



COMMUNE DE SAINT JEAN DE COUZ

Département de la SAVOIE



COREAM

38 bis, rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
Tel 04 42 27 09 98
Fax 04 42 38 47 65
Mail jean-marc.magnin@wanadoo.fr

**Etude d'aménagement de la zone Na
du centre bourg**

Juin 2007

Contexte de la mission

Le Parc Naturel Régional de Chartreuse a décidé d'apporter aux Communes qui le souhaiteraient, et sur lesquelles des projets sont envisagés par les Maires, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Cette mission financée et encadrée par le Parc est confiée à un prestataire spécialisé.

Au terme de la consultation engagée, COREAM a été retenue pour la Commune de Saint-Jean de Couz.

La mission porte sur l'aide à la définition du projet et sur la démarche opérationnelle à mettre en œuvre pour sa réalisation, principalement dans ses aspects administratifs, juridiques et financiers.

Demandes exprimées par la Collectivité

La Commune de Saint Jean de Couz s'est rendue propriétaire, en 2000, de la parcelle cadastrée section A n°335, d'une superficie de 10 800 m² dont 70 % environ classés en zone NA destinés à l'extension urbaine du bourg, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente.

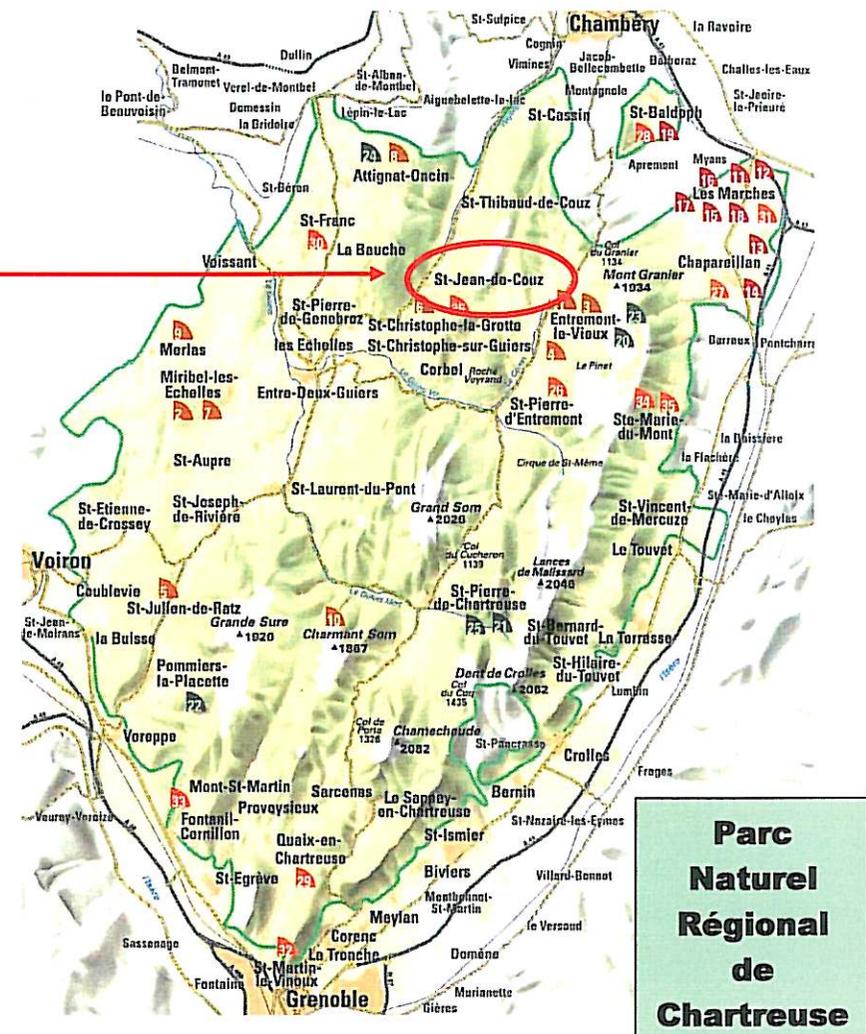
Ce projet aura un impact fort sur le village en terme d'urbanisme mais également par l'apport d'une population nouvelle.

La Collectivité souhaite que cette nouvelle population soit mixte socialement.

Le projet doit s'articuler avec le bâti et les formes urbaines avoisinantes. Il doit être lié au cœur du village et notamment avec la mairie et l'école situées à l'ouest du site.

Les densités comme les implantations doivent respecter le village.

Sur le plan financier, les capacités d'investissement de la Commune étant limitées, l'opération devra tendre à l'équilibre.



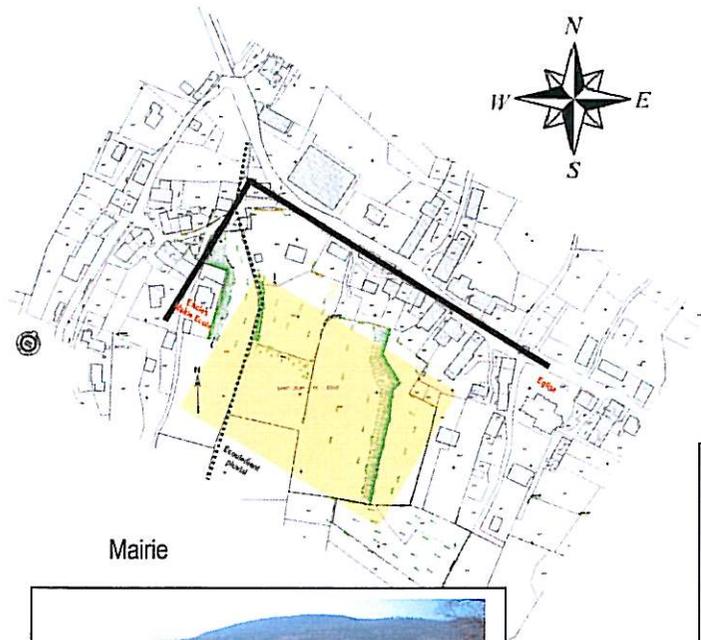
Diagnostic – Périmètre opérationnel proposé

Le CAUE de la Savoie a élaboré un premier diagnostic en juin 2004.

La recherche d'un principe de composition pour les futurs projets, doit s'appuyer sur la structuration urbaine existante.

On constate que le bourg s'est développé en village rue, le long de la route de Corbel (RD 45), orientée Est Ouest. Le ruisseau de l'Hyères longe cette rue. Une autre partie du bourg où se trouve le bâtiment Mairie Ecole, s'est développé à l'amorce de la route reliant le bourg au Hameau de « Côte Barrier ».

L'urbanisation du bourg se présente sous forme d'un L ouvert au Sud. Le terrain communal remplit partiellement l'intérieur de ce L. A l'extrémité Ouest on trouve l'enclos Mairie - Ecole, à l'extrémité Est on trouve l'Eglise, chacun en point haut.



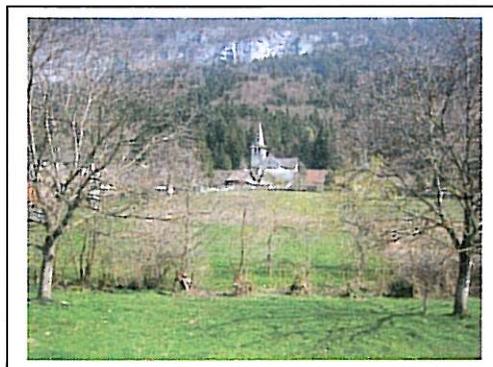
Mairie



Le terrain communal relie les deux avec une forme en creux au fond duquel s'écoule un ruisseau.

Ce terrain est marqué à mi pente par un brusque talus d'environ 2 mètres de dénivelé avec lequel nous proposons de composer.

Eglise

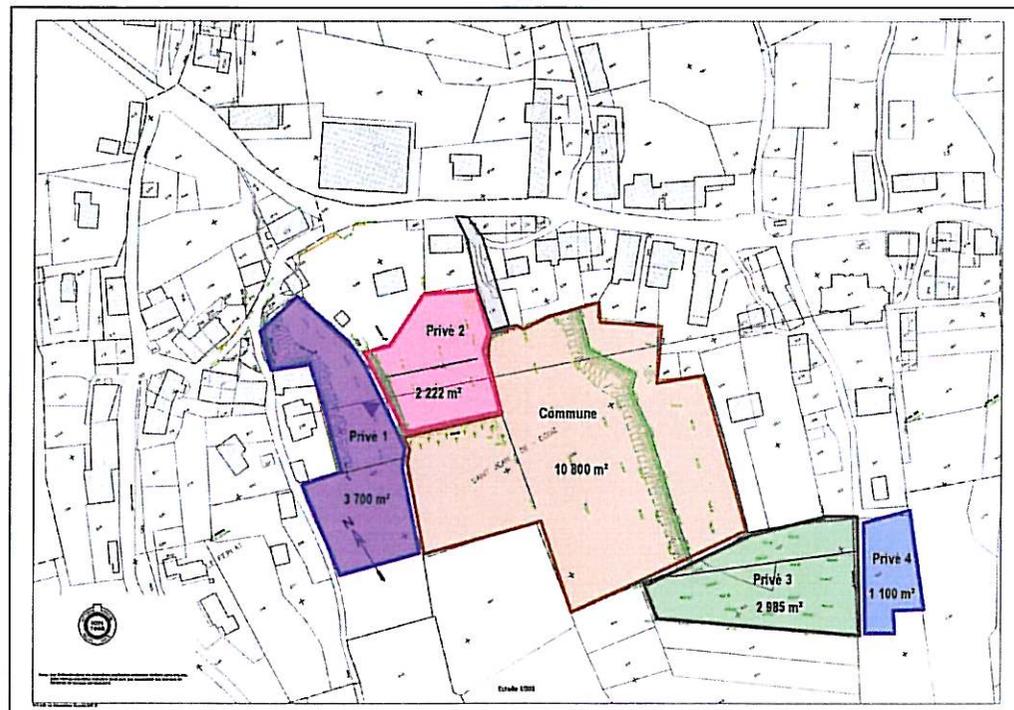
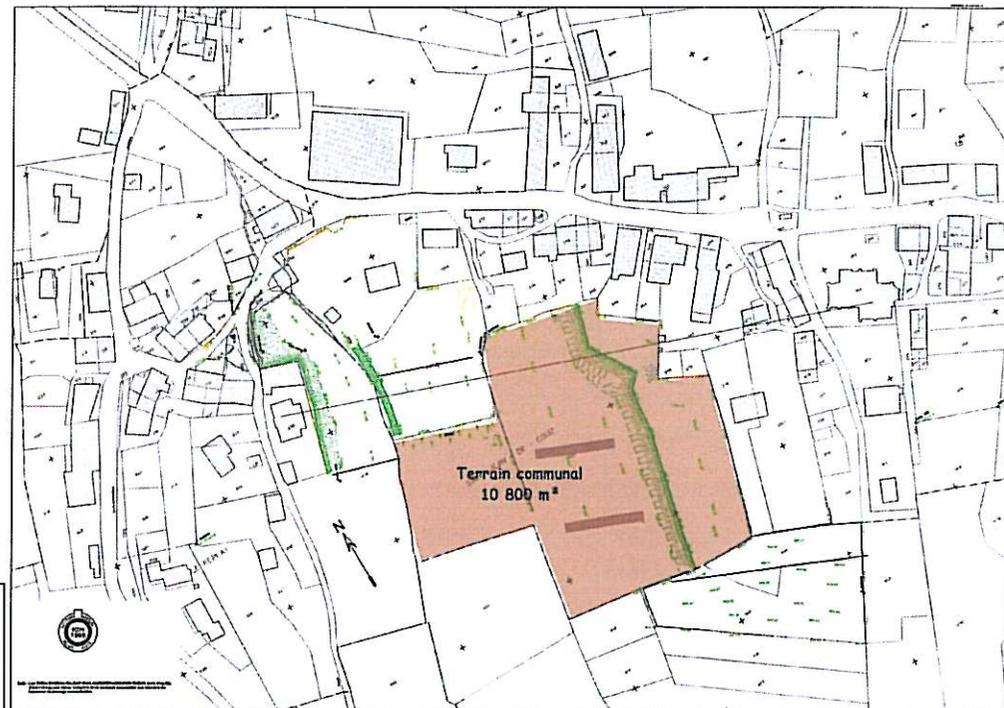


Talus

Le plan ci-contre, montre bien comment se positionne le terrain communal par rapport au bourg.



Si les aménagements prévus doivent être reliés au bourg, il apparaît indispensable d'associer à la réflexion les parcelles qui se trouvent entre les deux.



C'est pourquoi nous proposons le périmètre de réflexion ci-contre, incluant 4 propriétés privées,

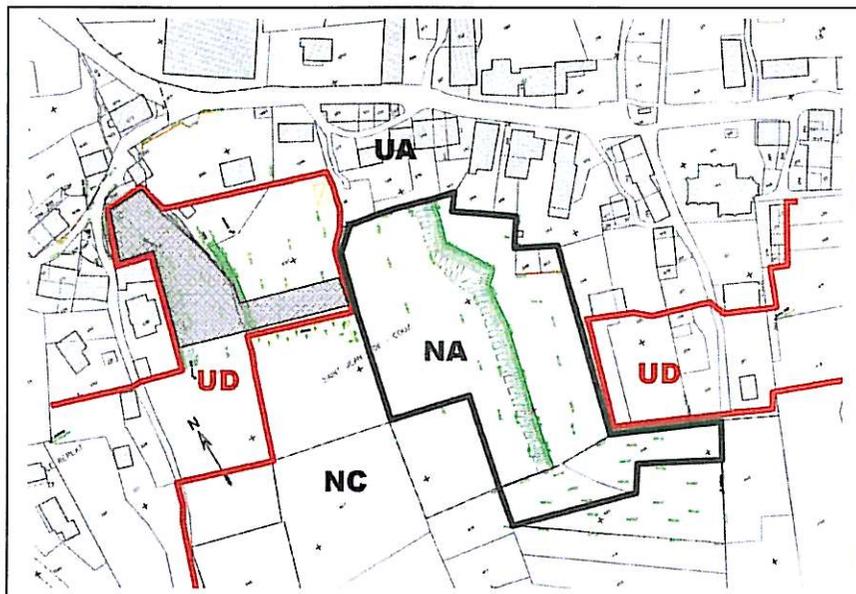
→ pour 10 007 m²

qui s'ajoutent aux 10 800 m² du terrain communal

→ soit au total 20 807 m² dans le périmètre



Le Plan d'Occupation des Sols va d'ailleurs dans ce sens puisque le terrain communal en zone NA est bordé à l'Est et à l'Ouest de parcelles actuellement non bâties mais situées en zone UD.



Par ailleurs, sur les parcelles situées à l'Ouest un emplacement réservé important a été inscrit pour permettre d'une part d'étendre l'enclos Mairie Ecole, et d'autre part de permettre le passage d'une voirie de liaison.

Périmètre d'aménagement

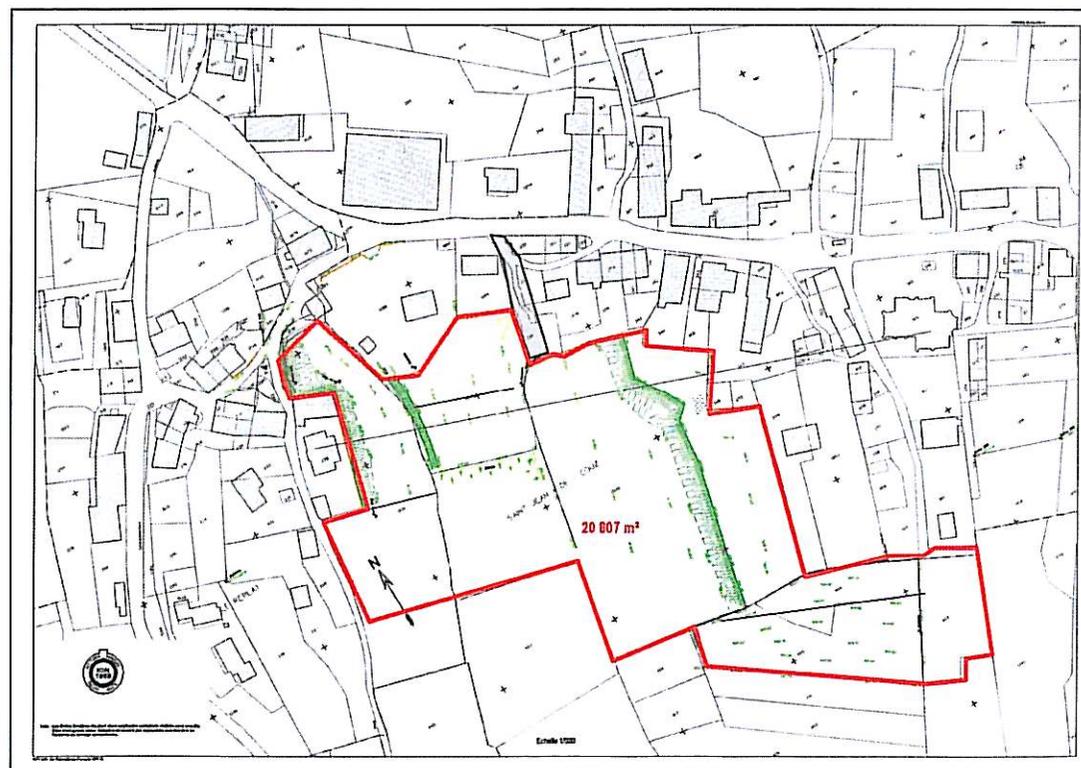


Schéma de composition

Nous proposons que la future extension du bourg s'organise suivant un axe Est Ouest, parallèle à la rue principale du village, axe qui relierait visuellement l'enclos Mairie Ecole au clocher de l'Eglise.

Il consisterait :

- d'abord en un large espace public d'environ 20 mètres aménagé en mail planté dans lequel s'inscrirait la voirie,
- puis en une esplanade basse et haute à la rupture de pente,
- puis en un simple cheminement piéton à travers les propriétés bâties pour rejoindre l'Eglise.

Il est ensuite nécessaire que la voirie nouvelle soit reliée au réseau viaire existant :

- à l'Ouest dans l'emprise de l'emplacement réservé en passant à mi pente entre le ruisseau et l'enclos Mairie – Ecole,
- à l'Est en inscrivant la voirie au pied du talus puis en rejoignant le cheminement qui passe devant l'Eglise.

Avantages de ce tracé :

- Desservir de manière équitable les propriétés inscrites dans le périmètre : la propriété communale d'une part, et les propriétés privées d'autre part,
- Permettre de réaliser les projets par phases indépendantes en fonction des souhaits des propriétaires.
- Permettre aux propriétaires privés desservis de construire, lorsqu'ils le souhaitent, en bénéficiant des équipements.
- Répartir équitablement la charge financière de ces équipements,
- Organiser l'urbanisation avec un maximum d'orientations Nord Sud en permettant de respecter la typologie du bâti existant.



Densité - mixité

Nous proposons que les futures constructions aient des typologies proches de celles des maisons existantes.

Dans les maisons anciennes on trouvait sous le même toit l'habitat et les bâtiments d'exploitation.

Ces derniers ont souvent été transformés en logements.

Pour des constructions neuves, aujourd'hui, on trouvera plusieurs logements sous un volume équivalent.

Le schéma ci-contre, propose des principes d'implantation et donne une idée de l'emprise des constructions pour une densité correspondant à un COS 0,25 qui est celui des zones UD du POS.

Compte tenu de la taille des emprises foncières brutes sur lesquelles s'appliquera ce COS, 0,25 nous semble raisonnable et correspondre aux souhaits de la collectivité.

La simulation proposée permettrait ainsi de réaliser :

- sur le terrain communal : 17 logements accessions – 8 logements locatifs (soit 30%)
- sur les terrains privés : environ 12 logements en fonction des souhaits des propriétaires



3 a : 3 logements accession
3 l : 3 logements locatifs

Equipements publics

Ce schéma offre l'opportunité d'organiser une nouvelle entrée de village et de mettre en valeur l'enclos Mairie – Ecole par l'aménagement d'une place et de stationnements destinés à ces équipements.

Une emprise pourrait être réservée pour, par exemple, l'extension des locaux scolaires.

Par ailleurs, la Commune envisage de créer un nouveau branchement depuis la route de Corbel RD 45, comme simulé en noir sur le schéma.

L'aménagement d'une nouvelle intersection permettrait d'améliorer la sécurité et de rendre beaucoup plus lisible l'entrée dans cette partie du village.



Typologie des nouvelles constructions

Le village est bâti essentiellement en R + 1 + combles avec des toitures deux pans.

Nous proposons que cette typologie soit également retenue pour l'extension avec éventuellement une adaptation pour les bâtiments venant s'adosser à la butte qui pourrait recevoir un niveau supplémentaire car un niveau va disparaître dans cette butte.

Dans la majorité des cas, les logements seront individuels et groupés, mais la disposition en logements superposés pourra être retenue.



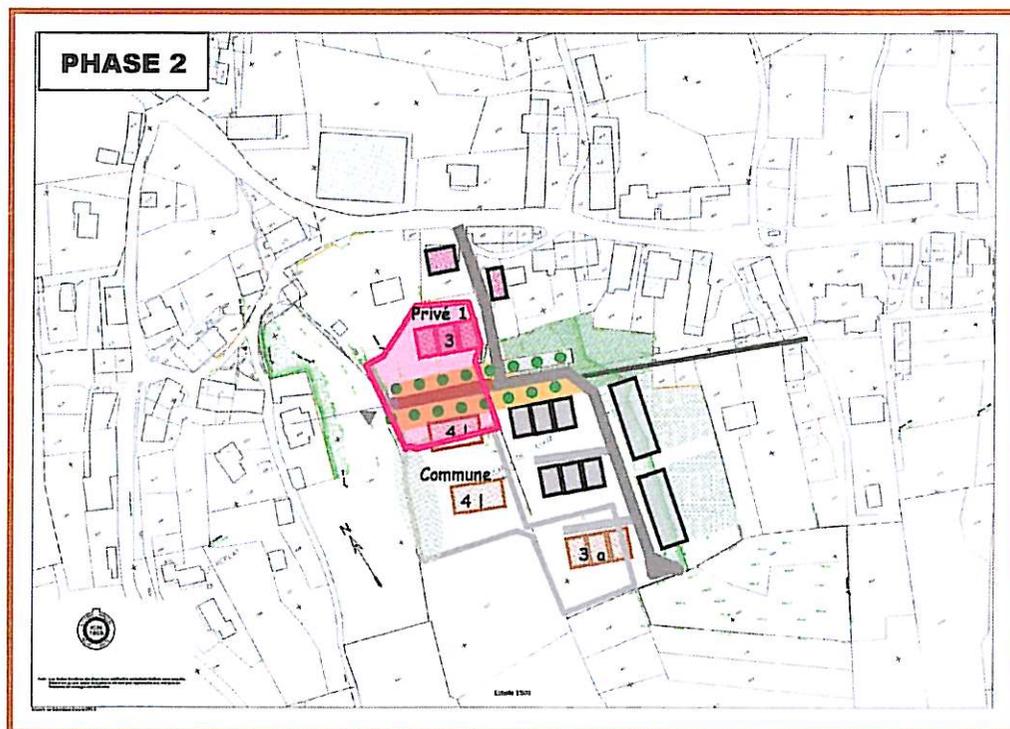
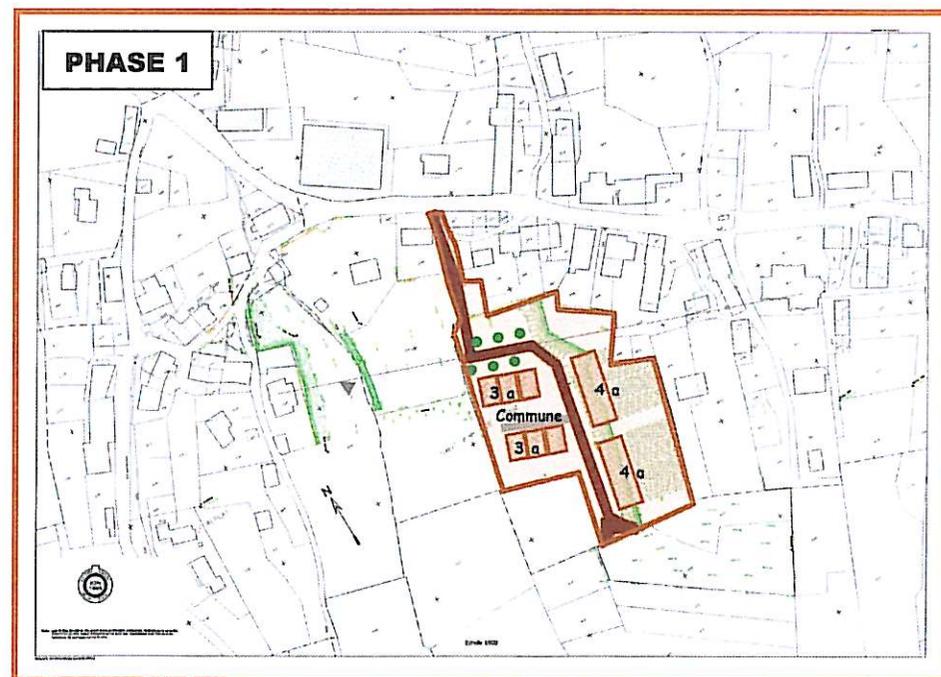
Phasage des réalisations

Afin d'engager progressivement les réalisations, l'opération est découpée en phases autonomes. La cohérence complète n'est évidemment obtenue qu'à l'achèvement de l'ensemble.

Phase 1 → Elle porte sur le terrain communal situé en zone NA et dont l'urbanisation peut être déclenchée par une simple modification du POS.

Elle nécessite la réalisation de la voirie comme indiquée sur le schéma joint et permet la réalisation de 14 logements accession environ.

Le tronçon de voirie reliant l'opération à la RD 45, deviendra simple chemin piétons cycles lorsque le réseau de voirie définitif sera fait.

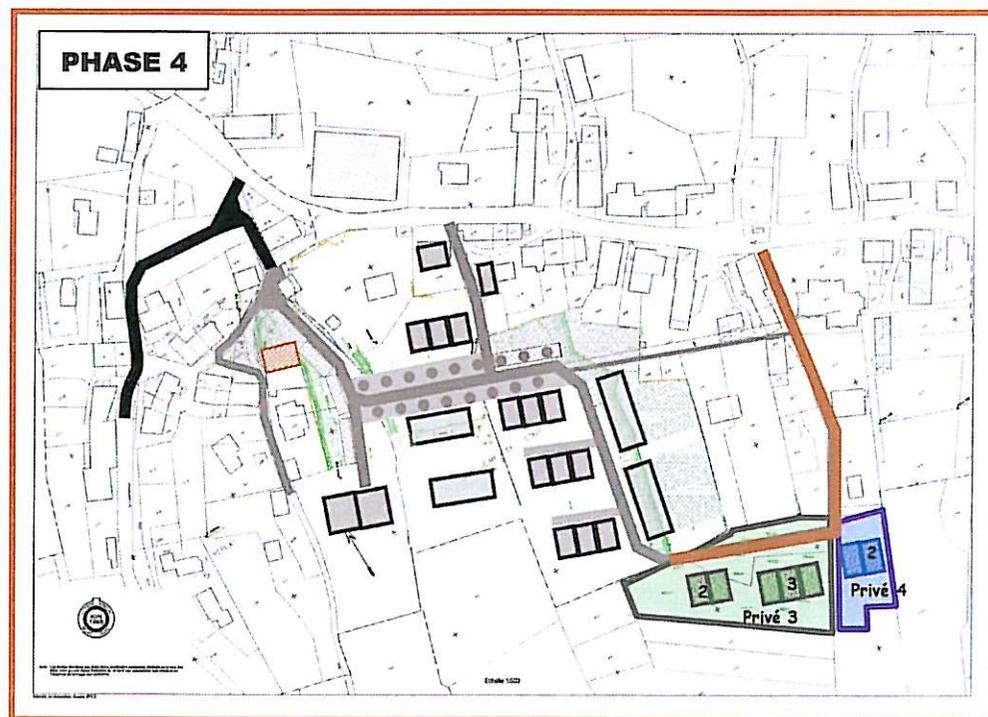
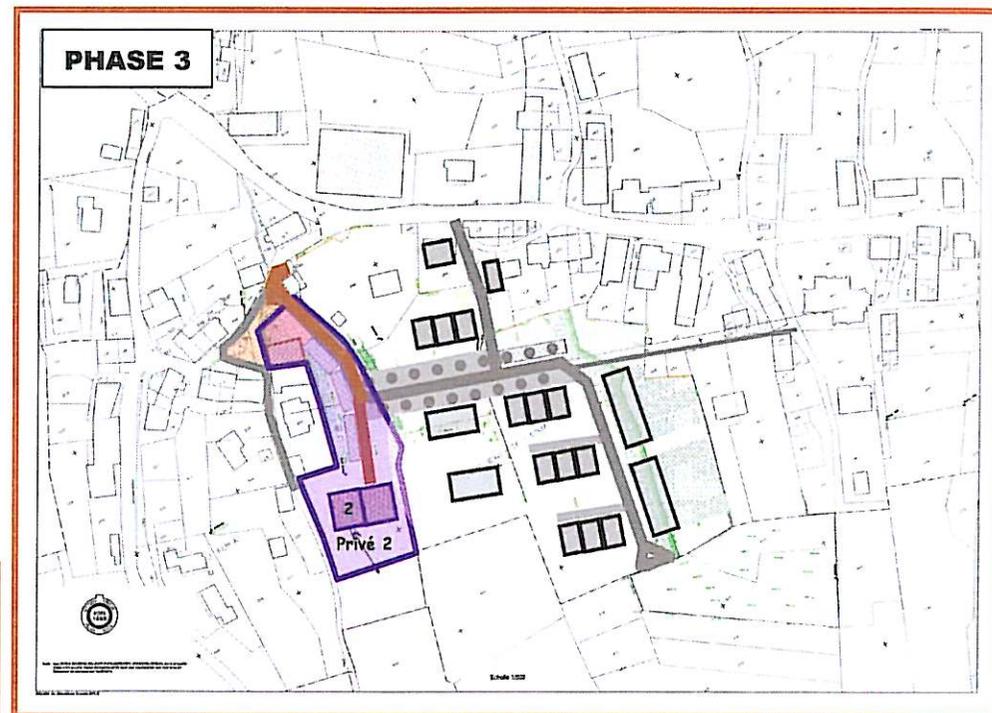


Phase 2 → Elle porte sur la seconde partie du terrain communal dont le déclassement de NC en U nécessitera soit une révision simplifiée du POS soit l'élaboration du PLU.

Elle nécessite également l'accord du propriétaire privé auprès duquel un achat de terrain sera nécessaire en contre partie de l'apport de la voirie et des réseaux pour desservir le reste de son terrain, qui pourrait alors être construit.

Phase 3 → Elle doit permettre de réaliser l'entrée dans l'opération qui constituera également une nouvelle entrée du bourg avec parking public pour l'Ecole et la Mairie.

Une acquisition foncière auprès du propriétaire privé sera nécessaire en contre partie de laquelle la voirie et les réseaux seront amenés sur le reste de sa parcelle constructible.



Phase 4 → Il s'agit de faire la connexion avec la partie Est du village en se raccordant sur la rue qui passe devant l'Eglise.

Une acquisition foncière est à effectuer auprès du propriétaire n°3 qui bénéficiera alors de la voirie et des réseaux pour lui permettre de construire sur le reste de son terrain.

Le POS révisé ou le PLU auront permis cette constructibilité.

Le propriétaire privé n°4 devra céder également une partie certes limitée de son terrain pour le passage de la voie et aura la possibilité de construire sur sa parcelle.

