



PLAN LOCAL D'URBANISME D'AMBUTRIX

MODIFICATION N°2

Dossier d'approbation



2 bis - Orientations d'Aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour Le LE MAIRE :	PLU approuvé le : 27 juin 2003 Modification n°1 approuvée le : 23 juin 2006 Modification n°2 approuvée le :	Pour copie conforme Le Maire
---	---	-------------------------------------

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
ORIENTATION D'AMENAGEMENT AUX LIEUX-DITS « LES CORREES » ET « LES GRANGES NORD » ..	2
1. LOCALISATION ET ENJEUX.....	2
2. FORMES URBAINES ET COMPOSITION DE L'ESPACE	2
3. INTEGRATION ET LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT.....	3
4. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX.....	4
5. SCHEMA DE SYNTHESE	5

PRÉAMBULE

L'article R.123-1 du code de l'Urbanisme expose que le plan local d'urbanisme « peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques ». L'article R123-3-1 précise que les « orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

L'article L. 123-4 du code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent 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.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT AUX LIEUX-DITS « LES CORRÉES » ET « LES GRANGES NORD »

1. LOCALISATION ET ENJEUX

Le projet d'aménagement s'inscrit sur deux secteurs, à l'Ouest du territoire communal, dont la ligne de chemin de fer constitue la limite :

- un **secteur Sud d'urbanisation immédiate** (AU1d), situé au lieu-dit « Les Corréés », d'une surface de 2,8 ha dépendant d'une zone AU1, AU1a et UB du PLU actuel.
- un **secteur Nord d'urbanisation future** (AU2), situé au lieu-dit « Les Granges Nord », d'une surface de 2,2 ha dépendant d'une zone AU2 (préconisation à titre indicatif).

Ce projet s'insère en continuité du tissu urbain existant (zone UA : zone centrale dense et zone UB : zone périphérique pavillonnaire) et bénéficie de la proximité des réseaux de viabilité.

2. FORMES URBAINES ET COMPOSITION DE L'ESPACE

Cette opération est destinée à recevoir, comme le schéma de secteur le préconise, 60% de logements individuels et 40% de logements groupés ou en petits collectifs. Ainsi, environ 70 logements pourront, au total, y prendre place, dont une quarantaine de logements individuels purs et une trentaine de logements groupés ou en petits collectifs.

Le projet prévoit, sur le secteur Sud (zone AU1d), une assiette constructible d'environ 2 ha. Il établit une préconisation, à titre indicatif, sur le secteur Nord (zone AU2), qui se présente comme la continuité du projet du secteur Sud, avec une assiette constructible de près de 1,5 ha.

Concernant la densité de construction, le projet prévoit un équilibre entre un secteur AU2 relativement dense (15 logements/ha en moyenne) et un secteur AU1d un peu moins dense (13 logements/ha en moyenne), en proximité immédiate de la nouvelle mairie. Ainsi, l'opération globale présente une densité moyenne de l'ordre de 14 logements à l'hectare.

Le projet présente deux formes urbaines pour garantir une mixité urbaine et sociale. Le secteur Nord présente une bande de logements groupés, en orientation Est-Ouest, pour rappeler l'implantation traditionnelle du bourg et dégager un front bâti, alors que le secteur Sud, davantage en contact avec du bâti pavillonnaire en lotissement, favorise la mixité ainsi qu'une densité légèrement plus faible.

La zone AU1d devra se construire selon une opération d'aménagement d'ensemble, en trois phases définies du Nord (à urbaniser en priorité) au Sud, en fonction de l'avancement des réseaux, et de la justification d'un assainissement collectif gravitaire.

Les zones AU1d et AU2 devront comporter un minimum de 30% de logements sociaux en application de l'article L.123-1-5-16^e alinéa du Code de l'Urbanisme.

3. INTÉGRATION ET LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT

L'orientation d'aménagement, se situe à proximité immédiate des nouveaux locaux de la mairie. L'accès à cette dernière s'effectue depuis la rue des Granges. Toutefois, à terme, l'accès motorisé au bâtiment public se fera par la nouvelle voie prévue dans l'orientation d'aménagement, par l'arrière de la mairie. Un accès piétonnier direct depuis la rue des Granges sera aménagé.

La municipalité souhaite désengorger la route départementale D40B, à l'Est, qui est actuellement largement utilisée comme raccourci, à l'échelle de l'agglomération élargie, et ainsi éviter la principale route départementale (RD 1075), à l'Ouest. Ce trafic parasite sera contenu d'une part, par la mise en place d'un sens unique, et d'autre part, sur le périmètre de l'orientation d'aménagement, par un tracé sinueux des voies, plutôt dissuasif pour les usagers qui souhaitent rouler rapidement.

Le quartier se présente comme une nouvelle porte d'entrée de village. A ce titre, une réflexion au niveau opérationnel, sera menée pour garantir une entrée de ville qualitative, faisant intervenir, par exemple, une valorisation du jeu de boules et une relation Nord/Sud via la trame verte.

Comme le préconise le Schéma de Secteur, l'orientation prévoit l'intégration au mieux des constructions futures en continuité et en harmonie avec le tissu urbain existant.

Le projet s'inspire de la trame urbaine du quartier des Granges, qui présente une implantation perpendiculaire à la voie principale, avec des petites cours privées. Il privilégie une orientation du bâti selon un axe Nord/Sud, bien que l'orientation Est/Ouest, qui est aussi souvent celle du bâti traditionnel, soit parfois reprise. Des hauteurs cohérentes avec le bâti existant alentour sont proposées.

Une coulée verte traversera le nouveau quartier. Sa surface est non négligeable et sa présence quasi continue présente de multiples intérêts. En effet, elle crée des continuités avec les autres quartiers et de nombreux espaces d'agrément et de sociabilité. De plus, elle présente un intérêt écologique. Enfin, ces espaces verts constituent par endroits une réserve foncière, en vue de lier le Sud, voire le Nord du projet, dans le cadre d'une éventuelle urbanisation future.

Un traitement végétal en limite d'emprise est également prévu pour gérer les interfaces de ce quartier avec le milieu agricole et aussi limiter les covisibilités entre l'habitat projeté et la RD1075. Des haies champêtres pourront être préconisées.

4. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation de dessertes fonctionnelles entre le nouveau quartier et le village. En effet, dans le secteur Nord comme dans le secteur Sud, les voiries structurantes assurent à chaque fois la liaison entre la rue principale (Rue des Granges) et un autre axe (Chemin des Rochettes pour le secteur Nord et Lotissement Pré Gonon pour le secteur Sud). Le projet évite ainsi les voiries en impasse et prévoit de désengorger le bourg avec des liaisons structurantes vers d'autres quartiers.

C'est ainsi que la place des Anciens Combattants pourra être en partie réaménagée afin de desservir le quartier au Nord.

Des places de stationnement de proximité sont proposées en petits ilots et concernent aussi bien les logements groupés que les lots libres. Elles accueilleront l'implantation d'un couvert végétal assurant l'ombrage des véhicules.

Des liaisons douces sont prévues en accompagnement des voiries, mais aussi au sein d'une coulée verte continue, à travers tout le nouveau quartier ; cette dernière, support d'espaces d'agrément et d'espaces publics, permettra de relier, de façon valorisante et efficiente, ce nouveau quartier aux autres et plus spécifiquement au centre du village, ainsi qu'à la route départementale D 40B.

5. SCHÉMA DE SYNTHÈSE

