

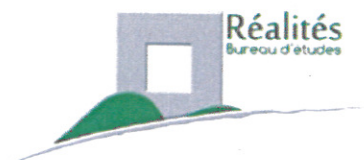
Département de l'Ain

Commune d'
**AMBERIEUX
-en-Dombes**



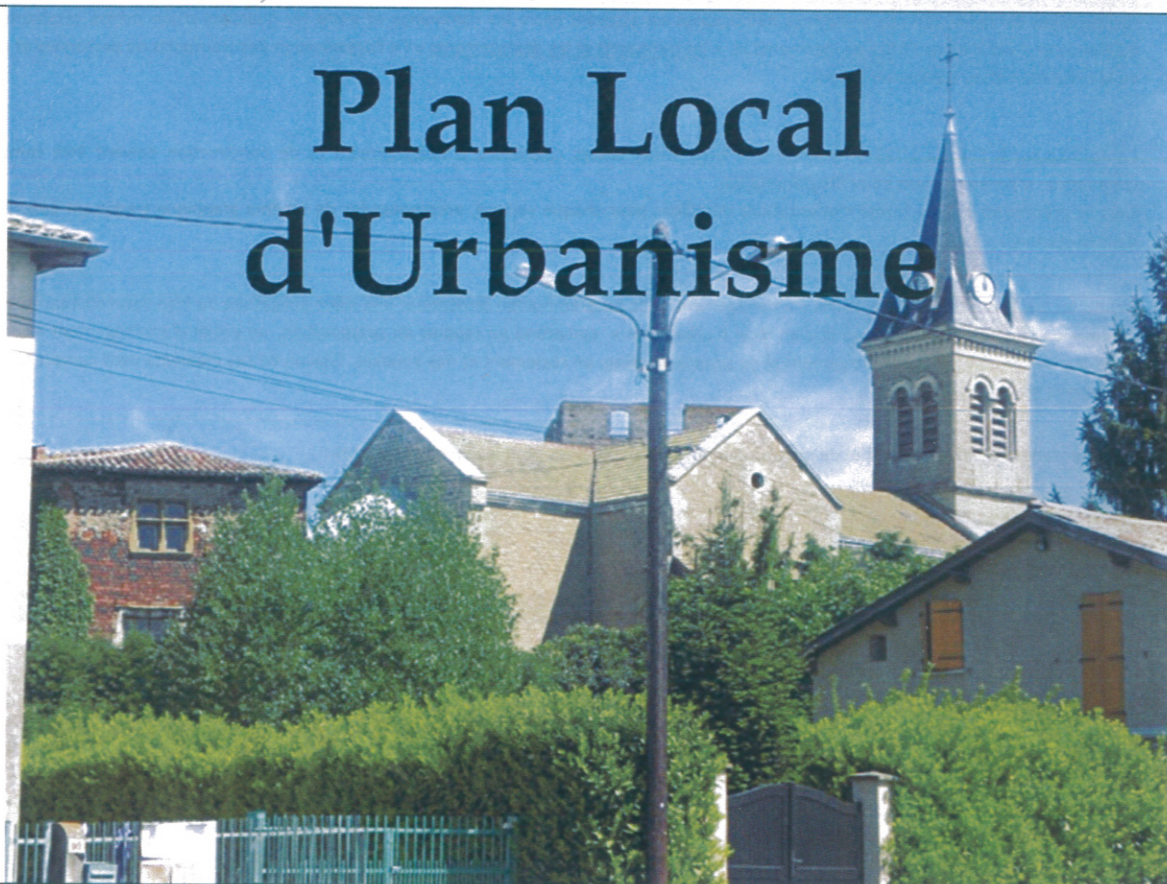
3

Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

Plan Local d'Urbanisme



*Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal approuvant la
modification N°1 et la révision
avec examen conjoint N°1
Le Maire,*



*Ambérieux en Dombes, le
20 JUIN 2017*

PLU approuvé le 20 février 2014

Modification simplifiée N°1 approuvée le 19 mai 2016

Modification N°1 approuvée le 20 JUIL. 2017

Révision avec examen conjoint approuvée le 20 JUIL. 2017



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. R. BENOIT Architecte d.p.l.g. D. GOUIN Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. Atelier du Triangle

Espace Préféré Maison Inter. 176 rue André Gaudin - 42300 ROANNE - France - Tél. 04 77 67 83 06 - Fax 04 77 67 83 07 - E-mail : atelier.triangle@realitesbe.fr



L'article L123-1-4 stipule que dans « le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement » (« mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain »), « l'habitat » (« les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements »), « les transports et les déplacements » (« l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement »).

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Depuis les lois Grenelle, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme : l'article L123-1 du code de l'urbanisme stipule que le plan local d'urbanisme « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques ».

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Zone 1AU – secteur du Bourg
- Zone UA – secteur du Bourg





FICHE N°1 AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU – LE BOURG



Descriptif du secteur :

- Ce secteur se situe dans la continuité du bourg d'Amberieux en Dombes, sur la partie Sud-Ouest.
- Il bénéficie de la proximité de l'ensemble des équipements publics de la commune et en particulier du groupe scolaire, sans nécessiter une traversée de la RD 66.
- Ce site en zone 1AU « zone d'urbanisation future » au PLU.
- La superficie brute de ce secteur est de 2,6 hectares.

Objectifs :

- Organiser l'urbanisation en continuité du bourg à la fois dans une logique de transition entre le tissu urbain historique et les extensions pavillonnaires, et de densification avec des formes urbaines adaptées.
- Densifier un secteur proche des équipements.
- Favoriser une offre d'habitat diversifiée.
- Prévoir des liens modes doux en direction de l'espace central du bourg.

Principes de composition :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de la desserte et des réseaux internes nécessaires.
- La densité moyenne en terme d'habitat sera de 25 logements à l'hectare au minimum, cela représente environ 70 logements. Il s'agit d'une densité moyenne pour l'ensemble de la zone 1AU. Une parcelle de 3 500 m² classée en zone UB a été incluse dans l'orientation d'aménagement et de programmation afin de gérer les accès à la zone 1AU dans un souci de sécurité routière.
- La volonté de la collectivité est une urbanisation dont la densité et les formes urbaines permettent de gérer la transition entre le centre historique d'Amberieux en Dombes et les extensions récentes où l'habitat pavillonnaire est prédominant. Ainsi, le secteur de la zone 1AU, le plus proche du bourg, accueillera de l'habitat dense sous forme de petits collectifs. Les deux tiers Ouest de la zone sont destinés à des formes urbaines denses mais qui rappelle la volumétrie du pavillonnaire : habitat groupé ou intermédiaire. Enfin le secteur en limite de la zone pavillonnaire, sur l'Est de la zone 1AU, accueillera quelques constructions individuelles en cohérence avec la grande proximité du tissu urbain existant.
- Un objectif de mixité sociale est demandé sur les opérations de construction neuve de 20% minimum des logements produits soit une quinzaine de logements.
- De manière à assurer la sécurité en termes de déplacements la partie Sud de la zone ne pourra bénéficier que de deux accès routiers : un seul et unique accès sur la RD 66d par l'intermédiaire de la parcelle classée en UB, un seul et unique accès sur le chemin rural de Grange Blanche. Les dessertes internes à la zone sont données à titre indicatif et seront à organiser en fonction des opérations d'urbanisation.
- Un cheminement modes doux sera organisé en traversée Nord-Sud de la zone, de manière à créer une liaison entre les équipements publics notamment scolaires au cœur du bourg, et la zone d'équipements sportifs au Sud. La circulation des piétons sera également prise en compte en traversée Est-Ouest de la zone.
- Le secteur humide situé au Nord-Ouest de la zone a volontairement été sorti de la zone 1AU de manière à le préserver. Les aménagements réalisés à proximité immédiate de ce secteur humide devront veiller à ne pas altérer la qualité écologique du site.
- Tout projet devra intégrer la présence d'une exploitation agricole au Nord-est de la zone et respecter les distances d'éloignement en vigueur. Les espaces laissés libres seront traités en espaces verts.



LEGENDE

Habitat collectif, intermédiaire

Habitat groupé

Habitat individuel

Voie de desserte

Accès à la zone

Cheminement mode doux

Haies et coupures
vertes à préserver

Secteur humide



FICHE N°2 AMENAGEMENT DE LA ZONE « RUE DU LAVOIR » – LE BOURG



Descriptif du secteur :

- Ce secteur se situe dans le bourg d'Amberieux en Dombes, de part et d'autre de la rue du Lavoir.
- Il bénéficie de la proximité de l'ensemble des équipements publics de la commune mais également des commerces. Bien orienté, ce secteur est adapté à la réalisation de constructions économes en énergie.
- Ce site est classé en zone UA au PLU, une zone multifonctionnelle ayant pour vocation la densification bâtie
- La superficie brute de ce secteur est de 1,2 hectare.

Objectifs :

- Organiser l'urbanisation de la dernière dent creuse encore présente au sein du tissu urbain dense de la commune d'Amberieux en Dombes.
- Favoriser une densification sur un secteur central bénéficiant de l'ensemble des services et équipements de la commune.
- Favoriser une offre d'habitat diversifiée.
- Prévoir des liens modes doux en direction de l'espace central du bourg.

Principes de composition :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de la desserte et des réseaux internes nécessaires.
- La densité moyenne en terme d'habitat sera de 40 logements à l'hectare au minimum, cela représente près de 50 logements. Il s'agit d'une densité moyenne pour l'ensemble de la zone soumise à la présente orientation d'aménagement et de programmation.
- Un objectif minimum de 20% de logements sociaux est imposé lors de la réalisation d'opérations de constructions neuves, soit un minimum de 10 logements sociaux sur l'ensemble de la zone.
- L'objectif de la collectivité est de favoriser une urbanisation dense faisant une place privilégiée au petit collectif. Ce type de forme urbaine est particulièrement adapté pour créer une continuité avec le tissu urbain historique du bourg en termes de volumétrie, de hauteur et de densité.
- De manière à ne pas dénaturer le tissu urbain, les opérations seront organisées par petits îlots, alternant habitat collectif et habitat intermédiaire en évitant les opérations de plus de 8 logements. La configuration des tènements concernés permet une orientation des constructions plein Sud.
- Le nombre d'accès routiers sur la rue du Lavoir sera limité de manière à maîtriser les flux de circulation.
- Un cheminement modes doux connectera cette zone à la RD 66 en plein cœur du bourg d'Amberieux. Une liaison permettra également de rejoindre la voie communale n°13, au Nord de la zone.
- Les alignements d'arbres en bordure Nord et Est de la zone seront préservés.
- Des liaisons piétonnes seront aménagées sur la traversée du périmètre afin de rejoindre le centre au niveau de la route départementale.



LEGENDE

Habitat collectif, intermédiaire



Voie de desserte



Accès à la zone



Cheminement mode doux



Haies et coupures
vertes à préserver

