
Département de l'Ain

Commune de CONTREVOZ

Plan Local d'Urbanisme

3 - Orientations d'aménagement et de programmation

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
AVERTISSEMENT	1
PREAMBULE	2
ZONE 1AU « EST »	4
1. Contexte initial	4
2. Objectifs et enjeux de l'urbanisation	11
3. Principes d'aménagement et de fonctionnement	11
ZONE 1AU « NORD-EST »	19
1. Contexte initial	19
2. Objectifs et enjeux de l'urbanisation	26
3. Principes d'aménagement et de fonctionnement	26

AVERTISSEMENT

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour la protection de l'environnement a modifié l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Les orientations d'aménagement, jusque là facultatives, sont transformées en « **orientations d'aménagement et de programmation** », désormais **obligatoires**.

Les « orientations d'aménagement et de programmation » doivent inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Selon les nouvelles dispositions de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du Code de la Construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ».

PREAMBULE

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Contrevoz, en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juillet 2009. Cette révision est motivée par la volonté de maîtriser l'organisation spatiale du développement de la commune, de développer le bourg en préservant et en valorisant la qualité du cadre de vie et la qualité paysagère qui y sont attachées, de mettre en valeur le cadre naturel de la commune, de préserver l'activité agricole et de pérenniser et développer les activités économiques.

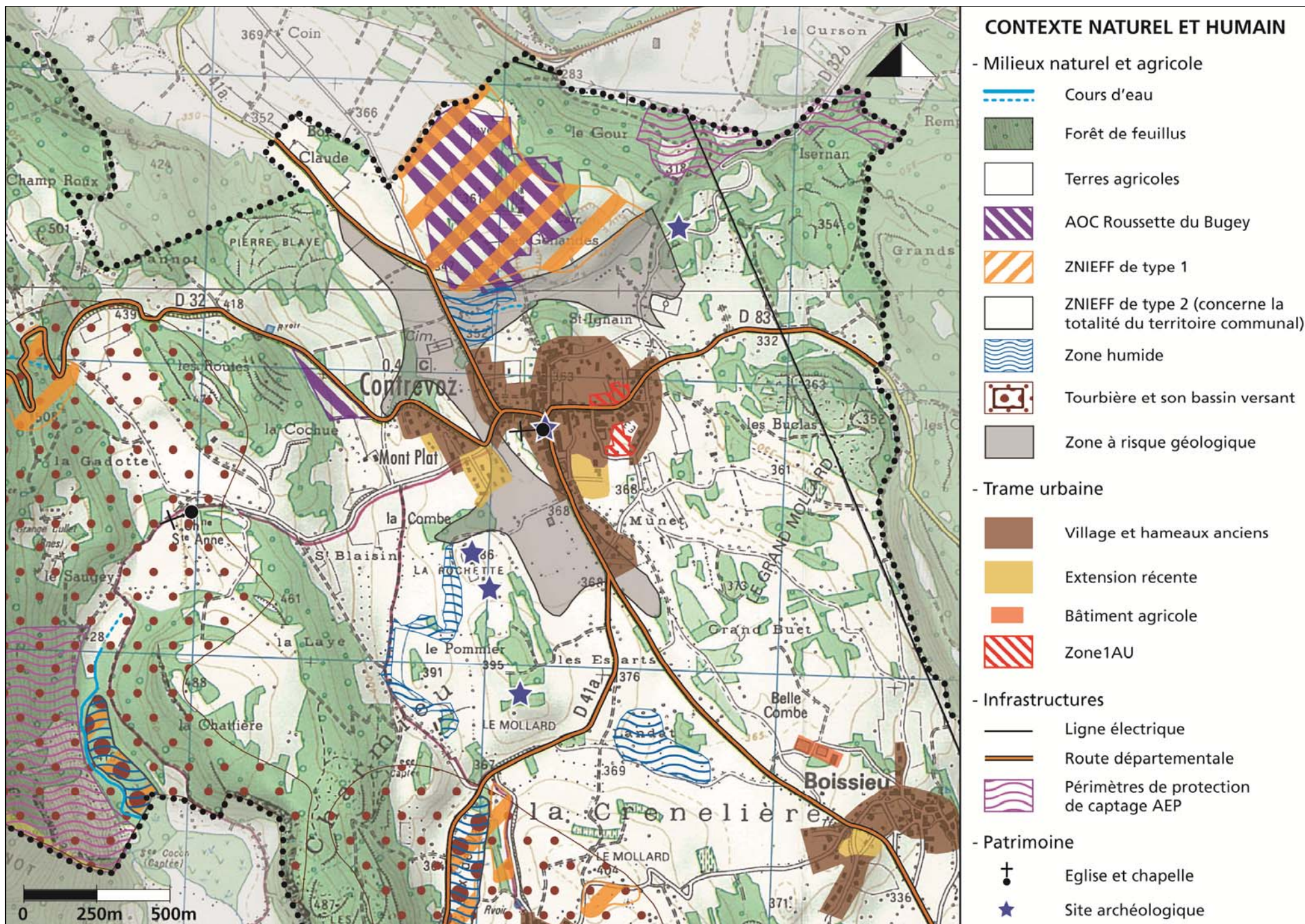
L'objectif premier est de densifier le bourg pour ne pas étaler l'urbanisation sur des terres agricoles ou des zones naturelles. De nombreuses « dents creuses » sont encore disponibles dans la zone urbaine (zone U) du PLU.

Deux zones à urbaniser à court ou moyen terme ont été définies à l'est du bourg, l'une en continuité de la récente zone développée sur l'arrière de la mairie, l'autre au nord-est du bourg, à proximité du city-stade.

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation concernent donc :

- la zone 1AU « Est », d'une superficie de 1 ha,
- la zone 1AU « Nord-est », d'une superficie de 0,81 ha.

La carte page suivante permet de localiser ces zones par rapport au contexte environnemental et urbain de la commune.



ZONE 1AU « EST »

1. CONTEXTE INITIAL

1.1. Localisation et description de la zone 1AU

1.1.1. Situation

La zone 1AU « Est » se situe à l'est du bourg, en continuité de la récente zone développée sur l'arrière de la mairie. Elle est concernée par l'emplacement réservé (ER1) où la commune souhaite réaliser un programme de logements locatifs.

Les parcelles concernées par la zone 1AU « Est » (n°107, 108, 117, 118, 119, 120, 121 et 122) correspondent à des zones enherbées et boisées. La zone à urbaniser a une superficie de 1 ha. Elle est délimitée au sud et à l'ouest par la rue du Platet, à l'est par la rue du Mont-Blanc et par l'emplacement réservé ER1 et au nord par la zone déjà urbanisée. Une haie bocagère, constituée d'arbres et d'arbustes, et une clôture, constituée de grillage et de pierres plates typiques de la région, séparent la zone 1AU de la rue du Platet et de la rue du Mont-Blanc.



Zone 1AU et emplacement réservé ER1 vus depuis la rue du Platet

L'emplacement réservé n°1 (1630 m²) se situe au niveau de la parcelle cadastrale n°119, au sud-ouest de la zone 1AU « Est ». Il est occupé par des terrains enherbés et est longé, au sud et à l'ouest, par une haie bocagère.



Localisation de la zone 1AU « Est » et de l'emplacement réservé ER1

1.1.2. Aspects climatiques et physiques

Le site étudié est implanté sur un terrain quasiment plan bénéficiant d'un bon ensoleillement. Il ne présente qu'une légère pente en direction de l'intersection entre le rue du Platet et la voie communale n°8 (au sud-est du site).

Le sous-sol de la moitié ouest de la zone est constitué de marnes et de calcaires. La moitié est est, quant à elle, composée de moraines.

Le site n'est pas soumis à des risques de glissement de terrain et n'est concerné que par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Aucun cours d'eau n'est situé à proximité.



Terrain quasiment plane

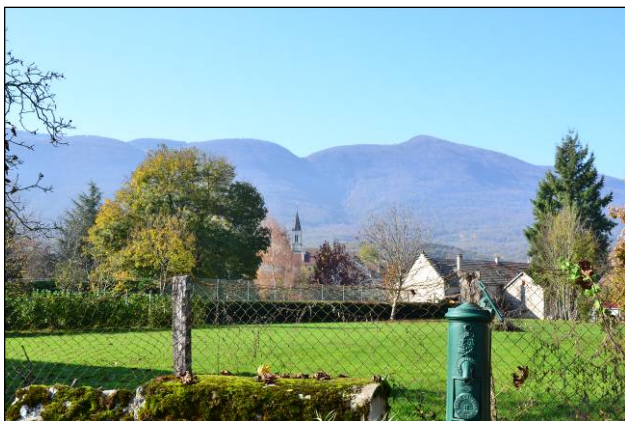
1.2. Composantes naturelles et paysagères

Cette zone est située dans la ZNIEFF de type 2 « Gorges de l'Albarine et Cluse des Hôpitaux » et en limite de la ZNIEFF de type 2 « Bassin de Belley ».

En plus des haies bocagères séparant le site des rues du Platet et du Mont-Blanc, de nombreuses haies de grande taille, constituées principalement d'arbres de grande envergure, découpent l'intérieur de la zone.

Cette zone bénéficie d'une vue plus ou moins dégagée, en fonction de la végétation et des habitations existantes, sur le massif de Mollard de Don, à l'ouest, et sur la Grande Montagne de Virieu, au nord.

Le clocher de Contrevoz est également visible depuis certains secteurs.



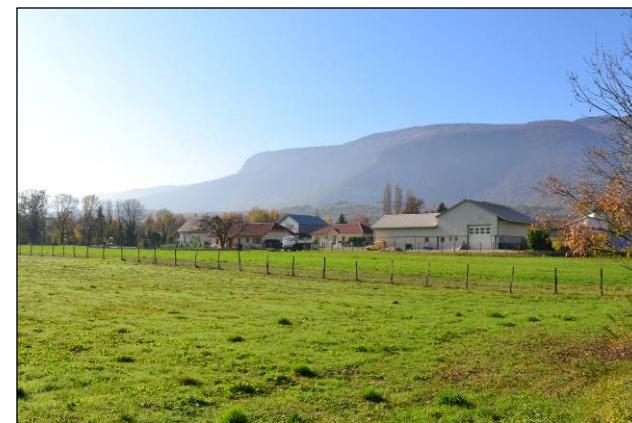
Vue sur le massif de Mollard de Don



Vue sur la Grande Montagne de Virieu

Le site étudié, masqué par les habitations et la végétation haute, est très peu visible, notamment depuis le centre bourg et les routes départementales n°32 et 83.

Les quelques vues possibles sur la zone à urbaniser sont localisées au sud et à l'ouest de celle-ci, au niveau des rues du Platet et du Frounil, et depuis la zone d'extension récente du bourg située à l'ouest de la mairie.



**Zone d'extension récente du bourg
située au sud-ouest de la zone à urbaniser**

Les seules vues lointaines possibles sur le secteur étudié sont localisées sur le massif de Mollard de Don et au niveau du hameau de Preveyzieu.



Vue sur la zone à urbaniser (en rouge) depuis le hameau de Preveyzieu

1.3. Structure urbaine

La trame urbaine de la commune de Contrevoz est caractérisée par quatre noyaux urbains denses et homogènes (de par leur typicité architecturale, les formes des constructions, les matériaux utilisés, les couleurs,...) : le bourg et trois hameaux dispersés sur le territoire communal.

La zone à urbaniser est localisée à l'est du bourg. Celui-ci se situe à l'intersection de trois routes départementales : la RD41a, la RD32 et la RD83. C'est au niveau de cette intersection que s'est implantée l'église. Dans le prolongement de la rue au sud se trouvent la mairie et l'école. Le bourg s'est ainsi développé le long de ces grandes routes et de quelques ruelles étroites.

Quelques pavillons récemment construits en périphérie de bourg, sous forme de lotissements ou d'habitations plus diffuses, contrastent avec l'architecture traditionnelle du bâti ancien.

Cette architecture traditionnelle est typique du Bas-Bugey. Les maisons sont construites en pierres apparentes. Leur silhouette est définie par les pignons couverts de lauzes disposées en escaliers (pignons à pas d'oiseaux). Certaines granges et maisons ont également une toiture à larges débords à console, couvertes en ardoises ou en tuiles.



Pignons à pas d'oiseaux



Débord à consoles

En périphérie de la zone 1AU « Est » et de l'emplacement réservé ER1 l'ambiance urbaine est très variée. On trouve des habitations anciennes, à l'architecture traditionnelle, de nouvelles constructions de type pavillonnaire et du bâti rénové.



Ambiance urbaine en périphérie du site à urbaniser

1.4. Accès et desserte

La zone 1AU « Est » est facilement accessible par la rue du Platet. En effet, elle longe cette route et n'en est séparée que par une haie bocagère étroite et discontinue.

La zone est également accessible par la rue du Mont-Blanc au niveau de la parcelle 117.

En revanche le front bâti, situé au nord du site, ne permet pas la création d'un accès direct sur la route départementale n°83.



Rue du Platet longeant la zone 1AU à droite



Rue du Mont-Blanc

L'emplacement réservé ER1 sera accessible par la rue du Platet qui le longe.

1.5. Réseaux et équipements

Tous les réseaux d'alimentation en eau potable, électricité, téléphone et le réseau d'assainissement collectif passent en périphérie de la zone 1AU.

Trois bornes incendies sont localisées à proximité du site. Une quatrième sera sans doute mise en place au sud-ouest de la zone à urbaniser (rue du Platet).

Le nouveau quartier sera raccordé au réseau ADSL en même temps que le reste du village. Des fourreaux sont en cours d'installation en limite du bourg.

2. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'URBANISATION

La commune souhaite répondre à la demande de logements en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles surfaces. Dans un souci de densification et de proximité avec les services et commerces du centre-bourg, le secteur « Est » est classé en zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, urbanisable sans modification du PLU.

La commune souhaite développer une offre de logements mixtes, associant différentes formes urbaines (habitat collectif, individuel-groupé et individuel) et différents modes d'occupation (accession à la propriété, locatif, locatif social...).

Ce secteur accueillera des habitations individuelles et individuelles-groupées et des logements collectifs. La commune souhaite réaliser un programme de logements locatifs sur l'emplacement réservé ER1 (article L.123-2-b du Code de l'urbanisme). Cette organisation répond aux objectifs de mixité de l'habitat et de mixité sociale préconisés par l'État afin d'assurer le renouvellement de population, l'accès au logement pour les ménages modestes et le maintien des effectifs scolaires.

Une certaine densification sera recherchée afin de respecter l'objectif d'utilisation économe et rationnelle de l'espace.

La proximité de la zone avec le centre-bourg doit également inciter les déplacements en mode doux (à pieds, en vélo,...).

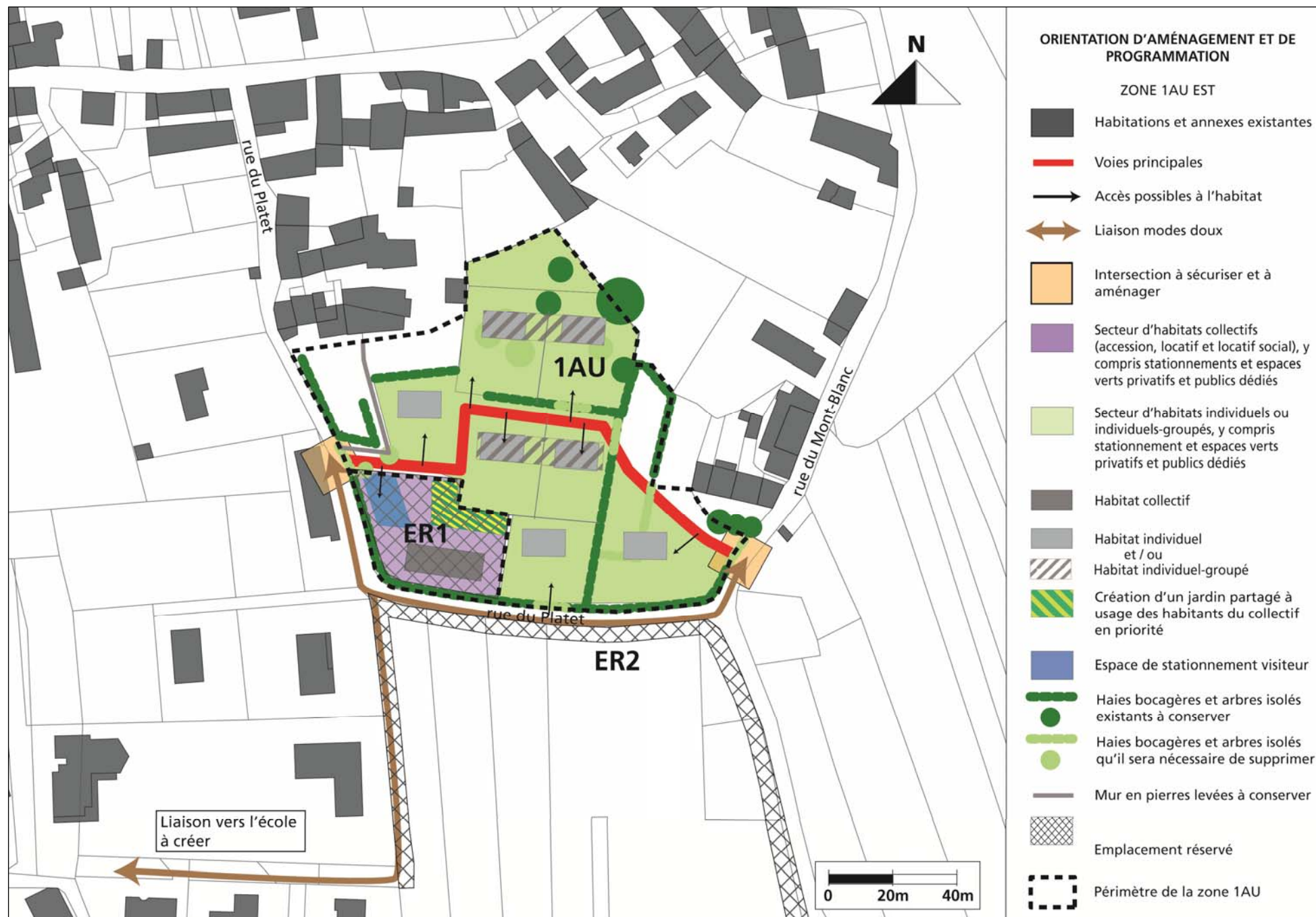
3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE FONCTIONNEMENT

3.1. Plan des principes d'aménagement

Le plan page suivante illustre graphiquement les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU « Est ».

Les prescriptions et recommandations en matière d'accès, de trame viaire, de trame urbaine, de caractéristiques architecturales et paysagères sont détaillées dans le chapitre 3.2.

Les prescriptions s'imposent à tout aménageur public ou privé et à tout promoteur.



3.2. Cahier de prescriptions et recommandations

3.2.1. Accès au site, trame viaire et desserte par les réseaux

A/ Prescriptions

- La zone sera accessible par la rue du Platet et par la rue du Mont-Blanc. La visibilité et la faible circulation sur ces routes permettent de garantir la sécurité des usagers qui entrent ou sortent de cette nouvelle zone d'habitation.
- Un système de voies sans impasses devra être mis en place, pour ne pas refermer ce nouveau quartier sur lui-même. Une voie principale traversera la zone 1AU et longera l'emplacement réservé n°1 afin de relier la rue du Platet et la rue du Mont-Blanc.
- D'une façon générale, les aménagements de voies prévoiront aussi des circulations sécurisées pour les piétons et les cyclistes. Leur aménagement devra permettre des circulations aisées et attractives.
- La zone est desservie par les différents réseaux de distribution (eau potable, eaux usées, électricité, télécom). Le transformateur actuel est suffisamment dimensionné pour alimenter le nouveau secteur à urbaniser. La connexion du nouveau quartier au réseau ADSL sera rendue possible par la mise en place de fourreaux, coffrets,...
- Une voie mixte (piétons, cyclistes et voitures) permettant de raccorder la zone 1AU « Est » et l'emplacement réservé ER1 à l'école sera mise en place. L'aménagement de cette voie (trottoirs larges, piste cyclable, ...) sera réalisé en limite de la zone à urbaniser, le long de la rue du Platet, afin de favoriser et de sécuriser cette liaison. Un emplacement réservé sera créé pour élargir la rue du Platet et la rue du Mont-Blanc et pour réaliser la jonction avec l'impasse des Ravens, afin de permettre un bouclage de la zone à urbaniser.

B/ Recommandations

- Néant

3.2.2. Composition urbaine et structure de l'habitat

A/ Prescriptions

- Dans la zone 1AU, les logements seront de type individuel, individuel-groupé et collectif. Les maisons individuelles et les logements individuels-groupés seront implantés suivant les alignements indiqués sur le schéma d'aménagement, afin de positionner le front bâti au nord des parcelles et de définir les jardins privés au sud. Cette forme urbaine permet de bénéficier au maximum des apports solaires passifs au niveau des habitations et des jardins et de ne pas créer d'ombres portées sur les maisons situées au nord.
- 8 logements collectifs au minimum (accession, locatif et locatif-social) seront construits sur l'emplacement réservé n°1, en bordure de la rue du Platet afin de respecter la forme urbaine du centre-bourg de Contrevoz (maison en bord de route et jardin à l'arrière). Au minimum, 50% des logements seront destinés au locatif dont la moitié à caractère social (soit un minimum de 4 logements locatifs, dont 2 à caractère social).
- Les constructions des logements individuels-groupés seront de préférence accolées (en bande), soit directement, soit par garages.
- Les hauteurs de type R+1 seront privilégiées pour intégrer les nouvelles constructions aux quartiers limitrophes. Les logements collectifs seront de type R+2.
- Les matériaux de construction locaux et/ou typiques seront privilégiés pour les constructions (tuiles, bois, pierre de pays, ...) et pour les murs séparatifs. Une trop grande diversité de matériaux et de couleurs est à proscrire sur l'ensemble de la zone.
- Les toitures des habitations seront préférentiellement à deux pans avec le sens du faîtage parallèle à la voie de desserte. Les toitures terrasses végétalisées seront acceptées.
- Les constructions (maisons, garages et annexes) seront sobres par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur. Le caractère du paysage urbain sera respecté et conforme aux habitations existantes : volumétrie simple à bases parallélépipédiques et sans ornementation superflue.
- Les parcelles auront une surface maximale de 800 m² pour les constructions de logements individuels et de 450 m² pour les logements individuels-groupés. Ainsi, en plus du logement collectif, il sera possible de construire soit 7 habitations de type individuel, soit 3 habitations de type individuel et 6 habitations de type individuel-groupé.
- Les constructions à usage d'activités non nuisantes (commerce, artisanat, bureaux ou services) seront autorisées dans le respect des modalités prévues par le règlement du PLU.

B/ Recommandations

- Les annexes et garages seront, de préférence, accolés aux bâtiments d'habitation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une toiture couvrant une terrasse, une loggia,...
- Une aire de stationnement pour les visiteurs pourra être aménagée au niveau de l'emplacement réservé n°1.
- Un jardin partagé pourra être créé dans l'emplacement réservé et sera utilisé, en priorité, par les habitants des logements collectifs.

3.2.3. Performances énergétiques et environnementales

A/ Prescriptions

- Les surfaces imperméables du nouveau quartier seront à minimiser en privilégiant une largeur de voirie réduite, des typologies d'habitat peu étendues et des matériaux perméables pour les chemins piétonniers et les espaces collectifs (herbes, stabilisé,...). Ceci afin d'éviter tout risque de ruissellement des eaux pluviales.

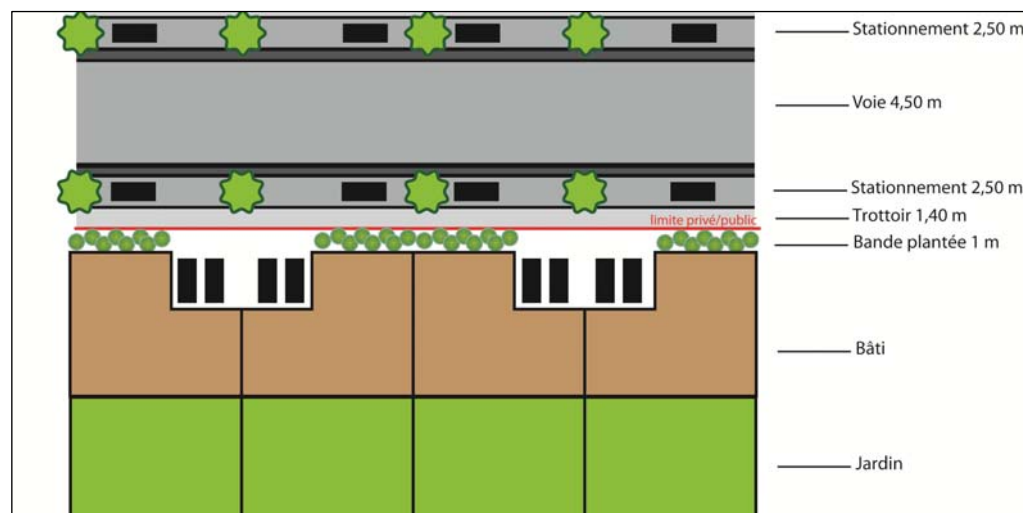
B/ Recommandations

- La construction de maisons passives (besoin de chauffage inférieur à 15 kWh/m²/an), voire positives, pourra être recherchée afin d'augmenter la performance énergétique des logements.
- Les panneaux solaires en toiture (eau chaude sanitaire et photovoltaïques) seront autorisés.

3.2.4. Aménagements et intégration paysagère

A/ Prescriptions

- Afin de procurer un cadre de vie verdoyant, procurant ombrage et fraîcheur en période estivale, les surfaces non bâties devront faire l'objet de plantations (pelouse, arbres d'alignements, bosquets, massifs,...).
- Pour une meilleure intégration paysagère, le parking situé sur l'emplacement réservé n°1, en continuité de l'espace collectif, fera l'objet d'un aménagement paysager particulier (parking enherbé et arboré), ainsi que l'éventuelle aire de stationnement « visiteurs ».
- La végétation en place sera, autant que possible, conservée (le long des rues existantes ou à créer et entre les parcelles des futures habitations). Comme l'illustre le schéma d'aménagement page 12, seuls quelques arbres isolés et quelques portions de haies bocagères devront être supprimés pour permettre l'accès à chaque habitation.
- Les stationnements privés (un minimum de 2 places par logement hors garage) seront aménagés devant les fronts bâtis, côté rue pour les logements individuels et individuels-groupés (de préférence sur l'espace privatif non-clos) et au nord des bâtiments, pour les logements collectifs.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères variées en premier plan sur l'espace collectif. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ou d'un muret non perceptible de la voie. Les murets constitués de larges pierres plates typiques de la région pourront être visibles depuis la rue. Les murets ne devront pas dépasser 50 cm de haut et la hauteur maximale de la clôture (muret + grillage) sera de 1,60 m.



Forme urbaine type de l'habitat individuel groupé
(Stationnement aménagé devant le front bâti)

B/ Recommandations

- On privilégiera une palette végétale variée pour les différents espaces privés comme collectifs (essences champêtres locales) afin de rappeler le caractère rural et agricole de la commune. Les haies séparatives à base de conifères, thuyas, et laurier palmes sont à proscrire. En effet, ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus, elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons. On préférera des haies bocagères libres.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il serait souhaitable de prévoir dans le règlement de l'aménagement une charte des espaces verts privés et collectifs afin de garantir une homogénéité végétale.

ZONE 1AU « NORD-EST »

1. CONTEXTE INITIAL

1.1. Localisation et description de la zone 1AU

1.1.1. Situation

La zone 1AU « Nord-Est » est mitoyenne de la zone NL dont les parcelles, appartenant à la commune, accueillent le four banal et le city-stade. Cet espace doit être prochainement réaménagé en espace vert « sport et loisirs ».

Dans un souci de cohérence en matière de prescriptions et de recommandations, l'orientation d'aménagement et de programmation de cette seconde zone 1AU sera étendue à l'espace comprenant l'ensemble de ces deux secteurs.

La zone 1AU « Nord-Est » est constituée des parcelles cadastrales n°52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 72 et 119. Elle est occupée par :

- un terrain bétonné longeant la route départementale n°83 et permettant d'accéder à deux anciens entrepôts, à l'ouest,
- des zones enherbées ou boisées et des jardins potagers, à l'est.



Partie est de la zone 1AU vue depuis la route départementale n°83



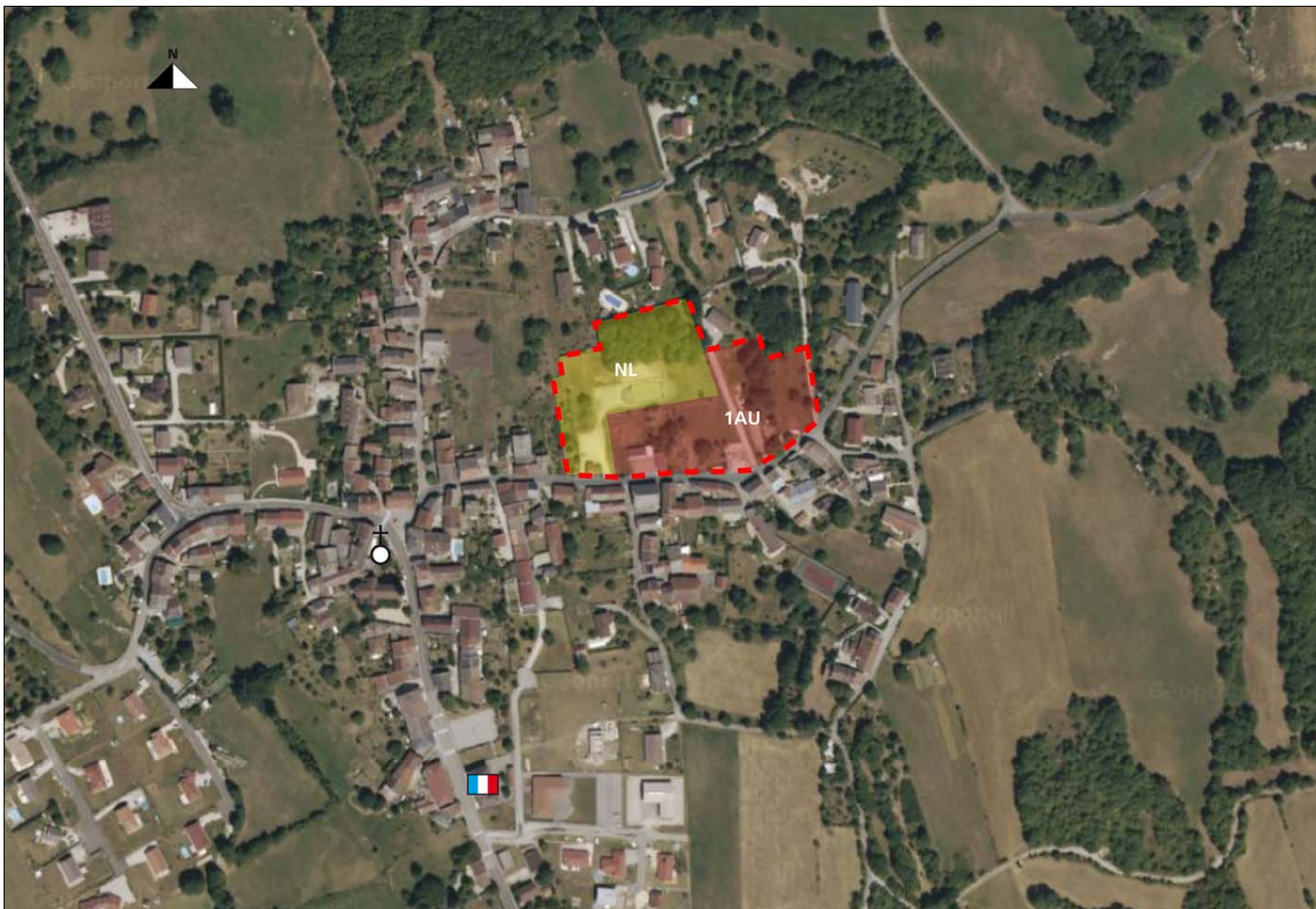
Partie ouest de la zone 1AU vue depuis la route départementale n°83

La zone à urbaniser possède une superficie de 0,81 ha et est délimitée au sud par la route départementale n°83, à l'est par une voie privée desservant la parcelle n°71, à l'ouest par la zone NL et par la voie privée desservant la parcelle n°59 et au nord par les habitations existantes et un boisement situé sur la parcelle n°72.

La zone NL (8000 m²) est constituée des parcelles cadastrales n°48, 49, 50, 51, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 113, 114, 117, 118, 120 et 121. Elle est occupée par un boisement de noyers, un terrain de sport, des zones enherbées et des zones gravillonnées.



Zone NL vue depuis l'angle nord-ouest du terrain



Localisation des zones 1AU « Nord-Est » et NL

1.1.2. Aspects climatiques et physiques

Le site étudié est implanté sur un terrain quasiment plan bénéficiant d'un bon ensoleillement. Outre les dénivelés présents au nord et à l'est du terrain de sport et autour de la zone bétonnée située à l'ouest de la zone 1AU, le site ne présente qu'une légère pente en direction de l'angle nord-ouest de la zone NL.



Dénivelé au nord et à l'est du terrain de sport



**Dénivelé autour de la zone bétonnée
située à l'ouest de la zone 1AU**

Le sous-sol de la zone est constitué de marnes et de calcaires. Le site n'est pas soumis à des risques de glissement de terrain et n'est concerné que par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Aucun cours d'eau n'est situé à proximité.

1.2. Composantes naturelles et paysagères

Le site à urbaniser est situé dans la ZNIEFF de type 2 « Gorges de l'Albarine et Cluse des Hôpitaux » et à environ 100 m de la ZNIEFF de type 2 « Bassin de Belley ».

Un boisement constitué de noyers occupe la partie nord de la zone NL et une grande partie de la zone 1AU est boisée de feuillus.

La zone bénéficie d'une vue plus ou moins dégagée, en fonction de la végétation et des habitations existantes, sur le clocher du village et le massif de Mollard de Don, à l'ouest, et sur la Grande Montagne de Virieu, au nord.



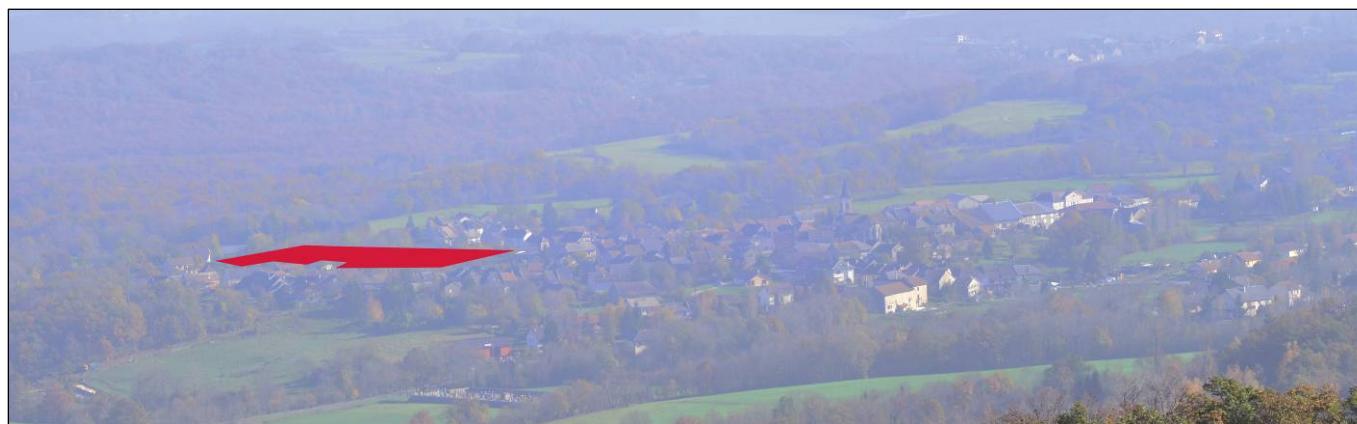
Vue sur le clocher du village et sur le massif de Mollard de Don



Vue sur la Grande Montagne de Virieu

La zone étudiée, est principalement visible depuis la route départementale n°83.

Les seules vues lointaines possibles sur le secteur étudié sont localisées sur le massif de Mollard de Don et au niveau du hameau de Preveyzieu.



Vue sur la zone à urbaniser (en rouge) depuis le hameau de Preveyzieu

1.3. Structure urbaine

La trame urbaine du bourg de Contrevoz a déjà été décrite dans le chapitre concernant la zone 1AU « Est », pages 8 et 9.

La zone à urbaniser se situe au nord-est du bourg. Elle fait face, de l'autre côté de la route départementale n°83, à des habitations anciennes, à l'architecture traditionnelle, tandis qu'au nord et à l'ouest du site l'habitat est plus récent et présente des caractéristiques architecturales variées.



Habitat ancien au sud de la RD83



Habitations récentes situées au nord de la zone étudiée

1.4. Accès et desserte

La zone étudiée est facilement accessible par la route départementale n°83. Deux chemins privés permettent d'accéder à la partie nord de la zone 1AU.



Route départementale n°83



Accès privés permettant d'accéder à la partie nord de la zone 1AU

Un autre accès est possible, à l'ouest de la zone 1AU. Il dessert la zone NL et pourrait être prolongé en direction de l'est pour déboucher dans la zone 1AU « Nord-Est ».

1.5. Réseaux et équipements

Tous les réseaux d'alimentation en eau potable, électricité, téléphone et le réseau d'assainissement collectif passent en périphérie de la zone 1AU.

Plusieurs bornes incendies sont localisées à proximité du site, au niveau de la route départementale n°83.

Le nouveau quartier sera raccordé au réseau ADSL en même temps que le reste du village. Des fourreaux sont en cours d'installation en limite du bourg.

2. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'URBANISATION

La commune souhaite répondre à la demande de logements en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles surfaces. Dans un souci de densification et de proximité avec les services et commerces du centre-bourg, le secteur « Nord-Est » est classé en zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, urbanisable sans modification du PLU.

La commune souhaite développer une offre de logements mixte, associant différentes formes urbaines (habitat individuel-groupé et individuel) et permettre différents modes d'occupation (accession à la propriété, locatif,...).

Dans ce secteur, ce sont les habitations individuelles et individuelles-groupées qui seront privilégiées.

Une certaine densification sera recherchée afin de respecter l'objectif d'utilisation économe et rationnelle de l'espace.

La proximité de la zone avec le centre-bourg doit également inciter les déplacements en mode doux (à pieds, en vélo,...).

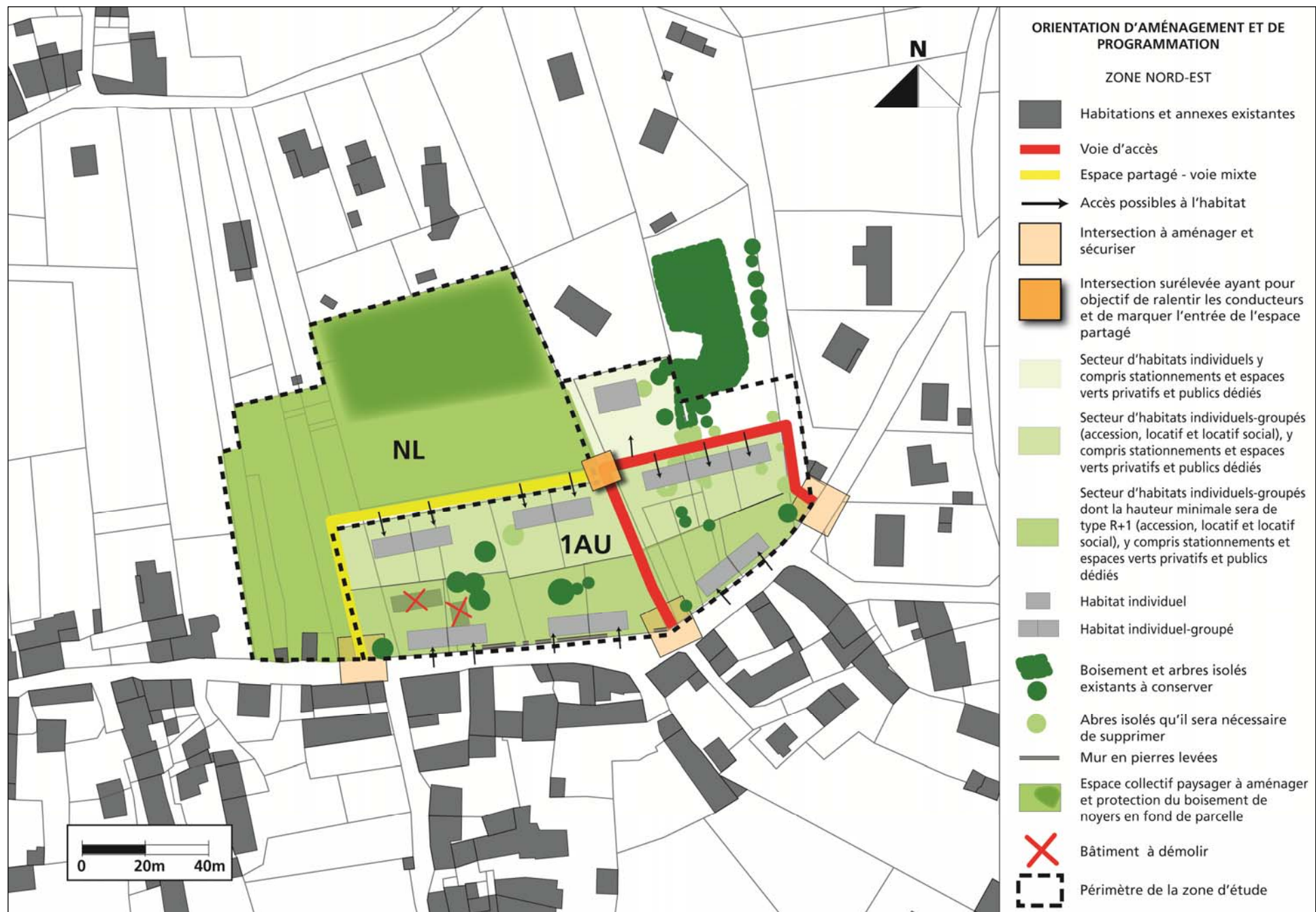
3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE FONCTIONNEMENT

3.1. Plan des principes d'aménagement

Le plan page suivante illustre graphiquement les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU « Nord-Est ».

Les prescriptions et recommandations en matière d'accès, de trame viaire, de trame urbaine, de caractéristiques architecturales et paysagères sont détaillées dans le chapitre 3.2.

Les prescriptions s'imposent à tout aménageur public ou privé et à tout promoteur.



3.2. Cahier de prescriptions et recommandations

3.2.1. Accès au site, trame viaire et desserte par les réseaux

A/ Prescriptions

- La zone sera accessible par la route départementale n°83. La visibilité et la faible circulation sur ces routes permettent de garantir la sécurité des usagers qui entrent ou sortent de cette nouvelle zone d'habitation.
- Un système de voies sans impasse devra être mis en place, pour ne pas refermer ce nouveau quartier sur lui-même.
- Une voie longeant la zone NL sera créée. Cet espace étant destiné à accueillir du public, la vitesse sur ce tronçon de route devra être réduite pour des raisons de sécurité. À cette fin, cet axe sera aménagé selon les principes d'une voie mixte, divers aménagements sont possibles telle que la mise en place de trottoirs larges et d'une chaussée rétrécie (4,40 m), l'utilisation de revêtements spéciaux ou le traitement des carrefours (surélévation).
- D'une façon générale, les aménagements de voies prévoiront des circulations sécurisées pour les piétons et les cyclistes. Leur aménagement devra permettre des circulations aisées et attractives.
- La zone est desservie par les différents réseaux de distribution (eau potable, eaux usées, électricité, télécom). Le transformateur actuel est suffisamment dimensionné pour alimenter le nouveau secteur à urbaniser. La connexion du nouveau quartier au réseau ADSL sera rendue possible par la mise en place de fourreaux, coffrets,...

B/ Recommandations

- Néant

3.2.2. Composition urbaine et structure de l'habitat

A/ Prescriptions

- Les logements seront de type individuel et individuel-groupé (accession, locatif et locatif-social).
- Les parcelles auront une surface maximale de 800 m² pour les constructions de logements individuels et de 450 m² pour les logements individuels-groupés. Environ 14 logements pourront être construits sur cette zone 1AU (13 logements individuels-groupés et un logement individuel).
- Les constructions des logements individuels et individuels-groupés seront implantées suivant les alignements indiqués sur le schéma d'aménagement. Afin de respecter la forme urbaine du centre-bourg de Contrevoz (maison en bord de route, jardin à l'arrière), un premier front bâti sera construit le long de la route départementale n°83. Par la suite, le front bâti des habitations sera implanté au nord des parcelles et les jardins privés au sud. En effet, cette forme urbaine permet de bénéficier au maximum des apports solaires passifs au niveau des habitations et des jardins et de ne pas créer d'ombres portées sur les maisons situées au nord.
- Les entrepôts actuellement en place à l'ouest de la zone 1 AU seront détruits.
- Les constructions des logements individuels-groupés seront de préférence accolées (en bande), soit directement, soit par les garages.
- Les hauteurs de type R+1 seront privilégiées pour intégrer les nouvelles constructions aux quartiers limitrophes.
- La hauteur des habitations situées le long de la route départementale n°83 devra être, au minimum, de type R+1.
- Les matériaux de construction locaux et/ou typiques seront privilégiés pour les constructions (tuiles, bois, pierre de pays, ...) et pour les murs séparatifs. Une trop grande diversité de matériaux et de couleurs est à proscrire sur l'ensemble de la zone.
- Les toitures des habitations seront préférentiellement à deux pans avec le sens du faîtage parallèle à la voie de desserte. Les toitures terrasses végétalisées seront acceptées.
- Les constructions (maisons, garages et annexes) seront sobres par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur. Le caractère du paysage urbain sera respecté et conforme aux habitations existantes : volumétrie simple à bases parallélépipédiques et sans ornementation superflue.
- La zone NL sera réaménagée en espace collectif paysager et récréatif. Il pourra recevoir des espaces de jeux et des espaces verts pour l'usage du quartier mais également du village (fête de village, ...). Le terrain de sport en place pourra être conservé.

- Les constructions à usage d'activités non nuisantes (commerce, artisanat, bureaux ou services) seront autorisées dans le respect des modalités prévues par le règlement du PLU.

B/ Recommandations

- Les annexes et garages seront, de préférence, accolés aux bâtiments d'habitation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une toiture couvrant une terrasse, une loggia,...

3.2.3. Performances énergétiques et environnementales

A/ Prescriptions

- Les surfaces imperméables du nouveau quartier seront à minimiser en privilégiant une largeur de voirie réduite, des typologies d'habitat peu étendues et des matériaux perméables pour les chemins piétonniers et les espaces collectifs (herbes, stabilisé,...). Ceci afin d'éviter tout risque de ruissellement des eaux pluviales.

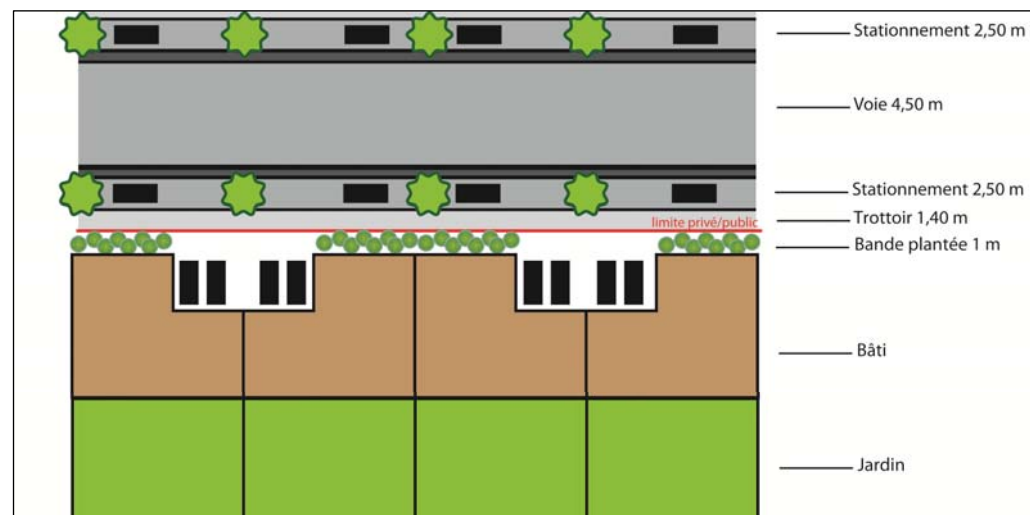
B/ Recommandations

- La construction de maisons passives (besoin de chauffage inférieur à 15 kWh/m²/an), voire positives, pourra être recherchée afin d'augmenter la performance énergétique des logements.
- Les panneaux solaires en toiture (eau chaude sanitaire et photovoltaïques) seront autorisés.

3.2.4. Aménagements et intégration paysagère

A/ Prescriptions

- Afin de procurer un cadre de vie verdoyant, procurant ombrage et fraîcheur en période estivale, les surfaces non bâties devront faire l'objet de plantations (pelouse, arbres d'alignements, bosquets, massifs,...).
- L'espace récréatif collectif présent sur la zone NL sera aménagé (jeux pour enfants, bancs,...) et végétalisé. Le boisement de noyers sera conservé.
- La végétation en place sera, autant que possible, conservée (au niveau de l'espace récréatif collectif, le long des rues existantes ou à créer et entre les parcelles des futures habitations). Comme l'illustre le schéma page 27, seuls quelques arbres isolés devront être supprimés. Le boisement situé au nord-est de la zone 1AU sera conservé.
- Les stationnements privés (un minimum de 2 places par logement hors garage) seront aménagés devant les fronts bâtis, côté rue pour les logements individuels et individuels-groupés, de préférence sur l'espace privatif non-clos.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies variées en premier plan sur l'espace collectif. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ou d'un muret non perceptible de la voie. Les murets constitués de larges pierres plates typiques de la région pourront être visibles depuis la rue. Les murets ne devront pas dépasser 50 cm de haut et la hauteur maximale de la clôture (muret + grillage) sera de 1,60 m.



Forme urbaine type de l'habitat individuel groupé
(Stationnement aménagé devant le front bâti)

- Les murets en pierres levées situés le long de la route départementale n°83, seront, autant que possible, conservés.
- Pour des raisons de sécurité des murs peuvent être admis, ils auront une hauteur limitée à 1,60 m en bordure d'espace collectif (voie, place, chemin). S'ils ne sont pas en pierre, ils seront obligatoirement enduits.

B/ Recommandations

- On privilégiera une palette végétale variée pour les différents espaces privés comme collectifs (essences champêtres locales) afin de rappeler le caractère rural et agricole de la commune. Les haies séparatives à base de conifères, thuyas, et laurier palmes sont à proscrire. En effet, ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus, elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons. On préférera des haies bocagères libres.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il serait souhaitable de prévoir dans le règlement de l'aménagement une charte des espaces verts privés et collectifs afin de garantir une homogénéité végétale.