

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
SAINT-MARTIN-LE-CHATEL**

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3

Ce document annule et remplace le précédent
document n°3

PLU approuvé le 4 juillet 2005
PLU modifié le

PREAMBULE

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et habitat du 2/07/03 :

Les PLU 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 PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, 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.

> La commune de Saint-Martin-le-Châtel a choisi de développer un certain nombre de ces orientations d'aménagement.

1 – Orientations d'aménagement relatives à la politique d'urbanisation :

Orientations déclinées en trois idées

- Marquer l'identité des quartiers en conservant les mêmes trames urbaine et parcellaire en distinguant les formes urbaines actuelles
- Urbaniser en profondeur autour de voies de bouclage à créer
- Diversifier l'offre d'habitat au bourg.

1 . 1 – Marquer l'identité des quartiers en conservant les mêmes trames urbaine et parcellaire en distinguant les formes urbaines actuelles

La structure existante donne une ligne de conduite pour les nouvelles opérations.

Au bourg :

- La partie centre-bourg avec les constructions à l'alignement accolées ou non, ou réalisées en habitat individuel groupé sur des petites parcelles. Les logements de l'OPAC réalisés en 2004 en entrée de village, le long de la rue, reprennent ce positionnement à l'alignement.
- les autres quartiers réalisés jusqu'à présent de manière différente – retrait et bâti non accolé (isolé sur des parcelles de 800 à 1 200 m²).

A Curlin et à La Chapelle : L'urbanisation correspond aux quartiers périphériques du bourg avec souvent des bâtiments en retrait et non accolés. Le coefficient d'occupation du sol doit être très faible pour répondre au souci d'une urbanisation non dense (0,125).

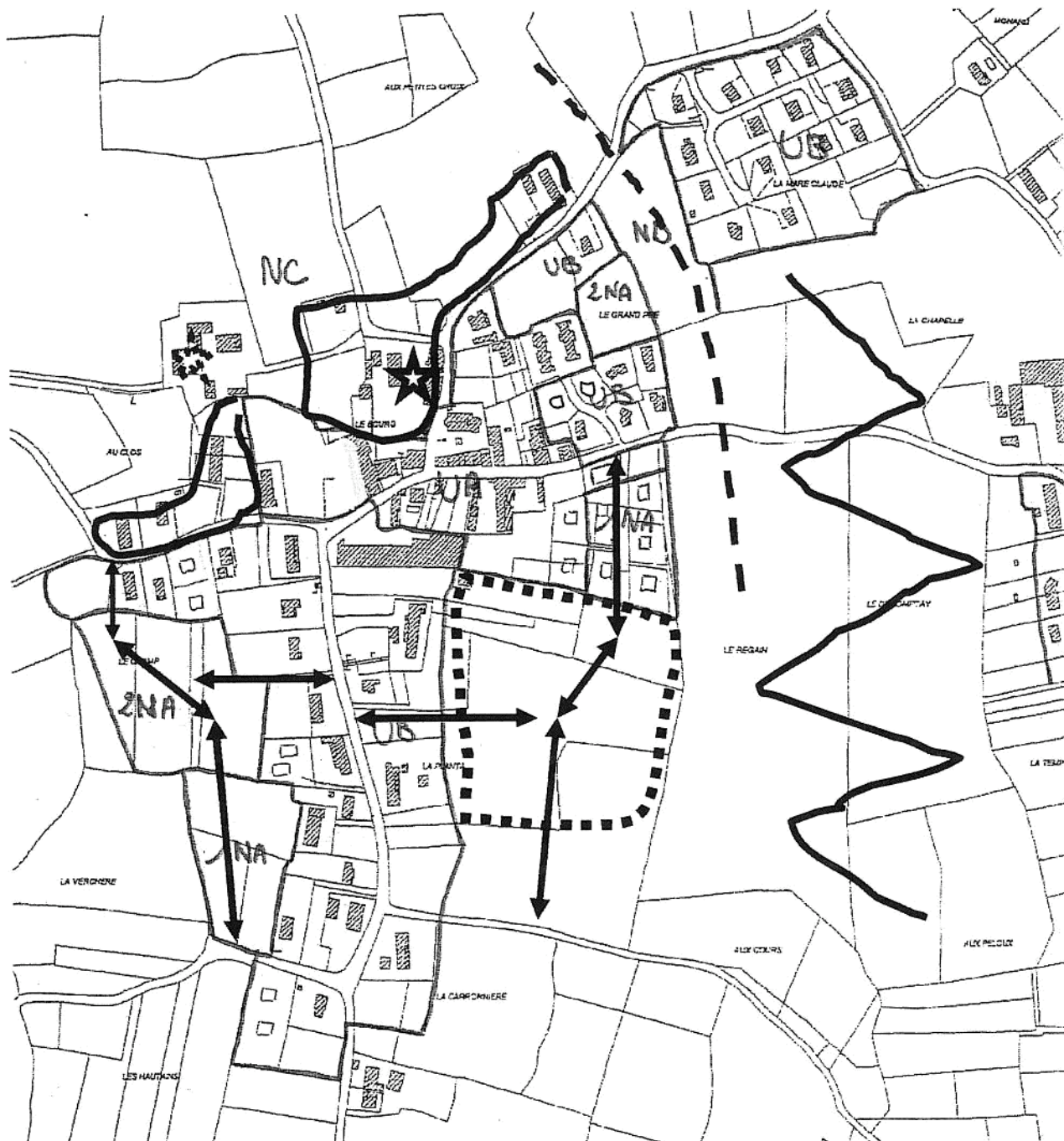
1 . 2 – Urbaniser en profondeur autour de voies de bouclage à créer :

Voir plan ci-dessous.

Le zonage retenu :

Apparaissent entourées en fond de plan les zones du PLU de 1989, et en traits plus épais les extensions envisagées en 2004 pour étoffer le bourg.

Une zone 1 NA et deux zones 2 NA existantes n'ont pas été remplies et correspondent à des potentialités de constructions.



En raison des avenirs différents, les étoiles sont de trames différentes

L'un, le plus intégré au tissu du village (trait noir continu), a été totalement circonscrit dans la zone urbaine limitrophe, permettant ainsi aux parcelles qui le jouxtent de l'être aussi. Son extension est impossible aujourd'hui en raison du respect du principe de réciprocité des distances de protection entre un bâtiment agricole et un bâtiment occupé par un tiers.

L'autre, situé dans la première couronne du bourg, demeure dans l'entité d'une exploitation agricole mais dont le siège n'est plus ici. Les terrains sont travaillés. Il est classé en zone naturelle sauvegardant l'espace travaillé et permettant un changement de destination des bâtiments.

Les constructions classées en zone NC auparavant sont donc en 2004 toutes circonscrites par un zonage UB.

❖ Au Sud-Est :

A l'image de l'épaississement du bourg réalisé ou initié côté Ouest, (bourg très linéaire le long de la route départementale), le PLU prend le parti d'étoffer en profondeur le côté Est.

Cette réflexion a été amorcée par l'étude du bourg réalisée par le cabinet Thiébault en 1998.

Il s'agit donc ici d'envisager des zones « à urbaniser » comme à l'Ouest (circonscrites ici par le pointillé).

Un étalement dans le temps conduit à distinguer une zone 1 AU qui peut être urbanisée rapidement, et une zone 2 AU par laquelle on annonce l'urbanisation mais sans qu'elle soit effective par ce document. La Collectivité l'ouvrira à l'urbanisation lorsque le besoin sera ressenti.

Les liaisons souhaitées entre les quartiers .

Elles apparaissent symboliquement par les flèches noires sur les différents schémas.

Elles sont concrétisées par des principes à respecter au sein des opérations d'ensemble (à la charge des futurs aménageurs). Les emplacements réservés au bénéfice de la Commune, dont le but est également de créer des liaisons, sont rappelés dans ce document à titre d'information.

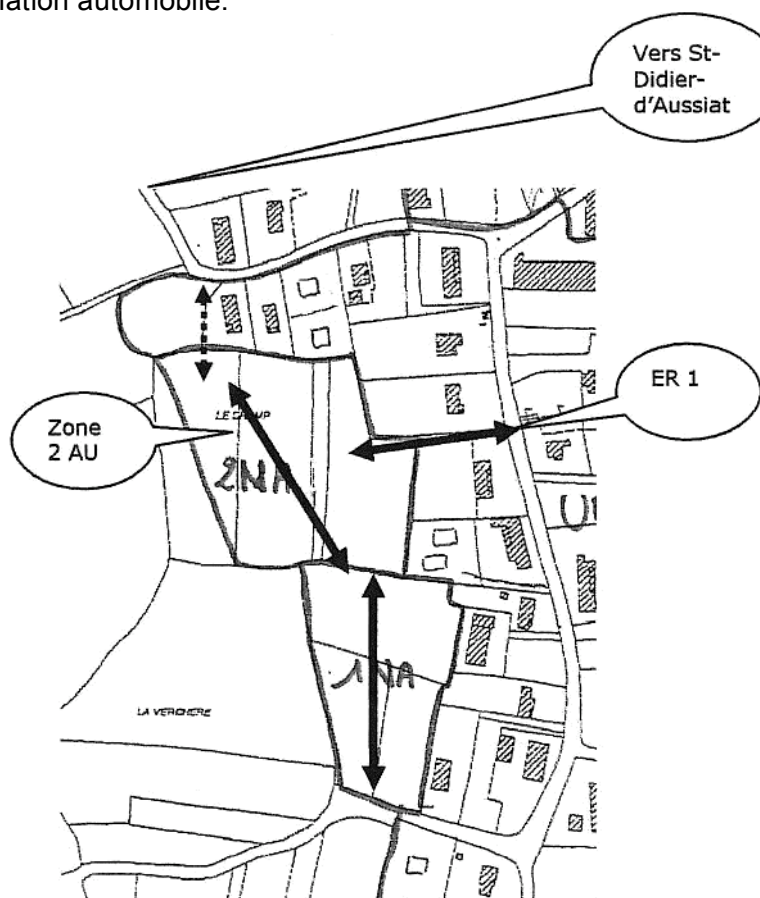
Il s'agit de chemins piétons ou de voies de circulation automobile.

Ouest de la RD 67 :

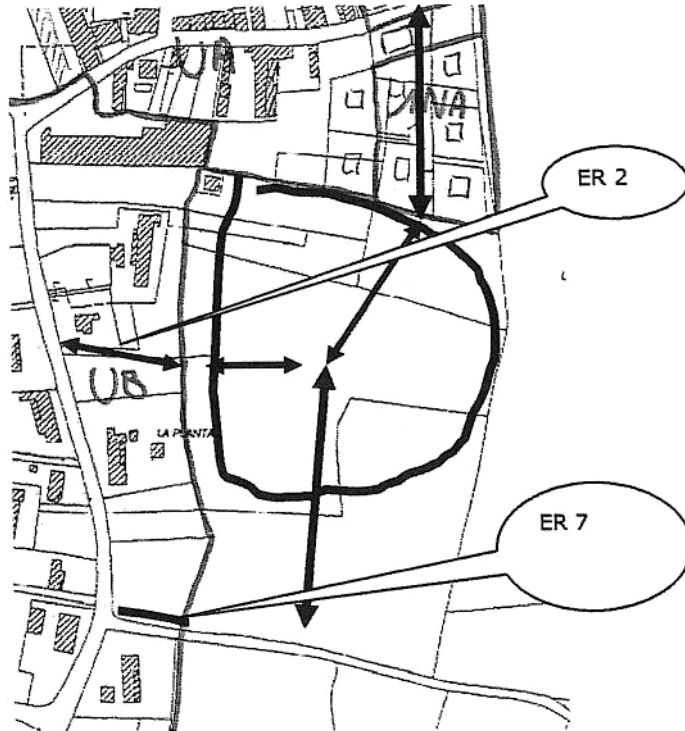
La flèche en pointillés indique un cheminement piéton à prévoir pour relier la zone désormais appelée 2 AU à la Route de Saint-Didier-d'Aussiat. C'est un emplacement réservé au bénéfice de la commune puisque la zone est classée UB.

L'emplacement réservé n°1 est conservé pour permettre un bouclage entre les zones à urbaniser et la RD 67. Mais son emprise doit être de 8 mètres.

Au sein des zones à urbaniser, les aménageurs devront traduire les principes indiqués ci-contre par la création de rues liant les opérations entre elles. Ces rues seront de préférence non rectilignes pour ne pas favoriser la circulation de transit.



Est de la RD 67 :



La voie créée à l'occasion de la réalisation de l'opération au sein de la zone 1 NA désormais remplie et classée en UB (voir ci-contre) est l'amorce des infrastructures à envisager au sein de l'espace urbain nouveau.

C'est un emplacement réservé au bénéfice de la Commune qui doit être instauré pour la voie permettant l'accès dans la zone à Urbaniser à partir de la RD (emplacement réservé n°2).

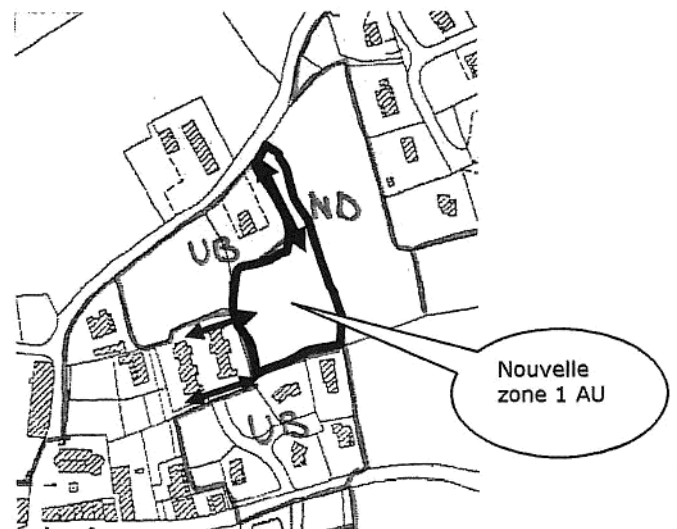
Au sein de l'opération, les aménageurs reprendront les flèches utilisées symboliquement sur ce schéma. La flèche déborde au Sud pour indiquer qu'à terme le quartier devrait être desservi jusqu'à la voie communale. La possibilité devra être préservée dans l'opération. Dans un esprit de cohérence, il convient de penser à un emplacement réservé le long de cette voie communale dans la zone UB pour pouvoir à terme réaliser son aménagement (n°7).

Zoom sur le Nord-Est du bourg :

La zone 2 NA précédente est transformée en zone 1 AU (urbanisation possible dans le cadre d'une opération d'ensemble) en étant prolongée jusqu'à la voie communale permettant une desserte par cette voie. La flèche noire indique le principe de cet accès.

L'emprise de cet accès devra être de 8 mètres comme l'indique le règlement du PLU, mais la largeur de la chaussée seulement de 5 mètres, de manière à laisser 3 m côté zone N (ex-zone ND) d'accotement planté.

Une liaison piétonne sera envisagée entre l'opération de logements locatifs et cette nouvelle zone urbanisée (voir les deux possibilités indiquées par les deux flèches).



1 . 3 – Diversifier l'offre d'habitat au bourg (voir le PADD page 2) :

Les opérations nouvelles dans les zones « à urbaniser » repérées par l'indice « a », situées à l'Ouest de la RD 67, doivent prévoir des répartitions d'implantations :

- de programmes privés et publics
- de logements de types différents : habitat individuel ou collectif, habitat individuel pur ou groupé, etc ...

Les opérations nouvelles doivent diversifier la taille des parcelles et les densités bâties recherchées.

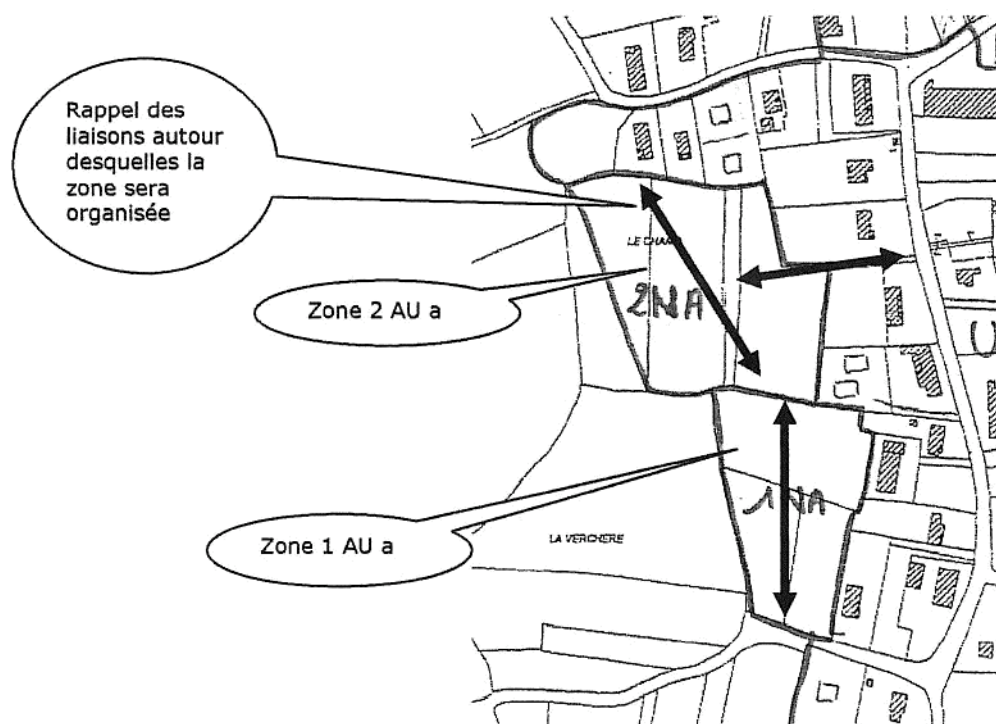
Ainsi :

- 20% de la surface de la zone devra être destinée à l'implantation de logements individuels groupés, avec une moyenne de 450 m² de surface de terrain par logement.
- Le reste sera composé de lots de différentes surfaces allant de 600 m² à 1 200 m² avec une moyenne de 900 m².

Les logements individuels groupés seront situés le long des rues créées de manière à avoir une cohérence dans l'aménagement et recréer un effet de rue.

Par ailleurs, pour impulser la réalisation de logements locatifs, la commune instaure un emplacement réservé avec celui concernant les équipements publics, à l'arrière des écoles, et en liaison directe avec le centre-bourg (ER 3).

Ouest de la RD 67 :



2 – Orientations d'aménagement pour la protection des espaces naturels

Ces orientations s'adressent aux propriétaires de parcelles boisées ou à boiser :

- Protéger et entretenir les bois et forêts dans leur aspect naturel et végétal pour soutenir la revalorisation de la filière bois (voir politique intercommunale).
- Protéger et compléter une trame de haies bocagère réfléchie : **politique financière incitative de la Communauté de communes, et dans le PLU protection des boisements et article 13 du règlement.**
- Entretenir les ripisylves sur un des côtés des biefs : **protection dans le PLU**
- Faciliter la conservation des sentiers piétonniers.

3 – orientations d'aménagement pour la mise en valeur du patrimoine bâti

Par la révision du PLU en 2004, les élus souhaitent inciter à la restauration des bâtiments anciens dans le style d'origine, en conservant les éléments caractéristiques de l'architecture locale.

- Les articles 11 du règlement du PLU le rappellent et imposent des prescriptions.
- Les pétitionnaires doivent se référer à divers documents comme les brochures CAUE qui ont été étudiées dans le cadre de la Communauté de communes.
- Ils peuvent bénéficier le cas échéant de politiques de financement.

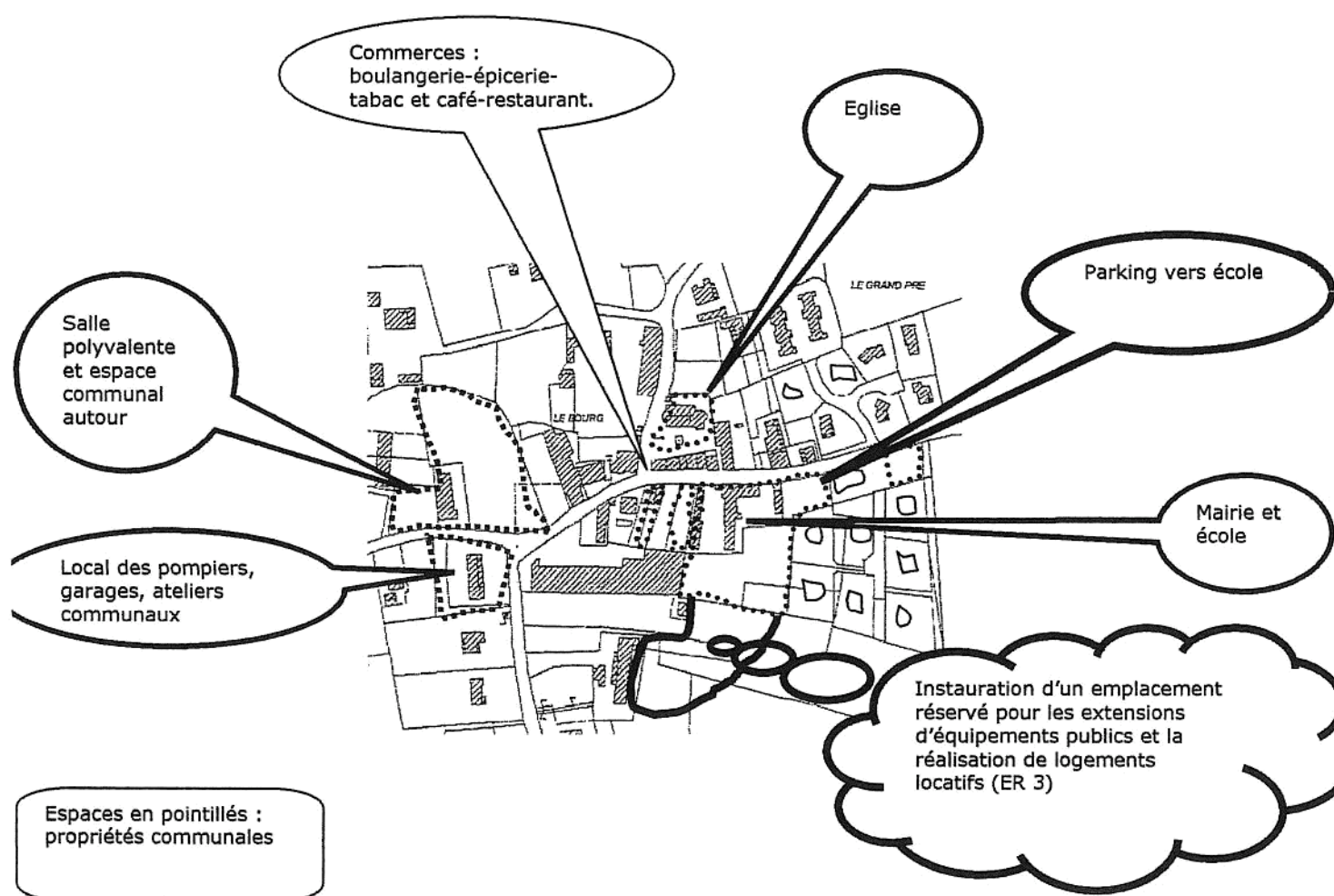
4 – Orientations d'aménagement pour l'amélioration de la qualité des équipements publics

4.1 – Pour les équipements existants :

- L'aire de loisirs de Curlin : le PLU prévoit une zone N I, l'indice « I » signifiant « loisirs ». Les élus n'ont pas de projets précis aujourd'hui mais veulent pouvoir conserver des possibilités d'aménagement le cas échéant.
- Assurer la reconversion des locaux libérés par l'école pour des usages à affirmer et des besoins à identifier
- Fonctionnaliser l'espace public de l'école en stabilisé pseudo-sportif (fonctionnement du groupe scolaire).

4.2 – Pour les équipements à envisager :

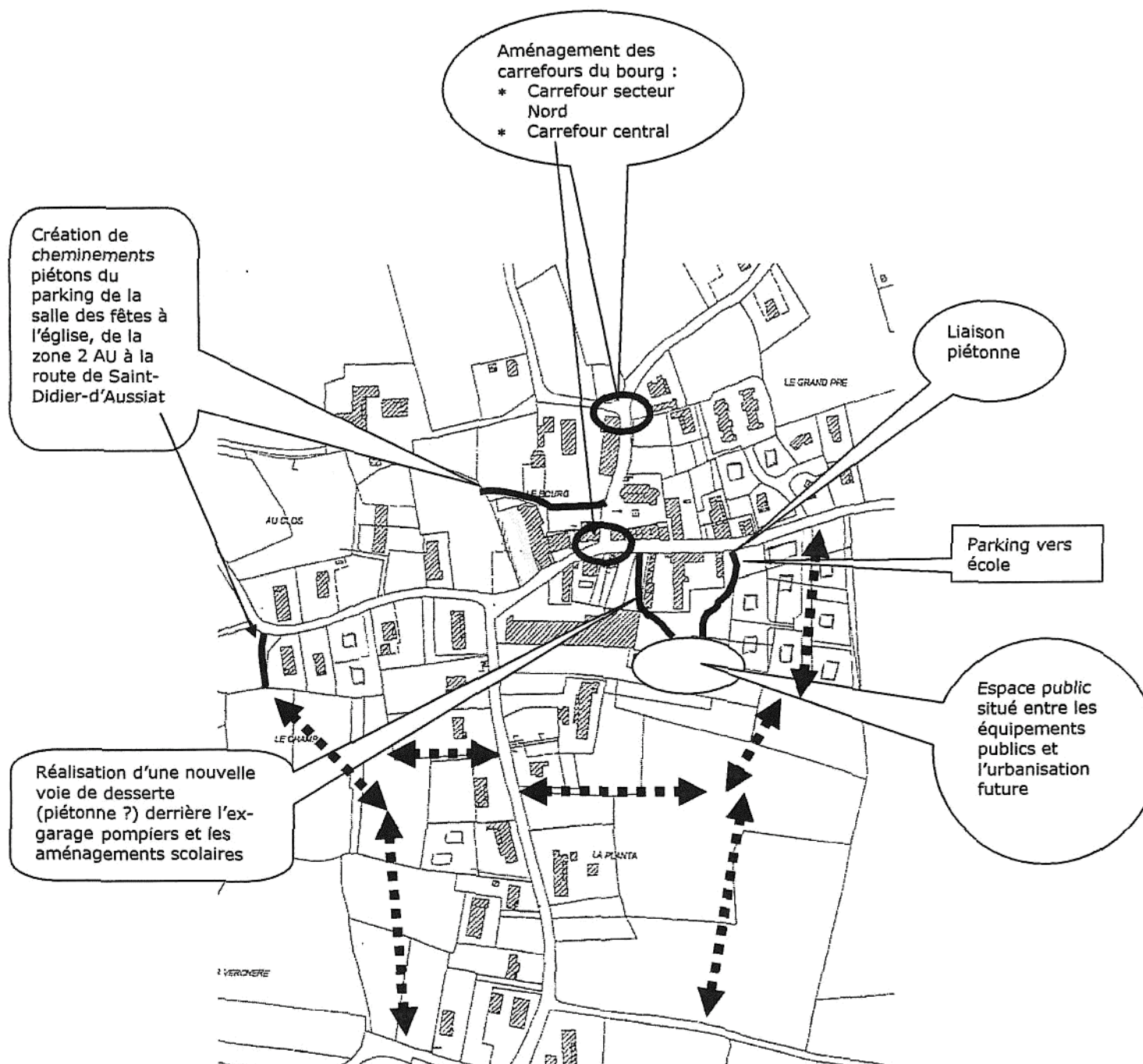
- Réserver des espaces fonciers pour les équipements futurs (voir l'emplacement réservé n°3 instauré dans le secteur des écoles)
- Initier des équipements communs avec les communes voisines ou au titre de l'intercommunalité
- Favoriser l'installation des réseaux de distribution de gaz et de communication à haut débit



5 – Orientations d'aménagement pour l'amélioration et la sécurisation des dessertes internes et de la traverse du bourg

L'idée est de faciliter les déplacements entre les différents points du bourg, et entre les équipements publics qui présentent l'opportunité à Saint-Martin-le-Châtel d'être réunis au cœur de ce bourg.

Différentes idées inscrites sur ce schéma devront être concrétisées par la Collectivité soit par des réalisations, soit par des acquisitions préalables.



Ces différentes liaisons sont complétées par celles qui sont imaginées au sein des nouveaux quartiers (traits pointillés) : voir Orientation n°1.

6 – Orientation d'aménagement pour l'entrée Nord du Bourg

L'entrée Nord du bourg de St Martin-le-Châtel est sensible sur un plan paysager (vues lointaines sur le village, topographie offrant un versant Nord exposé, terrain nu ouvert...etc). La présente orientation d'aménagement apporte des dispositions réglementaires supplémentaires pour répondre en particulier à la question de l'intégration paysagère du futur quartier et de ses futures constructions. La préservation de cônes de vue a conduit au reclassement en zone 2AU de terrains contigus à la zone définie ci-après (terrains situés à l'Ouest de surface équivalente).



Organisation d'ensemble

Le développement du secteur devra être effectué dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une consistance suffisante permettant de proposer une cohérence urbaine et architecturale.

La zone de 0,4 ha environ, classée 1AU après modification du PLU, doit faire l'objet d'un schéma d'organisation reprenant l'ensemble des dispositions issues du règlement d'urbanisme d'une part, et de la présente orientation d'aménagement d'autre part.

Type de logements

L'aménagement devra permettre de diversifier l'offre de logements sur la commune. Une part de la construction devra proposer des formes groupées de logements avec un minimum de 50% du nombre de logements total à produire et ne pas se restreindre à la production de logements individuels libres ou pavillonnaires. L'orientation des faîtages n'est pas imposée, mais les effets "barres" (linéaires longs ou hauteurs importantes) sont à proscrire au Nord et à l'Ouest de la zone.

Densité

Le secteur recevra 5 logements respectant ainsi une densité minimale de 10 logements par hectare.

Voirie / stationnement

Le nombre d'accès sur la voirie existante sera restreint à une entrée. Il ne pourra y avoir d'accès individualisé sur la voirie communale qui passe au Sud. Aucun accès ne pourra prendre pied directement sur la RD67.

La voirie interne à la zone devra être calibrée selon les besoins spécifiques du secteur. D'une manière générale, une largeur de voie d'environ 4 m (maximum 4,5 m) avec un trottoir de 1,5 m est à prévoir pour la zone.

Concernant le stationnement, des places réservés aux visiteurs devront être intégrées au projet d'aménagement dans les proportions fixées par le règlement d'urbanisme.

Voie piétonne

Un cheminement piétonnier devra être réalisé en lisière Sud le long de la voie communale. Ce cheminement doit être réalisé de telle sorte qu'il puisse être emprunté par des personnes à mobilité réduite (emprise minimale de 1,5 m sans mobilier urbain et bande de roulement adéquate).

Ordures ménagères

Il sera prévue une aire unique intégrée au paysage (haie rurale...) destinée à recevoir les containers à ordures ménagères pour l'ensemble de la zone, en bordure de la voie communale.

Réseaux

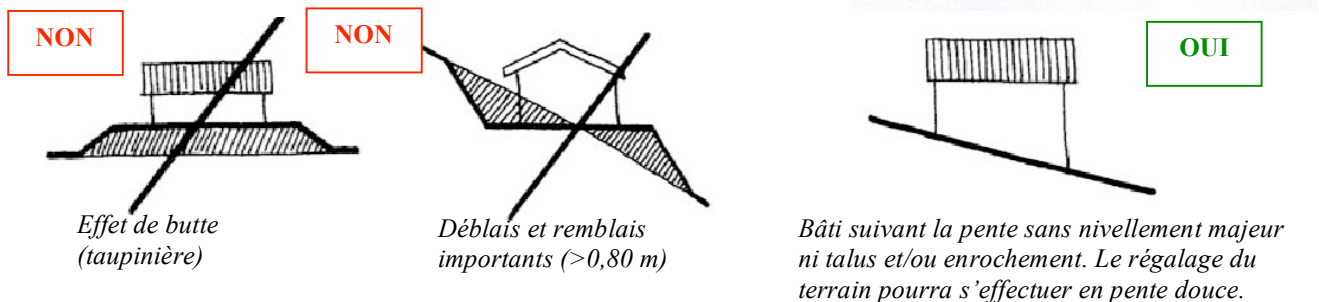
Tous les dispositifs devront être mis en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement provenant d'espaces situés en amont pourront être dirigées vers des fossés désignés par les services techniques de la commune ou par un dispositif de noues paysager.

Le secteur prévoiera le développement de la fibre optique en réservant des fourreaux qui pourront être utilisés dans le cadre du déploiement du réseau.

L'éclairage public s'il est nécessaire devra proposer des solutions économes. Le nombre de mâts d'éclairage pourra être limité et devra être en harmonie avec les mâts d'éclairage existants alentour.

Respect du site et de son environnement

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement au site et tenir compte notamment de sa topographie (voir schémas de principe ci-contre et ci-dessous).



Les déblais et remblais supérieurs à 0,80 mètres ne sont pas admis. Les enrochements grossiers sont interdits. Les murs de soutènement, s'ils sont nécessaires à l'aménagement de paliers dans le cadre des constructions, devront s'intégrer harmonieusement au site et paysage.

La végétalisation du quartier devra être douce : les clôtures maçonnées sont à exclure notamment sur les franges Nord et Ouest des lots et une haie vive est à prévoir en façade Ouest. Les végétaux devront être choisis à partir d'essences locales et variées. Les strates (rampantes, arbustives et arborées) devront aussi être diverses en tenant compte de l'existant aux abords du site. L'approche végétale devra témoigner d'une recherche d'intégration avec les quartiers et constructions avoisinantes.

Si l'opération envisagée témoigne d'une densité, la végétation pourra utilement servir à masquer ou couper les vues directes des constructions les unes envers les autres.



7 – Orientation d'aménagement pour le centre du Bourg

Le centre du village de St Martin-le-Châtel fait l'objet de projets d'aménagement, avec intervention sur bâtiments existants (anciens corps de ferme). La présente orientation d'aménagement apporte des dispositions réglementaires visant à densifier les programmes, à prendre en compte l'aspect paysager et réserver une part de ces nouveaux programmes à des formes urbaines groupées offrant une part de logements locatifs.

Organisation d'ensemble

Le développement du secteur devra être effectué dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une consistance suffisante permettant de proposer une cohérence urbaine et architecturale.

La zone de 0,65 ha environ, classée 1AU après modification du PLU, doit faire l'objet d'un schéma d'organisation reprenant l'ensemble des dispositions issues du règlement d'urbanisme d'une part, et de la présente orientation d'aménagement d'autre part.

Type de logements

L'aménagement devra permettre de diversifier l'offre de logements sur la commune. Une part de la construction devra proposer des formes groupées de logements : 3 logements groupés sont à prévoir en entrée de zone dont 2 logements locatifs (Nord-Ouest).

Le corps de ferme pourra être conservé en totalité ou en partie (la partie Sud ayant un cachet).

Le Sud de la zone pourra proposer des tènements à bâtir. Les constructions seront à édifier selon un ordonnancement prévu au plan de composition : les constructions principales à usage d'habitation ne devront pas être situées à l'Est des limites indiquées. Elles devront proposer par ailleurs un alignement entre elles et, pourquoi pas, être accolées (par les garages par exemple).

Densité

Le secteur recevra 7 logements respectant ainsi une densité de 10 logements par hectare environ.

Voirie / stationnement

L'accès principal s'effectuera par le Nord-Ouest du secteur.

Cet accès pourra proposer une plateforme de retournement ou opérer un bouclage avec le projet de voirie passant au Sud de la zone (et desservant une zone d'urbanisation future du village).

La voirie interne à la zone devra être calibrée selon les besoins spécifiques du secteur. D'une manière générale, une largeur de voie de l'ordre de 4 m avec un trottoir de 2 m est à prévoir.

Concernant le stationnement, des places réservés aux visiteurs devront être intégrées au projet d'aménagement dans les proportions fixées par le règlement d'urbanisme.

Voie piétonne

Une continuité piétonne devra être respectée pour offrir un aménagement traversant. Ce cheminement accompagnant la voirie doit être réalisé de telle sorte qu'il puisse être emprunté par des personnes à mobilité réduite (emprise minimale de 2 m sans mobilier urbain et avec une bande de roulement adaptée).

Au bout de la plateforme de retournement, un cheminement piétonnier plus large (3 m) permettra de relier la future voie passant au Sud (inscrite en emplacement réservé).

Ordures ménagères

Il sera prévue une aire unique destinée à recevoir les containers à ordures ménagères pour l'ensemble de la zone. Cette aire sera réalisée en entrée de la zone au Nord-Ouest, elle devra être paysagée pour une parfaite intégration (haie rurale par exemple).

Réseaux

Tous les dispositifs devront être mis en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers des fossés désignés par les services techniques de la commune ou par un dispositif de noues paysager.

Concernant les eaux usées, le secteur devra être raccordé au réseau de collecte si besoin par un dispositif de relèvement. Celui-ci sera implanté de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau par gravité (NB : le futur réseau passant sans doute sous la future voie d'accès à la zone 2AU à l'Est et qui fait l'objet d'un emplacement réservé). Idéalement, ce poste devra être dans l'axe du cheminement piéton débouchant sur la future voie (les canalisations pourront ainsi être prévues sous ce cheminement pour un raccordement de l'ensemble de la zone).

Le secteur prévoiera aussi le développement de la fibre optique en réservant des fourreaux qui pourront être utilisés dans le cadre du déploiement du réseau.

L'éclairage public, s'il est nécessaire, devra proposer des solutions économes. Le nombre de mâts d'éclairage pourra être limité et devra être en harmonie avec les mâts d'éclairage existants alentour.

Respect du site et de son environnement

La végétalisation du quartier devra être douce : les végétaux devront être choisis à partir d'essences locales et variées. Les strates (rampantes, arbustives et arborées) devront aussi être diverses en tenant compte de l'existant aux abords du site. L'approche végétale devra témoigner d'une recherche d'intégration avec les quartiers et constructions avoisinantes.

Si l'opération envisagée témoigne d'une densité, la végétation pourra utilement servir à masquer ou couper les vues directes des constructions les unes envers les autres.

Les tènements situés sur la partie Sud de la zone pourront proposer des haies allant dans un sens Est-Ouest, ouvrant sur l'horizon.

Légende

Périmètre de l'orientation d'aménagement



Construction existante qui peut être maintenue (en partie ou en totalité)



Constructions à créer dont :

- 3 logements groupés avec 2 locatifs en entrée de zone (Nord-Ouest)
- 1 réhabilitation ou 1 création de logement sur site de l'ancienne ferme
- 3 logements individuels qui peuvent être accolés si nécessaire (au Sud-Est)



Limite Est d'urbanisation



Voirie à créer



Continuité piétonne à créer



Aire de regroupement des ordures ménagères



Haies rurales à privilégier



0 50 m

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE DE LA ZONE

