CHALAMONT

Modification n°2



Etang de Pagneux



Chapelle de Ronzuel



Vue sur Chalamont



Rue des Halles



Le lavoir

10

Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification

Vu pour être annexé
à l'arrêté du 11/07/2022

Le Maire, M. Bruno CHARVIEUX

PLU approuvé le 6 Mars 2017
Modification n°2 prescrite le 11 Juillet 2022

MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE N°2

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

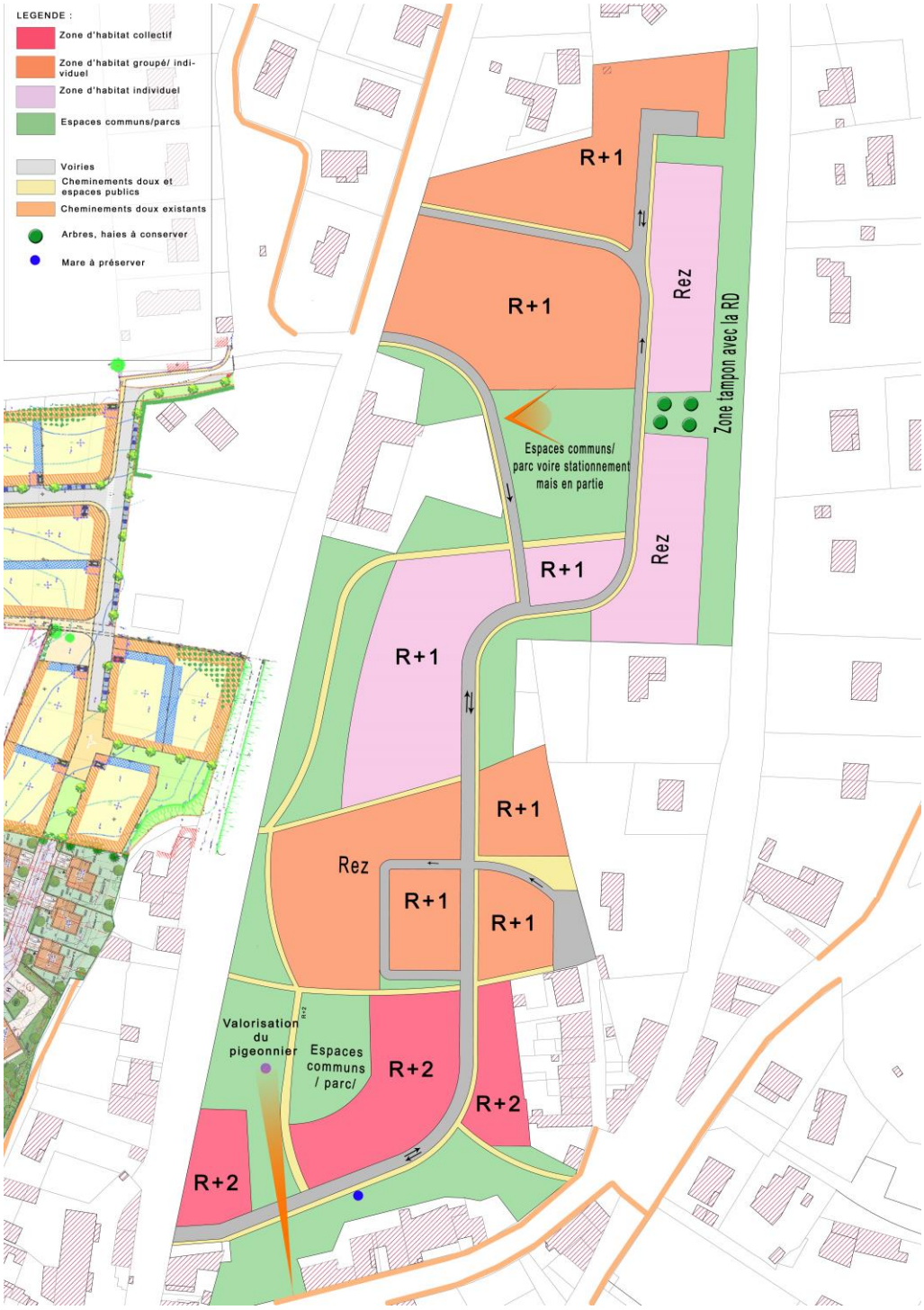
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.

SOMMAIRE :

1. OAP la Montée
2. OAP La Bourdonnière
3. OAP de l'extension de la zone d'activités

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA MONTEE



Enjeux :

- Maitrise de l'urbanisation issue du centre bourg vers les quartiers pavillonnaires
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 20% de logements aidés sur l'ensemble du tènement.

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation: Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur 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 les secteurs déjà urbanisés situés à proximité. Cette zone sera développée selon un phasage et une programmation.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, le réseau de voirie utilise le réseau existant, à savoir la vieille route de Bourg, la route de Bourg et l'impasse de la Bourdonnière. Tout un réseau de voirie sera développé afin de desservir l'ensemble des habitations. Quelques sens uniques sont mis en place afin de sécuriser la zone notamment vers l'Impasse de la Bourdonnière, sécurisant le carrefour avec la route de Bourg. L'implantation des voiries n'est qu'une orientation de principe à titre indicatif. L'aménagement final pourra proposer d'autres solutions en respectant les principes généraux de desserte.

Modes doux : L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg. Par là, un accès donnera directement au centre bourg, mais aussi en direction du pigeonnier, et aux différentes zones publiques. Pour la construction d'un bâtiment collectif, un local pour les modes doux est à prévoir. Les cheminements doux doivent répondre aux normes d'accessibilité pour toute personnes, et notamment les personnes à mobilité réduite.
Les itinéraires modes doux séparés devront présenter une largeur de 1,5 mètre et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnalités à mobilité réduite, et être accompagné, dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Des candélabres solaires pourront être prévus pour éclairer les voies et chemins. Une orientation optimale du bâti et des jardins à rechercher afin de privilégier les apports solaires passifs et protéger les pièces de vie et chambres des nuisances sonores.

Eaux pluviales : Pour limiter l'impact des eaux pluviales, des bassins de rétention des eaux pluviales devront être prévus sur le terrain afin d'assurer une gestion collective de ces eaux. De plus, un raccordement au réseau public des eaux pluviales sera aussi prévu à titre de prévention. Enfin, il est préconisé que les constructions individuelles et groupées présentent un ouvrage de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3m³ (environ) en plus d'être raccordée au réseau des eaux pluviales. Cet ouvrage sera destiné à un usage non alimentaire. Cet ouvrage sera demandé lors du permis de construire. Pour les constructions collectives, ce type d'ouvrage est également demandé, il devra avoir une capacité de 2m³ minimum par logement. L'eau récupérée pourra ainsi être utilisée pour l'entretien extérieur. Dans un objectif d'économie d'eau, chaque nouveau logement devra intégrer un système de pré-stockage d'eaux pluviales (cuves de 5 m3). Enfin, sur les parcelles privatives, conserver des espaces

de pleine terre à raison d'au moins 50% des espaces bâtis (hors assiette du projet) pour l'habitat individuel, 40 % pour l'habitat groupé et 30% pour l'habitat collectif.

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 soit en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur, soit par une collecte en porte à porte dans les secteurs où cela sera possible.

En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Les constructions collectives devront avoir un local dédié à cet effet.

Typologie d'Habitat: Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaitre une proportion d'environ 35% de logements collectifs et 25% de logements individuels et 40% de logements groupés. La densité sera d'environ 30 logements par hectare. Il s'agira aussi d'impulser une architecture à haute qualité environnementale en lien notamment avec le cordon boisé. 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 répartition des logements répondra à une logique d'étagement des hauteurs selon la topographie du site.
Paysage: Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la combe boisé au nord du site ainsi que la zone paysagère à l'ouest) seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. L'objectif est de créer un véritable maillage vert à l'échelle du quartier et une coulée verte au cœur de la zone. Cette coulée verte sera plantée d'espèces locales rustiques et contenir en son sein un cheminement « modes doux » d'orientation générale Sud-Nord, le long de l'ancienne route de Bourg. De nombreux parcs et jardins familiaux seront prévus afin de contribuer à la vie du quartier. Toutes les haies structurantes devront être conservées le plus possible afin de préserver la qualité paysagère du site. L'aménagement du site devra permettre aux futures habitations de bénéficier d'espace ouvert procuré par la coulée verte. Pour cela, les opérations les habitats intermédiaires groupés devront être articulées à la coulée verte. Le pigeonnier présent sur le tènement sera rénové et mis en valeur par l'intermédiaire d'un cône de vue. Les habitations ne devront pas masquées la vue en direction de celui-ci depuis la route de Bourg.

De plus, on note plusieurs arbres remarquables sur le site. Il convient de les conserver et de les protéger le plus possible, tout comme le pigeonnier et la ferme traditionnelle qu'il convient de mettre en valeur.
Enfin, il serait judicieux de prévoir un cône visuel devant la ferme permettant une vue imprenable sur les paysages. Signalons que dans la réflexion globale de l'OAP, son périmètre inclut les zones naturelles situées à proximité.

Enfin, il s'agit de préserver les arbres à cavité , les haies et bosquets structurants, pouvant être utilisés par certaines espèces d'oiseaux et de chauve-souris.

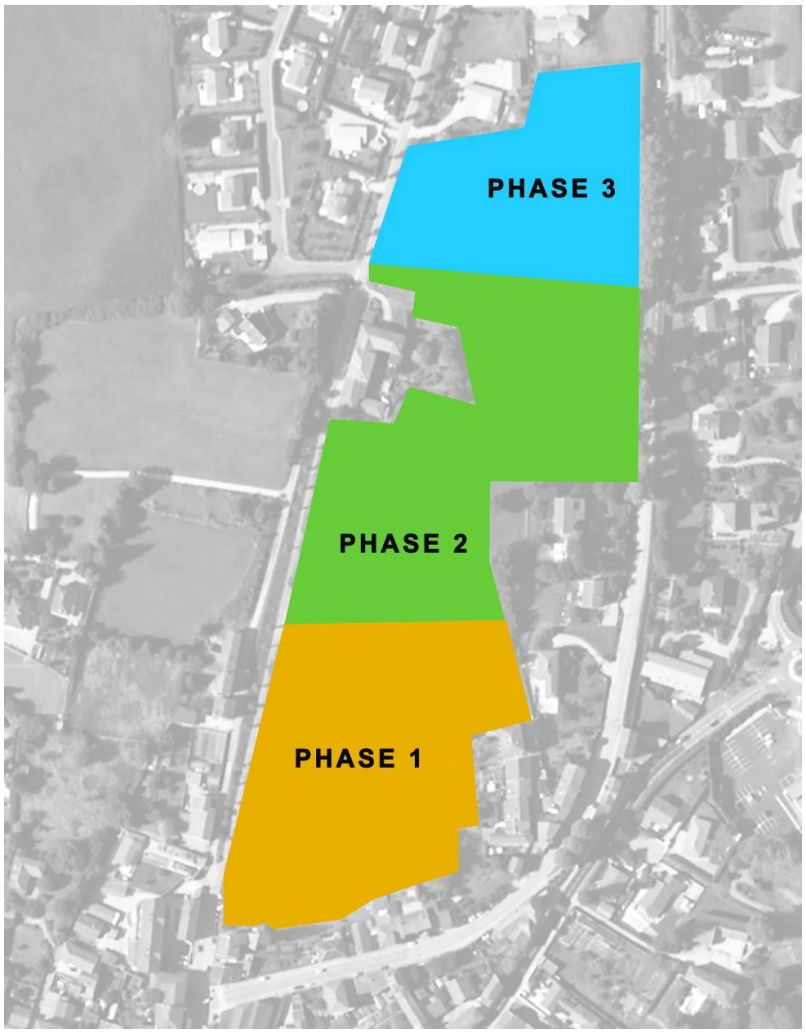
Espaces publics : La création de ce nouveau quartier oblige à penser l'aménagement de l'espace public. C'est pourquoi, des aires de jeux, des parcs, ou autres espaces publics devront être prévus pour contribuer à la qualité urbaine de la zone. Ils peuvent être comptés dans les espaces verts.

Hauteur des constructions: La hauteur maximale des constructions collectives est fixée à 10 mètres au faitage (soit du R+2). Pour les constructions individuelles et groupées, la hauteur est fixée à 7 mètres, sauf dans les zones où les constructions seront limitées en rez-de-chaussée, comme indiquée sur le schéma d'aménagement.

Programmation urbaine: Le SCoT de la Dombes préconise une forme architecturale mixte. La commune répond donc à cela. La surface à urbaniser étant de 4,06 ha, soit un potentiel de 120 logements. La zone accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés, collectifs et des logements individuels selon la répartition suivante:

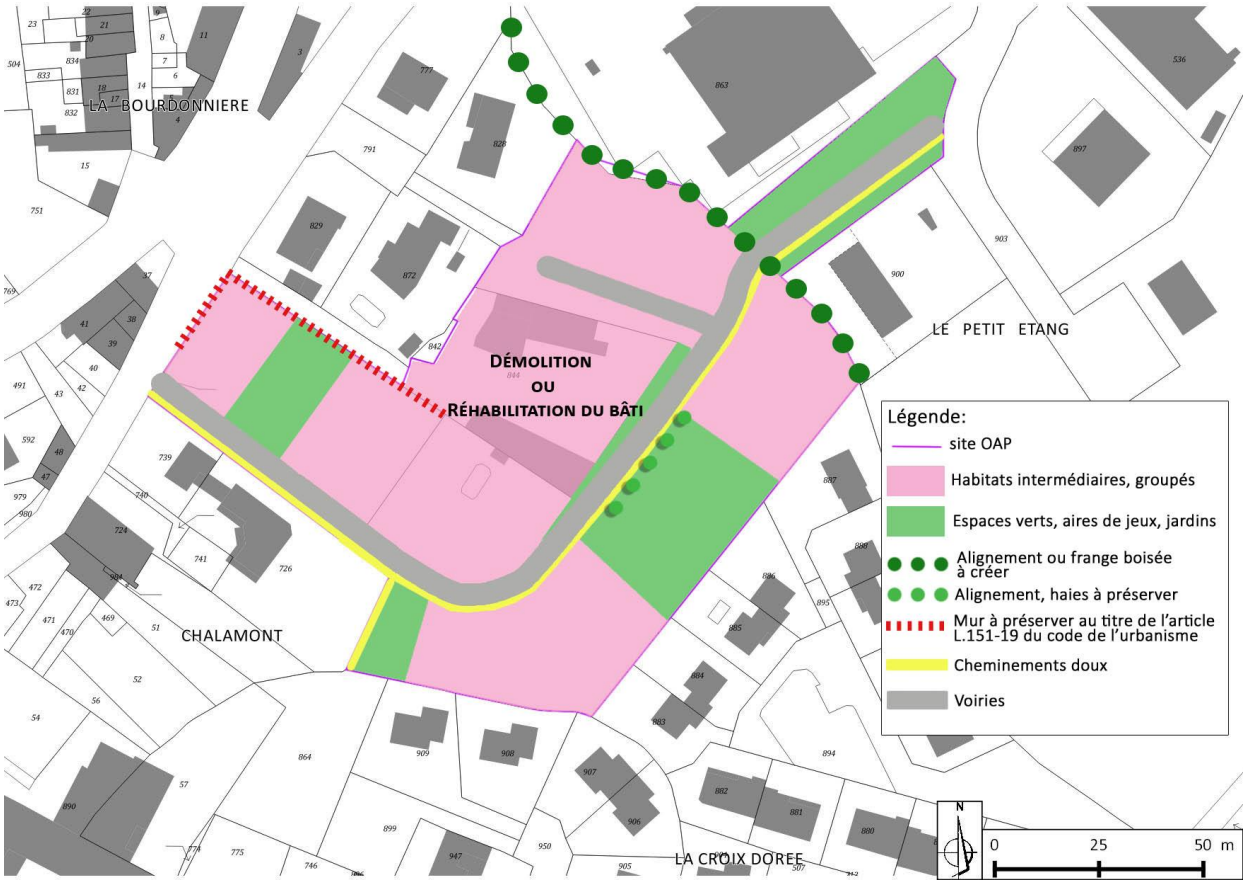
- logements collectifs, intermédiaires : environ 35% (environ 42 logements)
- logements individuels : environ 25% (environ 30 logements)
- Logements groupés: environ 40% (environ 48 logements)
- part des logements aidés : 20 % sur l'ensemble des logements du secteur (soit près de 24 logements). En effet, le secteur se verra grevé d'une servitude sociale prévue par le Code de l'Urbanisme.

Phasage de la zone:



La zone s'ouvrira en plusieurs phases. La première phase est urbanisable immédiatement. La seconde phase s'ouvrira quand 50% des permis de la première phase seront obtenus. La troisième phase s'ouvrira quand la seconde phase sera terminée. L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP La Montée doit être conditionnée à la réalisation de travaux de mise en séparatif du réseau s'assainissement existant en unitaire.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA BOURDONNIERE



Enjeux :

- Surface : 0.96 hectare
- Maitrise de l'urbanisation au sein centre bourg.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ vingt-cinq logements (intermédiaires, groupés)
- Conserver un maximum la végétation existante

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur 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 et économique avec les secteurs situés à proximité.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, le réseau de voirie utilise la Rue des Bottes et la rue de la zone artisanale. Différents parkings devront être prévus pour gérer le stationnement des visiteurs.

Modes doux : Le site est accessible en mode doux en connexion avec la voirie. En effet, le réseau de voirie présente un gabarit suffisant pour les modes doux. Ainsi il sera aisé de faire le lien avec le centre par le biais de cheminements doux.

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

Eaux pluviales **:** Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur la zone, le raccordement au réseau public des eaux pluviales semble le plus approprié. Toutefois, d'autres procédés retenant les eaux pluviales sur la zone sont autorisées s'ils respectent les préconisations du schéma général d'assainissement. Dans un objectif d'économie d'eau, chaque nouveau logement devra intégrer un système de pré-stockage d'eaux pluviales (cuves de 5 m3). Enfin, sur les parcelles privatives, conserver des espaces de pleine terre à raison d'au moins 40% des espaces non bâtis (hors assiette du projet) pour l'habitat groupé et 30% pour l'habitat collectif.

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.

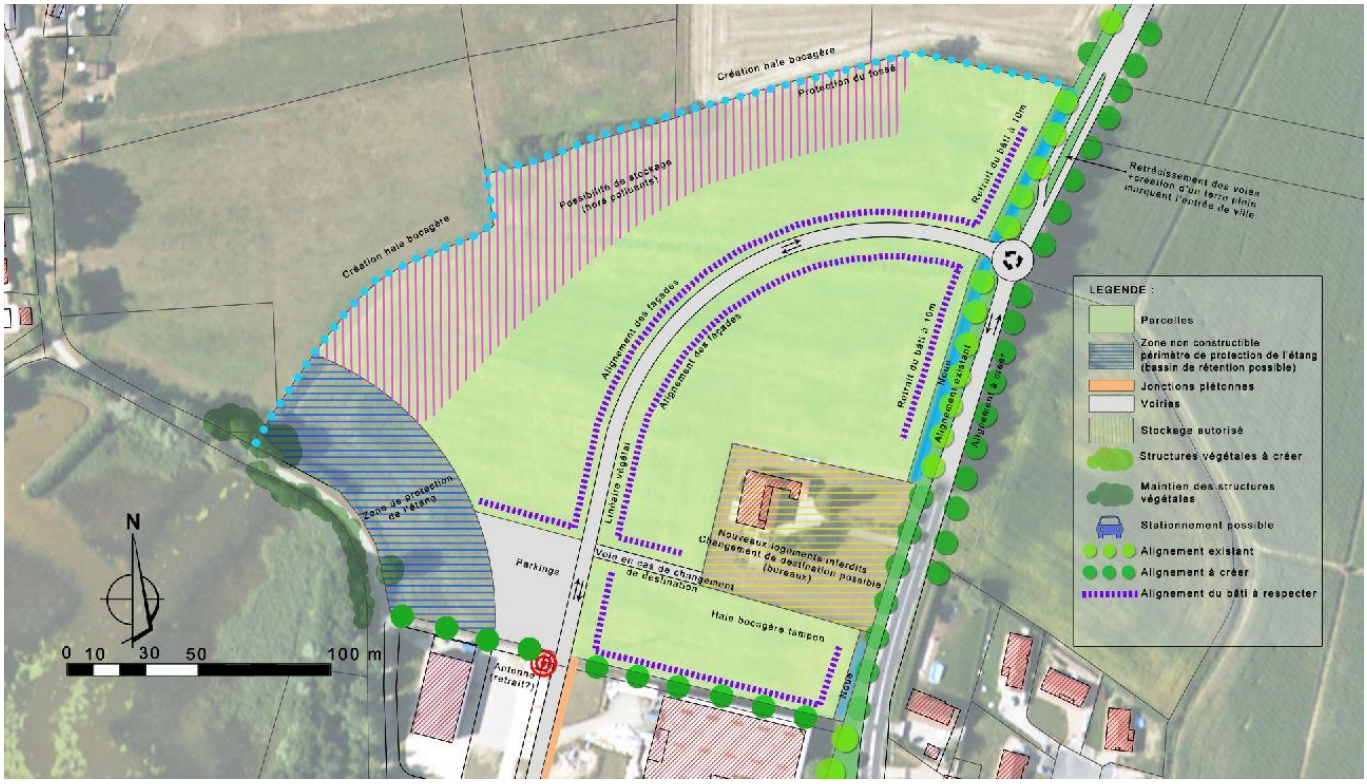
Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera au porte à porte ou par des aires de stockage aménagée à cet effet.
En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Leur intégration paysagère devra être travaillée.

Typologie d'Habitat: Le site doit s'inscrire dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi, il est préconisé de développer un habitat de type intermédiaire, au regard du tissu urbain existant (soit une hauteur de 7 mètres au faitage). Les logements seront de types intermédiaires, groupés offrant un nouvel éventail de logements sur la commune. Pour les constructions existantes, il est envisagé soit la démolition, soit sa réhabilitation. En cas de réhabilitation, une dizaine de logements maximum devront être prévus.

Paysage: Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la haie à l'ouest du site) seront conservés tout comme le mur (comme indiqué sur le schéma). Si possible, il s'agit aussi de préserver les grands arbres du jardin.

Programmation urbaine: Il est possible de construire près de vingt-cinq logements sur le site sans compter la réhabilitation du bâti soit une densité de 30 logements sur ce secteur.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZA DU CREUZAT



Enjeux :

- Maitrise de l'urbanisation de la zone artisanale intercommunale.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Développer et maintenir l'attractivité du territoire à l'échelle du SCoT

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique, en extension urbaine de la zone déjà existante. Le site permettra l'accueil de nouvelles entreprises ayant besoin d'un foncier important mais pas seulement. L'ensemble de la zone présente une surface de près de 5 ha. Les commerces qui souhaitent s'implanter sur la zone devront avoir une surface maximale de 1000 m² de Surface de Plancher et ne devront pas faire concurrence aux commerces de proximité situés dans le centre bourg.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, l'aménagement des voies devra connaitre un profil permettant d'assurer confort et sécurité.

Pour accéder au site, en venant un nord, il y a un rétrécissement de la chaussée par le biais de la création d'un terre-plein central marquant ainsi l'entrée de ville. Ensuite, un giratoire est prévu afin de desservir la zone. En venant du sud, l'entrée se fera par l'accès actuel, puis une voie sera créée dans

l'optique de desservir les différentes entreprises souhaitant s'implanter. Un parking est prévu dans la partie ouest en limite avec la zone de protection de l'étang.

Modes doux : Le gabarit des voies sera suffisant afin de faciliter l'accès à la zone. Les voies piétonnes et cyclables ne seront pas déconnectées de la voie principale.

Eaux pluviales : Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur la zone, un bassin de rétention est à prévoir dans la zone. Des noues paysagères seront prévues en bordure de la RD 22 pour limiter l'apport des eaux pluviales dans le réseau public. Tout nouveau bâtiment devra avoir une cuve de rétention de 8 m3. De plus, il s'agit de mettre en place un système exemplaire de gestion des eaux pluviales avec prétraitement et de prendre en compte les petits effets de topographie (risque de ruissellement gravitaire vers l'étang). Enfin, la présence d'aire de stockage est conditionnée à la récupération et au traitement des eaux de ruissellement.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçu et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. 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 nouvelles entreprises 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. Chaque entreprise qui sera implantée dans la zone artisanale devra prévoir un local pour les déchets ou bien déterminer un emplacement, une aire destinée à l'accueil des déchets. Cet emplacement ne devra pas être visible depuis la voie publique. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration.

Typologie de la zone: La zone accueillera principalement des activités artisanales, industrielles (non soumises au régime Seveso, ni soumise à déclaration ou à autorisation), des activités commerciales mais aussi des bureaux. Les bureaux seront localisés dans le bâti existant qui sera réhabilité.

Les façades des constructions devront être à l'alignement au sein de la voie interne de la zone. Pour ce qui est des constructions à proximité de la RD 22, un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe est exigé afin de développer un aménagement paysager le long de cette route départementale.

Paysage:
Une zone de protection de l'étang est mise en œuvre afin de limiter le plus possibles les éventuels impacts sur celui-ci. Dans cette zone, un bassin de rétention sera sans doute crée. Il s'agit d'une zone d'environ 50 mètres dans laquelle aucune construction n'est possible hormis l'aménagement d'un bassin de rétention.
Le long du fossé marquant la limite des terrains, une haie bocagère sera à créer pour garantir au mieux l'intégration paysagère de la zone ainsi qu'une protection du ruisseau existant.
Pour gérer l'interface avec la RD22, des noues végétalisées seront mises en place permettant de récupérer les eaux pluviales.

Des alignements d'arbres seront prévus pour mettre en valeur l'entrée de ville.

Une insertion paysagère sera travaillée entre la zone d'activités et la limite avec la zone de protection de l'étang.

Programmation de la zone:
Les constructions autorisées sont: les constructions à usage artisanale, de bureaux, de commerces, industrielles.
La hauteur est limitée à 10 mètres au faitage. L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres, et pourront être doublées d'une haie vive. Lorsque la clôture est constituée de murs pleins, la hauteur est fixée à 0,5 mètre.

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures. Les paraboles, antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public.

Les enseignes et leur support sur les bâtiments doivent être dans le prolongement de l'architecture et être inclus dans le volume principal des bâtiments. Seules les enseignes non lumineuses sont admises. Aucun élément d'enseigne ne peut être installée dans les diverses marges de reculement.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises sont autorisées, si elles respectent les règles d'implantation et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. L'implantation des aires de stockage bordant les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 20m par rapport aux rives de ces derniers.