



Commune de SAINT-AME (88)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél. 03 83 50 53 87
Fax 03 83 50 53 78

Dossier Approbation

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2015 portant approbation de l'élaboration du PLU.



INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de SAINT-AME a souhaité mener une réflexion spécifique sur deux zones spécifiques :

- Zone U « Lassaux dessus »
- Zone 1AU « Les Closieures »
- Zone 1AU « La Louvière »

Zone U « LASSAUX-DESSUS » (0.8 ha)

> Localisation

La zone d'extension future est située au nord de la rue des Lilas, au lieu-dit «Lassaux-dessus ».

> Contexte

La vocation principale de la zone est naturelle (vergers) et agricole.

La zone est desservie par la rue des Lilas.

Il s'agit de terrains plats facilement urbanisable.

> Vocation de la zone

Afin de répondre aux besoins en logement des futurs habitants, en lien avec les objectifs d'évolution de la population, la commune a souhaité prévoir une zone à vocation d'habitat, de commerces et/ou de petits artisanats non nuisant.

L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au coup par coup si elle respecte les principes d'aménagement ci-dessous.



Zone 1 AU « Lassaux-dessus »



Occupation du sol partie Nord de la rue des Lilas

> Les enjeux et principes d'aménagement

✓ Renforcer la compacité du village

La position de la zone permet de combler une « dent creuse ». Elle est cohérente par rapport à la trame urbaine existante et permet de densifier autour du centre du village.

✓ **Densifier en vue d'économiser l'espace agricole et naturel.**

Superficie de la zone : 0.8 ha

A raison de 12 logements/ha : 9 logements.

La zone U permettra d'accueillir 9-10 **logements**. L'enjeu afin d'optimiser la consommation d'espaces agricoles qui sera générée est de tendre vers une densité de **12 logements/ha**.

Cette densité sera fonction de la typologie d'habitat qui sera construite. Aussi afin d'augmenter l'attractivité des parcelles à lotir et de cibler un publics de futurs acquéreurs plus large, il est conseillé de **mixer les typologies de logements et de diversifier la superficie des parcelles** sur la zone: logement individuel type pavillon, du petit collectif (3-4logements), de l'habitat mitoyen....

Le nombre de logements à créer sera à temporiser si un espace public est réalisé.



Exemple d'habitat dense semi-collectif



Exemple d'habitat mitoyen 2 à 2

✓ **Composer un cadre de vie de qualité**

Afin de composer un alignement relatif des constructions, les constructions s'implanteront sur l'avant de la parcelle par rapport à la voirie de desserte principale.

Afin de garantir l'intégration du quartier dans son environnement des espaces de jardins devront être prévus. Par ailleurs, en cas de construction de petits collectifs, ceux-ci devront être accompagnés de jardins à partager (entre les habitants du collectif). L'accessibilité aux jardins pourra être garantie par la création de chemin de défruitement.



Des jardins de type ouvriers à prévoir en accompagnement de petit collectif

✓ **Organiser le stationnement**

Des possibilités de stationnement le long de la rue des Lilas devront être offerte (soit de manière ponctuelle, soit de manière continue) afin de se prémunir de tout stationnement anarchique. Ces places de stationnement viennent s'ajouter aux places de stationnement exigées par le règlement (article 12).

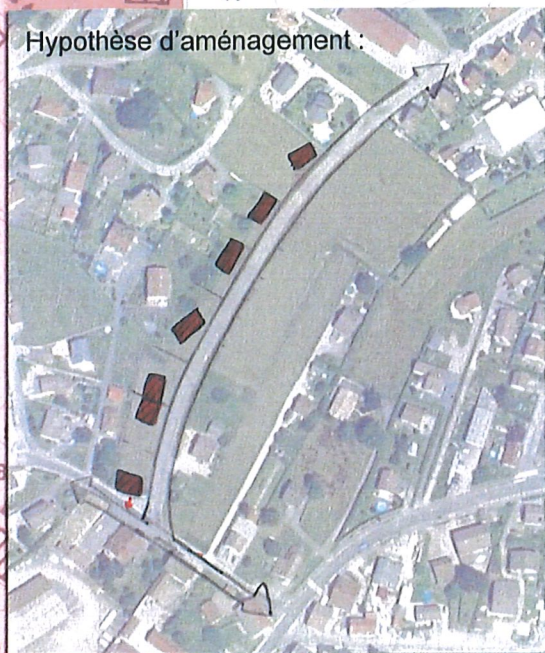


Exemple de stationnement pouvant être prévue le long de la voie

SAINT-AME - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Lassaux-dessus / rue des lilas"

Hypothèse d'aménagement :



Densité moyenne : 12 logmt /ha

Echelle : 1/2 000°

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

Limite de zone

Desserte viaire

Zone 1 AU « Les Closieures » (0.34 ha)

> Localisation

La zone d'extension future est située entre la rue du stade et la route de Cleurie.

> Contexte

La vocation principale de la zone est naturelle (espace boisé).

La zone humide située en limite sud a été préservée et repérée en zone Nh.

> Vocation de la zone

Afin de répondre aux besoins en logement des futurs habitants, en lien avec les objectifs d'évolution de la population, la commune a souhaité prévoir une zone à vocation d'habitat.



Zone 1 AU « les Closieures »

L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au coup par coup si elle respecte les principes d'aménagement ci-dessous.

La représentation graphique suivante fait apparaître le principe de desserte de la zone.

> Les enjeux et principes d'aménagement

✓ Renforcer la compacité du village

La position de la zone permet de combler une dent creuse. Elle est cohérente par rapport à la trame urbaine existante.

✓ Densifier en vue d'économiser l'espace agricole et naturel.

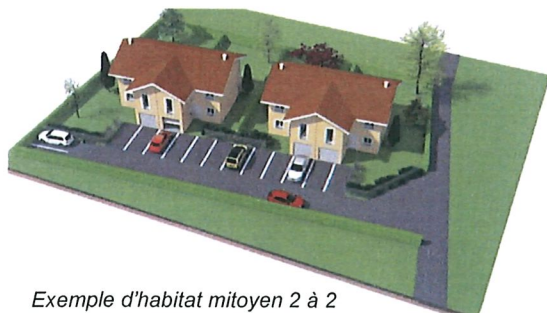
Superficie de la zone : 0.34 ha

A raison de 12 logements/ha : 4.08 logements.

La zone 1 AU permettra d'accueillir environ 4 logements. L'enjeu afin d'optimiser la consommation d'espaces agricoles qui sera générée est de tendre vers une densité de **12 logements/ha.**



Exemple d'habitat dense semi-collectif



Exemple d'habitat mitoyen 2 à 2

Cette densité sera fonction de la typologie d'habitat qui sera construite. Aussi afin d'augmenter l'attractivité des parcelles à lotir et de cibler un public de futurs acquéreurs plus large, il est conseillé de **mixer les typologies de logements et de diversifier la superficie des parcelles** sur la zone: logement individuel type pavillon, de l'habitat mitoyen....

✓ Organiser la desserte viaire

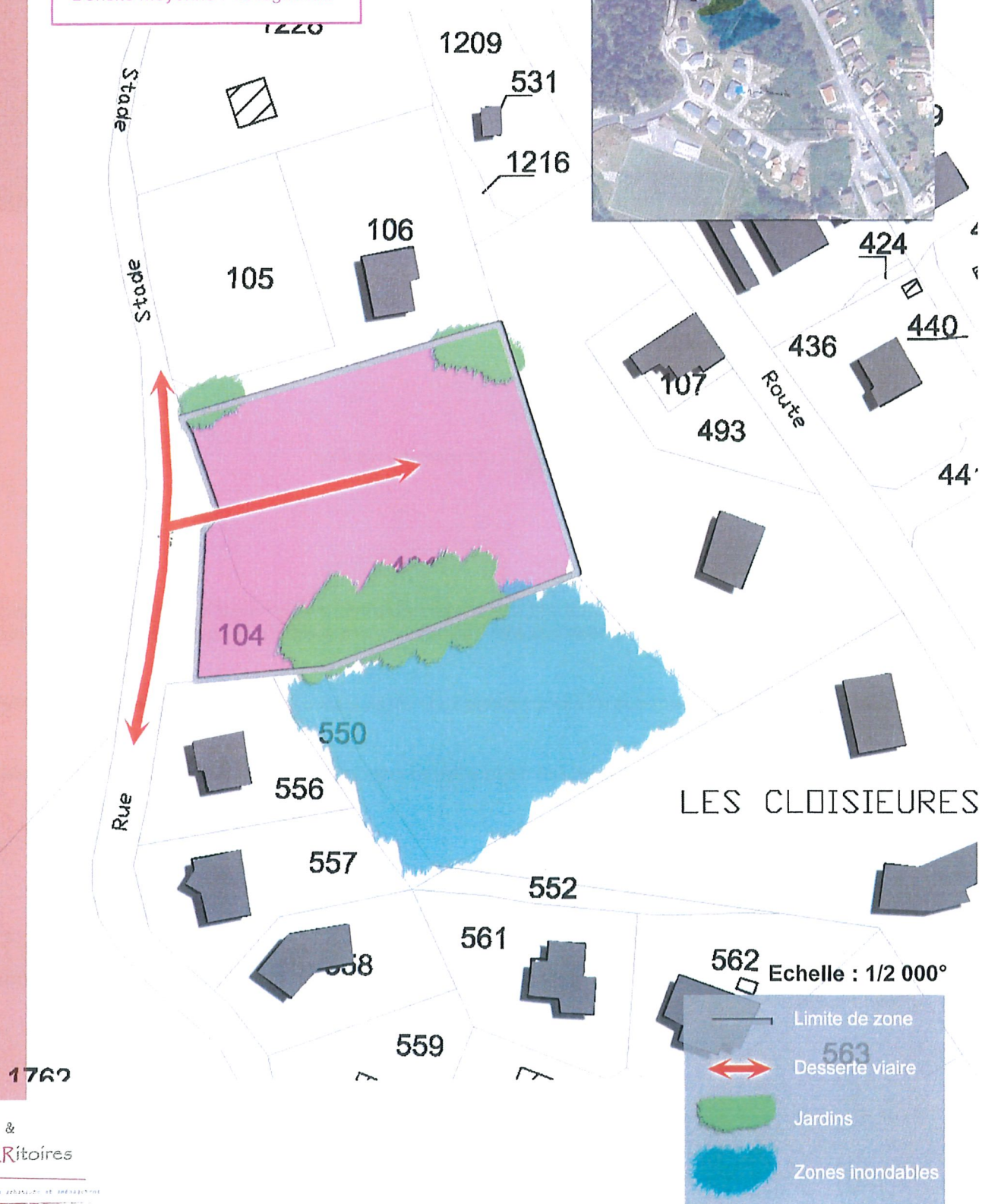
Aucun bouclage viaire ne pouvant être envisagé (du fait de la butte et de la pente parcelle 494), une voie avec placette de retournement permettant de desservir « l'intérieur » de la zone devra être prévue.

SAINT-AMÉ - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Les Cloisieuses"

Densité moyenne : 12 logmt /ha

Hypothèse d'aménagement :



ESpace &
TERRitoires

Bureau d'études en urbanisme et aménagement

Zone 1 AU « LA LOUVIERE » (0.66 ha)

> Localisation

La zone d'extension future est située le long de la rue des pommiers, au lieu-dit « La Louvière ».

> Contexte

L'occupation du sol est agricole (culture).
Il s'agit de terrains plats facilement urbanisable.
Les réseaux sont présents à proximité (rue des Pommiers).



Secteur « La Louvière »



Une occupation agricole

> Vocation de la zone

Afin de répondre aux besoins en logement des futurs habitants, en lien avec les objectifs d'évolution de la population, la commune a souhaité prévoir une zone à vocation d'habitat, de commerces et/ou de petits artisanats non nuisant.

L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au coup par coup si elle respecte les principes d'aménagement ci-dessous.

La représentation graphique suivante fait apparaître le principe de desserte de la zone et la gestion du stationnement à prévoir.

> Les enjeux et principes d'aménagement

✓ Renforcer la compacité du village

La position de la zone permet de combler une dent creuse. Elle est cohérente par rapport à la trame urbaine existante.

✓ **Densifier en vue d'économiser l'espace agricole et naturel.**

Superficie de la zone : 0.65 ha

Rétention pour les aménagements de voirie et de stationnement (10%) : 0.06 ha

A raison de 12 logements/ha : 7.08 logements.

La zone 1 AU permettra d'accueillir **7 logements**. L'enjeu afin d'optimiser la consommation d'espaces agricoles qui sera générée est de tendre vers une densité de **12 logements/ha.**

Cette densité sera fonction de la typologie d'habitat qui sera construite. Aussi afin d'augmenter l'attractivité des parcelles à lotir et de cibler un publics de futurs acquéreurs plus large, il est conseillé de **mixer les typologies de logements et de diversifier la superficie des parcelles** sur la zone: logement individuel type pavillon, du petit collectif (3-4logements), de l'habitat mitoyen....

Le nombre de logements à créer sera à temporiser si un espace public est réalisé.



Exemple d'habitat dense semi-collectif



Exemple d'habitat mitoyen 2 à 2

✓ **Organiser la voirie et le stationnement**

Aucun bouclage viaire ne pouvant être envisagé, une voie avec placette de retournement permettant de desservir « l'intérieur » de la zone devra être prévue.

Des possibilités de stationnement le long de la voie à créer devront être offerte (soit de manière ponctuelle, soit de manière continue) afin de se prémunir de tout stationnement anarchique. Ces places de stationnement viennent s'ajouter aux places de stationnement exigées par le règlement (article 12).



Exemple de stationnement pouvant être prévue le long de la voie

✓ **Composer un cadre de vie de qualité**

Afin de composer un alignement relatif des constructions, les constructions s'implanteront sur l'avant de la parcelle par rapport à la voirie de desserte principale.

