



# SAINT RAMBERT EN BUGEY

Département de l'Ain

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## APPROBATION 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du PLU prescrite le :

Révision du PLU approuvée le :



## **Table des matières**

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>OAP – SECTEUR SERRIÈRES SUD .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>OAP – SECTEUR SERRIÈRES NORD.....</b> | <b>8</b>  |
| <b>OAP – SECTEUR JARVONoz.....</b>       | <b>12</b> |
| <b>OAP – SECTEUR LUPIEU SUD .....</b>    | <b>15</b> |
| <b>OAP – SECTEUR LUPIEU SUD .....</b>    | <b>18</b> |



## PRÉAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent **être compatibles** avec ces orientations.

De plus d'après le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

### **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](#). »*

### **Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#). »*

### **Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme :**

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

## OAP – SECTEUR SERRIÈRES SUD

### Zonage : 1AU – 1 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.



*Ci-contre – Schéma de principes avec lesquels tout projet doit être compatible*

OAP secteur "Serrières 1" -

1 hectares

HABITAT

Densité 16 logts/ha => soit 16 logements minimum

Mixité des typologies: individuel/individuel groupé/intermédiaire/collectif

ACCÈS/VOIRIES

Accès: un accès par la rue du Moulin

Accès interdit

Bouclage au Nord par la rue Brillat Savarin

Voiries doublées de trottoirs au moins sur un côté

Prévoir une aire de retournement en cas d'impasse

STATIONNEMENT

Stationnement: 2 places par logement

Stationnement visiteur: 1 place pour 4 logements donc 4 minimum

Paysagement des espaces dédiés au stationnement

PAYSAGE/ENVIRONNEMENT

\* À préserver ou compenser

Murets de pierres sèches

Arbres remarquables

Espace non constructible

\* À créer

Écran végétal

SALUBRITÉ

Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public

01050m

**En complément de ce schéma**, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies **les prescriptions suivantes** en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs

## **CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

### **A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviales doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### **Objectif 2 – Paysager le secteur**

Obligation : L'aménagement prévoira la mise en place d'écrans paysagers composés d'essences végétales mixtes et locales afin de gérer les transitions paysagères avec les espaces bâtis.

Obligation : Les arbres remarquables devront être au maximum préservés ou à minima compensés.

Obligation : La lisière forestière à l'Ouest du tènement n'est pas constructible.

Obligation : Les murets en pierres sèches devront être préservés. Leur destruction partielle ne pourra être acceptée que pour créer un accès au tènement.

#### **Objectif 3 – Intégrer les réseaux**

Obligation : Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

### **B – Lutter contre l'insalubrité**

#### **Objectif 1 – Organiser la collecte**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères sera accessible depuis l'espace public.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Obligation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **HABITAT**

### **Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement**

Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.

Il respectera les principes de densité inscrits sur le schéma de principes de l'OAP.

### **Objectif 2 – Conforter le bioclimatisme**

Recommandation : Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition. La conception des constructions à destination d'habitation privilégiera la création de logements bénéficiant d'une double orientation.

### **Objectif 3 – Proposer une offre de logement diversifiée**

Obligation : La densité minimale s'élève à 16 logements/ hectare, soit 16 logements au minimum.

Recommandation : Afin de favoriser la diversification du parc de logement et les parcours résidentiels, il est ouvert la possibilité de créer des logements individuels, groupés, intermédiaires ou collectifs.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

### **A – Organiser les circulations**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

Obligation : Les voiries seront doublées de trottoirs au moins sur un côté.

Recommandation : Les circulations piétonnes et autres liaisons douces seront traitées avec des revêtements perméables

#### **Objectif 2 – Accès au secteur**

Obligation : Le secteur sera accessible par une entrée depuis la rue du Moulin.

Obligation : Sauf impossibilité technique avérée, l'opération sera desservie par une voirie en bouclage, permettant une entrée et/ou sortie par le Nord depuis la rue Brillat Savarin.

Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas d'impasse.

#### **Objectif 3 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à a circulation seront dimensionnées au plus juste.

### **B – Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement**

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement.

## **Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs**

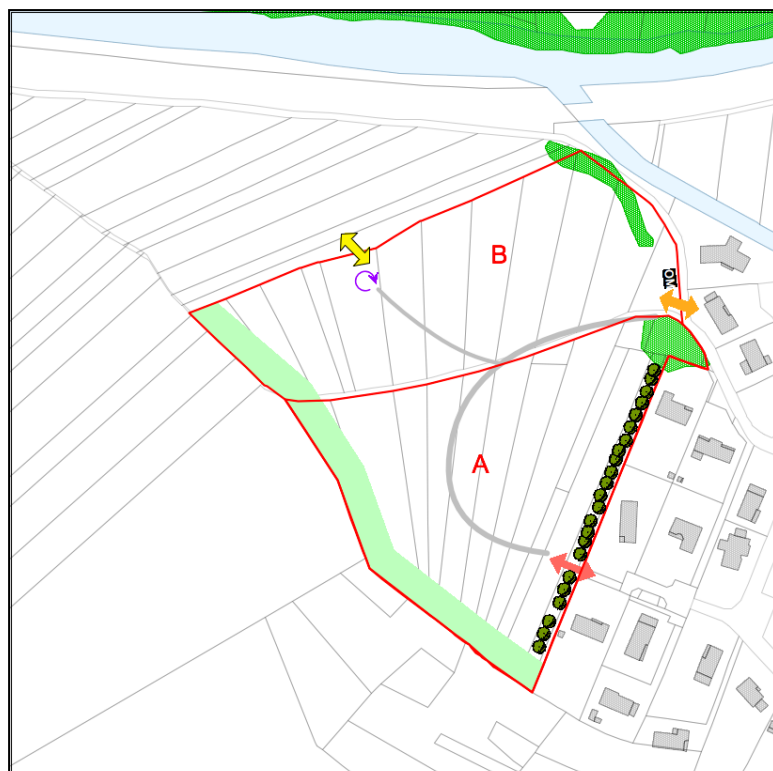
Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est d'une place pour quatre logements.

## OAP – SECTEUR SERRIÈRES NORD

### Zonage : 1AU – 3,6 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.



*Ci-contre – Schéma de principes avec lesquels tout projet doit être compatible*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>OAP secteur "Serrières 2"</b><br>3,6 hectares                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0 10 50m                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>PHASAGE:</b> Possibilité de phasage - Secteur A puis B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>PAYSAGE/ENVIRONNEMENT</b>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |
| <b>HABITAT</b><br>Densité 16 logts/ha => soit 58 logements minimum<br>Mixité des typologies: individuel/individuel groupé/intermédiaire/collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  * À préserver ou compenser<br>Maintien de la végétation existante notamment espaces soumis à l'article 151-23 du CU                                             |                                                                                       |
| <b>ACCÈS/VOIRIES</b><br> Accès: un accès par le chemin de Boisset<br> Bouclage au Sud par l'impasse de Boisset<br> Prévoir une possibilité de desserte au Nord en cas d'aménagement futur<br> Voiries doublées de trottoirs au moins sur un côté<br> Prévoir une aire de retournement en cas d'impasse |  * À créer<br>Espace non constructible - Lisière forestière<br> Écran végétal |                                                                                       |
| <b>STATIONNEMENT</b><br>Stationnement: 2 places par logement<br>Stationnement visiteur: 1 place pour 4 logements donc 15 minimum<br>Paysagement des espaces dédiés au stationnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  <b>SALUBRITÉ</b><br>Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public                                                                |                                                                                       |

**En complément de ce schéma**, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies **les prescriptions suivantes** en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

Une possibilité de phasage de l'aménagement est rendue possible. Il est autorisé d'aménager le secteur A puis le secteur B, ou l'ensemble du tènement.

### **A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine**

Nota : Le Syndicat de Traitement des Eaux d'Ambérieu et de son agglomération (STEASA) compte en matière d'assainissement apporte les informations suivantes au moment de l'élaboration du PLU : « *Desserte du réseau d'assainissement par une canalisation unitaire PVC 200 mm saturée. Il sera nécessaire de ne prévoir qu'un seul point de rejet pour la zone sur cette conduite risque de refoulement EU en cas de mise en charge. Pas d'exutoire possible pour les eaux pluviales sauf infiltration.* »

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher du STEASA pour toute information complémentaire au moment du projet.

### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviales doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

### **Objectif 2 – Paysager le secteur**

Obligation : L'aménagement prévoira la mise en place d'écrans paysagers composés d'essences végétales mixtes et locales afin de gérer les transitions paysagères avec les espaces bâtis.

Obligation : Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés.

Obligation : La lisière forestière à l'Ouest du tènement n'est pas constructible.

### **Objectif 3 – Intégrer les réseaux**

Obligation : Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

## **B – Lutter contre l'insalubrité et tenir compte des nuisances**

### **Objectif 1 – Organiser la collecte**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères sera accessible depuis l'espace public.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Obligation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

### **Objectif 2 – Prendre en compte les nuisances**

Le projet tiendra compte du fait que le secteur est impacté par les nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit de la RD 1504 et de la voie ferrée.

Recommandation : Le plan d'aménagement global du secteur ainsi que le choix des matériaux utilisés pour les constructions devront tenir compte de cette donnée.

Les constructions pourront par exemple être éloignées au maximum de ces axes.

## **HABITAT**

### **Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement**

Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.

Il respectera les principes de densité inscrits sur le schéma de principes de l'OAP.

### **Objectif 2 – Conforter le bioclimatisme**

Recommandation : Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition. La conception des constructions à destination d'habitation privilégiera la création de logements bénéficiant d'une double orientation

### **Objectif 3 – Proposer une offre de logement diversifiée**

Obligation : La densité minimale s'élève à 16 logements/ hectare, soit 58 logements au minimum.

Recommandation : Afin de favoriser la diversification du parc de logement et les parcours résidentiels, il est ouvert la possibilité de créer des logements individuels, groupés, intermédiaires ou collectifs.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

### **A – Organiser les circulations**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

Obligation : Les voiries seront doublées de trottoirs au moins sur un côté.

Recommandation : Les circulations piétonnes et autres liaisons douces seront traitées avec des revêtements perméables

### **Objectif 2 – Accès au secteur**

Obligation : Le secteur sera accessible par une entrée depuis le chemin de Boisset.

Obligation : Sauf impossibilité technique avérée, l'opération sera desservie par une voirie en bouclage, permettant une entrée et/ou sortie par le Sud depuis l'impasse de Boisset.

Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas d'impasse.

Obligation : Une possibilité de desserte est à prévoir au Nord en cas d'aménagement futur.

### **Objectif 3 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

## **B – Organiser le stationnement**

### **Objectif 1 – Organiser le stationnement**

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement.

### **Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs**

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est d'une place pour quatre logements.

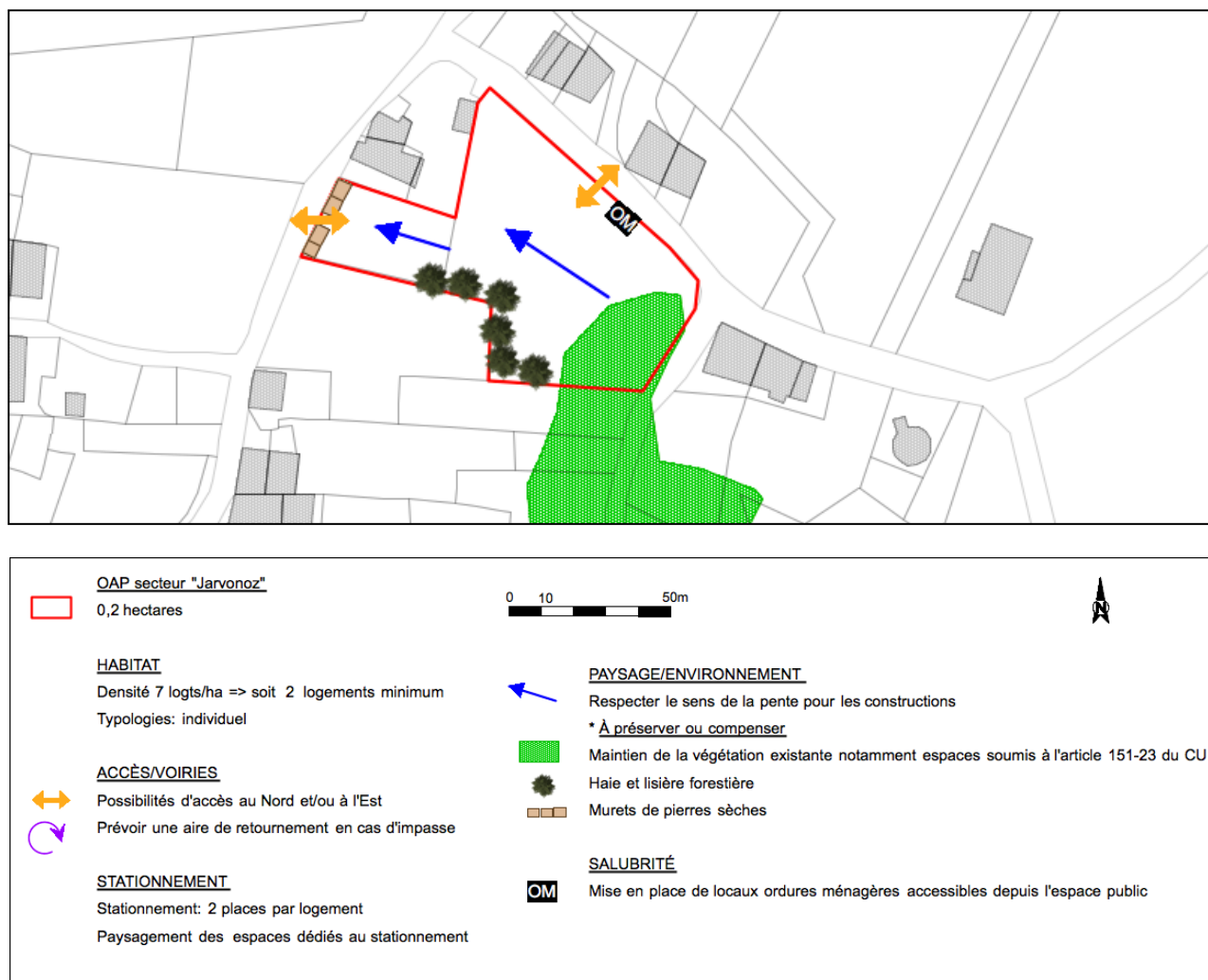
## OAP – SECTEUR JARVONNOZ

### Zonage : 1AU – 0,2 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

*Ci-dessous – Schéma de principes avec lesquels tout projet doit être compatible*



**En complément de ce schéma**, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies **les prescriptions suivantes** en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

### **A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine**

Nota : Le Syndicat de Traitement des Eaux d'Ambérieu et de son agglomération (STEASA) compte en matière d'assainissement apporte les informations suivantes au moment de l'élaboration du PLU : « *Desserte par un réseau unitaire vétuste et sous dimensionné avec forte présence d'eaux claires parasites. L'opération d'urbanisation devra donc s'accompagner d'une mise en séparatif du réseau. Terrains non favorables à l'infiltration.* »

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher du STEASA pour toute information complémentaire au moment du projet.

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviales doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### **Objectif 2 – Paysager le secteur**

Obligation : Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés.

Obligation : La lisière forestière et les haies à l'Ouest du tènement doivent être maintenue au maximum ou à minima être compensées.

Obligation : Les murets en pierres sèches devront être préservés. Leur destruction partielle ne pourra être acceptée que pour créer un accès au tènement.

#### **Objectif 3 – Intégrer les réseaux**

Obligation : Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

### **B – Lutter contre l'insalubrité**

#### **Objectif 1 – Organiser la collecte**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères sera accessible depuis l'espace public.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Obligation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **HABITAT**

### **Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement**

Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.

Il respectera les principes de densité inscrits sur le schéma de principes de l'OAP.

### **Objectif 2 – Conforter le bioclimatisme**

Recommandation : Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition. La conception des constructions à destination d'habitation privilégiera la création de logements bénéficiant d'une double orientation

### **Objectif 3 – Proposer une offre de logement diversifiée**

Obligation : La densité minimale s'élève à 7 logements/ hectare, soit 2 logements au minimum.

Obligation : Afin de préserver le cadre de vie et respecter le paysage du hameau, il est autorisé de produire des logements individuels uniquement.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

### **A – Organiser les circulations**

#### **Objectif 1 – Accès au secteur**

Obligation : Le secteur sera accessible par une entrée depuis le Nord et/ou l'Est.

Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas d'impasse.

#### **Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

### **B – Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement**

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement.

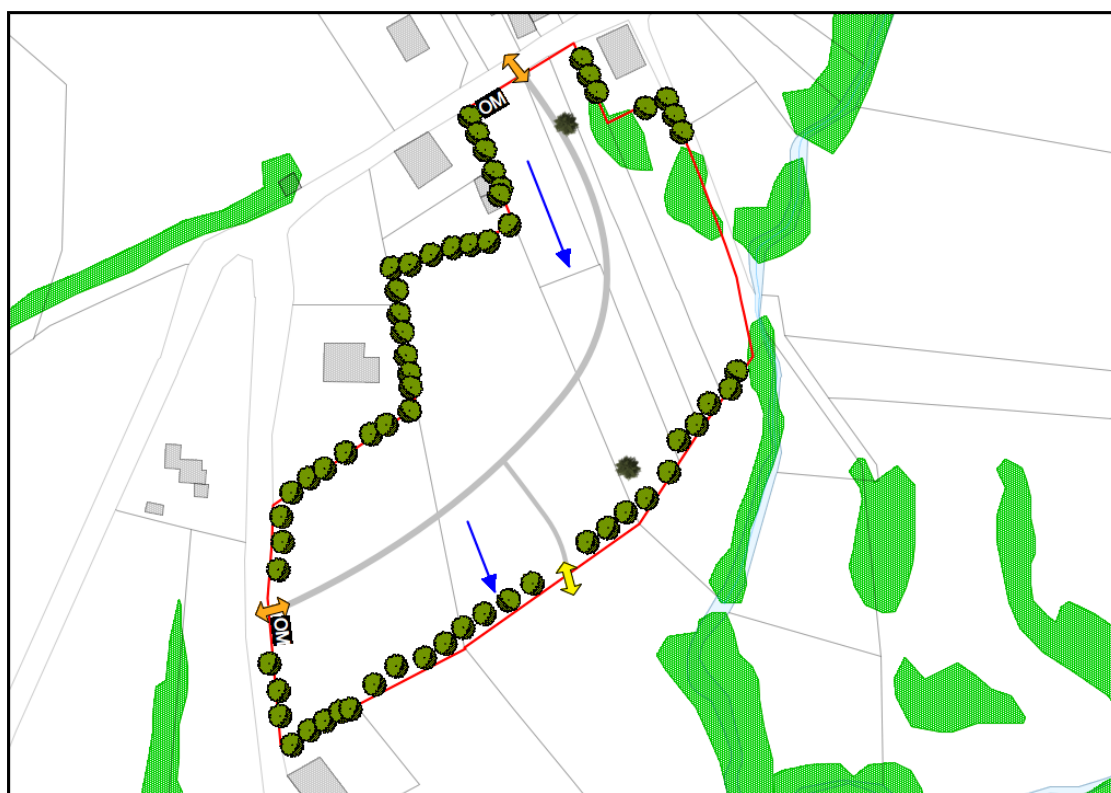
## OAP – SECTEUR LUPIEU SUD

### Zonage : 1AU – 1,4 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

*Ci-dessous – Schéma de principes avec lesquels tout projet doit être compatible*



|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>OAP secteur "Lupieu"</b><br/>1,4 hectares</p>                                                                                                                                                                               | <p>0 10 50m</p>                                                                                                                      |                                                                                                                                                                |
| <p><b>HABITAT</b><br/>Densité 7 logts/ha =&gt; soit 10 logements minimum<br/>Typologies: individuel</p>                                                                                                                           | <p><b>PAYSAGE/ENVIRONNEMENT</b><br/>→ Respecter le sens de la pente pour les constructions<br/>* <u>À préserver ou compenser</u></p> | <p> Maintien de la végétation existante notamment espaces soumis à l'article 151-23 du CU<br/> Arbres remarquables<br/>* <u>À créer</u><br/> Écran végétal</p> |
| <p><b>ACCÈS/VOIRIES</b><br/> Accès par bouclage entre D63 et la route qui traverse le bourg<br/> Prévoir une possibilité de desserte au Sud en cas d'aménagement futur<br/>Voiries doublées de trottoirs au moins sur un côté</p> | <p><b>SALUBRITÉ</b><br/> Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public</p>                            |                                                                                                                                                                |
| <p><b>STATIONNEMENT</b><br/>Stationnement: 2 places par logement<br/>Stationnement visiteur: 1 place pour 4 logements donc 3 minimum<br/>Paysagement des espaces dédiés au stationnement</p>                                      |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                |

**En complément de ce schéma**, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies **les prescriptions suivantes** en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs

## **CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

### **A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviales doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### **Objectif 2 – Paysager le secteur**

Obligation : Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés.

Obligation : Les arbres remarquables identifiés doivent être maintenus au maximum ou à minima être compensés.

Obligation : L'aménagement prévoira la mise en place d'écrans paysagers composés d'essences végétales mixtes et locales afin de gérer les transitions paysagères avec les espaces naturels et agricoles et avec les secteurs bâtis.

#### **Objectif 3 – Intégrer les réseaux**

Obligation : Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

### **B – Lutter contre l'insalubrité**

#### **Objectif 1 – Organiser la collecte**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères sera accessible depuis l'espace public.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Obligation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **HABITAT**

### **Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement**

Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.

Il respectera les principes de densité et l'orientation des constructions inscrits sur le schéma de principes de l'OAP.

### **Objectif 2 – Conforter le bioclimatisme**

Recommandation : Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition. La conception des constructions à destination d'habitation privilégiera la création de logements bénéficiant d'une double orientation

### **Objectif 3 – Proposer une offre de logement diversifiée**

Obligation : La densité minimale s'élève à 7 logements/ hectare, soit 10 logements au minimum.

Obligation : Afin de préserver le cadre de vie et respecter le paysage du hameau, il est autorisé de produire des logements individuels uniquement.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

### **A – Organiser les circulations**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

Obligation : Les voiries seront doublées de trottoirs au moins sur un côté.

Recommandation : Les circulations piétonnes et autres liaisons douces seront traitées avec des revêtements perméables

#### **Objectif 2 – Accès au secteur**

Obligation : Le secteur sera accessible par une entrée depuis l'Ouest et/ou une entrée au Nord.

Obligation : Une possibilité de desserte est à prévoir au Sud en cas d'aménagement futur.

Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas d'impasse.

#### **Objectif 3 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à circulation seront dimensionnées au plus juste.

### **B – Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement**

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement.

#### **Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs**

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est de une place pour quatre logements

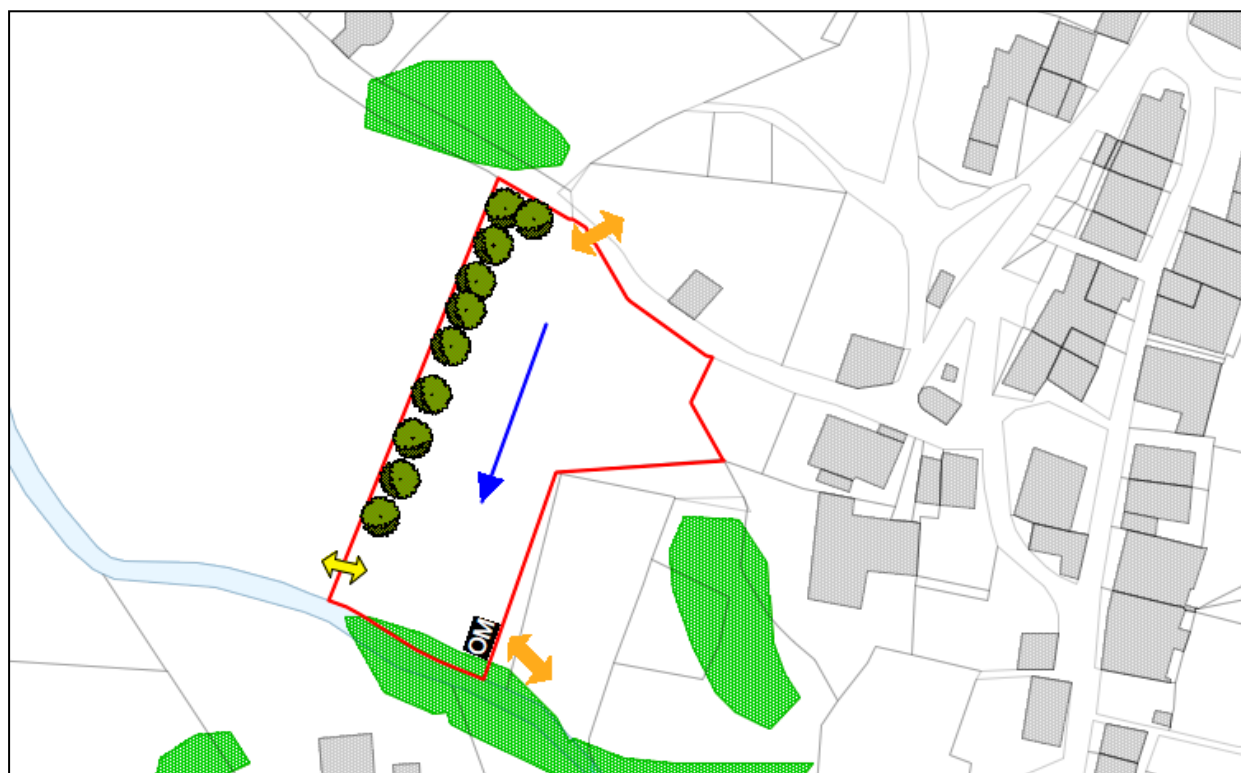
## OAP – SECTEUR LUPIEU SUD

### Zonage : 1AU – 0,27 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

*Ci-dessous – Schéma de principes avec lesquels tout projet doit être compatible*



|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <p><b>OAP secteur "Lupieu 2"</b><br/>0,27 hectares</p>                                                                                                                                                                                                                           | <p>0 10 50m</p>                                                                                                                           |                                          |
| <p><b>HABITAT</b><br/>Densité 7 logts/ha =&gt; soit 2 logements minimum<br/>Typologies: individuel</p>                                                                                                                                                                           | <p><b>PAYSAGE/ENVIRONNEMENT</b><br/>→ Respecter le sens de la pente pour les constructions</p>                                            | <p>* <u>À préserver ou compenser</u></p> |
| <p><b>ACCÈS/VOIRIES</b><br/>↔ Deux accès possibles par le Nord ou par l'Est<br/>↔ Prévoir une possibilité de desserte au Nord en cas d'aménagement futur<br/>↻ Voiries doublées de trottoirs au moins sur un côté<br/>↻ Prévoir possibilité de retournement en cas d'impasse</p> | <p>■ Maintien de la végétation existante notamment espaces soumis à l'article 151-23 du CU<br/>● * <u>À créer</u><br/>● Écran végétal</p> | <p><b>SALUBRITÉ</b></p>                  |
| <p><b>STATIONNEMENT</b><br/>Stationnement: 2 places par logement</p>                                                                                                                                                                                                             | <p>OM Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public à l'endroit indiqué sur le schéma</p>                  |                                          |

**En complément de ce schéma**, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies **les prescriptions suivantes** en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs

## **CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

### **A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviales doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### **Objectif 2 – Paysager le secteur**

Obligation : Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés.

Obligation : L'aménagement prévoira la mise en place d'écrans paysagers composés d'essences végétales mixtes et locales afin de gérer les transitions paysagères avec les espaces naturels et agricoles.

#### **Objectif 3 – Intégrer les réseaux**

Obligation : Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

### **B – Lutter contre l'insalubrité**

#### **Objectif 1 – Organiser la collecte**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères sera accessible depuis l'espace public.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Obligation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **HABITAT**

### **Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement**

Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.

Il respectera les principes de densité et l'orientation des constructions inscrits sur le schéma de principes de l'OAP.

### **Objectif 2 – Conforter le bioclimatisme**

Recommandation : Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition. La conception des constructions à destination d'habitation privilégiera la création de logements bénéficiant d'une double orientation

### **Objectif 3 – Proposer une offre de logement diversifiée**

Obligation : La densité minimale s'élève à 7 logements/ hectare, soit 2 logements au minimum.

Obligation : Afin de préserver le cadre de vie et respecter le paysage du hameau, il est autorisé de produire des logements individuels uniquement.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

### **A – Organiser les circulations**

#### **Objectif 1 – Accès au secteur**

Obligation : Le secteur sera accessible par une entrée depuis l'Est et/ou une entrée au Nord.

Obligation : Une possibilité de desserte est à prévoir à l'Ouest en cas d'aménagement futur.

Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas d'impasse.

#### **Objectif 3 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

### **B – Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement**

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement.