

Commune de SAINT-ANDRE-SUR-VIEUX-JONC

Département de l'Ain

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION

2 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Document en date du 8 Juillet 2013

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire, M. Bernard QUIVET	PLU approuvé le :	2005
	Dernière modification approuvé le	7 Décembre 2010
Pour copie conforme, Le Maire, M. Bernard QUIVET	Modification approuvée le :	



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
SECTEUR CONCERNE PAR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
SECTEUR BOURG	8

PREAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y 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 prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

« 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, 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.

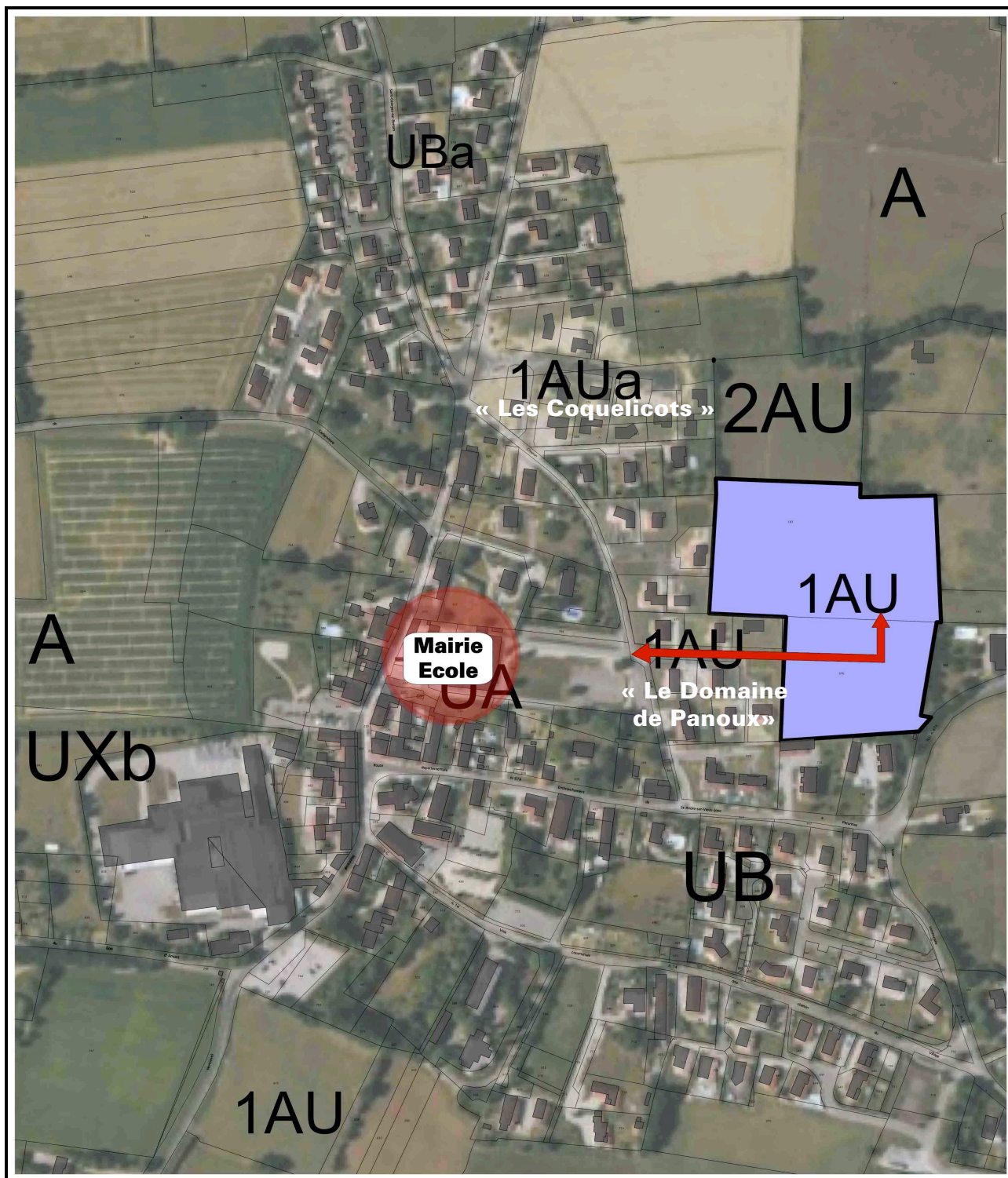
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement 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.».

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement dans et autour du centre-bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».

SECTEUR CONCERNE PAR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

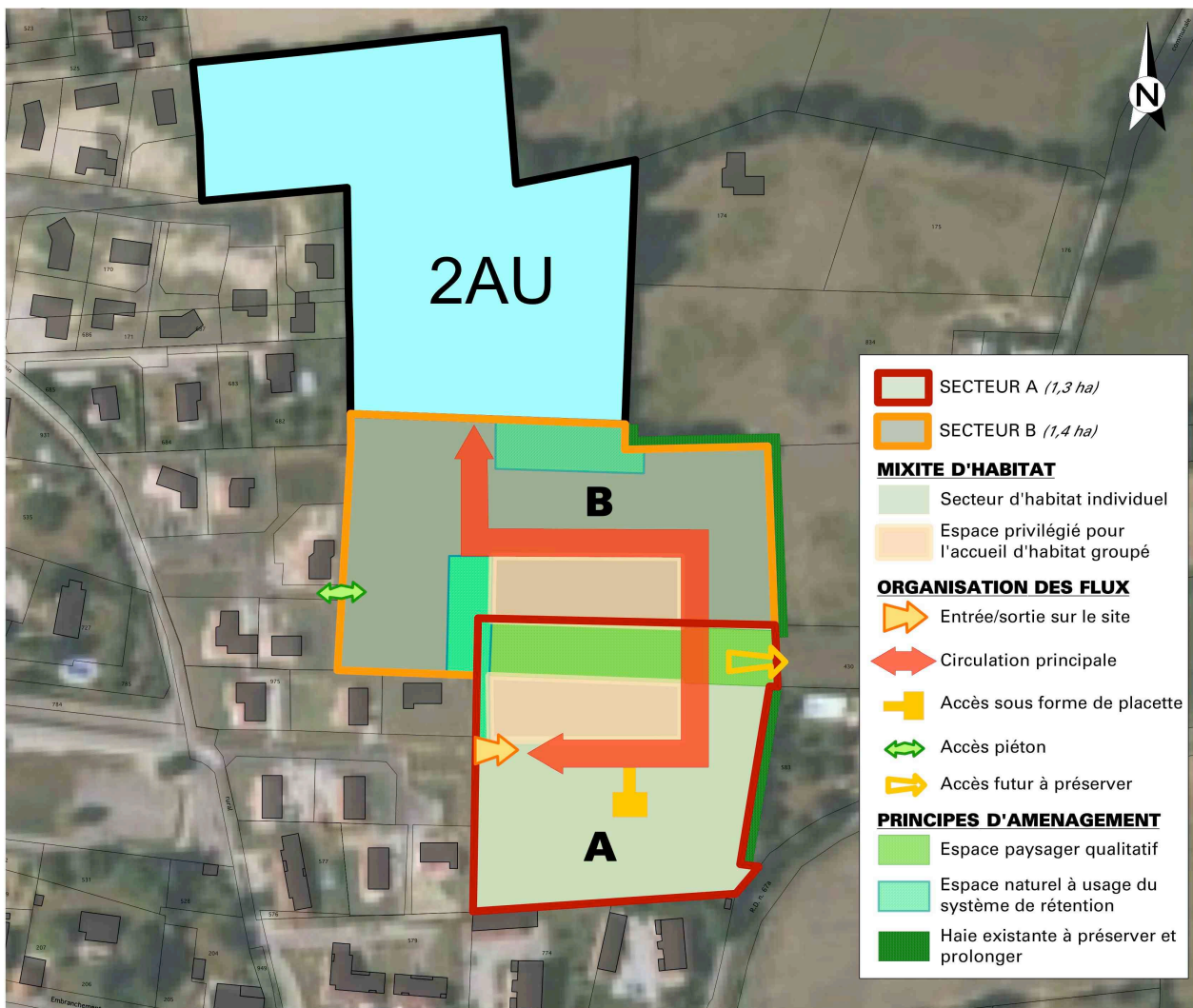


La zone 2 AU concernée par la modification est située à proximité du centre-bourg et en prolongement des deux lotissements : les Coquelicots et le Domaine de Panoux.

SECTEUR BOURG

Dans ce secteur d'une superficie total de 4,5 hectares, localisé en prolongement du centre-bourg, la commune souhaite permettre le développement de l'urbanisation sur seulement une partie, destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitation.

L'orientation d'aménagement et de programmation propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site. Il définit 2 secteurs (A et B) de couleurs différentes qui seront construit séparément.



Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur de la zone 1AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

a. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. Les cheminements d'eau et les exutoires existants sur le site sont respectés afin de créer un maillage sous forme de noues paysagères, servant d'armature à l'aménagement de la zone.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : Les bassins doivent pouvoir participer à des espaces collectifs de rencontre et de convivialité.

Objectif 2 – Traitement paysager

Obligation : Préservation de la haie existante en limite Est de la zone et prolongement de celle-ci afin de créer un véritable écran paysager.

Création d'une haie sur l'espace collectif qui assure la frontière entre la voirie principale et les limites de parcelle.

Recommandation : Privilégier l'utilisation d'espèces locales en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (liste non exhaustive) :

- pour la haie formant l'écran paysager à l'Est :
 - o Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun ;
 - o Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne ;
 - o Arbres fruitiers : cerisiers, pommiers, prunelier ;
 - o Etc.
- pour les haies sur l'espace collectif : les mêmes que précédent auxquels on peut ajouter :
 - o Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane, Chevreuille, Géranium botanique, Abélia, Deutzie, Photinia, Nandina domestica, Eglantier, etc.

Objectif 3 – Espace paysager de convivialité

Obligation : Création d'une zone tampon centrale formée d'un espace paysager qualitatif présentant une trame bocagère homogène. Une partie de cet espace doit prendre en compte des fonctions de rétention des eaux pluviales et l'ensemble doit être aménagé comme un espace de convivialité et de rencontre pour les habitants de la zone.

Recommandation : Privilégier l'utilisation d'espèces locales en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (liste non exhaustive) : cf. liste précédente.

b. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

Obligation : L'aménagement sera réalisé en deux phases :

- Le secteur A pourra être viabilisé et construit immédiatement
- Le secteur B pourra être viabilisé, mais les constructions ne seront autorisées dans ce secteur qu'à partir du 1^{er} Janvier 2016.

II. HABITAT

a. Privilégier des formes d'aménagement respectueuses du cadre bâti environnant actuel et futur

Objectif 1 – Respect des habitations existantes et traitement des vis à vis

Recommandation : L'aménagement doit tenir compte des ouvertures des habitations existantes et futures vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

b. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

La zone est destinée à accueillir des logements individuels avec un minimum de 20% de logements groupés.

Objectif 2 – Densité cible

Obligation : La densité devra à minima respecter la densité fixée par le SCOT qui correspond à un minimum de 10 logements/hectare.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

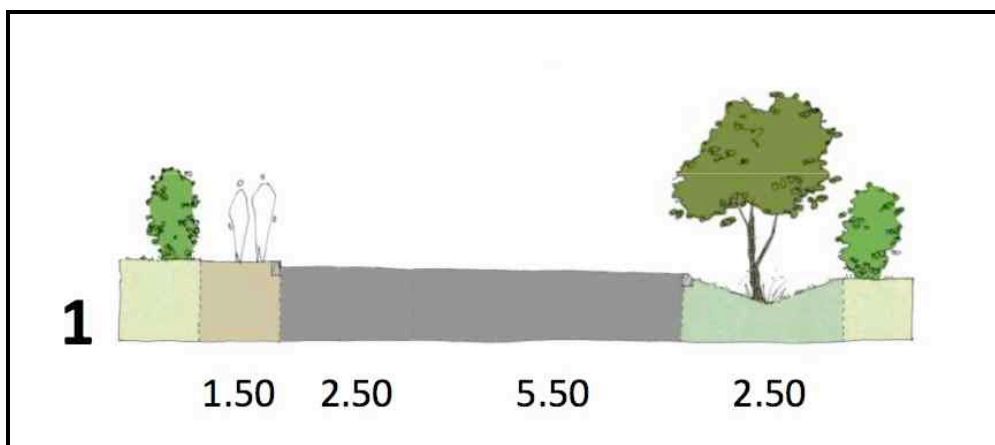
a. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte et hiérarchie des voies

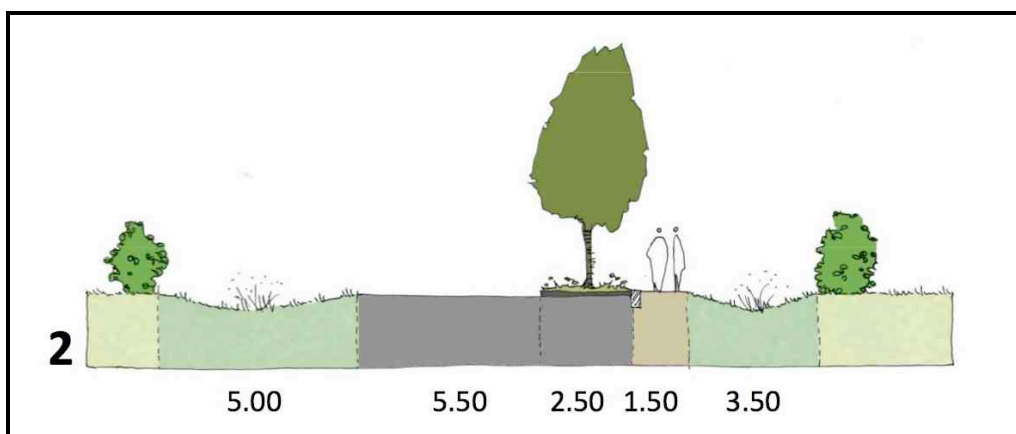
Obligation : Les accès à la zone se font par le lotissement « Le Domaine de Panoux ».

La voirie principale assure la desserte centrale de la zone et propose une largeur d’empreinte minimale de 12 mètres qui intègre une voie piétonne d’au moins 1,5 mètres de largeur. Le profil des voies pourra s’inspirer des profils suivants :

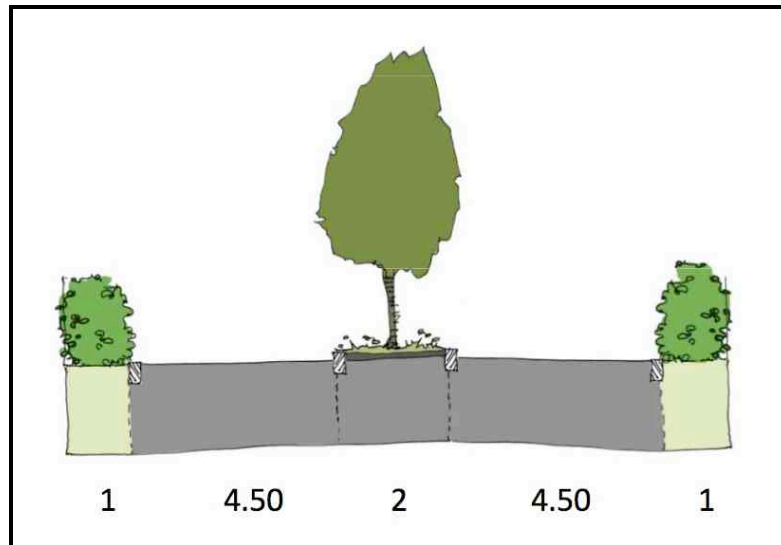
Profil n°1



Profil n°2



Les voies perpendiculaires, permettant les accès aux parcelles seront organisées à partir de la voie principale où sous la forme d'accès groupé. Au sud, dans le secteur A, les accès seront réalisés par le biais de placettes de retournement qualitative. Le profil de ces placettes pourra s'inspirer du profil suivant :



Objectif 2 – Prévoir un développement futur

Obligation : Un accès futur potentiel sera conservé à l'Est de la zone pour assurer une éventuelle liaison future.

b. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : L'opération devra prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Recommandation : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.

IV. ILLUSTRATION DE PRINCIPE

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.

