

MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.
(PLAN LOCAL D'URBANISME)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

O C T O B R E 2 0 1 1

PIECE N° 2

« Certifié conforme par le
Maire et annexé à la présente
délibération approuvant la
modification n°2 du PLU en
date du 3 octobre 2011 »

Le Maire, M. Denis DONARD

Les orientations d'aménagement sont des orientations particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

Issu de la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003, ce document, même s'il reste facultatif, est une pièce à part entière du dossier de PLU, au même titre que le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, le document graphique et les annexes.

Ce document est par ailleurs opposable aux tiers. Les futures constructions et occupations du sol devront donc être compatibles avec le présent document et son schéma de principe.

Sur la commune de CUVAT, les orientations d'aménagement concernent le chef-lieu et son futur développement, ainsi que les zones d'urbanisation future des hameaux principaux.

En effet, si CUVAT s'est beaucoup développée lors des vingt dernières années, les nouveaux arrivants se sont installés autour des hameaux, dans des secteurs essentiellement pavillonnaires.

Notre commune a ainsi évolué de manière importante en terme non seulement de consommation d'espaces naturels, mais également de poids de population.

Or, le chef-lieu, qui regroupe essentiellement les équipements et services à la population, n'a pas bougé et se trouve aujourd'hui totalement disproportionné par rapport à la taille des secteurs résidentiels implantés sur l'ensemble du territoire.

Les orientations d'aménagement sur notre chef-lieu devraient permettre un rééquilibrage des secteurs d'habitat dans la commune, à travers un développement de l'urbanisation moins consommateur d'espaces, plus rationnel et impliquant des coûts moindres pour la collectivité.

Cela permettra de répondre à plusieurs objectifs : une densification de l'habitat telle que le veut la loi SRU, et le renforcement du chef-lieu en liaison avec les services et équipements publics.

Une nouvelle orientation d'aménagement a par ailleurs été créée sur la zone AUX des Voisins afin de fixer les principales règles d'urbanisation de la zone d'activités de CUVAT.

De même que pour le PADD, ces orientations d'aménagement sont déclinées selon les trois données fondatrices du développement durable : l'environnement, l'économie et le social.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE CUVAT ECHELLE DU CENTRE VILLAGE

Le développement futur du centre village a fait l'objet d'une étude paysagère spécifique. Cette étude complète sur le devenir du centre de CUVAT s'est traduite, notamment, par des recommandations et préconisations reprises dans le présent document.

IDENTIFIER ET PROTEGER LES ESPACES NATURELS STRUCTURANTS

Le projet décliné au sein des Orientations d'aménagement permet de préserver le patrimoine paysager végétal sur le chef-lieu et ses abords.

« En effet, la forêt sera préservée. Les abords du marais du chef-lieu seront préservés mais pourront être valorisés à des fins écologiques et pédagogiques.

Dans la mesure du possible, les deux chênes situés face à l'école seront conservés ; les arbres situés à l'Est de la mairie et de l'église seront valorisés dans le cadre de l'implantation des habitats collectifs futurs.

Certains alignements d'arbres fruitiers seront préservés voire renouvelés. De nouveaux alignements de fruitiers pourront être plantés (Cf. *Etude Aquilon, février 2004*).

Les jardins "de nos montagnes" (petits jardins potagers clos mais filtrant les vues) aujourd'hui localisés sur les espaces privés, seront valorisés autant que possible sur les espaces publics (proximité du cimetière, arrière du commerce face à l'église, dans le parc derrière la mairie).

Des espaces humides (mares permanentes ou temporaires, bassins, flaques d'eau...) et leur végétation associée seront valorisés par le schéma des eaux adopté dans l'aménagement du Chef-lieu ». (*préconisations, Etude Aquilon*)

REGROUPER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET LES SERVICES AU SEIN DU CENTRE-VILLAGE

La structuration du centre village de CUVAT devrait permettre à terme, le maintien, voire le développement de quelques commerces et services à la population.

La dimension économique réside ainsi essentiellement dans la réflexion initiée autour du rôle commercial et de service à la population de CUVAT, avec également la possibilité d'implanter un artisanat non nuisant pour l'habitat au sein du chef-lieu.

DEVELOPPER LES ESPACES PUBLICS ET METTRE EN PLACE UNE DIVERSITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Concernant la politique du logement, CUVAT a la chance de maîtriser une part importante du foncier au centre du village, mais reste soumise à de fortes pressions foncières. Dans le respect des dispositions des lois SRU et UH, les élus ont souhaité proposer une mixité des logements, une offre diversifiée, ainsi qu'une consommation raisonnée du territoire.

La mixité de l'habitat et la diversité de l'offre sont assurées par l'implantation de logements qui regrouperont différentes typologies architecturales :

- avec des petits collectifs en continuité de l'opération récente, sur une première couronne
- puis de l'habitat intermédiaire pour venir rejoindre l'urbanisation assez dense du Murgier.

Ces deux secteurs d'extension du centre bourg, classés en zones AUaa et AUab, devront accueillir un minimum de 25% de logements sociaux pour être ouverts à l'urbanisation.

La dimension sociale réside également dans la valorisation du cadre de vie, avec le traitement spécifique des nouveaux espaces publics. (*préconisations, Etude Aquilon*)

« L'expansion du Chef-lieu : les éléments urbains comme éléments déstructurant

Le mobilier urbain et la végétation seront installés sans ordre apparent mais de façon fonctionnelle, afin de préserver l'ambiance déstructurée d'un centre de village. Les matériaux adoptés devront pouvoir servir de bande de roulement et d'espace piétonnier pour marquer une continuité d'image. De même, les espaces réservés au stationnement feront partie intégrante de la notion spatiale de type place ou placette (marquages au sol très discrets à base de matériaux qualifiants).

Les arbres tiges seront de faible développement (Alisier, Pommier par exemple). Des massifs arbustifs privilégieront des espaces fouillis avec des essences d'arbustes et de vivaces au port plus ou moins flou (Rosiers sauvages, Spirée, ...).

Le parc public derrière la mairie : deux échelles d'espaces

Le parc sera perçu comme parc de prestige et comme espace de détente conservant néanmoins des caractères de village.

L'allée principale sera revêtue d'un matériau choisi en cohérence avec les matériaux de la place de l'église. Les arbres d'essences locales à grand développement assureront le rôle de faire-valoir du Chef-lieu ; ils seront plantés isolément (Frêne commun, Hêtre, Chêne, Marronnier...). Afin de ne pas rompre le vaste espace de détente créé, les rattrapages de terrain seront réglés par des gradins de petite taille dans un matériaux simple (treillis de bois par exemple) pouvant être planté de vivaces florifères (Geranium, Hélianthème ... selon l'exposition et l'humidité du sol). La végétation herbacée pourra être semée avec un mélange adapté au piétinement ; elle pourra être fauchée irrégulièrement et à des fréquences plus ou moins rapprochées, selon les secteurs de fréquentation du parc.

Des bosquets de taille moyenne permettront de cloisonner l'espace pour le jeu et la détente. Ces bosquets pourront être régulièrement rajeunis par recépage (Erables, Charme, Sorbier des oiseleurs, Noisetier, ...). Certaines variétés pourront offrir une floraison pour égayer le parc suivant les saisons (Amélanchier, Poirier, Prunier...). Les abords des bosquets seront entretenus par le maintien d'une végétation herbacée relativement haute à leurs pieds (un fauche annuelle). Les chemins installés sur les axes de déplacement les plus fréquentés auront au contraire un traitement moins fini (gravillon, concassé...).

La voie de desserte entre le Chef-lieu et le Murgier : un espace ouvert

La voie sera perçue comme une route de campagne : faible largeur, peu de marquage au sol, limitation des panneaux aux informations de sécurité et de direction, dépendance verte "léchant" le revêtement...

La dépendance verte sera enherbée dans la continuité des espaces verts du pied des collectifs, et seuls quelques massifs arbustifs rythmeront les espaces successifs. Ces massifs bas linéaires laisseront passer les vues sur les bâtiments de façon à agrandir l'espace perçu depuis la route. Ces haies vives basses seront composées d'un mélange d'arbustes à petit développement, à floraison ou feuillage décoratif, persistants ou non. Elles seront composées pour 50% d'espèces locales (Cornouiller, Fusain, ...). Les variétés horticoles pourront rehausser la composition de leurs formes et leurs couleurs (Chèvrefeuille arbustif, Ronce décorative, ...).

Les chemins piétons : des espaces identifiables

Les revêtements des chemins seront variables, et seront laissés au choix de l'aménageur selon l'importance et la diversité des usagers.

Des arbustes pourront accompagner les voies piétonnes. Les haies des limites des parcelles privées pourront bénéficier d'un plan de préverdissement pour lequel les précisions de l'article 13 du PLU définiront 70 % d'essences caduques et indigènes.

Des arbres-repères pourront être implantés pour identifier un lieu (croisée de chemin, point de vue notamment) :

- espèces à grand développement (h>15m) isolés ou par petit groupe (2-3 sujets), caduques ou persistants, d'essences locales (comme le Chêne pédonculé) ou répandues (exemple du Tilleul)
- trame de pommiers et autres fruitiers de variétés issues de greffes locales (Croisson de Boussy, etc.). Il sera possible de se rapprocher de spécialistes locaux : associations de sauvegarde d'espèces oubliées ou structures de formation (lycée de Poisy).

Le long du marais du chef-lieu : le respect de la nature

Les aménagements d'accueil du public pour la promenade, prévus dans le cadre du développement du Chef-lieu, seront réalisés dans l'esprit naturel qui prévaut aujourd'hui (revêtement perméables, choix d'essences locales, plan de gestion des aménagements et de la zone humide...).

Par ailleurs, les aménagements publics à destination de loisirs envisagés sur l'arrière de l'école se réaliseront de préférence à une distance respectueuse du ruisseau temporaire. »



LES ZONES D'URBANISATION FUTURE DANS LES HAMEAUX

FIXER LES REGLES DE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DANS LES HAMEAUX

La commune de CUVAT dispose de nombreux secteurs encore vierges mais localisés en continuité de l'urbanisation existante des hameaux. Ces secteurs ne disposent pas tous de desserte ni de dispositif d'assainissement satisfaisants.

Leur urbanisation reprendra la volumétrie et la densité des constructions de la zone d'habitat résidentiel. Par ailleurs, compte-tenu de la mauvaise qualité des sols, ces secteurs devront pour la grande majorité (hormis, Le Fregnard et les Caves) être raccordés à l'assainissement collectif. Dans l'attente des équipements, ces secteurs d'urbanisation future ne pourront se développer.

En outre, pour les secteurs homogènes d'une taille importante, une organisation d'ensemble est demandée par le biais d'une opération d'aménagement.

Cette orientation correspond à l'objectif de développement de la zone AUx des Voisins, énoncé dans le P.L.U.

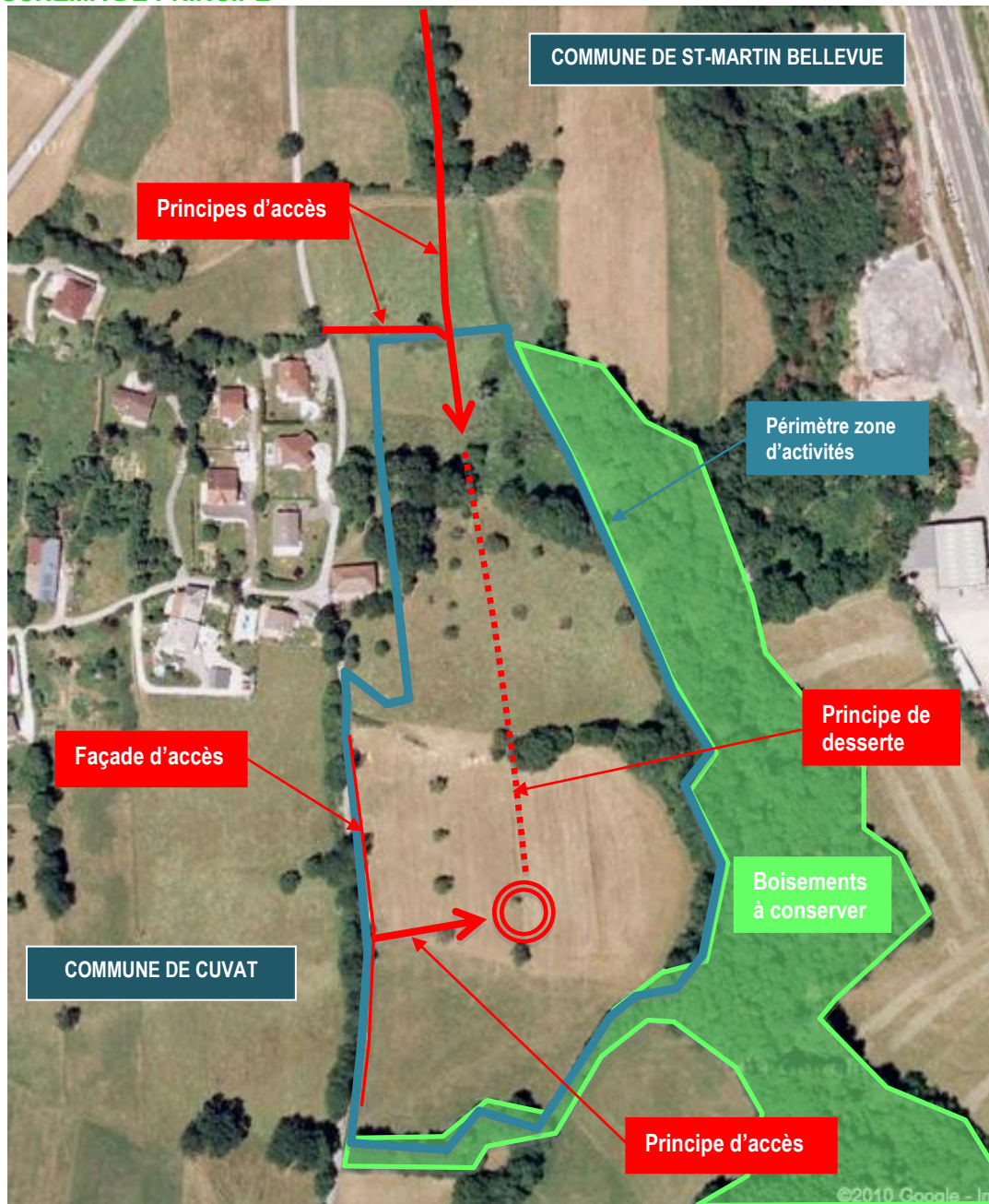
LOCALISATION DU SITE



Source : google map

La zone AUx des Voisins est incluse dans une zone de développement économique intercommunale, située sur les deux communes de CUVAT et SAINT-MARTIN BELLEVUE. Son développement est entièrement assuré par la Communauté de communes du Pays de Cruseilles.

SCHEMA DE PRINCIPE



Source : google map

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation du secteur des Voisins devra respecter le schéma de principes ci-dessus ainsi que les conditions d'urbanisation suivantes :

- Règlement applicable : règlement de la zone AUx
- Vocation de la zone : accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales à l'exception des commerces alimentaires
- La zone AUx devra faire l'objet d'une réflexion commune avec la zone contigüe localisée sur la commune de SAINT-MARTIN BELLEVUE
- L'accès à la zone AUx des voisins sera réalisé soit depuis la route de Proméry, soit depuis la zone d'activités de SAINT-MARTIN BELLEVUE.
- La desserte de la zone AUx des Voisins sera assurée par une voie traversante doublée d'une voie piétonne sécurisée