

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Ain

Commune de

# Sandrans

**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'urbanisation des zones 1AU et 2AU. Elles ont pour objectifs :

- de garantir une urbanisation cohérente, intégrée dans son environnement urbain, naturel et paysager et économe d'espace ;
- de diversifier l'offre d'habitat, en prévoyant la production de logements collectifs et de logements individuels groupés et non groupés.

Elles sont opposables en termes de compatibilité.

**Rappel de l'article 2 du règlement de la zone 1AU**

*« Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme, les programmes de plus de trois logements doivent comporter au minimum 20 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur. »*

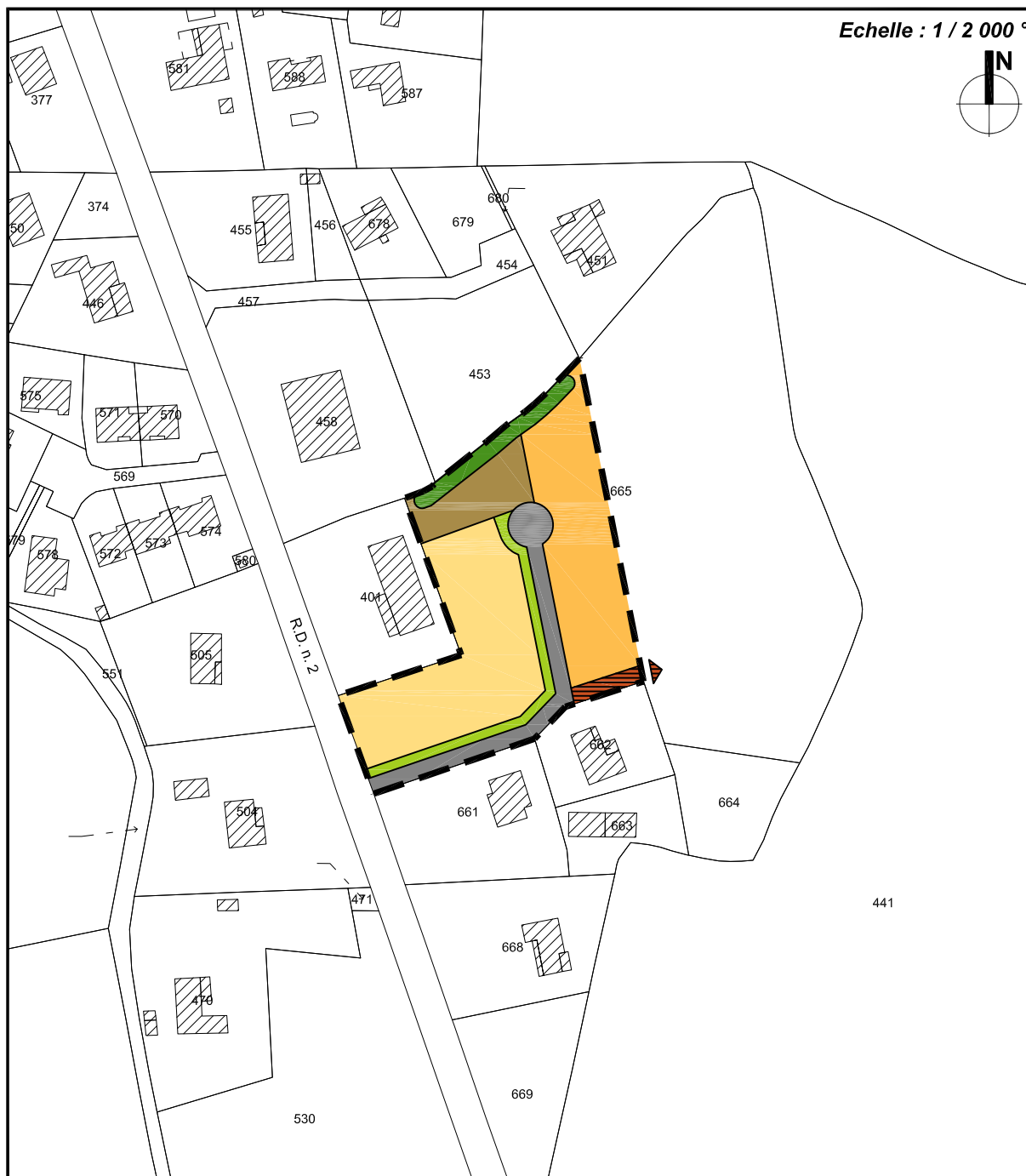
**Rappel de l'article 2 du règlement de la zone 2AU**

*« Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme, les programmes de logements doivent comporter au minimum 20 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur. »*









## ① Zone 1AU

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent :

- Pour économiser l'espace et assurer la diversification des formes d'habitat :
  - Des logements individuels groupés (environ 6) sur la partie Est de la zone, offrant aux perceptions depuis l'Est un ensemble bâti homogène ;
  - Des logements individuels non groupés (environ 4) sur la partie Ouest de la zone au contact des constructions existantes ;
- Pour favoriser les déplacements doux, l'aménagement d'un cheminement sécurisé le long de la voie de desserte interne ;
- Pour la qualité de vie ;
  - La plantation d'une haie arbustive le long de la limite Nord de la zone, créant un espace « tampon » avec l'activité existante au Nord ;
  - L'aménagement d'un espace commun (incluant la partie Ouest de cette haie arbustive) sur la partie Nord-Ouest de la zone, la plus proche de l'activité et située à l'écart des voies de circulation périphériques et de la voie de desserte, favorisant ainsi la sécurité.
- Pour permettre l'exploitation agricole des terrains situés à l'Est de la zone, l'obligation de maintenir un passage pour les engins agricoles d'une largeur minimale de 5 mètres.



**LEGENDE**

-  Périimètre du schéma d'aménagement
-  Véhicules
-  Modes doux (piétons, cyclistes)
-  Location des logements individuels groupés (environ 6 logements)
-  Location des logements individuels non groupés (environ 4 logements)
-  Espace commun
-  Haie à planter
-  Passage des engins agricoles (largeur minimale de 5 mètres)










## ② Zone 2AU

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent :




- Pour s'appuyer sur la structure bocagère existante caractéristique des abords du village, qui contribue à la sous-trame bocagère/boisée de la trame verte et bleue et favorise l'insertion paysagère des futures constructions :
  - Le maintien de l'ensemble des haies (protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme), sans les fragmenter, et de l'arbre au Nord (protégé en espace boisé classé) ;
- Pour économiser l'espace et assurer la diversification des formes d'habitat, tout en s'appuyant sur le tissu bâti environnant pour définir des densités adaptées :
  - Des logements collectifs (environ 25) en partie Nord de la zone :
    - créant des « fronts bâtis » structurants, suivant un principe d'implantation des constructions, au Nord le long de la RD 27 en entrée de village et à l'Est le long du terrain sur lequel la commune projette des équipements faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 1 ;
    - ne générant pas de promiscuités gênantes, cette partie Nord étant bordée à l'Est par l'emplacement réservé n° 1 et au Nord par l'emplacement réservé n° 3 pour l'extension du cimetière ;
  - Des logements individuels groupés (environ 20) :
    - sur la partie Ouest de la zone, offrant aux perceptions depuis l'Ouest un ensemble bâti homogène ;
    - de part et d'autre de l'espace commun, structurant celui-ci et créant une transition de densité entre l'habitat collectif et l'habitat individuel ;
  - Des logements individuels non groupés (environ 5) au Sud-Est de la zone à proximité des maisons existantes les plus proches ;
- Pour la sécurité des déplacements motorisés, aucun accès à la zone depuis la RD 27 ;
- Pour renforcer le maillage des liaisons douces, l'aménagement de cheminements sécurisés :
  - Le long des voies de desserte interne ;
  - Entre les deux voies de desserte et via l'espace commun, reliant les parties Nord et Sud de la zone (en passant entre deux arbres de la haie est-ouest à préserver pour ne pas la fragmenter) et assurant une connexion avec les futures liaisons faisant l'objet des emplacements réservés n° 5 et 6 ;
  - A l'extrémité Nord, rejoignant le trottoir existant le long de la RD 27 ;
- Pour la qualité de vie, l'aménagement d'un espace commun en partie centrale de la zone :
  - incluant la haie est-ouest à préserver, participant à sa valorisation en créant une « coulée verte », permettant son entretien et renforçant la perméabilité est-ouest ;
  - à l'écart des voies de circulation périphériques et des voies de desserte, favorisant ainsi la sécurité, et bénéficiant d'une ouverture paysagère sur les espaces naturels à l'Ouest ;
- Pour permettre de phaser l'urbanisation, et ainsi favoriser une croissance régulière de la population et une fréquentation stable des équipements, notamment scolaires, la possibilité d'aménager la zone en deux tranches nord et sud séparées par la haie est-ouest ;
- Pour anticiper les accès d'une éventuelle extension à long terme vers l'Ouest, au-delà de l'horizon du PLU, la possibilité de prolonger les voies de desserte (traitement en espaces verts).



**LEGENDE**

-  Périmètre du schéma d'aménagement
-  Véhicules et modes doux (piétons, cyclistes)
-  Modes doux (piétons, cyclistes)
-  Localisation des logements collectifs (environ 25 logements)
-  Localisation des logements individuels groupés (environ 20 logements)
-  Localisation des logements individuels non groupés (environ 5 logements)
-  Espace commun
-  Principe d'implantation des constructions
-  Possibilité d'accès pour extension à long terme éventuelle (traitement en espace vert)

**RAPPELS**

-  Espaces boisés classés
-  Boisements à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du PLU
-  Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques