

# COMMUNE DE CEVINS

Département de la Savoie

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation

## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



Projet arrêté par délibération du conseil  
municipal en date du 22 mars 2019

Vu pour être annexé à l'arrêté du  
08 juillet 2019

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1. Zone AU du Gardet.....	4
2. Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages.....	11

# INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur la zone A Urbaniser du Gardet.

En application de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, cette zone ne fait pas l'objet d'un règlement, mais uniquement d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP portent sur les éléments définis à l'article R.151-8 et le projet sera à analyser d'un point de vue de compatibilité avec ceux-ci.

Une orientation d'aménagement et de programmation sur la thématique de la « mise en valeur de l'environnement et des paysages » est proposée pour l'ensemble de la commune. Elle s'applique à toutes les zones et leurs sous-secteurs.

## **Rappels juridiques**

### Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### Article L.151-7 du code de l'urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

#### Article R.151-8 du code de l'urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

## L'INTERET DE L'HABITAT INTERMEDIAIRE

L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat entre la maison individuelle et l'immeuble collectif :

- Il se rapproche de la maison individuelle dans le sens où : chaque logement dispose d'un accès privatif et d'un espace extérieur et l'intimité entre les logements est préservée.
- Il se rapproche de l'immeuble collectif dans le sens où : les logements sont sous la forme d'appartements et se superposent, un seul bâtiment rassemble plusieurs logements.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat intermédiaire permet de répondre à la nécessité d'économiser du foncier tout en répondant à la demande de certains pour l'habitat individuel.

### Ses avantages et potentiels

- Intimité et indépendance de chaque logement préservées
- Accès individualisé pour chaque logement
- Espace extérieur privatif pour chaque logement
- Mutualisation de certains équipements et réduction des coûts de construction
- Forme d'habitat dense et moins consommatrice de foncier
- Diversité des typologies de logements
- Forme urbaine adaptée à la morphologie des villages comme à la ville

## L'INTERET DE L'HABITAT SANS VOITURES

Pour limiter l'impact de l'automobile dans certains quartiers, l'habitat sans voitures se distingue des lotissements traditionnels dans le sens où :

- La surface dédiée à la voirie est limitée au maximum,
- Le stationnement se fait à des endroits stratégiques sous formes de parkings partagés,
- L'accès à chaque logement se fait à pied grâce à des espaces partagés et végétalisés.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat sans voiture permet de répondre à la nécessité de réduire les travaux de voirie tout en répondant à l'aspiration de chacun pour un cadre de vie naturel et agréable, loin des désagréments liés à l'automobile.

### Ses avantages et potentiels

- Limiter l'impact de la voirie dans les quartiers résidentiels
- Réduire les coûts de construction et d'entretien de la voirie
- Apporter de la convivialité entre les habitants
- Mutualiser certains espaces extérieurs
- Sécuriser l'accès aux logements pour les piétons et les enfants
- Favoriser la plantation d'espèces végétales dans les lieux communs
- Améliorer le cadre de vie

Ci-après, des illustrations du logement intermédiaire ou collectif, de maisons mitoyennes, de composition, de principes ou d'ambiance à rechercher dans la conception des aménagements.

Atelier Wolff Architecte, Logements collectifs, Chavanod (74)



Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)

Atelier Wolff Architecte, Maisons individuelles mitoyennes, Chavanod (74)



Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)

Jean-Michel Bozetto Architecte, Habitat social intermédiaire, Cranves-Sales (74)



Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)

Savioz Fabrizzi architectes, Résidences du Tunnel, Grimsuat (Suisse)



Source : [www.sf-ar.ch](http://www.sf-ar.ch)

Brière Architectes, Eco-quartier, Marnaz (74)



Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)



Chemins piétons et voirie partagée, Quartier Vauban, Freiburg im Breisgau (Allemagne)



Traitement des cheminements piétons et espaces communs, Stockwool architects, Clock House Gardens, Welwyn (Grande-Bretagne)



Source : [www.detail.de](http://www.detail.de)

## 1. ZONE AU DU GARDET

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface approximative : 16 015 m<sup>2</sup>.
- Topographie : pente modérée d'est en ouest
- Occupation actuelle du sol : espace agricole pâturé et/ou fauché, parsemé de bosquets.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maison individuelle, de type pavillonnaire.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 1 : Terrain vu depuis la limite Nord**



**Photo 2 : Terrain vu depuis l'angle Sud-Ouest**



### Principes d'aménagement et programme des constructions

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUb, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'urbanisation : possible à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

#### **1° Programme des constructions et mixité fonctionnelle et sociale**

Vocation principale de la zone : habitat.

Réalisation d'environ 40 logements, sous forme d'habitat individuel et/ou regroupé et d'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Au minimum 10% des logements (exprimée en surface de plancher et nombre de logements) seront en accession aidée.

## **2° Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- Composition de l'aménagement

Une conception limitant la place de la voiture dans l'opération sera recherchée, en favorisant la création d'espaces verts partagés et de cheminements piétons entre les immeubles ou maisons. L'accès à chaque logement intermédiaire ou collectif se fera de préférence à pied depuis l'espace partagé.

### **Exemples d'ambiances à rechercher dans la gestion des espaces non bâtis**



Le projet prévoit une voie de desserte en bouclage, avec deux accès sur la route Napoléon. Cette conception évite la réalisation de place de retournement. Un accès aux terrains les plus au nord est possible par l'Impasse du Verger.

Un cheminement doux principal passera à l'est de la zone et débouchera sur la petite voie en impasse située au nord. Des cheminements secondaires irrigueront le quartier d'est en ouest, pour faciliter les circulations douces en direction de l'école, notamment, sans passer par les routes communales.

L'aménagement de la voirie intégrera des aménagements pour la sécurité des circulations douces.

Des poches de stationnement seront prévues le long de la voie de desserte. Il s'agira soit de parkings aériens, soit de box non totalement clos, pour éviter leur transformation en lieu de stockage.

Un ou des emplacements pour le stockage de la neige seront prévus.

L'habitat individuel ou individuel regroupé (mitoyen) trouvera préférentiellement place dans la partie nord et ouest de l'opération. Il représentera environ une vingtaine de logements.

De l'habitat intermédiaire ou collectif est prévu sur la partie à l'est et au sud-est de la voie de desserte. L'architecture jouera sur les volumes pour éviter l'effet « bloc », et les décrochés pour limiter les vis-à-vis. Une vingtaine de logements sont également prévus sous cette forme.

La conception de l'opération favorisera

- l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- la création d'espaces verts partagés entre les immeubles. L'accès à chaque logement se fera préférentiellement à pied depuis l'espace partagé.
- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'élargissement de la route Napoléon à 6 mètres est prévu, uniquement côté amont, c'est-à-dire à l'est. L'implantation des constructions le long de la voie communale devra tenir compte de cet élément.

Aucune contrainte particulière n'est imposée par rapport à la voie de desserte interne.

- Insertion architecturale

#### Aspect des façades

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.

Les constructions d'aspect rondin et/ou d'aspect régional non local sont interdites.

#### Aspect des toitures

La toiture sera à deux pans de préférence. Dans ce cas, les débords de toit sont obligatoires (sauf en cas de mitoyenneté, lors de l'adossement à une façade) et la pente sera en harmonie avec celles présentes sur la commune (entre 50 et 80%) pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ; dans ce cas, la volumétrie globale de la construction sera équilibrée.

Appentis (c'est-à-dire accolé) de la construction principale :

- en façade latérale : pente identique à celle de la construction principale ou toit plat
- en façade pignon : 2 pans, de pente identique à celle de la construction principale, ou toit plat.

Les constructions principales avec toitures plates sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées et ont pour objectif d'améliorer la performance environnementale de la construction (performance énergétique, rétention d'eau de pluie,...) ou bien si la toiture plate participe à l'équilibre architectural du projet.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront parallèles à la toiture. Le cas échéant, l'implantation des panneaux solaires sur toiture plate fera l'objet d'une réflexion approfondie pour réduire l'impact paysager.

### Aspect des clôtures

Les clôtures resteront limitées et perméables au regard, en s'inspirant des modèles traditionnels locaux.

Voir les illustrations dans l'OAP thématique.

### **3° Qualité environnementale et prévention des risques**

Il est préconisé de couvrir une part des besoins énergétiques du projet (eau chaude sanitaire, chauffage, rafraîchissement / électricité,...) par des énergies renouvelables (solaire, biomasse – ex. bois, géothermie). Ces équipements devront faire l'objet d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Voir OAP thématiques « Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages » pour l'insertion des constructions dans la pente, la gestion des talus, des clôtures et plantations.

Les espaces libres non destinés à la voirie, au stationnement ou à la construction seront aménagés en matériaux perméables / traités en espace vert.

Il est préconisé de traiter les surfaces de stationnement et les cheminements piétons avec un revêtement perméable.

#### **Ex. de traitement de sol limitant l'imperméabilisation**



D'après le PIZ, le secteur est soumis à un risque de crue torrentielle lié à La Gruvaz. Aucune mesure de protection individuelle n'est requise. Par contre, les ouvrages de correction active et de protection passive sur le torrent de La Gruvaz doivent être maintenus en état d'efficacité optimum.

### **4° Besoins en matière de stationnement, y compris vélos**

Les places de stationnement seront définies en nombre suffisant lors de la conception de l'aménagement.

Le stationnement des logements intermédiaires ou collectifs se fera par îlots répartis le long de la voie de desserte. Celui des maisons individuelles ou regroupées se fera sur chaque parcelle ou sera regroupé.

### **5° Desserte par les transports en commun**

Début 2019, la ligne 5 gérée par Arlysère dispose d'un arrêt à la boulangerie et au Chef-lieu de Cevins (toute l'année) auquel s'ajoute un arrêt au lotissement Le Clos pendant la période scolaire. Vu la proximité des arrêts existants par rapport au périmètre de l'OAP, aucun nouveau n'est prévu.

### **6° Desserte des terrains par les voies et réseaux**

L'accès à la zone se fera par la route Napoléon, par une voie de bouclage. Cette voirie desservira l'ensemble des constructions, tout en évitant d'être trop intrusive dans les espaces de logements intermédiaires ou collectifs, de façon à ménager des zones sans voiture. Un accès par l'Impasse du Verger est possible pour les constructions les plus au nord du périmètre.

La conception des cheminements doux est précisée dans la composition de l'aménagement.

Les constructions le nécessitant seront raccordées aux réseaux d'eau potable et des eaux usées.

Le raccordement aux réseaux secs se fera en souterrain.

Une réflexion sera menée sur la gestion des eaux pluviales, afin d'en limiter ou gérer le ruissellement à l'aval de l'opération.

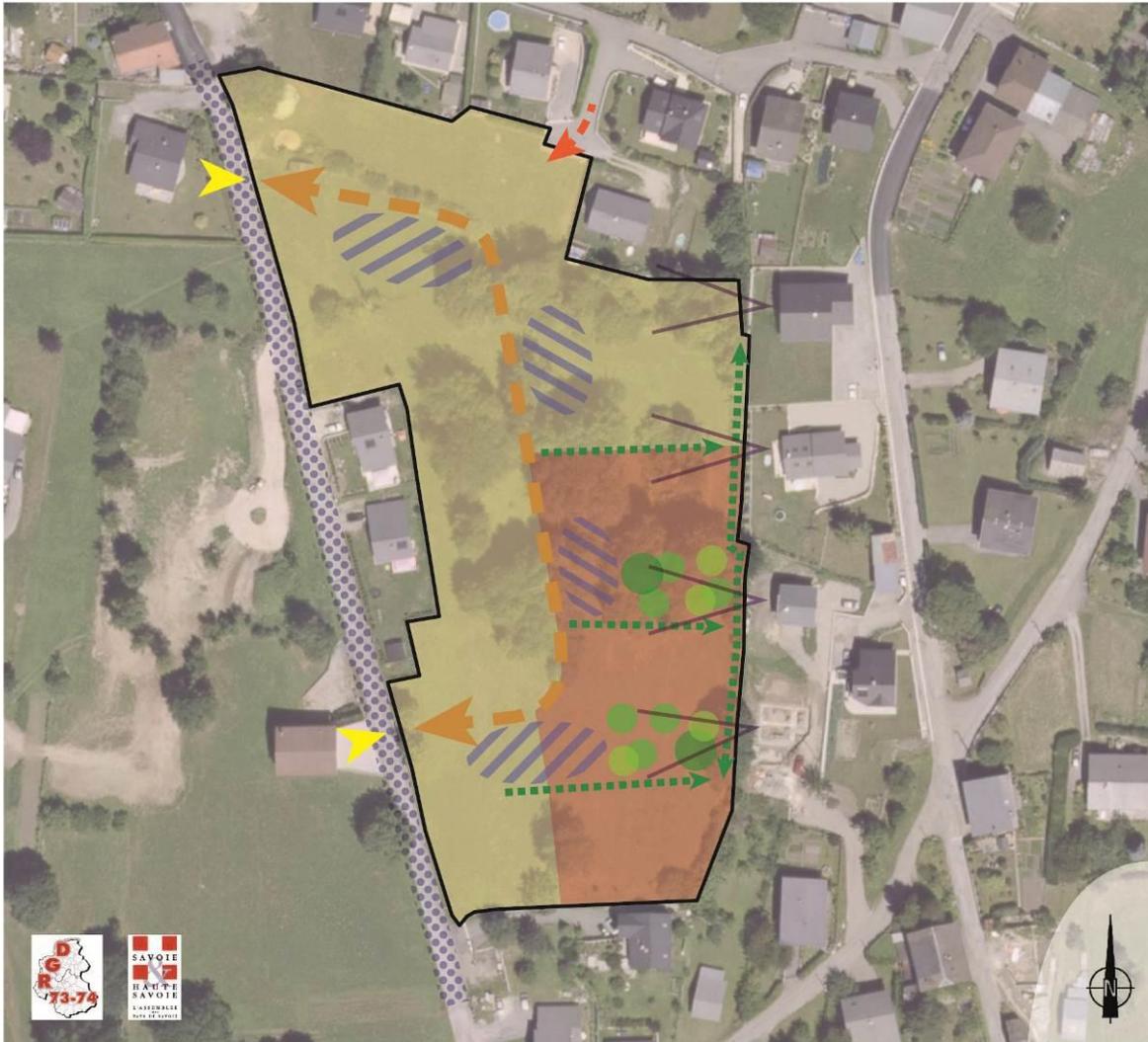
Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau).

Des mesures ayant pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements peuvent être prises, par la mise en œuvre de dispositifs, soit (liste non exhaustive) :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses végétalisées ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
  - au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis infiltration dans le sol (bassins d'infiltration) de préférence, ou évacuation vers un exutoire de surface si l'infiltration n'est techniquement pas possible.

### Figure 1 : Orientation d'aménagement de la zone du Gardet : schéma de principe

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

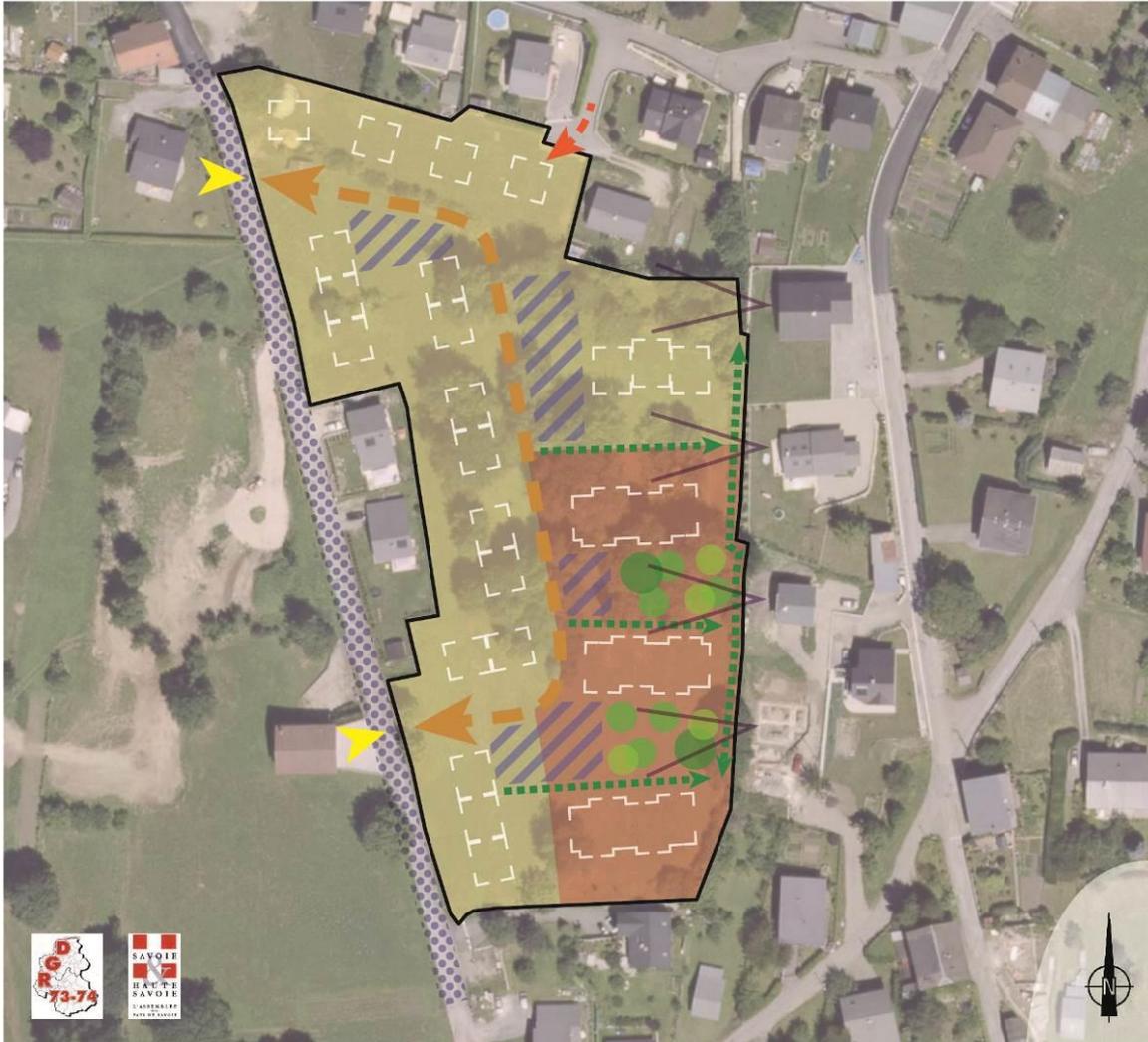


La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

	Périmètre de l'OAP		Préserver des cônes de vue depuis les habitations en amont
	Accès		Zone de stationnement
	Accès possible depuis l'Impasse du Verger		Elargissement de voirie à 6 mètres
	Voirie de desserte et bouclage		Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou mitoyen)
	Liaison piétonne à créer		Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire et / ou petit collectif)
	Espace vert à créer		

## Figure 2 : Exemple d'aménagement possible

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



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

	Périmètre de l'OAP		Préserver des cônes de vue depuis les habitations en amont
	Accès		Zone de stationnement
	Accès possible depuis l'Impasse du Verger		Elargissement de voirie à 6 mètres
	Voirie de desserte et bouclage		Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou mitoyen)
	Liaison piétonne à créer		Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire et / ou petit collectif)
	Espace vert à créer		Hypothèse d'implantation du bâti

## 2. ORIENTATION DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

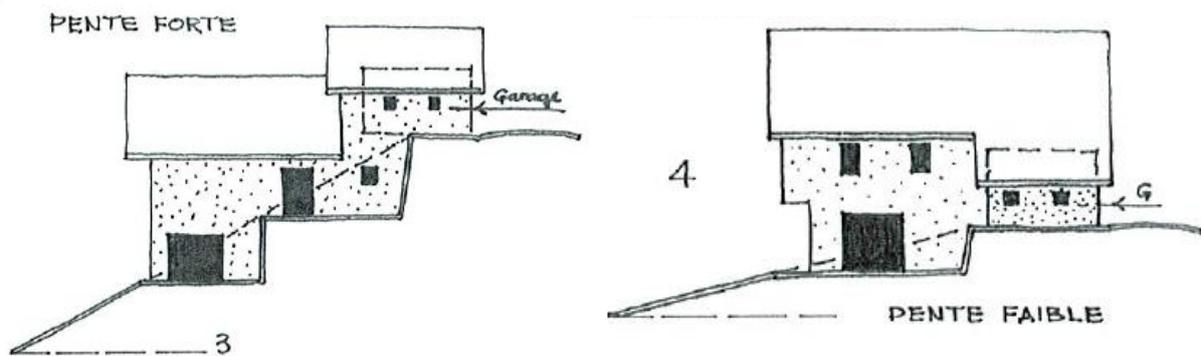
### Intégration des constructions à la pente et gestion des accès

Au regard de la topographie de certains secteurs, la commune a décidé l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à favoriser l'intégration des constructions dans la pente et donc leur insertion paysagère et environnementale.

Figurent ci-dessous quelques principes à respecter dans la mise en œuvre des projets. Il s'agit d'exemples dont les pétitionnaires pourront s'inspirer.

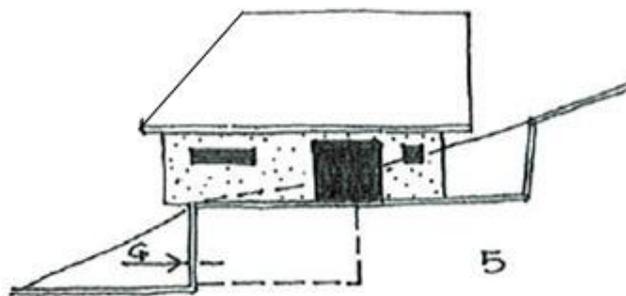
### Principes de création des accès en fonction de la pente et d'intégration à la pente

*accès par l'amont*



*accès par l'aval*

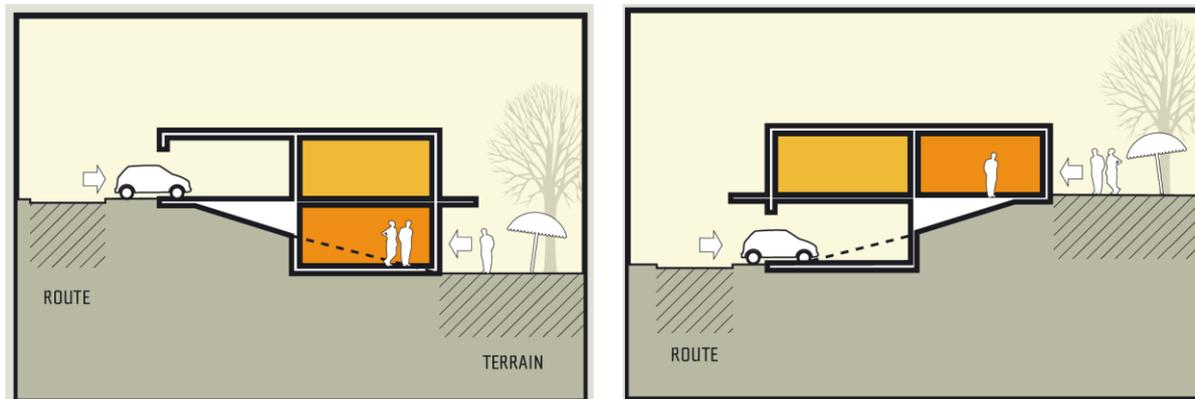
*Situer les garages au plus près des accès*



Source : CAUE73 – cahier d'architecture

## Principes de disposition des stationnements par rapport aux voies d'accès

Respecter ces quelques principes permet de réduire les linéaires d'accès, les déblais – remblais et libère de l'espace pour le jardin, par exemple.



Quand la voie publique se situe en haut du terrain, le garage s'installe dans l'un des niveaux supérieurs de la construction.

Quand la voie publique se situe en contrebas du terrain, le garage est positionné en bas de la construction.

Source schéma : PNR Chartreuse et Vercors, Construire et aménager dans un Parc Naturel Régional, Habiter Ici, édition 2013.

## Traitement des talus

### Dans tous les cas :

- Equilibrer, dans la mesure du possible, les volumes de déblai et de remblai à l'échelle de la parcelle. Dans le cas d'un volume de déblai supérieur au volume de remblai, l'excédent de terre pourra être régalé sur l'ensemble de la parcelle afin d'éviter la création de reliefs artificiels ou l'évacuation coûteuse des matériaux.
- Eviter les talus de hauteur supérieure à 3 mètres (dénivelé total entre le bas et le haut du talus) ; le cas échéant, étudier la possibilité de terrasses.
- Eviter les enrochements souvent composés de blocs trop imposants (modules supérieurs à 50/70 cm) et de colorimétrie trop claire. Ces derniers ne favorisent pas l'installation d'une végétation (même de type rocaille) à long terme en raison de problèmes d'absence de sol et de surchauffe.
- Proscrire également les talus décors, les murs en pneus et les bâches plastifiées.

### Pour les talus de moins de 1.50 m de hauteur

- Adoucir les angles saillants en tête de talus,
- Respecter une pente maximale de 66 % afin de faciliter la végétalisation,
- Engazonner comme le reste de la parcelle ou ensemercer par un mélange de prairies fleuries spécifiquement adapté aux talus et sols asséchants. L'entretien du talus pourra être dans ce cas limité à une fauche par an. Des fruitiers de haute-tige

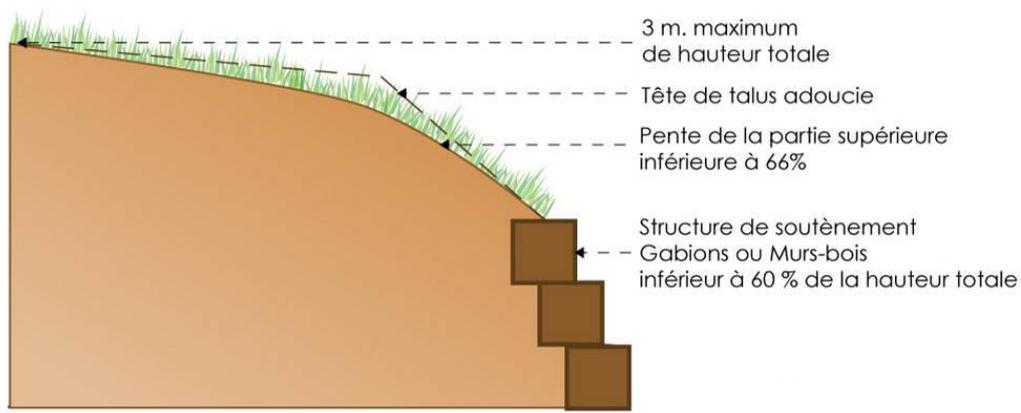
ou des arbustes en bosquets correspondent à des plantations arborées complémentaires intéressantes pour la stabilisation des sols.

### Pour les talus de plus de 1.50 m de hauteur

- Stabiliser le bas du talus par un soutènement de type mur en pierres sèches ou mur en pierre maçonnée traditionnel, « mur bois » ou gabions (cf. images ci-dessous) en limitant la hauteur de ce dernier à 60 % de la hauteur totale du talus,
- Traiter la partie supérieure selon les préconisations concernant les talus de moins de 1.50 m.

#### TALUS DE PLUS DE 1,50 m. de haut

*La partie supérieure correspond au traitement d'un talus de moins de 1,50 m.*



### Exemples de murs en pierres traditionnels



### Exemples de talus de soutènement en bois



Source : dynamique-environnement.com

### Exemples de talus décors ou autres structures de soutènement interdits



### Gestion des clôtures et plantations

De manière générale, sur la commune de Cevins, les limites sont traitées de façon perméable au regard. La vue ne s'arrête pas à la limite de propriété et celle-ci ne crée pas d'obstacle. Il s'agit par exemple de grillages ou de clôtures basses mais également d'absence de matérialisation physique. Parfois, les murets en pierres sèches, élément patrimonial, marquent esthétiquement les limites.

Le cas échéant, les clôtures nouvelles s'inspireront des usages locaux.

### Limites perméables au regard ou basses





Les plantations favoriseront les essences à feuillage caduc, pour éviter la fermeture du paysage et concourir au maintien de la biodiversité.

### Exemples de plantations à favoriser

