

# **COMMUNE DE CEVINS**

## Révision du Plan Local d'Urbanisme Présentation OAP du Gardet

24 Janvier 2019

# 1. Qu'est-ce qu'une OAP?

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** constituent l'une des pièces du dossier du PLU.

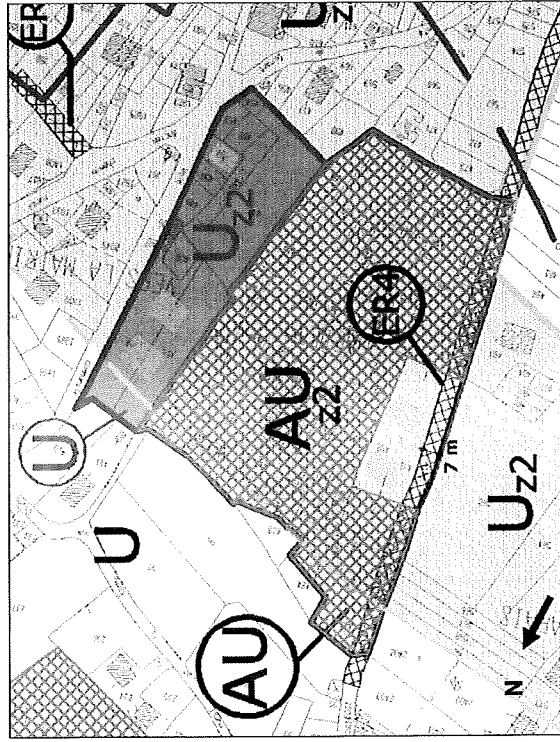
Les OAP de secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les OAP peuvent notamment :

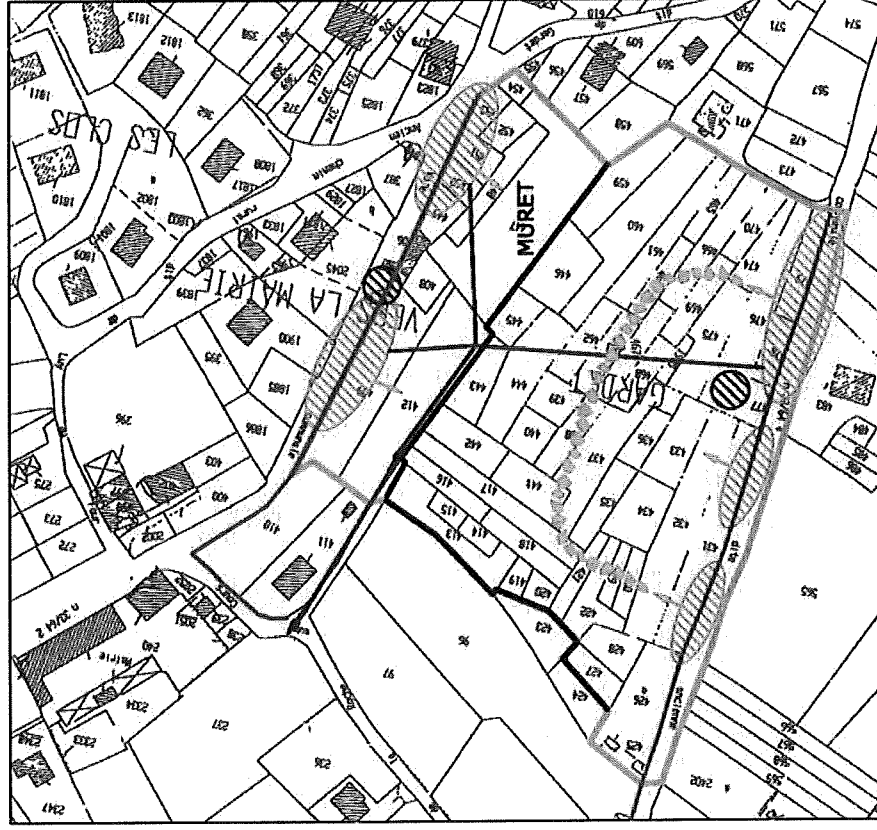
- ✓ **Définir les actions et opérations nécessaires** pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain et **assurer le développement de la commune** ;
- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- ✓ Comporter un **échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ✓ Porter sur des quartiers ou **des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou **aménager** ;
- ✓ Prendre la **forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## 2. Le secteur du Gardet aujourd'hui

Le secteur du Gardet se situe déjà dans le PLU actuel en zone AU ( A Urbaniser) ...



Application de la servitude au titre de l'article L.123-2 b)



- voies
- voies d'accès
- équipements communs
- cheminement piéton
- trottoir ou marquage au sol
- muret existant
- limite de zone AU (se de la zone U déjà urbanisée)

... et fait l'objet d'une OAP

### 3. Le SCOT

La commune de Cevins est soumise aux règles du SCOT Arlysière approuvé le 09 mai 2012.

Celui-ci fixe la densité moyenne à 25 logements par hectare, soit, pour le secteur du Gardet, la réalisation de 40 logements.

Le projet devra, pour atteindre ce critère, proposer des **logements intermédiaires** ou collectifs.

## 4. L'habitat intermédiaire

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.

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

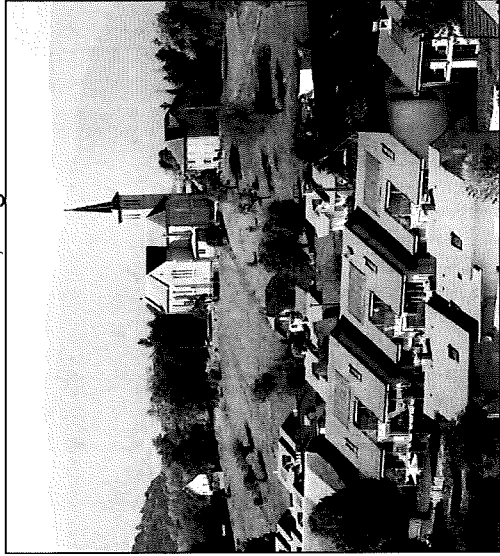
Forme d'habitat dense et moins consommatrice de foncier

Diversité des typologies de logements

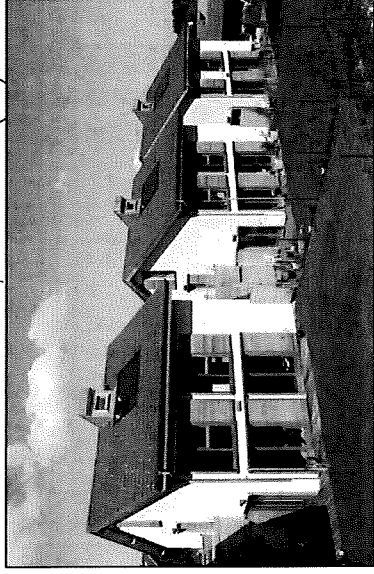
Forme urbaine adaptée à la morphologie des villages comme à la ville

# 5. Illustrations

Atelier Wolff Architecte, Logements collectifs et maisons individuelles, Chavanod (74)



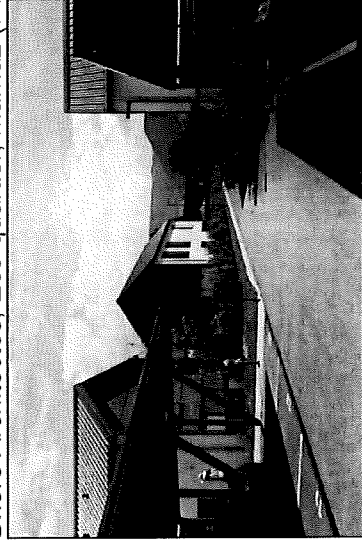
Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)



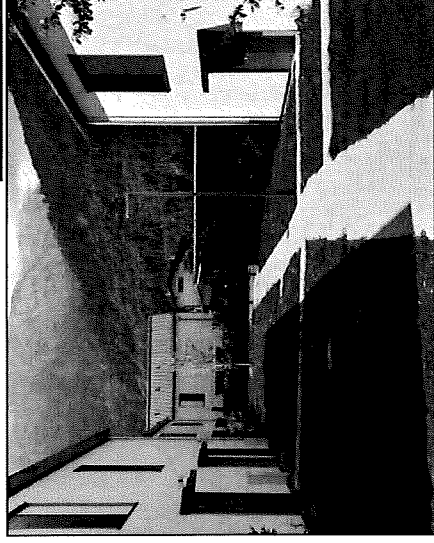
Chemins piétons et voirie partagée, Quartier Vauban, Freiburg im Breisgau (Allemagne)



Brière Architectes, Eco-quartier, Marnaz (74)



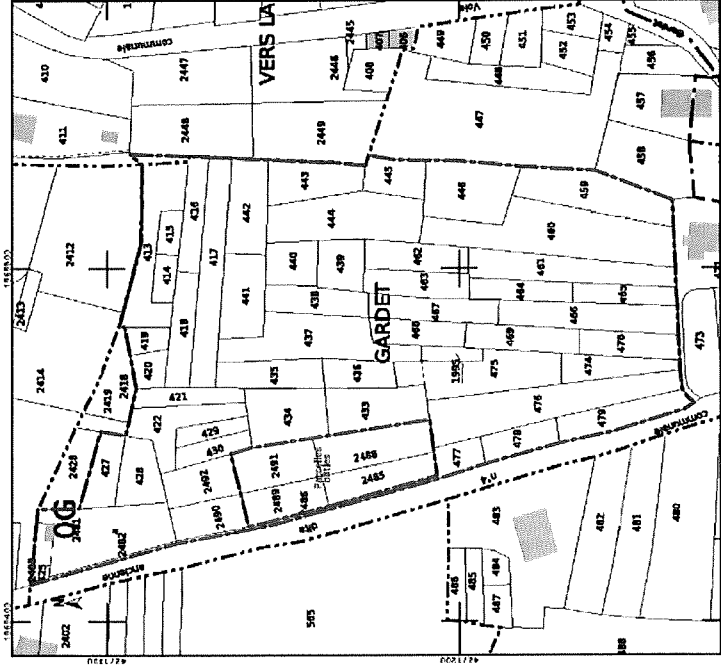
Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)



## 6. La situation du secteur



Le secteur présente un morcellement foncier important, appartenant en majorité à des propriétaires privés. La commune détient deux parcelles la 425 située en bordure de la voie communale n°4 et la 438 située au cœur du projet. Deux constructions ont été réalisées en bordure de la route communale conditionnant l'organisation future de la zone.



## 7. Les conditions de réalisation

L'opération pourrait se réaliser à l'initiative des propriétaires, qui, en se regroupant en association syndicale, pourraient déposer un permis d'aménager et réorganiser la zone afin de permettre la viabilisation des terrains. Ce choix est conditionné par l'entente unanime des propriétaires sur l'opération (organisation, découpage, fonctionnement, phasage, dépenses, etc.) et leur participation financière pour la réalisation des études et de réalisation des équipements.

Le cas échéant, la commune pourrait se substituer aux propriétaires en s'assurant la maîtrise foncière de l'opération.

Cette maîtrise foncière de l'opération pourrait s'effectuer par :

- l'acquisition à l'amiable sur la base de la valeur vénale des terrains établie par les services de l'état
- le DPU (droit de préemption urbain)
- l'expropriation et la DUP

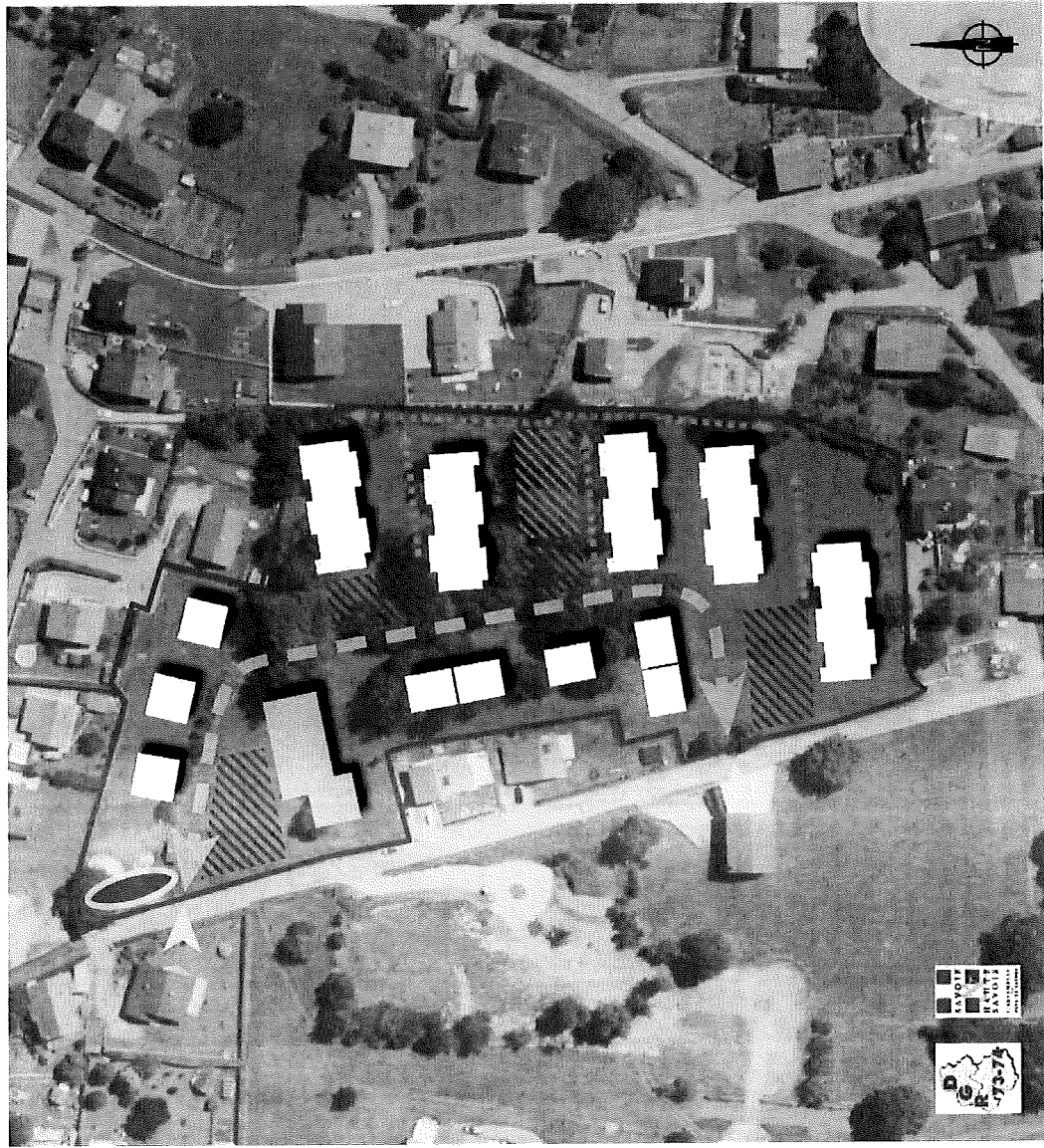
Une estimation domaniale, actualisée en décembre 2018, a estimé la dépense d'acquisition des terrains à 660000€ pour 16 291 m<sup>2</sup> (soit environ 40€/m<sup>2</sup>).













Un promoteur pourrait également réaliser l'opération.

Une réalisation partagée peut également être envisagée (particuliers/commune/promoteur).



# 8. Les propositions du nouveau PLU



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Voirie de desserte et bouclage
-  Liaison piétonne à créer
-  Espace vert à créer
-  Zone de stationnement
-  Habitat pavillonnaire
-  Habitat individuel mitoyen
-  Petit collectif ou habitat intermédiaire
-  Maison petite enfance
-  Equipements communs ou publics si besoin
-  Masque végétal ou espace vert à créer

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

## 9. Synthèse

Surface approximative : 16 015 m<sup>2</sup>

Environ 40 logements à réaliser, dont 10% en accession aidée (soit environ 4 logements)

Intégration du projet intercommunal potentiel de Maison de la Petite Enfance

Propositions :

- 8 logements individuels ou mitoyens
- 32 logements en intermédiaire ou petit collectif

Estimation du coût de réalisation des équipements (voirie et réseaux) : 375 000 Euros HT, soit 450 000 Euros TTC, non compris travaux d'alimentation électrique, frais de raccordement aux réseaux, réalisation d'un plan topographique, études de sols et études d'ingénierie.