

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de**

**SAINT-MARCEL-EN-DOBES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION n°2**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation 2018  
zone 1AUm**

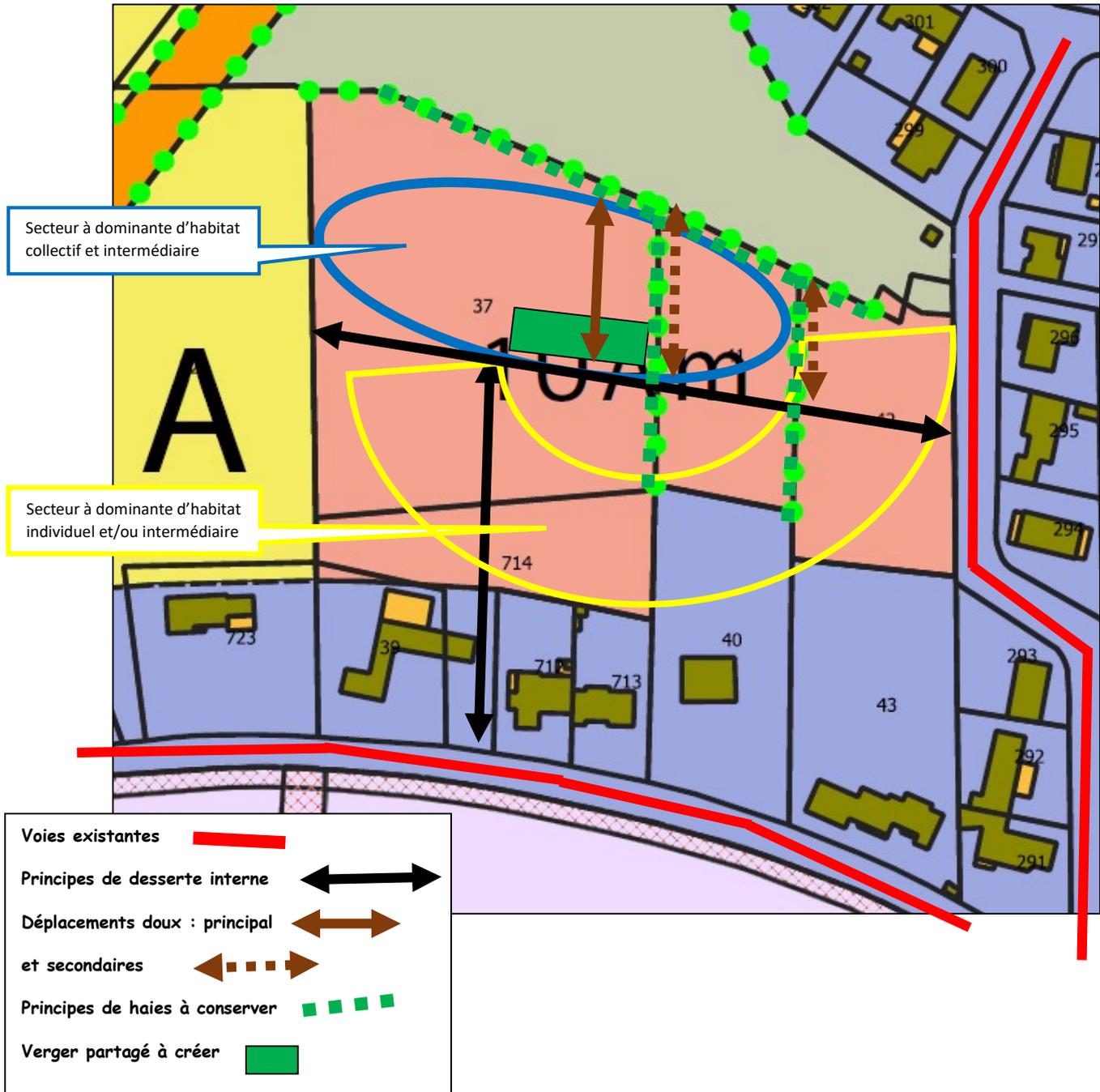
**Révisé le 7 juillet 2006  
1<sup>ère</sup> Modification le 23 juin 2015**

**Modification n°2 le**

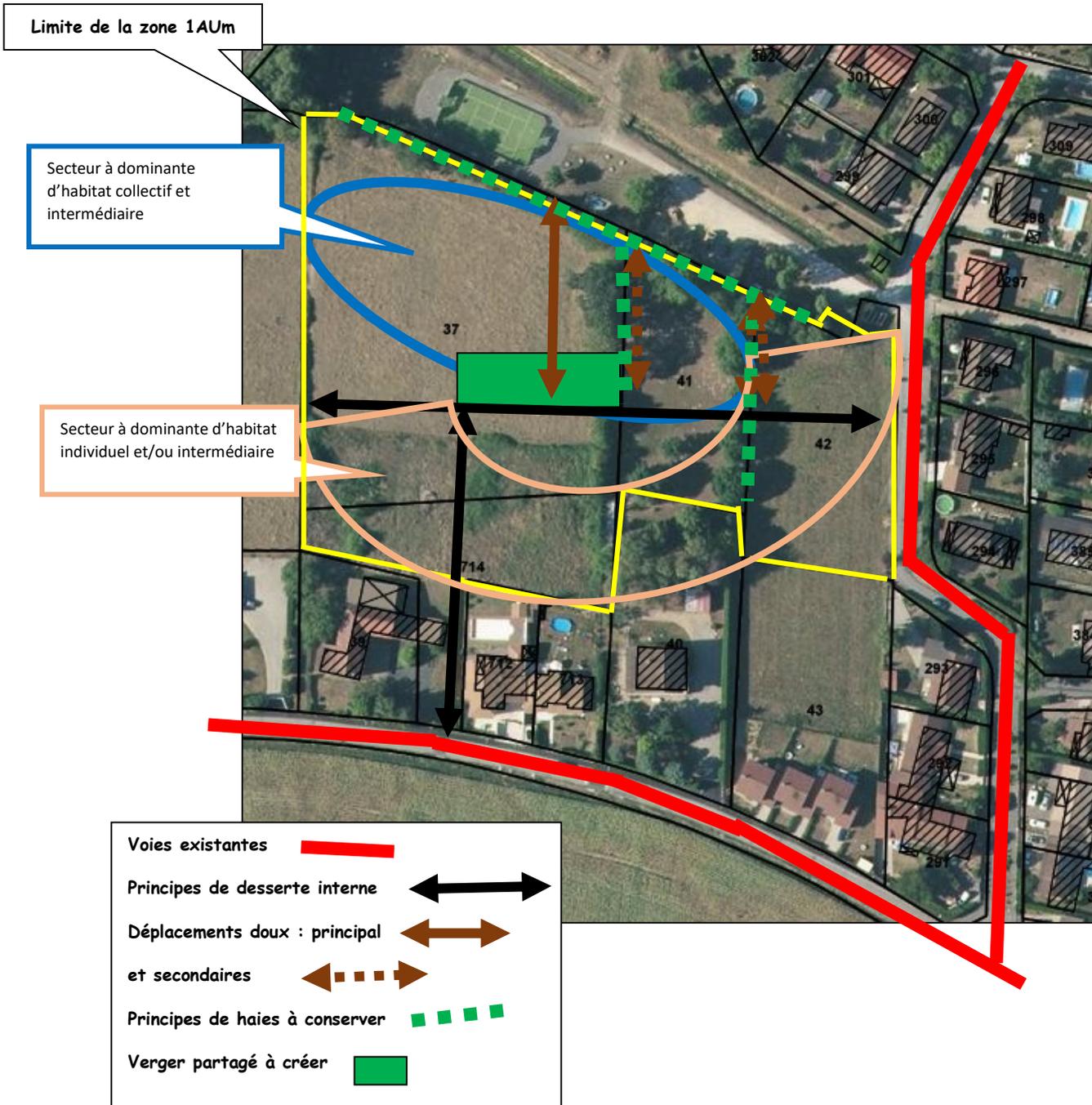


La Modification n°2 du PLU ne concerne que l'OAP de la zone 1AUm. L'OAP de la zone 1AUv demeure inchangée.

## 1 - Schéma d'aménagement (fond : PLU 2018)



## 2 - Schéma d'aménagement (fond : photo aérienne)



### 3 - Principes retenus :

#### ❖ L'insertion dans le site :

L'opération future doit respecter le site, le paysage, le lien avec l'eau en rapport avec le territoire de la Dombes. Elle doit proposer des espaces partagés, d'agrément ou cultivés pour le bien de tous. Elle doit préserver l'identité du village en s'inspirant et réinterprétant les formes des maisons rurales. *Voir l'état des lieux dans le Rapport de présentation.*

Le paysage initial doit être pris en compte en amont du projet comme élément fondateur du site. Les éléments conservés comme certaines haies bocagères, ou créés comme un verger, des noues paysagères, des venelles piétonnes arborées doivent permettre de concevoir un projet ancré dans ce site particulier.

#### ❖ La structure urbaine :

Le nouveau quartier doit être organisé autour d'une voirie interne dont les deux points d'accès sont situés sur la route de Monthieux et Grande rue des Brévonnes.

Les typologies d'habitat seront réparties entre habitat individuel, habitat intermédiaire, et habitat collectif.

Le plan d'ensemble doit être conçu en disposant ces typologies en lien direct avec le tissu urbain existant. La transition avec les constructions voisines est donc un point important de la composition du nouveau quartier.

- l'habitat individuel en façade de la Grande rue des Brévonnes dans la continuité du bâti existant,
- l'habitat individuel et/ou intermédiaire à l'arrière de la route de Monthieux au bord de laquelle du bâti jumelé a déjà été construit
- l'habitat à dominante collectif, plus imposant à l'arrière de la voie interne.

La nouvelle rue doit créer un bouclage, à double sens et doit être paysagée (arbres d'alignement, arbustes). Elle doit permettre la fluidité des circulations.

Les autres voies de desserte des lots doivent permettre des demi-tours faciles.

Les cheminements piétons doivent être soignés et permettre les liens verts avec les activités limitrophes (terrain multi-sport ...).

#### ❖ Les éléments de paysage :

L'opération doit être envisagée en intégrant des espaces partagés (verger commun ...), un système de venelles piétonnes comme ailleurs dans d'autres secteurs de Saint-Marcel-en-Dombes, en préservant les haies bocagères repérées, le tout en lien avec le parc de loisirs limitrophe.

Les espaces libres et les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Un soin particulier sera apporté aux clôtures privées et aux clôtures des espaces communs.

La verdure sous diverses formes doit ainsi permettre le lien entre les espaces communs, le parc de loisirs.

**❖ L'assainissement des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales de l'opération ne devront pas accroître le débit de pointe apporté au fossé dans l'état actuel de l'existant.

On retiendra le principe d'une gestion alternative des eaux pluviales à travers des noues qui devront participer à la qualité paysagère des lieux.

**❖ La diversité et la densité de l'habitat :**

Sur la surface de la zone 1AUm d'environ 1,48 ha, la densité devra être compatible avec les 50 logements/hectares préconisés par le SCOT de la Dombes pour les secteurs proches des haltes ferroviaires vertes (dans le périmètre de 400 m), prenant en compte la transition avec les constructions existantes voisines.

En termes de mixité sociale, 20% des logements doivent être des logements aidés.

Les logements de l'opération doivent être prévus avec des typologies d'habitat réparties entre habitat individuel, intermédiaire, et collectif, dans le respect du ratio minimum du SCOT (65% logements individuels /35% collectifs) et en lien direct avec le tissu urbain existant.

La réflexion sur l'implantation des constructions, le traitement des espaces de vie, les liens avec le contexte existant doivent prendre en compte la configuration urbaine et architecturale existante.

Précision du SCOT : « Cette densité (50 logements à l'hectare) pourra être modulée sur la base d'un projet d'aménagement d'ensemble et selon les possibilités d'intégration dans la configuration urbaine et architecturale existante ».

La zone route de Monthieux, bien que située dans les 400 mètres de la halte ferroviaire, s'intègre dans un tissu urbain de logements individuels purs et groupés. C'est pourquoi le nouveau quartier doit soigner la transition avec le bâti existant sans créer de ruptures brusques en terme de densité.