

COMMUNE DE CROZET

01 170

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Révision n°1 approuvée

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal, en date du :*

*Madame Le Maire,
Dominique DONZÉ*

■ 3



Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE CROZET

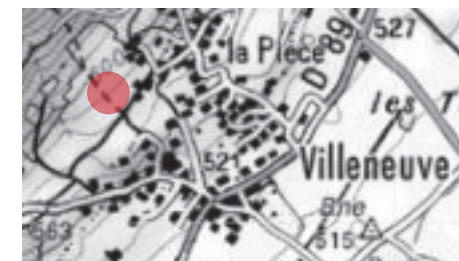
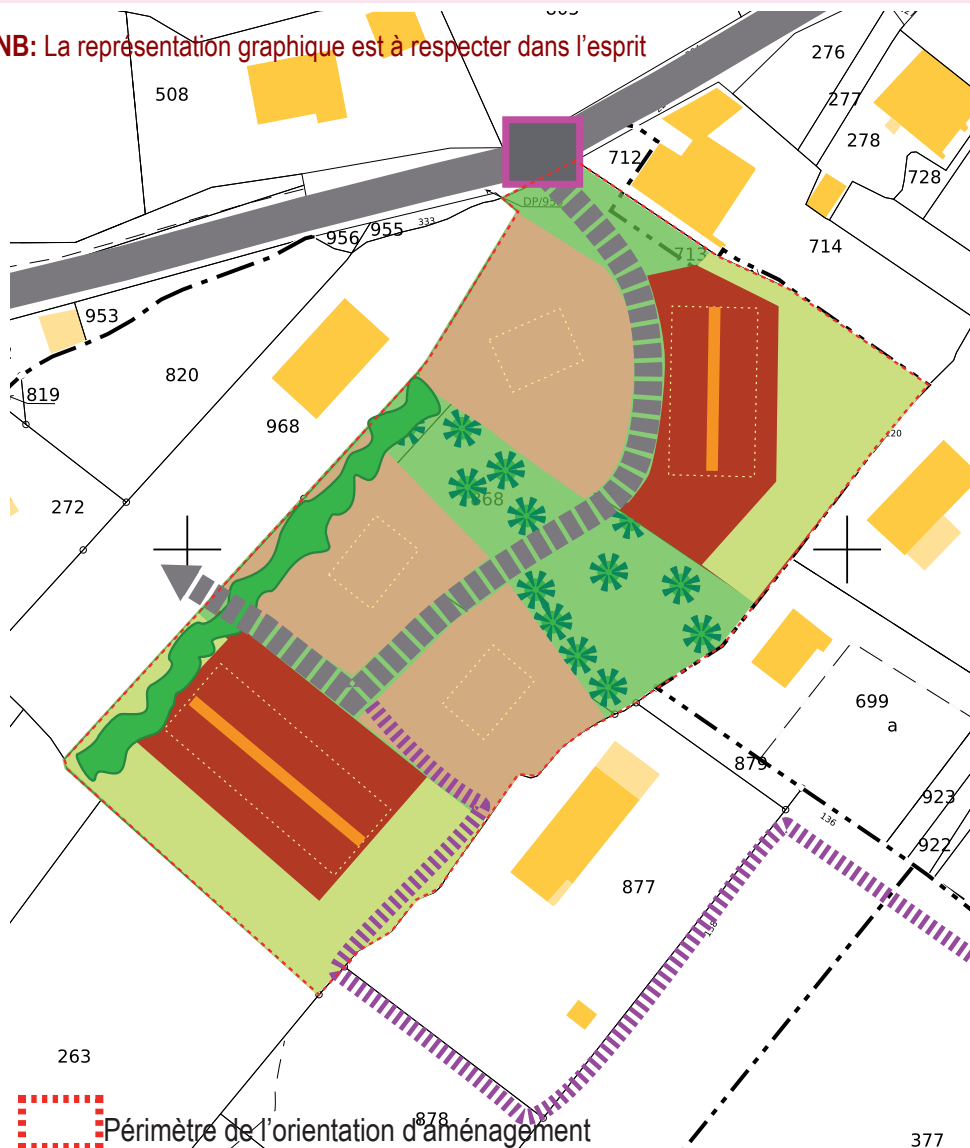
- 1 zone Uc sur le secteur «Farreu» 10
- 1 zone 1AUb sur le secteur «des Hivouettes» 14

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation de CROZET

ZONE Uc / secteur de «Farreu» (environ 0,7 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Ouverture en plusieurs tranches possible.
Respect des travaux «annexe eaux pluviales» s'ils existent (aménagement de bassins de rétention).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Uc.
La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.




Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (jardins privés, espaces paysagers).
- Végétaux
- Dispositif de traitement des eaux pluviales






ZONE U_c / secteur de « Farreu » (environ 0,7 ha)

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



-  L'accès au secteur s'effectuera depuis le chemin de la Montagne. Une voie unique permettra de desservir l'ensemble des constructions. Cette dernière garantira un accès aux terrains constructibles en limite Ouest du secteur.
-  L'intersection sera à traiter.
-  La connexion piétonne sera prévue pour relier le secteur à celui des Peureuses (zone 1AUC) via l'emplacement réservé au plan de zonage.

Nature et caractéristiques des constructions

-  - Habitat de type individuel accolé souhaité afin de permettre une densification du tissu urbain
-  - Habitat de type individuel souhaité au centre de l'opération afin de laisser des vues sur le grand paysage aux constructions situées en amont
-  Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord-Ouest / Sud-Est pour les bâtiments implantées le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes.
-  Principe d'orientation des faîtages à respecter dans l'esprit (si toiture à pans).
Le stationnement «résident» sera géré à la parcelle.
-  Espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) à titre indicatif.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Traitement paysager et espace public

-  **Un espace paysager central** devra être aménagé de part et d'autre de la voie centrale. Cet espace de respiration contiendra également une zone de stockage paysager des eaux pluviales.
-  Les haies existantes devront être réservées ainsi que l'arbre remarquable (un chêne) au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

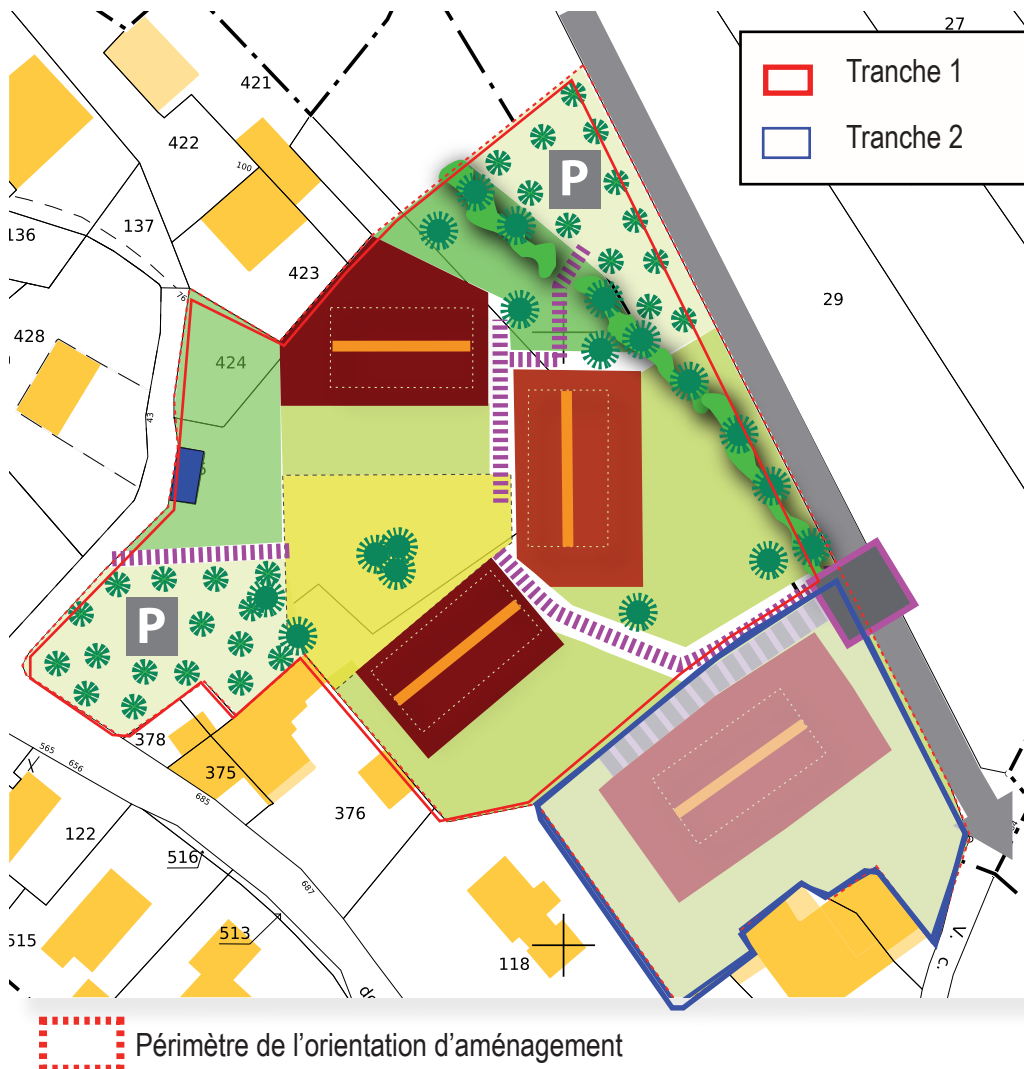
Environ 10 logements, soit 15 logements/ha.

Le COS prévisible, au regard des équipements publics mis en oeuvre (parkings, bassin de rétention, espaces publics) est de 0,25 environ

ZONE 1AUb / secteur des Hivouettes (environ 1,1ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Ouverture en 2 tranches (1 et 2) avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales» (aménagement de bassins de rétention).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux
- Dispositif de traitement des eaux pluviales

ZONE 1A Ub / secteur des Hivouettes (environ 1,1 ha)

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

La desserte de la zone sera assurée par le chemin de desserte n°21 et le chemin du Quart. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route d'Avouzon. Aucune circulation automobile (à l'exception des services techniques) ne sera autorisée dans la zone.

1. Pour la tranche 1 : aucun accès voiture ne sera autorisé au cœur de l'opération. Des aires de stationnement «résident» seront aménagées à l'entrée du secteur et desservies par le chemin de desserte n°21 et le chemin du Quart. L'accès direct aux logements sera assuré par des cheminements piétons.

2. Pour la tranche 2 : une voie de desserte locale pourra être aménagée afin de desservir les logements. L'intersection avec le chemin de desserte n°21 devra être traitée.

Un espace central privé ouvert au public central sera aménagé au cœur de la tranche 1. Il jouera le rôle d'espace d'agrément, fédérateur à l'échelle de l'opération et des constructions environnantes.

Cet espace devra être accessible en modes doux depuis le chemin du Quart.

L'ancien lavoir devra être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement de la tranche 1. Cet aménagement sera connecté

Nature et caractéristiques des constructions

1. Pour la tranche 1 :

- Habitat de type petit collectif R+2+C souhaité.
- Habitat de type petit collectif R+1+C souhaité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

2. Pour la tranche 2 : habitat de type individuel groupé souhaité.

Principe d'orientation des faitages à respecter dans l'esprit (si toiture à pans).

La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site nécessitera de limiter l'imperméabilisation des sols et de connecter le secteur au réseau communal (via le chemin des Hivouettes). Un bassin de rétention de 400m³ devra être aménagé sur le secteur (conformément au SGEP).

Espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privés) à titre indicatif. Ces espaces privés feront l'interface avec les jardins existants des propriétés. Ils seront prioritairement sur les façades Sud et Est.

Traitement paysager et espace public

Un «espace-tampon» sera créé en partie Nord du site, afin de marquer à la fois la limite d'urbanisation vis-à-vis des grands espaces agricoles, et le respect des règles de réciprocité avec les exploitations (100 m).

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 40 logements, soit 36 logements/ha.

Le COS prévisible, au regard des équipements publics mis en oeuvre (parkings, bassin de rétention, espaces publics) est de environ 0,4

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Tranche 1 : 32 logements environ

Tranche 2 : 8 logements environ