

# Dossier de Mise à Disposition du Public

Après consultation des PPA

Dans le cadre du projet de

## Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Novalaise

### Projet de rectification de la pièce 5. Orientation d'Aménagement et de Programmation

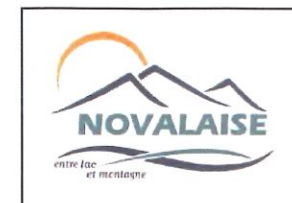
Rectification effectuée p10, OAPn°4 Serraz :

Remplacer la phrase :

~~« Envisager à minima 20% de logements en locatif social »~~

Par :

« Envisager à minima 20% de logements en locatif social : ces derniers devront être regroupés sur l'opération la plus proche du centre bourg, avec la création d'un minimum de 6 logements de ce type sur l'opération »



PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du :

**25 Mai 2021**



## 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Septembre 2024

Emmanuelle DELPRÉE, Urbaniste

Membre associé.e de la coopérative d'activités et d'entrepreneurs 3BIS 



# LES DIFFÉRENTES OAP



OAP1 : Fatta Haut

OAP2 : Fatta Bas

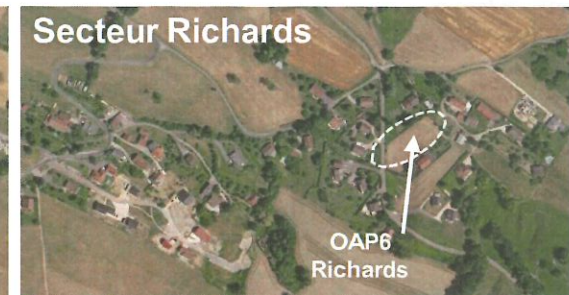
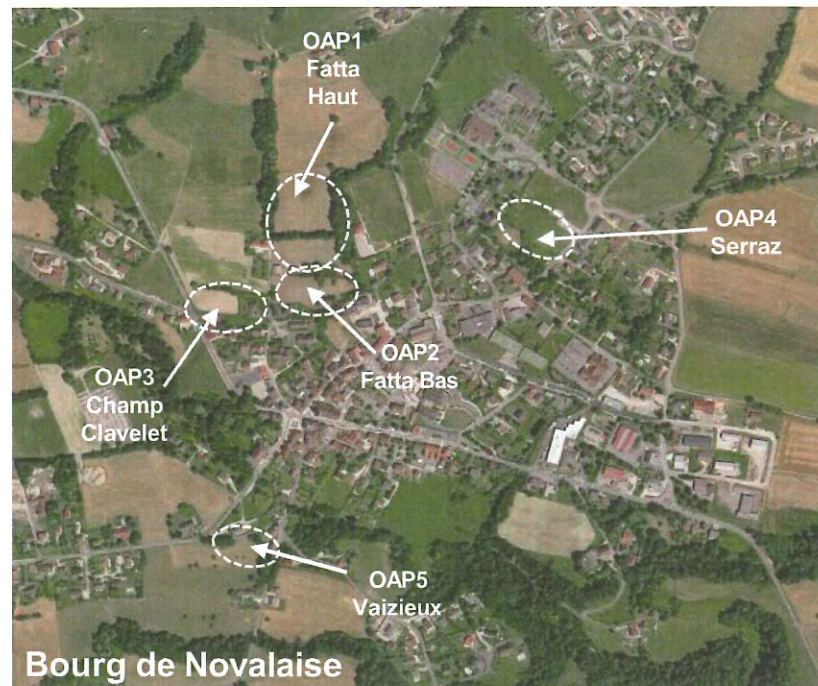
OAP3 : Champ Clavelet

OAP4 : Serraz

OAP5 : Vaizieux





OAP6 : Richards

OAP7 : Gojat




# OAP1 : FATTA HAUT (environ 17500 m<sup>2</sup>)


## Desserte viaire :

-  Accès automobile du secteur uniquement par l'amont, depuis route du Cordonnier par la voie réalisée à cet effet
-  Prévoir la prolongement de la route jusqu'au chemin de la Fatta pour une desserte ultérieure de Champ Clavelet
-  Envisager une desserte interne adaptée à la pente et aux possibilités de déneigement pour toutes les constructions de la zone
-  Ne pas autoriser de desserte des constructions par chemin de la Fatta (hors piétons)


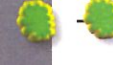

## Cheminements doux :

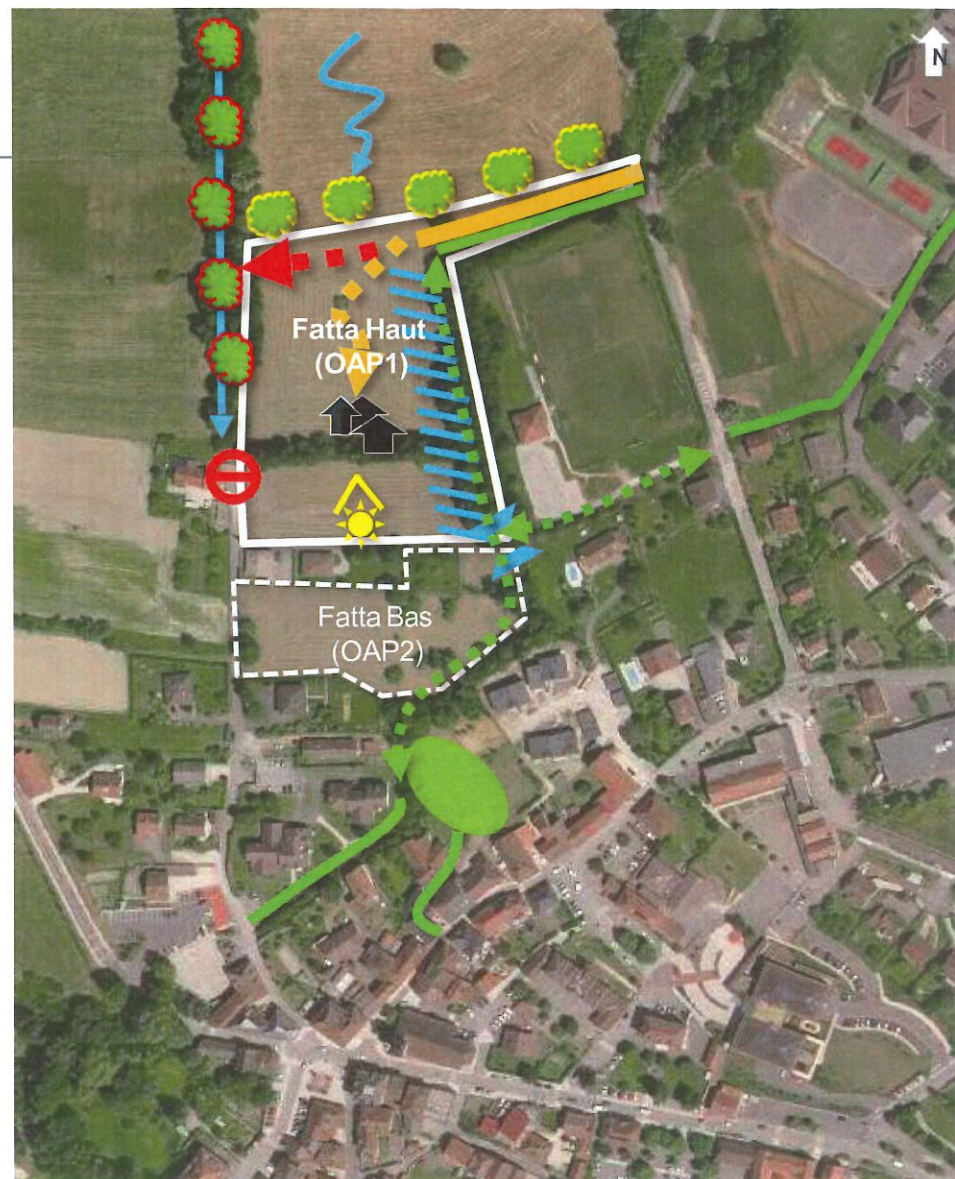
-  Prévoir des cheminements favorisant les accès aux commerces du bourg, au parc public, aux écoles, au stade et au collège le long du ruisseau et par son franchissement

## Habitat :

-  Prévoir une densité globale sur Fatta Haut et Fatta Bas de 30 lgt / ha minimum soit 75 à 85 logements sur les 2 secteurs, soit un minimum de 60 logements sur Fatta Haut
- Privilégier des formes d'habitat diversifiées (pas plus de 10% d'habitat individuel pur ou jumelé, soit 6 logements maximum, qui devront être situés en partie basse de la zone près des maisons déjà existantes)
- Envisager à minima 20% de locatif social, soit environ une douzaine de logements pour la Fatta haut

## Intégration dans le site (environnement et paysage) :

-  S'inspirer des courbes de niveau pour l'implantation du bâti, en favorisant les vues vers le Sud pour tout logement et en évitant les masques d'un bâtiment à l'autre
- Limiter la hauteur des volumes bâtis à R+2+C maximum
- Intégrer le bâti et la voie de desserte à la pente impliquant un impact visuel le plus faible possible en vue lointaine, limitant au maximum les mouvements de terre
-  Prévoir des plantations le long de la limite Nord (voie d'accès) en transition avec l'espace agricole
-  Maintenir une bande paysagée non aedificandi le long du ruisseau : y privilégier les espaces communs végétalisés non privatifs et non fermés (pas de clôture) ou l'habitat collectif non clôturé en limite de bande
- Maintenir et restaurer la haie de part et d'autre du chemin de la Fatta
- Précaution pour les venues d'eau de l'amont (+dossier loi sur l'eau à prévoir > 1 ha)



## Urbanisation :

Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble


# OAP2 : FATTA BAS (environ 7200 m<sup>2</sup>)





## Condition d'urbanisation :

Ce secteur est inconstructible en l'état par insuffisance de la desserte viaire. Son urbanisation est conditionnée par la réalisation de la voie de desserte entre route de Yenne et le chemin de la Fatta et d'un carrefour sur la route de Yenne. Les présentes orientations devront être précisées lors de la modification ou révision du présent PLU pour rendre la zone constructible

## Desserte viaire

-  Par une nouvelle voirie entre route de Yenne et Chemin de la Fatta, qui devra servir également aux constructions existantes de part et d'autre du Chemin de la Fatta


## Cheminements doux :

-  Rendre à terme le chemin de la Fatta piétonnier (avec un trafic limité à la desserte des constructions existantes), comme lien avec les cheminements existants ou à développer
-  Prolonger le chemin le long du ruisseau pour faciliter l'accès aux commerces du bourg, au parc public, aux écoles, au stade et au collège

## Habitat :

-  Prévoir une densité globale sur Fatta Haut et Fatta Bas de 30 lgt / ha minimum soit 75 à 85 logements, avec environ 60 logements sur Fatta Haut, soit entre 15 et 20 logements sur Fatta Bas
- Privilégier des formes d'habitat diversifiées
- Envisager à minima 20% de locatif social, soit environ 3 à 4 logements pour la Fatta Bas

## Intégration dans le site (environnement et paysage) :

- Favoriser les vues vers le Sud pour tout logement et en évitant les masques d'un bâtiment à l'autre
- Limiter la hauteur des volumes bâtis à R+2+C maximum
-  Maintenir une bande paysagée non aedificandi le long du ruisseau : y privilégier les espaces communs végétalisés non privatifs et non fermés (pas de clôture)
- Gérer les venues d'eau sur le chemin de la Fatta



**Précaution à prendre :** L'aménagement de ce site devra veiller à prendre en compte l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation effectués liés à la présence de terrains potentiellement pollués (ancien dépôt de liquides inflammables)

## Urbanisation :

Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

# OAP3 : CHAMP CLAVELET (environ 12800m<sup>2</sup>)



## Condition d'urbanisation :

Ce secteur est inconstructible en l'état par insuffisance de la desserte viaire. Son urbanisation est conditionnée par la réalisation de la voie de desserte entre route de Yenne et le chemin de la Fatta et d'un carrefour sur la route de Yenne. Les présentes orientations devront être précisées lors de la modification ou révision du présent PLU pour rendre la zone constructible

### Desserte viaire

- Par une nouvelle voirie entre route de Yenne et Chemin de la Fatta, qui devra servir également aux constructions existantes de part et d'autre du Chemin de la Fatta
- Desserte interne à prévoir jusqu'en limite Nord pour une desserte à terme de la partie amont du secteur

### Cheminements doux :

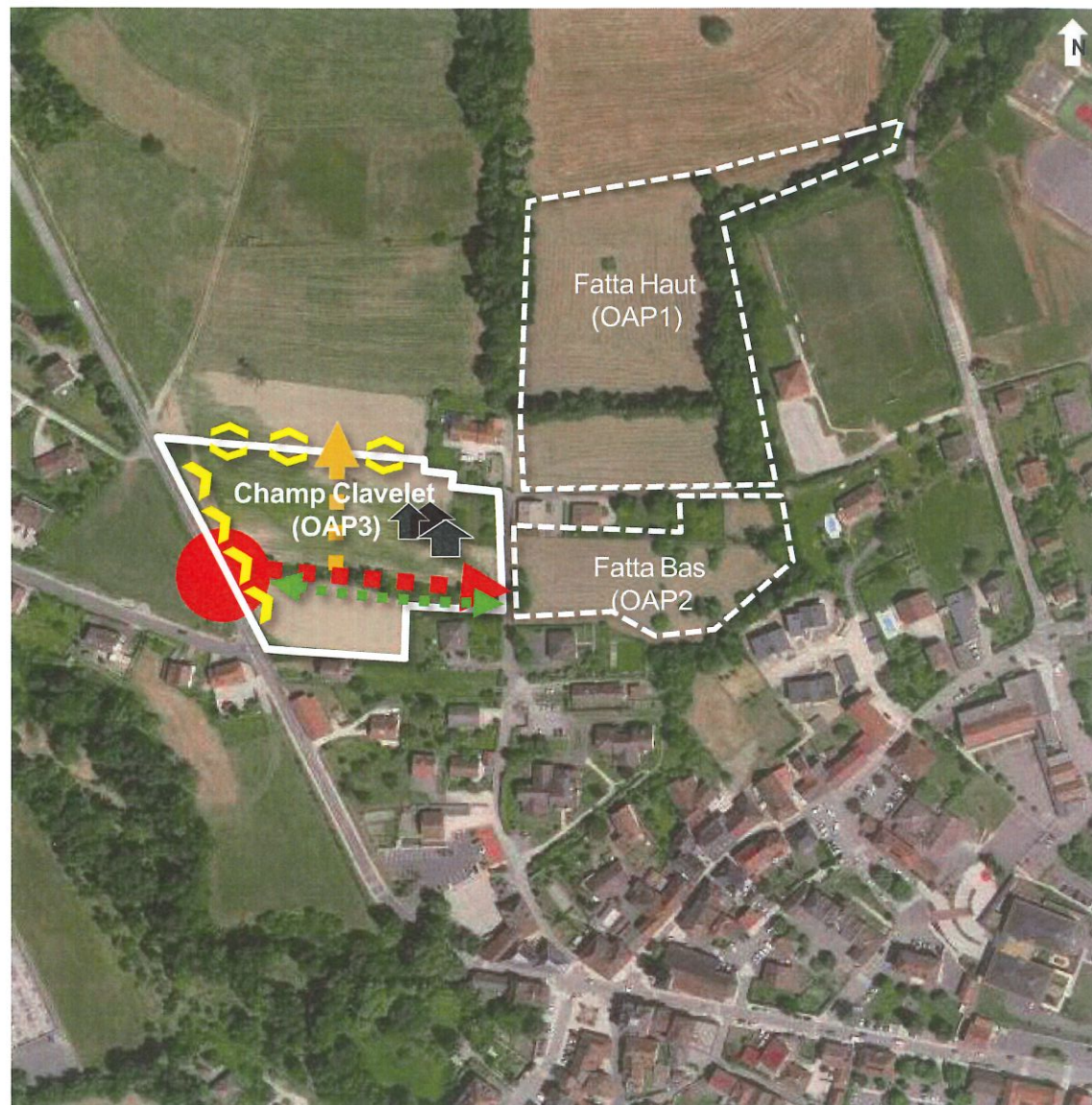
- Le long de la future voie de desserte

### Habitat :

- Prévoir une densité moyenne de 30 lgt / ha minimum soit environ 40 logements
- Privilégier des formes d'habitat diversifiées
- Envisager à minima 20% de locatif social, soit environ 8 logements minimum

### Intégration dans le site (environnement et paysage) :

- Une attention particulière sera exigée en limite Nord (transition/ouverture sur l'espace agricole) et le long de la route de Yenne, en entrée de bourg en atténuant tout aspect routier au profit de l'aspect villageois
- Limiter la hauteur des volumes bâtis à R+2+C maximum



## Urbanisation :

Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

# OAP4 : SERRAZ (environ 7262 m<sup>2</sup> urbanisable)



## Desserte viaire

- Depuis la route du Col de l'Épine (par 2 accès séparés si besoin en fonction des 2 opérations prévues)

## Cheminements doux :

- Prévoir un cheminement piéton le long de la route du Col de l'Épine (liaison entre le bourg et le collège)

## Habitat :

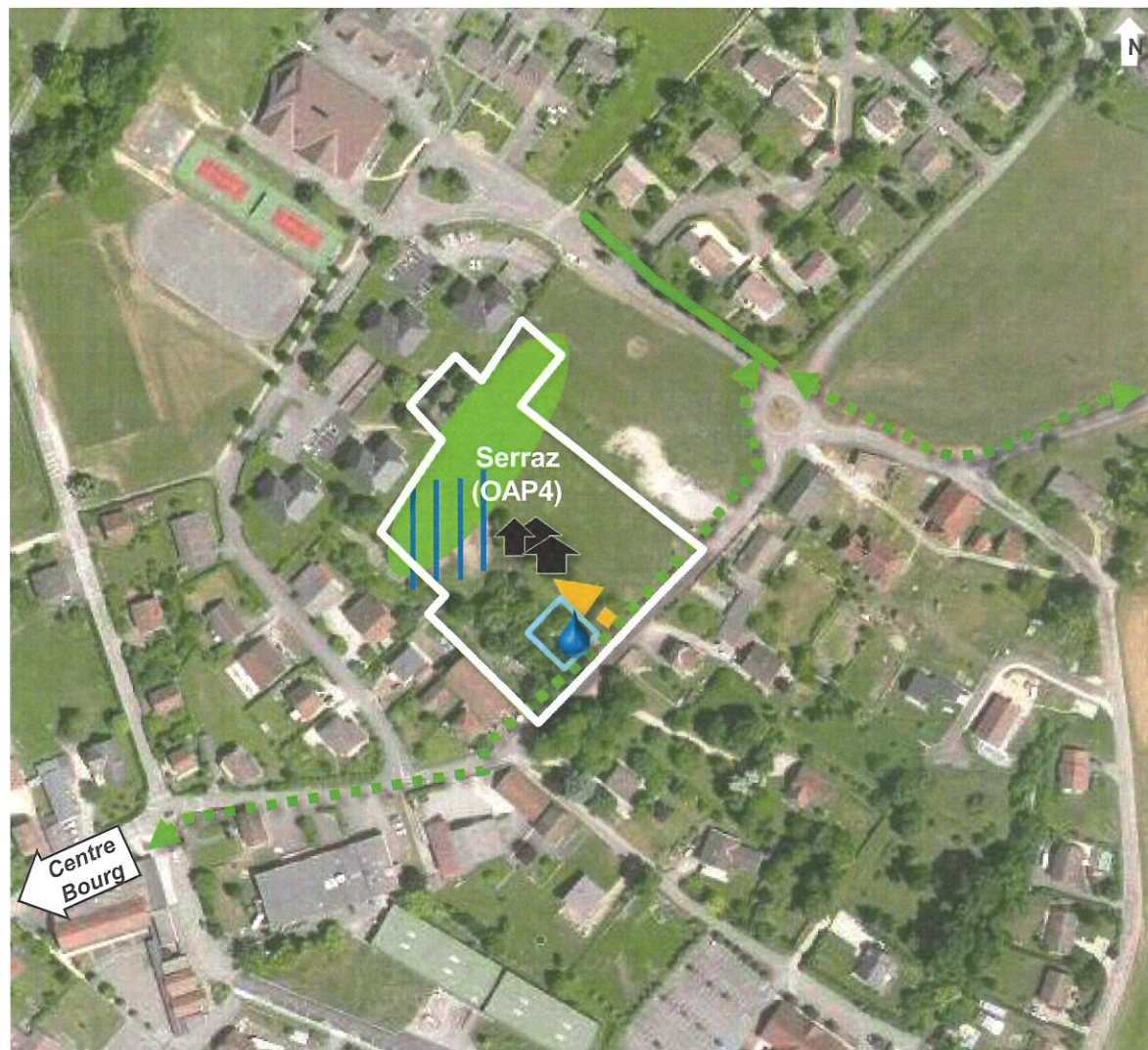
- Prévoir une densité globale d'environ 30 lgt / ha minimum
- Privilégier des formes d'habitat diversifiées (de type intermédiaire, individuel groupé ou petit collectif)
- Envisager à minima 20% de logements en locatif social
- Envisager à minima 20% de logements en locatif social : ces derniers devront être regroupés sur l'opération la plus proche du centre bourg, avec la création d'un minimum de 6 logements de ce type sur l'opération

## Intégration dans le site (environnement et paysage) :

- Réserver le fond du secteur à des espaces verts ou de jardins dans le prolongement des jardins collectifs du quartier de Pré Rampeau
- Prendre en compte la nature humide des terrains dans l'aménagement des espaces verts
- Prendre en compte la source existante, réhabiliter les bassins existants et les intégrer dans les futurs aménagements
- Éviter les masques et ombres portées d'un bâtiment à l'autre
- Limiter la hauteur des volumes bâtis à R+2+C maximum

## Urbanisation :

Sous forme de 2 opérations d'aménagement d'ensemble, en 1 phase chacune



**Précaution à prendre :** L'aménagement de ce site devra veiller à prendre en compte l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation effectués liés à la présence de terrains potentiellement pollués (ancienne carrosserie)

# OAP5 : Vaizieux (environ 3678 m<sup>2</sup> urbanisable)



## Desserte viaire

- ▶ Par l'amont, depuis la nouvelle liaison entre la route de la Crusille et la route du Banchet

## Habitat :



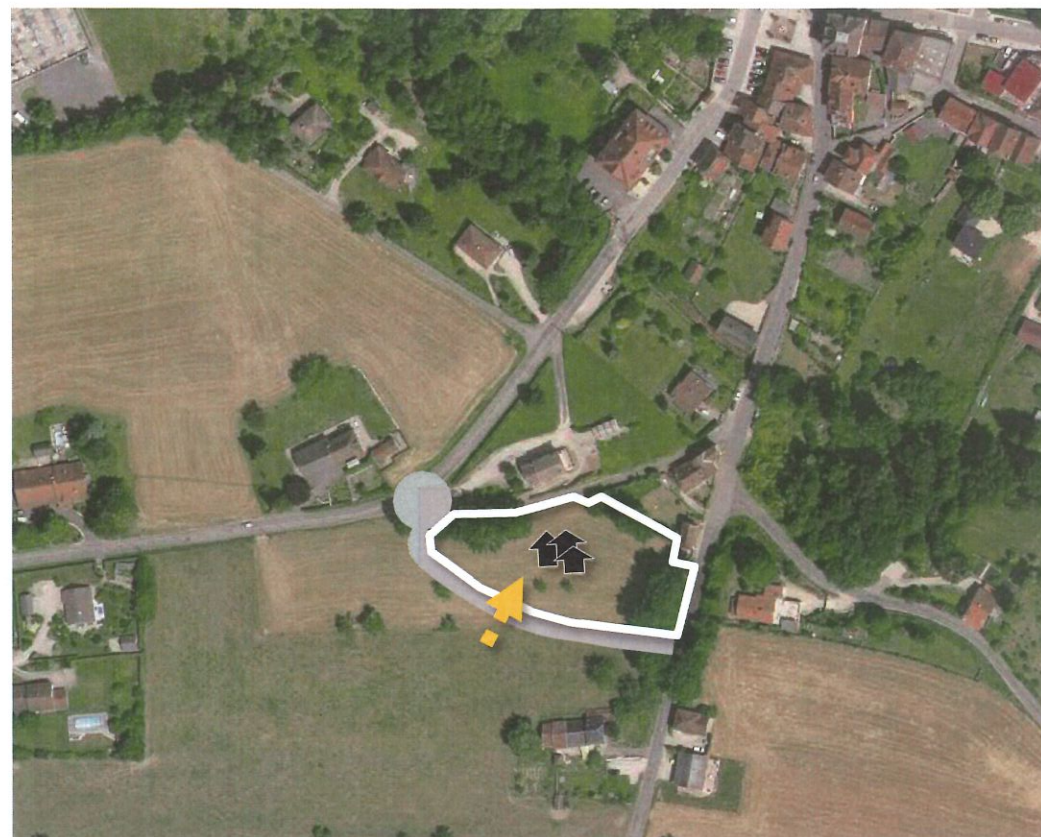
- Prévoir une densité globale d'environ 20 lgt / ha minimum soit un minimum de 8 logements
- Privilégier des formes d'habitat groupé ou collectif
- Envisager à minima 50 % de locatif social (soit 4 logements en locatif social)

## Intégration dans le site (environnement et paysage) :

- L'aménagement du secteur doit pouvoir marquer l'entrée sur le bourg de Novalaise
- Les logements devront être regroupés dans 2 bâtiments maximum pour éviter un effet « lotissement de maisons individuelles »

## Urbanisation :

Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble





# OAP6 : Richards (environ 3355 m<sup>2</sup> urbanisable)



## Desserte viaire

- Depuis la route de Nances ;
- Il pourra être envisagé une desserte secondaire par le chemin des Richards uniquement pour les constructions situées le plus au Nord (soit pour 2 logements maximum)

## Habitat :

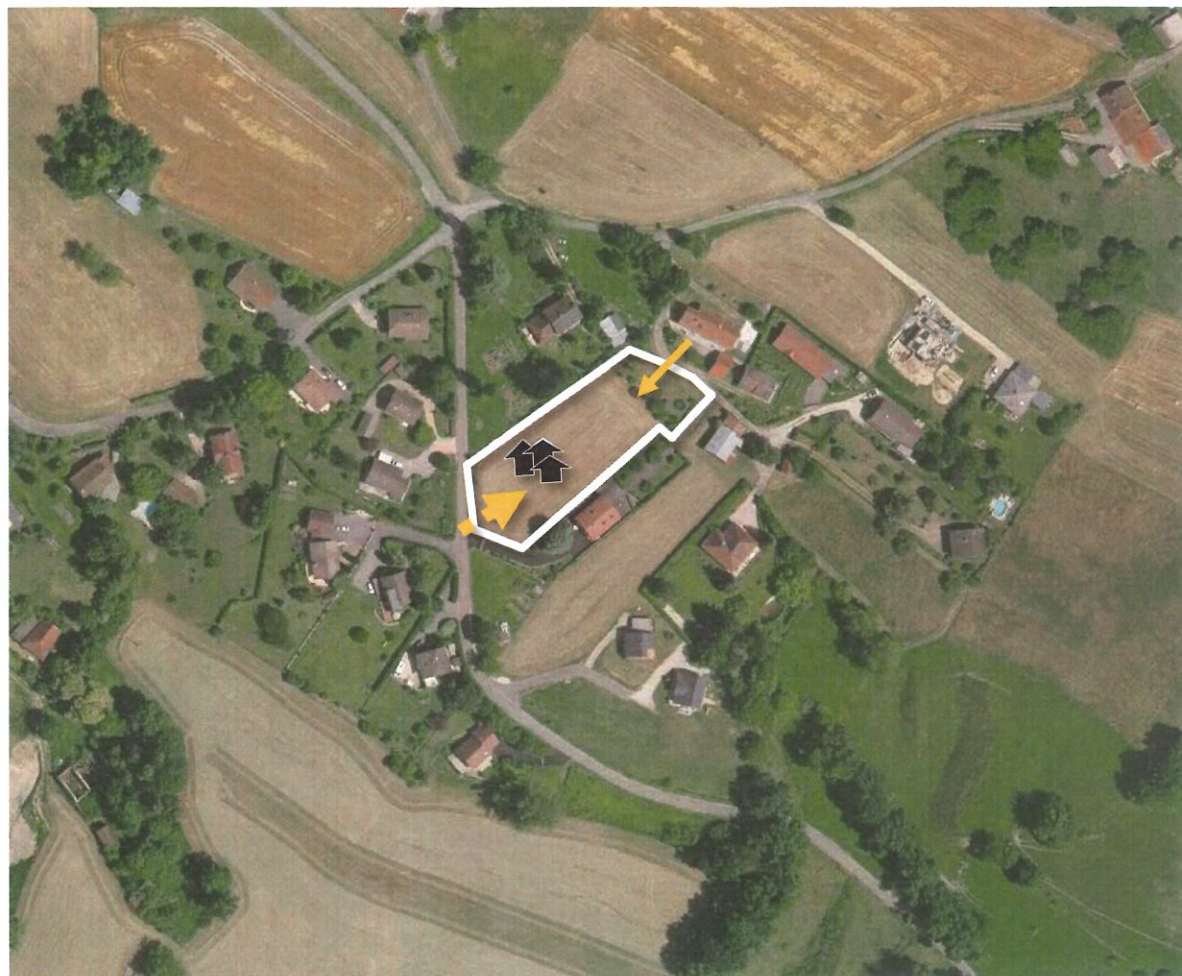
- Au regard du contexte peu dense et de l'éloignement du centre-bourg, revoir une densité globale de 15 lgt / ha minimum soit un minimum de 6 logements
- Privilégier des formes d'habitat groupé ou individuel

## Intégration dans le site (environnement et paysage) :

Le secteur étant constitué d'un tissu urbanisé peu dense, on restera sur des volumes de type habitat jumelé ou groupé de type intermédiaire avec espace extérieur pour chaque logement

## Urbanisation :

Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble





# OAP7 : GOJAT





## Desserte viaire

 Depuis la route du Gojat

## Habitat :

 - Prévoir de l'habitat individuel pur ou jumelé, sous forme de 4 bâtiments maximum pour maintenir l'espace aéré du versant  


## Intégration dans le site (environnement et paysage) :

 - Si habitat jumelé, l'implanter sur l'aval  
 - Préserver une zone non aedificandi paysagée sur l'amont dans le prolongement des terrains non bâtis mitoyens (maintien de la coupure verte entre le hameau du Gojat et le quartier de Sabattel / Bovardes)

## Urbanisation :

Au coup par coup

