

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
LA TRANCLIERE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION n°2**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION  
Après la Modification**

Vu pour rester annexé à ma délibération du 26/07/2023

Le maire,  
Daniel Rousset

Approuvé le 31 janvier 2013  
Modification n°1 le 13 décembre 2016

**Modification n°2 le 26 juillet 2023**



## SOMMAIRE

Préambule	Page 3
Localisation des trois secteurs concernés au village	Page 4
Contexte des trois secteurs	Page 5
Orientation relative à la diversité de l'habitat	Page 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversité des logements dans la forme, densité</li> <li>• Diversité des logements dans le statut (pourcentage de logements locatifs aidés)</li> </ul>	Page 6 Page 7
Schéma d'organisation / principes d'organisation spatiale	Page 8
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones Est et Ouest de la RD 64d (zones 1AU et 2AU) / OAP 1 et OAP 2</li> <li>• Zone Sud-Ouest du village (zone 1AU) / OAP 3</li> </ul>	Page 8 Page 12
Principes communs aux différentes zones à urbaniser	Page 14

## PREAMBULE

### **Article L151-6 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 et les déplacements.

Les Orientations d'aménagement proposées sont des **principes** sur l'intégration des nouveaux quartiers dans les tissus urbain et naturel environnants, les masses bâties, les hauteurs, les reculs, la diversité de l'habitat, les circulations et le stationnement, etc ... et non des schémas étudiés en détails.

L'étude de la zone incombera aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ... Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

Ces orientations concernent trois secteurs du village classés en zones à urbaniser 1 AU et 2 AU.

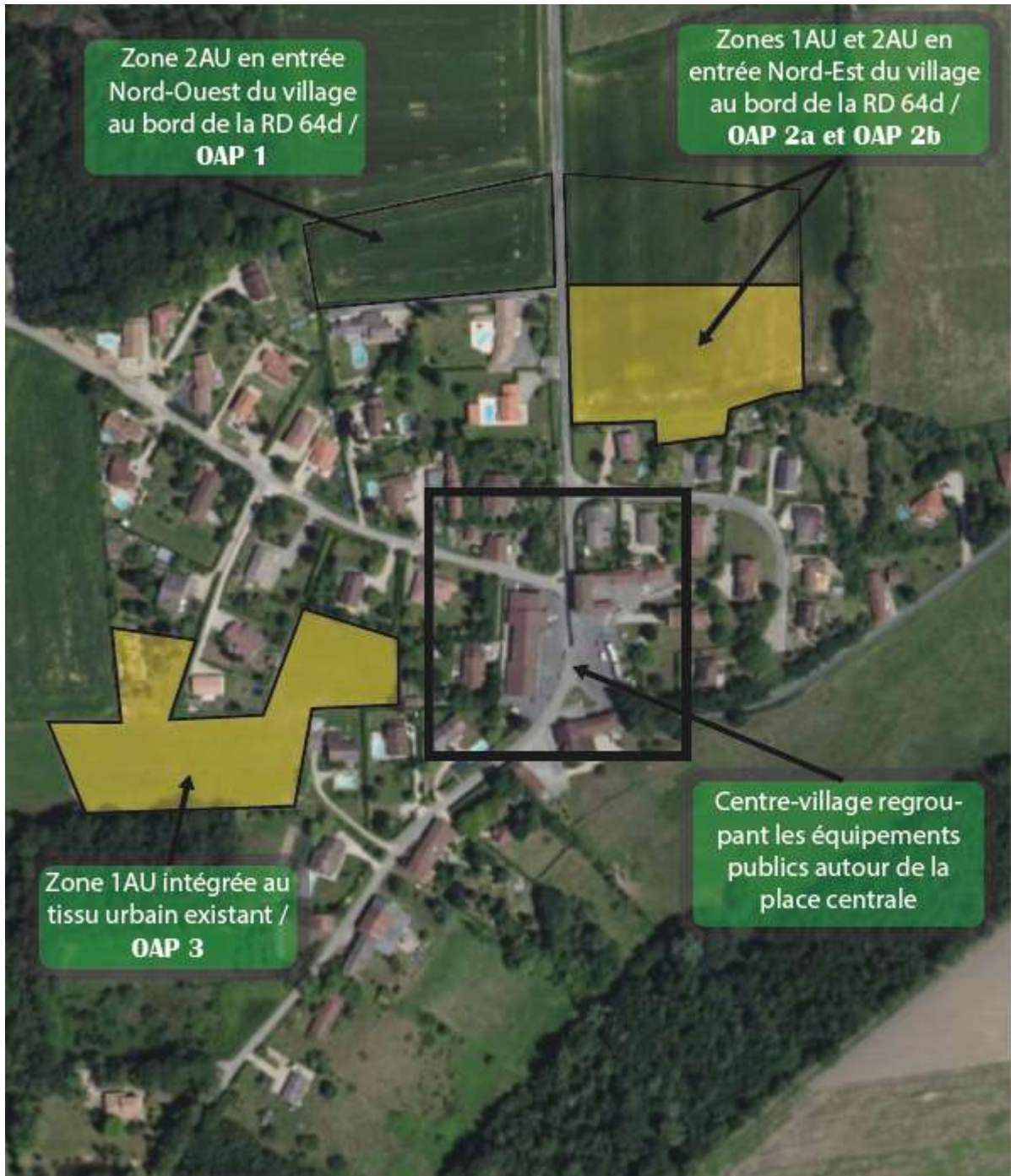
Elles sont appelées :

- OAP 1 – Ouest de la RD 64d (zone 2AU)
- OAP 2a et OAP 2b – Est de la RD 64d (zone 1AU et zone 2AU)
- OAP 3 – Sud-Ouest du village (zone 1AU).

**Le dossier de Modification n°2 du PLU modifie les OAP prévues en 2013 pour les zones 1AU : l'OAP 2a et l'OAP 3. Les OAP des zones 2AU restent inchangées.**

## LOCALISATION DES TROIS SECTEURS CONCERNES AU VILLAGE

Cette vue aérienne permet de situer les zones concernées par rapport au bâti existant et à la trame viaire.



## CONTEXTE DES TROIS SECTEURS

### 1 – Ouest de la RD 64d / OAP 1 :

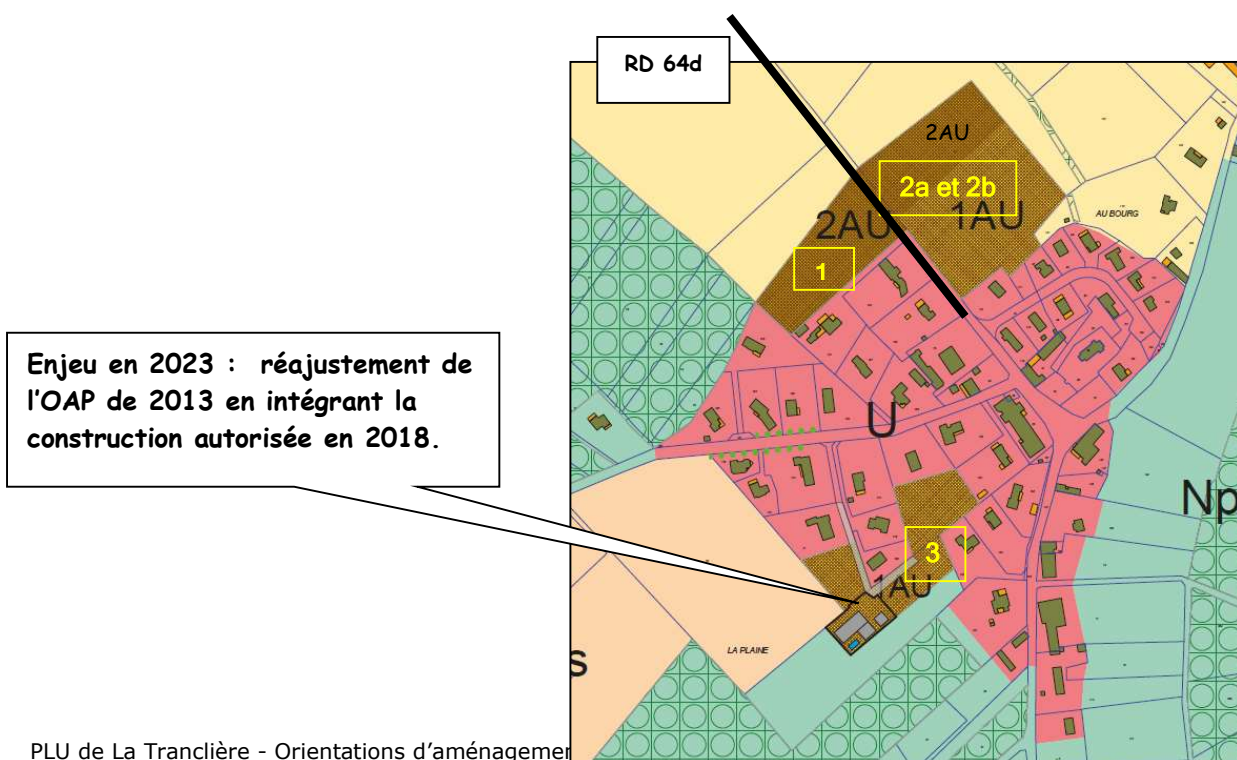
- Zone 2 AU : 7 420 m<sup>2</sup> environ.
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 200 mètres.
- Occupation du sol en 2013 : terre agricole cultivée sur la parcelle. Bordée par un habitat pavillonnaire au Sud et à l'Ouest, bois en périphérie Ouest, et terres agricoles ailleurs.
- Limite Nord de la zone : la canalisation des eaux usées.
- Enjeu : traitement d'une zone d'extension avec greffe au bâti existant, aux opérations nouvelles et futures envisagées en face, et requalification de l'entrée Nord du village.
- Contrainte : absence de liaisons possibles avec les quartiers pavillonnaires existants.

### 2 – Est de la RD 64d / OAP 2a et OAP 2b :

- Zone 1 AU (1,19 ha environ) et zone 2 AU (7 080 m<sup>2</sup> environ).
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 200 mètres.
- Occupation du sol en 2013 : terre agricole cultivée. Bordée par un habitat pavillonnaire au Sud et de terres agricoles ailleurs. Exploitation agricole à environ 200 m de sa limite Nord.
- Haie importante à conserver en limite Est (ligne de relief).
- Enjeu : traitement d'une zone d'extension avec greffe au bâti existant, à l'opération future située en face, et requalification de l'entrée Nord du village.
- Contrainte : absence de liaisons possibles avec les quartiers pavillonnaires existants.

### 3 – Sud-Ouest du village en 2023 / OAP 3 :

- Zone 1 AU (9 225 m<sup>2</sup> environ)
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 120 mètres (à vol d'oiseau).
- **Occupation du sol en 2023** : une construction autorisée en 2018, des fonds de parcelles, une parcelle agricole cultivée. Bordée par un habitat pavillonnaire, par un bois au Sud (site Natura 2000 - zone naturelle), et par des terres agricoles. A proximité des voies communales qui ont connu une urbanisation linéaire.
- Enjeu : traitement d'un espace permettant une extension en profondeur avec jonction au bâti existant, en retrouvant des liaisons au sein des quartiers pavillonnaires existants.



## ORIENTATION RELATIVE A LA DIVERSITE DE L'HABITAT

Dans le respect du SCOT approuvé le 14 décembre 2016 et du PADD du PLU approuvé en 2013 :

- Densité moyenne des opérations d'habitat : 13 logements à l'hectare

Précisions dans le DOO du SCOT - page 27 : "*La densité moyenne est calculée à l'échelle de la commune incluant l'ensemble des projets de développement de l'habitat. Elle peut donc être différenciée selon les secteurs en tenant compte du contexte urbain et environnemental.*"

Par conséquent :

La modification de l'OAP n°3, conservant une opération de 8 logements sur 9 225 m<sup>2</sup>, soit une densité de 8 log/ha, impose que la seconde zone 1AU (OAP 2a) présente une densité de 16 logements/ha, donc 19 logements.

- Formes architecturales mixtes
- Mixité sociale

Dispositions du PADD (page 5) : 33% de logements locatifs sociaux (LLS) pour les logements groupés et collectifs.

**Les logements sociaux n'apparaissant plus dans la zone 1AU S-O (OAP 3), ils sont reportés dans les logements groupés et collectifs supplémentaires de la seconde zone 1AU (N-E, OAP 2a).**

### **A – Diversité des logements dans la forme, densité**

Les nouveaux programmes de logements doivent offrir une variété de produits : des logements individuels purs, groupés, et collectifs ou intermédiaires, en diversifiant les hauteurs entre RDC et R+1+combles, et en diversifiant les tailles.

Dans chaque opération, les aménageurs devront introduire une diversité de la taille des logements du T2 au T5.

Ils devront privilégier les petits logements en rez-de-chaussée pour les personnes âgées et les personnes handicapées.

#### **Densités selon la situation des OAP, de l'ordre de :**

- **RD 64d Ouest : OAP 1**

Zones	Superficie totale	Nombre de logements	De type individuels purs	De type individuels groupés	De type petits collectifs/intermédiaires
Zone 2AU / <b>OAP 1</b> (densité de 9 log/ha)	7 420 m <sup>2</sup>	7	3	4	0

- **RD 64d Est : OAP 2a et 2b**

Zones	Superficie totale	Nombre de logements	De type individuels purs	De type individuels groupés	De type petits collectifs/intermédiaires
Zone 1AU / <b>OAP 2a</b> (densité de 16 log/ha)	1,19 ha	12 + 7 = 19	0	6	13
Zone 2AU / <b>OAP 2b</b> (densité de 21 log/ha)	7 080 m <sup>2</sup>	15	3	0	12

- **Sud-Ouest du village (9 225 m<sup>2</sup>) : OAP 3**

<b>Zones</b>	<b>Superficie totale</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>De type individuels purs</b>	<b>De type individuels groupés</b>	<b>De type petits collectifs/intermédiaires</b>
Zone 1AU / <b>OAP 3</b> (densité de 8 log/ha)	9 225 m <sup>2</sup>	8	8	0	0

= total de 49 logements (densité moyenne totale de 13,74 logements/ha). 14 individuels purs (28,57% du parc créé), 10 individuels groupés (20,41%), et 25 en petits collectifs/intermédiaires (51,02%).

## **B – Diversité des logements dans le statut : pourcentage de logements locatifs aidés**

**Logements aidés envisagés** : un tiers au moins de l'ensemble des logements groupés et collectifs/intermédiaires prévus c'est à dire au moins **11 des 35** envisagés (33%), pourcentage de **22,45% des 49 nouveaux logements créés**.

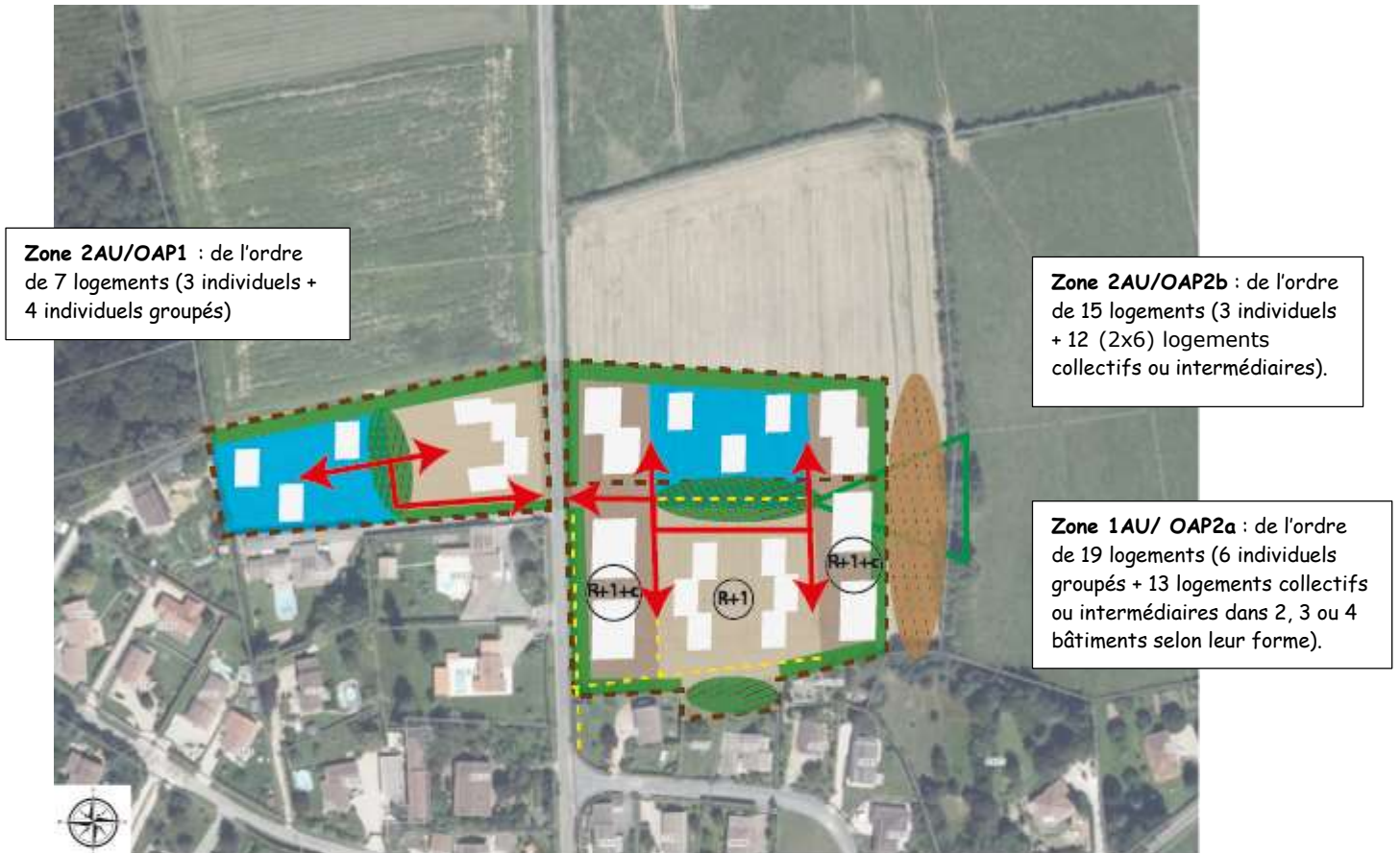
### **Répartition par OAP :**

- **OAP 2a / zone 1 AU RD 64d** : au moins **8 des 19 logements** individuels groupés et collectifs (au moins 42%)
- **OAP 3 / zone 1 AU Sud-Ouest du village** : **aucun des 8 logements (individuels purs)**
- **OAP 2b / zone 2 AU RD 64d Ouest** : au moins 1 des 4 individuels groupés (25%)
- **OAP 1 / zone 2 AU RD 64d Est** : au moins 4 des 12 logements collectifs (au moins 33%)

## SCHEMAS D'ORGANISATION / PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

### 1 - Zones Est et Ouest de la RD 64d (zones 1AU ET 2AU) / OAP 1 et OAP 2

#### SCHEMA D'ORGANISATION



#### Légende :



OAP 1 et 2 - Source : Géoportail - Sans échelle

- - - Périmètre de l'OAP





#### Typologie de l'habitat :

-  Collectif et intermédiaire
-  Individuel groupé
-  Individuel pur


#### Desserte :

-  Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)
-  Cheminement piétons

#### Paysage et interfaces :

-  Transition végétalisée et espaces paysagers à créer (pelouses, jardins potagers, espaces arborés)
-  Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers
-  Echappée visuelle sur les montagnes du Revermont
-  Espace agricole préservé

#### Typologie du bâti :

-  Hauteurs maximales autorisées

## PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE POUR REUSSIR LA GREFFE DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

**Pour la zone 1 AU située à l'Est de la RD 64d (11 900 m<sup>2</sup>) et la zone 2 AU (7 080 m<sup>2</sup>) / OAP 2a et OAP 2b :**

- **Maillage viaire :**

*Contrainte : aucun bouclage possible actuellement avec le lotissement communal existant au Sud puisque les parcelles de celui-ci sont toutes construites.*

- \* Une ossature principale pour les véhicules avec un seul accès sur la RD 64d, situé face à celui de la zone développée à l'Ouest de la RD, qui distribuera avec un maillage secondaire l'ensemble de la zone.
- \* Cette voie d'accès principale pourra être celle sur laquelle se greffera une extension de ces opérations vers le Nord (zone A pour l'instant). Le maillage de la zone 1AU doit anticiper cette possible évolution.
- \* Des cheminements doux (piétons, vélos) en plus du maillage véhicules.  
Un cheminement sécurisé le long de la RD conduira les piétons jusqu'au centre-village. Ce cheminement est proposé côté Est de la RD ; il permettra les déplacements des piétons venant des opérations Est et Ouest.

- **Composition urbaine :**

- \* **Le premier principe** retenu est celui de la création d'un quartier avec un habitat diversifié structuré autour d'espaces de convivialité (espaces de jeux, de rencontre) : de l'habitat collectif à l'habitat individuel pur.  
Les divers bâtiments peuvent constituer des îlots en réservant, au centre, des espaces libres, aires de jeux, squares, cheminements modes doux (piétons et vélos), et espaces de stationnement.
- \* **Le deuxième enjeu** est la recherche de la qualité des fronts bâtis côté RD 64d et côté ligne de crête face au Revermont :

- ✓ En entrée de village, le traitement du front bâti le long de la RD 64d doit être particulièrement soigné :

L'habitat assez dense (habitat collectif) positionné le long de cette voie devra marquer l'entrée dans l'espace urbain. Il devra présenter des diversités de hauteurs, de retraits, de façades pour éviter un « effet barre ». Une bande de largeurs différentes le long de la RD 64d, de 3 à 7 m selon l'implantation du bâti, devra être enherbée et plantée de bosquets. Les logements en RDC pourront proposer des terrasses. Les stationnements des véhicules devront être aménagés à l'arrière des bâtiments, côté Est. Aucune clôture ne devra être implantée dans cette bande (voir le cas particulier des terrasses en RDC éventuelles).

- ✓ Importance du traitement du front bâti face au Revermont :

L'enjeu est ici d'une part la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole, et d'autre part la silhouette urbaine créée en ligne de crête.  
Les façades et les abords des constructions devront participer à la qualité de la ligne bâtie, positionnée en transition entre deux espaces, et très visible.

- \* **Le troisième principe** : L'accès principal, l'espace commun et les lignes de bâti devront être conçus de manière à dégager un **véritable axe** visuel Est-Ouest, une échappée sur les montagnes du Revermont (liaison Revermont-Dombes).
- \* **En quatrième lieu**, si ces trois premiers principes sont considérés comme intangibles, on peut admettre que l'organisation interne de ces nouveaux quartiers pourra faire l'objet de propositions différentes selon la réflexion architecturale et urbaine ultérieure.

En effet, les orientations retenues dans le PLU proposent une composition urbaine réfléchie en fonction du contexte, de la topographie spécifique des lieux, et de la percée visuelle à conserver sur les monts du Revermont.

Au-delà des trois principes précédents, les éléments internes du quartier pourront être positionnés différemment si l'argumentation des futurs concepteurs paraît pertinente aux élus.

Organisation urbaine proposée en 2013 :

- \* Positionnement de l'habitat le plus dense côté RD 64d pour marquer l'entrée du village (en respectant les principes précédents), et face au Revermont pour bénéficier de la vue, et marquer d'une manière très lisible la ligne bâtie en rupture de pente.

Côté Revermont : A l'image du front bâti le long de la RD 64d, et avec un effet miroir (R+1 et R+1+combles)), les constructions seront implantées en observant un retrait de 3 à 7 m de large de la limite de la zone constructible. Cette bande sera aussi enherbée et plantée ; elle jouxtera l'espace agricole qui intègre la haie à conserver. Les stationnements des véhicules devront être aménagés côté Ouest des constructions.

- \* Positionnement d'un habitat plus bas, côté Sud car en continuité avec le lotissement pavillonnaire communal existant.

- \* Dans cette hypothèse, l'habitat individuel (pur et groupé) est positionné au centre de l'opération.

- **Éléments de paysage :**

- \* La haie existante en limite Est de l'opération devra être conservée (zone A).
- \* Une haie sera plantée en limite Nord de l'opération avec des essences locales et diversifiées (en essences et en hauteur pour éviter l'effet de mur végétal, haie champêtre).

## **Pour la zone située à l'Ouest de la RD 64d (7 420 m<sup>2</sup>) / OAP 1 :**

### **• Maillage viaire :**

*Contrainte : aucun bouclage possible avec le pavillonnaire existant voisin.*

- \* Une ossature principale pour les véhicules avec un seul accès sur la RD qui distribuera avec un maillage secondaire l'ensemble de la zone.
- \* Des cheminements doux (piétons, vélos) en plus du maillage véhicules.  
Avec une possibilité de déplacements sécurisé le long de la RD jusqu'au centre-village (reprise de celui réalisé en lien avec l'opération précédente qui se greffe sur l'accès de cette opération).
- \* Utilisation des infrastructures existantes :
  - ✓ La voie d'accès sera réalisée en bénéficiant de l'entrée d'une construction existante, ou en la longeant, de manière à être face à celle de l'opération conçue à l'Est de la RD.
  - ✓ Le cheminement doux (piétons, vélos) longera cet accès principal. Il viendra ainsi se greffer à l'accès à l'opération prévue à l'Est de la RD.

### **• Composition urbaine :**

- \* Création d'un quartier avec un habitat diversifié structuré autour d'espaces de convivialité (espaces de jeux, de rencontre) et de stationnement : de l'habitat individuel groupé à l'habitat individuel pur.
- \* Positionnement de l'habitat groupé (le plus dense) côté RD pour marquer l'entrée du village, et densité en decrescendo d'Est en Ouest.

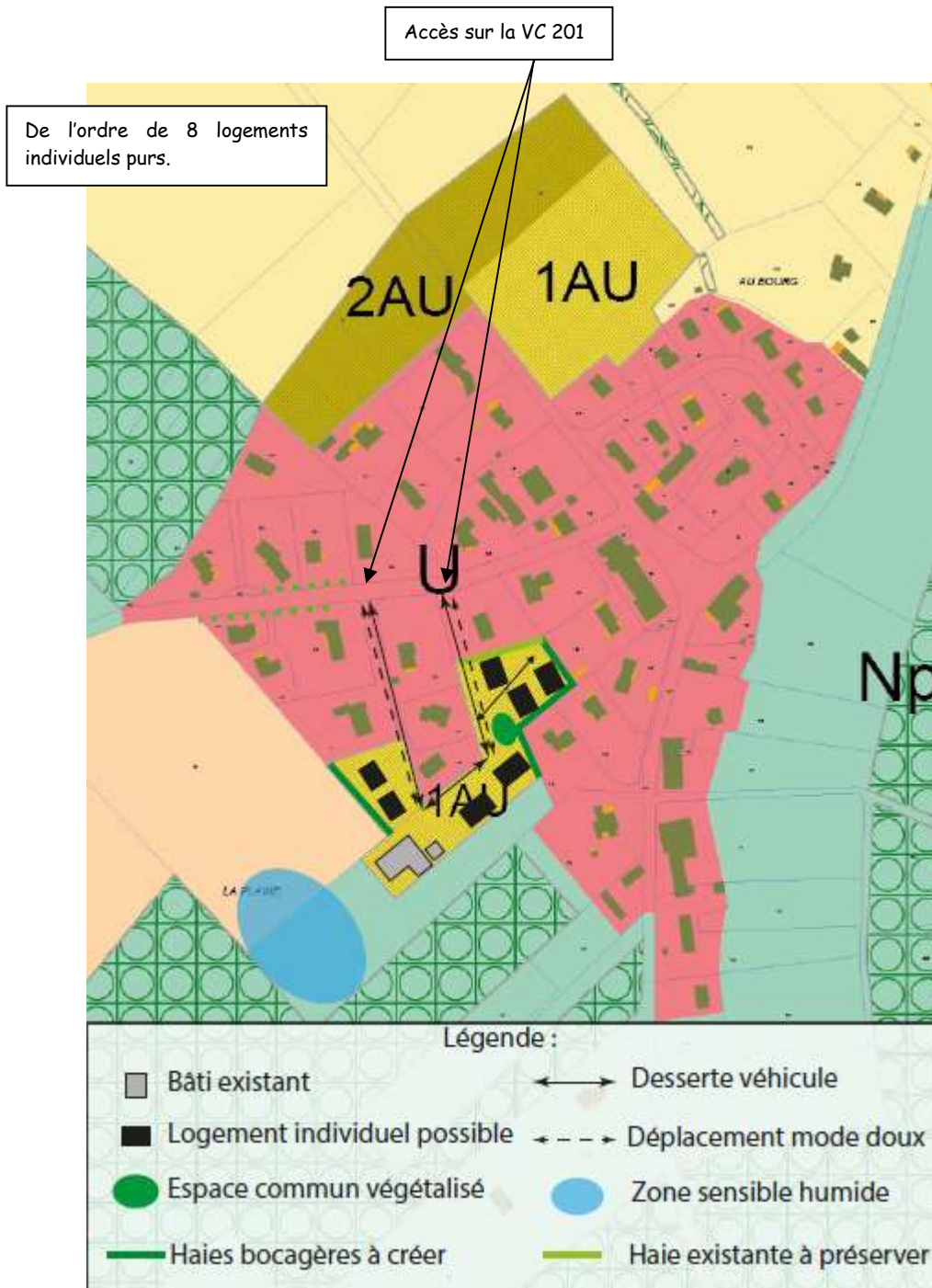
Les deux opérations se faisant face de part et d'autre de la RD 64d doivent être conçues dans un esprit de cohérence.

### **• Eléments de paysage :**

- \* Une haie sera plantée en accompagnement de l'accès au Sud de l'opération avec des essences locales et diversifiées (haie champêtre).

## 2 – Zone Sud-Ouest du village (zone 1 AU) / OAP 3

### SCHEMA D'ORGANISATION



## PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE POUR REUSSIR LA GREFFE DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Zone 1 AU : 9 225 m<sup>2</sup>

*Contrainte : zone humide au Sud-Ouest, organisation incluant une parcelle intégrée en tissu urbain pour créer des liens.*

- **Maillage viaire :**

- \* Une ossature créée pour les véhicules avec plusieurs accès sur la VC 201. Cette trame viaire relie les différents secteurs de l'opération séparés par des espaces déjà bâtis.
- \* Des cheminements doux (piétons, vélos) en lien ou en complément du maillage véhicules. Ils permettent d'éviter l'usage de la voiture et la greffe des nouveaux quartiers au village.
- \* Evolution possible du maillage viaire en direction de l'Ouest si à l'avenir le village s'étend sur les parcelles limitrophes : l'opération doit inclure cette possibilité et ne pas fermer l'espace par des constructions ou obstacles irréversibles.

- **Composition urbaine :**

- \* Globalement, création d'un quartier **d'habitat individuel** structuré autour **d'espaces** de convivialité (espace d'agrément et de rencontre) et de stationnement
- \* Dans la partie de la zone intégrée au sein du tissu existant, **création d'un cœur d'îlot avec des logements individuels positionnés à proximité d'un espace commun.**

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS AUX DIFFERENTES ZONES A URBANISER

- **Composition urbaine :**

Création d'un quartier avec un habitat diversifié structuré autour d'espaces de convivialité (espaces de jeux, de rencontre, de stationnements).

Les aménageurs devront éviter l'effet "barre" en « cassant » les lignes, en travaillant sur la variété de la ligne de façades et de toitures (hauteurs, reculs, couleurs, balcons, débords de toitures diversifiés).

- **Éléments liés à l'organisation du quartier et au développement durable :**

\* Les aménageurs devront intégrer le paramètre « énergies renouvelables » en fonction du contexte de la zone et de l'orientation possible des maisons.

\* Dans le domaine des ordures ménagères, les aménageurs devront penser à une gestion rationnelle, notamment avec un local commun et intégré le mieux possible dans l'opération.

\* Gestion de l'eau pluviale : des dispositifs individuels de récupération et de réutilisation de la ressource seront à privilégier, l'imperméabilisation des sols sera à réduire, l'infiltration à repenser (noues naturelles, matériaux de couverture des sols diversifiée, ...).

- **Maillage viaire :**

Des voiries d'emprise raisonnable pour rester dans l'identité d'un village et non créer des « avenues » disproportionnées.

- **Stationnement des véhicules :**

Au-delà des places de stationnement à prévoir pour les logements (voir le règlement), les aménageurs doivent envisager des espaces de stationnement pour les visiteurs, dans des proportions adaptées aux opérations.

- **Possibilité d'extension :**

Zone 1 AU à l'Est de la RD 64d : l'aménagement doit permettre une extension au Nord prévue en zone 2 AU (d'où l'importance de la position de la voie structurante et d'un maillage ouvert sur le Nord).

- **Protection de la biodiversité, mise en valeur des continuités écologiques**

Dans le respect de l'article L 151-6-2 du code de l'urbanisme : *les OAP définissent en cohérence avec le PADD les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*

- ❖ **Les déplacements de la petite et micro faune :**

Il convient de maintenir un certain degré de perméabilité à la petite faune et à la micro faune avec les clôtures ou les haies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles ne doivent pas être un obstacle à la circulation de la petite faune et de la micro faune (hérissons ...) et les clôtures perméables doivent être privilégiées.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),
- de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,
- de grilles en ferronnerie,
- d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.

Mais en cas de dispositif plein (murets, murs, mailles très fines), une ouverture d'au moins 150 cm<sup>2</sup> doit être prévue tous les 15 mètres.

Par ailleurs, les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.

Les haies existantes devront être préservées et des haies bocagères seront créées sur certaines limites séparatives.

❖ **La préservation de la trame noire** :

*Rappel : la collectivité a mis en place le principe de coupure de l'éclairage public sur la plage horaire de 23 h à 6 h.*

Maîtrise des sources de pollution lumineuse par l'éclairage public :

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse et pour prendre en compte la diminution des gaz à effet de serre et la réduction de la consommation d'énergie, mais sans entraver la sécurité ni le confort des activités humaines :

- L'éclairage nocturne du site est proscrit en dehors des plages horaires fixées par la Collectivité.
- Dans les plages horaires d'éclairage, des dispositifs d'éclairage économiques seront mis en place. Ils seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas.
- L'éclairage public ne sera pas implanté en périphérie des opérations.

❖ **La perméabilité des sols** :

A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

❖ **La nature au sein des opérations** :

- Les espaces communs (dit de convivialité), dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, devront être au moins pour moitié végétalisés : enherbés et plantés d'arbres à haute tige et bosquets favorisant un ombragement réel.
- Les espaces de stationnement doivent participer à la qualité de l'opération. Les places de stationnement regroupées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places (importance de l'aspect paysager et ombragement des véhicules).
- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues.
- Pour les plantations nouvelles et celles qui doivent être remplacées, le choix doit se porter sur des essences locales et peu consommatrices en eau.
- Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont interdites.