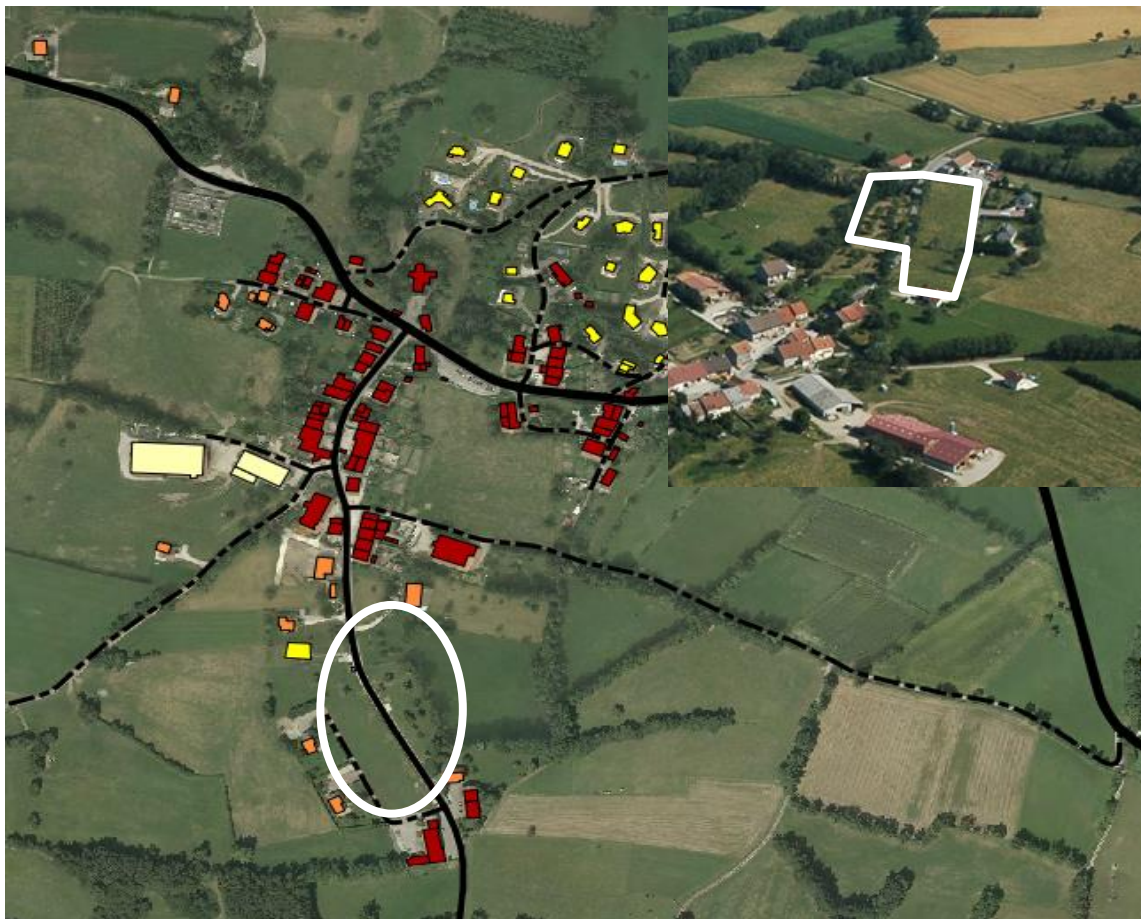
2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°01

ZONE 1AUB DU CHEF LIEU

► Contexte

Le site est positionné au Sud du Chef lieu, le long de la route départementale. Le secteur est déjà partiellement urbanisé à travers la réalisation récente de plusieurs maisons individuelles.

► Contexte géographique :



Localisation du site – Source : IGN

► Analyse :

- Le site représente une surface d'environ 8000m².
- Ce secteur a fait l'objet d'une urbanisation depuis plusieurs années, notamment des constructions récentes. Ce mode d'urbanisation révèle aujourd'hui un vide stratégique au sud du Village.
- Les enjeux environnementaux et agricoles ne sont pas prégnants sur ce site.

► Enjeux :

- Optimiser un espace stratégique au Sud du Chef Lieu.
- Conforter l'enveloppe urbaine du village.

Zone 1Aub du Chef-Lieu

- Optimiser un espace stratégique au sud du Chef Lieu

-

