

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE FOISSIAT**

MODIFICATION N° 5

5 **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**RELATIVES AUX SECTEURS DE TAILLE ET
DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL)**

Ni et Ai

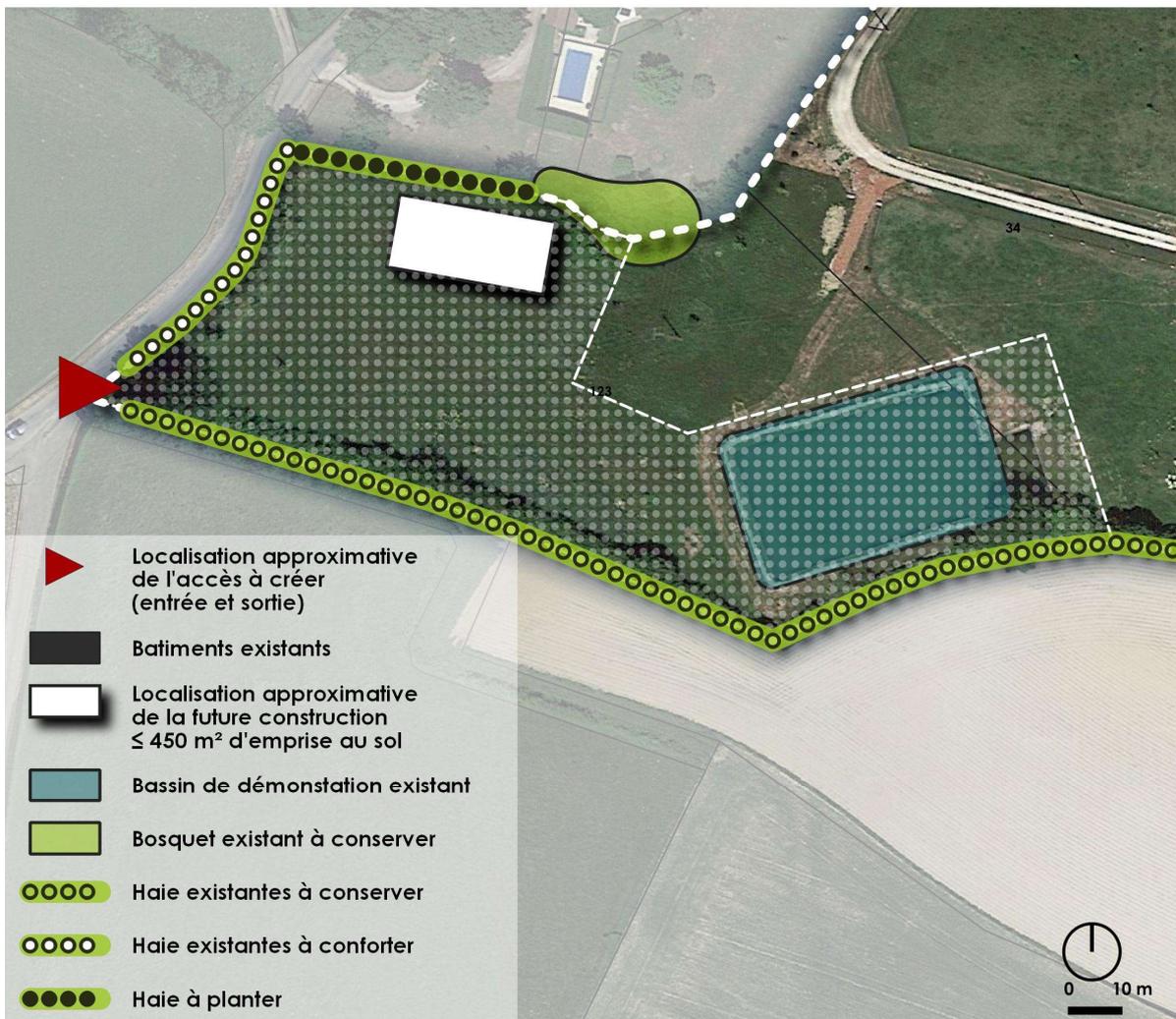
SECTEUR Ni

Le secteur Ni est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à autoriser le développement d'une activité de mécanique et vente automobile.



SECTEUR Ai

Le secteur Ni est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à autoriser le développement d'une activité de paysagisme, dont l'aménagement de bassins d'agrément.



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

**RELATIVES AUX ZONES
URBAINES ET A URBANISER**

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

Les *orientations d'aménagement*, qui n'étaient que facultatives après la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (modifiant l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) sont remplacées depuis la loi Grenelle II par des *orientations d'aménagement et de programmation* qui présentent un caractère obligatoire pour ce qui concerne les zones d'urbanisation (1AU).

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est communal, les orientations d'aménagement et de programmation ne peuvent comprendre que des dispositions portant sur l'aménagement. Ces 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

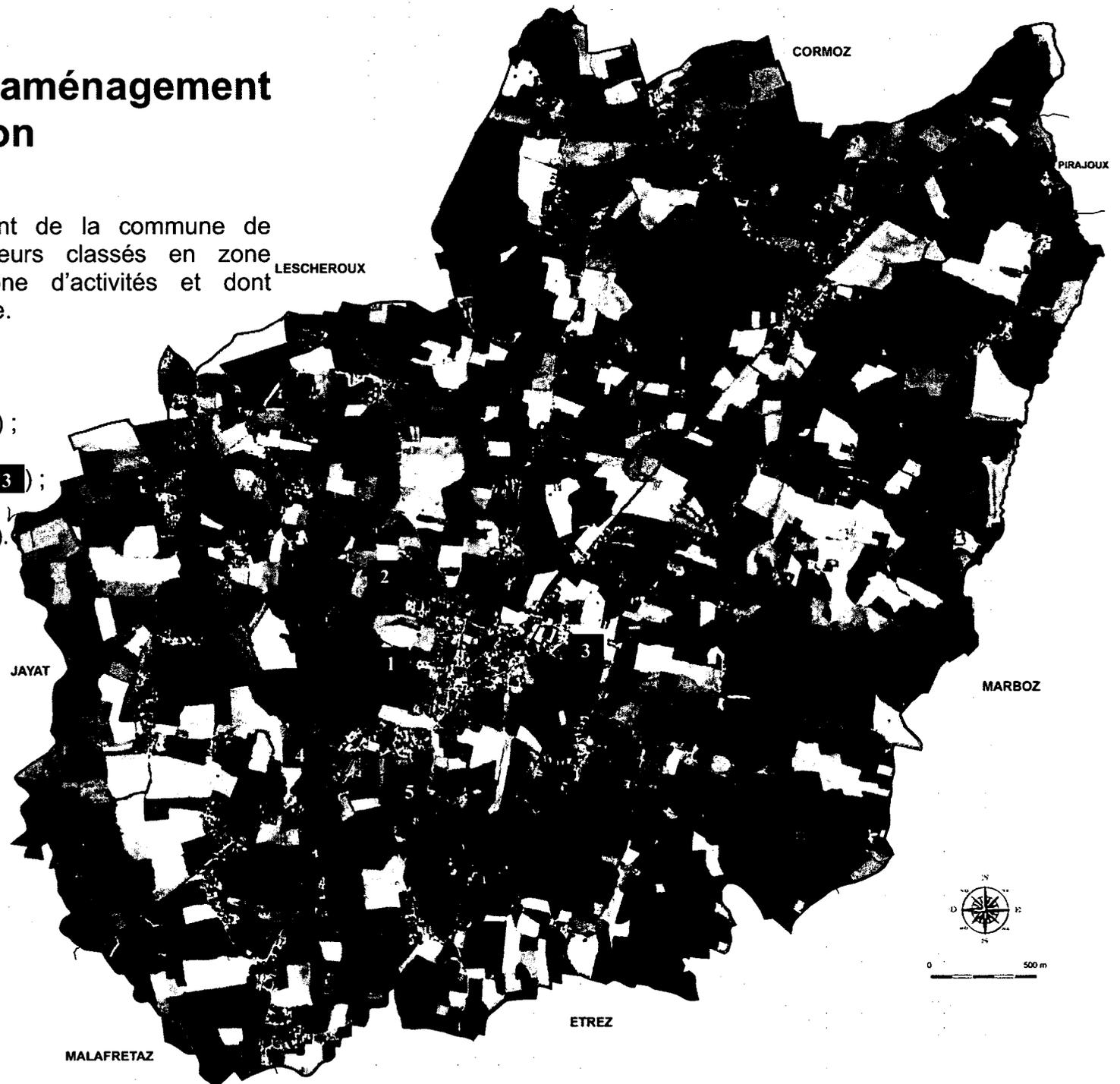
Les orientations d'aménagement & de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elles sont opposables selon un principe de compatibilité (*respect de l'esprit* et non pas *de la règle* qui relève pour sa part de la conformité). Elles sont donc appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme.

Plan de situation des orientations d'aménagement & de programmation

Les orientations d'aménagement de la commune de FOISSIAT concernent 5 secteurs classés en zone d'habitat au PLU ou en zone d'activités et dont l'urbanisation peut être immédiate.

Ces secteurs sont les suivants :

- « les Fontanettes » (OA 1) ;
- « les Coupées » (OA 2) ;
- « les Bouchardières » (OA 3) ;
- « Le Tiret » (OA 4) ;
- « Malempan-Sud » (OA 5).



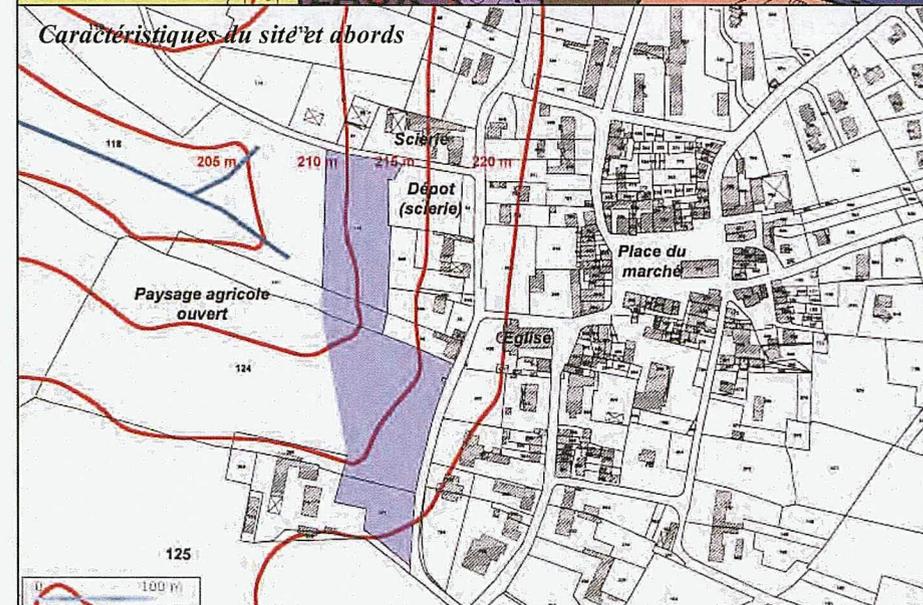
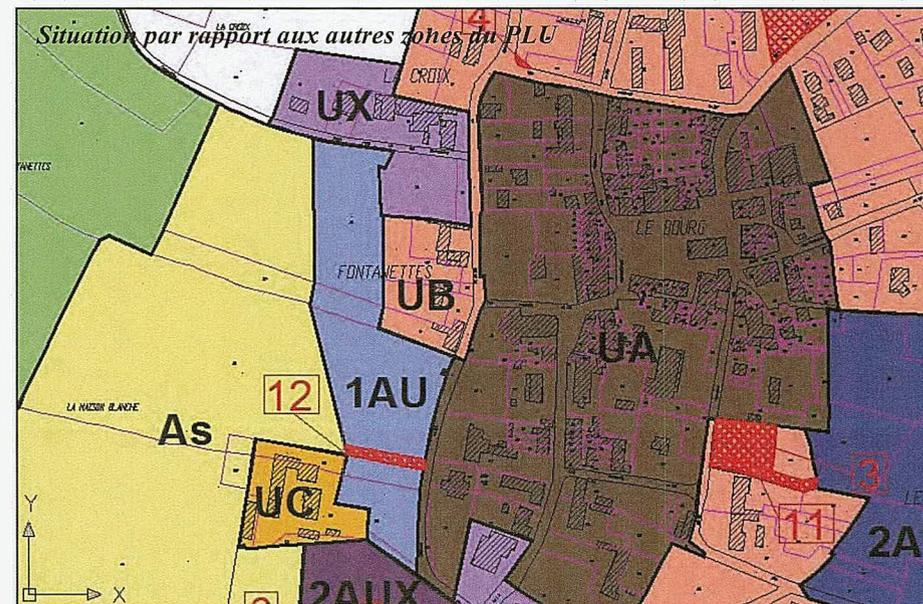
1-Présentation

Le secteur nu constructible des Fontanettes s'étend sur 2,14 hectares. Il est classé 1AU au PLU (urbanisation possible immédiatement). Il est situé à proximité du centre du bourg, des commerces et des services. L'emplacement est ainsi stratégique. Il convient de noter toutefois dans les éléments de contrainte du site, la proximité avec une scierie (découpe du bois + espace de stockage + bâtiments administratifs) et une topographie marquée.

Le secteur est délimité par :

- Un secteur mixte habitat/activités dense à l'Est (proximité centre bourg) ;
- Une vaste zone agricole au paysage très ouvert sur la frange Ouest ;
- Une ancienne ferme qui n'est plus en activité au Sud ;
- Une scierie au Nord au bord du chemin rural dit des Fontanettes.

Vue aérienne du site



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.

Les diverses opérations devront 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.

La zone sera desservie par un réseau viaire principal dont le débouché s'effectuera sur la VC 206 à l'Est de la zone par deux accès au maximum suffisamment larges pour permettre la réalisation d'une plateforme (double-sens ou sens unique) accompagnée de voies de circulations piétonnes, d'aménagements paysagers et, le cas échéant, de places de stationnement. Cette desserte irriguera l'ensemble Sud de la zone. Un accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière de la zone est réservé.

La partie Nord proposera quant à elle une desserte sur le chemin rural dit des « Fontanettes ». L'urbanisation de ce secteur pourra être effective après l'amélioration des conditions de circulation jusqu'au carrefour du chemin rural avec la VC 206.

Il ne sera pas opéré de bouclage entre les voies nouvelles créées (Nord du tènement et Sud du tènement) car les conditions optimales de sécurité et de confort ne sont pas aujourd'hui réunies pour une bonne circulation des flux. Une liaison piétonne entre ces accès sera opérée avec une emprise minimale de 5 mètres permettant la réalisation ultérieure d'un bouclage simple avec conservation d'un cheminement doux accompagnant.

Cheminements doux

Le quartier à créer proposera des cheminements doux permettant de relier le cœur du village. Certaines parties d'itinéraires sont déjà existants aux abords d'équipements communaux (ancienne mairie, église...), il convient donc de les poursuivre pour offrir une continuité complète et une bonne irrigation du secteur à urbaniser. Ces cheminements doivent être intégrés à la réflexion sur le développement du secteur dans le but de renforcer l'attractivité du centre village (commerces et services) et afin de préserver les possibilités de desserte en transports en commun des parties Ouest du bourg.

Il sera aussi procédé (comme vu précédemment) à un bouclage par une liaison douce d'emprise large (5 m à prévoir) entre la partie Nord et la partie Sud du secteur.

D'une manière générale, des cheminements devront donc être prévus sur un axe Nord-Sud, mais aussi Ouest-Est. 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 12 logements par hectare, soit près de 26 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 schéma de principes) :

- Les franges Sud et Nord pourront privilégier des formes peu denses (logements individuels par exemple) pour tenir compte de contraintes du site ou de son environnement (scierie au Nord, ancienne ferme au Sud) ;
- Les parties centrales des formes proposant des densité plus élevées (mixant logements individuels / individuels groupés) ;
- des formes denses aux abords de la VC 206 (profitant de la proximité avec le cœur de village et « dialoguant » avec des programmes déjà denses bâtis sur le côté Est de la VC 206). Il pourra ainsi être proposé la réalisation de logements groupés, petit collectif et/ou intermédiaires.

Il sera créé un front de rue bâti qui peut être continu ou discontinu en bordure de cette même VC 206.

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 et arborés et non clos.

Les parties basses de la zone pourront recueillir ces espaces si la gestion des eaux pluviales est opérée sur le secteur (stockage).

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.

Autres dispositions :

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. Cet espace de stockage pourra être considéré comme espace libre commun dès lors que les conditions définies dans le chapitre « Espaces libres communs » seront réunies.

Les aménagements devront privilégier le choix de matériaux favorisant une bonne infiltration des eaux pluviales. Il pourra être préféré la réalisation de noues paysagères plutôt que la réalisation de réseaux enfouis.

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 3 emplacements de ce type sur l'ensemble du secteur.

Végétalisation et traitement paysager

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. L'interface urbain / rural sur une frange ouest 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.

4-Principes de composition générale : (NB : Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes et traduites dans le plan de composition générale suivant.)



1-Présentation

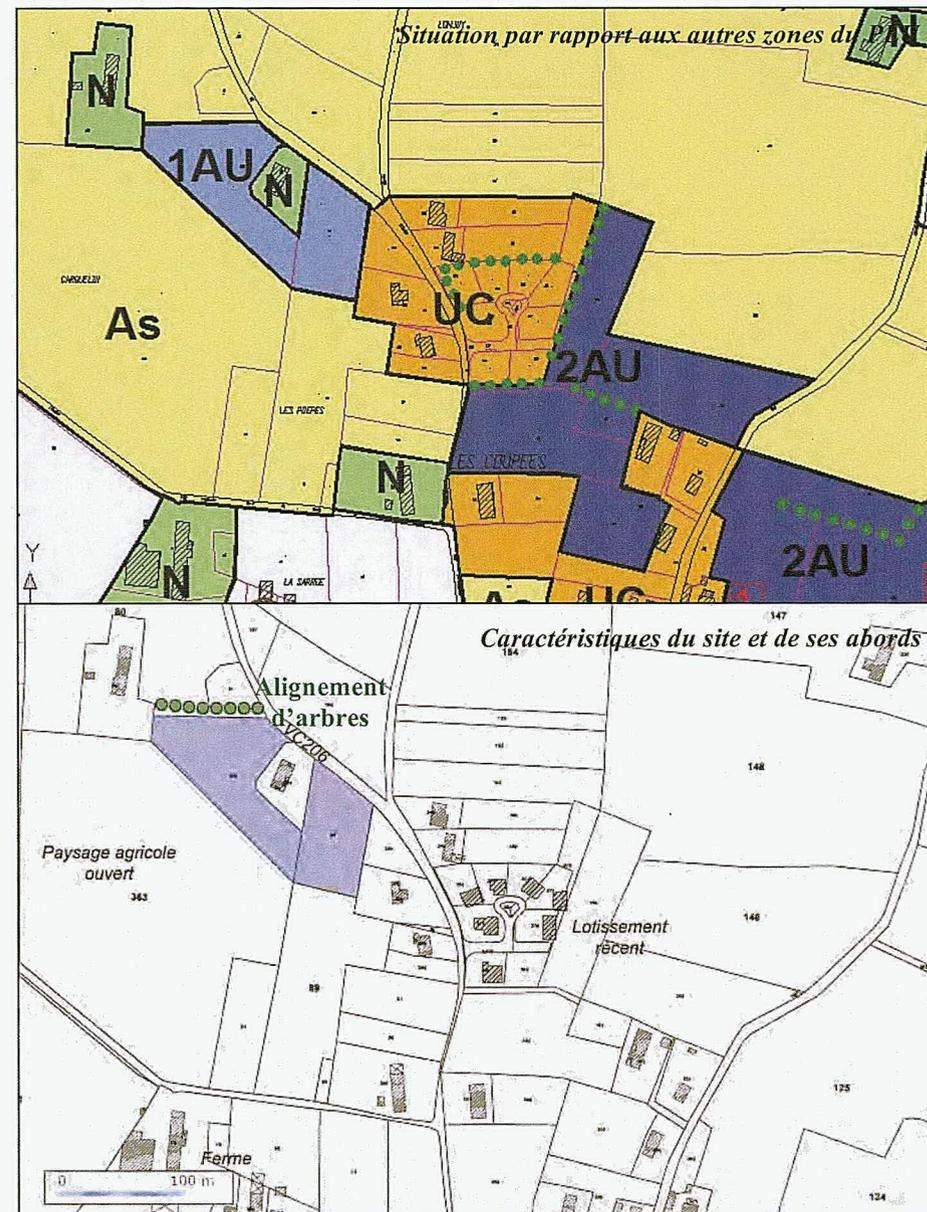
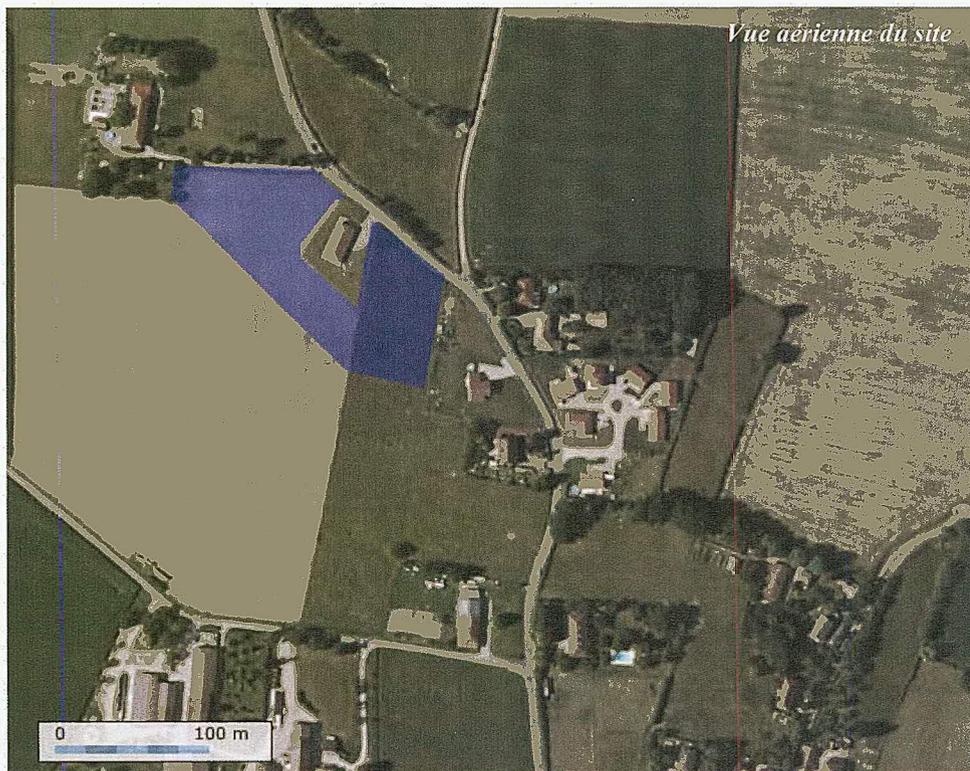
Le secteur des Coupées (ou de l'Etang des Claires) s'étend sur 1,2 hectare. Il est classé 1AU au PLU (urbanisation possible immédiatement).

La topographie y est quasi nulle.

Des habitations récentes se sont installées de manière ponctuelle le long de la route qui part en direction du Nord de la commune.

Le secteur est délimité par :

- Une zone habitée au Sud-Est ;
- Des champs agricoles au Sud-Ouest ;
- La VC 206 (route de Lescheroux) au Nord-Est séparant des terres agricoles ;
- Une ferme isolée au Nord-Ouest.



2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation, mais aussi, au besoin, les activités qui peuvent en être le complément naturel et qui ne sont pas une source de nuisances pour les zones habitées alentours.

Les opérations d'ensemble devront être établies afin de conserver une cohérence globale dans l'aménagement en respectant les principes d'aménagement et les dispositions générales qui vont suivre. Ces principes viennent compléter l'approche réglementaire élaborée dans le règlement d'urbanisme qui accompagne le dossier de PLU.



3-Dispositions spéciales :

Voirie

Les accès sur la VC206 ne pourront pas être multiples. Ils sont limités au nombre de 2 maximum sur l'ensemble du tènement pour éviter des problèmes de sécurité sur l'axe.

Au regard de la physionomie du tènement, il n'apparaît pas souhaitable de relier les parties Nord et Sud du secteur. Toutefois, les voiries de desserte de quartier devront être reliées par une voie douce dont l'emprise devra être de 5 m minimum pour la réalisation ultérieure d'une voie de bouclage conservant une voie douce accompagnante.

Type d'habitat

Les habitations seront constituées de logements de typologies diverses et pas uniquement des logements individuels purs. D'autres formes (maisons en bande ou maisons jumelées) pourront être proposées afin de densifier le secteur.

Les programmes de construction pourront ainsi proposer une offre diversifiée d'habitat. Une part de l'ordre de 25% sera consacrée à des logements groupés.

Densité

L'objectif du nombre de construction à établir s'élève à 8 logements soit 7 logements par hectare environ. Il n'est pas souhaitable de densifier outre mesure cette extrémité du Bourg en particulier à cause du relatif éloignement du bourg (il s'agit de la zone AU la plus éloignée du centre), mais aussi à cause d'une gestion des eaux pluviales qui peut s'avérer problématique avec une densité forte.

Il n'est pas non plus imposé de construction de logements sociaux. D'autres opérations compenseront cette densité qui paraît peu élevée et la construction de logements sociaux (voir orientation d'aménagement et de programmation n°1 des Fontanettes). Les constructions correspondront ainsi à la typologie actuelle des logements construits sur cette frange Nord du Bourg.

Un espace situé au Sud-Est du tènement peut toutefois recevoir des constructions accolées ou jumelées par exemple.

Végétalisation et traitement paysager

La partie Ouest de la zone au contact avec le paysage rural agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager réfléchi et mesuré.

Les essences devront être locales et, pour le cas où un (ou des) linéaires serai(en)t prévu(s) en frange de zone, les essences devront être variées.

L'alignement d'arbres existant au Nord devra être maintenu ou des plantations équivalentes pourront être prévues pour leur remplacement éventuel.

Les espaces libres communs aux lots devront être arborés. Ils devront faire partie intégrante du projet de construction et ne pas constituer en l'aménagement des reliquats de zone non aménageables.

Voies douces et piétonnes

Structurellement, le tènement est scindé en 2 blocs aménageables. Il conviendra de relier ces 2 parties par un cheminement piéton offrant une continuité piétonne entre des opérations qui peuvent être différentes.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement devront être traitées à la parcelle ou de manière commune aux lots.

L'imperméabilisation des surfaces devra être minimale. Il conviendra de proposer une solution de traitement des eaux de ruissellement. Un espace de stockage pourra être prévu en privilégiant des formes douces de stockage (espaces paysagers enherbés et en pente douce non supérieure à 3/1).

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 pour l'ensemble des logements.

Vu la configuration du tènement, le nombre de ces emplacements dédiés ne devra pas être supérieur à 2.

4-Principes de composition générale : (NB : Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes et traduites dans le plan de composition générale suivant.)



1-Présentation

Le secteur des Bouchardières s'étend sur 1,5 hectare.

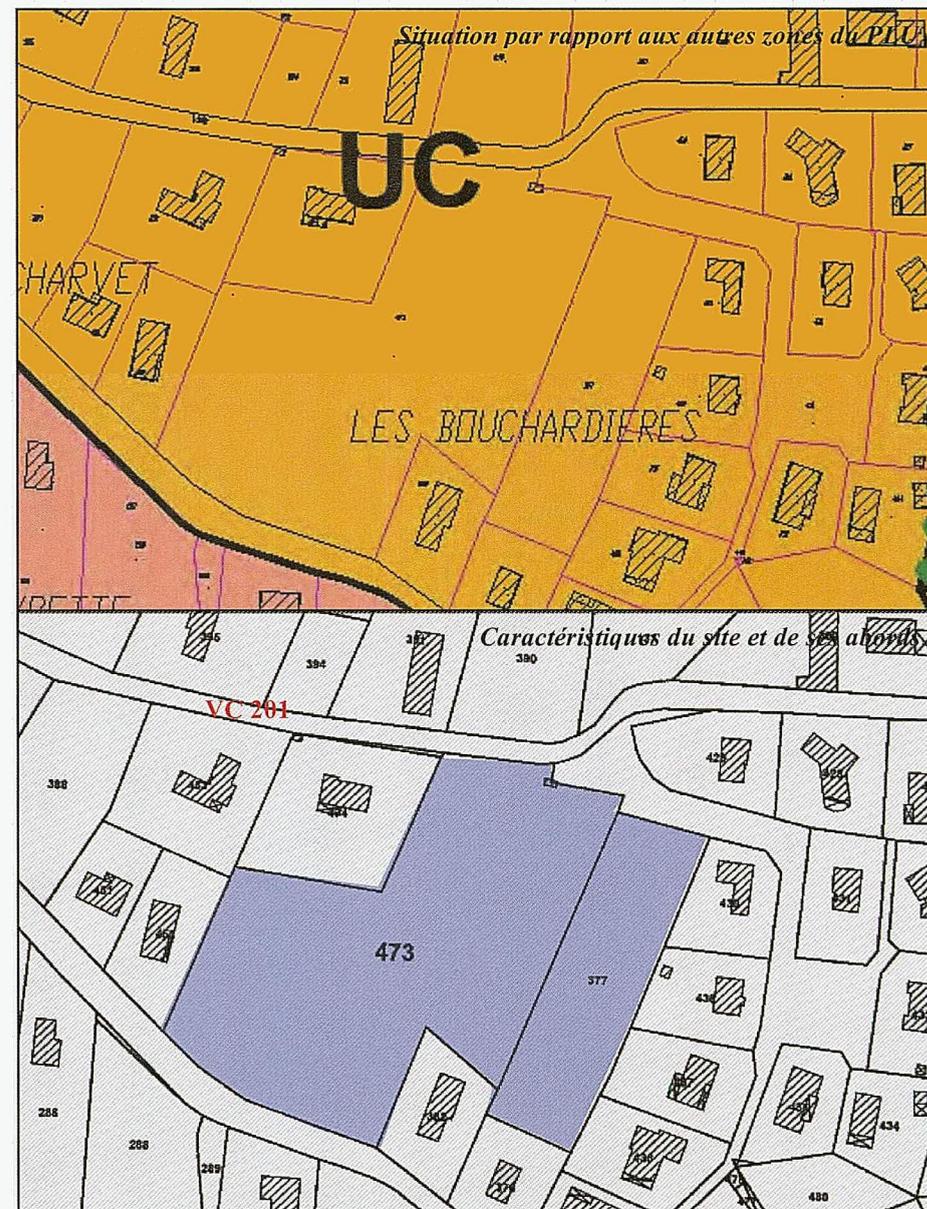
Il est classé UC au PLU (urbanisation possible immédiatement).

La topographie y est quasi nulle.

Des habitations récentes se sont installées de part et d'autre de ce secteur de manière progressive sans grande densité.

Le secteur est délimité par :

- Une zone d'habitat pavillonnaire (forme lotissement) à l'Est ;
- Une zone d'habitat diffus à l'Ouest ;
- La VC 201 au Nord ;
- Une voie de desserte au Sud séparant des zones d'habitat peu dense.



2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation, mais aussi, au besoin, les activités qui peuvent en être le complément naturel et qui ne sont pas une source de nuisances pour les zones habitées alentours.

Les opérations d'ensemble devront être établies afin de conserver une cohérence globale dans l'aménagement en respectant les principes d'aménagement et les dispositions générales qui vont suivre. Ces principes viennent compléter l'approche réglementaire élaborée dans le règlement d'urbanisme qui accompagne le dossier de PLU.

3-Dispositions spéciales :**Voirie**

Les accès devront opérer un bouclage entre la VC201 et la voie de desserte passant au Sud. Il devra y avoir un accès unique sur ces 2 voiries pour desservir l'ensemble de la zone par une voie double-sens ou à sens unique de circulation.

Type d'habitat, densité et programmation

Le programme pourra proposer des logements de typologies diverses.
Les programmes de construction pourront ainsi proposer une offre diversifiée d'habitat.

Une densité égale à 10 logements par hectare doit être respectée par programme et/ou sur l'ensemble de la zone, soit la production de 15 logements minimum.
Une part de l'ordre de 20% sera consacrée à des logements sociaux soit 3 logements minimum sur l'ensemble de la zone.

Végétalisation et traitement paysager

Les essences devront être locales et, pour le cas où un (ou des) linéaires serai(en)t prévu(s) en frange de zone, les essences devront être variées.

Les espaces libres communs aux lots devront être arborés. Ils devront faire partie intégrante du projet de construction et ne pas constituer en l'aménagement des reliquats de zone non aménageables.

Voies douces et piétonnes

Le quartier à créer proposera des cheminements doux en axe Nord-Sud accompagnant par exemple la voirie.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement devront être traitées à la parcelle ou de manière commune aux lots.

L'imperméabilisation des surfaces devra être minimale. Il conviendra de proposer une solution de traitement des eaux de ruissellement. Un espace de stockage pourra être prévu en privilégiant des formes douces de stockage (espaces paysagers enherbés et en pente douce non supérieure à 3/1).

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 pour l'ensemble des logements.

Vu la configuration du tènement, le nombre de ces emplacements dédiés ne devra pas être supérieur à 1.

4-Principes de composition générale : (NB : Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes et traduites dans le plan de composition générale suivant.)



1-Présentation

Le secteur du Tiret s'étend sur 1,8 hectare.

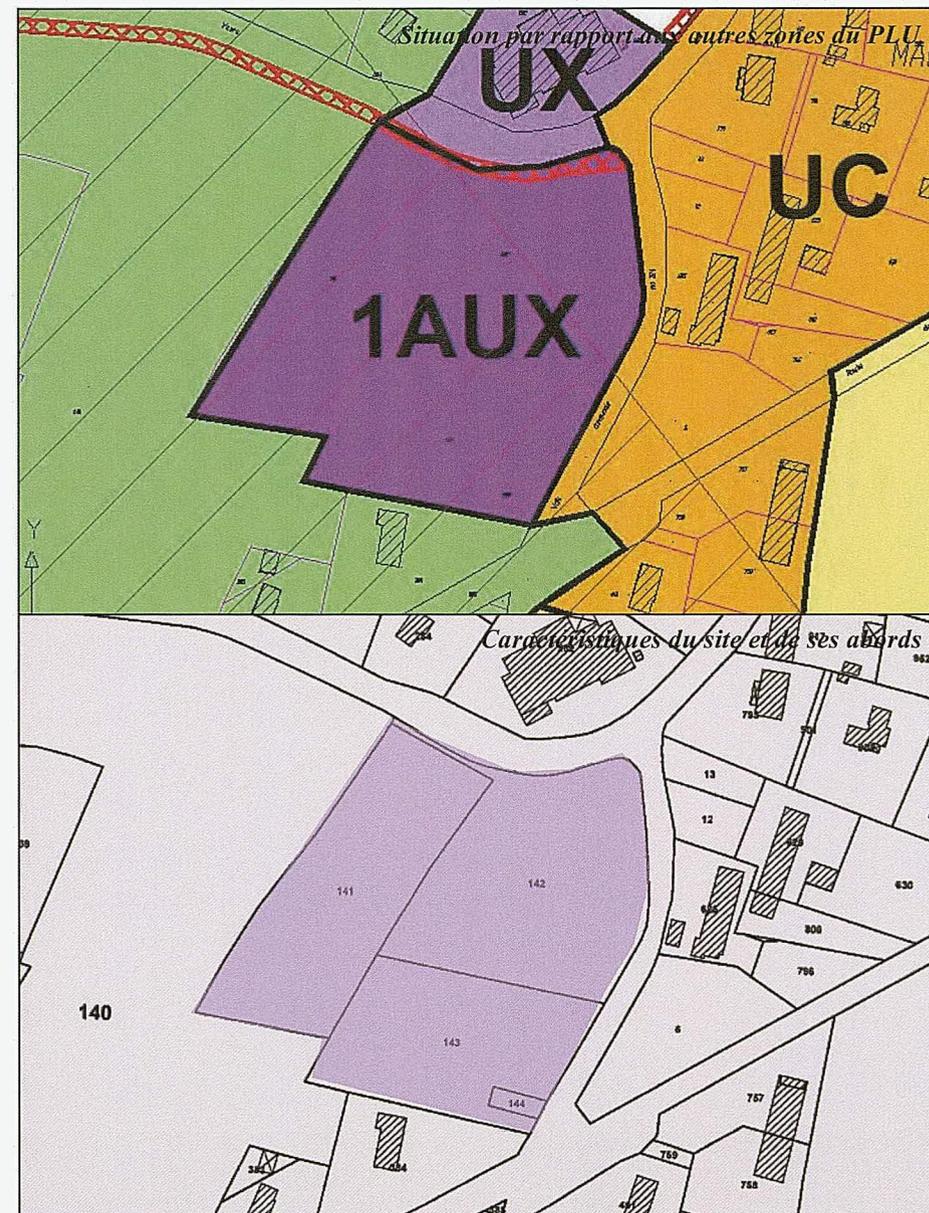
Il est classé 1AUX au PLU (urbanisation possible immédiatement avec vocation économique).

La topographie est plane, mais une déclivité est présente à l'Ouest de la zone.

Le secteur est aujourd'hui occupé par des chevaux. Il est situé à quelques pas de la ferme du Tiret classée Monument Historique.

Le secteur est délimité par :

- La laiterie-coopérative au Nord ;
- Des espaces agricoles à l'Ouest ;
- Une zone d'habitat pavillonnaire à l'Est;
- Une zone d'habitat peu dense au Sud.



2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'activités et les aménagements accompagnant (parkings par exemple).

Les opérations ponctuelles ou d'ensemble devront être établies afin de conserver une cohérence globale dans l'aménagement en respectant les principes d'aménagement et les dispositions générales qui vont suivre. Ces principes viennent compléter l'approche réglementaire élaborée dans le règlement d'urbanisme qui accompagne le dossier de PLU.

3-Dispositions spéciales :***Voirie***

Il ne sera pas créé plus d'un accès sur la voie communale passant au Nord et à l'Est de la zone.

Il pourra éventuellement y avoir bouclage entre ces voies communales. L'emprise des voies devra permettre une circulation double-sens dans le cas d'accès non raccordés.

Un espace de dégagement au carrefour des voies communales devra permettre d'améliorer les conditions de circulation et de visibilité depuis les différents axes (zone rouge au plan de composition générale).

Un espace de stationnement à destination du personnel et des visiteurs de la laiterie-coopérative pourra être réalisé sur une partie Nord du tènement.

Voies douces et piétonnes

La zone prévoira un espace piéton en frange Est et Nord de la zone permettant le passage en direction :

- de la laiterie-coopérative et de la ferme du Tiret au Nord ;
- de la RD1a au Sud (abri-bus présent au Sud du site) ;
- des espaces ruraux au Nord-Ouest de la zone.

Il pourra idéalement y avoir une desserte douce à l'intérieur de la zone d'activités.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement devront être traitées à la parcelle ou de manière commune aux éventuels lots.

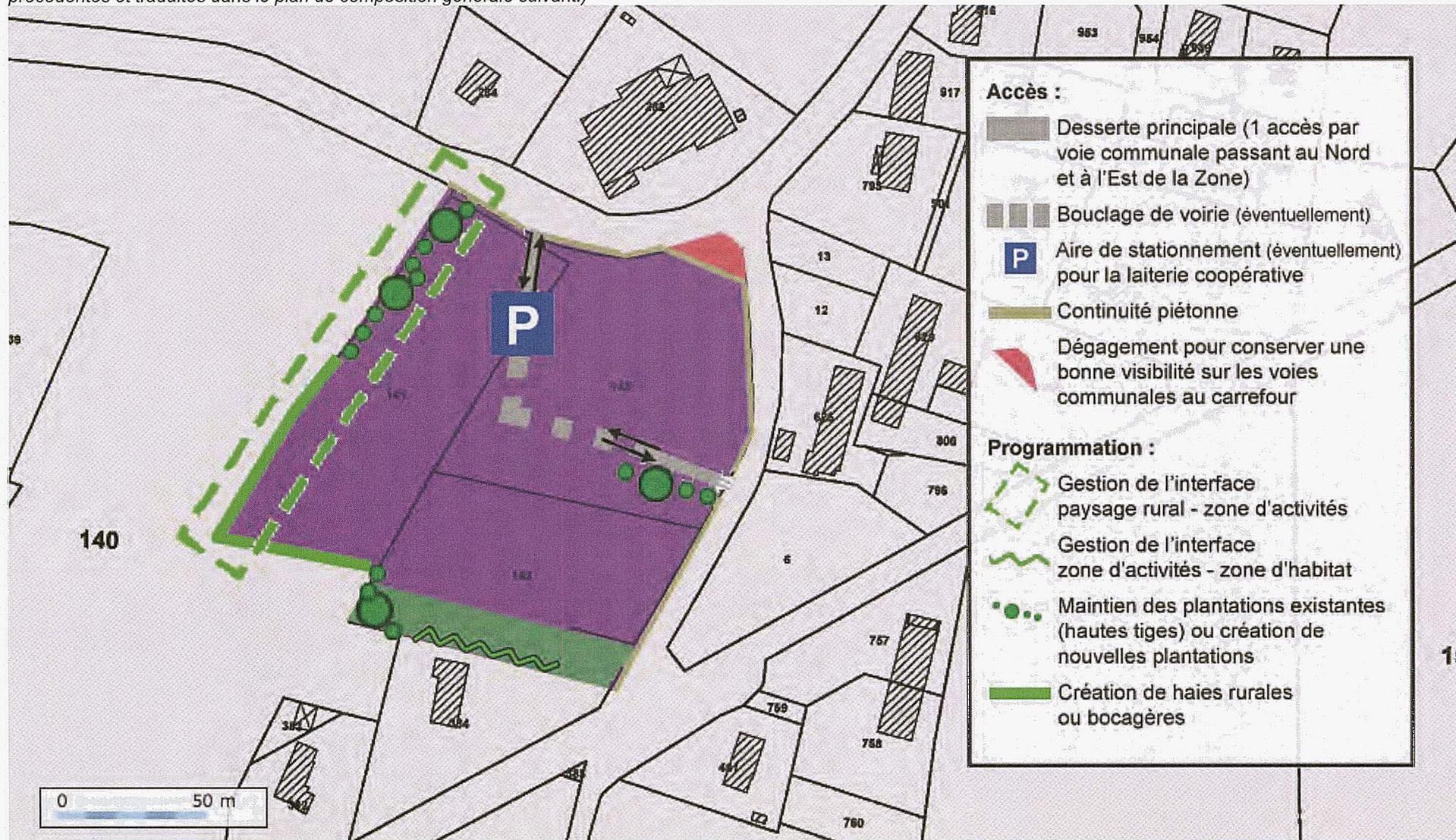
L'imperméabilisation des surfaces devra être minimale. Il conviendra de proposer une solution de traitement des eaux de ruissellement. Un espace de stockage pourra être prévu en privilégiant des formes douces de stockage (espaces paysagers enherbés et en pente douce non supérieure à 3/1).

Végétalisation et traitement paysager

La transition entre espace rural (à l'Ouest) et zone à vocation économique doit être traitée avec soin. Des haies de type rurales et bocagères sont à privilégier sur une frange Ouest de la zone. Les arbres existants sont à maintenir sur ce même secteur. Les essences devront être locales et variées.

Un espace tampon paysager et arboré permettra l'inscription d'une zone de transition entre zone d'activité et zone d'habitat déjà existante.

4-Principes de composition générale : (NB : Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes et traduites dans le plan de composition générale suivant.)



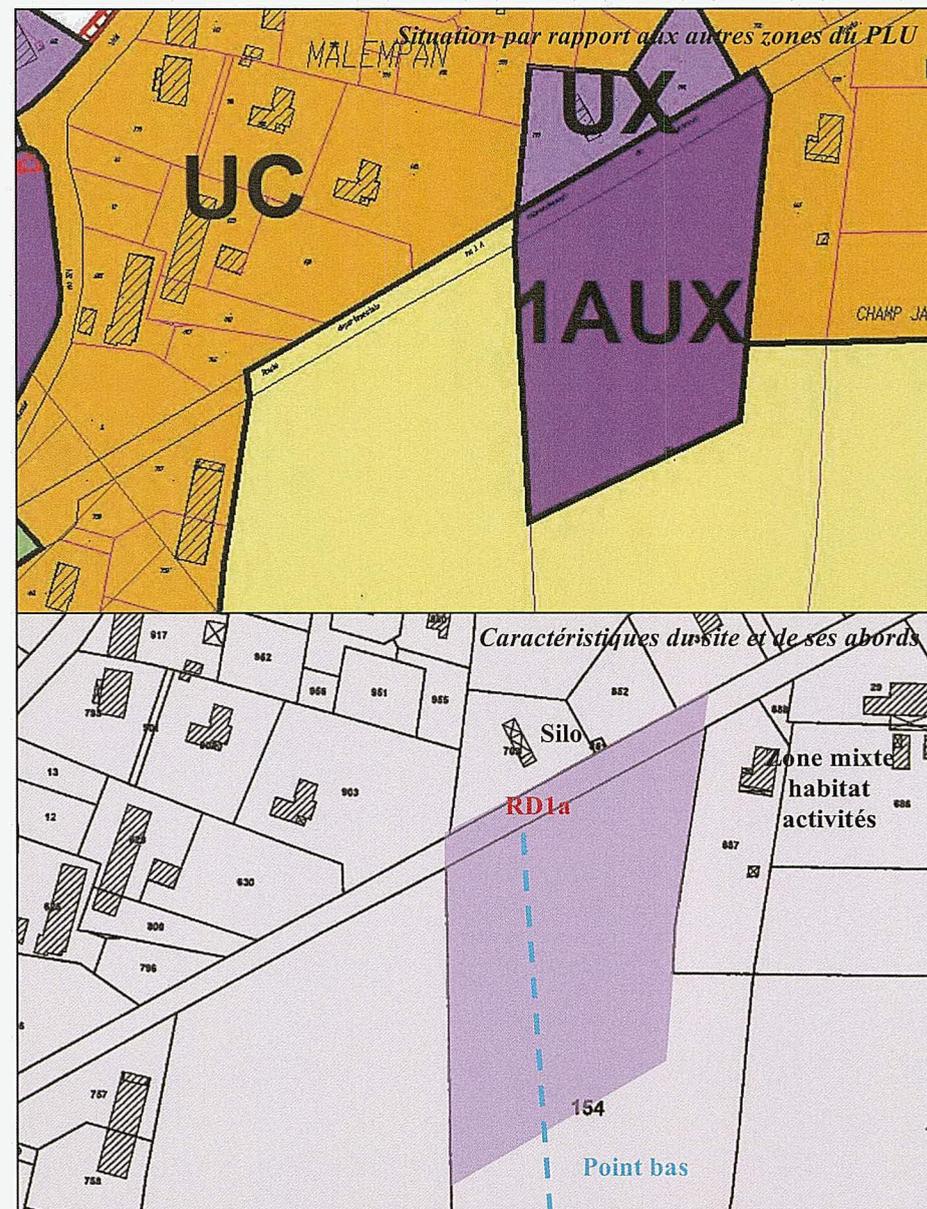
1-Présentation

Le secteur de Malempan-Sud s'étend sur 1,2 hectare.
Il est classé 1AUX au PLU (urbanisation possible immédiatement avec vocation économique).

La topographie propose une légère déclivité en direction de l'Ouest de la zone.
Un fossé est d'ailleurs présent, traversant ce secteur du Sud au Nord.

Le secteur est délimité par :

- Une vaste zone agricole au Sud et à l'Ouest ;
- Une zone mixant habitat et activités à l'Est ;
- La RD1a au Nord avec de l'autre côté de la voie la présence d'un silo.



2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'activités et les aménagements accompagnant (parkings par exemple).

Les opérations ponctuelles ou d'ensemble devront être établies afin de conserver une cohérence globale dans l'aménagement en respectant les principes d'aménagement et les dispositions générales qui vont suivre. Ces principes viennent compléter l'approche réglementaire élaborée dans le règlement d'urbanisme qui accompagne le dossier de PLU.

3-Dispositions spéciales :**Voirie**

Il ne sera pas créé plus d'un accès sur la RD1a passant au Nord. Cet accès devra être sécurisé.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement devront être traitées à la parcelle ou de manière commune aux lots.

Le fossé traversant la zone devra être préservé dans sa fonction. Il pourra être déplacé en frange Ouest de la zone, la topographie demeurant favorable.

L'imperméabilisation des surfaces devra être minimale. Il conviendra de proposer une solution de traitement des eaux de ruissellement. Un espace de stockage pourra être prévu en privilégiant des formes douces de stockage (espaces paysagers enherbés et en pente douce non supérieure à 3/1).

Végétalisation et traitement paysager

Des haies de type rurales et bocagères sont à privilégier sur une frange Ouest de la zone. Les essences devront être locales et variées.

L'alignement d'arbres existant au Nord est à maintenir.

Une zone de transition entre zone d'activité et zone d'habitat déjà existante doit être préservée (voirie et/ou aménagements paysagers accompagnant).

4-Principes de composition générale : (NB : Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes et traduites dans le plan de composition générale suivant.)

