

Plan Local d'Urbanisme



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire, Yves DUMOULIN

Sommaire

1. Les principes généraux.....	3
1.1. L'eau dans les aménagements	3
1.2. Un tissu bocager remarquable.....	4
1.3. Les circulations sur la commune.....	5
1.4. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter	6
1.5. Une gestion intégrée.....	7
2. Site de projet et Prescriptions.....	8
2.1. Zone 1AUa du Château Bouchet.....	8
3. La zone 2AU sud-est.....	12
4. Secteur d'aménagement n°1 - "ancienne école".....	14
5. Secteur d'aménagement n°2 - "ancienne ferme".....	19
6. Secteur d'aménagement n°3 - "ancien poulailler".....	24
7. Secteur d'aménagement n°4 - "secteur mairie".....	28

1. LES PRINCIPES GENERAUX

1.1. L'eau dans les aménagements

La commune de Fareins est traversée par quelques cours d'eau allant de l'Est à l'Ouest et se déversant dans la Saône. Le bourg de Fareins se situe au centre du territoire communal entre Val de Saône et plateau agricole. Aussi les ruissellements ont un impact fort sur les zones urbanisées de la commune.

Le Val de Saône est recouvert par une carte d'aléa précisant les secteurs inondables et les règles en matière de constructions.

Les différents ruisseaux sont des éléments du paysage important dans le fonctionnement écologique et le déplacement des espèces.

La commune a déjà pris des mesures pour limiter l'impact du ruissellement sur ses secteurs urbanisés.

Aussi, L'objectif sur les sites de projet sera de limiter l'imperméabilisation des sols en créant des noues et des bassins de rétention paysager. Ces bassins permettront ainsi de mettre en place un réseau de collecte des eaux pluviales spécifiques totalement indépendant du réseau d'assainissement.

La présence de l'eau sur la commune est révélée par une végétation abondante et variée qui participe à la construction du paysage communal.



Bassin de rétention paysager en entrée de lotissement et noues aménagées au cœur d'un espace public dans un lotissement.

1.2. Un tissu bocager remarquable

Différents alignements d'arbres ou petits boisements sont présents sur les sites de projet. Il conviendra de s'appuyer sur les haies existantes et sur les différents bosquets pour orienter le développement et l'aménagement des sites. Composé d'essences variées, les haies et les boisements assurent à la commune un cadre de vie de qualité.

Les haies encore existantes et replantées animent le paysage communal et permettent de lutter contre l'érosion des sols et les vents dominants.

Un des enjeux majeur pour le projet urbain de Fareins est de favoriser l'intégration paysagère des différents sites. Situés en limite du développement urbain et en plein cœur d'un parc boisé, les sites doivent s'intégrer au paysage. La reconstitution de haies d'essences locales marquera la création des nouvelles extensions.

La structuration des sites à l'intérieur d'un écrin végétal confortera le paysage de la commune et affirmera son patrimoine rural et agricole.

Les clôtures devront recevoir un traitement uniforme.

Les différentes voies traversant les sites devront recevoir un traitement paysager de qualité.

1.3. Les circulations sur la commune

L'eau, le maillage bocager et les alignements structurent le paysage ; le réseau viaire structure le développement urbain et organise les déplacements sur la commune.

Les sites de projet sont reliés aux voies communales.

Dans le cadre des projets communaux, le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper l'évolution de Fareins. Les voies en impasse seront donc à écarter. La création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé.

Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières.

La desserte interne des sites se fera par un maillage de voirie secondaire. Les voiries secondaires se rattacheront aux axes existants longeant les sites de projet et recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant des sites. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux. Il est aussi souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminement doux. Ce dernier viendra s'appuyer sur les voiries mais devra aussi pouvoir s'en écarter dans la mesure où des cônes de vue ont pu être identifiées ou dans le cas où des connexions directes avec l'existant peuvent être créées. Ces espaces de cheminements doux devront être vécus comme des espaces de rencontre et des espaces publics à part entière. Leur traitement est donc primordial. Le choix d'un mobilier urbain de qualité rendra ces espaces attractifs pour les futurs habitants.

La constitution du réseau viaire doit aussi prendre en compte l'existence des autres réseaux. Les développements amèneront la nécessité de créer et d'étendre les différents réseaux (eau potable, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunication). Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

Les espaces entre la voirie et les parcelles devront attirer l'attention des aménageurs. Le traitement des limites de propriétés doit être uniformisé pour affirmer la séparation entre espace public et espace privé.

1.4. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter

L'organisation du bâti dans les futurs développements doit prendre en compte différents enjeux : architecturaux en respectant l'ordonnancement des maisons villageoises, urbanistiques en respectant les implantations à l'alignement sur rue et en retrait, environnementaux en permettant la construction de bâtiment consommant peu d'énergie.

L'alignement sur rue des constructions est un enjeu important pour tout développement urbain à venir se trouvant à proximité du centre village. Il permet de rationaliser l'utilisation des parcelles, de limiter leur imperméabilisation et de créer un effet rue affirmant les espaces urbains. Au regard du tissu urbain encadrant les secteurs de projets, des dispositions différentes pourront être mis en place dans des tissus plus résidentiels.

Les développements projetés pourront recevoir de petits collectifs qui reprendront la typologie des maisons villageoises qui forment de petits îlots denses. Il sera aussi nécessaire de créer des logements intermédiaires qui prendront la forme d'habitat en bande et d'habitat groupé en R+1. Ces différentes constructions répondront à l'enjeu de densification du bâti et permettront de tendre vers une densité de 25 log/ha. Sur certains secteurs plus pavillonnaires, les constructions de logements individuels seront également autorisées. Sur ces mêmes secteurs la densité pourra être inférieure à 25 log/ha dans la mesure où les réseaux et notamment routiers ne seraient pas en capacités suffisantes pour recevoir une densité importante.



Logements collectifs, et logements intermédiaires dans le département du Rhône. Les principes d'alignements des constructions (garage, murs de clôtures, ou encore constructions principales) créent un effet rue. La forme architecturale particulière des logements intermédiaires va dans le sens d'une conception bio-climatique des constructions.

1.5. Une gestion intégrée

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Fareins ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation des territoires. Le projet urbain de Fareins prévoit le développement urbain à long terme en créant des espaces susceptibles d'accueillir des voiries. La création d'impasse a été évitée. La création de connexions avec l'existant a été un des objectifs premiers.

La réduction des nuisances a été aussi un enjeu majeur. Sur un des sites de projet se trouvant à proximité d'une route départementale à grande circulation, des espaces tampons, de transition ont été prescrits afin de limiter l'impact et les nuisances liés à la route départementale. Le principe d'alignement sur rue pour certains types de constructions a pour objectif de créer un effet rue répondant à l'enjeu de diminution des nuisances. En jouant sur les perceptions des automobilistes, en coupant les lignes de vues, en mettant en place des obstacles physiques, en créant des fronts urbains, on recherche à contraindre les automobilistes et ainsi à diminuer leur vitesse et par la même réduire l'accidentologie.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat bioclimatique et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

Quatre indicateurs sont à retenir pour avoir une gestion intégrée des projets :

- *Mode de gestion des eaux pluviales ;*
- *Qualité paysagère ;*
- *Maillage du réseau viaire et des autres réseaux ;*
- *Forme urbaine et architecturale.*

2. SITE DE PROJET ET PRESCRIPTIONS

2.1. Zone 1AUa du Château Bouchet

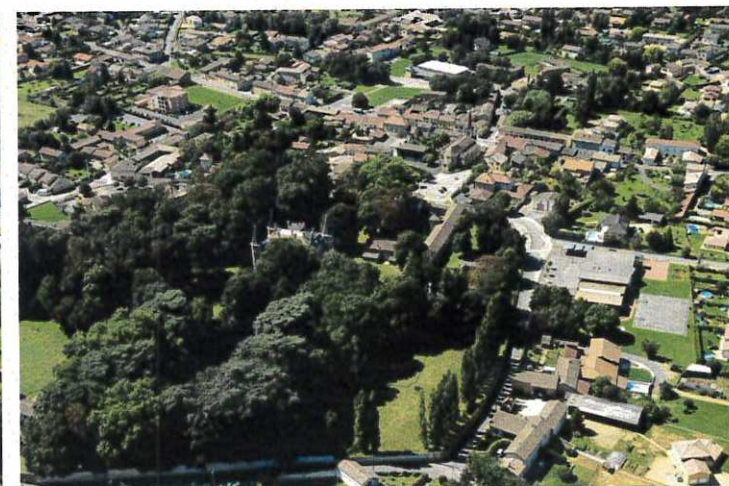
2.1.1. Etat des lieux

La zone 1AUa du château Bouchet correspond au parc du Château situé en plein cœur du bourg de Fareins. Ce secteur est primordial dans le projet de Fareins. Sur une surface d'environ 1,5 hectare, il est attendu la construction d'une cinquantaine de logements. Ce nombre de logements doit être considéré comme un minimum. Le site selon les projets attendus pourrait en effet accueillir plus de logements.

Encadré par le réseau viaire de la commune, le site est très bien desservi.

La qualité paysagère du site est remarquable et devra être préservé pour partie.

Le site est occupé sur sa partie Nord par le Château et ses dépendances. Au sud on trouve un petit collectif.



2.1.2. Prescriptions

Mode de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la zone et se traduira par la mise en place de bassin de rétention paysager. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle. **L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra ainsi être compensée. Le site n'est aujourd'hui pas imperméabilisé aussi la mise en place de mesure compensatoire doit être prise en compte. En tant que projet structurant du centre village, ce site a vocation à jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales sur la commune. Une étude plus approfondie déterminera les possibilités offertes par ce site.**

Qualité paysagère

Parc de Château, ce site a une qualité paysagère remarquable dans le paysage du bourg de Fareins. Toute la moitié nord du site sera préservé en l'état. Quelques aménagements ponctuels et extensions limités sur les bâtiments existants seront autorisés. La partie Sud du site a vocation à être urbanisée. Aussi l'EBC est supprimé sur secteur pour permettre de construire sur ce secteur. Sur le secteur qui sera ouvert à l'urbanisation, les espaces communs seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité du site et le valoriseront.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

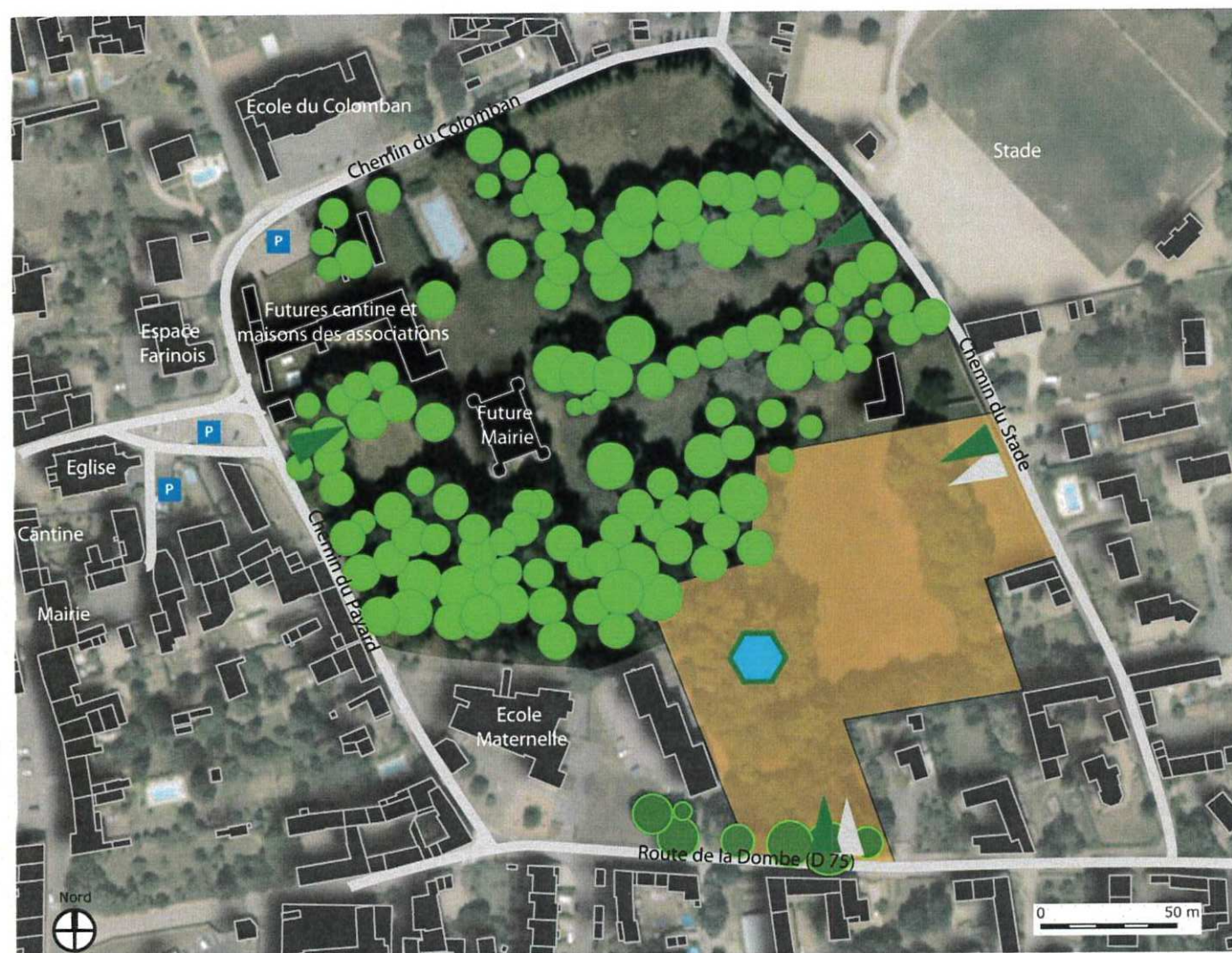
Le site pourra être desservi par la Route de la Dombes et le Chemin du Stade. La desserte de la zone devra être assurée par des voies connectées aux réseaux existants. Le réseau interne au site et l'ensemble du site du parc du château devront accueillir des espaces de circulations douces. La mise en place d'un stationnement sur voirie sur la partie Sud devra permettre de répondre aux besoins en stationnement des futurs habitants. Des stationnements semi enterrés pourraient être préconisés au regard de la forme urbaine retenue.

En matière de réseau humide et sec, la zone est encadrée par les différents réseaux.

Forme urbaine et architecturale

La zone à proximité du centre bourg est encadrée par un tissu se composant de corps de maisons villageoises à l'Ouest, de corps de fermes ancien aujourd'hui réhabilité au Sud et par un tissu pavillonnaire peu dense à l'Est (12 logements par hectare). Les corps de fermes présentent une densité du bâti plus importante en terme de surface de plancher. Au regard du tissu qui encadre le site et des densités attendues, la densité envisagé sur cette zone dépasse celle du SCoT de 25 logements à l'hectare. C'est à dire qu'environ une cinquantaine de logements pourraient être construits sur ce site. Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, il est attendu que minimum 20% des logements nouveaux créés sur ce site soit des logements locatifs. La forme urbaine privilégiée sera celle des petits collectifs et des logements groupés. D'autres formes urbaines sont envisageables dans la mesure où la densité de 25 logements par hectare est respectée à l'échelle de l'opération.

2.1.3. Orientations



Le site de la zone 1AU
du Château Bouchet

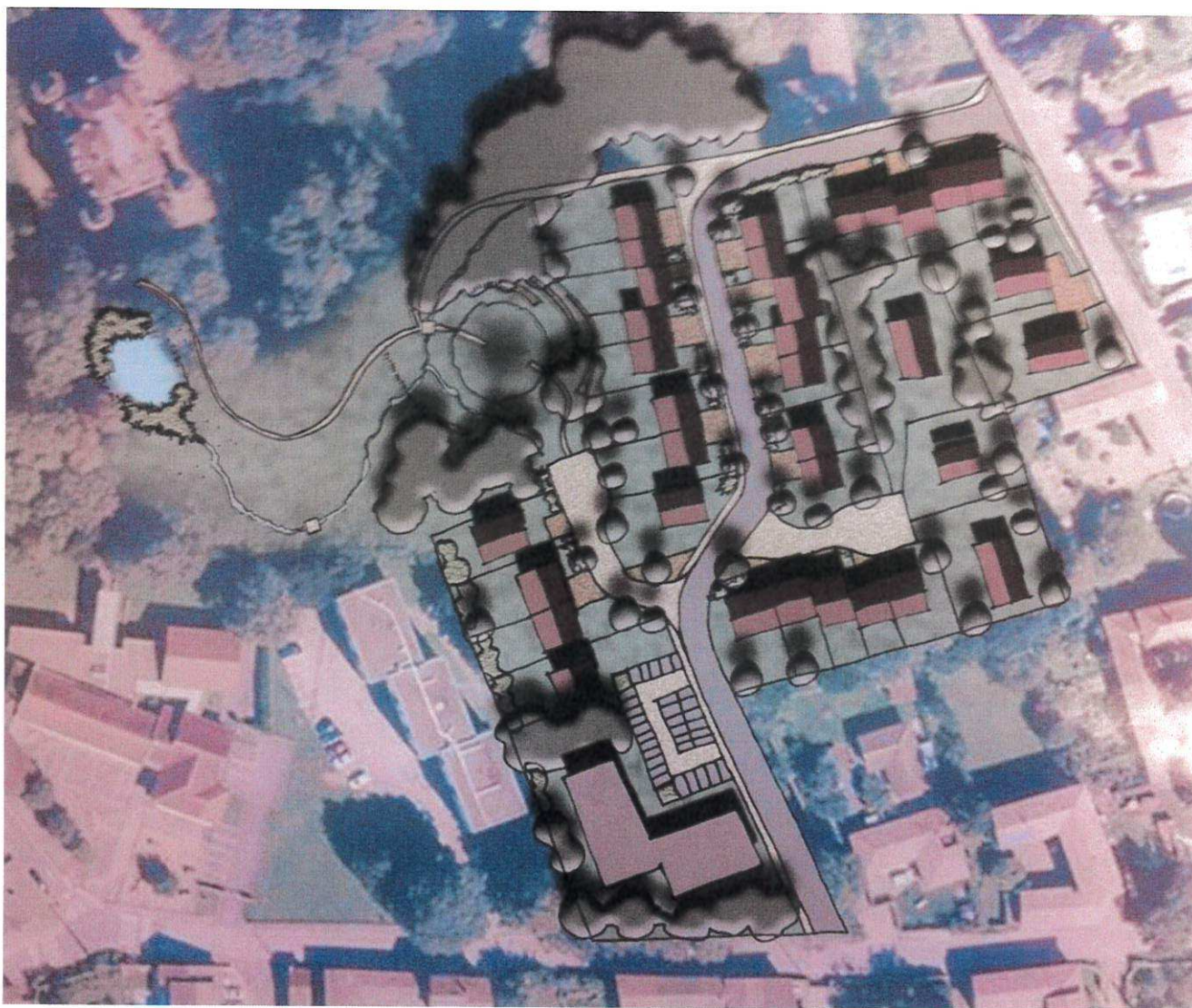
-  Bassin de rétention paysager
(non positionné)
-  Arbres à préserver
-  Entrée de site à marquer
-  Création d'une voirie de taille et de capacité
suffisante
-  Création d'espaces de cheminement
doux dédiés traversant le site de
projet et ouverture du parc sur l'extérieur
-  Mixité des formes urbaines privilégiant
une densité importante et la création
de logements aidés

2.1.4. Intentions (à titre illustratif, non réglementaire)

Le schéma ci-contre à un caractère purement illustratif et n'a aucune portée réglementaire.

L'export ci-après est un premier schéma d'intention proposé par le porteur de projet qui présente différentes typologies de logements allant de la maison individuelle en milieu de parcelle ou mitoyenne aux logements collectifs sous la forme d'un collectif.

Cette illustration présente également le souhait de préserver de larges espaces boisés et une voie traversante reliant la route de la Dombes au Chemin du stade.

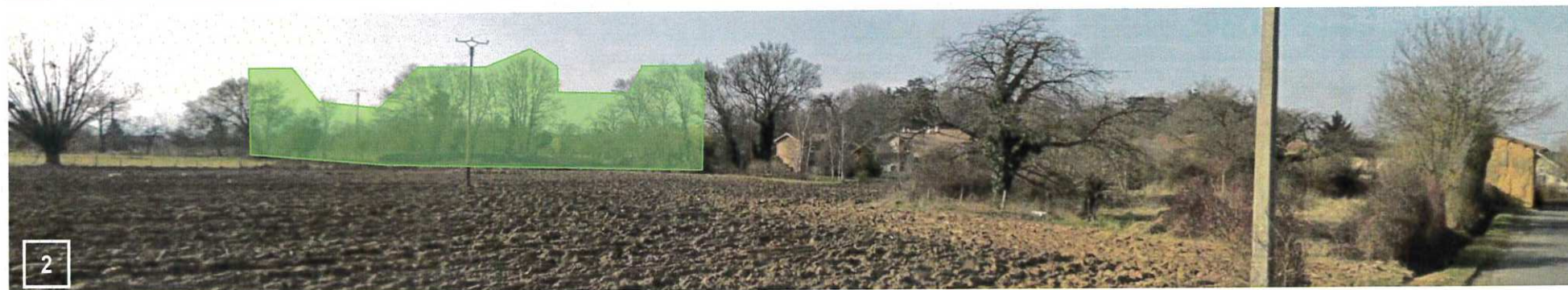


3. LA ZONE 2AU SUD-EST

3.1.1. Etat des lieux

La deuxième zone 2AU du PLU se trouve à l'arrière d'un tissu bâti construit en premier rideau le long de la route de la Dombes. Le tissu bâti se compose de constructions anciennes en pisée ayant subi des évolutions et également de constructions plus récentes (1). On trouve ainsi d'anciens corps de ferme ayant eu une vocation agricole. La zone 2AU s'étend sur 2.24 hectare. La zone est pour partie cultivée et se compose pour partie d'espaces ayant une vocation plus naturelle car boisées (2). Cette zone pourra être desservie par un chemin rural existant bordé d'une haie composée d'essence locale. En direction du Sud, ce chemin débouche aujourd'hui sur des champs.

Ce site très proche du bourg est stratégique pour la commune. Ce secteur Sud-Est est proche du centre bourg et des équipements comme l'école maternelle ou encore le parc du Château Bouchet.



La zone 2AU Sud-Est est une zone à urbanisation future. Elle n'était pas présente dans le précédent document. Cette zone vient conforter le développement à venir sur le secteur Sud-Est du Bourg. Ce secteur est encadré par des zones UB et A à l'Est, la zone UA au Nord et la zone UB à l'Ouest. Il représente une surface de 2.24 hectares.

Le tissu bocager existant dans le site et en frange de site devra être préservé.

Les aménagements sur ce site seront connectés et cohérents avec le tissu existant. Une liaison à minima douce devra être prévue avec la Montée du Moulin.

Une procédure adaptée de modification/révision du document d'urbanisme permettra d'urbaniser ce secteur.

4. SECTEUR D'AMENAGEMENT N°1 – « ANCIENNE ECOLE »



Ce secteur d'aménagement concerne les parcelles AK 14, 15, 16, 17 et 303. D'une surface de 3000m², ce tènement se situe au cœur du village, à proximité directe de l'église, du château Bouchet et de la place de la Bascule. Les OAP sur le secteur permettront la bonne insertion des projets avec les monuments historiques, les habitats individuels, les espaces publics et le caractère paysager du site.

4.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion urbaine et architecture

Le site s'inscrit dans un tissu urbain historique de la commune de Fareins. Des bâtiments remarquables se situent dans l'environnement proche tels que le château Bouchet et l'église. Afin de respecter l'architecture patrimoniale de la commune, les futures constructions devront être conçues avec une architecture sobre en terme de forme et de colorimétrie. Elles pourront être conçues en R+2 ou R+1+attique (afin de varier les hauteurs, le retrait de l'attique se faisant côté voie publique). Dans un souci d'harmonie d'ensemble, les constructions devront être conçues selon les caractéristiques architecturales du bâti environnant suivantes :

- Toitures : pentes de 30 à 45%
- Débords de toiture : minimum 0,40m horizontalement depuis le nu extérieur de la façade
- Couvertures : tuiles creuses ou romanes de teinte marron clair ou marron rouge neutre, dont certaines couvertures sont de type vieilli
- Menuiseries : teinte neutre, blanche cassée/crème ou grise (de type RAL7016)

Les façades conçues avec des matériaux normalement conçus pour être recouverts devront être recouverts d'un enduit.

Les éléments de production d'énergie devront être intégrés à l'enveloppe des constructions. Les éléments de type pompe à chaleur et bloc climatisation devront être dissimulés dans un coffrage de teinte similaire à la façade.

Un cheminement piéton traversant le site permettra une aération du site.

Afin de maintenir la composition urbaine existante, les bâtiments s'implanteront en retrait par rapport à la place de la Bascule. Ce recul permettra de préserver un espace arboré entre le bâti et le domaine public, qui jouera un rôle de transition entre les architectures historiques et contemporaines.

Sur le chemin du Payard, le cheminement doux sera préservé. Les constructions pourront s'implanter avec un léger recul afin de préserver la haie végétale.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter en retrait afin de minimiser le vis-à-vis sur les habitations voisines et laisser place à des espaces libres plantés.

Paysage

Le tènement se localisant au cœur du village, la qualité paysagère du site joue un rôle majeur dans l'insertion des futurs projets avec le tissu urbain historique.

Au Sud de la parcelle, les deux grands tilleuls existants sont en mauvaise santé et deviennent un danger par la chute de branches. Ces deux espèces sont donc amenées à être supprimées. Afin de maintenir ce voile végétal donnant sur la place de la Bascule, des arbres similaires viendront remplacer ces deux arbres.

Le long du chemin doux sur le chemin du Payard, la haie végétale devra être préservée.

En limite parcellaire Nord et Ouest, des barrières végétales constituées d'arbres de hautes tiges devront être créées afin de masquer les futures constructions de logements collectifs et ainsi limiter le vis-à-vis sur les logements individuels voisins. Les arbres existants devront être conservés si possible.

Sur le reste de la parcelle, les espaces non bâtis devront également recevoir un traitement paysager pour créer un cadre de vie qualitatif pour les futurs habitants.

La végétalisation importante du site améliorera le cadre de vie des habitants et participera à lutter contre les ilots de chaleur.

Les espaces libres (hors stationnement et voirie) devront être au moins égale à 10% de la surface du tènement dont au moins 60% d'espaces verts de pleine terre.

Au Sud du tènement, les murs de clôture devront être préservés, constituant le patrimoine paysager de la commune. De même, le mur de clôture situé à l'Est du site entre le chemin du Payard et le cheminement doux sera à conserver.

4.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce tènement a vocation à recevoir des constructions de logements collectifs en priorité afin de développer l'offre de logements au cœur du village. Il y sera possible de construire environ 25 logements.

Les futurs projets pourront permettre la mise en place de logements sociaux.

Le tènement n'a pas vocation à accueillir d'activités commerciales.

4.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Afin de lutter contre le ruissellement des eaux de surface, le site devra garantir une meilleure porosité des sols. Les projets incluront un traitement paysager important par la végétalisation des espaces libres et favoriseront la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales à des fins non sanitaires. Les autres espaces non bâtis devront être perméables pour garantir l'infiltration des eaux pluviales.

Les aménagements devront permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés pourront être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié.

La présence d'arbres sur le site participera à lutter contre les îlots de chaleur.

4.4. Les besoins en matière de stationnement

Pour garantir l'accueil des futurs habitants, à minima, deux places de stationnement par logement seront prévues et une place par tranche entamée de 4 logements pour le stationnement visiteur.

Le stationnement en surface devra être perméable.

Le stationnement visiteur pourra se faire sur le stationnement public environnant, en accord avec la mairie.

4.5. La desserte par les transports en commun

Le secteur d'aménagement est desservi par la ligne de bus A13 (Belleville – Saint-Germain-au-Mont-d'Or) du réseau de transport mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'arrêt de bus se situe sur la place Merlino à 200m (2min à pied).

Cette ligne permet de prendre le TER à Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour aller sur Lyon.

Les futurs aménagements modes doux devront s'intégrer au réseau existant afin de faciliter l'accès en direction de la place Merlino.

4.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès

Un unique accès voiture desservira le terrain. Il pourra se faire soit au Nord-Est de la parcelle, soit au Sud-Ouest de la parcelle.

Le portail, s'il y a, devra être installé de façon à créer un cône de vue pour permettre aux véhicules de sortir du tènement en toute sécurité sur la voie publique.

Deux accès piétons pourront être créés afin de faciliter les déplacements piétons au domaine public : une entrée sur le chemin du Payard et une entrée sur la place de la Bascule.

Les réseaux

Assainissement

Depuis 2015, Fareins possède un zonage d'assainissement. Les futures opérations devront le respecter.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux usées gravitaire. Les eaux pluviales ne seront pas acceptées au réseau d'eaux usées.

Numérique

Les futurs logements devront avoir un accès aux communications numériques performantes.

5. SECTEUR D'AMENAGEMENT N°2 – « ANCIENNE FERME »



Ce secteur d'aménagement concerne les parcelles AK 145 et 146. D'une surface de 1700m², ce tènement se situe en entrée Est de la commune à l'angle de la route de la Dombes et du chemin des Granges. Les OAP sur le secteur permettront la bonne insertion des projets avec le tissu d'habitat historique et moderne environnant, les espaces publics et le caractère paysager du site.

5.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion urbaine et architecture

L'OAP s'insère dans une section urbaine de faible hauteur. Le bâti environnant se compose en R+1 ou R+2. Pour préserver une cohérence urbaine, les futures constructions devront s'inscrire selon ces hauteurs et pourront varier les hauteurs sur le projet (R+1 et/ou R+2), et leur architecture devra s'intégrer au mieux avec les constructions environnantes.

Pour préserver la dynamique urbaine d'implantation du bâti sur la route de la Dombes, les futures constructions devront s'implanter de manière cohérente avec les constructions existantes environnantes. Dans la rue, la majorité des constructions se situant à l'alignement de la voie publique, les nouveaux projets devront appliquer cette même implantation ou avec un faible retrait (1 à 4 mètres) sous réserve de participer à l'affirmation d'un front urbain en requalifiant l'espace public.

Pour permettre une aération de la rue, des retraits ponctuels et des espaces sur rue non bâtis seront admis.

Par rapport au chemin des Granges, les futures constructions devront s'implanter de manière cohérente avec les constructions existantes environnantes. Au croisement de la route de la Dombes et du chemin des Granges, les constructions se situant à l'alignement de la voie publique, les nouveaux projets devront appliquer cette même implantation ou avec un retrait sous réserve de participer à l'affirmation d'un front urbain en requalifiant l'espace public.

Afin de préserver les habitations existantes situés à l'Ouest du site, les constructions pourront s'implanter avec un retrait important par rapport à la limite séparative Ouest où pourra être mis en place du stationnement.

Les éléments de production d'énergie devront être intégrés à l'enveloppe des constructions. Les éléments de type pompe à chaleur et bloc climatisation devront être dissimulés dans un coffrage de teinte similaire à la façade.

Paysage

Des espaces libres plantés devront être incluse dans les projets à venir afin de créer un cœur d'îlot vert et offrir un espace extérieur aux futurs habitants.

Les espaces libres (hors stationnement et voirie) devront être au moins égale à 10% de la surface du tènement dont au moins 60% d'espaces verts de pleine terre.

Le stationnement en surface devra avoir un traitement paysager afin de s'insérer au mieux aux projets.

5.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce tènement est destiné à recevoir des constructions de logements collectifs afin de développer l'offre sur la commune. Il y sera possible de construire entre 12 et 15 logements, dont 75% minimum des logements créés seront des logements sociaux.

Le tènement n'a pas vocation à accueillir d'activités commerciales.

5.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Situé en limite de tissu urbain, les futurs projets devront assurer le bon fonctionnement de la zone tampon située au Sud du site afin de garantir la transition écologique entre le bourg et les espaces agricoles dans l'objectif de protéger les populations de l'activité agricole et préserver les atouts paysagers du bourg visibles depuis les points de vue environnants.

La part importante du site en espaces libres plantés permettra une bonne gestion des eaux pluviales afin de lutter contre le ruissellement et les projets favoriseront la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales à des fins non sanitaires.

Les aménagements devront permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés pourront être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié.

5.4. Les besoins en matière de stationnement

A minima, une place de stationnement sera attribuée par logement et une place par tranche entamée de 4 logements pour le stationnement visiteur.

Le stationnement en surface devra être perméable.

Une part du stationnement pourra se faire sur le futur parking public situé au Sud du tènement, en accord avec la mairie.

5.5. La desserte par les transports en commun

Le secteur d'aménagement est desservi par la ligne de bus A13 (Belleville – Saint-Germain-au-Mont-d'Or) du réseau de transport mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'arrêt de bus se situe sur la place Merlino à 450m (5min à pied).

Cette ligne permet de prendre le TER à Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour se rendre sur Lyon.

La ligne de bus E (Parc d'activités de Montfray – Gare TER de Villefranche-sur-Saône), réseau Saônibus mis en place par la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée, passe également proche du secteur d'aménagement. Il s'agit d'un transport à la demande dont l'arrêt de bus « Fareins – Le Moine » se situe à 550m du tènement (7 min à pied).

Cette ligne permet de prendre le TER à Villefranche-sur-Saône pour se rendre sur Lyon

Les futurs aménagements modes doux devront s'intégrer au réseau existant afin de faciliter l'accès aux dessertes de transport en commun.

5.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès

L'accès voitures se fera au Nord-Ouest de la parcelle sur la route de la Dombes.

Un accès piéton pourra être créé sur la route de la Dombes et un second accès piéton sur le chemin des Granges.

Le portail, s'il y a, devra être installé de façon à créer un cône de vue pour permettre aux véhicules de sortir du tènement en toute sécurité sur la voie publique.

Les réseaux

Assainissement

Depuis 2015, Fareins possède un zonage d'assainissement. Les futures opérations devront le respecter.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux usées gravitaire. Les eaux pluviales ne seront pas acceptées au réseau d'eaux usées.

Numérique

Les futurs logements devront avoir un accès aux communications numériques performantes.

6. SECTEUR D'AMENAGEMENT N°3 – « ANCIEN POULAILLER »



Ce secteur d'aménagement concerne la parcelle ZB 204. D'une surface de 3145m², ce tènement se situe au Nord de la commune sur le chemin du Perrat, entre une zone pavillonnaire au Nord et le Rougeat au Sud. Les OAP sur le secteur permettront la bonne insertion des projets avec le tissu pavillonnaire environnant et le cours d'eau et sa ripisylve.

6.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion urbaine et architecture

Ce tènement s'inscrit dans une zone urbaine pavillonnaire.

Par rapport à la voie publique, les futures constructions seront implantées selon un recul similaire aux maisons individuelles au Nord du tènement.

Pour des raisons de protection des espaces naturels, aucune construction ne sera admise à moins de 15 mètres d'un cours d'eau, sauf intérêt collectif sans modifier ou compromettre ce milieu naturel.

Les maisons individuelles environnantes se composent en R+1 maximum. Pour préserver une cohérence urbaine, les futures constructions devront s'inscrire selon les mêmes hauteurs et leur architecture devra s'intégrer au mieux avec les constructions environnantes.

Les nouvelles constructions devront respecter un sens de faîtage obligatoire tel que spécifié sur le schéma de principe.

Les éléments de production d'énergie devront être intégrés à l'enveloppe des constructions. Les éléments de type pompe à chaleur et bloc climatisation devront être dissimulés dans un coffrage de teinte similaire à la façade.

Un cheminement pour les mobilités douces pourra être créé le long de la ripisylve, sur toute la longueur Sud du tènement. Cette voie verte permettra par la suite de relier le village au château de Fléchères en longeant le Rougeat. Cet aménagement devra être perméable et ne pas altérer le milieu naturel.

Paysage

Afin de lier densification et cadre de vie, une part d'espaces de pleine terre importante devra être incluse aux projets. Chaque logement devra avoir un espace de jardin privatif.

Les espaces libres (hors stationnement et voirie) devront être au moins égale à 10% de la surface du tènement dont au moins 60% d'espaces verts de pleine terre.

Une haie devra être plantée entre les jardins privatifs et le cheminement doux.

6.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce tènement est destiné à recevoir exclusivement des constructions de logements individuels. Il y sera possible de construire entre 6 et 8 logements.

Les futurs projets pourront permettre la mise en place de logements sociaux.

Le tènement n'a pas vocation à accueillir d'activités commerciales.

6.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 15m du cours d'eau le Rougeat.

La ripisylve bordant le cours d'eau ne devra pas être altérée.

Les projets garantiront la bonne gestion des eaux pluviales afin de lutter contre le ruissellement et favoriseront la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales à des fins non sanitaires. Les espaces non bâtis devront être perméables.

Les aménagements devront permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés pourront être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié.

La zone tampon à l'Ouest de la parcelle devra être préservée et valorisée.

6.4. Les besoins en matière de stationnement

Deux places de stationnement seront allouées par logement.

Une place visiteur par logement devra être inclus dans l'emprise du projet.

Le stationnement en surface devra être perméable.

6.5. La desserte par les transports en commun

Le secteur d'aménagement est desservi par la ligne de bus A13 (Belleville – Saint-Germain-au-Mont-d'Or) du réseau de transport mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'arrêt de bus se situe sur la place Merlino à 650m (8min à pied et 3min à vélo)

Cette ligne permet de prendre le TER à Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour aller sur Lyon.

Les futurs aménagements modes doux devront s'intégrer au réseau existant afin de faciliter l'accès en direction de la place Merlino.

6.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès

L'accès voitures et piétons se fera par l'Est et le Nord de la parcelle sur le chemin du Perrat.

La voie privée devra avoir des caractéristiques adaptées à la circulation automobile et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Les réseaux

Assainissement

Depuis 2015, Fareins possède un zonage d'assainissement. Les futures opérations devront le respecter.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux usées gravitaire. Les eaux pluviales ne seront pas acceptées au réseau d'eaux usées.

Numérique

Les futurs logements devront avoir un accès aux communications numériques performantes.



Ce secteur d'aménagement concerne les parcelles AK 31 et 32. D'une surface de 2143m², ce tènement se situe au cœur du village incluant le bâtiment de la mairie, et à proximité directe de l'église, du château Bouchet et de la place de la Bascule. Les OAP sur le secteur permettront la bonne insertion des projets avec les monuments historiques, les espaces publics et le caractère paysager du site.

7.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion urbaine et architecture

Ce tènement s'inscrit dans une zone de centralité densément bâtie. Les projets permettront une aération du bâti sur ce secteur.

Par rapport aux voies et emprises publiques, les futures constructions seront implantées avec recul suffisant pour permettre la requalification des espaces publics (élargissement du trottoir sur la route de Fléchères et du parvis de l'église, préserver le square au Nord du tènement).

Les bâtiments de la mairie et de la cure devront être préservés et leur architecture non modifiée.

Les nouvelles constructions pourront venir s'appuyer contre la partie Sud-Ouest du bâtiment de la cure et sur la façade Nord de la mairie et devront s'intégrer au mieux à l'architecture patrimoniale du centre bourg par une conception selon les caractéristiques architecturales du bâti environnant suivantes :

- Toitures : pentes de 30 à 45%
- Débords de toiture : minimum 0,40m horizontalement depuis le nu extérieur de la façade
- Couvertures : tuiles creuses ou romanes de teinte marron clair ou marron rouge neutre, dont certaines couvertures sont de type vieilli
- Menuiseries : teinte neutre, blanche cassée/crème ou grise (de type RAL7016)

Les façades conçues avec des matériaux normalement conçus pour être recouverts devront être recouverts d'un enduit.

Les éléments de production d'énergie devront être intégrés à l'enveloppe des constructions. Les éléments de type pompe à chaleur et bloc climatisation devront être dissimulés dans un coffrage de teinte similaire à la façade.

Les nouvelles constructions ne devront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la mairie.

Les nouvelles constructions devront respecter un sens de faîtage obligatoire tel que spécifié sur le schéma de principe.

Le préau présent sur le parking, accolé à la mairie, pourra être requalifié.

Paysage

Les arbres présents sur le parvis de la mairie seront préservés si leur état de santé le permet.

La qualité paysagère du square devra être maintenue.

Le parking de la mairie pourra être désimperméabilisé et des arbres pourront être plantés.

De par son caractère patrimonial, la clôture du square le long de l'église pourra être préservée ou bien supprimée afin d'ouvrir entièrement le square.

7.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce tènement est destiné à recevoir des activités économiques et de service, et des espaces publics. Les activités autorisées seront des commerces de proximité et des activités de service d'intérêt général.

Les commerces devront avoir une surface de plancher inférieure à 300m².

Le tènement n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements.

7.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les projets garantiront la bonne gestion des eaux pluviales afin de lutter contre le ruissellement et favoriseront la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales à des fins non sanitaires. Les espaces non bâtis devront être perméables.

Les aménagements devront permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés pourront être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié.

7.4. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement pourra se faire sur le stationnement public environnant sur rue.

7.5. La desserte par les transports en commun

Le secteur d'aménagement est desservi par la ligne de bus A13 (Belleville – Saint-Germain-au-Mont-d'Or) du réseau de transport mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'arrêt de bus se situe sur la place Merlino à moins de 100m (1min à pied).

Cette ligne permet de prendre le TER à Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour aller sur Lyon.

Les futurs aménagements modes doux devront s'intégrer au réseau existant afin de faciliter l'accès en direction de la place Merlino.

7.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès

L'accès voitures au parking de la mairie ne sera pas modifié et se fera par l'impasse des Tilleuls. Ce parking n'est pas ouvert au public.

Le reste du site sera entièrement accessible pour les piétons et sera connecté au réseau modes doux de la commune notamment à la route de Fléchères, au parvis de l'église et à la place de Bascule.

Les aménagements ne devront pas compromettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Les réseaux

Assainissement

Depuis 2015, Fareins possède un zonage d'assainissement. Les futures opérations devront le respecter.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux usées gravitaire. Les eaux pluviales ne seront pas acceptées au réseau d'eaux usées.

Numérique

Les futurs locaux devront avoir un accès aux communications numériques performantes.