



VAUX-EN-BUGEY
Rhône-Alpes

COMMUNE DE VAUX-EN-BUGEY (AIN) PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N 1 DOSSIER D'APPROBATION

PLU APPROUVÉ LE 13 MARS 2014
PROCÉDURE PRÉSCRITE LE 4 AOÛT 2020
PROCÉDURE APPROUVÉE LE 1ER MARS 2021



2

CAHIER DES OAP

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE

2br

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 04.78.83.61.87 - FAX : 04.78.83.61.87 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR



VAUX-EN-BUGEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

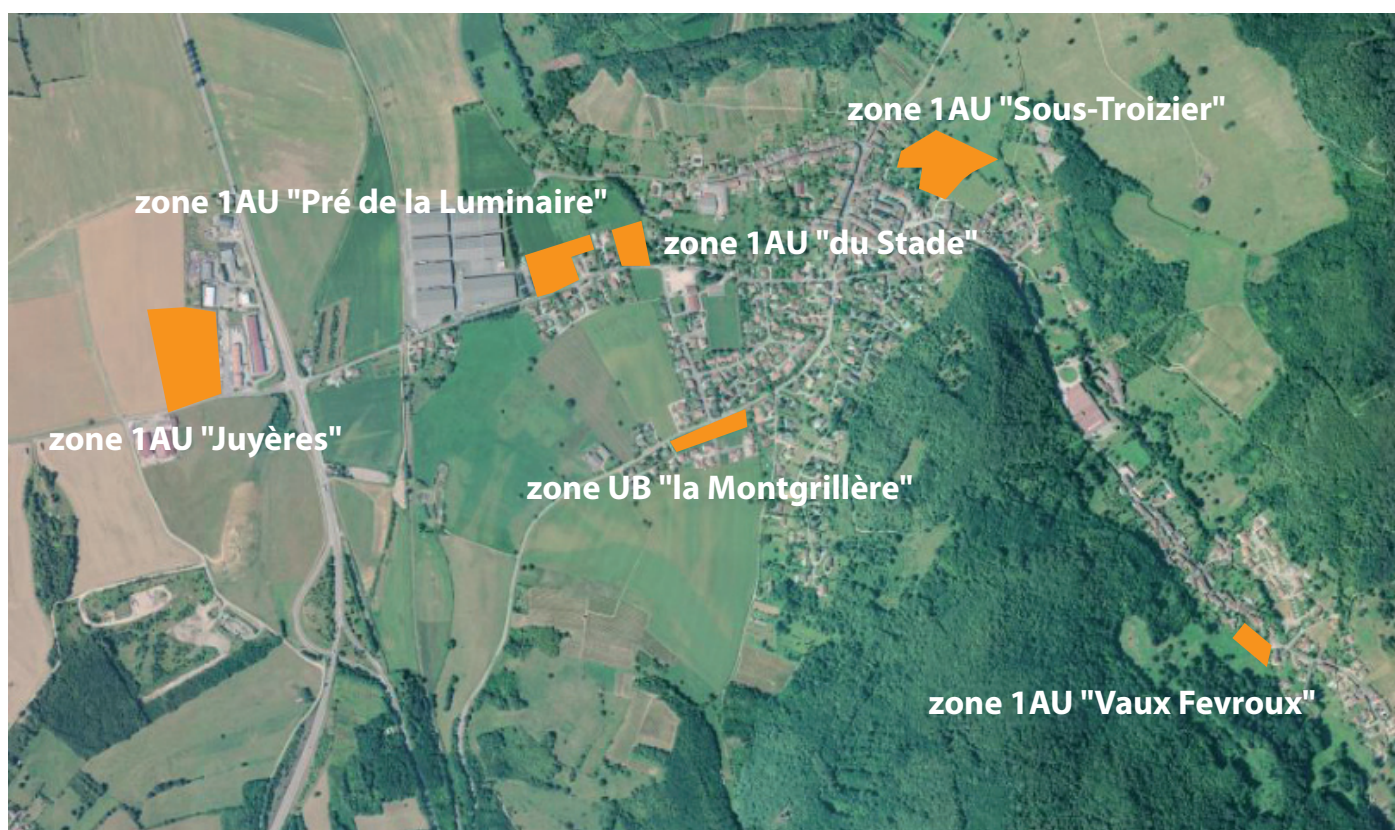
PLU approuvé
en date du :

13 jmars 2014

OAP après modifica-
tion simplifiée n°1

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51

Carte de localisation des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT



Une contrainte essentielle dans l'aménagement du secteur Sous Troizier réside dans la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant (environ 70 ha). Les études hydrauliques ont conclu à la nécessité de réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales de 5.000 m³.

Ce bassin, pour des raisons d'altitude sera localisé dans le secteur ouest de la zone.

L'aménagement de cet ouvrage sera très soigné pour obtenir un effet de parc paysager inondable et non pas un bassin technique.

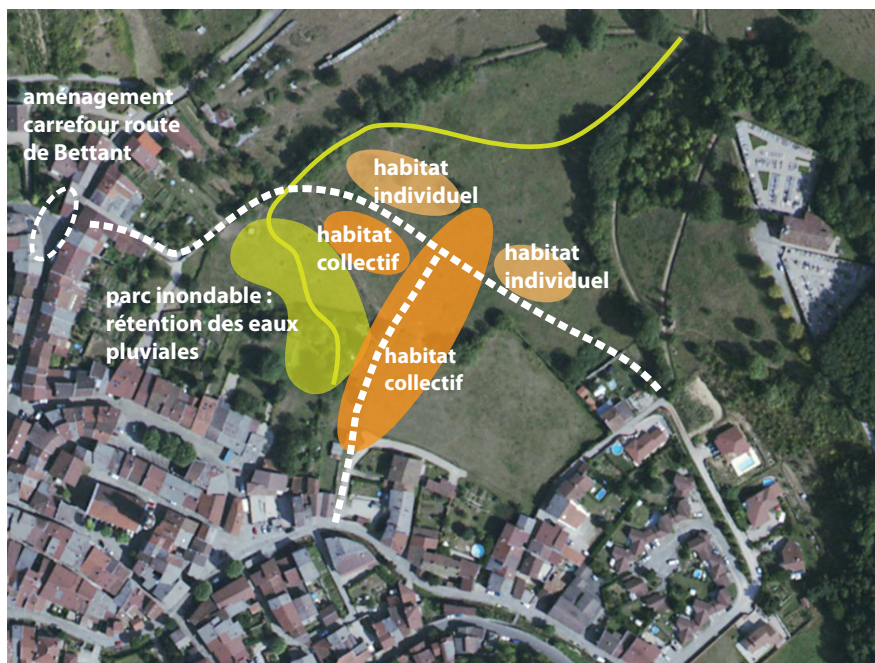


Le plan de circulation prévoit trois accès à la zone.

Deux accès seront réalisés dans la première phase : accès depuis la route de Bettant et accès depuis les quais du Buizin.

Le réaménagement du carrefour de la route de Bettant nécessitera la démolition partielle ou totale de la maison Quinson et des garages situés en face de cette maison.

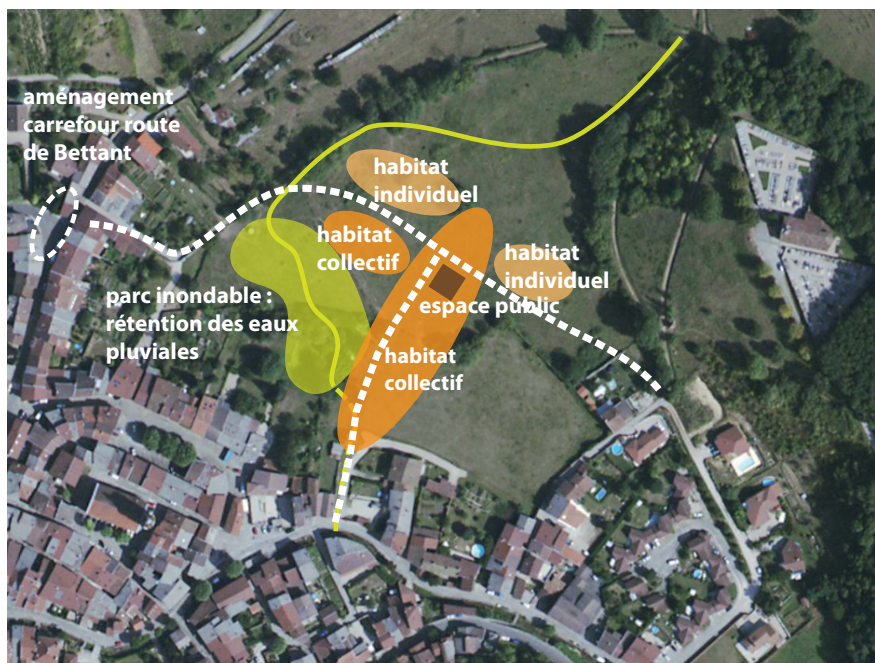
En deuxième phase d'aménagement, une liaison permettra de réaliser le bouclage avec le chemin de la Grande Vigne.



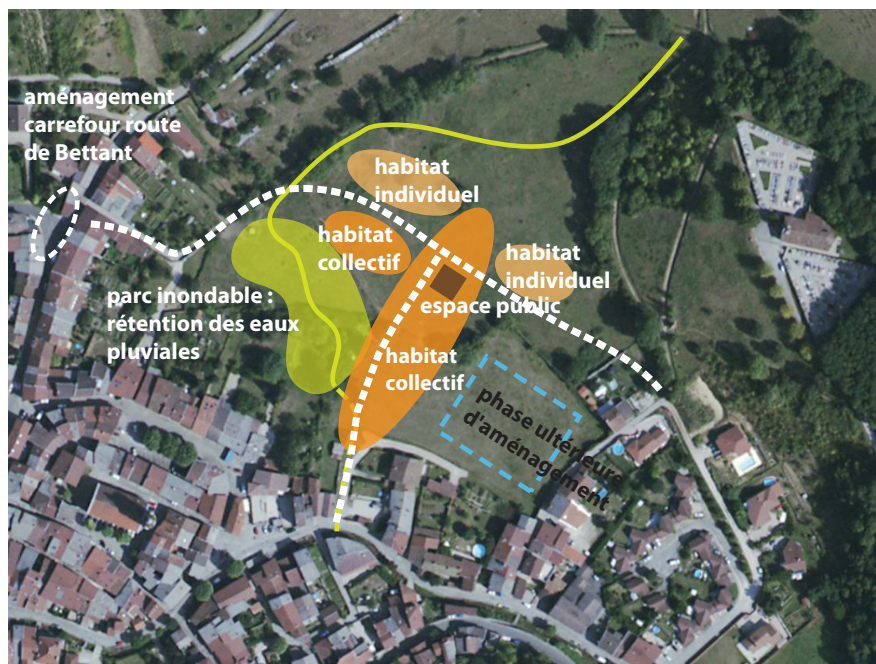
Le programme de construction prévoit un mélange d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé.

L'habitat collectif sera localisé sur les côtés est et nord du parc public. De cette façon, les constructions bénéficieront d'une façade sur rue et d'une façade sur parc.

Les constructions individuelles groupées seront implantées sur la partie nord, à l'amont de la zone, afin de bénéficier d'une façade sur rue et d'une façade «côté nature».



Pour renforcer l'identité de ce nouveau quartier un espace public central sera aménagé à l'intersection des deux voies principales.



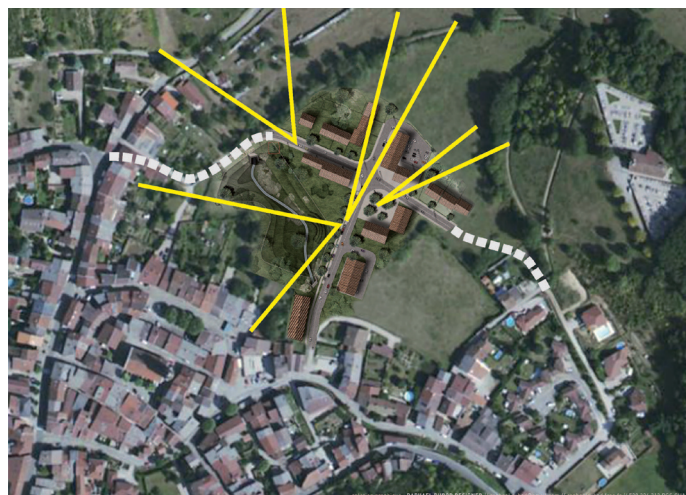
Une phase d'aménagement ultérieure, au sud-est de la zone, pourrait être engagée quand la première phase sera achevée.

PLAN DE MASSE ET PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS INDICATIFS





Insertion du plan de masse indicatif dans le tissu urbain du village.



Le plan de composition ménage les perspectives visuelles les plus intéressantes : sur l'arrière plan champêtre, sur le parc Panis et sur la silhouette du village.



L'opération s'intègre dans un réseau de cheminements piétons vers le village, la chapelle de Nièvre ...



Insertion indicative de la deuxième phase d'aménagement.

SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Urbaniser en greffe sur le village .

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et/ou en location
- **Superficie de la zone** : 24.000 m² environ.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site relativement plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée dans une première phase par la route de Bettant et par les quais du Buizin.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 50 à 55 logements : +ou- 44 logements collectifs et +ou- 9 logements individuels groupés.

Objectifs de mixité sociale :

Le programme global de construction comprendra :

- 50% de logements en accession à la propriété,
- 20% de logements locatifs libres,
- 20% de logements locatifs aidés,
- 10% de logements locatifs à destination des personnes âgées autonomes.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : communal et privé.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée sur ce secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

Orientation pour la collecte des ordures ménagères :

Collecte au porte à porte.

ENJEUX :

- **Paysagers** : assez fort car le site est visible en vue plongeante depuis la chapelle de Nièvre
- **Agricoles** : prairies.
- **Equipements existants** : réseaux dans le village, sous la route de Bettant et sous les quais du Buizin

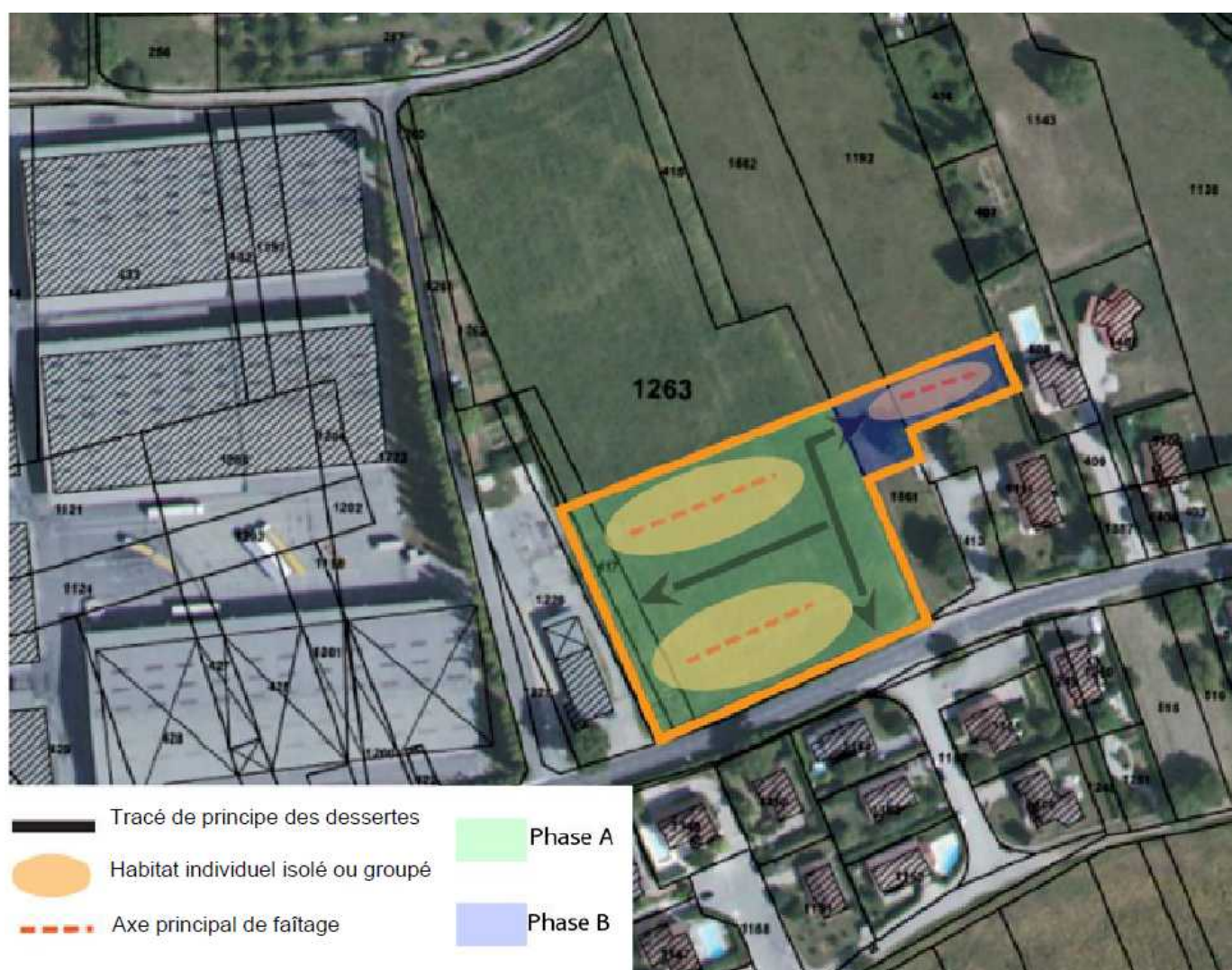
TRADUCTION DANS LE PLU : Zone 1AUa

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

La desserte de la zone sera assurée par un accès unique sur la route de la gare, à créer en face de la rue de Corté.

Pour construire le front de rue, on privilégiera des constructions groupées pour la rangée qui donne sur la rue de la Gare. A l'arrière du terrain on pourra avoir des constructions individuelles isolées et/ou groupées.

L'orientation générale des axes de faîtage sera est-ouest afin de dégager de vastes pentes de toit solarisables d'orientation sud/sud-est.



SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Urbaniser une «dent creuse» .

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et/ou en location
- **Superficie de la zone** : 8.000 m² environ.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes à vocation d'habitat moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la route de la gare.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation d'une dizaine de logements en constructions individuelles isolées ou groupées dont neuf minimum sur la phase A.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AUb

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** :
Opération d'aménagement d'ensemble réalisable en deux phases maximum.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée sur ce secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

Orientation pour la collecte des ordures ménagères :

Prévoir un point de regroupement commun à l'ensemble de l'opération (même en cas de phasage) pour les ordures ménagères et le tri sélectif.

ENJEUX :

- **Paysagers** : assez fort car le site est pour partie en front de rue.
- **Agricoles** : cultures.
- **Equipements existants** : réseaux sous la route de la gare.

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

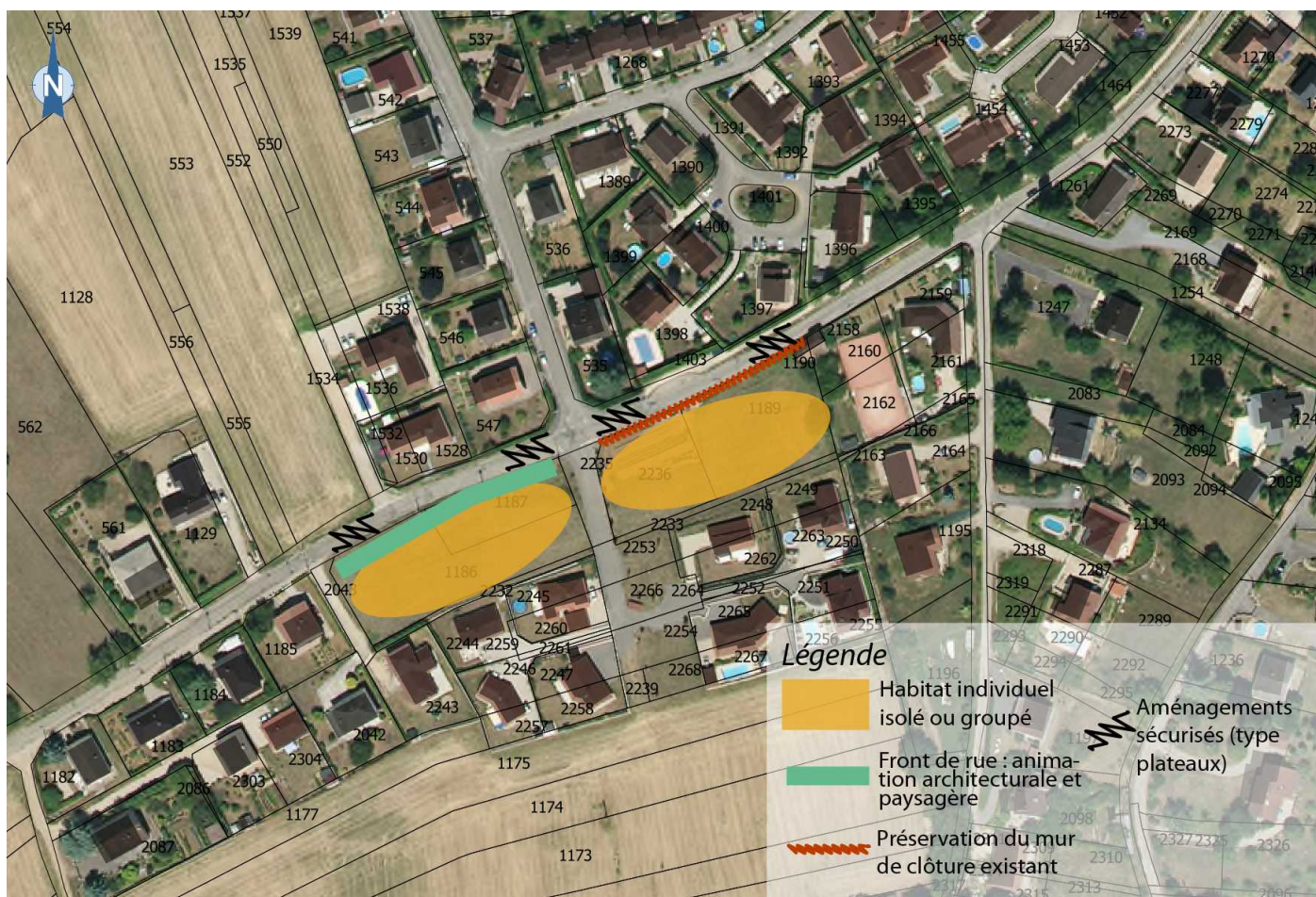
La desserte des constructions sera assurée par l'accès existant.
Aucun nouvel accès donnant sur la route de Lagnieu ne sera admis.

Le traitement du front de rue devra participer à l'affirmation du caractère urbain des lieux et réduire l'impression dominante routière sur ce secteur. Le mur de clôture en pierre devra être préservé.

Sur la partie Ouest, le traitement architectural des façades et un traitement paysager qualitatif des abords devront affirmer un front urbain et animer l'espace public. Les bâtiments en front de rue devront présenter un sens de faîtage principal parallèle à la route de Lagnieu. Pour construire le front de rue, on privilégiera des constructions groupées.

L'orientation générale des axes de faîtage sera est-ouest afin de dégager de vastes pentes de toit solarisables d'orientation sud/sud-est.

Des aménagements devront être réalisés sur le domaine public routier de type plateaux de ralentissement afin de réduire les vitesses de circulation et sécuriser le secteur.



SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Urbaniser une «dent creuse» .

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et/ou en location
- **Superficie de la zone** : 6.800 m² environ.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes à vocation d'habitat moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la route de Lagnieu.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation d'environ huit logements en constructions individuelles groupées.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone UB

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : Sans objet.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée sur ce secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

Orientation pour la collecte des ordures ménagères :

Prévoir un point de regroupement commun pour les ordures ménagères et le tri sélectif.

ENJEUX :

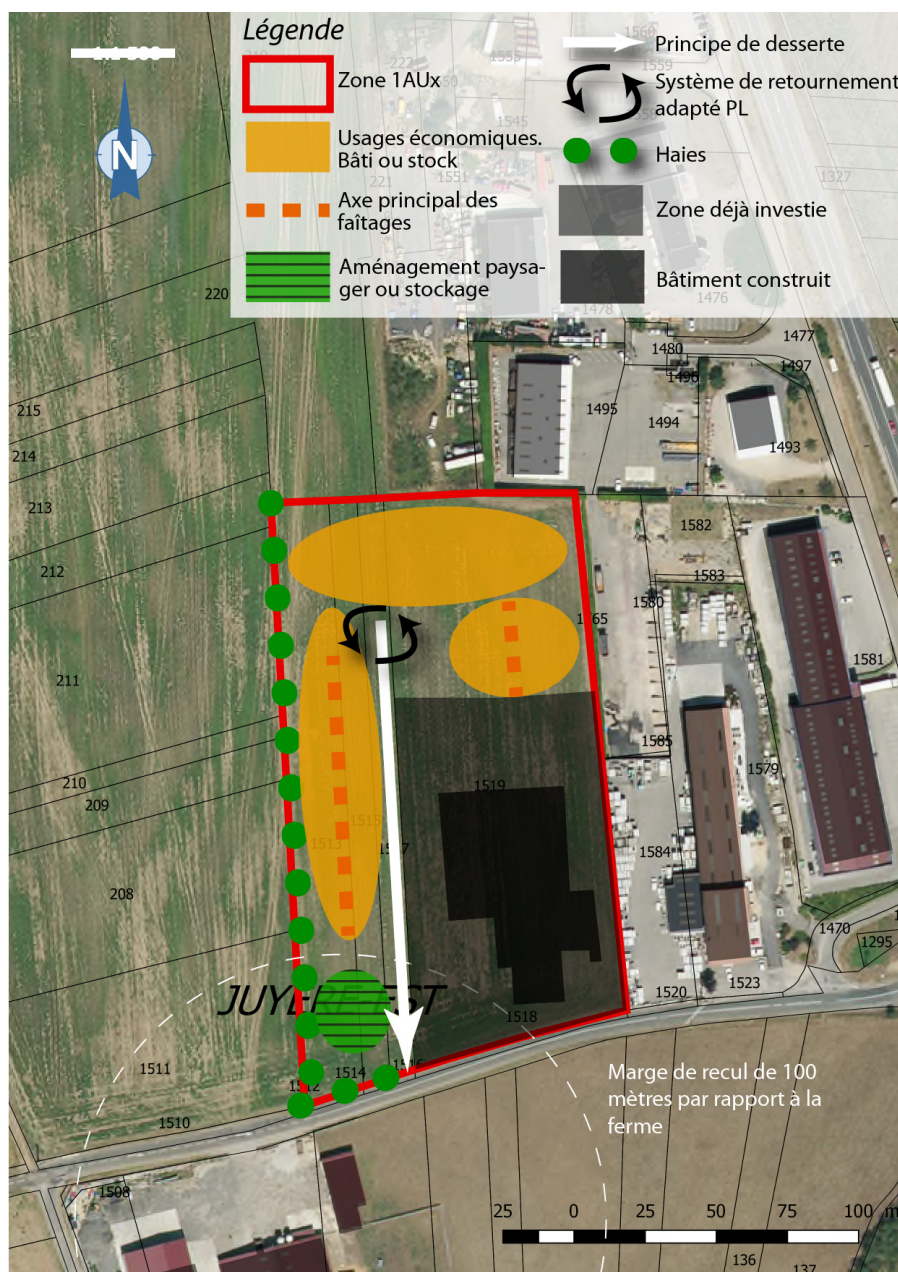
- **Paysagers** : assez fort car le site est en front de rue.
- **Agricoles** : prairies de fauche.
- **Equipements existants** : réseaux sous la route de Lagnieu.

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

La desserte de cette zone à vocation économique sera assurée depuis la RD77a.

Pour favoriser une gestion économe de l'espace, on privilégiera des constructions mitoyennes, les parkings pourront être mutualisés entre plusieurs entreprises.

Un système de retournement adapté aux véhicules lourds sera localisé à l'extrémité de la voirie. Les constructions devront respecter une distance de recul de 100 mètres par rapport au point le plus proche du bâtiment d'élevage.



SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Réaliser une zone à vocation économique en extension de celle existante .

- **Vocation future** : activités économiques
- **Superficie de la zone** : 21.800 m² environ.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes à l'est à vocation économique, secteur agricole à l'ouest.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la RD77a.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

A définir.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AUx

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée sur ce secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

Orientation pour la collecte des ordures ménagères :

Prévoir un point de regroupement commun pour les ordures ménagères et le tri sélectif.

ENJEUX :

• **Paysagers** : le site est peu visible de la RD 1075. Il est cependant visible depuis la RD 77a. Un aménagement paysager de type haie est donc à prévoir sur la limite ouest de la zone au moment des aménagements et à l'angle sud-ouest si cette partie accueille des stocks.

• **Agricoles** : cultures.

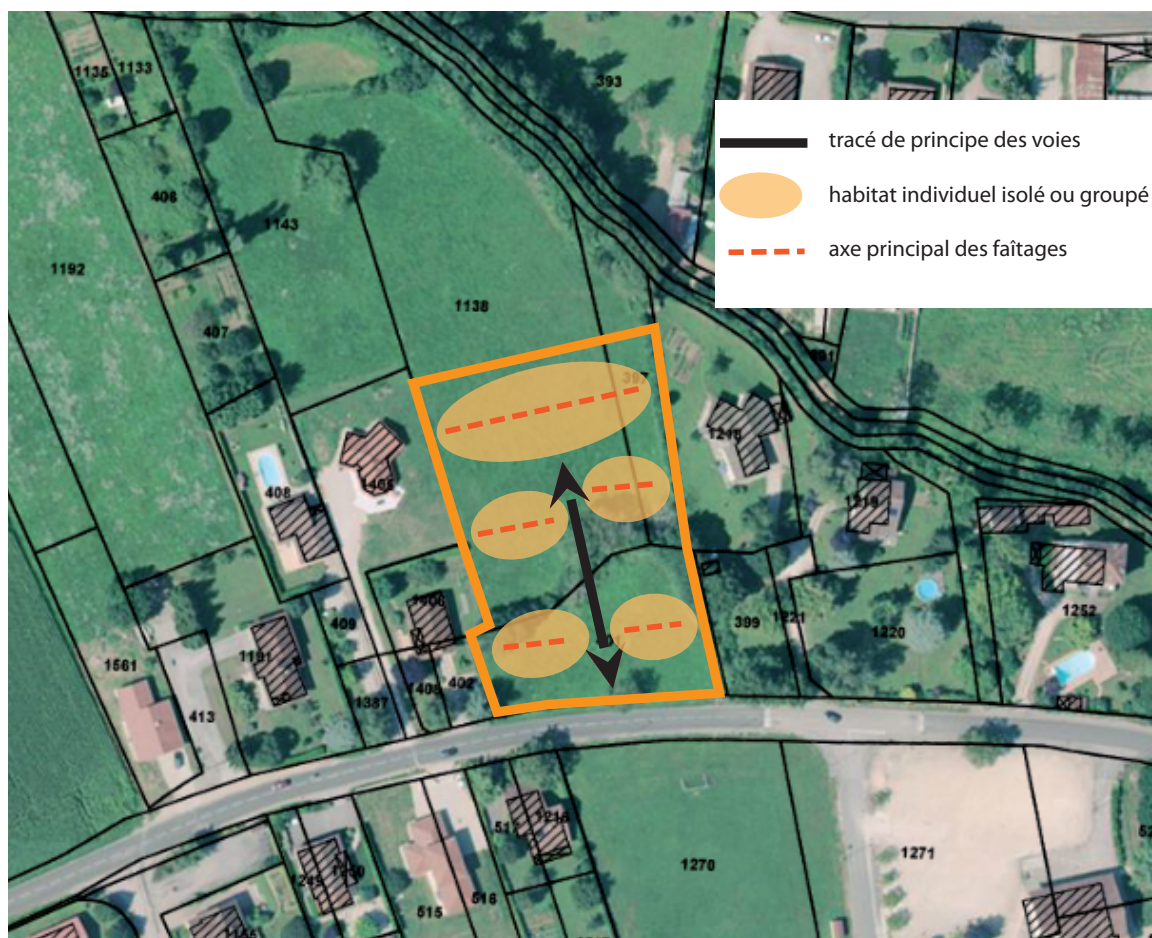
• **Equipements existants** : réseaux sous la RD77a.

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

La desserte de la zone sera assurée par un accès unique sur la route de la gare .

Pour construire le front de rue, on privilégiera des constructions groupées pour la rangée qui donne sur la rue de la Gare. A l'arrière du terrain on pourra avoir des constructions individuelles isolées et/ou groupées.

L'orientation générale des axes de faîtage sera est-ouest afin de dégager de vastes pentes de toit solarisables d'orientation sud/sud-est.



SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Urbaniser une «dent creuse».

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et/ou en location
- **Superficie de la zone** : 5.000 m² environ.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes à vocation d'habitat moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone** : desserte assurée par la route de la gare.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 6 à 8 logements en constructions individuelles isolées ou groupées.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AUb

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** :
Opération d'aménagement d'ensemble.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée sur ce secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

Orientation pour la collecte des ordures ménagères :

Prévoir un point de regroupement commun pour les ordures ménagères et le tri sélectif.

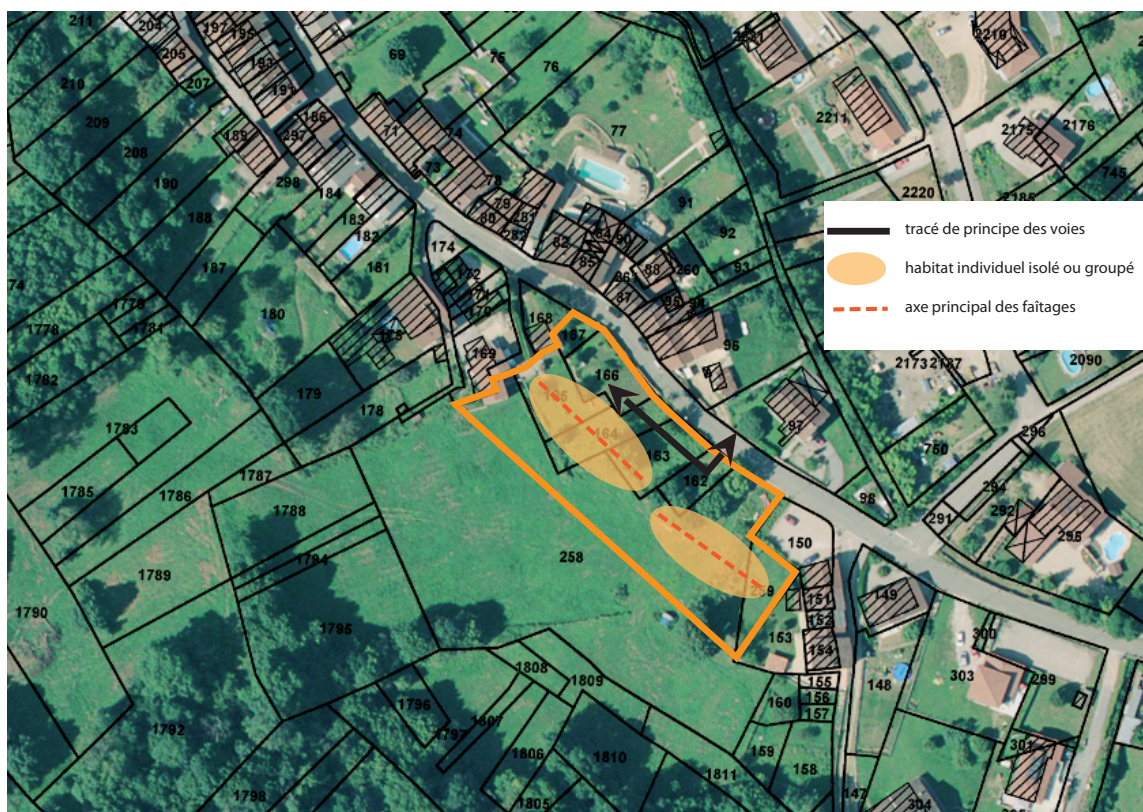
ENJEUX :

- **Paysagers** : assez fort car le site est pour partie en front de rue.
- **Agricoles** : prés.
- **Equipements existants** : réseaux sous la route de la gare.

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement repose sur le principe d'une prolongation de la trame urbaine du village. Ainsi l'orientation générale d'implantation des axes de faitage s'inscrira dans un axe nord-est/sud-ouest. On privilégiera des modes d'implantation groupés pour ne pas créer de rupture avec la morphologie la rue.

La desserte de la zone sera assurée par un accès unique sur la RD60a.



SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Urbaniser une «dent creuse».

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et/ou en location
- **Superficie de la zone** : 3.500 m² environ.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes à vocation d'habitat denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la RD60a.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 5 à 7 logements en constructions individuelles isolées ou groupées.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AUb

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** :
Opération d'aménagement d'ensemble.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée sur ce secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

Orientation pour la collecte des ordures ménagères :

Prévoir un point de regroupement commun pour les ordures ménagères et le tri sélectif.

ENJEUX :

- **Paysagers** : fort car le site est situé en front de rue.
- **Agricoles** : prés.
- **Equipements existants** : réseaux sous la RD60a.