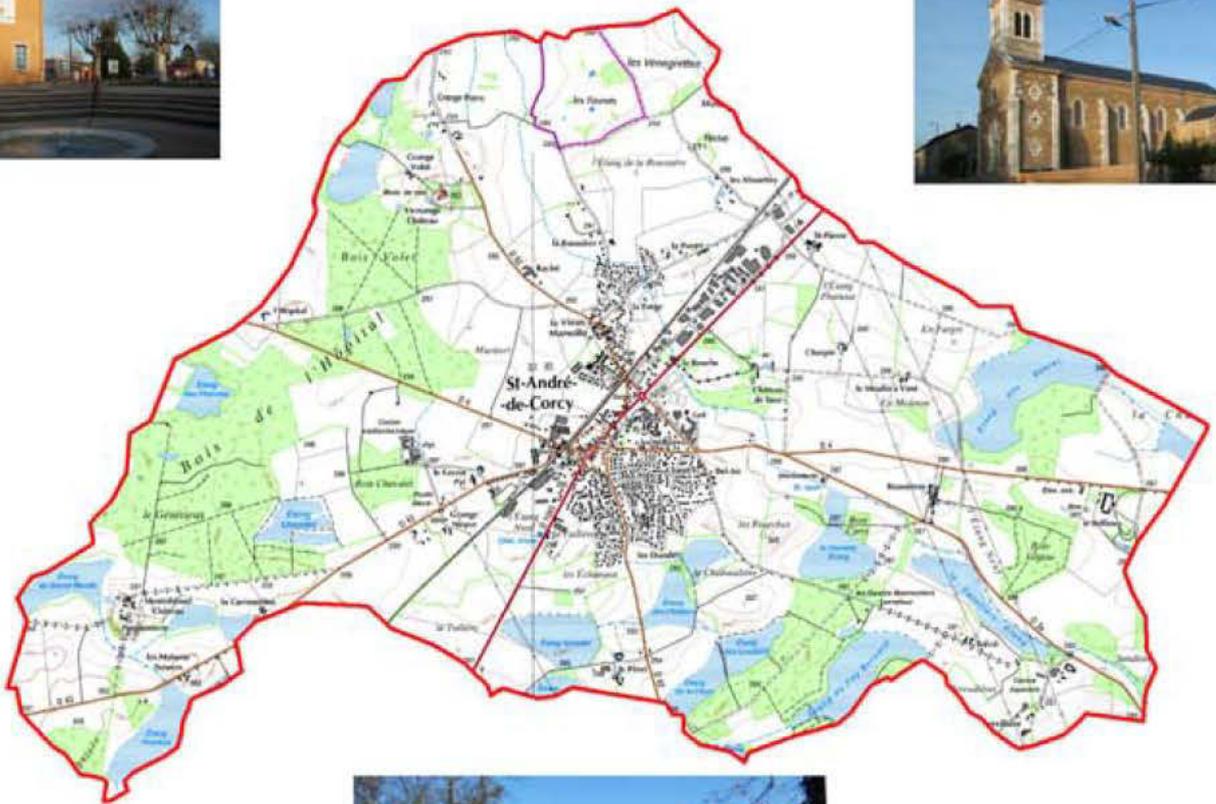


### DOSSIER D'APPROBATION DU P.L.U

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



**3**

Vu pour être annexé  
à la délibération

Le Maire

Révision du POS en PLU prescrite le 11 janvier 2010

PADD mis en débat le 30 avril 2013

Projet de PLU arrêté le 15 juillet 2013

PLU approuvé le 10 mars 2014

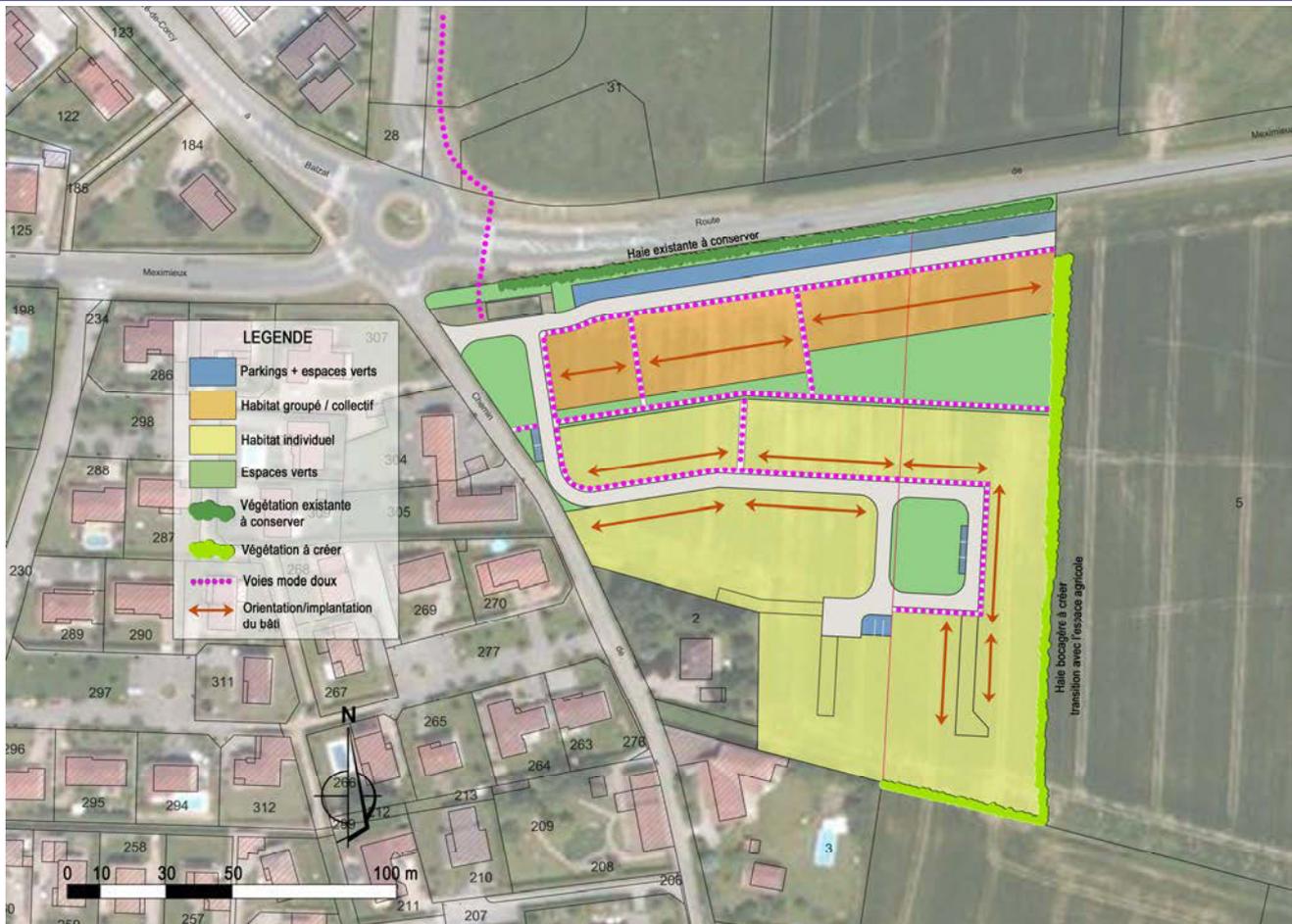
# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT ANDRE DE CORCY

**Définition des OAP** : La définition de l'objet des OAP sont définis dans l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme «*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 [...]* ». Pour être légales, elles doivent poursuivre l'un des buts cités à l'article L. 123-1-4, 1. L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «*définir des actions ou des opérations*» qui concernent l'aménagement.

**Portée juridique** : «*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.*» Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité**. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

**Contenu** : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.



- **Enjeux :**

- Aménagement d'une partie de la zone UB et la zone 1AU dans le respect de l'OAP
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif.
- Respecter les objectifs du Scot de la Dombes.
- Créer 20% de logements aidés sur la phase n°2

Précisons d'emblée que la phase n°1 est déjà en cours de construction. En effet, un permis d'aménager à été déposé.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation :

L'urbanisation de cette zone s'inscrit dans la continuité du tissu urbain et d'être à proximité des équipements publics. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone. L'ensemble de la zone affiche une surface de près de 22 260 m<sup>2</sup>, dont 8000 m<sup>2</sup> sont classés en tant que future zone d'urbanisation à court terme. De ce fait, près de 14 260 m<sup>2</sup> sont classés en zone UB du PLU.

Accès et déplacements automobiles:

Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes, l'aménagement des voies devront connaître un profil permettant d'assurer confort et sécurité. L'accès à la zone se fera depuis l'Est, par le chemin de Balzat. La voirie principale sera à double sens de circulation. Une seconde voie est mise en place afin de desservir les lots restants.

Modes doux :

Des cheminements piétons sont à prévoir afin de relier la zone aux équipements publics, notamment au collège.

Les itinéraires « modes doux » doivent permettre de :

- lier les parties Ouest aux équipements publics
- mailler l'ensemble du quartier.

Gestion de l'eau pluviale :

L'urbanisation du site devra prévoir, dans la mesure du possible, l'aménagement d'un bassin de rétention, pour limiter les débits dans le réseau de collecte.

Si celui-ci est réalisé, il devra être de préférence à ciel ouvert et traités de manière paysagère. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone.

### Energie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie.

Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

### Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

### Déchets :

Le réseau viaire doit être organisé afin de faciliter le passage des véhicules techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères. Des locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme).

### Typologie d'Habitat:

Les constructions seront de types individuels et groupés, afin de proposer une offre diversifiée de l'habitat.

Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement. La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Sur cette zone (phase 1 et 2), cinquante-six nouveaux logements verront le jour. Pour la seule phase n°2, seize logements seront construits, dont un certain nombre de logements répondront aux objectifs de mixité sociale. La phase n°1 est commencée par l'intermédiaire d'un permis d'aménager.

### Paysage:

Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site, notamment ceux à l'Est, seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elles seront complétées d'essences locales, afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier.

### Programmation urbaine:

Le SCoT de la Dombes préconise une forme architecturale mixte. Le site accueillera essentiellement des logements groupés et des logements individuels. La phase n°1 accueillera quarante logements, contre une seize dans la seconde phase.

La première phase compte quarante logements, soit un apport de population de près de 90 habitants. Elle est déjà commencée. La seconde phase (zone d'urbanisation à court terme du PLU) n'en comptabilisera que seize logements, apportant à la commune près de 36 habitants supplémentaires.

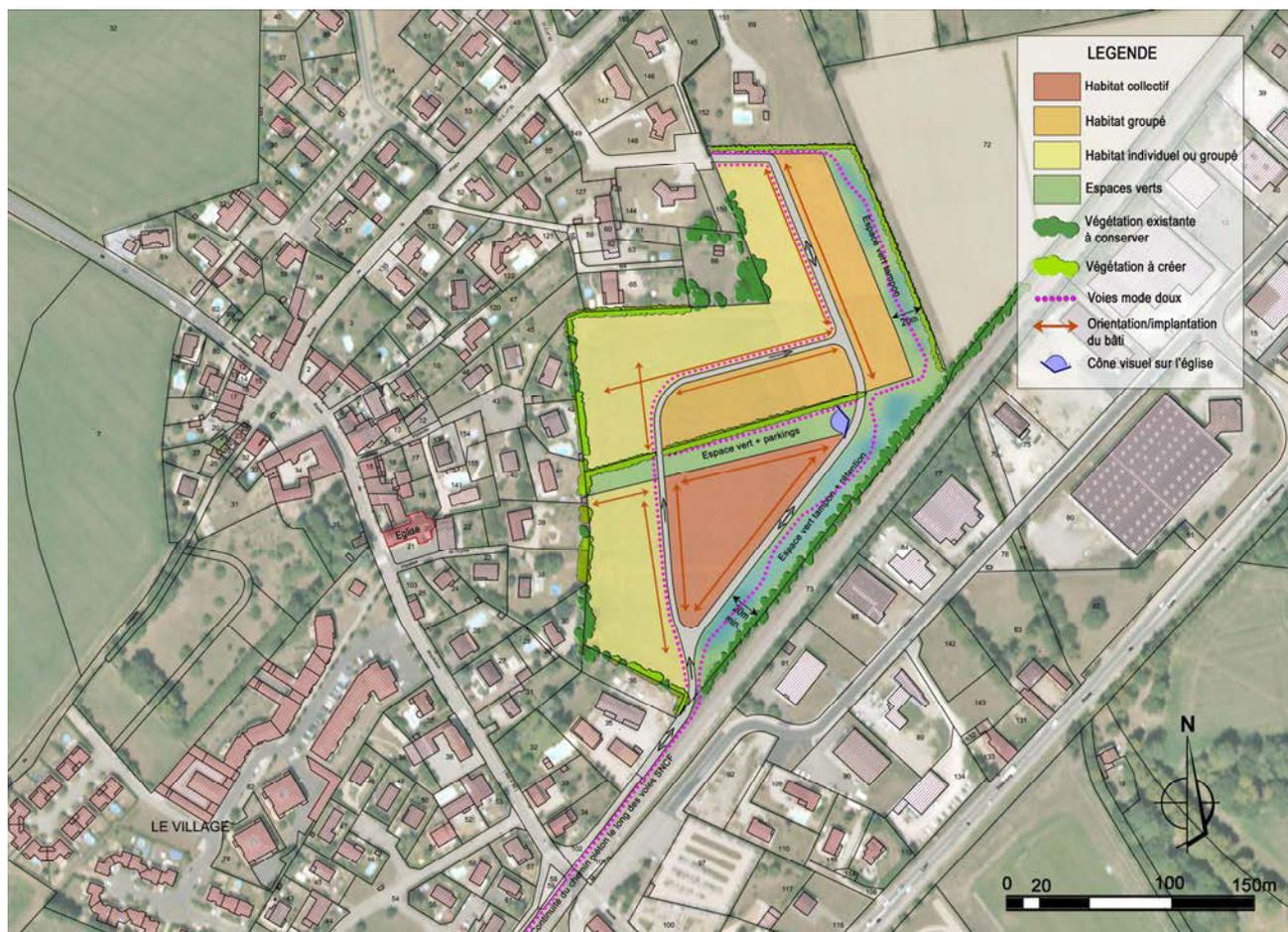
Au niveau des logements sociaux localisés sur la phase n°2, (16/20%=3), un minimum de 3 logements devront être à vocation social. Signalons que la zone 1AU1 comprendra un nombre de logements sociaux légèrement plus important au regard du projet du bailleur social, contribuant ainsi à renforcer la mixité sociale de la zone.

- **Phasage :**

Ce secteur est situé sur deux zones du PLU. Il sera donc développé en deux phases. La première phase (située en zone UB du PLU) est urbanisable immédiatement. La seconde phase (zone 1AU1 du PLU) est ouvrable à l'urbanisation immédiatement. La phase n°1 est commencée par le biais d'un permis d'aménager.



## La Forge



### • **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation du centre bourg, à l'arrière de l'église
- Aménagement de la zone 1AU dans le respect de l'OAP
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ 106 logements, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 20% de logements aidés sur la zone.
- Créer des zones tampons naturelles entre la Sereine et la voie ferrée (de 20m de profondeur)

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation :

Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec le vieux centre urbain.

Accès et déplacements automobiles:

Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes, l'aménagement des voies devront connaître un profil permettant d'assurer confort et sécurité.

La voirie sera majoritairement à double sens de circulation. L'impasse de la Vernangère sera maintenue à double sens de circulation pour les riverains. La desserte de la zone de la Forge se fera ensuite par un sens unique. Il ne sera donc possible que d'entrer par l'impasse de la Vernangère. Des voies à sens unique et à double sens seront créées pour desservir les différents lots et faciliter la circulation.

Il est également prévu :

- pour les logements collectifs, une place par logements
- pour les logements individuels et groupés, deux places par logements

Modes doux :

L'aménagement de la zone de la Forge doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg ainsi que de relier la gare TER. Plus de 20% de ces itinéraires devront être clairement déconnectés de la voirie. Lorsqu'ils sont en accompagnement de la voirie, la déconnection n'est pas nécessaire, cette déconnection se traduira par une réelle distance entre la chaussée et la voie cyclable.

Les itinéraires séparés devront présenter une largeur minimal de 2 mètres, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Les itinéraires « modes doux » doivent permettre de :

- lier les parties Nord et Sud
- lier le quartier à la gare TER et, au-delà, jusqu'à la zone du sportive et le collège,

- accompagner les espaces collectifs
- mailler l'ensemble du quartier.

#### Gestion de l'eau pluviale :

L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de bassins de rétention au Nord et au Sud de la zone pour limiter les débits dans le réseau de collecte.

Ils devront être de préférence à ciel ouvert et traités de manière paysagère. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone, afin de limiter le volume du bassin de rétention.

#### Energie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud.

Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

#### Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

#### Déchets :

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur.

En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de deux aires situées au Nord et au Sud de la zone.

Une troisième aire pourra être envisagée près des logements collectifs. La voirie devra alors supporter le passage de ces véhicules techniques.

Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme).



### Typologie d'Habitat:

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 35 % de logements intermédiaires (groupés), collectifs et 65% de logements individuels.

En dehors de l'habitat individuel, les logements groupés seront de type « maison de ville » pour des logements T4, T5 ou T6 et en R+1, avec une hauteur maximale à 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions collectives, la hauteur maximale du bâti est de 7,5 mètres à l'égout du toit. Les logements collectifs devront présenter une offre diversifiée dans leur typologie.

Pour rappel, il est envisagé la construction de près de 106 logements sur l'ensemble de la zone de la Forge.

Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement.

### Paysage:

Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la haie au Sud du site ainsi que les haies au Nord et à l'Est du terrain) seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elles seront complétées d'essences locales, afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier. Des bandes de 20 mètres le long de la Sereine et de la voie ferrée seront préservées en tant qu'espace naturel avec aménagement paysager (noue, bassin de rétention, cheminements doux). L'objectif est de pouvoir garantir la continuité écologique avec la Sereine et de limiter l'impact de la voie ferrée sur les futures constructions.

### Programmation urbaine:

Le SCoT de la Dombes préconise une forme architecturale mixte. Le site d'une superficie de 3.5Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés/collectifs et des logements individuels selon la répartition suivante:

- ✓ logements groupés et collectifs : environ 35%
- ✓ logements individuels: environ 65%
- ✓ 20% des logements seront des logements aidés. Ces derniers seront notamment construits et localisés dans la phase 1AU3.

En effet, la zone est impactée par d'une servitude sociale au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

**Notons que l'urbanisation de ce site représente près de 106 de nouveaux logements. La densité affichée sera d'environ 30 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone de la Forge. En terme de logements sociaux, ( $106/20\% = 20$ ), il y a 21 logements sociaux à prévoir sur le tènement.**



- **Phasage :**

Ce secteur sera urbanisé en 2 temps pour assurer le bon fonctionnement des équipements publics, notamment de l'école et du collège. La 1<sup>ère</sup> phase (1AU2) sera urbanisable à partir de 2017. La deuxième phase de la zone (1AU3) ne s'ouvre à l'urbanisation qu'après la réalisation de la première phase (1AU2). Elle est urbanisable qu'à partir de 2020.

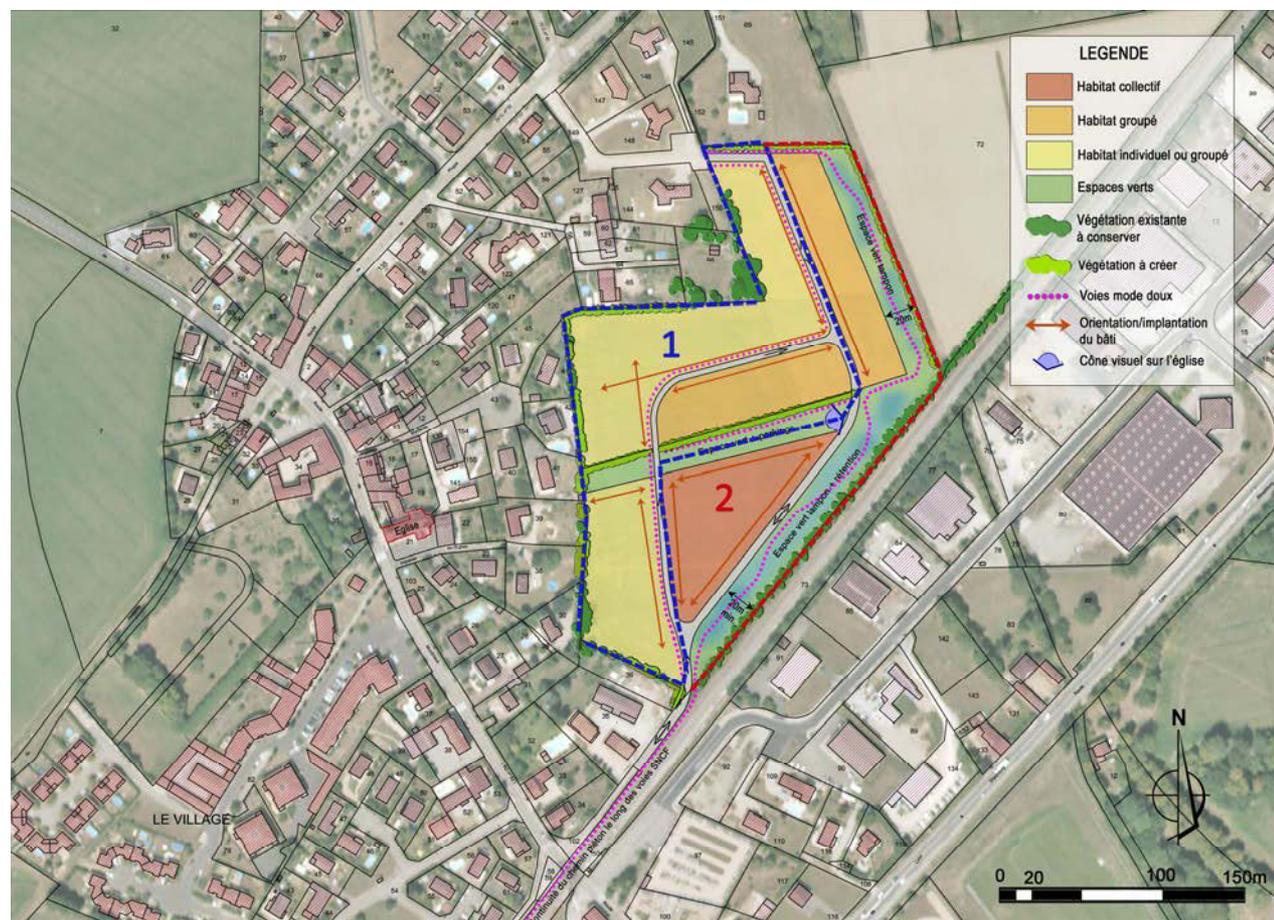
Soulignons que l'urbanisation du secteur de la Forge (3.5 hectares au total) constitue une partie non négligeable du potentiel urbanisable de la commune.

La phase n°1 (zone 1AU2) affiche une surface de 22 565 m<sup>2</sup>. Au regard de la densité du SCoT et de son taux de desserrement des ménages qui est de 2.3, 70 logements seront réalisables, apportant alors une population de près de 160 habitants.

La phase n°2 (1AU3) affiche une surface de 12 435 m<sup>2</sup>. La zone est susceptible d'accueillir 36 logements, soit près de 83 habitants.

C'est sur la dernière phase qu'une servitude de mixité sociale (au titre de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme) sera appliquée. Les logements aidés seront dans cette zone.

L'ensemble de l'OAP apportera près de 106 logements, soit près de 240 habitants supplémentaires à la commune.



- Phase n°1
- Phase n°2

***Phasage de la zone de la Forge.***



### • Enjeux :

- Développement de l'urbanisation au lieu-dit « au village » près du vieux centre historique de la commune.
- Proposer des nouveaux logements à travers une mixité des formes d'habitat.
- Conserver au maximum le mur en pisé (repéré au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Une ouverture est possible à condition que la stabilité et l'entretien du mur soient assurés.
- Prévoir un parking pour faciliter l'accès à la place du vieux bourg et à l'église
- Conserver au maximum la végétation existante notamment celle située au Nord (repéré au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)
- Créer 20% de logements aidés sur la zone.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation :

La commune de Saint André de Corcy en conformité avec les orientations définies dans le SCOT de la Dombes a souhaité maintenir l'existence de cette ancienne zone NA du POS. Cette zone reprend en partie les limites de l'ancienne zone 1NAa.

Une partie de cette ancienne zone 1NAa, a été urbanisée. Le choix de la localisation de cette zone est dicté par la continuité qu'elle connaît avec la tache urbaine représentée par le vieux centre bourg. Le site choisi dispose des différents réseaux à proximité. Le mur en pisé présent sur la zone, doit être conservé dans sa plus grande partie. On note la possibilité de plusieurs ouvertures afin de mieux desservir la zone. La zone présente un maillage routier assurant sa desserte. L'urbanisation se fait donc en accroche de l'existant.

Accès et déplacements automobiles:

L'accessibilité au site se fera en un lieu précis par le Sud, par l'allée des Cèdres. Toutefois, il sera nécessaire de renforcer la sécurité de cet axe, compte tenu de l'augmentation de la circulation. Le sens de circulation s'effectue par un sens unique, en formant un bouclage de la zone.

La largeur de la voirie à créer devra prévoir le passage des véhicules techniques, notamment pour le ramassage des ordures ménagères. Un emplacement réservé est créé afin d'aménager la voirie. Aucun autre accès routier ne peut desservir la zone citée. Au regard de l'étroitesse de la voirie, l'impasse de la Charrière ne peut être utilisée que comme cheminement doux. Un parking est prévu afin de faciliter l'accès à l'église ainsi qu'au vieux centre bourg. Celui-ci affichera une surface de près de 1200 m<sup>2</sup>. Il servira également aux différentes habitations qui seront implantées dans la zone. Ce parking devra présenter des éléments paysagers. En effet, les aires de stationnement doivent obligatoirement présenter un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Modes doux :

Un cheminement mode doux sera créé le long de la voie de l'impasse de la Charrière. En effet, il permettra de relier la future zone urbanisée avec le vieux centre urbain de la commune.

Un second chemin piéton est envisageable plus à l'Ouest, afin de relier le petit square du centre bourg.

Gestion de l'eau :

L'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Le raccordement au réseau public des eaux pluviales semble le plus approprié.

### Energie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

### Déchets :

Le principe retenu est que la collecte des déchets ménagers se fera dans la zone, à condition que la voirie ait un gabarit suffisant.

Sinon, il sera nécessaire de prévoir une aire dédiée à cet effet. Si des locaux à conteneurs sont envisagés, ils devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration.

### Typologie d'Habitat:

Le site sera composé essentiellement de constructions individuelles et groupées, afin de répondre au plus près de la densité préconisée par le Scot de la Dombes. Un peu plus d'une vingtaine de logements sont aménageables sur la zone. La hauteur maximale du bâti est de 7 mètres à l'égout du toit.

### Paysage:

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager de la zone à urbaniser. En effet, les boisements de cette zone seront conservés notamment ceux au Nord situés près de la route de Monthieux, pour permettre à cette nouvelle zone d'urbanisation de s'intégrer au mieux dans son environnement. L'objectif est de conserver les arbres remarquables du tènement qui sont les garants de la qualité paysagère de la commune.

### Programmation urbaine:

Le site d'une superficie d'environ 1.2 Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés et des logements individuels, soit près de 33 logements. En terme de logements sociaux, ( $33/20\%= 6$ ), 6 logements devront avoir une vocation sociale.

A cela il faut soustraire près de 1200 m<sup>2</sup> consacré à la réalisation d'une aire de stationnement.

- **Phasage :**

Cette zone (1AU4) ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que si l'OAP n° 2 est terminée. Ce secteur est urbanisable à partir de 2023. En effet, il s'agit de mettre en corrélation les équipements publics et le développement démographique de la commune. Ainsi, près d'un hectare est potentiellement urbanisable. Près d'une trentaine de logements sont réalisables, apportant alors une population de 75 habitants.

L'ensemble des OAP du PLU apporteront près de 155 logements (n'est pas comptabilisé ici la première phase n°1 de l'OAP 1 Bel Air), soit une population de près de 360 habitants supplémentaires sur la commune.