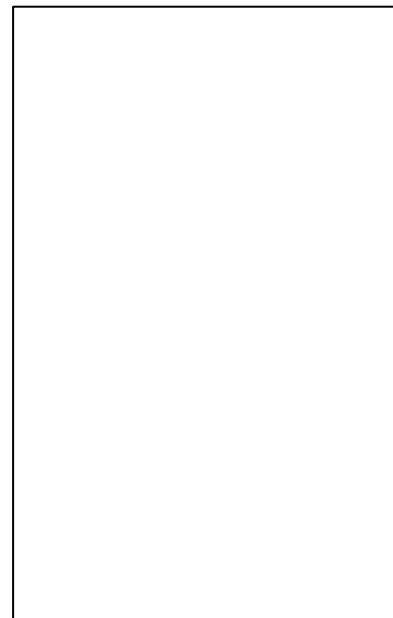


Commune de Saint Georges Sur Renon

Département de l'Ain



Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation



PIECE N°3

MODIFICATION N°1
DOSSIER POUR NOTIFICATION

MODE DE LECTURE DU DOCUMENT POUR LA MODIFICATION N ° 1

~~En rouge barré~~ sont noté les textes du règlement actuel qu'il est proposé de supprimer

En rouge gras sont notés les textes qu'il est proposé d'ajouter

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTENU DU DOCUMENT

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivante concerne le secteur Centre Ouest de projet du PLU de Saint-Georges-sur-Renon.

L'OAP présente:

- le contexte du secteur de projet,
- les objectifs d'aménagement et de la programmation,
- les principes d'aménagement, au travers d'un schéma indicatif et d'éléments rédigés d'orientations.

REMARQUES PRÉALABLES

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc...

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement. Les bâtiments dessinés sont purement indicatif et laisse la liberté aux futurs concepteurs de proposer d'autres formes ou dispositions.

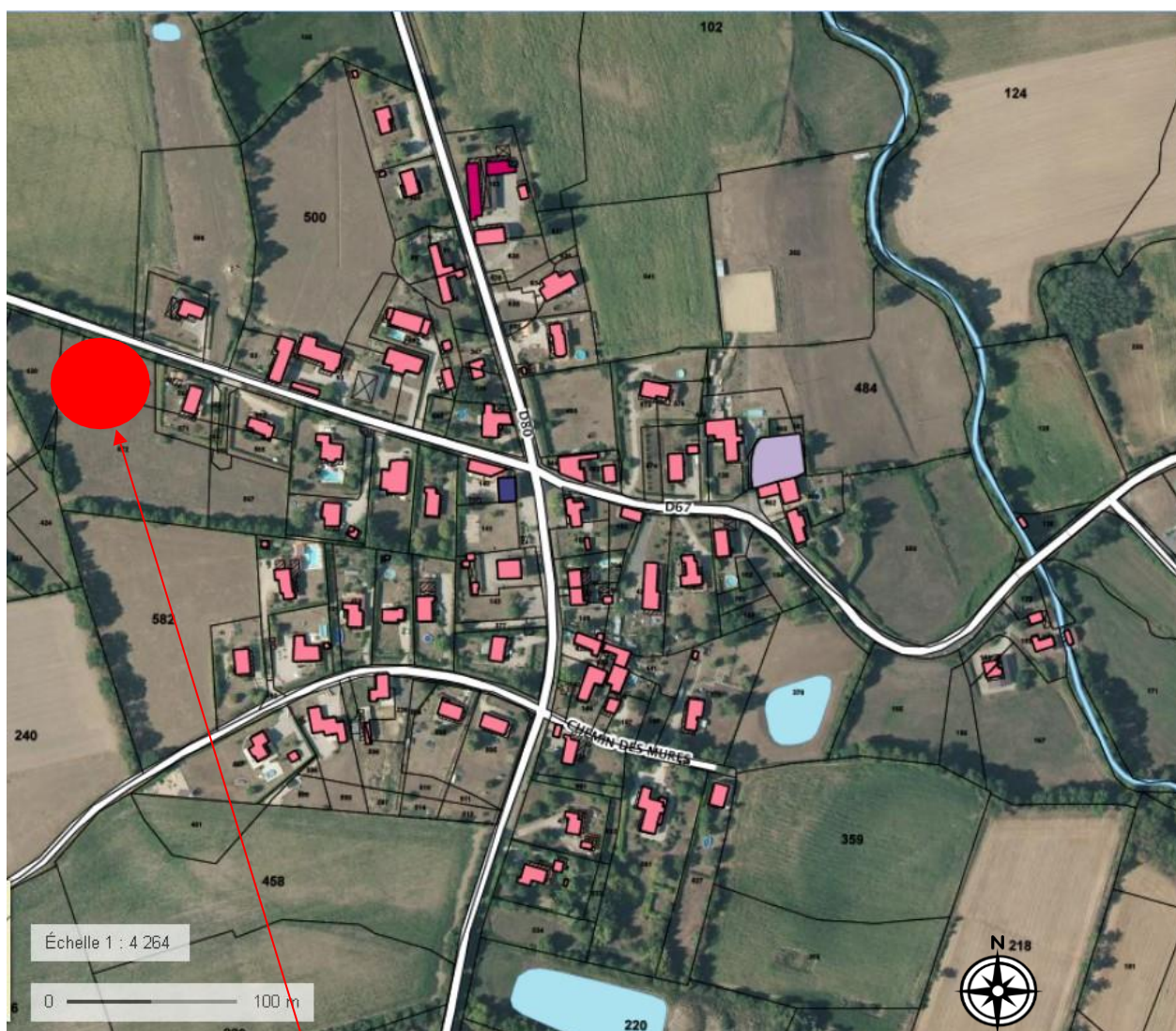
FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

LA SITUATION DE L'OAP



OAP1-AU -Centre Ouest

OAP 1 : AU-Centre Ouest

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Centre Ouest de la commune, le secteur « AU-Centre Ouest » de l'OAP1 s'étend en partie centrale Ouest des zones urbanisées historiques de la commune. Il est limité au Nord par un espace agricole, à l'Est par une zone bâtie récente, au Sud par un espace agricole, à l'Ouest par une habitation de type ferme. Il est desservi par une voie communale existante au Nord du site. Cette voie est relativement large, elle avait été aménagée pour la desserte locale et desservie par tous les réseaux divers.

Aujourd'hui, ce secteur de la commune connaît un développement urbain (cf. les derniers permis de construire) qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain central et emblématique.

Les terrains ont fait l'objet d'une négociation foncière pour que la commune puisse les acquérir et de ce fait maîtriser la faisabilité de ce projet.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un grand terrain libre entre des habitations de part et d'autre créant ainsi une continuité urbaine bâti liant le centre urbain à la ferme isolée à l'Ouest. Son organisation fonctionnelle interne doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines qui offrent une ambiance rurale. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- Créer et valoriser une poche urbaine libre qui s'intègre à l'environnement bâti à l'Ouest.
- Améliorer l'accès et le stationnement interne au secteur et le lier au centre.
- ~~- Lier différents morceaux d'un secteur d'habitat périphérique au centre de la commune.~~

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Alors que le site est accessible par une voie existante, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera en une voie à double sens, facilitant l'accès à l'intérieur de l'îlot. Par ailleurs, le stationnement sera organisé le long de la voirie l'aménagement de places pour les invités en linéaire ~~et offrir une capacité supplémentaire de stationnement pour le centre du village.~~

L'augmentation du trafic générée par ce programme limité d'aménagement nécessitera la mise en sécurité du carrefour (stop et priorisation du passage). **L'accès se fera par le chemin de la forêt de Tanet et sera positionné vers l'Est de façon à pénétrer dans la partie du terrain où le talus est le moins haut.**

Enfin, un accès piéton est à prévoir en partie centrale afin de permettre un accès libre à la nouvelle zone et maintenir les échanges piétons Nord/Sud et Est/Ouest. ~~Et lier le secteur au centre du village par un cheminement piéton sécurisé en sa partie Sud vers l'Est.~~

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

~~L'espace vert résiduel au Sud est maintenu comme zone tampon verte de la nouvelle zone avec la zone Sud (espace public en attente, non cessible à termes).~~

La partie cessible accueillera **au moins 6 lots logements** desservis directement à partir de la voie **existante interne à créer et prenant accès sur le chemin de la forêt de Tanet où sont situés les** et réseaux divers existants ~~en partie Nord~~.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien harmonieusement à son environnement bâti existant tout en conservant une qualité paysagère d'un village aéré.

~~Ce secteur OAP de 0,84 ha répondra à un besoin total d'environ 6 lots neufs avec un besoin foncier cessible de 0,4 hectare respectant la densité de 15 logements par hectare. Le reste du foncier est propriété communale, il ne sera pas cessible et sera réservé à un espace vert public.~~

~~Seulement 0,4 hectares seront cessibles afin de respecter une densité moyenne d'environ 15 logements par hectare selon le SCOT. Le reste du foncier propriété communale sera maintenu en espace vert public équivalent d'un emplacement réservé puisque le foncier est communal.~~

~~Une part de cette opération minimaliste sera affectée à du logement de type collectif et à du logement de type social selon le cadre d'orientation du SCOT.~~

~~Une mixité de fonctions est possible avec l'implantation complémentaire d'activités de services ou d'activité artisanale non nuisant.~~

~~L'objectif de cette OAP est d'apporter aussi une qualité dans le traitement des espaces publics et de stationnement répondant aux besoins de fonctionnement de la centralité de la commune.~~

~~Cette opération est considérée comme la seule opération mesurée de développement urbain de la commune pour les années à venir. Cette opération assure ainsi la survie future du village, car le monde rural a besoin d'avoir des perspectives de développement pour accueillir de nouveaux habitants et des familles et non seulement conserver des villages « musée » avec un risque de désertification.~~

La zone représente 0.82 ha, soit la production minimum de 11 logements en appliquant la prescription du SCoT. La commune souhaite pouvoir maîtriser le rythme de développement, c'est pourquoi elle ne prévoit d'aménager dans un premier temps qu'environ la moitié de la surface de la zone.

L'OAP prévoit donc deux secteurs : un secteur A au Nord qui peut faire l'objet d'un aménagement et un secteur B qui ne peut faire l'objet d'aménagement qu'à partir du moment où les logements prévus pour le secteur A ont tous été commencés.

Chacun de ces deux secteurs ne pourra être construit que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

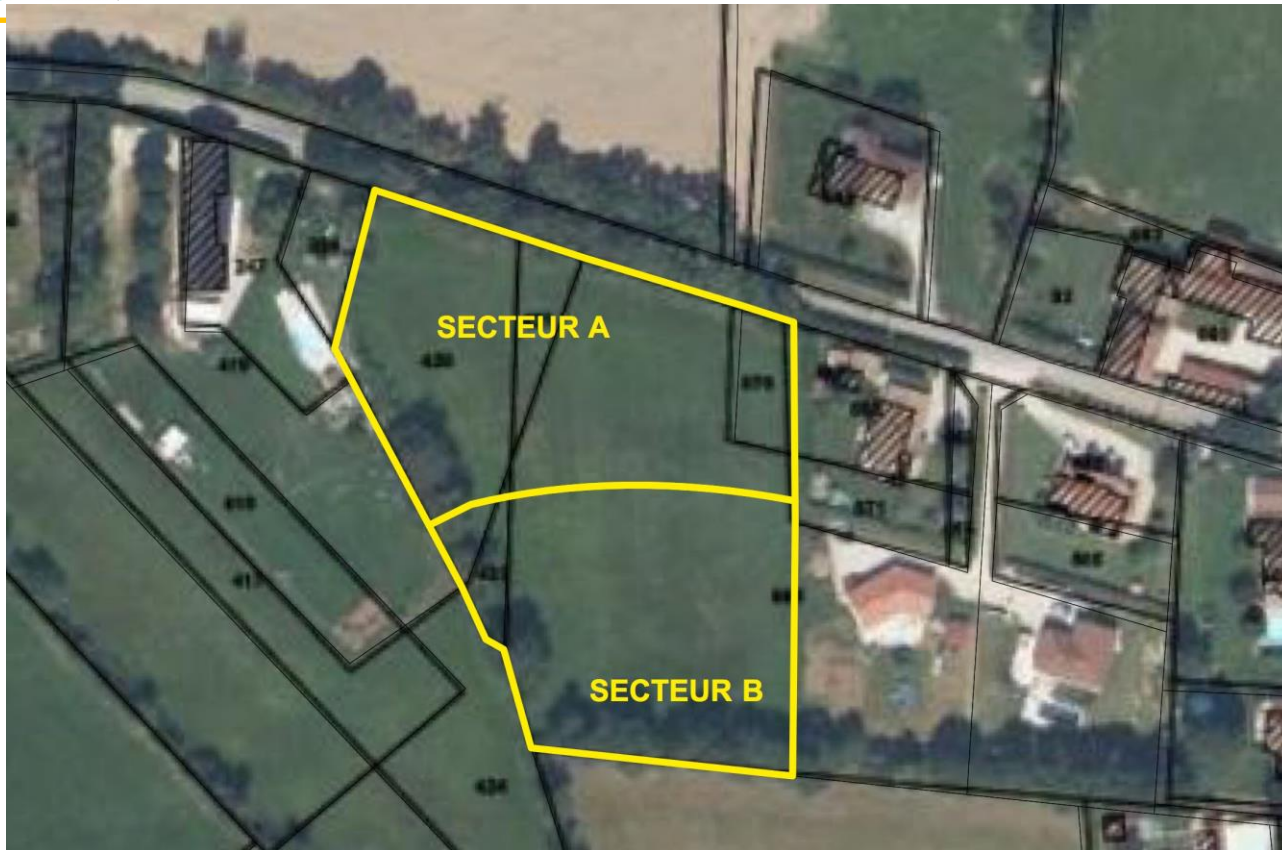
La limite prise entre les deux secteurs sera à peu près au milieu du terrain.

Le dessin à la page suivante est approximatif. L'important est que le secteur A, au Nord, aura une superficie d'environ 0.46 ha et le secteur B, au Sud, aura une superficie d'environ 0.38 ha.

En termes de densité, ils devront l'un et l'autre respecter une densité minimum de 13 logements/ha

Le secteur A devra comporter au moins 6 logements

Le secteur B devra comporter au moins 5 logements



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

L'opération devra présenter une harmonie au niveau des maisons.

Un nuancier limité pour les enduits de façade sera établi dans le cadre d'un cahier des charges de l'opération pour le secteur A. Le secteur B devra reprendre ce même nuancier.

Pour les toitures, le cahier des charges de l'opération indiquera un seul type de tuiles qui sera obligatoire au niveau de la forme et de la couleur (rouge).

Le cahier des charges de l'opération du secteur A indiquera un seul type de clôture possible en long de voirie. Les clôtures en limite des espaces collectifs seront obligatoirement constituées d'un muret de 80 cm. de hauteur, doublé d'une haie, elle-même doublée ou non d'un grillage. Le secteur B devra reprendre les mêmes principes.

En limite séparative, il est préconisé une haie, s'il n'en existe pas déjà une. En tout état de cause la hauteur de la clôture ne pourra dépasser 1.80 m.

La haie et l'alignement d'arbre le long du chemin de la forêt Tanet pourront être éclaircis, mais un filtre végétal devra être conservé.

La haie et l'alignement d'arbre en limite Sud du secteur seront préservés au maximum.

Le projet devra prévoir des espaces de desserte automobile de qualité.

Un espace de retournement sera à prévoir dans le cadre de l'aménagement du secteur B.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

Il s'agira d'un quartier de maisons individuelles et de maisons groupées.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

Le projet prendra en compte la présence de secteurs humides en frontière Ouest de la zone :

Ce secteur sera inclus dans un espace collectif,

Le fossé existant devra être aménagé et pourra servir à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales,

Il sera entièrement végétalisé à l'exception des cheminements éventuellement nécessaires pour l'entretien du fossé réaménagé et de la végétation, Les cheminement éventuellement à créer ne peuvent pas être revêtu de matériaux imperméables. Un accès devra être prévu depuis la route de la Forêt de Tanet.

Comme indiqué plus haut, les clôtures en limite des espaces collectifs seront obligatoirement constituées d'une haie. Celle-ci ne pourra être monospécifique et sera composé d'espèces locales et rustiques. Le cahier des charges de l'opération du secteur A préconisera une liste de végétaux. Le secteur B reprendra cette même liste, mais pourra la faire évoluer en fonction de retour d'expérience suite à l'aménagement du secteur A.

Les stationnements visiteurs à prévoir sur les espaces collectifs seront traités en « stationnements verts » et donc ne seront pas entièrement imperméabilisés.

Pour tout logement il sera prévu une cuve pour la récupération des eaux pluviale d'un volume minimum de 3 m3 avec un stockage d'eau d'un volume minimum de 1,5 m3.

La ligne haute tension sera enterrée au moment de l'aménagement du secteur B. l'aménagement sera conçu pour que ce réseau enterré soit pour sa plus grande partie sous des espaces collectifs.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

Les règles pour les stationnements des constructions à usage d'habitation sont précisées dans le règlement du PLU.

De plus, il faut prévoir des espaces de stationnement pour les « visiteurs » qui seront installés dans les espaces collectifs de l'opération. Il sera prévu une place visiteur par tranche de 2 logements.

5° La desserte par les transports en commun ;

Le terrain est situé à environ 250 m de la Mairie à côté de laquelle se trouve l'arrêt du bus scolaire.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Voirie et accès : L'accès à la zone se fera par le chemin de la forêt Tanet. Cet accès sera positionné vers l'Est de façon à pénétrer dans la partie du terrain ou le talus est moins haut. Il sera conçu de façon à ce que la vue soit bien dégagée en sortie de terrain.

La desserte du terrain étant en impasse, la voirie doit être calibrée à double sens de façon à ce que deux voitures se croisent et avec des espaces de cheminements piétonniers séparés.

L'aménagement de la phase A doit prévoir la possibilité de l'accès automobile futur à la phase B en tenant compte des critères indiqués précédemment.

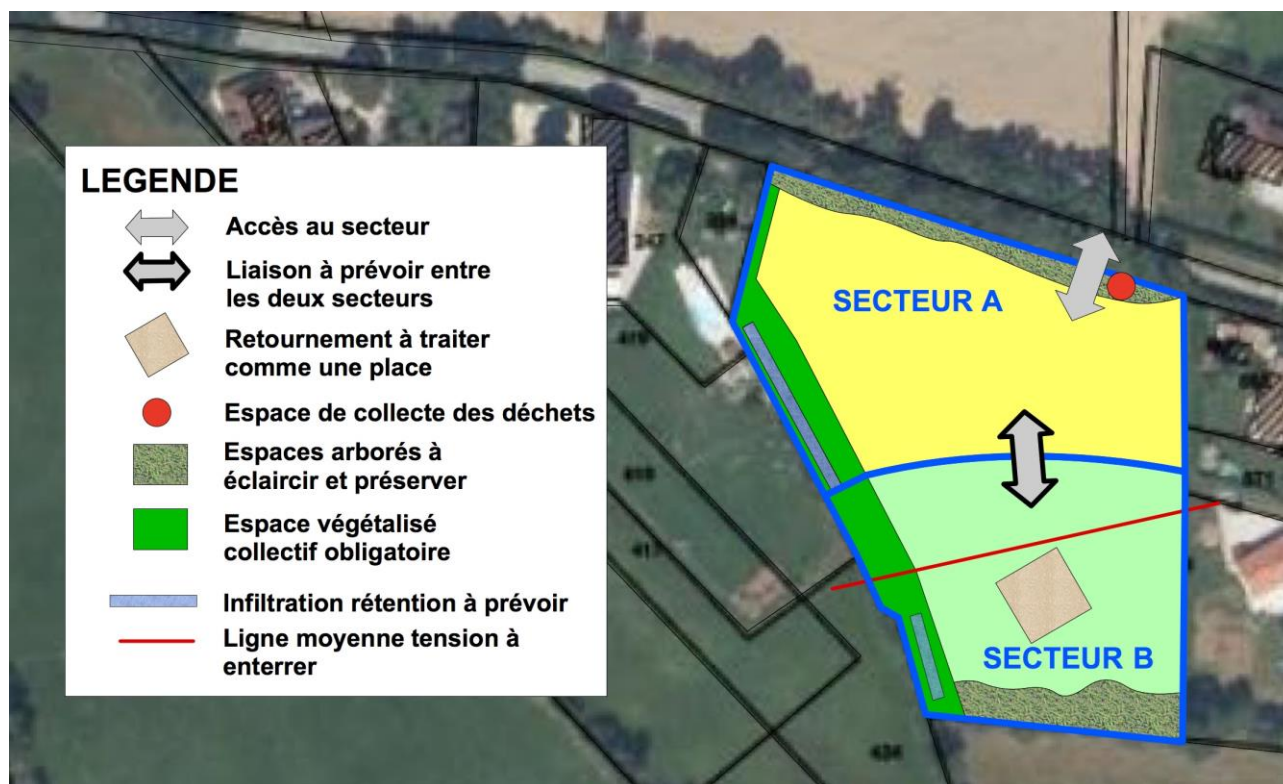
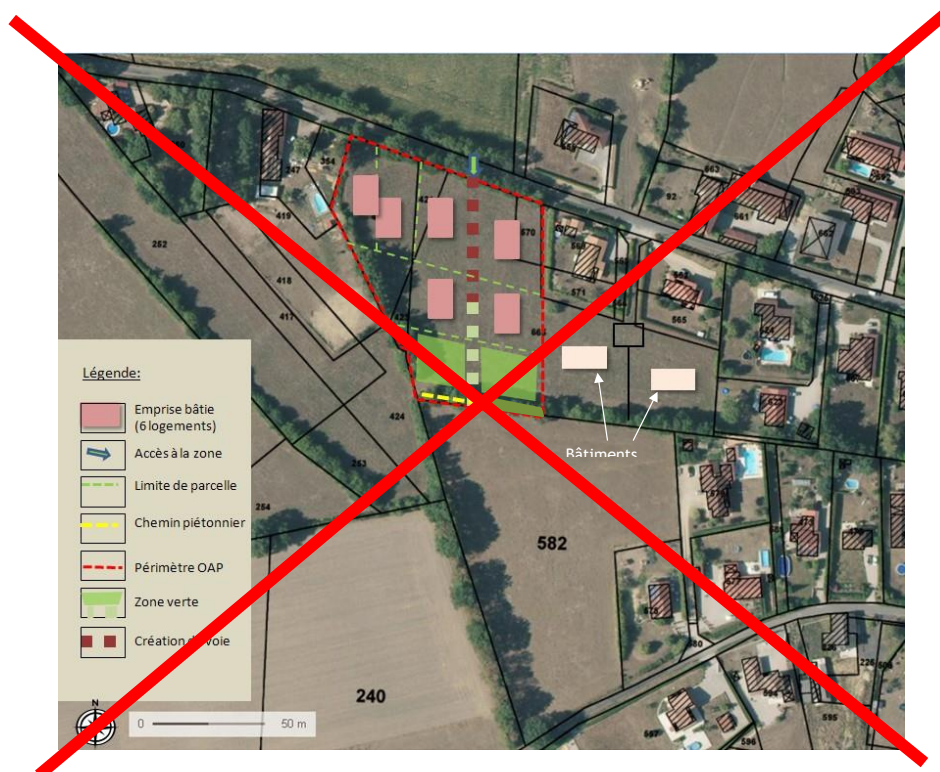
Eaux usées : L'aménagement du secteur A ne sera possible que si la commune à programmé les travaux d'extension du réseau jusqu'à l'entrée de l'opération.

Eaux pluviales : L'opération doit gérer les eaux de ruissellement par infiltration (elle pourra utiliser le fossé situé à l'Ouest après réaménagement) et, si nécessaire par rétention avec rejet limité dans les fossés existants à l'Ouest et au Nord.

De manière générale, l'aménagement de la phase A doit prévoir les réseaux en attente pour la phase B et les dimensionner en fonction du programme possible de logements envisagé.

Déchets : A l'entrée de l'opération sur le chemin de la forêt de Tanet, l'aménagement prévoira un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

Schéma de principe indicatif de l'OAP 1 « Centre Ouest»



Exemple d'aménagement

Secteur A avec un minimum de 6 logements



Le dessin ci-dessus n'est qu'une illustration de l'application des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone et la liberté de conception du futur aménageur est totale dans le cadre du respect du schéma présenté au début du chapitre et des principes écrits qui le suivent.

Secteur B avec un minimum de 5 logements



Le dessin ci-dessus n'est qu'une illustration de l'application des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone et la liberté de conception du futur aménageur est totale dans le cadre du respect du schéma présenté au début du chapitre et des principes écrits qui le suivent.