

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE D'ORDONNAZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

Vu pour rester annexé à la délibération du
Le maire,
Laurent Reymond-Babolat

POS révisé le 12 mai 2000
Révision simplifiée le 13 octobre 2009
POS caduc le 27 mars 2017

PLU approuvé le



Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme*
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com

BIO INSIGHT
URBANISME

3 rue de Bonald 69007 Lyon
téléphone/fax 04 72 74 03 99
contact@bioinsight.fr

Article L151-6 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

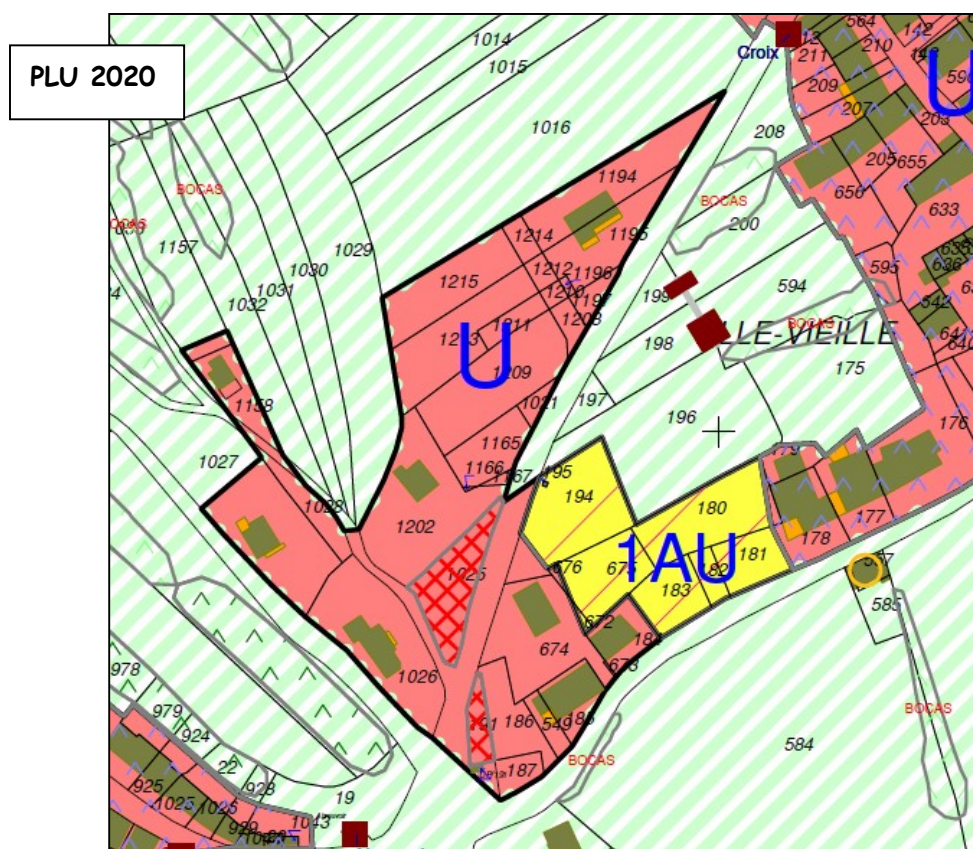
Lien avec le zonage 1AU - Article R 151-20 du code de l'urbanisme :

Dans les zones à urbaniser, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) proposée regroupe des principes à respecter.

L'étude détaillée de la zone incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable désiré par le (ou les) propriétaire foncier, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement ...).
Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec l'OAP du PLU.

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne la zone 1AU. Cette zone se situe dans le prolongement Sud de La Ville-Vieille, et fait jonction entre les quartiers du Champ, de Charveyron et de La Ville-Vieille, dans la partie centrale d'Ordonnaz.



Cette OAP résulte d'une réflexion menée en amont avec le CAUE de l'Ain.

Contexte de la zone 1AU :

Surface :

Sa superficie est de 3 130 m².

Foncier :

Les parcelles appartiennent à des propriétaires particuliers.

Contexte bâti :

Les quartiers voisins présentent originellement une architecture traditionnelle du Bugey, avec des bâtisses construites à l'alignement des voies ou en léger retrait (pignons ou façade principale) offrant des cours et jardins, avec des hauteurs R+1(+combles). Le quartier du Champ, de l'autre côté de la RD 32, s'est développé depuis les années 1980 par de l'habitat individuel et des organisation et forme urbaines différentes.



Environnement proche :

La zone 1AU est bordée par des habitations implantées le long des voiries, une zone « naturelle » (arborée) au Nord, et des constructions individuelles plus diffuses de l'autre côté de la RD 32.

Pendant l'élaboration du PLU, une construction individuelle a été autorisée dans la zone.

Après discussion pour une intégration dans le quartier, il a été convenu que la maison soit implantée en limite de propriété au Nord (débord de toiture d'au moins 50 cm en mur pignon afin de laisser un passage d'entretien et de rester en cohérence avec le bâti alentour).

Ceci permet de libérer davantage d'espace au Sud (espace de jardin privilégié), et éventuellement au long terme, de créer une 2ème parcelle à construire dans le cadre de la réflexion d'aménagement du secteur.



Construction réalisée pendant l'étude du PLU

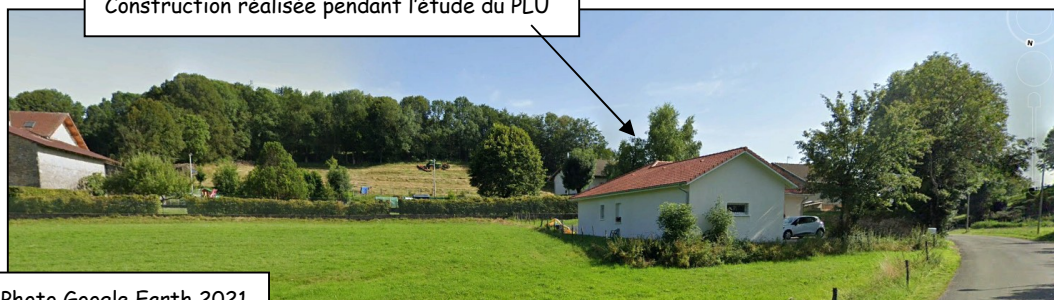


Photo Google Earth 2021

Desserte actuelle de la zone

Bordée par la rue du Charveyron, l'accès peut être conçu à partir de cette voie.

La nouvelle construction prend accès sur la RD32 (route du Col de Portes). Il n'est plus possible d'envisager une traversante de la zone avec cette réalisation.





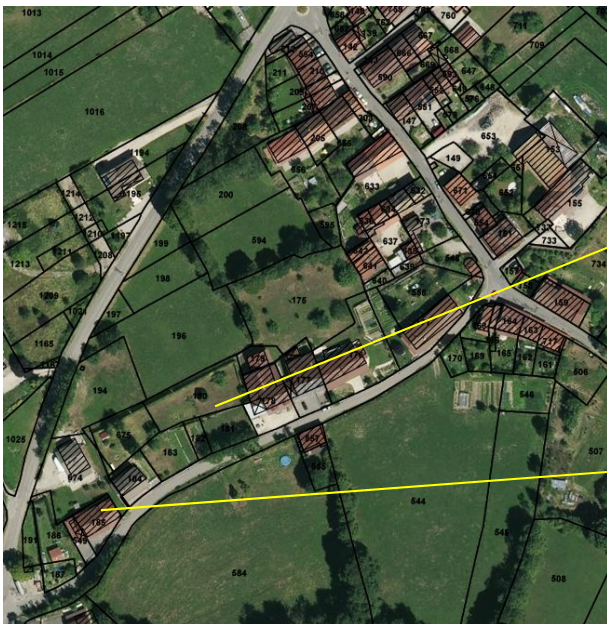
Importance du réseau de haies à proximité



Jardins à l'arrière des maisons de la Ville-Vieille



Rue du Charveyron



La rue du Charveyron est marquée par un alignement de maisons implantées en observant un petit recul (permet une cour) et avec des jardins latéraux ou non. Voir photos ci-avant.

La réflexion avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourrait conduire à envisager côté rue du Charveyron 3 logements au minimum en suivant :

- la même morphologie : alignement du bâti sur la rue et jardins à l'arrière, avec accès sur la rue. Sens de faitage identiques aux constructions existantes.
- les mêmes gabarits avec du R+1.

Enjeux de l'OAP :

L'orientation d'aménagement sert à exprimer des ambitions de qualité dans une démarche de réflexion globale et cohérente avec le village existant.

Cette démarche permet de donner des outils pour concevoir une intervention réfléchie, adaptée aux attentes à la fois réglementaires du SCoT (charte paysagère) mais aussi aux attentes des habitants, usagers et futurs habitants.

L'environnement bâti local offre des exemples intéressants d'adaptation au site dont il faut s'inspirer.

La réflexion permet d'estimer la capacité d'accueil, la densité de la zone notamment en nombre de logements, et de prendre en compte les dispositions importantes : accès, voirie, espace public, espaces verts, traitement des limites, stationnements, implantations et orientations des constructions...

En résumé :

- Ne pas « pasticher » le bâti ancien mais s'en inspirer pour respecter les traits de l'architecture existante et s'intégrer dans la trame bâtie,
- Donc tenir compte du bâti proche, de l'organisation des déplacements dans le village, etc ...

Les formes urbaines proposées et la trame viaire doivent s'inspirer du contexte pour s'intégrer dans le site.

Principes à retenir pour le schéma d'aménagement :

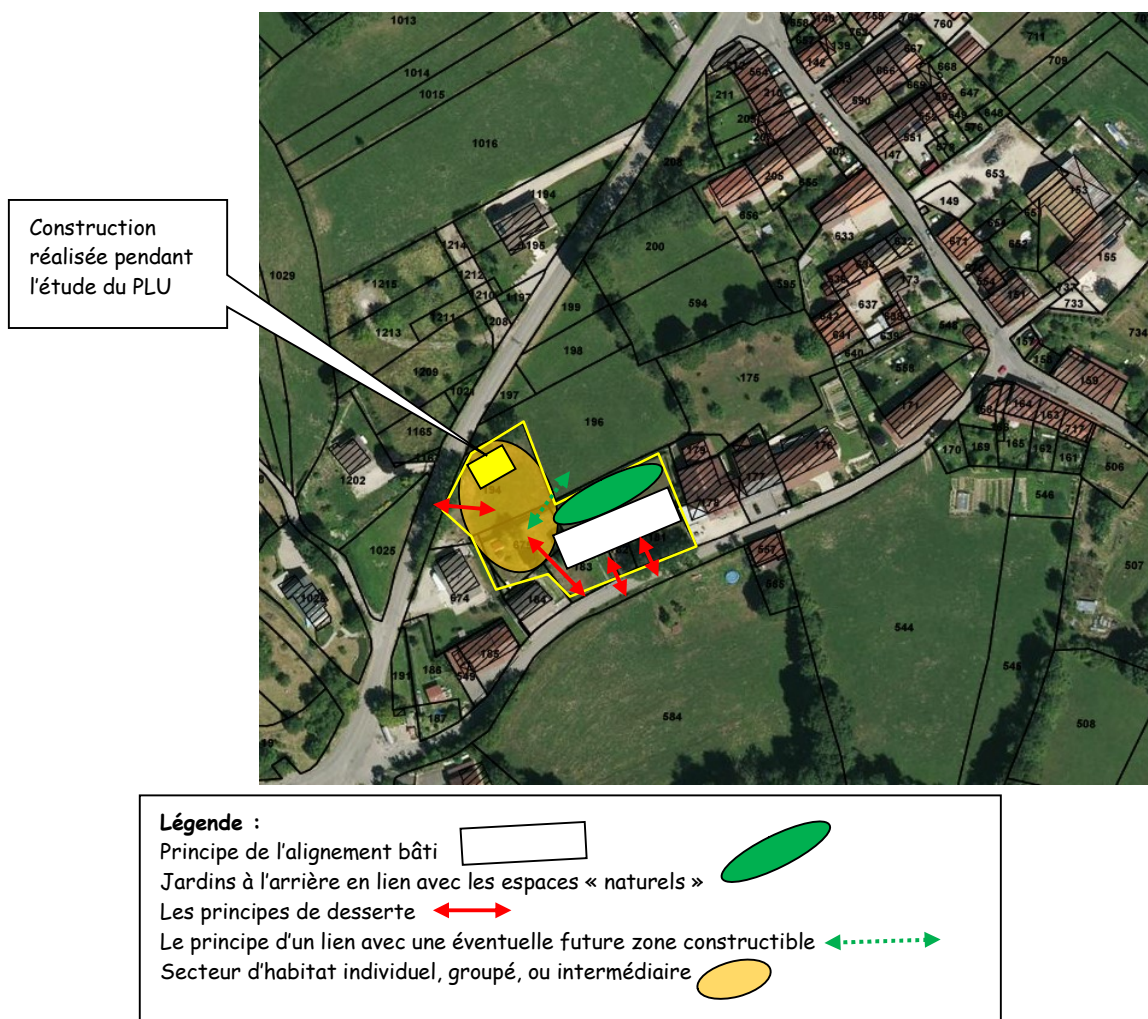
- Forme urbaine rue du Charveyron : poursuivre l'alignement bâti, continu et/ou discontinu, également en termes de hauteur, pour poursuivre la morphologie urbaine existante, avec un petit retrait le long de la rue. Envisager au moins 3 logements dans la nouvelle ligne bâtie.
- Côté RD 32 et au sein de la zone : du bâti individuel, individuel groupé, ou intermédiaire

Conserver une densité semblable à celle du quartier existant. Rendre possible une « densification douce » au fil du temps en positionnant le bâti de manière à pouvoir faire évoluer la constructibilité (voir ceci en fonction de la construction autorisée pendant l'étude du PLU, photo ci-contre avec vue depuis la RD32).



- Créer des jardins au sein de l'opération en lien avec la zone naturelle
- Des hauteurs R+1 en cohérence avec les hauteurs de la rue du Charveyron (décrochés possibles), et avec possibilités de RDC si besoin côté route du col de Portes (RD32)
- Afficher clairement un lien entre les opérations en cas d'extension du secteur bâti à l'avenir (ne pas bloquer ce lien par le bâti ou des aménagements)
- Des logements de taille plus réduite et groupés peuvent permettre du logement locatif aidé.

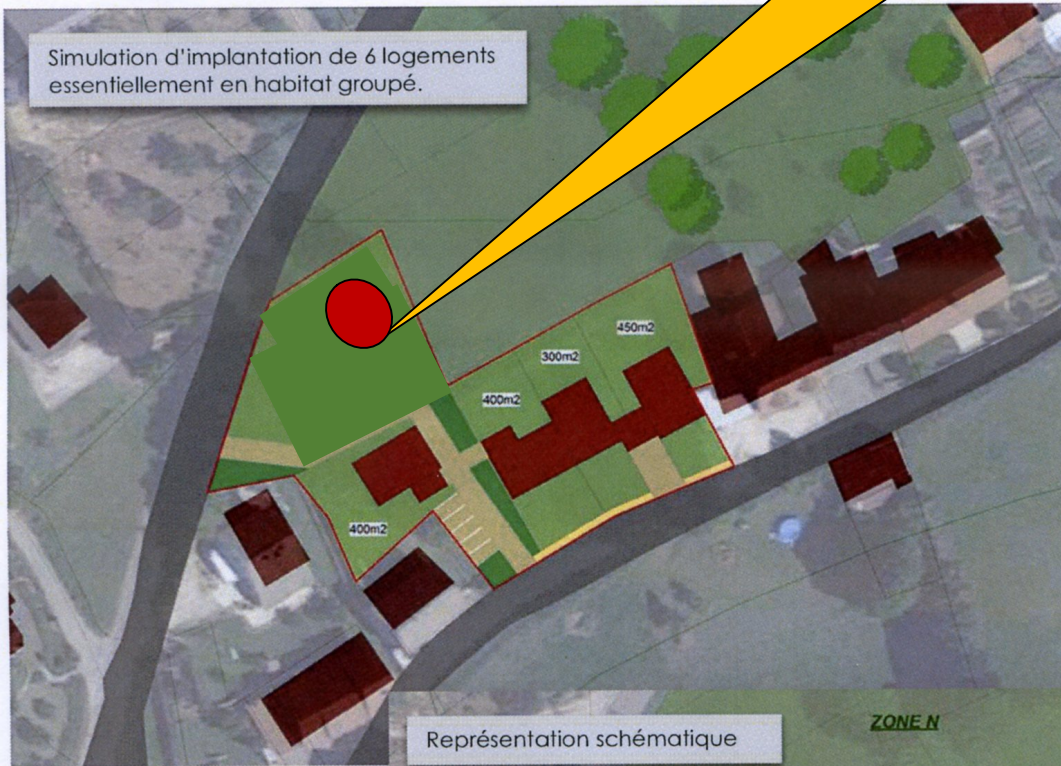
Schéma de principe :



Schémas du CAUE :

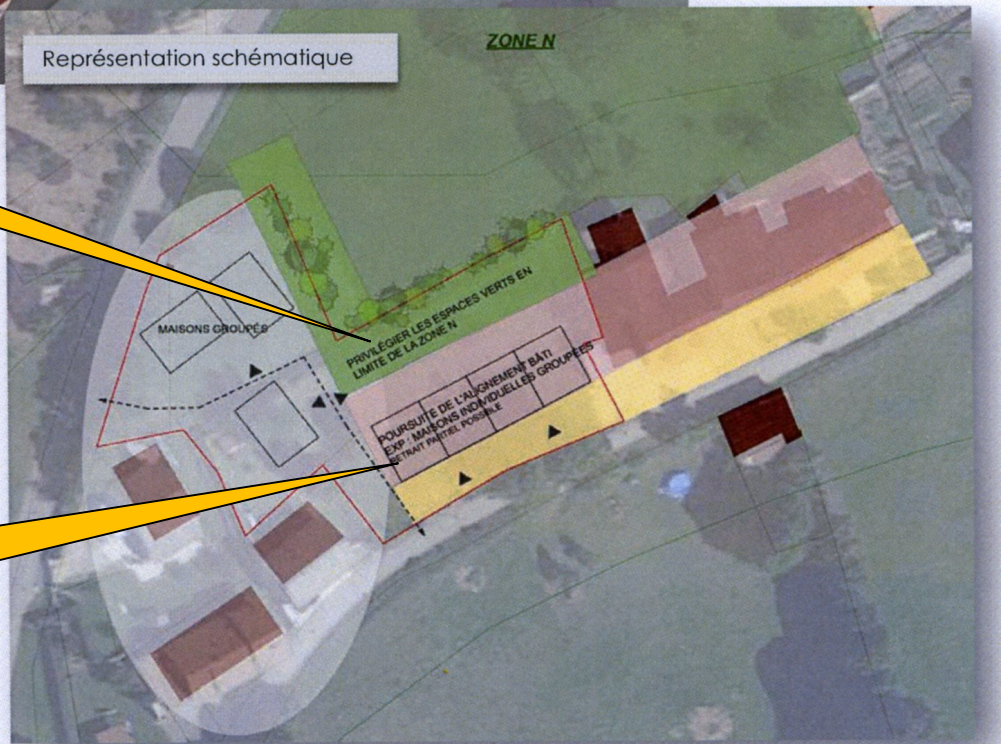
Indication schématique du logement individuel autorisé pendant l'étude du PLU. Une « densification douce » permettra-t-elle à terme un 2^e logement tel qu'envisagé en 1^{er} lieu par le CAUE ?

Simulation d'implantation de 6 logements essentiellement en habitat groupé.



Représentation schématique

Privilégier les espaces verts en limite de zone naturelle



Poursuite de l'alignement bâti. Par exemple, 4 maisons individuelles groupées, retrait partiel possible.

Principes en matière de performances énergétiques et environnementales :

❖ Des démarches innovantes (éco-quartiers, approche environnementale de l'urbanisme, valorisation des circuits courts pour les matériaux locaux ...) peuvent être initiées par la collectivité et les aménageurs.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et de la préservation du paysage, les aménageurs et pétitionnaires doivent privilégier une approche bioclimatique pour les futurs logements (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) : importance de l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) et de la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

Cette approche tendra à l'efficacité énergétique (économies d'énergies, réduction des dépenses de chauffage et de climatisation), tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti (préservation du paysage urbain), les nouvelles opérations et constructions peuvent introduire les dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables suivants :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

❖ A l'intérieur du tènement, les revêtements choisis doivent assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

❖ Trame verte :

- ♣ Il n'est autorisé que des essences locales.
- ♣ Il convient de privilégier des essences végétales peu consommatrices d'eau et peu exigeantes en intrants phytosanitaires.

❖ Si un éclairage des espaces communs (voirie, espace vert...) est prévu, il doit être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

❖ Dans le domaine de la gestion de la ressource en eau :

- Les logements doivent prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales permettant de stocker cette eau pour l'arrosage des jardins, espaces verts, etc ... et le nettoyage des surfaces extérieures.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) avec installation d'un double réseau d'eau, doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

❖ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter

une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.