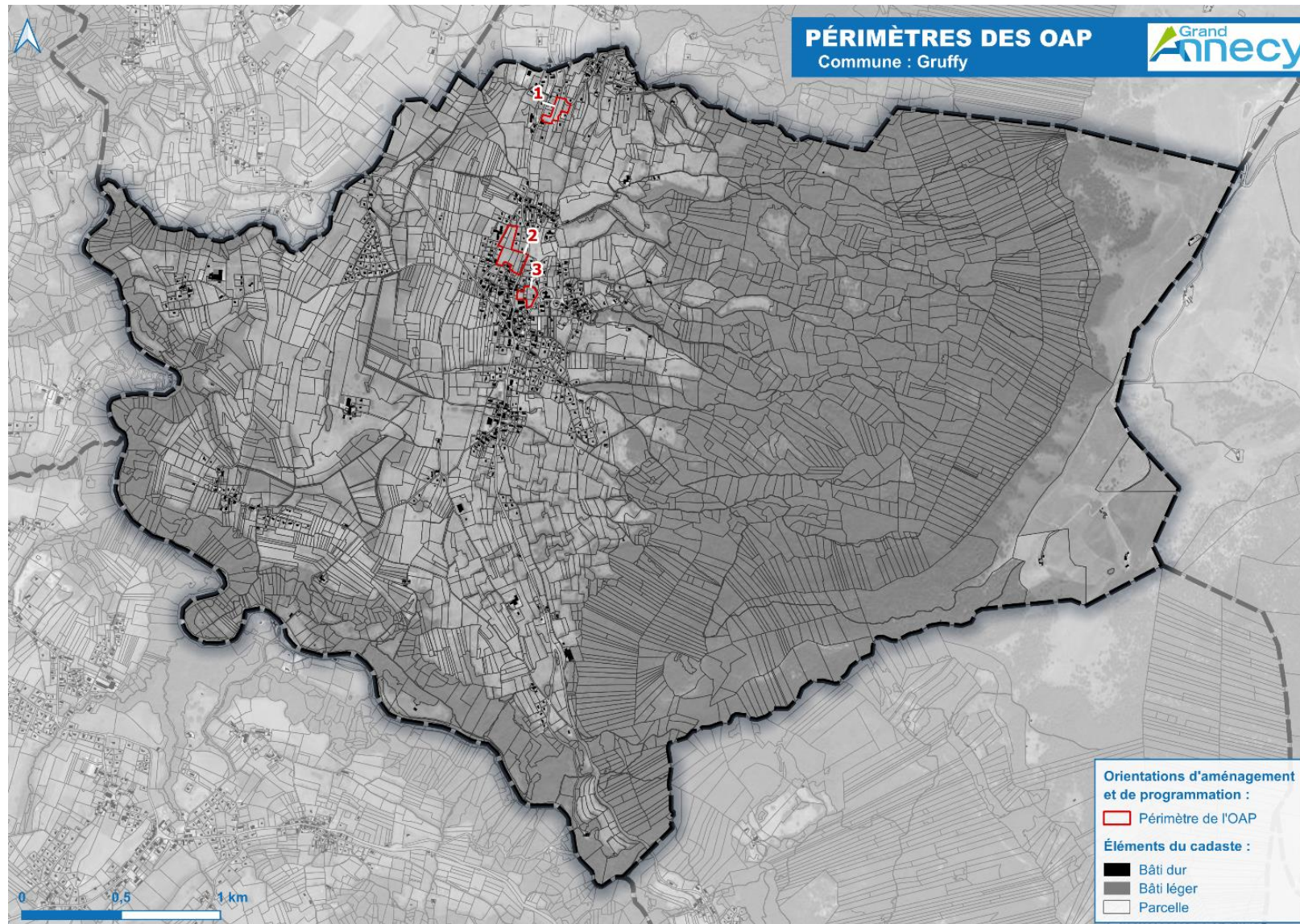


COMMUNE DE GRUFFY



OAP n°1 – LE BUISSON

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser l'urbanisation du secteur en lien avec les emprises bâties environnantes.
- Renforcer la qualité paysagère en lien avec l'espace remarquable de la coupure verte entre le Buisson au Nord et les Choseaux au Sud.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'entre 8 et 12 logements.

Mixité sociale : un minimum de 25% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les formes urbaines sont de type intermédiaire, individuel et individuel-groupé.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- L'implantation des futures emprises bâties doit prendre en compte la pente du terrain.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de R+1.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès au site se font depuis la montée du Buisson au Nord.

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton traverse le site du Nord au Sud.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Des éléments paysagers tels que des arbustes et espaces verts de pleine terre arboré doivent être plantés.
- Des transitions paysagères doivent être assurées, au Nord et à l'Est du site, de manière à adoucir les vues entre la nouvelle opération et les maisons environnantes.



COMMUNE DE Gruffy
OAP 1 – LE BUISSON

Superficie de l'OAP : 0,82 ha
Nombre de logements : entre 8 et 12
Densité : 12 logements/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Accessibilité viaire
 - Liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel
 - Habitat individuel-groupé
 - Habitat intermédiaire
 - Principe d'insertion urbaine
 - Hauteur
- Composition paysagère**
 - Espace vert de pleine terre arboré
 - Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°2 – CENTRE-BOURG LA CRAIE

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le secteur du centre-bourg par une continuité urbaine et des équipements majeurs.
- Créer des espaces verts publics paysagers au cœur de l'opération.
- Mettre en place une liaison douce traversante Nord Sud.
- Sécuriser les entrées/ sorties par la mise en place de cour urbaine et d'un îlot central au Sud.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 70 logements.

Mixité sociale : Un minimum 50% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS, dont un minimum de 25% de type PLS/PLUS/PLAI. La programmation peut être complétée par une part de logements en accession sociale à la propriété.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les formes urbaines sont de type collectif et individuel.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- L'implantation des constructions s'inspire du bâti traditionnel des granges, avec un sens de faîtage perpendiculaire aux courbes de niveau.
- Le bâti doit privilégier une orientation des façades Sud Sud-Ouest.
- Un aménagement qualitatif doit être imposé tout en prenant en compte les différentes formes urbaines présentes.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de R+1+combles.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès au secteur se font par la route des Bauges à l'Est, la route de la Grive au Nord.

Voirie :

- Une voie d'accès est créée au Nord du secteur depuis la route de la Grive. Celle-ci permet de desservir les équipements communaux ainsi que les différentes emprises bâties à vocation de logements des parties nord et ouest.

Stationnement :

- Le stationnement est possible en souterrain pour les collectifs sur le terrain.
- Une aire de stationnement en surface est créée au sud-est du secteur.

Mobilité douce :

- Une liaison douce traverse le secteur du Nord vers le Sud et structure la composition urbaine et paysagère. Elle permet d'avoir une perspective visuelle à préserver.

Composition paysagère et environnementale

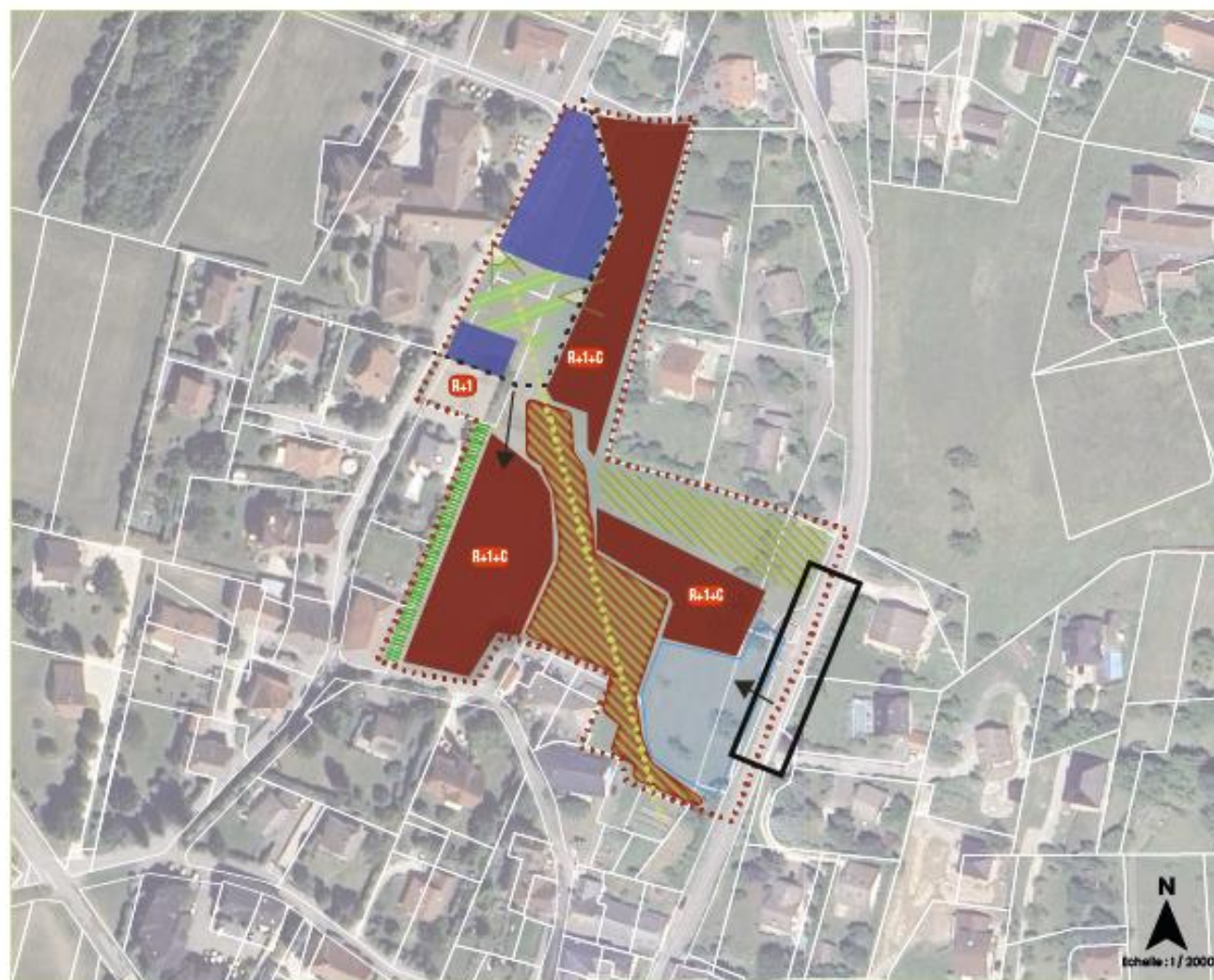
Insertion paysagère :

- Les voiries et voies modes doux doivent être traitées de manière qualitative et accompagnées d'arbustes et arbres.
- Des espaces verts collectifs et de jardins sont aménagés entre les constructions permettant d'avoir des transparences visuelles régulières Est/ Ouest.
- Une transition paysagère végétale est à assurer à l'Ouest du secteur afin de permettre une transition douce entre le bâti existant et le nouveau.
- Un espace de pleine terre végétalisé est situé sur la partie Est du secteur. Il permet d'avoir une transition douce et d'accompagner le ruisseau présent.
- Un espace boisé qui se situe sur la partie nord-ouest du terrain est à préserver.



COMMUNE DE Gruffy
OAP 2 - CENTRE-BOURG LA CRAIE

Superficie de l'OAP : 1,04 ha
Nombre de logements : 70



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie principale à créer
- Accessibilité viaire
- Carrefour à organiser
- Liaison douce à créer
- Stationnement à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Équipement à créer
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace boisé à préserver
- Espace vert de pleine terre végétalisée
- Perspective visuelle à préserver
- Espace vert collectif à aménager
- ||||| Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°3 – PARC PARENT

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Densifier le périmètre par des emprises bâties cohérentes et adaptées.
- Faire du cœur d'îlot un lieu de rencontres.
- Conforter la qualité paysagère par le biais d'espace vert collectif arboré.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 20 logements.

Mixité sociale : Un minimum 50% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les formes urbaines sont de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Un espace public est à aménager, propice à un lieu de rencontre.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de R+1+combles.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se font via la montée des Écoles, la route des Bauges ainsi que l'impasse de l'Église.

Voirie :

- Des voiries sont créées afin de faciliter l'accès aux différentes emprises bâties. Ainsi la voie principale au Sud passant à proximité de l'église est en impasse. Une autre voie de desserte est créée au Nord.
- Le carrefour au Sud du site doit être réorganiser en lien avec l'impasse de l'Église qui est réaménagé en voie à sens unique.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons sont mis en place du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- La haie existante en extrémité Nord doit être conservée.
- Un espace vert collectif doit être implanté au cœur de l'opération permettant d'apporter une qualité paysagère dans cet îlot.
- Des arbres sont à planter dans l'espace paysager permettant d'amener à celui-ci un caractère plus arboré.
- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.
- La noue paysagère à l'Ouest du secteur est à conforter.



COMMUNE DE Gruffy
OAP 3 – PARC PARENT

Superficie de l'OAP : 0,64 ha
Nombre de logements : 20
Densité : 14 logements/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie principale à créer
- Carrefour à réorganiser
- Liaison douce
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat collectif
- Espace public à créer
- Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace vert de pleine terre arboré
- Arbre existant à conserver
- Haie existante à conserver
- Noue paysagère à conforter