

Département de la Savoie
Commune de Cruet (73096)



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU, en date du 30 octobre 2017

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
Extrait du schéma d'orientations du PADD	6
Localisation des secteurs d'OAP	7
OAP n°1, secteur du Pray.....	9
Le contexte	9
Les objectifs du projet	11
Principes d'aménagement.....	11
Schéma d'intention général.....	12
Prescriptions	13
OAP n°2, Le Chaney.....	17
Le contexte	17
Les objectifs du projet	18
Principes d'aménagement.....	18
Schéma d'intention général.....	19
Prescriptions	20
OAP n°3, Les Mollières.....	23
Le contexte	23
Les objectifs du projet	23
Principes d'aménagement.....	24
Schéma d'intention général.....	24
Prescriptions	25
OAP n°4, La Chapelle.....	27
Le contexte	27
Les objectifs du projet	28
Principes d'aménagement.....	28
Schéma d'intention général.....	29
Prescriptions	29
OAP n°5, chemin du Cheminet.....	31
Le contexte	31
Les objectifs du projet	32
Principes d'aménagement.....	32
Schéma d'intention général.....	33
Prescriptions	34

INTRODUCTION

La commune de Cruet s'est engagée depuis plusieurs années dans l'aménagement du secteur du Pray, suite notamment à une étude prospective réalisée en 2006, qui a permis de définir un projet de développement communal axé sur un principe majeur :

- **Un développement maîtrisé de la population :**
 - poursuite du rythme actuel avec un objectif de 1250 habitants,
 - recherche de plus de mixité sociale par la construction de logements sociaux sur les opérations nouvelles d'urbanisation et le renouvellement du parc actuel (rappel du SCoT : pour toute opération significative ou générant une SHON supérieure à 5000 m², obligation de 20% de logements locatifs sociaux).
- **Un développement maîtrisé de l'urbanisation par une gestion économe de l'espace et une hiérarchisation des zones d'urbanisation future :**
 - densification du tissu existant (urbanisation des « dents creuses »),
 - un secteur de développement prioritaire : le Pray,
 - des secteurs de développement secondaires : différentes poches d'urbanisation en continu des zones construites,
 - des possibilités d'extension à plus long terme.

Ces orientations ont été adaptées aux évolutions de la commune et transcrites dans le PADD du PLU élaboré en 2016 :

- **Maintenir une offre de logements suffisante en nombre et en diversité pour renouer avec la croissance démographique**
 - se donner les moyens de renouer avec la croissance démographique que la commune a connu entre 1990-2006, dans l'objectif d'atteindre une population de 1200 à 1250 habitants en 2027,
 - créer une offre de logements suffisante pour atteindre cet objectif, c'est-à-dire créer une centaine de logements supplémentaires, soit par changement d'affectation du bâti, soit par le biais de constructions neuves,
 - favoriser la diversification de l'offre de logements pour permettre les parcours résidentiels et répondre aux besoins de tous, notamment par la création de petits logements et de logements sociaux.
- **Poursuivre le développement du hameau du Pray, lieu d'accueil préférentiel des nouveaux logements, des équipements et des commerces**
 - mettre en œuvre l'opération « le Pray 2ème tranche », pour créer 20 logements neufs diversifiés,
 - poursuivre le renforcement de ce secteur, en étudiant la réalisation d'une troisième tranche sur le tènement public de l'ancienne poste,
 - anticiper l'évolution des équipements publics, en garantissant la maîtrise publique des terrains nécessaires à la création d'un restaurant scolaire et à la relocalisation de la Mairie,
 - permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités tertiaires, préférentiellement dans le secteur du Pray,
 - réorganiser le stationnement et aménager les espaces publics (parvis de l'église, parc de jeu...) à l'intérieur et autour du hameau du Pray.

▪ **Favoriser et encadrer les mutations du parc de logements**

- permettre la mutation et la densification mesurée des hameaux historiques (constructions dans les dents creuses, changements d'affectation, démolitions-reconstructions...), là où les infrastructures (conditions d'accès, de circulation et de stationnement, desserte par les réseaux...) le permettent.
- prévoir des espaces de respiration là où les hameaux sont les plus denses, pour permettre une meilleure qualité de vie (ensoleillement, vue, espaces publics...), le développement de la biodiversité et une meilleure gestion des eaux pluviales, et enfin pour apporter des solutions aux problèmes d'accès et de stationnement.
- permettre la mutation du parc de logements existant : extensions, fractionnement des logements et des terrains, en encadrant les modalités de celle-ci afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Extrait du schéma d'orientations du PADD



Orientation 4 : maintenir une offre de logements suffisante en nombre et en diversité

Orientation 5 : poursuivre le développement du hameau du Pray

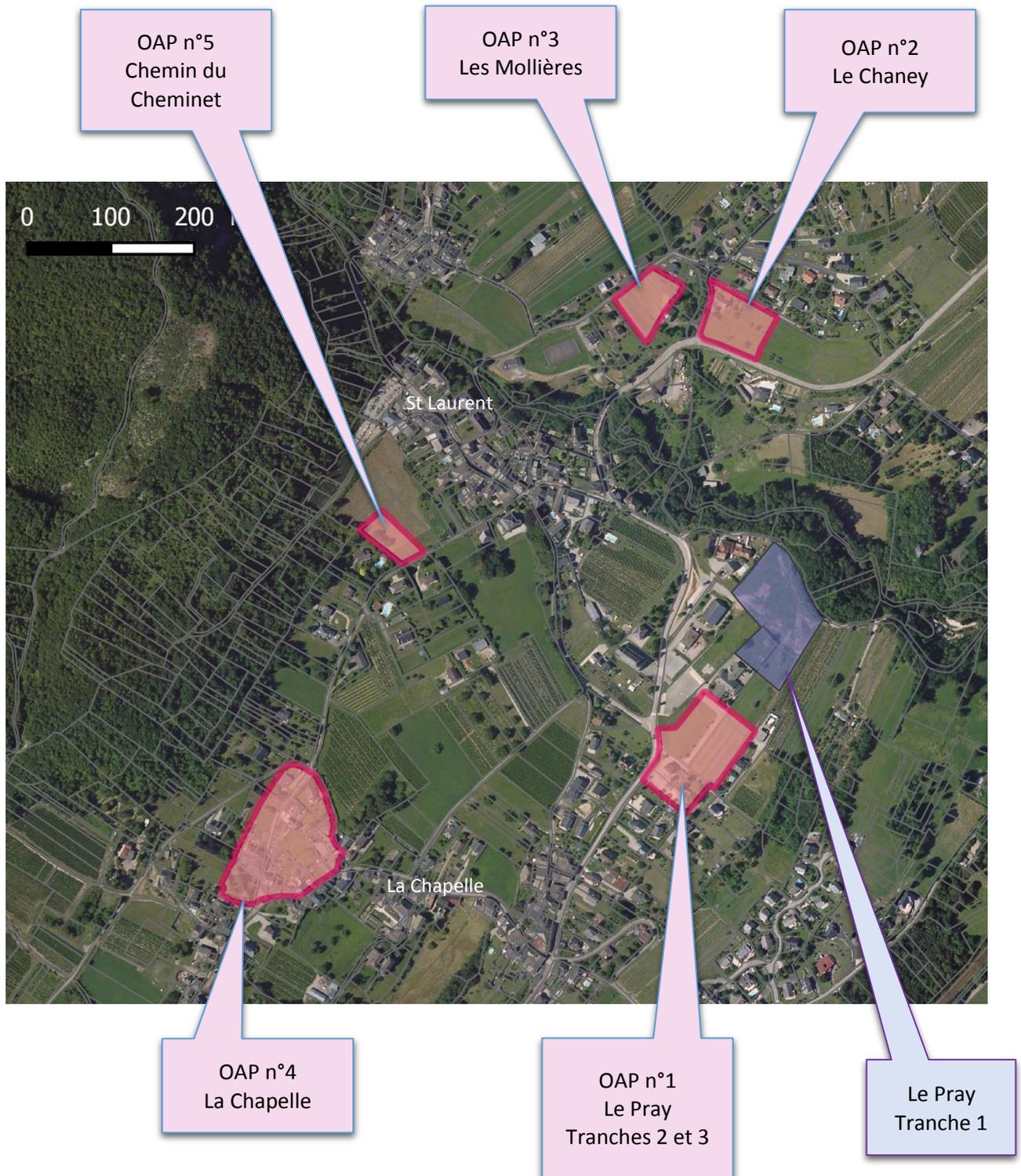
■ localiser préférentiellement les nouveaux logements dans le secteur du Pray

Orientation 9 : favoriser et encadrer les mutations du parc de logements

■ secteurs à fort potentiel de mutation et de réhabilitation du parc existant

Localisation des secteurs d'OAP

Pour mettre en œuvre le PADD, 5 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définis et sont présentés ci-après.



OAP n°1, secteur du Pray

Le contexte

Le secteur du Pray est le secteur d'aménagement prioritaire sur lequel la commune entend poursuivre son développement.

La vocation du secteur est l'accueil prioritaire de l'habitat et des équipements, en raison de sa situation stratégique entre les deux principaux villages anciens de la Chapelle et de Saint-Laurent, et de la présence d'un équipement public structurant : l'école. C'est un terrain quasiment plat et bien orienté, possédant des vues dégagées.

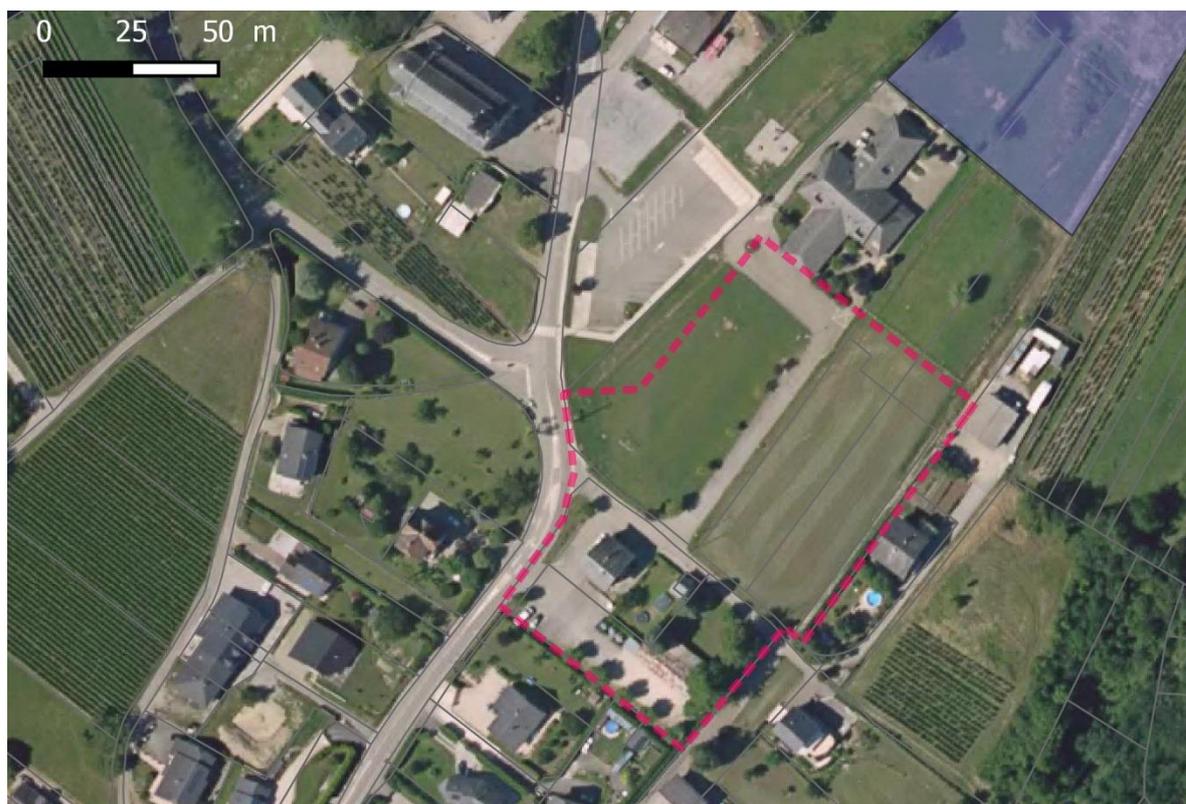
L'étude prospective réalisée en 2007 par le bureau d'études EPURE a mis en avant la qualité paysagère du coteau du Mollard qui se situe en dessous du secteur du Pray et sa forte sensibilité. Le PLU classe ce coteau en zone agricole inconstructible, en raison des enjeux de vues et de paysage. Cette position signifie qu'il n'y aura pas, ou de manière très limitée, de développement futur vers le bas et par conséquent pas de nécessité de boucler une desserte de quartier vers la plaine ou vers les Cellières. En revanche les liens piétons entre ces secteurs doivent être privilégiés.

Un Projet Urbain Partenarial (PUP) a été signé avec la Savoissienne Habitat. Celui-ci porte sur 3 lots, représentés sur le plan ci-après :

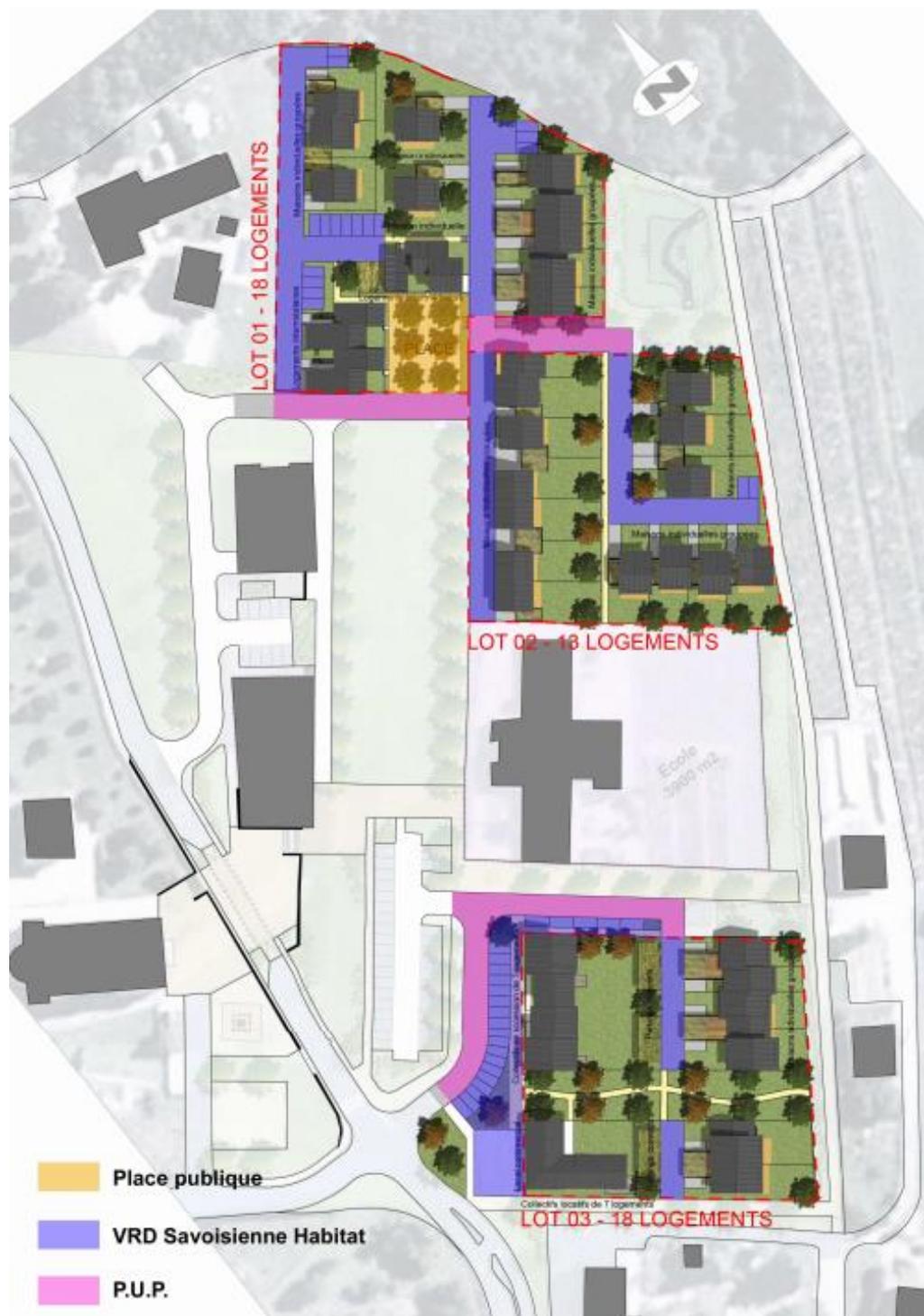
- Le lot 1 a été livré en 2015 ; le lot 2 est en travaux en 2016 ; l'ensemble comporte 8 logements collectifs et 22 logements individuels (maisons indépendantes ou jumelées), soit au total 30 logements.
- Le lot 3 n'a pas encore été lancé. Il prévoit la construction de 14 logements collectifs et de 6 logements individuels (maisons jumelées), soit au total 20 logements. Aucun permis de construire n'a été déposé pour ce lot. Les principes de programmation et d'aménagement actés dans le PUP pour ce lot 3 sont repris dans l'OAP ci-après.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation porte sur ce lot 3 et sur le tènement voisin, dit « de l'ancienne poste », propriété communale, dans l'objectif d'assurer une continuité des principes d'aménagement. La surface totale concernée est de 10 250 m².

Périmètre de l'OAP



Le projet Savoisiennne Habitat retenu par la commune (2011)



Les objectifs du projet

Il s'agit de poursuivre l'aménagement du secteur, en conservant la même logique, afin de créer une continuité urbaine.

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- renforcer le centre-village dans le prolongement de la surface urbaine existante,
- insérer le projet dans l'environnement du centre-village, respecter la topographie et les gabarits existants, la hauteur maximale des constructions ne devant pas dépasser celle des bâtiments existants à proximité, soit R+1+combles,
- conserver la variété des fonctions (école, commerce, salle des fêtes) et permettre le développement de la convivialité (espaces verts de détente, cheminement piétons),
- respecter l'identité existante par une relecture contemporaine de l'architecture traditionnelle,
- permettre la mixité sociale en créant des logements locatifs sociaux et en accession,
- offrir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sur l'ensemble du site,
- s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement.

Principes d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en recherchant une insertion harmonieuse dans le tissu environnant, le projet développe les principes suivants :

- Le carrefour de la RD201 (rue du Mont Charvet) et de la rue Marius Canton sera réaménagé, et l'un des accès vers le sud sera supprimé.
- Un espace public sera aménagé au niveau de ce carrefour ; espace symbole marquant la volonté de la municipalité de favoriser un urbanisme de qualité, cette petite place sera un espace public planté, accueillant du mobilier urbain, à la fois lieu de passage et lieu de vie.
- Les constructions situées en premier rang formeront un front bâti le long de la RD201, avec un recul aligné sur la façade de l'école, afin de permettre les vues dégagées depuis la RD sur l'ensemble du site.
- Les éventuels locaux tertiaires (relocalisation possible des locaux de l'ADMR, services à la population (santé, services à la personne...), commerces) pourront s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs au niveau de cette place.
- Du stationnement sera créé à proximité immédiate de la place.
- A l'intérieur de l'îlot, les constructions seront organisées selon deux niveaux de densité :
 - à l'ouest côté RD201, des petits bâtiments collectifs ou intermédiaires (hauteur R+1+combles), avec des jardins en rez-de-chaussée et du stationnement sur l'arrière,
 - à l'est à l'intérieur de l'îlot, des habitations individuelles denses (type maisons jumelées ou en bande, hauteur R+1+combles), permettant la transition avec le bâti individuel environnant. Ces habitations seront desservies par une voirie au nord-ouest, et les jardins seront situés au sud-est. Les constructions ménageront un recul de 5 m au moins depuis la limite de propriété des habitations existantes.
- La desserte des constructions se fera depuis 2 accès, sans bouclage de la voirie, afin de préserver la quiétude des résidents : un accès nord-est, à proximité du parvis de l'école, et un accès sud-ouest.
- Les voiries internes seront traitées de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h. La continuité avec les cheminements piétons existants, notamment vers l'école d'une part et vers les Cellières d'autre part devra être assurée. Les cheminements piétons seront plantés d'arbres et arbustes d'essences régionales.

- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible, s'ils s'insèrent dans le plan de composition, notamment les cèdres situés derrière le répartiteur France Télécom, à la fois pour des raisons paysagères (« pré verdir » le site) et écologiques (préserver des arbres âgés, refuges pour la faune – oiseaux, insectes...).

Schéma d'intention général

<ul style="list-style-type: none"> □□□□□ périmètre de l'OAP ▣ placette à créer ■ stationnement visiteurs ▲▲ recul des constructions ● plantations à créer 	<p>Principes de desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ■■■ circulation routière ●●● circulation piétonne ■ principes d'accès 	<p>Typologie des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ habitat collectif ou intermédiaire ■ habitat individuel groupé ■ bâti existant à conserver
--	--	---



Phasage

La mise en œuvre du projet sera réalisée en deux phases successives :

1. Une **première tranche** correspondant au secteur nord du site.



2. Une **seconde tranche** correspondant au secteur sud.



Chacune des deux tranches fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- Le respect d'un juste équilibre entre densité et qualité de vie des habitants actuels et futurs, dans un contexte villageois, avec notamment la création de jardins en cœur d'îlot, communs ou privés, comprenant au minimum 30% de surface végétalisée sur l'ensemble du périmètre de chacune des tranches de l'OAP, la plantation d'arbres et/ou arbustes d'essences locales le long des cheminements piétons, afin de contribuer au confort d'été (ombrage des cheminements), et l'implantation des constructions du second rang côté nord-ouest des terrains, afin de préserver le maximum d'espace de jardins et d'espaces non bâtis au sud-est.
- Une organisation du bâti :
 - qui optimise les vues de chacun sur le grand paysage au sud-est, et préserve des « trouées » visuelles vers le sud-est depuis la RD et le parvis de l'église ;
 - qui ménage des vues depuis les voies de circulation sur les équipements et les espaces publics existants, pour s'intégrer au mieux dans l'espace urbain préexistant (implantation des constructions du premier rang (côté RD) dans l'alignement de l'école) ;
 - qui se soucie de la qualité de vie des résidents déjà présents sur le site et futurs (implantation de toute construction en recul de 5 m de la limite parcellaire au sud-est du site, comme figuré sur le schéma d'intention général, et implantation des piscines à 3 m des limites d'emprise publiques ou séparatives).
- La recherche d'une harmonie architecturale avec le bâti avoisinant : les pastiches d'architecture et les références marquées à des architectures d'autres régions notamment sont interdits. Les toitures principales seront de couleur grise ou noire ; elles devront avoir au moins 2 pans (sauf pour les annexes), avec une pente minimum de 50%, ou être végétalisées. Elles comprendront des avant-toits proportionnés au volume du bâtiment. Le choix des couleurs en façade tiendra compte du bâti environnant, et évitera les couleurs trop vives (y compris le blanc pur). Les constructions respecteront les gabarits existants : R+1+combles (ou attique) au maximum.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération a vocation à accueillir principalement des habitations. Elle pourra également accueillir, en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et des services publics, du commerce et des activités de services, ainsi que d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation de la zone (bureau). Les autres destinations et sous-destinations, en particulier les activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires incompatibles avec la vocation de la zone, ainsi que les dépôts de toute sorte, sont interdits.

La première tranche comprendra environ 20 logements répartis comme suit :

- 14 logements collectifs ou intermédiaires,
- 6 logements individuels.

Parmi ces logements 25% (soit 5 logements) au moins seront des logements sociaux.

La deuxième tranche comprendra environ 10 logements répartis comme suit:

- 6 logements collectifs ou intermédiaires,
- 4 logements individuels.

Le programme devra prévoir des logements de tailles diversifiées afin de répondre à la diversité des demandes, y compris de petits logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Le projet devra permettre des performances énergétiques renforcées, le territoire étant engagé dans une démarche TEPOS (territoire à énergie positive) :

- Le niveau de performance de l'opération¹ a pour objectif le niveau RT2012-20%,
soit $Cep < 48 \text{ kWhep/m}^2 \text{ SHON/an}$
et une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire.
- Les constructions devront privilégier les orientations est/sud-est des façades principales pour profiter des meilleures orientations.
- La réalisation d'une étude des ombres portées par les constructions prévues sur les constructions voisines (existantes et prévues) est recommandée.
- Pour assurer le confort d'été, les espaces de stationnement et les cheminements piétons seront ombragés par des tonnelles ou des arbres à feuillage caduc, produisant suffisamment d'ombre l'été.

Nuisances sonores et trafic routier

Les éventuels commerces et services seront localisés sur la placette en entrée de site, accessibles depuis le parking existant, de façon à limiter les circulations à l'intérieur de l'îlot.

Les jardins des constructions collectives, situés sur l'arrière de l'îlot, ainsi que les habitations individuelles seront protégés des nuisances sonores de la RD.

Déplacements doux

Les voiries à l'intérieur de la zone seront des voiries de desserte à usage mixte (type « zone de rencontre »), permettant la cohabitation sur une voie partagée (sans trottoirs) des différents modes de déplacement : voiture, vélo, piétons. Leur largeur sera réduite (4 m environ) et la vitesse limitée à 20 km/h.



Exemples d'aménagement de zones de rencontre en secteurs résidentiels

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Aménagement des abords et plantations

Les projets devront prévoir au minimum 30% de surface végétalisée sur l'ensemble du périmètre de chacune des tranches de l'OAP. Les plantations seront réalisées avec des essences locales variées (voir liste des essences recommandées dans le règlement, article 2.3 (pièce n° 4 du PLU)). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures sur l'espace public devront être traitées de façon soignée et homogène sur l'ensemble de l'opération.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera les techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes de rétention..., sans augmenter les débits à l'aval du site. Si possible, une partie des eaux pluviales seront dirigées vers le bassin de rétention créé dans le cadre de l'aménagement du lot 1 du hameau du Pray.

Gestion des déchets

Un espace de collecte sélective des déchets sera créé à l'entrée du site, afin de limiter les déplacements de camions de collecte à l'intérieur des îlots d'habitation. Il sera équipé de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, conformément aux préconisations du service en charge de la collecte des ordures ménagères. La réalisation du génie civil sera à la charge de l'aménageur.

Une ou plusieurs aires pour le compostage collectif des déchets fermentescibles sera créée pour chaque tranche de construction. Elle sera dimensionnée en fonction du nombre d'habitants desservis et du système retenu (3 m² minimum).

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des résidents devra être prévu à l'intérieur de chaque îlot, avec un minimum de 2 places par logement (à l'exception des logements sociaux pour lesquels le minimum est de 1 place par logement quelle que soit sa taille).

5 à 10 places seront en outre créées pour les visiteurs, directement accessibles depuis la voirie principale et situées en entrée de site ; 5% au moins seront adaptées au stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées.

Les bâtiments d'habitation de plus d'un logement et prévoyant un garage ou espace de stationnement réservé aux seuls occupants du bâtiment, devront également prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Desserte par les transports en commun

La commune ne bénéficie pas de lignes de transport en commun régulières. Le ramassage scolaire vers les collèges et lycées du secteur se fait à proximité, sur la RD201, et l'école sera accessible à pied (à moins de 150 m).

Desserte par les voies et réseaux

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles sur la RD201 en périphérie de la zone. La desserte interne est à créer. Les branchements individuels d'électricité, de téléphone et de télévision seront enterrés sauf impossibilité technique.

Les aménageurs prévoiront la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

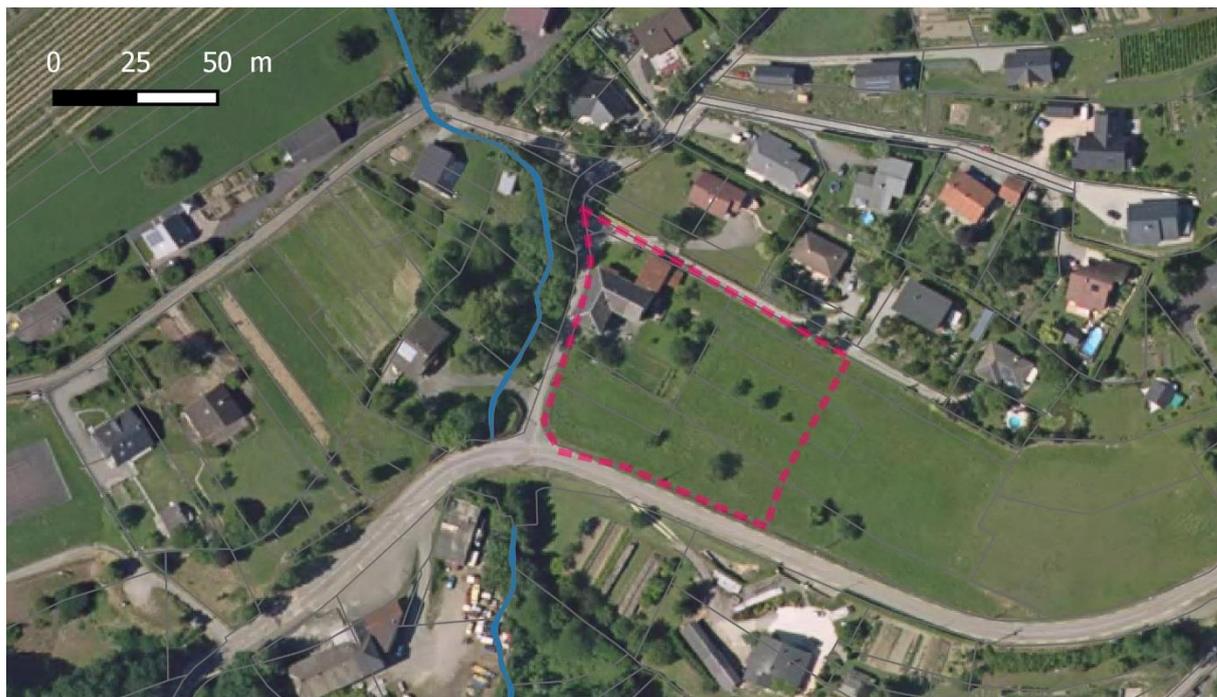
OAP n°2, secteur du Chaney

Le contexte

Le secteur du Chaney est un secteur d'aménagement secondaire, présentant un potentiel significatif et situé en entrée de village, le long de la RD201.

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation porte sur 5000 m² environ, constituant la partie ouest d'un tènement d'une surface totale de 12 000 m². L'OAP prendra toutefois en compte la possibilité d'un aménagement ultérieur de la partie Est du site, en ménageant une possibilité de prolongement de la voie.

Périmètre de l'OAP



Le site est actuellement un espace agricole à enjeu modéré : il s'agit d'une prairie de fauche. Il présente une légère déclivité avec un point bas au niveau du carrefour RD 201 - chemin du Chaney.

Une ancienne ferme occupe l'angle nord-ouest du site. Elle n'est plus le siège d'une exploitation agricole, et abrite actuellement un logement, en location. Le reste des bâtiments (hangar, garage), est sous-occupé.



La vocation du secteur est l'accueil d'habitat intermédiaire, dans une logique de transition entre l'habitat individuel strict du quartier du Chaney, l'habitat ancien dense du hameau de Saint Laurent, et l'habitat contemporain également assez dense du hameau du Pray.

Les objectifs du projet

- Créer une offre d'habitat complémentaire à l'existant, en privilégiant l'habitat intermédiaire.
- Préserver le caractère villageois, notamment en limitant les gabarits des constructions à celui des bâtiments existants (R+1+combles).
- Préserver les vues sur le grand paysage des riverains situés impasse de la Nichée, en implantant les constructions avec un recul suffisant.
- Limiter les accès routiers au site de façon à optimiser la sécurité routière ; aucun débouché nouveau ne sera créé sur la RD201.
- Planter les constructions en retrait de la RD201, à la fois pour des raisons paysagères et de protection des futurs riverains vis-à-vis des nuisances dues à la circulation.
- Ménager le long de la RD201 un cheminement piéton, pour marquer l'entrée dans le village, et qui pourra à terme constituer un maillon d'un réseau de cheminements continus.

Principes d'aménagement

- L'accès se fera par le haut du site, au niveau du carrefour chemin du Chaney / impasse de la Nichée ; il n'y aura pas de sortie sur le bas du site, ni sur le chemin du Chaney ni sur la RD201, pour des raisons de sécurité routière.
- La voirie devra prévoir en limite Est du site un espace de retournement.
- Les logements seront regroupés en 2 ou 3 constructions de type habitat intermédiaire, conçues pour s'harmoniser entre elles et former un ensemble.
- Chaque logement bénéficiera d'une entrée individuelle et d'un espace extérieur (jardin ou terrasse).
- Les constructions seront implantées en respectant un recul d'au moins 15 m depuis la limite de la voirie départementale RD201.
- Un cheminement piéton sera aménagé le long de la RD ; il sera protégé de la circulation par des plantations.
- Les plantations ménageront la visibilité au niveau du carrefour entre la RD201 et le chemin du Chaney.

Schéma d'intention général

□□□□ périmètre de l'OAP

▲▲ recul des constructions

🌳 plantations à créer

Principes de desserte

▬▬▬▬ circulation routière

●●●● circulation piétonne

▭▭▭▭ principes d'accès

Typologie des constructions

■ habitat collectif ou intermédiaire

■ bâti existant à conserver



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- Une organisation du bâti :
 - qui optimise les vues de chacun sur le grand paysage au sud-est, et préserve des « trouées » visuelles depuis les maisons de l'impasse de la Nichée : les constructions devront s'insérer dans la pente, de façon à minimiser les terrassements et à permettre à chacun (résidents actuels et futurs) d'avoir une vue sur le grand paysage ;
 - qui permet une transition paysagère entre espaces bâtis et non bâtis, avec notamment une implantation de toutes les constructions à 15 m en recul depuis la limite de la RD201 (soit environ 18 m de l'axe), et 5 m depuis la limite du chemin du Chaney et depuis la limite Est du site,
 - qui s'organise en fonction de la trame viaire et du bâti existant, avec une implantation des façades principales parallèle ou perpendiculaire à la RD.
- La recherche d'une harmonie architecturale avec le bâti avoisinant : les pastiches d'architecture et les références marquées à des architectures d'autres régions notamment sont interdits. Les toitures principales seront de couleur grise ou noire ; elles devront avoir au moins 2 pans (sauf pour les annexes), avec une pente minimum de 50%, ou être végétalisées. Elles comprendront des avant-toits proportionnés au volume du bâtiment. Le choix des couleurs en façade tiendra compte du bâti environnant, et évitera les couleurs trop vives (y compris le blanc pur). Les constructions respecteront les gabarits existants : R+1+combles (ou attique) au maximum. Le corps principal de l'ancienne ferme, élément du patrimoine rural de Cruet, devra être préservé.
- Un soin apporté au traitement des espaces non bâtis et à la végétalisation du site :
 - création de jardins privés, collectifs ou non, avec au minimum **40% de surface végétalisée** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP,
 - plantation d'arbres et/ou arbustes le long du cheminement piéton le long de la RD, et en limite est du site, afin d'assurer une transition avec les espaces non bâtis.

Compte-tenu de la sensibilité particulière du site en entrée de village, une étude d'insertion paysagère devra être réalisée à l'appui de la demande de permis d'aménager ou de permis de construire sur le site. Elle devra comporter des documents graphiques soignés, permettant de bien évaluer l'insertion des constructions projetées dans le paysage proche et lointain ainsi que les conditions de visibilité au niveau du carrefour entre la RD et le chemin du Chaney.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte-tenu de sa petite taille, le projet a vocation d'accueillir uniquement de l'habitat. Il devra prévoir environ 10 logements, répartis en 2 ou 3 constructions intermédiaires.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Le projet devra permettre des performances énergétiques renforcées, le territoire étant engagé dans une démarche TEPOS (territoire à énergie positive) :

- Le niveau de performanceⁱⁱ de l'opération a pour objectif le niveau RT2012-20%,
soit $Cep < 48 \text{ kWh/m}^2 \text{ SHON/an}$,
et une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire.

- Les constructions devront privilégier les orientations sud/sud-est ou sud/ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.
- La réalisation d'une étude des ombres portées par les constructions prévues sur les constructions voisines (existantes et prévues) est recommandée.

Nuisances sonores et trafic routier

Les habitations seront implantées avec un recul d'au moins 15 m depuis la limite de la RD201.

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Aménagement des abords et plantations

Les projets devront prévoir au minimum 40% de surface végétalisée sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Les plantations seront réalisées avec des essences locales variées (voir liste des essences recommandées dans le règlement, article 2.3 (pièce n° 4 du PLU)). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures sur l'espace public devront être traitées de façon soignée et homogène sur l'ensemble de l'opération.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera les techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, bassins de rétention, sans augmenter les débits à l'aval du site.

Gestion des déchets

Un point d'apport volontaire des déchets ménagers sera aménagé à l'entrée du site. Il sera équipé de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, conformément aux préconisations du service en charge de la collecte des ordures ménagères. La réalisation du génie civil sera à la charge de l'aménageur.

Une aire pour le compostage collectif des déchets fermentescibles sera créée pour l'ensemble de l'opération. Elle sera dimensionnée en fonction du nombre d'habitants desservis et du système retenu (3 m² minimum).

Besoins en matière de stationnement

Pour les besoins des habitants de la zone et ceux des visiteurs, une douzaine de places de stationnement seront créées à l'entrée du site ou le long de la voirie interne à la zone. En complément, des garages ou des abris non clos pour les véhicules des résidents pourront être créés à l'intérieur des tènements, voire à l'intérieur des constructions. Aucun débouché sur la RD ne pourra être admis.

Desserte par les transports en commun

La commune ne bénéficie pas de lignes de transport en commun régulières. Le ramassage scolaire vers les collèges et lycées du secteur se fait à proximité, sur la RD201.

Desserte par les voies et réseaux

Un seul accès sur le chemin du Chaney sera créé, depuis lequel une voirie de desserte interne à la zone sera aménagée. Sa largeur sera limitée à 4 m maximum (plus stationnement longitudinal éventuel). Une aire de retournement sera aménagée à l'extrémité est du site.

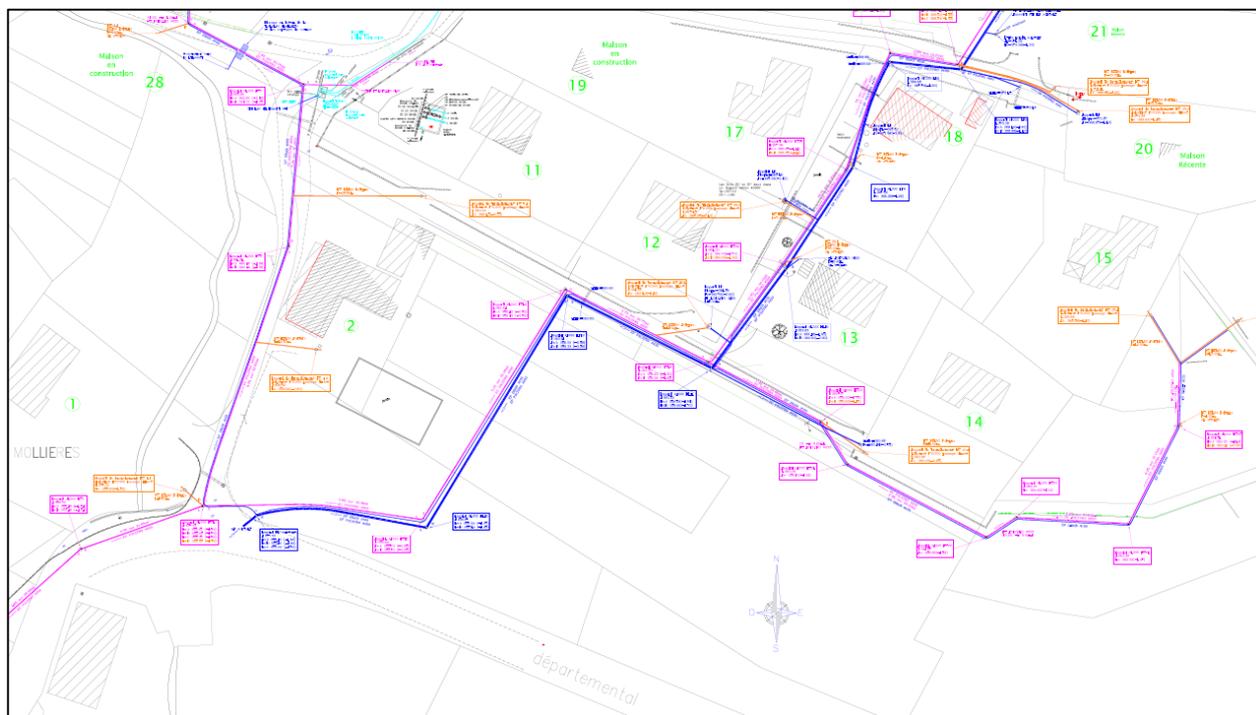
Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles en périphérie de la zone, chemin du Chaney et impasse de la Nichée. Les réseaux de desserte interne sont à créer. Les branchements individuels d'électricité, de téléphone et de télévision seront enterrés sauf impossibilité technique.

Les aménageurs prévoiront la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Contraintes spécifiques

Le site est traversé par des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées. L'aménageur devra prendre en compte le maintien ou le rétablissement de ces réseaux (cf plan ci-dessous).

Création de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales au Chaney – extrait du plan de recolement, 2009



OAP n°3, Les Mollières

Le contexte

Le secteur des Mollières est un secteur d'aménagement secondaire, présentant un potentiel significatif. Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement porte sur 3750 m² environ.

Périmètre de l'OAP



Le site est actuellement un espace agricole à enjeu modéré (prairie de fauche et pâture).

Comme pour le site voisin du Chaney, la vocation du secteur est l'accueil d'habitat intermédiaire et individuel groupé, dans une logique de transition entre l'habitat individuel strict du secteur, l'habitat ancien dense du hameau de Saint Laurent, et l'habitat contemporain également assez dense du hameau du Pray.

Les objectifs du projet

- créer une offre d'habitat complémentaire à l'existant, en privilégiant l'habitat individuel groupé et l'habitat intermédiaire (chaque logement bénéficiant, au sein d'une même construction, d'une entrée individuelle et d'un espace extérieur : jardinet ou terrasse),
- rationaliser les accès en aménageant un accès unique au site depuis le chemin des Mollières,
- préserver le caractère villageois, notamment en limitant les gabarits des constructions à celui des bâtiments existants (R+1+combles) et en insérant le bâti dans la pente.

Principes d'aménagement

- L'accès se fera en un point unique par le chemin des Mollières.
- Les constructions seront organisées selon deux niveaux de densité et de formes d'habitat :
 - sur la partie haute du site, des logements individuels groupés,
 - sur la partie basse, des logements individuels isolés ou jumelés.
- Les constructions devront s'insérer dans la pente, de façon à minimiser les terrassements et optimiser les vues de chacun sur le grand paysage.

Schéma d'intention général

 périmètre de l'OAP	Principes de desserte	Typologie des constructions
 recul des constructions	 circulation routière	 Habitat individuel groupé
	 principes d'accès	 Habitat individuel isolé



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- La prise en compte de la topographie pour l'implantation des constructions dans la pente en limitant les terrassements au strict minimum ;
- Le respect des gabarits existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte-tenu de sa petite taille, le projet a vocation d'accueillir uniquement de l'habitat. Il devra prévoir 6 à 8 logements :

- 4 maisons jumelées (2x 2) sur le haut du site ;
- 2 à 4 maisons individuelles ou jumelées sur la partie basse.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Les constructions devront privilégier les orientations sud, sud-est ou sud-ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera les techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, bassins de rétention, sans augmenter les débits à l'aval du site.

Besoins en matière de stationnement

Pour les résidents comme pour les visiteurs, 6 à 8 places de stationnement seront créées le long de la voie, à l'entrée du site. En complément, des garages ou des abris non clos pour les véhicules des résidents pourront être créés à l'intérieur des tenements, voire à l'intérieur des constructions.

Desserte par les transports en commun

La commune ne bénéficie pas de lignes de transport en commun régulières. Le ramassage scolaire vers les collèges et lycées du secteur se fait à proximité, sur la RD201.

Desserte par les voies et réseaux

Un seul accès sur le chemin des Mollières sera créé, depuis lequel une voirie de desserte interne à la zone sera aménagée. Sa largeur sera limitée à 4 m maximum (plus stationnement longitudinal éventuel).

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) ne sont pas disponibles à proximité, et les caractéristiques de la voirie sont insuffisantes chemin des Mollières.

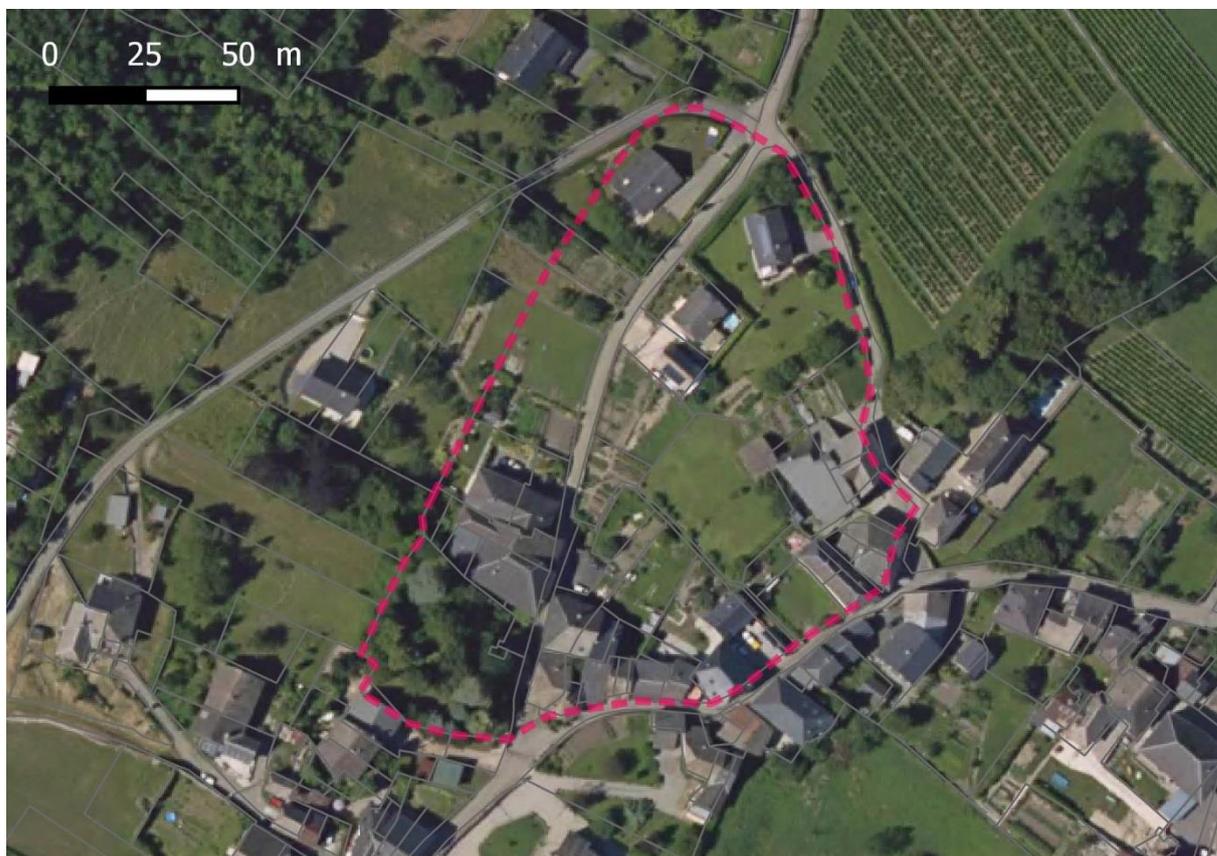
OAP n°4, La Chapelle

Le contexte

Le hameau de la Chapelle est l'un des hameaux historiques qui forment la commune de Cruet. Contrairement à Saint Laurent ou à la Baraterie, il a conservé de nombreuses « dents creuses », jardins ou espaces agricoles. La commune a fait le choix de préserver la plupart de celles-ci, pour offrir des espaces de respiration dans un bâti plutôt resserré, mais aussi pour ne pas augmenter de façon trop importante la population dans ce secteur où les voiries sont étroites et la circulation parfois difficile.

Sur la partie haute du hameau, quelques parcelles offrent toutefois un potentiel de densification qui permettra de prolonger le bâti ancien sans le masquer et de mieux marquer la limite entre le hameau et les espaces agricoles, en permettant l'implantation de quelques constructions qui feront « limite ». Elles s'implanteront autour d'un espace de jardins potagers, parcouru par un ruisseau, espace qui sera préservé.

Périmètre de l'OAP



Le périmètre de l'OAP comprend à la fois des espaces de densification, des jardins et des constructions existantes, l'ensemble formant un tout cohérent, sur une surface de 1,5 ha environ.

La vocation du secteur est l'accueil d'habitat intermédiaire et individuel groupé, avec une densité proche de celle du hameau historique, tout en préservant un espace de jardins potagers en cœur d'îlot.

Les objectifs du projet

- créer une offre d'habitat complémentaire à l'existant, en privilégiant l'habitat individuel groupé et l'habitat intermédiaire,
- marquer la limite entre le hameau de la Chapelle et les espaces agricoles,
- créer une placette publique pour aérer le tissu urbain,
- préserver les jardins potagers qui font le charme du hameau de La Chapelle, et offrent un espace de loisirs et de production convivial, au cœur du village,
- préserver le caractère villageois, notamment en limitant les gabarits des constructions.

Principes d'aménagement

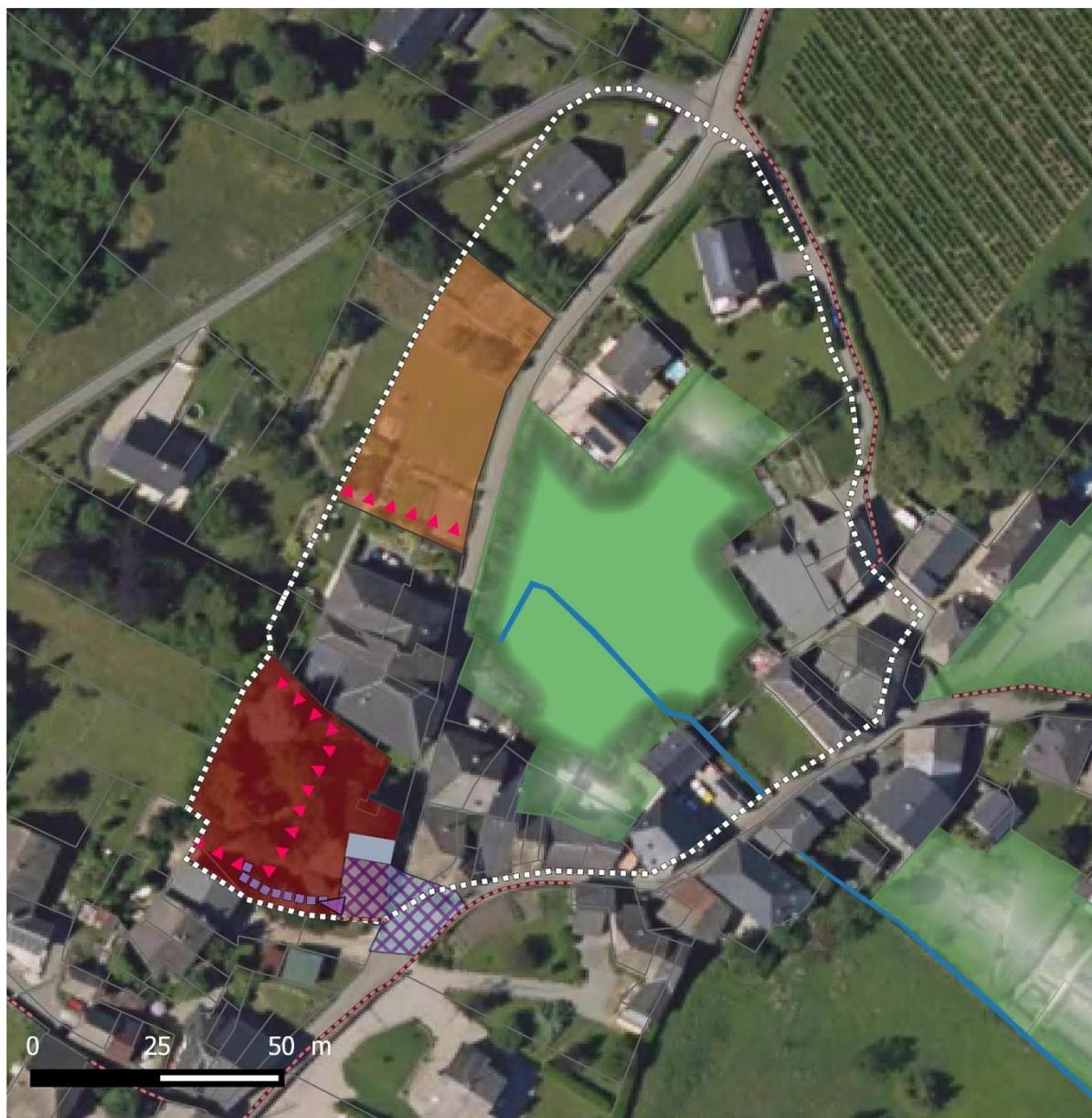
- Une placette sera créée au sud, au niveau du carrefour rue du Revet / rue de la Chapelle. Elle comprendra une partie « espace de rencontre », avec du mobilier urbain (banc) et une partie stationnement.
- Au nord de la rue du Revet, deux « poches » de densification seront ouvertes à l'urbanisation ; elles accueilleront respectivement :
 - pour la « poche » sud : 3 à 4 logements (habitat intermédiaire),
 - pour la « poche » nord : 4 logements en maisons jumelées, soit 2 ensembles de 2 logements.
- Les accès aux nouvelles constructions seront rationalisés de façon à limiter les débouchés sur la rue : 1 seul accès sera créé pour le site sud.
- Sur chaque site, les constructions seront implantées en respectant une distance de recul de 3 m au moins vis-à-vis des limites séparatives, de façon à préserver l'intimité des résidents des constructions existantes.
- Les jardins potagers en cœur de hameau seront préservés.
- Une source est captée à l'amont du site et canalisée jusqu'au bassin public en limite des jardins potagers. L'aménagement du secteur devra en tenir compte et préserver, éventuellement en la déplaçant, la canalisation existante. Si possible les écoulements seront remis à l'air libre.

Schéma d'intention général

- périmètre de l'OAP
- ▣ placette à créer
- murs à préserver
- jardins à préserver

- Principes de desserte
- circulation routière
 - principes d'accès
 - stationnement visiteurs

- Typologie des constructions
- habitat collectif ou intermédiaire
 - habitat individuel groupé
 - ▲▲ recul des constructions



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- la prise en compte de la topographie pour l'implantation des constructions en limitant les terrassements au strict minimum,
- le respect des gabarits et hauteurs avoisinants,
- l'implantation des constructions en rapport avec la voirie, en reprenant les principes d'implantation du bâti traditionnel du hameau :
 - les façades principales devront être orientées soit perpendiculairement, soit parallèlement à l'axe de la rue du Revet,
 - pour le site nord, les façades sur rue devront respecter un retrait de 0 à 5 m vis-à-vis de la limite du domaine public.
 - pour le site sud, les constructions devront s'implanter en fond de parcelle, en respectant l'orientation et l'implantation du bâti des parcelles voisines.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte-tenu de sa petite taille, le projet a vocation d'accueillir uniquement de l'habitat. Il prévoit 7 à 8 logements :

- 3 à 4 logements en habitat intermédiaire sur le site sud,
- 4 maisons jumelées sur le site nord (2x2).

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Dans la mesure du possible, les constructions devront privilégier les orientations sud ou sud-est des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Biodiversité

Les jardins en cœur d'îlot seront préservés, de même que le ruisseau qui traverse le site, qui devra rester à l'air libre.

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement nécessaire aux résidents sera aménagé à l'intérieur des tenements, voire à l'intérieur des constructions.

2 à 3 places de stationnement « visiteurs » seront créées au nord de la placette.

Desserte par les transports en commun

La commune ne bénéficie pas de lignes de transport en commun régulières.

Desserte par les voies et réseaux

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles à proximité, rue du Revet.

OAP n°5, chemin du Cheminet

Le contexte

Entre les hameaux historiques de la Chapelle et de Saint Laurent, de part et d'autre du chemin du Cheminet, une dizaine de maisons individuelles ont été construites, venant peu à peu empiéter sur les espaces agricoles, menaçant ainsi la coupure verte entre les hameaux et la continuité des espaces agricoles.

Le PADD a mis en avant le choix de préserver cette coupure non bâtie, à la fois pour des raisons identitaires (maintenir deux hameaux bien distincts), patrimoniales (préserver la typicité des hameaux), paysagères (préserver les vues sur le bâti ancien de Saint Laurent depuis le chemin du Cheminet), agricoles (préserver au maximum les espaces exploités), de biodiversité (permettre la circulation de la faune), de sécurité et d'usage (préserver un espace de détente et de promenade de proximité sur des voiries à faible trafic).

La commune souhaite ainsi limiter la construction dans ce secteur, pour toutes les raisons citées ci-dessus, tout en autorisant la création de quelques habitations au nord du chemin du Cheminet, en face de celles existant au sud.

Périmètre de l'OAP



L'OAP porte sur un périmètre de 2300 m² environ.

La vocation du secteur est l'accueil d'habitat individuel jumelé ou groupé, avec une densité intermédiaire entre celle des constructions alentours et celle du hameau historique de Saint Laurent.

Un traitement paysager (jardins) devra assurer la transition entre ce secteur bâti et le secteur agricole et naturel au nord et à l'est.

Les objectifs du projet

- créer une offre d'habitat complémentaire à l'existant, en privilégiant l'habitat individuel groupé,
- préserver la coupure verte entre les habitations existantes du chemin du Cheminet et le hameau de Saint Laurent,
- assurer une bonne intégration avec le bâti environnant, notamment en adoptant un gabarit des constructions proches de l'existant.

Principes d'aménagement

- Les constructions seront implantées en s'insérant dans la pente et en respectant une distance de recul de 3 m au moins vis-à-vis des limites séparatives, de façon à préserver l'intimité des résidents des constructions existantes et à permettre une transition entre le bâti et les espaces agricoles et naturels voisins.
- Les accès aux nouvelles constructions et au stationnement seront rationalisés de façon à limiter les débouchés sur le chemin du Cheminet : un seul accès sera créé.
- Le mur longeant la parcelle au nord du chemin du Cheminet sera préservé. Toutefois, un accès pourra être créé.
- La limite est du site devra être traitée de façon à assurer une transition paysagère entre les espaces bâtis et non bâtis (espaces agricoles et naturels voisins).

Schéma d'intention général



-  périmètre de l'OAP
 -  cône de vue à préserver sur le bâti ancien
 -  jardins à créer
 -  plantations à prévoir
- Principes de desserte*
-  circulation routière
 -  accès
- Typologie des constructions*
-  habitat individuel groupé ou intermédiaire
 -  recul des constructions

Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- la prise en compte de la topographie pour l'implantation des constructions en limitant les terrassements au strict minimum,
- le respect des gabarits et hauteurs avoisinants (R+1+combles au maximum),
- l'organisation et le traitement paysager des espaces non bâtis, de façon à assurer des transitions entre espaces bâtis et non bâtis.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra prévoir 3 à 4 logements, répartis en 1 ou 2 constructions, soit par exemple une construction de 3 ou 4 logements ou une de 2 logements et une de 1 ou 2 logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

L'implantation et la forme des bâtiments devra être étudiée de façon à ne pas créer d'ombre sur les bâtiments voisins, existants ou à créer. Les orientations seront étudiées de façon à privilégier les orientations ouest et sud-est des façades principales.

Biodiversité

L'implantation des bâtiments préservera à l'est du site une bande végétalisée, plantée d'arbres et arbustes d'essences poussant naturellement dans le secteur, assurant une transition entre les constructions et les espaces agricoles et naturels voisins. Les plantations devront avoir un aspect naturel (haies libres et non taillées).

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement nécessaire aux résidents sera aménagé à l'intérieur des tènements, voire à l'intérieur des constructions. Aucune place de stationnement n'aura d'accès direct sur le chemin du Cheminet.

Desserte par les transports en commun

La commune ne bénéficie pas de lignes de transport en commun régulières.

Desserte par les voies et réseaux

Un seul accès sur le chemin du Cheminet sera créé, depuis lequel une voie de desserte interne à la zone pourra être aménagée pour l'accès aux habitations situées sur le haut du tènement. Elle sera située en partie est du site. Sa largeur sera limitée à 4 m (plus stationnement longitudinal éventuel). Elle sera accompagnée, à l'est, de plantations sur une largeur de 2 m au moins (arbustes, arbres d'essences régionales, comme mentionné à la rubrique « biodiversité » ci-dessus.

Le mur longeant la parcelle au nord du chemin du Cheminet sera préservé. Toutefois, un accès pourra être créé, en ouvrant dans le mur un passage de 4 m maximum.

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles en périphérie du site, chemin du Cheminet.

ⁱ Objectif de **consommation maximale en énergie primaire**, à moduler selon la zone climatique et l'altitude, soit pour Cruet : objectif RT 2012 = 60 kWh/m².an.

Les calculs sont faits en utilisant la méthode de calcul de la réglementation thermique. Les résultats sont donc en kWh d'énergie primaire par m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et par an.

Ils prennent en compte les consommations d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage, et le type d'énergie utilisé, selon le coefficient suivant :

Coefficient de transformation en énergie primaire par convention pour chaque type d'énergie:

Energie	Energie Finale	Energie primaire
bois	1 kWh	0,6 kWh
gaz/fioul	1 kWh	1 kWh
électricité	1 kWh	2,58 kWh

ⁱⁱ Id.