

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de CHAVANNES-SUR-SURAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

3

Approuvé le 19 décembre 2005

Révisé le 20 avril 2015



Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme* – Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont – 04-74-35-54-35
adallymartin@aol.com

PREAMBULE

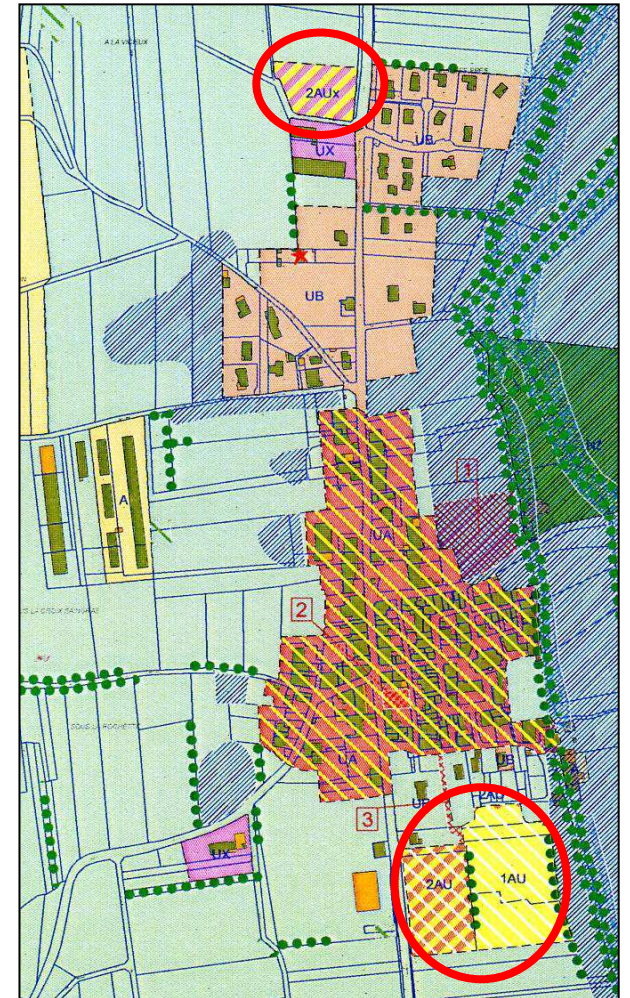
Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

**Les Orientations d'aménagement proposées sont des principes. L'étude de la zone incombera aux opérateurs 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 concernent deux secteurs du village aux vocations différentes :

- * Le quartier du Pré du Moulin, au Sud (zone 1AU). C'est une extension de la zone urbaine. L'aménagement de ce quartier est prévu en deux phases bien identifiées, afin de permettre à la Collectivité la gestion du foncier et un accueil progressif des nouveaux habitants : zone 1AU (1,34 ha) et zone 2AU (1,52 ha).
Le plan de composition a été étudié sur l'ensemble de ces deux zones pour une meilleure cohérence.
- * L'extension de la zone d'activités économiques au Nord (zone 2 AUx).

Elles comprennent un dernier chapitre relatif à la Diversité et mixité de l'habitat (en cohérence avec le PADD et le Règlement).



Le Pré du Moulin (zone 1AU : 1,5 ha et zone 2AU : 0,75 ha (documents Mosaïque Environnement)

Ce quartier a été étudié dans une logique de développement durable, dans une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).
Objectifs municipaux : promotion des modes doux, respect du site et du patrimoine, mixité sociale et particulièrement offre de logements adaptés à destination des personnes âgées, accueil d'un projet d'habitat adapté, et maintien des services et commerces locaux.

Cette AEU a été confiée au groupement Mosaïque Environnement / Atelier Urba-site (Mise en forme d'extraits de ces documents dans ces OAP).

Objectifs fixés par les élus pour l'aménagement :

1 – Les logements et la densité :

- Environ 35 logements à terme (22 logements en première phase : zone 1AU)
- Une diversité de logements : lots libres, petits logements en collectif, habitat intermédiaire, locatif et accession sociale

2 – Déplacements, circulations et stationnement

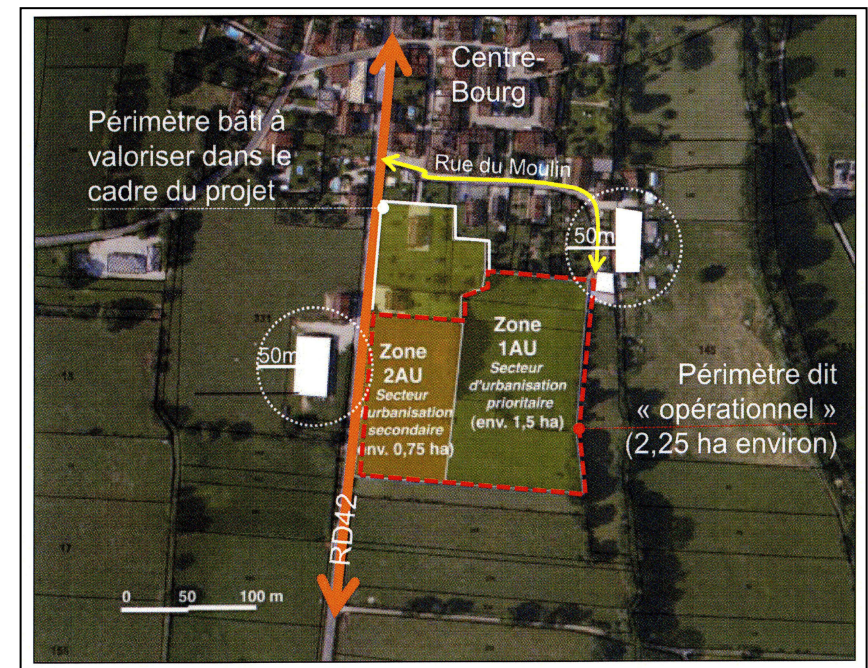
- Pas de sortie véhicule vers le Moulin
- Des modes doux sécurisés privilégiés
- 2 places par logement plus stationnement visiteurs.

3 – Les espaces publics et espaces verts

- Des espaces verts et espaces publics de qualité,
- Des jardins partagés, une placette publique,

4 – Équipements et services

- Une salle collective
- Un espace pour accueillir des commerces comme une boulangerie, éventuellement le restaurant et des services médicaux (infirmière).



Enjeux paysagers, environnementaux et urbains prioritaires :

- **La préservation des valeurs urbaines et architecturales** liées à une densité de bâti préservant des placettes et petits espaces publics ou collectifs au sein du tissu urbain
- **La préservation des valeurs paysagère** associées à ce bourg rural et des vues sur les reliefs
- **Des déplacements doux sécurisés et optimisés** : la préservation d'une circulation apaisée au droit du Moulin, l'absence de traitement des voies en impasses
- **La préservation des boisements linéaires** (haies, boisements en bordure des cours d'eau) et des éléments de vergers et de jardins
- **Les économies d'énergie** et la valorisation des apports solaires passifs
- **La gestion exemplaire des eaux pluviales et eaux usées de façon à** préserver le cours d'eau en aval et résoudre les dysfonctionnements liés à la RD 42.



Grands principes à respecter :

Légende :

Principes d'implantation du bâti par rapport aux lignes de déplacements ■ ■ ■ ■ ■

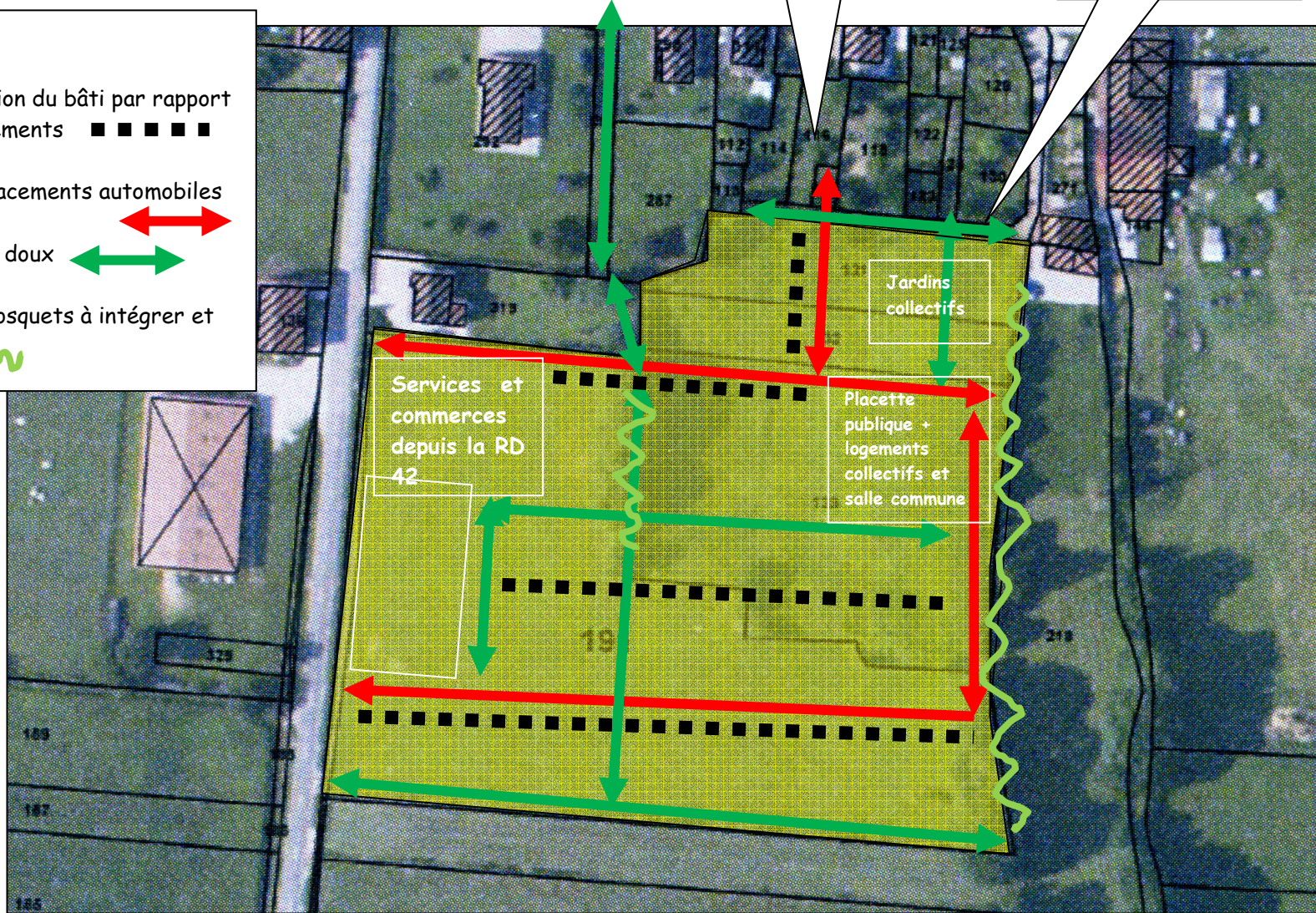
Maillage viaire : déplacements automobiles

Déplacements modes doux

Exemples de haies-bosquets à intégrer et préserver

Principe d'une continuité possible pour desservir la zone 2AU située au Nord

Chemin piéton à préserver pour sa qualité paysagère



Déplacements - Maîtriser l'usage et la place de la voiture :

- * Développer un maillage sécurisé pour les modes doux permettant des accès directs vers le bourg
- * Concevoir un schéma de voirie assurant, à terme, un bouclage complet du nouveau quartier sans voies en impasse
- * Sécuriser les entrées et sorties sur le site
- * Limiter les vitesses des circulations automobiles
- * Offrir des capacités de stationnement public à proximité de la place et le long des voiries périphériques en alternance avec des îlots végétalisés.

Valoriser la trame verte locale et s'insérer dans la palette végétale existante :

- Préservation du réseau de haies
- Préservation des jardins et création de jardins partagés comme transition avec le bourg
- Création d'une trame verte soulignant la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales
- Choix d'espèces végétales locales
- Conduite écologique des jardins partagés.

Préservation des valeurs urbaines, architecturales et paysagères associées au bourg rural et à la vue sur les reliefs :

- * Mettre en valeur les vues les plus valorisantes, notamment sur les coteaux du Revermont
- * Végétaliser les voies et espaces publics
- * Une densité de bâti préservant des placettes et petits espaces publics ou collectifs au sein du tissu urbain
- * Concevoir des espaces paysagers publics structurants et à fonctions multiples
- * Créer une entrée de ville valorisante par un front bâti maîtrisé et qualitatif
- * Respecter une typologie d'habitat permettant une transition avec les habitations riveraines.

Valoriser le potentiel bioclimatique du site par une insertion climatique des bâtiments et promouvoir le droit au soleil pour tous :

- Choix de gabarits compacts (limitation des déperditions énergétiques, des effets de turbulence des vents et des ombres portées).
 - ✓ Travail sur une double exposition des logements pour exploiter le soleil et la ventilation naturelle
 - ✓ Recherche d'une solarisation passive des bâtiments pour les besoins de chauffage et d'un éclairage naturel
- Limitation des ombrées portées du relief, entre les bâtiments, entre les bâtiments et la végétation (haies de haut jet)
- Implantation d'espèces arborescentes à feuilles caduques en éventuelles protection Sud et Ouest (confort été)
- Protection face aux vents dominants, sud/nord (espaces extérieurs protégés par du bâti ou un écran ponctuel de végétation)
- Performance énergétique des bâtiments à atteindre calée sur la RT2012
- Promouvoir les énergies renouvelables.

Maîtriser les pollutions afin de préserver la ressource en eau et le cours d'eau situé en aval de l'aménagement :

Séparation de la collecte des eaux pluviales de celle des eaux usées et raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement pour traitement à la STEP.

Gérer les épisodes pluvieux sans accentuer le risque d'inondation et les dysfonctionnements existants

- Gérer de front le rétablissement des écoulements du bassin versant naturel avec la gestion des eaux pluviales issues du projet d'aménagement.
- Limiter le débit de fuite (15l/s/ha) et tenir compte des possibilités limitées d'infiltration
- Privilégier une gestion à ciel ouvert des écoulements
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées notamment par le choix de revêtements poreux, la végétalisation des espaces : 30% de surface imperméabilisée, traitement des parkings en revêtement perméable, toitures végétalisées sur l'intermédiaire et le collectif.
- Privilégier le fonctionnement gravitaire pour la gestion des eaux pluviales
- Limiter les emprises d'ouvrage sur les parcelles privatives et privilégier une gestion publique des ouvrages de rétention.

Réduire à la source la production de déchets et poursuivre les efforts en matière de collecte sélective :

- Valoriser sur place les déchets organiques
- Réserver un espace dans chaque logements pour le tri des déchets
- Etudier la mise en place d'un point d'apport volontaire dans le quartier enterré

Limiter les nuisances et la consommation foncière liées à la collecte sélective :

Organisation de la collecte des déchets en points de regroupement.

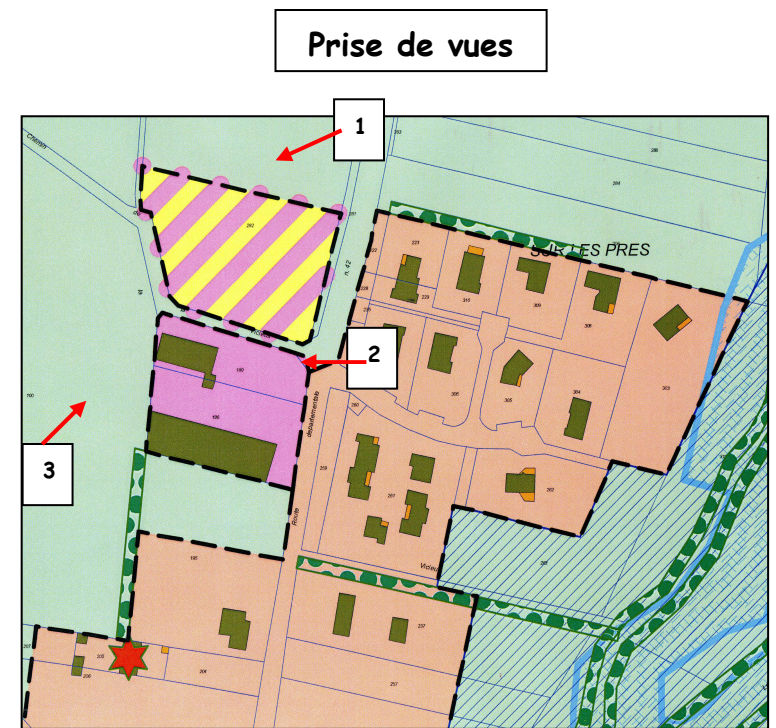
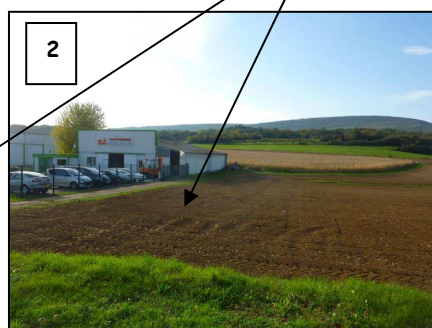
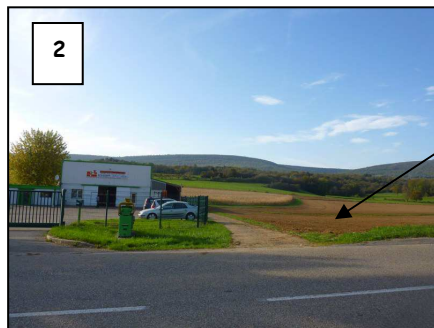
Répondre aux besoins particuliers de la population :

- Développer des espaces de lien social
- Offrir des logements adaptés aux personnes âgées
- Permettre le développement d'un projet d'habitat participatif
- Garder une proportion d'au moins 40% de logements locatifs

La zone d'activités économiques (zone 2 AUx : 4 294 m² (calcul Editop))



Extension de la zone



Entrée Nord du village



Etat initial de la zone :

✓ Localisation de la zone

Entrée Nord du village, au bord de la RD 42 (Ouest).

✓ La géographie physique du site

Espace plat mais en surplomb dans la partie Sud
Bief du Vicieux au Nord de la zone mais sans impact sur la zone

✓ L'environnement bâti immédiat

Au Sud : 1 entreprise installée depuis les années 1990
A l'Est, de l'autre côté de la RD 42 : des quartiers d'habitation (opération Dynacité années 2000).

✓ L'environnement végétal

Parcelles agricoles cultivées : céréales (deux exploitants extérieurs à la commune).
Absence d'éléments boisés : pas de haies au sein de la zone, pas de bosquets.

✓ Le maillage viaire/la desserte

Secteur situé au bord de la RD 42, accessible par un chemin communal qui longe l'entreprise existante et qui mène aux terres agricoles. L'entreprise existante a sa propre entrée directe sur la RD 42.

✓ Le foncier

Parcelles privées.

✓ La desserte par les réseaux

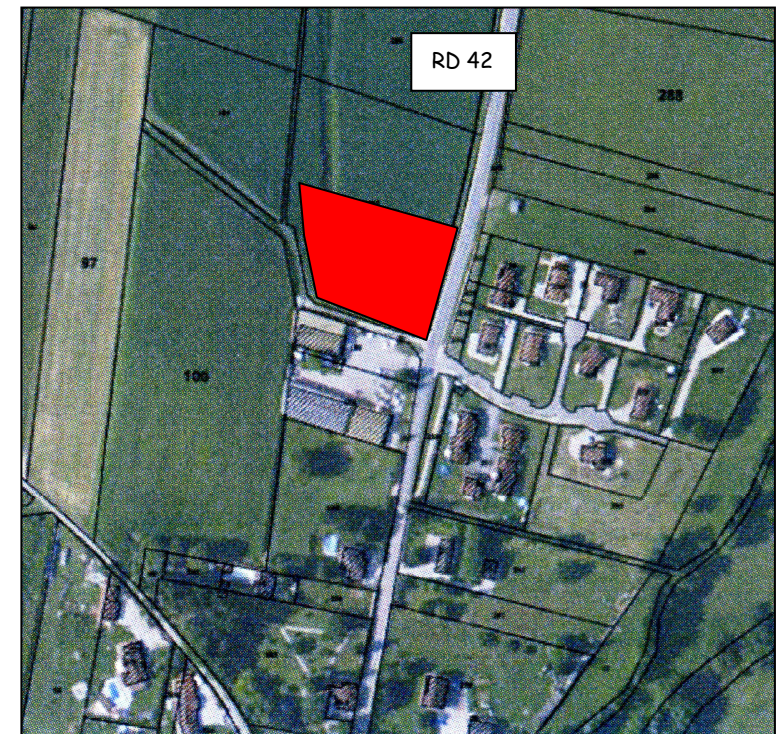
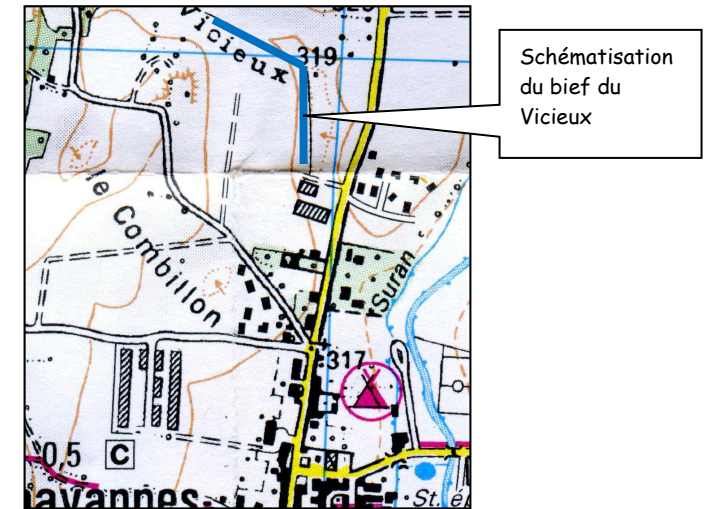
Eau potable et assainissement sur la RD 42, mais insuffisants (besoin d'une pompe de relevage).

✓ Les vues

Sur le site : Site très visible depuis la RD 42 (enjeu de qualité en entrée de village).
Depuis la zone : Vues circulaires, très dégagées (Revermont, espaces agricoles, village au Sud).

✓ Le paysage actuel

Espace agricole vierge ouvert, bâtiments d'activités et abords hétéroclites :
disparité de clôtures sans végétations, vue sur zone de stockages, ...



Principes à respecter :

✓ La qualité urbaine et des paysages, la qualité architecturale

Enjeu : Importance du traitement de la zone positionnée en entrée de village. Ce nouveau quartier ne doit pas dénaturer l'entrée du village mais lui apporter au contraire une valeur ajoutée.

➤ Les architectures doivent être soignées. Les teintes des façades doivent être à dominante sombre et une unité doit être recherchée dans l'ensemble de la zone.

- Les constructions sont à intégrer dans un ensemble paysager. Importance :
- * du traitement de l'entrée dans la zone
 - * des limites de l'opération (franges agricoles) avec des plantations
 - * des clôtures homogènes (mailles régulières et couleurs de teintes vert foncé identiques)
 - * des abords des voies internes (1 cheminement piéton latéral d'un côté de la voie et une bande d'1,5 m plantée de part et d'autre)
 - * des marges de recul pelousées
 - * des espaces de stationnement plantés.

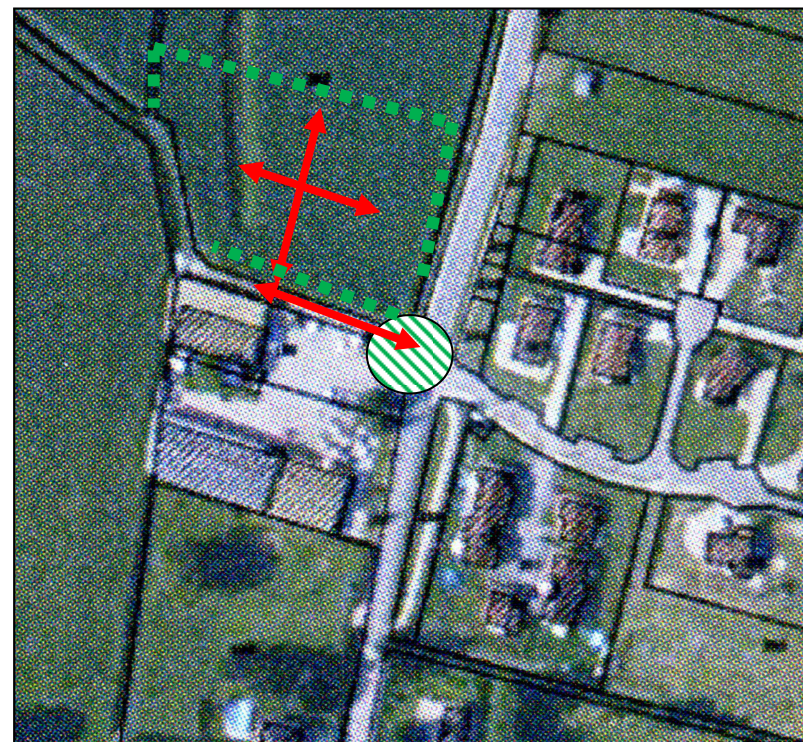
Précisions le long de la RD 42 : une charmille (comme le lotissement voisin) en limite de propriété cessible permettrait d'intégrer une clôture (en retrait obligatoire d'1 mètre). Quelques arbres de haut jet à feuillages caducs (ni pin, ni sapin) en retrait de 2 mètres créeraient alors un premier plan avec le sentiment que l'activité puis les quelques propriétés de cette séquence d'entrée Nord, font partie d'un parc arboré.

✓ Les accès, la desserte, la sécurité

Un seul accès est à envisager depuis la RD 42, en aménageant le chemin rural existant. Un maillage interne est à créer. L'emprise de ces voies doit être adaptée à l'importance de l'opération, sans largeurs disproportionnées.

✓ La prise en compte des nuisances

Les plantations des limites extérieures de la zone permettent de créer des zones tampons entre les futures entreprises et les quartiers environnants. Le zonage du PLU conserve en zone agricole les parcelles environnantes.



Légende :

Maillage viaire



Entrée à aménager



Haies à créer en limites de l'opération

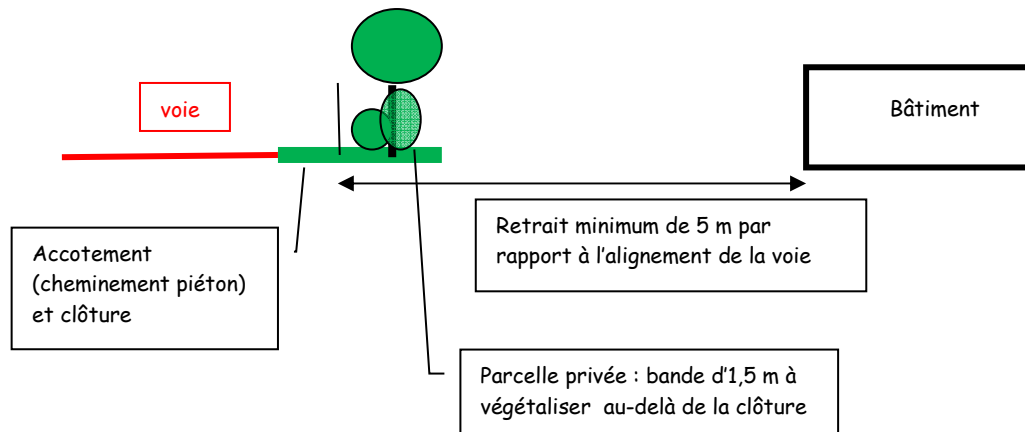


Détail sur les abords des rues : si bâtiment implanté à 5 m de l'alignement, bande végétalisée de 1,5 m

Une bande plantée d'1,5 m est à envisager le long des voies internes : derrière la clôture des entreprises, bande paysagée avec des arbres à haute tige et des arbustes d'essences locales, sans créer de rideaux opaques. Ces plantations accompagneront les constructions qui devront présenter de belles façades côté rue.

Avec (règlement du PLU) :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD	15 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Autres voies	5 m par rapport à l'alignement de la voie



Diversité et mixité de l'habitat

1 - Dans les opérations du Pré du Moulin :

❖ Diversité des logements dans la forme

Les opérations devront répondre aux besoins particuliers de la population. Elles devront respecter les principes suivants :

- Développer des espaces de lien social
- Offrir des logements adaptés aux personnes âgées
- Permettre le développement d'un projet d'habitat participatif

Les programmes de logements envisagés doivent offrir une variété de produits :

- * des logements individuels groupés et purs,
- * des logements collectifs.

Les tailles de logements doivent être diversifiées.

Les opérations doivent permettre une diversité intergénérationnelle (personnes âgées, ménages avec ou sans enfants).

Dans cette optique, le site travaillé avec un bailleur-social en 2014 pourrait offrir le panel de logements suivant :

- ✓ Dans la zone 1AU (phase A) : 6 logements collectifs (4 T2, et 2 T3, 1 salle de quartier), 7 logements individuels groupés, et 9 logements individuels libres, soit 22 au total.
- ✓ Dans la zone 2AU (phase B) : 6 logements collectifs (3 T2, et 3 T3), logements individuels groupés, et logements individuels libres, soit 13 au total.

❖ Logements locatifs aidés

L'article L 123-1-5-II-4 du code de l'urbanisme est utilisé et permet d'envisager un pourcentage de logements locatifs aidés à réaliser : **minimum de 40% de logements locatifs aidés dans ces opérations.**

L'utilisation de l'article L 123-1-5-II-4 est traduite sur le plan de zonage par une trame apposée sur les zones 1 AU et 2AU.

2 – Ailleurs dans le territoire de Chavannes-sur-Suran :

Les opérations devront respecter les principes suivants :

♣ Dans les zones U : minimum de 15% de logements locatifs aidés dans les opérations comprenant au moins trois logements en réhabilitation ou logement neuf

♣ Dans la zone 2AU de Corcelles : minimum de 15 %.

Pas d'obligation dans la zone 2AU inférieure à 2 800 m².