

Département de l'AIN

Commune de  
**SAINTE-OLIVE**



**3**

**ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION**



BIO  
INSIGHT



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 08  
E-mail : urbanisme@realites-be7

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification de droit commun n°1 du PLU

PLU approuvé le 25 juin 2015



SARL Bouthel, Ramel et Bernard  
Architectes diplômés par le gouvernement

### REVISIONS ET MODIFICATIONS

**1** - Modification simplifiée N°1 du PLU portant sur la suppression des emplacements réservés au bénéfice de la commune et la modification du texte de l'OAP pour les zones 1AUa et 1AUb. Arrêté de lancement : 11 mars 2017 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 22 septembre 2017 ; Exécutoire le 23 décembre 2017

**2** - Modification simplifiée N°2 du PLU portant sur la suppression de la phrase "L'Ouest de la zone ne pourra pas accueillir de construction sur une largeur de 10 m minimum mesurée à partir de la limite entre la parcelle A76 et la parcelle A599." de l'OAP (zone 1AUa). Arrêté de lancement : 31 mars 2018 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 04 octobre 2018 ; Exécutoire le 16 mars 2019

**3** - Modification simplifiée N°3 du PLU portant sur la correction d'erreurs de transcription du texte approuvé de la modification simplifiée numéro 1 dans la modification simplifiée numéro 2.  
Arrêté de lancement : 08 juin 2019 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 31 août 2020

**4** - Modification de droit commun n°1 du PLU portant sur le changement de vocation des futures constructions à prévoir en zone 1AUa, impliquant le remplacement de la mention à la zone multi-usage par du logement groupé et individuel. Arrêté de lancement : 04 mars 2024



**Descriptif du secteur :**

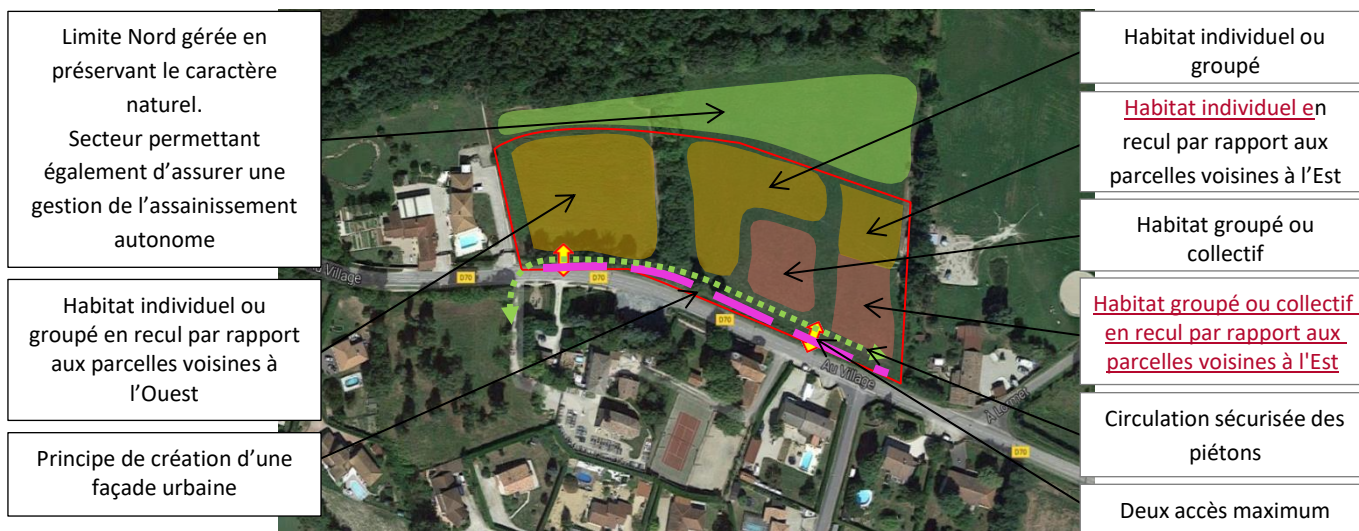
- Ce secteur se situe au Nord de la D 70, face au cœur historique de Sainte-Olive.
- Le site bénéficie du zonage 1AUa « zone d'urbanisation future ».
- La superficie de ce secteur est de 1,3 ha, dont 1 ha dédié à l'habitat et 0,3 ha à des équipements communaux sous forme d'une zone publique multi usage (stationnement, espace public, équipement public et/ou toute autre réalisation) sur la partie Est de la zone.



**Objectifs :**

- Favoriser une opération permettant de marquer et de traduire au plan urbain et fonctionnel l'entrée de bourg en partie Est.
- Ré-équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la D 70.
- Favoriser une urbanisation cohérente avec les caractéristiques du bourg et respectueuse de la zone Natura 2000.
- Favoriser une offre d'habitat plus dense et mixte d'un point de vue des possibilités d'accès au logement en cohérence avec les objectifs du SCoT.
- Prévoir des liens modes doux cohérents avec l'église située juste au Sud.





### **Principes de composition :**

**Urbanisation :** L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation par opérations d'aménagement d'ensemble, portant au minimum sur une parcelle concernée par l'OAP (parcellaire existant au moment de l'approbation du PLU). La densité minimum sera de 15 logements à l'hectare en habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif.

20% minimum des logements seront prévus en habitat groupé et/ou collectif.

**Mixité sociale :** elle se traduira par la réalisation d'au minimum 4 logements aidés sur l'ensemble de l'opération.

**Composition urbaine :** L'Est de la zone ne pourra pas accueillir de construction sur une largeur de 10-3 m minimum mesurée à partir de la limite entre la parcelle A75 et les parcelles A73, A358 et A353.

Une zone tampon sera réalisée entre l'opération projetée et la limite de rive de la D70. Elle aura une largeur minimum de 5 mètres et pourra accueillir des circulations piétonnes, des espaces publics, des espaces verts privés.

L'implantation des constructions permettra de recréer autant que possible une façade urbaine cohérente avec le bourg. Afin de respecter une cohérence architecturale et de favoriser une composition urbaine harmonieuse, la hauteur maximale bâtie autorisée ne pourra pas dépasser R+1.

**Desserte :** Deux seuls accès véhicules devront être créés pour l'ensemble de la zone. La voie de desserte principale devra desservir l'ensemble de la zone, sans impasse.

**Modes doux :** Des liaisons modes doux seront organisées au sein de la zone de manière à permettre un cheminement sur l'ensemble de la zone. Ce cheminement devra pouvoir être connecté au cheminement en direction de l'Eglise de l'autre côté de la D70.

**Réseaux :** La solution de l'assainissement autonome s'impose en l'absence de réseau collectif. Cependant, les solutions d'assainissement autonome collectives doivent être privilégiées (type micro-station ou équivalent). L'opération devra prévoir les espaces libres nécessaires au bon fonctionnement de ce type d'assainissement. Les espaces libres en limite Nord de l'opération participeront utilement à la gestion de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales. à la fois pour l'opération d'habitat et pour la zone publique multi-usage.

**Espaces verts :** la limite Nord de la zone est classée en zone naturelle. Ces espaces pourront utilement être intégrés au fonctionnement des opérations de constructions en accueillant des espaces verts communs (jeux d'enfants, espaces paysagers) tout en permettant une bonne gestion des eaux pluviales. Le réseau de fossés périphériques sera conservé de manière, là encore, à assurer la gestion des eaux pluviales. La haie centrale devra être conservée dans le principe même si une liaison entre les deux côtés est possible. Quant à celle située en limite Est, repérée dans le règlement du PLU comme étant à préserver, maintenir ou

remplacer, elle est principalement située sur les parcelles A353, A358 et A73, hors de l'opération d'ensemble. Les éléments végétaux trouvant toutefois racine à l'intérieur de l'opération d'ensemble pourront être remplacés par des éléments améliorant les caractéristiques végétales et paysagères des lieux. Il devra également être prévu dans la partie Est un quota d'au moins un arbre d'ombrage par logement.

**Descriptif du secteur :**

- Ce secteur se situe au Nord de la D 70, en sortie Ouest du bourg de Sainte-Olive.
- Le site bénéficie du zonage 1UAb « zone d'urbanisation future ».
- La superficie de ce secteur est de 0,8 ha.

**Objectifs :**

- Favoriser une opération permettant de marquer et de traduire au plan urbain et fonctionnel l'entrée de bourg en partie Ouest et Nord.
- Ré-équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la D 70 et créer une véritable entrée de ville.
- Réaliser une zone multi-usage (espace de stationnement partagé et/ou public, gestion de l'assainissement autonome et des eaux pluviales...).
- Sécuriser le ramassage scolaire dans les deux sens sur la route de Relevant.
- Favoriser une urbanisation respectueuse de la zone Natura 2000.
- Favoriser une offre d'habitat plus dense mais raisonnée, permettant une transition avec le tissu urbain environnant.



## **Principes de composition :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

**Densité** : La densité minimum sera de 15 logements à l'hectare de type habitat individuel et/ou groupé.

**Composition urbaine** : Les formes architecturales rappelleront l'habitat individuel dans leur volumétrie et dans leur aspect. Les formes urbaines demandées sont l'habitat individuel et/ou groupé et/ou jumelé. Il n'y a pas de collectif sur ce secteur.

**Accès** : Deux seuls accès véhicules pourront être créés, un sur la D70 et un second sur la D82 en amont du carrefour et du point de ramassage scolaire.

**Réseaux** : La solution de l'assainissement autonome s'impose en l'absence de réseau collectif. Cependant, les solutions d'assainissement autonome collectives doivent être privilégiées (type micro-station ou équivalent). L'opération devra prévoir les espaces libres nécessaires au bon fonctionnement de ce type d'assainissement. Les espaces libres en périphérie de l'opération seront préservés et participeront à la gestion de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.

**Espaces verts** : L'implantation des constructions laissera une bande naturelle périphérique sur l'ensemble de la zone de manière à préserver les écoulements périphériques présents sur le site. Les alignements d'arbres au Nord et au Sud de la zone seront autant que possible préservés. Toute destruction d'arbre, volontaire ou non, dans les haies au Nord ou au Sud doivent être compensée par une replantation pour une surface identique d'essences locales dans un périmètre proche