

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de COURMANGOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

3

Vu pour rester annexé à la
délibération du 7 mars 2014

Le maire,
Mireille MORNAY



Approuvé le

- 7 MARS 2014



PREAMBULE

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les Orientations d'aménagement proposées sont des **principes** sur les circulations, les masses bâties, les hauteurs, les reculs ... et non des schémas étudiés en détails.

L'étude de la zone incombera aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ... Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

Les orientations présentées ci-dessous ont été étudiées avec le CAUE de l'Ain missionné par la commune.

Elles concernent les deux pôles bâtis qui peuvent faire l'objet d'un développement au vu du SCOT BBR (Courmangoux et Roissiat) et trois volets :

- * La composition urbaine
- * La diversité et la mixité de l'habitat
- * L'adéquation entre les programmes de logements et le système d'assainissement.

Hameau de ROISSIAT



- LEGENDE :**
- Zone 2AU
 - Zone UA
 - Zone 1AU
 - Terrains naturels à préserver entre Roissiat et La Teppe
 - Bâti existant
 - Arbres existants à conserver
 - Bosquet à préserver

- LEGENDE PROJET :**
- Cheminement piéton
 - Voirie
 - Implantations bâties indicatives
 - Limites parcellaires indicatives
 - Haies d'essences locales mélangées à planter
 - Arbres à planter

Pour les zones 2AU :

Surfaces totales à urbaniser de 8200m².
10 logements /hectare représente 8 logements à créer.
Ces orientations prévoient 9 logements à créer.

Pour la zone 1AU :

La surface à urbaniser est de 2800m².
10 logements /hectare représente 3 logements à créer sur la zone à urbaniser.
Ces orientations prévoient 3 logements à créer, en logements individuels.

Zone 2AU :
5 100m² env.
Possibilité de 3 logements en lots libres (terrains de 950 à 1100m²)

Zone 1AU :
2 800m² env.
Possibilité de 3 logements en lots libres (terrains de 650 à 900m²)

Zone 2AU :
3 100m² env.
Possibilité de 6 logements dont 4 logements sociaux en habitat groupé et 2 lots libres (terrains de 650m² env.)

Cette proposition permet de créer, sur l'ensemble des zones à urbaniser à Roissiat, le nombre de 12 logements correspondant au 10 logements/ha minimum prescrit par le SCOT.

COURMANGOUX

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DE ZONES À URBANISERProposition d'aménagement
des zones à urbaniser concernées
dans le hameau de Roissiat

Ech : 1/2500ème

modifs du
1er octobre 2012

CAUE de l'AIN
24 rue Grégoire de Saint-Isidore
01000 BOURG EN BRESSE
TEL 0478211531 - FAX 0478211544
Email: contact@caue-ain.com

- **Zone 1 AU Sud-Ouest :**

- ✓ **Structure urbaine :**

Le bâti devra être implanté dans l'alignement des constructions voisines, et les jardins au Sud amorceront la coupure verte. L'accès est à prévoir au Nord.

La « limite de constructions » est indiquée sur le schéma.

- ✓ **Végétation :**

Végétation existante : Les noyers existants qui pourraient éventuellement être supprimés pour les besoins de l'aménagement seront remplacés. Ce sont des éléments identitaires à Roissiat.

Une haie à planter au Sud accompagnera le cheminement piéton et marquera les limites entre l'opération et l'espace naturel.

- ✓ **Déplacements :**

Un cheminement mode doux sera créé à l'Ouest et au Sud de l'opération participant à un maillage à envisager depuis la zone 2 AU Nord-Ouest (voir ci-dessus).

- **Zone 2 AU Sud-Est :**

- ✓ **Structure urbaine :**

Le long de la rue venant de la Teppe, la nouvelle construction devra participer à la densité de celles existantes au carrefour (RD 52) et avec un volume semblable (petit collectif).

- ✓ **Intégration paysagère :**

Les accès et l'espace commun-stationnement devront participer à la qualité de l'espace paysager au Sud.

Cette entrée de Roissiat est importante et la qualité de cet aménagement paysager, qui va fermer l'îlot doit être réussie, avec également les deux maisons prévues dans le prolongement de ce qui existe à l'Est.

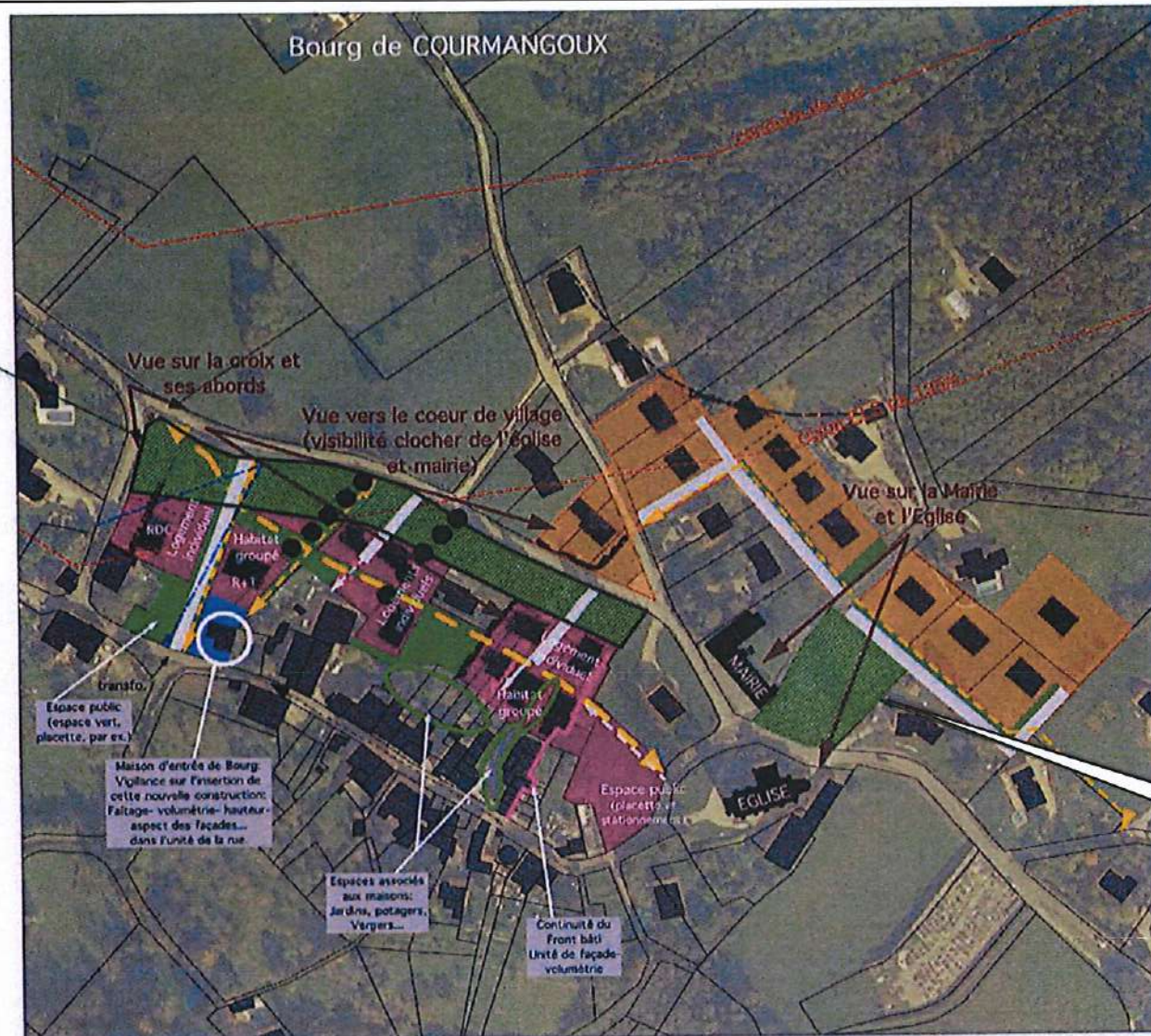
Ces zones 1 AU et 2 AU envisagées au Sud de Roissiat doivent intégrer le principe fort de conservation de la coupure verte entre Roissiat et La Teppe, et de la qualité des lignes bâties nouvelles (cônes de vue depuis La Teppe).

Ainsi, pour les deux opérations possibles, les jardins et aménagements paysagers situés au Sud devront participer à cette coupure verte.

Zone N
7 130 m² env.

Zone 1AU
12 325m² env.
Possibilité de 11 logements
en lots libres (terrains de
500 à 1300m² env.)

Zone 2AU
10 150m² env.
Possibilité de 12 logements
dont 5 environ en habitat
groupé et 7 lots libres
(terrains de 600 à 1100m²
env.)



Zone Np
2 150 m² environ

Zone U
Zone 1AU
Zone 2AU

LEGENDE
EXISTANT :

- Vues dégagées à préserver
- Arbres existants à conserver
- Bâti existant
- Passage ligne électrique en aérien
- Limite de constructibilité

LEGENDE
PROJET :

- Cheminement piéton
- Voirie
- Espace vert commun
- Haies bocagères d'essences locales à planter
- Surface non constructible (vues à préserver)
- Implantations bâties indicatives
- Limites parcellaires indicatives

✓ **L'importance de la végétation :**

En compléments des éléments précédents, intervient la végétation.

Les boisements existants jouent un rôle très important puisque le nouveau quartier doit s'intégrer dans un site existant et non pas le transformer (notamment les lignes transversales d'arbres au sein de la zone 2 AU).

Ces boisements existants seront complétés par des haies d'essences locales à planter.

❖ **Importance des déplacements :**

- ✓ Pour la zone 2 AU, le schéma a privilégié des accès véhicules perpendiculaires en conservant piétonne la liaison interne transversale parallèle aux rues des Vignes et des Cavets. Ceci permet de créer une promenade interne, et de conserver une quiétude au sein du quartier, précisément au sein des espaces de jardins associés aux maisons. Seule une rue à créer traverse totalement la zone dans sa partie Ouest (passage d'une ligne électrique en aérien). Elle sera parallèle à la rue de la Croix de Vuillod.

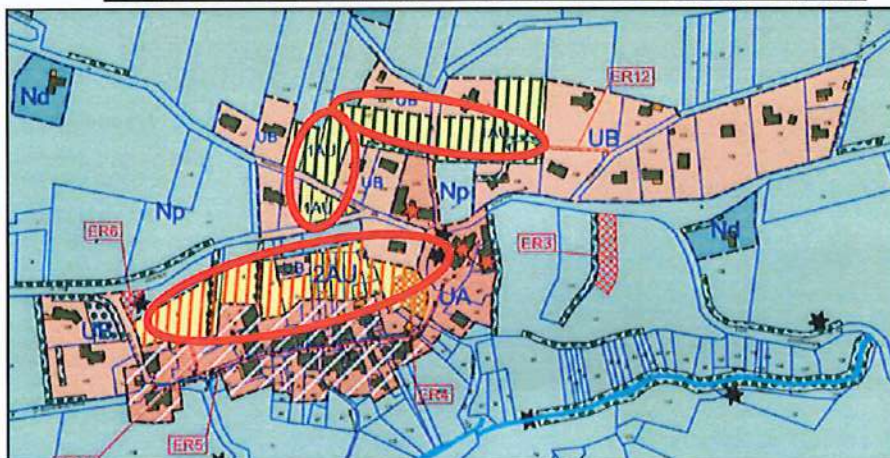
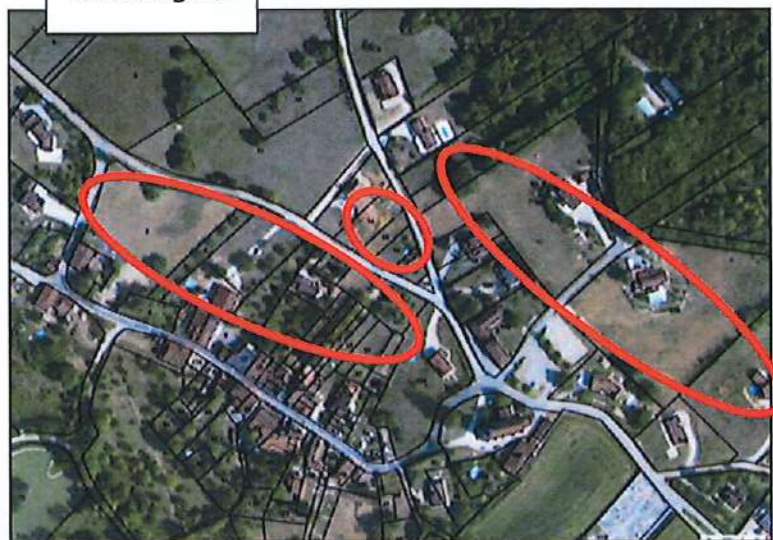
Le mail piéton interne permet le lien entre la Croix de Vuillod et les espaces et équipements publics (placette à créer, église, mairie). Le maillage piéton envisagé globalement dans ce quartier facilitera les relations Nord-Sud inexistantes aujourd'hui.

- ✓ Pour la zone 1 AU, la voie à créer devra conserver des proportions raisonnables pour une bonne intégration paysagère sur le coteau, et être seulement adaptée aux besoins des opérations. Elle sera aménagée pour rendre aisés les cheminements piétons. Elle recréera une liaison sensiblement Est-Ouest comme dans le centre ancien de Courmangoux.

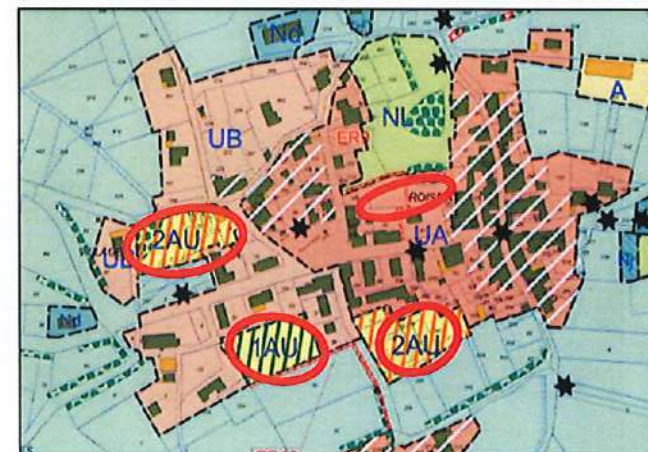
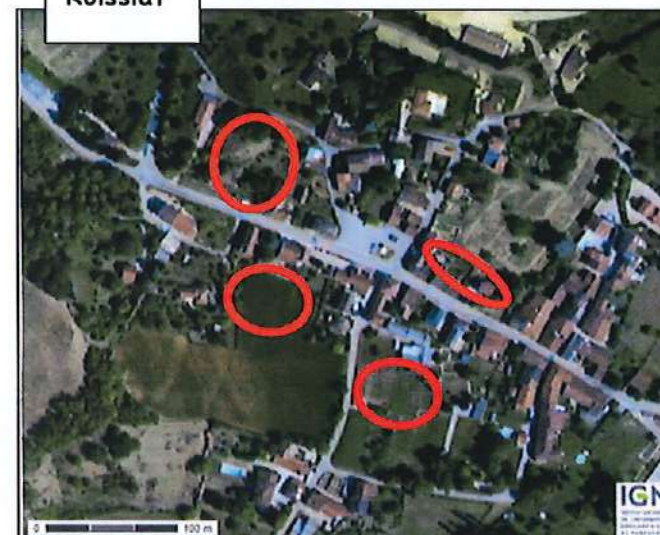
La composition urbaine

* Courmangoux * Roissiat

Courmangoux



Roissiat





COURMANGOUX
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DE ZONES A URBANISER

Photos de la zone 2AU
au bourg de Courmangoux

Modifs du 1er octobre 2012

CAUE de l'AIN
Service d'accompagnement technique
et de conseil en urbanisme
100 rue de la République
69000 LYON
Tél: 04 78 12 12 12
Email: contact@caue-ain.com



14



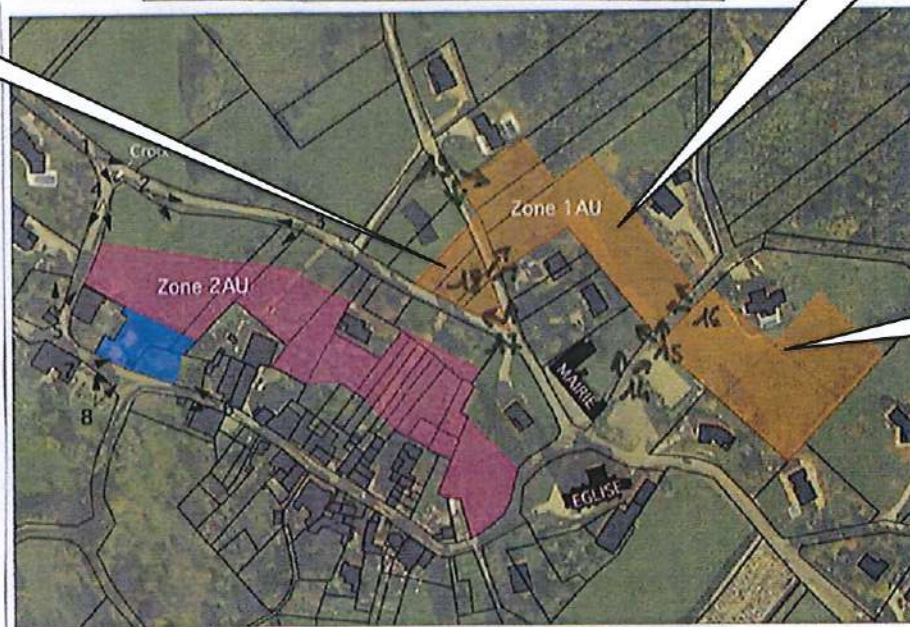
15



16

Surface éditop :
5 498 m²

Surface éditop :
1 177 m²



Surface éditop :
5 419 m²



17



18



19

COURMANGOUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE ZONES A URBAINISER Photos de la zone 1AU au-dessus de la mairie au bourg de Courmangoux 8 Juillet 2011  CAUE de l'AIN Le CAUE de l'Ain est un service public à disposition de la population de l'Ain. 34, rue de la République 01000 COURMANGOUX Tél. 04 78 61 11 51 - Fax 04 78 61 11 52 Email: contact@caue-ain.com
--

Principes mis en évidence dans le plan d'ensemble :

❖ Importance de la structure urbaine du village :

Pour la zone 2 AU, le schéma cherche à préserver la structure urbaine formée le long des rues avec du bâti qui accompagne la voie, implanté à l'alignement ou en retrait (voir le diagnostic dans le Rapport de présentation et le Règlement). Les nouvelles constructions devront respecter les lignes de constructibilité indiquées sur le plan pour maintenir un bâti le long des voies.

Ce principe est également important en termes de paysage urbain et fait le lien avec le principe suivant (importance des éléments de paysage).

Ce schéma est à retrouver de l'autre côté de la rue des Vignes dans la zone 1 AU qui forme une pointe entre la rue des Vignes et le ch. de la Rochette : les constructions devront être implantées dans l'alignement de la maison existante avec quelques arbres le long de la voie. Ceci permettra de conserver une unité au village.

Le long de la rue des Cavets, vers le transformateur, là où les nouvelles constructions seront implantées en retrait par rapport à la voie, car au vu de la courbe de cette rue, une maison à l'alignement pourrait casser la perspective. Ce bâti devra faire preuve d'une grande vigilance puisque l'unité de la rue est aujourd'hui remarquable (faîtage, volumétrie, hauteur, aspect des façades ... à soigner).

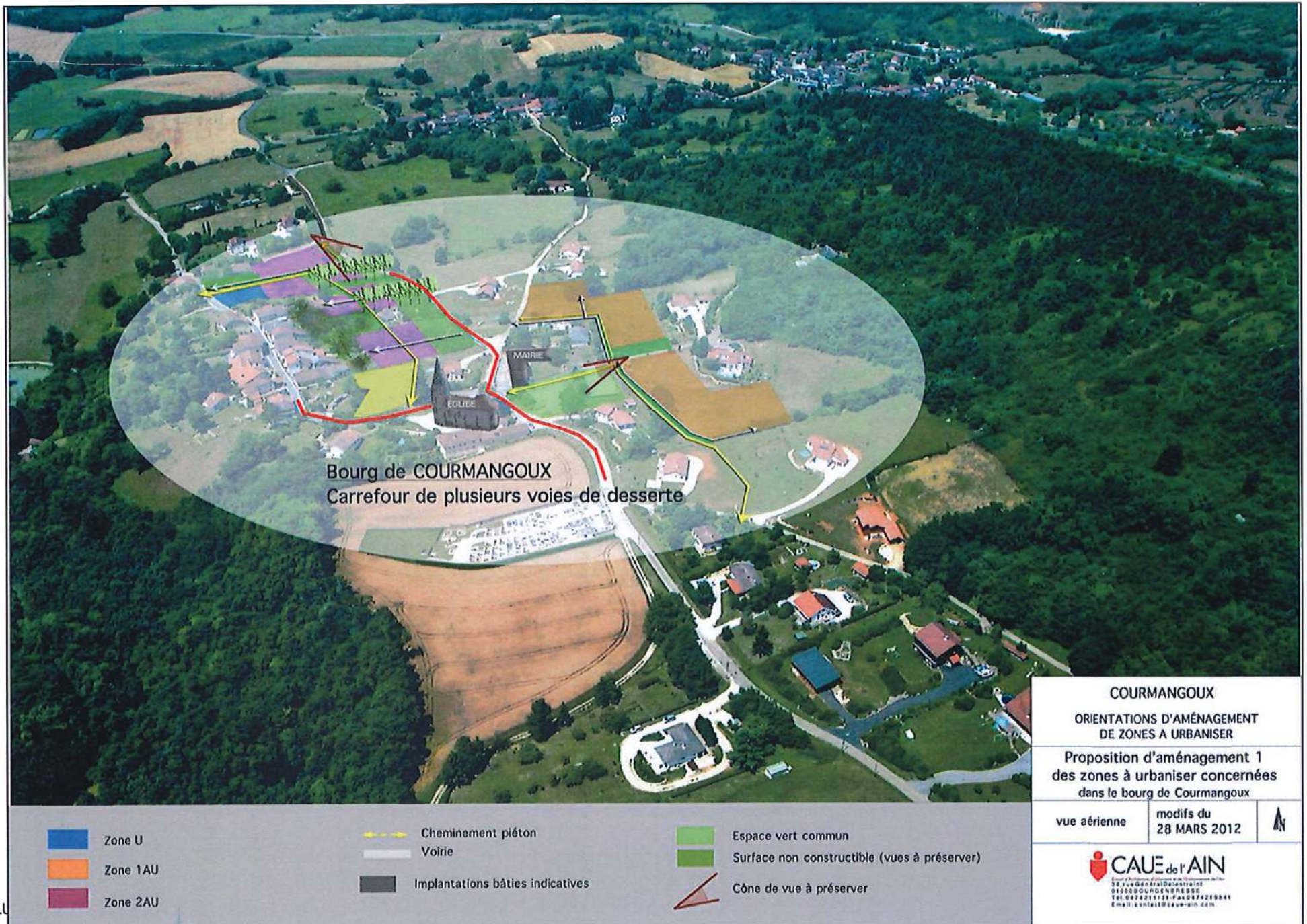
❖ Importance des éléments de paysage :

✓ Les vues sur le cœur du village et la perspective sur la mairie et le clocher depuis la croix de Vuillod ou le haut du village sont à préserver, d'où le zonage Np (cônes de vue).

✓ Les espaces de transition :

Au sein des opérations dans la zone 2 AU, les espaces associés aux maisons sur les arrières (jardins, vergers, potagers, ...) sont importants : ces « vides » sont le complément naturel des maisons mitoyennes qui donnent sur la rue du village. Ainsi des espaces « verts » sont conservés entre les lignes de bâti.

Globalement, et précisément sur le coteau, les limites de la ligne bâtie sont indiquées sur le schéma pour contenir l'urbanisation et marquer des lignes franches avec les espaces naturels.



ROISSIAT



Surface éditop :
2 829 m²

5

COURMANGOUX
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DE ZONES A URBANISER

Photos de la zone 2AU
au hameau de Roissiat

Modifs du 1er octobre 2012

CAUE de l'AIN
Service d'Accueil et d'Information
28, rue du 61^{er} Régiment
01 33 00 00 00 00 00 00
Tel. 04 78 21 11 31 Fax 04 78 21 11 31
E-mail: contact@caue-ain.com



Vue depuis la zone 2AU Sud.



Vue depuis la RD52b, à l'Est de Roissiat



Vue depuis le Mont Myon (près du parking visiteurs)

COURMANGOUX
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DE ZONES A URBANISER

Photos de la zone 1AU
au hameau de Roissiat

Octobre 2012

CAUE de l'AIN
Service d'Accueil et d'Information
38, rue du Grand Marché
01050 BOURGNEUF
Tél. 04 74 21 11 31 Fax 04 74 21 11 44
Email: contact@caue-ain.com



COURMANGOUX
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DE ZONES A URBANISER

Photos de la zone 2AU Sud
au hameau de Roissiat

octobre 2012

CAUE de l'AIN
 39, rue de la République - 01500 BOURG-EN-BRESSE
 Tél. 04 78 21 11 31 - Fax 04 78 21 11 31
 Email: contact@caue-ain.com

Principes mis en évidence dans le plan d'ensemble :

Les Orientations d'aménagement et de programmation concernent plusieurs secteurs à Roissiat.

• **Zone 2 AU Nord-Ouest :**

La composition urbaine de ce quartier doit tenir compte du site existant marqué par :

- * la voie de l'ancien tram remblayée (vigilance sur ces espaces),
- * les jardins au centre,
- * les espaces publics au Sud le long de la RD 52 (monument aux morts).

✓ **Structure urbaine :**

Pour conserver la structure urbaine repérée à Roissiat avec du bâti implanté le long des voies et créant des îlots, il est possible d'envisager deux logements groupés le long de la rue du Tram (important de marquer cette rue) et une construction avec un faîtage Nord-Sud comme le bâti existant au carrefour formé avec la rue de la Vigne (hangar actuellement).

✓ **Végétation :**

La végétation existante devra être conservée, notamment ce qui est mis en évidence dans le schéma : conservation du noyer qui marque l'espace, d'une partie du bosquet au Nord-Ouest sur la partie haute pour une bonne intégration dans le site (topographie et éléments participant au paysage existant), et des jardins.

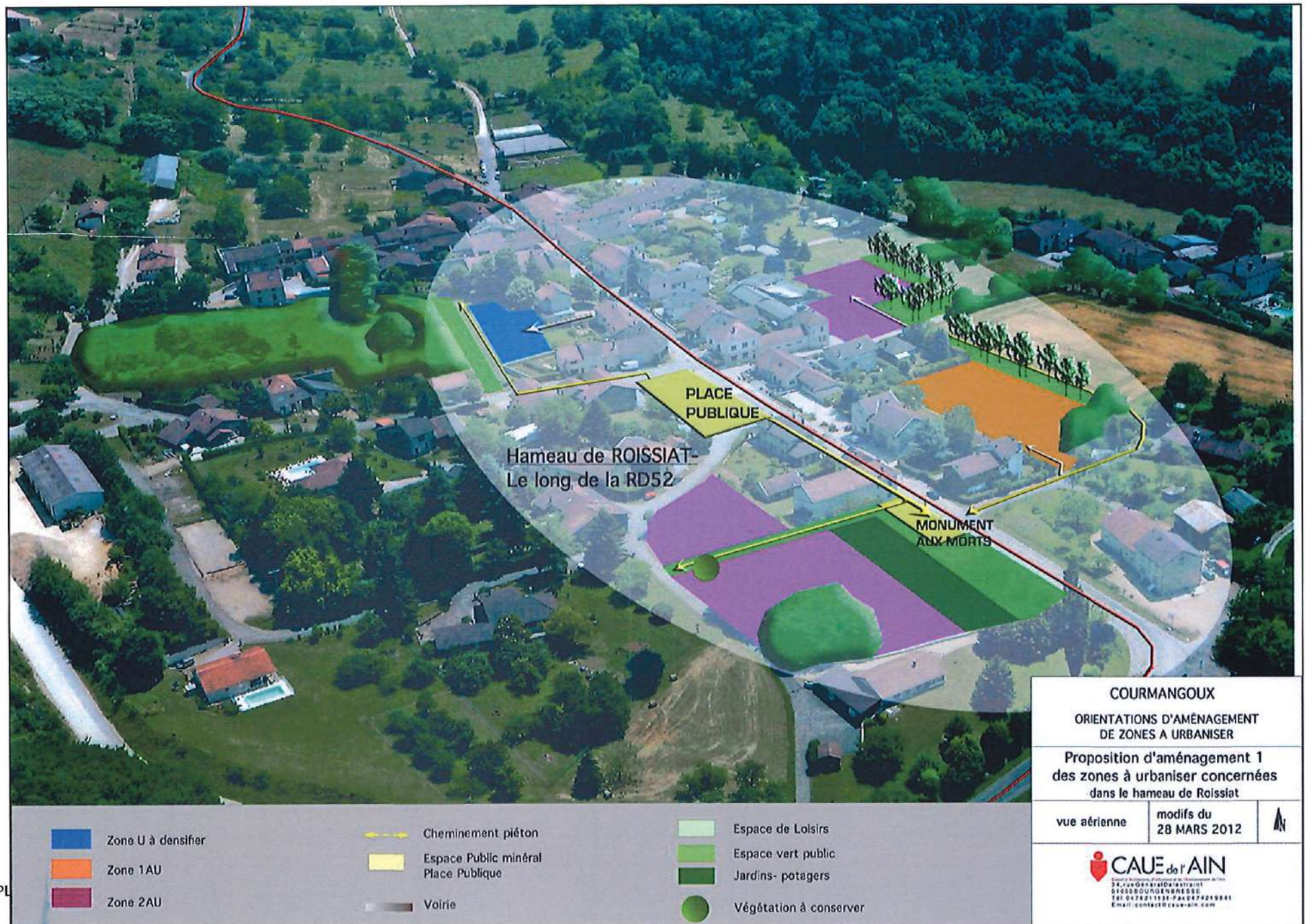
✓ **Déplacements :**

Un cheminement mode doux prendra naissance au noyer conservé et rejoindra le monument aux morts avant de traverser la RD 52 et de se connecter à la zone 1 AU du Sud-Ouest (poursuite ensuite en direction du Mont Myon, la Teppe).

Ce maillage intégrera en amont le « Secteur parc » conservé en zone naturelle de loisirs, et jouant un rôle important au sein de Roissiat (paysage, festivités ...).

• **Zone UA (Sud du parc) :**

Des Orientations d'aménagement permettent d'organiser la composition urbaine souhaitée pour cet espace de transition important entre le parc et le bâti de la RD 52. L'accès proposé à partir de la RD 52 est indiqué ainsi que la trame piétonne à l'arrière en lien avec le parc.



La diversité et la mixité de l'habitat

A – Logements locatifs aidés

Pour tendre à la création de logements sociaux dans les prochaines années, trois modes d'intervention sont retenus dans le PLU :

- ✦ Dans les zones 1AU supérieures à 1 500 m² : un emplacement au titre de l'art. L 123-2 b (chacune de ces zones 1AU devra comporter un logement social)
- ✦ Dans les zones 2AU : au moins 15% (art. L 123-1-5-16)
- ✦ Ailleurs sur l'ensemble du territoire, en cas de création de logements (neuf ou réhabilitation) le 3^e logement doit être un logement locatif aidé.

B – Diversité des logements dans la forme

Les nouveaux programmes de logements envisagés dans ces zones doivent offrir une variété de produits : des logements individuels groupés et purs, ou des logements collectifs (voir le détail sur les schémas).

Les tailles de logements doivent être diversifiées (du T2 au T5).

Les opérations doivent permettre une diversité intergénérationnelle (par exemple petits logements en RDC pour les personnes à mobilité réduite (âgées et/ou handicapées), plus grands logements avec duplex au-dessus pour des ménages avec enfants).

Adéquation programmes de logements - système d'assainissement

Dans les zones 1AU, l'édification des constructions est conditionnée par la mise en place d'un traitement d'assainissement adapté, c'est-à-dire la réalisation de la nouvelle station d'épuration pour Courmangoux-Roissiat.