

## **Plan Local d'Urbanisme d'Attignat**

### **Modification n°I**

### **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation APRES modification**

#### **Dossier d'enquête publique et de notification aux Personnes Publiques Associées Juillet 2019**

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Vu pour rester annexé à la délibération du<br><br>Le Maire | PLU approuvé le : 5 mai 2006<br>Modification (A) le : 1 <sup>er</sup> février 2008<br>Révision simplifiée (B) le : 3 juin 2008<br>Modification simplifiée (C) le : 2 février 2010<br>Modification (D) le : 18 octobre 2011<br>Révision avec examen conjoint (E/F) et modification (G) le : 4 mars 2014<br>Modification simplifiée (H) le : 29 septembre 2015<br>Modification (I) le : |  |
| Pour copie conforme                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

# SOMMAIRE

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE.....                                            | 2  |
| 1. SECTEUR « LE CHAMP» .....                              | 3  |
| 1. Présentation .....                                     | 3  |
| 2. Dispositions spéciales : .....                         | 6  |
| 3. Phasage opérationnel.....                              | 10 |
| 4. Schéma d'orientations.....                             | 11 |
| 5. Esquisse d'aménagement (A TITRE ILLUSTRATIF) .....     | 12 |
| 2. ZONE 1AU AU SECTEUR « LE CHATEAU» .....                | 13 |
| 1. Présentation .....                                     | 13 |
| 2. Vocation de la zone et objectifs d'aménagement .....   | 13 |
| 3. Dispositions spéciales.....                            | 14 |
| 4. Phasage opérationnel.....                              | 16 |
| 5. Schéma d'orientations.....                             | 17 |
| 3. ZONE 1AU AU SECTEUR « CHARMEIL » ET « LA ROUTE » ..... | 18 |
| 4. ZONE 1AU AU SECTEUR « VACAGNOLE » .....                | 19 |

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement, auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

# 1. Secteur « Le Champ »

## 1. Présentation du site

### Localisation

L'emprise foncière développe une surface de 8,05 ha environ, en zone 1AU.

Elle est constituée de 10 parcelles ou parties de parcelles (p) : AO270, AO273p, AO271p, AO298, AO297, AO1006, AC138p, AC139, AC143, A137.

Le site se localise tout à fait à l'Ouest du bourg, et est délimité :

- à l'Est, par la route de Polliat qui borde la Voie Verte ;
- au Sud, par la route de Polliat et une zone pavillonnaire ;
- à l'Ouest, par des espaces naturels et cultivés ;
- au Nord, par la route de Saint Martin D 29.



**Localisation du site d'étude (en rouge)**  
BLC 2019 - fonds : Carte aérienne et parcellaire

### Occupation du sol et topographie

Le site est majoritairement constitué de prairies, marqués par des cordons arborés (chênes, charmes), qui dessinent des sous-espaces, accentués par la topographie du terrain et les clôtures.

Une allée de chênes, ancienne, est à ce titre remarquable.

Il n'existe aucune construction sur le site d'études. Cependant, il inclut trois jardins privés et deux chemins (3,5 m et 4,5 m de large) qui pénètrent les lieux depuis les routes de Saint Martin (ce chemin est important à préserver dans le projet, car il permet l'accès aux parcelles agricoles) et de Polliat.

Un fossé traverse les lieux, il récolte les eaux pluviales du terrain et du lotissement au Sud.

Deux affaissements/mares ponctuent l'emprise, au Nord et au Sud.

Deux lignes électriques parcourent le tènement en partie Sud et seront à déplacer ou à enfouir.



***Vue sur le site d'étude depuis la route de Saint Martin - photographies BLC, octobre 2018***



***Vue sur le site d'étude depuis la route de Polliat - photographies BLC, octobre 2018***

### Intérêt environnemental

Le site n'est inclus dans aucune zone d'inventaire (ZNIEFF 1 et 2), ni protection environnementale (Natural 2000).

Du fait de sa situation en entrée de village, l'aménagement des lieux devra être qualitatif.

Intérêt agricole

Le site est actuellement en pâture.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone de sismicité faible
- une zone d'aléa faible au phénomène de retrait-gonflement des argiles ; une petite partie du site (à l'Ouest) est affectée par un aléa moyen

Le secteur n'est pas frappé par le classement sonore des infrastructures, bien que celui de la RD975 affleure les lieux.

Les servitudes d'utilité publique n'impactent pas le site.

Un enjeu de sécurité des accès et déplacements est identifié, en raison des aménagements sommaires des routes de Saint Martin et de Polliat rejoignant le centre bourg, et qui ne sont donc pas en adéquation avec les futurs usages piétonniers liés au nombre conséquent d'habitants à accueillir.

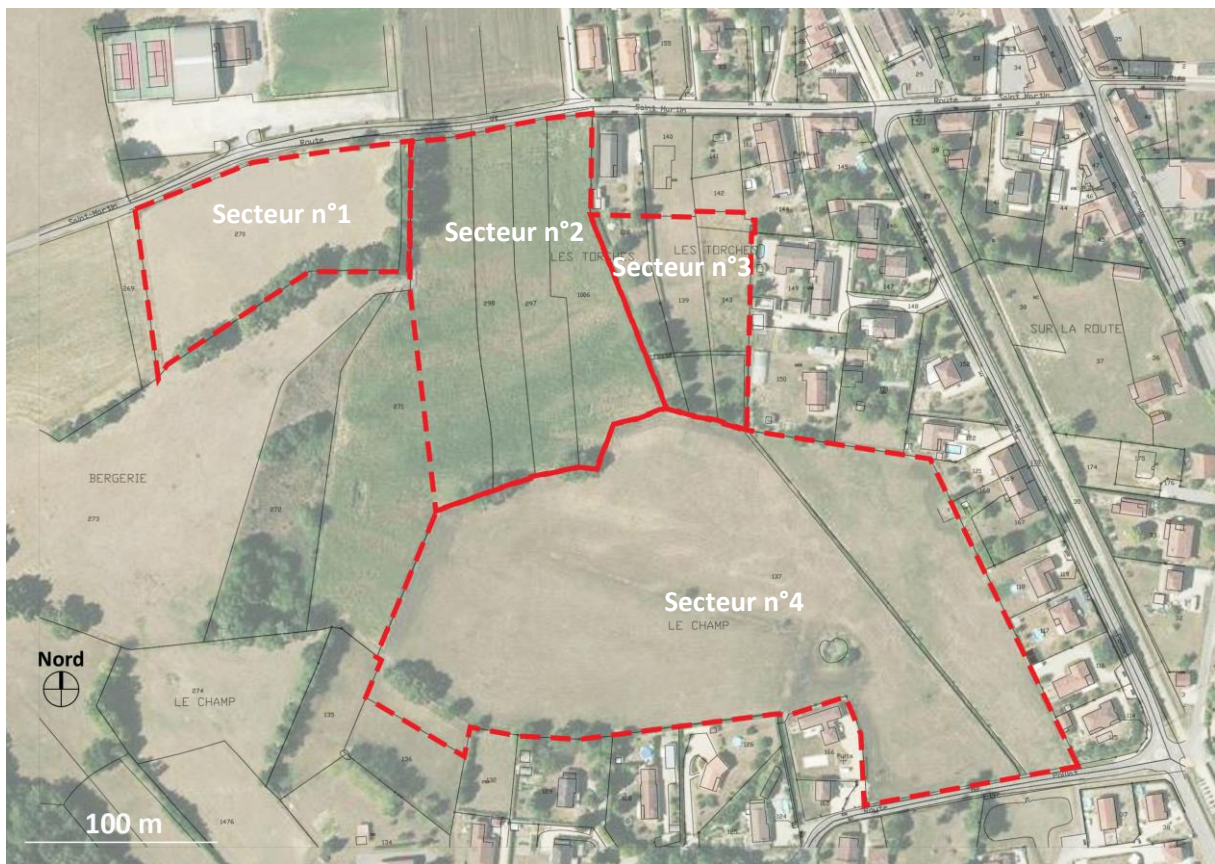
Réseaux humides

Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées et pluviales sont présents au droit du terrain et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées. En revanche, la Station d'Épuration dédiée à ce secteur ne sera pas en capacité suffisante pour gérer les flux liés à l'aménagement du site.

Afin d'éviter que la station d'épuration n'arrive à saturation, et pour mettre en adéquation le rythme de développement urbain avec les capacités d'assainissement, l'urbanisation du secteur « Le Champ » doit être phasée et étalée dans le temps.



## 2. Dispositions spéciales :



**Localisation des secteurs (en rouge)**

*BLC 2019 - fonds : Carte aérienne et parcellaire*

Le site se compose de quatre secteurs opérationnels :

- Le secteur n° 1 est dédié au développement d'équipements publics sportifs et de loisirs (inscrit dans un zonage 1AUL).
- Les secteurs n° 2, 3 et 4 sont dédiés au développement résidentiel avec une mixité de formes urbaines et de typologies d'habitat.

### Trame viaire, accès et cheminement doux

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

La zone sera desservie par une voie principale reliant la route Saint Martin et la route de Polliat. Cette voirie devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'un double-sens accompagné de voies de circulations piétonnes, d'aménagement paysagers et le cas échéant, de places de stationnement.

Une voie secondaire s'organisera pour desservir les diverses constructions au sein de la zone 1AU, et devra également anticiper l'éventuelle urbanisation future des espaces à l'Ouest du site.

Les constructions seront exclusivement desservies par les voies internes de l'opération. Les accès directs de construction sur les routes de Saint Martin et de Polliat sont interdits, sauf exception dûment justifiée sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

Un réseau dense de liaisons douces devra être proposé, afin de pouvoir traverser le site, de préférence en évitant le croisement avec les voitures, et en privilégiant le parcours, via des espaces publics végétalisés. D'une manière générale, une continuité piétonne principale doit être prévue :

- sur un axe Nord-Sud, desservant les routes de Saint Martin au Nord et de Polliat au Sud, et se raccrochant au réseau des cheminements doux des lotissements plus au Sud ;
- sur un axe Est/Ouest, parcourant les bassins paysagers depuis les espaces sportifs, et gagnant la route de Polliat à l'Est, permettant ainsi, de rejoindre la Voie Verte, via un emplacement réservé.

A l'intersection de la voie principale, la continuité piétonne principale devra être traitée qualitativement, sous forme de petites placettes, pour ponctuer la traversée du quartier, et pour rendre les usages piétonniers plus agréables et plus sécurisés.

### Formes et composition de l'espace

Les habitations seront constituées de constructions de typologies diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons en bande, petit collectif, et logements intermédiaires.

Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser un minimum de 20% de logements sociaux pour chaque secteur opérationnel.

Des densités différentes devront être proposées au sein de chaque secteur opérationnel (voir schéma de principe) :

- les franges Est et Sud devront privilégier des formes peu denses (logements individuels ou groupés) pour tenir compte de la proximité d'opérations de même type ;
- la frange Nord-Ouest devra accueillir des constructions plus denses (logements collectifs), marquant ainsi l'entrée du bourg avec les équipements sportifs ;
- la partie Sud des bassins paysagers sera aménagée avec des constructions moyennement denses (des petits logements individuels, logements groupés et logements intermédiaires entre autres).

Cette organisation permettra d'assurer une transition douce entre les constructions individuelles existantes et les futures opérations et une mixité urbaine, au sein même de chaque secteur opérationnel.

Chaque secteur opérationnel devra proposer une densité moyenne d'au moins 20 logements/ha, soit plus de 150 logements à construire dont environ :

- 59 lots libres
- 31 logements groupés
- 20 logements groupés en carrés d'habitat
- 16 logements intermédiaires
- 24 logements collectifs



Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres devront permettre d'allier les densités prescrites et l'intimité des logements, en veillant notamment à limiter les vis-à-vis trop rapprochés et les vues plongeantes sur les propriétés riveraines.

Le secteur n°1, inscrit dans un zonage 1AUL, accueillera des équipements publics. L'emprise des équipements ne sera pas comptée dans les calculs de densité de l'opération.

### Intégration et lien avec l'environnement

Le projet occupera dans le bourg une position stratégique, et devra faire l'objet d'un traitement qualitatif soigné.

Une coulée verte composera l'ensemble du futur quartier. Elle reliera la route de Saint Martin à l'interface avec les équipements sportifs à la route de Polliat. Cette trame sera la colonne vertébrale du quartier ; au travers d'une promenade agréable, la trame s'élargira ponctuellement, afin de proposer des espaces de repos, mais aussi des espaces ludiques, où les habitants pourront se retrouver pour un moment de convivialité (terrain de pétanque par exemple).

Les espaces libres communs aux lots devront être prévus, à hauteur de ce que demande le règlement d'urbanisme (soit 10% par opération).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces verts assureront, par ailleurs, d'autres fonctions : qualité du cadre de vie, « espace de respiration » du quartier, support de promenade, de rencontre, de loisirs, intégration paysagère des opérations et gestion de la « transition » entre des formes urbaines de densité différent, rétention des eaux pluviales et de ruissellement...

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

La petite mare au Sud du terrain (secteur 4) sera préservée, mise en valeur et insérée au sein d'un aménagement d'espace public végétalisé. Cet aménagement devra être rattaché au réseau de cheminement doux, ainsi qu'à la trame verte.

Les formes bâties au sein des deux quartiers, devront permettre une valorisation passive et active des apports solaires : utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra, dans la mesure du possible, éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions.

Il est conseillé de réaliser une végétalisation des pieds de façades (bandes de pleine terre plantée). Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. De même, il convient, dans la mesure du possible, de prévoir pour les façades exposées au soleil, des protections solaires pour renforcer le confort d'été (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc).

### Végétalisation et traitement paysager et équipements publics

La végétation joue un rôle important au niveau paysager, et stratégique quant aux deux grands enjeux de l'urbanisation de ce site :

- une transition douce entre le quartier et les tenements naturels et exploités via un espace de transition végétalisé,
- la végétalisation de certains aménagements et la préservation des espaces boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (voir 4. schéma d'orientations) offrant des vues paysagères de qualité sur le bourg. Les sujets arborés devront donc être conservés dans leur totalité (entourant la parcelle AO270, la partie nord de la parcelle AC137). Des percées pour le passage de voiries ou cheminements sont possibles.

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

L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est demandée.

### Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront gérées sur site.

Si les caractéristiques du sol le permettent, les eaux pluviales seront infiltrées sur site.

Les espaces verts seront, aussi, le support d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues), qui devront :

- être aménagés avec des aménagements doux (enherbement, 50% des pentes douces non supérieures à 2/1) ;
- être paysagés (engazonnement, plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- être ouverts au public (pas de clôtures).

Les eaux ne devront pas être stagnantes, en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux. Les noues paysagères présentes sur les opérations peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écêtement des eaux de ruissellement.

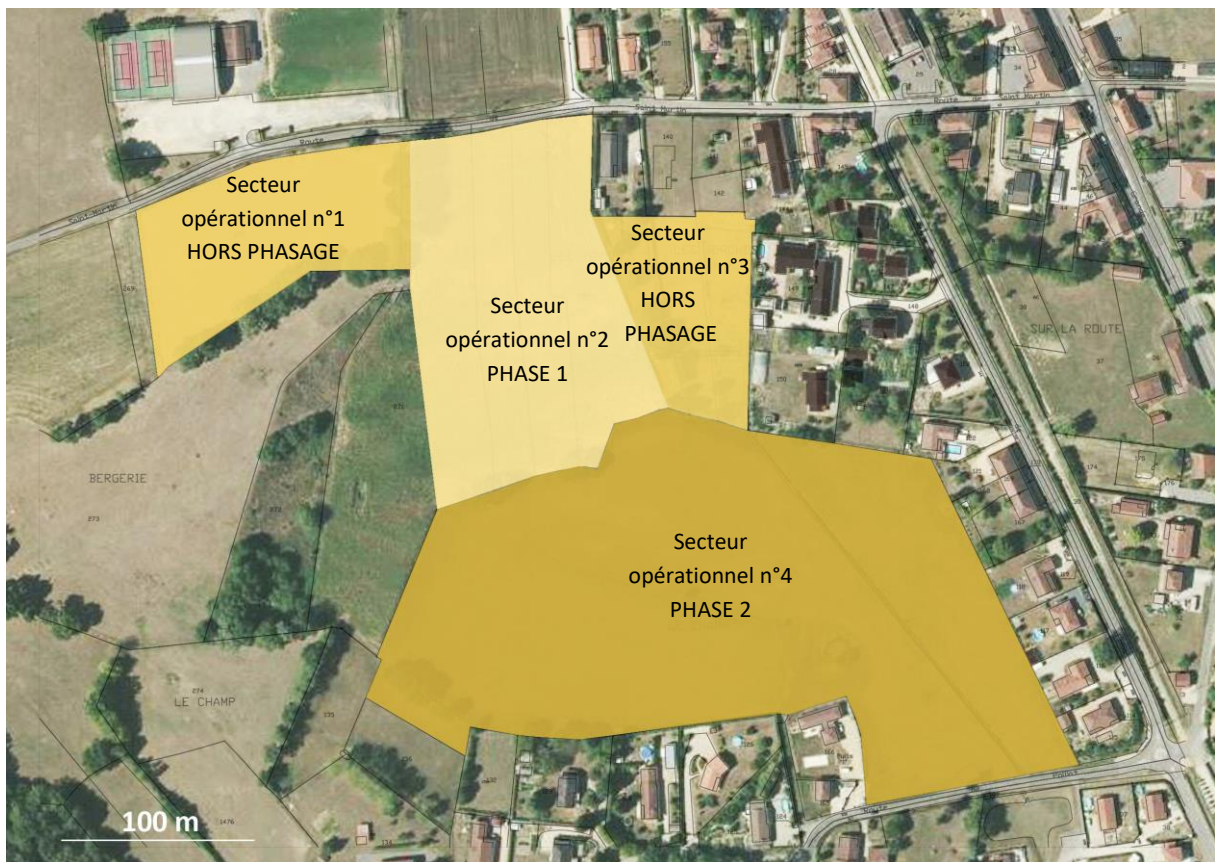
En cas d'impossibilité technique, des dispositifs enterrés sont toutefois autorisés.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisés entre secteurs.

L'écoulement et le fonctionnement des eaux de l'actuel fossé devra être repris ou maintenu.

Comme évoqué dans le paragraphe sur les espaces libres communs végétalisés, la mare au Sud sera préservée.

### 3. Phasage opérationnel



Chaque secteur opérationnel correspondra à une opération d'ensemble.

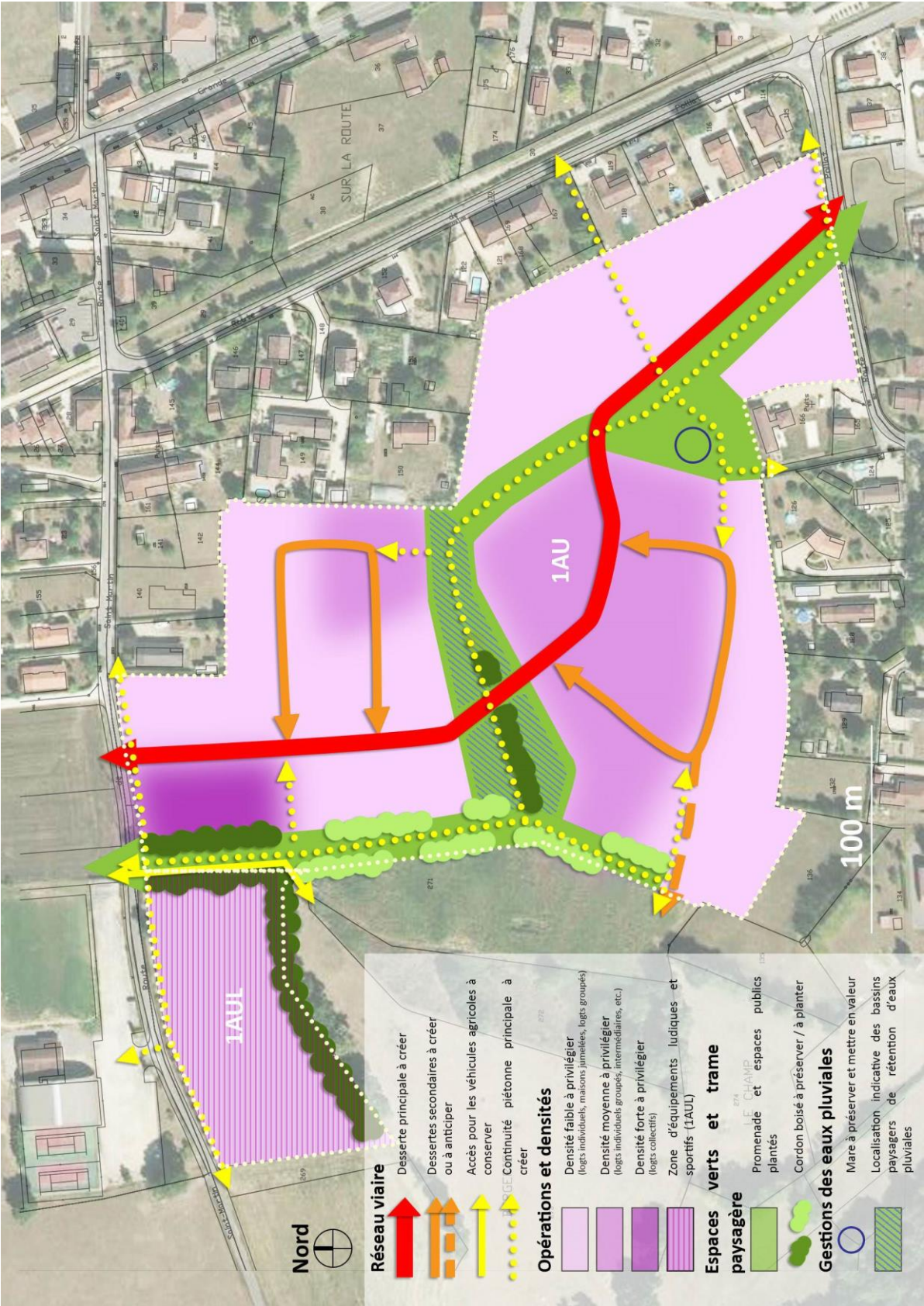
L'urbanisation de l'ensemble des secteurs est conditionnée aux capacités d'assainissement. Ils ne pourront s'urbaniser que si les équipements de traitement des eaux usées sont en capacité d'absorber les effluents de la zone.

L'aménagement de la zone se réalisera en 4 phases :

- la phase 1 concerne le secteur opérationnel n°2 ;
- la phase 2 concerne le secteur opérationnel n°4 et ne pourra s'urbaniser qu'après la délivrance de 70 % de permis de construire de la phase 1 ;
- les secteurs opérationnels 1 et 3 peuvent s'urbaniser à tout moment, indépendamment des autres secteurs.



4. Schéma d’orientations





## 5. Esquisse d'aménagement (A TITRE ILLUSTRATIF)



## 2. Zone 1AU au secteur « Le Château»

### 1. Présentation

Le secteur nu constructible du secteur dit du Château s'étend sur 3,4 hectares. Il est classé 1AU au PLU (urbanisation possible immédiatement).

Il est situé à proximité du centre du bourg, des commerces et des services. Il convient de noter la topographie plane, et la proximité avec la RD975 à fort trafic (11000 VP / jour en certains points de l'axe).



*Vue depuis l'extrémité Nord-Ouest du Site (Chemin des Chanées)*

Le secteur est délimité par :

- un secteur mixte habitat/activités au Nord ;
- une zone d'habitat pavillonnaire à l'Est ;
- l'allée des Noisetiers et l'allée du Château et un espace vert au Sud ;
- la RD975 à l'Ouest avec un tissu mixte habitat/activités côté Ouest de la voie.

### 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 une source de nuisances.

La (ou les) opération(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 routière et les dessertes douces. Certains itinéraires semblent prioritaires à développer et doivent être réalisés a minima. Les dessertes secondaires (telles que celles indiquées sur le schéma d'orientations) et les autres dessertes plus confidentielles doivent s'articuler par rapport à ce réseau principal.

La zone sera desservie par un réseau viaire principal dont le débouché s'effectuera sur le Chemin des Chanées au Nord de la zone. Cet accès devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'une plateforme double-sens accompagnée de voies de circulations piétonnes, d'aménagements paysagers et, le cas échéant, de places de stationnement. Cette desserte pourra proposer un bouclage avec la RD975. Tout bouclage routier avec l'allée des Noisetiers et l'allée du Château est à proscrire.

Une desserte secondaire pourra permettre de raccorder les opérations de construction à ce réseau principal. Ces voies secondaires devront être calibrées selon la taille des opérations à desservir.

#### **Cheminements doux**

Le quartier à créer proposera des cheminements doux permettant de relier le cœur du village. Un itinéraire est à prévoir à l'Est de la zone en direction des équipements publics communaux (écoles en particulier).

D'autres cheminements devront être intégrés à la réflexion sur le développement du secteur dans le but de renforcer l'attractivité du centre village (commerces et services). Cette réflexion pourra être opérée en particulier pour relier le quartier à la future voie verte (ancienne voie de chemin de fer).

D'une manière générale, des cheminements doux devront donc être prévus sur un axe Nord-Sud, mais aussi Est-Ouest à l'intérieur de la zone. Les emprises réservées et la qualité des bandes de roulement devront être déterminées en tenant compte des usages et résulter d'une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg.

#### **Type d'habitat**

Les habitations seront constituées de constructions de typologie diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes ou jumelées, maisons en bande, petit collectif, logements intermédiaires... Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser a minima 20% de logements sociaux pour chaque programme ou sur l'ensemble du secteur.

Le secteur proposera une densité moyenne de près de 10 logements par hectare, soit près de 34 logements à construire au minimum. Une réflexion architecturale et paysagère devra être produite pour préserver l'intimité de chacune des constructions.

Des densités différentes pourront être proposées pour favoriser une mixité de l'offre (voir 4. schéma d'orientations) :

- Les franges Est pourront privilégier des formes peu denses (logements individuels par exemple) pour tenir compte de la proximité d'opérations de même type et de la présence du Château (bâti bas pour préserver les vues) ;
- Les parties situées au Nord-Ouest des formes proposant des densités plus élevées (mixant logements individuels / individuels groupés) ;
- des formes denses au Sud-Ouest de la zone (profitant de la proximité avec le cœur de village notamment). Il pourra ainsi être proposé la réalisation de logements groupés, petit collectif et/ou intermédiaires.

Une bande de 3 m non aedificandi doit être réservée à l'extrémité Nord du site.

Cette bande doit servir utilement à l'élargissement du chemin des Chanées ou à la réalisation de cheminements piétonniers ou cyclistes le long de la voie existante.

### **Espaces libres communs**

Des espaces libres communs aux lots devront être prévu à hauteur de ce que prévoit le règlement d'urbanisme (soit 10% de la surface du tènement).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement pourront faire l'objet d'un stockage sur site si l'impact étudié au titre de la loi sur l'eau l'y oblige.

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

Ils pourront, le cas échéant, être comptabilisés comme espaces libres communs si les conditions suivantes sont réunies :

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

Les noues paysagères présentes sur le site peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écroulement des eaux de ruissellement.

### **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. Il ne sera pas créé plus de 4 emplacements de ce type sur l'ensemble du secteur.

### **Végétalisation et traitement paysager**

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. L'interface entre le quartier et l'allée du Château sur une frange Sud du secteur doit être traitée avec soin.

Les abords de voirie et les cheminements devront aussi faire l'objet d'un traitement végétal et pas uniquement minéral. La séparation des usages par des bandes enherbées et par une végétation rampante et/ou un traitement minéral ne réclamant que peu d'entretien (type pouzzolane) doit être privilégié.

Les limites de zones qui sont en contact avec des constructions existantes doivent être aussi traitées avec diverses strates végétales. L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est réclamée.

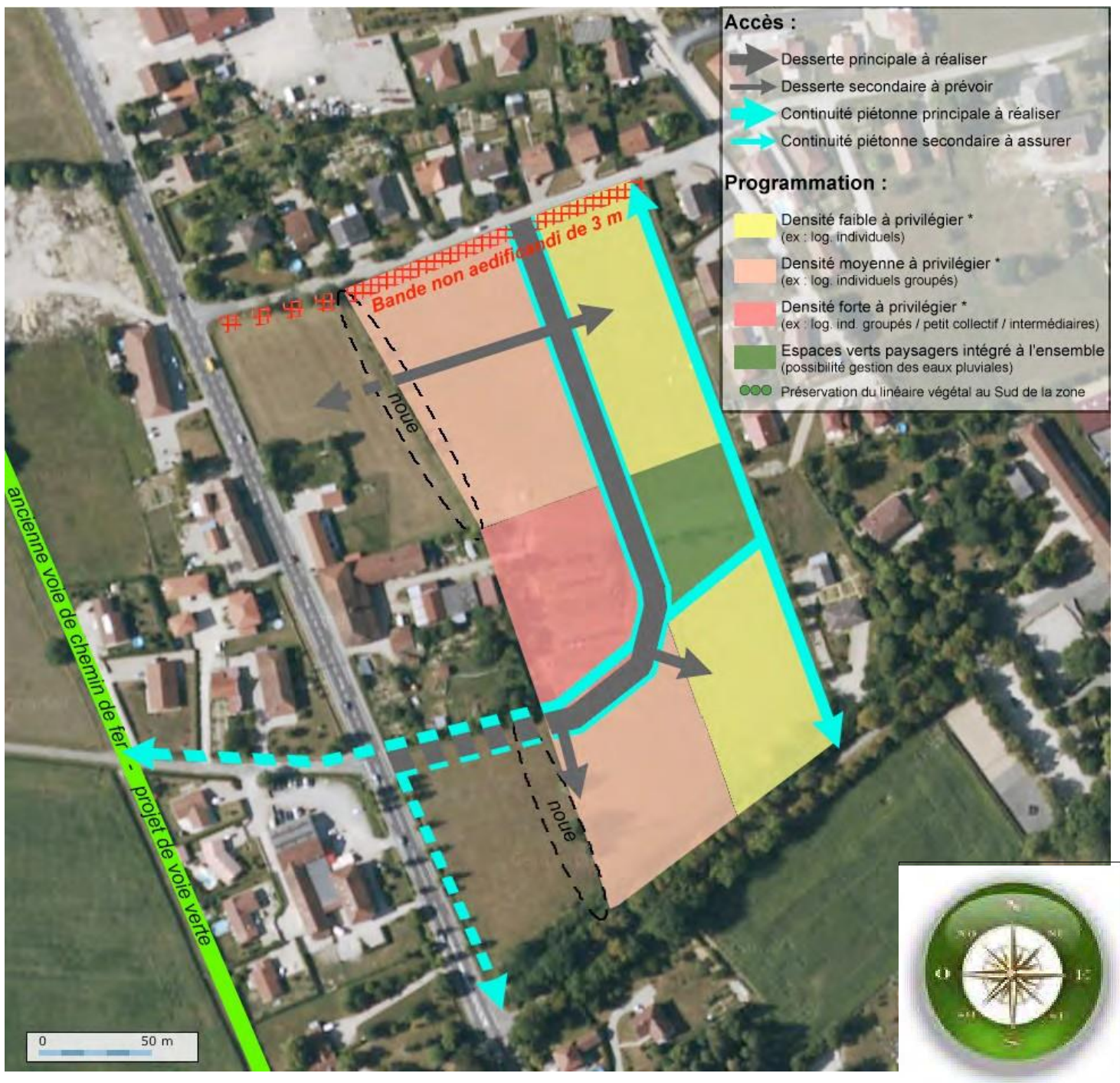
Sur la frange Sud, les alignements d'arbres et les haies devront être conservés dans leur totalité le long de l'allée des Noisetiers et l'allée du château.

## **4. Phasage opérationnel**

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée aux capacités des réseaux d'assainissement et notamment de la station d'épuration dont elle dépend.

L'urbanisation ne pourra donc être réalisée que si les équipements de traitement des eaux usées sont en capacité d'absorber les effluents de l'opération.

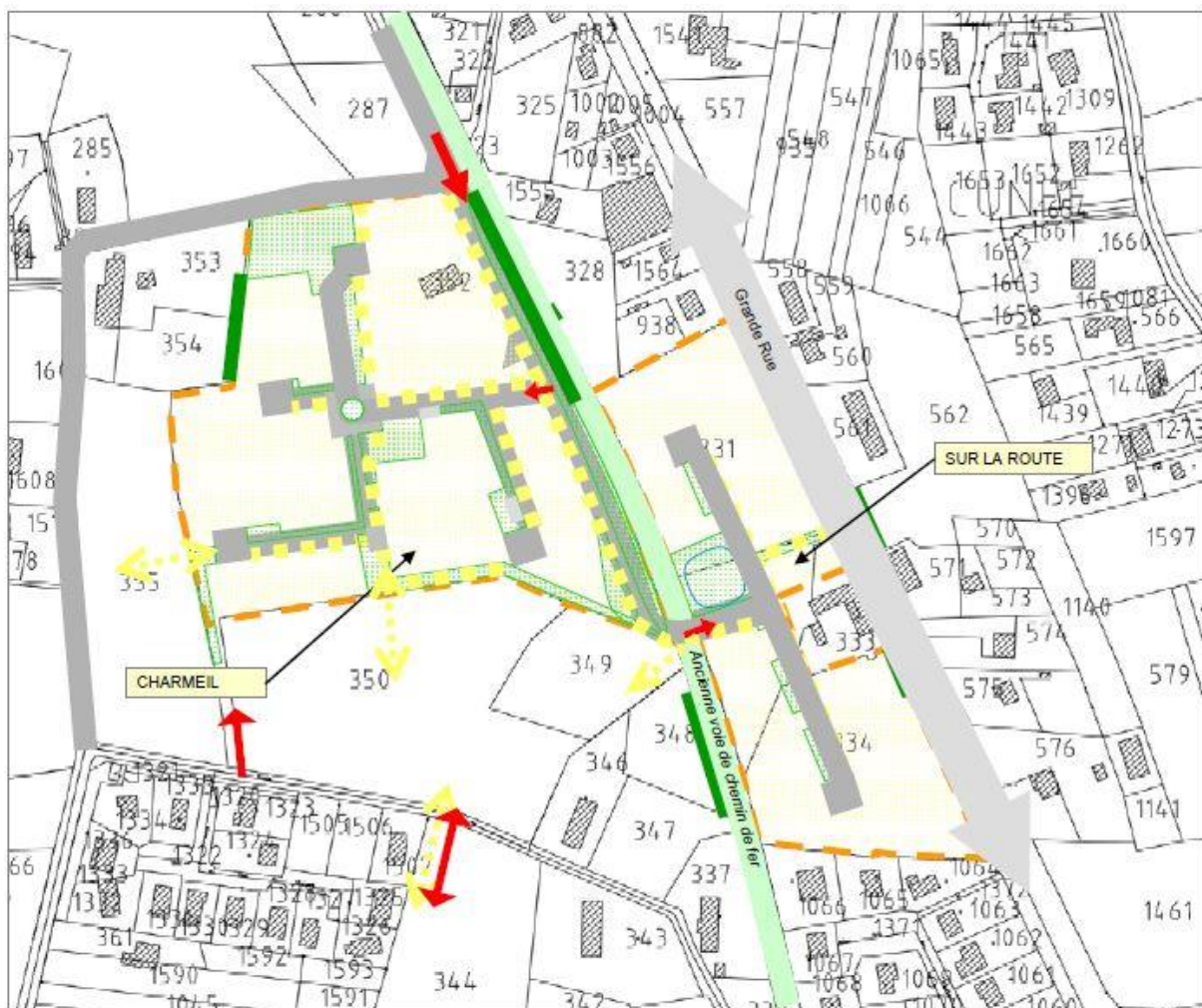
## 5. Schéma d'orientations



|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Surface totale :</b><br>3,4 ha                                                                                                                                                       | <b>Objectif de densité :</b><br>10 logements par hectare minimum<br>soit une base de 34 logements à produire. |
| <b>Caractéristiques du terrain :</b> Terrain peu accidenté situé à proximité du château de Salvart et de la RD975, et à moins de 400 m des commerces, services et écoles de la commune. | <b>Objectif de mixité sociale :</b><br>20% de logements sociaux à produire sur l'ensemble de la zone          |



### 3. Zone 1AU au secteur « Charmeil » et « la Route »



## 4. Zone 1AU au secteur « Vacagnole »

