

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de TOSSIAT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2019

Vu pour être annexé à la délibération du 4/07/2019

Le maire,

Roger FENET

Approuvé le 4 septembre 2008

Révision simplifiée le 3 février 2011

Modification le 3 février 2011

Mise en compatibilité en avril 2014

Mise à jour le 8 février 2019

Modification simplifiée n° 1 le 4 juillet 2019



Article L151-6 en vigueur depuis le 1/01/2016

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 et les déplacements.

Article L151-7 en vigueur depuis le 1/01/2016

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 à l'article L. 151-35.

Article R 123-6 du code de l'urbanisme (en vigueur au 31/12/2015) : Les orientations et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser.

Dans son PLU de 2008, la commune de Tossiat a développé un certain nombre de ces orientations d'aménagement pour :

- la zone d'activité de la Vavrette,
- les zones 1 AU,
- le secteur Vavrette-RD 1075-gare.

Corrections apportées en 2019 :

- Pour les zones 1AU Route de Journans, **suppression de la phrase** : « L'opération concernera l'ensemble des parcelles représentant 2 ha (voir l'article AU 2 du règlement) ».
- Pour la zone 1AU Route de Saint-Martin-du-Mont, **suppression de la phrase** : « L'opération devra également concerner l'ensemble de la zone ».

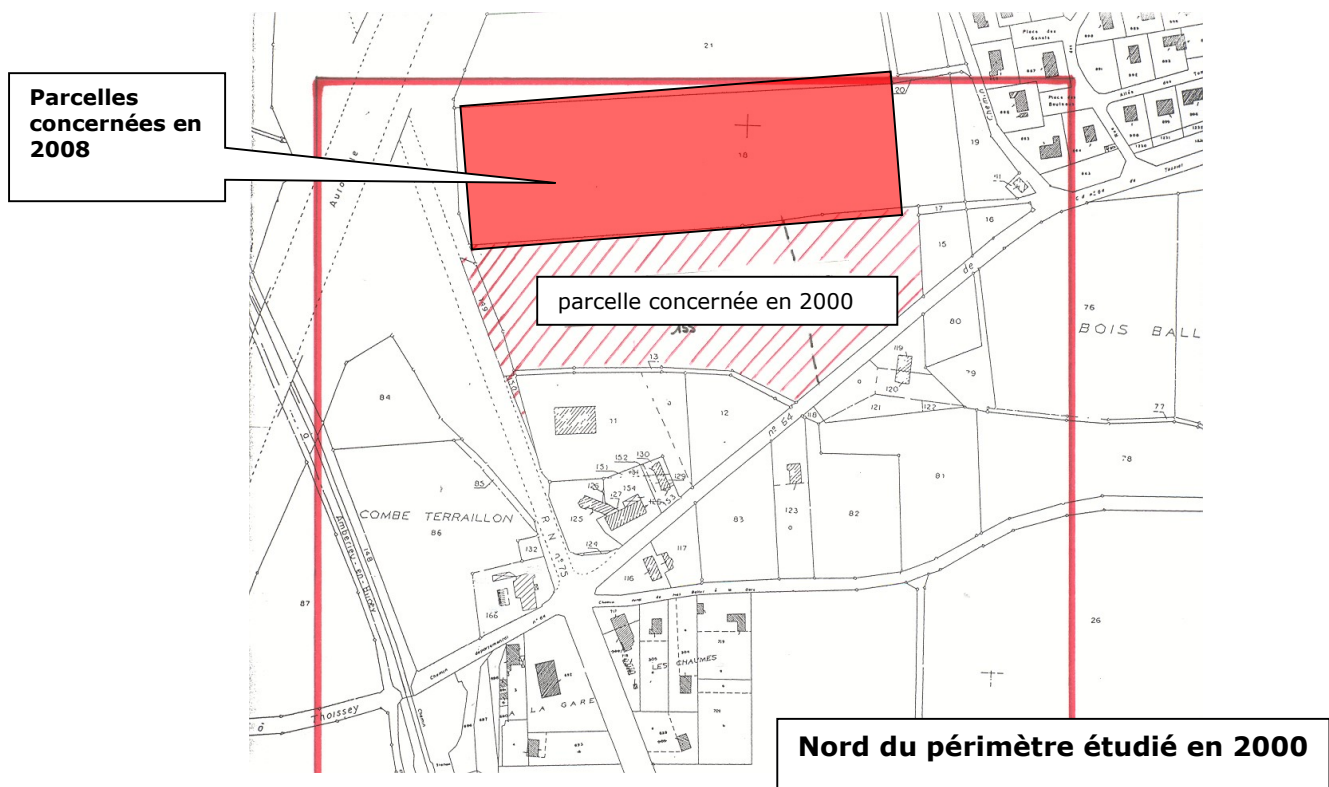
La phrase suivante **est ajoutée** :

L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble permettant de garantir que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP sont réalisés.

Les densités souhaitées sont **indiquées page 27**.

- Au vu de l'actualisation du document suite aux évolutions législatives, **la notion de COS est supprimée. La phrase suivante est supprimée** : « Une partie de cette zone 1 AU est indiquée 1 AU1 avec un COS de 0,50 pour permettre une plus forte densité pour la réalisation de logements locatifs par exemple (les autres zones 1 AU ont un COS de 0,30 comme les zones UB) ».
- Suite à l'avis du Département, certaines indications **sont actualisées** dans les OAP « zone d'activité de la Vavrette » et « secteur Vavrette-RD 1075-gare ».
- Au vu de l'ordonnance du 23/09/2015, le numéro de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (amendement Dupont) **devient** L 111-6 et suivants.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A
L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA VAVRETTE**



Le secteur de La Vavrette est un « quartier » de Tossiat développé à 2 kms environ à l'Ouest du cœur du village.

Il est situé au carrefour de 3 voies de communication :

- * l'axe routier qu'est la RD 1075 (Bourg-en-Bresse - Sisteron) conduisant au Nord à Bourg, et au Sud à Ambérieu-en-Bugey, voire à Lyon
- * l'autoroute A40 (la gare de péage Bourg-Sud est à quelques centaines de mètres),
- * la RD 64 (Thoissey - Tossiat). La commune de Certines n'est également éloignée que de 2 kms à l'Est.

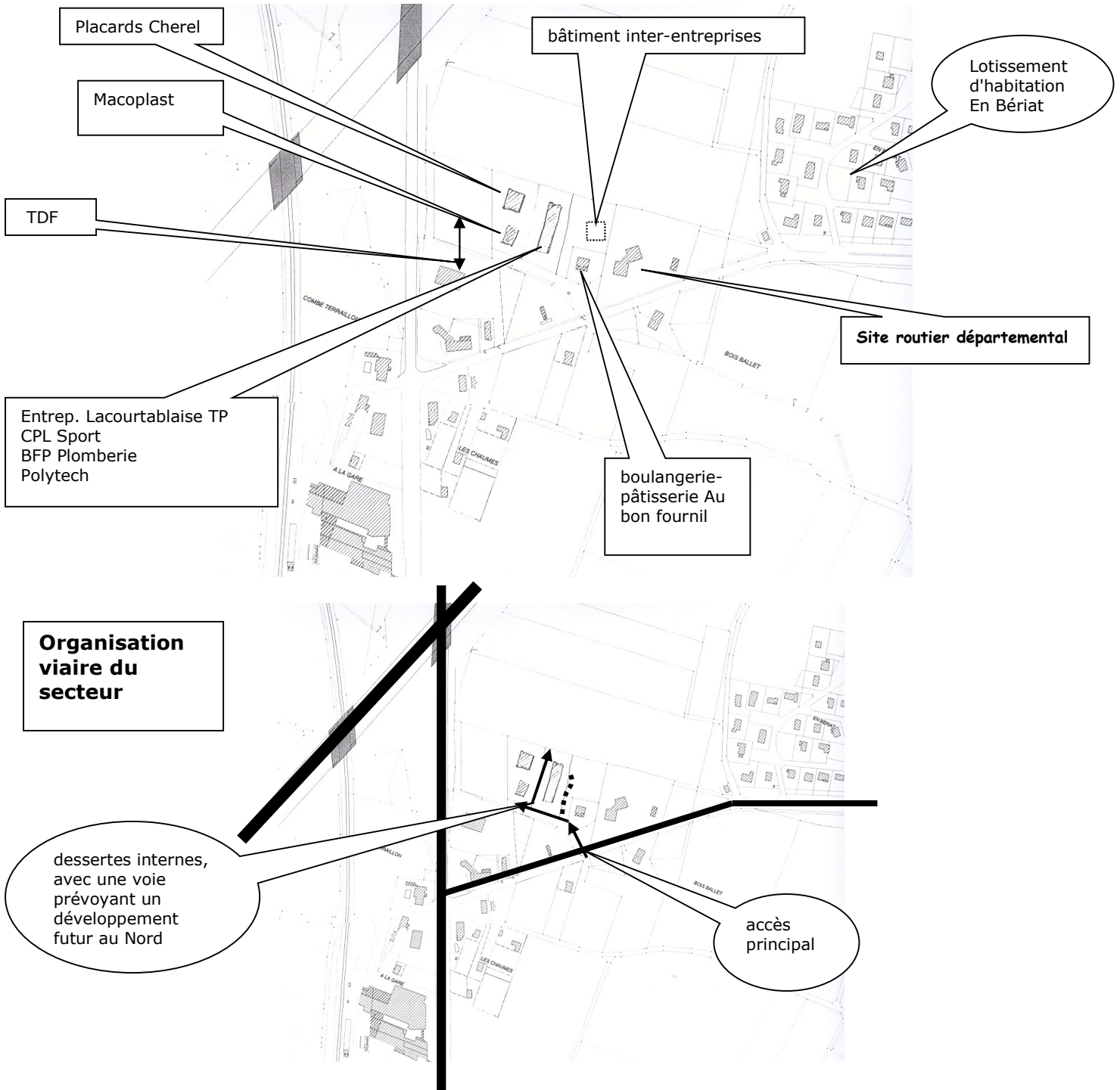
La voie ferrée n'est pas non plus éloignée du secteur mais ne le concerne pas directement.

Le quartier s'est peu à peu développé dans une plaine céréalière. Les parcelles environnantes ont encore aujourd'hui une utilisation agricole.

La proximité de Bourg-en-Bresse (environ 6 kms) en fait une zone déjà influencée par cette agglomération, sans en être une entrée comme peut l'être plus au Nord la commune de Montagnat.

2 - Situation actuelle de la zone d'activités de La Vavrette :

La parcelle n° 155, objet de l'extension de la zone en 2000, s'est peu à peu construite. 10 entreprises se sont installées.



Pour l'organisation de la zone, le schéma d'aménagement de la zone de 2000 a été respecté : Le projet proposait de composer un espace articulé à partir d'une voie prévoyant la desserte des différentes entreprises, avec l'accès de cette voie à envisager sur la RD 64 entre le bief et la parcelle du Département.

Sur le plan paysager, l'idée globale recherchée en 2000 était la suivante :

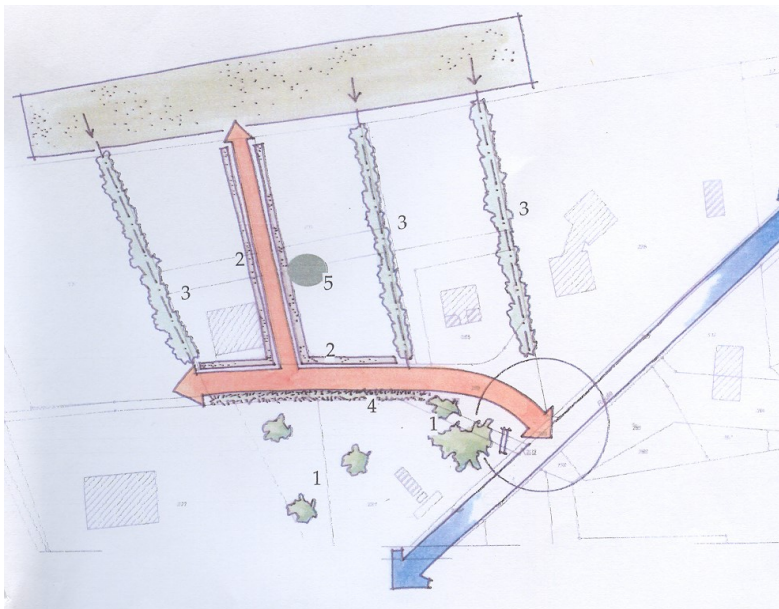
* *Le long de la RD 1075 :*

- un rideau végétal le long de la RD : un espace végétal avec une notion de hauteur et de profondeur, **plus ou moins perméable sans être opaque**,
 - en arrière plan, les bâtiments et installations que l'on **aperçoit** à travers ce rideau de végétation
 - et encore en arrière plan, **cachés**, les espaces de stationnements et de circulation des véhicules.
- Des accès uniquement prévus sur la RD 64
 - Des marges de reculement et limites parcellaires plantées.

Rappel de l'article UX 13 (espaces libres et plantations) émanant du projet urbain :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.
- * En bordure de la RD 1075, une bande de 20 mètres à partir de l'alignement doit être engazonnée et plantée de telle manière à créer un rideau de végétation. La densité et la hauteur des plantations doivent être significatives mais peuvent être plus ou moins importantes selon l'effet recherché : écran total en cas d'équipements nécessaires à l'activité ou seulement voile devant les bâtiments.
- * En bordure de la RD 64, une bande de 10 mètres à partir de l'alignement doit être traitée de manière identique.
- * Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.
- * Les aires de stationnement doivent être plantées : un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- * Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.
- * Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.

Le CAUE a été missionné en 2004 pour tendre à un aménagement paysager (étude de requalification paysagère).



- | |
|---|
| <p>1 – arbres isolés
 2 – haies vives en limite de voirie
 3 – haies vives en limite de parcelles
 4 – graminées
 5 – bosquets à l'entrée de la parcelle Atelier 4.</p> |
|---|

Le CAUE a proposé des principes simples :

- * traitement des espaces publics : végétalisation des voies de desserte (alignements d'arbres), en incluant un cheminement piéton, et en intégrant du stationnement,
- * traitement de l'entrée de la zone pour être plus lisible : signalétique commune
- * traitement des entrées de parcelles par un traitement spécifique : plantations, signalétiques, éclairages, traitement des clôtures. L'homogénéisation des clôtures par l'accompagnement de haies vives participera largement à l'amélioration de l'espace de vie mais aussi permettra de mettre en valeur et de souligner les espaces.

- **Une partie des plantations a été réalisée par la Collectivité, d'autres sont prévues. Il reste à travailler sur le front de la zone côté RD 1075 pour essayer de créer le "voile" de végétation décrit ci-dessus.**
- **Les entreprises se sont organisées pour tendre à une végétalisation de leurs parcelles.**

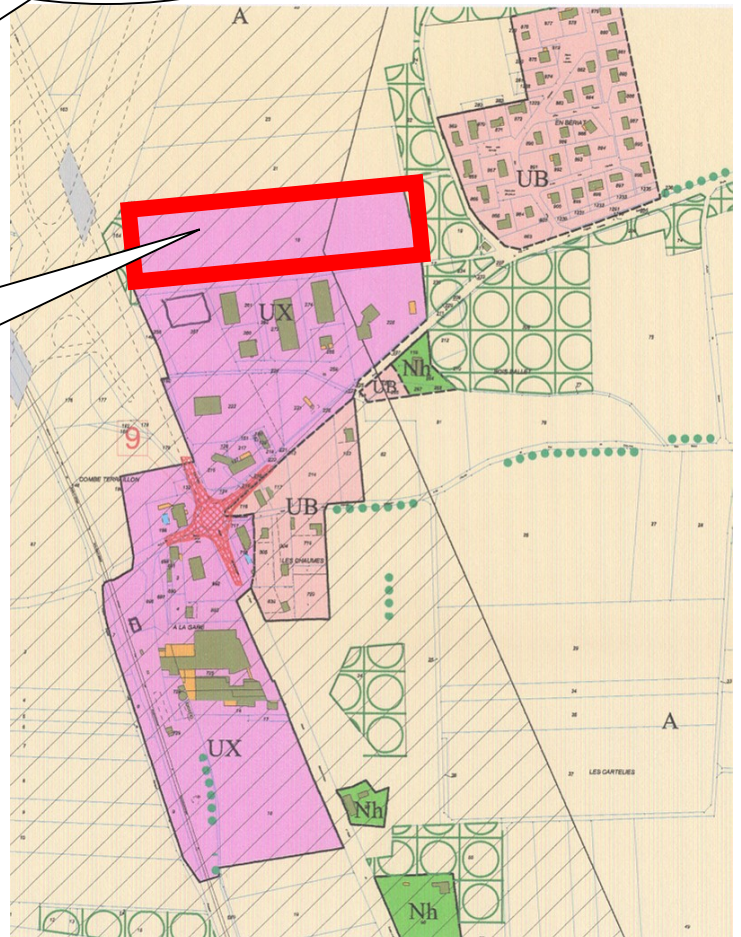
3 - Orientations d'aménagement retenues en 2008 :

Le projet urbain répond aux prescriptions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (articles L 111-6 et suivants depuis le 1/01/2016).

3.1 – Orientations reprenant les prescriptions du SCOT BBR :

Au Nord, zone d'activité de niveau régional : grande taille et qualité. Leur vocation est le développement des entreprises existantes et le développement exogène.
= Zone de l'échangeur Sud (60 ha au total) : classement 2 AUx en 2008.

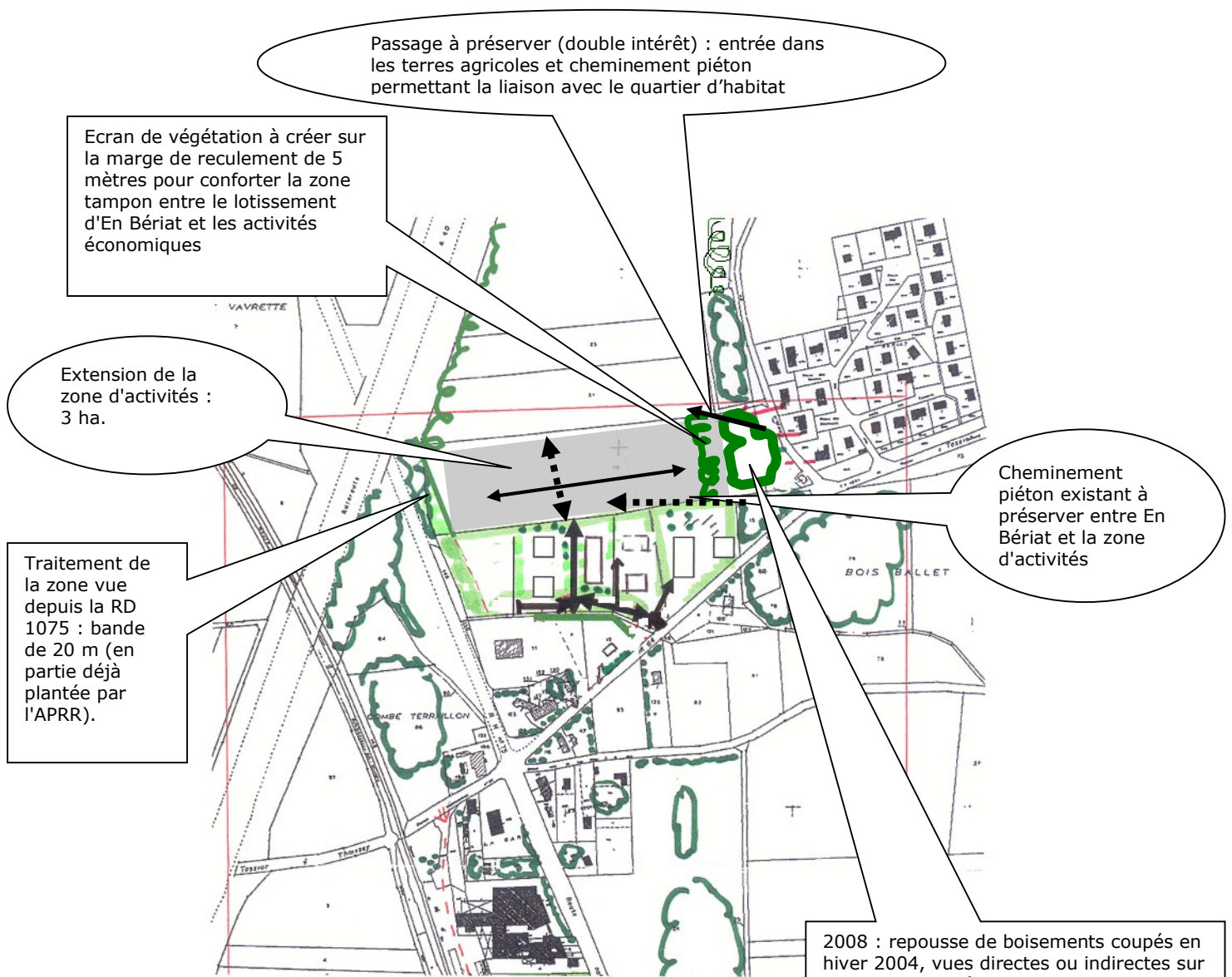
Extension de la zone de La Vavrette : Zone de niveau local (petites zones attachées aux communes ou quartiers pour l'artisanat local, de taille d'environ 3 ha).



3.2 – Orientations reprenant la quadruple préoccupation de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (articles L 111-6 et suivants depuis le 1/01/2016) déjà développée en 2000 :

- ◇ qualité urbaine et des paysages
- ◇ qualité architecturale
- ◇ prise en compte des nuisances
- ◇ sécurité

SCHEMA D'AMENAGEMENT élaboré à partir du schéma proposé en 2000



La qualité urbaine et des paysages

- ◆ Importance du traitement de ce que le Rapport Dupont appelle « la zone d'insertion paysagère ».

Les abords de la RD 1075 sont les premiers éléments vus.

Le projet de 2000 a prévu une bande de 20 mètres inconstructible sur les parcelles jouxtant la RD 1075, uniquement réservée à des plantations pour créer un "rideau" de végétation (20 mètres = moyenne de la zone non aedificandi devant les bâtiments précédemment construits). Les plantations doivent être des haies, arbustes et arbres à haute tige, soigneusement répartis sur un sol pelousé.

Il s'agit de **voiler et non de cacher** ce qui se passe derrière. Il faut donc créer un rideau perméable permettant d'apercevoir les bâtiments et non un mur végétal. Le volume des plantations doit être pensé en conséquence.

- **Le long de la parcelle ajoutée en 2008, une bande plantée par la société d'autoroute APRR crée déjà un rideau végétal. Pour être conservés, ces boisements sont protégés au titre des espaces boisés classés.**
- **La bande précédemment prévue en 2000 n'a encore pas fait l'objet de plantations.**

- ◆ Créer un tissu urbain

Il est primordial de créer au sein du quartier une organisation pour continuer de réaliser un « morceau de tissu urbain ». Pour cela, il faut poursuivre la trame existante. C'est tout le sens de la création des accès communs et des dessertes communes. On ne réfléchit plus parcelle par parcelle, mais avec une vision globale.

- **La voie de desserte interne créée en 2000 sera prolongée vers le Nord pour desservir les 3 autres hectares. Un maillage interne devra ensuite être créé.**

- ◆ Les allées créées ou voies de desserte internes

Les abords des voies seront engazonnés et plantés.

Le long de ces voies, les façades des constructions et les clôtures ont un rôle à jouer : voir l'étude du CAUE. La continuité d'aspect pour les façades et pour les clôtures doit être recherchée.

Le projet ne prévoit pas de réserver une place particulière aux cyclistes et piétons car il semble que l'isolement du quartier encourage les circulations automobiles et non celles-ci. Le cas échéant, les piétons trouveront naturellement place sur le bord des allées suffisamment larges.

- ◆ Les espaces plantés

L'accent est mis sur l'importance du cadre de vie et sur la nécessité d'une abondante végétalisation (arbres et espaces verts) qui peut en outre masquer des impacts visuels négatifs (dépôts et stockages inesthétiques, etc ...).

Les limites parcellaires participent à la création de haies orientées Est-Ouest et continuer la trame de haies existantes.

Par ailleurs, les limites parcellaires permettent de créer des "zones tampons" entre la zone d'activités et les quartiers environnants notamment le lotissement En Bériat (les vues sont mises en évidence sur le schéma précédent). Les limites Est de la zone devront être largement plantées pour former un véritable écran végétal.

Voir ce qui est dit ci-dessous dans le paragraphe Nuisances.

◆ Les liaisons inter-quartiers

Le SCOT BBR préconise des liaisons « modes doux » entre la zone d'activités de la Vavrette et les quartiers d'habitation avoisinants : piétonnes et vélo.

La réflexion devra être lancée pour aménager les accotements de la RD 64 en cheminements piétons et pistes cyclables (voir la politique communale de sentiers piétons poursuivie pour toutes les entrées du bourg jusqu'au centre-village).

Les cheminements piétons sont possibles entre "En Bériat" et la Zone d'activité en bordure des boisements existants à étoffer classés en espaces boisés (voir leur indication sur le schéma précédent).

◆ Le mobilier urbain et la signalétique

Ils participent au paysage du quartier.

Dans cette optique, et de surcroît pour une bonne compréhension de l'usager, il convient de situer au meilleur endroit et de manière homogène tous les panneaux d'affichage (voir également sur ce point l'étude du CAUE).

En ce qui concerne les enseignes annonçant la présence de telle et telle entreprise du secteur, il convient de les regrouper et de ne créer que deux panneaux situés l'un à l'entrée et l'autre à la sortie de la zone, de manière à en éviter la prolifération.

De même, toutes publicités et enseignes ne peuvent être relatives qu'aux entreprises exerçant une activité sur le site.

Seuls les panneaux signalant la raison sociale de l'établissement pourront être installés dans les marges de recul : alignement et limites séparatives. Les panneaux seront bas, la hauteur ne dépassera pas 1,50m.

La forme, le graphisme et la coloration des panneaux doivent faire l'objet d'une conception d'ensemble.

◆ Les parcs de stationnement

Pour éviter le paysage de parkings actuel le long des voies de communication, les parcs de stationnement seront réalisés à l'arrière des constructions, et plantés. Ceci concourt à la qualité des espaces mais aussi au confort des usagers (employés et visiteurs) qui parquent leurs véhicules de longues heures.

La qualité architecturale

Quelque soit l'usage des futurs bâtiments, leur implantation, volume et forme sont à soigner. Le traitement des façades le long des voies, que ce soit le long de la RD 1075 ou des voies internes, participe à la qualité du nouveau secteur. Le long de la RD 1075, l'impact des façades aperçues derrière l'écran de végétation sera déterminant.

Les nuisances

Les impacts négatifs possibles peuvent être listés : pollution atmosphérique, bruit, trafic routier ...

Les législations en vigueur sont à appliquer, notamment la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 (respect de certaines normes de construction en fonction du trafic et des émissions sonores de la voie).

La zone est entourée sur ses faces Est et Sud de quartiers d'habitation. L'impact auditif peut être atténué par les écrans de végétations à créer.

Du côté du lotissement En Bériat, l'accent est mis sur les espaces boisés classés côté Est de la zone.

Un écran de végétation devra être prévu : la première ligne boisée (protégée au titre des EBC en 2000) coupée en hiver 2004 va repousser, 2 autres lignes devront être plantées par des arbustes et arbres à haute tige (chênes, frênes ...). Cette parcelle doit servir de "zone tampon" pour restreindre les nuisances (d'ailleurs déjà existantes du fait du bruit de la RD 1075 et de l'A 40).

La sécurité

L'accès à la parcelle de 3 ha incluse aujourd'hui est assuré par les voies de desserte de la première phase de la zone.

Il n'y a donc aucun accès nouveau direct sur la RD 1075 ou la RD 64.

4. Traduction des orientations dans le règlement du PLU :

Certes, les aménageurs doivent intégrer les orientations décrites ci-dessus dans leur projet, mais ils doivent aussi se reporter aux articles du règlement, pour intégrer les prescriptions qui traduisent également les principes du projet urbain.

Préoccupations	Urbanisme	Architecture	Sécurité	Nuisances
Articles du règlement concernés	Art. UX 2	Art UX 10	Article UX 3	Art. UX 4
	Art UX 6 : retrait	Art UX 11		
	Art UX 7 : retrait sauf exceptions			
	Art UX 9 : emprise de 0,50			
	Art UX 13 : plantations			

Article UX 2 -

Les dépôts et parcs de stationnement de véhicules nécessaires aux activités ne pourront être réalisés qu'en dehors des marges de reculement.

Article UX 3 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur et une plateforme de 8 mètres.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

- ◆ **Alimentation en eau potable (...)**
- ◆ **Assainissement des eaux usées (...)**
- ◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement (...)**
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 1075	<u>habitations</u> : 40 mètres par rapport à l'axe de voie <u>autres</u> : 30 mètres par rapport à l'axe de la voie
RD 64	<u>habitations</u> : 25 m par rapport à l'axe de la voie <u>autres</u> : 15 m par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	10 m par rapport à l'axe de la voie

- ◆ Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- ◆ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
 - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- ◆ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Article UX 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,50.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est ainsi définie :
 - * 9 mètres pour les habitations
 - * 15 mètres pour els autres bâtiments.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.
- ◆ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessous peuvent néanmoins être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments.

Peuvent être ainsi autorisés dans ce contexte :

- les serres et capteurs solaires en façades et toitures,
- les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité,
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Etc ...

◆ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

◆ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries, de couverture et de clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement. Les teintes devront être douces et neutres.
- * L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures doivent être constituées de haies vives avec un grillage ou un treillis soudé plastifié. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.
- * Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ **Tenue des parcelles :**

- * Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- * La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article UX 13 – Réalisation d'espaces libres et de plantations, espaces boisés classés

◆ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

◆ Obligation de planter :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.
- En bordure de la RD 1075, une bande de 20 mètres à partir de l'alignement doit être engazonnée et plantée. La densité et la hauteur des plantations doivent être significatives mais peuvent être plus ou moins importantes selon l'effet recherché : écran total pour cacher des éléments incongrus ou seulement quelques arbustes devant les bâtiments.
- En bordure de la RD 64, une bande de 10 mètres à partir de l'alignement doit être traitée de manière identique.
- Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées : un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.
- Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES A
DEVELOPPER EN OPERATIONS D'ENSEMBLE (1 AU)**

1 – ORGANISATION SPATIALE

Les orientations indiquées ici en termes d'accès et d'organisation viaire de la zone complètent les prescriptions du règlement. Les aménageurs doivent les intégrer dans leur projet d'aménagement.

L'esprit est d'insérer le nouvel espace à construire dans un quartier existant en imaginant des accès communs et des liaisons avec les secteurs limitrophes.

Les flèches ci-dessus situent les principes de cette organisation interne par rapport au contexte extérieur. **L'étude spécifique de la zone précisera ultérieurement la situation exacte de ces principes.**

Les circulations piétonnes internes devront être envisagées par l'opérateur.

◆ Route de Journans :

Situation globale :

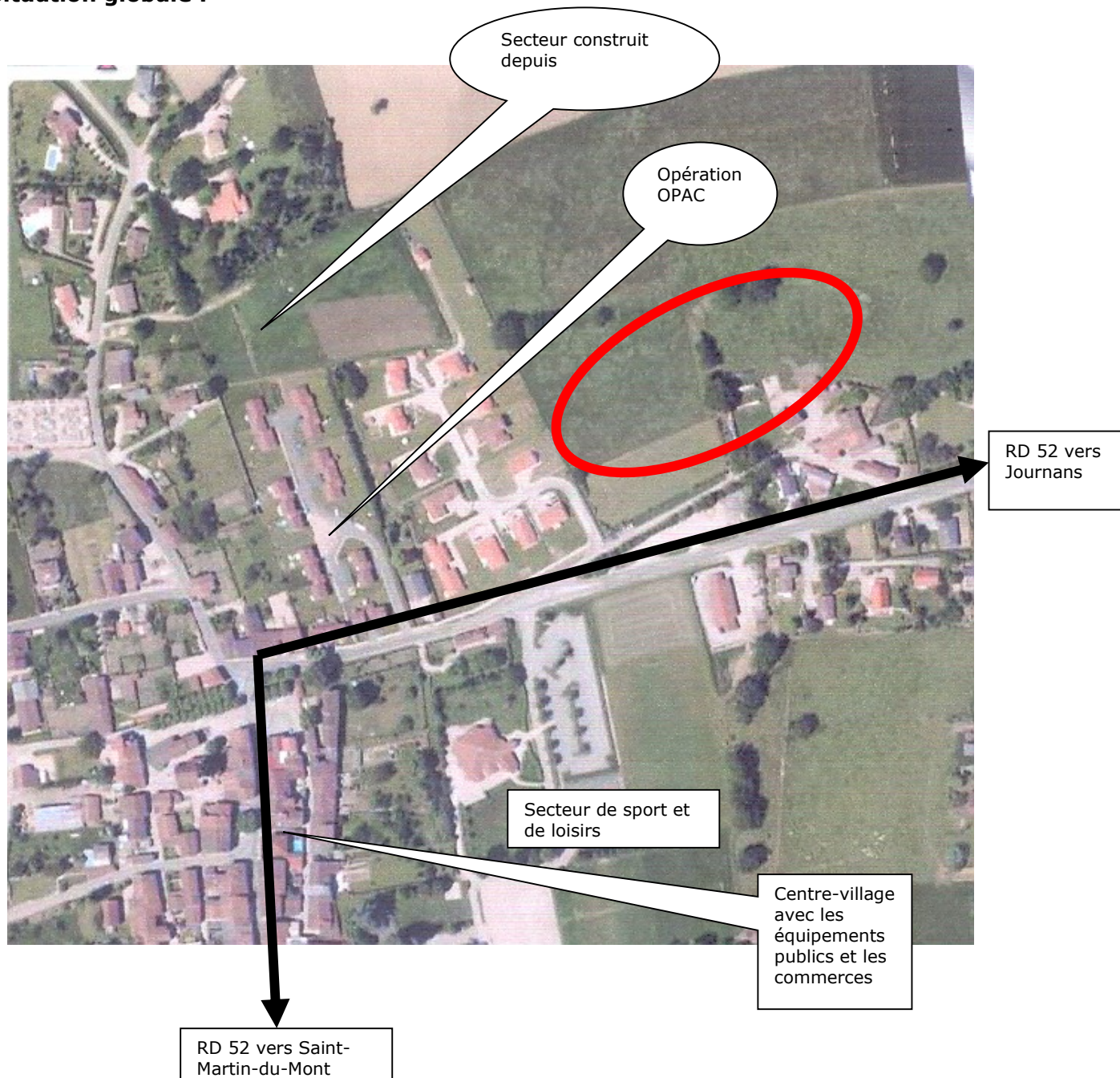
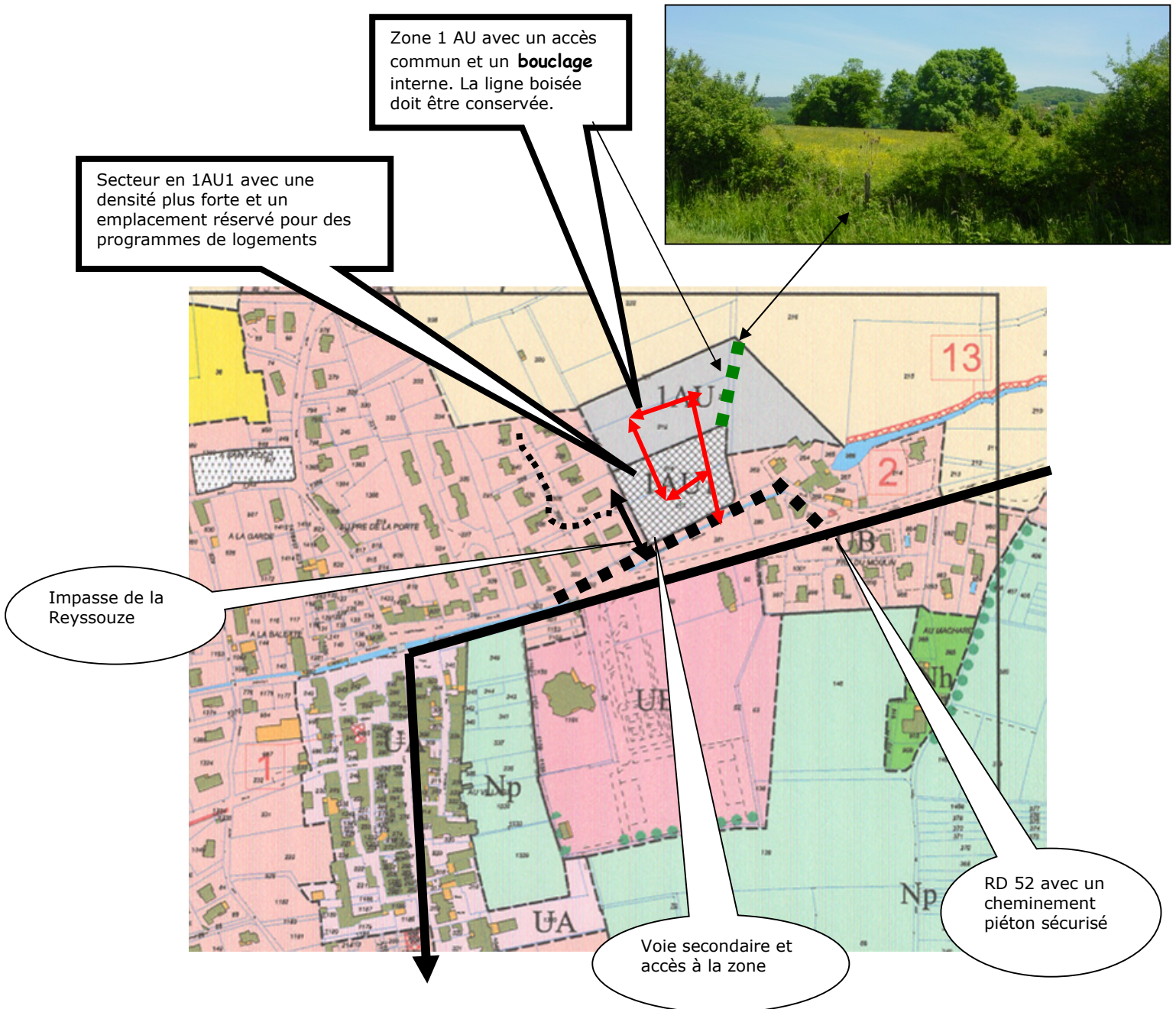


Schéma d'aménagement :

L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble permettant de garantir que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP sont réalisés.



La desserte de la future opération sera prévue par un accès commun donnant sur la voirie secondaire comme indiqué sur ce schéma.

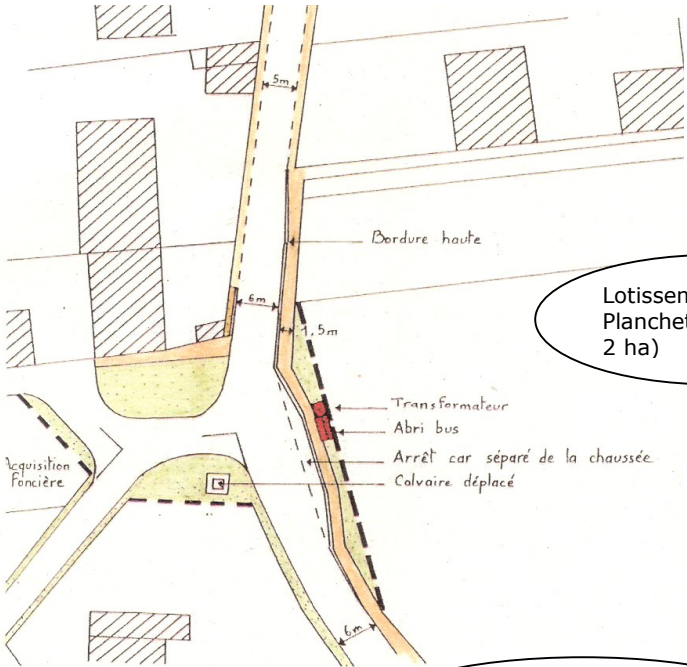
Afin d'éviter l'impasse et l'aire de retournement, l'aménageur devra prévoir une rue en boucle au sein des zones 1AU et 1AU.

Il semble en effet difficile d'utiliser l'impasse de la Reyssouze pour la desserte de cette future opération d'ensemble en raison d'un fossé existant entre les deux opérations.



◆ **Route de Saint-Martin-du-Mont :**

Détail sur l'aménagement du carrefour Route de Salles et de l'entrée du lotissement des Planchettes. CAUE 2003.

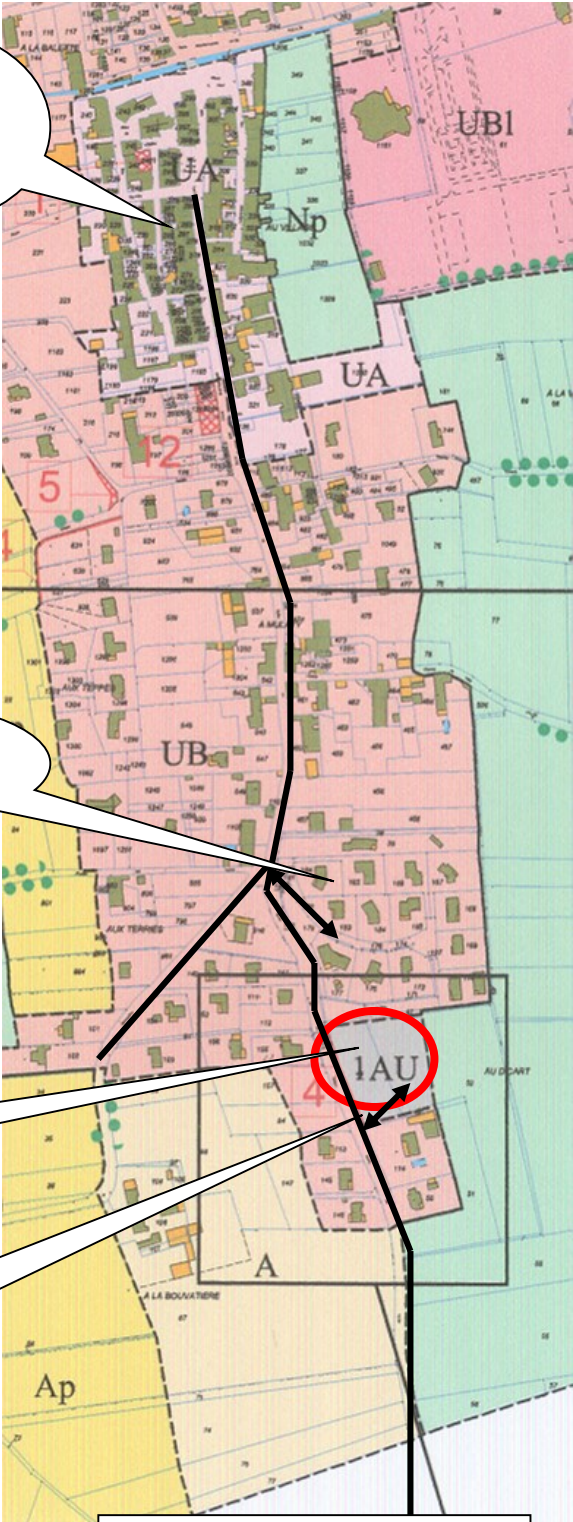


Lotissement des Planchettes (13 lots, 2 ha)

Opération d'ensemble possible sur 5 200 m²

Accès du futur lotissement à aménager à partir d'un chemin existant.

Centre-village avec les équipements publics et les commerces



RD 52 vers Saint-Martin-du-Mont. Avec un cheminement piéton prévu sur ce tronçon rejoignant au Nord des trottoirs existants ou à créer.

Cette zone est plus petite que la précédente : elle représente 5 200 m².

L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble permettant de garantir que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP sont réalisés.

En bordure du lotissement des Planchettes, est créé un cheminement piéton poursuivi jusqu'à la zone 1 AU, cheminement qui, côté village, rejoint les trottoirs existants ou à créer. Les circulations piétonnes sont donc protégées de la RD 52, avec un système ressemblant à celui réalisé route de Journans (barrières en bois).



Cheminement piéton le long de la RD 52

Zone 1 AU

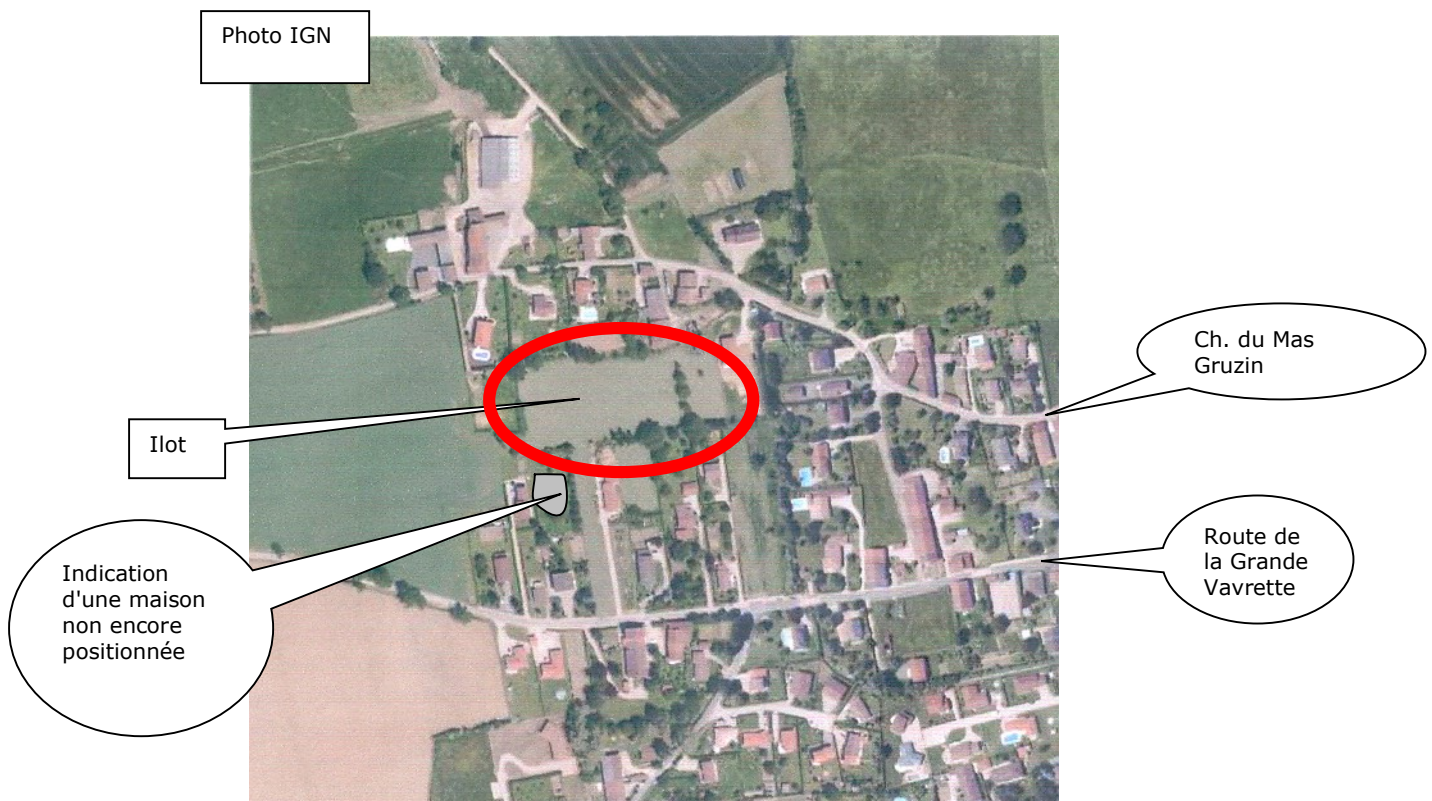
L'entrée du futur lotissement sera indépendante du lotissement des Planchettes et pourra utiliser un chemin enherbé mais existant donnant sur la RD 52.

◆ Mas Gruzin :

Situation globale :

Cet espace situé au Mas Gruzin est un cœur d'îlot dans un quartier qui s'est développé progressivement, aux coups par coups sans aucune vision d'ensemble, à partir de quelques anciennes fermes. Les interstices se sont d'abord remplis à proximité des rues (Chemin du Gruzin et Rue de la Grande Vavrette) puis plus à l'intérieur. De ce fait chaque construction nouvelle a créé son propre accès.

C'est pourquoi, côté Rue de la Grande Vavrette, les parcelles en lanières rendent difficiles les aménagements cohérents.

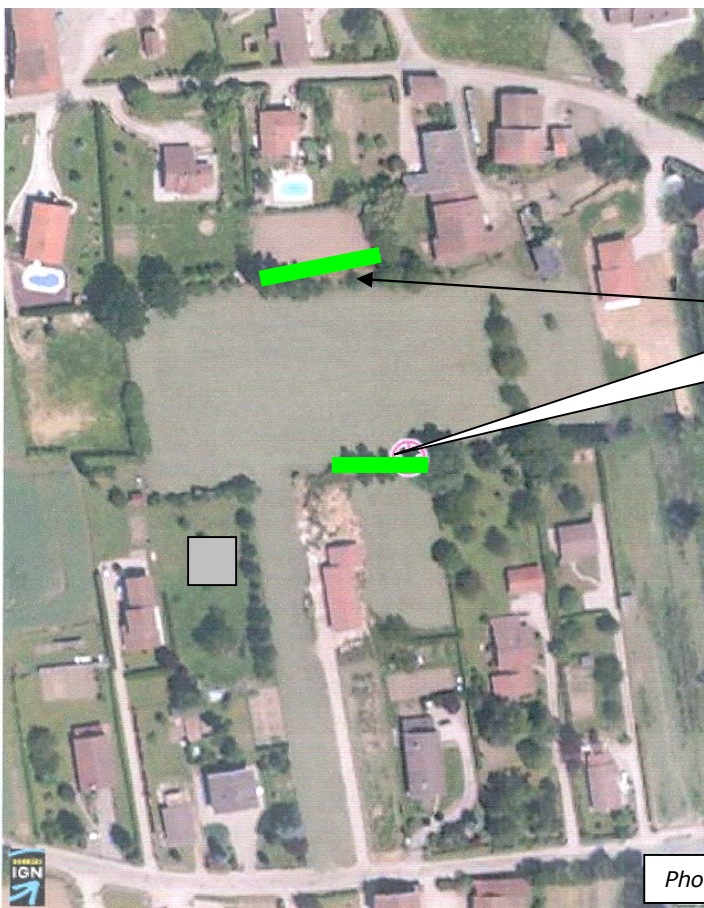
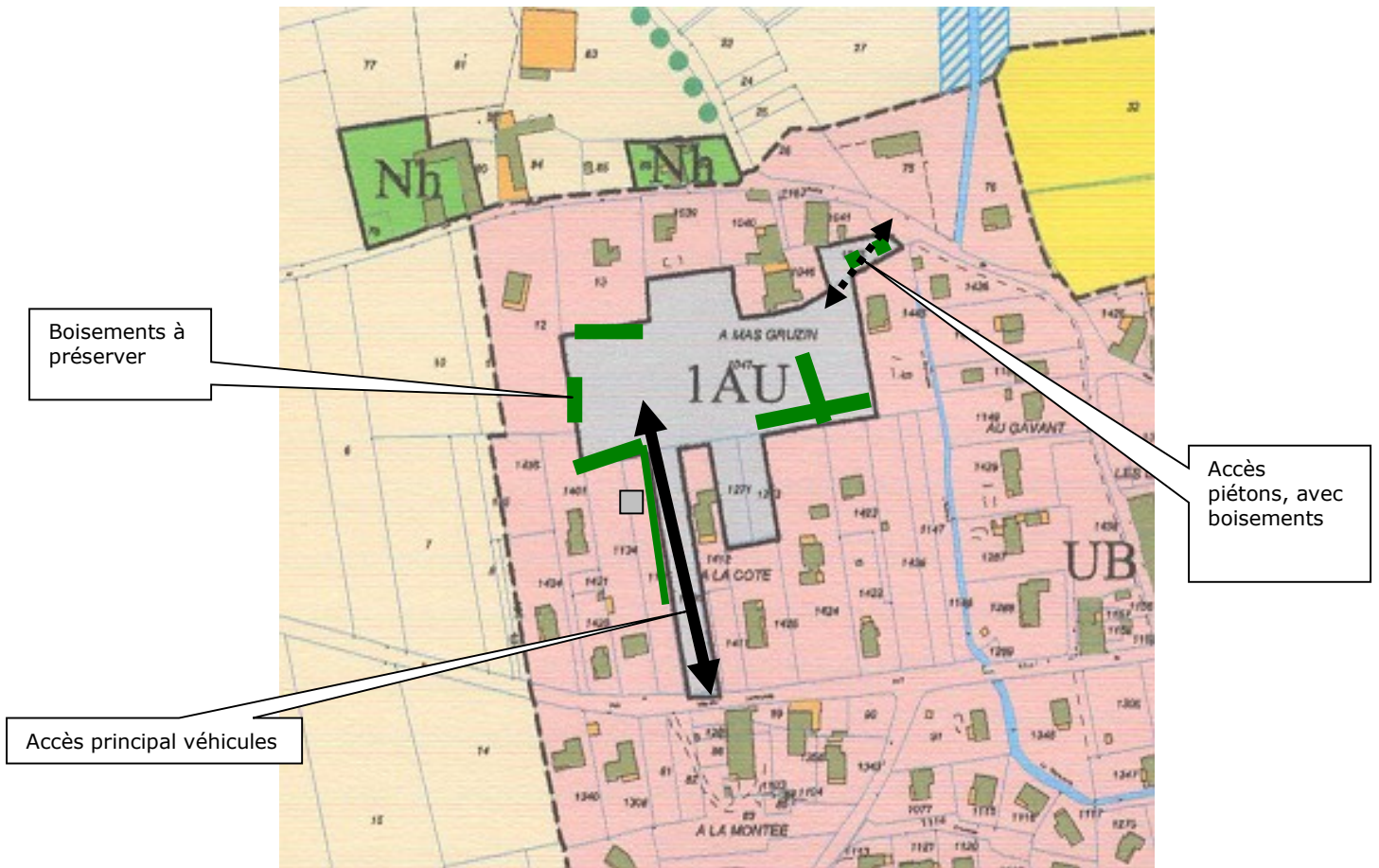


Ce cœur d'îlot est désormais fermé de tous côtés, excepté au bord des deux voies précitées, permettant l'accès à la zone.

Mais la configuration de ces possibilités est telle que côté Chemin du Gruzin, seul un cheminement piéton est possible.

Les franges de la zone sont localement bordées de haies et d'importants arbres isolés (dont de grands chênes) : une préservation est nécessaire.

Schéma d'aménagement :



Seules ces deux haies ne sont pas à préserver intégralement puisque la zone 1 AU s'étend sur les parcelles à l'arrière

Zoom sur les boisements à protéger

Photo IGN

Deux accès sont à envisager :

- l'accès principal pour les véhicules en utilisant la longue parcelle débouchant sur la Route de la Grande Vavrette (VC1) qui relie la RD 1075 à la RD 23c à travers la plaine agricole,
- un accès secondaire piéton, au Nord, permettant une ouverture de l'opération sur les quartiers arrière.



Accès principal pour les véhicules depuis la Route de la Grande Vavrette

Orientations pour les futures constructions :

Pour une bonne insertion paysagère, les constructions devront respecter une hauteur R+1 et un sens de faîtage en majorité Nord-Sud (à l'image des constructions existantes).

2 - DENSITE, DIVERSITE DE L'HABITAT, MIXITE DES LOGEMENTS

Les principes retenus dans ces Orientations d'aménagement s'imposent aux aménageurs pour l'organisation spatiale de la zone évoquée ci-dessus (accès, végétalisation ...) mais aussi pour la mixité des logements.

Celle-ci est à atteindre pour répondre à l'objectif du SCOT, par constructions neuves ou réhabilitations (voir le PADD).

- Pour répondre à l'objectif de "**mixité et de diversité de l'habitat**" tant en forme qu'en produit, la composition urbaine envisagée dans les zones 1 AU (y compris le secteur 1 AU 1) doit permettre de varier la forme de l'habitat alliant individuel pur et habitat groupé.

La variété des formes d'habitat permettra de réfléchir à une autre forme urbaine que le traditionnel lotissement. L'aménageur devra proposer à la commune des schémas montrant cette diversité.

La zone 1AU1 permettra la réalisation, avec une plus forte densité, de logements locatifs aidés et de logements en accession sociale. Les logements en accession à la propriété seront plutôt localisés dans la zone 1AU limitrophe Route de Journans.

Cette zone 1AU 1 est concernée par un emplacement réservé précisant les répartitions suivantes :

- * **Atour de 65% de logements locatifs aidés**
- * **Atour de 35% de logements en accession sociale.**

- La diversité des formes s'accompagnera de la **diversité des produits** : accession à la propriété et locatif, tailles différentes des logements ...

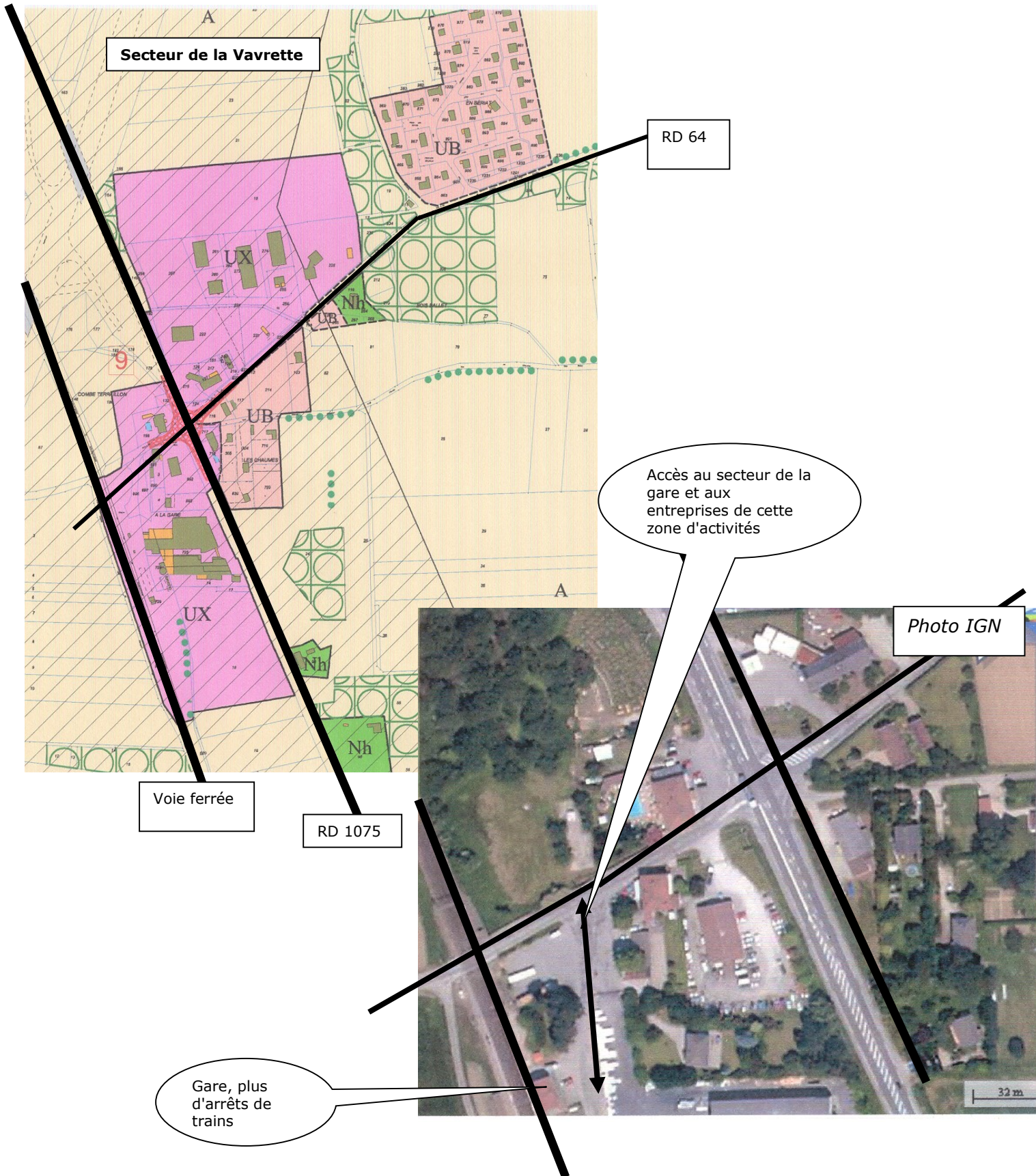
Dans les 3 autres zones 1 AU, les futurs programmes de logements doivent inclure 15 % de logements locatifs aidés.

- **En termes de densité, il est rappelé que, pour respecter les prescriptions du SCOT BBR opposable depuis le 7 mars 2017, les opérations envisagées doivent respecter une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.**

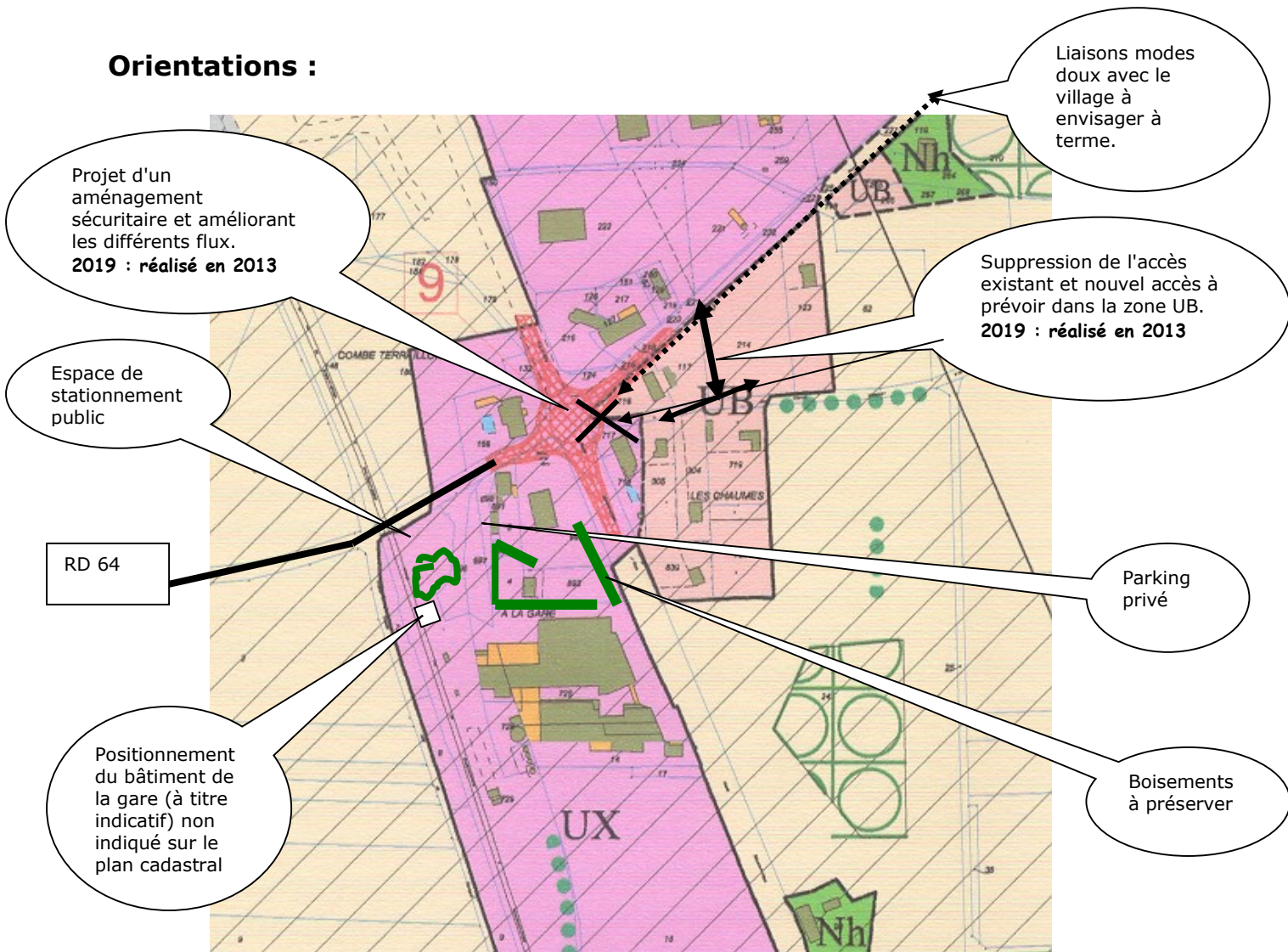
Dans la zone 1AU1, la densité doit être plus forte que celle rappelée ci-dessus.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AU SECTEUR
LA VAVRETTE - RD 1075 - GARE**

Situation globale :



Orientations :



◆ Organisation de l'espace :

Au sein de la zone UX (partie Sud-Ouest), des espaces de stationnement existent ; ils sont communaux et privés. Ils sont utiles à l'espace gare (services de cars désormais) et au restaurant en activité. Ils doivent être préservés.

Aménagement de voirie :

Le carrefour des deux routes départementales fera à terme l'objet d'un aménagement améliorant la sécurité des différents usagers dont les piétons et cyclistes se rendant à la gare (emplacement réservé prévu à cet effet).

L'aménagement du carrefour sous forme d'un giratoire entraînera la suppression de l'accès existant à la zone UB ; un nouvel accès à partir de la RD 64 sera à prévoir.

Pour les cheminements piétons : voir l'orientation concernant la zone de la Vavrette avec les liaisons modes doux à partir du village.

◆ Insertion paysagère :

Les boisements indiqués ci-dessus devront être préservés.