

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de LAGNIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**

3a

Vu pour rester annexé à la délibération
du 3 avril 2026
Le maire,
Alexandre Nanchi

Révisé le 3 avril 2026



Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme*
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com



SOMMAIRE

Préambule	p. 3
Localisation globale	p. 5
I – Les OAP sectorielles pour les zones d’habitat	p. 6
OAP 1 – Le Charveyron	p. 7
OAP 2 - Les Charoupières (Nord, Centre, Sud)	p. 13
OAP 3 - Les Louises	p. 19
OAP 4 – Allée Guy de La Verpillière	p. 23
OAP 5 - Rue du Battoir	p. 27
OAP 6 - Petit Blossieu (Sud et Nord)	p. 31
OAP 7 - Zone 1AU La Charmette	p. 38
OAP 8 - Zone 1AU Les Bleuets	p. 43
OAP 9 – Molliat Sud	p. 49
Exemples d’opérations d’habitat mixte réalisées à Lagnieu	p. 53
Principes communs à toutes les OAP à dominante d’habitat	p. 54
II – Les OAP sectorielles pour les zones économiques	p. 57
OAP 10 – Zone 1AUx Petit Blossieu	p. 58
OAP 11 - Zone UT Le Charveyron	p. 63
III – Echancier et condition d’ouverture à l’urbanisation	p. 68

Préambule

Article L 151-6 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L 151-7 du Code de l'urbanisme :

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...)

Article R 151-6 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Il s'agit ici d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites « sectorielles ».

Les Orientations d'aménagement et de programmation sont des principes à respecter. L'étude détaillée des zones incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement graphique et écrit).

Ces aménagements devront être établis dans un **rapport de compatibilité** avec les OAP du PLU.

Dans le PLU de Lagnieu, 11 OAP sectorielles sont déclinées pour les zones UA, UT, 1AU1, 2 et 3, et 1AUX suivantes (zones à dominante d'habitat et zones économiques). Elles correspondent aux secteurs mutables et à enjeux :

Zones à dominante d'habitat :

- Zone 1AU1 Le Charveyron : 2,14 ha
- Zone 1AU1, 1AU2 et 1AU3 Les Charoupières (Nord, Sud, Centre) : 2,75 ha
- Zone 1AU1 Les Louises : 2,08 ha
- Zone UA Allée Guy de La Verpillière : 0,21 ha

- Zone 1AU2 Rue du Battoir : 1,52 ha
- Zone 1AU2 et 1AU3 Petit Blossieu (Sud, Nord) : 5,40 ha

- Zone 1AU3 La Charmette : 0,63 ha
- Zone 1AU3 Les Bleuets : 1 ha
- Zone 1AU3 Molliat Sud : 0,49 ha.

Ces zones sont principalement destinées à l'habitat mais pourront accueillir les autres destinations et sous-destinations autorisées dans le respect du Règlement écrit du PLU.

Zones économiques :

- Zone 1AUx Le Petit Blossieu : 1,98 ha
- Zone UT Le Charveyron : 0,82 ha.

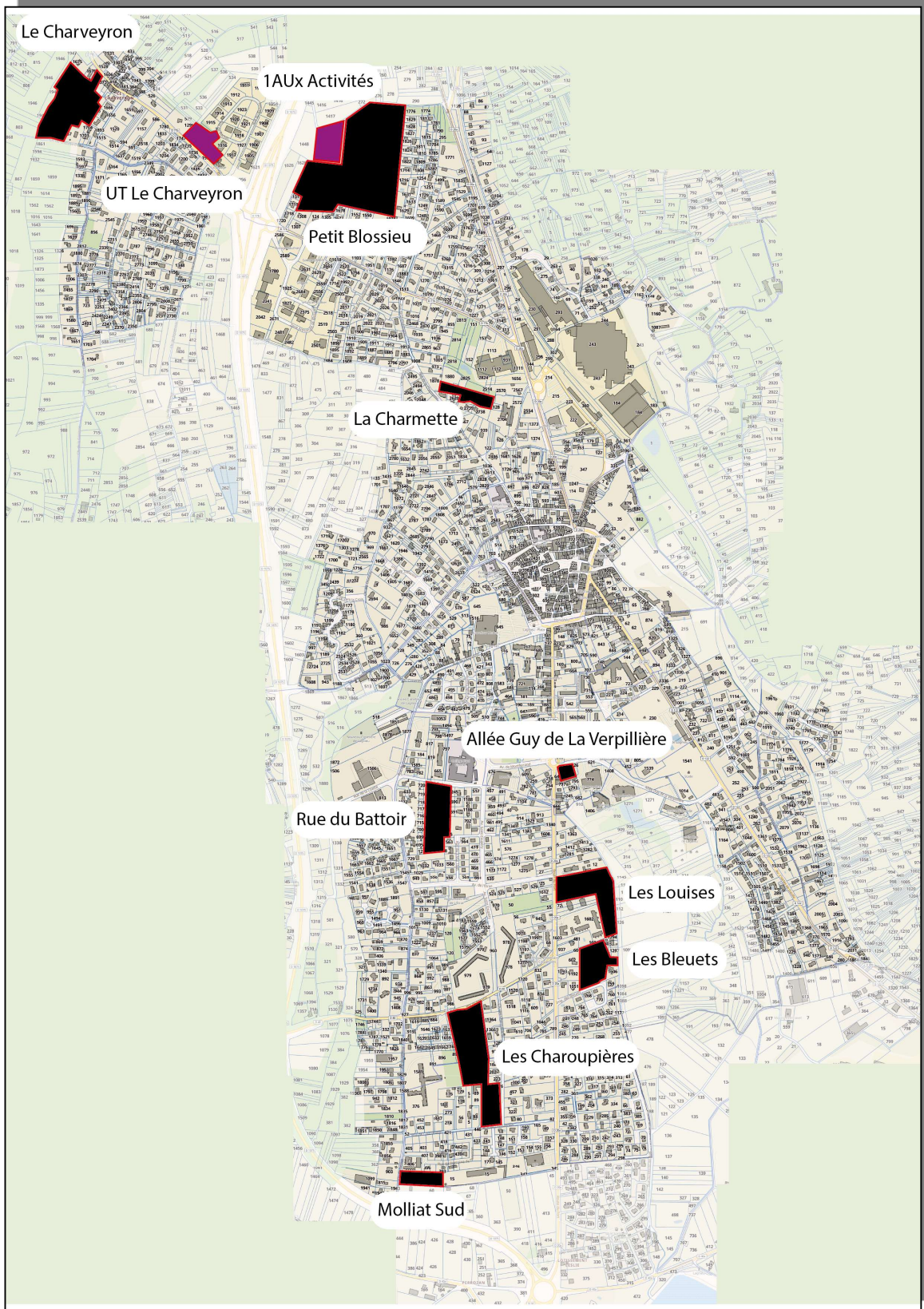
Contrairement aux premières, ces zones sont uniquement destinées aux activités économiques dans le respect du Règlement écrit du PLU.

Rappels :

La commune de Lagnieu est intégrée dans le livret *Les contreforts du Bugey* dans la Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA (cahiers de recommandations utiles pour toute intervention : extensions urbaines, traitement de l'existant). Ces cahiers de recommandations architecturales sont annexés au Règlement écrit du PLU.

Les OAP comportent des « Principes communs à toutes les OAP » positionnées en fin de document.

Localisation globale



I - Les OAP sectorielles pour les zones d'habitat

*** OAP 1 - Zone 1AU1 Le Charveyron**

*** OAP 2 -**

Zone 1AU1 Les Charoupières Nord

Zone 1AU2 Les Charoupières Sud

Zone 1AU3 Les Charoupières Centre

*** OAP 3 - Zone 1AU1 Les Louises**

*** OAP 4 - Zone UA Allée Guy de La Verpillière**

*** OAP 5 - Zone 1AU2 Rue du Battoir**

*** OAP 6 -**

Zone 1AU2 Petit Blossieu Sud

Zone 1AU3 Petit Blossieu Nord

*** OAP 7 - Zone 1AU3 La Charmette**

*** OAP 8 - Zone 1AU3 Les Bleuets**

*** OAP 9 - Zone 1AU3 Molliat Sud.**

OAP 1 - Zone 1AU1 Le Charveyron

PLU 2026 Règlement graphique



Photo aérienne



Contexte :

Zone 1AU depuis le PLU de 2007 avec une OAP, un projet accepté par un permis d'aménager au vu du PLU de 2007.

Zone 1AU conservée avec la même surface en 2026 pour conserver la possibilité d'un projet si le premier n'aboutit pas, et avec une OAP précisée.

✓ **Situation dans Lagnieu**

Espace situé au Sud du centre ancien du Charveyron, de l'autre côté de la Route du Charveyron, et à l'Ouest des extensions urbaines en bâti individuel qui occupent progressivement le coteau.

✓ **Surface de la zone**

2,14 ha

✓ **Foncier**

Parcelles privées acquises en partie par un aménageur

✓ **Topographie**

Espace situé sur le haut du Charveyron entre les quartiers bâtis et les espaces agricoles. Une partie pentue et une partie plane. Profil altimétrique (Géoportail) : moyenne de 19% sur la partie en broussailles et de 2% sur la partie en pré.

✓ **Occupation du sol**

Broussailles et prés.



✓ Environnement bâti et végétal

D'un côté, le village du Charveyron avec ses anciennes bâtisses, de l'autre les pavillons bâtis à partir du Chemin de la Garenne.

Village structuré avec ses ruelles et ses placettes. Architecture locale : escaliers extérieurs en pierre menant au logement à l'étage, façades en pierres et galets ...

Nouveaux quartiers pavillonnaires structurés autour de voies Nord-Sud (comme le Chemin de la Garenne) perpendiculaires à la Route du Charveyron.

Secteur bordé par le Chemin du Château d'eau bordé de haies à conserver au maximum malgré la nécessité d'élargissement sur un côté, et par les espaces agricoles cultivés.

Bâti environnant (le village du Charveyron) : volumes, anciennes fermes en majorité et quelques pavillonnaires, haies au bord du Chemin du Château d'eau



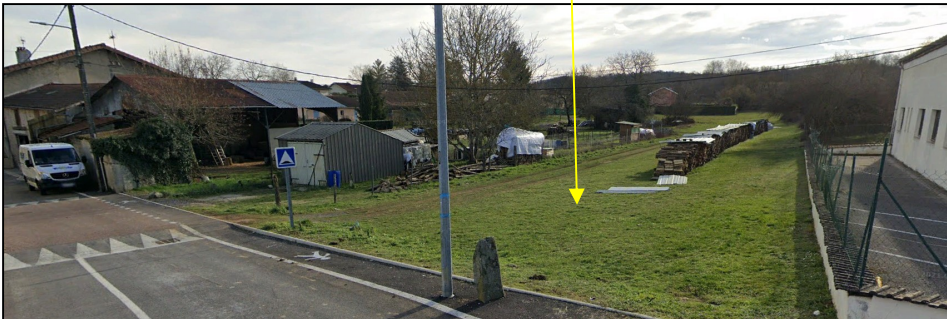
Bâti pavillonnaire Chemin de la Garenne proche du village du Charveyron, et à la hauteur du Chemin du Château d'eau (tènement à l'arrière de cette ligne bâtie)



✓ **Paysage**

Trois types de vues :

- * Tènement aperçu depuis la Route du Charveyron



- * Large vue sur le tènement depuis le Chemin du Château d'eau : voir ci-dessus.
- * Vue lointaine sur Vaux-en-Bugey depuis le haut du tènement.



✓ **Desserte du tènement/déplacements**

Deux possibilités actuelles mais nécessitant des aménagements :

- Par la Route du Charveyron
- Par le Chemin du Château d'eau

Enjeu de sécurité routière par la Route du Charveyron.

✓ **Desserte du tènement/réseaux eau, assainissement**

Réseaux existants sur le Chemin du Château d'eau.

Enjeux :

- La desserte du nouveau quartier : assurer la greffe dans le système viaire actuel en sécurisant l'accès côté village du Charveyron
- La morphologie urbaine du nouveau quartier proche du village du Charveyron et limitrophe d'extensions urbaines pavillonnaires : poursuivre la forme du village dans l'OAP avec des typologies différentes d'habitat. Créer des îlots bâtis composés autour d'espaces communs jouant le rôle de placettes plutôt qu'un étalement urbain sans logiques.
- La prise en compte des pentes
- La trame verte : optimiser cet espace protégé des nuisances offrant une qualité de vie entre des secteurs habités et les espaces agricoles. Traiter les transitions entre l'opération et ces espaces voisins, créer des espaces communs végétalisés lieux de vie internes.

Principes d'aménagement :

✓ **Desserte-Déplacements :**

L'accès principal de la zone est prévu depuis le Chemin du Château d'eau. Une desserte interne est à créer dans les différents secteurs de l'opération. Un cheminement modes doux desservira l'opération côté village. L'accès « véhicules » depuis la Route du Charveyron est interdit en raison des problèmes de visibilité et de sécurité. Un accès est possible par la parcelle A1611 voisine amenée à évoluer.

➤ Intervention communale :

Utilité d'un emplacement réservé pour élargir le Chemin du Château d'eau

➤ Dans la zone par l'aménageur :

Distribuer les diverses circulations, créer des liens piétons.

✓ **Habitat :**

❖ **Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :**

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.
Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 14 logements/ha (31 logements sur 2,14 ha)

- Diversité des formes :
 - ✓ 48% individuel pur = 15 logements
 - ✓ 26% individuel groupé = 8 logements
 - ✓ 26% collectif = 8 logements

- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) :
 SCOT/PLH 25% de logements locatifs sociaux (8) ⇨ Retenu dans cette OAP : 10.

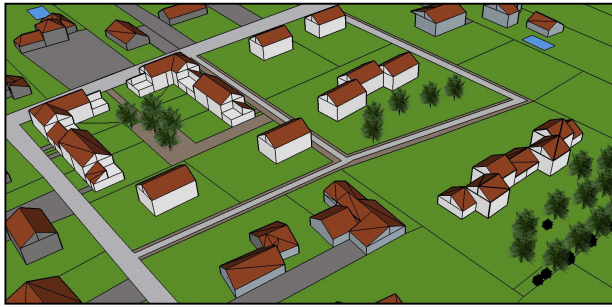
- Diversité des typologies :
 L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ Formes urbaines :

Limiter la hauteur des constructions en R+1 pour la typologie d'habitat individuel pur et groupé et pour les logements collectifs, de manière à faire le lien entre le bâti voisin composé d'anciennes fermes et d'un bâti individuel plus récent.

De même, varier la forme urbaine en créant des îlots bâtis pour conserver la morphologie urbaine du village (la rue, le bâti implanté à l'alignement, les jardins et cours à l'arrière) et éviter l'uniformité des futures opérations.

Exemple :



✓ Trame verte :

Espaces communs de convivialité : au moins 10% de la surface de l'OAP (2 140 m²) répartis en diverses entités.

Espaces de stationnement paysagés pour les visiteurs : voir le Règlement écrit.

Créer des franges végétalisées de qualité dans les limites extérieures de la zone, traiter avec soin la transition espace agricole et espace bâti.

✓ Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :

Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)



OAP 2 – Zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 Les Charoupières (Nord, Sud, Centre)

Contexte :

Zone 1AU Bois de Vie depuis le PLU de 2007 pour la partie Nord avec une OAP

Un projet accepté sur la zone 1AU par un permis d'aménager au vu du PLU de 2007.

Zone 1AU conservée en 2026 (appelée Les Charoupières) en l'élargissant sur tout le secteur pour une bonne cohérence de l'ensemble. Une OAP globale précisée sur le secteur, à respecter au Nord si le projet n'aboutit pas.

- **Situation dans Lagnieu**

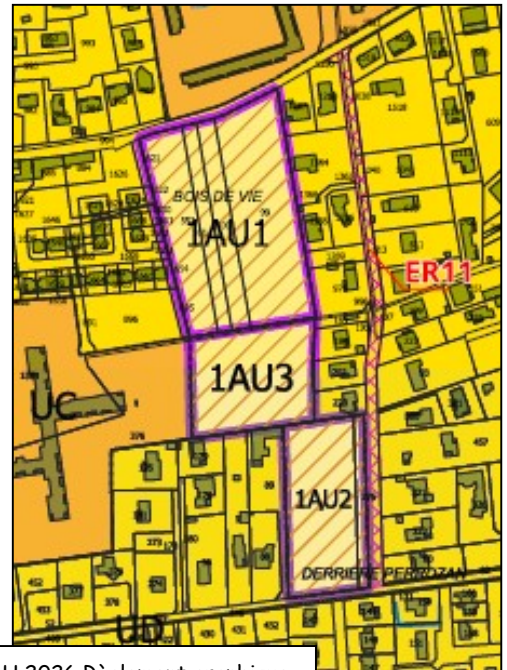
Tènement situé au Sud-Ouest du centre-ville, entre la route du Port et la RD 1075, dans un secteur offrant encore des espaces vierges de constructions en 2026, mais en mutation.

- **Surface de la zone**

2,75 ha

- **Foncier**

Parcelles privées



PLU 2026 Règlement graphique



Vue interne*Vue depuis la Route de Posafol (RD40)*

✓ Environnement bâti et végétal

Habitat pavillonnaire et collectif de part et d'autre. Maison à l'architecture particulière (volume, tourelle ...)



Parcelles limitrophes en mutation pendant la révision du PLU avec du logement individuel groupé (densification)



- Autres réseaux : en périphérie.

Enjeux :

- L'ensemble du quartier (Nord, Centre, Sud) à réfléchir dans sa globalité en termes de structure urbaine, d'où une seule OAP pour 3 secteurs et 3 phases
- Pour la partie Nord qui a fait l'objet d'une étude géotechnique des sols (17 sondages). *Depuis la loi ELAN de 2020, l'étude géotechnique des sols préalables G1 est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible et d'un bien bâti après le 1/01/22 dans une zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Pour Lagnieu, le BRGM qualifie de « moyen à faible » l'exposition au « retrait-gonflement des argiles ». Seule la partie Est du territoire communal est cartographiée en exposition moyenne au phénomène de retrait gonflement des argiles.*

Il résulte de cette étude que le sol est contraignant et qu'une opération proposant des fondations pour des bâtiments d'habitat collectif est plus difficile à envisager.

- Pour la lisière boisée Ouest : intéressante pour son positionnement plus que pour la valeur du boisement. Donner des possibilités d'évolution pour conserver l'intérêt de cet espace.
- Desserte accès : être vigilant pour l'aménagement de l'accès à réaliser côté route de Posafol (circulation importante, sécurité à prendre en compte).
- L'ensemble du quartier à réfléchir en termes de trame viaire (liens piétons ...)
Liens à créer entre les futures opérations et avec les opérations existantes : réalisée au N-O, pour assurer à cette dernière un accès sécurisé, et avec l'opération de la Semcoda.

Programmation, principes d'aménagement :

✓ **Habitat :**

❖ **Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :**

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.
Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 22 logements/ha (60 logements sur 2,75 ha)
- Diversité des formes :
 - ✓ 20% individuel pur = 12 logements
 - ✓ 30% individuel groupé = 18 logements
 - ✓ 50% collectif = 30 logements
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) : 25% de logements locatifs sociaux = 15
- Diversité des typologies :
L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ **Formes urbaines :**

Limiter la hauteur des constructions en R+1 pour la typologie d'habitat individuel pur et groupé.

Limiter la hauteur en R+3 pour les logements collectifs et intermédiaires en distinguant les cœurs d'opération plus hauts et les pourtours proches de l'habitat individuel plus bas de manière à intégrer correctement les deux typologies et limiter les vues plongeantes. Eviter l'uniformité des surfaces bâties et des formes urbaines, créer plutôt des îlots bâtis en lien les uns avec les autres. *Voir les exemples d'opérations d'habitat mixte à Lagnieu en fin de document.*

✓ **Trame verte :**

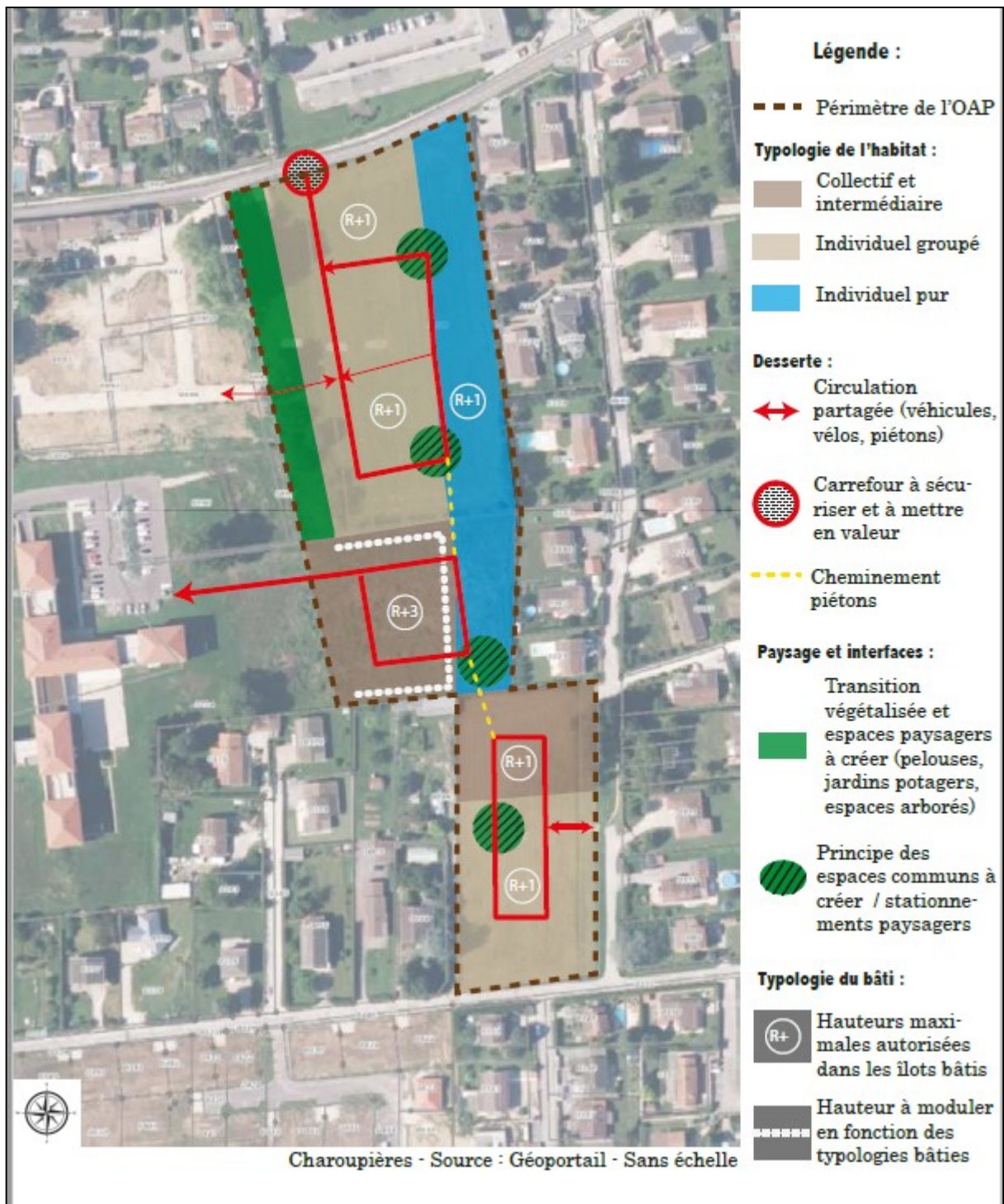
Trame verte à créer :

- Des espaces communs de convivialité : au moins 10% de la surface de l'OAP (2 750 m²) répartis en diverses entités, dans les divers îlots bâtis.
- Espaces de stationnement paysagés pour les visiteurs

✓ **Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :**

Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)



OAP 3 - Zone 1AU1 Les Louises

Contexte :

✓ Situation dans Lagnieu

Ce tènement zoné 1AU est situé en partie Sud du centre-ville, en bordure à la fois de l'axe important qu'est la route du Port et du parc urbain du Pré Grand, dans un quartier en mutation, avec en premier lieu l'arrivée de la nouvelle gendarmerie.

✓ Surface de la zone

2,08 ha. La zone 1AU des Louises intègre l'ancienne gendarmerie, les espaces vierges en évitant les parcelles occupées par des bâtiments existants (immeubles de La Bergerie, maisons d'habitation individuelles et future programme de la nouvelle gendarmerie). La commune est propriétaire de la parcelle accueillant la nouvelle gendarmerie.

✓ Foncier

Parcelles privées

✓ Topographie

Terrain plat

✓ Desserte du tènement

- Déplacements : par la route du Port
- Autres réseaux : en périphérie.

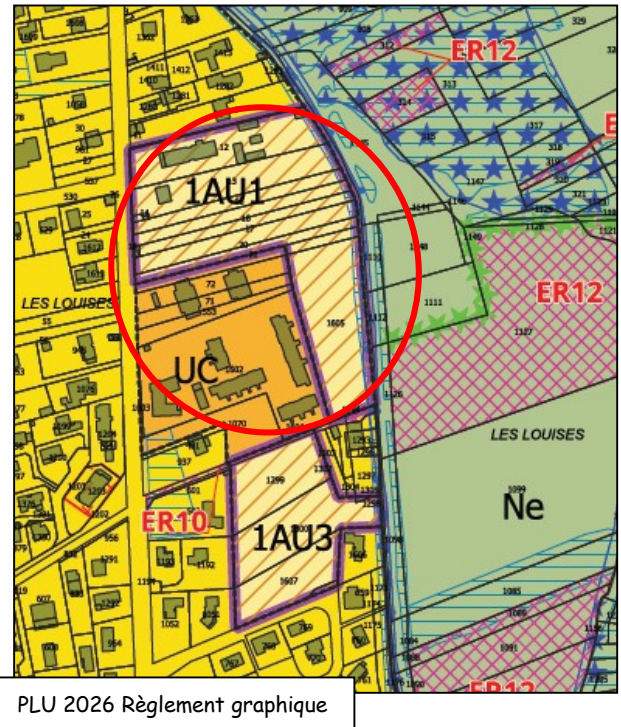
• Occupation du sol

Prés, friches après démolitions

✓ Environnement bâti et végétal

* Habitat : habitat pavillonnaire (R+1), mutation avec un habitat plus dense, ancienne gendarmerie R+5, La Bergerie (2 immeubles R+2)

* Trame verte : jardins d'agrément de d'habitat pavillonnaire et boisement du parc urbain du Pré Grand, ripisylve au bord du ruisseau du Moulin.





Chantier de la nouvelle gendarmerie (pendant l'étude du PLU) et en arrière-plan les deux immeubles de La Bergerie et la gendarmerie destinée à disparaître



Le parc du Pré Grand de l'autre côté du ruisseau du Moulin

Enjeux :

- Intégrer la qualité du parc urbain du Pré Grand dans la réflexion, notamment avec les liens existants ou possibles entre le parc et les opérations de logements futures à l'Ouest (aménagement des berges, traversée du ruisseau du Moulin)
- Réussir une composition urbaine en lien avec le contexte environnant : bâti, trame viaire (véhicules, piétons)
- Introduire ici un habitat collectif supportant des hauteurs R+2 et R+3, et assez dense.

Programmation, principes d'aménagement :

✓ Desserte-déplacements :

- Optimiser les deux axes véhicules (route du Port) et piétons/modes doux (chemin du Moulin) en créant le schéma d'organisation interne.
- Éviter une sortie au Sud pour ne pas augmenter la circulation dans l'impasse en partie privée et étroite, et donnant sur le giratoire au gabarit faible.

✓ **Habitat :**

❖ **Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :**

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.
Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 29 logements/ha (61 logements sur 2,08 ha)
- Diversité des formes :
 - ✓ 11% individuel pur = 7 logements
 - ✓ 13% individuel groupé = 8 logements
 - ✓ 50% collectif = 30 logements
 - ✓ 25% intermédiaire = 16 logements
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) :
SCOT/PLH 25% de logements locatifs sociaux (15) \Rightarrow Retenu dans cette OAP : 31.
- Diversité des typologies :
L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ **Formes urbaines :**

Proposer des hauteurs des constructions en R+2 et R+3 pour les logements collectifs.
Côté habitat individuel (R+1), prendre en compte l'impact des vues plongeantes.

✓ **Trame verte :**

Optimiser la présence du parc du Pré Grand en ouvrant l'opération sur cet espace, créer des espaces de qualité le long des berges du ruisseau du Moulin.

Prolonger la trame verte limitrophe du parc jusqu'aux nouvelles opérations grâce à :

- Un ou des espaces communs de convivialité au sein de l'opération (au moins 10% de la surface de l'OAP) et des espaces de stationnement paysagés
- Un chemin traversant qui emmène dans le parc
- Un espace de transition végétalisé, paysagé et inconstructible le long du ruisseau du Moulin large de 15 mètres (espace tramé L 151-23 sur le Règlement graphique)

✓ **Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :**

Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)

2024 : nouvelle gendarmerie avec 20 logements individuels groupés pour les gendarmes et une nouvelle voie d'accès



Les Louises - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

<p>--- Périmètre de l'OAP</p> <p>Typologie de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> Collectif et intermédiaire Individuel groupé Individuel pur <p>Desserte :</p> <ul style="list-style-type: none"> Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons) Cheminement piéton, accès au parc <p>Typologie du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> R+ Hauteurs maximales autorisées dans les îlots bâtis Hauteur à moduler en fonction des typologies bâties voisines 	<p>Paysage et interfaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> Transition végétalisée et espaces paysagers à créer (pelouses, jardins potagers, espaces arborés) Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers Arbre existant à préserver Espaces verts à protéger
---	---

OAP 4 - Zone UA Allée Guy de La Verpillière

Contexte :

PLU 2026 Règlement graphique

✓ Situation dans Lagnieu

Parcelles situées à 400 m au Sud du centre ancien, à proximité de l'intersection de l'Allée G. de La Verpillière/route du Port, proche des commerces et des équipements publics, et dans un quartier mêlant habitat collectif et pavillonnaire de différentes époques.

Tènement charnière entre les quartiers anciens de la route du Port et l'évolution urbaine marquée par les immeubles des années 1960/70, les équipements publics, et le parc urbain (parc paysager de Pré Grand), poumon vert du centre-ville.

✓ **Surface** : ensemble de parcelles représentant 2 126 m²

✓ Foncier

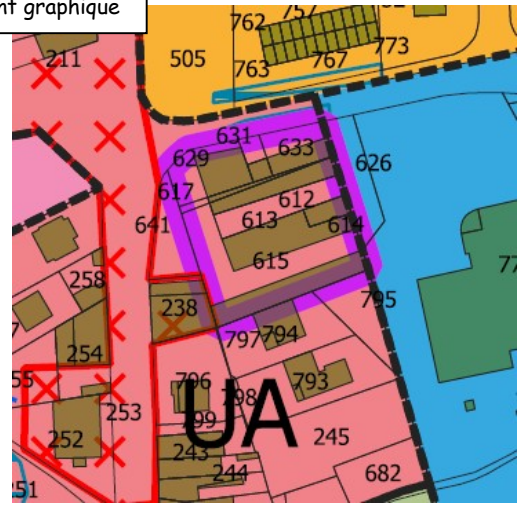
AB 593, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 629, 631, 633.

✓ Topographie

Terrain plat

✓ Occupation du sol

Parcelles occupées par des garages aujourd'hui démolis.



✓ Desserte du tènement

Par l'Allée Guy de La Verpillière.

✓ **Environnement bâti et végétal**

Ce tènement est entouré aujourd'hui d'éléments divers :

- un bâti marqué par les maisons de ville anciennes et les immeubles R+4, implantés à l'alignement ou en retrait le long de la route du Port, par des maisons individuelles dans la suite de la route du Port, et par les équipements publics regroupés dans le secteur de l'Allée G. de la Verpillière,
- la trame verte par les espaces verts accompagnant les espaces publics et la proximité du parc urbain du Pré Grand.



Les anciens garages

Allée G. de La Verpillière sens Ouest-Est



Entrée dans la zone depuis l'Allée G. de La Verpillière



Bâti pavillonnaire au Sud des garages



Allée G. de La Verpillière sens Est-Ouest



Les 4 branches du giratoire : avenue de Montferrand, route du Port direction centre-ville, allée G. de La Verpillière, route du Port en direction du Sud



Enjeux :

- Tènement qui peut plus facilement participer au projet communal dans la mesure où la commune en a la maîtrise foncière
- Requalifier cet espace de friche situé dans un secteur stratégique : nouveau visage à donner à ce tènement charnière entre le centre-ville et les quartiers de commerces et d'équipements, porte d'entrée dans le parc urbain
- Tènement intéressant pour développer l'offre de logements collectifs et développer des équipements et/ou commerces. Hauteurs R+2 et R+3 possibles.

Principes d'aménagement :

✓ **Desserte-déplacements :**

Intégrer les nouveaux programmes de logements et les nouveaux équipements au sein de la trame viaire existante :

- accès véhicules par l'Allée G. de La Verpillière,
- giratoire proche distribuant les diverses circulations du quartier,
- greffe sur le chemin piéton menant au parc urbain, cheminement modes doux à développer

✓ **Habitat :**

❖ **Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :**

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.
Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 141 logements/ha (30 logements sur 0,21 ha)
- Forme de l'habitat :
100% collectif = 30 logements
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) :
SCOT/PLH 25% de logements locatifs sociaux (8) \Rightarrow Retenu dans cette OAP : 10.
- Diversité des typologies :
L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ **Formes urbaines :**

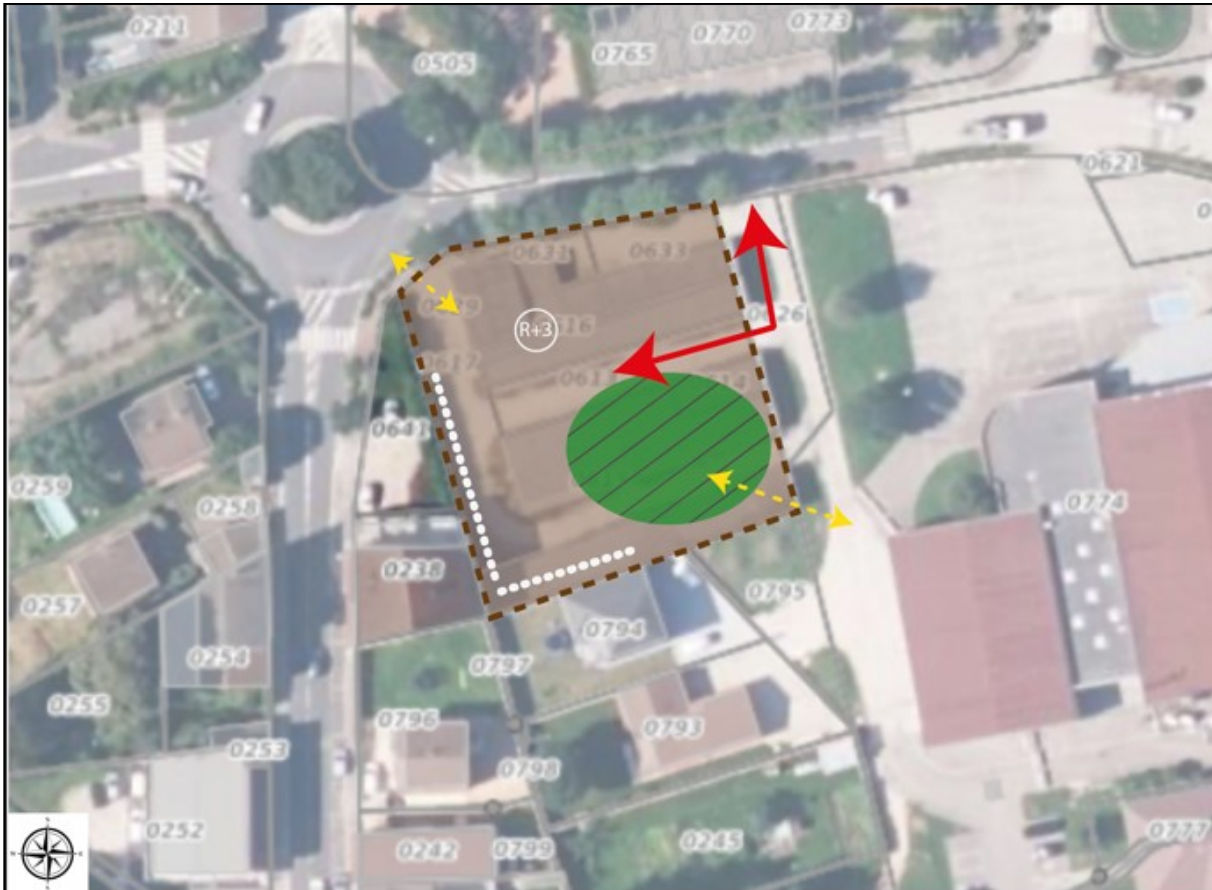
Proposer des hauteurs des constructions en R+2 et R+3 avec des logements collectifs. Côté habitat individuel, prendre en compte l'impact des vues plongeantes. Proposer des équipements collectifs et/ou des commerces publics en rez-de-chaussée des bâtiments.

✓ **Trame verte :**

Prolonger la trame verte limitrophe du parc jusqu'à cette nouvelle opération, notamment grâce à un ou des espaces communs de convivialité au sein de l'opération (au moins 10% de la surface de l'OAP (210 m²) et des espaces de stationnement paysagés

✓ **Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :**
 Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)



Allée Guy de La Verpillière - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

--- Périimètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

Collectif

Desserte :

↔ Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)

--- Cheminement piéton, accès au parc

Paysage et interfaces :

Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers

Typologie du bâti :

R+ Hauteurs maximales autorisées dans les îlots bâtis

Hauteur à moduler en fonction des typologies bâties voisines

OAP 5 - Zone 1AU2 Rue du Battoir

Contexte :

✓ Situation dans Lagnieu

Parcelles situées au Sud-Est du centre ancien, proche des commerces et des équipements (collège notamment), et dans un quartier où l'habitat collectif est présent (même s'il ne l'est pas dans le pourtour de la zone).

✓ **Surface de la zone :** 1,39 ha

✓ **Foncier**
Privé

✓ **Topographie**
Terrain plat

✓ **Occupation du sol**
Parcelles agricoles cultivées (au milieu du tissu urbain).

PLU 2026 Règlement graphique



✓ **Environnement bâti et végétal**
(les 4 faces de la parcelles)





Faces 1 et 2 du tènement : habitat pavillonnaire RDC et R+1

Face 3 : ligne boisée

Face 4 : rue du Battoir : habitat collectif R+3 et collège

✓ **Desserte du tènement**

La rue du Battoir porte tous les réseaux (voie, assainissement, eau potable, etc ...).



Accès par la rue du Battoir

Enjeux :

- Proximité du centre-ville, équipements
- Tènement intéressant pour la diversité des logements
- Contexte bâti et végétal environnant → réfléchir à l'épannelage des hauteurs et à la préservation des boisements
- Penser la diversité de l'habitat en lien avec ce qui existe déjà dans le pourtour du tènement.
- Lien piéton possible au S-E entre la zone et la rue du 8 mai 1945.

Programmation, principes d'aménagement :

✓ **Desserte-déplacements :**

- A partir de plusieurs axes structurants distribuer les diverses circulations, en créant des bouclages pour proscrire les impasses
- Créer des liens piétons
- Créer des séquences par le biais des espaces communs et des espaces de stationnements. Ceci permettra une composition urbaine en ilots.

✓ **Habitat :**

❖ **Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :**

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.
Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 29 logements/ha (40 logements sur 1,39 ha)
- Diversité des formes :
 - ✓ 15% individuel pur = 6 logements
 - ✓ 20% individuel groupé = 8 logements
 - ✓ 50% collectif = 20 logements
 - ✓ 15% intermédiaire = 6 logements
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) : 25% de logements locatifs sociaux = 10
- Diversité des typologies :
L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ **Formes urbaines :**

Limitier la hauteur des constructions en R+1 pour la typologie d'habitat individuel pur et groupé.

Limitier la hauteur en R+3 pour les logements collectifs et intermédiaires en distinguant les cœurs d'opération plus hauts et les pourtours proches de l'habitat individuel plus bas de manière à intégrer correctement les deux typologies et limiter les vues plongeantes.

Sur cette OAP d'1,39 ha, éviter l'uniformité des surfaces bâties et des formes urbaines, créer plutôt des îlots bâtis en lien les uns avec les autres. *Voir les exemples d'opérations d'habitat mixte à Lagnieu en fin de document.*

✓ **Trame verte :**

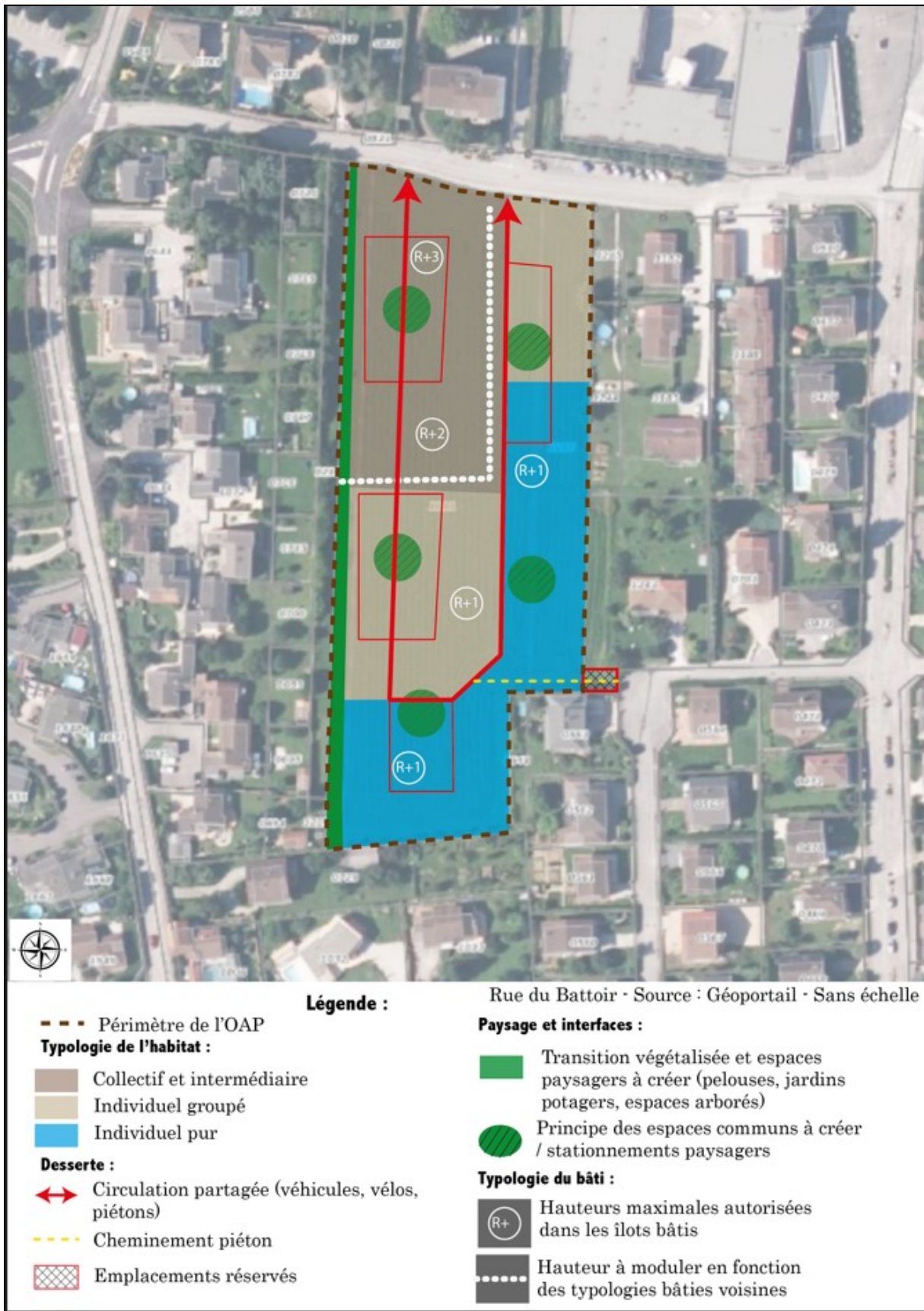
Trame verte à créer :

- Des espaces communs de convivialité : au moins 10% de la surface de l'OAP (1 400 m²) répartis en diverses entités, dans les divers îlots bâtis.
- Espaces de stationnement paysagés pour les visiteurs

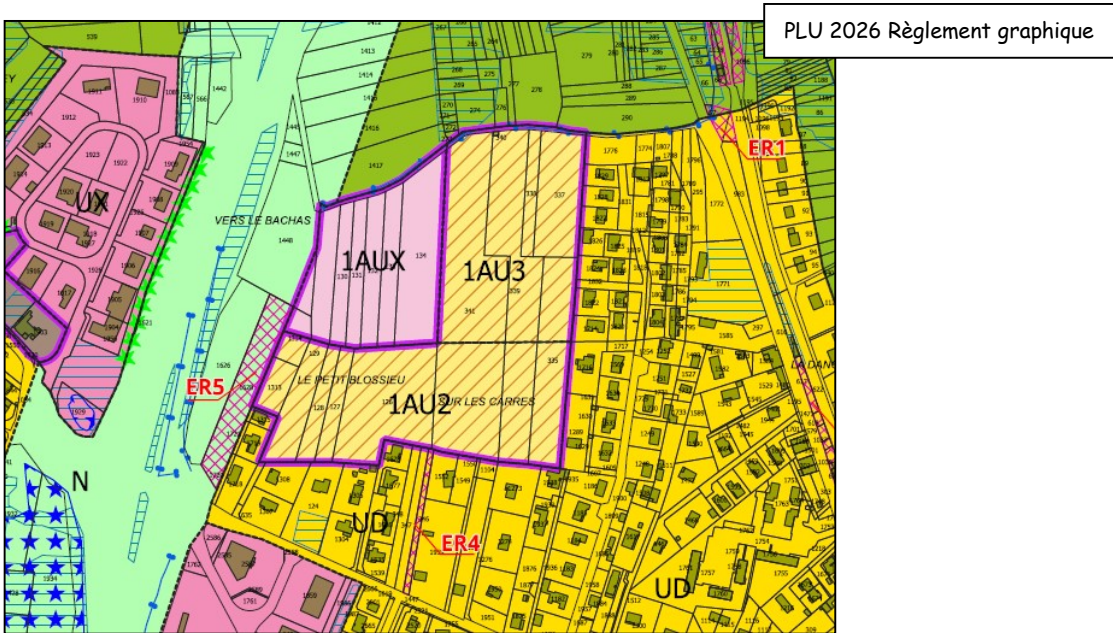
✓ **Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :**

Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)



OAP 6 - Zones 1AU2 et 1AU3 Petit Blossieu (Sud et Nord)



Contexte :

✓ Situation dans Lagnieu

Entrée Nord du centre-ville, à environ 1,34 km de la mairie à vol d'oiseau (distance Géoportail).

✓ Surface de la zone : 5,4 ha

✓ Foncier

Parcelles privées.

✓ Topographie

Espace plat entouré de légères pentes : talus côté RD20 A, RD 1075 en surplomb à l'Ouest, et parcelles au Nord en pente.

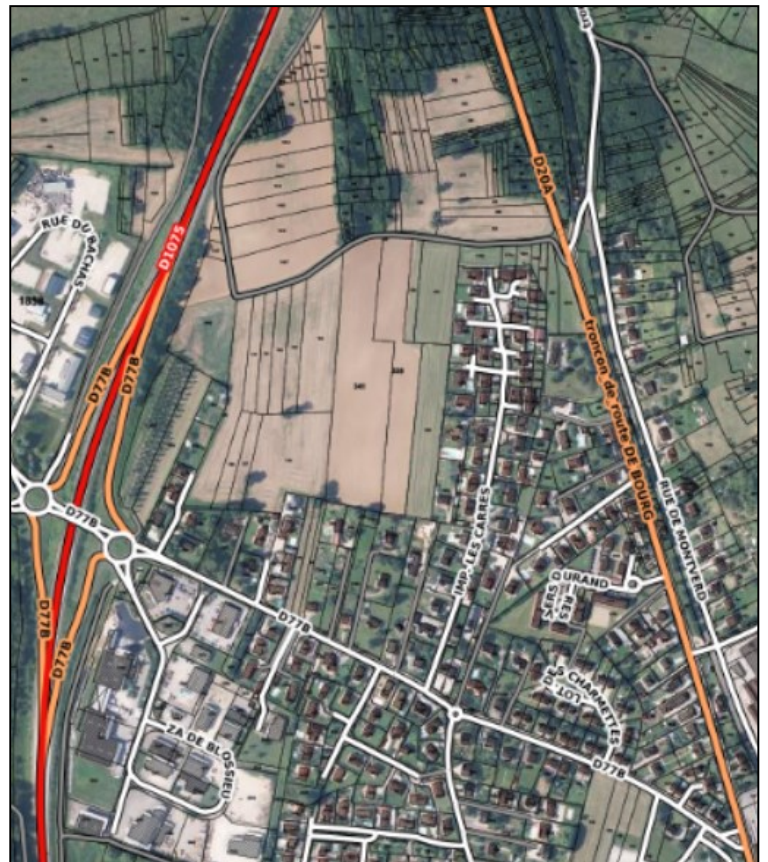
✓ Occupation du sol

Espaces agricoles cultivés par plusieurs exploitants, aucun boisements internes, ni de haies

Bief intermittent en limite Nord de la zone.

✓ Environnement bâti et végétal

Secteur d'habitat pavillonnaire d'époques différentes : le plus ancien bâti à partir de la RD 77B (Route du Charveyron) et le plus récent « Le jardin de la Chartreuse » au bout de l'impasse des Carres.



Que quelques arbres en frange du bâti existant.

Le long de la RD 1075, une ligne boisée (de moins en moins fournie) avec une peupleraie (communale) et une haie de moins en moins touffue.

✓ **Paysage**

Espace ouvert, de larges vues sur le tènement

✓ **Desserte du tènement**

- Voirie :
 - ✓ Seulement des dessertes pour les exploitants agricoles (chemins de terre).
 - ✓ Acquisitions progressives de la commune pour aménager les futurs accès (voir les 3 emplacements réservés n° 1, 3 et 4 pour poursuivre les acquisitions)
- ✓ Eau potable : au droit de la zone. L'impasse des Carre desservant le lotissement « Le jardin de la Chartreuse » permet le raccordement avec le réseau d'eau. Les futures opérations permettront le bouclage.
- ✓ Assainissement : au droit de la zone. Extensions à prévoir.
- ✓ Protection incendie : à améliorer
- ✓ Electricité : un transformateur existant.

Tous les réseaux sont en périphérie.

Enjeux :

- **Un grand tènement** (> 5 ha) permettant une évolution urbaine en continuité des quartiers bâtis voisins pavillonnaires :

Donc enjeux d'organisation de l'espace, de diversité du bâti, de traitement des entrées de ville, de lien avec la future zone d'activité limitrophe, etc

L'ensemble du quartier (Nord, Sud) à réfléchir dans sa globalité en termes de structure urbaine, d'où une seule OAP pour 2 secteurs et 2 phases

- **Les nuisances sonores** à atténuer :

Ambiance : bruit régulier du trafic routier. Zone boisée à envisager et à étoffer lorsqu'elle existe, écrans végétaux à prévoir globalement le long des accès, sur les pourtours de la zone (ER *espace vert* sur la parcelle A 1628), ...

Penser les interfaces avec la future zone d'activités voisine.

- **Les accès possibles**

Les accès sont à penser en fonction de la configuration des lieux et de leur utilité.

Par conséquent, trois types d'accès sont à réfléchir :

- ✓ L'accès le plus simple à envisager :

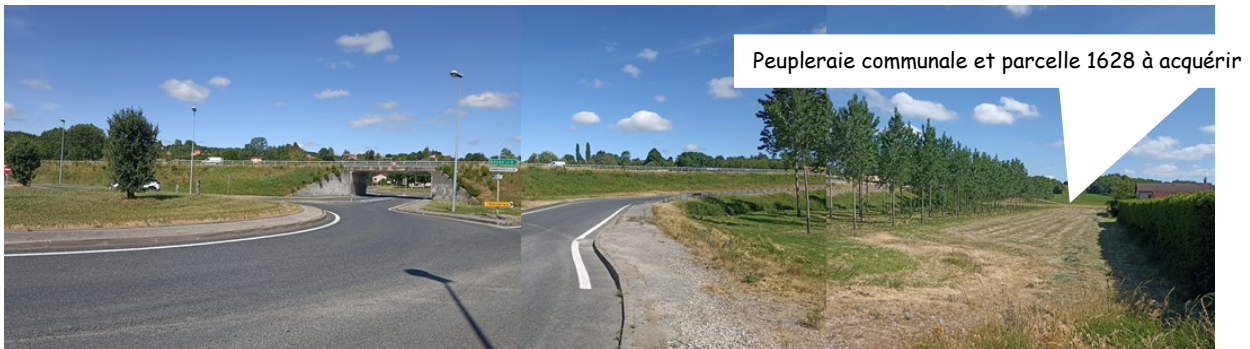
Depuis la route du Charveyron (espace situé au Sud de la zone 1AU entre le bâti existant, acquisitions progressives communales).

Environ 22 m de large disponibles. Cette entrée dans la future opération d'habitat devra faire l'objet d'un aménagement végétal de qualité.



Route du Charveyron au droit de l'entrée dans la zone

- ✓ L'accès limité :
- Depuis le giratoire de la RD 1075 :



Ici, devra être prise en compte la sécurité des usagers. Par conséquent :
Seul un cheminement modes doux est possible au vu de la configuration des lieux.
L'accès agricole existant peut être maintenu.

- ✓ L'accès principal à terme, à aménager :
- Cet accès nécessite l'aménagement de la RD 20A (route de Bourg). Un emplacement réservé est positionné (quelques parcelles à acquérir, d'autres déjà propriété de la commune).

L'aménagement à créer sera commun à la future zone d'habitat et à la future zone d'activité économique de Petit Blossieu.

Enjeux :

- Importance de l'entrée de ville : valoriser les espaces, sécuriser les circulations
- Prendre en compte le contexte : bief, réseaux, dénivelé, route de Vaux (RD 60A).





Vues depuis la RD 20A

Aménagement possible
Esquisse cabinet Archigraph (Varambon 01160)



- **L'organisation interne des déplacements :**

Travailler sur la greffe avec le lotissement « Le jardin de la Chartreuse » desservi par l'Impasse des Carre.

- **Les liens piétons internes et externes :**

Prévoir les liens piétons au sein de la zone et pour établir les déplacements dans la ville notamment en direction des équipements et commerces.

- **La cohabitation avec la future zone économique :**

Le choix est fait de positionner une future zone économique sur le même tènement de Petit Blossieu pour diverses raisons (en façade le long de la RD 1075 comme Le Bachas à l'Ouest, économie du foncier, préservation du corridor écologique entre Vaux-en-Bugey et l'enveloppe urbaine de Lagnieu, difficulté à trouver un autre site au centre-ville).

De ce fait, les activités admises dans cette future zone économique seront ciblées et la cohabitation doit être facilitée :

- Les accès à la zone seront limités au Nord du tènement,
- Les limites communes entre la zone d'activité (1AUx) et la zone d'habitat (1AU) seront traitées par une bande végétalisée de transition,

- L'accès par la RD, commun aux deux zones, sera dimensionné pour les divers types d'occupation des sols.

Programmation, principes d'aménagement :

✓ Desserte-déplacements :

Au vu des enjeux précédents.

- Intervention communale autour de la zone :
Des emplacements réservés repositionnés pour la desserte du nouveau quartier :
 - ✓ Nord-Est (entrée de ville et accès à la future zone d'activités)
 - ✓ Sud-Ouest (modes doux)
 - ✓ Sud : accès et aménagement paysagé
- Dans la zone par l'aménageur :
 - ✓ A partir d'un axe structurant distribuer les diverses circulations, en créant des bouclages pour proscrire les impasses,
 - ✓ Créer des liens piétons
 - ✓ Conserver des dessertes agricoles pour les terres voisines
 - ✓ Créer des séquences par le biais des espaces communs et des espaces de stationnements. Ceci permettra une composition urbaine en îlots.

✓ Habitat :

❖ Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.
Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 26 logements/ha (139 logements sur 5,4 ha)
- Diversité des formes :
 - ✓ 17% individuel pur = 24 logements
 - ✓ 18% individuel groupé = 25 logements
 - ✓ 50% collectif = 70 logements
 - ✓ 15% intermédiaire = 20 logements.

Typologies d'habitat par rapport aux surfaces utilisées :

- 90 logements collectifs/intermédiaires sur une surface de l'ordre de 1,3 ha
- 25 logements individuels groupés sur une surface de l'ordre de 1,5 ha
- 24 logements individuels groupés sur une surface de l'ordre de 2,4 ha.
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) :
SCOT/PLH 25% de logements locatifs sociaux (35) \Rightarrow Retenu dans cette OAP : 46.
- Diversité des typologies :
L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ **Formes urbaines :**

Limiter la hauteur des constructions en R+1 pour la typologie d'habitat individuel pur et groupé.

Limiter la hauteur en R+3 pour les logements collectifs et intermédiaires en distinguant les cœurs d'opération plus hauts et les pourtours proches de l'habitat individuel plus bas de manière à intégrer correctement les deux typologies et limiter les vues plongeantes.

Sur cette OAP de plus de 5 ha, éviter l'uniformité des surfaces bâties et des formes urbaines, créer plutôt des îlots bâtis en lien les uns avec les autres. *Voir les exemples d'opérations d'habitat mixte à Lagnieu en fin de document.*

✓ **Nuisances sonores provenant du trafic routier :**

Créer des secteurs végétalisés sur les limites extérieures des opérations en lien avec les infrastructures routières, et privilégier sur ces lisières des végétalisations denses et hautes pour opacifier la vue et atténuer le bruit.

Rappel : l'obligation des règles d'isolation acoustiques pour les constructeurs (arrêté du 9/09/2016 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain). *Les secteurs affectés par le bruit (largeur de 100 m de part et d'autre de la RD 1075) seront reportés sur le règlement graphique.*

✓ **Trame verte :**

La trame verte, quasi-inexistante pour l'instant, est à créer :

- Des espaces communs de convivialité : au moins 10% de la surface de l'OAP (5 400 m²) répartis en diverses entités, dans les divers îlots bâtis.
- Espaces de stationnement paysagés pour les visiteurs
- Concevoir la rue structurante comme un mail planté
- Créer une frange arborée ou des haies en limites Nord et Est du site (activités économiques futures et RD 1075) : enjeux de vue et de bruit.

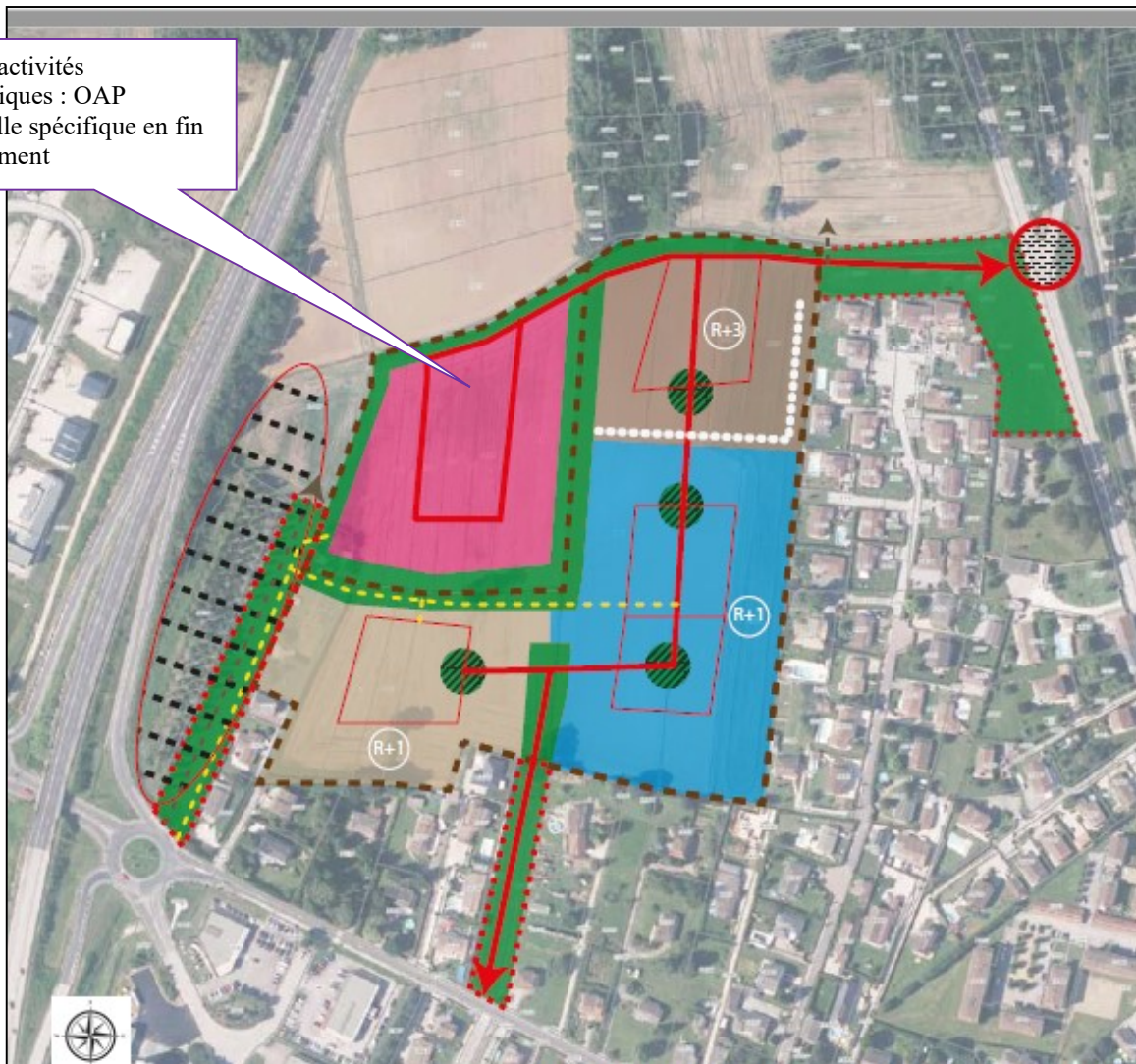
✓ **Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :**

Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)

Pour une plus grande cohérence, présentation globale des deux OAP zone d'habitat 1AU et zone économique 1AUx

Zone d'activités économiques : OAP sectorielle spécifique en fin de document



Le Petit Blossieu - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

--- Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

Collectif et intermédiaire

Individuel groupé

Individuel pur

Zone Artisanale

Desserte :

↔ Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)

--- Cheminement piétons

⊗ Entrées et franges à valoriser

--- → Accès agricole à préserver

Paysage et interfaces :

Transition végétalisée et espaces paysagers à créer (pelouses, jardins potagers, espaces arborés)

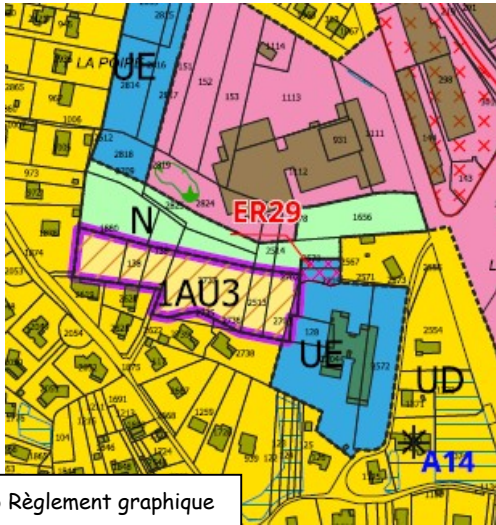
⊗ Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers

Typologie du bâti :

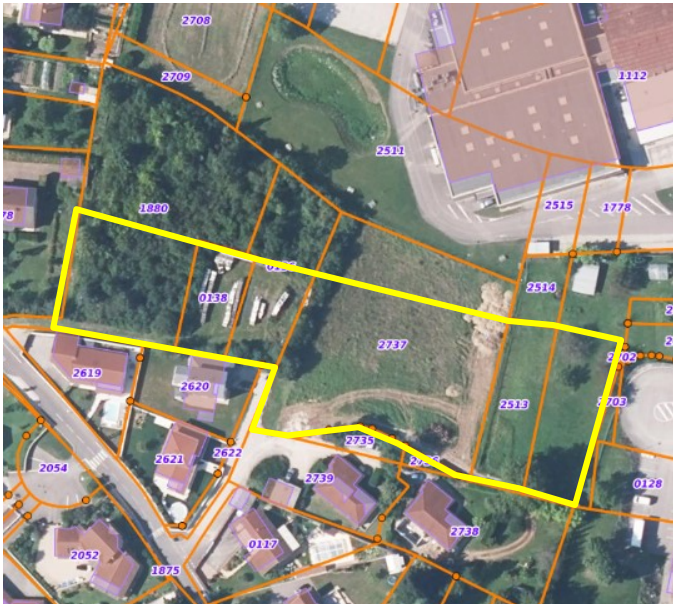
R+ Hauteurs maximales autorisées dans les îlots bâtis

--- Hauteur à moduler en fonction des typologies bâties voisines

OAP 7 - Zone 1AU3 La Charmette



PLU 2026 Règlement graphique



Contexte :

✓ Situation dans Lagnieu

Quartier situé dans la moitié Nord du centre-ville, en frange de l'entreprise Ballofet Espace interstitiel entre cette entreprise, des quartiers pavillonnaires et le centre de loisirs.

Particularité : espace scindé en une zone constructible proche de l'habitat pavillonnaire limitrophe et une zone naturelle en limite de l'entreprise jouant le rôle de zone tampon.

✓ Surface de la zone : 6 320 m²

✓ Foncier

Parcelles privées excepté la parcelle B 136 communale (970 m²)

PLU de Lagnieu - OAP - A. Dally-Martin Etudes d'Urbanisme Saint-



✓ **Topographie**

Pente douce en direction de l'entreprise.

✓ **Occupation du sol**

En majorité en pré, et partie Ouest (parcelle B 1880) boisée.



✓ **Environnement bâti et végétal**

Pavillons dans un quartier qui a évolué récemment.

Tènement bordé au Sud par un chemin agrémenté d'une haie champêtre interrompue par un mur de clôture et un empiérement

✓ **Desserte du tènement**

- Déplacements :

Depuis la rue de la Charmette : une voie communale desservant le quartier créée grâce à l'emplacement réservé 7 du PLU de 2007, et un accès pour la parcelle B 1880 (accès limité).

Un chemin longeant le tènement dont l'objectif est de permettre un cheminement piéton reliant les équipements publics du quartier.

- Réseaux eau, assainissement, etc ... :

Réseaux en périphérie, des extensions à prévoir.

Enjeux :

- Gestion de cet espace interstitiel compris entre des bâtiments industriels, des équipements publics, dans un quartier d'habitat individuel, et avec un accès en impasse : densification inopportune, lien piéton à créer (4 m de large) notamment pour les enfants rejoignant le centre de loisirs depuis la future crèche, zone tampon à conforter

- Accès véhicules existants mais sans issue
- Protéger la haie encore existante le long du chemin piéton située en limite d'OAP

Programmation, principes d'aménagement :

✓ **Desserte-déplacements :**

- Intervention communale :

Création du cheminement piéton reliant les équipements publics limitrophes.

- Dans la zone par l'aménageur :

- ✓ Distribuer les diverses circulations (bouclage impossible au vu du contexte),
- ✓ Créer des liens piétons
- ✓ Ne prévoir que les modes doux sur la sortie Ouest en raison de la faible visibilité.

✓ **Habitat :**

❖ **Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :**

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.

Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 8 logements/ha (5 logements sur 0,63 ha)

- Diversité des formes :

- ✓ 60% individuel pur = 3 logements
- ✓ 40% individuel groupé = 2 logements

- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) : 25% de logements locatifs sociaux = au moins 1

- Diversité des typologies :

L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ Formes urbaines :

Implanter les constructions sur la partie haute du tènement
Limiter la hauteur des constructions en R+1.

✓ Trame verte :

- Traiter avec soin les transitions nouvel espace bâti / zone tampon : en pelouses, jardins potagers, espaces arborés
- Préserver et renforcer la haie le long du cheminement piéton
- Si cheminement ailleurs : créer une haie séparant les usages
- Un espace commun de convivialité (au moins 10% de la surface de l'OAP = 630 m², couplé d'un espace de stationnement paysagés pour les visiteurs

✓ Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :

Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)



La Charmette en Passuret - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

— — — Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

■ Individuel groupé

■ Individuel pur

Desserte :

↔ Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)

— — — Cheminement piétons

Paysage et interfaces :

■ Transition végétalisée à créer (pelouses, jardins potagers, espaces arborés)

■ Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers

■ Zone naturelle au PLU jouant le rôle de zone tampon

■ Arbre existant à préserver

Typologie du bâti :

■ (R+) Hauteurs maximales autorisées dans les îlots bâtis

■ Implantation des constructions sur la partie haute du tènement (dénivelé)

OAP 8 - Zone 1AU3 Les Bleuets

Contexte :

✓ Situation dans Lagnieu

Sud du centre ancien (à environ 1 km de la mairie à vol d'oiseau), en retrait de l'axe route du Port, en lisière du parc public paysager du Pré Grand.

Au Sud de l'OAP Les Louises et de la nouvelle gendarmerie.

✓ Surface de la zone

1 ha

✓ Foncier

Parcelles privées

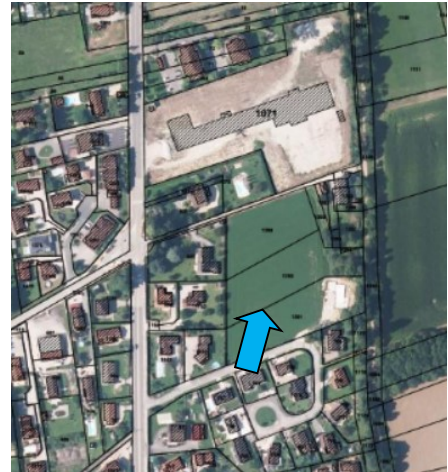
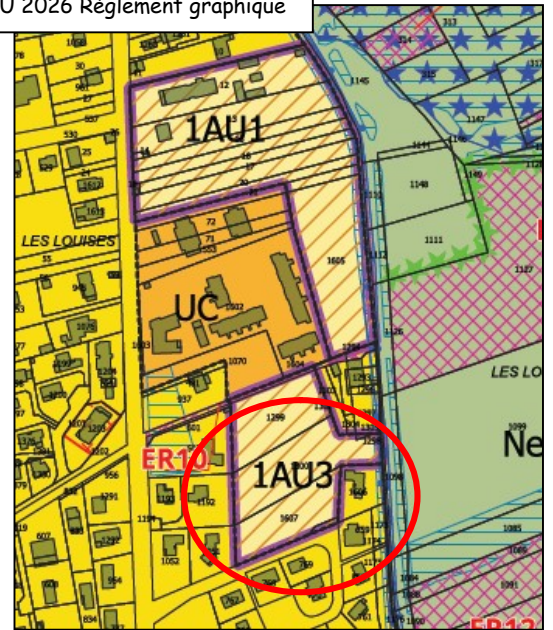
✓ Topographie

Terrain plat

✓ Occupation du sol

Culture (céréales)

PLU 2026 Règlement graphique

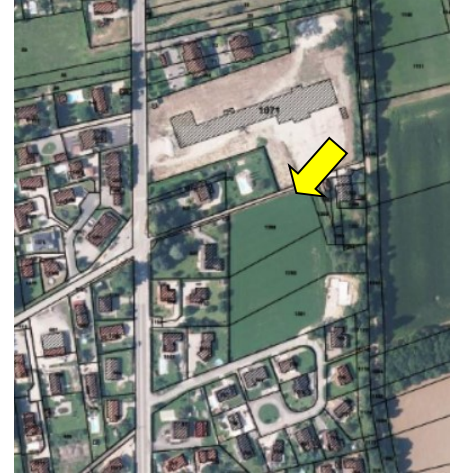


Vue sur le tènement depuis la rue des Bleuets correspondant à la flèche bleue ci-contre



Sud du tènement très ouvert depuis la rue des Bleuets. Lotissement des Bleuets limitrophe structurée autour d'une impasse.

Nord du tènement clôt d'un mur continu. De l'autre côté de l'impasse : nouvelle gendarmerie et OAP Les Louises (habitat collectif/intermédiaire en majorité et habitat individuel groupé)



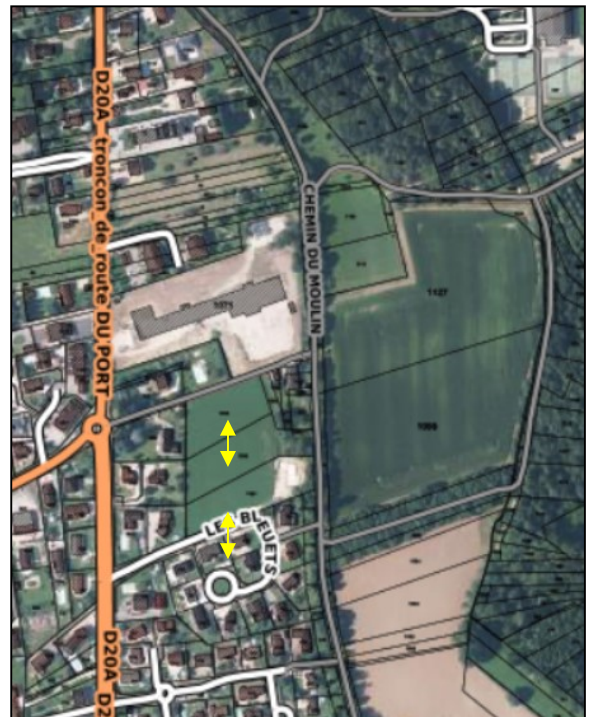
Vue sur le mur clôturant le tènement depuis l'impasse au Nord correspondant à la flèche jaune ci-contre

✓ Desserte du tènement

- Déplacements :

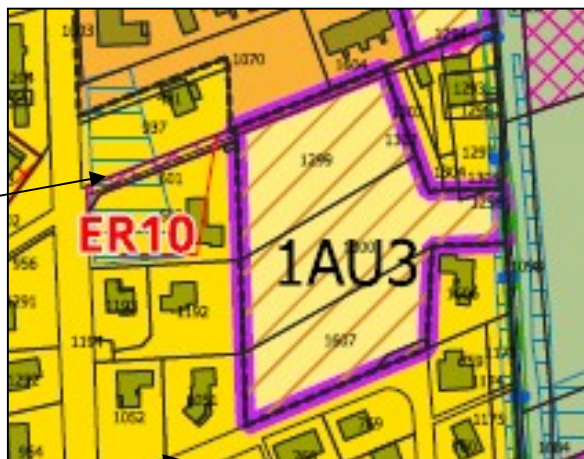
Deux accès depuis la route du Port :
Nord (impasse) et Sud (rue des Bleuets).

Un accès par le chemin modes doux du Moulin
et un pont sur le ruisseau (accès public au parc).



Accès Nord et accès Sud depuis la route du Port

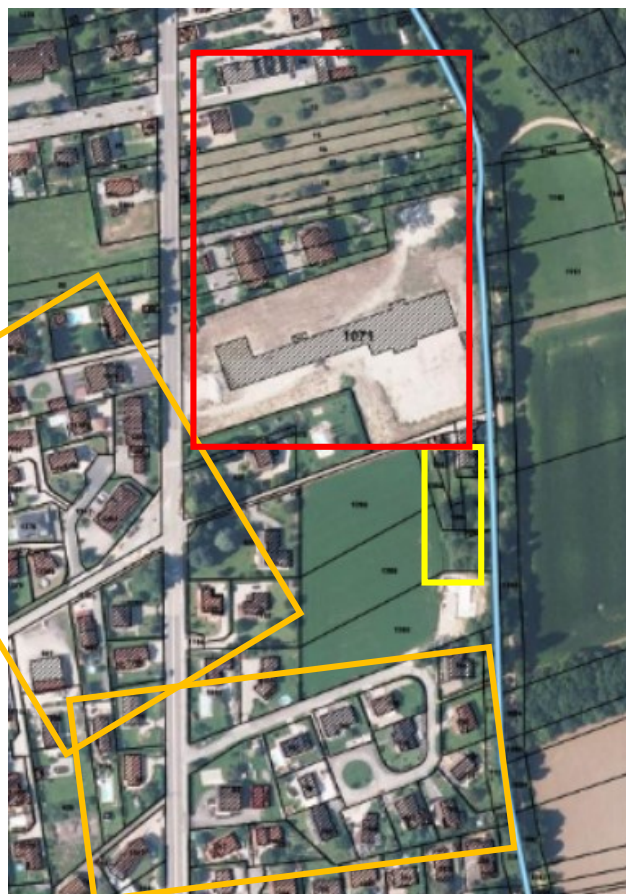
ER 10 Aménagement de voirie



- Autres réseaux : en périphérie.

✓ Environnement bâti et végétal

- * Nord : secteur d'habitat en mutation (zone UCc du PLU de 2007)
- * Sud et Est : habitat pavillonnaire dont une maison ancienne au bout de l'impasse (volume, > R+1)
- * Ouest : ligne d'habitat pavillonnaire et boisement du parc public paysager du Pré Grand, passage du ruisseau du Moulin (préservation au PLU 2007)





Non loin, route du Port, une opération d'habitat individuel dense (lotissement des Coquelicots)

Enjeux :

- Réussir une composition urbaine en lien avec le contexte environnant : bâti, trame viaire (véhicules, piétons)
- Ouvrir au moins visuellement l'opération sur le parc du Pré Grand grâce à une parcelle qui parallèlement pourra profiter de l'organisation viaire de la future opération (sinon enclavée)
- ER 17 en 2007 (carrefour + impasse) / mur intéressant pour l'effet de « clos »
- Introduire la diversité des typologies d'habitat au vu du contexte.



Parcelle permettant l'ouverture sur le parc et pouvant bénéficier d'un désenclavement par la nouvelle opération

Programmation, principes d'aménagement :

✓ Desserte-déplacements :

- A partir de plusieurs axes structurants distribuer les diverses circulations, en créant des bouclages pour proscrire les impasses,
- Créer des liens piétons, notamment avec le parc du Pré Grand
- Créer des séquences par le biais des espaces communs et des espaces de stationnements. Ceci permettra une composition urbaine en îlots.

✓ **Habitat :**

❖ **Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :**

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.
Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 29 logements/ha (29 logements sur 1 ha)
- Diversité des formes :
 - ✓ 17% individuel pur = 5 logements
 - ✓ 14% individuel groupé = 4 logements
 - ✓ 69% collectif = 20 logements
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) :
SCOT/PLH 25% de logements locatifs sociaux (7) $\square \rightarrow$ Retenu dans cette OAP : 5.
- Diversité des typologies :
L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ **Formes urbaines :**

Limitier la hauteur des constructions en R+1 pour la typologie d'habitat individuel pur et groupé.

Limitier la hauteur en R+3 pour les logements collectifs et intermédiaires en distinguant les cœurs d'opération plus hauts et les pourtours proches de l'habitat individuel plus bas de manière à intégrer correctement les deux typologies et limiter les vues plongeantes.

Eviter l'uniformité des surfaces bâties et des formes urbaines, créer plutôt des ilots bâtis en lien les uns avec les autres. *Voir les exemples d'opérations d'habitat mixte à Lagnieu en fin de document.*

✓ **Trame verte :**

Trame verte à créer :

- * Le bord du ruisseau du Moulin et l'ouverture visuelle sur le parc à traiter avec qualité : espace de transition végétalisé et paysagé le long du bief large de 15 mètres (espace tramé L 151-23 sur le Règlement graphique)
- * Des espaces communs de convivialité : au moins 10% de la surface de l'OAP répartis en diverses entités, dans les divers ilots bâtis
- * Espaces de stationnement paysagés pour les visiteurs

✓ **Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :**

Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)



Les Bleuets - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

- - - Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

Collectif et intermédiaire

Individuel groupé

Individuel pur

Desserte :

↔ Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)

--- Cheminement piétons

▨ Emplacements réservés

Paysage et interfaces :

Trame verte à préserver (haies et bosquets)

● Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers

Typologie du bâti :

R+ Hauteurs maximales autorisées dans les îlots bâtis

..... Hauteur à moduler en fonction des typologies bâties voisines

OAP 9 - Zone 1AU3 Molliat Sud

Contexte :

✓ Situation dans Lagnieu

Cette zone 1AU est située à l'extrémité Sud du centre-ville de Lagnieu, en limite de Saint-Sorlin-en-Bugey, Rue du Molliat, et à environ 95 m de la RD 1075.

✓ Surface de la zone : environ 4 910 m²

Avec les parcelles :

- ZA12 (980 m²),
- ZA A13 (860 m²),
- ZA 14 (720 m²),
- et une partie de la ZA15 (2 350 m²).

✓ Foncier

Parcelles privées.

✓ Topographie

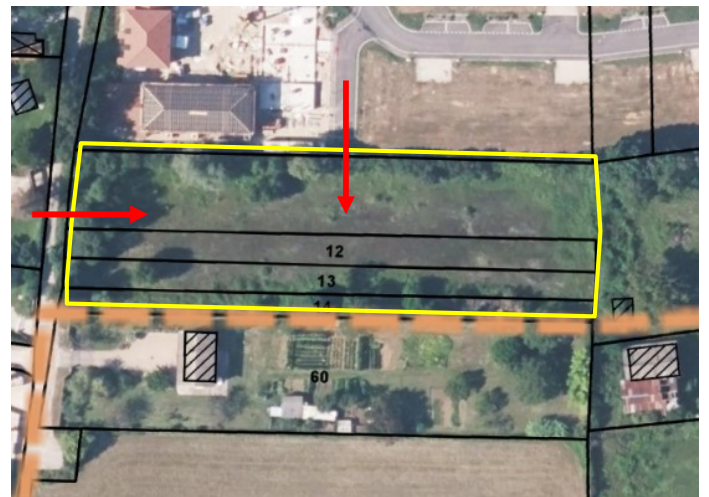
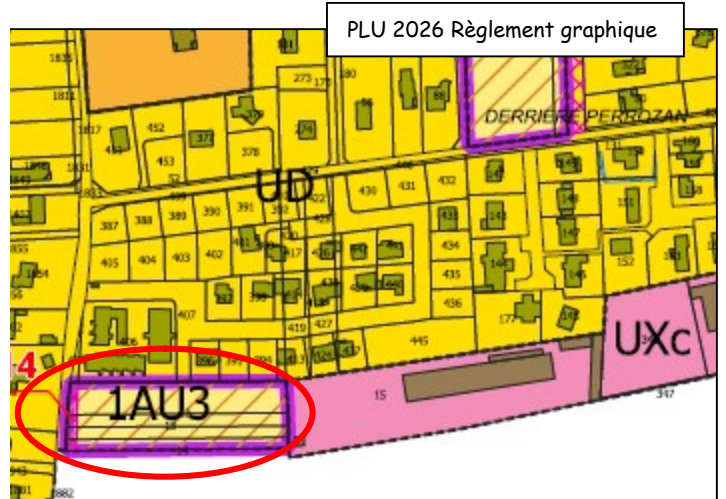
Terrain plat

✓ Occupation du sol

Pré entouré de haies (tènement non visible de la rue).

✓ Desserte du tènement

- Déplacements : par la rue du Molliat
 - Autres réseaux : par le lotissement limitrophe Domaine de Perrozan.
- Voir les flèches rouges ci-dessus.*

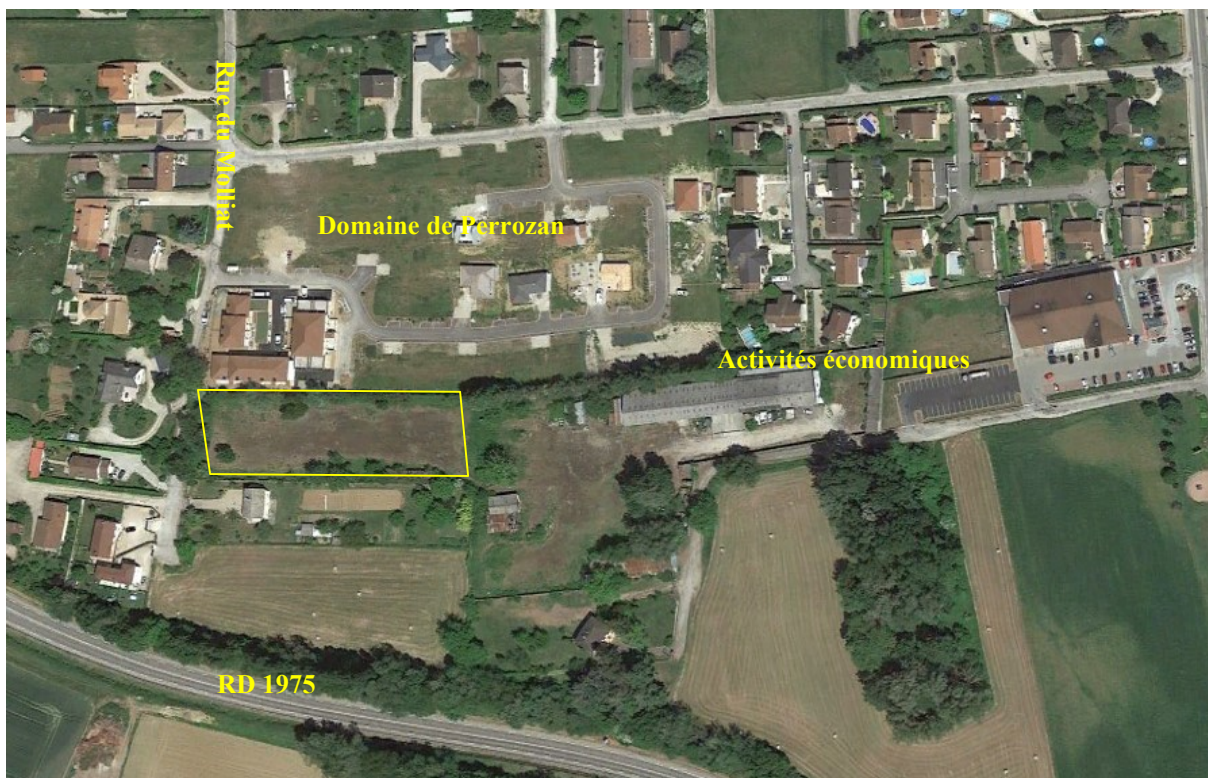


La haie le long du tènement Rue du Molliat et la voie dans le lotissement du Domaine de Perrozan permettant l'extension des réseaux et une desserte piétonne.

✓ Environnement bâti et végétal

Le tènement est entouré d'éléments divers :

- Habitat pavillonnaire rue du Molliat et au Sud
- Habitat pavillonnaire plus dense dans le lotissement limitrophe Domaine de Perrozan (en cours de remplissage : habitat pavillonnaire groupé et pur)
- Activités économiques (ancien garage mécanique et magasin Lidll)
- Au Sud et à l'Est, les parcelles limitrophes sont peu construites et présentent une couverture végétale avec un réseau de bosquets et haies.



Localisation du tènement dans son environnement

Habitat pavillonnaire voisin au bout de la rue du Molliat et dans le lotissement Domaine de Perrozan



Enjeux :

- Requalifier cet espace situé au bout de la Rue du Molliat par une opération d'habitat valorisante, en tenant compte de son environnement résidentiel et économique
- Protéger les haies périphériques existantes pour conserver une trame verte (réseau de bosquets et haies dans ce secteur)
- Utiliser les dessertes actuelles : rue du Molliat (mais à élargir au droit de l'opération) et la desserte par les équipements limitrophes (assainissement, eau potable, gestion des ordures ménagères ...)
- Introduire un habitat de type RDC/R+1 comme dans le bâti environnant, pouvant supporter une densité avec un petit collectif comme sur la parcelle voisine. Les différences de hauteurs participent à la valeur ajoutée du quartier.

Programmation, principes d'aménagement :

✓ **Faisabilité de l'opération :**

La réalisation de l'OAP est conditionnée aux résultats d'une étude préalable de dépollution qui devra être réalisée pour prouver la compatibilité sanitaire des sols avec leurs usages projetés.

✓ **Desserte-déplacements :**

Intégrer les nouveaux programmes de logements et les nouveaux équipements au sein de la trame viaire existante.

- accès véhicules par la Rue du Molliat
- greffe avec le Domaine de Perrozan : lien par un chemin piéton.

✓ **Habitat :**

❖ **Dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH :**

- Densité SCOT 2017 : 18 log/ha (SCOT) à l'échelle de la commune.
Densité retenue dans cette OAP (au vu du contexte) : 16 logements/ha (8 logements sur 0,49 ha)
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) :
SCOT/PLH 25% de logements locatifs sociaux (2) \Rightarrow Retenu dans cette OAP : 7.
- Diversité des formes :
Habitat collectif et pavillonnaire pur (50%/50%).
- Diversité des typologies :
L'aménageur devra introduire les diverses typologies prévues par le PLH en termes de tailles de logements, du T1 au T5 ou plus.

❖ **Formes urbaines :**

Proposer des hauteurs des constructions RDC et R+1.

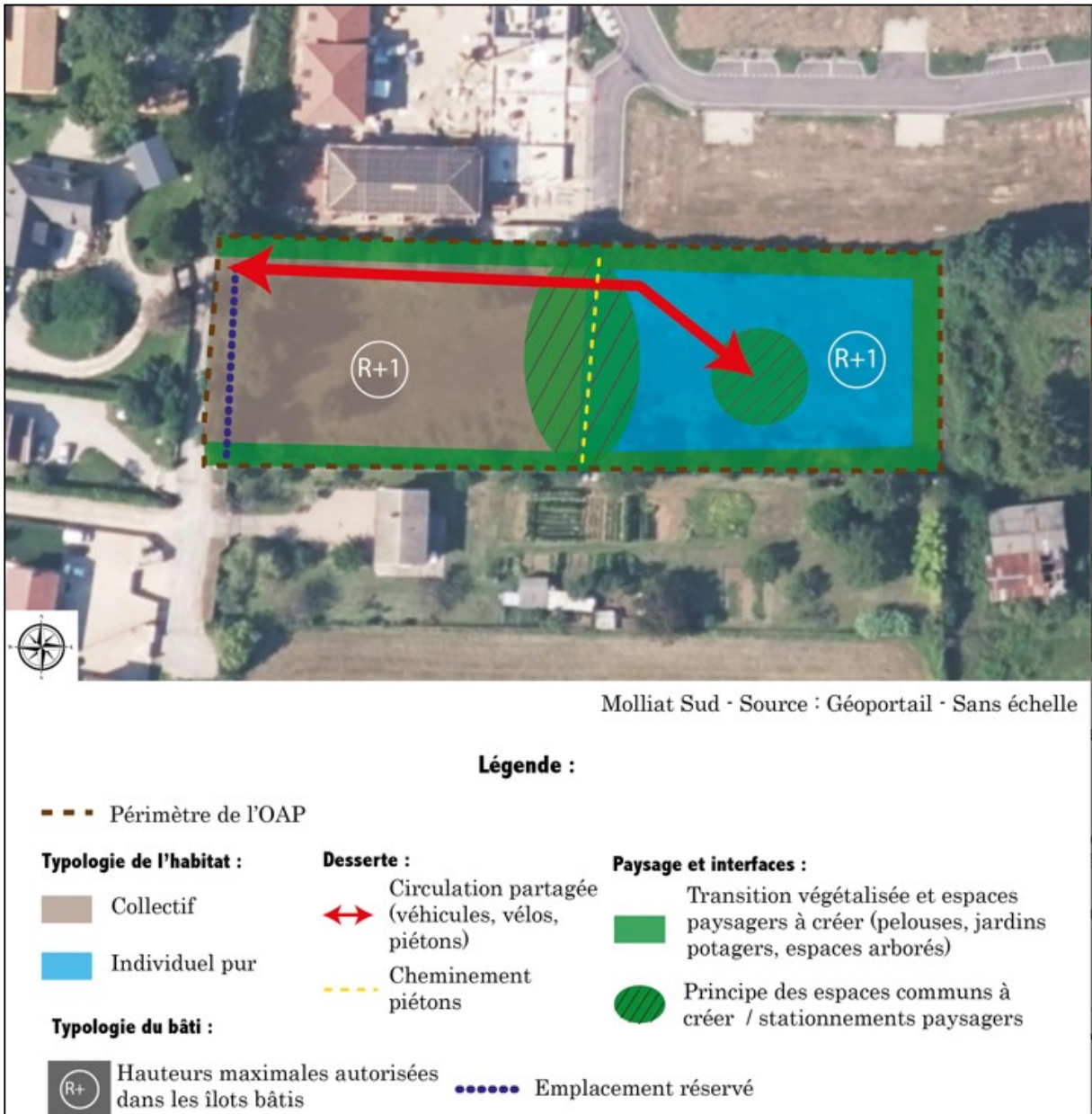
✓ **Trame verte :**

- Conserver les haies existantes en pourtour de l'opération permettant de conserver la trame verte identifiée dans le réseau de bosquets et haies du secteur

- Un ou des espaces communs de convivialité au sein de l'opération (au moins 10% de la surface de l'OAP) et des espaces de stationnement paysagés

✓ **Performances énergétiques et environnementales, gestion des déchets :**
Voir les principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat en fin de document.

Schéma de principe (valeur prescriptive)



Exemples d'opérations d'habitat mixte réalisées à Lagnieu (collectif, individuel groupé, individuel pur)



Le Domaine de Bulliay (15 appartements dans un collectif R+2, 10 villas groupées ou non, surface globale d'environ 10 600 m² (densité de 23,6 log/ha).



Les Coquelicots

6 950 m² Av. Saint-Exupéry : 20 (?) logements individuels groupés (29 log/ha)



Principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat

Lire en parallèle le Règlement écrit

Outils à envisager en termes de performances énergétiques et environnementales

Les futurs aménagements devront prendre en compte les problématiques du changement climatique, d'amélioration des performances énergétiques, de respect de la biodiversité, etc ...

Pour cela, les aménageurs intégreront les principes et le panel d'outils listé d'une manière non exhaustive ci-dessous :

- ❖ Les nouveaux quartiers ne devront pas créer d'îlots de chaleur. Au contraire, ils devront tendre à la création d'îlots de fraîcheur.
Pour cela, à titre d'exemple, les espaces libres communs (espaces de convivialité) devront être végétalisés pour moitié. Ces espaces représenteront au moins 10% de la surface totale du tènement, et ne doivent pas comprendre les aires de stationnement, les voies de desserte, les cheminements, pistes cyclables,
- ❖ Les aménageurs et pétitionnaires devront privilégier une approche bioclimatique pour les futurs logements (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) : importance de l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) et de la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...). Cette approche tendra à l'efficacité énergétique (économies d'énergies, réduction des dépenses de chauffage et de climatisation), tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.
- ❖ L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, concourront aux objectifs de performances énergétiques et environnementales.

Exemples de dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

- ❖ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants ...
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

Exemple au Domaine de Perrozan



❖ Gestion de la trame verte :

- ♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.
- ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
- ♣ Pour les éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.
- ♣ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 30% minimum de la surface totale du tènement.

Il est constitué par :

- les surfaces en pleine terre végétalisée
- les toitures terrasses et façades végétalisées
- les espaces libres végétalisés
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

❖ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune.

❖ Dans le domaine de la gestion de la ressource en eau :

- Les logements devront prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales permettant de stocker cette eau pour l'arrosage des jardins, espaces verts, etc ... et le nettoyage des surfaces extérieures.
- Des bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés peuvent être envisagés à l'échelle des opérations.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Pré diagnostic écologique

Une étude de pré-diagnostic sera prévue pour des projets ne se rattachant pas à une réglementation existante car il peut être difficile de juger de l'impact d'un projet sur la biodiversité et les corridors écologiques.

Dans ce cas, dès lors qu'un aménagement quelconque est prévu, une étude faune et flore doit être menée.

Les interventions afin d'être de qualité se doivent de respecter les périodes suivantes :

- De mars à juin inclus afin de pouvoir examiner les principales périodes de reproduction des espèces pour le pré diagnostic écologique (prévoir 3 à 4

passages)

- En dehors des périodes estivales et de grands gels.

La séquence Eviter, réduire doit alors être appliquée.

Adaptation de la période de préparation des interventions sur l'année

Cette mesure permet de supprimer les impacts sur la reproduction des espèces

Les surfaces en OAP, qui prennent place sur des milieux naturels, accueillent des espèces protégées bien qu'à première vue non menacées. Toute intervention en période de reproduction, ou de repos hivernal aura pour effet un fort impact sur les espèces de type dérangement voire destruction.

Les interventions doivent donc être menées au cours d'une période durant laquelle les impacts potentiels sur les espèces sont au minimum. Le phasage doit prendre en compte les périodes de reproduction, d'incubation des œufs ou de développement, de léthargie ou hibernation des espèces présentes et potentiellement impactées sur les zones d'OAP.

En croisant ces informations, il est possible de définir une période idéale de préparation du chantier s'étendant de septembre à octobre, voire tout début novembre si absence de fortes gelées. Par préparation du chantier il faut entendre de rendre impropre à l'accueil des espèces les secteurs prévus pour travaux, par exemple le décapage de la végétation etc. Il conviendra également d'éviter de créer des ornières en eau en particulier en mars avril, ce qui créera des habitats potentiels pour les amphibiens pionniers.

Gestion des déchets et organisation dans le site

Pour une bonne gestion des déchets et une meilleure insertion paysagère, un local « poubelles » sera construit à l'entrée de l'opération en étant correctement intégré.

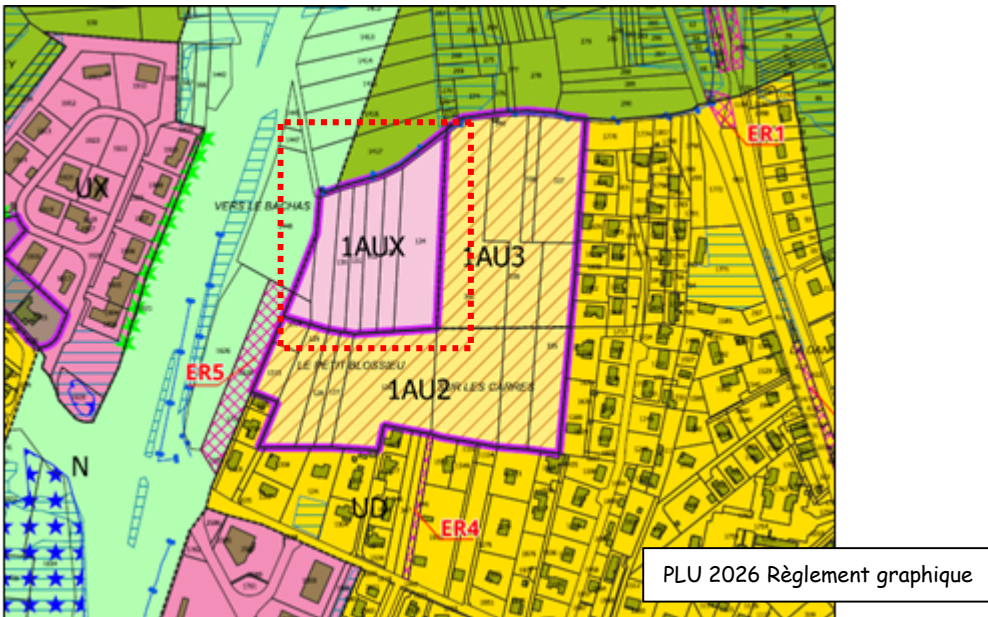
Dans les logements collectifs et intermédiaires, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

II - Les OAP sectorielles pour les zones économiques

*** OAP 10 - Zone 1AUx Petit Blossieu**

*** OAP 11 - Zone UT Le Charveyron**

OAP 10 - Zone 1AUx Petit Blossieu



Contexte :

- **Situation dans Lagnieu**

Entrée Nord du centre-ville, à environ 1,34 km de la mairie à vol d'oiseau (distance Géoportail).

- **Surface de la zone :** 1,98 ha

- **Foncier**

Parcelles majoritairement privées, parcelle A 132 communale (2 335 m²).



Parcelles communales



- ✓ **Topographie**

Espace plat entouré de légères pentes : RD 1075 en surplomb à l'Ouest, et parcelles au Nord en pente

✓ **Occupation du sol**

Espaces agricoles cultivés par plusieurs exploitants, aucun boisement interne, ni de haie Bief intermittent en limite Nord de la zone.

✓ **Environnement bâti et végétal**

Secteur d'habitat pavillonnaire d'époques différentes : le plus ancien bâti à partir de la RD 77B (Route du Charveyron) et le plus récent « Le jardin de la Chartreuse » au bout de l'impasse des Carres.

Que quelques arbres en frange du bâti existant.

Le long de la RD 1075, une ligne boisée (de moins en moins fournie) avec une peupleraie (communale) et une haie de moins en moins touffue.

✓ **Paysage**

Espace ouvert, de larges vues sur le tènement

✓ **Desserte du tènement**

✓ Voirie : seulement des dessertes pour les exploitants agricoles (chemins de terre).

✓ Eau potable : l'impasse des Carres desservant le lotissement « Le jardin de la Chartreuse » permet le raccordement avec le réseau d'eau. Les futures opérations permettront le bouclage.

✓ Assainissement : extensions à prévoir

✓ Protection incendie : à améliorer

✓ Electricité : un transformateur existant.

Tous les réseaux sont en périphérie.

Enjeux :

• **Les nuisances sonores :**

Ambiance : bruit régulier du trafic routier. Moins d'impact pour une zone économique que pour la zone 1AU limitrophe dédiée à l'habitat.

Zone boisée à envisager et à étoffer lorsqu'elle existe, écrans végétaux à prévoir globalement le long des accès, sur les pourtours de la zone (ER *espace vert* sur la parcelle A 1628), ...

Penser les interfaces avec la future zone d'activités voisine.

• **L'accès à créer**

L'unique accès sera aménagé depuis la RD 20A (route de Bourg). Il sera commun avec celui de la zone 1AU expliqué ci-avant. Aucune circulation des usagers de la zone ne sera autorisée dans la zone d'habitat.

Depuis le giratoire de la RD 1075 :

- Le cheminement modes doux sera un accès sécurisé pour les usagers de la future zone économique.
- L'accès agricole existant devra être maintenu.

• **L'organisation interne des déplacements :**

Une voie principale desservira les différents lots. Elle formera une boucle.

- **La cohabitation avec la future zone économique :**

Le choix est fait de positionner cette future zone économique sur le même tènement de Petit Blossieu pour diverses raisons (économie du foncier, préservation du corridor écologique au Nord, difficulté à trouver un autre site au centre-ville).

De ce fait, les activités admises dans cette future zone économique seront ciblées et la cohabitation doit être facilitée :

- Les accès à la zone seront limités au Nord du tènement,
- Les limites communes entre la zone d'activité (1AUx) et la zone d'habitat (1AU) seront traitées par une bande végétalisée de transition,
- L'accès par la RD, commun aux deux zones, sera dimensionné pour les divers types d'occupation des sols.

Programmation, principes d'aménagement :

✓ **Desserte-déplacements :**

Au vu des enjeux précédents.

- Intervention communale autour de la zone :

Des emplacements réservés repositionnés pour la desserte du nouveau quartier :

- ✓ Nord-Est (entrée de ville et accès à la future zone d'activités)
- ✓ Sud-Ouest (modes doux)

- Dans la zone par l'aménageur :

A partir d'un axe structurant distribuer les diverses circulations, en créant des bouclages pour proscrire les impasses.

✓ **Formes urbaines et paysage :**

De manière à créer une façade bâtie agréable sur le bord Est de la RD 1075, face à la zone du Bachas, le Règlement écrit renvoie au Cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé à ce Règlement.

Ce Cahier est une adaptation de celui rédigé par la CCPA pour celui du Bachas.

Les deux zones se feront face de part et d'autre de la RD 1075, d'où une cohérence à rechercher.

✓ **Nuisances sonores provenant du trafic routier :**

Végétaliser les limites extérieures de la zone en lien avec les infrastructures routières, et avec les zones d'habitat, en créant, pour ces dernières, des lisières denses et hautes pour opacifier la vue et atténuer le bruit.

Rappel : l'obligation des règles d'isolation acoustiques pour les constructeurs (arrêté du 9/09/2016 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain). *Les secteurs affectés par le bruit (largeur de 100 m de part et d'autre de la RD 1075) seront reportés sur le règlement graphique.*

✓ **Trame verte :**

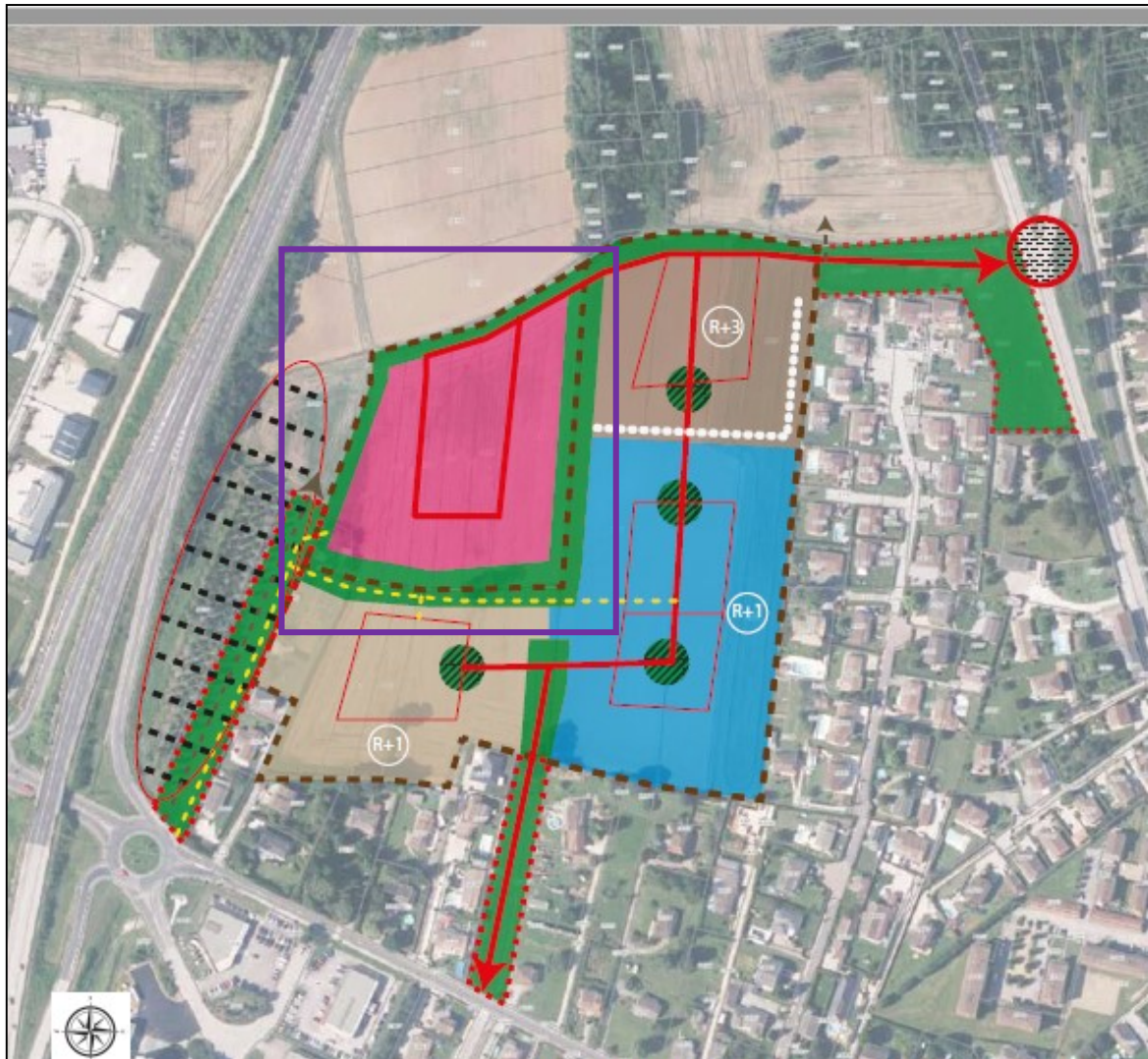
♣ Se reporter au **Cahier de prescriptions architecturales et paysagères** annexé à ce Règlement écrit pour les prescriptions paysagères relatives aux :

- Limites avec les voies de desserte

- Limites séparatives entre lots et talus
 - Ecrans végétaux
 - Parkings privés.
- ♣ 10% des espaces non construits et non imperméabilisés de chaque lot doit être au moins engazonnés et plantés d'arbustes.
- ♣ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
- ♣ Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.
- ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

Schéma de principe (valeur prescriptive)

Pour une plus grande cohérence, présentation globale des deux OAP zone d'habitat 1AU et zone économique 1AUx



Le Petit Blossieu - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

— — — Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

- Collectif et intermédiaire
- Individuel groupé
- Individuel pur
- Zone Artisanale

Desserte :

- Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)
- Cheminement piétons
- Entrées et franges à valoriser
- Accès agricole à préserver

Paysage et interfaces :

- Transition végétalisée et espaces paysagers à créer (pelouses, jardins potagers, espaces arborés)
- Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers

Typologie du bâti :

- R+ Hauteurs maximales autorisées dans les îlots bâtis
- Hauteur à moduler en fonction des typologies bâties voisines

✓ Occupation du sol

Parcelle 1903 (bâtie) : maison en ruines lors de l'étude de la zone du Bachas, réhabilitée depuis, et à destination actuelle de restaurant

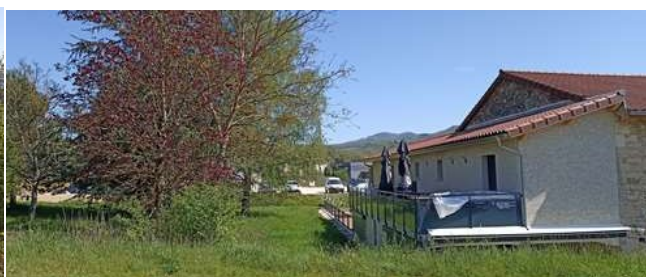
Parcelle 1928 (vierge) : pré.

Détail sur la parcelle 1928



Végétation :

- * Une plantation récente en limite de la zone du Bachas
- * Un espace boisé intéressant sur la parcelle 1928 à proximité du restaurant : déjà noté à préserver dans l'OAP de 2015 (procédure de Mise en compatibilité du PLU).



✓ Environnement bâti et végétal

La zone économique du Bachas au Nord, du bâti pavillonnaire au Sud de l'autre côté de la RD.

Au droit du giratoire, un étang avec quelques arbres.

Espace de transition entre le restaurant et la zone du Bachas, l'étang dans l'espace boisé



✓ **Paysage**

Espace ouvert, de larges vues sur le tènement

✓ **Desserte du tènement**

▪ Accès voirie :

Accès spécifiques au restaurant depuis la RD 77B et la voie créée dans la zone du Bachas
Accès possibles dans la parcelle de pré depuis la RD 77B et la voie créée dans la zone du Bachas.

✓ Eau potable : réseau au droit des parcelles

✓ Assainissement : parcelles desservies

✓ Protection incendie : en place

✓ Electricité : réseau en place.

Enjeux :

• **Vocation de la zone UT**

Intérêt du développement des activités de restauration et d'hôtellerie pour les zones existantes (économie et habitat) et les zones futures, le territoire communal, et voire même pour le chantier prochain des EPR.

• **Les accès**

Prendre en compte les enjeux de sécurité routière.

✓ **L'organisation interne des déplacements :**

Créer une possibilité de déplacement piéton entre les futures activités d'hôtellerie et le restaurant existant.

Programmation, principes d'aménagement :

Au vu des enjeux précédents.

✓ **Accès :**

Accès véhicules :

La desserte pour la zone sera prévue par la voie de desserte de la zone du Bachas.

✓ **Organisation interne des déplacements :**

Un lien piéton doit être créé entre les futures activités d'hôtellerie et le restaurant existant pour une bonne cohérence entre les deux activités.

✓ **Formes urbaines et paysage :**

Les bâtiments nouveaux devront s'intégrer correctement dans la pente, et être réalisés dans le respect des prescriptions du Règlement écrit.

✓ **Trame verte (en lien avec le Règlement écrit) :**

L'espace boisé existant est préservé par le PLU au titre de l'article L 151-23. Il joue un rôle important au sein de cette zone.

Une surface de 10% au moins des espaces non construits et non imperméabilisés de la zone doit être engazonnée et plantée.

Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

Schéma de principe (valeur prescriptive)



III – Echancier et condition d'ouverture à l'urbanisation

Article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

1 - Echancier de l'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est prévue de la manière suivante :

- Les zones 1AU1 seront ouvertes en premier lieu.
- Les zones 1AU2 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque la moitié des constructions sera réalisée dans chacune des zones 1 AU1.
- Les zones 1AU3 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque la moitié des constructions sera réalisée dans chacune des zones 1 AU2.

Toutefois, si une opération de constructions est prête (plan d'aménagement établi en compatibilité avec les OAP et achat des parcelles par l'aménageur) en une zone 1AU2 ou 1AU3 avant l'aménagement d'une zone 1AU1 ou zone 1AU2, elle deviendra prioritaire, et l'ordre chronologique sera alors inversé.

Réalisation de la moitié des constructions / date faisant foi pour considérer qu'une construction est réalisée : celle de la demande de raccordement à l'assainissement à la mairie (formulaire).

2 – Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Dans le respect du principe d'adéquation entre apports de population et niveau d'équipements, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la capacité du système d'assainissement à collecter et à traiter les charges hydrauliques et de pollution qui seront générées.

Les zones 1AU1 Le Charveyron et Les Charoupières Nord, correspondant à des projets déjà accordés par permis d'aménager, sont ouvertes à l'urbanisation immédiatement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 Les Louises et des zones 1AU2 et 1AU3 ne sera possible qu'au vu de l'évolution du traitement de la surcharge hydraulique de la STEP du SIVU.

Elle est basée sur les travaux de la canalisation de transfert du plan d'action, sur l'évolution de la déconnexion des eaux pluviales du réseau unitaire et la performance de la STEP.

3 – Détail des 3 phases d'ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 (zones 1AU1) : urbanisation possible immédiatement excepté la zone 1AU1 Les Louises
 Le Charveyron (commercialisation en cours)
 Les Charoupières Nord (commercialisation en cours)
 Les Louises (réflexion Semcoda en cours). Conditionnée à l'amélioration du système d'assainissement (STEP et réseau).

Allée G. de La Verpillière. Conditionnée à l'amélioration du système d'assainissement (STEP et réseau).

Phase 2 (zones 1AU2) conditionnée à l'amélioration du système d'assainissement (STEP et réseau) :

Rue du Battoir

Petit Blossieu Sud

Les Charoupières) Sud

Phase 3 (zones 1AU3) conditionné à l'amélioration du système d'assainissement (STEP et réseau) :

La Charmette,

Les Bleuets

Petit Blossieu Nord

Les Charoupières centre