

Département de l'Ain



Commune nouvelle de BRESSE VALLONS CRAS SUR REYSSOUZE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION n°2 – Ouverture d'une zone 2AU

Dossier pour notification aux Personnes Publiques Associées

5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU approuvé le 19 décembre 2012

Modification simplifiée approuvée le 2 septembre 2015

Modification prescrite par arrêté en date du 28 août 2018

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour,
Le Maire,

Modification approuvée le

SOMMAIRE

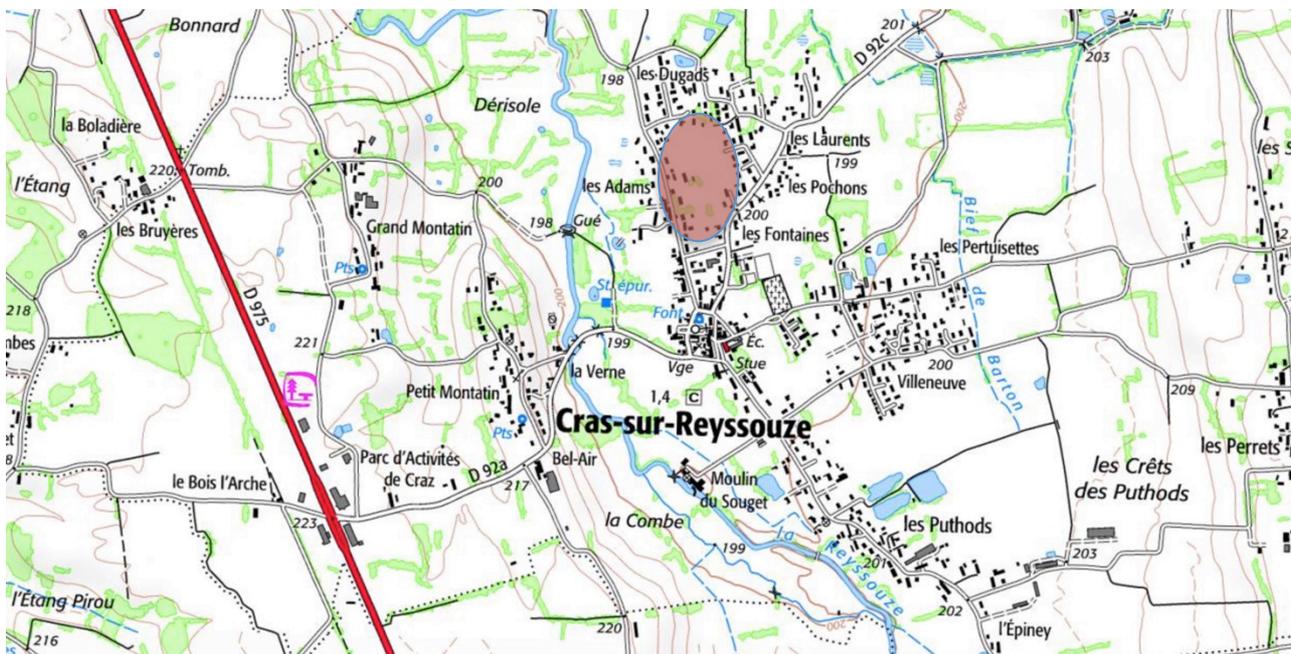
ORIENTATION D'AMENAGEMENT N° 4	« LES ADAMS ».....	1
1 - PRESENTATION		1
2 - VOCATION DE LA ZONE ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT		3
3 - DISPOSITIONS SPECIALES		3
4 - PRINCIPES DE COMPOSITION GENERALE		7
5 - UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT		8

1 - Présentation

Le secteur nu constructible des Adams s'étend sur près de 3,9 hectares.

Il est classé en zone AU (urbanisation possible immédiatement).

Il est situé à proximité du centre du bourg, des commerces et des services. L'emplacement est ainsi stratégique. Il convient de noter l'absence de relief important. Cependant le site apparaît comme hors d'eau vis-à-vis de la zone inondable de la Reyssouze.



Source Géoportail

Le secteur apparaît aujourd'hui comme un vaste espace ouvert à l'intérieur du tissu urbanisé qui le cerne des quatre côtés.



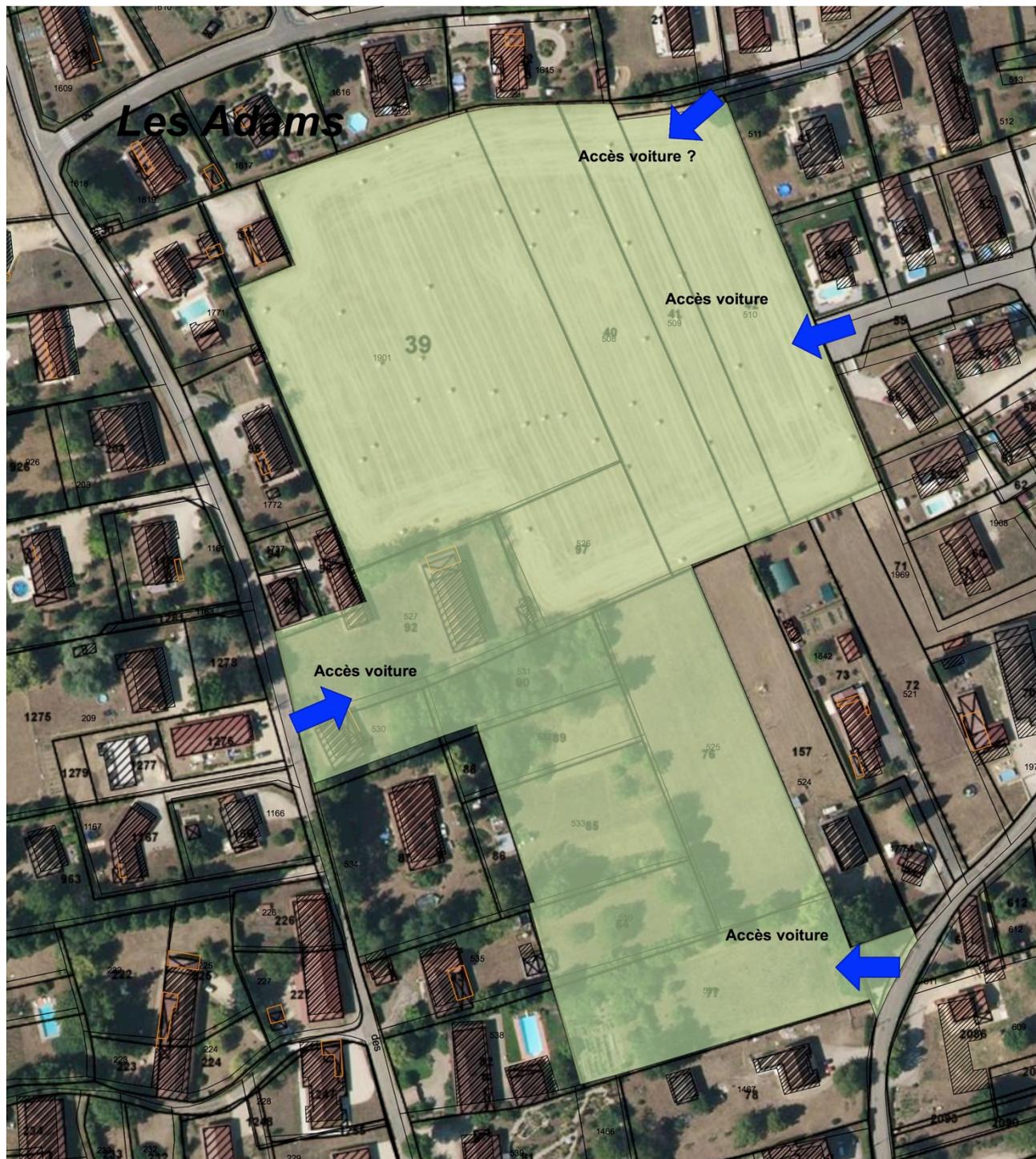
Vue depuis l'extrémité Nord-Est du site

Le secteur est délimité par :

- * Un tissu urbain ancien à l'Ouest et agencé autour de la route des Adams
- * Une zone d'habitat pavillonnaire au Nord

- * Une zone d'habitat pavillonnaire récent à l'Est
- * De l'habitat dispersé aux abords de la route des Pochons.

Les possibilités de liaisons viaires avec les quartiers environnants sont offertes sur quatre cotés du secteur.



Toutefois, chacun des accès présente des difficultés particulières :

Accès Ouest : l'accès est favorable au niveau de la sécurité (bonne visibilité en sortie sur la route des Adams) et au niveau des réseaux d'assainissement. Toutefois, il faut gérer l'existence de deux bâtiments qui pourraient éventuellement faire l'objet de réhabilitation.

Accès Nord : il s'agit aujourd'hui d'un chemin en impasse de faible largeur. Il n'apparaît pas raisonnable de prévoir une augmentation de la circulation automobile. Cet accès sera plutôt privilégié pour les modes doux (piéton, vélo...).

Accès Est : l'accès est bien calibré et permet une sortie en sécurité, mais est constitué par la voie privée d'un lotissement. Son utilisation dépend donc de la volonté du lotisseur.

Accès Sud : L'accès sur la route des Pochons est possible mais la visibilité en entrée n'est pas excellente. Cet accès pourrait n'être utilisé que pour la sortie des véhicules.

2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage principal d'habitation, mais aussi, le cas échéant, des activités qui peuvent être le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas sources de nuisances.

La (ou les) opérations(s) devra(ont) respecter les principes d'aménagement et l'esprit des dispositions qui vont suivre. La commune n'étant pas propriétaire des terrains, il peut être considéré qu'il s'agit ici d'un cahier des charges à l'attention des aménageurs futurs.

3 – Dispositions spéciales

Voirie

Le projet devra hiérarchiser les voies de circulation routières et les dessertes douces.

Accès principal : En tout état de cause, au niveau automobile, la zone sera desservie par un réseau viaire principal dont le débouché s'effectuera à l'Ouest sur la route des Adams. Cet accès devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'une chaussée double sens accompagnée de voies de circulation piétonnes et, éventuellement de places de stationnement.

Accès secondaires : des dessertes secondaires pourront permettre de raccorder les opérations de construction à ce réseau principal :

- Une connexion au Sud est possible avec la route des Pochons. En fonction de l'organisation générale, il pourra s'agir d'une voie à double sens ou d'une voie simple de sortie du lotissement.
- Une connexion à l'Est, à double sens, devra rester possible avec l'allée des Orchidées, voie privée desservant un lotissement.

La voirie principale devra être conçue afin, au terme de l'aménagement, de ne pas être en impasse. Toutefois, il peut être admis que des « placettes en impasse » desservant quelques logements puissent prendre naissance sur la voirie principale.

La structure de la voirie de la première phase devra être conçue de sorte qu'elle permette la desserte et l'aménagement du reste de la zone.

Cheminements doux

Le quartier à créer proposera des cheminements doux permettant de relier le cœur du village. Un itinéraire est à prévoir aussi bien en Est-ouest en accompagnement de la voirie principale, qu'en Nord-Sud en direction des équipements publics communaux (écoles en

particulier).

Accès Nord: Un bouclage piétonnier est à opérer entre l'itinéraire principal et le chemin de desserte au Nord.

Aménagement des cheminements piétonniers: L'aménagement devra prévoir une continuité des aménagements piétonniers en sécurité.

Ces cheminements pourront être associés à la voirie ou détachés d'elle. Si le cheminement est attaché à la voirie alors un trottoir devra être conçu de sorte que les voitures ne puissent stationner dessus afin qu'il reste toujours libre à la circulation piétonne.



Exemple d'un aménagement de chaussée avec deux trottoirs : le trottoir de gauche est protégé par la bande de stationnement qui peut aussi permettre un paysagement de la voie... le trottoir de droite n'est pas obligatoire à condition d'assurer la continuité des cheminements piétons ainsi que la sécurité des éventuelles sorties automobiles de ce côté.

Lorsque les cheminements piétonniers sont détachés de la voirie il doivent être traités avec une largeur d'emprise suffisante de façon à ne pas donner le sentiment d'un couloir étroit entre des clôtures...

Type d'habitat

Organiser l'aménagement

Le secteur doit s'aménager en au moins deux phases de manière à étaler dans le temps la construction des logements et donc l'apport nouveau de population sur la commune.

Prescription : La première phase doit concerner une superficie se situant dans une fourchette représentant entre 40 et 55% de l'ensemble de la superficie totale de la zone.

Prescription : Les autres phases d'aménagement peuvent ne pas concerner l'ensemble des terrains à condition de ne pas laisser de délaissés non aménageables.

Prescription : La deuxième phase ne pourra être autorisée qu'à partir du moment où la moitié des constructions prévues dans la première phase auront vu leurs travaux achevés.

Maitriser la consommation de l'espace

Le secteur proposera une densité moyenne de **14 logements par hectare** (soit environ 55 logements à construire).

Prescription : Chaque opération doit respecter cette moyenne.

Assurer la diversité

Les habitations seront constituées de constructions appelant des typologies diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes ou jumelées, maison en bande, logements intermédiaires, petit collectifs...

Chaque opération comporte au moins deux types de logements dont chacun ne peut représenter moins de 40% de l'ensemble des logements...

Prescription : Chaque opération comporte au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Prescription : Dans chaque opération des densités différentes doivent être proposées pour favoriser une mixité de l'offre. En particulier, il est demandé de faire varier la taille des parcelles pour l'offre de type « maison individuelle ».

Organisation urbaine

Une réflexion architecturale et paysagère devra être produite pour préserver l'intimité de chacune des constructions (travail sur les vues, les vis-à-vis, le paysagement...)

L'aménagement pourra s'inspirer des principes suivants :

- Les franges de la zone AU pourront privilégier des formes moins denses pour tenir compte de la proximité de quartier d'habitat offrant des densités comparables ;
- Au centre de la partie Nord de la zone AU on privilégiera des formes d'habitat proposant des densités plus élevées. Dans ce secteur on cherchera à créer un espace de centralité pour l'ensemble du quartier.

Prise en compte du contexte existant

L'aménagement pourra conserver le bâti ancien présent sur le site à condition d'en prévoir la réhabilitation et de l'intégrer dans le programme général de logements.

Gestion des eaux pluviales

Toutes dispositions devront être prises afin que les eaux de ruissellement puissent être infiltrées le plus directement possible (tranchées d'infiltration par exemple). Le recours à l'utilisation de matériaux poreux ou minimisant l'imperméabilisation des sols est à privilégier.

Les parties basses de la zone pourront recueillir des espaces de stockage des eaux pluviales.

Les aménagements envisagés, s'ils sont à l'air libre devront alors respecter les conditions suivantes :

- ils devront être réalisés avec des aménagements doux (enherbement, pente douce non supérieure à 3/1)
- ils devront être paysagés (plantations d'arbres et d'arbuste aux abords de l'ouvrage) ;
- ils devront être ouverts au public (pas de clôtures...)
- Les eaux ne devront pas être stagnantes en dehors des épisodes pluvieux orageux.

Gestion des déchets

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers. Ces espaces seront à positionner de préférence à proximité des voies de desserte déjà existantes.

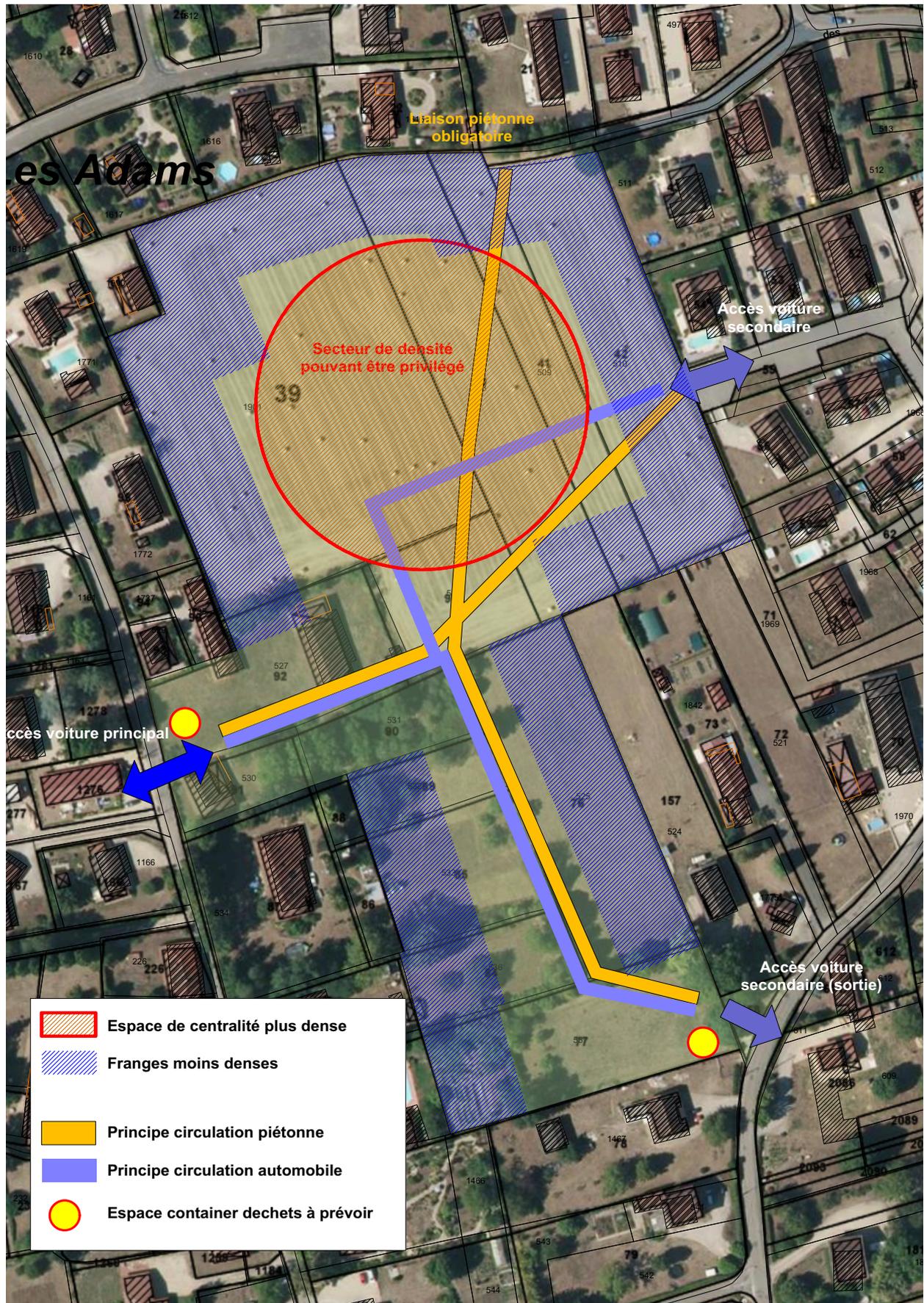
Végétalisation et traitement paysager

La végétation joue un rôle très important au niveau paysager, surtout sur une frange Ouest de la zone qui est déjà très arborée. Ces espaces seront mis en valeur.

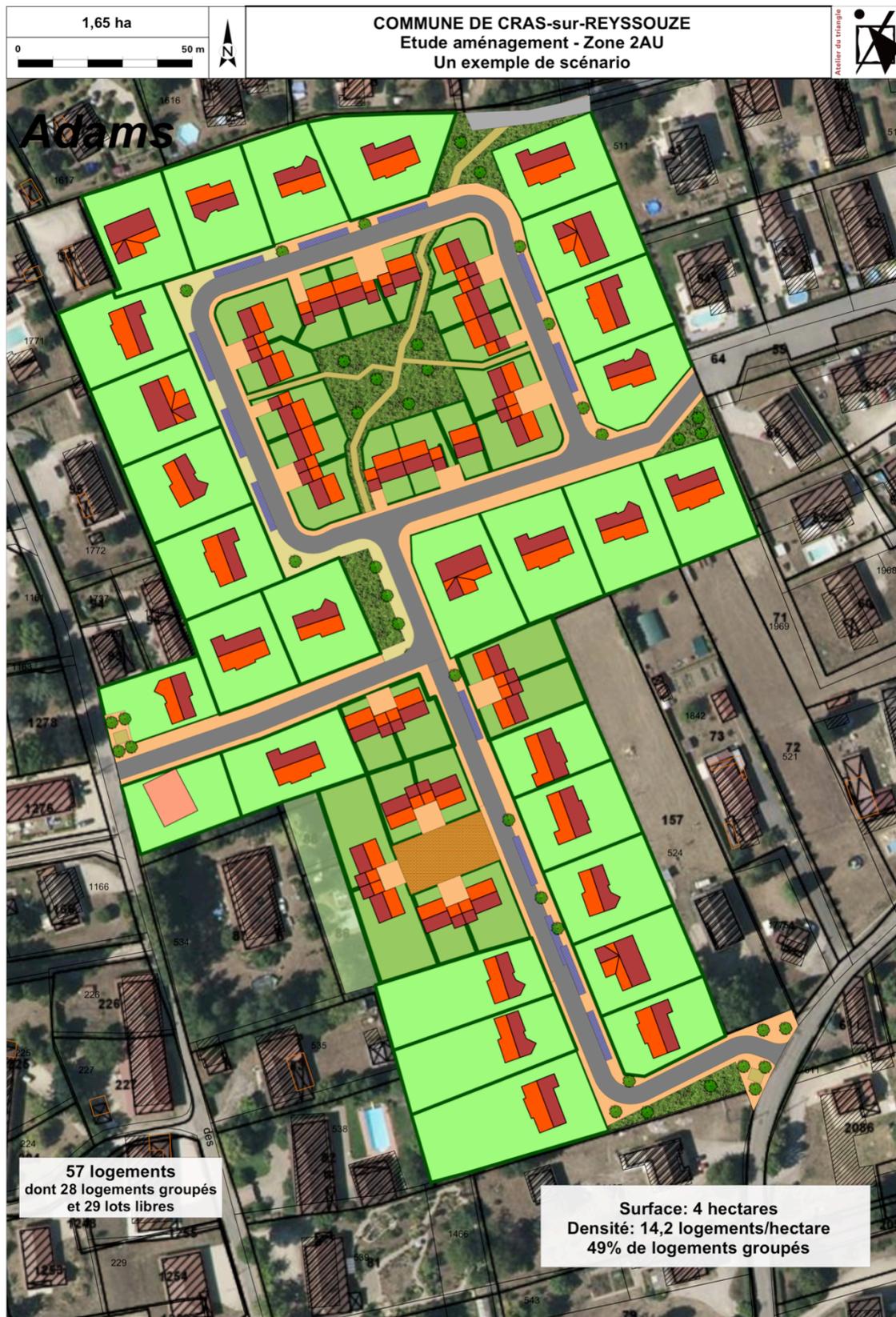
Les abords de voirie et les cheminements devront aussi faire l'objet d'un traitement végétal et pas uniquement minéral.

Les limites de zone qui sont en contact avec les constructions existantes doivent aussi être traitées avec soin en utilisant diverses strates végétales. L'utilisation exclusive de végétaux d'essences locales est réclamée.

4 - Principes de composition générale



5 - Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse, il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.