

**COMMUNE DE
PREMANON**

S.C.I. « Les Rochers du Pellas »
Lotissement "Les Rochers du Pellas"

NOTE DE PRESENTATION

P.A.2



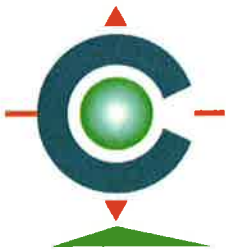
PERMIS D'AMENAGER

**SARL « Cabinet COLIN et ASSOCIES
Géomètres-Experts »**

40, Allée du Marronnier - BP 134
39304 CHAMPAGNOLE Cedex
Tél : 03.84.52.01.17 - Fax : 03.84.52.63.44
E-mail : contact@colin-associes.fr

Juin 2013
Modifiée juillet 2013

Dossier 11458



NOTICE EXPLICATIVE

1/ Etat initial du terrain et de ses abords :

a/ Localisation du projet

Le terrain objet de l'opération est situé sur la commune de PREMANON, dans le Haut-Jura. Cette commune se situe à l'extrême Est du Département du JURA. Elle est distante de 8km avec LES ROUSSES, 25km avec SAINT-CLAUDE et 67km avec LONS LE SAUNIER. La Commune est également frontalière avec la SUISSE et se situe à 48km de GENEVE.

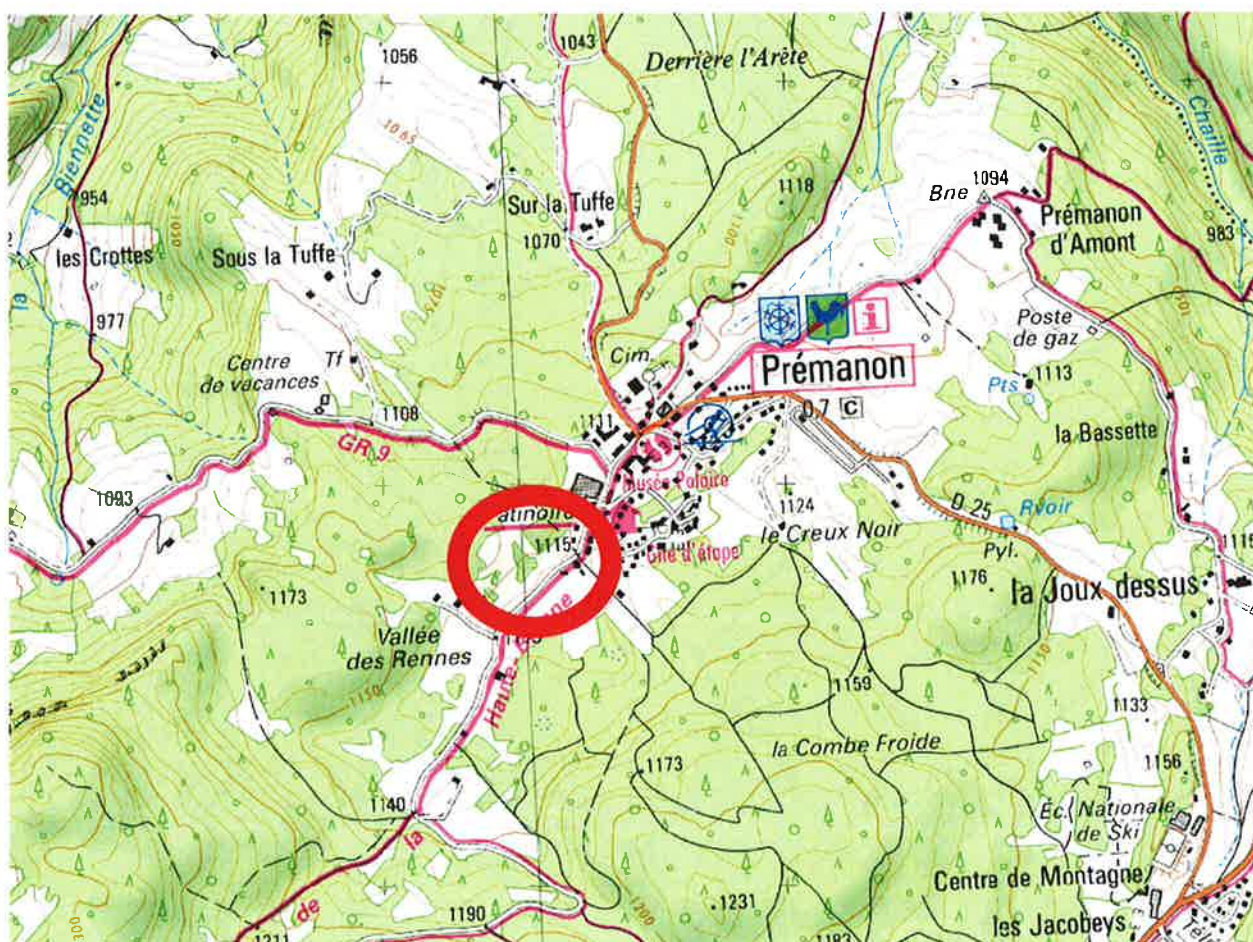
PREMANON devient de plus en plus un village de villégiature de par son emplacement dans le parc naturel régional du Haut-Jura à proximité de nombreuses activités touristiques variées, axées notamment sur les sports d'hiver et la nature.



Situation géographique

La situation du terrain est parfaitement adaptée à la construction de maisons principales ou secondaires, l'emplacement est relativement calme et surtout proche des nombreux équipements de loisirs que propose à la fois le parc naturel régional du Haut-Jura et la commune de PREMANON. La commune possède des pistes de descente et de fond, des chemins de randonnée pédestre et VTT et de nombreux équipements liés au tourisme.

Le terrain se situe dans le prolongement Sud du lotissement communal « Le Pellas », dans le secteur sud du centre du village en direction de LONGCHAUMOIS. Il s'agit d'un secteur plutôt récent (Lotissement « Le Pellas », Lotissement « La Sambine »).



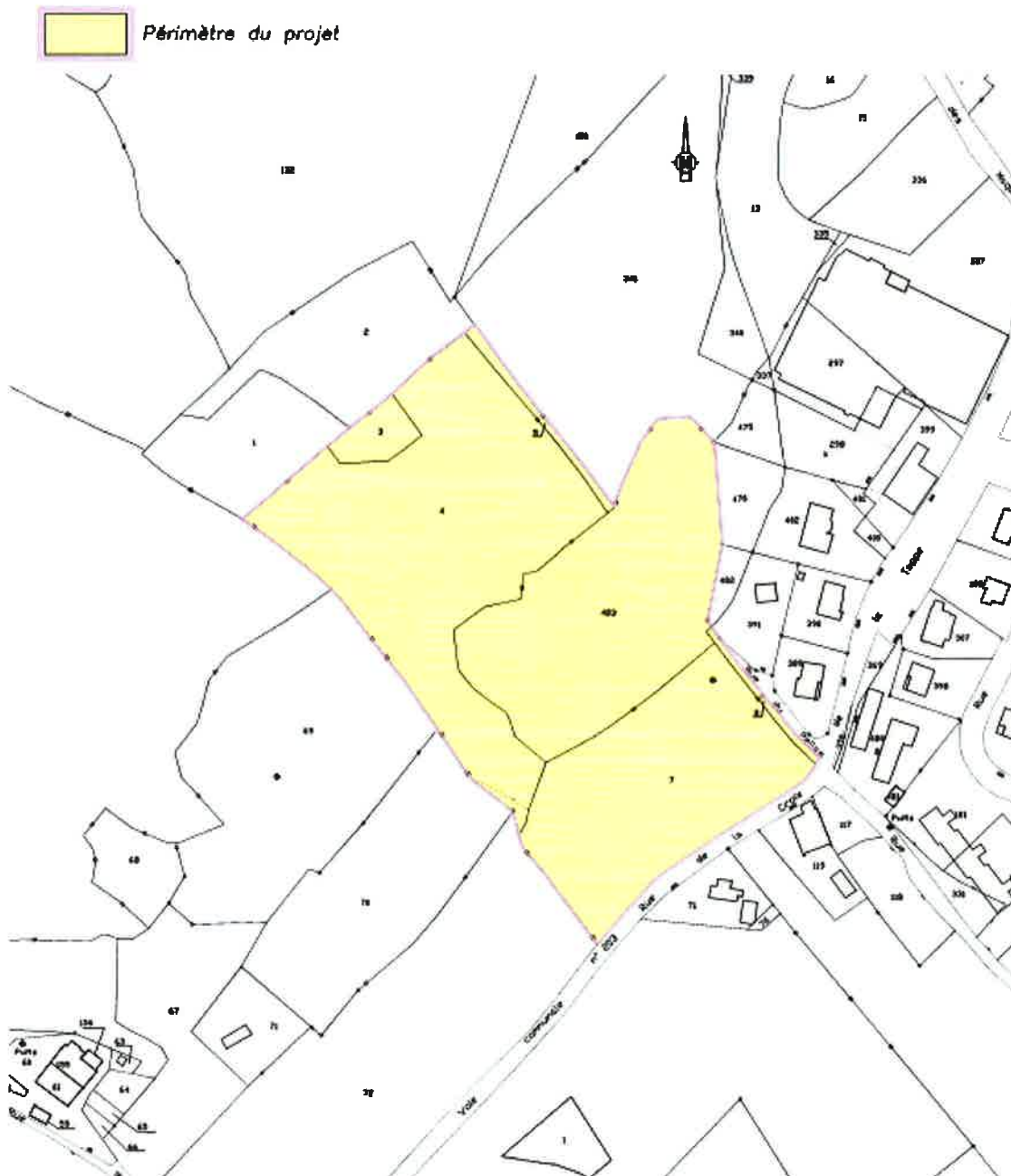
Extrait carte IGN

b/ Situation et désignation cadastrale :

Le terrain objet de l'opération appartient à la commune de PREMANON. Il est cadastré :

- Section AO n° 3 lieu dit «Au Village»
- Section AO n° 4 lieu dit «Au Village»
- Section AO n° 5 lieu dit «Au Village»
- Section AO n° 7 lieu dit «Au Village»
- Section AO n° 8 lieu dit « Au Village »
- Section AO n° 483 lieu dit «Au Village»

Le tout pour une contenance cadastrale totale de 2ha52a58ca.



Extrait plan cadastral

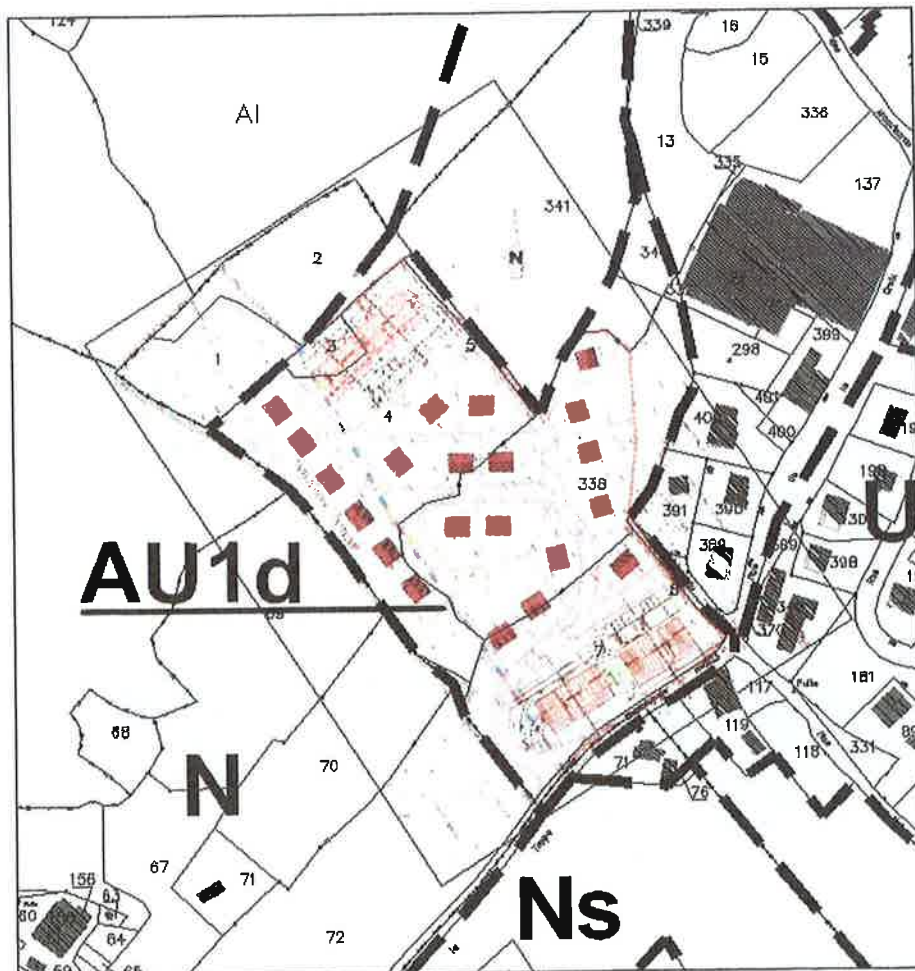
c/ Contexte réglementaire du site :

La commune de PREMANON est dotée d'un P.L.U (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 19/05/2006, modifié en 2009 et qui, par délibération du Conseil Municipal du 28/05/2010, a fait l'objet d'une révision simplifiée. Le secteur de l'opération est défini comme une zone destinée à l'urbanisation sous la forme d'habitat individuel à court ou moyen terme (AU1d).

Des orientations particulières d'aménagement complètent le règlement de la zone, en définissant les orientations d'aménagement.

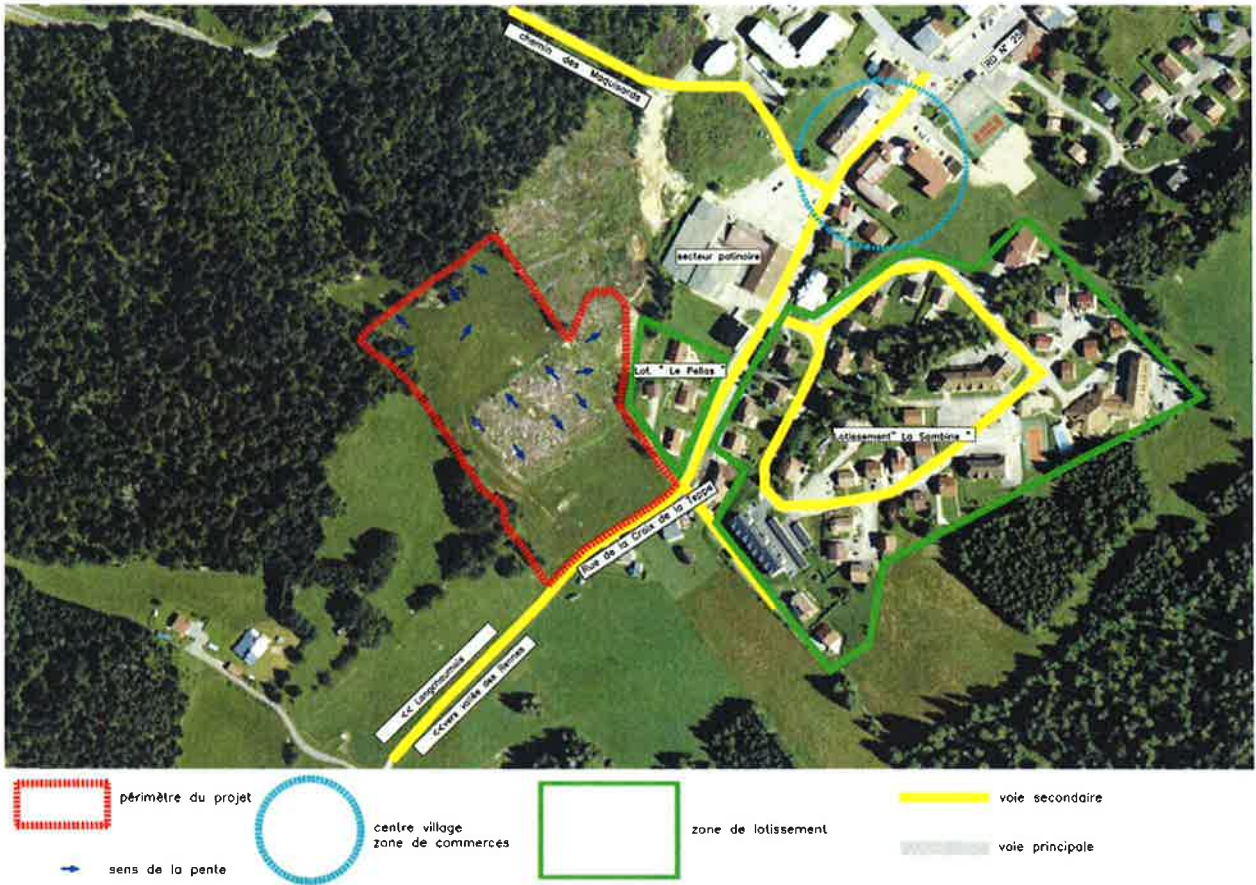
Il ne sera pas apporté de modifications ou de compléments au règlement du P.L.U. s'appliquant à la zone AU1d ; il n'y aura donc pas de règlement particulier au lotissement.

La superficie du projet dépassant 1ha, celui-ci a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, réalisée par le cabinet Ain géotechnique.



Extrait Orientation Particulière d'Aménagement

d/ Analyse du site :



Plan de repérage des vues





1



2



3



4



5



6



7



8



8



10

LE SITE

Le terrain est limité :

- par le lotissement communal « Le Pellas » et des terrains défrichés à l'Est,
- par la rue de la Croix de la Teppe, au Sud,
- par des terrains boisés, au Nord,
- par des terres à usage de pâtures, partiellement boisées, à l'Ouest.

Il est actuellement accessible depuis la rue de la Croix de la Teppe, assurant la desserte de LONGCHAUMOIS par la Vallée des Rennes, lieu très touristique du Haut-Jura.

Le site est à l'état actuel de pâture. Le terrain se présente sous la forme d'un versant prononcé (20 à 30 % de pente) en partie basse et au nord du terrain, puis d'un plateau à plus faible pente (4 à 5 %) orientée, d'une part vers le nord-est en direction de la parcelle AO N° 341 et, d'autre part vers l'ouest en direction de la parcelle AO N° 1.

La vue en direction du Sud est totalement dégagée, offrant un ensoleillement incomparable.

Le site étant un peu à l'écart du centre du village, mais jouxtant les dernières constructions du village en direction du sud, bénéficie d'un emplacement très intéressant pour la construction.

Les propriétés bâties aux alentours, notamment sur le lotissement « Le Pellas », ont une superficie moyenne d'environ 750m². Les maisons sont de type traditionnel, pour des résidences principales ou secondaires.

Les façades principaux sont orientés majoritairement Nord-Est/Sud-Ouest.

La faible végétation du terrain comprend exclusivement des résineux, présents essentiellement en limite Est du terrain.

2/ Projet architectural et paysager :

a/ Description du projet :

Le terrain est destiné à l'aménagement d'un lotissement de 21 parcelles à bâtir pour la construction de maisons individuelles traditionnelles, ainsi que deux zones destinées à l'implantation de collectifs. Le projet prolonge l'urbanisation déjà effectuée dans ce secteur du village.

Cet aménagement a pour objectifs principaux : répondre à la demande de terrains à bâtir pour habitat individuel principal ou secondaire, proposer des logements en habitat collectif en résidence principal ou secondaire, mais aussi envisager conformément au schéma d'orientation du P.L.U. une desserte future de la zone AU1b au nord de l'aménagement par une liaison jusqu'au chemin des Maquisards.

Plan de Composition

La superficie des lots a été volontairement diminuée par rapport aux lotissements existants, pour répondre aux exigences du Grenelle de l'environnement concernant la densification des zones d'habitat futur. Les nouveaux lots varieront entre 483 à 830 m² pour les lots individuels et 3009 m² à 3646m² pour les lots destinés à l'implantation de collectifs.

b/ Accès, desserte des lots et cheminement piéton :

L'accès au nouveau lotissement sera assuré par la création d'une voie à double sens, depuis la rue de la Croix de la Teppe, puis d'une voirie à sens unique en boucle sur la partie haute du projet.

Le principe de desserte est inspiré des orientations particulières d'aménagement jointes au règlement de la Zone 1AUd et pourra permettre par bouclage ultérieur la liaison entre la Rue de la Croix de la Teppe et le chemin des Maquisards.

Le projet intègre également une nouvelle desserte du lotissement LE PELLAS voisin afin d'en permettre un accès plus facile, mais surtout plus sécurisé.

c/ Equipements Collectifs :

Afin d'assurer la protection de l'environnement et préserver la qualité de l'eau, conformément aux préconisations du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau effectuée par le Cabinet Aingéotechnique et les obligations du PLU, les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées séparément :

- La collecte des eaux usées sera assurée par un nouveau réseau 200mm raccordé au réseau communal existant rue de la Croix de la Teppe. Une antenne sera créée pour raccorder les lots 4 à 8.
- Les eaux pluviales de voirie seront collectées par avaloir dans une tranchée filtrante avec drain à créer sous voirie, puis rejetées, d'une part sur la partie haute du lotissement sur la parcelle privée (AO N° 1) et sur la partie basse du lotissement sur la parcelle privée (AM N° 77) après traversée de la rue de la Croix de la Teppe, avec l'accord des propriétaires. .
- Les eaux pluviales des constructions concernant les lots 4 à 8 seront collectées par une canalisation 300mm puis dirigées vers le réseau communal existant 400mm au carrefour de la Rue du Pellas et de la Rue de la Croix de la Teppe.

- Pour les autres lots, les eaux pluviales des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées seront évacuées après filtrage sur les parcelles dans le réseau d'eaux pluviales (tranchée filtrante) à créer.

Le raccordement en eau potable se fera depuis le réseau existant rue de la Croix de la Teppe. Un poteau incendie sera positionné au centre de l'aménagement.

La desserte en électricité, téléphone et éclairage public sera raccordée en souterrain aux réseaux les plus proches.

L'ensemble de la voirie et des équipements publics sera géré par une association syndicale d'acquéreurs de lot et pourra être rétrocédé dans le domaine de la commune de PREMANON.

Les ordures ménagères devront être acheminées aux points de collecte existant.

La réalisation s'effectuera en une tranche unique de travaux.

d/ Intégration urbaine et paysagère du projet :

ARCHITECTURE

Les constructions seront de type traditionnel, en accord avec les habitations existantes dans le secteur de PREMANON.

L'orientation des façades des lots est choisie pour coïncider au mieux avec la topographie des lieux, l'orientation des constructions voisines et l'alignement par rapport à la voirie nouvelle.

Compte tenu de l'importance des talus de voirie en limite des lots 1, 2 et 3, une étude architecturale sera nécessaire pour adapter au mieux les constructions afin d'en limiter au maximum l'impact sur l'environnement.

Les constructions tendront à s'orienter vers une démarche Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et devront être en conformité avec la RT 2012. Les concepteurs veilleront à concilier, lors des phases d'études et de travaux, le confort, la santé et le respect de l'environnement.

Une attention particulière devra être portée sur le choix de procédés d'interventions durables : matériaux écologiques, fiables et recyclables.

Il est préconisé d'installer des systèmes de chauffage privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables et de récupérer les eaux pluviales.

PAYSAGE

Compte tenu de la position du projet dans un environnement très végétalisé, il ne sera pas créé d'espace vert planté. Les espaces communs situés dans le projet resteront à l'état naturel et pourront permettre le stockage de la neige en période hivernale.

Perspectives du projet



Vue depuis lotissement LA SAMBINE sur secteur bas du lotissement (COLLECTIF A)

Fait à PREMANON, le .../.../....
Le lotisseur

