

PLAN LOCAL D'URBANISME



04_Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à notre
délibération en date du **XXX**
Le Maire,

(Nom prénom, Qualité)

Révision approuvée le	23 septembre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le	27 juin 2016
Mise à jour du PLU par arrêté	05 octobre 2017
Mise à jour du PLU par arrêté	08 février 2019
Modification n°3 approuvée le	20 décembre 2022
Modification n°4 approuvée le	20 décembre 2022
Modification n°5 approuvée le	XXX

SOMMAIRE

Préambule	3
Secteurs à vocation résidentielle concernés par les OAP	
Secteur de l'ancienne Gendarmerie	5
Secteur de la Rue de Genève	7
Secteur à usage d'activité concerné par les OAP	9
Secteur 1AUX de la zone des granges	10

PRÉAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.».

De plus d'après l'article R123-3-1 :

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement dans et autour du centre-bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».

Secteur de l'ancienne Gendarmerie

Dans ce secteur d'une superficie totale de 9400 m² la commune a la volonté de permettre la densification du tissu urbain et la poursuite du projet d'anneau vert (mobilité mode doux uniquement piétons et vélos). L'orientation d'aménagement et de programmation propose de définir les conditions d'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site et de son environnement.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'aménager au mieux ce secteur en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les projets de construction futurs devront être compatibles.

A. Le site et son environnement

Le site est localisé à l'entrée ouest de la commune, il est accessible depuis la rue de Lyon qui rejoint la route D1084 permettant d'accéder à l'A42. Le site est à proximité immédiate de la rue commerçante de Meximieux et d'un espace de jardins partagés plus au nord. La rue de Lyon marque une rupture en termes d'occupation des sols sur ce secteur ; avec au nord ouest un secteur dédié à l'habitat et au sud est une zone commerciale et son parking.

Le site est actuellement composé d'un espace vert non bâti donnant sur la rue du Moulin, du bâtiment de l'ancienne gendarmerie accessible depuis la rue de Lyon et de bâtiments types hangars agricoles.

La zone non bâtie est limitée à l'ouest par une bande de maisons individuelles et à l'est par un ensemble de petits collectifs en R+3/4. Le Longevent borde le secteur de l'OAP sur la totalité de la limite ouest et sur la partie nord est.

Contexte

- Secteur d'entrée de ville traversé par un cours d'eau, le Longevent
- Un projet divisé en deux opérations différentes

Enjeux

- Un front bâti en entrée de ville, qui doit être traité de manière qualitative : porte d'entrée depuis Lyon et vers la ville médiévale de Pérouges
- Une liaison douce à créer pour assurer la liaison entre les cheminements piétons au nord du secteur et la Rue de Lyon
- Penser le traitement des franges pour assurer une transition harmonieuse avec le tissu existant

B. Vocation du site

Le secteur présente un intérêt stratégique en terme de potentiel de densification, il a vocation à offrir une nouvelle offre d'habitat, environ 100 logements. Un traitement qualitatif du front bâti sur la route de Lyon est attendu afin de valoriser le secteur de l'entrée de ville.

Il constitue un emplacement privilégié pour créer une liaison douce (piétons, vélos, ...) entre l'anneau vert et la rue de Lyon, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Afin de prolonger le projet de cheminement doux sur la commune, un aménagement de cheminements devra permettre une circulation agréable et sécurisée à l'intérieur de la zone. Un espace végétalisé devra être créé au centre afin de proposer un espace collectif et d'assurer la transition paysagère entre les deux opérations.

Principes d'insertion paysagère et d'occupation du sol

Les constructions s'inscriront dans la continuité du tissu bâti existant sur la rue de Lyon afin de marquer l'entrée de ville. Une attention particulière devra être apportée au traitement des abords.

Principes de circulation interne au site

Le site doit permettre le passage d'une liaison piétonne, en continuité du projet d'anneau vert.



- | | |
|---|---|
|  Secteur soumis à OAP |  Stationnement désimperméabilisé |
|  Cours d'eau existant |  Assurer une transition paysagère avec le tissu urbain |
|  Espace destiné prioritairement à la création de logements |  Espace vert collectif assurant la transition entre les deux opérations |
|  Rez de chaussée réglementé : <ul style="list-style-type: none">- Logements interdits- Stationnements et hall d'entrée autorisés- Système de construction poteau-poutre pour permettre une ouverture sur l'extérieur |  Traiter le front bâti de manière à respecter l'alignement avec la route de Lyon |
|  Accès sécurisé à créer (<i>position indicative</i>) |  Traitement qualitatif de l'entrée de ville |
|  Une entrée commune avec l'opération prévue à l'Est (2 possibilités) |  Préservation de l'abris bus |
|  Liaison douce à créer de 2.5 mètres de largeur | |

Secteur de la Rue de Genève

Dans ce secteur d'une superficie totale de 2160 m² la commune souhaite encadrer l'évolution urbaine en cohérence avec le projet d'aménagement du quartier de la gare.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise ici à organiser un aménagement qualitatif et équilibré, à travers la création d'un espace de décompression urbaine, qui permettra d'éviter un effet de « couloir urbain » le long de la rue de Genève et d'apporter un espace de respiration au sein d'un tissu en mutation.

A. Le site et son environnement

Le site est localisé à proximité immédiate de la gare de Meximieux, dans un secteur en forte mutation urbaine. Bordé par la rue de Genève, axe structurant du quartier, il bénéficie d'une desserte en transports, notamment ferroviaires.

Le périmètre concerné par l'OAP s'inscrit dans un tissu mixte, composé de logements collectifs récents ainsi que de bâtiments plus anciens. Le secteur présente aujourd'hui un alignement bâti marqué, peu ouvert sur l'espace public, et offre peu d'espaces libres visibles depuis la rue.

Contexte

- Quartier en requalification dans le cadre du projet de la Gare
- Présence d'un tissu urbain dense et évolutif
- Volonté affirmée de renforcer la qualité urbaine et les transitions paysagères

Enjeux

- Créer une coupure urbaine végétalisée pour assurer une respiration entre les fronts bâtis
- Préserver une vue dégagée depuis la rue de Genève
- Offrir une qualité d'usages et de cadre de vie grâce à un espace ouvert au public, lisible et accessible
- Articuler ce secteur avec les futurs aménagements du quartier de la gare

B. Vocation du site

Le site a vocation à intégrer un aménagement paysager structurant au cœur du quartier, la priorité étant donnée à la qualité des vides urbains et à la mise en valeur du cadre bâti existant.

L'OAP prévoit :

- Une zone de respiration urbaine non bâtie, pouvant accueillir un espace ouvert au public
- Un traitement paysager de qualité, jouant un rôle de transition entre les îlots bâtis voisins

Ce vide structurant contribuera à l'équilibre du quartier tout en répondant aux objectifs de désimperméabilisation, de qualité urbaine et de bien-être des habitants.



- ▶ Accès possible via un des deux côtés de la parcelle
- Espace ouvert au public avec plantation de deux arbres entre la voirie et le retrait d'implantation
- Arasement partiel du mur de clôture
- - - Recul d'implantation de 7 mètres par rapport à l'alignement

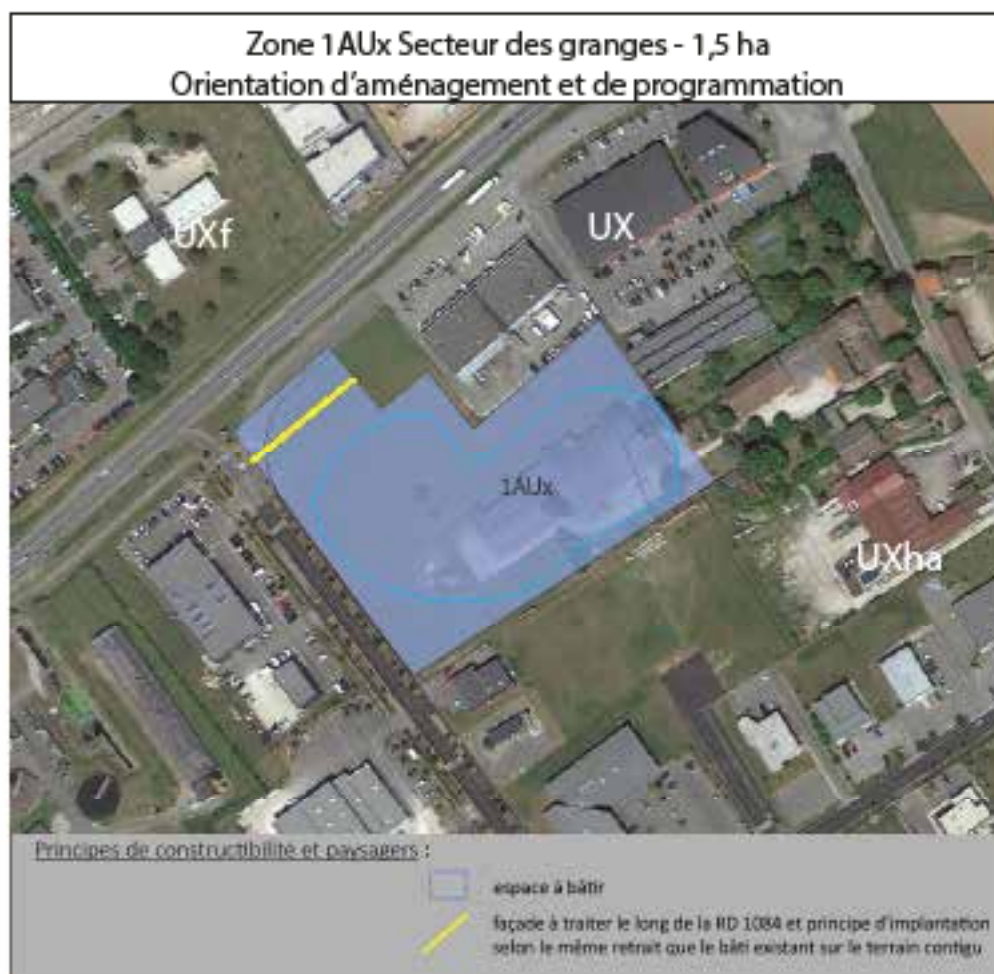
LE SECTEUR A USAGE D'ACTIVITES CONCERNE PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Secteur 1AUX de la zone des Granges

Dans ce secteur d'une superficie totale de 1,5 ha, localisé au Sud du centre-bourg et de la voie ferrée, à l'intérieur des zone d'activités, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer une nouvelle offre pour l'activité dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'orientation d'aménagement et de programmation propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.



En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte,
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs paysagers

Objectif 2 – Traitement paysager végétalisé :

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Arbres fruitiers : cerisiers, pommiers, etc.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Objectif 3 – Traitement paysager urbain :

Obligation : le long de la RD1084, les constructions respecteront un principe d'insertion selon le même retrait que les constructions existantes sur le terrain contigu.

Recommandation: Le traitement des façades le long de la RD1084 devra faire l'objet d'un soin particulier, d'autant que ce secteur pourra être plus particulièrement réservé à l'implantation commerciale.

A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées qu’au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte et de réseaux.

B. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

B1. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Recommandation : Des espaces de stationnement pour véhicules légers et poids lourds pourront être prévus sur les espaces collectifs.