

Plan Local d'Urbanisme SAINT-REMY (Ain-01)

Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

"Vu pour être annexé à la
 délibération du 25 avril 2013"

Le Maire : Mme Monique
 BRUHIÈRE

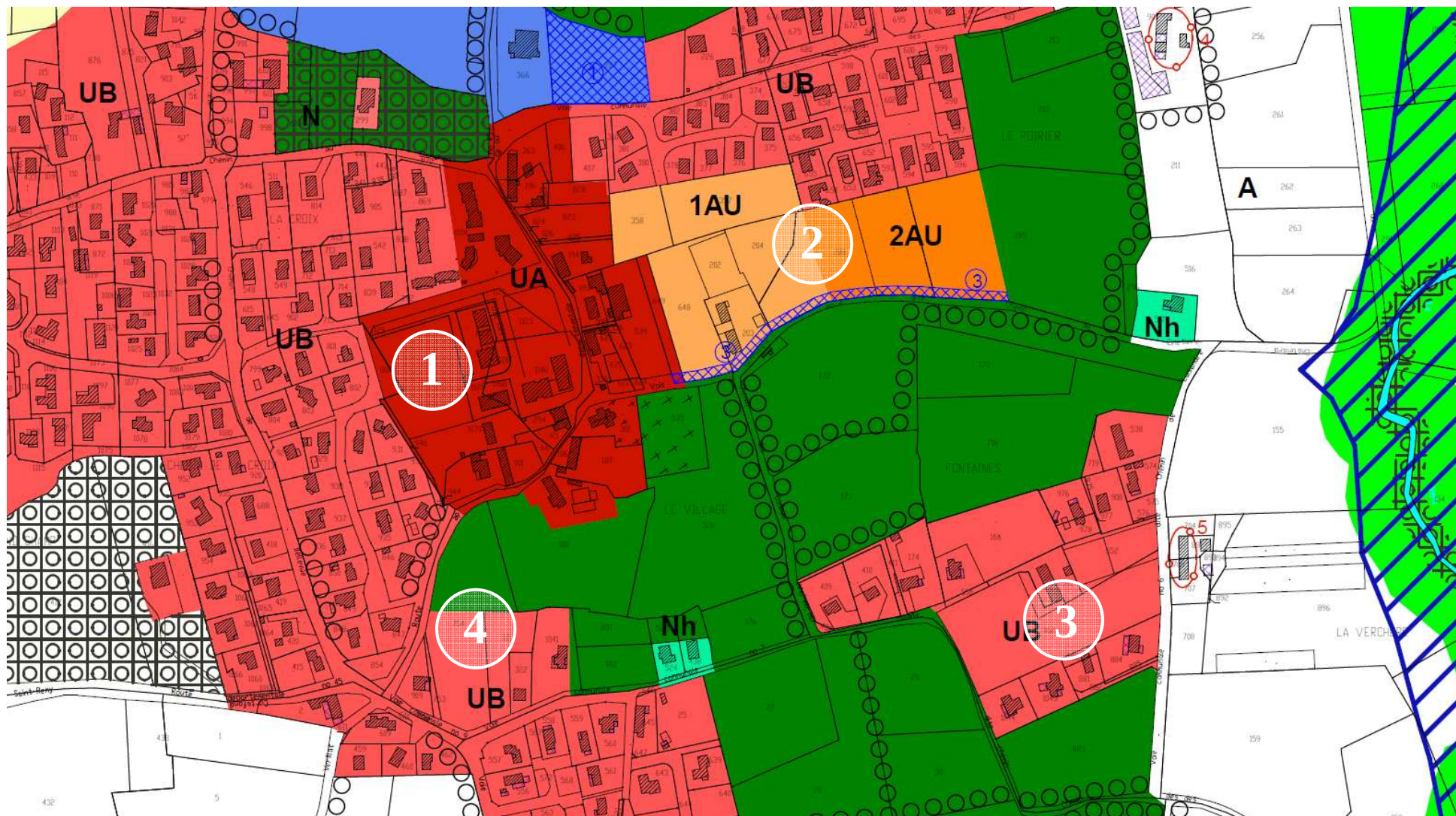
PLU prescrit le 5 février 2009

PLU arrêté le 26 juin 2012

PLU approuvé le 25 avril 2013

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-REMY



Extrait plan de zonage

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-REMY

Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP sont définis dans l'article L.123-4-1 du Code de l'Urbanisme *«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 [...] pour être légales, doivent poursuivre l'un des buts visés à l'article L. 123-1-4, 1 : « 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».* L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

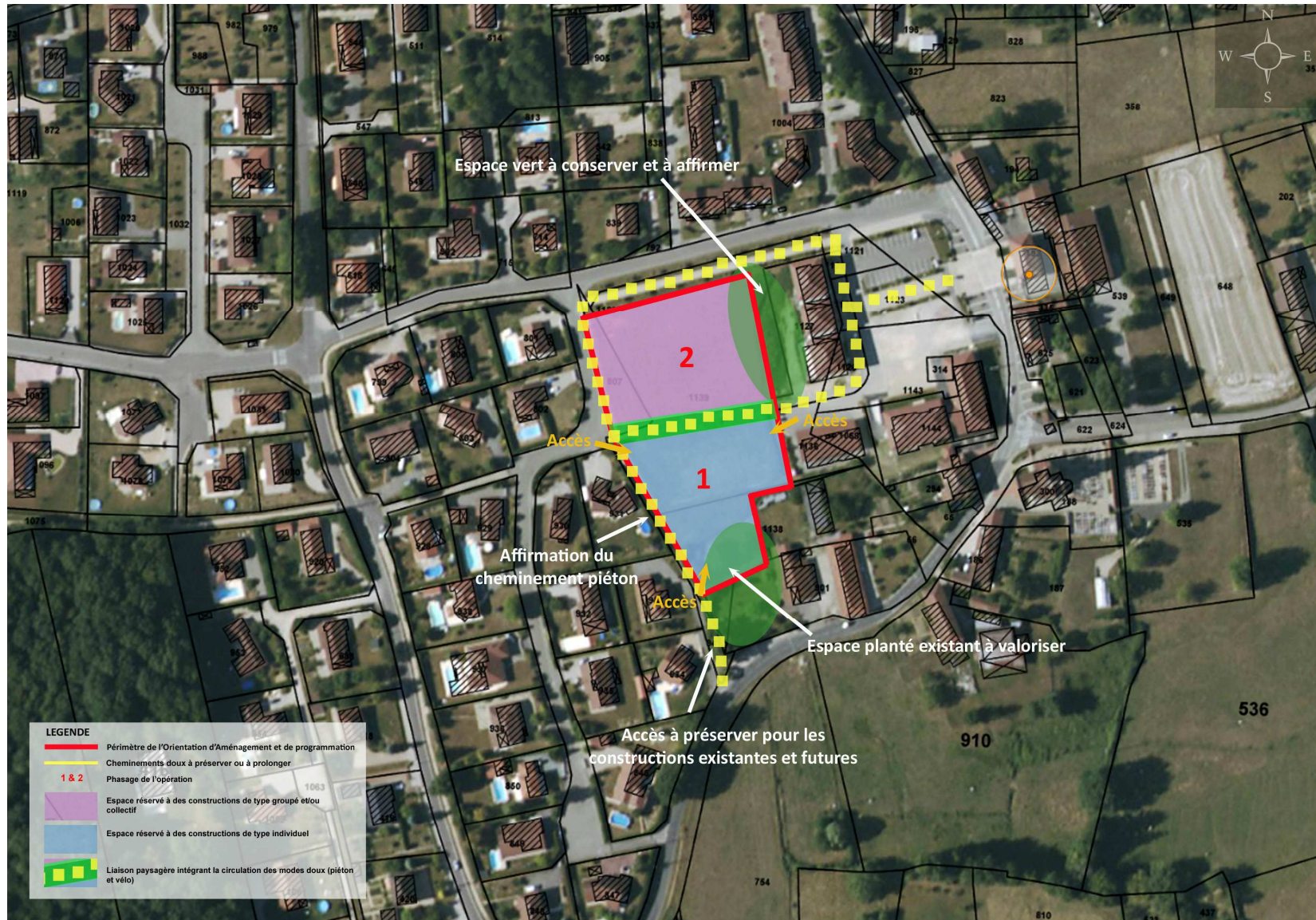
Portée juridique: *«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»* Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.** Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEURS « Centre » (UA)

1



- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation au cœur du village sur une surface d'environ 7 800 m².
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatifs. Permettre la création de petits logements.
- Proposer entre environ 13 nouveaux logements et des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 15% de logements aidés sur l'opération. Article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme
- Rechercher une articulation avec le bâti existant. Création et connexion des cheminements doux
- 6 300 m² du secteur appartiennent à la collectivité ce qui est une garantie quant à la structuration du centre bourg au vu des aménagements qui ont déjà été réalisés ces dernières années.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur du centre village. Le site est situé en second rideau, derrière 4 petits immeubles collectifs (R+2) comprenant notamment des logements sociaux et du commerce en rez-de-chaussée. Notons un aménagement de l'espace public qui comprend des aires de stationnements, des espaces piétons, du mobilier urbain de détente, des mails engazonnés. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de poursuivre et de finaliser la structuration du centre-village.

Accès et déplacements automobiles: Le tènement est aujourd'hui bien desservi en périphérie. Il n'apparaît pas nécessaire d'imposer d'autres liaisons traversantes permettant la circulation automobile sauf dans le cas d'une étude démontrant le contraire. Une liaison paysagère permettant le passage de modes doux sera créée entre l'espace réservé aux constructions groupées et/ou collectives et l'espace réservé à l'habitat individuel. Concernant ce dernier, un accès par le Sud pourra être créé par la desserte existante en la réaménageant si nécessaire. Le Nord de cet espace (Est et Ouest) prévoira des accès pour les futures constructions. Sur l'espace réservé à l'habitat groupé et/ou collectif, sera étudiée la possibilité de mutualisation des stationnements. Autant que possible, ces aires de stationnement seront « verdies ». Elles devront comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour quatre places à l'emplacement des stationnements.

Modes doux : Pour permettre l'articulation des futurs aménagements avec notamment les bâtiments collectifs existants et plus globalement avec les aménagements publics, une liaison douce paysagère traversante Est-Ouest est prévue. Une recherche systématique de connexion des liaisons douces avec celles déjà existantes sera recherchée.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra respecter les prescriptions contenues dans l'étude de zonage des eaux pluviales (REALITE ENVIRONNEMENT – juin 2012).

Energie : Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments pourront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur.

Typologie d'Habitat : Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 80% de logements collectifs et/ou groupés qui intégreront au moins 50 % de petits logements (T2 et T3) et 20 % de logements individuels. La densité sera de plus de 16 logements à l'hectare.

Paysage : Conservation et affirmation de l'espace commun végétalisé situé à l'arrière des petits collectifs existants. Préservation de l'espace planté existant dans la partie Sud du site en permettant une trouée pour la création d'un accès.

Programmation urbaine : Le SCoT BBR préconise une forme architecturale mixte. La commune de Saint-Rémy répond donc à cet objectif. Le site d'une superficie de 0.78 Ha accueillera essentiellement des logements collectifs et/ou groupés et des logements individuels selon la répartition suivante:

- ✓ logements groupés et/ou collectifs : 80%
- ✓ logements individuels: 20%
- ✓ part des logements aidés : 15 % sur l'ensemble des logements du secteur.

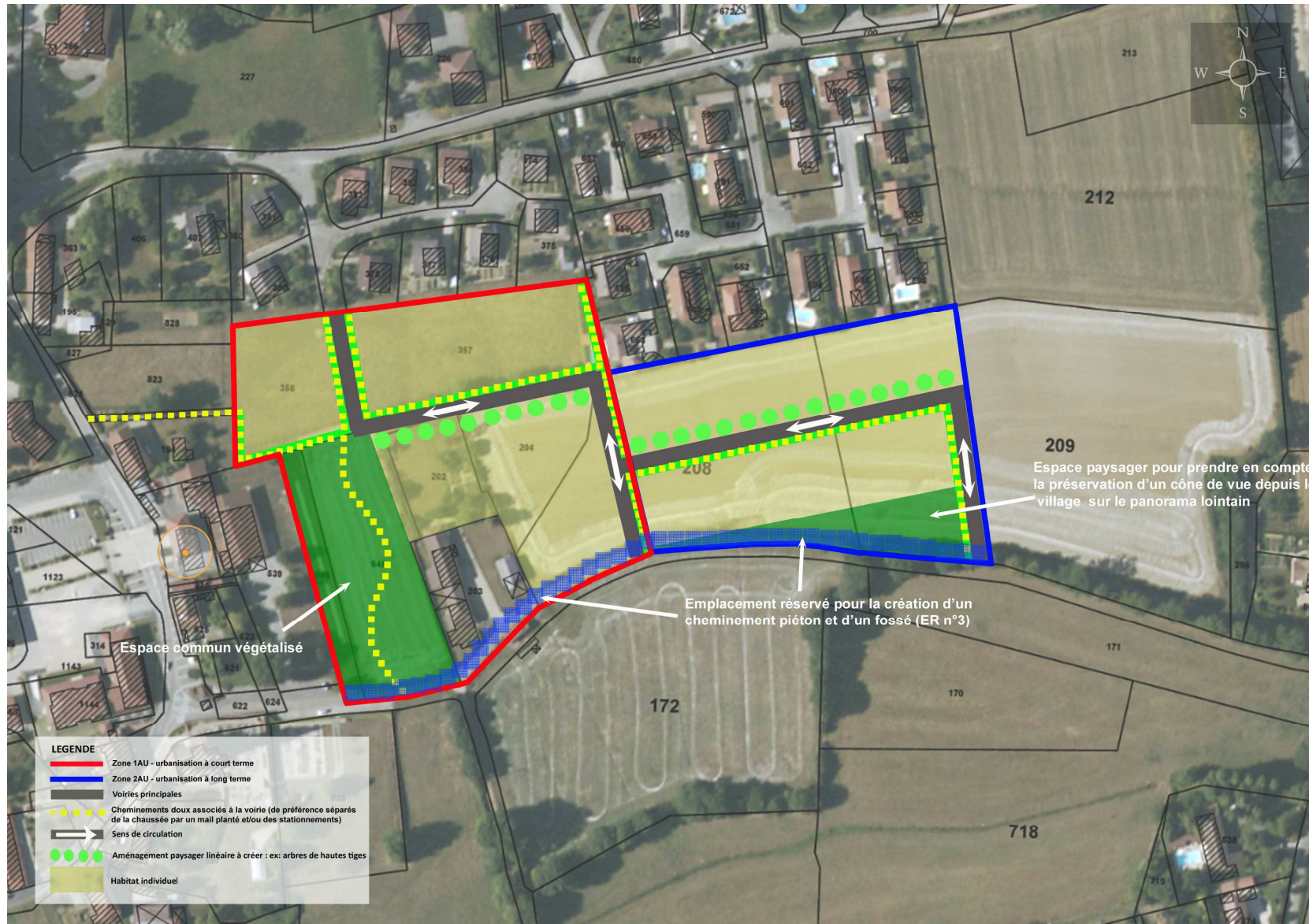
- **Phasage :**

Ce secteur situé en zone UA sera potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU. L'espace réservé à l'habitat individuel (1) sera urbanisé en premier. L'espace réservé à l'habitat groupé et/ou collectif ne sera urbanisable qu'après l'achèvement d'au moins 50 % des constructions de l'espace n°1.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEURS « Le Poirier » (1AU et 2AU)

2



- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation à l'Est du centre bourg sur une surface totale de 3.79 Ha – zone 1AU de 2.30 Ha et zone 2AU de 1.49.
- Aménagement des deux secteurs dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif (HQE).
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ 38 nouveaux logements et des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 15 % de logements aidés sur les deux secteurs de l'opération. Article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.
- Créer un vaste espace paysager sur la bordure Ouest de la zone.
- Ne pas urbaniser la partie Sud-Est de la zone 2AU pour permettre de conserver le cône de vue du village vers le panorama lointain.
- Permettre de relier la VC n° 17 au chemin du cimetière.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité immédiate du centre village et enserré sur deux côtés par des espaces bâtis. Le site dispose d'une bonne orientation qui lui confère une situation visible depuis le village. L'urbanisation de ce secteur est donc sensible et il conviendra de faire attention à son intégration dans le paysage existant.

Les études sur l'urbanisation du site pourront utilement produire des esquisses en 3 dimensions avec intégration dans le paysage lointain pour prouver la bonne intégration des futures constructions dans le paysage proche et lointain.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site de la zone 1AU, une desserte Nord-Sud sera créée ; elle sera branchée sur du lotissement situé au Nord et débouchera sur le chemin du cimetière. Cette voie sera en double sens. Pour la desserte de la zone 2AU, elle se greffera sur la voie de desserte principale de la zone 1AU et débouchera à l'Est sur le Chemin du cimetière. Il n'y aura pas d'accès direct aux lots depuis le chemin du Cimetière. Les voies pénétrantes (signalées sur le schéma de l'OAP) devront connaître un profil permettant d'assurer un confort et une sécurité maximale. Ces voies seront classées en « zone 30 » ou en zone de rencontre afin de favoriser la vie locale ainsi que les modes de déplacement doux. On étudiera la possibilité de mutualisation des stationnements. Autant que possible, ces aires de stationnement seront « verdies ». Elles devront comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour quatre places à l'emplacement des stationnements.

Modes doux : l'aménagement du secteur « Le Poirier » doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier ce futur quartier au centre-bourg. Un itinéraire Nord-Sud sera, en partie, clairement déconnectés de la voirie.

Lorsqu'ils sont en accompagnement de la voirie cette déconnection se traduira par une réelle distance entre la chaussée et le cheminement doux (séparation par un mail planté et/ou des stationnements.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de bassins de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Ils devront être de préférence à ciel ouvert et traités de manière paysagère. L'étude de gestion des eaux pluviales (REALITE ENVIRONNEMENT – Juin 2012) préconise, sur ce secteur, de curer le fossé existant et de créer une nouvelle traversée (schéma et données présentés dans l'étude de gestion des Eaux pluviales). Un emplacement réservé, le long du chemin du Cimetière, permettra la création d'un fossé et d'un cheminement piéton.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments pourront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. . Ils devront permettre le tri sélectif.

Typologie d'Habitat: Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 50% de logements intermédiaires et groupés et 50 % de logements individuels. La densité sera, au minimum de 10 logements à l'hectare.

Paysage:

L'objectif est de créer un véritable maillage vert à l'échelle du quartier et une coulée verte à l'Ouest. Cette coulée verte sera plantée avec des espèces locales rustiques et contenir en son sein un cheminement « modes doux » d'orientation générale Nord-Sud. Des plantations d'arbres seront faites le long des voiries principales. Le Sud-Est du site (zone 2AU) verra la création d'un espace paysager permettant de conserver ce qui fait le caractère des lieux (champs, panorama lointain...)

Programmation urbaine: Le SCoT BBR préconise une forme architecturale mixe. La commune de Saint-Rémy répond donc à cet objectif. Le site d'une superficie de 3.04 Ha « utilisable » accueillera essentiellement des logements intermédiaires et des logements individuels selon la répartition suivante:

- ✓ logements intermédiaires : environ 50%
- ✓ logements individuels: environ 50%
- ✓ part des logements aidés : 15 % sur l'ensemble des logements du secteur. En effet, les deux secteurs se verront grevés d'une servitude sociale au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Notons que l'urbanisation de ce site représente environ 38 logements.

- **Phasage :**

L'urbanisation de la zone 1AU pourra intervenir dès l'approbation du PLU. L'urbanisation de la zone 2AU n'interviendra qu'après une modification du PLU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Fontaines » (UB)

3



- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation au Sud-Est du bourg, au lieu-dit « Fontaines » sur une surface d'environ 1.57 Ha (zone UB).
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif.
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer environ 11 nouveaux logements, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Finaliser l'urbanisation sur le secteur de « Fontaines ».

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le hameau « Fontaines » laisse aujourd'hui de vastes espaces, en son cœur, non urbanisés. Il convient ici de proposer une orientation d'aménagement sur ce secteur pour permettre une optimisation du foncier et définir une organisation cohérente sur le secteur. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement (à l'Est sur le chemin de Luisandre). Le comblement des dents creuses de ce secteur permettra à terme de finaliser l'urbanisation du secteur. Notons que la parcelle n° 166 pourrait ne pas être urbanisée compte-tenu de l'intention du propriétaire.

Accès et déplacements automobiles: La desserte de la parcelle n° 162 s'effectuera suivant deux schéma : la desserte des constructions au Nord-Ouest via l'accès existant (il pourra être réaménagé pour permettre une desserte suffisante et sécurisée). La desserte du Sud de la parcelle via la création d'une voie en sens unique intégrant un cheminement piéton et un alignement d'arbres. Cette voie sera classée en « zone 30 » ou en zone de rencontre afin de favoriser la vie locale ainsi que les modes de déplacement doux. Des accès individuels pourront être créés pour desservir la parcelle n° 166 via les dessertes existantes.

Modes doux : l'aménagement du ce secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo ; un cheminement doux sera créé en parallèle de la voie traversante. Ce cheminement sera déconnecté de la voirie par un mail planté et/ou engazonné pouvant également recevoir des stationnements longitudinaux.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de systèmes pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Ils prendront par exemple la forme d'un bassin de rétention (de préférence à ciel ouvert et traités de manière paysagère). L'étude de zonage des eaux pluviales (REALITES ENVIRONNEMENT – Juin 2012) préconise, sur ce secteur, que les eaux pluviales devront être rejetées dans le fossé de la voie communale puis

dans l'ouvrage de franchissement de la route. Les eaux pluviales s'écouleront ensuite dans un fossé dont l'exutoire est le cours de la Veyle, environ 200 m en aval.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments pourront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration.

Typologie d'Habitat: Le site, un peu excentré par rapport au bourg central, connaîtra une typologie de l'habitat orienté vers de l'habitat individuel. Le nombre de nouvelles constructions sera d'environ 11.

Paysage: l'aménagement du site prévoira des plantations le long de la voie de desserte. Une véritable barrière végétale sera constituée au Nord de la zone par le renforcement de la haie existante afin d'opérer une véritable coupure entre les espaces naturels et les espaces urbanisés.

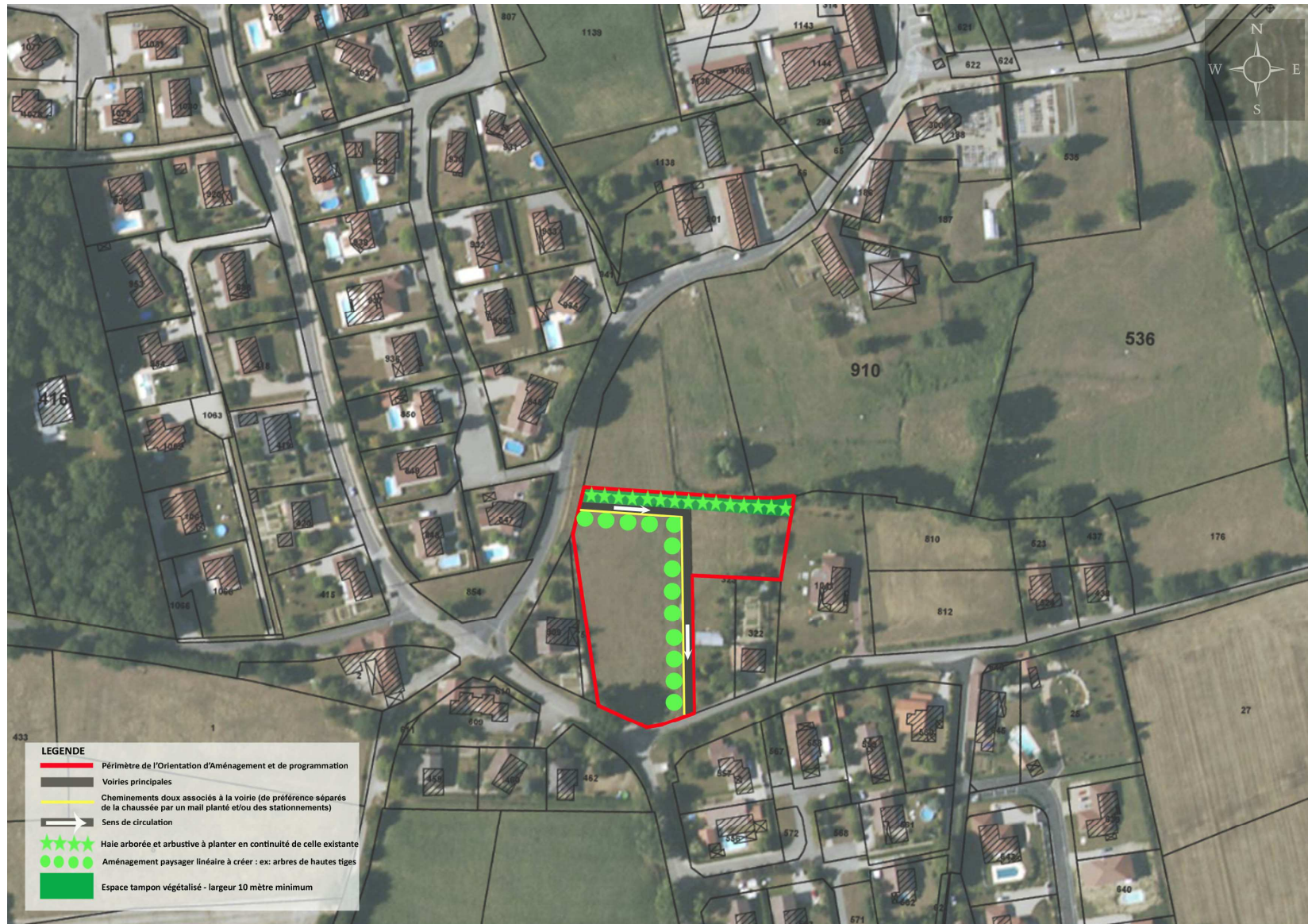
- **Phasage :**

L'urbanisation de ce site pourra intervenir dès l'approbation du PLU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR «Le Village» (UB)

4



- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation au Sud du bourg central sur une surface de 0.63 Ha.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer environ 6 nouveaux logements, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Faire coexister l'espace naturel constitué par la vallon naturel et l'espace bâti.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : L'urbanisation de ce secteur est dicté par le comblement d'une dent creuse. L'urbanisation de ce secteur constitue en fort enjeux quant à la localisation même de la zone, à proximité immédiate d'un vallon naturel et en contrebas du bourg historique.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, une voie à sens unique permettra de relier la RD 45 à la voie communale n° 9. Cette voie permettra de desservir l'ensemble de la zone potentiellement urbanisable. Ces voies seront classées en « zone 30 » ou en zone de rencontre afin de favoriser la vie locale ainsi que les modes de déplacement doux

Modes doux : Un cheminement mode doux (vélo, piéton...) longera la voie de circulation automobiles.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de systèmes pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Ils prendront par exemple la forme d'un bassin de rétention (de préférence à ciel ouvert et traités de manière paysagère. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone, afin de limiter le volume du bassin de rétention.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments pourront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration.

Typologie d'Habitat: Le site privilégiera la construction de maisons individuelles libres ou jumelées. La densité sera au minimum de 10 logements à l'hectare.

Paysage: l'aménagement du site devra prévoir, en limite Nord (entre la zone N et la zone UB) la plantation d'une haie en continuité de celle existante, assurant ainsi la transition entre le bâti et le vallon naturel.

- **Phasage :**

L'urbanisation de ce site pourra intervenir dès l'approbation du PLU.