



SAINT-MAURICE DE GOURDANS

DÉPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2



PIÈCE N°3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

JANVIER 2026

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2026

Monsieur le Maire, Fabrice VENET



Mairie de SAINT-MAURICE DE GOURDANS
1, Route de Lyon
01 800 SAINT-MAURICE DE GOURDANS

Tél. : 04 74 61 80 02
Fax : 04 74 61 63 83

urbanisme@saintmauricedegourdans.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

61 rue Victor Hugo 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

SECTEUR « SOUS LE DONNIER »	PAGE 7
SECTEUR « CACHET RAVIÈRE »	PAGE 15
SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »	PAGE 23
ORIENTATION « MULTI SECTEURS »	PAGE 33



■ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement de la commune. Il comporte des orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

ART. L.123-1-4

« 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. »

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

« 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 ».

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

■ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs secteurs particuliers pour lesquels la commune souhaite organiser le développement, à vocation principale d'habitat :

- Le secteur « **Sous le Donnier** »
- Le secteur « **Cachet Ravière** »
- Le secteur « **Cœur de Village** »
- Les secteurs « **Pollet** », « **Sous l'Orme** », « **L'Orme / La Croix** », et « **Port Galland / Sous Paradis** »

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « SOUS LE DONNIER »



CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le secteur « Sous le Donnier » constitue une zone non urbanisée, d'environ 5,5 ha, située à l'Ouest du bourg. Ce secteur est à la charnière de zones de développement pavillonnaire entre la route de Lyon et la route de la Charrière (route de Meximieux).

Le site relativement plat est actuellement cultivé. Il présente quelques boisements en bosquet et un alignement de gros arbres le long du chemin du Donnier (chemin creux). Ces éléments arborés constituent une qualité paysagère à maintenir ou à recréer dans les aménagements futurs.

Le site est aujourd'hui desservi par plusieurs accès assez étroits mais le connectant fortement au centre village. Depuis la route de la Charrière, la zone est desservie par deux accès : le chemin de la Cornatière et le chemin du Donnier. Depuis la route de Lyon, deux accès sont possibles par le chemin du Devant et le chemin de la Croix.

Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.





■ ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET INTERET DU SECTEUR

Les enjeux de la maîtrise du développement du secteur « Sous le Donnier » sont :

- La confortation des zones résidentielles à proximité du village sans surcroît de voitures sur la RD 65b en centre village car cette voie n'est pas en capacité de recevoir un trafic plus fort.
- La connexion de l'opération au tissu existant, par la réalisation d'un programme assurant le maillage piétonnier convergeant vers le centre.
- L'insertion de l'opération dans l'environnement à dominante résidentielle, en préservant l'ambiance rurale et la qualité paysagère du site.
- La réalisation d'une opération d'ensemble mixte d'un point de vue urbanistique et sociale et présentant une qualité environnementale des constructions et de l'aménagement.

A plus long terme (au delà du PLU), une fois urbanisation de la zone sud réalisée, un prolongement éventuel au Nord du site peut s'envisager en prenant appui sur le chemin de la Violette. Cette orientation du PADD ne trouve pas dans l'immédiat sa traduction dans le zonage du PLU car les réserves foncières sont suffisantes, et l'agriculture encore présente sur ce site. Sa mise en œuvre sera étudiée lors d'une révision du PLU mais il est toutefois primordial de tenir compte de cette option, d'anticiper lors de l'aménagement de la zone « Sous le Donnier »

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

L'organisation globale du site d'un point de vue routier doit permettre de connecter le futur quartier le plus à l'amont possible de centre bourg pour éviter le trafic routier induit, sur la RD65b avec ses incidences sur le fonctionnement du bourg. D'un point de vue des modes doux, l'objectif est, au contraire, une connexion directe, la plus courte possible avec le centre et ses équipements.

Pour cela, depuis la route de Lyon, l'entrée principale s'aménagera par un nouvel accès à créer et un carrefour à aménager en amont du bourg sur la RD. Des accès secondaires seront maintenus sur le chemin de la Croix et le chemin du Devant. La mise en place d'un plan de circulation permettra de diffuser les flux routiers.

Depuis la route de Meximieux, à court terme, le chemin de la Cornatière et le chemin du Donnier seront aménagés avec « priorité piéton » pour permettre des accès au site. A long terme, l'entrée principale du site se réalisera par le Chemin de la Violette.

Le maillage de ce quartier avec le centre village par des liaisons « priorité piéton » en s'appuyant sur les accès existants à travers le tissu bâti est impératif. Le fonctionnement de ces « terminaisons » sera à définir plus précisément en phase pré opérationnelle : piétons, cycles, ou réservé strictement aux riverains, au transport en commun, à sens unique...,

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront privilégiées et aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie. Une attention sera portée à la continuité de celles-ci avec la liaison piétonne en direction du centre-village pour favoriser les déplacements doux au sein de la commune. Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50m et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m (confort thermique par l'ombrage des arbres).

■ PRINCIPES GÉNÉRAUX DE COMPOSITION URBAINE

Le secteur doit être urbanisé en lien avec le tissu existant et devra présenter une mixité dans les typologies et la nature des logements.

Le Sud de l'opération (au Sud du chemin du Donnier) sera plutôt réservé aux logements individuels en lien avec le tissu résidentiel existant. Le Nord de l'opération sera davantage orienté vers un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs (jardins, terrasse prolongeant le logement...). Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture, devront aussi être aménagés et être attractifs (aire de jeux de proximité, allées plantées, petites cours). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

L'ambiance générale du quartier, devra s'inspirer de l'atmosphère actuelle et maintenir la structure paysagère du site : l'opération pourra être structurée autour d'une « coulée verte », accompagnée d'espaces publics de qualité dont les riverains pourront facilement s'approprier. Une transition douce avec l'espace agricole devra être aménagée.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre. Une densité minimale de 14 logements à l'hectare pour le logement « individuel pur » et 25 logements à l'hectare pour les logements collectifs ou intermédiaires est attendue avec une répartition souhaitée d'au moins 40% de logements collectifs ou intermédiaires. Une attention particulière sera apportée à l'économie d'espace, à la gestion des vis-à-vis et à l'architecture bioclimatique.

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **110 logements** répartis :

- dans un programme de logements individuels, principalement au Sud du chemin du Donnier,
- dans un programme de logements plus denses (intermédiaires, groupés ou petits collectifs), au Nord du chemin du Donnier.

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une diversité dans l'offre de logements : locatifs et en accession abordable, logements sociaux et non sociaux **permettant d'atteindre une mixité sociale**. En application de l'article L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme, 20% minimum du programme devra être réservé à du logement social (locatif ou en accession).

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des **espaces collectifs de proximité**. Ces espaces collectifs ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures (jardins partagés, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...)

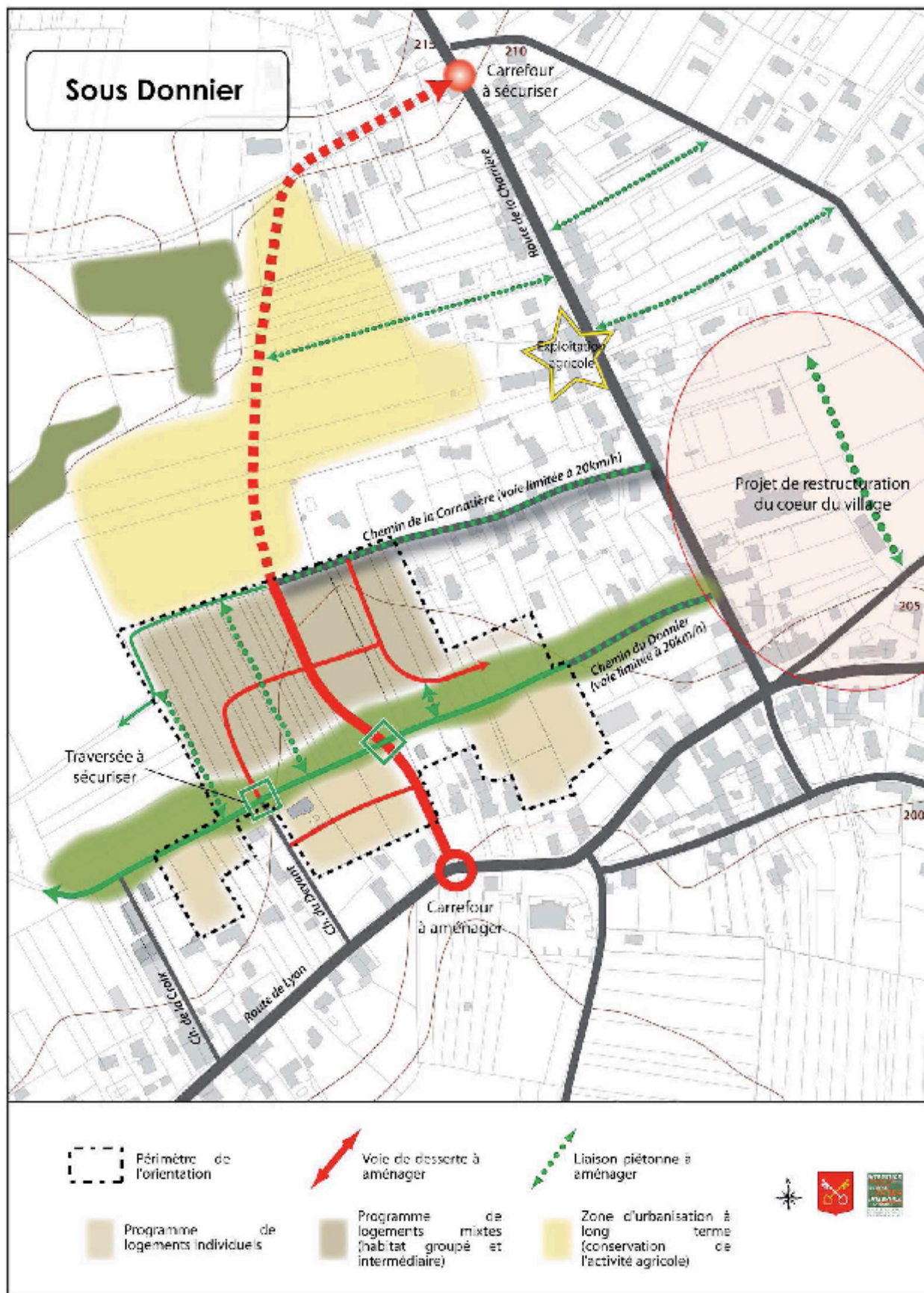
■ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment, éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

■ SCHÉMA D'INTENTION



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « CACHET-RAVIERE »



CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le secteur « Cachet-Ravière » constitue une zone non urbanisée, d'environ 4,7 ha, située à l'Est du bourg. Il bénéficie d'une proximité avec le centre village qui lui confère un intérêt particulier pour un développement résidentiel.

Le tènement est en pente assez progressive et bute sur la côtière boisée. Les pentes sont exposées plein Sud.

Il est limité :

- au Sud par une zone pavillonnaire constituée de maisons individuelles implantées le long du chemin de Gerrier,
- au Nord, le site s'adosse à un relief boisé (une rupture de pente nette) et à un chemin piétonnier
- à l'Ouest, c'est le chemin de la Forêt qui constitue la limite,
- et à l'Est, le terrain s'arrête sur un boisement.

Les terres sont actuellement cultivées.

La zone dispose de deux entrées : d'une part par le chemin de la Forêt et d'autre part, par une entrée principale et un piquage sur le chemin du Gerrier.





■ ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET INTÉRÊT DU SECTEUR

Les enjeux de la maîtrise du développement du secteur « Cachet Ravière » sont :

- L'opportunité de développement d'un nouveau quartier proche du village sans accroître la fréquentation de voitures sur la RD 65b en centre village (accessible depuis le chemin de Gerrier et le chemin des Granges).
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants : voiries nouvelles, traitement des intersections, ouvrages de gestion des eaux pluviales... Compte tenu de la surface de cette zone (4,8 ha), du morcellement de la propriété foncière, une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur. Elle pourra être phase dans le temps.
- La connexion de l'opération au tissu existant, par la réalisation d'un programme assurant un maillage de la voirie.
- La création d'un quartier vivant et convivial : espaces publics de convivialité permettant aux riverains de se rencontrer et permettant de faire venir les habitants du village dans ce quartier (boucle piétonne, espaces de jeux ...)
- L'insertion de l'opération dans l'environnement à dominante résidentielle, en préservant la qualité paysagère du site.
- La réalisation d'une opération d'ensemble mixte et présentant une qualité environnementale des constructions et de l'aménagement.

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

L'opération sera desservie par un accès routier sur le chemin de la Forêt et par l'aménagement de deux accès sur le chemin de Gerrier. Les voies qui seront aménagées depuis ces accès devront mailler entre elles, les systèmes en impasse ou en enclaves successives sont prohibés. Le maillage avec le réseau existant permettra d'établir des liaisons fortes avec le centre, de limiter les distances à parcourir, de faciliter la collecte des ordures ménagères, et favoriser les modes doux. Une mise en sécurité du carrefour du chemin de la Forêt / chemin de Gerrier / chemin des Granges / chemin de la Cure devra être prévue.

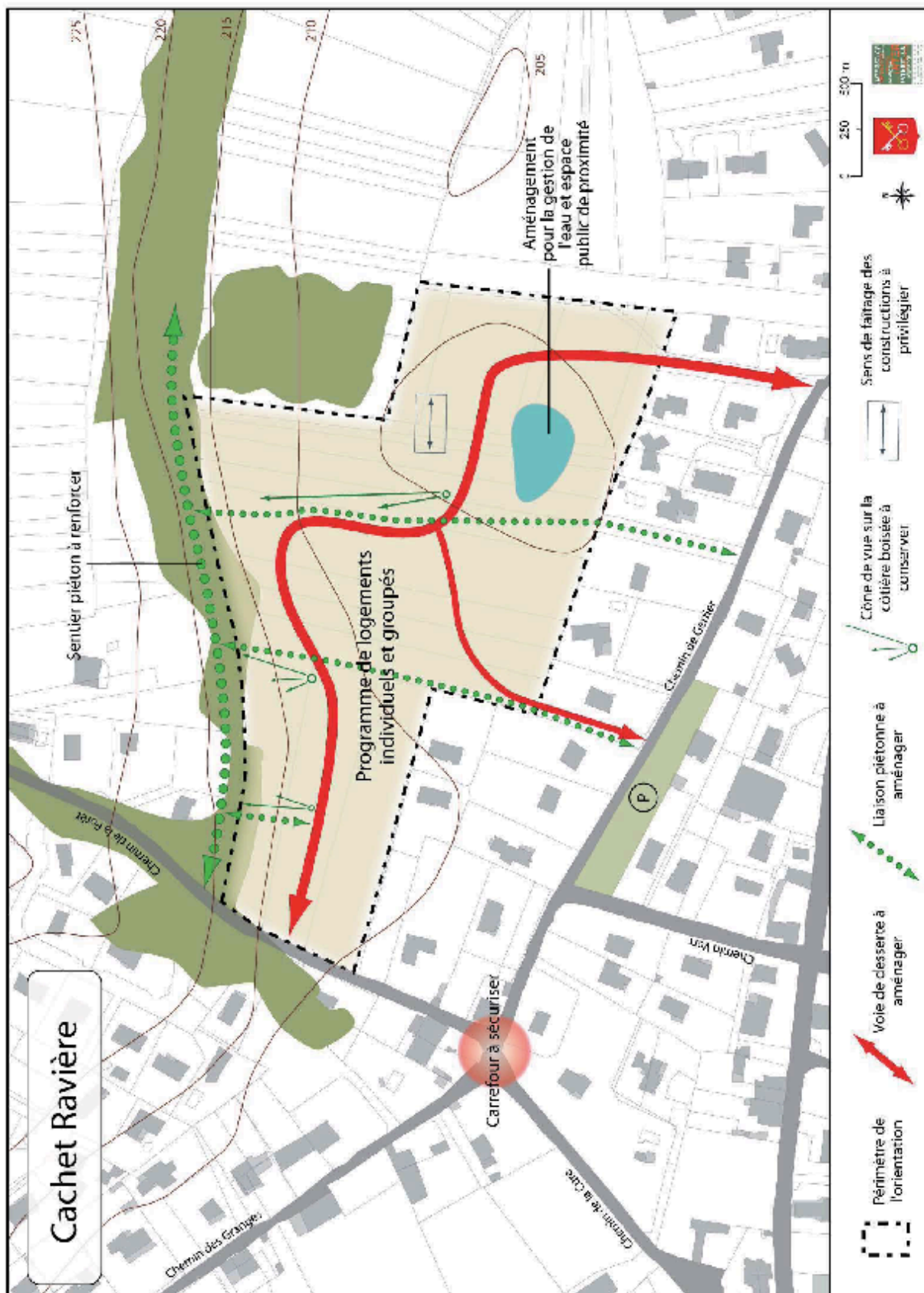
Les voiries internes seront hiérarchisées :

- Une dorsale
- Des voies secondaires
- Des voies piétonnes

Elles devront respecter le relief et suivront les courbes de niveau pour :

- Une meilleure rétention de l'eau le long des voies (fossés, noues, tranchées drainantes) limitant les volumes de rétention en aval
- Une meilleure intégration dans le paysage
- Des coûts d'aménagement moindres (mouvements de terre limités)

■ SCHÉMA D'INTENTION



■ PRINCIPES GÉNÉRAUX DE COMPOSITION URBAINE

▲ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs (exposition sud par une Orientation Nord-Sud du parcellaire)

- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation. Equiper les façades sud de protection solaire efficaces pour éviter les surchauffes d'été. Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent.
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampon (garage, cellier...)

▲ Adapter les constructions à la pente

Le site présente des secteurs de pente, les aménagements et les constructions devront s'adapter à la topographie et composer avec elle. Les constructions devront suivre le plus possible les courbes de niveaux. Un habitat collinaire est attendu (encastrement, étagement, pilotis). Les enrochements sont interdits, les talus seront limités. Ils devront être plantés et présenter une pente douce.

▲ Mixer les formes urbaines

Densification urbaine vers le centre (pour limiter les distances à parcourir pour le plus grand nombre et favoriser la marche à pied, le vélo).

Favoriser un bâti compact permettant de réserver de nombreux espaces verts

▲ Organisation du bâti

Chaque logement devra disposer d'un jardin privatif exposé au Sud de préférence, attenant ou non à l'habitation. Pour cela, des règles d'implantation des constructions doivent être respectées :

- pour les logements situés au nord des voies à créer, une implantation de l'habitation en fond de parcelle est souhaitable, le garage pouvant s'implanter en limite de voie (évite d'utiliser le jardin pour de la voirie d'accès)
- pour les logements situés au sud des voies à créer, une implantation de l'habitation à l'alignement ou en léger recul est souhaitable, le garage est alors accolé à l'habitation.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis à vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Les implantations devront également être étudiées pour offrir à chacun une vue sur le grand paysage (le site de coteau s'y prêtant bien).

▲ Eléments de paysage

L'aménagement du site doit prévoir maintenir la structure paysagère du site initial, de préserver des ouvertures visuelles sur la côtière boisée et d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace urbain et l'espace agro naturel.

Des espaces collectifs de qualité dont les riverains pourront facilement s'approprier, devront être conçus dans plusieurs secteurs du quartier : aire de jeux de proximité pour les tout-petits, espaces verts collectifs, jardins partagés...

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

L'opération devra permettre la réalisation d'environ 80 logements. Une mixité de l'habitat est attendue :

- tant dans ses formes : habitat intermédiaire, groupé, en bande, individuel. L'habitat individuel représentera de l'ordre de 60% des logements ; l'habitat de type intermédiaire ou petit collectif 40%.
- que dans ses statuts (locatif / accession ; public/privé). Une servitude de mixité impose la réalisation de 20% minimum du programme en logements sociaux (locatifs ou en accession).

■ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

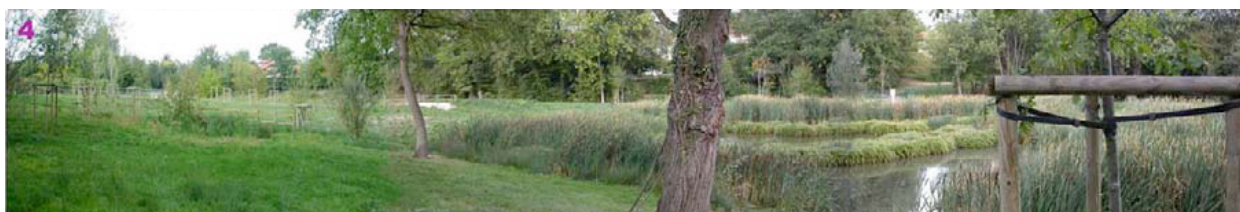
Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Le chemin de l'eau sera aménagé au plus près du cycle naturel :

- collecter et stocker sur place (noue, fossé drainant)
- limiter l'imperméabilisation des sols
- la partie basse du terrain sera réservée à des espaces verts collectifs et intégrera les ouvrages de rétention paysagers....



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »



CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

L'orientation d'aménagement et de programmation « Cœur de Village » correspond à un « morceau de ville » qui va connaître une restructuration importante au cours des prochaines années.

Ce vaste secteur d'environ 6 ha est composé d'un tissu urbain hétérogène, marqué :

- au Sud et à l'Ouest par du bâti ancien (de type maison de village) implanté à l'alignement des voies (route de la Charrière, RD65) allant jusqu'à une hauteur de R+2 ;
- au Nord par un tissu beaucoup plus lâche dominé par de l'habitat pavillonnaire ;
- à l'Est par de l'habitat ancien (anciennes fermes avec des granges) implantées le long du chemin des Granges ;
- au centre par des espaces et équipements publics structurants (école, église monument historique, bibliothèque...) ainsi que d'un cœur d'îlot non construit d'une surface d'environ 1,8 hectares



Le secteur « Cœur de Village » s'étend sur des zones urbaines (Ue, Uaa, Ub et Ubc).



Les équipements publics : Le groupe scolaire, le centre de loisirs



Les équipements publics : Le parc du centre de loisirs et l'ancienne cure



Les équipements publics : La bibliothèque et le parking récemment aménagés



Les commerces du centre village autour de la place de l'Église



La grille rue de la Cure



Accès à la zone route de la Charrière

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET INTÉRÊT DU SECTEUR

Les enjeux du développement du secteur « Cœur de village » sont de plusieurs ordres :

- L'opportunité d'étendre le centre bourg et d'y implanter des équipements publics complémentaires (pôle enfance et intergénérationnel) et un espace public structurant (véritable place publique qui fait défaut aujourd'hui au fonctionnement du village).
- Le renforcement du linéaire de commerces et de services aux pourtours de la place de l'Église pour apporter de nouveaux services à la population.
- L'implantation de logements en centre village (adaptés aux personnes âgées et des logements sociaux) à proximité de tous les équipements communaux.
- La création d'un quartier vivant et convivial : espaces publics de convivialité permettant aux riverains de se rencontrer.
- Le projet doit favoriser une implantation et une compacité des futures constructions permettant de dégager sur le tènement de vastes espaces libres.
- L'amélioration du maillage du centre bourg sur le plan fonctionnel avec la connexion de l'opération au tissu existant, par la réalisation d'un programme assurant un maillage modes doux et des connexions routières s'appuyant sur des accès existants.
- La réalisation d'une opération mixte et présentant une qualité environnementale des constructions et de l'aménagement.
- La valorisation du patrimoine local : ouverture de la façade Nord de l'église classée Monument Historique et valorisation de la maison « Gindre » (projets déjà réalisés par la commune), préservation du petit patrimoine (puits, grille).

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

L'OAP devra permettre la réalisation d'une cinquantaine de logements.

Une mixité de l'habitat est attendue :

- tant dans ses formes : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé
- que dans ses statuts : Une servitude de mixité impose la réalisation de 50% minimum du programme en logements aidés (locatif ou accession sociale). Des logements à destination des seniors sont également attendus sur le tènement de l'ancienne Cure.

L'OAP devra permettre la réalisation d'équipements publics (pôle petite enfance et intergénérationnel) et d'espaces publics.

■ ORGANISATION DU SITE, ACCÈS ET DESSERTE

Ce nouveau quartier donne la priorité aux piétons et modes de déplacement doux.

Les logements au nord du site seront accessibles depuis deux accès routiers existants route de la Charrière et chemin des Granges. La desserte des logements s'effectue depuis une voie partagée structurante traversant le site en sens unique Ouest-Est, réservée à la desserte des riverains. Cette voie partagée est aménagée dans l'esprit d'une « zone de rencontre » agrémentée de plantations et d'espaces publics où le piéton est prioritaire.

L'ensemble des équipements au centre de l'OAP, sont desservis en voiture depuis le chemin de la Cure et la nouvelle place ; le secteur sera accessible en mode doux depuis tous les points du site.

■ PRINCIPES GÉNÉRAUX DE COMPOSITION URBAINE

Au Nord à proximité de la zone pavillonnaire, des logements individuels groupés pourront être édifiés (R+1). Ils sont connectés à la voie partagée et desservis depuis la route de la Charrière et depuis le chemin des Granges. Le stationnement voiture s'effectue sur les parcelles privées dans le but de limiter la présence de la voiture le long de la voirie et mettre en place une voie plus confortable pour les piétons. Aux entrées du site, route de la Charrière et chemin des Granges, des aires de stationnement sont aménagées pour les véhicules visiteurs. Ces aires de stationnement extérieures sont mutualisées pour l'ensemble des logements ; elles sont végétalisées, et disposent de revêtement perméable pour limiter leur impact visuel, faciliter la gestion des eaux pluviales.

Au centre nord de l'OAP, deux immeubles collectifs en R+2+attique sont prévus. Ils seront accessibles depuis une voie réservée aux riverains connectée à la voie partagée. Afin de préserver des espaces verts et des espaces collectifs, le stationnement des voitures doit être obligatoirement intégré dans les enveloppes bâties (stationnement enterré ou semi enterré, ou en rez-de-chaussée des bâtiments) dans le but de limiter leur impact dans le paysage et de ramener une qualité en faveur d'espaces publics moins fonctionnels et plus partagés.

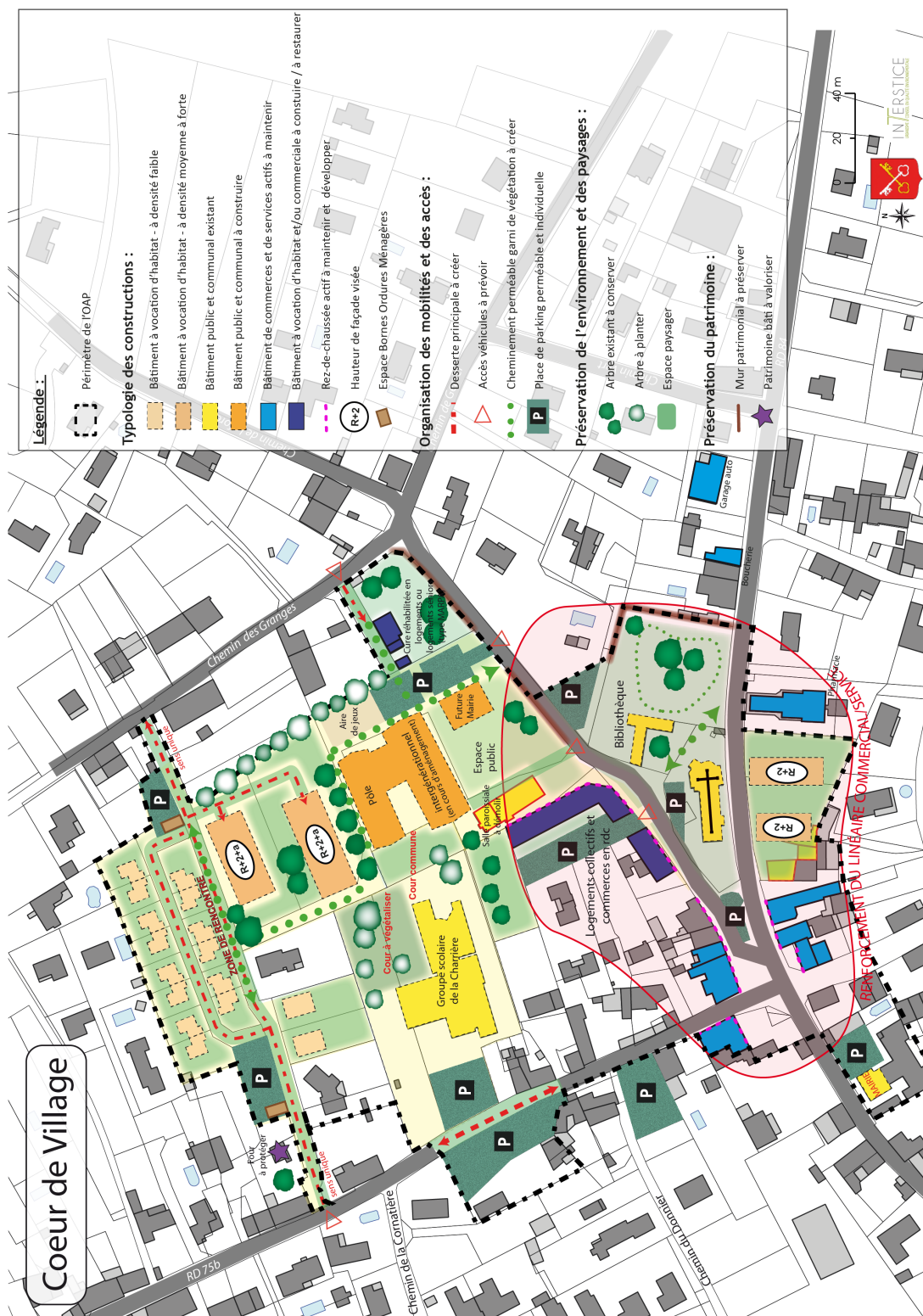
Au centre sud de l'OAP, un pôle petit enfance et intergénérationnel va être construit en remplacement de l'actuel centre de loisirs qui sera déconstruit. Cet ensemble est en lien direct avec l'école.

L'ancienne cure à l'ouest, pourra être réaménagée à destination de logements pour les seniors (de type MARPA). Une voie de desserte au nord de ce bâtiment, permettra aux occupants de pénétrer à l'intérieur du ténement et d'y stationner. Cette voie permettra aussi une liaison piétonne directe vers le pôle intergénérationnel et à l'espace public. Le parc arboré de cette propriété doit être préservé ainsi que son mur d'enceinte et la grille avec le portillon.

Plus au Sud dans le prolongement des commerces existants, chemin de la Cure, des petits collectifs en R+2 sont prévus. Ils disposeront d'un rez-de-chaussée dédié aux activités commerciales ou de services et des logements à l'étage afin de renforcer la structure commerciale du village aux pourtours de la place de l'Église.

Au sud de la place de l'Église, une ancienne ferme avec un parc pourra être soit réhabilitée, soit faire l'objet d'un renouvellement urbain pour construire 8 à 10 nouveaux logements sous forme de petits collectifs implantés perpendiculairement à la voie et disposant de garages souterrains.

■ SCHÉMA D'INTENTION



■ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et notamment éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

Mode doux

Objectif : privilégier les déplacements à pied ou à vélo à l'intérieur du quartier.

La circulation automobile est réduite à la desserte des logements avec une voirie de desserte traitée en zone de rencontre.

Des parkings à vélo suffisamment dimensionnés doivent être prévus dans les logements collectifs, ainsi que sur les espaces publics autour des équipements publics et des commerces.

Espaces publics

Objectif : disposer d'espaces publics pour assurer un bon fonctionnement du quartier et permettre des espaces de rencontre pour la population.

Dans la continuité de l'espace public aménagé très qualitativement autour de l'église et de la bibliothèque, une place publique devra être aménagée au sud du pôle petite enfance et intergénérationnel. Cette place sera en connexion directe avec les nouveaux commerces et la place de l'Eglise. À terme la mairie pourrait être délocalisée sur cette place.

Stationnement

Objectif : prendre en compte les besoins en stationnement tout en limitant l'impact des aires de stationnement.

Pour les logements individuels, les stationnements doivent être prévus à l'intérieur des parcelles. Pour les logements collectifs, les stationnements doivent être aménagés dans le bâti (enterrés, semi enterrés, ou en rez-de-chaussée).

Des aires de stationnement extérieures mutualisées sont prévues dans l'OAP. Elles devront être végétalisées et disposer d'un revêtement perméable de type dalles engazonnées, mélange terre-pierre, sable stabilisé, pavé disjoint, de manière à permettre une infiltration des eaux pluviales.

Gestion des eaux pluviales

Objectif : favoriser la filtration des eaux pluviales et prévoir des aménagements prenant en compte le cycle de l'eau.

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Pour les logements individuels, des cuves de récupération des eaux pluviales destinées à l'arrosage des espaces extérieurs doivent être prévues.

Végétalisation

Objectif : préserver au maximum la végétation existante et prévoir une végétalisation du secteur permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains, apportant de la biodiversité et une diversité du paysage.

La limite entre la zone d'habitat collectif et les habitations individuelles situées à l'est de l'opération sera traitée par une lisière plantée afin d'assurer une meilleure intégration des constructions nouvelles en R+2 + attique (écran visuel).

Les plantations doivent être composées des trois strates végétales : arborée, arbustive, couvre sol ou herbacée.

La végétation doit être cohérente avec les enjeux environnementaux (apporter de la fraîcheur sur les façades sud et ouest par exemple), avec le paysage local (essences locales) et avec le dérèglement climatique (essences résistantes à la hausse des température).

Un travail d'inventaire du patrimoine arboré sera réalisé en amont de la phase opérationnelle, afin de nourrir et orienter le projet vers la conservation prioritaire des sujets présentant le plus grand intérêt paysager, écologique et sanitaire. Des mesures de compensations pourront être exigées en cas d'abattage nécessaire.

Bâti

Objectif : promouvoir une haute qualité architecturale des bâtiments car ils seront le marqueur du nouveau quartier.

Si le stationnement est réalisé en rez-de-chaussée ou semi-enterré, il est impératif que la façade du rez-de-chaussée soit traitée de manière qualitative ; elle devra disposer d'ouvertures permettant un éclairage naturel des garages, et de plantations arbustives en pied de mur venant rythmer la façade. Dans tous les cas, les pieds de façades seront végétalisés de manière à mettre à distance les piétons des logements en rez-de-chaussée.

Les logements seront obligatoirement traversants, ou au moins bi-orientés de manière à favoriser leur ventilation naturelle.

Chaque logement disposera d'un espace extérieur sous forme d'un jardinet pour les logements rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, ou d'une terrasse pour les logements à l'étage. La profondeur des terrasses devra être suffisante pour aménager des espaces extérieurs confortables pour les familles.

Concernant les matériaux et les couleurs des façades, l'objectif est de rendre le quartier harmonieux et s'inscrire dans la durée tout en prenant en compte l'impact du changement climatique. La cohérence d'ensemble recherchée ne doit pas être non plus synonyme d'uniformité de l'expression architecturale. Une variété d'ambiance pourra être recherchée.

■ **ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

La qualité d'aménagement de la voie partagée et de la place publique est primordiale à la réussite de l'opération. Ces espaces collectifs doivent être conçus pour encourager l'usage des modes doux (mobiliers urbains, bancs, arbres, espaces verts...) et favoriser la rencontre des habitants (zone d'attente, aire de jeux...). La place doit permettre de répondre aux besoins d'une place publique (fête votive, marché) et aux besoins en stationnement (sans être envahie de voitures). Les quelques images de référence ci-après montrent l'ambiance attendue.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

ORIENTATION MULTI-SECTEURS

CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES SITES

Depuis l'approbation du PLU en 2013, la dynamique de construction enregistrée sur le territoire communal est forte. La densification du tissu résidentiel existant s'est largement réalisée au coup par coup, en particulier par division parcellaire de grands tènements.

Au regard des enjeux de modération de la consommation d'espace agro-naturel et de maintien d'une densité bâtie adaptée au caractère rural de la commune, l'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 du PLU est de trouver le juste équilibre entre densité et rationalisation de l'espace pour accompagner le développement démographique. Par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation multi-sites, il s'agit de permettre des opérations d'aménagement avec une réflexion d'ensemble, minimisant le coût et l'emprise des réseaux, maintenant des espaces favorables à l'infiltration des eaux de pluie, optimisant l'implantation des logements sur les terrains,...

Les 5 sites concernés (4 dans le village et 1 à Pollet) sont des tènements libres ou mutables de plus de 3 000 m². Leurs caractéristiques générales sont semblables : terrains globalement plats et environnement résidentiel peu dense.



Localisation des 5 sites concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation n°4

Nom du secteur	Superficie	Photographie
Secteur « Pollet »	5 550 m ²	
Secteur « Sous l'Orme – P1 »	4 350 m ²	
Secteur « Sous l'Orme – P2 »	3 150 m ²	
Secteur « L'Orme / La Croix »	6 220 m ²	
Secteur « Port Galland / Sous Paradis »	8 740 m ²	

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation globaux sont communs à l'ensemble des secteurs. Des dispositions spécifiques sont par ailleurs propres à chacun : programme de construction et positionnement des accès. Des schémas de principes, site par site, précisent l'organisation globale attendue sur les tènements de projet ; il s'agit d'en respecter les proportions générales et l'ordonnancement global.

■ ACCÈS ET DESSERTE

La desserte de chacun des secteurs doit être réalisée par un accès unique mutualisé depuis la voie publique. Celui-ci doit être aménagé de manière sécurisée au regard du tissu viaire existant.

Disposition complémentaire pour le secteur « Sous l'Orme – P1 » : l'accès doit être aménagé en limite Est du tènement de projet, afin d'éloigner la nouvelle intersection du carrefour existant entre le chemin de Pollet et le passage de Fort Janot. Il doit par ailleurs permettre de maintenir la desserte des parcelles agricoles situées au Nord du site. En outre, cet accès doit être suffisamment dimensionné pour permettre la circulation des engins agricoles et le stationnement sera réglementé sur cette voie nouvelle pour éviter tous conflits d'usage.

Disposition complémentaire pour le secteur « L'Orme – La Croix » : L'accès existant au tènement foncier peut être maintenu pour desservir l'opération ou si besoin, un nouvel accès depuis la RD84 peut être aménagé.

À l'intérieur des périmètres de projet, les linéaires de voirie de desserte doivent être limités.

Dans les lots créés, les linéaires d'accès privés aux espaces de stationnement contigus entre lots voisins ne doivent pas excéder une longueur de 10 m ; dans le cas contraire, ces espaces doivent être mutualisés sur les espaces communs.

Le long des voies de desserte interne de l'opération, des itinéraires piétons et cycles sécurisés doivent être aménagés.

■ INSERTION URBAINE

Les volumes bâtis doivent être simples, sobres. Ils sont limités en hauteur à du R+1.

A l'intérieur de chaque secteur de projet, une cohérence d'ensemble doit être recherchée en matière d'implantation des constructions. A minima :

- Les faîtages seront organisés de manière soit parallèle soit perpendiculaire à la voie interne qui dessert la construction ;
- Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de chaque voie bordant le terrain d'assiette du projet, les constructions devront respecter un recul identique d'implantation, au choix suivant 2 distances de recul différentes au plus.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Les opérations de constructions seront composées de logements individuels ; ils pourront être accolés ou non. Une attention particulière sera apportée à l'économie d'espace, à la gestion des vis-à-vis et à l'architecture bioclimatique.

Ces opérations devront respecter les objectifs de mixité sociale fixés au règlement de chaque zone. Pour rappel : « les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 4 logements ou plus devront comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale ».

La densité de construction attendue doit être compatible avec la double exigence d'optimisation de l'espace et de maintien d'un tissu adapté au caractère villageois de la commune, avec une trame verte prégnante :

- Pour les **secteurs proches du centre-village** « Sous l'Orme », « L'Orme / La Croix » et « Port Galland / Sous Paradis » : la densité moyenne attendue est de l'ordre de 16 logements par hectare
 - Pour le **secteur « Sous l'Orme – P1 »** : le programme doit comporter de l'ordre de 7 à 8 logements individuels ;
 - Pour le **secteur « Sous l'Orme – P2 »** : le programme doit comporter de l'ordre de 5 à 6 logements individuels ;
 - Pour le **secteur « L'Orme / La Croix »** : le programme doit comporter de l'ordre de 10 à 12 logements individuels ;
 - Pour le **secteur « Port-Galland / Sous Paradis »** : le programme doit comporter de l'ordre de 14 à 15 logements individuels ;
- Pour le **secteur « Pollet »**, plus éloigné du centre-village, la densité moyenne attendue est de l'ordre de 10 logements par hectare, soit environ 5 à 6 logements individuels.

Chaque logement doit être agrémenté d'un espace extérieur comportant des espaces végétalisés. Il s'agit de maintenir une trame verte urbaine, de limiter les ilots de chaleur et de permettre l'infiltration des eaux au plus près du lieu de précipitation.

Lorsque les schémas de principes le précisent, des espaces verts doivent par ailleurs être créés ou maintenus à l'échelle des opérations :

- Pour le **secteur « Sous l'Orme – P1 »** : une lisière végétalisée doit être créée en limite Nord du site, en contact avec l'espace agricole cultivé ;
- Pour le **secteur « Port-Galland / Sous Paradis »** : l'espace végétalisé existant (ancien verger) dénommé « zone verte à maintenir » dans le schéma de l'OAP, peut être soit :
 - préservé (et les essences végétales en mauvais état sanitaire ou incompatibles avec la vocation de la zone, peuvent être remplacées par d'autres sujets à tige) ;
 - ou déplacé à l'intérieur du périmètre de l'OAP sous forme d'un nouvel espace vert planté à créer ; ce nouvel espace vert sera aménagé d'un seul tenant et aura une superficie équivalente à celle de cet ancien verger (de l'ordre de 500 m²). La zone verte figurant sur le schéma de l'OAP pourra alors être construite.

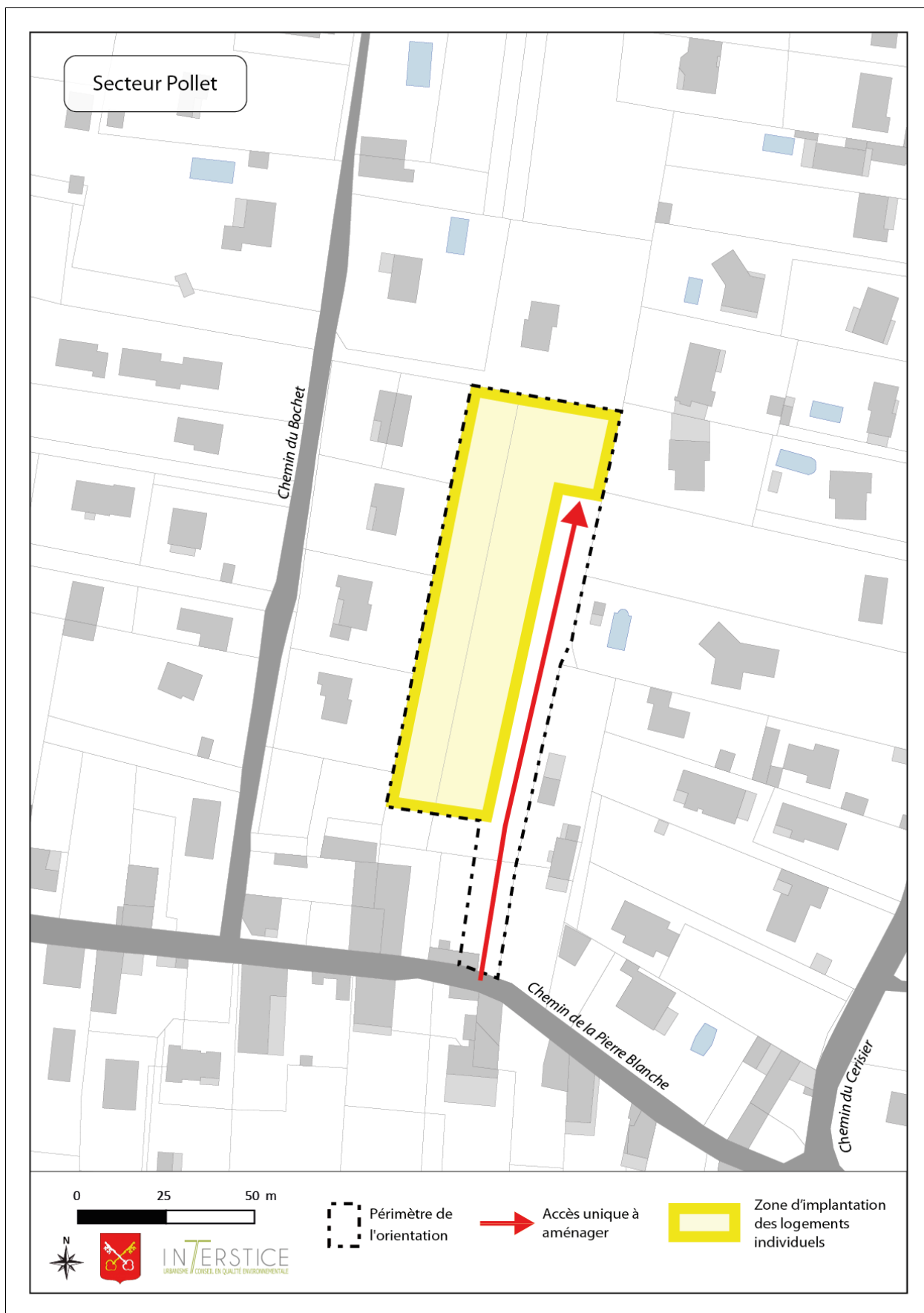
■ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

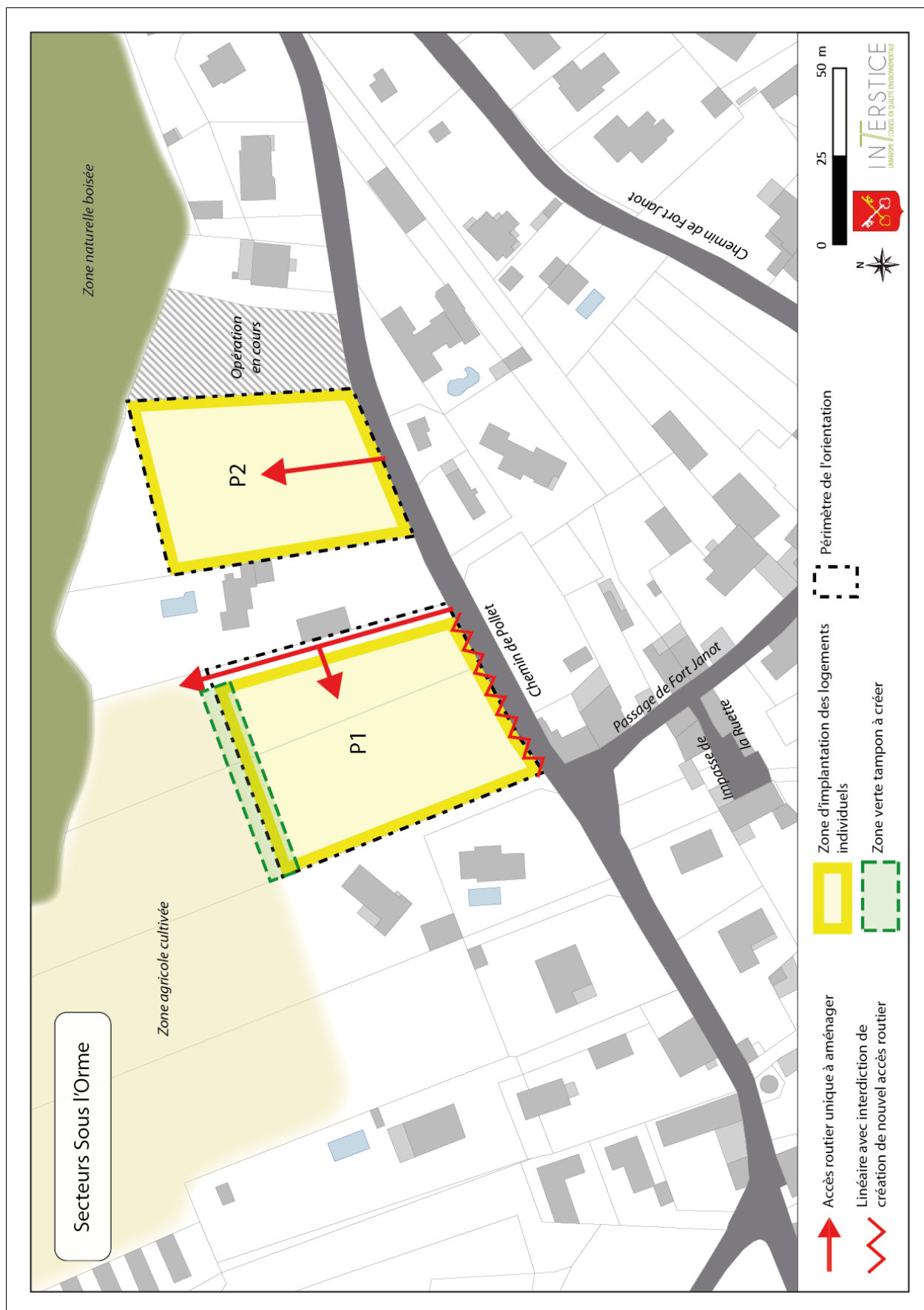
Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

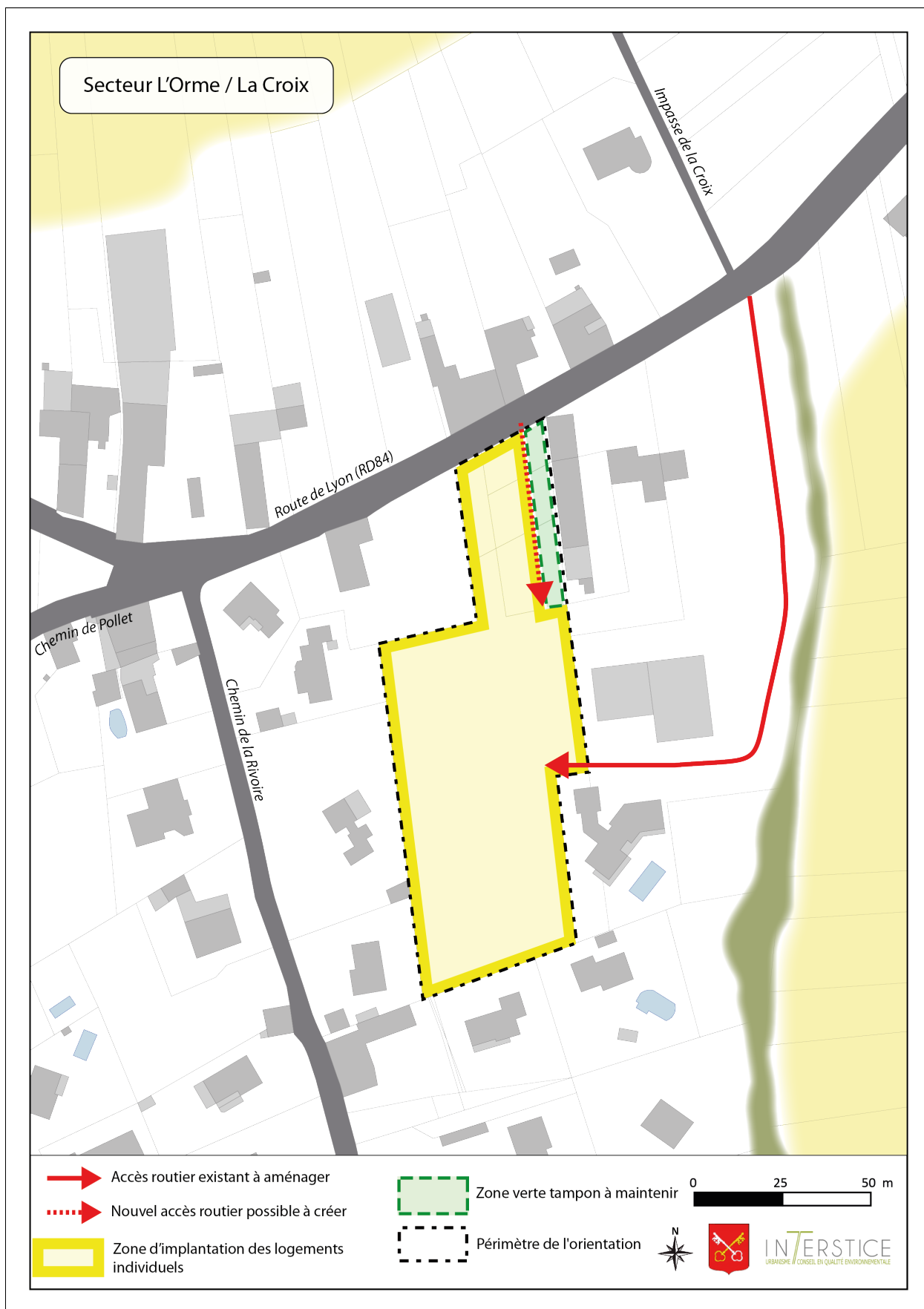
■ SCHÉMAS D'INTENTIONS – SECTEUR « POLLET »



■ SCHÉMAS D'INTENTIONS – SECTEURS « SOUS L'ORME – P1 ET P2 »



■ SCHÉMAS D'INTENTIONS – SECTEUR « L'ORME / LA CROIX »



■ SCHÉMAS D'INTENTIONS – SECTEUR « PORT GALLAND – SOUS PARADIS »

