

# Commune de MEXIMIEUX

DEPARTEMENT DE L'AIN

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION - 23 Septembre 2013



### 2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,  (Nom prénom, Qualité)	POS initial approuvé le	24 juin 1974
	Dernière révision prescrite le	27 octobre 2008
	Révision Arrêtée le	24 septembre 2012
	Révision approuvée le	



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. · R. BENOIT Architecte d.p.l.g. · D. GOUIN Architecte d'intérieur  
Membres de la S.C.M. Atelier du Triangle

Espace Entreprises Mâcon-Loché - 128 rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tél : 03 85 38 46 46 - Fax 03 85 38 78 20 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>LE SECTEUR CONCERNE PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>4</b>
<b>SECTEUR DU "CHAMP MORTIER"</b>	<b>5</b>
A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	6
B. HABITAT	7
C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	8
<b>LE SECTEUR A USAGE D'ACTIVITES CONCERNE PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>10</b>
<b>SECTEUR 1AUX DE LA ZONE DES GRANGES</b>	<b>11</b>
A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	12
B. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	13

## 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.*

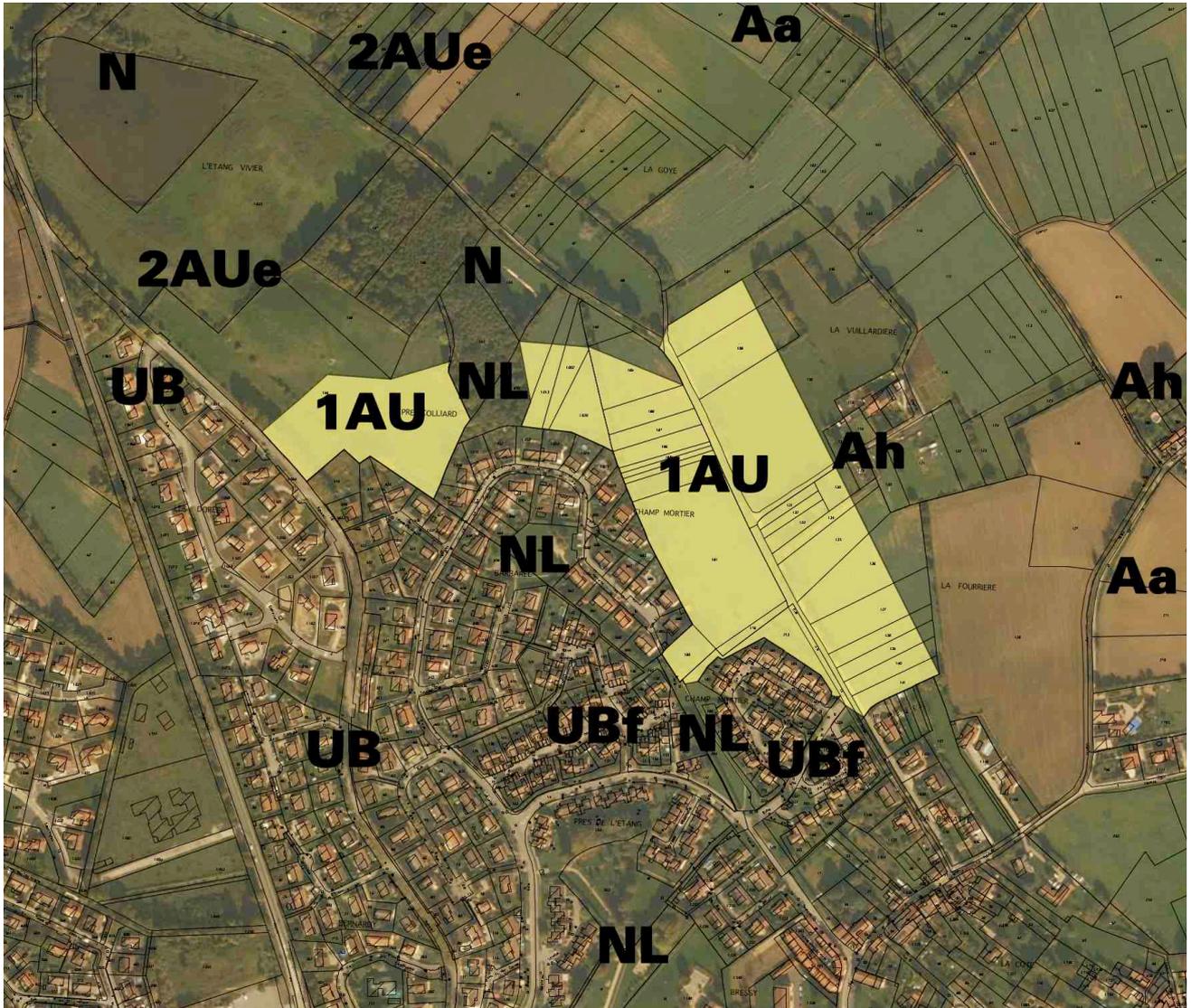
*Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini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

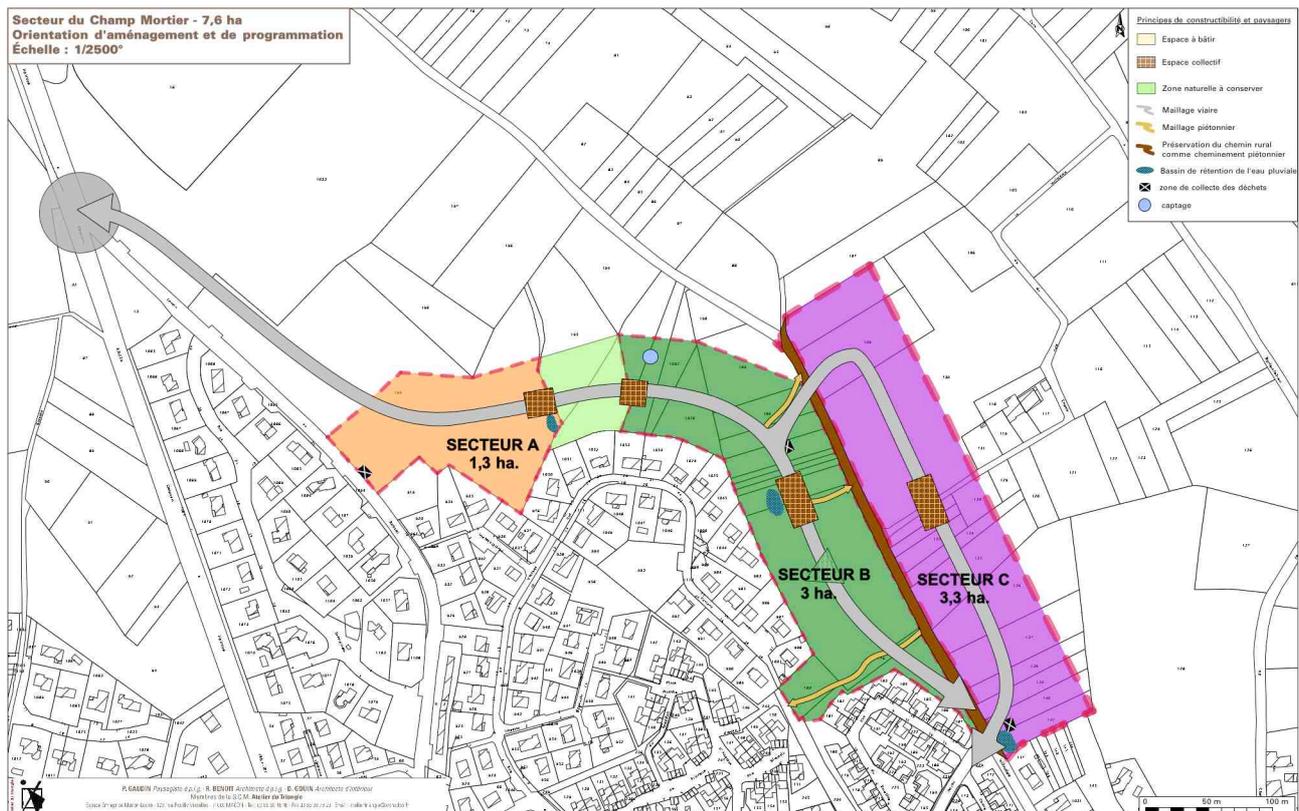
**LE SECTEUR CONCERNE PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**



## Secteur du "Champ Mortier"

Dans ce secteur d'une superficie totale de 7,6 ha, localisé au Nord du centre-bourg, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier 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. Il définit 3 secteurs (A, B, C) de couleurs différentes qui peuvent être aménagés de façon séparée ou ensemble.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

Sur ce secteur C, on tiendra compte du passage de la canalisation de transport de gaz.

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

- L'habitat
- 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.

*(les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

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 de promenade.

#### Objectif 2 – Tenir compte des sources et captages existants :

**Obligation :** L'aménagement tiendra compte de l'existence de sources sur le terrain.

Le chemin rural ainsi que la haie qui le longe seront préservés.

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 aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite des secteurs aménagés de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation** : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

**Recommandation** : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **A3. 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 que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement concernant soit chacun des secteurs, soit une combinaison de ces secteurs.

## **B. HABITAT**

---

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

**Recommandation** : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

**Obligation :** Les opérations devront accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

La zone est destinée à accueillir des logements individuels dont une partie de type intermédiaire ou groupé (au moins 45%).

10% des logements au moins devront correspondre à une démarche de type « accession sociale ».

*La densité sera sensiblement de 20 logements/ha.*

*Les « **logements groupés** » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives.*

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. Organiser les transports**

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

**Obligation :** L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces. Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur la schéma seront déconnectés autant que possible de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils ne sont pas liés à une « coulée verte »)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagnés d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.
- Etre conçus dans chaque secteur de sorte qu'ils se connectent avec les cheminements doux des autres secteurs.

### **C2. Organiser la circulation**

Objectif 1 – Organiser un maillage

**Obligation :** Les voiries de chaque secteur d'aménagement seront organisées de façon à pouvoir se connecter avec les voiries des autres secteurs.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

**Obligation :** Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Le futur rond point est à la charge de l'aménageur.

Les voiries principales seront conçues de sorte qu'elle permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **C3. Organiser le stationnement**

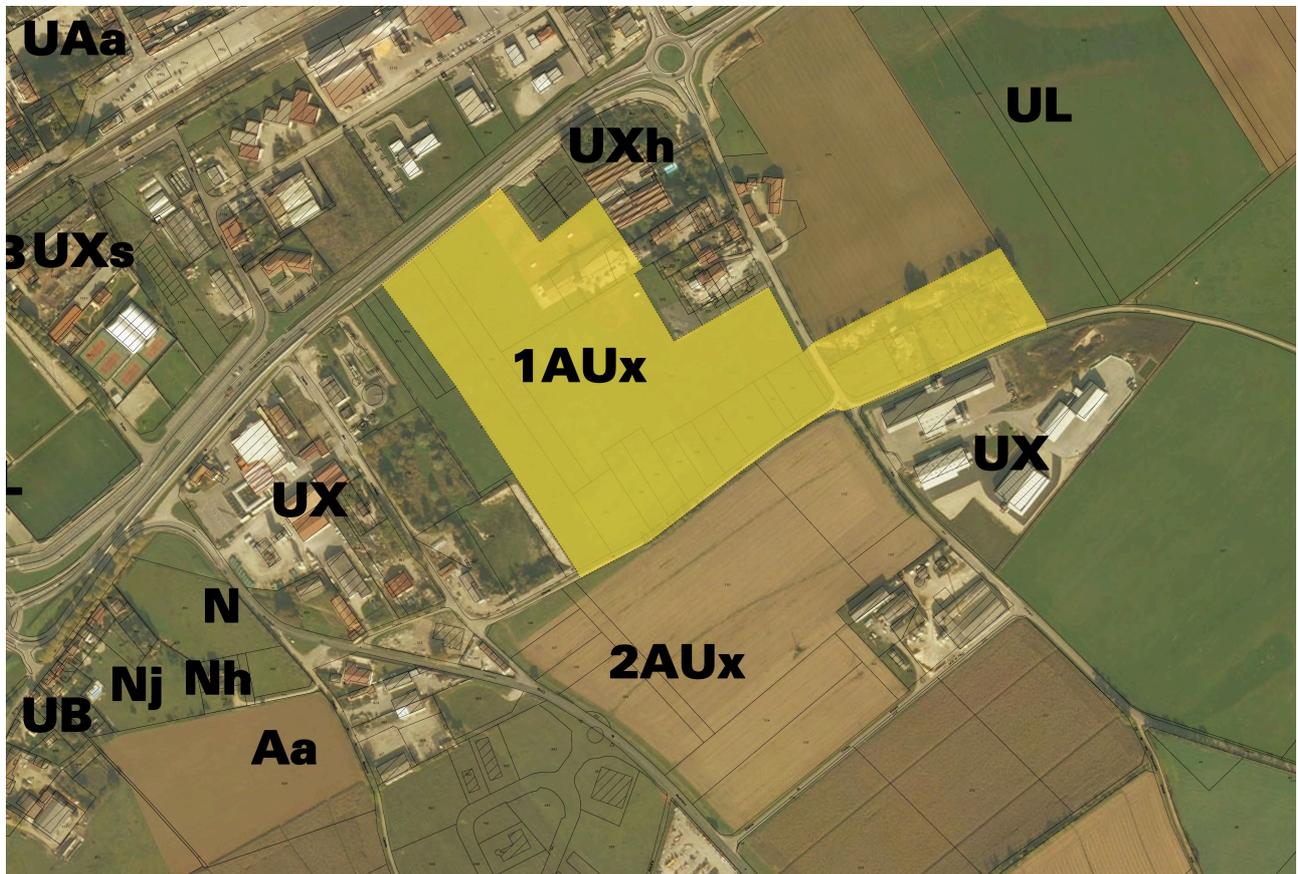
Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

**Obligation** : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

**Recommandation** : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.

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

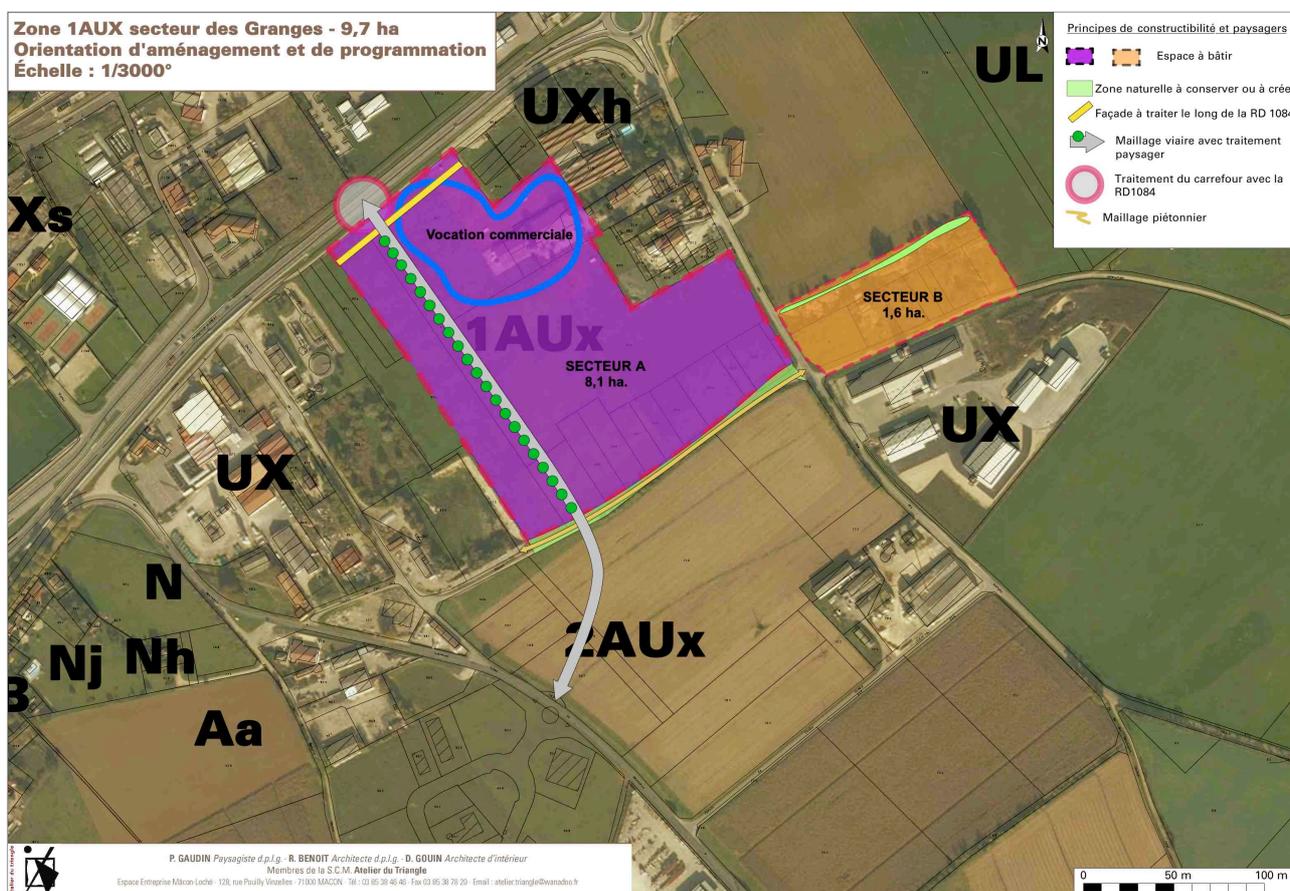


## Secteur 1AUX de la zone des Granges

Dans ce secteur d'une superficie totale de 9,7 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 particulier le fait que la zone est « coupée » en deux par la rue des Granges et que, côté Ouest, une partie de la zone est déjà construite.

Cela amène à définir deux secteurs (A, B) de couleurs différentes qui peuvent être aménagés de façon séparée.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

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 :

**Obligation :** L'aménagement prévoira la création ou la préservation d'espaces paysagers sur la frontière nord du secteur B et sur la frontière Sud du secteur A le long du chemin de Croix Cottentin.

#### 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 aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Objectif 3 – Traitement paysager urbain :

**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 les transports**

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

**Obligation** : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

Deux liaisons douces principales sont prévues :

- une, sensiblement Nord Sud, pourra suivre le maillage viaire principal de la zone. Un espace de trois mètres de large détaché de la voirie admettant piétons et cycle sera prévu.
- une autre, sensiblement Est Ouest, s'appuiera sur le réaménagement du chemin Croix Cottentin. Un espace de trois mètres de large détaché de la voirie admettant piétons et cycle sera prévu.

Ces itinéraires devront :

- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagnés d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.
- Être conçus dans chaque secteur de sorte qu'ils se connectent avec les cheminements doux des autres secteurs.

## **B2. Organiser la circulation**

Objectif 1 – Organiser un maillage

**Obligation** : La voirie principale de la zone devra permettre, à terme, la desserte de la zone 2AUX au Sud et permettra de rejoindre le giratoire sur la route de Charnoz.

Objectif 2 – Organiser la desserte par la RD1084

**Obligation** : La desserte principale de la zone se fera en un seul point à partir de la RD1084. L'aménagement suppose la réalisation d'une desserte assurant la sécurité au niveau de ce nouveau carrefour.

## **B3. 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.