

**COMMUNE
D'ETREZ**

5

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
& DE PROGRAMMATION**

MODIFICATION DU PLU (A)

*NB : Ce document remplace le document n°5 du PLU, intitulé
« Orientations d'aménagement et de programmation »*

Plan Local d'Urbanisme :

- ☐ Approuvé le : 5 juin 2012
- ☐ Modification (A) le : 4 mars 2014

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

Les *orientations d'aménagement*, qui n'étaient que facultatives après la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (modifiant l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), sont remplacées depuis la loi Grenelle II par des *orientations d'aménagement et de programmation* qui présentent un caractère obligatoire pour ce qui concerne les zones d'urbanisation (1AU).

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est communal, les orientations d'aménagement et de programmation ne peuvent comprendre que des dispositions portant sur l'aménagement. Ces 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 ;
- * Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- * Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- * Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les orientations d'aménagement & de programmation sont opposables selon un principe de compatibilité (respect *de l'esprit* et non pas *de la règle* qui relève pour sa part de la conformité). Elles sont donc appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme.

Elles sont au nombre de 2 et sont localisées comme suit sur le Bourg :



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 1

LE PETIT BOSQUET *2,9 hectares*

(Simulation 3D du site)



1-Présentation

Le secteur nu constructible au lieu-dit « Champ Villain ». Le futur quartier du « Petit Bosquet » s'étend sur 2,9 hectares environ.

Il est classé 1AU au PLU (urbanisation possible immédiatement).

Il est situé au centre du village, et donc à proximité immédiate des commerces et des services, ainsi que des équipements majeurs de la commune (salle des fêtes et zone de sports et loisirs). L'emplacement est ainsi très nettement stratégique. La topographie est plane d'une manière générale, mais avec quelques accidents de terrain ponctuels (noues, levées de terre...).

Il convient de noter parmi les caractéristiques du site :

- la proximité avec la RD28 qui passe au Nord (3800 VP / jour en certains points de l'axe),
- les possibilités de liaison viaire et piétonne (notamment sur la RD28 au Nord mais aussi sur la voie communale passant au Sud),
- la présence d'éléments de paysage qui peuvent s'avérer structurants dans le développement du secteur (noues, arbres, haies...).

L'ensemble de ces éléments sont figurés sur le plan de composition général indiqué plus loin.

Vue depuis l'extrémité Sud-Ouest du site (parking de l'ancienne salle des fêtes)



Le secteur est délimité par :

- * Un secteur mixte habitat/activités/commerces/services à l'Ouest ;
- * Une zone d'habitat pavillonnaire à l'Est ;
- * Une zone dédiée aux sports et aux loisirs au Sud ;
- * La RD28 au Nord avec des habitations plus ou moins groupées.

À noter que 2 constructions massives aux formes et volumes rappelant les caractéristiques de fermes bressanes sont à proximité du site (l'une au Nord et l'autre au Sud du site). Ces éléments ont une importance toute particulière dans l'aménagement du secteur.

2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage principal d'habitation, mais aussi, le cas échéant, des activités qui peuvent être le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas une source de nuisances.

La (ou les) opération(s) devra(ont) respecter les principes d'aménagement et l'esprit des dispositions qui vont suivre.

La commune étant propriétaire des terrains, des études urbaines et architecturales vont être menées venant compléter la première approche de la zone à urbaniser effectuée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2012. Ces études amènent la commune à intégrer des dispositions nouvelles ou à venir préciser des éléments de programmation dans la présente orientation d'aménagement.

3-Dispositions spéciales :

Voirie

Le projet devra hiérarchiser les voies de circulation routière et les dessertes douces. Certains itinéraires semblent prioritaires à développer et doivent être réalisés à minima. Les dessertes secondaires et les autres dessertes plus confidentielles doivent s'articuler par rapport à ce réseau principal.

La zone sera desservie par un réseau viaire principal dont le débouché s'effectuera sur la RD28 au Nord de la zone. Cet accès devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'une plateforme double-sens accompagnée de voies de circulations piétonnes, d'aménagements paysagers et, le cas échéant, de places de stationnement. Cette desserte proposera un bouclage avec la voie communale passant au Sud, au mieux au niveau du petit rond-point de la salle des fêtes.

Une desserte secondaire pourra permettre de raccorder les opérations de construction à ce réseau principal. Ces voies secondaires devront être calibrées selon la taille des opérations à desservir.

Il convient de limiter au maximum le nombre des accès au réseau routier, qu'il soit départemental ou communal.

Cheminements doux

Le quartier à créer proposera des cheminements doux permettant de relier le cœur du village. Un itinéraire est à prévoir du Nord au Sud de la zone en direction des commerces et services du centre, mais aussi des zones de loisirs situées au Sud.

D'autres cheminements devront être intégrés à la réflexion sur le développement du secteur dans le but de renforcer l'attractivité du centre village. Cette réflexion pourra être opérée en particulier pour relier le quartier aux autres quartiers environnants.

Les emprises réservées aux cheminements doux et la qualité des bandes de roulement devront être déterminées en tenant compte des usages et résulter d'une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg.

Type d'habitat

Les habitations seront constituées de constructions de typologies diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes ou jumelées, logements intermédiaires, maisons en bande et/ou petits collectifs... Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser à minima 25% de logements sociaux pour chaque programme ou sur l'ensemble du secteur.

Le secteur proposera une densité moyenne de près de 16 logements par hectare, soit près de 45 logements à construire au minimum. Une réflexion architecturale et paysagère devra être produite pour préserver l'intimité de chacune des constructions.

Des densités différentes pourront être proposées localement pour favoriser une mixité dans l'offre de logements.

Espaces libres communs

Des espaces libres communs aux lots devront être prévu à hauteur de ce que prévoit le règlement d'urbanisme (soit 10% de la surface du tènement).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

Stationnement

Des poches de stationnement de 15 places environ sont à réserver sur la zone en complément du parking des Maronniers localisé au sud du site.

Gestion des eaux pluviales

Bien que les eaux pluviales soient collectées et dirigées vers le Sud du Bourg via un aménagement qui reste à réaliser (projet de bassin de rétention au lieu-dit « Vies de Bourg »), les eaux de ruissellement pourront faire l'objet d'un stockage sur site si leur infiltration s'avère difficile (après étude études de sol et géotechnique) ou si l'impact étudié au titre de la loi sur l'eau l'y oblige..

Les parties basses de la zone pourront recueillir des espaces de stockage des eaux pluviales. Ils devront cependant réunir les conditions suivantes :

- ils devront être réalisés avec des aménagements doux (enherbement, pente douce non supérieure à 3/1) ;
- ils devront être paysagers (plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- ils devront être ouverts au public (pas de clôtures, pas de cuve étanche bétonnée ou bâchée...) ;
- les eaux ne devront pas être stagnantes en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux. Les noues paysagères présentes sur le site peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écroulement des eaux de ruissellement.

Gestion des déchets

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers. Il ne sera pas créé plus de 3 emplacements de ce type sur l'ensemble du secteur.

Végétalisation et traitement paysager

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. Les abords de voirie et les cheminements devront faire l'objet d'un traitement végétal et pas uniquement minéral. La séparation des usages par des bandes enherbées et par une végétation rampante et/ou un traitement minéral ne réclamant que peu d'entretien (type pouzzolane) doit être privilégié.

Les limites de zones qui sont en contact avec des constructions existantes doivent être aussi traitées avec diverses strates végétales. L'utilisation de végétaux d'essence locale est préconisée.

Les plantations existantes et repérées au plan doivent être conservées et mises en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur.

4-Principes de composition générale :

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes et traduites dans le plan de composition générale suivant.



Légende

-  Desserte viaire principale / secondaire à réaliser
-  Itinéraires piétons existants ou liaisons à réaliser
-  Arbres isolés à conserver / Alignement d'arbres ou haie à créer
-  Bassin de rétention paysager sur point bas du site et fil d'eau (type noue à privilégier)
-  Poches de stationnement
-  Intégration d'éléments bâtis existants

"Le Petit Bosquet" > 2,9 ha

Objectifs de construction :

- 16 log./ha soit 45 logements sur la zone
- 25% de logements sociaux

0 100 m

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 2

LE VILLAGE

1,6 hectare

(Simulation 3D du site)



1-Présentation

Le secteur nu constructible du « Village » s'étend sur 1,6 hectares environ.

Il est classé 1AU au PLU (urbanisation possible immédiatement).

Il est situé au centre du village, et donc à proximité immédiate des commerces et des services, et non loin d'équipements majeurs de la commune (tels que salle des fêtes et zone de sports et loisirs). L'emplacement est ainsi très nettement stratégique. La topographie est plane d'une manière générale.

Il convient de noter parmi les caractéristiques du site :

- les possibilités de liaison viaire et piétonne (notamment depuis le lotissement des Chênes avec la possibilité d'opérer un bouclage avec la Route de Cras/R. passant à l'Ouest) ;
- la présence d'éléments de paysage qui peuvent s'avérer structurants dans le développement du secteur (arbres, haies...).

L'ensemble de ces éléments sont figurés sur le plan de composition général indiqué plus loin.

Vue depuis l'extrémité Sud-Ouest du site (parking de l'ancienne salle des fêtes)



Le secteur est délimité par :

- * Un secteur mixte habitat/activités/commerces/services au Nord (centre du village) ;
- * Une zone d'habitat pavillonnaire au Sud et à l'Est (Lotissement des Chênes notamment) ;
- * Une zone où l'habitat est moins dense à l'Ouest, avec le passage de la route de Cras/R.

On note la présence de végétaux (haies, arbres, vergers...) qui marquent fortement le paysage.

2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage principal d'habitation, mais aussi, le cas échéant, des activités qui peuvent être le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas une source de nuisances.

La (ou les) opération(s) devra(ont) respecter les principes d'aménagement et l'esprit des dispositions qui vont suivre.

La commune n'étant pas propriétaire des terrains, il peut être considéré qu'il s'agit ici d'un cahier des charges à l'attention des aménageurs futurs.

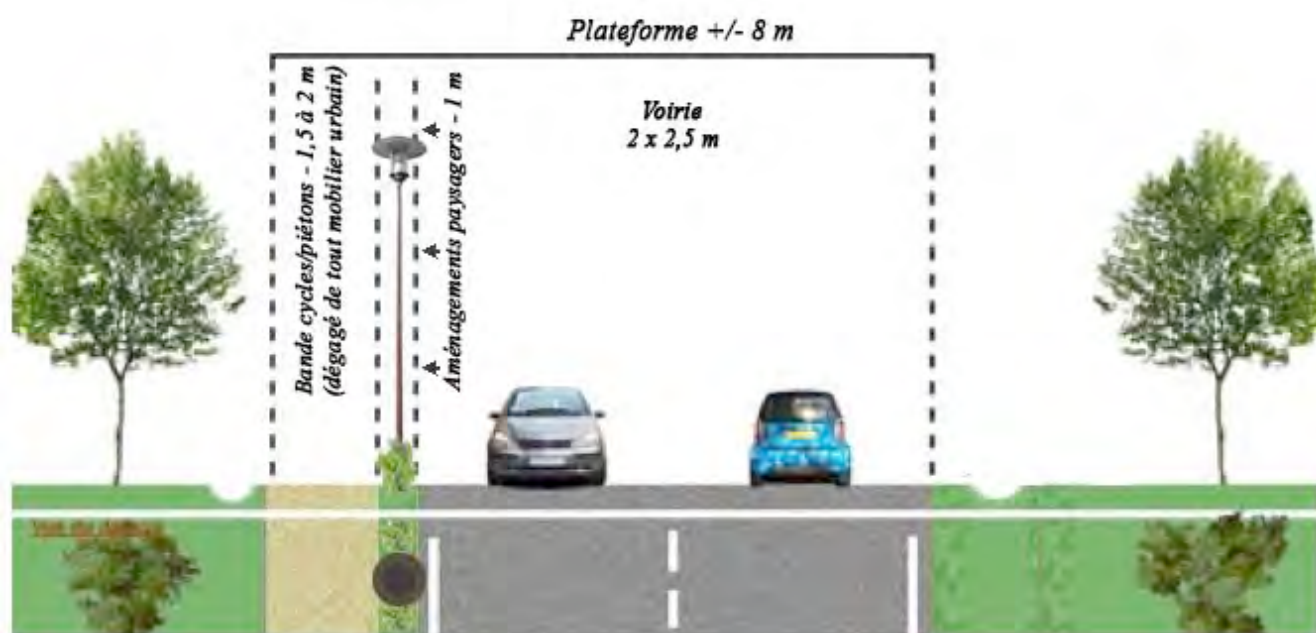
3-Dispositions spéciales :

Voirie

Le projet devra hiérarchiser les voies de circulation routière et les dessertes douces. Certains itinéraires semblent prioritaires à développer et doivent être réalisés a minima. Les dessertes secondaires et les autres dessertes plus confidentielles doivent s'articuler par rapport à ce réseau principal.

La zone sera desservie par un réseau viaire principal dont le débouché s'effectuera sur la route de Cras/R. à l'Ouest de la zone. Cet accès devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'une plateforme double-sens accompagnée d'une voie de circulation piétonne, d'aménagements paysagers et, le cas échéant, de places de stationnement. Cette desserte irriguera les terrains situés sur la partie Ouest du secteur.

Cette voie d'accès devra ainsi proposer les caractéristiques suivantes :



Pour les terrains situés plus à l'Est, la desserte pourra prendre pied sur la voie du lotissement des Chênes. La municipalité ne souhaite pas de bouclage entre ces 2 voies, hormis par un maillage piéton.

Les éventuelles voies secondaires devront être calibrées selon la taille des opérations à desservir.

Cheminements doux

Le quartier à créer proposera des cheminements doux permettant de relier le cœur du village. L'itinéraire principal à prévoir sera d'axe Nord-Sud, en direction des commerces et services du centre.

D'autres cheminements devront être intégrés à la réflexion sur le développement du secteur dans le but de renforcer l'attractivité du centre village et de favoriser les déplacements doux. Une continuité piétonne entre le lotissement des Chênes et la route de Cras-sur-Reyssouze est à opérer, sur un axe Est-Ouest.

Une réflexion globale est à opérer en particulier pour relier le quartier aux autres quartiers environnants.

Les emprises réservées aux cheminements doux et la qualité des bandes de roulement devront être déterminées en tenant compte des usages et résulter d'une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg.

Type d'habitat

Les habitations seront constituées de constructions de typologies diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes ou jumelées, maisons en bande, et -pourquoi pas- petit collectif, logements intermédiaires... Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser a minima 20% de logements sociaux pour chaque programme ou sur l'ensemble du secteur.

Le secteur proposera une densité moyenne de près de 10 logements par hectare, soit près de 16 logements à construire au minimum. Une réflexion architecturale et paysagère devra être produite pour préserver l'intimité de chacune des constructions.

Des densités différentes pourront être proposées pour favoriser une mixité dans l'offre de logements.

Espaces libres communs

Des espaces libres communs aux lots devront être prévu à hauteur de ce que prévoit le règlement d'urbanisme (soit 10% de la surface du tènement).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

Gestion des eaux pluviales

Bien qu'une solution est à l'étude plus au Sud-Est pour recueillir les eaux pluviales du Sud du Bourg (au lieu-dit « Vies de Bourg »), les eaux de ruissellement pourront faire l'objet d'un stockage sur site si l'impact étudié au titre de la loi sur l'eau l'y oblige.

Les espaces de stockage des eaux pluviales devront réunir les conditions suivantes :

- ils devront être réalisés avec des aménagements doux (enherbement, pente douce non supérieure à 3/1) ;
- ils devront être paysagers (plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- ils devront être ouverts au public (pas de clôtures, pas de cuve étanche bétonnée ou bâchée...) ;
- les eaux ne devront pas être stagnantes en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux.

Gestion des déchets

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers. Il ne sera pas créé plus d'un emplacement de ce type sur l'ensemble du secteur. Idéalement, cet emplacement sera situé à l'Ouest de la zone, aux abords de la route de Cras-sur-Reyssouze.

Végétalisation et traitement paysager

La végétation joue un rôle important sur un plan paysager, d'autant qu'on note sur site la présence de nombreux éléments végétaux. L'interface entre le nouveau quartier et les constructions alentours doit être traitée avec soin.

La végétalisation interne doit aussi faire l'objet d'une attention particulière. Les abords de voirie et les cheminements devront notamment faire l'objet d'un traitement végétal et pas uniquement minéral. La séparation des usages par des bandes enherbées et par une végétation rampante et/ou un traitement minéral ne réclamant que peu d'entretien (type pouzzolane) doit être privilégié.

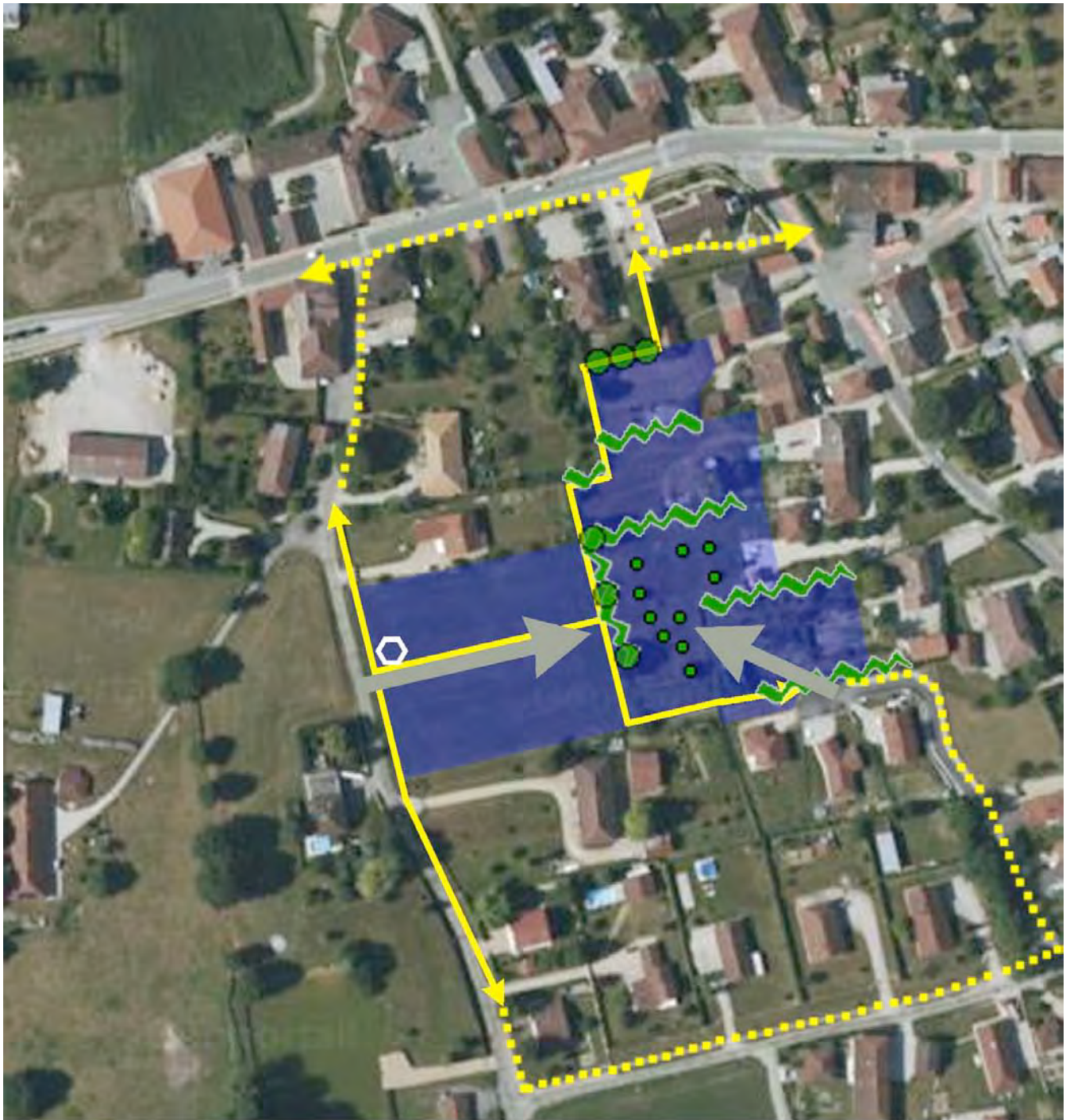
Les limites de zones qui sont en contact avec des constructions existantes doivent être aussi traitées avec diverses strates végétales. L'utilisation de végétaux d'essence locale est préconisée.

Les plantations existantes et repérées au plan doivent être conservées et mises en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur.

4-Principes de composition générale :

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes et traduites dans le plan de composition générale suivant.

(voir page suivante)



" Le Village " > 1,6 ha

Objectifs de construction :

- 10 log./ha soit 16 logements sur la zone
- 20% de logements sociaux



Légende

- Desserte viaire principale à réaliser
- Itinéraires piétons existants
- Continuité piétonne à prévoir
- Plateforme de stockage des ordures ménagères
- Maintien du maillage vert du site (haie, arbres...)