Département de l'Ain
Canton d'Attignat

COMMUNE DE CURTAFOND

10 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MODIFICATION SIMPLIFEE DU PLU (F)

NB : Ce document remplace le document n°10 du PLU, intitulé « Orientations d'aménagement »

Plan Local d'Urbanisme :

- ❑ Approuvé le : 30 novembre 2005
- ❑ Modification simplifiée (A) le : 7 juin 2010
- ❑ Modification (B), Révision simplifiée (C) et Modification du périmètre de protection Monuments Historiques (D) le : 2 juillet 2013
- ❑ Modification simplifiée (E) le : 3 mars 2015
- ❑ Modification simplifiée (F) le : 7 mars 2017

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

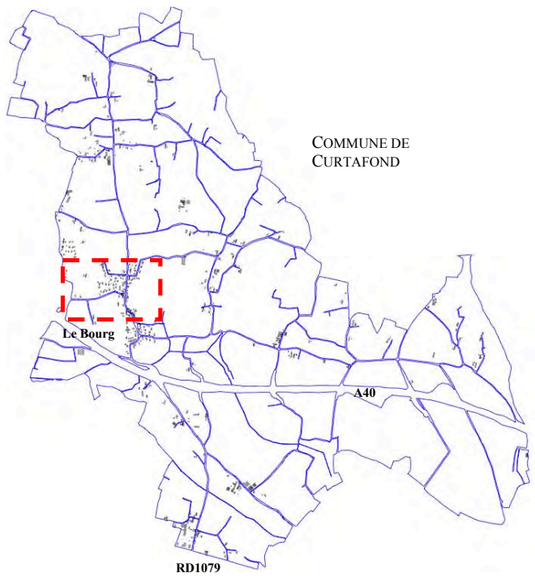
Les *orientations d'aménagement,* qui n'étaient que facultatives après la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (modifiant l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), sont remplacées depuis la loi Grenelle II par des *orientations d'aménagement et de programmation* qui présentent un caractère obligatoire pour ce qui concerne les zones d'urbanisation (1AU).

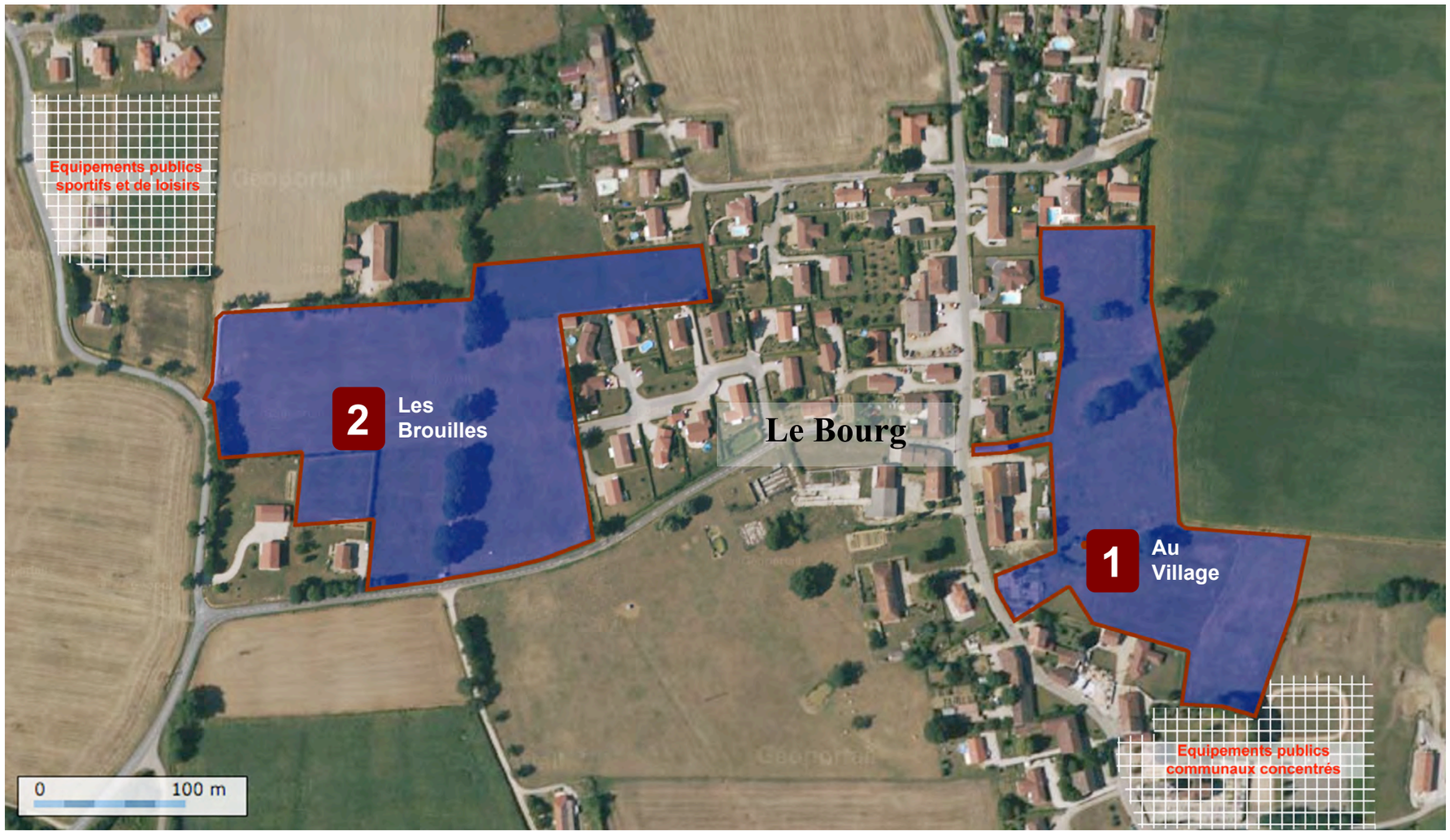
Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est communal, les orientations d'aménagement et de programmation ne peuvent comprendre que des dispositions portant sur l'aménagement. Ces orientations peuvent :

- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les orientations d'aménagement & de programmation sont opposables selon un principe de compatibilité (respect *de l'esprit* et non pas *de la règle* qui relève pour sa part de la conformité). Elles sont donc appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme.

Elles sont au nombre de 2 et sont localisées comme suit sur le Bourg :





ORIENTATION D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION N° 1 « AU VILLAGE »

Le nouveau quartier et les déplacements

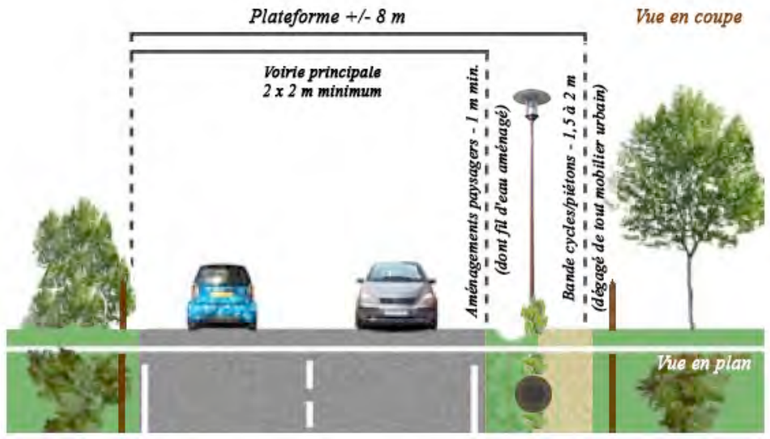
La voirie

Le quartier devra être desservi par une voie double sens provenant de la route départementale passant à l'ouest de la zone. Il s'agit de l'entrée principale sur la zone ❶.

Cet accès de sens Est-Ouest se poursuivra par une desserte interne principale de la zone dans un sens Nord-Sud parallèle aux courbes de niveau du terrain et lui-aussi proposant un double-sens de circulation ❷.

Au nord, un bouclage sur le plus long terme avec le lotissement des Mûres doit être réservé ❸. Au Sud, aucun bouclage ne doit être réalisé considérant l'incapacité technique de réaliser un tel raccordement (zone d'équipements publics et plus loin zone agricole qu'il convient de ne pas traverser). Des espaces de retournement accompagnant par exemple des espaces de stationnement doivent être prévus aux extrémités du secteur.

Le profil de la voirie de desserte principale devra être le suivant (voir ci-contre). Des voies de desserte plus confidentielles pourront être créées en complément de ce maillage.



Les cheminements doux

Le quartier devra être traversant que ce soit dans un sens Nord-Sud, mais aussi en Est-Ouest.

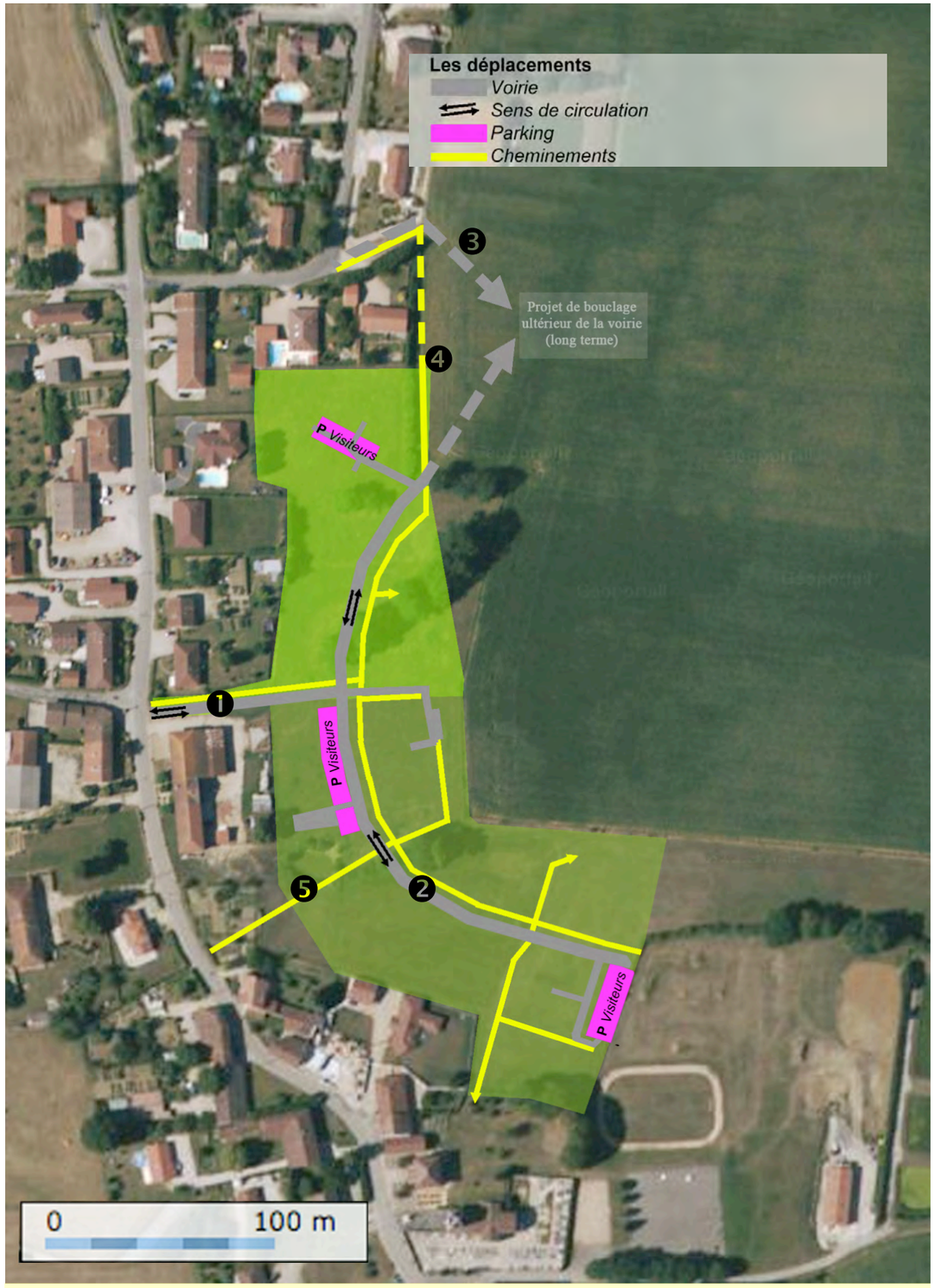
❹ Au Nord, une connexion avec le lotissement des Mûres est nécessaire pour relier le quartier à ceux environnants. Au Sud, les cheminements doivent se poursuivre et permettre un accès direct aux équipements publics (mairie, parc, équipements sportifs et de loisirs, …etc).

❺ Les accès Est-Ouest doivent permettre une liaison du quartier avec l'artère principale qui demeure la RD45 passant à l'Ouest.

Les cheminements de sens Nord-Sud doivent s'adapter et s'intégrer à la pente du terrain : ils doivent être parallèles à la voie de desserte principale interne de la zone, en laissant un espace tampon d'au moins 1 mètre de largeur (voir gestion des eaux de ruissellement).

Ces cheminements devront avoir des caractéristiques adaptées aux déplacements des personnes à mobilité réduite notamment concernant les emprises réservées, la qualité des bandes de roulement (matériaux employés), les pentes et les éléments de mobilier urbain jalonnant les parcours (ceux-ci ne devant pas gêner les circulations). Une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg devra prendre en compte les différents types d'usages possibles et proposer les aménagement en conséquence.

L'accessibilité universelle des espaces (pentes, signalisation…) est à rechercher.



L'esprit : un quartier relié (à la RD92 passant à l'Ouest et point d'accès principal) et traversant pour une liaison avec les quartiers périphériques et les équipements communaux majeurs (au Sud du site). Une sécurité dans les déplacements et une accessibilité universelle propice à la rencontre.

Les formes urbaines et architecturales

Mixité urbaine

Une mixité est à rechercher dans la production de logements sur la zone. Le secteur a vocation à recevoir des habitations, mais aussi, le cas échéant, des activités qui peuvent être le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas une source de nuisances. Les lots libres ❶ pour l'habitat individuel ne peuvent dépasser 25% du total de logements à produire sur l'ensemble de la zone AU pour répondre aux objectifs de densité et de diversification de l'offre de logements. Cette densité doit être accompagnée d'une réflexion sur l'intimité, les vues, les transitions espaces publics-espaces privés…etc.

Densité de construction

La densité à l'échelle de la zone AU devra être au minimum de 12 logements par hectare.

❷ Une poche d'habitat plus dense doit être réservée à l'extrémité Nord de la zone. ❸ À l'extrémité Sud une deuxième poche d'habitat dense doit aussi être réservée, accompagnée de stationnements réservés aux visiteurs. Cette poche d'habitat se trouve justifiée par la proximité immédiate et la concentration des équipements publics communaux.
❹ À proximité de l'accès de la RD au quartier, un habitat dense (type petit collectif) pourra prendre idéalement modèle sur la ferme située à proximité : les volumes, hauteurs et proportions devront être approchantes afin d'opérer un dialogue architectural entre les 2 constructions. Aux abords de ce bâtiment peut venir s'articuler une dernière poche d'habitat dense (accompagnement par habitat groupé et/ou maisons jumelées) profitant de l'effet « densité » provoquée par le petit collectif située en entrée de zone.

Phasage et programmation

Le secteur AU est découpé en 2 tranches d'urbanisation.

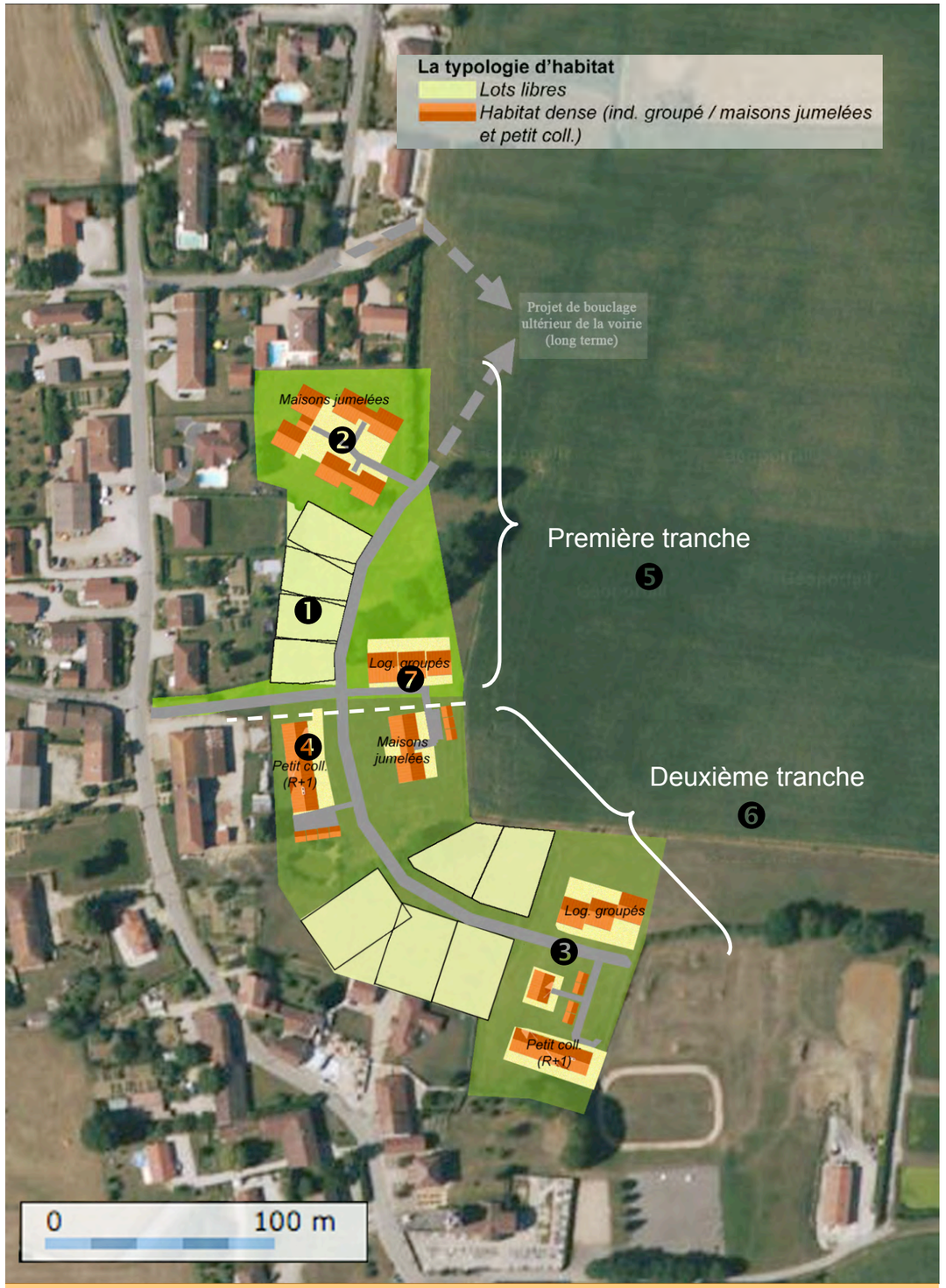
❺ La première, la plus au Nord, devra respecter les caractéristiques suivantes au niveau de la typologie d'habitat :
Surface de la zone : 11 000 m2 environ
Nombre de logements minimum à produire : 13 logements
Densité minimale à respecter : 12 log./ha
Types d'habitat à respecter : une part de l'ordre de 70% de logements individuels groupés et de maisons jumelées et le reste en logements individuels ou lots libres.

❻ La deuxième tranche, au Sud de l'accès principal à créer en provenance de la RD, devra respecter les caractéristiques suivantes :
Surface de la zone : 19 000 m2 environ
Nombre de logements minimum à produire : 23 logements
Densité minimale à respecter : 12 log./ha
Types d'habitat à respecter : une part de l'ordre de 50% de logements en petit collectif (R+1), 30% de logements individuels groupés et le reste en logements individuels ou lots libres.

Respect de la topographie du site

Les constructions et plus généralement les espaces de circulation (dont la voirie) devront respecter les pentes de terrain. Les terrassements (remblais ou déblais) ne doivent pas être supérieurs à 0,80 m du terrain naturel.

❼ Les logements groupés, s'ils sont dans un sens perpendiculaire à la pente, doivent être bâtis selon une logique de paliers successifs, ne créant pas de heurts au niveau de la topographie.



L'esprit : la recherche d'un quartier mixte (fonction et statuts), aux formes urbaines diverses et travaillées (vues) ouvert sur le grand paysage à l'Est ou faisant référence à l'architecture traditionnelle (fnotamment concernant les formes et volumes des constructions)

La place du végétal dans l'aménagement de la zone

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. Les interfaces entre le quartier et les quartiers périphériques d'une part, et les abords des voies de desserte du quartier d'autre part doivent être traitées avec soin.
Dans le même temps, des percées visuelles vers le grand paysage (horizon à l'Est) sont à conserver.

❶ Les haies existantes et les alignements d'arbres indiqués au plan de composition (voir plus loin) doivent être préservés et mis en valeur.

❷ Des espaces libres communs aux lots devront être prévu à hauteur de ce que prévoit le règlement d'urbanisme (soit 10% de la surface du tènement).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier. Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

Les essences utilisées devront être uniquement locales (voir liste en annexe du règlement).

La gestion des eaux de ruissellement

Il existe sur le site un certain nombre d'éléments qui peuvent être mis à profit dans le cadre d'une bonne gestion des eaux pluviales. Le site est découpé en 2 secteurs de répartition des eaux de ruissellement.

❸ Deux bassins de rétention devront être prévus au Nord et au Sud du site. Une étude technique de type Loi sur l'Eau permettra de préciser l'emprise et le volume nécessaire.

Les bassins de rétention situés en partie basse du site pourront être décomptés en tant qu'espaces libres collectifs. Ils devront cependant réunir l'ensemble des conditions suivantes :

- Ils devront être réalisés avec des aménagements doux et être paysagés (enherbement, arbres et arbustes, promenade aménagée…) ;
- Ils devront proposer une pente douce (pente non supérieure à 3/1) et être à sec hors épisode orageux ;
- Ils devront être ouverts au public (pas de clôtures, pas de cuve étanche bétonnée ou bâchée...)

❹ La mare aujourd'hui existante doit être conservée. Un réseau de noues paysagé (ou fil d'eau) doit être préservé entre cette mare et les 2 bassins tampon (alimentation de ce réseau par trop-plein). Ce réseau doit trouver des prolongements au Nord du Site, mais aussi au Sud.

Le réseau pourra être en complément de la voirie et du cheminement piétonnier (voir ambiances ci-dessous).

Bassin eaux pluviales intégré

Noue aux abords d'une voirie

L'esprit : un quartier intégré dans son environnement (respect des courbes de niveau, gestion des eaux pluviales, préservation des haies existantes et végétalisation) proposant un lien à la terre (jardins collectifs ou partagés) et vers le grand paysage (percées visuelles, évocation du bocage…)

Autres dispositions

Jardins collectifs ou partagés

Un potager est existant à l'Ouest du site. Cet espace peut être complété en direction de l'Est par des jardins partagés ou laissés à la disposition des logements collectifs situés en entrée de zone (voir ❺ page précédente et photo ci-contre ❻).
Un cheminement piétonnier peut idéalement desservir ces jardins : il constituera ainsi un point de rencontre et d'échanges.

Gestion des déchets

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers ❼.

Il ne sera pas créé plus de 3 emplacements de ce type sur l'ensemble du secteur.

Mobilier urbain

Une harmonie est à rechercher pour le mobilier urbain qui viendrait à être installé sur le secteur.

Les mâts d'éclairage devront ainsi respecter la forme et les couleurs des mâts installés le long de la route départementale 45 dans un souci d'unité et d'esthétisme ❽.

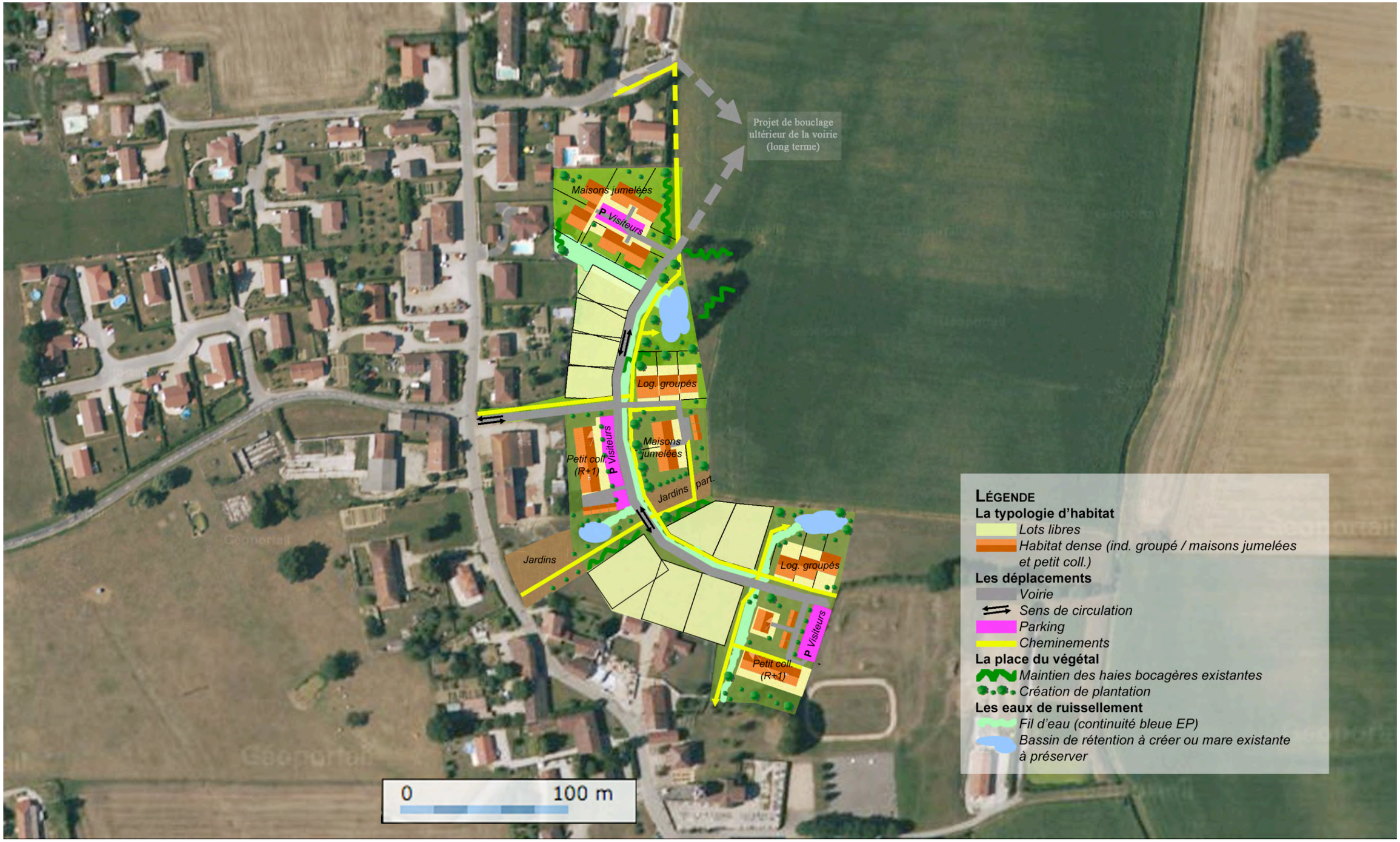
❻ *Cheminement bordé de jardins partagés ou collectifs*

❽ *Mâts d'éclairage du centre village : jeu de formes (mâts doubles à gauche et mâts simples à droite) et couleur (au centre)*

❼ *Cache-conteneurs en bois intégré*

Plan de composition générale

Les opérations d‘aménagement devront être compatibles avec l’ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes. Elles doivent s’inspirer du plan de composition générale suivant :



Simulation 3D

L’image ci-dessous n'a qu'une valeur figurative. Elle consiste en la représentation fictive de l’implantation des constructions futures qui permet d’envisager l’impact du nouveau quartier sur son environnement et son insertion dans le tissu urbain existant.

Constructions existantes

Implantation possible des constructions futures

Le nouveau quartier et les déplacements

La voirie

L'aménagement du quartier s'effectuera en 2 temps (voir partie concernant les formes urbaines et architecturales).
Les 2 secteurs à urbaniser auront un accès principal depuis la RD92b passant au Sud du tènement ❶.
L'impasse des Brouilles situées au Nord ne pouvant recevoir de trafic automobile supplémentaire au regard de ses caractéristiques et de ses capacités, cette partie proposera un retournement ❷. La partie Ouest du secteur proposera pour sa part un bouclage avec la voie communale qui dessert les équipements sportifs et de loisirs de la commune ❸. Le quartier sera ainsi traversant.

Cette organisation doit permettre de desservir l'ensemble des constructions et des lots de la zone, y compris ceux d'un secteur Sud-Ouest de près de 7500 m2 dont l'état de propriété est à différencier du reste de la zone.

Des voies de desserte plus confidentielles pourront être créées en complément de ce maillage.

Les cheminements doux

Le quartier devra être traversant que ce soit dans un sens Nord-Sud, mais aussi en Est-Ouest.

En Nord-Sud, un cheminement devra être créé afin de boucler avec le mail piéton existant de l'opération de construction de Bourg-Habitat ❹.

En Est-Ouest, le quartier devra notamment desservir et relier les quartiers suivants :
- lotissement du Petit Champ ;
- impasse des Brouilles ;
- Terrains de sport et de loisirs ;
- Nord du site (en proximité avec la ferme et en complément du chemin d'accès existant).

Des radiales sont souhaitables en complément de ce maillage principal.

Ces cheminements devront avoir des caractéristiques adaptées aux déplacements des personnes à mobilité réduite notamment concernant les emprises réservées, la qualité des bandes de roulement (matériaux employés), les pentes et les éléments de mobilier urbain jalonnant les parcours (ceux-ci ne devant pas gêner les circulations). Une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg devra prendre en compte les différents types d'usages possibles et proposer les aménagements en conséquence.

L'accessibilité universelle des espaces (pentes, signalisation…) est à rechercher.

L'esprit : Offrir un fonctionnement traversant pour les « modes doux » et de desserte interne pour les véhicules des habitants et des visiteurs. Cette dernière préoccupation tient compte des capacités des voiries existantes et des quartiers environnants dont la tranquillité est à préserver.

Les formes urbaines et architecturales

Mixité urbaine

Une mixité est à rechercher dans la production de logements sur la zone. Le secteur a vocation à recevoir des habitations, mais aussi, le cas échéant, des activités qui peuvent être le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas une source de nuisances.
Les lots libres ❶ pour l'habitat individuel ne peuvent dépasser 40% du total de logements à produire sur l'ensemble de la zone AU pour répondre aux objectifs de densité et de diversification de l'offre de logements. Cette densité doit être accompagnée d'une réflexion sur l'intimité, les vues, les transitions espaces publics-espaces privés…etc.

Densité de construction

La densité à l'échelle de la zone AU devra être au minimum de 11 logements par hectare environ.

Des poches d'habitat dense peuvent être prévus autour d'espaces centraux ou communs de quartier. Cela peut être le cas à l'Extrémité Est du site par exemple ❷ ou à proximité des équipements sportifs et de loisirs❸.

❹ Ailleurs un habitat moins dense permettra d'opérer une couture urbaine avec les espaces périphériques peu denses (frange Nord du site surtout).

Phasage et programmation

Le secteur AU est découpé en 2 tranches d'urbanisation.

❺ La première, la plus à l'Est du tènement, devra respecter les caractéristiques suivantes au niveau de la typlogie d'habitat :
Surface de la zone : 17 500 m2 environ
Nombre de logements minimum à produire : 19 logements
Densité minimale à respecter : 11 log./ha
Types d'habitat à respecter : une part de l'ordre de 40% de logements en petit collectif, 25% de logements individuels groupés ou de maisons jumelées (R+1) et le reste en logements individuels ou lots libres.

❻ La deuxième tranche, à l'Ouest de la zone, devra respecter les caractéristiques suivantes :
Surface de la zone : 24 500 m2 environ
Nombre de logements minimum à produire : 24 logements
Densité minimale à respecter : 10 log./ha
Types d'habitat à respecter : une part de l'ordre de 35% de logements en petit collectif (R+1), 15% de logements individuels ou de maisons jumelées (R+1) et le reste en logements individuels ou lots libres.

Respect de la topographie et du patrimoine du site

Les constructions et plus généralement les espaces de circulation (dont la voirie) devront respecter les pentes de terrain. Les terrassements (remblais ou déblais) ne doivent pas être supérieurs à 0,80 m du terrain naturel (sauf bassin de rétention).

Les constructions et aménagements respecteront une logique de « paliers successifs » si besoin.

Un cône de vue en direction de la ferme située au Nord du site est à préserver de toute construction❼.

L'esprit : un maillon d'urbanisation entre le cœur du village et les Brouilles respectant la silhouette globale du village, notamment en vue lointaine. Le quartier proposera différents modes d'habitat : maisons individuelles, groupées et petit collectif… pour une densité maîtrisée.

La place du végétal dans l'aménagement de la zone

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. Les interfaces entre le quartier et les quartiers périphériques d'une part, et les abords de voies de desserte du quartier d'autre part doivent être traitées avec soin.

Une percée visuelle vers la ferme au nord du site est à conserver. Cet espace pourra idéalement constitué un espace libre commun (10% nécessaire par opérations programmées) ❶ .

❷ Les haies et les alignements d'arbres existants indiqués au plan de composition (voir plus loin) doivent être maintenus. Les boisements situés au centre du tènement sur un axe Nord-Sud doivent ainsi être conservés.

Les espaces libres communs ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier. Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

Les essences utilisées devront être uniquement locales (voir liste en annexe du règlement).

La gestion des eaux de ruissellement

Il existe sur le site un certain nombre d'éléments qui peuvent être mis à profit dans le cadre d'une bonne gestion des eaux pluviales. Il s'agit surtout de fossés à l'extrémité Nord et Est du site, mais aussi d'une vaste zone humide au Sud.

❸ Un bassin de rétention devra être prévu sur la partie basse de la zone pour recevoir les eaux de ruissellement de l'ensemble du secteur AU. Une étude technique de type Loi sur l'Eau permettra de préciser l'emprise et le volume nécessaire.

Les bassins de rétention situés en partie basse du site pourront être décomptés en tant qu'espaces libres collectifs. Ils devront cependant réunir les conditions suivantes :

- Ils devront être réalisés avec des aménagements doux et être paysagés (enherbement, arbres et arbustes, promenade aménagée…) ;
- Ils devront proposer une pente douce (pente non supérieure à 3/1) et être à sec hors épisode orageux ;
- Ils devront être ouverts au public (pas de clôtures, pas de cuve étanche bétonnée ou bâchée...)

❹ La zone humide aujourd'hui existante située sur ces mêmes parties basses doit si possible être conservée. Un fil d'eau continu reprenant le linéaire existant de fossés doit être réalisé dans l'aménagement de la zone.

Ce réseau doit être complété (notamment en partie Nord-Ouest du site) afin de mieux gérer l'écoulement des eaux qui peut s'avérer aujourd'hui problématique ❺.

Ce réseau, dont les aménagement devront rester doux, pourra venir accompagner les cheminements piétonniers ou circuler au cœur des espaces libres communs. Le paysagement de ces espaces est nécessaire afin qu'un dialogue entre le végétal et l'eau puisse se traduire en matière d'aménagement.

Une étude paysagère doit être à cette occasion produite témoignant de la prise en compte de ces différents éléments avant tout aménagement du site.

L'esprit : un quartier intégré dans son environnement qui respecte les courbes de niveau, qui favorise une bonne gestion des eaux pluviales en maintenant une zone humide (au Sud du site) et qui préserve les haies existantes (alignement d'arbres au centre du tènement).

Autres dispositions

Gestion des déchets

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers ❻.

Il ne sera pas créé plus de 4 emplacements de ce type sur l'ensemble du secteur.

Mobilier urbain

Une harmonie est à rechercher pour le mobilier urbain qui viendrait à être installé sur le secteur.

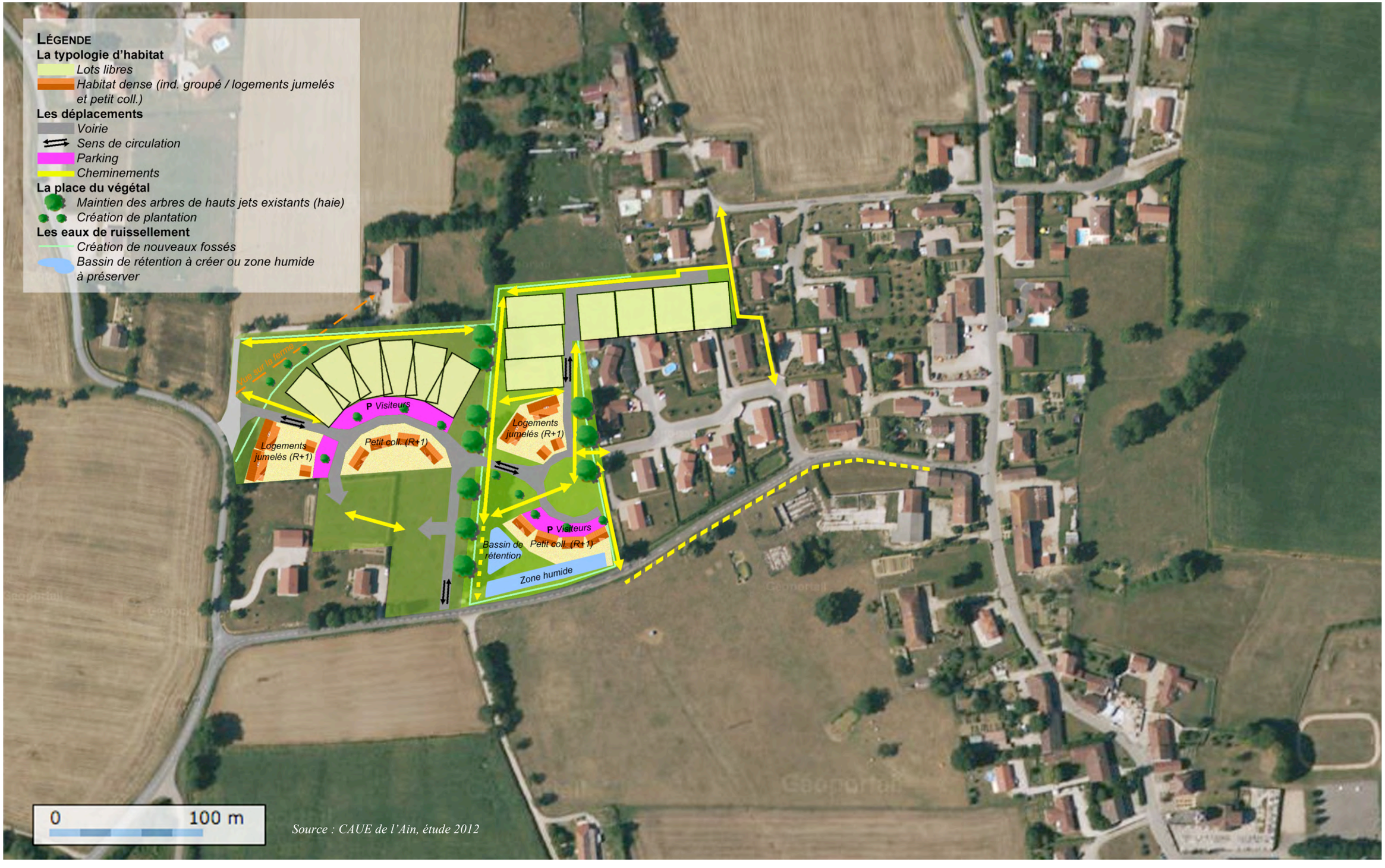
Les mâts d'éclairage devront ainsi respecter la forme et les couleurs des mâts installés le long de la route départementale 45 dans un souci d'unité et d'esthétisme ❼.

❻ *Cache-conteneurs en bois intégré*

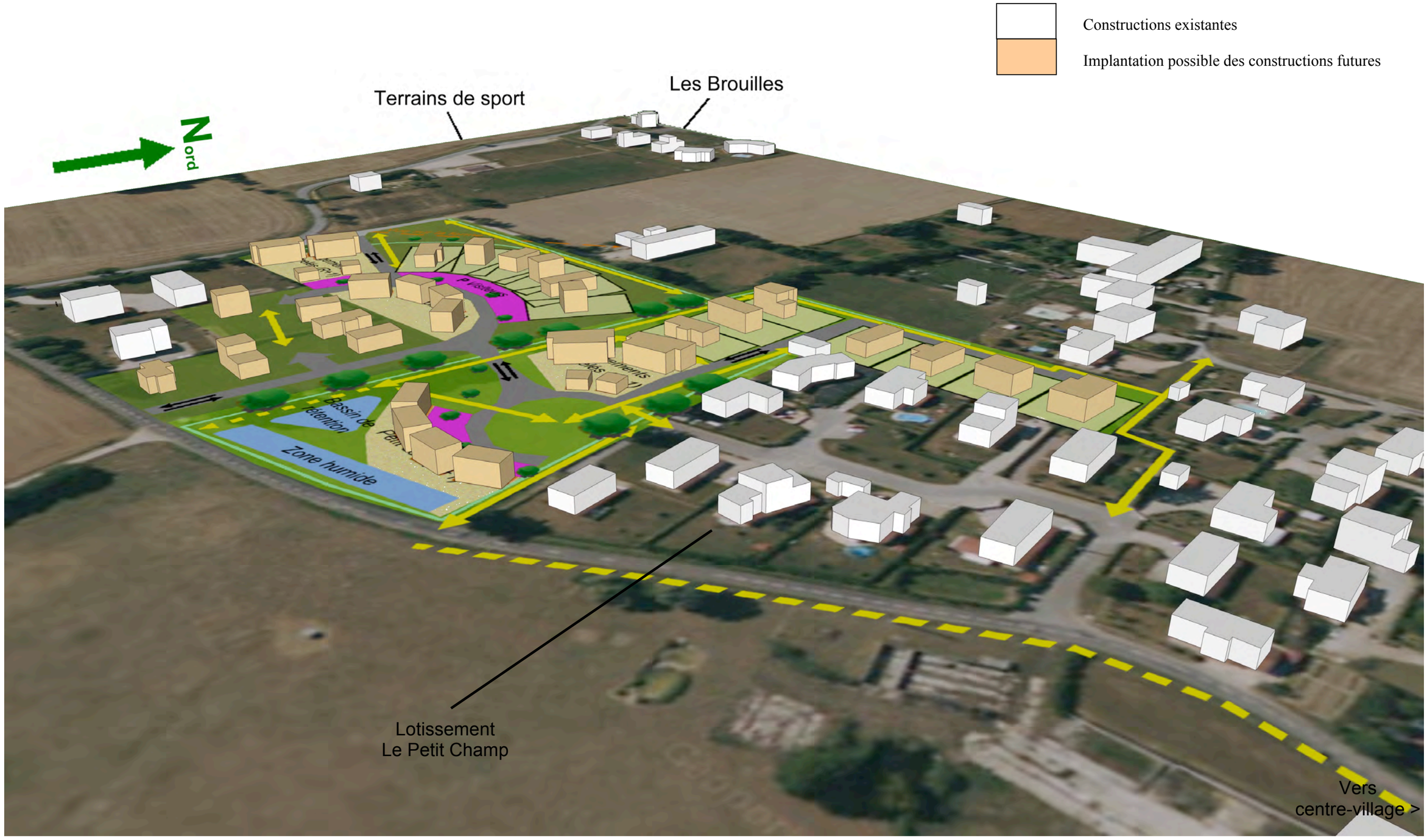
❼ *Mâts d'éclairage du centre village : jeu de formes (mâts doubles à gauche et mâts simples à droite) et couleur (au centre)*

Plan de composition générale

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes. Elles doivent s'inspirer du plan de composition générale suivant :



Source : CAUE de l'Ain, étude 2012

Simulation 3D

L’image ci-dessous n'a qu'une valeur figurative. Elle consiste en la représentation fictive de l’implantation des constructions futures qui permet d’envisager l’impact du nouveau quartier sur son environnement et son insertion dans le tissu urbain existant.