

# Plan Local d'Urbanisme



## REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Mise en révision du POS le 23 Octobre 2008  
Arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal le 27 Mai 2014  
Approbation du PLU en Conseil Municipal le 25 Juin 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 Juin 2015

## REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1	- 4
- 2	- 5
- 3	- 6

3

ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION

Département de l'AIN  
Commune de  
**SAINTE-OLIVE**



URBANISME **BIO INSIGHT**



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)

## Descriptif du secteur :

- Ce secteur se situe au Nord de la D 70, face au cœur historique de Sainte-Olive.
- Le site bénéficie du zonage 1AUa « zone d'urbanisation future ».
- La superficie de ce secteur est de 1,3 ha.
- Un emplacement réservé au bénéfice de la commune est mis en place pour la réalisation d'un espace et d'un équipement publics, qui représente une superficie de 3130 m<sup>2</sup> sur la partie Sud-Est de la zone.

## Objectifs :

- Favoriser une opération permettant de marquer et de traduire au plan urbain et fonctionnel l'entrée de bourg en partie Est.
- Ré-équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la D 70.
- Favoriser une urbanisation cohérente avec les caractéristique du bourg et respectueuse de la zone Natura 2000.
- Favoriser une offre d'habitat plus dense et mixte d'un point de vue des possibilités d'accession au logement en cohérence avec les objectifs du SCoT.
- Prévoir des liens modes doux cohérent avec l'école située juste au Nord.



## Principes de composition :

**Urbanisation** : L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation par opérations d'aménagement d'ensemble, portant au minimum sur une parcelle concernée par l'OAP (parcellaire existant au moment de l'approbation du PLU). La densité minimum sera de 15 logements à l'hectare, soit 15 logements réalisés, dont 4 logements collectifs au minimum (30%) et le reste en habitat groupé.

**Mixité sociale** : elle se traduira par la réalisation d'au minimum 4 logements aidés sur l'ensemble de l'opération.

**Composition urbaine** : Une zone tampon sera réalisée entre l'opération projetée et la D70. Elle aura une largeur minimum de 5 mètres et pourra accueillir des circulations piétonnes, des espaces publics, des espaces verts privatifs. Les limites Est et Ouest de la zone ne pourront pas accueillir de constructions et seront réservées aux espaces de stationnement, aux espaces récréatifs et aux circulations véhicules et piétonnes, cela sur une largeur de 10 m minimum. L'implantation des constructions permettra de recréer une façade urbaine cohérente avec le bourg.

**Desserte** : Deux seuls accès véhicules devront être créés pour l'ensemble de la zone. La voie de desserte principale devra desservir l'ensemble de la zone, sans impasse.

**Modes doux** : Des liaisons modes doux seront organisées au sein de la zone de manière à permettre un cheminement sur l'ensemble de la zone. Ce cheminement devra pouvoir être connecté au cheminement en direction de l'Eglise de l'autre côté de la D70.

**Réseaux** : La solution de l'assainissement autonome s'impose en l'absence de réseau collectif. Cependant, les solutions d'assainissement autonome collectives doivent être privilégiées (type micro-stations). L'opération devra prévoir les espaces libres nécessaires au bon fonctionnement de ce type d'assainissement. Les espaces libres en limite Nord de l'opération participeront utilement à la gestion de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.

**Espaces verts** : la limite Nord de la zone est classée en zone naturelle. Ces espaces pourront utilement être intégrés au fonctionnement des opérations de constructions en accueillant des espaces verts communs (jeux d'enfants, espaces paysagers) tout en permettant une bonne gestion des eaux pluviales. Le réseau de fossés périphériques sera conservé de manière, là encore, à assurer la gestion des eaux pluviales. La haie centrale devra être conservée dans le principe même si une liaison entre les deux côtés est possible.



**Descriptif du secteur :**

- Ce secteur se situe au Nord de la D 70, en sortie Ouest du bourg de Sainte-Olive.
- Le site bénéficie du zonage 1AUb « zone d'urbanisation future ».
- La superficie de ce secteur est de 0,8 ha.
- Un emplacement réservé au bénéfice de la commune est mis en place pour la réalisation d'un espace public et d'un point de ramassage scolaire.

**Objectifs :**

- Favoriser une opération permettant de marquer et de traduire au plan urbain et fonctionnel l'entrée de bourg en partie Ouest et Nord.
- Ré-équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la D 70 et créer une véritable entrée de ville.
- Favoriser une urbanisation respectueuse de la zone Natura 2000.
- Favoriser une offre d'habitat plus dense mais raisonnée, permettant une transition avec le tissu urbain environnant.

**Principes de composition :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

**Densité :** La densité minimum sera de 15 logements à l'hectare, soit 8 logements minimum de type habitat groupé.

**Composition urbaine :** Les formes architecturales rappelleront l'habitat individuel dans leur volumétrie et dans leur aspect. Les formes urbaines demandées sont l'habitat groupé et jumelés. Il n'y a pas de collectif sur ce secteur.

**Accès :** Deux seuls accès véhicules pourront être créés, un sur la D70 et un second sur la D82 en amont du carrefour et du point de ramassage scolaire.

**Réseaux :** La solution de l'assainissement autonome s'impose en l'absence de réseau collectif. Cependant, les solutions d'assainissement autonome collectives doivent être privilégiées (type micro-stations). L'opération devra prévoir les espaces libres nécessaires au bon fonctionnement de ce type d'assainissement. Les espaces libres en périphérie de l'opération seront préservés et participeront à la gestion de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.

**Espaces verts :** L'implantation des constructions laissera une bande naturelle périphérique sur l'ensemble de la zone de manière à préserver les écoulements périphériques présents sur le site.

Les alignements d'arbres au Nord et au Sud de la zone seront préservés.