

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ST ETIENNE-SUR-CHALARONNE



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour	Approuvé le : 04 MAI 2016	Pour copie conforme
LE MAIRE,		
BERTHET LIOGIER CAULFUTY 41, boulevard Voltaire - 01000 Bourg-en-Bresse - Tel : 04.74.21.99.80 - Fax : 04.74.21.87.58 Email : contact.bourg@blc-ge.com		

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par l'article **L.123-1-4°** du code de l'urbanisme :

« 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, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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. [...] »

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

1. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur du Moine au Bourg

1.1 Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie totale d'environ 2.28 ha, se localise à proximité immédiate du Sud du bourg, sur la RD 75 (rue des Etangs), dans un espace résiduel au sein d'un secteur bâti (pavillonnaire récent et bâti plus ancien dense Au Moine), et à proximité d'espaces naturels constitués par le ruisseau du Bourg bordé de sa ripisylve. Il a été retenu pour la vocation d'habitat.

Cette orientation d'aménagement et de programmation est scindée en deux secteurs :

- un secteur Nord, d'une superficie d'environ 1.28 ha, faisant l'objet d'une zone 1AU, urbanisable à court terme, pour entre autre l'accueil de logements seniors (0.95 ha environ), au plus proche des services, commerces et équipements du centre-bourg ;
- un secteur Sud, d'une superficie d'environ 1.00 ha, faisant l'objet d'une zone 2AU, urbanisable à long terme, où les orientations sont proposées à titre indicatif, dans un souci de cohérence du projet global. Elles devront être précisées lors d'une procédure adaptée pour l'ouverture à l'urbanisation.

Le site fera donc l'objet de deux opérations à part entière. Pour la zone Nord, l'urbanisation se réalisera en bloc.

Les enjeux sont :

- d'assurer une connexion du secteur par des cheminements doux, avec le centre-bourg et avec le ruisseau, supports de promenades ;
- de limiter les accès sur la RD 75 et de garantir la sécurisation des déplacements ;
- d'assurer une certaine densité pour satisfaire aux objectifs de modération de la consommation d'espace ;
- d'assurer la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, chacun des deux secteurs respectera les objectifs définis par le SCoT en terme de densité (25 logements par ha à minima), de mixité sociale (20% de logements locatifs aidés par opération) et urbaine (moins de 50% d'individuel pur et plus de 30% de petit collectif).

1.2 Formes urbaines et composition de l'espace

Secteur Nord (zone 1AU) :

La zone 1AU est destinée à l'accueil principal d'une résidence seniors, exclusivement dédiée à des logements seniors et services associés, sous forme de logements collectifs. Elle met en œuvre un accès unique sur la RD75 (qui permettra également de desservir la zone 2AU d'urbanisation future). Un espace public pourra également y trouver place.

Le secteur permet d'accueillir jusqu'à une cinquantaine de logements seniors, avec une densité de l'ordre de 40 logements par ha (par rapport à la surface totale de la zone 1AU).

Au sein même de ce secteur, une certaine mixité sociale est assurée avec une servitude de mixité sociale prescrivant la réalisation de 20% de logements locatifs aidés au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme.

Secteur Sud (zone 2AU) :

Avec une densité de 25 logements par hectare, le secteur devrait permettre d'accueillir 25 logements à minima.

La zone 2AU est destinée à l'accueil de logements assurant une certaine mixité urbaine. Les orientations restent minimalistes sur ce secteur. Un bilan de satisfaction des logements permettra de définir la typologie des logements à accueillir en cohérence avec les prescriptions du SCoT (collectifs, individuels groupés, individuels purs...) et leur taille.

Au sein de ce secteur, une mixité sociale est attendue avec la réalisation de 40% de logements locatifs aidés, servitude instaurée au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme.

1.3 Trame viaire, stationnement et cheminements doux

L'accès principal à chacune des opérations (1AU/2AU) se fait par un accès unique depuis la RD 75 (rue des Etangs) par l'Ouest. Aucun accès direct aux futurs logements ne se fera depuis la RD 75.

L'accès unique sur la RD 75 est prévu pour la desserte de la résidence seniors (zone 1AU) dans un premier temps ; il servira par la suite à la desserte de la zone 2AU. Une connexion est donc prévue entre les deux zones AU. L'aménagement prévoit le maintien d'une emprise libre pour l'extension future de cette voie d'accès.

Un accès secondaire à la zone 1AU peut se faire par la voie au Nord de l'opération (vers le lotissement du Vieux Moulin).

D'une manière générale, il est rappelé que pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, la commune doit solliciter l'avis du Département qui définira les prescriptions techniques et rédigera la convention à intervenir entre les deux collectivités.

Le dimensionnement des stationnements est prévu par le règlement (1.5 place par logement y compris les stationnements visiteurs). Pour la définition des besoins pour la zone 2AU, il sera envisagé une mutualisation des stationnements à l'échelle des deux opérations.

Secteur Nord (zone 1AU) :

Un cheminement doux est créé en prolongement de l'impasse des étangs et en direction du ruisseau. Un autre cheminement doux assure un lien entre la résidence seniors et le centre-bourg au Nord de l'opération.

Secteur Sud (zone 2AU) :

Il n'est pas envisagé de connecter la voie de desserte interne sur la RD 75 au Sud. Cette voie de desserte est traitée en zone de circulation apaisée.

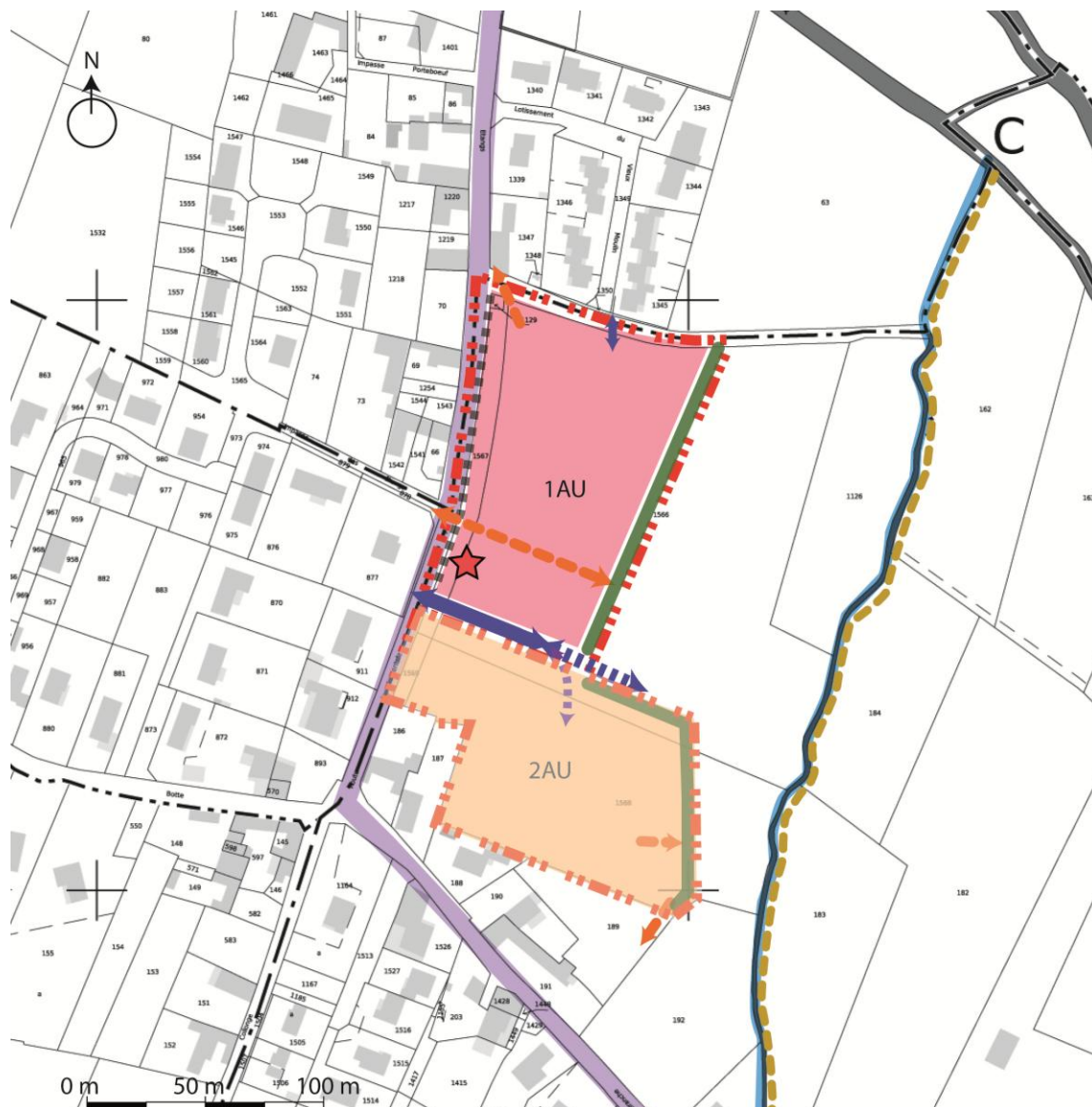
Un accès piétonnier sera conservé en direction du ruisseau du bourg et en direction de la RD 75 au Sud.

1.4 Intégration et lien avec l'environnement

Sur les deux secteurs, l'interface avec le milieu agricole à l'Est (prairies) est traité par une végétalisation constituée d'essences locales (arbres et arbustes ponctuels pour les espaces verts, ou haie champêtre...). Un accès pour l'entretien pourra être maintenu.

Dans la zone 2AU, l'implantation des bâtiments s'inspirera du bâti traditionnel.

1.5 Schéma de synthèse



Légende

■ ■ ■ ■ ■ Périmètre d'application de l'OAP du secteur Nord (zone 1AU)

■ ■ ■ ■ ■ OAP indicative sur le secteur Sud (zone 2AU)

— RD 75

— Ruisseau du bourg

— — — — — Emplacement réservé pour un cheminement le long du ruisseau

■ ■ ■ ■ ■ Prise en compte de l'aménagement de la rue des étangs

■ Secteur dédié principalement à une résidence seniors accueillant une cinquantaine de logements (densité de l'ordre de 40 logements/ha) et une mixité sociale (20% de logements locatifs aidés)

■ Secteur dédié au logement accueillant environ 25 logements (densité de 25 logements par ha) avec mixité urbaine et sociale (40% de logements locatifs aidés)

★ Espace public indicatif

↔ Accès principal à la zone 1AU et à la zone 2AU, depuis la RD75 (indicatif)

|| Maintenance d'une emprise libre pour l'extension future de la voie d'accès

↔ Accès secondaire à la zone 1AU indicatif

↔ Desserte interne indicative à la zone 2AU (voie principale avec traitement en circulation apaisée)

→ Modes doux (positionnement indicatif) :
 - en direction du centre-bourg au Nord dans la zone 1AU
 - en prolongement de l'impasse des étangs et en direction du ruisseau du bourg dans la zone 1AU
 - en direction du ruisseau du bourg dans la zone 2AU
 - en direction de la RD 75 au Sud de la zone 2AU

— Gestion végétalisée des interfaces avec le milieu agricole

2. Orientations d'aménagement et de programmation de la zone artisanale des Prés du Bourg

2.1 Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie totale d'environ 1.50 ha, se localise dans la zone artisanale des Prés du Bourg dans le secteur de Villesollier, entre la RD 75c, la RD7 et la voie communale n°30 (parties de zones UX et NI).

A proximité, on note la présence d'habitat pavillonnaire et d'un immeuble collectif à usage d'habitation.

Les enjeux sont :

- de proposer un espace d'accueil cohérent sur une surface résiduelle de la zone artisanale d'environ 8000 m²
- de gérer la réciprocité avec l'exploitation agricole existante à l'Est ;
- de maintenir le pôle culturel et de loisirs existant (ancienne laiterie – boyauderie et terrain de sport) ;
- de maintenir les entreprises existantes dans l'ancienne laiterie - boyauderie, dès lors qu'il n'y a pas d'incompatibilité avérée en terme de nuisances avec le pôle culturel ;
- d'assurer un accès sécurisé à la zone ;
- d'améliorer l'aspect qualitatif de l'entrée de ville
- prendre en compte la contrainte de la ligne électrique surplombant le terrain de tennis.

2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Le site se compose d'un pôle culturel et de loisirs (la Ruche) existant qui sera maintenu et d'un espace pouvant accueillir des entreprises.

De nouveaux stationnements sont envisagés à la place du terrain de tennis.

L'ancienne laiterie - boyauderie accueille actuellement toujours des entreprises. Elles pourront être maintenues et se développer dès lors qu'il n'y a pas d'incompatibilité avérée avec le pôle culturel.

L'accès au site d'accueil des entreprises se fera depuis la RD 75 c, et dans l'angle Sud-Ouest du tènement dédié à l'accueil des entreprises. L'entrée et la sortie se feront au même endroit.

D'une manière générale, il est rappelé que pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, la commune doit solliciter l'avis du Département qui définira les prescriptions techniques et rédigera la convention à intervenir entre les deux collectivités.

Le dimensionnement des parcelles sera adapté aux besoins, et le découpage des lots se fera de manière cohérente, afin de limiter la consommation d'espace. Il sera envisagé une mutualisation des stationnements, avec un dimensionnement selon les besoins engendrés. L'organisation de la parcelle sera optimisée pour limiter les coûts de gestion des espaces libres.

Une intégration paysagère de la zone d'activités, et un traitement des interfaces avec le milieu environnant, seront mis en œuvre. L'orientation préconise à ce propos la plantation de haies champêtres.

Une façade qualitative sera mise en œuvre sur la RD7 par le traitement des espaces libres et des plantations, par la valorisation des bâtiments industriels implantés via l'harmonisation des fronts bâtis, et par des masques sur les bâtiments peu esthétiques.

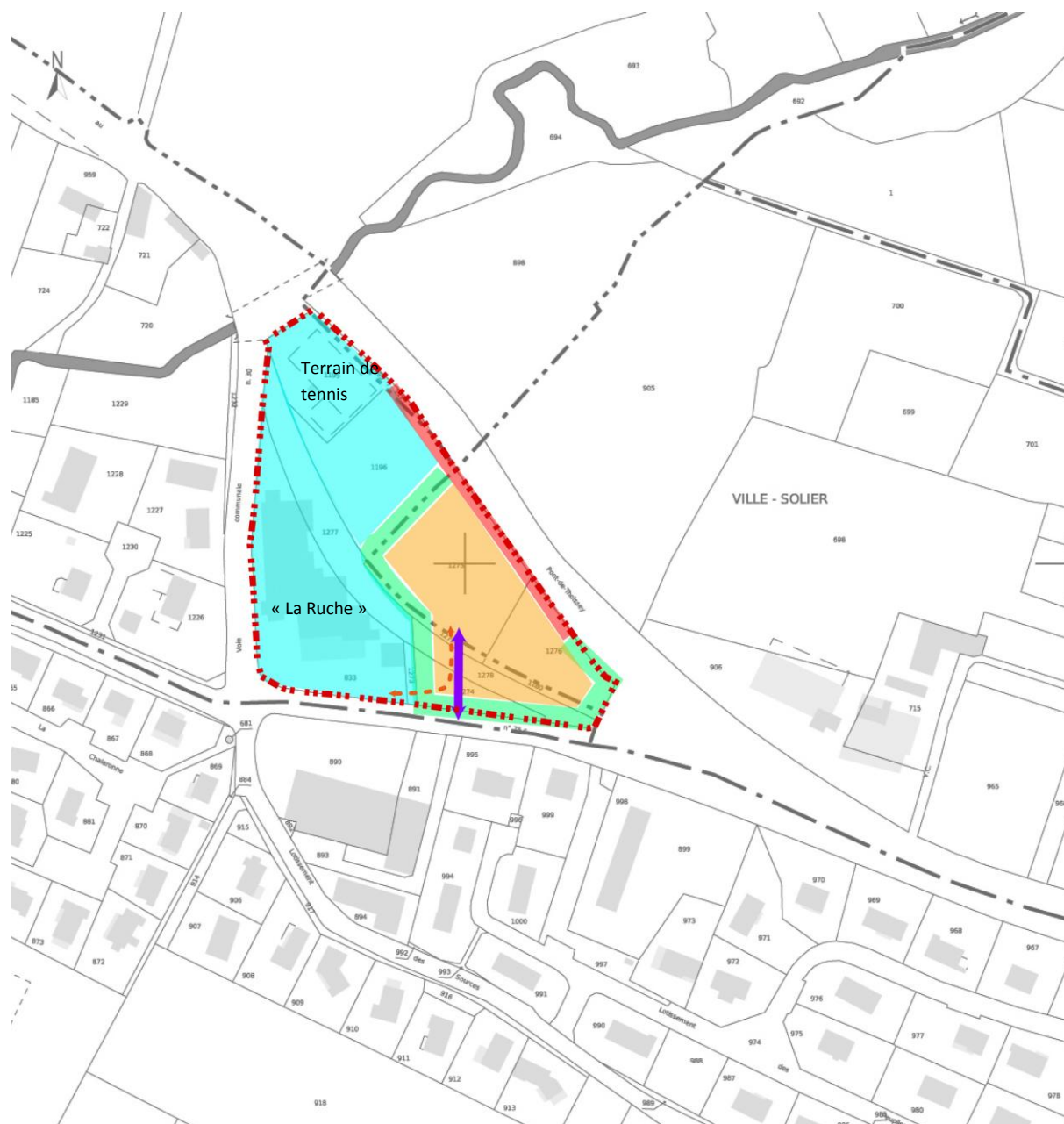
Il s'agit également de protéger le pôle culturel et de loisirs et les habitations contre les nuisances. Pour cela, une étude des incidences pour la ou les entreprises accueillies permettra de définir les mesures à mettre en œuvre (haies, recul des constructions, zones tampon, talus planté en cas de nuisances acoustiques...).

De même, il s'agira de prendre en considération les nuisances réciproques avec l'exploitation agricole localisée à l'Est de l'autre côté de la RD7.

Par exemple, la mutualisation des stationnements pourra se faire dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles.

Des connexions douces sont prévues en direction du centre-bourg.

2.3 Schéma de synthèse



Légende

--- Périimètre d'application de l'orientation d'aménagement

■ Pôle culturel et de loisirs existant

■ Secteur dédié à l'accueil des entreprises

↔ Accès unique et sécurisé pour le secteur dédié à l'accueil des entreprises depuis la RD 75c (positionnement indicatif)

■ Principe de façade qualitative sur la RD 7

■ Principe de protection contre les nuisances en direction du pôle culturel et de loisirs, des habitations au Sud, et de l'exploitation agricole à l'Est

--- Principe de cheminements doux en direction du centre-bourg