



Département
de
l'Ain

**COMMUNE DE
SIMANDRE
SUR SURAN**

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT**

3

Prescrit le : 31.01.2002
Approuvé le : 29.09.2011

Les orientations d'aménagement concernent la diversification de l'offre en logements, la densification de l'urbanisation et l'aménagement des trois zones 1AU.

Diversification de l'offre en logements

La Municipalité veut renforcer la diversité d'offre en logement notamment à l'intention des populations jeunes et âgées.

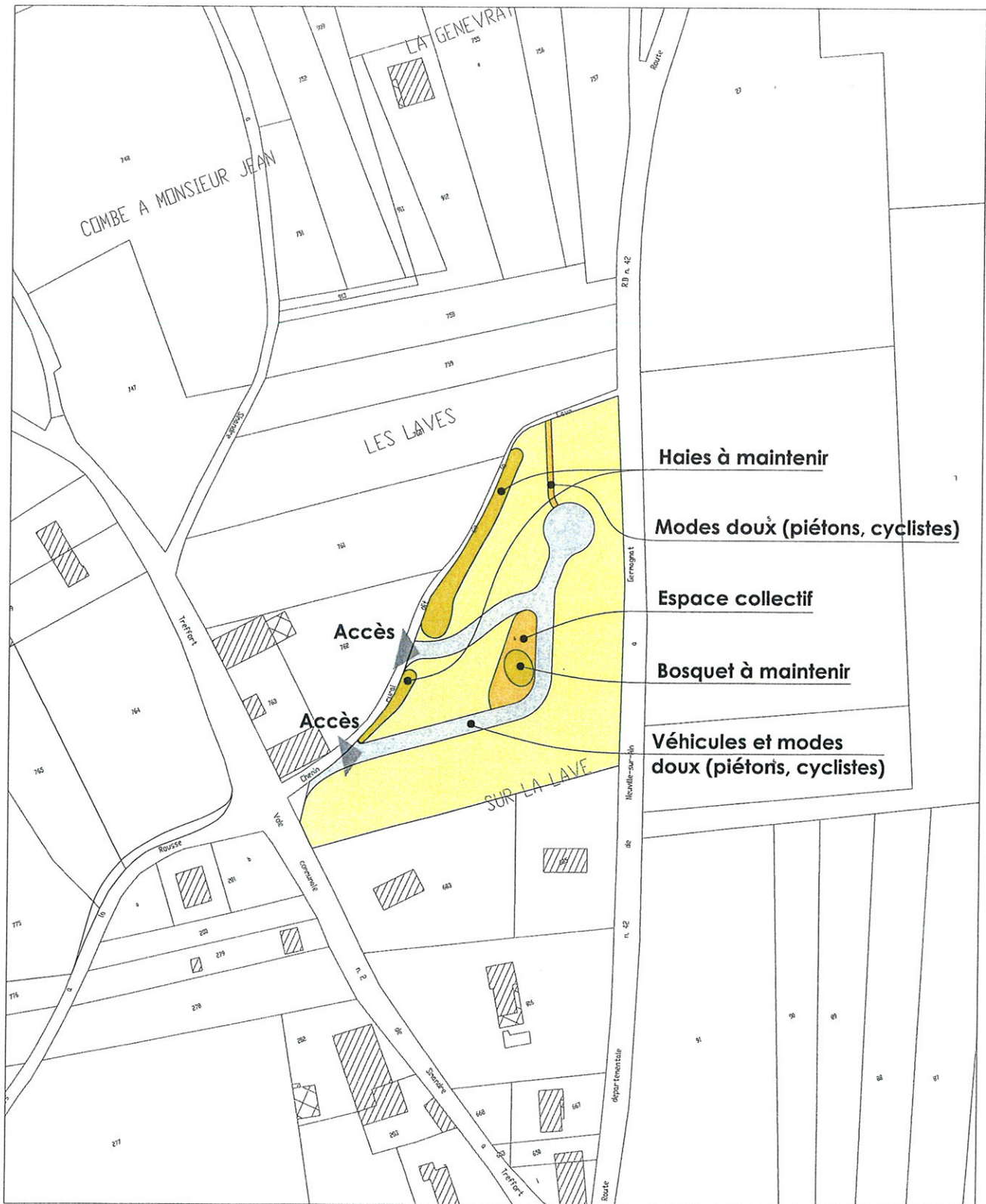
A cette fin, notamment, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés, zones d'aménagement concerté) et tous les programmes de logements de plus de quatre logements doivent comporter au moins 15 % de logements locatifs sociaux. Cette disposition s'applique aux zones UA, UB, 1AU.

Densification de l'urbanisation

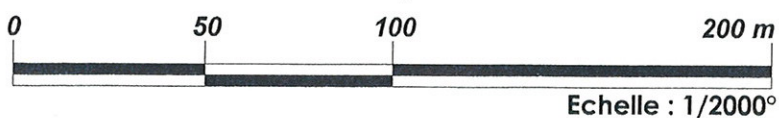
Essentiellement pour limiter la consommation d'espace et ainsi lutter contre l'étalement urbain, la densité moyenne de toutes les opérations d'aménagement d'ensemble et tous les programmes de logements doit être d'au moins dix logements à l'hectare. Cette disposition s'applique aux zones UA, UB, 1AU.

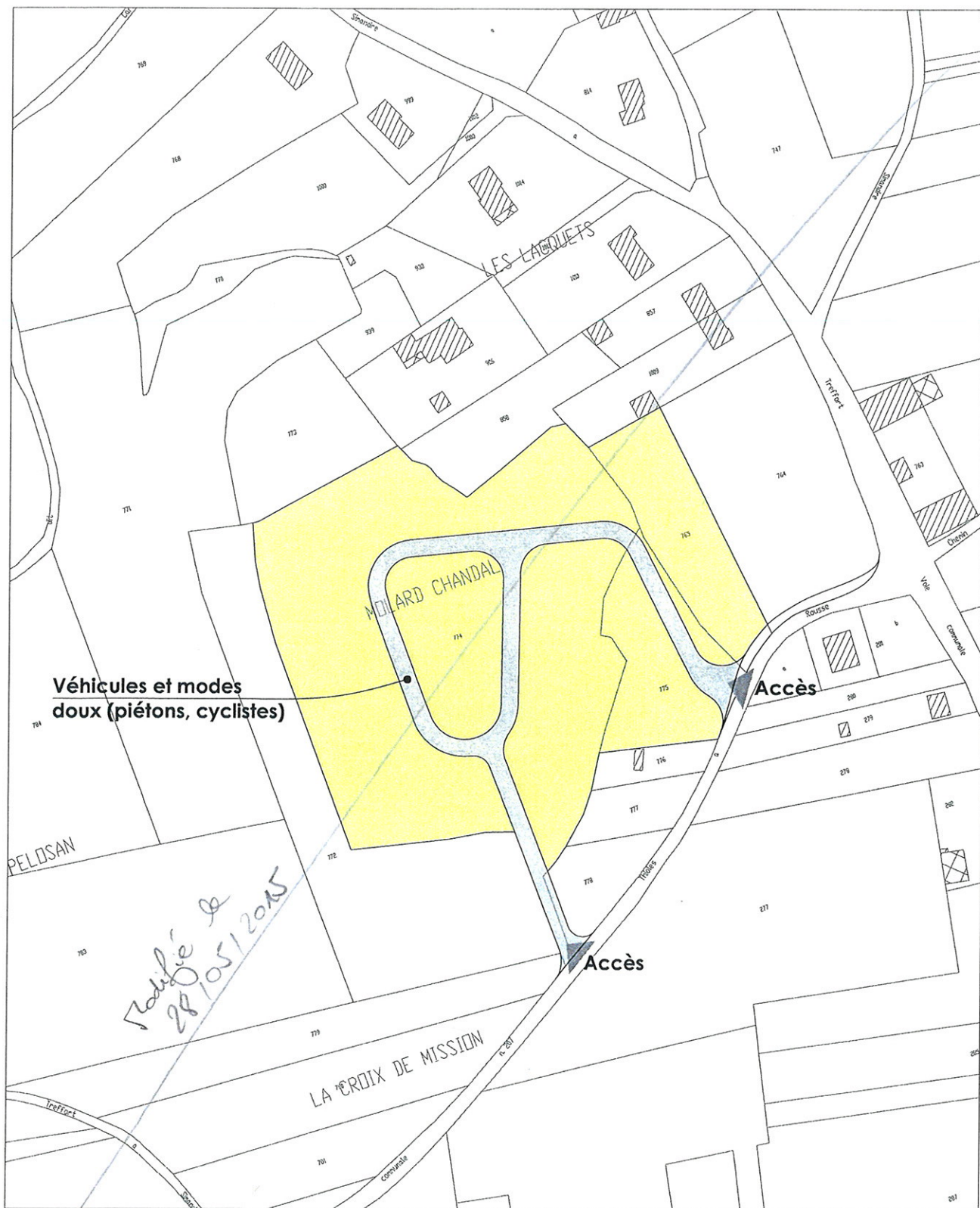
Aménagement des terrains situés dans les trois zones 1AU

Les schémas d'aménagement suivants ont pour objectif de favoriser une urbanisation cohérente, intégrée dans son environnement et économe d'espace.



2 Schéma d'aménagement de la zone 1AU située en partie Sud de Thioles, au lieu-dit "Sur la Lave"



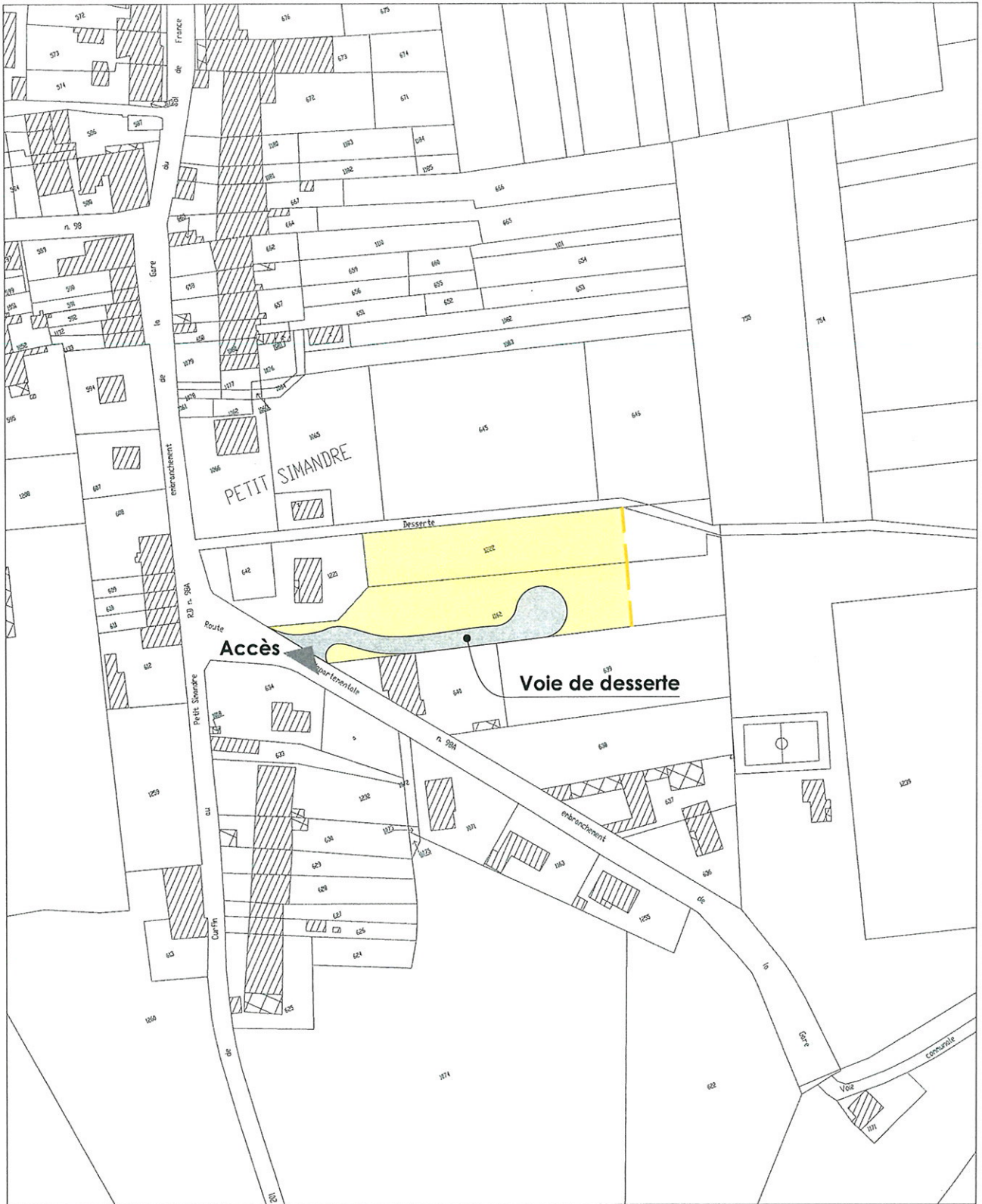


1 Schéma d'aménagement de la zone 1AU située en partie Sud de Thioles, au lieu-dit "Molard Chandal"

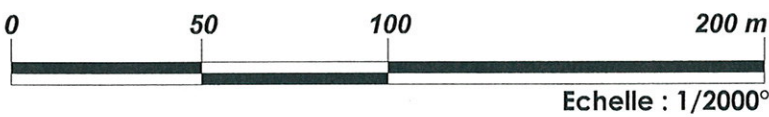


Echelle : 1/2000°





3 Schéma d'aménagement de la zone 1AU située en partie Sud-Est de Petit Simandre



E2

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
SIMANDRE-SUR-SURAN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n° 1

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
LE MOLARD
(après modification du PLU)**

Approuvé le 29 septembre 2011

Modifié le 28 mai 2015



PREAMBULE

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les Orientations d'aménagement proposées sont des **principes**. L'étude de la zone incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ...

Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

➤ Dans le PLU de 2011, la commune de Simandre-sur-Suran a développé des orientations d'aménagement pour les zones 1AU, donc pour le secteur « Molard Chandal ».

➤ **En modifiant son PLU en 2014 par une réflexion développée sur le secteur dit du Molard, la commune de Simandre-sur-Suran réfléchit à de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

Ces Orientations se substituent aux Orientations d'aménagement de 2011.

Les autres orientations de 2011 prévues pour les zones 1AU demeurent inchangées dans le cadre de cette Modification de PLU.

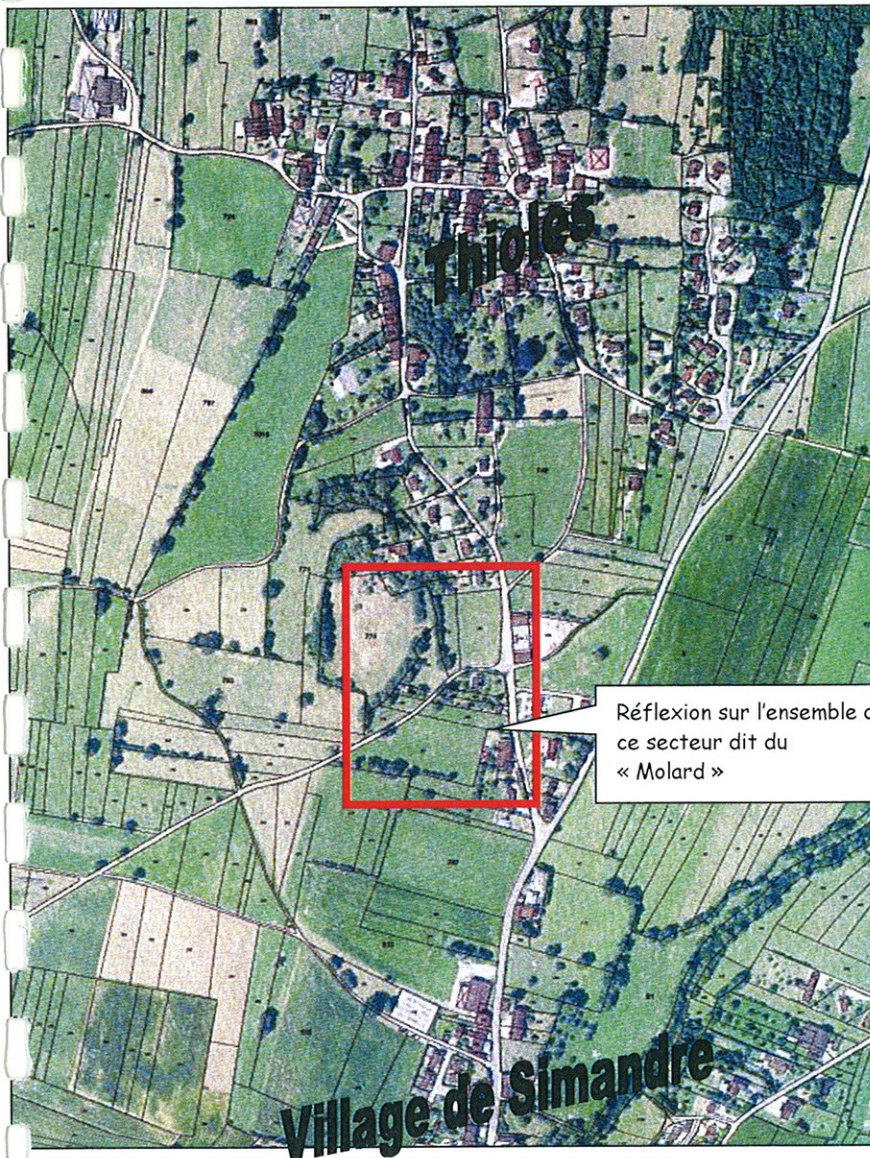
1 - Diagnostic du site / état des lieux

Pour une bonne intégration du nouveau quartier dans le site, une réflexion générale préalable à la démarche opérationnelle est nécessaire.

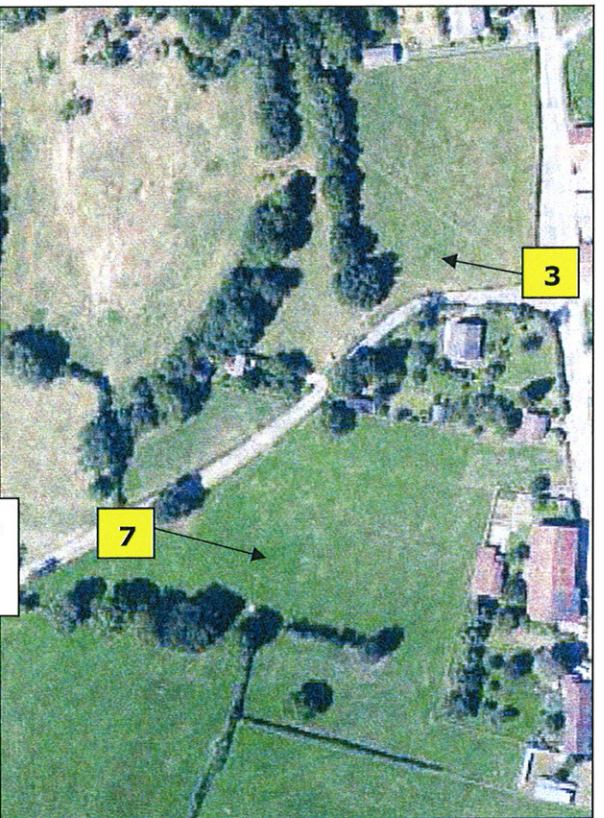
Le contexte global doit être connu. Pour ce faire, un diagnostic du secteur (**état des lieux à l'échelle du hameau**) est important.

* Localisation du secteur :

Photo aérienne



Réflexion sur l'ensemble de ce secteur dit du « Molard »



Numéros reportant aux prises de vues suivantes

Le secteur du Molard est situé au Sud du hameau de Thioles.

Le hameau est lui-même situé au Nord du village de Simandre, à l'Ouest de la RD 42 longeant la vallée du Suran, et menant au Nord à Chavannes-sur-Suran.

3 - Vue sur le site depuis l'intersection Ch de la Rousse et Rte de Dhuis



Aperçu sur les parcelles UB et 1AU (PLU 2011) avec haie à l'arrière

Route de Dhuis : centre d'exploitation du Conseil général + espace de stationnement, abris-bus



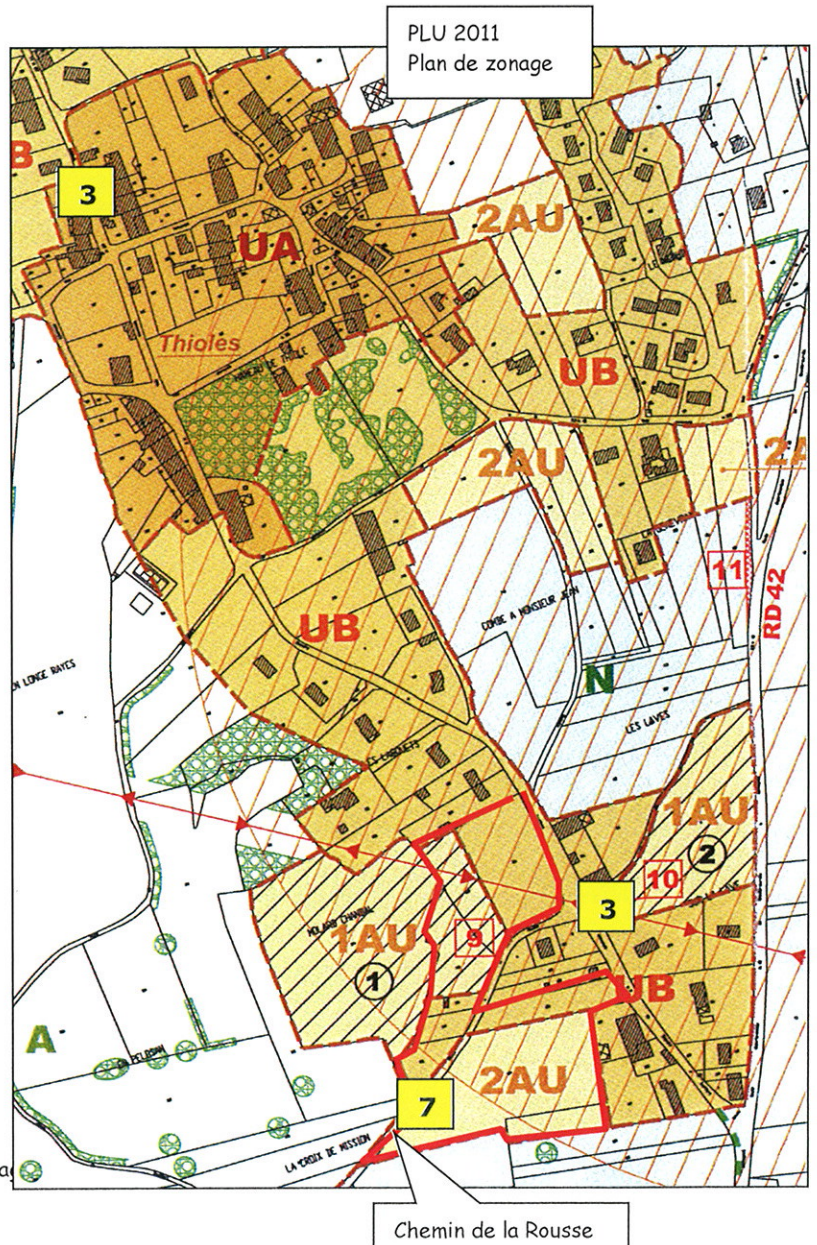
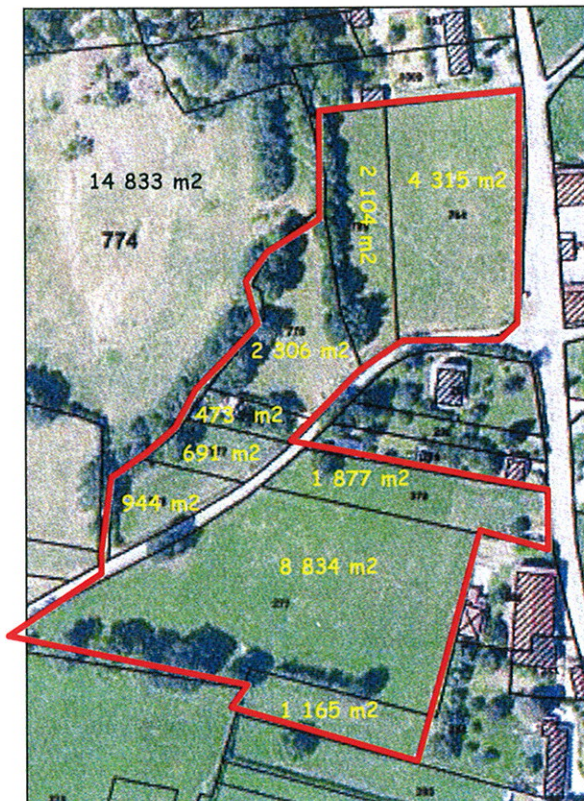
7 - Parcelle à l'Est du ch de la Rousse (zone 2AU du PLU 2011)

*** Prise en compte dans le PLU en 2011 :**

Le PLU de 2011 a classé différemment l'ensemble des parcelles constituant le secteur appelé « Le Molard » :

- * zones UB le long des voies (route de Dhuis et chemin de la Rousse),
- * zone 1AU pour une urbanisation d'ensemble en profondeur
- * zone 2AU pour une urbanisation future.

L'ensemble des parcelles vierges de ce secteur représente environ 2,27 ha.



Chemin de la Rousse

Extrait du Rapport de présentation page 57 à propos de la zone d'urbanisation organisée de Molard Chandal (en partie Sud de Thioles, inscrit en continuité du bâti existant) :

« Il est accessible par la route de Thioles à la Rousse (VC 1) desservie par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif. Relativement étendu, il permettra de réaliser une urbanisation cohérente et économe d'espace. A cette fin, son aménagement nécessite la réalisation d'une voirie de desserte interne rationnelle. La Municipalité veut que la statue de la vierge existante, à proximité de sa limite Nord, reste à son emplacement et soit mise en valeur par un espace collectif. Elle veut aussi que le chemin existant à sa pointe Sud soit conservé pour permettre une liaison modes doux directe avec la route de Thioles à la Rousse. Ces principes font l'objet d'un schéma d'aménagement qui constitue une orientation d'aménagement incluse dans le dossier du plan local d'urbanisme, avec laquelle les travaux et opérations futures, à la charge de l'aménageur, devront être compatibles.

La superficie constructible de ce secteur est d'environ 19 400 m² et sa capacité théorique estimée de 20 constructions. La Municipalité projette par ailleurs d'élargir la courbe de la route de Thioles à la Rousse entre cette zone 1AU et son carrefour avec la route de Dhuy (VCU 1), ce qui améliorera la visibilité et la sécurité » (emplacement réservé n° 9).

Extrait du Rapport de présentation page 58 à propos de la zone 2AU :

Le secteur au sud de celui de Molard Chandal qui, bien qu'équipé en eau potable et assainissement collectif, est classé dans cette zone pour respecter les valeurs cibles du SCOT comme celui en continuité Nord-Est de Petit Simandre. Il s'étend sur 10 100 m² et sa capacité est de 10 constructions.

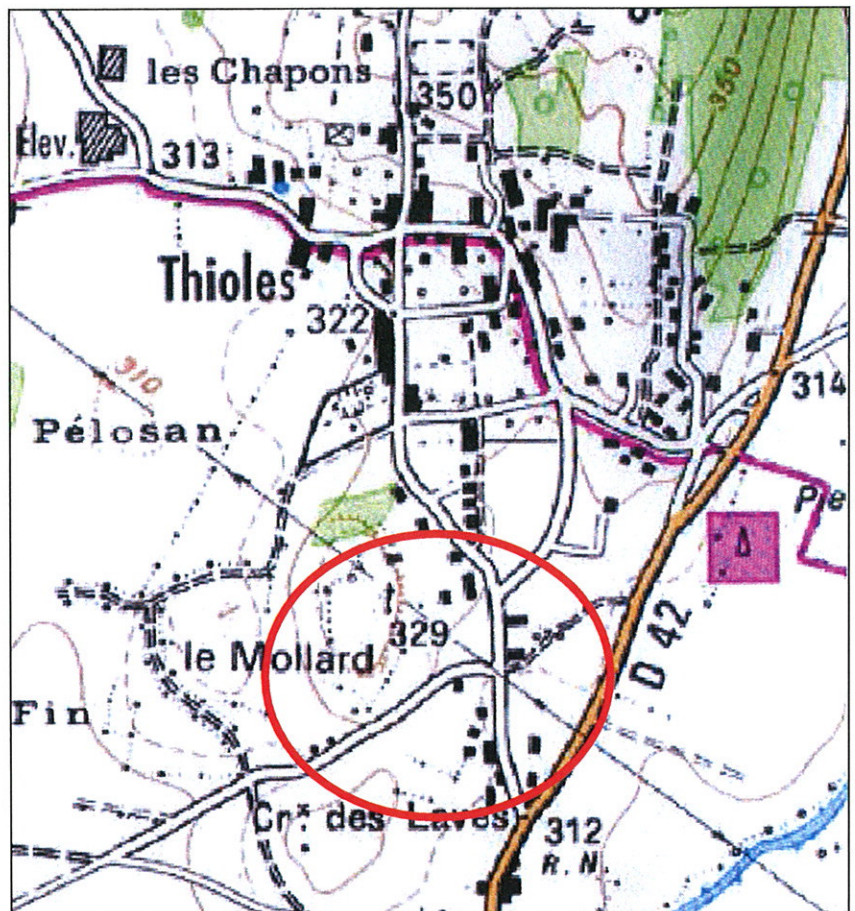
* Géographie physique du site

Le secteur étudié est situé au pied du Molard qui s'élève à 329 m.

Le hameau de Thioles, plus au Nord, est sur un « monticule » à 350 m sachant que la croix des Laves à l'intersection RD 42/route de Dhuy est à 312 m.

Au pied du Molard, les parcelles présentent une faible pente mais la rupture de pente est marquée par une « barre rocheuse » surlignée par des haies. Le site étudié est donc délimité d'une manière assez nette par des éléments naturels. Voir photos précédentes.

La présence d'un sol rocheux rend difficile tout projet d'urbanisation sur le haut du Molard.



Gros plan sur la rupture de pente marquée par une « barre rocheuse » surlignée par des haies.



* Environnement bâti

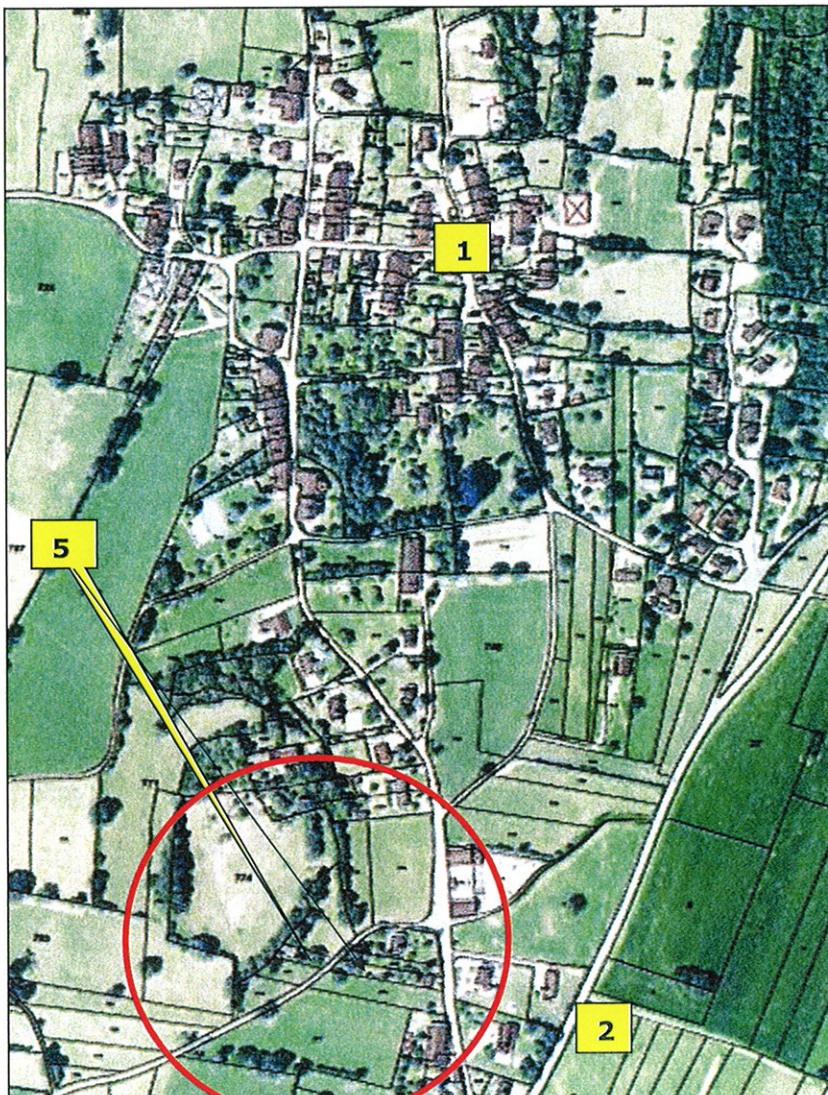
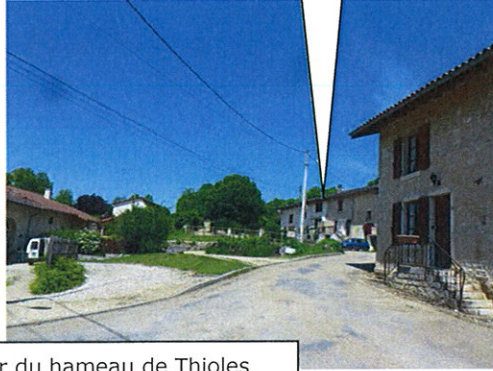
Un habitat pavillonnaire s'est développé depuis les années 1970-80 entre la Croix des Laves et le hameau de Thioles. Seule une maison ancienne existait à proximité de la croix.

Cette urbanisation est restée très linéaire, les parcelles étudiées créant un vide entre le quartier de la croix et la suite.

Alignements
bâtis



1 - Le bâti ancien au cœur du hameau de Thioles



1 - le hameau initial de Thioles :

- * Situé sur les hauteurs
- * Une voie d'accès principale : la route de Dhuis depuis la RD 42 au Nord du village de Simandre
- * Une structure urbaine très identitaire :
 - * Un bâti orienté Est-Ouest (faîtage N-S) autour d'un maillage de rues créant un quadrillage.
 - * Des alignements bâtis (bâti accolé)
 - * Quadrillage : bâti au bord de la voie en façade ou en pignon / espaces pour les cours-jardins + espaces plus vastes avec les anciens pâturages au cœur du hameau.

2 - les extensions du hameau initial de Thioles depuis les années 1970 :

- * Linéaires le long de la route de Dhuis (une seule maison ancienne au Sud)
- * Sous forme d'un lotissement surplombant la RD 42 (linéaire également)

Maille parcellaire et forme urbaine différentes.

2 - Le bâti pavillonnaire contemporain (angle RD 42 et route de Dhuy) / une seule maison ancienne



Maison ancienne

5 - Maisonnettes sur le site, Est et Ouest du ch de la Rousse

Des maisonnettes ou cabanes occupent deux parcelles incluses dans la zone de réflexion :

Celle située à l'Ouest est une « résidence secondaire » occupée temporairement à la belle saison.

Elle dispose de l'eau potable, de l'électricité, et d'un assainissement non collectif.

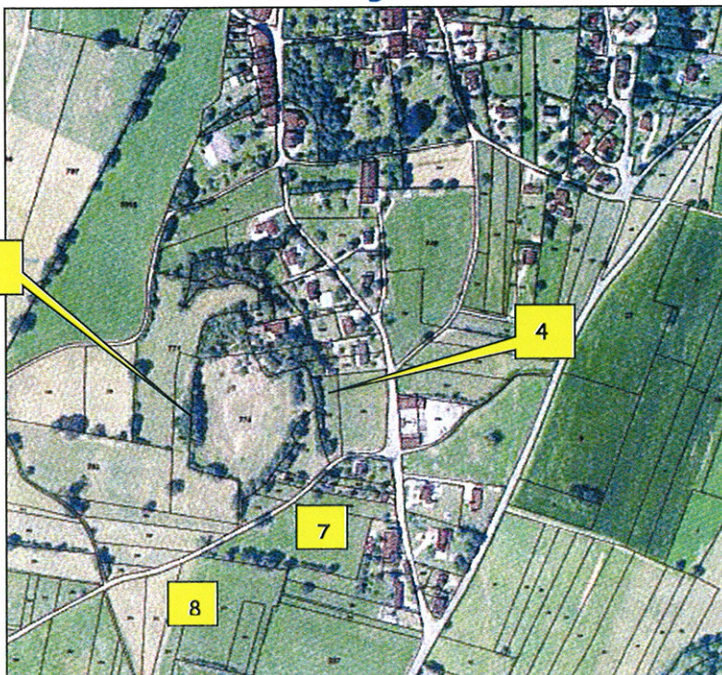
Celle située à l'Est n'est qu'une dépendance abritant des matériaux.



Ch de la Rousse



* Environnement végétal



La particularité du Molard est de présenter un réseau de haies presque circulaires. Ces haies marquent des limites de parcelles et le chemin menant aux pâturages. Ailleurs dans le hameau, ce boisement est moins présent, excepté au Sud de la partie ancienne dans deux grandes parcelles.

Les parcelles étudiées sont donc délimitées par des haies qui marquent des limites naturelles claires.

4 – Maillage de haies en limites de parcelles



Vue depuis le ch. de la Rousse



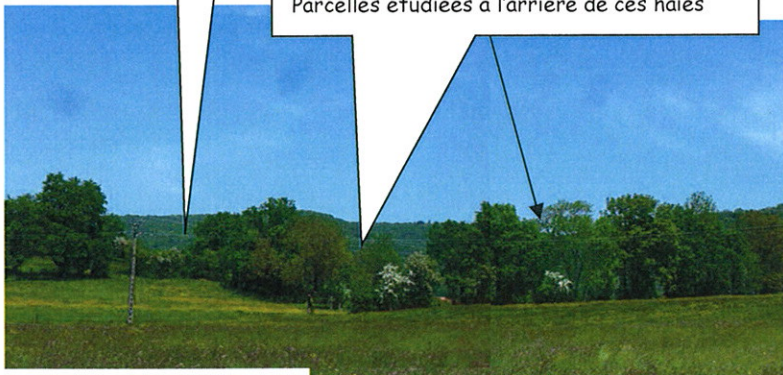
Depuis l'intersection ch. de la Rousse/rte de Dhuis

6 – Chemin à l'arrière menant aux pâturages (le Molard), bordé d'une haie, arbres



Le Molard

Parcelles étudiées à l'arrière de ces haies



8 – Vue lointaine depuis le Sud (ch. de la Grand Fin) sur la ceinture boisée délimitant le site (autour des parcelles Sud et Est du ch. de la Rousse).

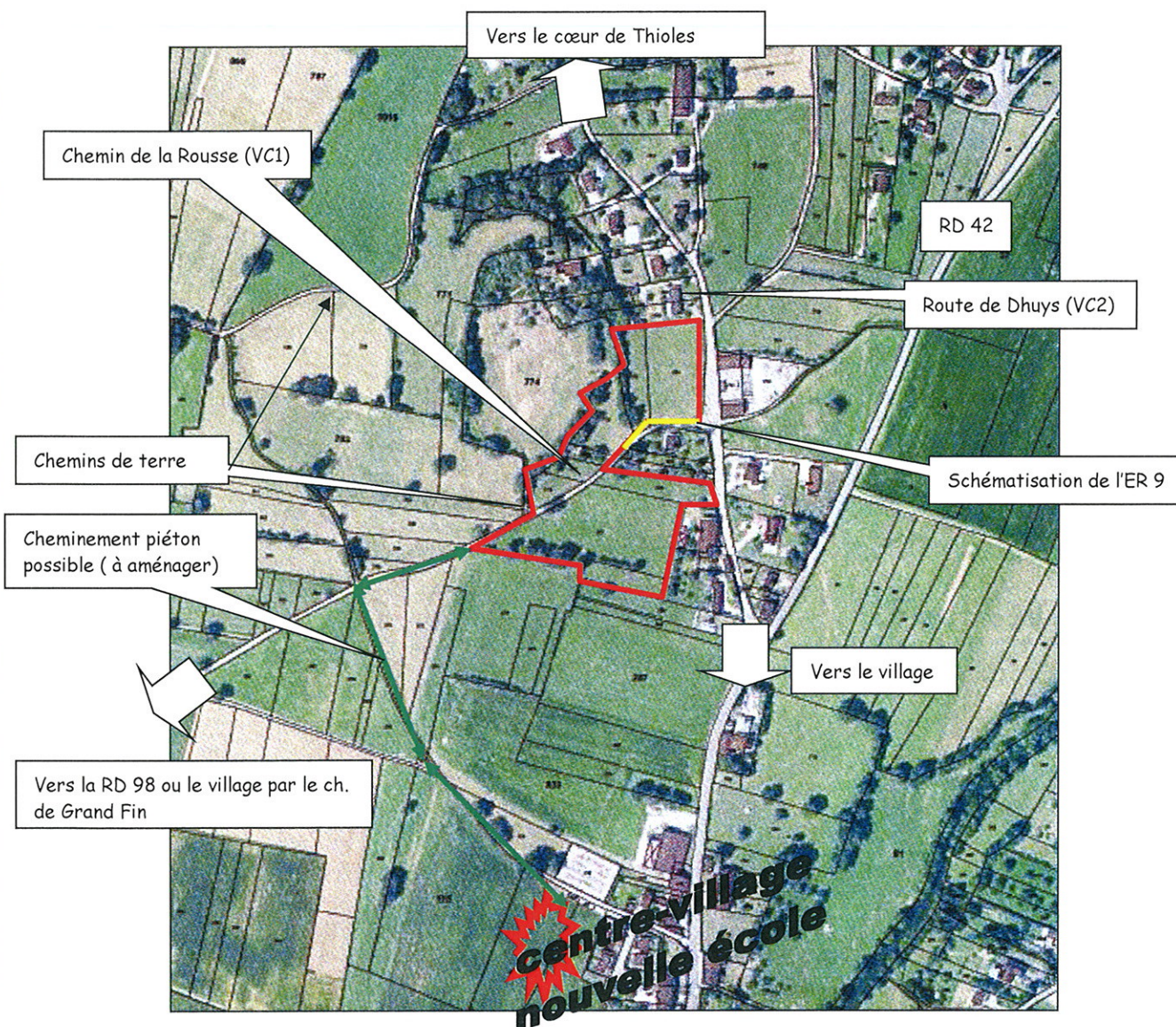
* Maillage viaire/desserte

Les parcelles étudiées sont bordées par deux voies :

* Le chemin de la Rousse, ou VC 1, qui dessert les parcelles à l'Est et à l'Ouest. Cette voie relie la route de Dhuis à la RD 98 ou au Nord du village (par le ch. de la Grand Fin).

* La route de Dhuis, ou VC 2, qui monte dans le hameau de Thioles depuis la RD 42. Cette voie peut desservir la parcelle classée en zone UB.

L'emplacement réservé n°9 a été inscrit au PLU en 2011 pour élargir la courbe du ch. de la Rousse (voir zonage du PLU ci-avant).



Un chemin de terre situé en limite Sud-Est du secteur dessert les pâturages du Molard. En empruntant la VC2, un chemin de terre permet de rejoindre le village (nouvelle école, cimetière).

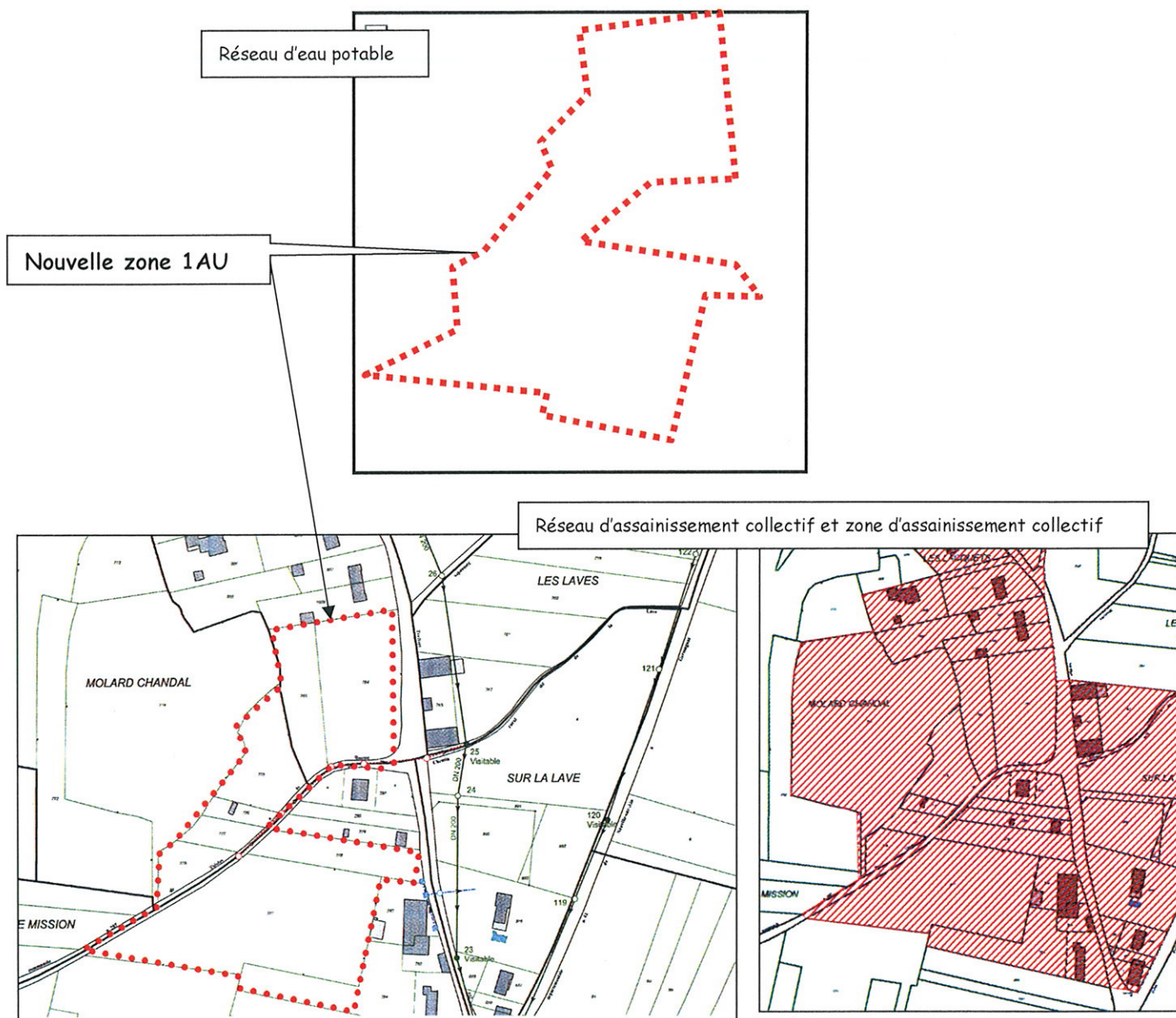
➤ **Le schéma d'aménagement doit s'appuyer sur ce maillage de base, en réfléchissant aux dessertes véhicules et déplacements piétons.**

*** Foncier**

Toutes les parcelles appartiennent à des propriétaires privées. La commune n'a aucune maîtrise foncière dans ce secteur.

*** Desserte par les réseaux publics**

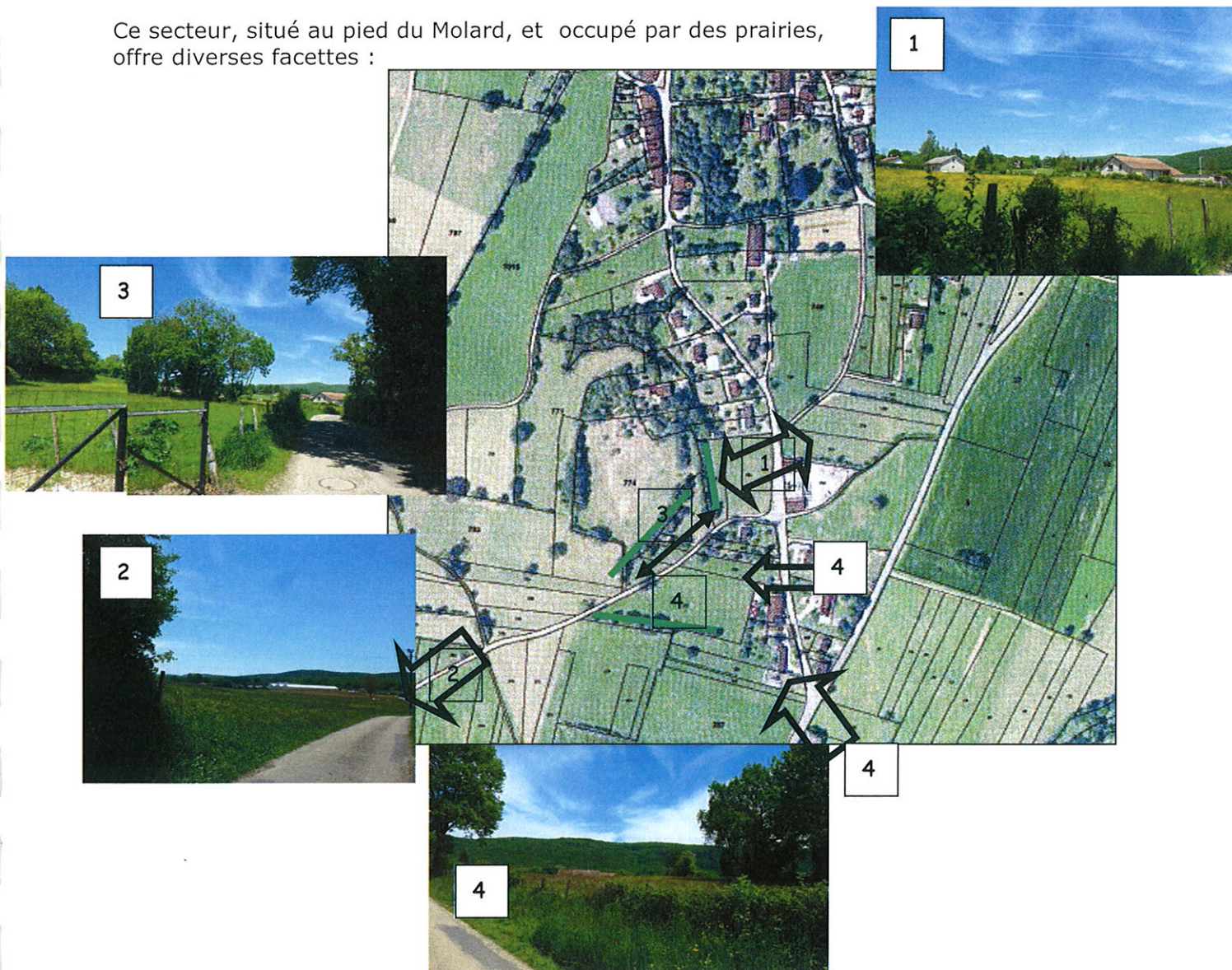
Secteur équipé en eau potable et assainissement collectif (zone d'assainissement collectif) par le ch. de la Rousse. Capacité des réseaux : jugées satisfaisantes lorsque le PLU a été approuvé.



* Paysage

Voir les photos de ce dossier

Ce secteur, situé au pied du Molard, et occupé par des prairies, offre diverses facettes :



1 - L'espace ouvert sur la route de Dhuis (seule une haie irrégulière referme la parcelle le long de cette voie)

2 - Au Sud-Ouest, une vue sur les terres agricoles voisines et l'entreprise située au Nord-Ouest du village (usine très prégnante du fait de sa teinte blanche et de l'absence de haies sur son pourtour)

3 - Les parcelles situées à l'Ouest du ch. de la Rouse sont délimitées par le maillage des haies, leur donnant un aspect assez confiné et intime.

4 - La vaste parcelle située au Sud-Est du ch. de la Rouse (zone 2AU de 2011) n'est pas fermée par une haie le long du ch. de la Rouse mais surplombe la partie bâtie (quartier Croix des Laves). De ce fait, elle est peu visible depuis ce chemin. Elle l'est depuis la rte de Dhuis et la RD 42. Un ou deux beaux arbres sont cependant repérés le long du ch. de la Rouse.

Le réseau de haies est ce qui marque le plus le paysage. Il le ferme dans les limites extérieures du secteur.
Du fait de la configuration des lieux, on a peu de vues depuis le site excepté aux extrémités.

* Servitudes d'utilité publique et informations

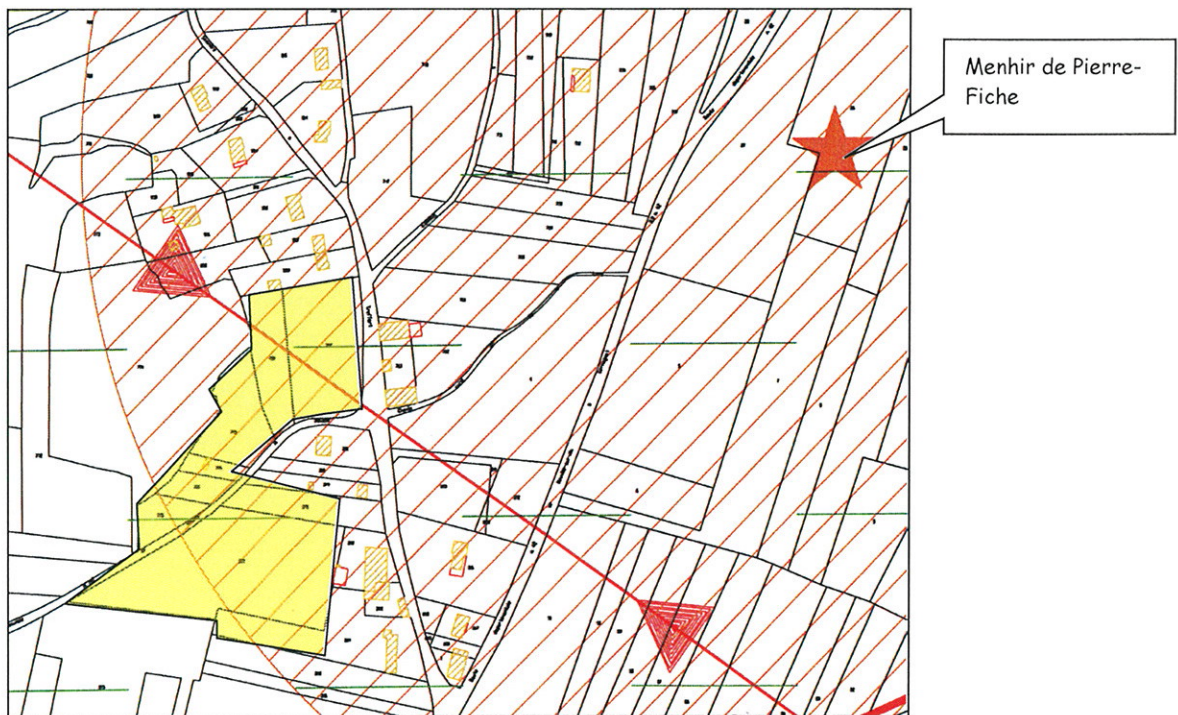
Les parcelles étudiées sont concernées par deux servitudes d'utilité publique :

✓ Monuments historiques AC1

Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits pour le Menhir de Pierre-Fiche classé monument historique.

✓ Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution) I4 :

Lignes 63 kV Cize-Treffort et 225 kV Cize-Fleyriat-Genissiat



2 - Enjeux à prendre en compte / orientations à retenir

Principes au vu de la situation dans le Revermont (Charte, Plan paysage), des dernières législations, du SCOT ... :

Objectif : compléter la silhouette du village, garder l'identité des lieux, et non juxtaposer un nouveau quartier sans lien avec le hameau, idée de « greffe » à l'existant.

A. Conserver l'écrin vert autour du site et les éléments verts internes (maillage vert) car ils représentent l'identité du lieu au pied du Molard :

* Composer le quartier à partir de cette trame verte et du relief :
Les éléments marquants de la végétation - haies, arbres isolés ou groupés - sont repérés à l'occasion de la réflexion sur le quartier et une indication précise est notée sur leur conservation et/ou leur protection – pérennisation : voir les présentes OAP, le plan de zonage, et le Règlement.

Les haies ont une grande importance tant sur le plan écologique que sur le plan visuel (voir l'impact de l'usine à proximité). Elles doivent être protégées et sauvegardées.

- * Ne pas détériorer le cadre paysager et végétal par des infrastructures hors d'échelle. Préférer des accès proportionnés mais avec des connexions.

B. Identité des formes bâties et des implantations dans ce hameau :

Reprendre l'idée des alignements bâtis tout en permettant une diversité de l'habitat avec du bâti individuel (permet en outre de retrouver de la densité (SCOT : au moins 10 logements/hectare))

C. Orientation Est-Ouest dominante pour le bâti dans tout le hameau (voir la configuration problématique des parcelles)

D. Diversité des statuts :

Imposer les principes du SCOT (au moins 15% de logement social), sachant que pour l'instant la commune ne compte que 4,3% de logements sociaux (11) par rapport aux 256 résidences principales. Les logements groupés peuvent être en locatif aidé.

E. Importance des espaces communs, des franges de l'opération, et de la connexion du nouveau quartier avec Thioles et le village :

- * Au sein des plus grands tènements, composition des quartiers autour d'espaces de convivialité
- * Liens piétons à rechercher avec le reste du quartier et le village au Sud (principe de recréer un « chemin des écoliers » en lien avec l'école).
- * Front de parcelle le long de la Route de Dhuy :

L'opération peut être l'occasion d'une amélioration qualitative de cette séquence sur cette voie, avec notamment un alignement d'arbres, un travail sur les murets de pierre et l'étoffement de la haie de manière à améliorer l'environnement de l'abri bus et le vis-à-vis des locaux du Conseil général.

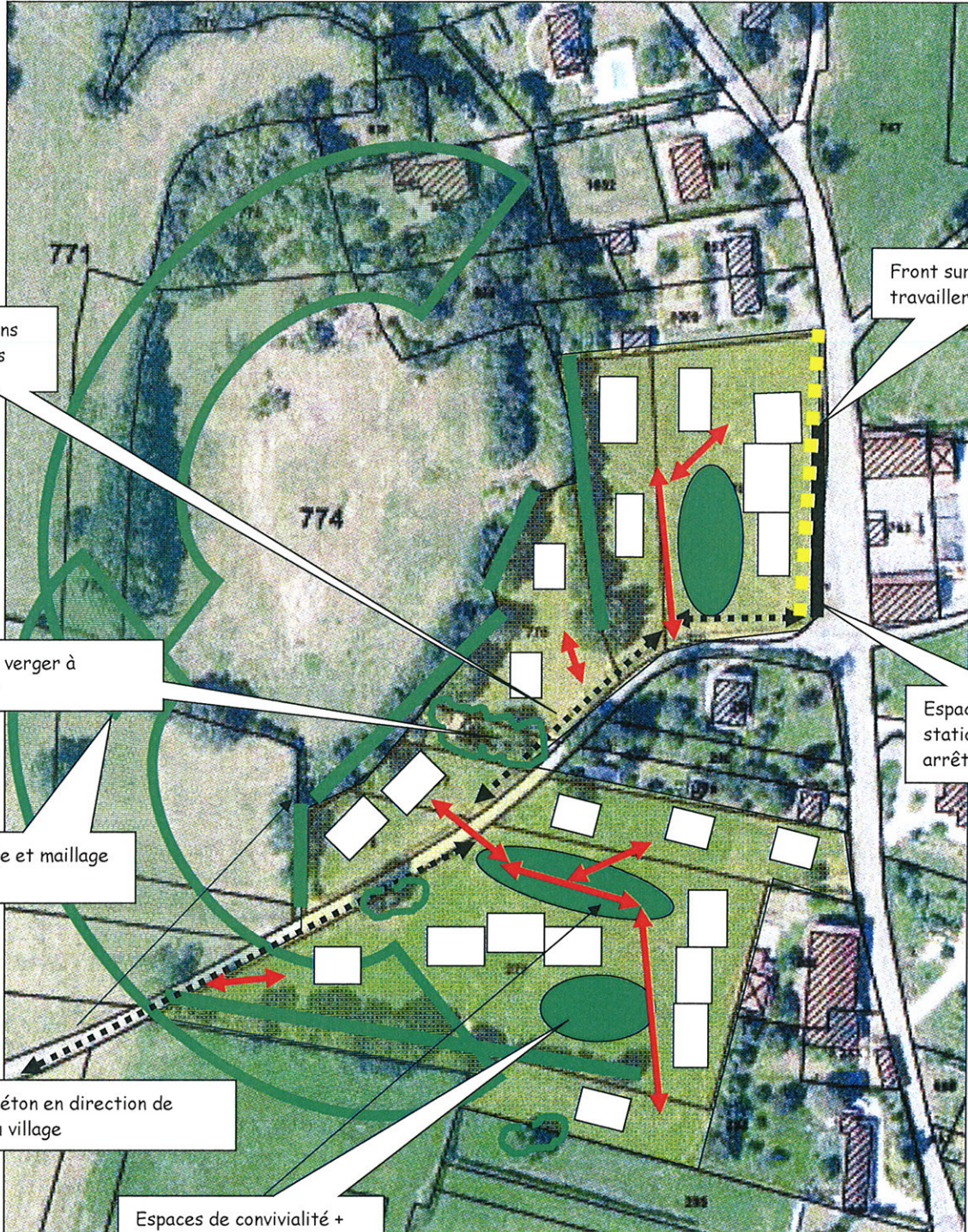
Création d'un quartier en lien avec le hameau de Thioles / grands principes (détails : voir schéma suivant).



Lignes fortes du projet (détails : voir schéma suivant) :

- * Se servir des lignes de haies existantes et des arbres isolés intéressants pour intégrer le projet dans un cadre pré-existant
- * Intérêt de la parcelle en verger pour un espace commun singulier
- * Implantation des masses bâties à titre de principe mais importance des alignements bâtis le long de la route de Dhuy, et au Sud en fond d'opération à proximité de la maison ancienne
- * Mutualisation des accès par groupes de maisons.

Types d'éléments végétaux importants



Connexions piétonnes

Front sur la voie à travailler, haie à étoffer

Espace de verger à conserver

Espace de stationnement public, arrêt-bus collège

Ceinture verte et maillage conservés

Chemin piéton en direction de l'école, du village

Espaces de convivialité + stationnement visiteurs

Légende :

- Desserte, circulation véhicules ↔
- Chemins piétons ⋯
- Espaces communs, de convivialité ●

Implantation du bâti à titre indicatif (un principe) permettant d'envisager l'habitat groupé et l'habitat individuel (idée de retrouver les alignements bâtis du hameau en bord de rue ou proche du bâti ancien)

- Haies à préserver █
- Haie à étoffer, front à travailler █

Implantation des masses bâties à titre de principe, mais importance des alignements bâtis le long de la route de Dhuis et en fond d'opération à proximité de la maison ancienne.

**COMMUNE de
SIMANDRE-SUR-SURAN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Déclaration de projet emportant mise
en compatibilité du PLU**

2 - Mise en compatibilité du PLU

2c - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone 1AUx

Vu pour rester annexé à la délibération du 12/03/2020

Le maire,

Nicolas Renard

Approuvé le 29 septembre 2011

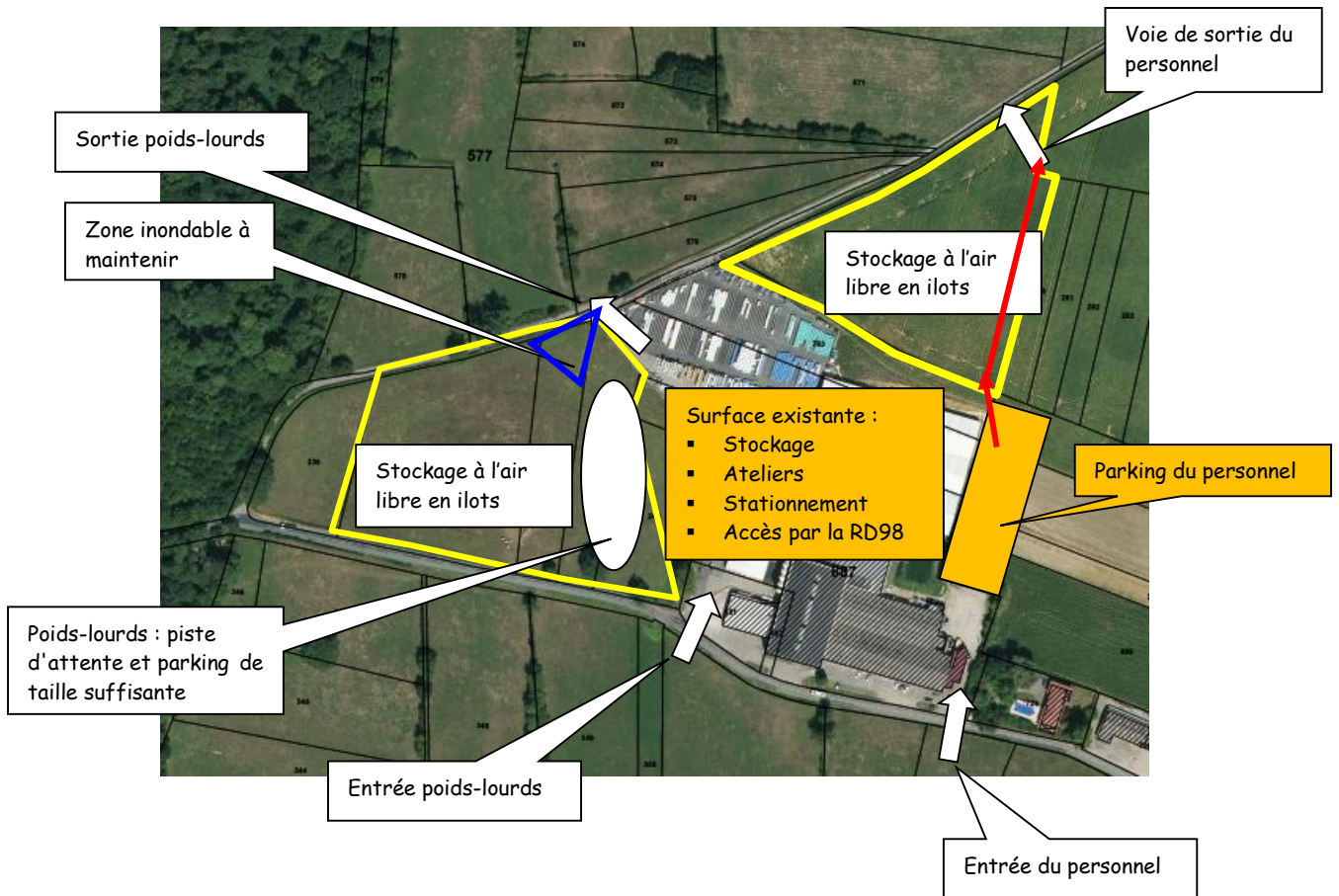
Modifié le 28 mai 2015

Déclaration de projet le 12 mars 2020



La pièce OAP du PLU modifié en 2015 est complétée pour la zone 1AUx.

Schéma de principes à respecter :



Principes à respecter :

- Nouvelles surfaces en 1AUx : utilisées pour du stockage à l'air libre en ilots
- Créer une piste d'attente et un parking de taille suffisante avec un fléchage clair et approprié afin d'éviter les attentes aux abords de la RD98
- Conforter le sens unique des poids-lourds et des véhicules du personnel en place actuellement : entrées côté RD 98 et sorties côté chemin de la Rousse
- Globalement, l'entreprise devra tendre à une insertion paysagère dans le site : paysager les marges de recul, conserver les quelques arbres à haute tige subsistants, conserver et/ou planter des haies bocagères (essences locales) sur les bords extérieurs de la zone 1AUx et conserver les haies le long du chemin de la Rousse
- Les clôtures, si elles sont envisagées, doivent être homogènes, dans la continuité de celle déjà existante au bord du chemin de la Rousse.
- Prise en compte du risque d'inondation :
 - ✓ Préserver la zone inondable indiquée
 - ✓ Les futurs aménagements devront intégrer le principe du maintien d'un cheminement des eaux vers l'aval en cas d'évènement exceptionnel.