

Révision du P.O.S en P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-VEYLE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

27 juin 2011

Dossier d'approbation

3

R. BENOIT, architecte D.P.L.G. Urbaniste - P GAUDIN, paysagiste D.P.L.G. -
D. GOUIN, Architecte d'intérieur - SMC Atelier du Triangle
Espace entreprises Mâcon Loché - 128 rue Pouilly-Vinzelles, 71 000 MACON -
Tel : 03 85 38 46 46, fax : 03 85 38 78 20, E-mail : ateliertriangle@wanadoo.fr

S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste
117 bis rue Marietton - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire (Nom, Prénom, Qualité) Pour copie conforme Le Maire	POS approuvé le	26 avril 1985
	Révision prescrite le	19 janvier 2007
	Révision arrêtée le	7 septembre 2010
	Révision approuvée le	27 juin 2011



PRESENTATION GÉNÉRALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

De plus d'après l'article R123-3-1 : *« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »*

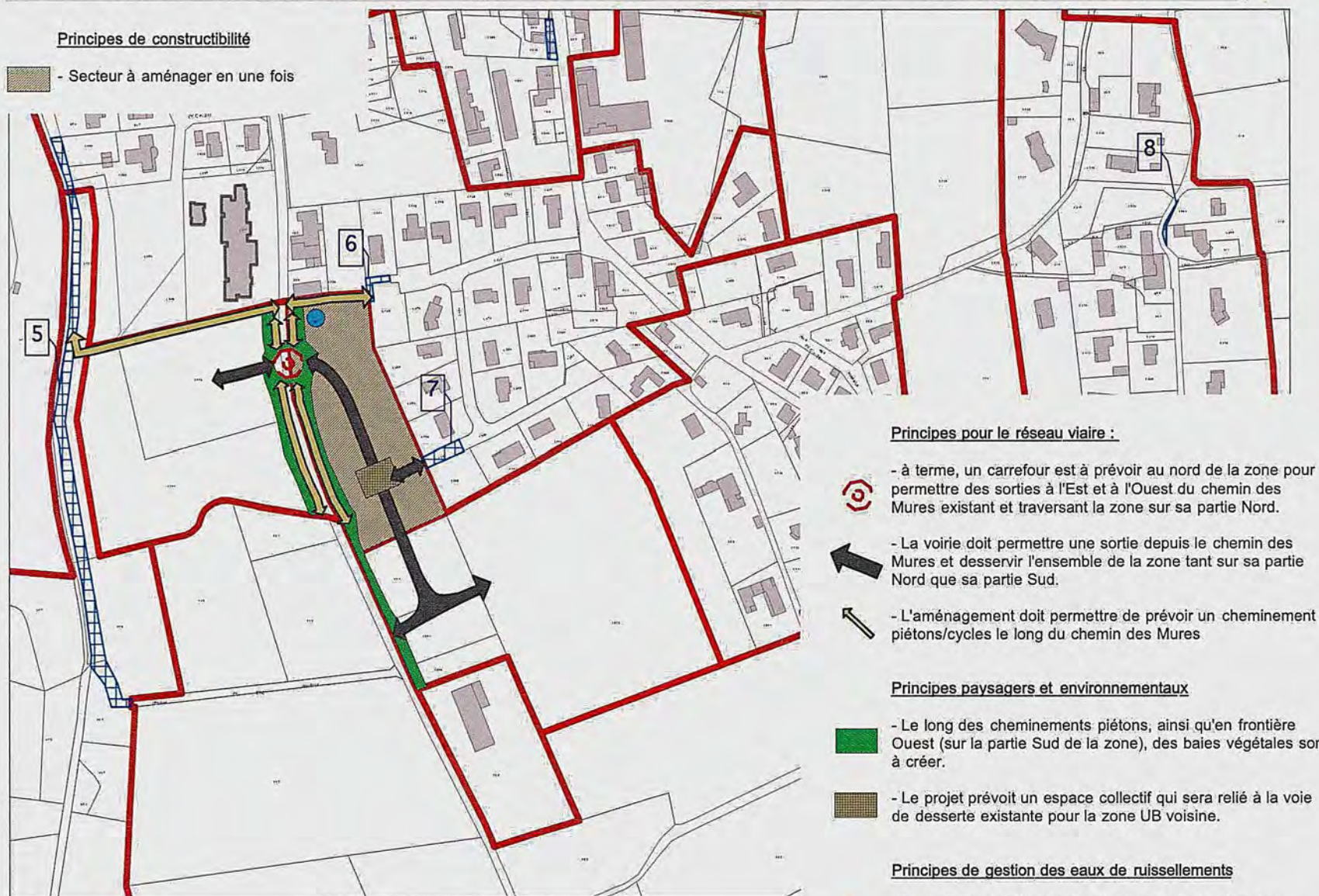
Et d'après l'article L123-1 : *« (...) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.(...) »*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

SECTEUR SUD DU CENTRE BOURG



Dans ce secteur, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité d'une évolution concentrique autour du centre bourg. C'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le développement urbain de la commune et la connexion des nouveaux quartiers à l'existant, et marquer l'entrée du village.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs
- La gestion des déchets
- La vie de quartier
- L'économie de l'espace

LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur dessiné ci-dessus.

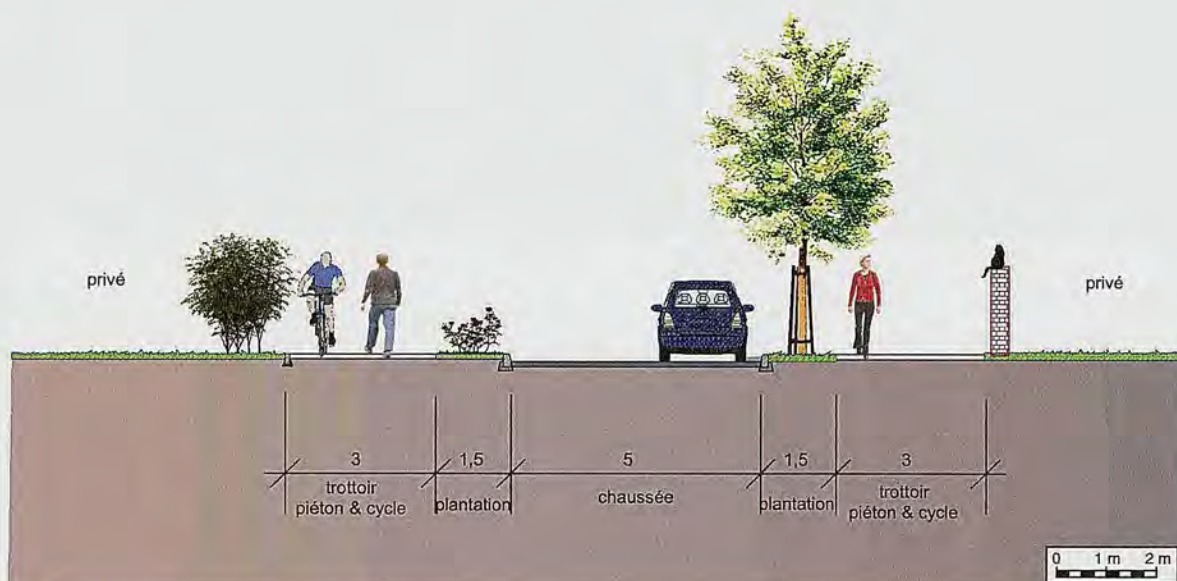
LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur de 5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles amorcent un paysage de la zone avec des plantations afin de marquer l'entrée du bourg.

Des trottoirs réservés aux piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite, d'une largeur de 3m, devront être réalisés de part et d'autre du chemin de la Mure et être séparés de la chaussée par des plantations.



Profil de principe

Une voirie doit desservir l'ensemble de la zone et permettre de créer un maillage avec les voies existantes et à venir extérieures à la zone.

La voirie doit permettre trois sorties : la première sur le chemin des Mures, la deuxième sur le réseau de voirie du lotissement de la Croix du Sud au niveau de l'emplacement réservé n°7, et la troisième sur la zone 2AU située au Sud.

L'ensemble des voies créées au sein de la zone se croiseront au niveau d'un espace collectif.

À terme, un carrefour est à prévoir au Nord de la zone pour permettre des sorties à l'Est et à l'Ouest du chemin des Mures existant et traversant la zone sur sa partie Nord.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier, vers l'école et vers les cheminements prévus aux frontières du quartier. Des cheminements seront reliés au cheminement du lotissement de la Croix du Sud (au niveau de l'emplacement réservé n°6) et au chemin de la Mure.

Les itinéraires sont à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- ° Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile.
- ° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.

- ° Être accompagnés d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 3 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Il sera prévu 0,5 place par logement. Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale de la zone.

LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets vers les réseaux d'eau pluviale.

(Les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur.)

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Être enherbé sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) ;
- ° Avoir une profondeur maximale de 1,5 m ;
- ° Ne pas être fermés par une clôture.

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer aux espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la plantation d'une haie végétale le long des cheminements piétons ainsi qu'en frontière Ouest de l'opération. On utilisera des espèces locales que l'on utilisera en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :
Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme
Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier
Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation: Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter comme :

- la frontière Ouest pour éloigner les premières constructions du chemin des Mures
- les espaces collectifs communs

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Obligation : L'aménagement prévoira une implantation des constructions avec un faîtage principal selon une direction Est/Ouest. Cette direction principale permet à la fois de respecter une implantation cohérente par rapport au bâti environnant, mais aussi de créer un pan de toiture Sud propice à la mise en place de panneaux solaires.

LES ESPACES COLLECTIFS

Objectif 1 – Création d'un espace collectif

Obligation : Un espace public doit être prévu au centre de la zone et être relié à la voie de desserte existante du lotissement Croix du Sud. Sur cet espace, le stationnement pour les visiteurs sera à organiser.

Il doit être conçu pour permettre une appropriation collective par les habitants : aire de jeux engazonnée, placette avec des bancs et des jeux pour enfants, jeux de boules...

Cet espace devra être planté.

(L'implantation indiquée sur le schéma d'orientation d'aménagement est donnée à titre exclusivement indicatif. Toutefois, il sera forcément situé en position centrale.)

LA GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera à la frontière du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

LA VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement **doit**, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » pour des logements T4, T5 ou T6 intéressant des familles, voire T3 pour des personnes âgées. On pourra aussi associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée au moment de la réalisation de l'aménagement.

Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement.

Chaque secteur devra **obligatoirement** accueillir des logements des deux types (habitat individuel, maisons de ville).



Enfin, dans les nouveaux programmes de logements, 15 à 25% des logements devront être des logements sociaux.

L'ÉCONOMIE DE L'ESPACE

Objectif 1 – Densité de logements

Obligation : Un minimum de 10 logements/hectare sera demandé.

Principes de constructibilité

-  - Secteur pouvant accueillir bâtiments et aménagements
-  - Alignement sur rue



Principe pour le réseau viaire :

- une voie sera prévue pour traverser la zone et ressortira ensuite à l'Ouest sur le chemin de la Sautelière
- L'aménagement doit permettre de prévoir un cheminement piétons/cycles vers les équipements ainsi que le long de la route départementale

Principes paysagers et environnementaux

- En frontière de la zone, on conservera les éléments de végétation existants.
- Le long du cheminement piéton, un alignement d'arbre est prévu
- Les constructions doivent être alignées par rapport à la rue
- Un équipement collectif est prévu au Nord de la zone

Principes de gestion des eaux de ruissellements

- Le projet prévoit la création de dispositifs de rétention collective ou d'infiltration.

Dans ce secteur, proche du centre bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation des dents creuses. Cet espace est situé le long de la rivière de la Veyle et à l'entrée de village, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour protéger et mettre en valeur la Veyle et créer une façade d'entrée de bourg.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs
- La gestion des déchets
- La vie de quartier
- L'économie de l'espace

LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur dessiné ci-dessus.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Une voie sera prévue pour traverser l'ensemble de la zone. Elle sera conçue de sorte qu'elle crée une liaison entre les voiries existantes : la RD 17 et la VC n°3 dite du chemin de la Sautelière.

La voirie ouverte à la circulation automobile sera limitée dans son emprise et la chaussée ouverte à la circulation sera dimensionnée au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

La voie desservira les équipements collectifs prévu au Nord de la zone.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier et aux frontières de la zone. Des cheminements seront prévus vers les équipements collectifs, le long de la Veyle et le long de la RD 17.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- ° Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile.
- ° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- ° Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 3 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Il sera prévu 0,5 place par logement. Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

Objectif 4 – Organiser la sortie sur la RD17

Obligation : La sortie sur la RD17 se fera en face de la rue du Moulin pour une bonne maîtrise du futur carrefour.

LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans les réseaux d'eau pluviale.

(Les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont données à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur.)

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Être enherbé sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) ;
- ° Avoir une profondeur maximale de 1,5 m ;
- ° Ne pas être fermés par une clôture.

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer aux espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la plantation d'un alignement d'arbres en frontière Sud de l'opération, le long du chemin piéton à créer par rapport à la RD 17. On utilisera des espèces locales que l'on utilisera en alignement planté en arbre de hautes tiges.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :
 Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

En frontière Ouest de la zone, les éléments de végétation existants seront conservés.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter comme :

- les espaces collectifs communs

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Obligation : L'aménagement prévoira obligatoirement une implantation à l'alignement le long de la RD 17 pour les nouvelles constructions.
 L'aménagement prévoira une implantation des constructions avec un faîtage principal selon une direction Est/Ouest. Cette direction principale permet à la fois de respecter une implantation homogène des nouvelles constructions sur l'ensemble de la zone, mais aussi de créer un pan de toiture Sud propice à la mise en place de panneaux solaires.

LES ESPACES COLLECTIFS

Objectif 1 – Création d'un espace collectif

Obligation : Un espace public organisé autour d'un équipement collectif doit être prévu au Nord à la frontière de la zone. Il doit être conçu pour permettre une

appropriation collective par les habitants : aire de jeux engazonnée, placette avec des bancs et des jeux pour enfants, jeux de boules...

Cet espace devra être planté.

(L'implantation indiquée sur le schéma d'orientation d'aménagement est donnée à titre exclusivement indicatif. Toutefois, il sera forcément situé en position centrale.)

LA GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

LA VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement **doit**, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « petits collectifs de type R+1 » et « maisons de ville avec petits jardins » pour des logements T4, T5 ou T6 intéressant des familles, voire T3 pour des personnes âgées.

On pourra aussi associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée au moment de la réalisation de l'aménagement.

Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les

différents secteurs de logement. Toutefois, des logements collectifs devront être édifiés le long de la RD 17, afin de créer une façade d'entrée de bourg.

Chaque secteur devra **obligatoirement** accueillir des logements des trois types (habitat individuel, maisons de ville, petits collectifs).

Enfin, dans les nouveaux programmes de logements, 15 à 25% des logements devront être des logements sociaux.



L'ÉCONOMIE DE L'ESPACE

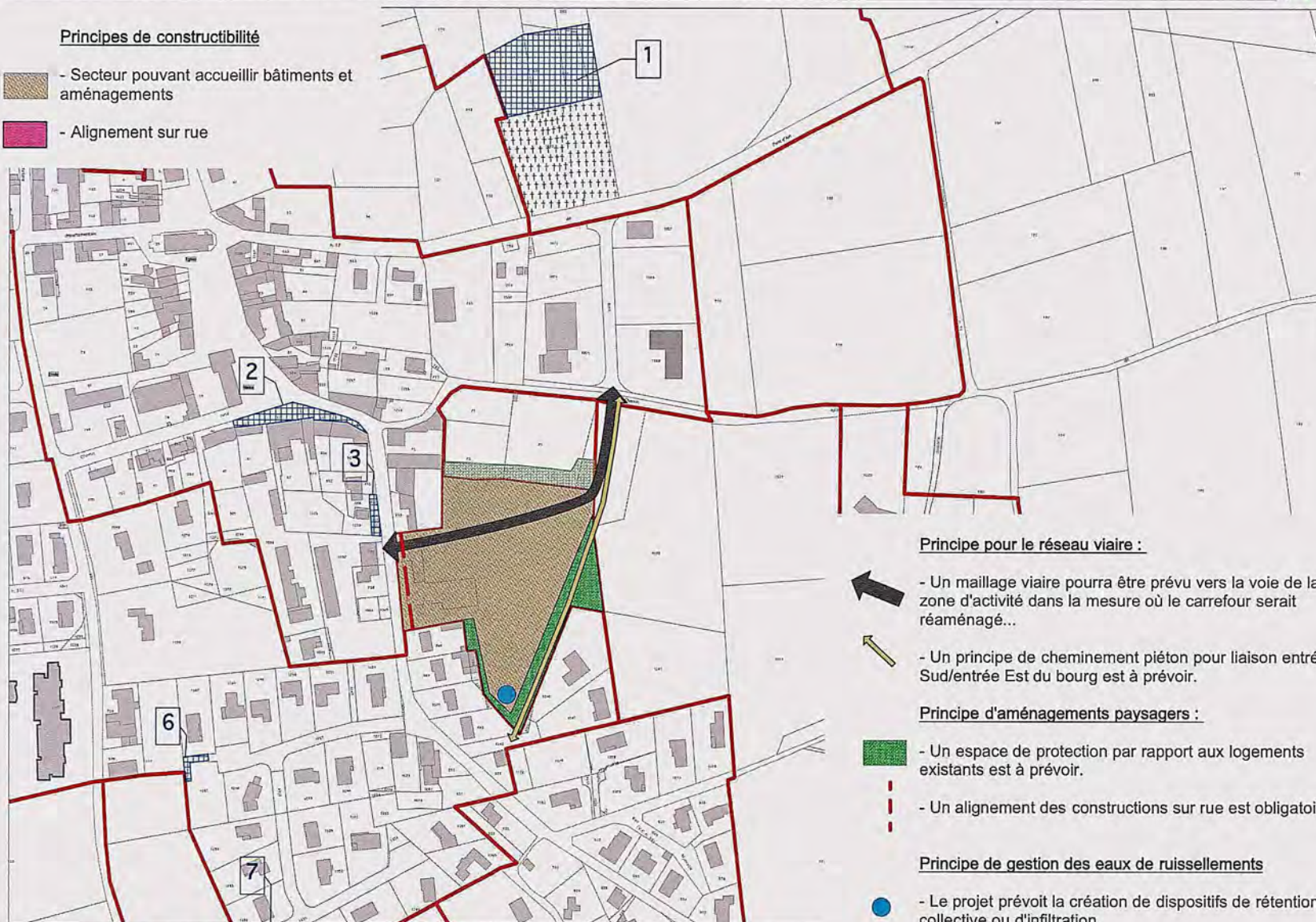
Objectif 1 – Densité de logements

Obligation : Un minimum de 10 logements/hectare sera demandé.



SECTEUR CENTRE DU CENTRE BOURG

Principes de constructibilité



-  - Secteur pouvant accueillir bâtiments et aménagements
-  - Alignement sur rue




Principe pour le réseau viaire :

-  - Un maillage viaire pourra être prévu vers la voie de la zone d'activité dans la mesure où le carrefour serait réaménagé...
-  - Un principe de cheminement piéton pour liaison entrée Sud/entrée Est du bourg est à prévoir.

Principe d'aménagements paysagers :

-  - Un espace de protection par rapport aux logements existants est à prévoir.
-  - Un alignement des constructions sur rue est obligatoire

Principe de gestion des eaux de ruissellements

-  - Le projet prévoit la création de dispositifs de rétention collective ou d'infiltration.

Dans ce secteur, proche du centre bourg, la volonté de la commune est de permettre la reconquête d'une petite friche urbaine située le long de la route du Priay et une urbanisation concentrique autour du centre bourg. C'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser l'urbanisation à venir.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs
- La gestion des déchets
- La vie de quartier
- L'économie de l'espace

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur dessiné ci-dessus.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Une voie sera prévue pour traverser l'ensemble de la zone. Elle sera conçue de sorte qu'elle crée une liaison entre les voiries existantes : la route du Priay et la voie de la zone d'activité dit le chemin de Dompierre dans la mesure où le carrefour serait réaménagé.

Des trottoirs réservés aux piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite, d'une largeur de 3 m, devront être réalisés de part et d'autre des voies.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier et aux frontières de la zone. Un principe de cheminement piéton pour faire la liaison entre l'entrée Sud et l'entrée Est du bourg seront prévus.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- ° Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile.
- ° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- ° Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 3 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Il sera prévu 0,5 place par logement. Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

(Les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont données à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur.)

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Être enherbé sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;

- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) ;
- ° Avoir une profondeur maximale de 1,5 m ;
- ° Ne pas être fermés par une clôture.

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir en frontière Sud une noue paysagère permettant la récupération des eaux de ruissellement du bassin versant.

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer aux espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira un espace protection par rapport aux logements existants aux frontières Est et Ouest de l'opération. On utilisera des espèces locales que l'on utilisera en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter comme :

- la frontière Ouest pour limiter les impacts paysagers depuis le chemin de Dompierre

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Obligation : L'aménagement prévoira obligatoirement une implantation à l'alignement le long de la route du Priay pour les nouvelles constructions afin de créer une perspective paysagère.

L'aménagement prévoira une implantation des constructions avec un faitage principal selon une direction Nord/Sud. Cette direction principale permet de respecter une implantation cohérente avec les espaces bâtis environnants.

LES ESPACES COLLECTIFS

Objectif 1 – Création d'un espace collectif

Pas de prescription particulière.

LA GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur le chemin de Dompierre.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

LA VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement **doit**, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Pour garantir une diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « collectifs de type R+2 et R+3 » et « maisons de ville avec petits jardins » pour des logements T4, T5 ou T6 intéressant des familles, voire T3 pour des personnes âgées. On pourra aussi associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée au moment de la réalisation de l'aménagement.

Afin de ne pas créer un quartier de collectifs et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement.

Chaque secteur devra **obligatoirement** accueillir une mixité de logements. Une part de 25% de logements individuels groupés sera exigée.

Enfin, dans les nouveaux programmes de logements, 15 à 25% des logements devront être des logements sociaux.



L'ÉCONOMIE DE L'ESPACE

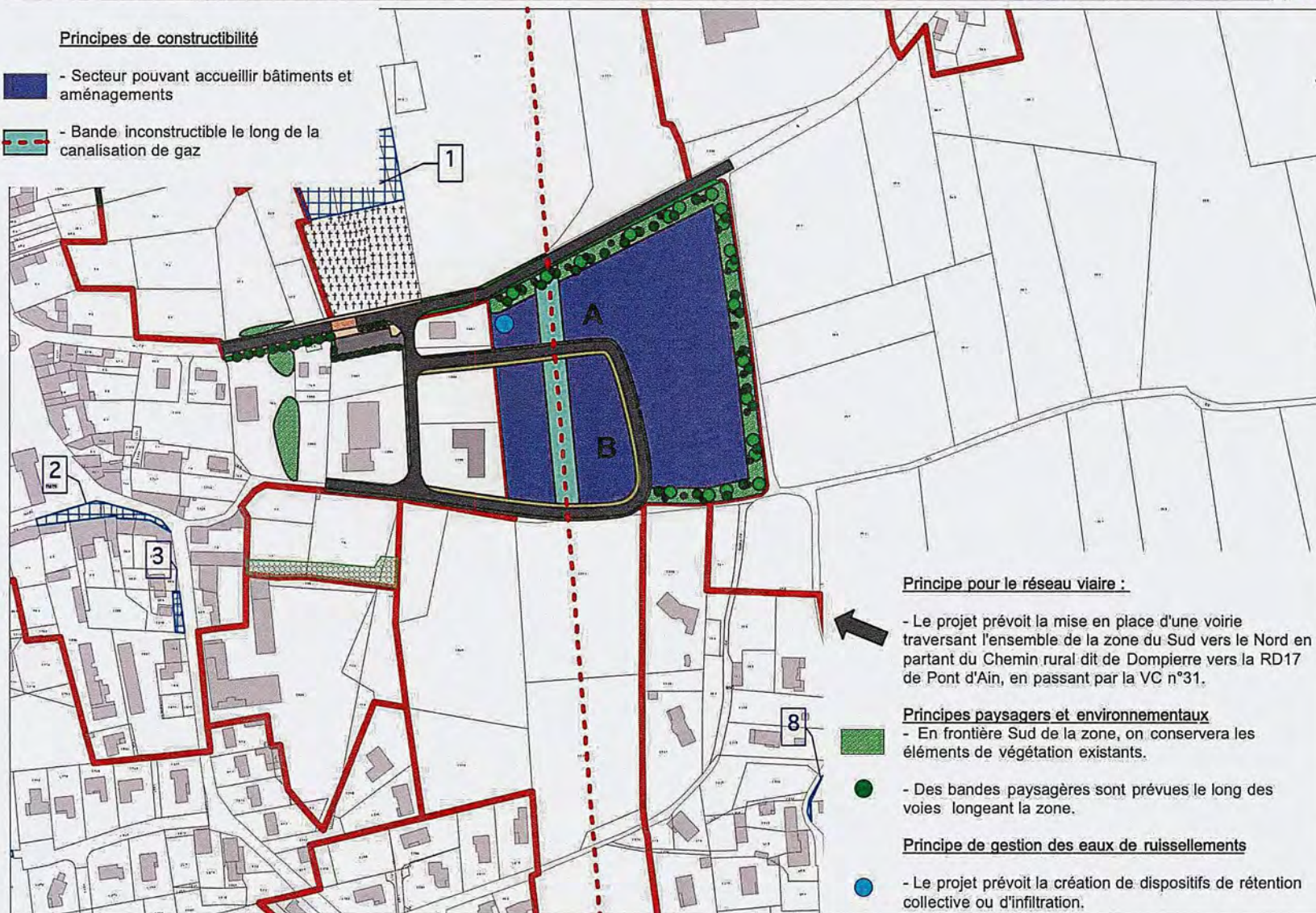
Objectif 1 – Densité de logements

Obligation : Un minimum de 10 logements/hectare sera demandé.

SECTEUR ARTISANAL ET INDUSTRIEL

Principes de constructibilité

-  - Secteur pouvant accueillir bâtiments et aménagements
-  - Bande inconstructible le long de la canalisation de gaz



Dans ce secteur, située en entrée de bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité de la zone d'activité existante et d'intégrer la parcelle sur laquelle passe la canalisation de gaz. C'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser les risques et l'aménagement de l'entrée du bourg.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AUX devront être compatibles:

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs
- La gestion des déchets

LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement de la zone garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité d'un des deux secteurs dessinés ci-dessus (notés A ou B).

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Une voie sera prévue pour traverser l'ensemble de la zone du Sud vers le Nord en partant du chemin rural dit de Dompierre vers la RD n°17 de Pont d'Ain en passant par la VC n°31.

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 7 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

Des trottoirs réservés aux piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite, d'une largeur de 1,5 m, devront être réalisés de part et d'autre des voies.

Objectif 3 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les activités créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Il sera prévu une place pour deux emplois. Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans les réseaux d'eau pluviale.

(Les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont données à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur.)

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Être enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) ;
- ° Avoir une profondeur maximale de 1,5 m ;
- ° Ne pas être fermés par une clôture.

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir le long des voies longeant la zone une noue paysagère permettant la récupération des eaux de ruissellement du bassin versant.

LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : En frontière Sud de la zone, on conservera les éléments de végétation existants. Des bandes paysagères sont prévues le long des voies longeant la zone. On utilisera des espèces locales que l'on utilisera en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation: Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter comme :

- le long des voies longeant la zone
- les espaces collectifs communs

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Obligation : L'implantation des nouvelles constructions tiendra compte du périmètre de protection relatif à la canalisation de gaz.

L'aménagement prévoira une implantation des constructions avec un faitage principal selon une direction Nord/Sud. Cette direction principale permet de respecter une implantation cohérente avec les espaces bâtis environnants.

LES ESPACES COLLECTIFS

Objectif 1 – Création d'un espace collectif

Pas de prescription particulière.

LA GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

LA VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement **doit**, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....