



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation sectorielles**



Commune d'ARBIGNY

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au cœur du centre-village d'Arbigny. D'une superficie d'environ 0,66 ha (dont 0,62 ha dévolus à l'habitat uniquement), ce site accueillera un programme de logements visant à conforter cette centralité et les équipements communaux présents.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis le Chemin du Roset à l'Est. La nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions avant de s'achever en impasse. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées. Le lot situé au Nord du site sera quant à lui directement desservi depuis le chemin des Blaises.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 6 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 11 logt/ha. L'aménagement proposera des logements individuels. Une étude géotechnique préalable devra confirmer la stabilité des terrains à aménager.

Sur la partie est du site, un espace sera conservé pour l'aménagement d'un stationnement public d'environ 25 places. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant (ancien et à l'architecture locale) et le caractère général du site. Depuis le sud, le Chemin du Rosset offre une belle perspective sur l'église. L'orientation, l'implantation et la hauteur des constructions comprises dans le cône délimité au plan devra permettre de conserver cette vue.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création de franges paysagères (alignement d'arbres, haies, bosquets, espaces verts...) servira d'espace-tampon avec les espaces naturels et agricoles proches, et permettra d'intégrer, au sein du projet, le maillage boisé et bocagé caractéristique de la commune. L'analyse environnementale a permis d'identifier un alignement de noyer en limite sud du site. Ceux-ci participant à la qualité de l'entrée de village et au paysage commun, ils devront être conservés. Le site est actuellement occupé par des vergers, aussi il est fortement recommandé d'offrir aux futurs constructions des espaces de jardins (publics ou privés) encourageant la plantation d'arbres fruitiers ou de potagers.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.) Cette gestion s'appuiera sur les éléments topographiques et hydrographiques connus : forte pente en direction du sud, présence d'un bief boisé, considéré comme une zone humide, plus au sud du site.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante). Par ailleurs, un phasage d'ouverture à l'urbanisation des OAP à l'échelle communale a été établi. L'OAP n°1 peut être ouverte à l'urbanisation à court terme (moins de 5 ans).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

■ Équipements publics et d'intérêt général

▨ Secteur faisant l'objet d'un projet ou d'une procédure spécifique

Habitat

■ Individuel

Paysage et environnement

● Haie à créer

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver

■ Cône de vue à préserver

Présentation du site

Le site est localisé au nord-ouest d'Arbigny, dans un secteur résidentiel récemment urbanisé. D'une superficie d'environ 2,85 ha, ce site accueillera une opération d'habitat mixte visant à compléter et encadrer l'urbanisation de ce quartier tout en encourageant la diversification des typologies de logements proposées. A noter que ce site fait d'ores et déjà l'objet d'un aménagement (partie Nord-Ouest en cours d'urbanisation).

Accès, voirie et déplacements

La partie Nord du site sera desservie depuis le chemin du Péroux. Une nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions et permettra de rejoindre le Chemin du Bas Péroux situé au Nord.

La partie Sud du secteur d'OAP sera quant à elle desservie par le chemin du Péroux pour sa partie Nord (accès individuel) et depuis le chemin du Bas Péroux pour sa partie centrale et Sud. Une nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions. A l'achèvement de la phase 2, cette nouvelle voie formera un "U" évitant ainsi la création de voie en impasse. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons.

De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées.

L'aménagement d'un parc public/ d'une aire de jeux est envisagé sur la partie Nord du tènement couvert par l'OAP. Aussi, une connexion modes doux entre les futures habitations et ce dernier est à prévoir.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 34 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 20 logt/ha. La partie Nord de l'OAP accueillera de l'habitat individuel groupé (environ 8 logements). La partie Sud, composée de deux phases, permettra : sur la partie Nord l'accueil de logements individuels (environ 2 logements) et de logements groupés et/ou intermédiaires (environ 6 logements) ; sur la phase 2, le programme permettra l'accueil de 18 logements réalisés sous forme d'habitat groupé et/ou intermédiaire. La phase 1 de ce programme de logements (partie Nord de l'OAP et phase 1 de la partie Sud) est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 2 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant (ancien et à l'architecture locale) et le caractère général du site.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création de franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...), le maintien de boisements existants ou encore l'implantation de haies participeront à la qualité paysagère du site. Les franges paysagères indiquées au plan serviront à créer des espaces-tampons avec les terrains agricoles voisins et à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis la route départementale et l'entrée d'Arbigny.

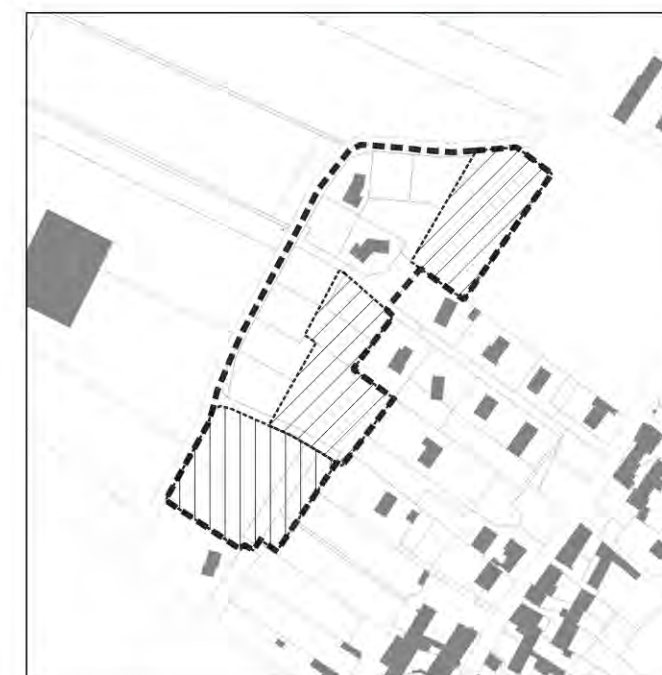
Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).

La partie Sud du tènement est concernée par la présence d'une pipeline. La partie concernée par la canalisation sera aménagée en espace vert (se reporter au schéma de principe).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la production de logements de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite. Par ailleurs, un phasage d'ouverture à l'urbanisation des OAP à l'échelle communale a été établi. La phase 1 de cette OAP pourra être ouverte à court terme (moins de 5 ans). La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à moyen terme (entre 5 et 10 ans).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

□ Projets en cours

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

➔ Principe de cheminements doux

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

□ Individuel

□ Individuel groupé

□ Programme mixte individuel groupé et intermédiaire

Paysage et environnement

● Haie à créer

● Franges paysagères à créer

■ Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre

Risques et nuisances

○ Oléoduc

Commune de BAGE-DOMMARTIN

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé à l'est du centre-bourg de Bâgé-Dommartin et au nord du centre-bourg de Bâgé-le-Châtel, le long de la Route de Pont-de-Vaux/RD58. D'une superficie d'environ 1,73 ha, ce site accueillera une opération d'habitat mixte relativement dense.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route de Pont-de-Vaux/RD58. En raison du gabarit de la route départementale et des risques potentiels induits par l'augmentation du trafic et des entrées/sorties sur cette voie, un seul accès sera créé et alimentera l'ensemble de l'opération future. La configuration du site ne permettant pas d'effectuer un bouclage, la voirie interne desservira ainsi toutes les constructions. Elle se terminera en impasse et comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 29 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 17 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : au moins 60% de la programmation sera consacrée à de l'habitat intermédiaire. Au moins 20% du programme d'habitat sera consacré à du logement locatif social. Par ailleurs, l'opération globale se découpera en deux phases successives. Les modalités de ce phasage sont précisées dans le "Phasage de l'aménagement" ci-contre. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 2 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

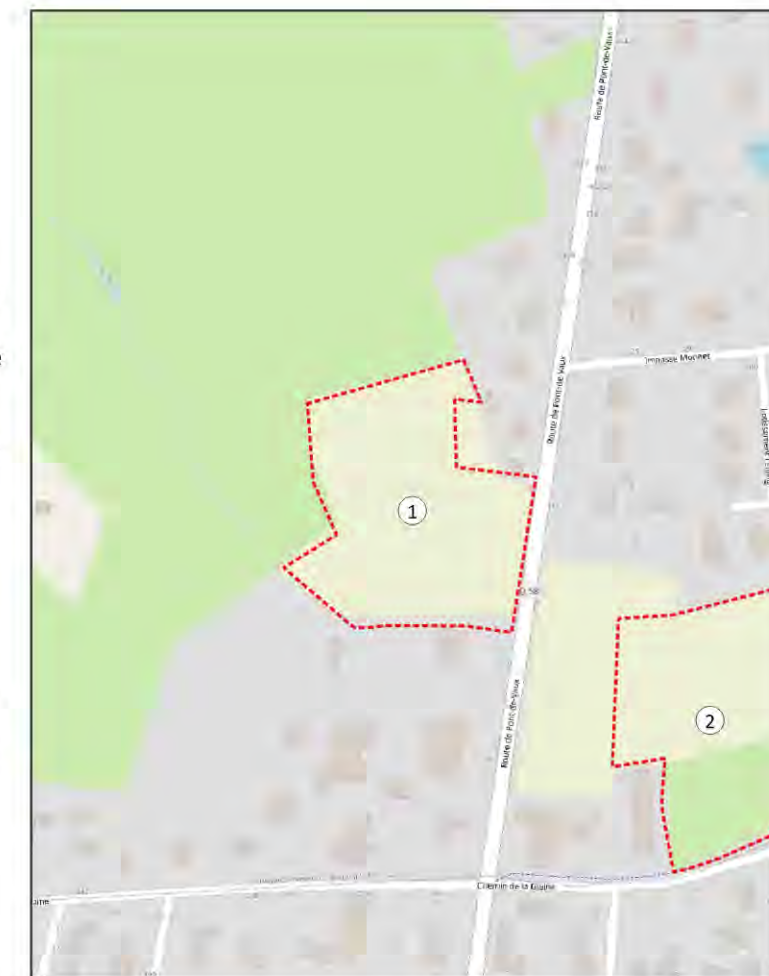
Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Sur la partie nord du site, correspondant à la Phase 2 d'aménagement, les façades principales des constructions devront s'établir parallèlement à la voirie interne et veilleront à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bocager du site. Les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'artificialisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels. Le site doit également prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées. L'aménagement veillera également à intégrer un principe de haies orientées ouest-est dans la continuité des haies existantes à l'est du site, et également afin de compenser la destructions de plantations existantes. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

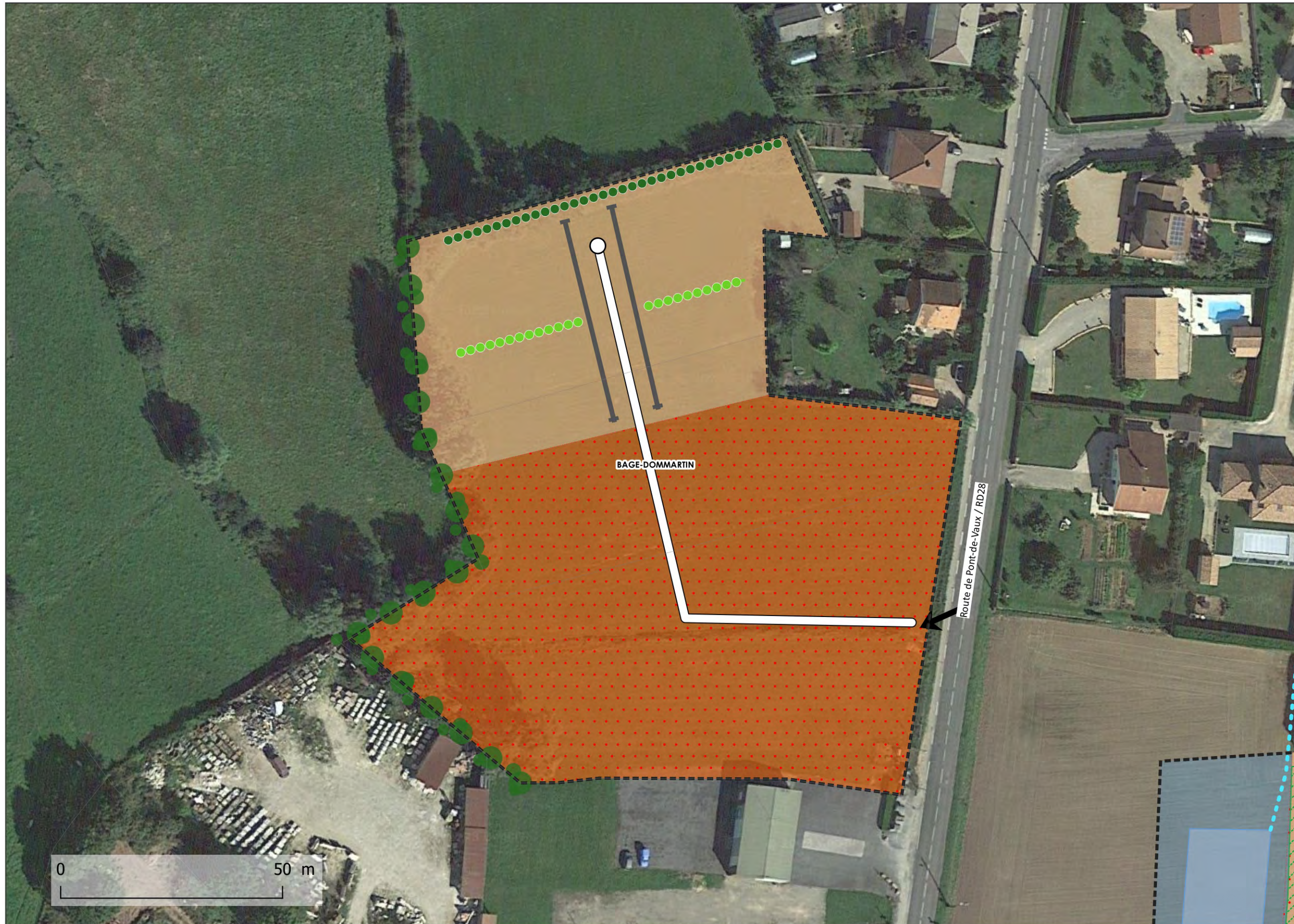
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement en deux phases successives, comme indiqué ci-contre. La seconde phase d'aménagement ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'achèvement de la première phase (80% minimum de l'avancement de l'opération). Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi pour chaque phase devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante), sans compromettre l'aménagement des phases suivantes, et devra garantir le respect de la densité prescrite à l'ensemble du site.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

■ Individuel groupé

■ Intermédiaire

■ Secteur de mixité sociale

Qualité architecturale

➔ Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

● Haie à créer

● Haies à conserver

● Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé à l'ouest de Bâgé-Dommartin, en limite nord avec la commune de Bâgé-le-Châtel. D'une superficie d'environ 2,83 ha, ce site constitue un tènement stratégique pour le développement de la commune en termes de croissance démographique et de maîtrise de l'urbanisation. Sa proximité avec les centres-bourgs de Bâgé-Dommartin et de Bâgé-le-Châtel constitue un atout pour le confortement des équipements publics existants et à venir, des commerces et des services.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis le Chemin de la Glaine au sud. Deux accès et de nouvelles voiries permettront de desservir l'ensemble du site. En raison de la configuration de la partie Est du site, la nouvelle voirie se terminera en impasse. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Tels qu'indiqués au plan, des cheminements piétons accompagneront les voies de circulation. Un sentier piéton isolé traversera le parc pour rejoindre les équipements sportifs au sud. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement seront mutualisés.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat, toutefois le règlement de la zone n'exclue pas la création d'espaces, intégrés aux futures constructions, dédiés aux petits commerces, aux services ou aux bureaux. Le site accueillera au minimum 67 logements, pour une densité minimale moyenne de 23 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : au moins 50% de la programmation sera consacrée à de l'habitat intermédiaire. Tel qu'indiqué au plan, le site pourra également accueillir de l'habitat individuel groupé (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande, etc.). Au moins 35% du programme d'habitat sera consacré à du logement locatif social, réparti entre chaque typologie d'habitat. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 2 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

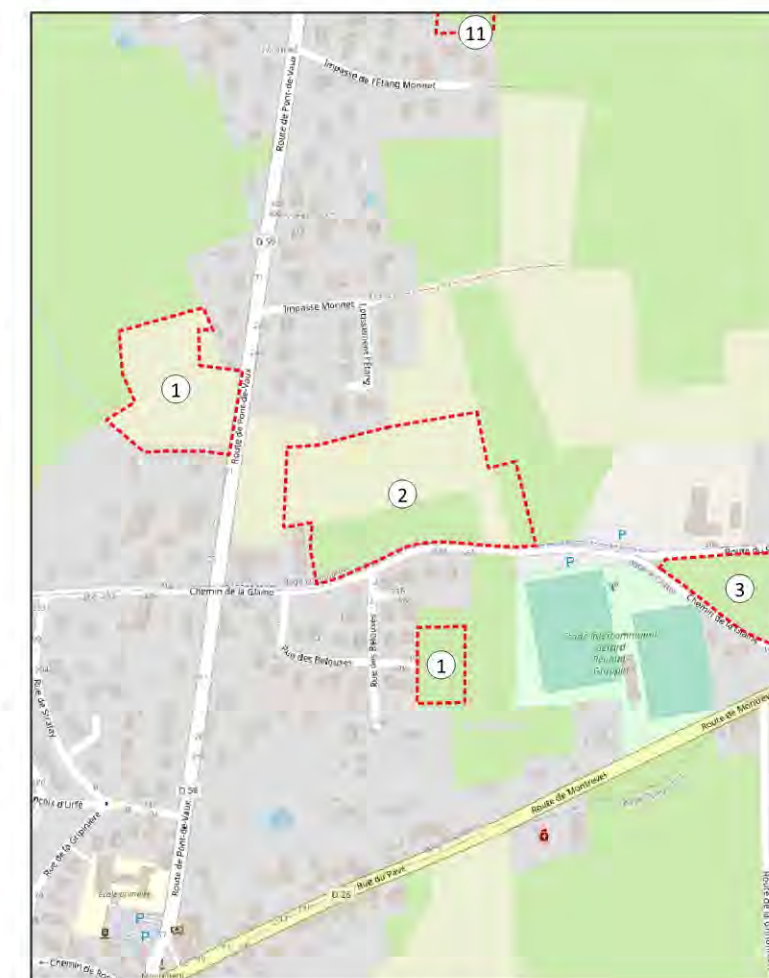
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. Au regard des enjeux du site, il est attendu une réflexion poussée sur la qualité architecturale des futures constructions et leur intégration paysagère. Les volumes, les orientations, les teintes et les matériaux des bâtiments environnants constituent des points de repère évidents. Les propositions architecturales contemporaines ne sont pas exclues, notamment si elles s'accompagnent d'une réflexion sur la performance énergétique des bâtiments, mais celles-ci doivent témoigner d'une prise en compte des caractéristiques architecturales locales. L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex : géothermie, panneaux solaires) ou d'économie d'énergie (ex : cuve de récupération des eaux pluviales, composteurs...) est encouragée, à condition que ces dispositifs respectent les règles énoncées à l'article 6 en ce qui concerne leur intégration architecturale et paysagère.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, l'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. Le cahier environnemental de la commune met en évidence la présence potentielle d'une zone humide en cœur de site : elle sera préservée en tant que parc paysagé et récréatif. Plusieurs noues sont matérialisées au plan, elles devront être conservées ou créées. Elles participeront à la qualité paysagère du site et à la gestion des eaux pluviales, en complément du maintien de la zone humide et de la création d'un bassin de rétention à l'ouest du site. De manière générale, l'imperméabilisation des sols sera limitée au strict nécessaire : les espaces de stationnement mutualisés et les allées piétonnes devront présenter des revêtements perméables. Les projets d'aménagement devront comporter des espaces privés et des espaces communs de pleine terre et végétalisés. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...). Le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées.



Carte générale de localisation du site

Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement en deux phases successives, comme indiqué ci-contre. La deuxième phase d'aménagement ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'achèvement de la phase qui précède (80% minimum de l'avancement de l'opération). Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi pour chaque phase devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante), sans compromettre l'aménagement des phases suivantes, et devra garantir le respect de la densité prescrite à l'ensemble du site.

- Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie
- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

- Équipements publics et d'intérêt général

Habitat

- Individuel groupé
- Intermédiaire
- Secteur de mixité sociale

Qualité architecturale

- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

- Bassins de rétention
- Noues plantées à créer
- Franges paysagères à créer
- Franges paysagères à conserver
- Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre
- Jardins

Présentation du site

Le site est localisé au sud-ouest du centre-bourg de Bâgé-Dommartin, en limite avec la commune de Bâgé-le-Châtel. D'une superficie d'environ 0,87 ha, l'aménagement de ce site permettra d'accueillir de nouveaux logements et ainsi conforter l'enveloppe bâtie existante.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis le Chemin du Stade au nord et à l'est, et le Chemin de la Glaine au sud. Des accès individuels pourront être proposés. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante : ceux-ci devront être dimensionnés en fonction de la nature et des besoins des projets.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 16 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 18 log/ha. Le programme permettra d'accueillir des logements individuels et/ou groupés. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

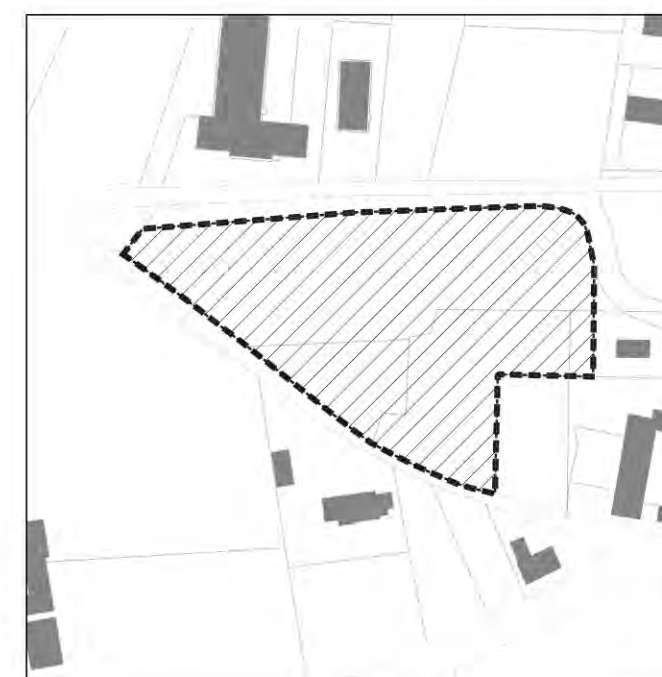
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les futures activités économiques et les habitations existantes et futures (ex : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...). Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Un drain existant est matérialisé au plan : celui-ci devra être conservé et planté ou, le cas échéant, faire l'objet d'une compensation (création d'une noue plantée) sur le site.



Carte générale de localisation du site

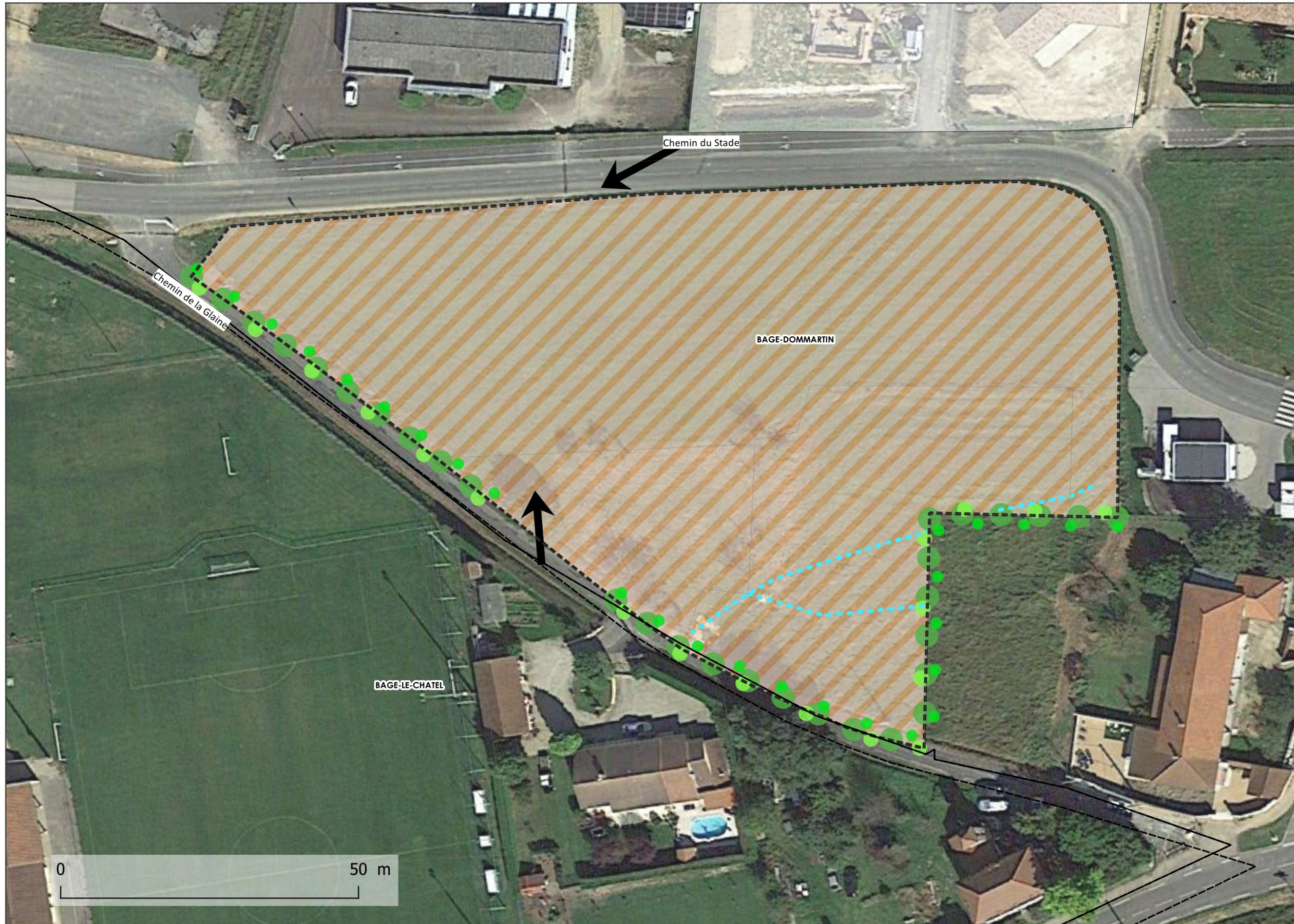
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3



Légende

- Accès, voirie et déplacements**
 - ➔ Principe d'accès
- Programmation**
 - Habitat*
 - Programme mixte individuel et individuel groupé
- Paysage et environnement**
 - Noues plantées à créer
 - Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au sud-ouest du bourg de Bâgé-la-Ville. D'une superficie d'environ 0,60 ha, à proximité immédiate du centre et de son pôle d'équipements, ce site constitue un tènement stratégique pour le confortement du centre-bourg. Il accueillera une vaste opération d'habitat proposant des formes urbaines variées, denses et adaptées au caractère de "bourg" du secteur dans lequel elle s'intègre.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route du Bourg/RD128 au nord. La nouvelle voirie interne s'achèvera en impasse et desservira toutes les constructions. Elle devra être structurée pour le passage des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 19 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 32 log/ha. Le programme permettra d'accueillir des logements collectifs. Ces derniers pourront accueillir des services et des commerces en rez-de-chaussée. Au moins 26% du programme d'habitat sera consacré à du logement locatif social. Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accèdent à plusieurs façades soient privilégiés. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage et l'architecture locale.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Sur ce site, il est attendu que l'aménagement général témoigne d'une qualité architecturale et paysagère recherchée en ce qui concerne les futurs bâtiments, les communs et les espaces publics.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à créer des zones tampons entre les futures constructions (limiter les vis-à-vis, créer des espaces extérieurs intimes...). Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

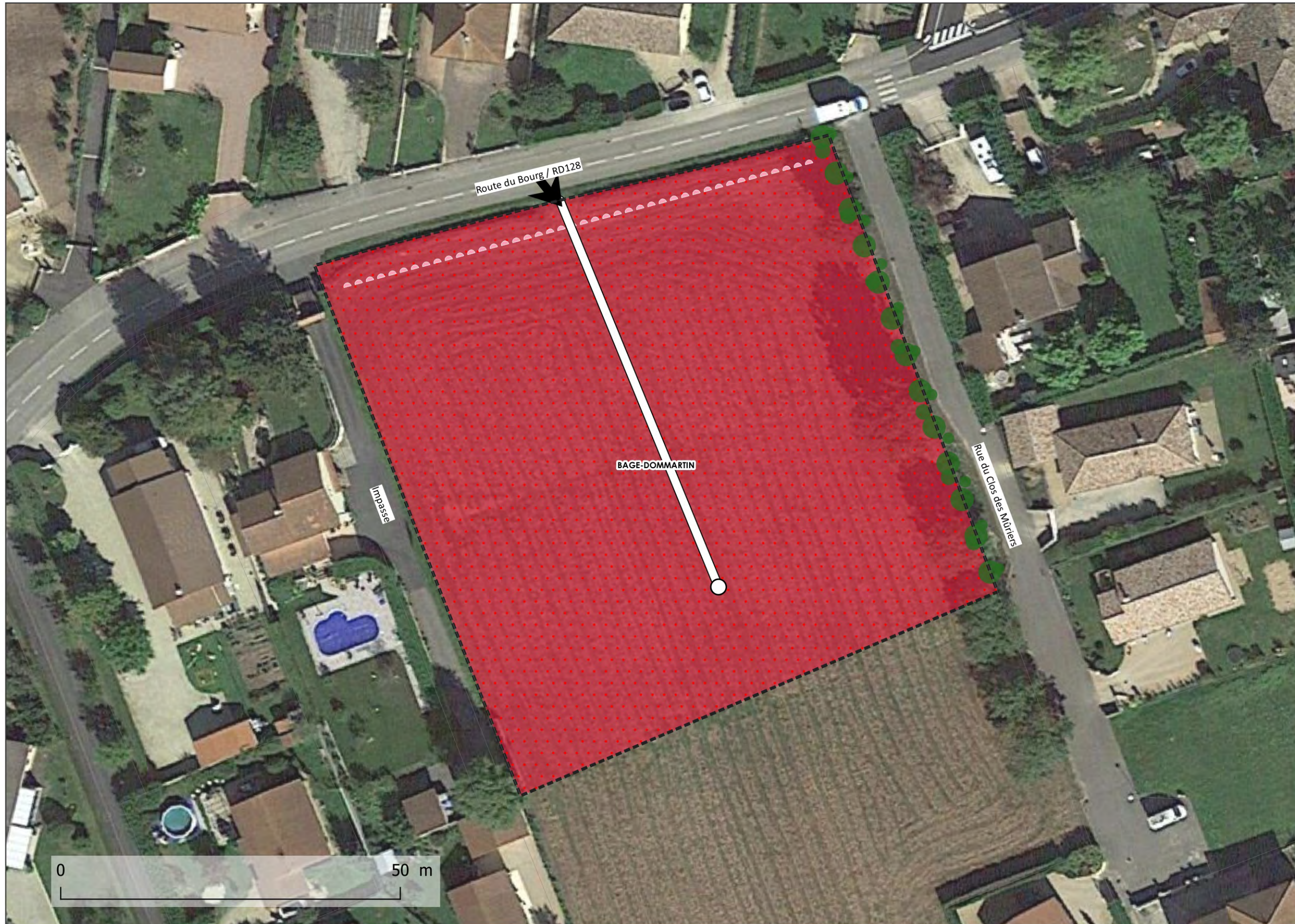
--- Périmètre de l'OAP



Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3

Phasage de l'aménagement



Légende

Accès, voirie et déplacements

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

- Collectif
- Secteur de mixité sociale

Qualité architecturale

- Alignement des constructions

Paysage et environnement

- Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé au sud-ouest du bourg de Bâgé-la-Ville. D'une superficie d'environ 1,71 ha, à proximité immédiate du centre et de son pôle d'équipements, ce site constitue un tènement stratégique pour le confortement du centre-bourg. Il accueillera une vaste opération d'habitat proposant des formes urbaines variées, denses et adaptées au caractère de "bourg" du secteur dans lequel elle s'intègre.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route des Butillons au nord et la Route du Cimetière à l'est. La nouvelle voirie interne desservira l'ensemble du site, sous la forme d'un bouclage. Elle devra être structurée pour le passage des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. Au sud-ouest du site, un espace suffisant doit être laissé libre pour permettre un bouclage futur avec la Rue de la Gare/RD27. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante, en particulier en ce qui concerne les logements aidés. Les espaces de stationnement devront être mutualisés et faire l'objet d'aménagements paysagers qualitatifs. Ils comporteront des emplacements dédiés aux voitures électriques ou hybrides, et aux vélos. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Conformément au plan d'aménagement général, plusieurs accès et cheminements piétons seront créés afin de connecter les différents secteurs résidentiels au centre-bourg et à ses équipements.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 50 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 29 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : au moins 50% de la programmation sera consacrée à de l'habitat intermédiaire. Tel qu'indiqué au plan, le site pourra également accueillir de l'habitat individuel groupé (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande, etc.) et de l'habitat individuel, sans que ce dernier n'occupe plus de 10% de la programmation totale. Le projet devra proposer une proposition d'habitat intergénérationnel. Au moins 20% du programme d'habitat sera consacré à du logement locatif social. Par ailleurs, l'opération globale se découpera en trois phases successives. Les modalités de ce phasage sont précisées dans le "Phasage de l'aménagement" ci-contre. Les 3 phases de ce programme de logements sont prévues dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

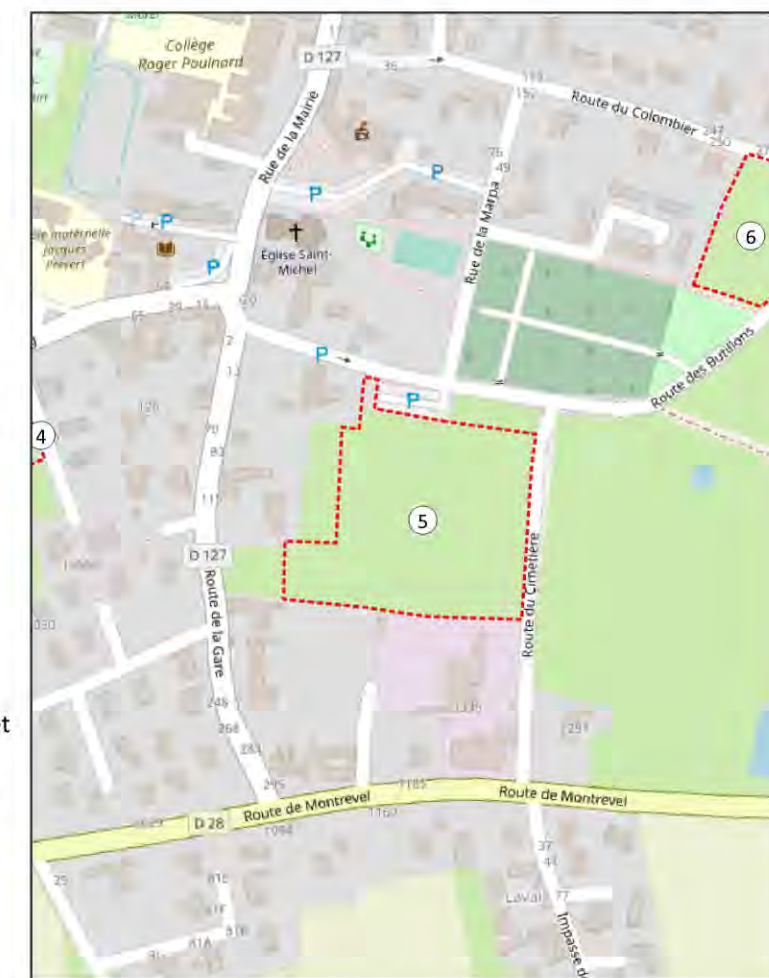
Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage et l'architecture locale. Sur ce site, il est attendu que l'aménagement général témoigne d'une qualité architecturale et paysagère recherchée en ce qui concerne les futurs bâtiments, les communs et les espaces publics. L'ensemble des prescriptions figurant au plan (ex : orientation des constructions) devront être respectées. Aussi, une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à participer à la qualité des entrées de ville (le site constituant une entrée depuis la Route des Butillons), à créer des zones tampons entre les futures constructions (limiter les vis-à-vis, créer des espaces extérieurs intimes...) d'une part, et entre celles-ci et la zone d'activité de la coopérative agricole d'autre part. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement en deux phases successives, comme indiqué ci-contre. La seconde phase d'aménagement ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'achèvement de la première phase (80% minimum de l'avancement de l'opération). Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi pour chaque phase devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante), sans compromettre l'aménagement des phases suivantes, et devra garantir le respect de la densité prescrite à l'ensemble du site.

- Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
 - ➔ Principe de cheminements doux
 - ▨ Espaces de stationnement existants/à créer
- Voies
- Principe d'implantation de création de voirie
 - Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

- Habitat
- Individuel
 - Individuel groupé
 - Intermédiaire
 - Secteur de mixité sociale

Qualité architecturale

- ➔ Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

- Franges paysagères à créer
- Franges paysagères à conserver
- Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre

Présentation du site

Le site est localisé à l'est du centre-bourg de l'ancienne commune de Bâgé-la-Ville, au croisement de la Route du Colombier et de la Route des Butillons. D'une superficie d'environ 0,68 ha, le site accueillera une opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route du Colombier au nord et la Route des Butillons à l'est. La nouvelle voirie interne permettra de raccrocher ces deux voies et desservira toutes les constructions. Elle devra être structurée pour le passage des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Un cheminement piéton sera aménagé sur la partie sud du site afin de rejoindre le sentier existant.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 20 constructions pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 29 log/ha. Le site accueillera des constructions individuelles groupées (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande) à l'image des constructions récentes qui ont pu être réalisées à l'ouest ou au nord du site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, une frange paysagère accompagnera le cheminement doux existant et à créer. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

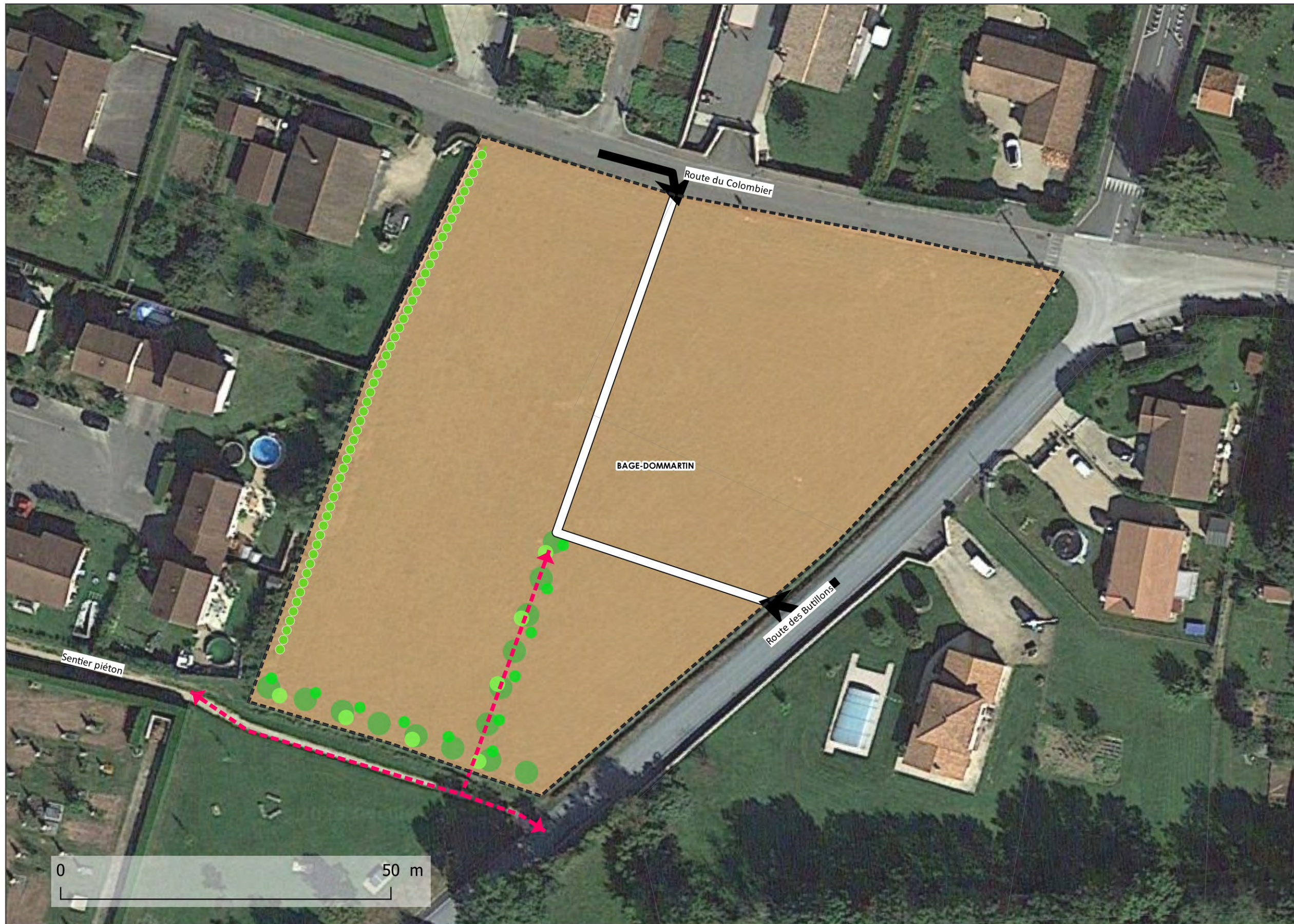
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

Principe de cheminements doux

Voies

Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

Individuel groupé

Paysage et environnement

Haie à créer

Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au nord-est du centre du bourg de Bâgé-Dommartin. Il se situe en continuité immédiate d'un pôle d'équipements publics (Pôle Enfance, collège, école, mairie) qu'il s'agit de conforter au travers d'un nouveau projet. Le site s'étend sur environ 2,41 ha.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route de Cour au nord et à l'est, et la Route de Charlemagne/RD127 au sud. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La partie Nord du site est à vocation d'habitat. Elle accueillera au minimum 29 logements pour une densité moyenne à l'échelle du site de 19 log/ha. Des maisons individuelles groupées sont attendues sur ce site. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 2 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

La partie Sud du site est dédiée à la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif, principalement axés sur les structures scolaires, périscolaires, les sports, l'administration ou encore la santé. Il comprend également un vaste espace de stationnement qui viendra compléter l'offre du centre-bourg et répondre aux besoins induits par la création de nouveaux équipements.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futures constructions bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes leur permettant de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

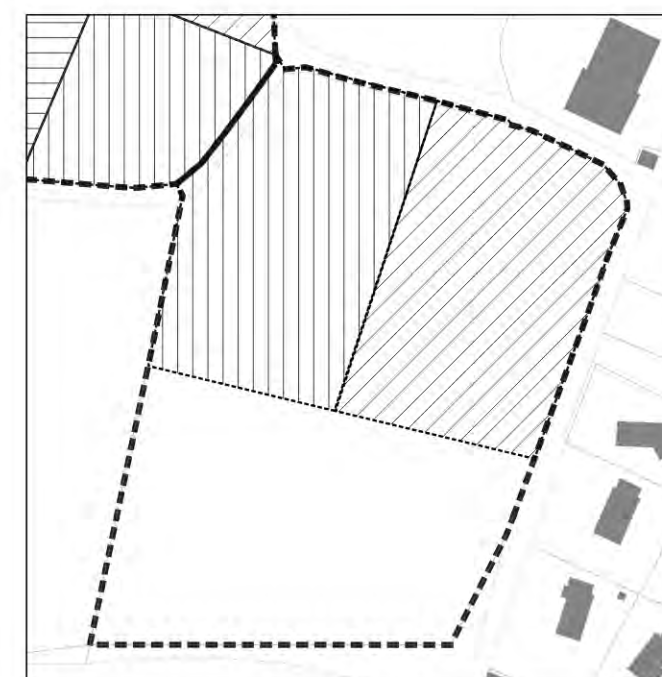
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, une frange paysagère accompagnera le cheminement doux existant et à créer. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

La partie Nord du site fera l'objet d'un aménagement en deux phases successives, comme indiqué ci-contre. La seconde phase d'aménagement ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'achèvement de la première phase (80% minimum de l'avancement de l'opération). Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi pour chaque phase devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante), sans compromettre l'aménagement des phases suivantes, et devra garantir le respect de la densité prescrite à l'ensemble du site.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

- Projets en cours
- Accès, voirie et déplacements**
 - Principe d'accès
 - Principe de cheminements doux
- Voies**
 - Principe d'implantation de création de voirie
- Programmation**
 - Équipements publics et d'intérêt général
- Habitat**
 - Individuel groupé
 - Programme mixte individuel et individuel groupé
- Paysage et environnement**
 - Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au nord-est du centre du bourg de Bâgé-Dommartin, à proximité de son pôle d'équipements publics, de services et de commerces. D'une superficie d'environ 1,19 ha, ce site accueillera une opération d'habitat. À noter que la parcelle située au sud du site fait l'objet d'un projet d'une quarantaine de logements.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route de Cour à l'Est. La nouvelle voirie interne desservira l'ensemble du site, sous la forme d'un bouclage. Elle devra être structurée pour le passage des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. A l'arrière du site de projet, un espace suffisant doit être laissé libre pour permettre l'extension - à long terme - de la voirie vers la Route de Charlemagne/RD127. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Un cheminement piéton sera aménagé en bordure sud du site de projet, isolé des circulations routières, et permettra de rejoindre la Route de Charlemagne notamment via la traversée du futur site d'équipements publics au sud.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. En raison de la proximité des espaces agricoles et de son éloignement relatif au centre-bourg, le site accueillera au minimum 15 constructions pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 13 log/ha. Des constructions individuelles ou individuelles groupées sont attendues sur le site. A noter que la partie Nord du site est exclusivement dédiée à l'accueil d'habitat individuel (3 logements). Par ailleurs, l'opération globale se découpera en trois phases successives. Les modalités de ce phasage sont précisées dans le "Phasage de l'aménagement" ci-contre. Les deux phases premières de ce programme de logements sont prévues dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La troisième phase est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les futures constructions et les espaces agricoles et naturels. Elles accompagneront également les cheminements piétons. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



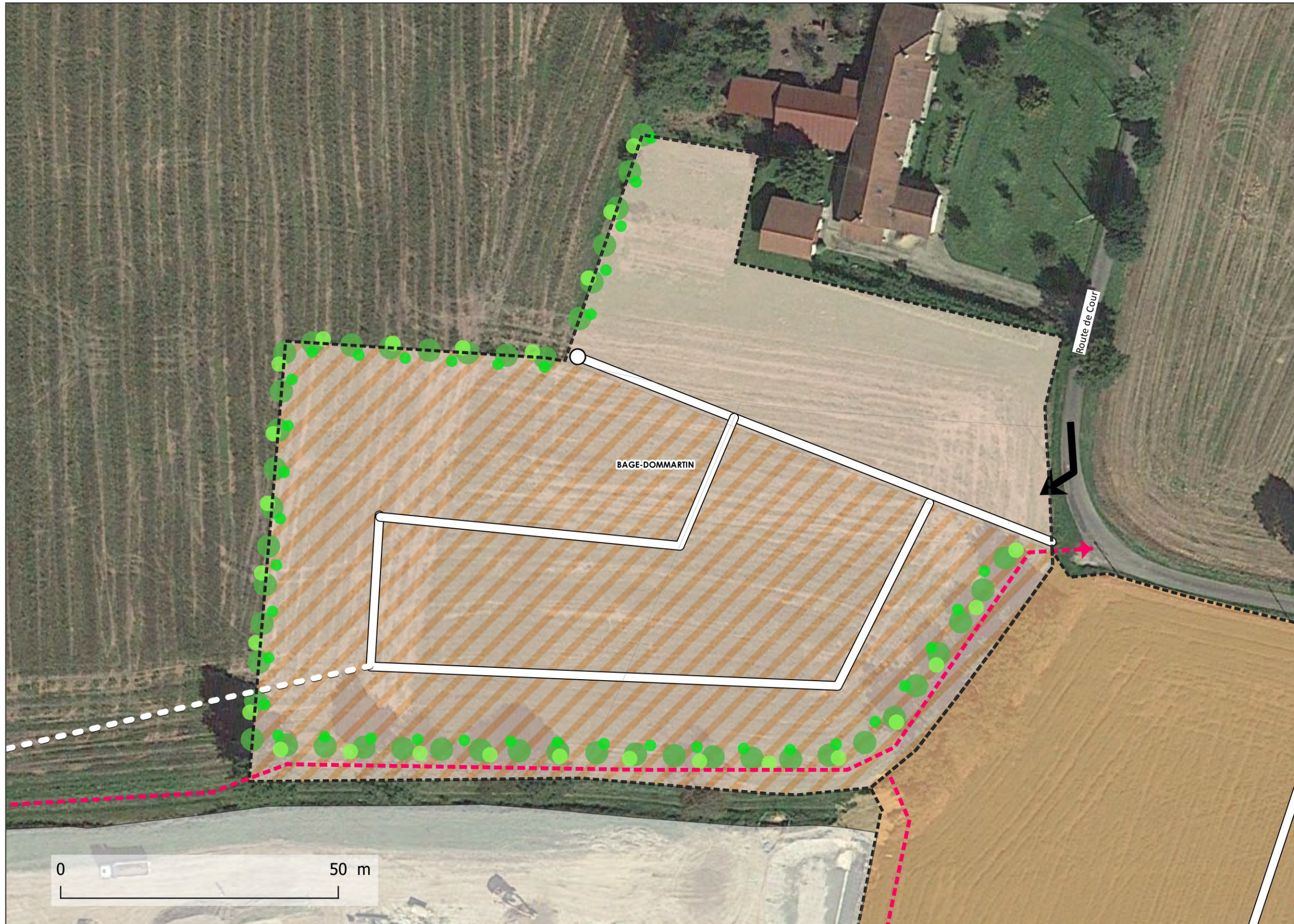
Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement en trois phases successives, comme indiqué ci-contre. La première phase concerne la partie Nord du site (accueil de 3 logements individuels). La seconde phase d'aménagement ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'achèvement de la première phase (80% minimum de l'avancement de l'opération). La troisième phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'achèvement de la seconde phase (80% minimum de l'avancement de l'opération). Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi pour chaque phase devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante), sans compromettre l'aménagement des phases suivantes, et devra garantir le respect de la densité prescrite à l'ensemble du site.



Légende

Accès, voirie et déplacements

—> Principe de cheminements doux

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

— Principe de liaison future à prévoir

Programmation

Habitat

■ Individuel

■ Individuel groupé

■ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au centre du bourg de Bâgé-la-Ville. Il se situe au cœur d'un pôle d'équipements publics (Pôle Enfance, collège, école, mairie) qu'il s'agit de conforter au travers d'un nouveau projet. Le site s'étend sur environ 1,52 ha.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route du Petit Montépin au sud et le Chemin du Grand Chêne au nord (via le parking du Pôle Enfance). La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.) Tel qu'indiqué au plan, un cheminement piéton permettra de rejoindre d'une part, le Pôle Enfance et l'école maternelle, et d'autre part, de relier les constructions situées Route du Corridor au centre de Bâgé-Dommartin. De plus, le projet intégrera un ou plusieurs espaces de stationnement afin de répondre aux besoins liés au pôle d'équipement publics.

Programmation

Le site est dédié à la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif, principalement axés sur les structures scolaires, périscolaires, sportives, administratives ou en relation avec la santé.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futures constructions bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes leur permettant de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, une frange paysagère accompagnera le cheminement doux existant et à créer. Particulièrement, le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou en plusieurs phases. Le projet établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
 - ➔ Principe de cheminements doux
 - ▨ Espaces de stationnement existants/à créer
- Voies
- Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

- Équipements publics et d'intérêt général

Habitat

- Intermédiaire

Paysage et environnement

- Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au Petit Montépin, secteur résidentiel et d'équipement situé à l'ouest du centre-bourg de Bâgé-Dommartin. D'une superficie d'environ 0,82 ha, il accueillera une opération d'habitat relativement dense visant à conforter ce secteur résidentiel en lien avec le développement des équipements publics à proximité (cf. OAP n° 15).

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route du Petit Montépin au sud. Il devra garantir l'accessibilité aux terrains agricoles situés à l'ouest du site. La nouvelle voirie interne s'achèvera en impasse et desservira toutes les constructions. Elle devra être structurée pour le passage des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 15 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 18 log/ha. Seuls des logements de type intermédiaire sont attendus sur le site. En raison de la proximité de formes bâties peu denses et peu hautes (pavillons, maisons individuelles), l'implantation des bâtiments et leur orientation doit limiter les covisibilités potentielles depuis les espaces privés des habitations voisines. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

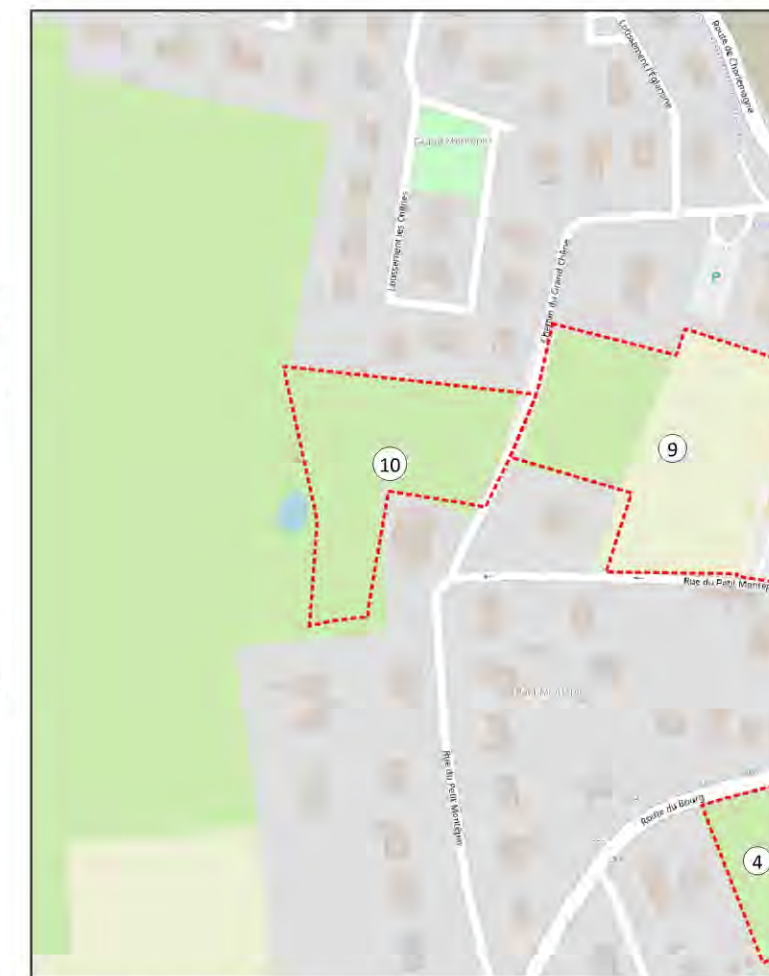
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à créer des zones tampons entre les futures constructions (limiter les vis-à-vis, créer des espaces extérieurs intimes...) et les espaces agricoles voisins. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

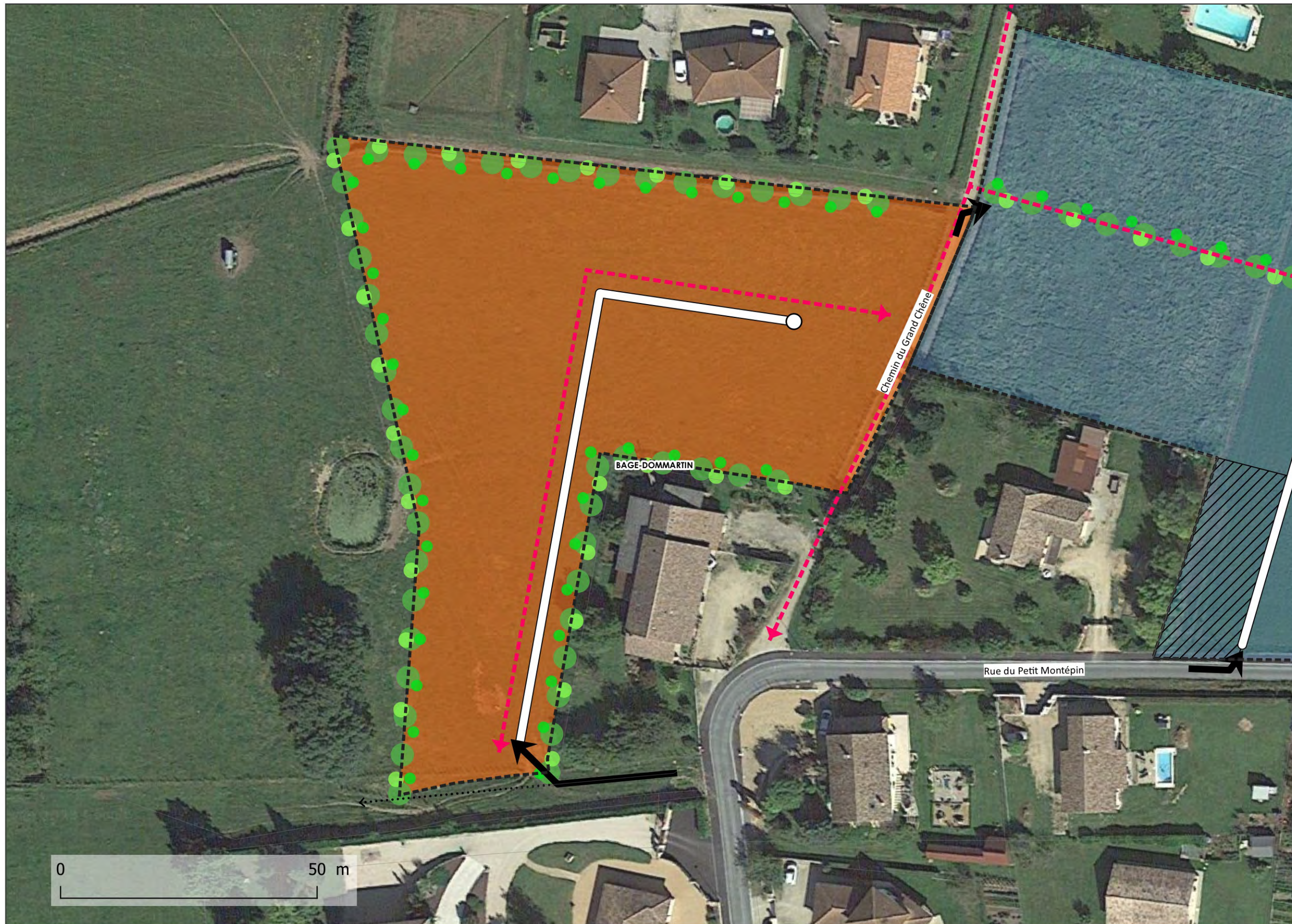
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

➔ Principe de cheminements doux

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

■ Équipements publics et d'intérêt général

Habitat

■ Intermédiaire

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au lieu-dit "Le Corridor". Encadré par l'urbanisation du hameau, il s'agit d'une vaste dent creuse d'environ 0,81 ha qui soulève des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis l'impasse privée débouchant elle-même sur l'Impasse de l'Étang Monnet. La nouvelle voirie interne desservira toutes les constructions. Elle se terminera en impasse et comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 8 constructions pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 10 log/ha. Seules des constructions individuelles sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Compte tenu des enjeux notables que ce site soulève en termes de gestion des eaux pluviales, il est demandé la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales au niveau du croisement des deux voiries internes. Aussi, l'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

▨ Phase n°1
▤ Phase n°2
▥ Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

■ Individuel

Paysage et environnement

■ Bassins de rétention

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé au hameau du Viveret. D'une superficie d'environ 0,36 ha, le site accueillera une opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route des Terres Blanches. La nouvelle voirie interne desservira toutes les constructions et se terminera en impasse. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 8 constructions pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 22 log/ha. Seules des constructions individuelles ou individuelles groupées sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

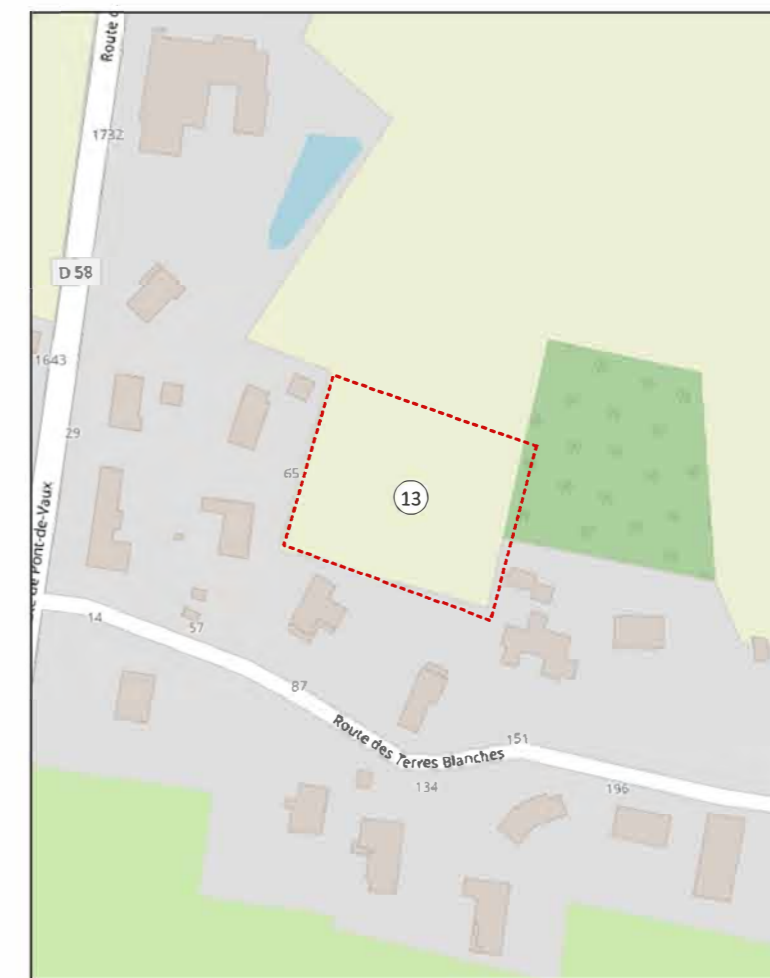
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

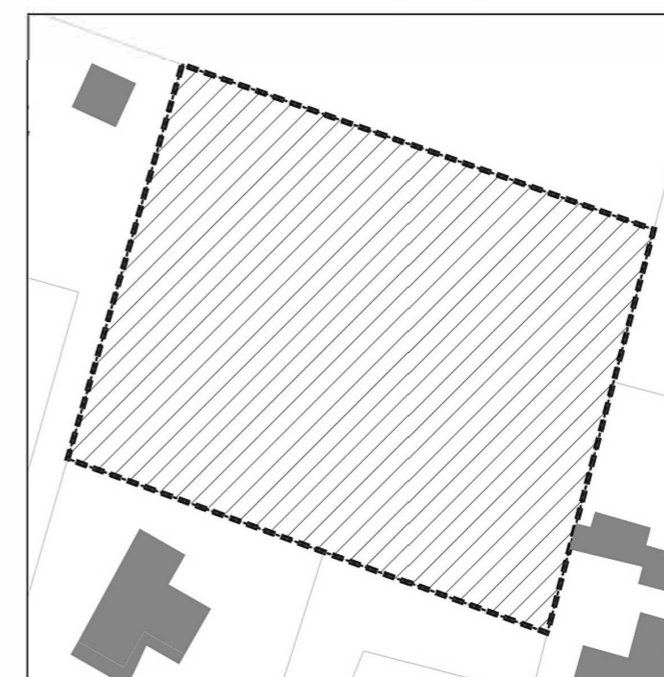
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels d'une part, et entre les futures constructions et les habitations existantes d'autre part. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▥ Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

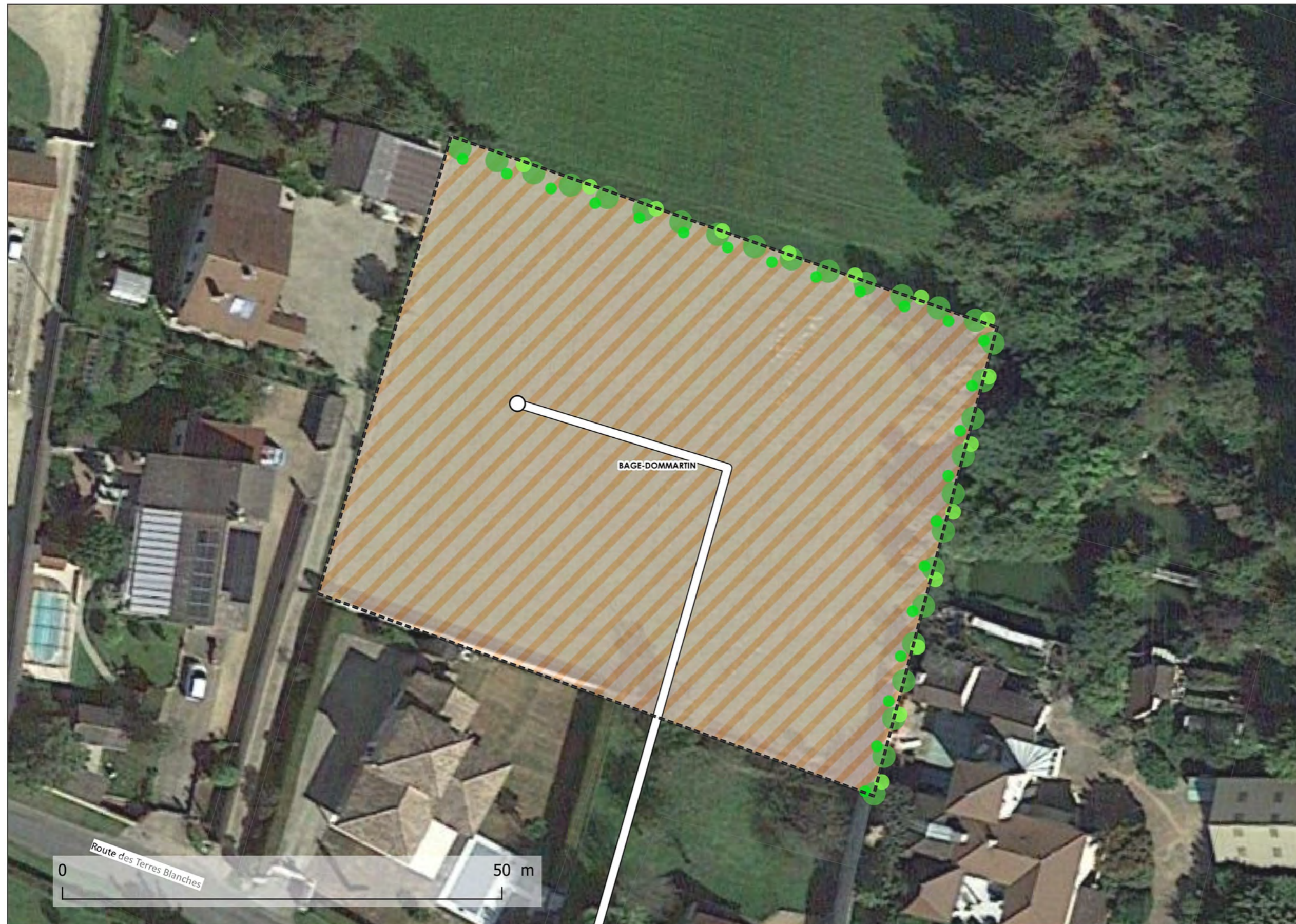
Programmation

Habitat

- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

- Franges paysagères à créer



Présentation du site

Le site est localisé au hameau de la Brondière. Situé dans le prolongement de l'urbanisation le long de la Route de Montrevel/RD28, ce site d'environ 0,42 ha accueillera une opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis le Chemin de la Brondière. La nouvelle voirie interne desservira toutes les constructions et se terminera en impasse. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 4 constructions pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 10 log/ha. Seules des constructions individuelles sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

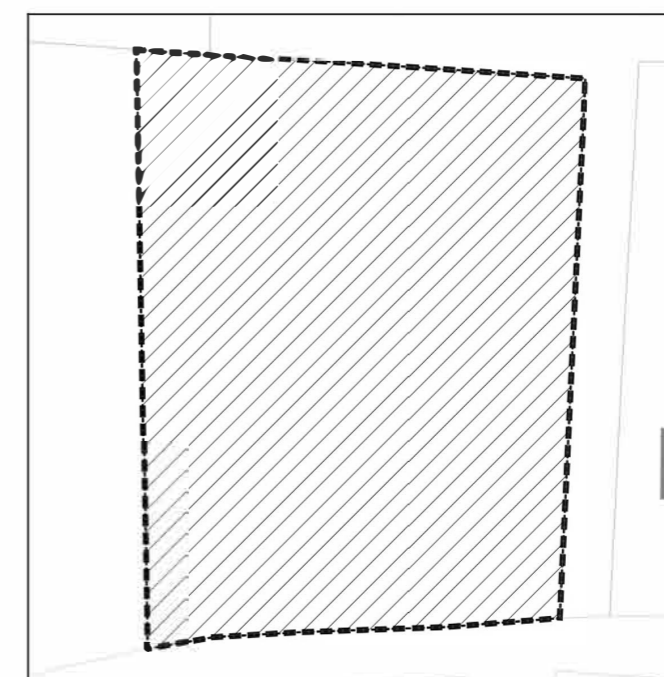
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP




Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement libre, sous réserve d'être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

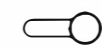
- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▭ Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements


 Principe d'accès

Voies


 Principe d'implantation de création de voirie en impasse


Programmation

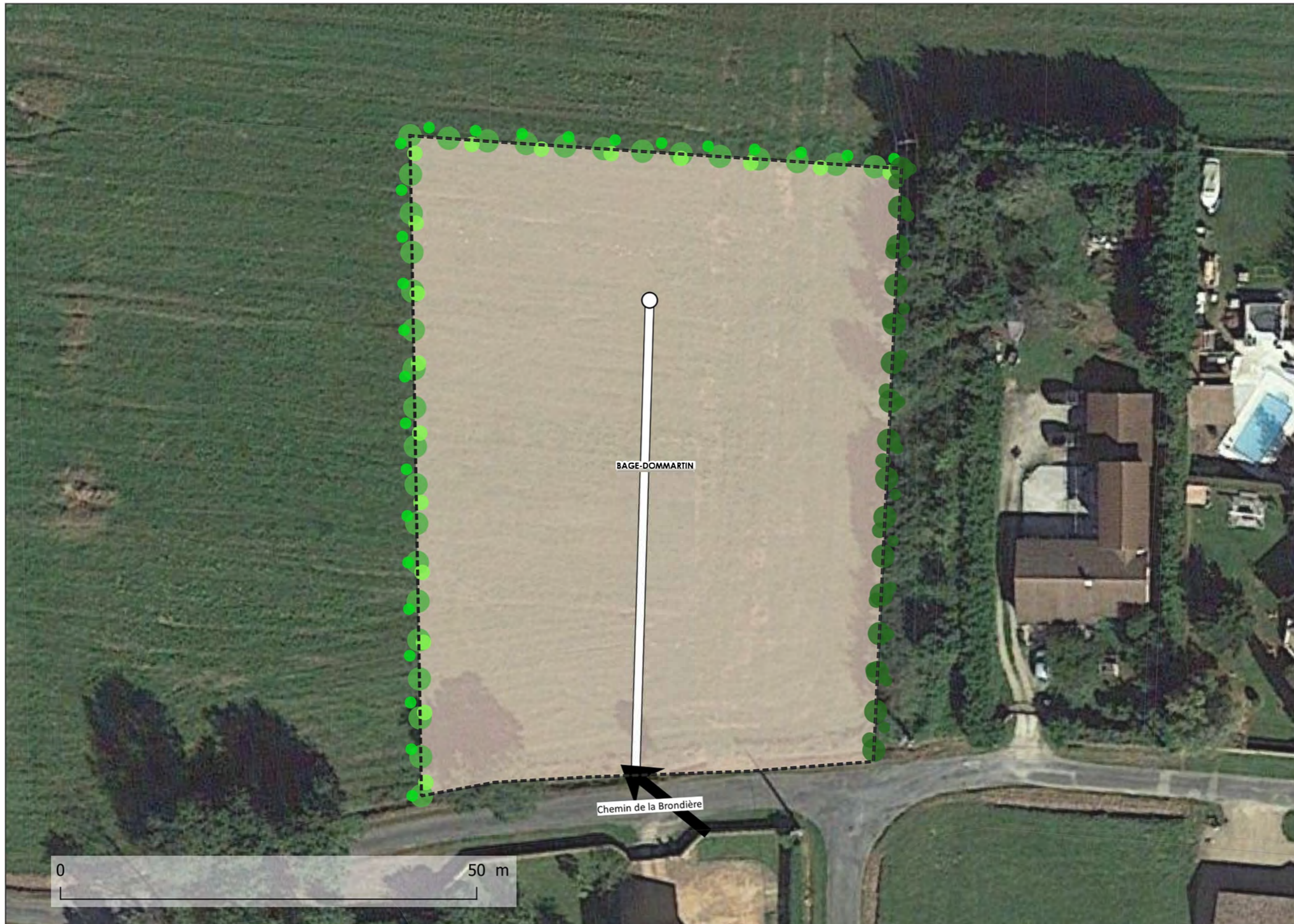
Habitat

 Individuel

Paysage et environnement

 Franges paysagères à créer

 Franges paysagères à conserver



Présentation du site

Le site est localisé au sud du centre-village de Dommartin. D'une superficie d'environ 0,67 ha, ce site accueillera une opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route du Chanay. La desserte du site de projet se fera par des accès individuels aux futurs lots, depuis cette route. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Au regard de l'environnement bâti proche et de la typologie des logements existants, le site accueillera au minimum 4 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 6 log/ha. Seules des constructions individuelles sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

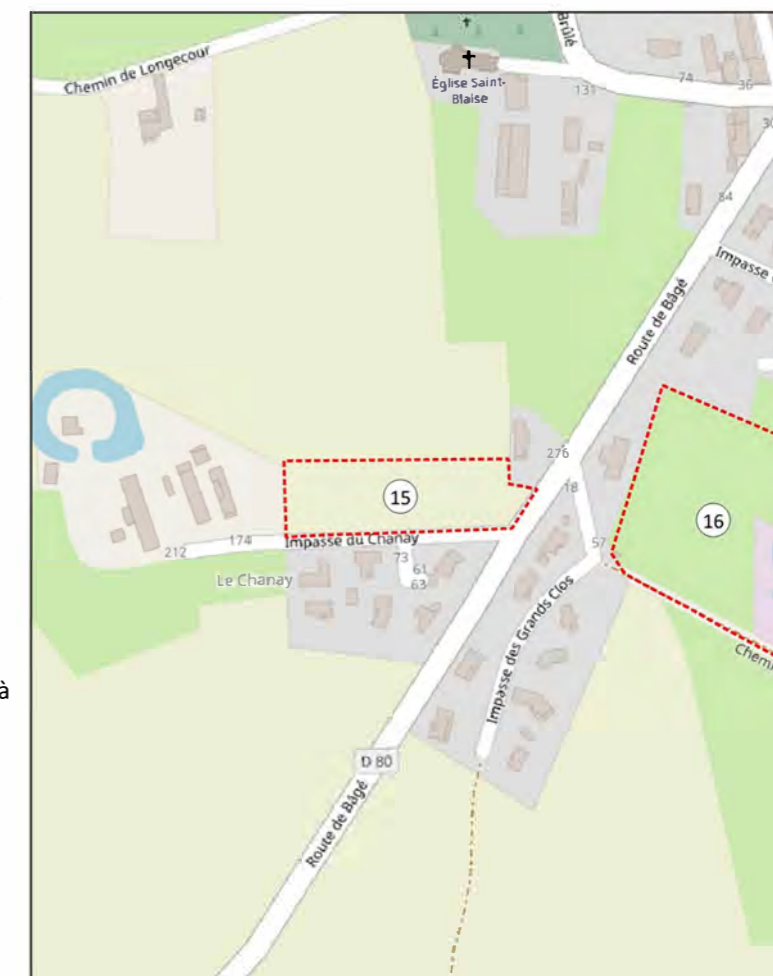
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les futures constructions et les espaces agricoles et naturels. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement libre, sous réserve d'être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Légende

- Accès, voirie et déplacements**
- ➔ Principe d'accès
 - ⋯ Chemins ruraux à conserver
- Programmation**
- Habitat*
- Individuel
- Paysage et environnement**
- Franges paysagères à créer
 - Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre



Présentation du site

Le site est localisé au sud du centre-village de Dommartin. D'une superficie d'environ 2,75 ha, ce site constitue un tènement stratégique pour le confortement du centre-village en raison de sa proximité avec les équipements publics (école, salle polyvalente) et du programme d'habitat ambitieux qu'il portera.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis le Chemin des Grands Clos au sud et le Chemin de la Ville au nord. Un prolongement de la voirie existante sera à prévoir. La nouvelle voirie permettra de desservir l'ensemble du site, elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Il est par ailleurs préconisé que le prolongement de la voirie à partir du Chemin de la Ville soit en sens unique nord/sud. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement seront mutualisés.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Le site accueillera environ 42 logements minimum, pour une densité d'environ 15 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : la densité urbaine devra respecter une mixité de lots libres (environ 30) et de pavillons groupés et/ou en bande (environ 20). Au moins 20% du programme d'habitat sera consacré à du logement à vocation sociale (locatif et ou PSLA / Accession sociale). Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

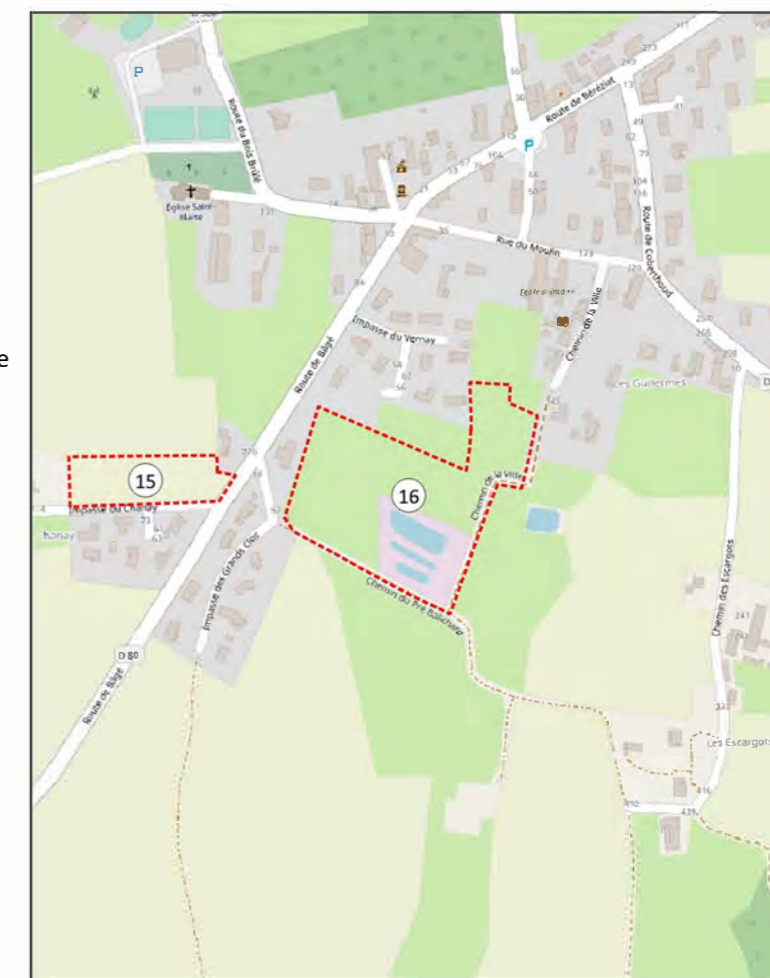
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. Le cahier environnemental de la commune met en évidence plusieurs éléments à protéger. Des arbres remarquables au nord du site (frêne, saule et chêne) devront être préservés et intégrés dans une frange paysagère. À ce titre, plusieurs franges paysagères sont inscrites au plan afin de conserver des éléments remarquables, mais aussi de créer des zones tampon entre les futurs espaces urbanisés et les milieux naturels et agricoles. Elles servent également à séparer les espaces urbanisés entre eux et à gérer la question des covisibilités.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Un drain existant est matérialisé au plan : celui-ci devra être conservé et aménagé en noue paysagère.



Carte générale de localisation du site

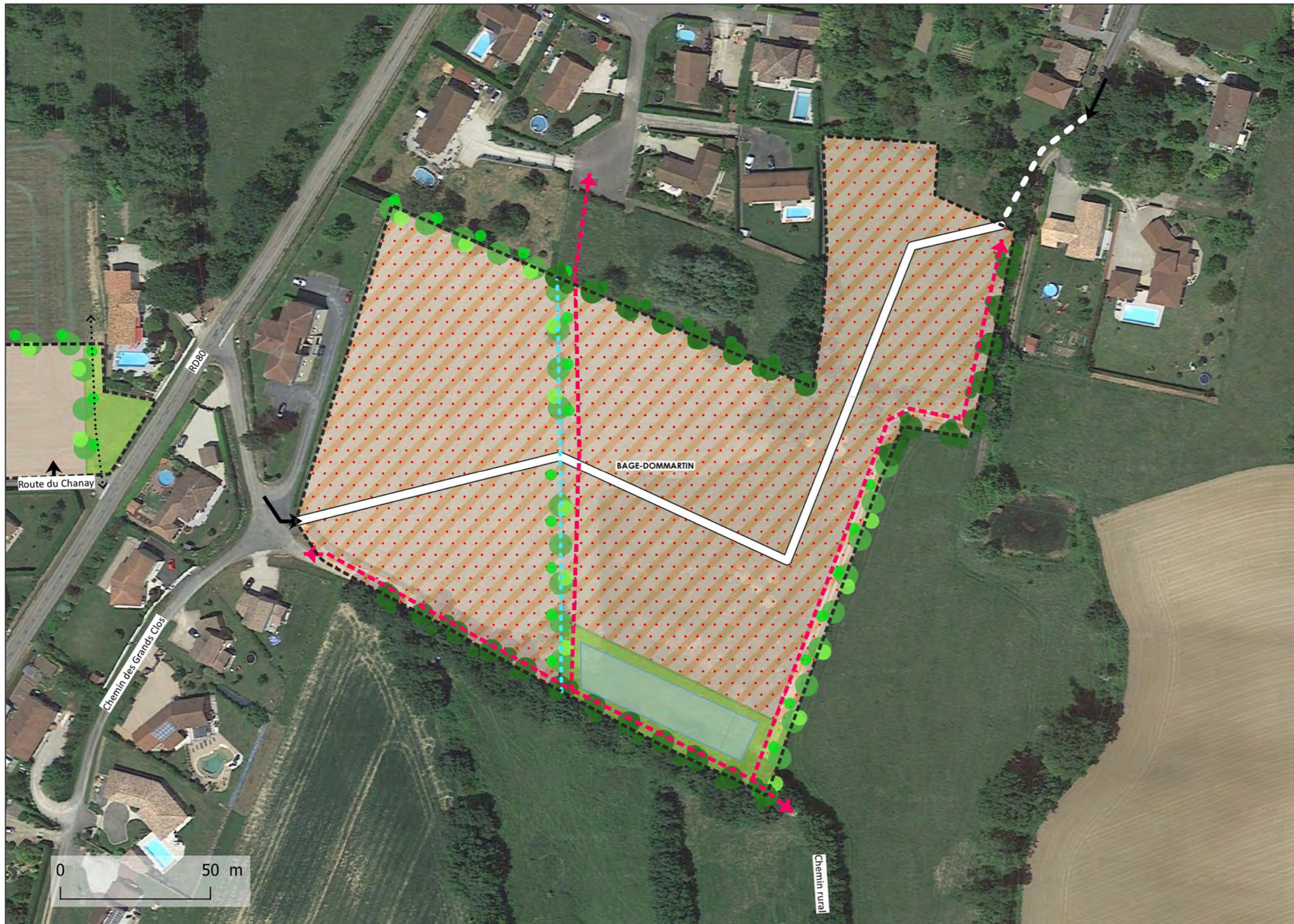
Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

Phase n°1
 Phase n°2
 Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- ↔ Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé
- ▨ Secteur de mixité sociale

Paysage et environnement

- ▭ Bassins de rétention
- Noues plantées à créer
- Franges paysagères à créer
- Franges paysagères à conserver
- ▭ Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre

Présentation du site

Le site est localisé au hameau de Coberthoud. Il constitue - avec le site voisin - d'un tènement important pour le confortement et le développement d'un des hameaux principaux de la commune. D'une superficie d'environ 0,29 ha, il accueillera une opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la RD47. En raison du gabarit de la route départementale et des risques potentiels induits par l'augmentation du trafic et des entrées/sorties sur cette voie, un seul accès sera créé et alimentera l'ensemble de l'opération future.

La configuration du site ne permettant pas d'effectuer un bouclage, la voirie interne desservira ainsi toutes les constructions. Elle se terminera en impasse et comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 4 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 14 log/ha. Seules des constructions individuelles sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

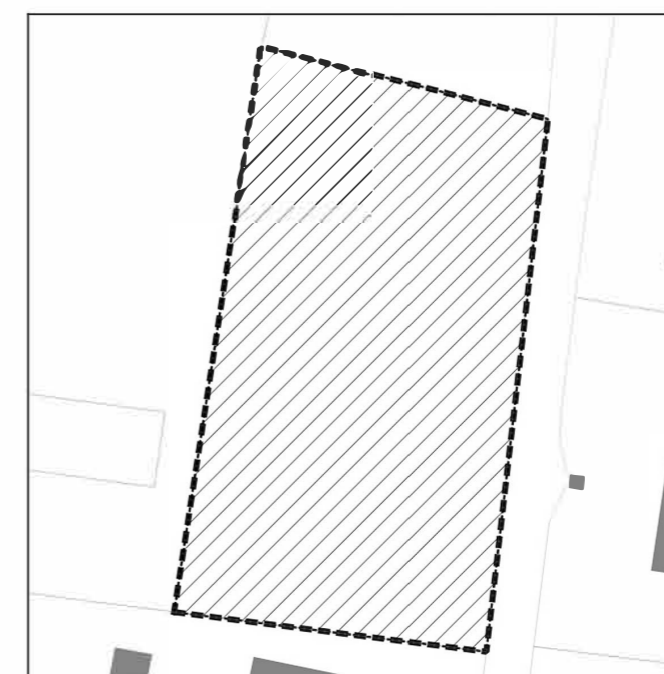
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- ▨ Phase n°2
- ▨ Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Programmation

Habitat

■ Individuel

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer



Présentation du site

Le site est localisé à l'est de Bâgé-le-Châtel. Il s'étend à la fois sur les communes de Bâgé-le-Châtel et de Bâgé-Dommartin. D'une superficie d'environ 4,12 ha, ce site constitue un tènement stratégique pour le développement des deux communes en termes de croissance démographique et de maîtrise de l'urbanisation. Situé à proximité immédiate du centre-bourg de Bâgé-le-Châtel caractérisé par son patrimoine architectural, paysager, historique et culturel remarquable et ses monuments (château, hôpital-hospice, enceinte fortifiée ...), ce projet soulève des enjeux majeurs concernant la qualité architecturale des futures constructions, leur insertion paysagère et la diversité du programme proposé. En effet, l'ambition sur ce site est de créer une réelle "accroche urbaine" connectée au centre-bourg et au panel d'équipements publics, de commerces et de services existants afin de renforcer ceux-ci.

Accès, voirie et déplacements

Les accès routiers s'effectueront depuis la Rue de la Martinette au sud, l'impasse de la Martinette à l'est et la Route de Montrevel/RD28 au nord. Une nouvelle voirie permettra de desservir l'ensemble du site. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Les circulations internes pourront être organisées sous la forme d'allées dans lesquelles les circulations motorisées seront réduites au strict minimum (desserte des logements) afin de créer des espaces propices aux activités extérieures et aux déplacements doux. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante, en particulier en ce qui concerne les logements aidés. Les espaces de stationnement devront être mutualisés et faire l'objet d'aménagements paysagers qualitatifs. Ils comporteront des emplacements dédiés aux voitures électriques ou hybrides, et aux vélos. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Des sentiers strictement piétons et cyclables permettront de rejoindre le Chemin de Ronde à l'ouest.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat, toutefois le règlement de la zone n'exclue pas la création d'espaces, intégrés aux futures constructions, dédiés aux petits commerces, aux services ou aux bureaux. Le site accueillera au minimum 125 logements, pour une densité minimale moyenne de 29 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : au moins 32% de la programmation sera consacrée à de l'habitat en petits collectifs. Tel qu'indiqué au plan, le site pourra également accueillir de l'habitat intermédiaire, de l'individuel groupé (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande, etc.) et de l'habitat individuel, à condition que ce dernier ne représente pas plus de 10% du programme d'habitat total. Au moins 20% du programme d'habitat sera consacré à du logement locatif social, réparti entre au moins deux typologies d'habitat différentes (ex : petit collectif et habitat individuel groupé). Par ailleurs, l'opération globale se découpera en trois phases successives. Les modalités de ce phasage sont précisées dans le "Phasage de l'aménagement" ci-contre. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. Les phases 2 et 3 sont prévues dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

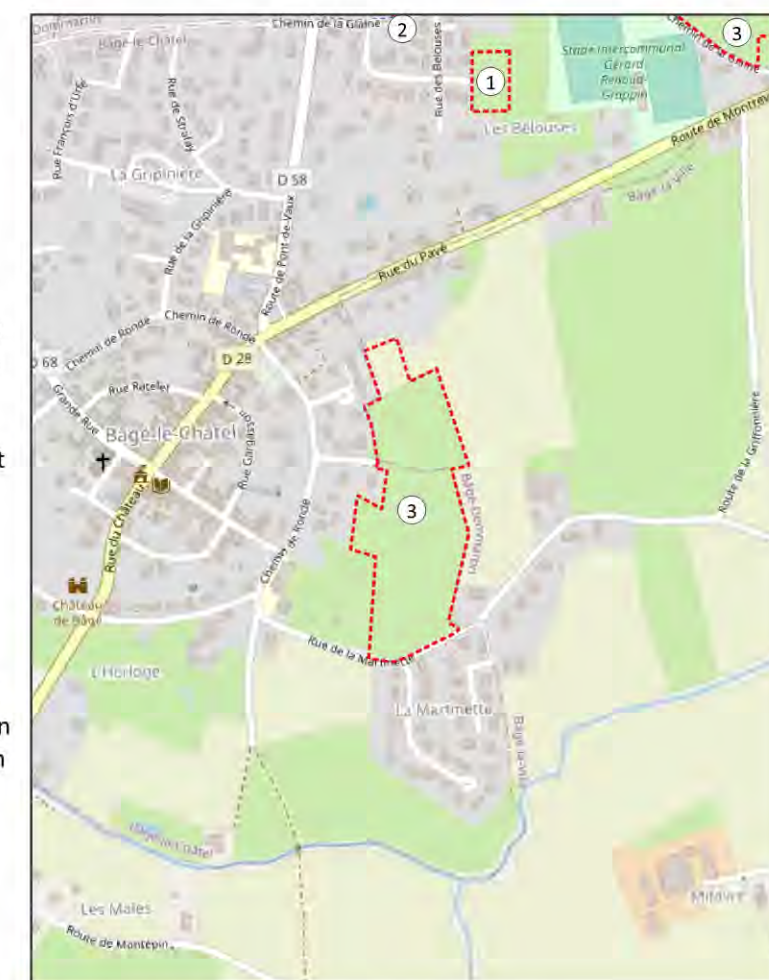
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. Au regard des enjeux du site, il est attendu une réflexion poussée sur la qualité architecturale des futures constructions et leur intégration paysagère. Les volumes, les orientations, les teintes et les matériaux des bâtiments du centre-bourg constituent des points de repère évidents. Les propositions architecturales contemporaines ne sont pas exclues, notamment si elles s'accompagnent d'une réflexion sur la performance énergétique des bâtiments, mais celles-ci doivent témoigner d'une prise en compte des caractéristiques architecturales locales. À noter que dans les périmètres des Monuments Historiques, tout projet doit faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex : géothermie, panneaux solaires) ou d'économie d'énergie (ex : cuve de récupération des eaux pluviales, composteurs ...) est encouragée, à condition que ces dispositifs respectent les règles énoncées à l'article 6 en ce qui concerne leur intégration architecturale et paysagère. Seul 25% des constructions sont autorisées à atteindre une hauteur de R+2+C ; les constructions restantes sont limitées à R+1+C.

Enfin, l'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Paysage et environnement

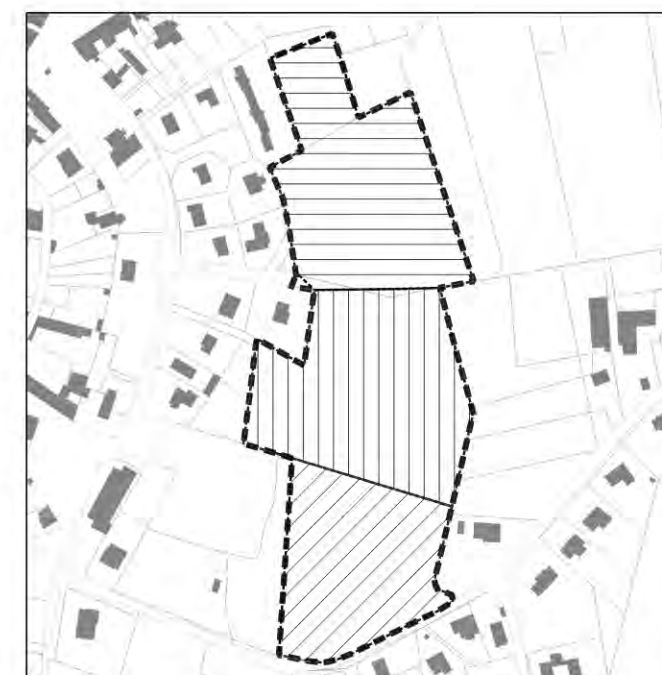
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire : les espaces de stationnement mutualisés et les allées piétonnes doivent ainsi présenter des revêtements perméables. Les projets d'aménagement doivent comporter des espaces privés et des espaces communs de pleine terre et végétalisés. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets ...).

La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Le site est traversé par un ruisseau, matérialisé au plan, qui doit être conservé et aménagé en une noue plantée. Cette noue constituera le point de départ d'une "coulée verte" traversant le site du nord au sud, accompagnant les différents espaces de circulation et permettant - en partie - de répondre à l'enjeu de gestion des eaux pluviales.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- ← Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

- Individuel
- Individuel groupé
- Intermédiaire
- Collectif
- Secteur de mixité sociale

Paysage et environnement

- Noues plantées à créer
- Franges paysagères à créer

Commune de BAGE-LE-CHATEL

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au nord-ouest de Bâgé-la-Ville. D'une superficie d'environ 0,37 ha, il constitue une extension du lotissement des Belouses, à vocation d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la rue des Belouses. La nouvelle voirie interne, constituant le simple prolongement de la rue des Belouses, desservira toutes les constructions et se terminera en impasse. Cette impasse sera prolongée par un cheminement piéton qui rejoindra le sentier agricole bordant la partie sud du site. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 4 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 11 log/ha. Seules des constructions individuelles sont attendues. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

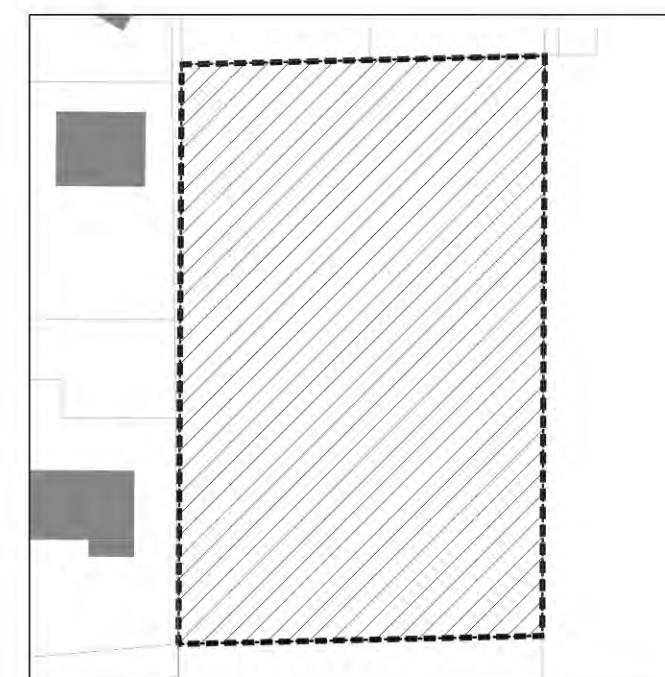
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les futures constructions et les espaces agricoles et naturels. Elles accompagneront également les cheminements piétons. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▥ Phase n°3

Le site pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'opérations successives. Les constructions futures devront respecter le programme opérationnel d'aménagement (plan masse, esquisses, coupes, etc.) qui sera établi conformément au schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).



Légende

Accès, voirie et déplacements

Principe de cheminements doux

Voies

Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

Individuel

Paysage et environnement

Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au nord-ouest du bourg de Bâgé-le-Châtel, le long de la Route de Feillens/RD68. D'une superficie d'environ 0,69 ha, ce site accueillera une opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route de Feillens/RD68. En raison du gabarit de la route départementale et des risques potentiels induits par l'augmentation du trafic et des entrées/sorties sur cette voie, un seul accès sera créé et alimentera l'ensemble de l'opération future.

La configuration du site ne permettant pas d'effectuer un bouclage, la voirie interne desservira ainsi toutes les constructions. Elle se terminera en impasse et comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 6 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 9 log/ha. Seules des constructions individuelles sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

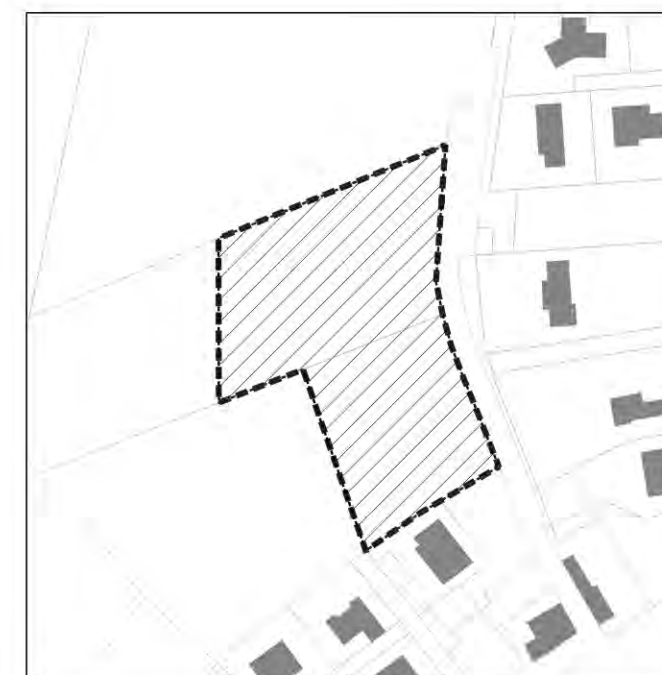
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Un drain traverse le site depuis la route jusqu'à la mare située à l'ouest : celui-ci devra être conservé et planté ou, le cas échéant, faire l'objet d'une compensation (création d'une noue plantée) sur le site.






Carte générale de localisation du site

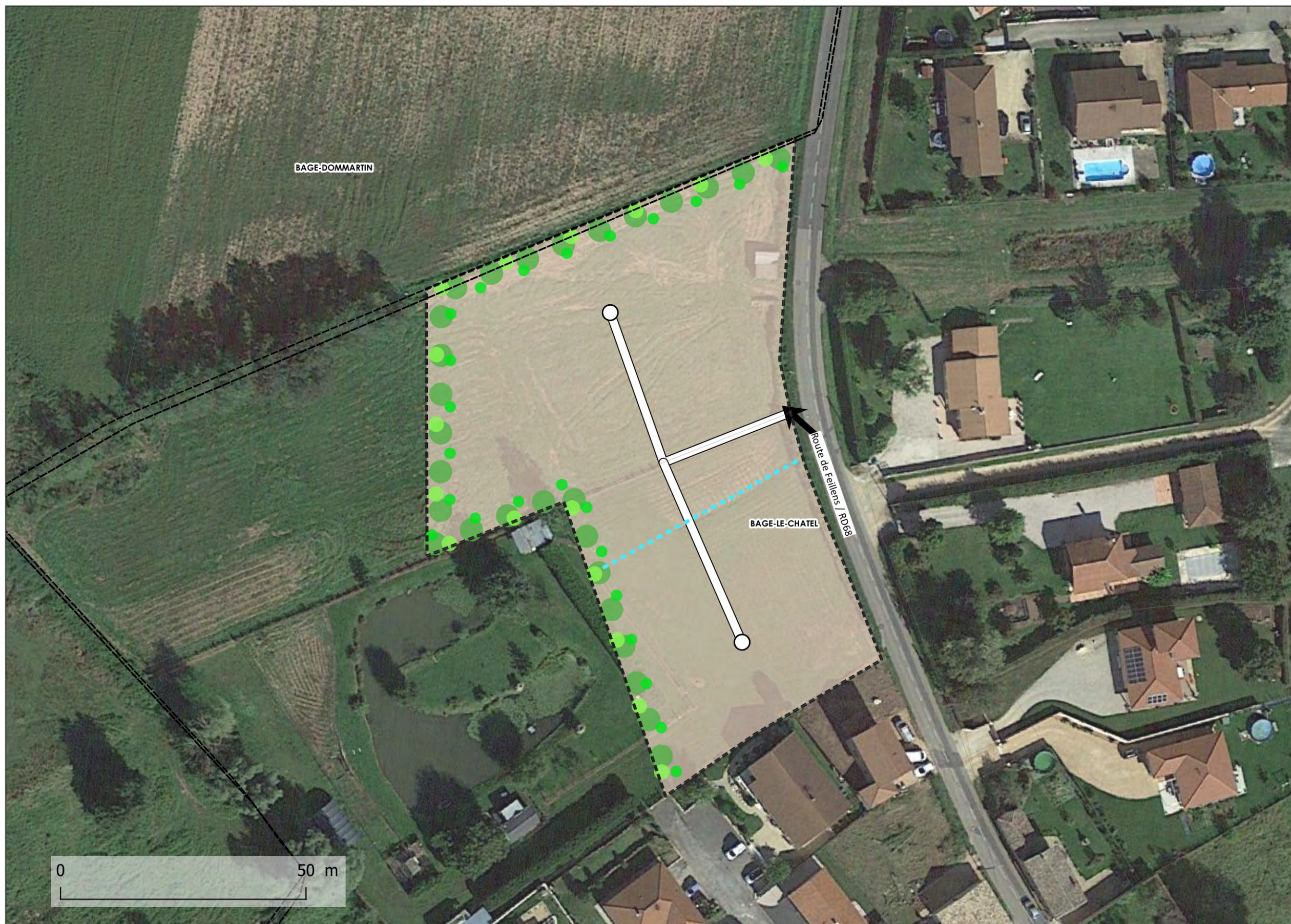
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'opérations successives. Les constructions futures devront respecter le programme opérationnel d'aménagement (plan masse, esquisses, coupes, etc.) qui sera établi conformément au schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

■ Individuel

Paysage et environnement

⋯ Noues plantées à créer

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé à l'est de Bâgé-le-Châtel. Il s'étend à la fois sur les communes de Bâgé-le-Châtel et de Bâgé-Dommartin. D'une superficie d'environ 4,12 ha, ce site constitue un tènement stratégique pour le développement des deux communes en termes de croissance démographique et de maîtrise de l'urbanisation. Situé à proximité immédiate du centre-bourg de Bâgé-le-Châtel caractérisé par son patrimoine architectural, paysager, historique et culturel remarquable et ses monuments (château, hôpital-hospice, enceinte fortifiée ...), ce projet soulève des enjeux majeurs concernant la qualité architecturale des futures constructions, leur insertion paysagère et la diversité du programme proposé. En effet, l'ambition sur ce site est de créer une réelle "accroche urbaine" connectée au centre-bourg et au panel d'équipements publics, de commerces et de services existants afin de renforcer ceux-ci.

Accès, voirie et déplacements

Les accès routiers s'effectueront depuis la Rue de la Martinette au sud, l'impasse de la Martinette à l'est et la Route de Montrevel/RD28 au nord. Une nouvelle voirie permettra de desservir l'ensemble du site. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Les circulations internes pourront être organisées sous la forme d'allées dans lesquelles les circulations motorisées seront réduites au strict minimum (desserte des logements) afin de créer des espaces propices aux activités extérieures et aux déplacements doux. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante, en particulier en ce qui concerne les logements aidés. Les espaces de stationnement devront être mutualisés et faire l'objet d'aménagements paysagers qualitatifs. Ils comporteront des emplacements dédiés aux voitures électriques ou hybrides, et aux vélos. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Des sentiers strictement piétons et cyclables permettront de rejoindre le Chemin de Ronde à l'ouest.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat, toutefois le règlement de la zone n'exclue pas la création d'espaces, intégrés aux futures constructions, dédiés aux petits commerces, aux services ou aux bureaux. Le site accueillera au minimum 125 logements, pour une densité minimale moyenne de 29 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : au moins 32% de la programmation sera consacrée à de l'habitat en petits collectifs. Tel qu'indiqué au plan, le site pourra également accueillir de l'habitat intermédiaire, de l'individuel groupé (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande, etc.) et de l'habitat individuel, à condition que ce dernier ne représente pas plus de 10% du programme d'habitat total. Au moins 20% du programme d'habitat sera consacré à du logement locatif social, réparti entre au moins deux typologies d'habitat différentes (ex : petit collectif et habitat individuel groupé). Par ailleurs, l'opération globale se découpera en trois phases successives. Les modalités de ce phasage sont précisées dans le "Phasage de l'aménagement" ci-contre. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. Les phases 2 et 3 sont prévues dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

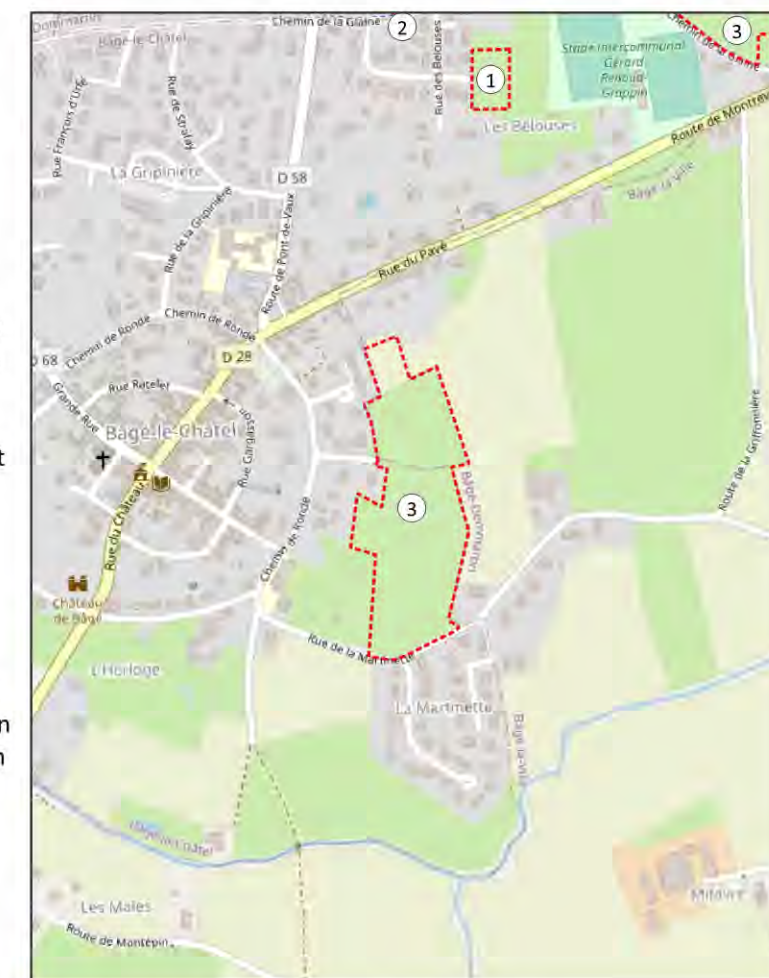
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. Au regard des enjeux du site, il est attendu une réflexion poussée sur la qualité architecturale des futures constructions et leur intégration paysagère. Les volumes, les orientations, les teintes et les matériaux des bâtiments du centre-bourg constituent des points de repère évidents. Les propositions architecturales contemporaines ne sont pas exclues, notamment si elles s'accompagnent d'une réflexion sur la performance énergétique des bâtiments, mais celles-ci doivent témoigner d'une prise en compte des caractéristiques architecturales locales. À noter que dans les périmètres des Monuments Historiques, tout projet doit faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex : géothermie, panneaux solaires) ou d'économie d'énergie (ex : cuve de récupération des eaux pluviales, composteurs ...) est encouragée, à condition que ces dispositifs respectent les règles énoncées à l'article 6 en ce qui concerne leur intégration architecturale et paysagère. Seul 25% des constructions sont autorisées à atteindre une hauteur de R+2+C ; les constructions restantes sont limitées à R+1+C.

Enfin, l'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire : les espaces de stationnement mutualisés et les allées piétonnes doivent ainsi présenter des revêtements perméables. Les projets d'aménagement doivent comporter des espaces privés et des espaces communs de pleine terre et végétalisés. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets ...).

La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Le site est traversé par un ruisseau, matérialisé au plan, qui doit être conservé et aménagé en une noue plantée. Cette noue constituera le point de départ d'une "coulée verte" traversant le site du nord au sud, accompagnant les différents espaces de circulation et permettant - en partie - de répondre à l'enjeu de gestion des eaux pluviales.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- ← Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

- Individuel
- Individuel groupé
- Intermédiaire
- Collectif
- Secteur de mixité sociale

Paysage et environnement

- Noues plantées à créer
- Franges paysagères à créer

Commune de BOISSEY

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé à l'Ouest du village, le long de la RD1. D'une superficie d'environ 1,75 ha, ce secteur s'inscrit dans un tissu peu dense composé de maisons individuelles. Ce site proposera une offre d'habitat s'inscrivant dans la continuité de l'urbanisation de ce secteur.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la rue de la Forêt. La nouvelle voie devra permettre de desservir le site en profondeur, tout évitant la création d'une voie en impasse. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 26 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 15 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue entre logements individuels et logements individuels groupés.

Par ailleurs, l'opération globale se découpera en deux phases successives. Les modalités de ce phasage sont précisées dans le "Phasage de l'aménagement" ci-contre. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Compte tenu des enjeux notables que ce site soulève en termes de gestion des eaux pluviales, il est demandé la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur la partie Sud-Ouest du site (point bas). Ce bassin fera l'objet d'un aménagement paysager, offrant un espace commun/espace de jeux pour le nouveau quartier. Une partie des eaux pluviales sera également gérée à partir du fossé situé le long de la RD1. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé.

Le site est également marqué par des enjeux paysagers. Il comprend notamment en limite Ouest une frange paysagère qu'il conviendra de préserver.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



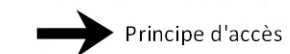
Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement en deux phases successives, comme indiqué ci-contre. La seconde phase d'aménagement ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'achèvement de la première phase (80% minimum de l'avancement de l'opération). Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi pour chaque phase devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante), sans compromettre l'aménagement des phases suivantes, et devra garantir le respect de la densité prescrite à l'ensemble du site.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

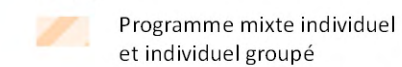
Légende

Accès, voirie et déplacements

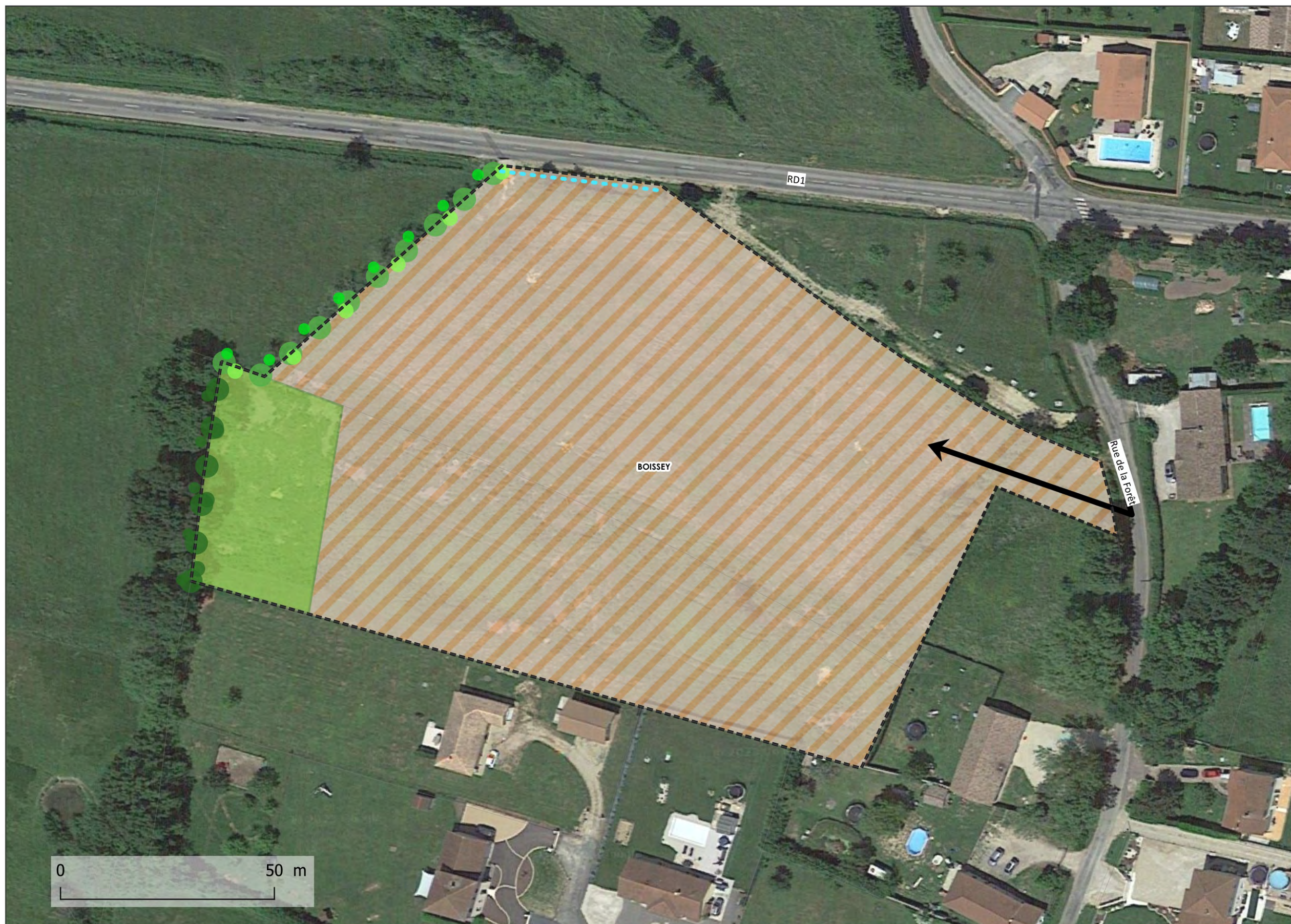
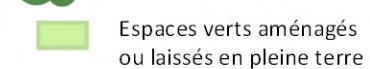
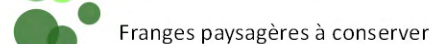
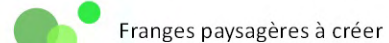
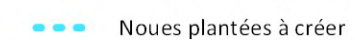


Programmation

Habitat



Paysage et environnement



Commune de BOZ

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au cœur du village de Boz. D'une superficie d'environ 1,28 ha, il accueillera une opération d'habitat relativement dense visant à conforter la centralité de la commune en lien avec les équipements publics existants (mairie, école, salle communale, bibliothèque).

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la Rue des Saules à l'ouest et la Rue de la Mortelle à l'est. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site et permettra de créer un bouclage entre ces deux voies. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : sentier piéton distinct de la chaussée, non artificialisé...). L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 19 logements pour une densité minimale moyenne de 15 log/ha. Sur la partie nord du site, plus proche du centre-village et située à proximité de formes bâties relativement denses (anciens corps de ferme, maisons traditionnelles...), des logements de type individuel groupé (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande...) sont attendus. Sur la partie sud du site, l'aménagement proposera du logement individuel et/ou du logement individuel groupé. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

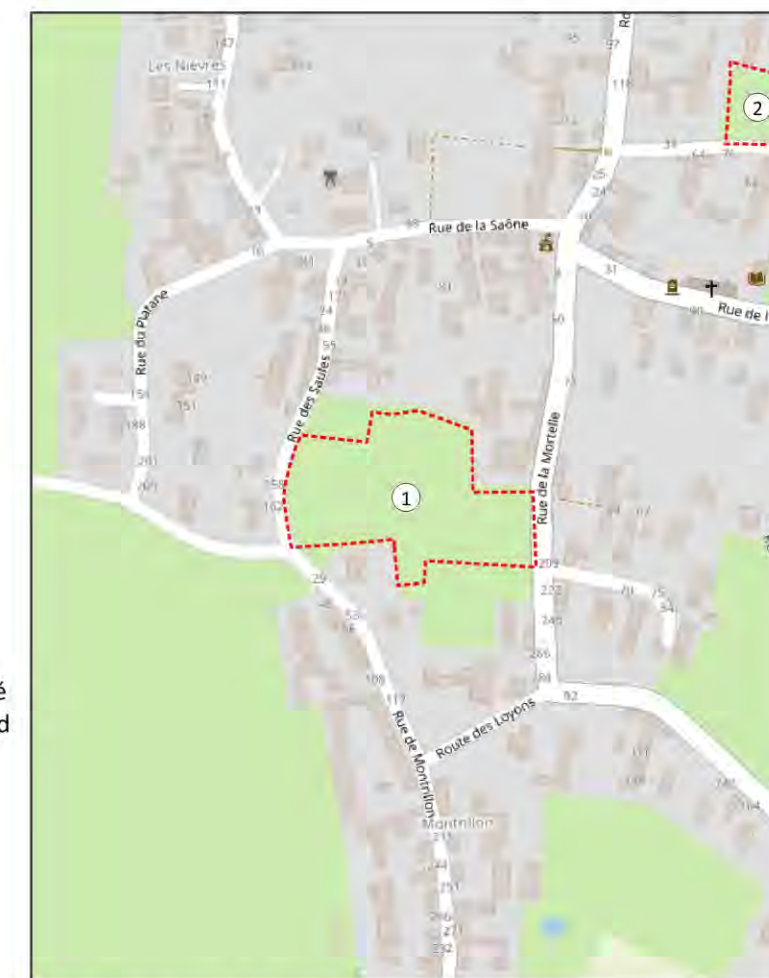
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

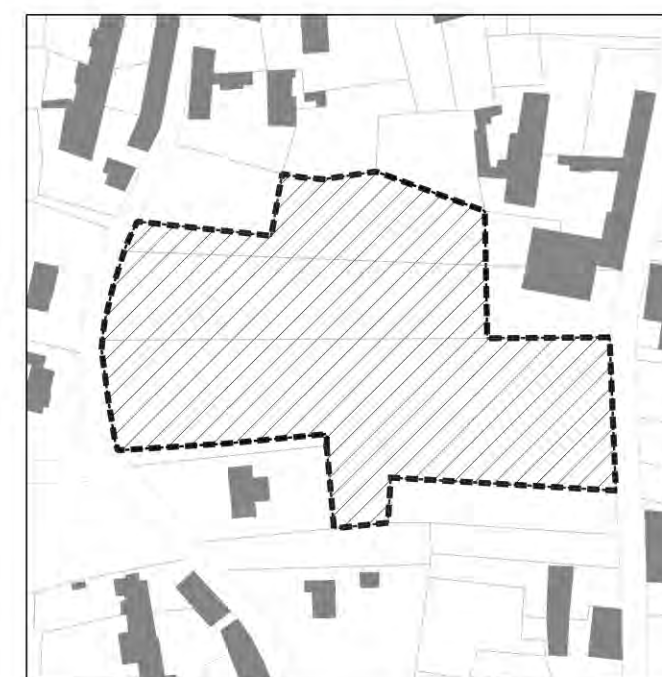
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées. Une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) sera créée en limite sud du site afin de préserver les boisements existants, ainsi qu'une haie orientée nord-sud.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

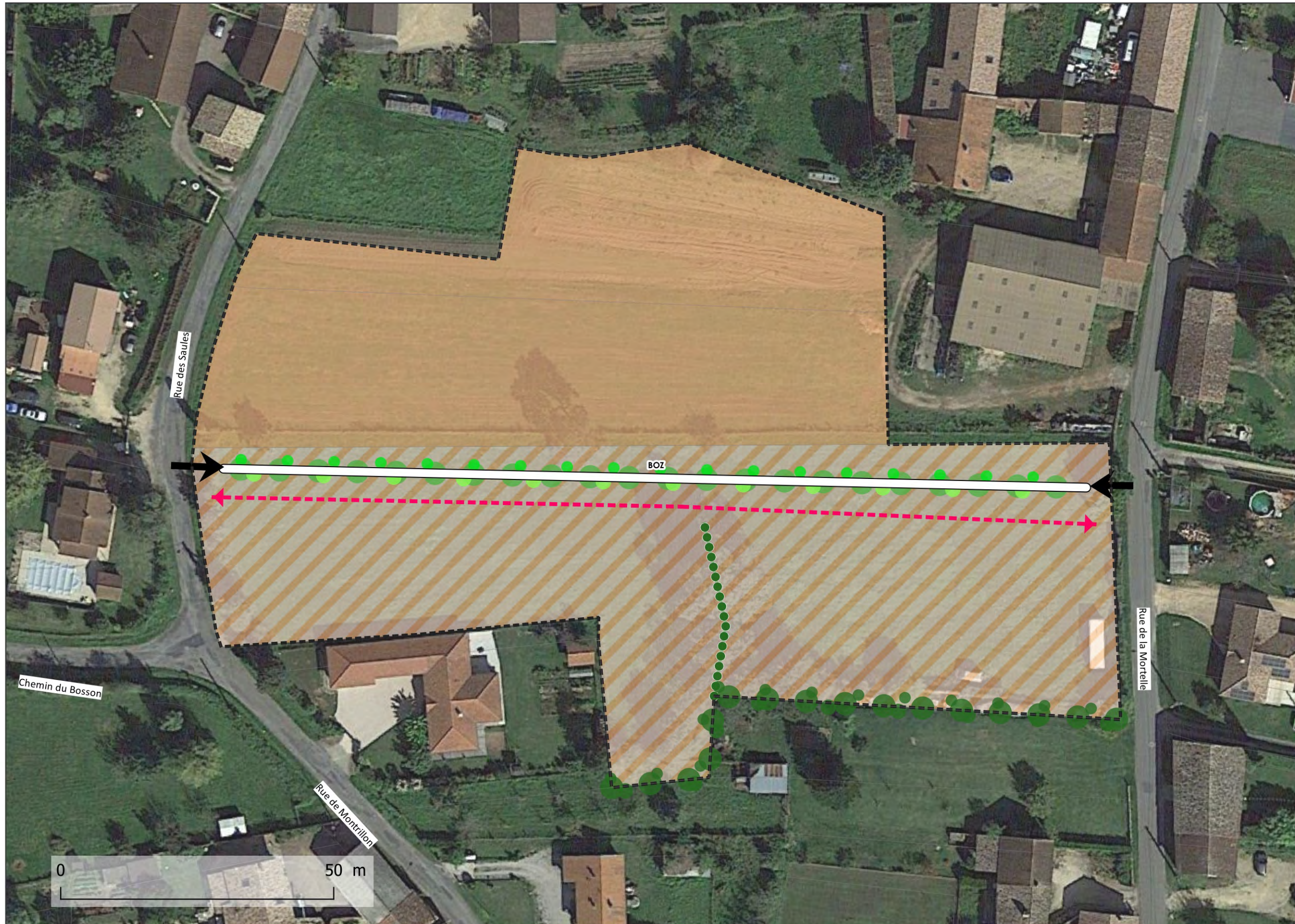
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

➔ Principe de cheminements doux

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

■ Individuel groupé

▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

● Haies à conserver

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé à l'est du centre-village de Boz, le long de la Route de la Grande Charrière. D'une superficie d'environ 0,87 ha, ce site accueillera une petite opération d'habitat peu dense qui s'égrenera au droit de cette route, venant ainsi combler un gisement foncier disponible au sein du village.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la Route de la Grande Charrière. La desserte du site de projet se fera par des accès individuels aux futurs lots, depuis cette route. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées, notamment afin de faciliter les entrées/sorties de véhicules et éviter le stationnement sauvage sur la voie et les emprises publiques. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 7 logements pour une densité minimale moyenne de 8 log/ha. Seules des constructions de type individuel sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

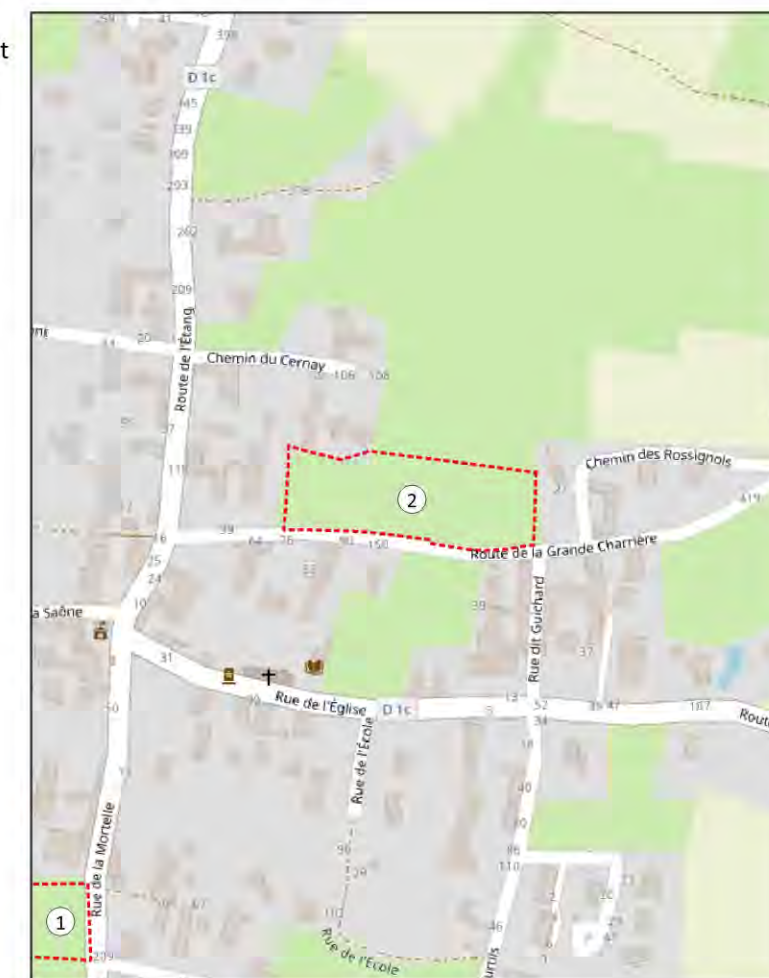
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées. Une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) sera créée en limite nord du site afin de servir d'espace-tampon avec les terrains agricoles voisins. Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible ou, le cas échéant, recrées sur un même principe d'orientation nord-sud.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement libre, sous réserve d'être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Programmation

Habitat

■ Individuel

Paysage et environnement

●●● Haies à conserver

●●● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Situé sur les communes de Reyssouze et Boz, ce site accueillera un projet de développement économique intercommunal répondant aux besoins de la zone d'activité Actiparc. D'une superficie totale d'environ 30 ha, située sur les communes de Boz, Reyssouze et Gorrevod, la ZA Actiparc est une zone d'activité intercommunale composée essentiellement d'activités artisanales et industrielles. Ces surfaces comprennent aujourd'hui encore près de 9ha de disponibilités foncières correspondant aux deux tènements projetés dans cette OAP : environ 6 ha au sud (commune de Boz) et près de 2,70 ha au nord (commune de Reyssouze).

Accès, voirie et déplacements

Au nord, l'accès s'effectuera en interne depuis les voiries existantes. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site, elle s'achèvera en impasse ou proposera un bouclage à l'intérieur du site. Au sud, les accès s'effectueront depuis la Route de la Grande Charrière au nord et la Route de la Gare au sud. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site et pourra éventuellement permettre de relier les deux routes précédemment citées. Le gabarit et les caractéristiques des nouvelles voiries et accès devront être adaptés aux besoins des futures activités (circulations de poids-lourds, manoeuvres...). Les sites étant localisés le long de la RD933, axe principal de traversée du territoire identifié comme itinéraire cyclable par le SCoT, des liaisons douces pourront être aménagées dans un objectif de desserte de la zone. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. L'aménagement devra aussi prendre en compte les servitudes induites par le passage de la canalisation DN80.

Programmation

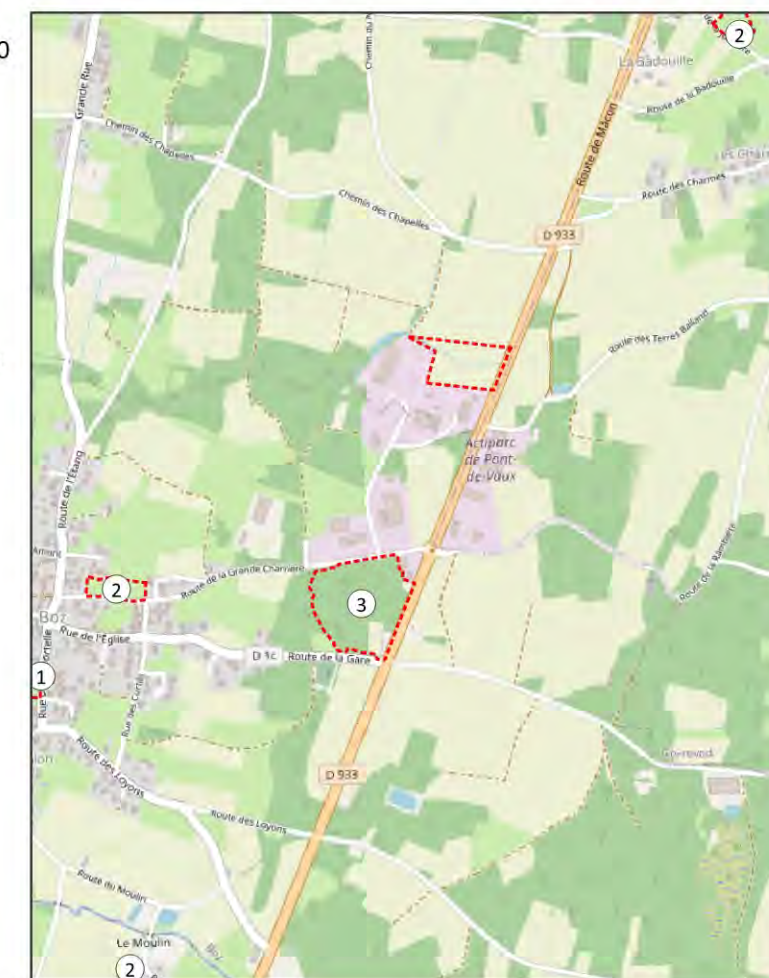
Le site accueillera des activités économiques non commerciales similaires à celles présentes sur la ZA Actiparc, à savoir de l'artisanat et de l'industrie. Au sud, la création d'une nouvelle voirie traversante permettra de programmer plusieurs lots individuels d'activités. Au nord, il s'agira davantage d'une extension de l'activité actuelle, voire de la création d'un lot unique d'activités. L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la ZA existante, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

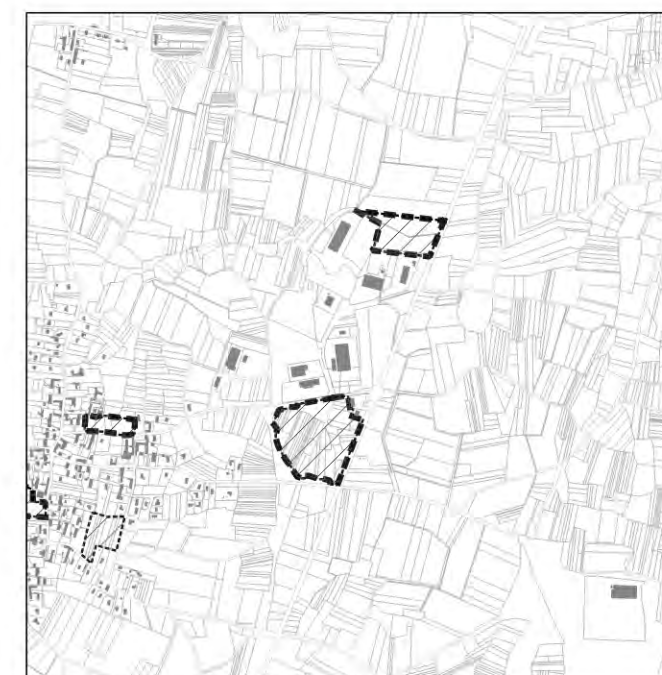
Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. Au regard de l'environnement naturel actuel, l'aménagement de cette zone d'activité doit poursuivre les objectifs suivants : limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et conserver des espaces verts, boisés et de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Des franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...) seront créés sur les limites du site, tel qu'indiqué au plan, afin de servir d'espace-tampon avec les terrains agricoles et boisés voisins d'une part ; et d'autre part afin de qualifier l'entrée de village de Boz depuis Route de la Gare. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

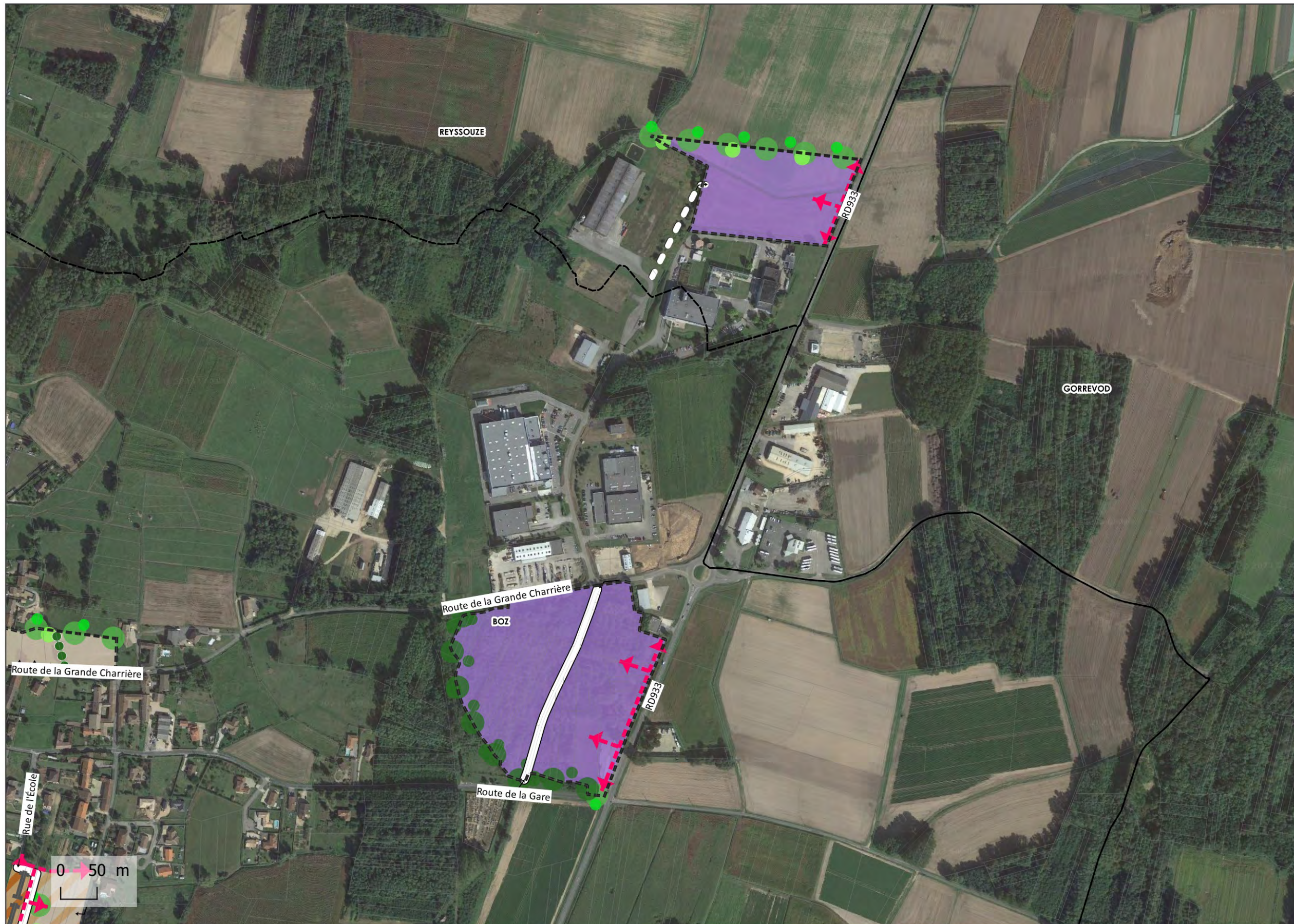
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- ←- - Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie
- Liaison future à prévoir

Programmation

- Activités économiques

Paysage et environnement

- Franges paysagères à créer
- Franges paysagères à conserver

Commune de CHAVANNES-SUR-
REYSSOUZE
OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé à l'Est du centre-village de Chavannes-sur-Reyssouze dans un secteur résidentiel récemment urbanisé. D'une superficie d'environ 0,68 ha, ce site proposera un programme de logements mixte en s'appuyant sur la diversité des formes bâties existantes (à l'Ouest, quartier pavillonnaire composé de logements individuels, au Sud, une opération plus dense de logements jumelés, etc.)

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la route de Planaise au Sud et la route de la Cunière à l'Ouest. La nouvelle voirie permettra d'effectuer un bouclage entre ces deux voies et desservira l'ensemble des constructions. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 11 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 15 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue entre logement individuel et logement individuel groupé. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant (ancien et à l'architecture locale) et le caractère général du site.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées. La création d'une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) en limite nord du site constituera un espace-tampon avec les terrains agricoles voisins.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

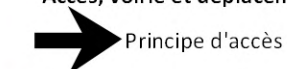
Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



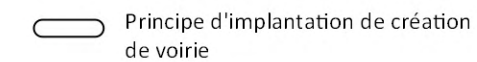
Légende

Accès, voirie et déplacements



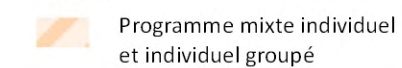
Principe d'accès

Voies

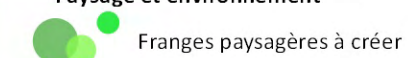


Programmation

Habitat



Paysage et environnement



Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé à l'Est du centre-village de Chavannes-sur-Reyssouze dans un secteur résidentiel récemment urbanisé. D'une superficie d'environ 0,23 ha, ce site proposera un programme de logements individuels.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la route de Planaise située au Sud. Une nouvelle voie sera aménagée en impasse permettant de desservir les futures constructions. Une aire de retournement devra être aménagée permettant la manoeuvre des véhicules de service/de secours.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 3 logements individuels pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 20 log/ha. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant (ancien et à l'architecture locale) et le caractère général du site.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées. La création d'une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) en limites Nord et Ouest du site constituera un espace-tampon avec les terrains agricoles voisins.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Programmation

Habitat

▨ Individuel

Paysage et environnement

●●● Franges paysagères à créer

Commune de CHEVROUX

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au nord-est du village, le long de la RD47 (route des Gonnières). D'une superficie de 3,1 ha, il constitue un tènement libre au cœur d'une trame bâtie formée entre la RD47 au Sud et la route de Curtil Monin au Nord-Ouest. Ce site accueillera une opération d'habitat visant à conforter le tissu bâti du centre-bourg.

Accès, voirie et déplacements

Le site sera desservi par une nouvelle voie permettant de relier la RD47 au Sud (route des Gonnières) et la route de Curtil Monin au Nord. Une desserte en impasse sera autorisée pour desservir la partie Ouest du site. Un espace inconstructible sera conservé au-delà de l'impasse afin d'envisager une connexion modes doux à partir de la parcelle A1191. La voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées. Des connexions modes doux devront être prévues afin de rejoindre un espace paysager aménagé autour de la mare existante.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera entre 31 et 45 logements pour respecter une densité moyenne de 15 log/ha sur l'ensemble des secteurs d'OAP de la commune. Afin de faciliter la densification de ce secteur, une mixité entre constructions individuelles et individuelles groupées est attendue sur le site. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 2 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Des franges paysagères (ex : espaces verts de pleine terre, bande enherbée large, alignement d'arbres et/ou de bosquets, haies...) seront créées afin de servir d'espaces-tampons avec les espaces agricoles d'une part, et les constructions existantes d'autre part. La plantation de haies et d'autres éléments naturels (bosquets, arbres...) est fortement encouragée afin de préserver le maillage boisé et arbustif du village.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)






Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP




L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3


Phasage de l'aménagement


Légende

Accès, voirie et déplacements

 Principe de cheminements doux


Voies

 Principe d'implantation de création de voirie


 Principe d'implantation de création de voirie en impasse

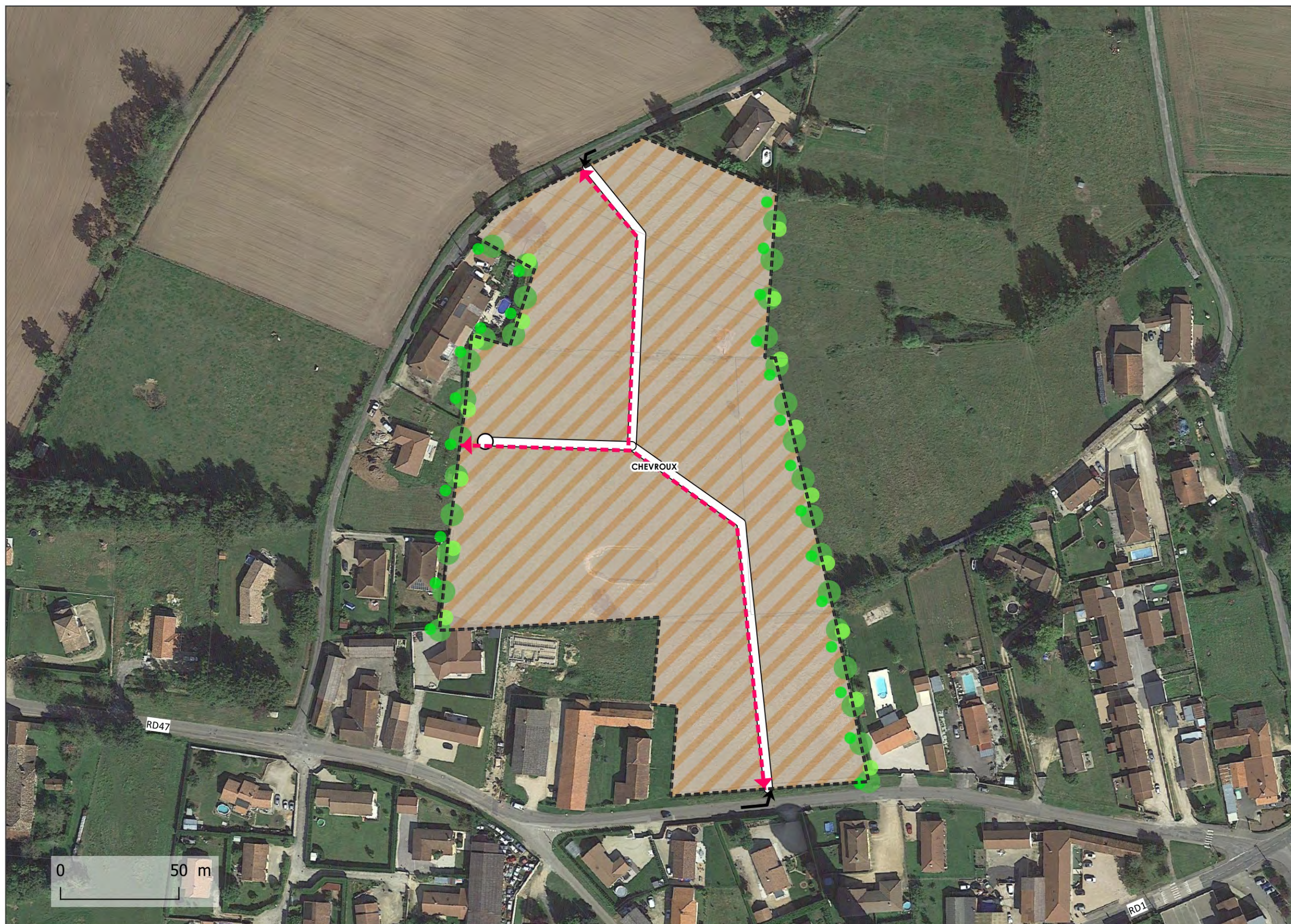
Programmation

Habitat

 Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

 Franges paysagères à créer



Présentation du site

Le site est localisé à l'entrée sud-est de Chevroux, dans un secteur résidentiel aux formes bâties peu denses (lotissements, maison individuelles). D'une superficie de 0,79 ha, il est situé en entrée de village depuis le sud. Le site soulève des enjeux notables en termes d'aménagement paysager et de qualité architecturale.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la route de l'Etang au Sud. Ils pourront être individualisés aux parcelles. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées, notamment au niveau des entrées/sorties.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera entre 7 et 9 logements pour respecter une densité moyenne de 15 log/ha sur l'ensemble des secteurs d'OAP de la commune. Seules des constructions individuelles sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

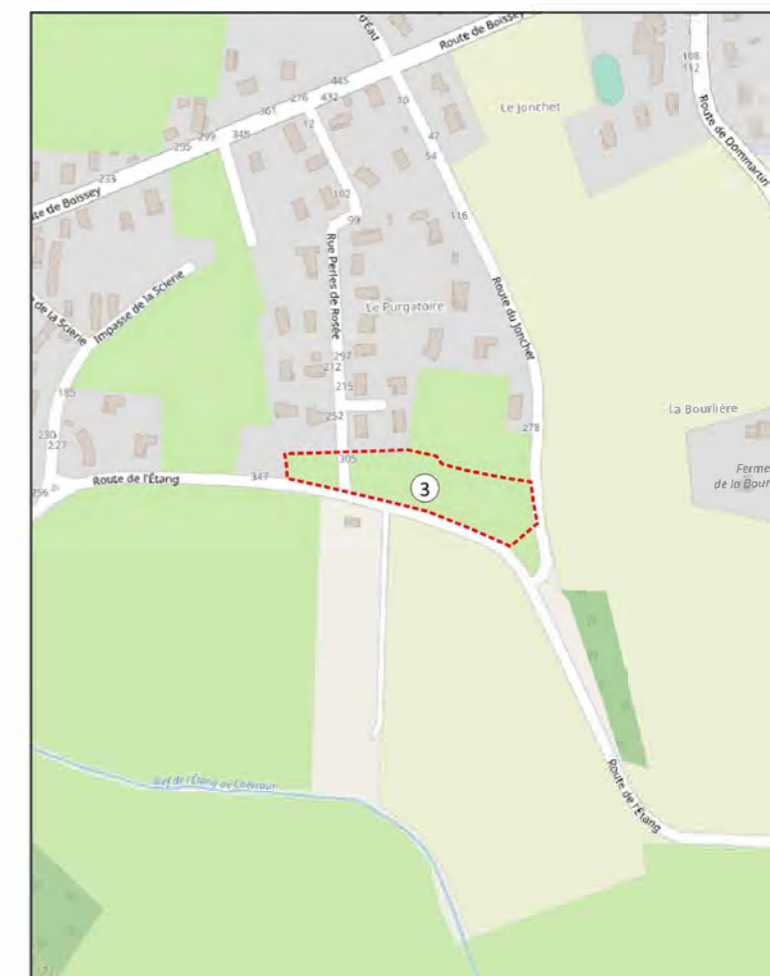
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Situé en entrée de village, la partie Est du site - à minima - devra faire l'objet d'un aménagement paysager (ex : franges paysagères sous la forme d'un alignement d'arbre, d'un espace vert arboré...) Les franges paysagères d'importance sont indiquées au plan. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)






Carte générale de localisation du site

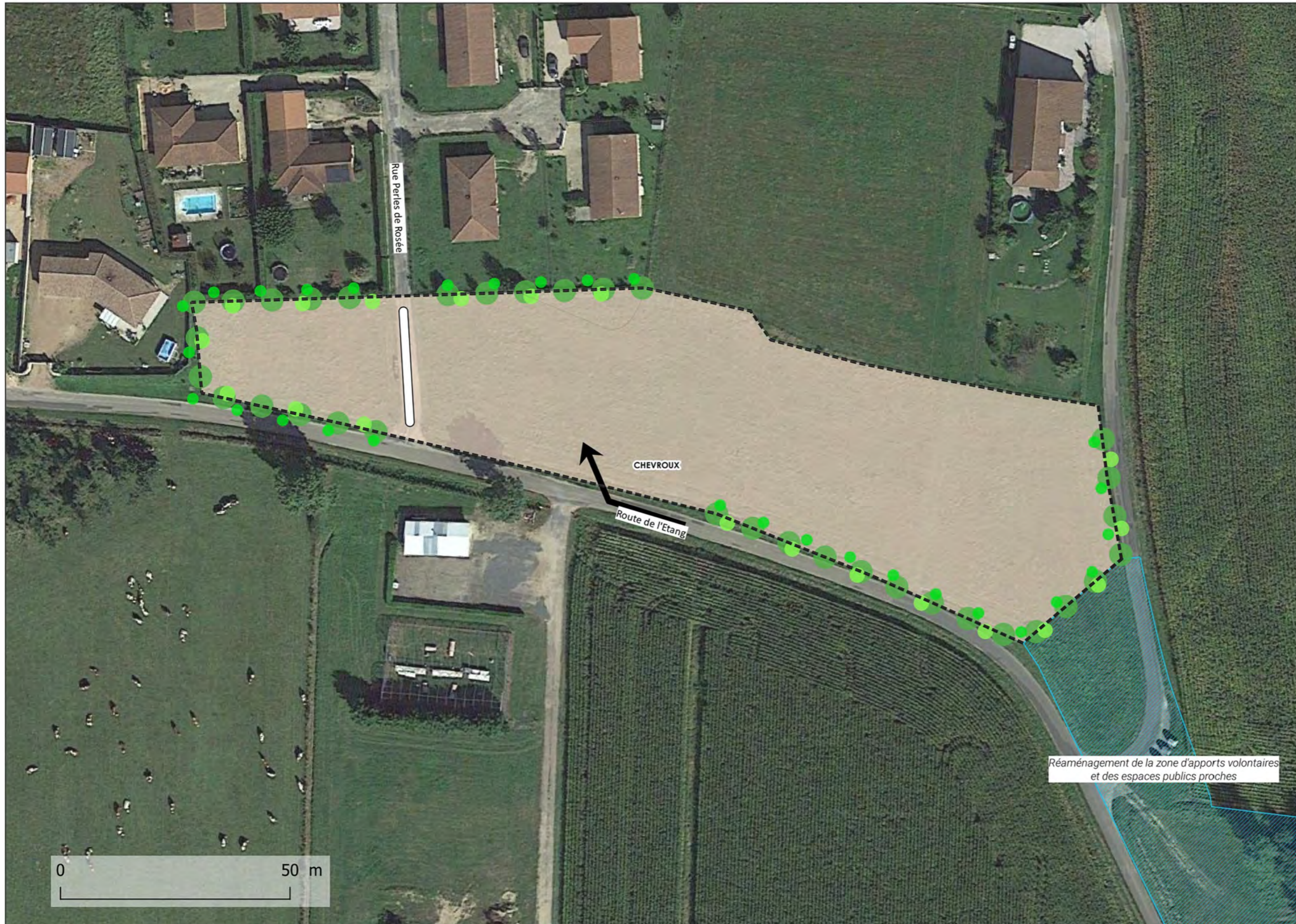
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'opérations successives. Les constructions futures devront respecter le programme opérationnel d'aménagement (plan masse, esquisses, coupes, etc.) qui sera établi conformément au schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

▨ Secteur faisant l'objet d'un projet ou d'une procédure spécifique

Habitat

■ Individuel

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au cœur du centre-bourg de Chevroux. D'une superficie de 1,05 ha, il constitue un tènement libre au cœur d'une trame bâtie formée entre la RD47 au nord et la RD58 à l'ouest. L'aménagement de ce site proposera une offre d'habitat diversifiée.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la RD58 à l'Ouest. La nouvelle voie créée se terminera en impasse. Toutefois, afin de prendre en compte l'urbanisation future (lors d'une prochaine révision du PLUi) des parcelles situées au Nord, des connexions futures (automobiles et modes doux) devront être prévues. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser des déplacements piétons sécurisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera entre 15 et 21 logements pour respecter une densité moyenne de 15 log/ha sur l'ensemble des secteurs d'OAP de la commune. Afin de faciliter la densification et la diversification des formes bâties, plusieurs typologies sont attendues sur ce site : habitat collectif (à l'ouest, au plus proche du centre-bourg), habitat individuel groupé au cœur du site et habitat individuel pur sur les secteurs situés en impasse et/ou en situation d'enclave physique. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

De manière générale, l'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Des franges paysagères (ex : espaces verts de pleine terre, bande enherbée large, alignement d'arbres et/ou de bosquets, haies...) permettront de préserver la plupart des boisements existants et de créer des espaces-tampons avec les constructions existantes. Elles sont indiquées au plan.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)



Carte générale de localisation du site

Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements

Principe de cheminements doux

Voies

Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Paysage et environnement

Franges paysagères à créer

Franges paysagères à conserver



Commune de FEILLENS

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au Nord de la commune, le long de la RD933, en continuité avec les activités existantes présentes sur la commune et sur le territoire voisin (Manziat). D'une superficie de 1,06 ha, ce secteur accueillera des activités économiques relevant de la destination "commerces et activités de services".

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront de la Route du Passant. Les caractéristiques et accès internes devront répondre aux gabarits des véhicules et flux attendus sur le site. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

Le site accueillera des activités relevant de la destination "commerces et activités de services". L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la ZA existante, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

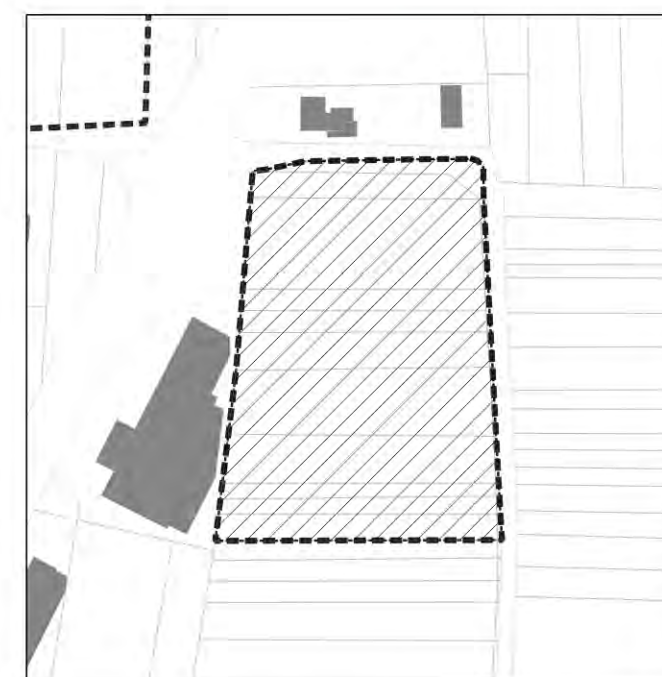
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Une frange paysagère (ex : espaces verts de pleine terre, bande enherbée large, alignement d'arbres et/ou de bosquets, haies...) sera créée sur les limites Est et Sud du site afin de créer un espace de transition entre la zone d'activités et les espaces agricoles.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Programmation

■ Activités économiques

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au Sud-Ouest du centre-ville, le long de la rue Basse. D'une superficie de 1,04 ha, ce secteur constitue une enclave au sein de l'enveloppe bâtie à proximité des équipements et services. Ce site proposera un programme de logements mixtes sous forme d'habitat groupé et/ou intermédiaire.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la rue Basse. Une nouvelle voie sera créée et permettra de desservir l'ensemble des logements. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 20 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 18 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue entre logements groupés et logements intermédiaires. La hauteur des constructions ne devra toutefois pas excéder R+1. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé. Afin de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions dans le tissu bâti, un traitement paysager sera réalisé sur les limites Nord ; Ouest et Sud. Particulièrement, le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées.






Carte générale de localisation du site

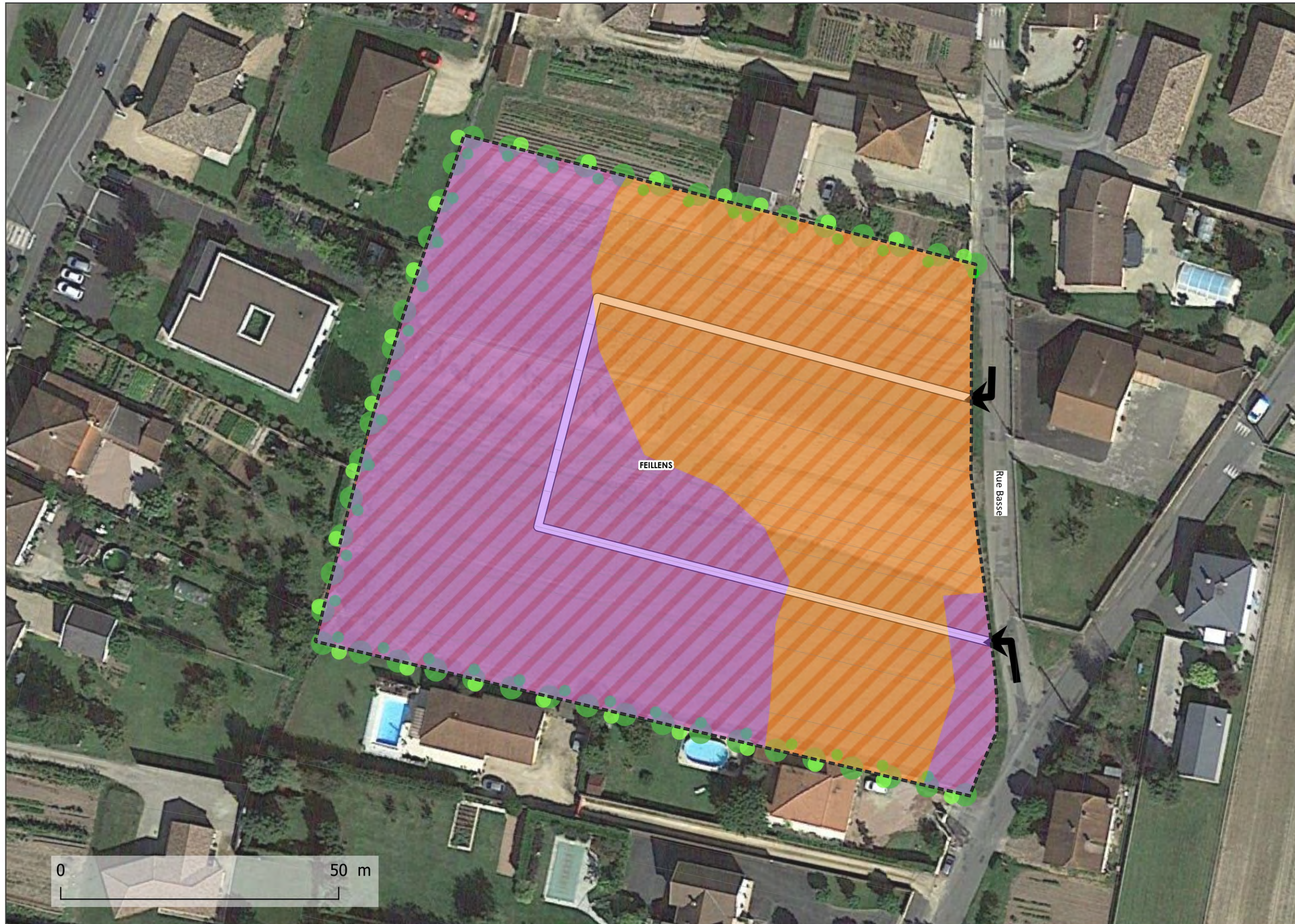
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende


Accès, voirie et déplacements

Voies


 Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

 Programme mixte individuel groupé et intermédiaire

Paysage et environnement

 Franges paysagères à créer

Risques et nuisances

PPRI Feillens

 Aléa fort

 Aléa modéré

Présentation du site

Le site est localisé au nord du centre-ville, le long de la route de Passant. D'une superficie de 9,1 ha, ce secteur est entouré de différentes typologies de paysages bâtis (maisons individuelles, immeuble, anciens corps de fermes, maisons jumelées) ou non bâtis (bois, cultures). Ce site proposera un programme de logements mixtes qui devront s'adapter à la déclivité du terrain.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la route de Passant. Un nouveau maillage de voies sera créé et permettra de desservir l'ensemble des logements. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera 164 logements pour une densité de 18 log/ha stricte. Une mixité des formes urbaines est attendue. La hauteur des constructions ne devra toutefois pas excéder R+1. La densité de 18 log/ha s'appliquera à chaque phase.

Qualité architecturale

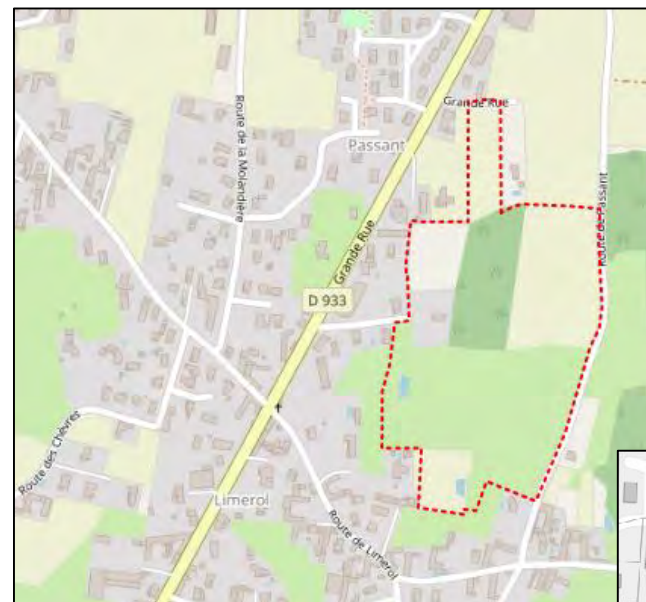
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement


Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration, bassins, noues plantées, etc.). L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé. Une étude de gestion des eaux pluviales réalisée à l'échelle de la zone à urbaniser devra être jointe à chaque dépôt de permis d'aménager. En aucun cas les eaux pluviales de lot ne pourront être gérées individuellement.

Afin de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions dans le tissu bâti, un traitement paysager sera réalisé sur toutes les limites de l'opération.

Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).





Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Le site fera l'objet d'un aménagement en deux phases successives, comme indiqué ci-contre

-  Phase n°1
-  Phase n°2

Source : Ville de FEILLENS

Phasage de l'aménagement



Futur accès par la
route de Passant

Source : **Ville de FEILLENS**

Présentation du site

Le site est localisé au nord-est du centre-ville, entre la route de Montgrimoux et la route des Massets. D'une superficie de 5,6 ha, ce secteur constitue une enclave au sein de l'enveloppe bâtie à proximité des équipements et services. Ce site proposera un programme de logements mixtes.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la route de Montgrimoux, la route des Massets et par la voirie interne du lotissement « Les Hauts de Feillens ». Un nouveau maillage de voies sera créé et permettra de desservir l'ensemble des logements. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera 101 logements pour une densité de 18 log/ha stricte. Une mixité des formes urbaines est attendue. La hauteur des constructions ne devra toutefois pas excéder R+1. La densité de 18 log/ha s'appliquera à chaque phase.

Qualité architecturale

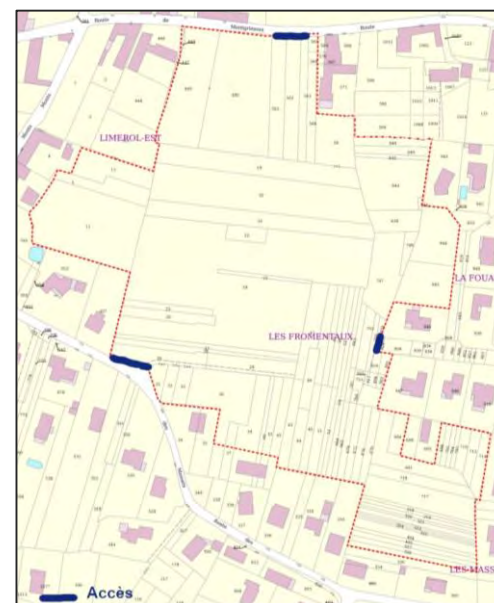
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement


Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration, bassins, noues plantées, etc.). L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé. Une étude de gestion des eaux pluviales réalisée à l'échelle de la zone à urbaniser devra être jointe à chaque dépôt de permis d'aménager. En aucun cas les eaux pluviales de lot ne pourront être gérées individuellement.

Afin de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions dans le tissu bâti, un traitement paysager sera réalisé sur toutes les limites de l'opération.


Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).



Plan de localisation du site

 Périmètre de l'OAP

Le site fera l'objet d'un aménagement en deux phases successives, comme indiqué ci-contre

 Phase n°1

 Phase n°2



Phasage de l'aménagement



..... Futurs accès possibles

Source : Ville de FEILLENS

Présentation du site

Le site est localisé au sud-est du centre-ville, entre la route de Bâgé et le chemin des Verraies. D'une superficie de 3,92 ha, ce secteur constitue une enclave au sein de l'enveloppe bâtie à proximité des équipements et services. Ce site proposera un programme de logements mixtes qui devront s'adapter à la déclivité du terrain.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la route de Bâgé. Un nouveau maillage de voies sera créé et permettra de desservir l'ensemble des logements. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera 71 logements pour une densité de 18 log/ha stricte. Une mixité des formes urbaines est attendue. La hauteur des constructions ne devra toutefois pas excéder R+1. L'aménagement se fera en 2 phases (nord / sud) mais il n'y a pas de priorité donnée à l'une ou à l'autre. La densité de 18 log/ha s'appliquera à chaque phase.

Qualité architecturale

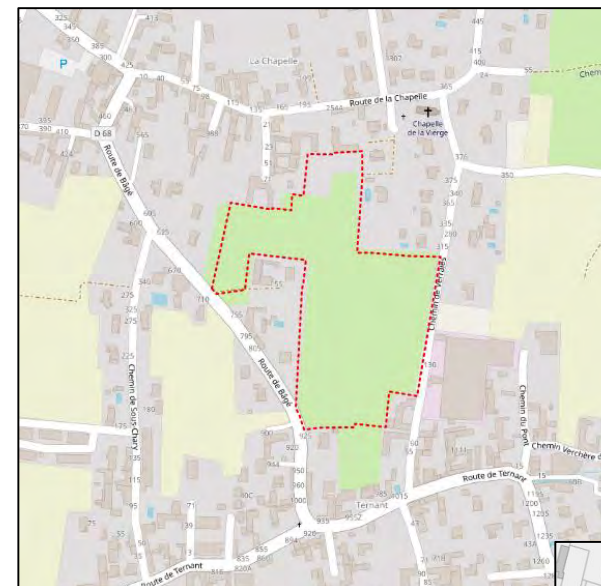
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement


Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration, bassins, noues plantées, etc.). L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé. Une étude de gestion des eaux pluviales réalisée à l'échelle de la zone à urbaniser devra être jointe à chaque dépôt de permis d'aménager. En aucun cas les eaux pluviales de lot ne pourront être gérées individuellement.

Afin de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions dans le tissu bâti, un traitement paysager sera réalisé sur toutes les limites de l'opération.

Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).



Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP

Le site fera l'objet d'un aménagement en deux phases successives, comme indiqué ci-contre



Pas de priorité entre l'une ou l'autre phase (nord ou sud). La phase qui commencera en premier devra en être aux travaux de finition minimum pour pouvoir attaquer la suivante.





 Futur accès

Source : Ville de FEILLENS

Présentation du site

Le site est localisé au sud-est du centre-ville, entre le chemin des Verraires et le chemin du Pont. D'une superficie de 0,6 ha, ce secteur est entouré de différentes typologies de paysages bâtis (maisons individuelles, anciens corps de fermes, bâtiments d'activité) ou non bâtis (cultures). Ce site proposera un programme de logements mixtes qui devront s'adapter à la déclivité du terrain.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la chemin du Pont. Un nouveau maillage de voies sera créé et permettra de desservir l'ensemble des logements. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera 11 logements pour une densité de 18 log/ha stricte. Une mixité des formes urbaines est attendue. La hauteur des constructions ne devra toutefois pas excéder R+1. Le projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble en une seule phase.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement


Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration, bassins, noues plantées, etc.). L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé. Une étude de gestion des eaux pluviales réalisée à l'échelle de la zone à urbaniser devra être jointe à chaque dépôt de permis d'aménager. En aucun cas les eaux pluviales de lot ne pourront être gérées individuellement.

Afin de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions dans le tissu bâti, un traitement paysager sera réalisé sur la limite nord.

Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).



Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble

 Phase n°1

Phasage de l'aménagement





..... Futur accès

Source : Ville de FEILLENS

Présentation du site

Le site est localisé au nord du centre-ville, le long de la route des Baisses. D'une superficie de 0,54 ha, ce secteur vient terminer l'urbanisation Est de la route des Baisses. Ce site proposera un programme de logements mixtes qui devront s'adapter à la déclivité du terrain.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis le chemin de desserte. Aucun nouvel accès ne sera admis sur la route des Baisses. Un nouveau maillage de voies sera créé et permettra de desservir l'ensemble des logements. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera 10 logements pour une densité de 18 log/ha stricte. Une mixité des formes urbaines est attendue. La hauteur des constructions ne devra toutefois pas excéder R+1. Le projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble en une seule phase.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration, bassins, noues plantées, etc.). L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé. Une étude de gestion des eaux pluviales réalisée à l'échelle de la zone à urbaniser devra être jointe à chaque dépôt de permis d'aménager. En aucun cas les eaux pluviales de lot ne pourront être gérées individuellement.

Afin de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions dans le tissu bâti, un traitement paysager sera réalisé sur les limites nord, et est.

Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).



Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble

 Phase n°1

Phasage de l'aménagement





..... Futur accès

Source : Ville de FEILLENS

Présentation du site

Localisé au Nord de la commune de Replonges, en limite avec la commune voisine de Feillens, ce site accueillera un projet de développement économique intercommunal. D'une superficie d'environ 9,5 ha, ce site constitue une extension de la zone d'activités existante (ZA Feillens Sud).

Accès, voirie et déplacements

Le site sera rendu accessible depuis la zone d'activités existantes (rue des Palisses). De nouvelles voies permettront de desservir l'ensemble du site. Compte-tenu de la configuration de la zone, ces voies s'achèveront en impasse.

Le gabarit et les caractéristiques des nouvelles voiries et accès devront être adaptés aux besoins futures des activités (circulation de poids-lourds, manoeuvres...).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. L'aménagement devra aussi prendre en compte les servitudes induites par le passage des deux canalisations DN80 et DN300.

Programmation

Le site accueillera des activités industrielles ou de logistique non commerciale. L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la ZA existante, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes.

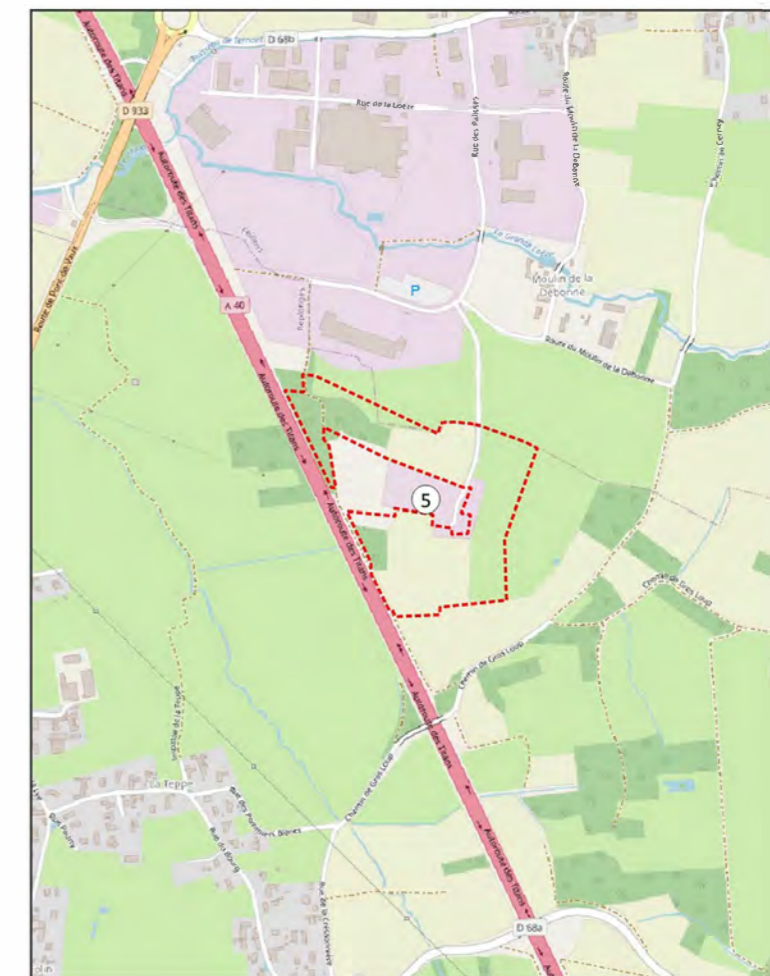
Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

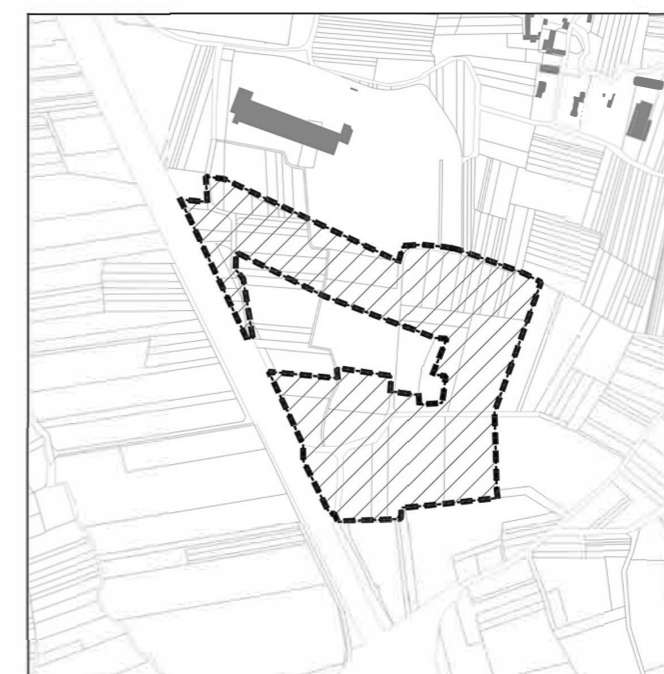
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. Au regard de l'environnement naturel actuel, l'aménagement de cette zone d'activité doit poursuivre les objectifs suivants : limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et conserver des espaces verts et de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Des franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...) seront créées sur les limites Est, Ouest et Sud du site, tel qu'indiqué au plan, afin de servir d'espace-tampon avec les terrains agricoles voisins d'une part et avec l'autoroute d'autre part.






Carte générale de localisation du site

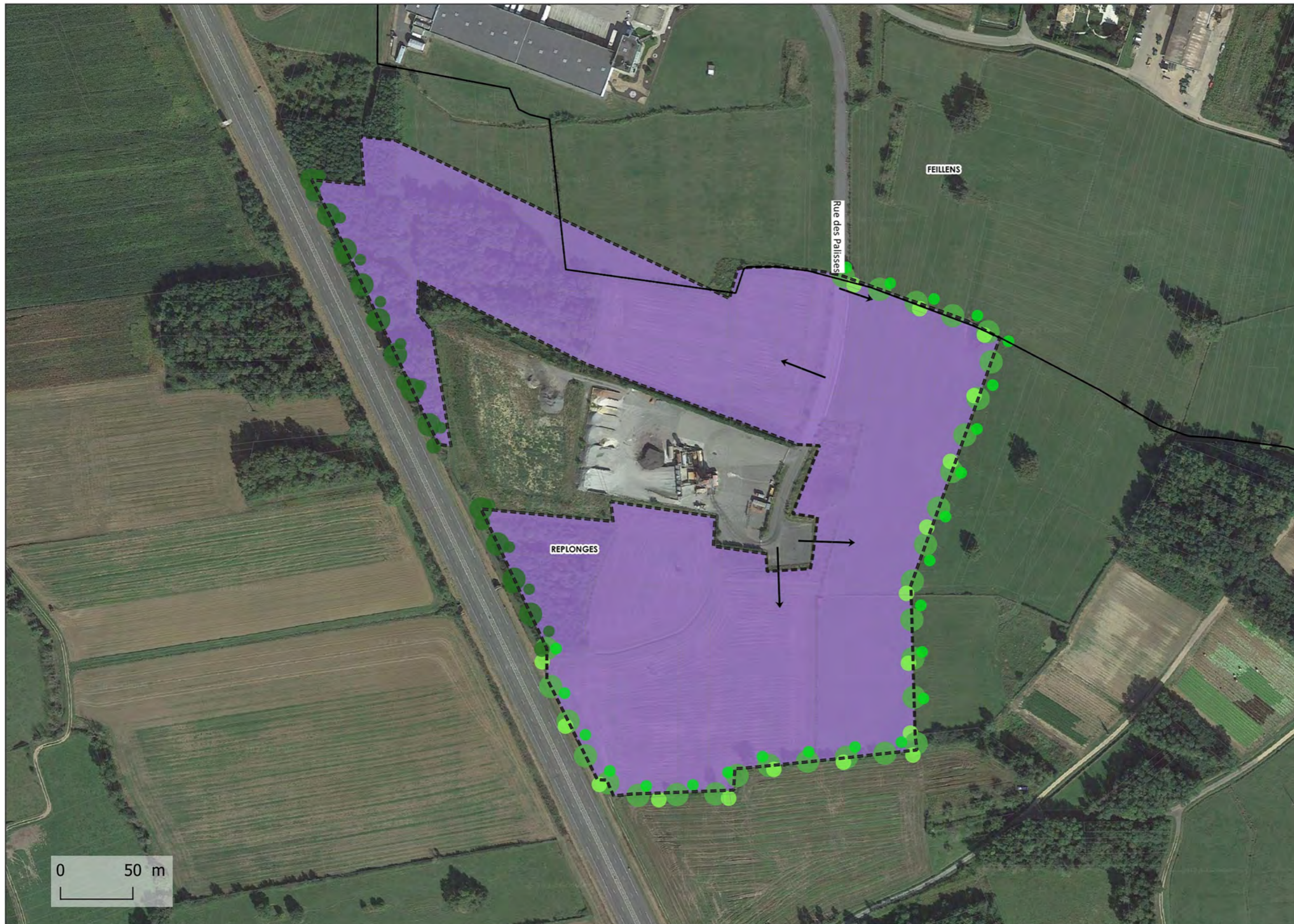
 Périmètre de l'OAP



Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Phasage de l'aménagement



Légende

Accès, voirie et déplacements

→ Principe d'accès

Programmation

■ Activités économiques

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver

Commune de GORREVOD

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Localisé au Nord-Ouest de la commune, ce secteur d'une emprise de 0,38 ha environ est destiné à accueillir un programme de logements relativement dense (habitat groupé et/ou intermédiaire).

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis l'impasse des Quatre-Vents située au Nord. Une nouvelle voie sera créée et permettra de desservir l'ensemble. Cette dernière se terminera en impasse. Les caractéristiques et accès internes devront répondre aux gabarits des véhicules et flux attendus sur le site.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 8 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 21 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue entre logement individuel groupé et logement intermédiaire. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

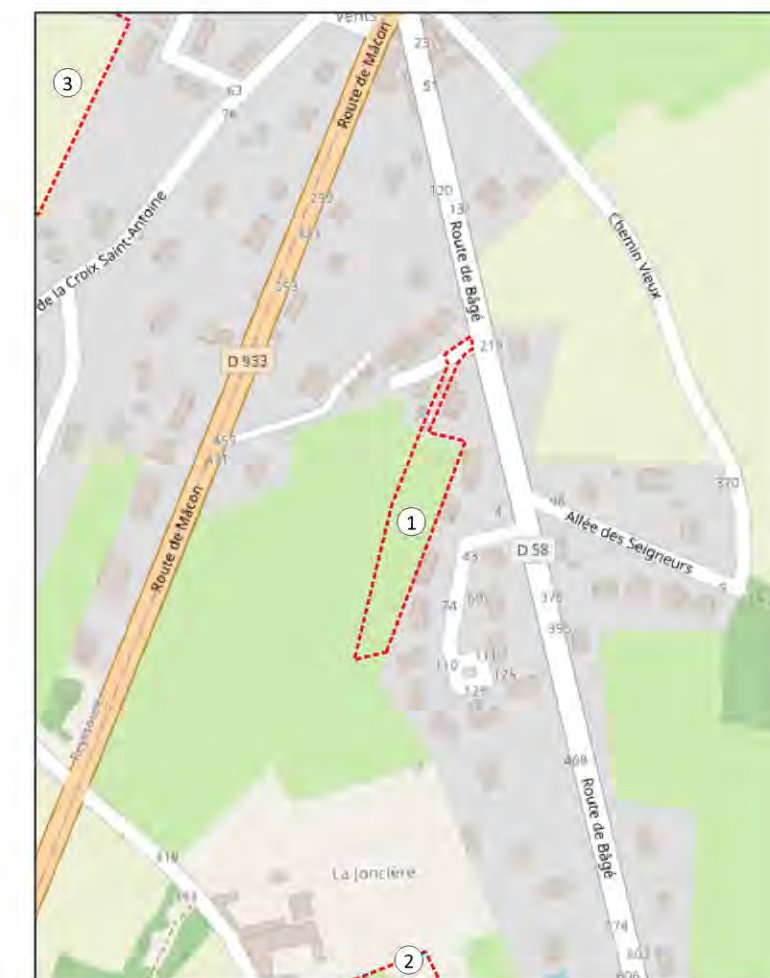
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre.

Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées. La création d'une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) en limite Ouest du site constituera un espace-tampon entre les futures constructions et les espaces agricoles.



Carte générale de localisation du site

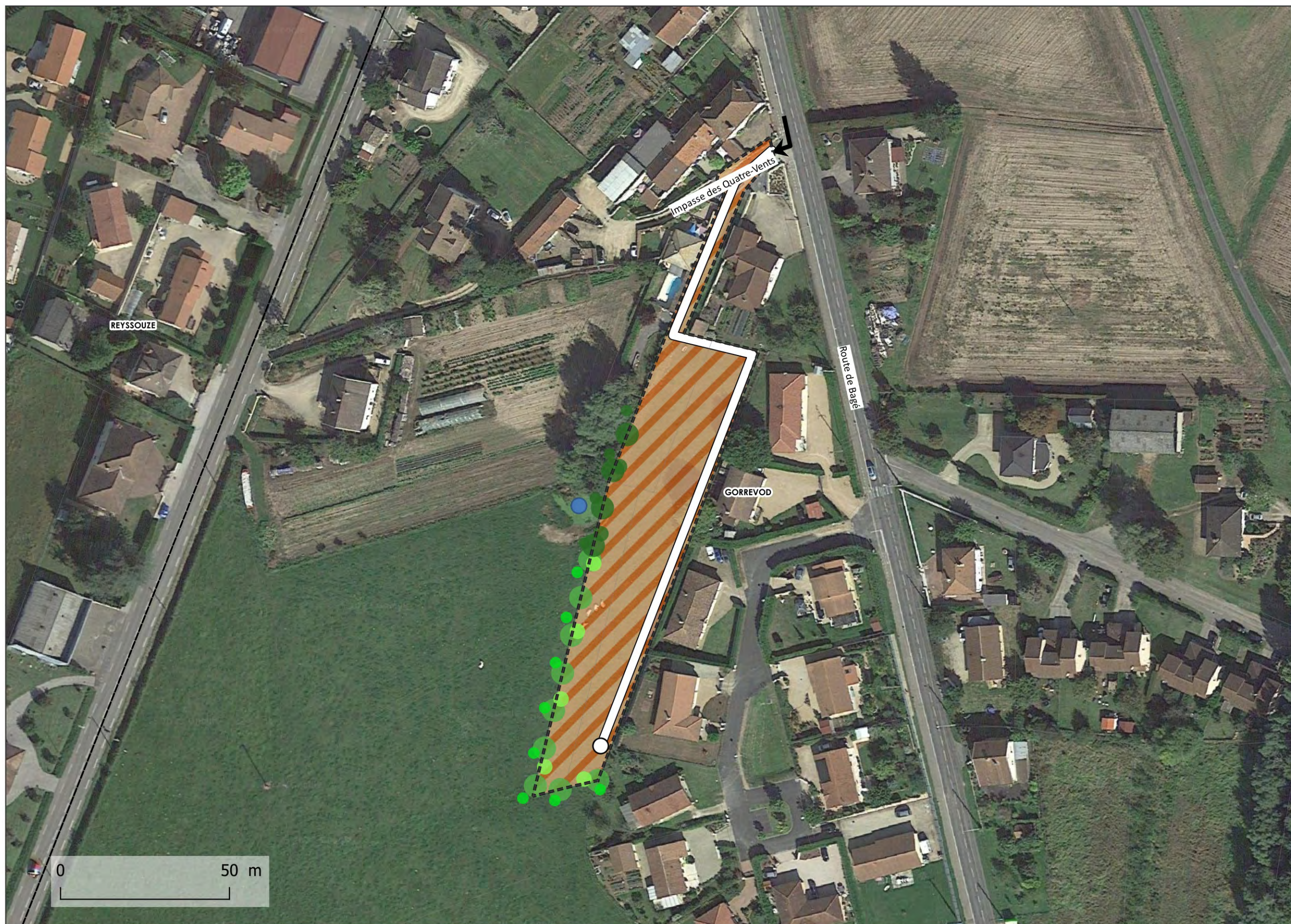
▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).


- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▥ Phase n°3



Légende


Accès, voirie et déplacements

Voies



-  Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

-  Programme mixte individuel groupé et intermédiaire

Paysage et environnement

-  Franges paysagères à créer
-  Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Localisé au Nord de la commune, ce secteur d'une emprise de 0,65 ha environ est destiné à accueillir un programme de logements mixte de type habitat individuel / habitat individuel groupé.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la route de la Joncière. Une nouvelle voie sera créée et permettra de desservir l'ensemble du secteur. Cette dernière sera aménagée de telle sorte à créer une boucle. Les caractéristiques et accès internes devront répondre aux gabarits des véhicules et flux attendus sur le site.

L'aménagement d'un espace vert sur la partie Nord du site étant prévu ; des connexions piétonnes en direction de ce dernier devront être aménagées.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 10 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 15 log/ha. Le programme devrait être composé de logements individuels "classiques" et de logements individuels groupés. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre.

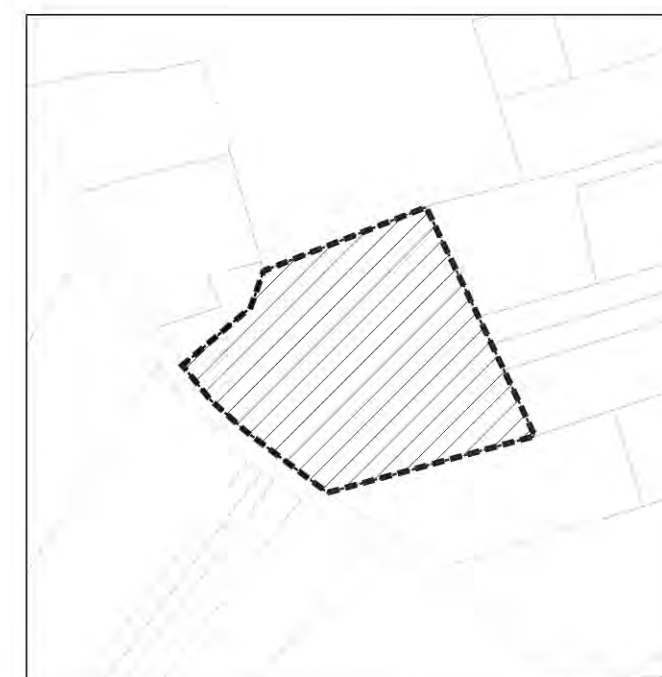
Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées. La création d'une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) en limites Nord et Est du site constituera un espace-tampon entre les futures constructions et le tissu bâti existant.

Par ailleurs, le site est concerné par la présence d'une mare sur la partie Nord. Cette dernière devra obligatoirement être conservée. Afin de valoriser cet espace, un espace vert sera à aménager. Ce dernier permettra d'offrir un espace commun aux futures habitations. Il servira également à la gestion des eaux pluviales du secteur.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements

Principe de cheminements doux

Voies

Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

Mares

Haie à créer

Franges paysagères à créer

Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre



Présentation du site

Localisé à l'Est de la commune, ce secteur d'une emprise de 1,31 ha environ est destiné à accueillir un programme de logements mixte de type habitat individuel / habitat individuel groupé.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la route des Bourrachons. Une nouvelle voie sera créée et permettra de desservir l'ensemble du secteur. Cette dernière sera aménagée en impasse. Les caractéristiques et accès internes devront répondre aux gabarits des véhicules et flux attendus sur le site.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 23 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 17 log/ha. Le programme devrait être composé de logements individuels "classiques" et de logements individuels groupés. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

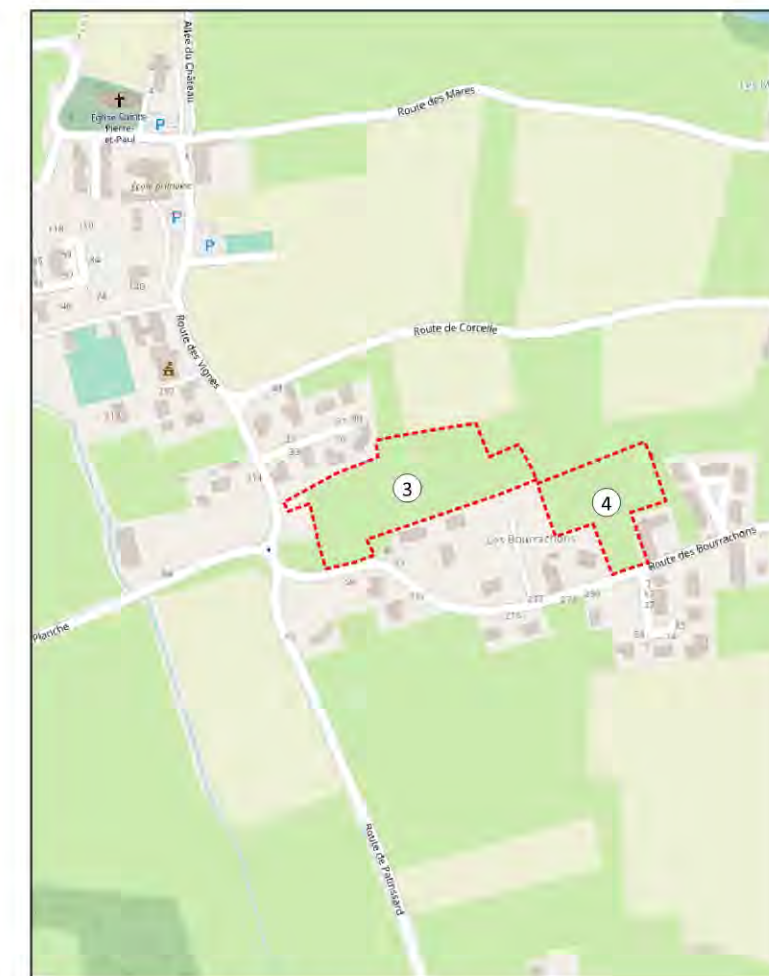
Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre.

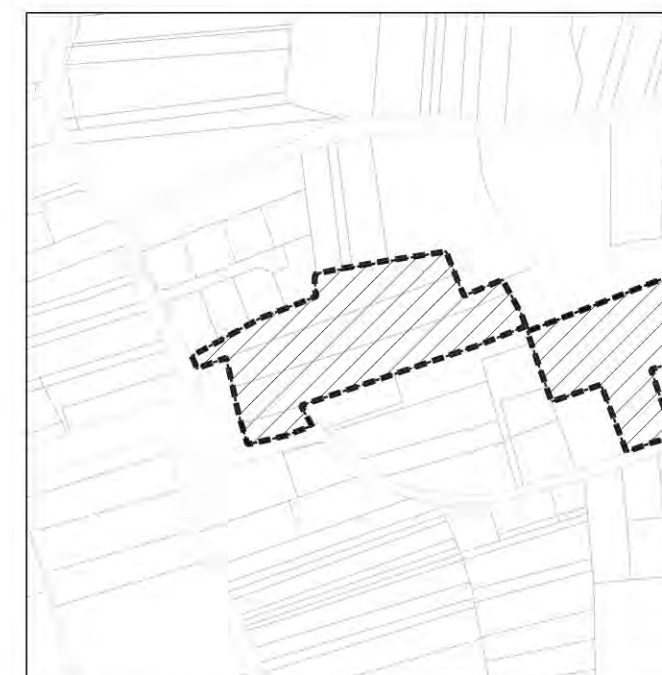
Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création d'une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) en limites Nord et Est du site constituera un espace-tampon entre les futures constructions et les espaces agricoles.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement


Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Légende


Accès, voirie et déplacements

Voies


-  Principe d'implantation de création de voirie en impasse

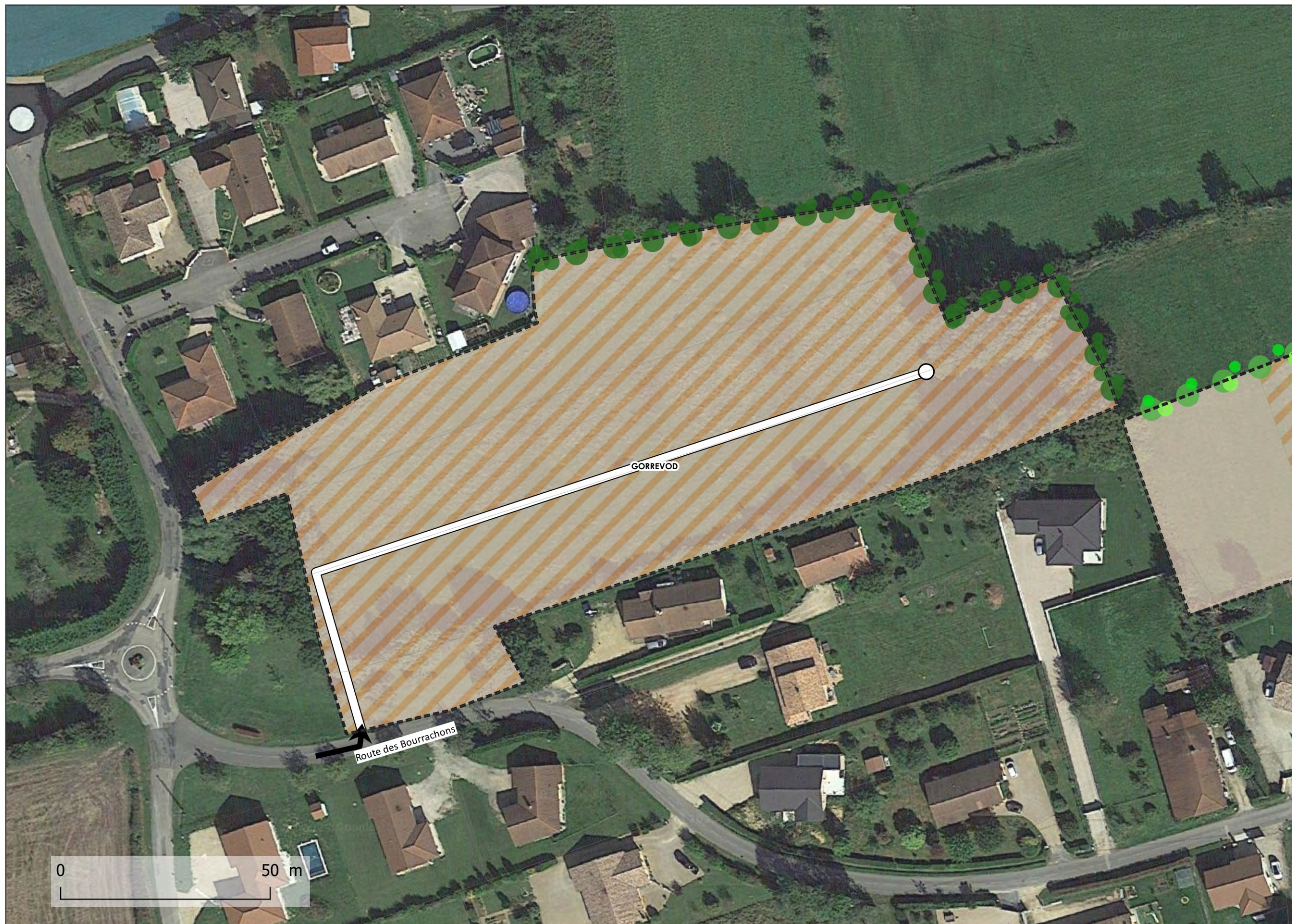
Programmation

Habitat

-  Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

-  Franges paysagères à conserver



Présentation du site

Localisé à l'Est de la commune, ce secteur d'une emprise de 0,69 ha environ est destiné à accueillir un programme de logements mixte de type habitat individuel / habitat individuel groupé.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la route des Bourrachons. Une nouvelle voie sera créée et permettra de desservir l'ensemble du secteur. Cette dernière sera aménagée en impasse. Les caractéristiques et accès internes devront répondre aux gabarits des véhicules et flux attendus sur le site.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 10 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 15 log/ha. Le programme devrait être composé de logements individuels "classiques" et de logements individuels groupés. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

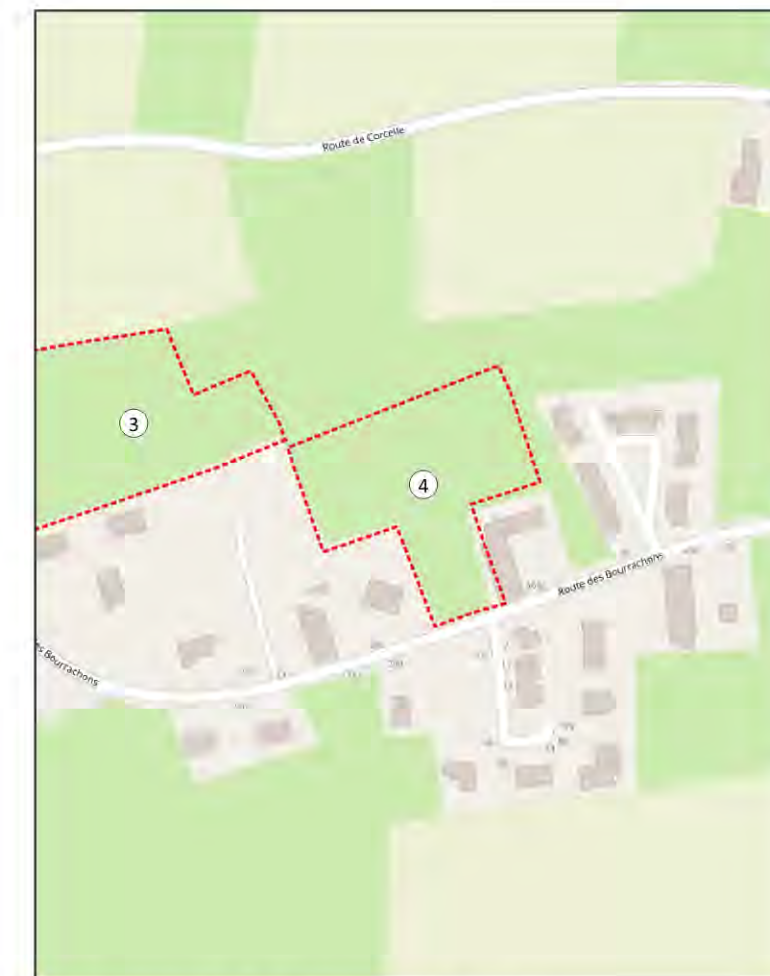
Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre.

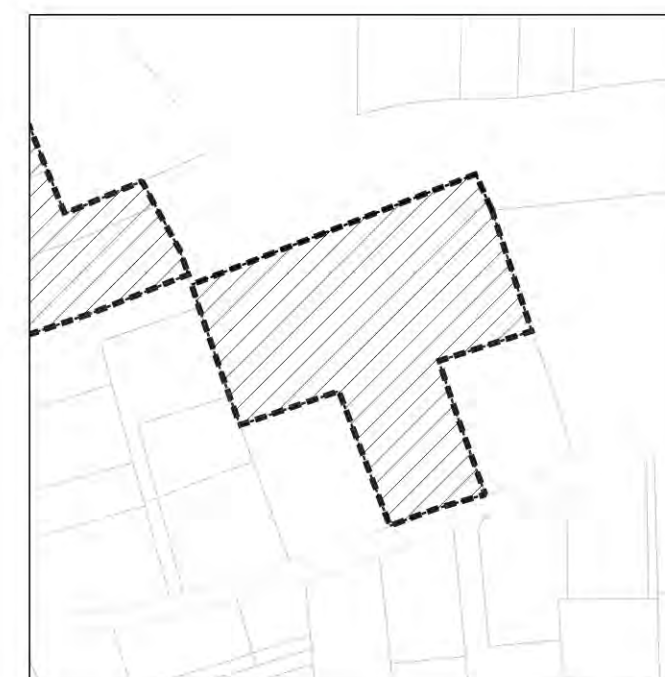
Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création d'une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) en limites Nord et Est du site constituera un espace-tampon entre les futures constructions et les espaces agricoles. Le site est concerné par la présence d'une mare qu'il convient de préserver.






Carte générale de localisation du site

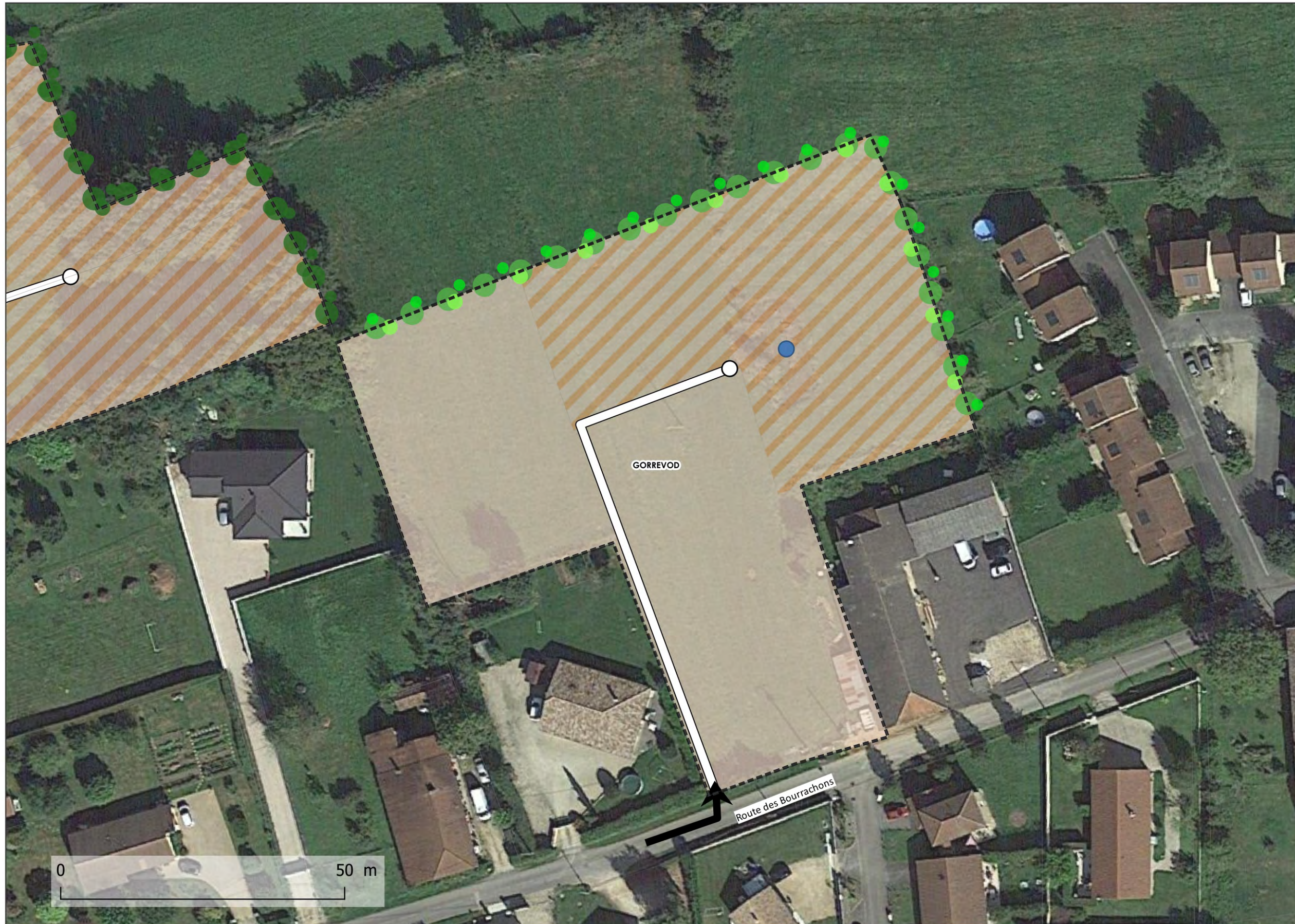
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).


 Phase n°1
 Phase n°2
 Phase n°3



Légende



Accès, voirie et déplacements

Voies



-  Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

-  Individuel
-  Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

-  Mares
-  Franges paysagères à créer

Présentation du site

Localisé à l'Est de la commune, au lieu-dit "Le Corcelle" ; ce secteur d'une emprise de 1,59 ha environ est destiné à accueillir un programme de logements mixte de type habitat individuel / habitat individuel groupé.

A noter que le périmètre de l'OAP intègre un ensemble bâti existant situé à l'Ouest du site.

Accès, voirie et déplacements

La partie Nord du site sera desservie en deux points : depuis la route de Corcelle et depuis la route du Moulin. Une nouvelle voie sera créée et permettra de desservir l'ensemble du secteur. Cette dernière sera aménagée de manière à créer un bouclage avec les deux voiries communales existantes. Les caractéristiques et accès internes devront répondre aux gabarits des véhicules et flux attendus sur le site.

La partie Sud du site sera desservie depuis la route du Moulin. Les futures constructions pourront soit bénéficier d'un accès commun ; soit d'accès individuels.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 17 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 14 log/ha (densité calculée sur les secteurs effectivement aménageables ; déduction faite des espaces bâtis existants). Le programme devrait être composé de logements individuels "classiques" et de logements individuels groupés. L'aménagement du site doit également permettre la reconstruction de la ruine située à l'extrémité Sud (habitat individuel).

L'urbanisation du site pourra être réalisé en deux temps. Les modalités de ce phasage sont précisées dans le "Phasage de l'aménagement" ci-contre. La phase 1 du programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 2 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

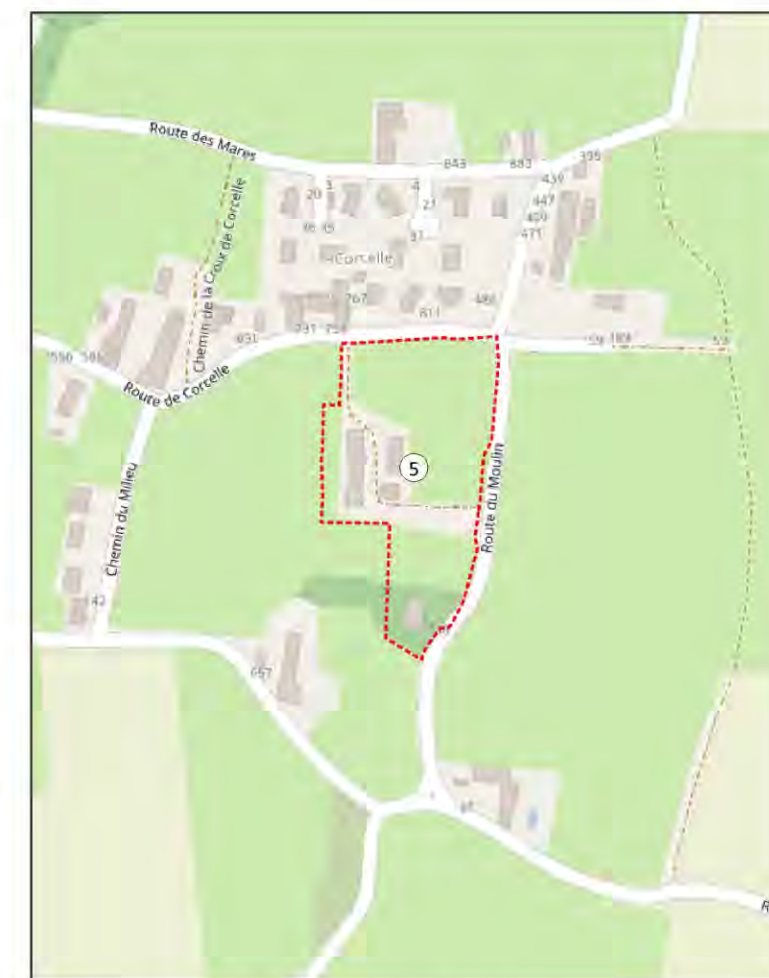
Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre.

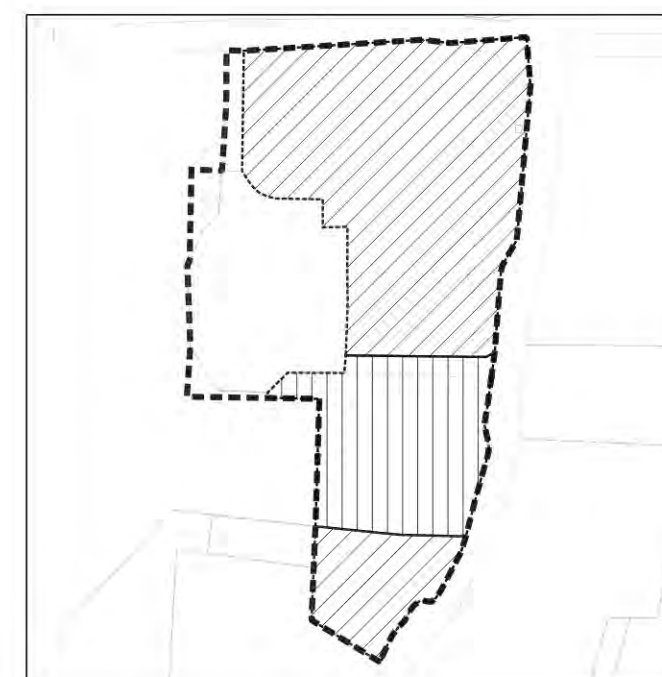
Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création d'une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) en limite Ouest du site constituera un espace-tampon entre les futures constructions et les espaces agricoles. Il est par ailleurs demandé l'aménagement d'une frange paysagère entre les futures constructions et l'ensemble bâti existant.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- ←···· Chemins ruraux à conserver

Programmation

Habitat

- Individuel
- Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

- Mares
- Franges paysagères à créer
- Franges paysagères à conserver

Commune de MANZIAT

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au nord-ouest du centre-bourg de Manziat, à proximité des commerces et des services (salle des fêtes, école, pharmacie, restauration...) D'une superficie d'environ 0,68 ha, ce site accueillera une opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès routier s'effectuera depuis le Chemin du Pré du By. Une nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions : elle s'achèvera en impasses, lesquelles devront être aménagées en places de retournement.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 8 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 12 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue : le programme comprendra de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (ex : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...). Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Aussi, un bassin de rétention sera créé au sud-est du site.



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement


Le site pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'opérations successives. Les constructions futures devront respecter le programme opérationnel d'aménagement (plan masse, esquisses, coupes, etc.) qui sera établi conformément au schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▤ Phase n°3

Légende


Accès, voirie et déplacements

Voies

 Principe d'implantation de création de voirie en impasse


Programmation

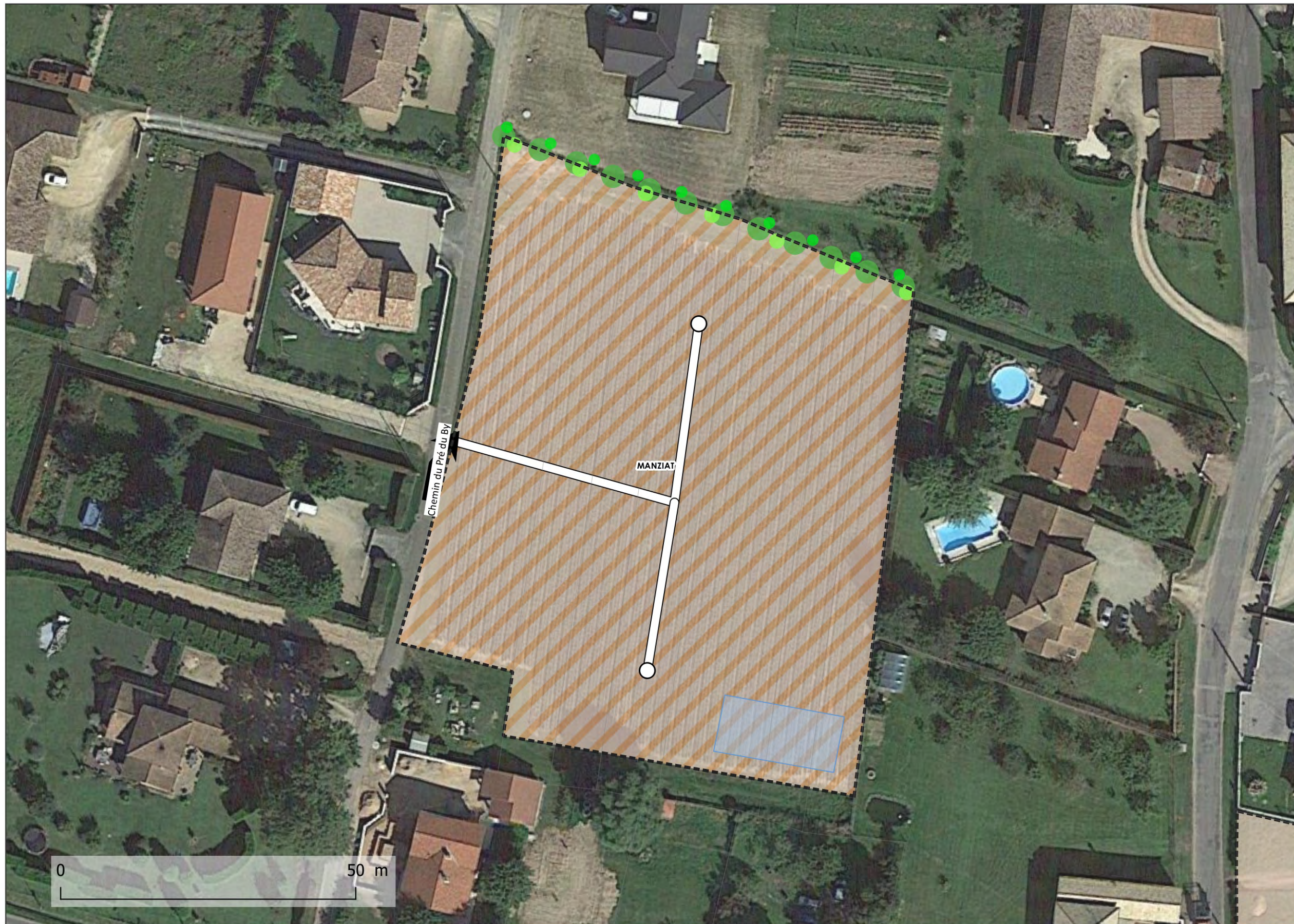
Habitat

 Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

 Bassins de rétention

 Franges paysagères à créer



Présentation du site

Le site est localisé au nord-ouest du centre-bourg de Manziat, à proximité des commerces et des services (salle des fêtes, école, pharmacie, restauration...) D'une superficie d'environ 0,47 ha, ce site accueillera une opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès routier s'effectuera depuis la Route d'Asnières / RD1. En raison du gabarit de la route départementale et des risques potentiels induits par l'augmentation du trafic et des entrées/sorties sur cette voie, un seul accès sera créé et alimentera l'ensemble de l'opération future.

La configuration du site ne permettant pas d'effectuer un bouclage, la voirie interne desservira ainsi toutes les constructions. Elle se terminera en impasse et comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. Un espace libre de toute construction sera conservé au sud de l'impasse afin de prévoir son extension à long terme. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 6 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 13 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue : le programme comprendra de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (ex : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...). Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement



Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

▨ Phase n°1
▤ Phase n°2
▥ Phase n°3




Légende

Accès, voirie et déplacements


-  Principe d'accès
-  Principe de cheminements doux

Voies


-  Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

-  Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

-  Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au nord-ouest du centre-bourg de Manziat, à proximité des commerces et des services (salle des fêtes, école, pharmacie, restauration...) D'une superficie d'environ 1,64 ha, ce site constitue un tènement stratégique pour le développement de la commune en termes de confortement du centre-bourg et de densification de la trame urbaine. Aussi, il accueillera une opération d'habitat mixte et relativement dense.

Accès, voirie et déplacements

Les accès routiers s'effectueront depuis la Route d'Asnières/RD1 au sud-ouest : seuls deux accès seront créés. Bien que l'aménagement soit divisé en deux phases, une nouvelle voirie traversera le site et desservira l'ensemble des constructions. Aussi, chaque phase doit réaliser les aménagements nécessaires pour permettre la réalisation de ce bouclage. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement éventuels, créés sur l'espace public, veilleront à être mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 35 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 21 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : au moins 40% de la programmation sera consacrée à de l'habitat en petits collectifs et au moins 20% sera consacrée à de l'habitat intermédiaire. Tel qu'indiqué au plan, le site pourra également accueillir de l'habitat individuel groupé (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande, etc.) et de l'habitat individuel. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. Les phases 2 et 3 sont prévues dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...). Le bosquet présent sur la partie centrale du site sera conservé, il pourra être aménagé en espace vert commun et/ou récréatif. Le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Le site présente un léger pendage en direction de la Route de la Sozaye : sa topographie devra être prise en compte dans l'aménagement de bassins de rétention. Des études de sol complémentaires pourront être exigées.



Carte générale de localisation du site

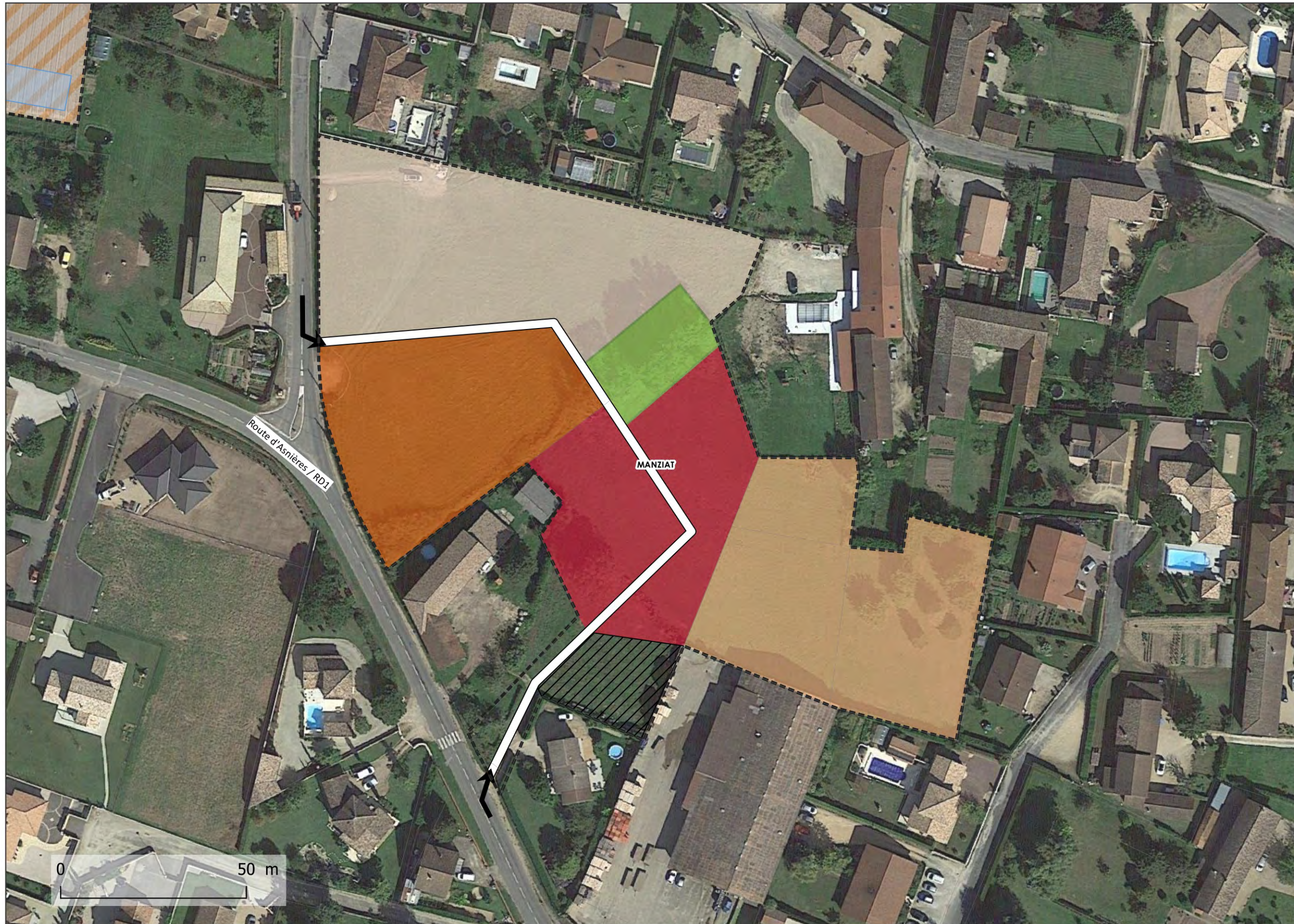
Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.

Phase n°1
 Phase n°2
 Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

▨ Espaces de stationnement existants/à créer

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

■ Individuel

■ Individuel groupé

■ Intermédiaire

■ Collectif

Paysage et environnement

■ Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre

Présentation du site

Le site est localisé à l'ouest du centre-bourg de Manziat, en limite du principal pôle d'équipements publics de la commune (école, salle des fêtes, terrains de sport...) D'une superficie de 0,64 ha, le site accueillera une opération d'habitat mixte et dense.

Accès, voirie et déplacements

À ce jour, le site n'est pas accessible depuis une voie de circulation. Aussi, son aménagement reposera sur la création d'un accès routier unique depuis la Rue des Grands Cours. La configuration du site ne permettant pas d'effectuer un bouclage, la voirie interne desservira ainsi toutes les constructions. Elle se terminera en impasse et comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Une réflexion sera menée sur la création d'un sentier piéton permettant de connecter le site aux différents équipements sportifs et de loisirs à proximité. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement seront mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 13 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 20 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : au moins 50% de la programmation sera consacrée à de l'habitat en petits collectifs, le reste sera réalisé en logements intermédiaires. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

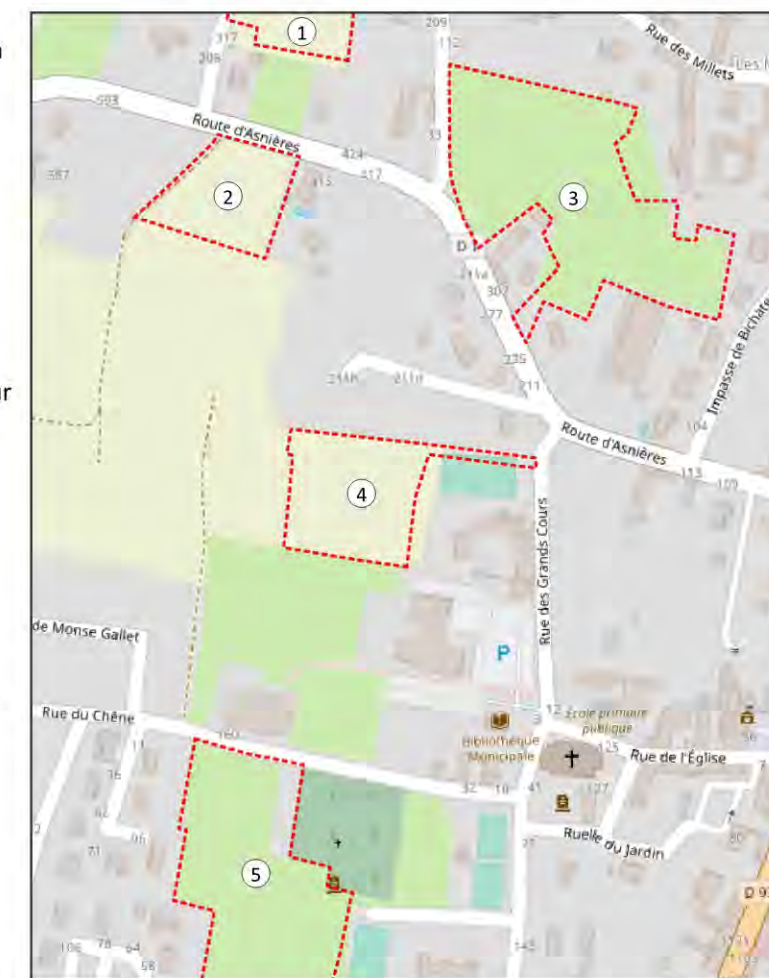
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (ex : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...). Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.) La gestion des eaux pluviales se traduira notamment par la création d'une noue paysagère sur la partie ouest du site.






Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement


Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

 Principe de cheminements doux

Voies

 Principe d'implantation de création de voirie en impasse


Programmation


Habitat


 Intermédiaire

 Collectif

Paysage et environnement

 Noues plantées à créer

 Franges paysagères à créer

 Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé au sud-ouest du centre-bourg de Manziat, dans le prolongement du pôle d'équipements de la commune (mairie, école, salle des fêtes, gymnase intercommunal, city stade, skate-park, MARPA...). D'une superficie d'environ 1,55 ha, le site représente un potentiel foncier important pour le développement de l'offre d'équipements de la commune, et d'une offre d'habitat dense et en partie social.

Accès, voirie et déplacements

Les accès routiers s'effectueront de façon indépendante et directement depuis la Rue du Chêne au nord et la Rue des Vignes au sud. L'organisation des voies de circulations internes au site devra répondre aux besoins des équipements et des logements prévus. Aucun bouclage entre la Rue du Chêne et la Rue des Vignes n'est à prévoir, au profit des déplacements doux. Les nouvelles voiries s'accompagneront des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La création d'espaces de stationnement mutualisés et paysagés sont fortement préconisés, à l'entrée du site, au droit des deux voies d'accès. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

Sur la partie nord, le site accueillera des équipements d'intérêt collectif et de service public, et plus spécifiquement dans les domaines sportifs, ludiques, culturels voire scolaires. Le site comprend d'ores et déjà l'extension du cimetière de Manziat, le réaménagement du parking existant et la création d'un point d'apport volontaire à côté de ce dernier.

Sur la partie sud, le site accueillera une opération d'habitat de 35 logements, pour une densité minimale moyenne de 53 log/ha. À l'ouest, des logements individuels groupés sont attendus (ex : maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes, en bande...) et à l'est, des logements collectifs dont la hauteur est fixée à R+2. L'orientation des lignes de faîtage des futures constructions sera nord-sud, tel qu'indiqué au plan. Au moins 15 logements devront être consacrés au logement locatif social. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futures constructions bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes leur permettant de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)



Carte générale de localisation du site

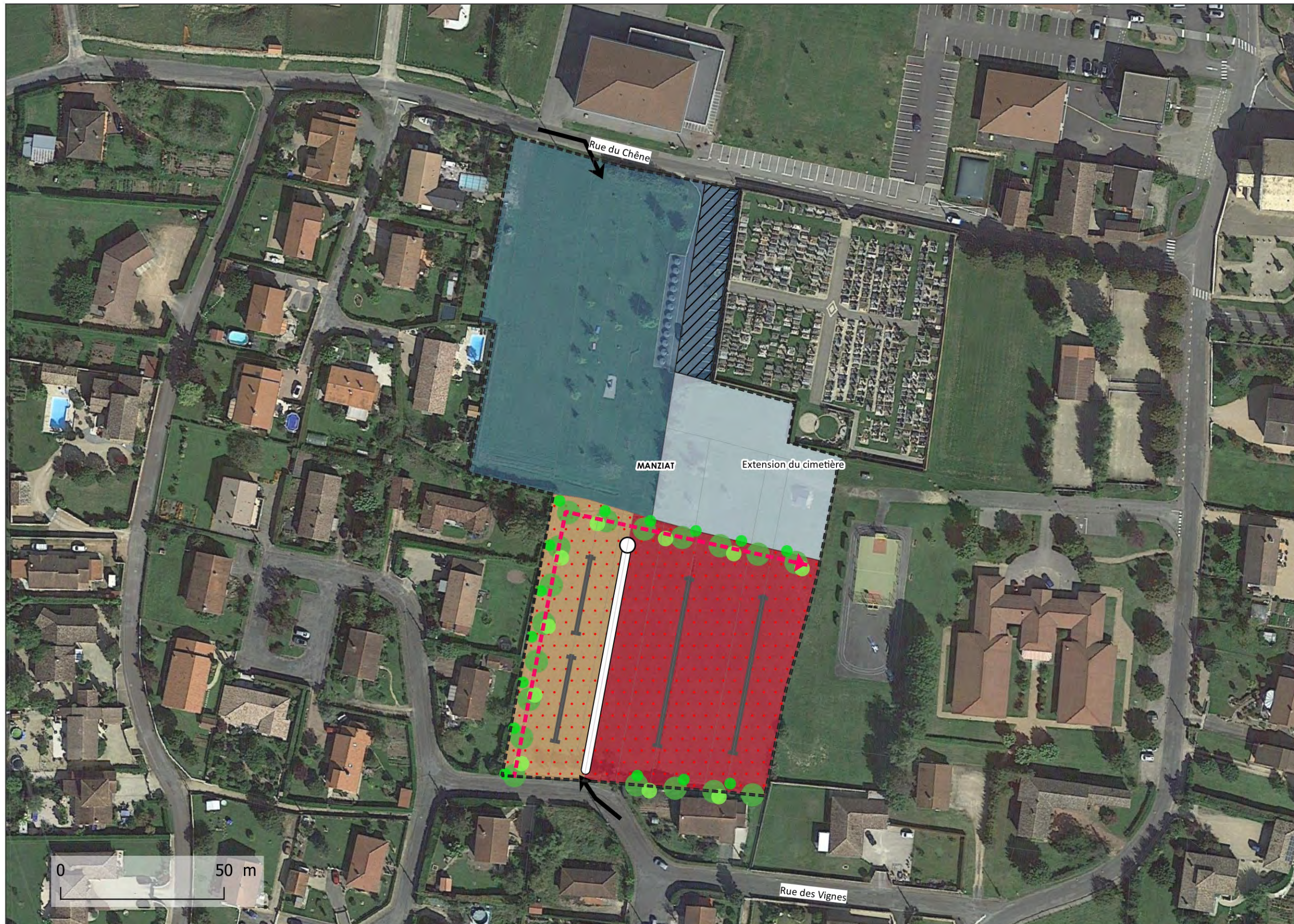
▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Au nord (équipements publics), le site pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'opérations successives. Au sud (logements), le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Les constructions futures devront respecter le programme opérationnel d'aménagement (plan masse, esquisses, coupes, etc.) qui sera établi conformément au schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3



Légende

- Projets en cours
- Accès, voirie et déplacements**
 - ➔ Principe d'accès
 - ➔ Principe de cheminements doux
 - ▨ Espaces de stationnement existants/à créer
- Voies**
 - Principe d'implantation de création de voirie en impasse
- Programmation**
 - Équipements publics et d'intérêt général
- Habitat**
 - Individuel groupé
 - Collectif
 - ⋯ Secteur de mixité sociale
- Qualité architecturale**
 - ➔ Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Paysage et environnement**
 - Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au sud-ouest de Manziat, au croisement du Chemin de l'Échalé et de la Rue du Chêne. D'une superficie d'environ 1,07 ha, ce site vient conforter et organiser l'urbanisation de ce hameau historique.

Accès, voirie et déplacements

La configuration du site et la présence de voies de circulation existantes conditionnent son aménagement. Les accès routiers s'effectueront depuis la Rue du Chêne : un seul accès sera créé sur la partie ouest et plusieurs accès individuels pourront être créés sur la partie est ; et le Chemin de l'Échalé : un accès de chaque côté de la voie. Une nouvelle voirie permettra de desservir la partie ouest du site et de créer une connexion entre la Rue du Chêne et le Chemin de l'Échalé. Toutefois, pour des raisons de sécurité, il est fortement préconisé d'inscrire cette nouvelle voirie à sens unique et d'en limiter le gabarit. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. Des espaces de stationnement mutualisés pourront être créés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Deux tranches opérationnelles sont à prévoir : une première tranche à l'Ouest, laquelle sera divisée en deux projets distincts (4 logements individuels au sud de la nouvelle voirie et 3 logements individuels au nord) ; une seconde tranche à l'Est qui comportera 6 logements individuels groupés. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement






Carte générale de localisation du site

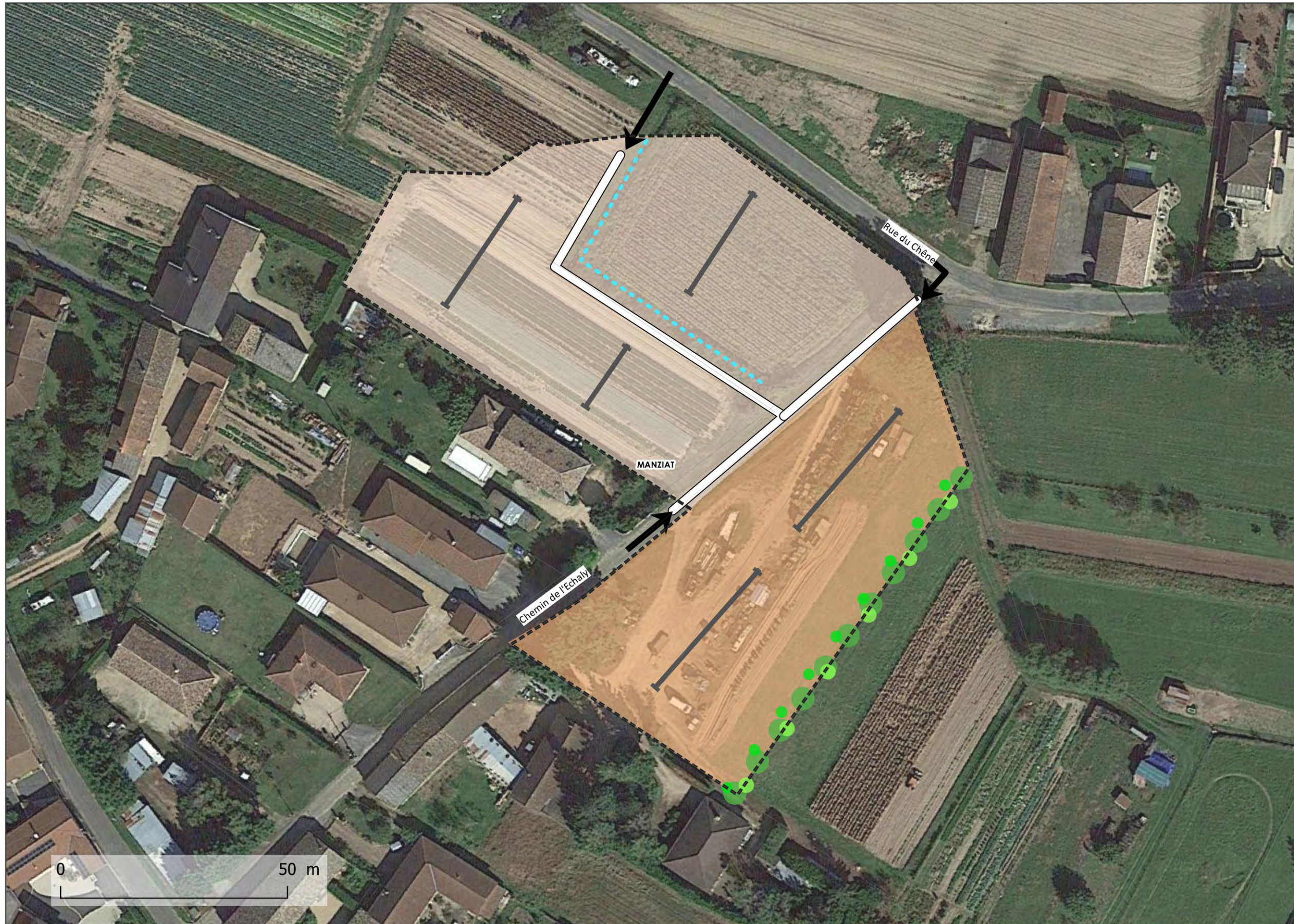
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 70% de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

○ Individuel

■ Individuel groupé

Qualité architecturale

▬ Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

⋯ Noues plantées à créer

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au sud de Manziat. D'une superficie d'environ 1,43 ha, il s'agit d'une extension de la zone artisanale de Lavy, destiné à accueillir de l'artisanat, du commerce de détail et des activités industrielles. Le secteur soulève des enjeux majeurs en termes de développement économique et de stratégie économique intercommunale.

Accès, voirie et déplacements

Les accès routiers s'effectueront depuis le Chemin des Carrons au nord et la Route des Buranges au sud. Pour des raisons de sécurité, ce deuxième accès devra être réalisé en retrait du giratoire. Une nouvelle voirie traversera le site et desservira l'ensemble des lots. Son gabarit et ses caractéristiques devront être adaptés aux besoins des futures activités (circulations de poids-lourds, manoeuvres...) Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

Le site accueillera des activités économiques de type artisanat, commerce de détail et industrie. L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la ZA existante, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. Au regard de leur situation en entrée de ville, l'aménagement des parcelles doit prendre en compte la perception depuis l'espace public : la façade doit être traitée de façon à constituer une "vitrine" pour l'établissement, les espaces techniques (ex : stockage, déchets...) doivent être rendus peu visibles, par exemple en les implantant derrière le bâti ou derrière une frange boisée. Les besoins en développement des futures activités devront être anticipés afin de permettre l'extension, dans un second temps, des futurs établissements. La conception des bâtiments optera pour des volumes simples, des matériaux (ex : béton, bois, métal, polycarbonate, verre...) et des teintes sobres (ex : tons de gris, nuances de bois...). Dans ce contexte, les références à l'architecture traditionnelle sont inadaptées.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (ex : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...). Particulièrement, le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Aussi, un bassin de rétention sera créé au sud-est du site.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'opérations successives. Les constructions futures devront respecter le programme opérationnel d'aménagement (plan masse, esquisses, coupes, etc.) qui sera établi conformément au schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

■ Activités économiques

Paysage et environnement

■ Bassins de rétention

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé à l'Est de Manziat. D'une superficie d'environ 1,32 ha environ, il accueillera une opération d'habitat relativement dense mêlant habitat individuel ; habitat individuel groupé et habitat individuel intermédiaire.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route des Semalons. Une nouvelle voirie desservira l'ensemble du site. Cette voie se terminera en impasse et comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. Une connexion modes doux sera créée avec la rue des Jâcomes (utilisation de la desserte agricole). La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement seront mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 24 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 18 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue : le programme comprendra de l'habitat individuel ; de l'habitat individuel groupé et de l'habitat intermédiaire. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)






Carte générale de localisation du site

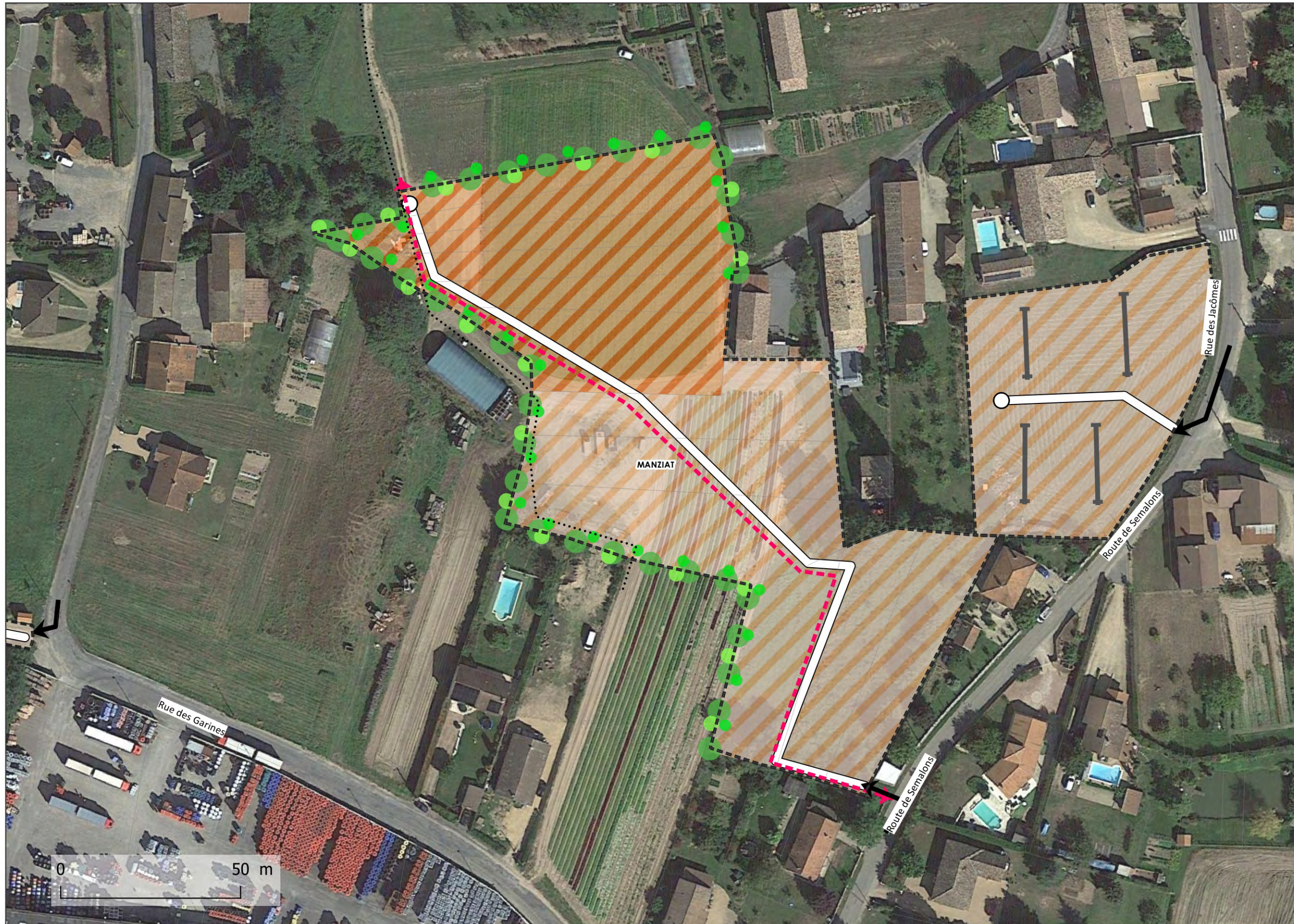
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

—> Principe de cheminements doux

←... Chemins ruraux à conserver

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

▨ Programme mixte individuel groupé et intermédiaire

▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au sud-est du centre-bourg de Manziat. Il s'agit d'un site d'environ 0,45 ha située dans le prolongement immédiat d'un tissu urbain relativement ancien et du site industriel Courant. Pour l'heure non desservie par un accès direct depuis la Route de Dommartin, il fait pourtant l'objet d'un programme d'aménagement afin d'encadrer l'urbanisation dans un secteur où la logique actuelle repose sur le "coup par coup".

Accès, voirie et déplacements

L'accès routier s'effectuera depuis la Rue des Garines à l'est. Un seul accès sera créé et la nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions. Si celle-ci se termine en impasse, elle comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. Des espaces de stationnement mutualisés pourront être créés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 4 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 9 log/ha. Seules des constructions individuelles sont attendues. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Tel qu'indiqué au plan, des franges paysagères seront créées de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (ex : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...). Particulièrement, le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'opérations successives. Les constructions futures devront respecter le programme opérationnel d'aménagement (plan masse, esquisses, coupes, etc.) qui sera établi conformément au schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).


- ▨ Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

Voies


 Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat


 Individuel

Qualité architecturale

 Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

 Principe de lots

Paysage et environnement

 Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au nord-est de Manziat, dans un secteur majoritairement résidentiel composé de constructions traditionnelles (anciens bâtiments, grands corps de ferme...) et de constructions plus contemporaines (maisons individuelles de type "pavillonnaire"). D'une superficie d'environ 0,65 ha, ce site accueillera une opération d'habitat relativement dense dans un souci de recomposition de la trame urbaine.

Accès, voirie et déplacements

L'accès routier s'effectuera depuis le Chemin des Gouillettes à l'est. Une nouvelle voirie desservira toutes les constructions. Elle se terminera en impasse et comprendra en son bout l'aménagement d'une place de retournement pour permettre les demi-tours des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement seront mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 8 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 12 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue entre logements individuels et logements individuels groupés. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. La mare et le drain traversant le site seront conservés, maintenus inconstructibles et aménagés en espaces verts paysagés.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.) La gestion des eaux pluviales se traduira notamment par la création d'une noue paysagère à l'endroit du drain.






Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement


Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Légende


Accès, voirie et déplacements

Voies




-  Principe d'implantation de création de voirie en impasse

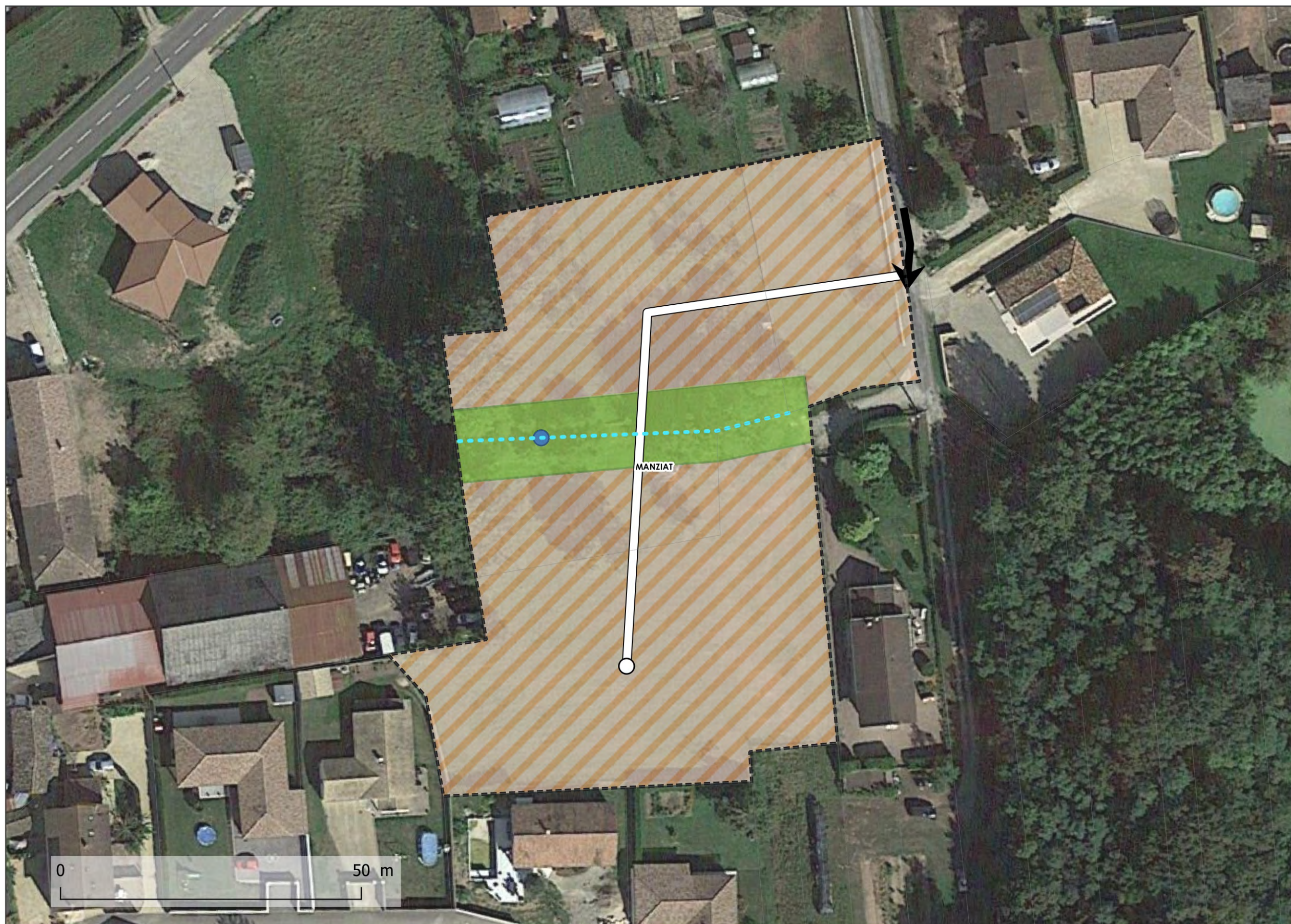
Programmation

Habitat

-  Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

-  Mares
-  Noues plantées à créer
-  Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre



Présentation du site

Le site est localisé à l'est du centre-bourg de Manziat, dans le hameau de Saint-Laurent-des-Sables. D'une superficie d'environ 0,49 ha, le site accueillera une offre d'habitat visant à conforter ce secteur et mettre un terme à l'urbanisation de ce côté du bourg (fronté urbain limité au petit bois de Saint-Laurent).

Accès, voirie et déplacements

Les accès routiers s'effectueront depuis la rue de Saint-Laurent-des-Sables à l'ouest et la rue de Serve Vallet au sud. Une nouvelle voirie desservira toutes les constructions et effectuera un bouclage entre ces deux accès. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 6 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 12 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue : le programme comprendra de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▥ Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Présentation du site

Le site est localisé à l'Est de Manziat. D'une superficie d'environ 0,42 ha, il accueillera une petite opération d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès routier s'effectuera depuis les Routes des Semalons et des Jarômes, face à l'impasse des Blarines. Un seul accès sera créé et la nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions. Elle se terminera en impasse et comprendra en son extrémité une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules nécessaires à la sécurité et aux secours, à la défense contre l'incendie, au ramassage des déchets et au déneigement. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espaces de stationnement seront mutualisés. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il est accueillera au minimum 7 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 17 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue : le programme comprendra de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Dans le cas présent, l'orientation des façades des constructions respectera celle des constructions existantes de ce secteur de Manziat, orientées majoritairement Ouest/Est. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

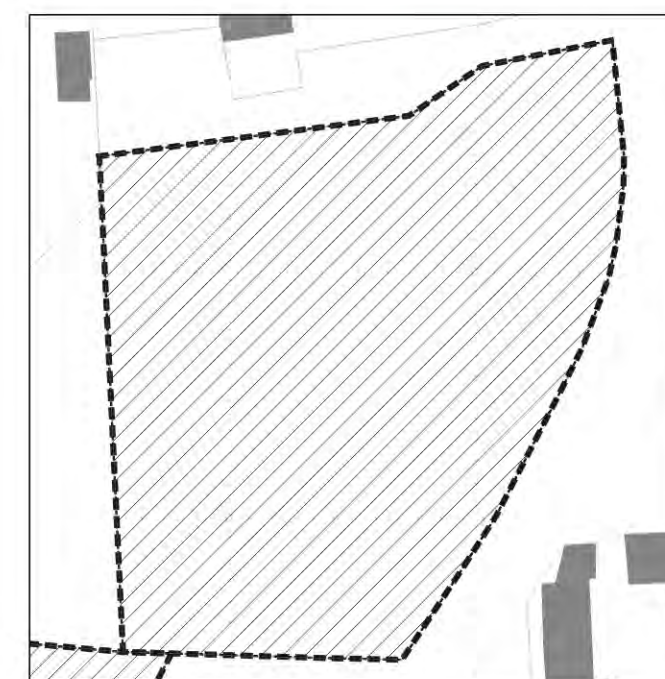
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre.

Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers des dispositifs adaptés (ex: infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▥ Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

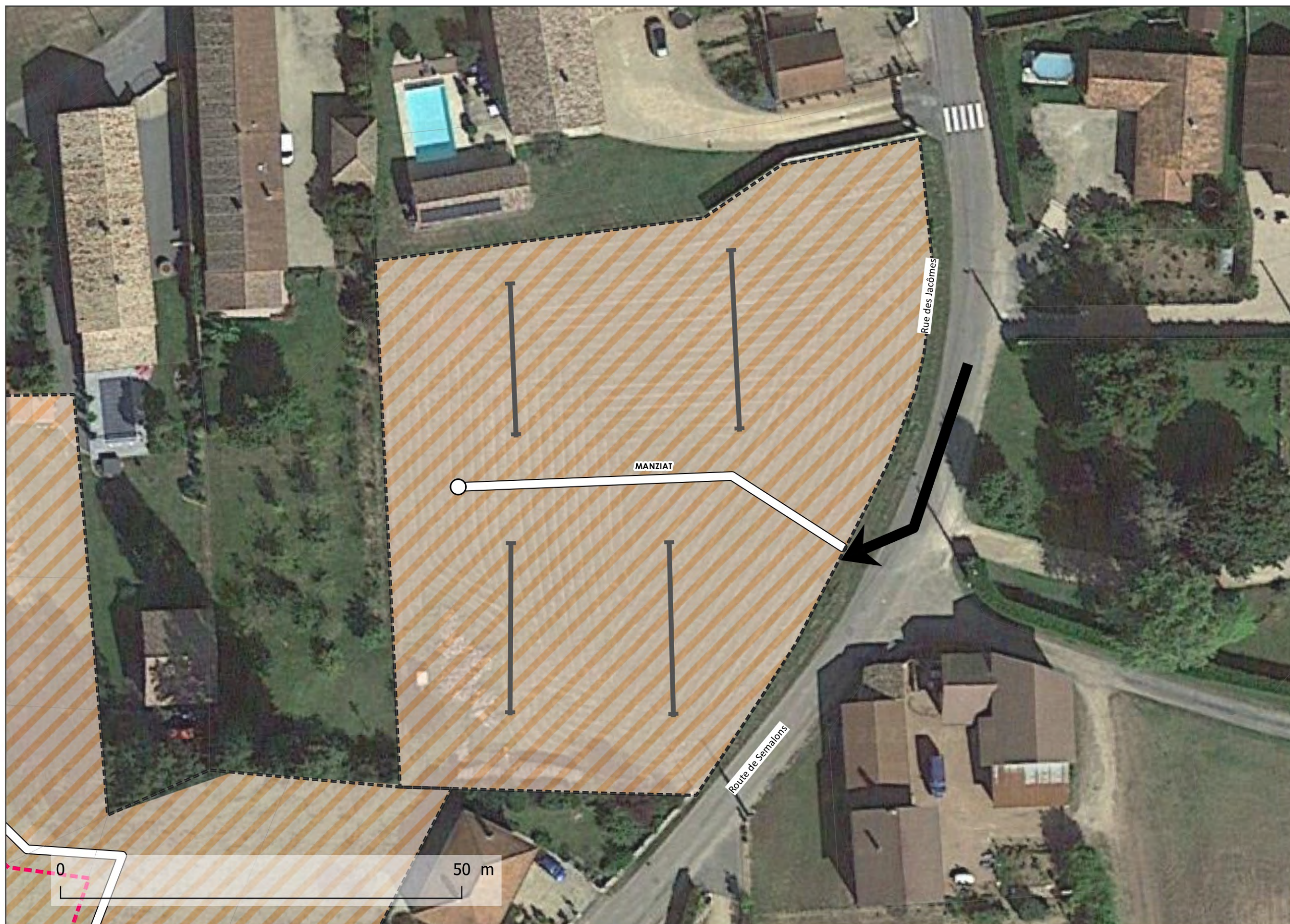
Programmation

Habitat

- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Qualité architecturale

- ▬ Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage



Commune d'OZAN

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au nord d'Ozan. D'une superficie d'environ 0,50 ha, ce site s'inscrit - de la même façon que l'OAP n°4 - dans l'urbanisation progressive de ce secteur jusqu'à présent agricole mais aujourd'hui enclavé par l'urbanisation. Il proposera une offre d'habitat relativement dense.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route du Lavoir au sud-ouest. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site et s'achèvera en impasse. Un espace inconstructible pourra être conservé au-delà de la voirie afin d'anticiper un prolongement de la voirie dans le cadre d'une urbanisation future des parcelles situées au nord du site. La voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 8 logements pour une densité minimale moyenne de 16 log/ha. Afin de faciliter la densification de ce secteur, des constructions individuelles et/ou individuelles groupées sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Une frange paysagère sera créée sur les limites nord-ouest et sud du site afin de servir d'espaces-tampon avec les terrains agricoles et les constructions voisines.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)

L'aménagement proposera également un espace commun de dépôt et de collecte des ordures ménagères en entrée de site. Ce dispositif sera traité de manière qualitative (matériaux, forme, végétation d'accompagnement).






Carte générale de localisation du site

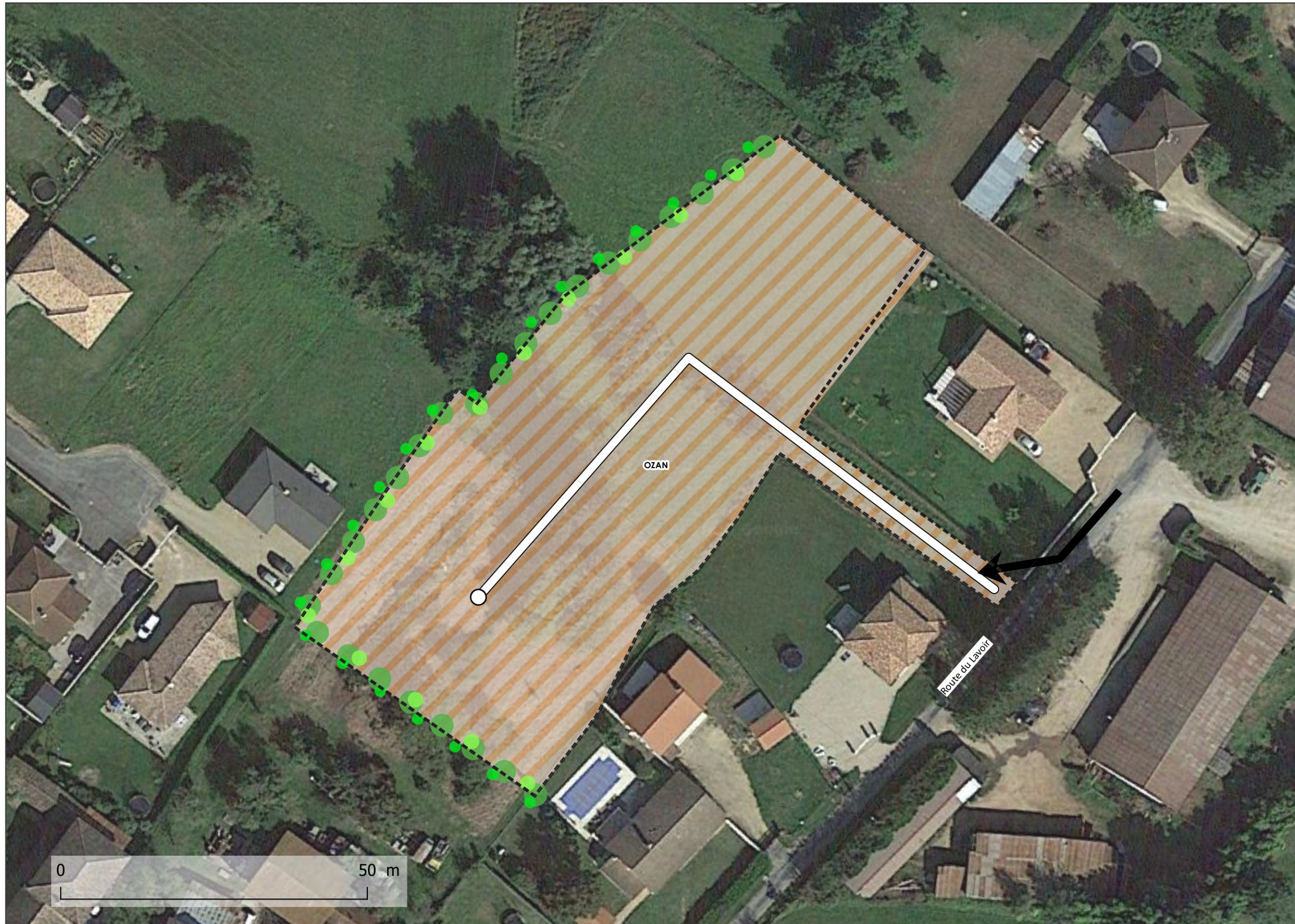
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante). Par ailleurs, un phasage d'ouverture à l'urbanisation a été établi à l'échelle communale, entre les différents sites d'OAP. La présente OAP pourra être aménagée à moyen terme (entre 5 et 10 ans après l'approbation du PLUi).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé au nord-ouest d'Ozan. D'une superficie d'environ 0,47, il s'inscrit - de la même façon que l'OAP n°2 - dans l'urbanisation progressive de ce secteur jusqu'à présent agricole mais aujourd'hui enclavé par l'urbanisation. Il proposera une offre d'habitat relativement dense.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route des Serres à l'ouest. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site et s'achèvera en impasse. La voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 7 logements pour une densité minimale moyenne de 15 log/ha. Une mixité des formes est attendue sur le site : logement individuel et logement individuel groupé (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande...). Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Une frange paysagère sera créée sur la limite sud du site afin de servir d'espaces-tampon avec les terrains agricoles voisins.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)

L'aménagement proposera également un espace commun de dépôt et de collecte des ordures ménagères en entrée de site. Ce dispositif sera traité de manière qualitative (matériaux, forme, végétation d'accompagnement).



Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante). Par ailleurs, un phasage d'ouverture à l'urbanisation a été établi à l'échelle communale, entre les différents sites d'OAP. La présente OAP pourra être aménagée à court terme (dans les 5 ans à venir).

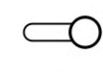
Phase n°1
Phase n°2
Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements


 Principe d'accès

Voies


 Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

 Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

 Franges paysagères à conserver



Présentation du site

Le site est localisé au sud d'Ozan. D'une superficie d'environ 3,6 ha, il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activité d'Ozan, zone économique d'intérêt intercommunal accueillant des activités artisanales (services ; artisanat ; "petite industrie"). L'identification de zones humides à l'ouest du site (inventaire départemental de l'Ain), au-delà de la Route du Chemin Vieux, ont conduit la commune à préserver ces secteurs d'une éventuelle urbanisation et à la concentrer uniquement sur la partie sud de la ZA actuelle. Par ailleurs, la présence d'un massif boisé à l'est du site, protégé en tant qu'Espace Boisé Classé, a également conduit la commune à limiter le prolongement de l'urbanisation jusqu'à la Grande Route.

Accès, voirie et déplacements

Plusieurs accès sont autorisés depuis les activités présentes dans la zone d'activité située au Nord.
Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

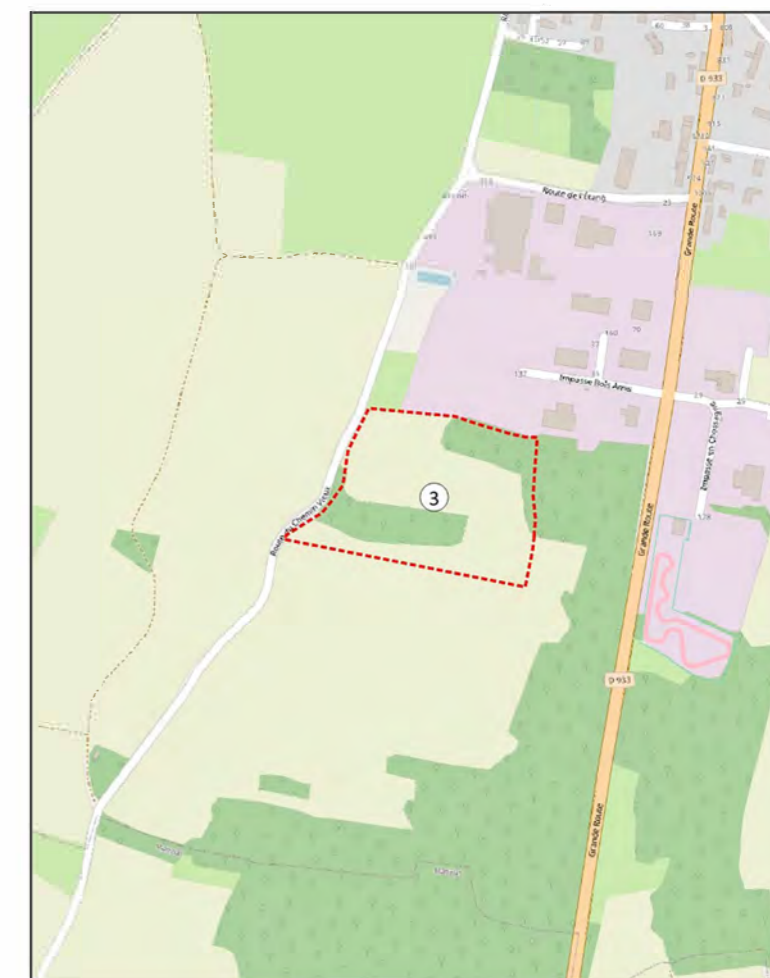
Le site accueillera des activités économiques non commerciales similaires à celles existantes au sein de ZA actuelle d'Ozan : services, artisanat et "petite industrie" (ex : menuiserie, zinguerie, BTP...). L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la ZA existante, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. Au vu de la proximité de zones humides (inventaire départemental de l'Ain), il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Des franges paysagères seront créées sur les limites est et sud du site afin de servir d'espaces-tampon avec les terrains agricoles ou forestiers voisins (ex : espaces verts de pleine terre, bande enherbée large, alignement d'arbres et/ou de bosquets, haies...)
L'analyse environnementale ayant identifié un ruisseau intermittent au nord du site, celui-ci sera préservé de l'urbanisation et/ou aménagé en noue paysagère pour la gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site a pour but de permettre l'aménagement de deux lots tel que précisé dans le phasage ci-joint. A noter que le schéma ci-joint n'a pas pour but d'indiquer un phasage temporel mais uniquement la répartition du site en deux lots distincts pouvant être aménagés indépendamment les uns des autres (lot 1 = 3 ha ; lot 2 = 0,6 ha). Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante)

 Phase n°1
 Phase n°2
 Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Programmation

■ Activités économiques

Paysage et environnement

--- Noues plantées à créer

--- Haie à créer

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé à proximité immédiate du centre-bourg d'Ozan et du pôle d'équipement de la commune (mairie, terrains de sport, salle communale), ainsi que des services et commerces (arrêt de bus, épicerie, boulangerie-pâtisserie...). D'une superficie d'environ 0,65 ha, ce site accueillera une offre d'habitat relativement dense visant à conforter le centre-bourg d'Ozan.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Route de la Grosse Grange au nord et la Route d'Allonziat au sud. La nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions et permettra de créer une liaison piétonne entre ces deux voies ainsi que la desserte en cœur de zone pour les riverains. La voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. Les chaussées seront dimensionnées au plus juste. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 10 logements pour une densité minimale moyenne de 15 log/ha. Afin de faciliter la densification de ce secteur, des constructions individuelles et/ou individuelles groupées sont attendues sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'aménagement doit tenir compte des constructions existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à conserver leurs cônes de vue à partir de leurs façades.

L'aménagement devra proposer des solutions qualitative au maintien des cônes de vue (ex : jardins, espaces collectifs, cheminements doux...)

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Une frange paysagère sera créée sur les limites ouest et est du site afin de servir d'espaces-tampon avec les constructions existantes voisines. Le site actuel présentant des linéaires boisés ouest-est, ceux-ci être traduits dans le projet d'aménagement (ex : linéaire d'arbres, haies...)

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.) L'aménagement proposera également un espace commun de dépôt et de collecte des ordures ménagères en entrée de site. Ce dispositif sera traité de manière qualitative (matériaux, forme, végétation d'accompagnement).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante). Par ailleurs, un phasage d'ouverture à l'urbanisation a été établi à l'échelle communale, entre les différents sites d'OAP. La présente OAP pourra être aménagée à long terme (entre 10 et 13 ans après l'approbation du PLUi).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ➔ Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

- Haies à conserver
- Franges paysagères à créer

Commune de PONT-DE-VAUX

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au nord-est de Pont-de-Vaux, au lieu-dit du Grand Faubourg. D'une superficie d'environ 0,68 ha, ce tènement accueillera une opération d'habitat mixte et dense dans la continuité des projets réalisés à proximité (Impasse du Puits Perdu, La Creuse). Ce projet participera à la densification progressive du secteur dans la continuité des formes bâties historiques (faubourg) tout en préservant son cadre paysager remarquable (fermes traditionnelles, boisements, espaces agricoles et naturels...).

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis le Chemin de l'Olivier au sud. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site et s'achèvera en impasse. Elle s'insérera dans une cour centrale partagée qui accueillera également les places de stationnement requises sur le site. Des aménagements adéquats seront mis en oeuvre pour créer un espace partagé de qualité (ex : entrée de la rue clairement indiquée par une chicane, un changement de revêtement une signalisation particulière, etc., largeur de chaussée réduite pour éviter les vitesses excessives...). De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 16 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 24 log/ha. Afin d'accompagner la densification progressive en direction du Grand Faubourg, des constructions de type intermédiaire sont attendues sur le site. À mi-chemin entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, il propose des formes urbaines assez denses (ex : plusieurs étages, imbrication des volumes avec possibilité de créer des duplex...) en assurant à chaque logement un accès individuel et un espaces extérieur privatif (ex : jardin pour les logements en rez-de-chaussée et terrasses pour ceux à l'étage) Le programme de logements comportera une offre sociale à hauteur de 30% des logements totaux. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Sans pastiche, les constructions pourront s'inspirer des volumes conséquents et des formes longues des fermes bressanes et réinterpréter les teintes et matériaux traditionnels (pierres apparente, chaux, bois, teintes claires, beiges...) de manière contemporaine.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Au regard du contexte bâti, les nouvelles constructions adopteront une ligne de faîtage orientée nord-sud tel qu'indiqué au plan. Les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.


Paysage et environnement

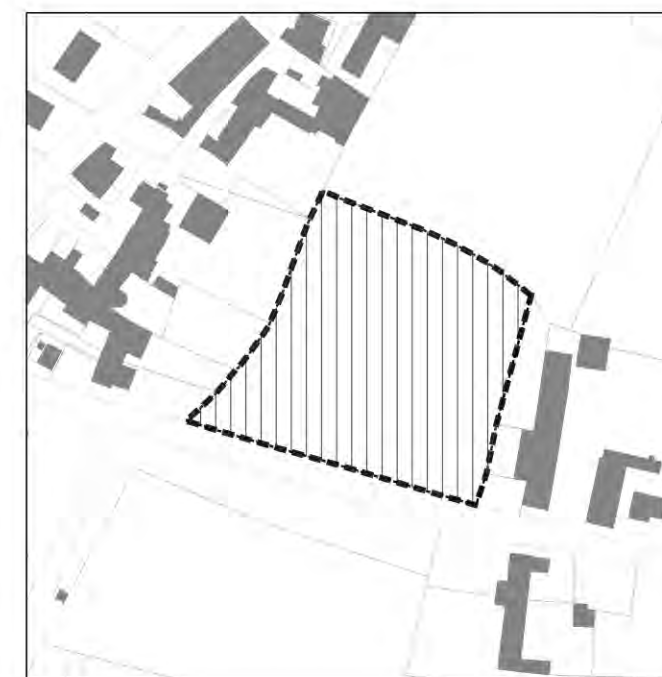
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est fortement recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées. Une attention particulière sera portée sur la qualité paysagère de la cour centrale et des stationnement qu'elle proposera.

Une frange paysagère (alignement d'arbre, espaces verts...) sera créée sur les limites du site afin de servir d'espace-tampon avec les espaces agricoles, naturels et paysagers voisins, et avec les constructions existantes. À ce titre, il est fortement encouragé d'implanter les futures constructions au plus près de la nouvelle voirie afin de réserver en jardin les limites du site, et ainsi participer à la constitution de la frange paysagère. Des plantations en nombre accompagneront les voies de circulations et les cheminements piétons. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.) qui pourront par ailleurs participer à la qualité paysagère du site.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsqu'au moins 50% du programme de logements de l'OAP n°2 sera lancé (permis de construire acceptés). Une fois débloqué, le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

▨ Espaces de stationnement existants/à créer

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

■ Intermédiaire

▨ Secteur de mixité sociale

Qualité architecturale

➔ Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

▨ Jardins

■ Cône de vue à préserver

Présentation du site

Le site est localisé au nord-ouest de Pont-de-Vaux. D'une superficie d'environ 1,67 ha, il s'étend au cœur de la trame bâtie entre le Chemin de l'Olivier au nord, la rue En Bretagne à l'ouest et la RD2 au sud. L'aménagement de ce site soulève des enjeux majeurs en termes de "couture urbaine", de trame viaire et de diversification des typologies d'habitat. Il accueillera un programme d'habitat.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera au nord depuis le Chemin de l'Olivier, à l'ouest depuis le Chemin de la Creuse et au sud depuis la RD2, sous réserve de l'accord du gestionnaire. La nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions. Des aménagements seront requis à l'ouest afin d'améliorer la qualité et le gabarit du chemin non carrossé existant. La mise en place d'un sens unique sur une portion de la nouvelle voirie pourra également être étudiée. Les voiries s'accompagneront des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : sentier piéton distinct de la chaussée, non artificialisé...). De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 35 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 21 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue entre logements individuels et logements individuels groupés (ex : maisons en bande à l'image des projets voisins, maisons mitoyennes...) et doit s'appuyer sur la topographie du site (pente descendante assez forte en direction du nord) et le contexte bâti afin d'accompagner la densification progressive en direction du centre-ville. Au moins deux logements sont attendus sur la parcelle bordant la RD2. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

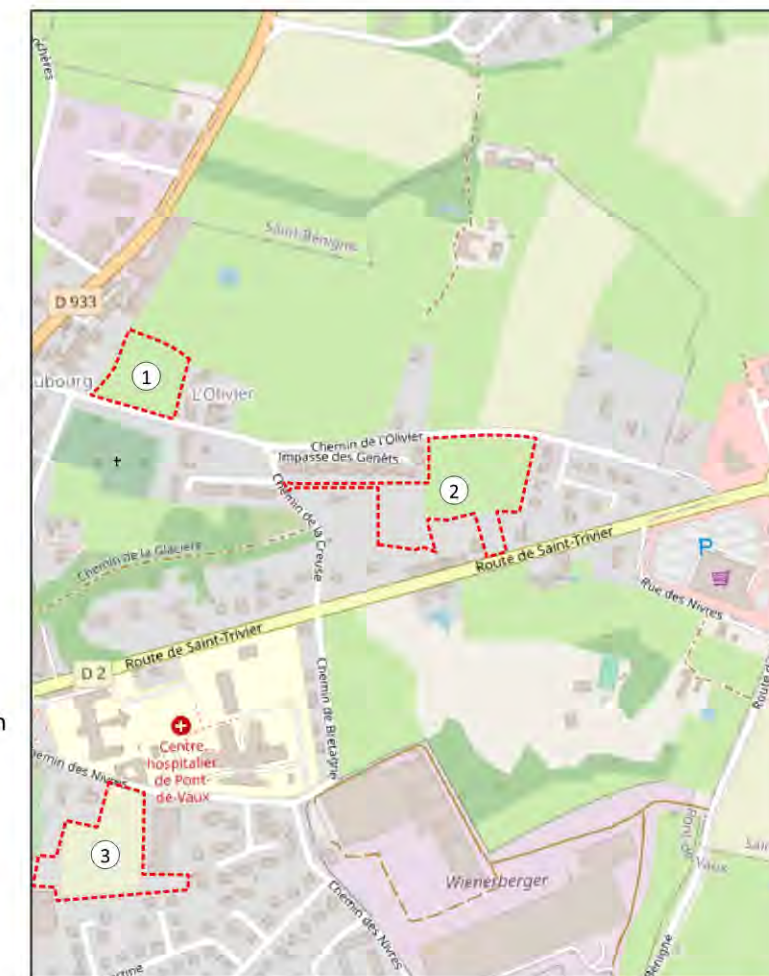
Au regard du contexte bâti, les nouvelles constructions situées sur la partie est du site adopteront une ligne de faîtage orientée nord-sud tel qu'indiqué au plan. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

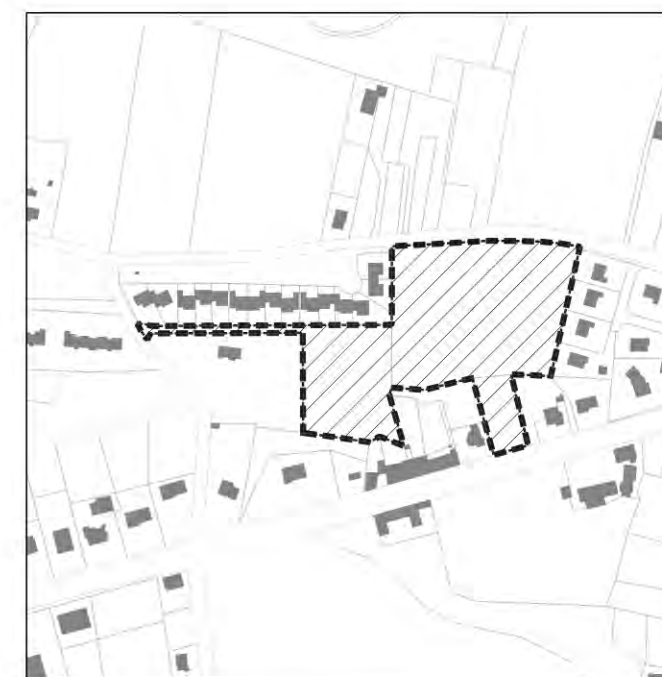
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est fortement recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées.

Une frange paysagère (alignement d'arbres, espaces verts...) sera créée sur les limites du site afin de servir d'espace-tampon avec les constructions existantes. Le secteur arboré au sud-ouest du site sera préservé et les constructions s'adapteront sur la partie est du site, les futures constructions s'implanteront au plus près de la nouvelle voirie afin de réserver en jardin les limites du site. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

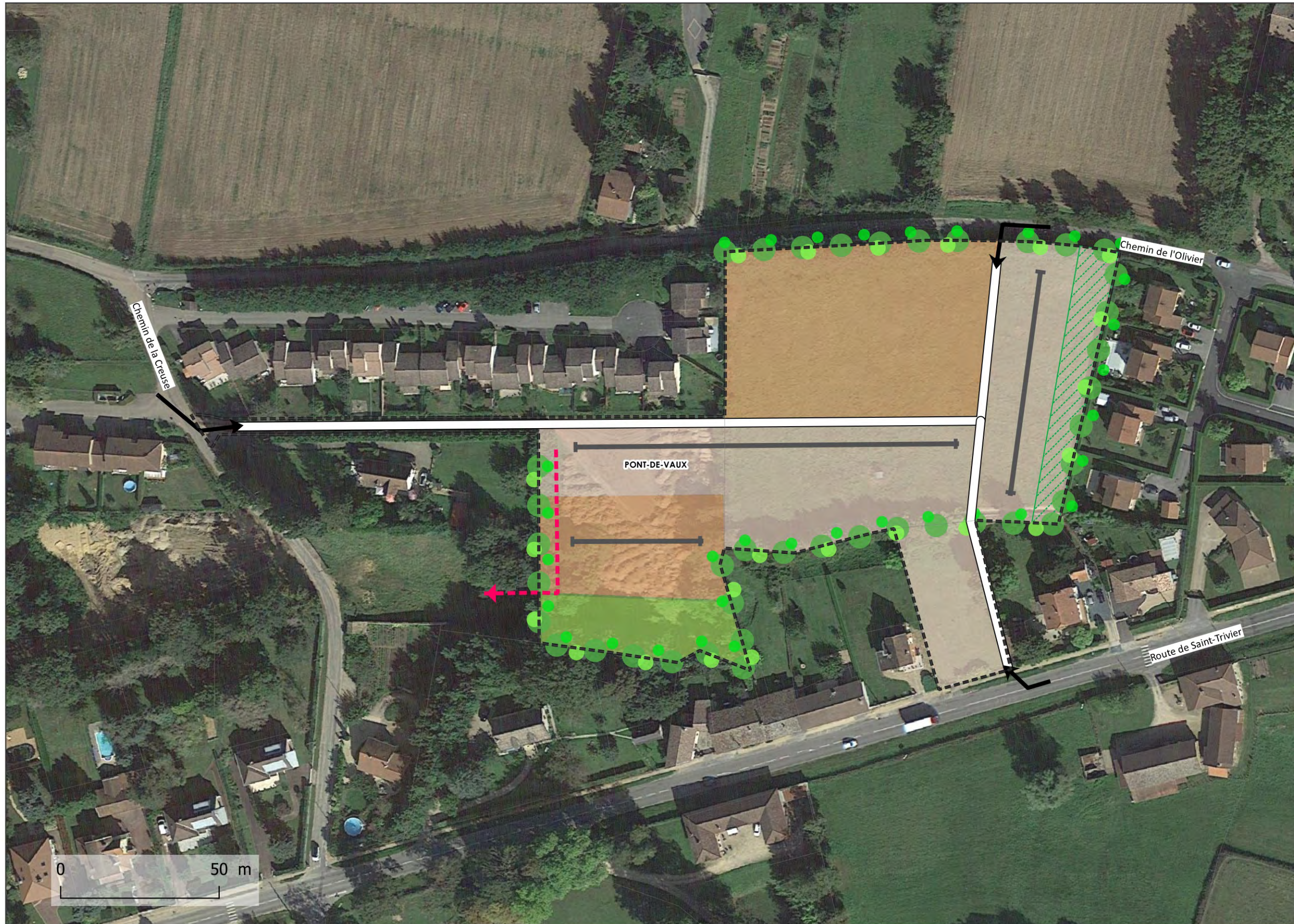
▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante). Pour rappel, lorsqu'au moins 50% du programme de logements de l'OAP n°2 sera lancé (permis de construire acceptés), le site d'OAP n°1 pourra être ouvert à l'urbanisation.

▨ Phase n°1
□ Phase n°2
□ Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ➔ Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

- Individuel
- Individuel groupé

Qualité architecturale

- ➔ Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

- Franges paysagères à créer
- Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre
- Jardins

Présentation du site

Le site est localisé au nord-est du centre-ville de Pont-de-Vaux. D'une superficie d'environ 1,23 ha, il bénéficie d'une part de la proximité des nombreux services et commerces du centre-ville, ainsi que des équipements publics (Hôpital de Pont-de-Vaux) ; et d'autre part d'un cadre paysager et patrimonial remarquable (jardins potager, ancien hôpital de Pont-de-Vaux et son parc...) Par conséquent, ce site accueillera une opération d'habitat dense visant à conforter ce secteur et à proposer une offre de logements pour personnes âgées.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis le Chemin des Nivres au nord. Les nouvelles voiries desserviront l'ensemble du site et s'achèveront en impasse. Elles s'accompagneront des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : sentier piéton distinct de la chaussée, non artificialisé...) et ceux des personnes à mobilité réduite. De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.).

Les voiries proposeront des places de stationnement sur rue, arborées et paysagées, de préférence réalisées avec des revêtements partiellement ou entièrement perméables. Un espace de stationnement proposant des places couvertes (ex : box) sera aménagé à l'ouest du site.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 59 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 48 log/ha. Au moins 45% du programme sera dédié à des logements adaptés pour personnes âgées, sous la forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif. Sur le reste du site, une mixité des formes urbaines est attendue, privilégiant l'habitat intermédiaire sur la moitié ouest du site et de l'habitat individuel et/ou individuel groupé sur la partie est, afin d'accompagner la densification progressive du tissu urbain vers le centre-ville. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. Au vu du contexte paysager et patrimonial du site, une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale des constructions et de l'aménagement global du site.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade. Au regard du contexte bâti et de la topographie, les nouvelles constructions situées sur la partie est du site adopteront une ligne de faîtage orientée nord-sud tel qu'indiqué au plan.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est fortement recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées.

Des franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...) seront créées sur les limites du site afin de servir d'espace-tampon avec les constructions existantes.

Particulièrement, le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées. Le site est traversé par un oléoduc générant une servitude pouvant avoir un impact sur la constructibilité. Un espace vert de pleine terre inconstructible sera conservé sur son tracé. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

Principe de cheminements doux

Espaces de stationnement existants/à créer

Voies

Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

Intermédiaire

Programme mixte individuel et individuel groupé

Qualité architecturale

Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

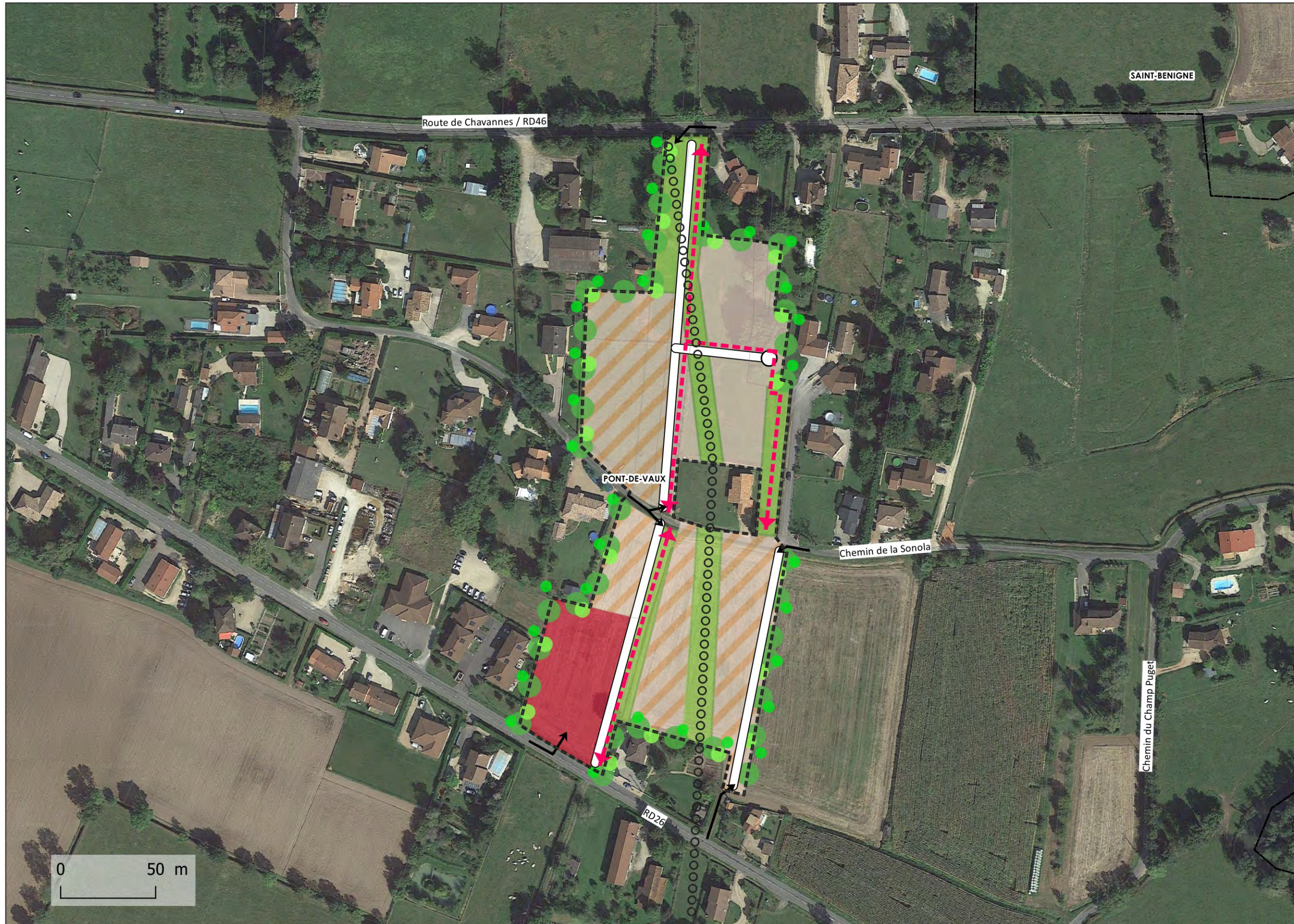
Noues plantées à créer

Haie à créer

Haies à conserver

Franges paysagères à créer

Franges paysagères à conserver



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- ←- - Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie
- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

- Individuel
- Collectif
- Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

- Franges paysagères à créer
- Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre

Risques et nuisances

- Oléoduc

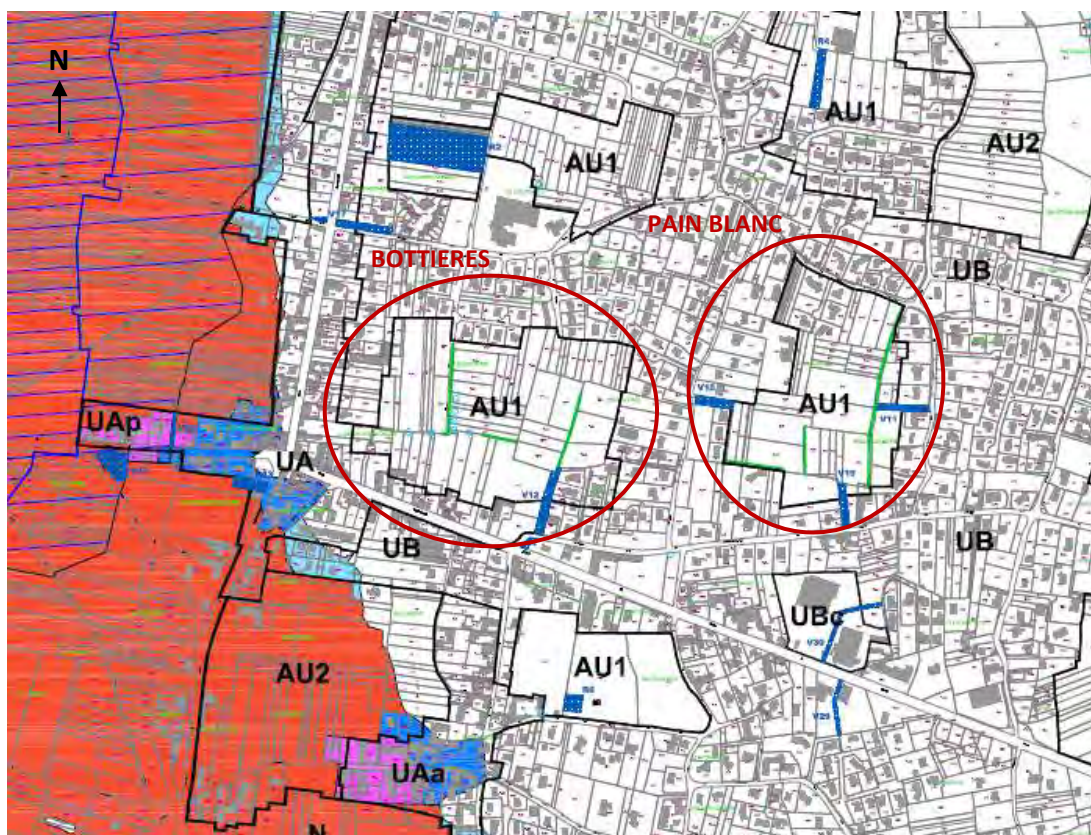
0 50 m

Commune de REPLONGES

OAP SECTORIELLES

1. LOCALISATION ET ENJEUX

Les secteurs de Bottières et Pain Blanc occupent une position centrale stratégique au sein du tissu urbain de la commune. Ils sont implantés à proximité des deux voies principales de transit et d'accès à Replonges : la route de la Madeleine (RD1079), au Sud, et la route du Creux (RD933), à l'Ouest.



Localisation des secteurs Bottières et Pain Blanc
Extrait du plan de zonage du PLU modifié – sans échelle - BLC – 2018

Le **secteur Bottières** totalise une surface urbanisable de 9 ha, dont 8,5 ha en zone AU1, et 0,5 ha en zone UB. Le site présente une pente allant du Nord-Est (point haut) au Sud-Sud-Ouest (point bas, en direction de la Saône).

Le **secteur Pain Blanc** totalise une surface urbanisable de 5,7 ha en zone AU1. Le site présente une pente allant du Nord-Nord-Est (point haut) à l'Ouest (point bas).

2. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

La desserte des quartiers est assurée par un maillage viaire hiérarchisé et sécurisé, composé d'une voie principale, de voies secondaires et de voies de desserte.

La desserte du **quartier des Bottières** s'organise plus précisément autour :

- d'une voie principale, reliant la rue des Godonnières au Nord-Ouest, à la rue du Chemin Vieux au Sud-Est ; son gabarit est important car elle dessert le quartier (îlots Nord, et Est) et connecte les quartiers limitrophes ; elle est composée à minima d'une voie en double sens, de stationnements accompagnés d'espaces verts, et d'un trottoir ou cheminement modes doux de chaque côté de la voie ; son tracé sinueux permet de faire ralentir les véhicules ;
- de deux voies secondaires, l'une assurant le maillage avec la rue Luciat, au Nord, l'autre desservant les logements à l'Ouest et au Sud-Ouest ;
- de plusieurs voies de desserte des quartiers, aménagées de manière qualitative en zone de rencontre ou en zone apaisée, donnant la priorité aux piétons, et qui peuvent être en impasse. Des voies traversantes à sens unique seront privilégiées. Ces voies de desserte seront connectées à l'impasse Luciat et la rue du Clos Percheron.

La desserte du **quartier Pain Blanc** s'organise plus précisément autour :

- d'une voie principale Nord-Sud, reliant la rue du Clos à la rue du Chemin Vieux, composée à minima d'une voie en double sens, de stationnements accompagnés d'espaces verts, et d'un trottoir ou cheminement modes doux de chaque côté de la voie ; elle borde la coulée verte ;
- de voies secondaires reliant la voie principale avec la rue des Marchands à l'Ouest, et la rue du Pain Blanc à l'Est ;
- de plusieurs voies de desserte des quartiers aménagées de manière qualitative en zone de rencontre ou en zone apaisée, donnant la priorité aux piétons, et qui peuvent être en impasse. Des voies traversantes à sens unique seront privilégiées.

Au sein des deux secteurs Bottières et Pain Blanc, les dispositions détaillées ci-dessous, concernant la largeur de l'emprise de chaque type de voies et de leur chaussée, devront être respectées.

Toute voie principale, telle qu'identifiée sur le schéma de l'OAP, ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 12 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 5 mètres.

Toute voie secondaire, telle qu'identifiée sur le schéma de l'OAP, ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 10 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 5 mètres.

Toute voie de desserte, telle qu'identifiée sur le schéma de l'OAP, ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 6 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 4,5 mètres.

Par ailleurs, les deux secteurs Bottières et Pain Blanc sont aménagés selon les dispositions communes suivantes.

Des places de stationnement seront réalisées en bordure de la voie principale et des voies secondaires, et réparties sur l'ensemble des deux zones.

Des placettes seront créées au débouché des voies de desserte, avec un aménagement spécifique, pour ponctuer la jonction entre ces voies apaisées et les voies principales secondaires).

En complément des espaces partagés, une trame des cheminements devra mailler toute l'opération (trottoirs, chemins réservés et adossés aux espaces verts) et assurera la liaison entre les quartiers et les espaces publics, en faisant notamment la jonction avec le cheminement piéton de l'opération Logidia et celui du clos des Vignes.

Enfin, une centralité sera créée au cœur de chaque secteur, par un espace public, dont la nature sera à déterminer (place, placette, mail,...). Il pourra regrouper des stationnements, mais devra laisser une place importante aux piétons et au végétal. Ce lieu affirmera une centralité dans l'opération, une respiration urbaine et un lieu de convivialité.

3. FORMES ET COMPOSITION DE L'ESPACE

Les deux quartiers des Bottières et Pain Blanc sont composés d'une mixité urbaine via des formes urbaines variées : habitat collectif, habitat individuel groupé, habitat individuel.

La hauteur des constructions sur les deux quartiers est limitée à R+2 pour les bâtiments collectifs, et à R+1 pour les constructions d'habitat individuel groupé et individuel pur.

Les formes les plus hautes et denses (logements collectifs) sont développées au centre de chaque quartier. Les formes plus denses d'habitat individuel (groupé, parcelles inférieures à 400m²) sont situées à proximité mais aussi réparties au sein de l'ensemble de chaque quartier. Cette organisation permettra d'assurer une transition douce entre les constructions individuelles existantes et les futures opérations et une mixité urbaine, au sein même de chaque secteur opérationnel.

L'ensemble du **quartier des Bottières** devra respecter une densité minimale moyenne de 18 logements par hectare, soit un minimum d'environ 154 logements dont :

- environ 68 lots libres,
- environ 46 logements groupés,
- environ 40 logements collectifs.

L'ensemble du **quartier Pain Blanc** devra respecter une densité minimale moyenne de 18 logements par hectare, soit un minimum d'environ 103 logements dont :

- environ 48 lots libres,
- environ 33 logements groupés,
- environ 22 logements collectifs.

L'urbanisation de chacun des deux secteurs sera réalisée par phases cohérentes et de taille suffisante, gérées de façon indépendante. Toutefois, chaque opération devra permettre l'urbanisation, la desserte en voiries et réseaux des autres phases.

Chaque opération d'aménagement réalisée sur les deux secteurs devra prévoir un minimum de deux formes urbaines différentes. Cette disposition vise à asseoir la mixité urbaine, sociale et typologique des deux quartiers, et à répartir cette mixité sur l'ensemble de chaque secteur.

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres devront permettre d'allier les densités prescrites et l'intimité des logements, en veillant notamment à limiter les vis-à-vis trop rapprochés et les vues plongeantes sur les propriétés riveraines.

4. INTEGRATION ET LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT

Les deux projets, d'ampleur importante, ont une position centrale stratégique, au sein de la commune. Ils devront donc faire l'objet d'un traitement qualitatif soigné.

En particulier, une grande place devra être faite aux espaces verts afin de ne pas rompre avec la fonction actuelle d'« espace de respiration », assurée par ces deux secteurs situés au cœur du tissu urbain.

Ces espaces verts assureront, par ailleurs, d'autres fonctions : qualité du cadre de vie, « oxygénation » du quartier, support de promenade, de rencontre, de loisirs, intégration paysagère des opérations et gestion de la « transition » entre des formes urbaines de densité différent, rétention des eaux pluviales et de ruissellement...

Le **quartier des Bottières** sera traversé par deux coulées vertes d'axe Nord-Sud, reliant l'impasse Luciat à la rue du Chemin Vieux et la rue des Godonnières à la route de la Madeleine et un axe Est-Ouest. Elles devront être paysagées, plantées d'arbres de grand développement et aménagées comme un espace central du futur quartier. Des cheminements piétons parcourront les coulées vertes. Elles s'appuieront sur la végétation existante à conserver (hormis pour les traversées de voies, cheminements,...).

Le **quartier Pain Blanc**, conformément au schéma de l'OAP, prévoira différents espaces verts, et notamment une coulée verte Nord-Sud le long de la voie principale, appuyé sur les haies et la végétation existante, et une seconde Est-Ouest. Elles devront être paysagées, plantées d'arbres de grand développement et aménagées comme un espace central du futur quartier. Des cheminements piétons parcourront les coulées vertes.

Les haies boisées identifiées au plan de zonage au sein des deux quartiers, et classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devront être conservées. Des percées pour le passage de voiries ou cheminements sont possibles.

D'autres espaces verts et plantations viennent compléter cette trame, en particulier le long des voies et cheminements doux.

Les formes bâties au sein des deux quartiers, devront permettre une valorisation passive et active des apports solaires : utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra, dans la mesure du possible, éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions.

Il est conseillé de réaliser une végétalisation des pieds de façades (bandes de pleine terre plantée). Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. De même, il convient dans la mesure du possible de prévoir pour les façades exposées au soleil, des protections solaires pour renforcer le confort d'été (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc).

5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sur les deux secteurs est inspirée du Schéma de gestion des eaux pluviales de la Communauté de Communes du Pays de Bâgé.

Elle prévoit une infiltration ou une rétention/régulation.

L'infiltration sera autorisée au vu d'une étude de sol démontrant la capacité d'absorption de celui-ci.

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, les eaux pluviales devront faire l'objet d'une rétention/régulation en fonction de la surface imperméabilisée :

- pour les constructions présentant une surface imperméabilisée inférieure à 300 m², au moyen d'un ouvrage d'un volume au minimum égal à 0,3 m³ par tranche de 10 m² de toiture, avec un débit de fuite de 2 l/s maximum (équivalent à un orifice de régulation de 25 mm environ) ;
- pour les constructions et opérations d'une surface imperméabilisée égale ou supérieure à 300 m², au moyen d'un ouvrage dimensionné pour l'occurrence trentennale et présentant un débit maximal de 5 l/s.ha ;
- de plus, pour les opérations d'une superficie imperméabilisée supérieure à 1 ha, il conviendra de gérer également les eaux pluviales issues du bassin versant amont (réglementation loi sur l'eau).

Les rejets de sortie de régulation, ou de surverse, devront s'effectuer dans le réseau d'eaux pluviales collectif.

Enfin, afin de protéger les constructions d'écoulements d'eaux pluviales toujours possibles, il est vivement conseillé d'implanter le niveau fini des planchers bas à 20 ou 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

Les espaces verts seront aussi le support d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues), qui devront :

- être aménagés avec des aménagements doux (enherbement, pente douce non supérieure à 2/1) ;
- être paysagés (engazonnement, plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- être ouverts au public (pas de clôtures).

Les eaux ne devront pas être stagnantes, en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux. Les noues paysagères présentes sur les opérations peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écrêtement des eaux de ruissellement.

En cas d'impossibilité technique, des dispositifs enterrés sont toutefois autorisés.

6. PHASAGE

Afin de réguler l'urbanisation, par période de 4 ans, il ne pourra être construit plus de 60 logements. Pour les années 2018 à 2021, 60 logements maximum pourront être construits, 60 logements maximum de 2022 à 2025, ...

Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur ne pourra intervenir uniquement si les capacités d'assainissement permettent d'absorber l'opération.

7. SCHEMAS D'ORIENTATION



8. ESQUISSES D'AMÉNAGEMENT (A TITRE INDICATIF)



Ville de REPLONGES



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ➔ Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie
- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

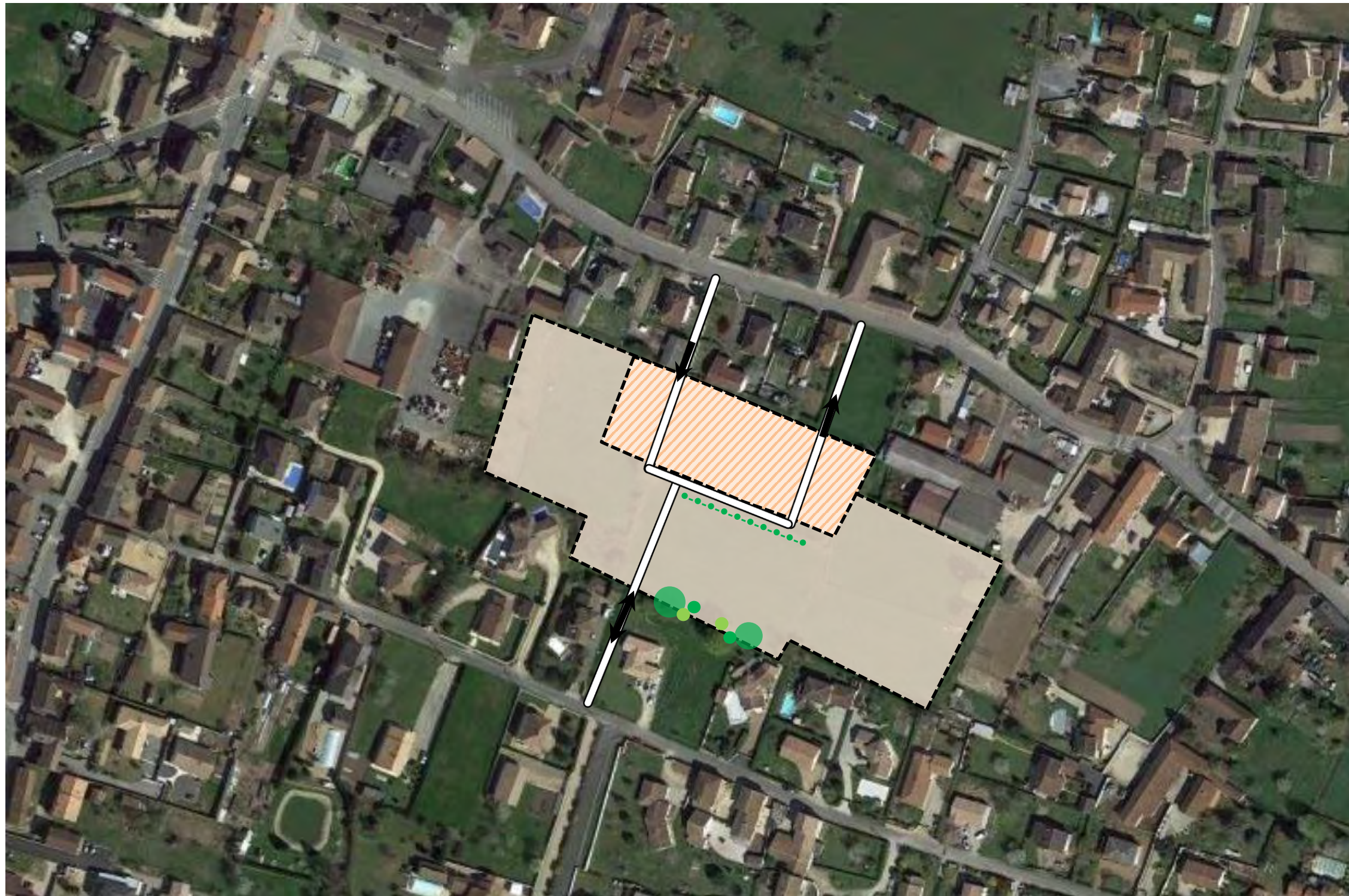
Programmation

Habitat

- Individuel
- Collectif
- Programme mixte individuel groupé et intermédiaire
- Programme mixte individuel et individuel groupé
- Secteur de mixité sociale

Paysage et environnement

- Haie à créer
- Haies à conserver
- Franges paysagères à créer
- Franges paysagères à conserver



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ➔ Principe de cheminements doux

Voies

- Voirie à créer
- Voirie en impasse

Programmation

Type d'habitat

- Individuel
- Collectif
- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé
- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé et intermédiaire
- ⋯ Secteur de mixité sociale

Paysage et environnement

- ⋯ Haies à conserver ou à créer
- Franges paysagères à conserver ou à créer

Présentation du site

Le site est localisé au cœur du village, au lieu-dit "Au Paget", entre la rue Miral au nord et la rue Janin au sud.

D'une superficie d'environ 1,1 ha, il s'agit d'un ensemble de parcelles entouré par l'urbanisation (maisons individuelles, un bâtiment d'activité, une salle polyvalente, un espace de loisirs...) disposant d'un accès véhicules uniquement depuis la rue Miral, l'urbanisation de ce secteur devra se faire en une seule opération. Le site est à proximité immédiate du centre-ville de Replonges (services, équipements...).

Accès, voirie et déplacements

Les accès véhicules s'effectueront depuis la rue Miral par une voie en impasse en direction du sud avec une antenne en direction de l'ouest.

La voirie servira à desservir les nouvelles constructions et sera prolongée par un cheminement doux en direction du lotissement "Les Prés de Luciat"

Les voiries s'accompagneront d'aménagements adéquats pour favoriser les déplacements doux (ex : trottoirs confortables, voiries partagées, ...). De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : chicanes, zone 30, ralentisseurs...).

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Le site accueillera au minimum 17 logements pour une densité minimale moyenne de 16 log/ha.

Le programme de logements privilégiera les logements individuels.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant (ancien et à l'architecture locale) et le caractère général du site.

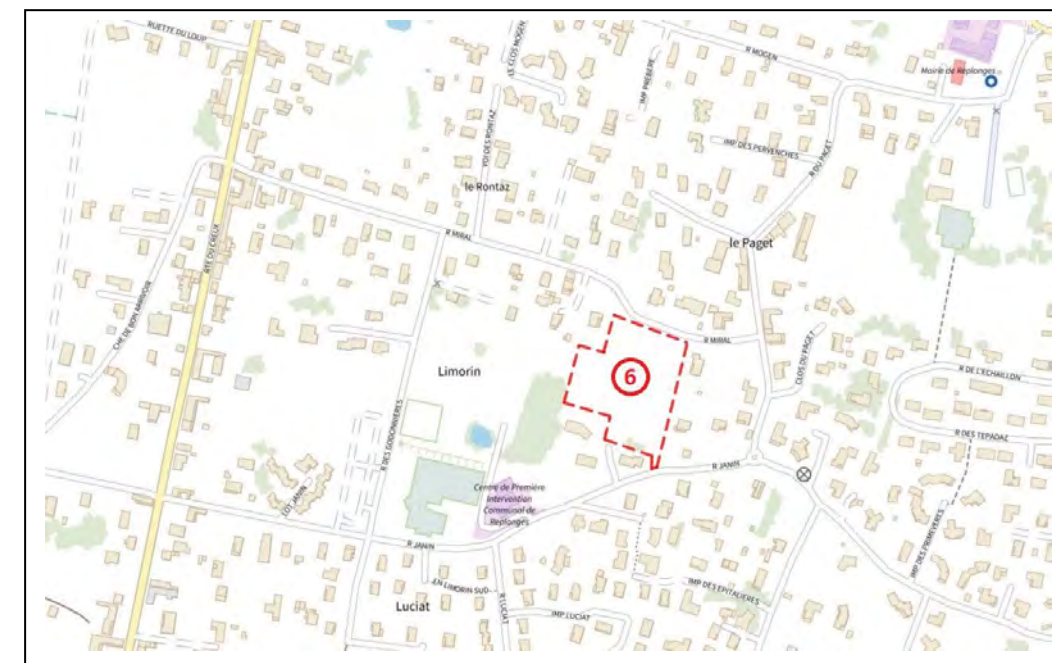
L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création ou la conservation de haies au sud et d'une frange paysagère à l'ouest (alignement d'arbre, espaces verts...) constituera un espace-tampon avec les constructions existantes et permettra de gérer les problématiques de proximité et de vis-à-vis.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, système de rétention, etc.).



Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ➔ Principe de cheminements doux

Voies

- Voirie à créer
- Voirie en impasse

Programmation

Type d'habitat

- Individuel
- Collectif
- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé
- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé et intermédiaire
- ▨ Secteur de mixité sociale

Paysage et environnement

- ⋯ Haies à conserver ou à créer
- Franges paysagères à conserver ou à créer

Présentation du site

Localisé au Nord de la commune de Replonges, en limite avec la commune voisine de Feillens, ce site accueillera un projet de développement économique intercommunal. D'une superficie d'environ 9,5 ha, ce site constitue une extension de la zone d'activités existante (ZA Feillens Sud).

Accès, voirie et déplacements

Le site sera rendu accessible depuis la zone d'activités existantes (rue des Palisses). De nouvelles voies permettront de desservir l'ensemble du site. Compte-tenu de la configuration de la zone, ces voies s'achèveront en impasse.

Le gabarit et les caractéristiques des nouvelles voiries et accès devront être adaptés aux besoins futures des activités (circulation de poids-lourds, manoeuvres...).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. L'aménagement devra aussi prendre en compte les servitudes induites par le passage des deux canalisations DN80 et DN300.

Programmation

Le site accueillera des activités industrielles ou de logistique non commerciale. L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la ZA existante, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes.

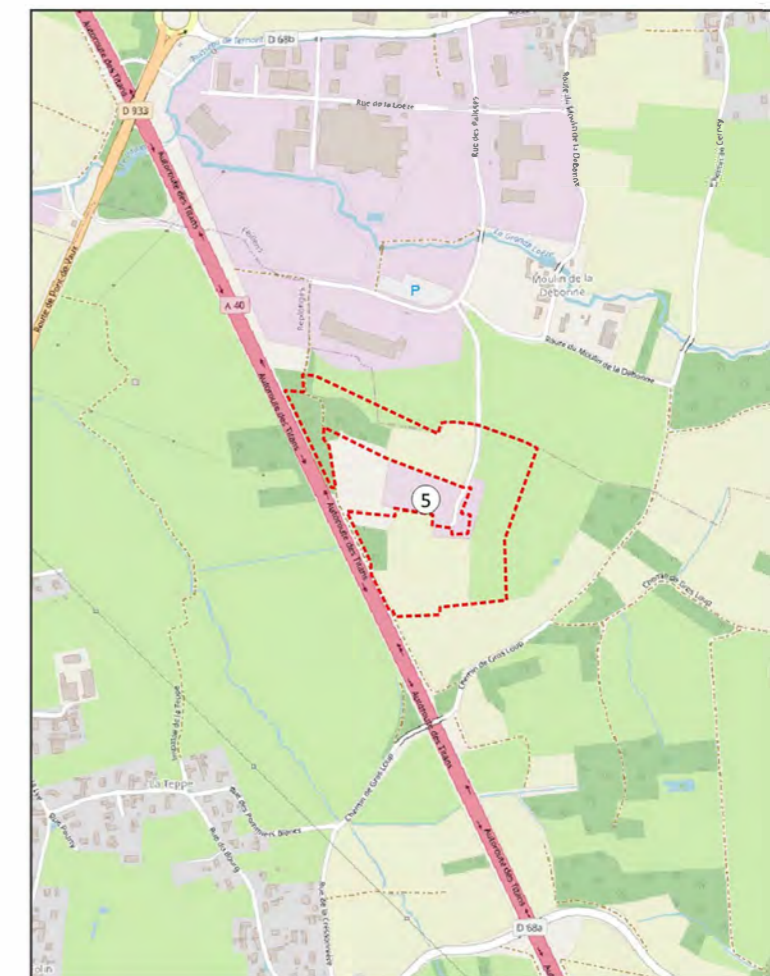
Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

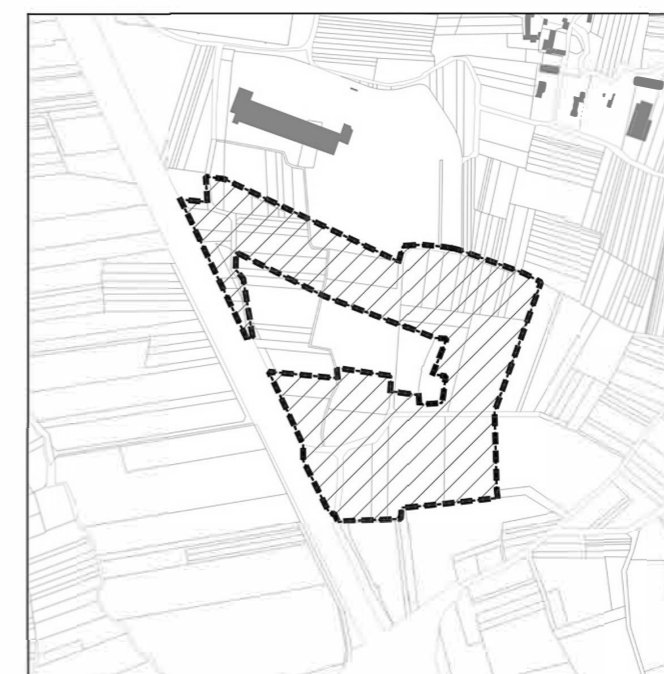
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. Au regard de l'environnement naturel actuel, l'aménagement de cette zone d'activité doit poursuivre les objectifs suivants : limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et conserver des espaces verts et de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Des franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...) seront créées sur les limites Est, Ouest et Sud du site, tel qu'indiqué au plan, afin de servir d'espace-tampon avec les terrains agricoles voisins d'une part et avec l'autoroute d'autre part.






Carte générale de localisation du site

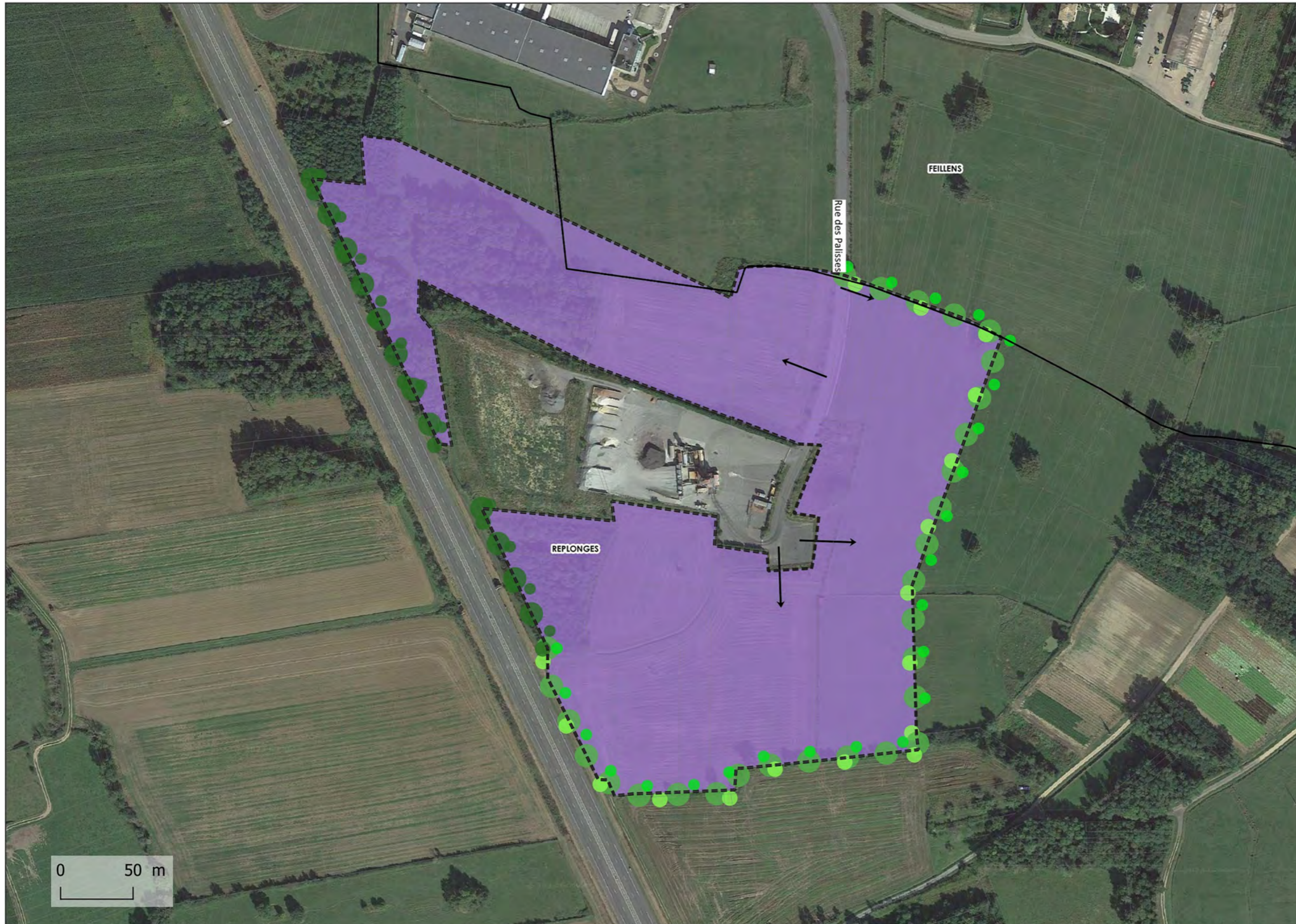
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

 Phase n°1
 Phase n°2
 Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

→ Principe d'accès

Programmation

■ Activités économiques

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé au cœur du village, au lieu-dit "La Madeleine", à l'intersection de deux axes de circulation important : la R.D.933 (route du Creux) et la R.D.1079 (route de Saint Laurent).

D'une superficie d'environ 0,55 ha, il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain actuellement composé d'une diversité de fonction (commerces, services, logement ...).

Si une partie des constructions existantes à vocation à être pérennisée, le tènement a pour but d'être démolit et reconstruit afin d'accueillir une opération diversifiée.

Accès, voirie et déplacements

La partie ouest du tènement sera desservie depuis la route de Saint Laurent. La partie nord-est sera, quant à elle, desservie depuis la route du Creux.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 25 logements pour une densité minimale moyenne de 45 log/ha.

Une mixité des formes d'habitat est attendue. Ainsi, la partie ouest du site sera dédiée à l'accueil d'habitat collectif (20 logements environ) et la partie nord-est à de l'habitat intermédiaire ou individuel groupé (5 logements environ).

Par ailleurs, au moins 40 % de la programmation sera consacrée à du logement locatif social (soit 10 logements environ).

Si la vocation principale du site est l'habitat, l'accueil d'habitat collectif pourra autoriser, en rez-de-chaussée, l'implantation de cellules commerciales.

Le programme de logements privilégiera les logements individuels.

Qualité architecturale

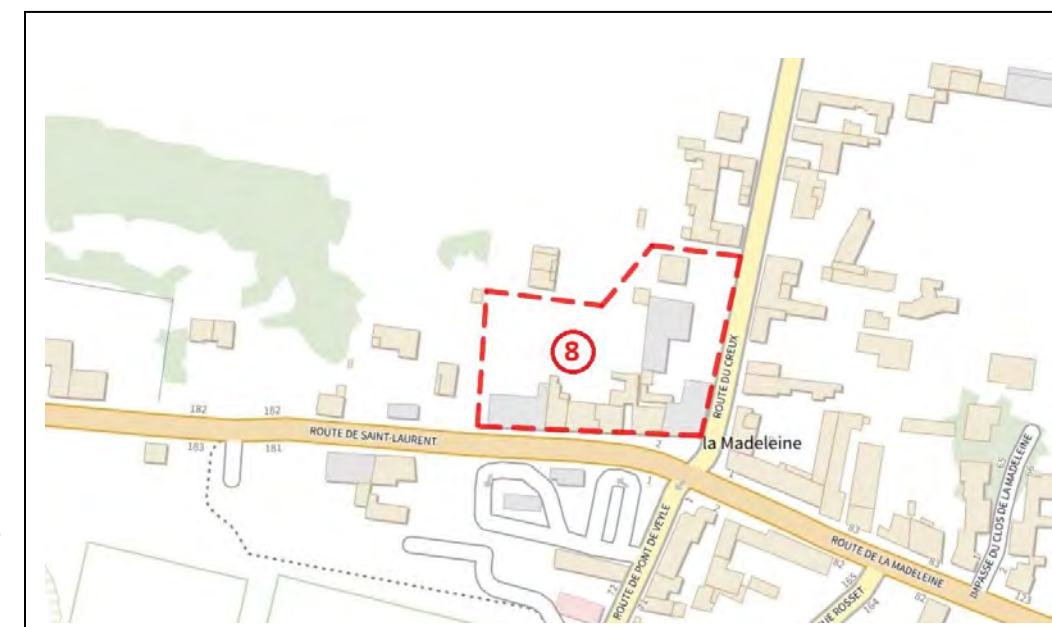
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.


Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création d'une frange paysagère au Nord (alignement d'arbre, espaces verts...) constituera un espace-tampon avec les constructions existantes et permettra de gérer les problématiques de proximité et de vis-à-vis potentiellement induites par les formes urbaines denses proposées.






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Le site fera l'objet d'un ou plusieurs aménagements d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes, ...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

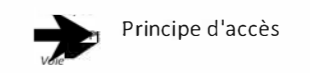
 Phase n°1
 Phase n°2
 Phase n°3

Phasage de l'aménagement

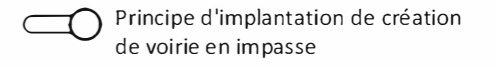


Légende

Accès, voirie et déplacements



Principe d'accès



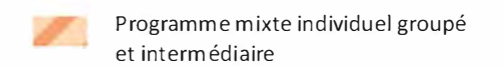
Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

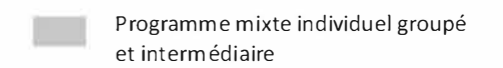
Habitat



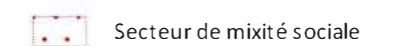
Collectif



Programme mixte individuel groupé et intermédiaire

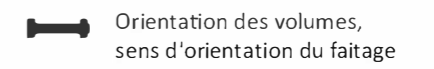


Programme mixte individuel groupé et intermédiaire



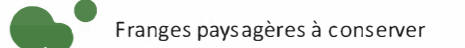
Secteur de mixité sociale

Qualité architecturale



Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement



Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé au Sud-Est du village, le long de la RD1079. D'une superficie d'environ 1,52 ha, ce secteur s'inscrit dans la continuité d'une activité artisanale existante (Plus Experts). Il s'agit de permettre le développement d'une petite zone à vocation d'activités artisanales.

Accès, voirie et déplacements

L'accès du site s'effectuera le rond point existant situé à l'Ouest du site.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'activité. Il s'agit de permettre le développement d'une zone à vocation d'activités artisanales non commerciales, dans la continuité de l'activité déjà présente au sud du tènement.

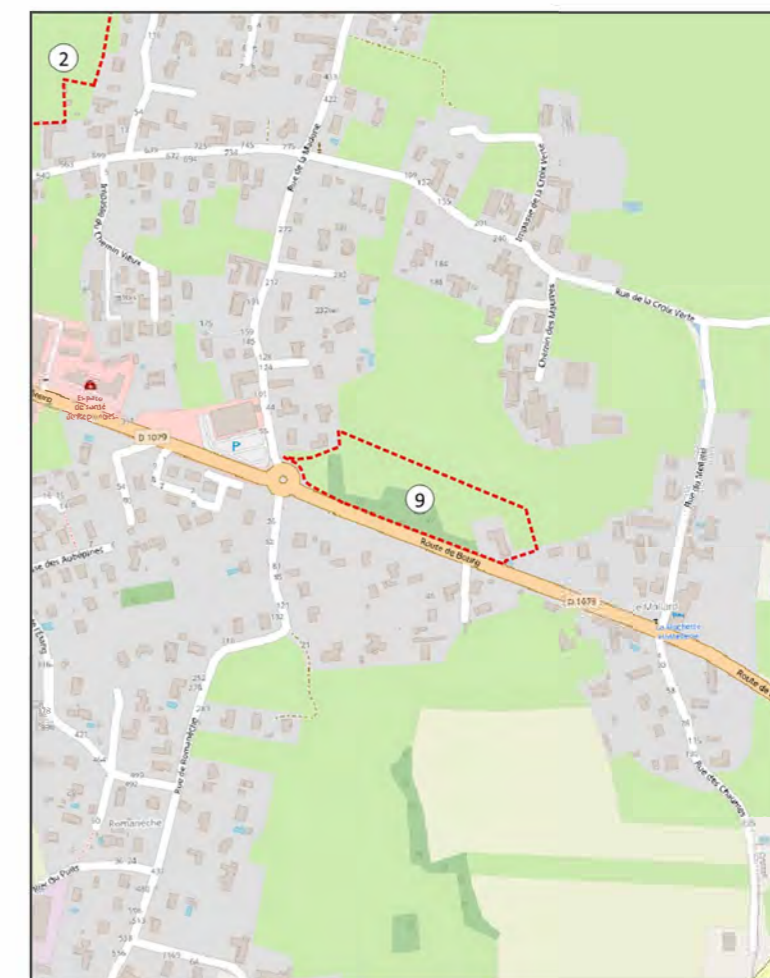
L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la zone déjà présente au sud du tènement, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. La gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, les matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) doivent être privilégiés et les espaces de pleine terre doivent être conservés au maximum. En l'absence de garanties sur une gestion des eaux adaptée et efficace, le projet pourra être refusé. Le site est marqué au Nord par la présence d'une bache incendie qu'il convient de maintenir. Le secteur présente des enjeux paysagers. Il est notamment marqué par la présence d'un bosquet en bordure de la bache incendie. Ce dernier devra être préservé. Par ailleurs, afin d'assurer une transition avec les espaces agricoles situés au Nord, une zone tampon paysagère (plantations) devra être aménagée en limite Nord. Enfin, l'aménagement du secteur doit prévoir une






Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Phasage de l'aménagement



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Programmation

■ Équipements publics et d'intérêt général

■ Activités économiques

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver

■ Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre

Légende

Accès, voirie et déplacements

→ Principe d'accès

Programmation

■ Activités économiques



Commune de REYSSOUZE

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au sud-est du centre-village de Reyssouze. Ces tènements d'environ 1,66 ha au croisement de la Route des Comières et de la Route des Quatre Vents accueilleront un nouveau quartier d'habitat individuel et groupé. Situé en entrée de ville Est une attention particulière sera portée à la qualité paysagère et architecturale des futurs aménagements.

Accès, voirie et déplacements

Les accès du tènement Ouest s'effectueront depuis la Route des Quatre Vents. Une nouvelle voirie sera créée et débouchera en impasse.

La partie Est du tènement sera quant à elle desservie depuis la route des Comières. Une nouvelle voie sera aménagée permettant de desservir l'ensemble des futures constructions. Cette voie ne devra pas être aménagée en impasse.

Les nouvelles voiries s'accompagneront des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 24 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 15 log/ha. La diversité des formes urbaines permettra de qualifier l'entrée du village. Aussi, une mixité du bâti est attendue entre habitat individuel groupé, dont les gabarits et l'orientation s'inspireront fortement des formes bâties historiques situées à proximité, et habitat individuel.

La partie Ouest pourra présenter une densité moins importante et accueillir de l'habitat individuel "classique". La partie Est devra quant à elle privilégier les formes de type habitat groupé. Les phases 1 de ce programme de logements sont prévues dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. Les phases 2 sont prévues dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accèdent à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées.

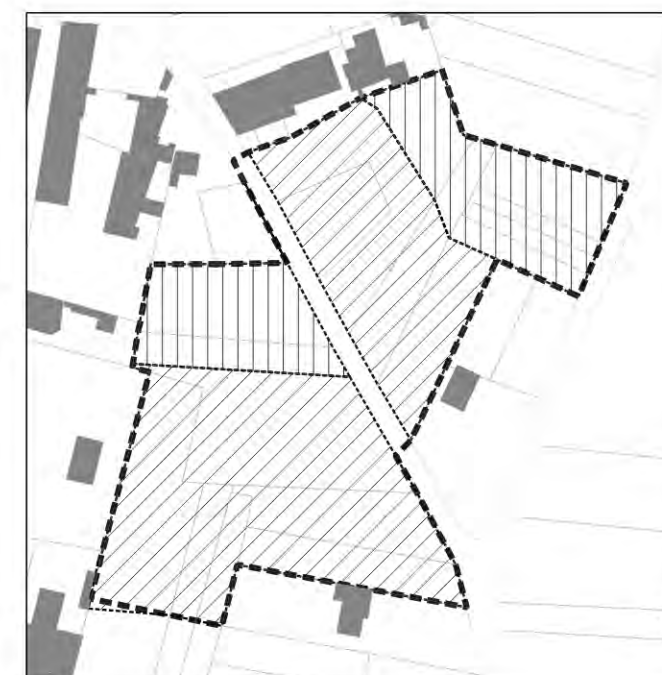
La création de franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...), le maintien de boisements existants ou encore l'implantation de haies participeront à la qualité paysagère du site. Les franges paysagères indiquées au plan serviront à qualifier l'entrée de ville (éviter le front bâti) et à créer des espaces-tampons avec les terrains agricoles voisins ou les constructions existantes.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Sur chaque partie de l'OAP, la phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la production de logements de la phase 1 sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▥ Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

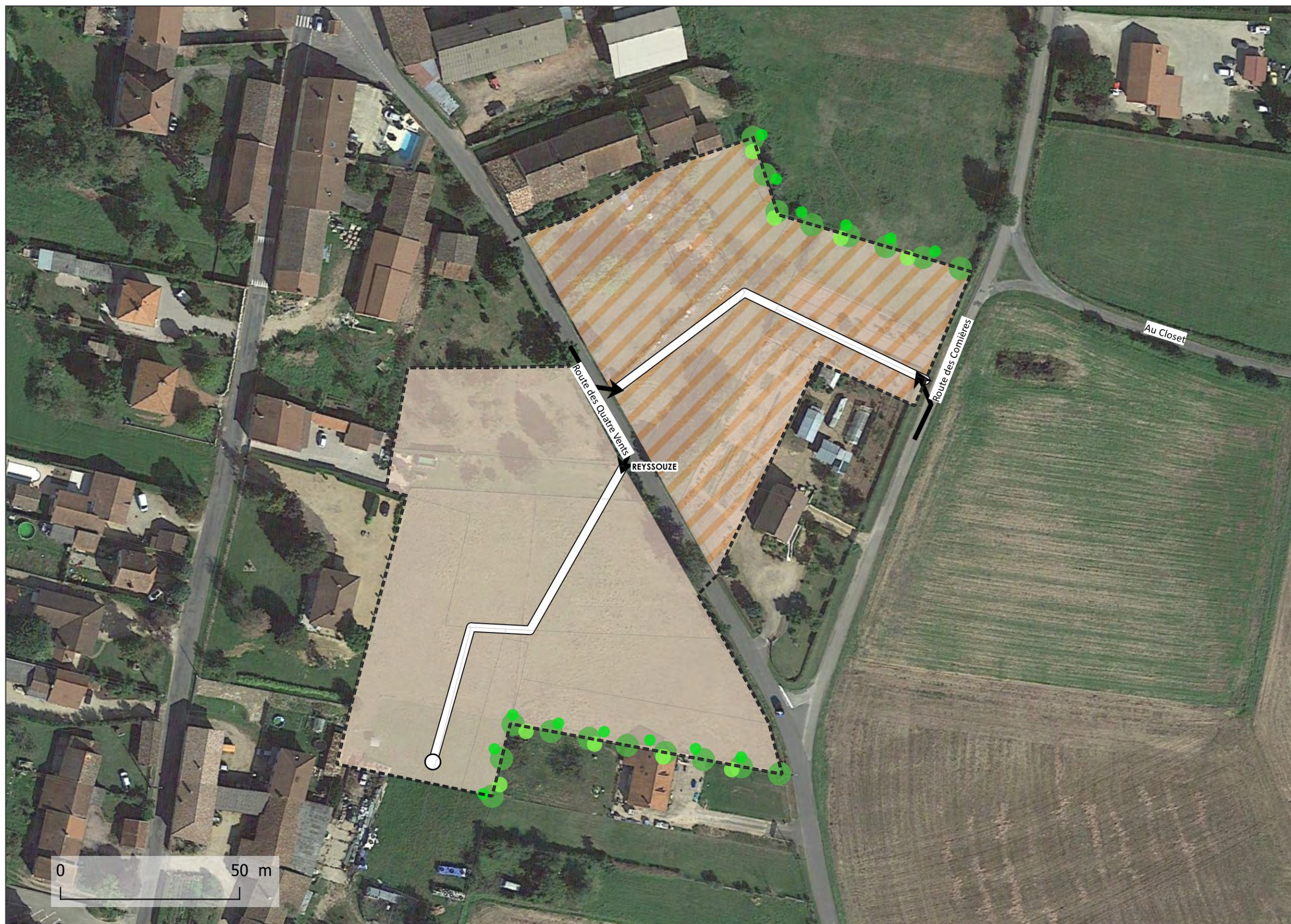
Habitat

■ Individuel

■ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer



Présentation du site

Le site est localisé au sud-ouest du village de Reyssouze, le long de la Route des Quatre Vents. D'une superficie d'environ 1,68 ha, ce site accueillera des équipements publics communaux de loisirs, ludiques et sportifs.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la Rue du Violay. Les accès et les voiries s'accompagneront des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante, ceux-ci doivent être dimensionnés en fonction des usages attendus sur le site.

Programmation

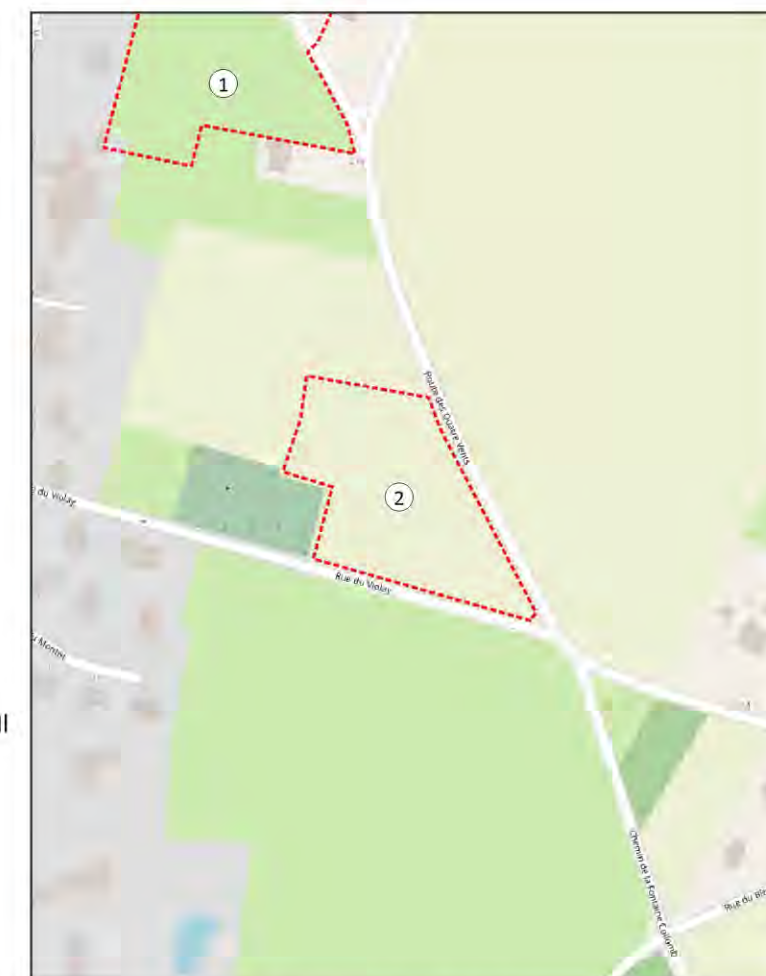
Le site accueillera uniquement des équipements publics et d'intérêt collectif. Au Nord, il est prévu la construction d'un équipement de type salle des fêtes et ces espaces associés (stationnement, espaces extérieurs, espaces verts...). Au Sud, le projet consistera en l'aménagement d'espaces verts publics à vocation sportive, ludique et de loisirs (ex : terrains de sports, aires de jeux, espaces paysagers et arborés...). Il est également prévu l'accueil d'un parc photovoltaïque.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futures constructions bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes leur permettant de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

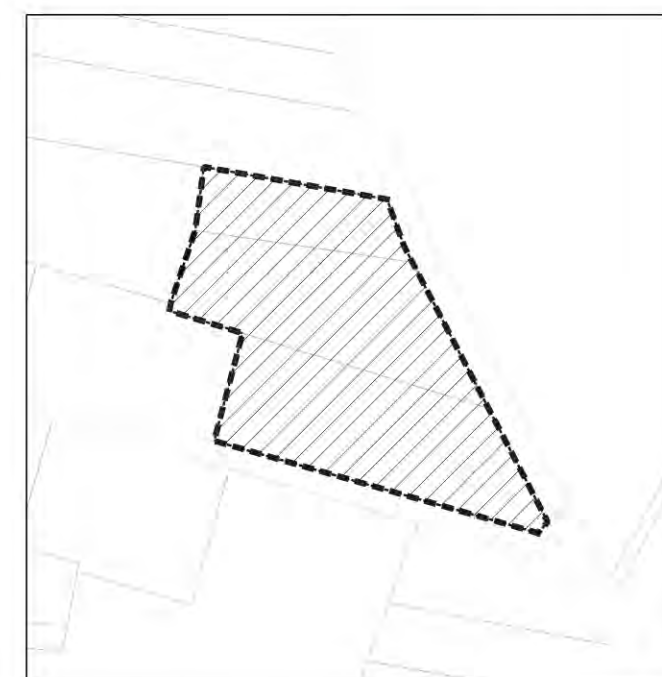
Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées. La création de franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...), le maintien de boisements existants ou encore l'implantation de haies participeront à la qualité paysagère du site. Les franges paysagères indiquées au plan serviront à qualifier l'entrée de ville (éviter le front bâti) et à créer des espaces-tampons avec les terrains agricoles voisins ou les constructions existantes. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



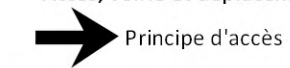
Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement libre, sous réserve d'être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

 Phase n°1
 Phase n°2
 Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements



Programmation



Paysage et environnement



Présentation du site

Le site est localisé aux Quatre Vents, un quartier de la commune aux portes de Pont-de-Vaux et de son centre-ville. D'une superficie d'environ 1,92 ha, ce vaste tènement est situé au cœur du tissu urbanisé entre la Route des Quatre Vents et la Route de la Croix Saint-Antoine. Son aménagement permettra de compléter l'urbanisation du hameau en proposant un programme d'habitat et des formes bâties denses, qui pourront s'inspirer de l'opération de logements réalisée au nord-est du site, Route de la Croix Saint-Antoine.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis un accès existant perpendiculaire à la Route des Quatre Vents. La nouvelle voirie permettra de desservir l'ensemble des constructions. La voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées. L'aménagement devra aussi prendre en compte les servitudes induites par le passage de la canalisation DN600. En vue d'une connexion future depuis la parcelle ZH n°196, une voie en impasse sera aménagée.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est fortement encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 34 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 18 log/ha. Proche du centre-ville de Pont-de-Vaux, le site proposera des formes bâties denses sous la forme de logements intermédiaires et de logements individuels groupés. Au moins 50% du programme de logements doivent prendre la forme de logements intermédiaires. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 2 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

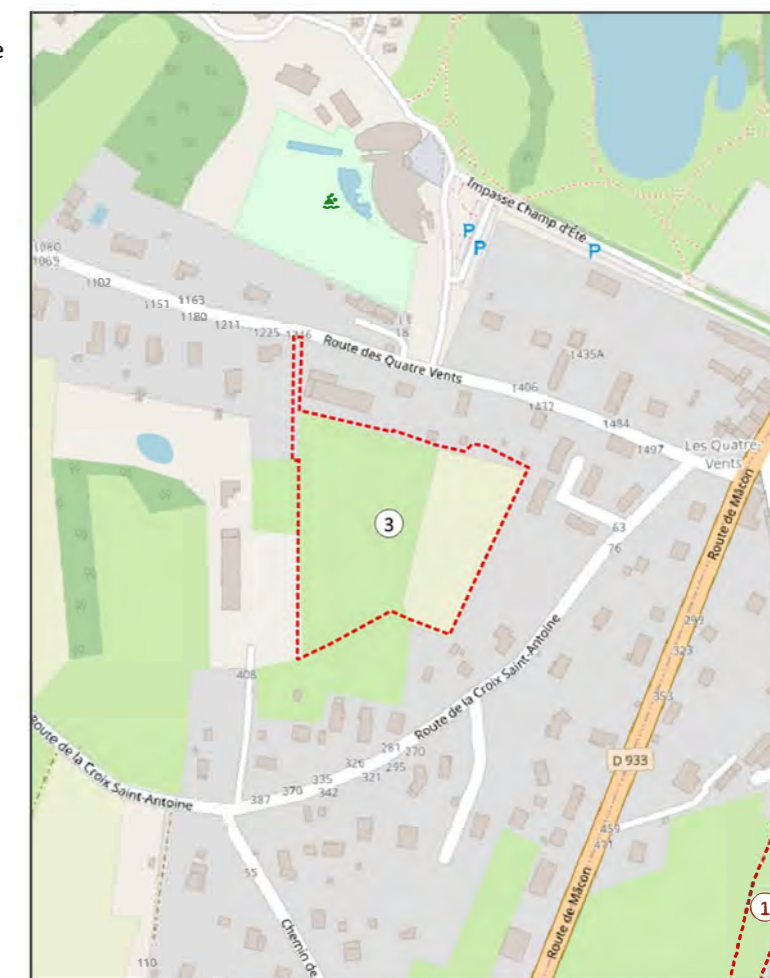
Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création de franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...) sur les limites du site participeront à la qualité paysagère de l'aménagement. Particulièrement, le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert "tampon" entre ces secteurs de vocations différenciées. Le maintien des éléments naturels existants (ex : alignement d'arbres nord-sud, haies, bosquets...) est fortement encouragée, ou le cas échéant, leur re-création.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).



Carte générale de localisation du site

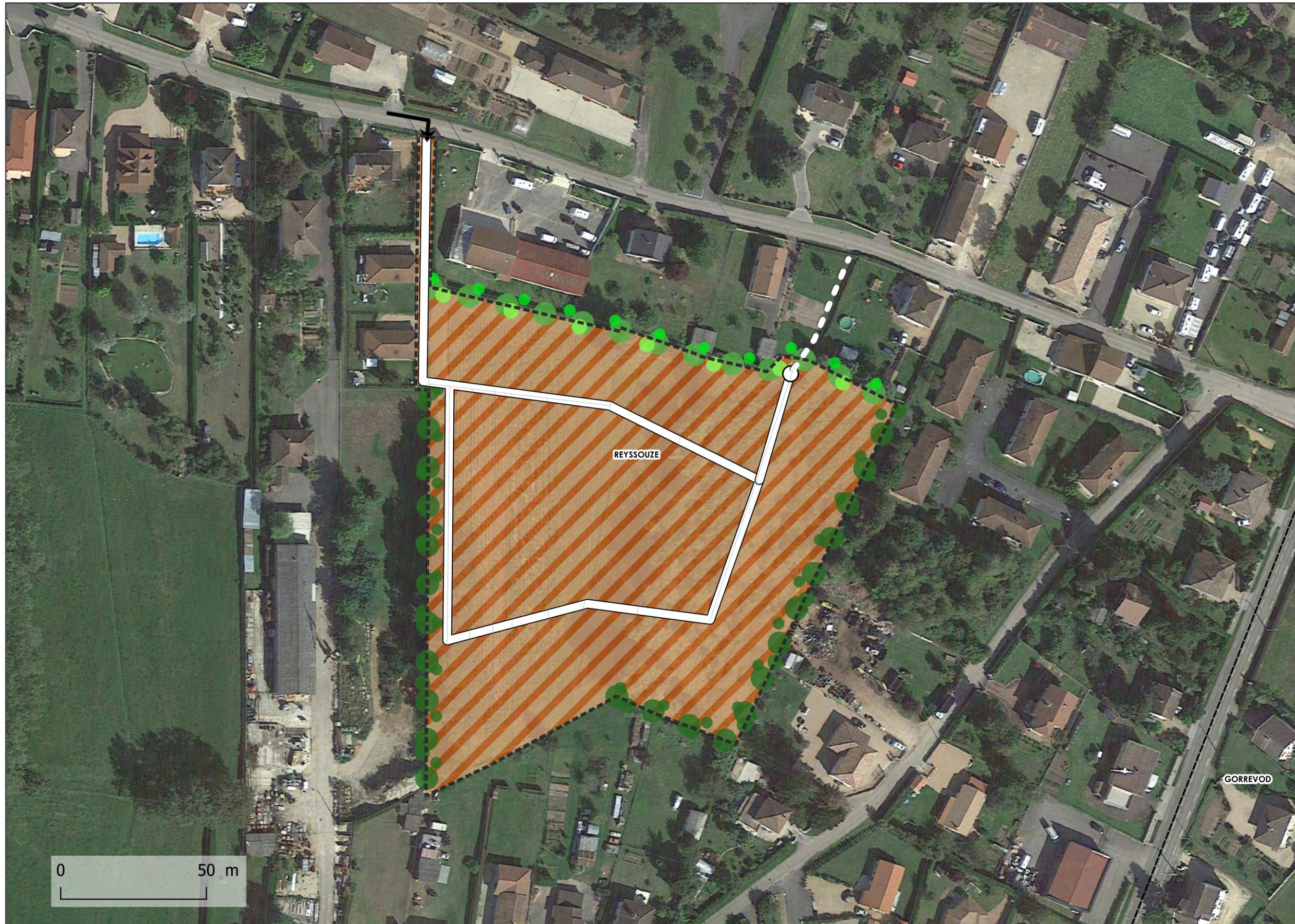
▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.




- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▥ Phase n°3



Légende


Accès, voirie et déplacements

Voies



-  Principe d'implantation de création de voirie
-  Principe d'implantation de création de voirie en impasse
-  Liaison future à prévoir

Programmation

Habitat

-  Programme mixte individuel groupé et intermédiaire

Paysage et environnement

-  Franges paysagères à créer
-  Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé au Nord du centre-village de Reyssouze dans un secteur résidentiel. D'une superficie d'environ 1,1 ha, ce site accueillera une opération d'habitat

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la rue du Mollet au Nord et le Chemin du Traversant à l'Ouest. La nouvelle voirie permettra d'effectuer un bouclage entre ces deux voies et desservira l'ensemble des constructions. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 16 logements pour une densité minimale moyenne de 15 log/ha. Une mixité des formes urbaines est attendue entre logement individuel et logement individuel groupé. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements de sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

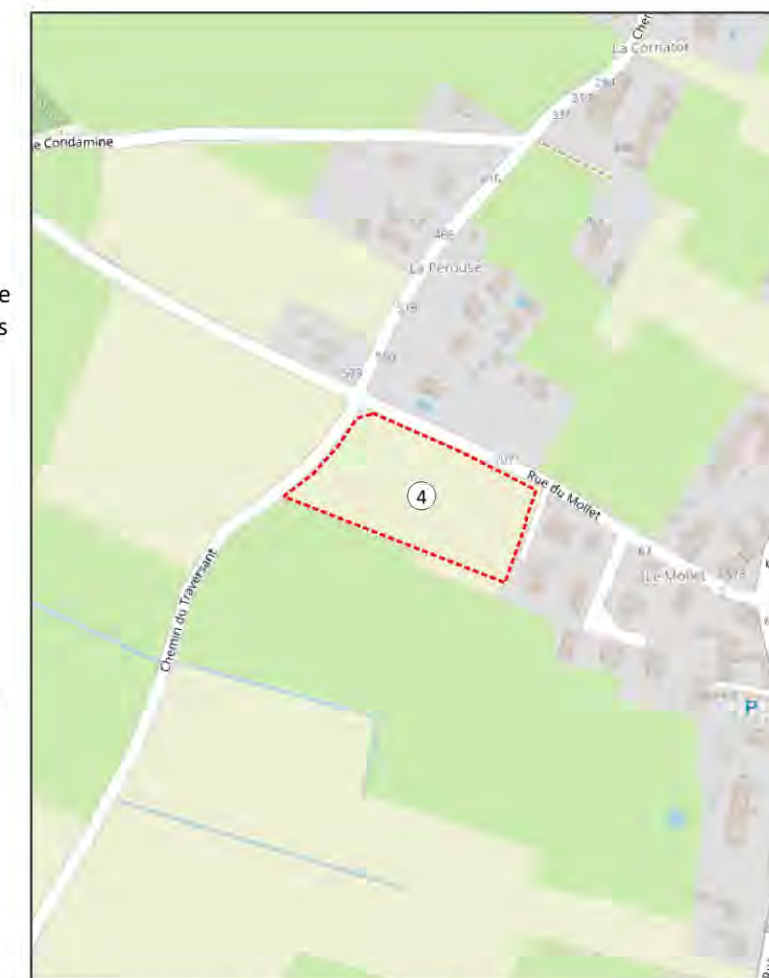
Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre.

Il est préconisé d'accompagner les voiries et les constructions de plantations d'essences locales et variées. La création d'une frange paysagère (alignement d'arbres, espaces verts...) en limite sud du site constituera un espace-tampon avec les terrains agricoles voisins.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers des dispositifs adaptés (ex: infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver



Présentation du site

Situé sur les communes de Reyssouze et Boz, ce site accueillera un projet de développement économique intercommunal répondant aux besoins de la zone d'activité Actiparc. D'une superficie totale d'environ 30 ha, située sur les communes de Boz, Reyssouze et Gorrevod, la ZA Actiparc est une zone d'activité intercommunale composée essentiellement d'activités artisanales et industrielles. Ces surfaces comprennent aujourd'hui encore près de 9ha de disponibilités foncières correspondant aux deux tènements projetés dans cette OAP : environ 6 ha au sud (commune de Boz) et près de 2,70 ha au nord (commune de Reyssouze).

Accès, voirie et déplacements

Au nord, l'accès s'effectuera en interne depuis les voiries existantes. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site, elle s'achèvera en impasse ou proposera un bouclage à l'intérieur du site. Au sud, les accès s'effectueront depuis la Route de la Grande Charrière au nord et la Route de la Gare au sud. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site et pourra éventuellement permettre de relier les deux routes précédemment citées. Le gabarit et les caractéristiques des nouvelles voiries et accès devront être adaptés aux besoins des futures activités (circulations de poids-lourds, manoeuvres...). Les sites étant localisés le long de la RD933, axe principal de traversée du territoire identifié comme itinéraire cyclable par le SCoT, des liaisons douces pourront être aménagées dans un objectif de desserte de la zone. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. L'aménagement devra aussi prendre en compte les servitudes induites par le passage de la canalisation DN80.

Programmation

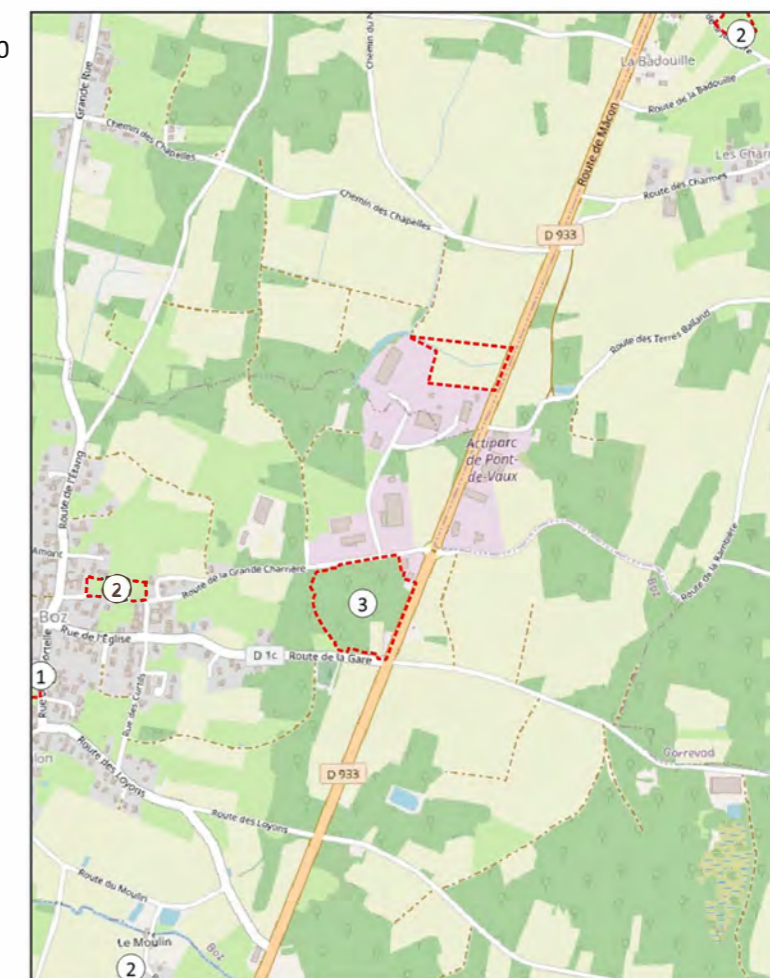
Le site accueillera des activités économiques non commerciales similaires à celles présentes sur la ZA Actiparc, à savoir de l'artisanat et de l'industrie. Au sud, la création d'une nouvelle voirie traversante permettra de programmer plusieurs lots individuels d'activités. Au nord, il s'agira davantage d'une extension de l'activité actuelle, voire de la création d'un lot unique d'activités. L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la ZA existante, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

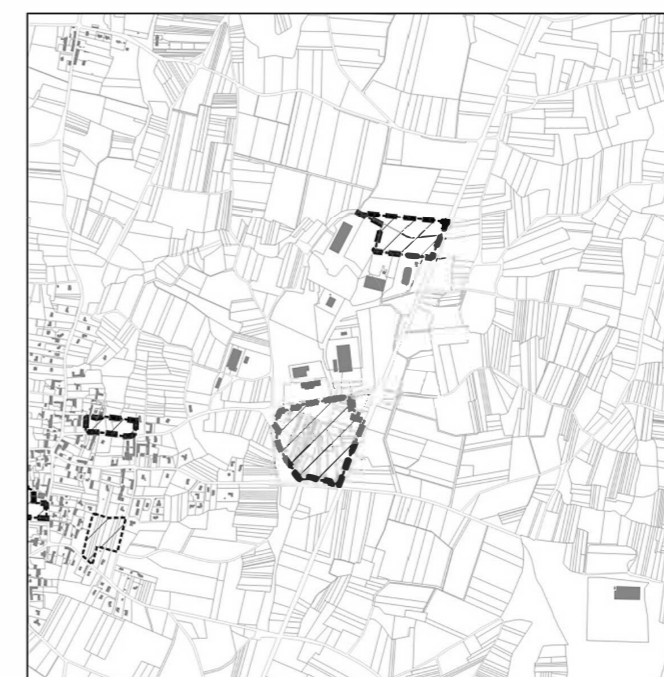
Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. Au regard de l'environnement naturel actuel, l'aménagement de cette zone d'activité doit poursuivre les objectifs suivants : limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et conserver des espaces verts, boisés et de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Des franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...) seront créés sur les limites du site, tel qu'indiqué au plan, afin de servir d'espace-tampon avec les terrains agricoles et boisés voisins d'une part ; et d'autre part afin de qualifier l'entrée de village de Boz depuis Route de la Gare. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

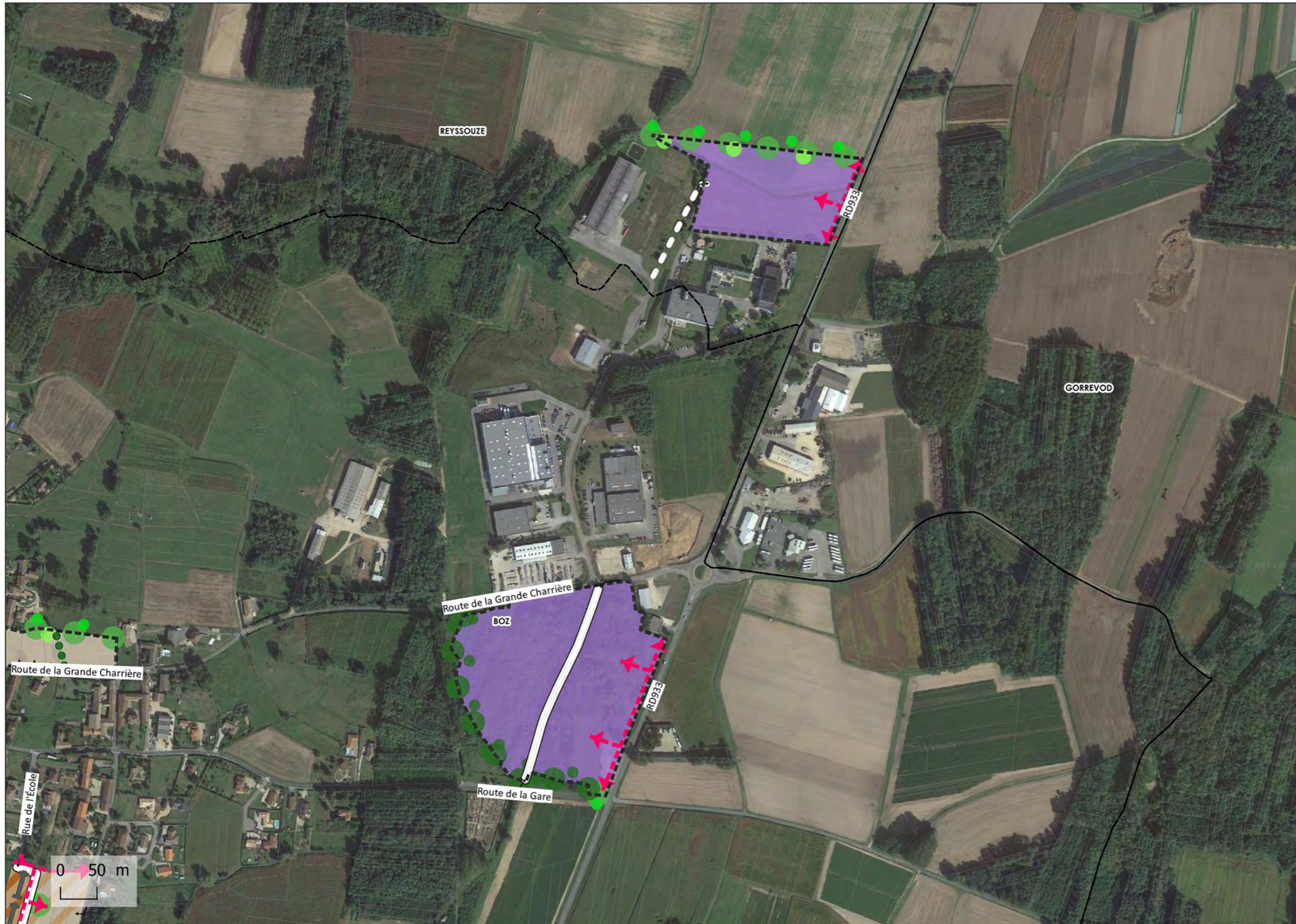
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- ↔ Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie
- ⋯ Liaison future à prévoir

Programmation

- Activités économiques

Paysage et environnement

- Franges paysagères à créer
- Franges paysagères à conserver

Commune de
SAINT-ANDRE-DE-BAGE
OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au nord du village de Saint-André-de-Bâgé. Situé le long de la RD28 et d'une superficie d'environ 1,71 ha, ce site accueillera une opération d'habitat mixte.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la RD28 et la nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions avant de s'achever en impasse. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables). Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. Un cheminement piéton sera créé au sud du site et permettra de relier la RD28 à l'allée des Chênes. Un emplacement réservé a été inscrit au plan de zonage dans ce but, y compris dans le prolongement du site d'OAP jusqu'à l'allée des Chênes.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 34 logements pour une densité minimale moyenne de 20 log/ha. Une mixité des formes est attendue : sur les 2/3 nord, le projet comportera des logements individuels et/ou individuels groupés (20 logements min.) ; au sud, le projet comportera uniquement des logements collectifs (14 logements min. dont 50% de logements abordables). Ces logements collectifs seront réunis dans un à deux bâtiments limités à R+1+C, et consisteront en des appartements de taille T2 à T3 maximum. La phase 1 de ce programme de logements est prévue dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 2 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale. Le bâtiment de logements collectifs présentera une ligne de faîtage orienté ouest-est.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)

L'espace boisé situé au nord-ouest du site sera conservé et pourra être aménagé en tant qu'espace commun récréatif sans pour autant être urbanisé.






Carte générale de localisation du site

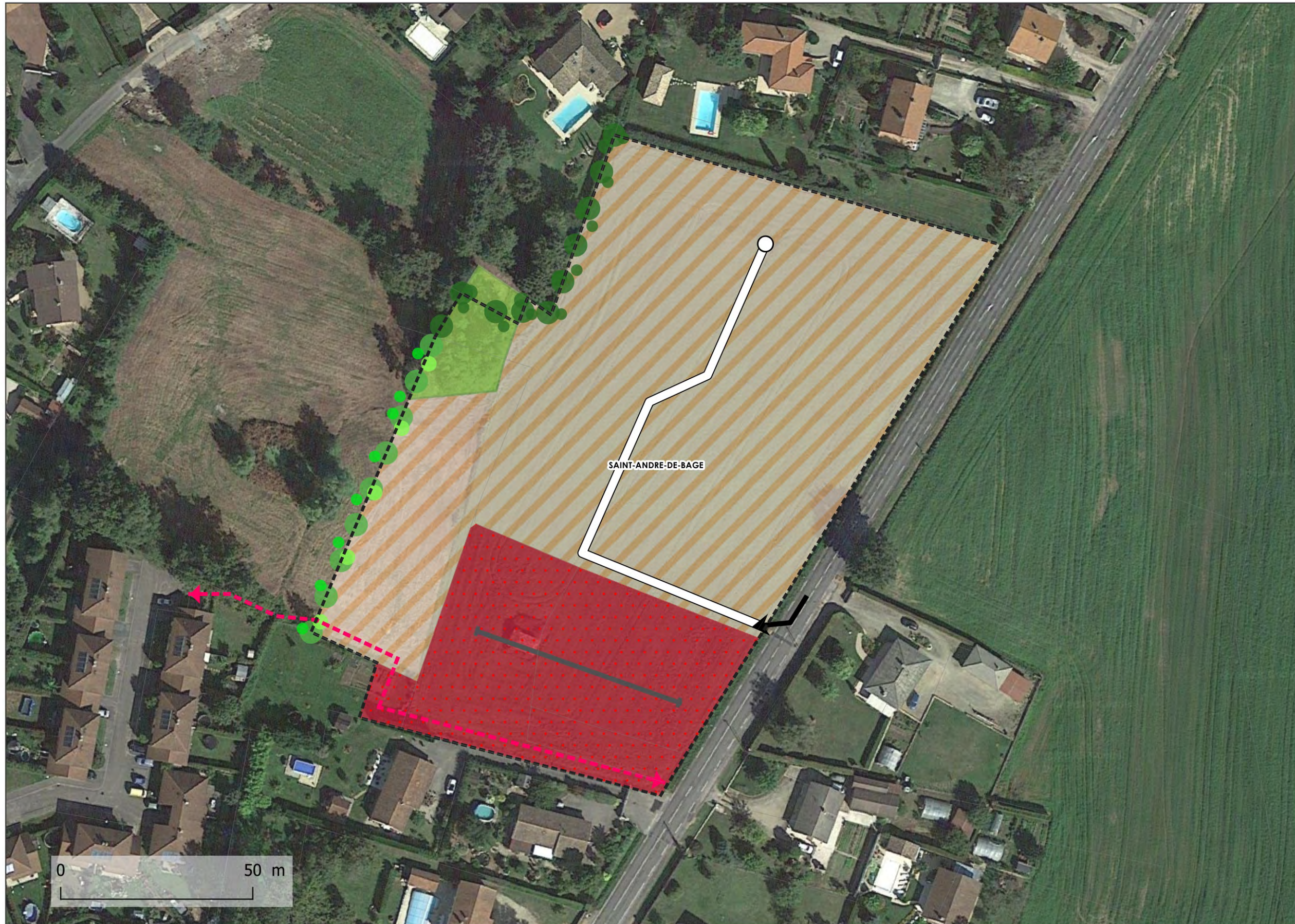
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage tel qu'indiqué ci-contre. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ➔ Principe de cheminements doux
- Voies
- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

- Collectif
- Programme mixte individuel et individuel groupé
- Secteur de mixité sociale

Qualité architecturale

- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

- Franges paysagères à créer
- Franges paysagères à conserver
- Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre

Présentation du site

Le site est localisé à l'ouest de Saint-André-de-Bâgé. Situé en grande partie au cœur de la trame urbaine et d'une superficie d'environ 0,99 ha, ce site vient compléter les projets d'aménagement récents de ce secteur et accueillera une opération d'habitat mixte et peu dense.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la rue de la Giraudière. Les nouvelles voiries desserviront l'ensemble des sites. Elles s'accompagneront des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables).

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 12 logements pour une densité minimale de 12 logt/ha. Le programme permettra l'accueil de logements individuels et/ou groupés. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale

Paysage et environnement

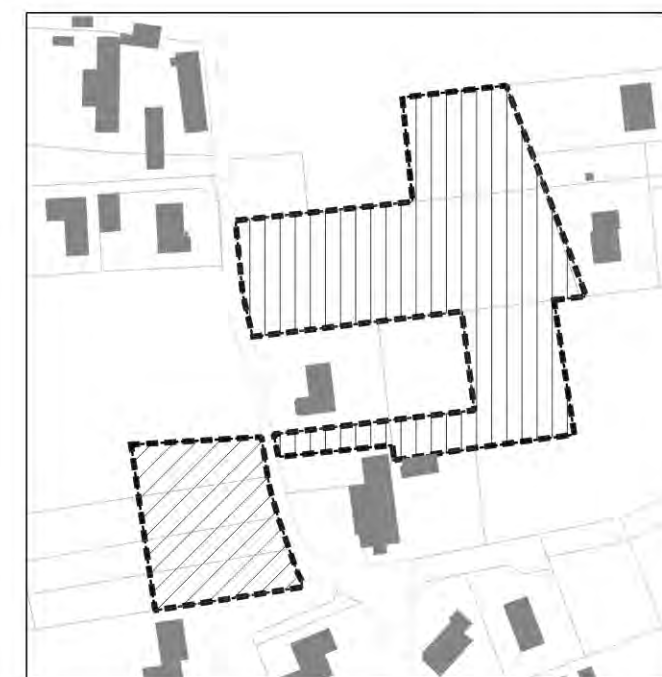
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. À l'ouest, une frange paysagère sera créée sur la limite du site afin de qualifier la transition entre le futur espace urbanisé et le bocage agricole (prés). L'alignement d'arbres identifié sera également préservé ou, le cas échéant, traduit par un aménagement paysager qualitatif (haie, espace vert, noue paysagère...).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)






Carte générale de localisation du site

--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Son urbanisation pourra être réalisée en deux opérations distinctes (phase 1 et 2). A noter que les phases indiquées sur le schéma ci-contre ne constitue pas un phasage temporel ; il s'agit seulement d'indiquer que les opérations peuvent se réaliser de manière distincte. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Légende

▭ Projets en cours

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

Programmation

Habitat

▭ Individuel

▨ Programme mixte individuel
et individuel groupé

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver



Présentation du site

Le site est localisé au sud de Saint-André-de-Bagé. D'une superficie d'environ 3,12 ha, il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activité d'intérêt communautaire de La Croisée, accueillant des activités artisanales et de petite industrie. Ce site est concerné par plusieurs enjeux (ex : traversée d'une ligne très haute tension, présence d'une zone humide...) auxquels l'aménagement devra s'adapter et répondre au travers de mesures adaptées détaillées ci-après.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis le site d'activité existant. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site. L'aménageur veillera à ce que les caractéristiques de la voirie et des accès répondent aux gabarits des véhicules et aux flux attendus sur le site. La voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons et cyclables. Le secteur étant situé au coeur d'un croisement stratégique, le long de la RD28, entre le territoire de la Communauté de Communes Bresse et Saône et le territoire de la Communauté de Communes de la Veyle, il existe des enjeux forts de connexions, notamment cyclables. Des aménagements spécifiques devront être prévus le long de la départementale. Des connexions internes avec la future zone d'activités devront être prévues. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

Le site accueillera des activités économiques non commerciales similaires à celles existantes au sein de ZA actuelle de La Croisée : artisanat et petites industries. L'extension de ce site d'activités se fera en ayant pris en compte les besoins d'optimisation et de densification de la ZA existante, en cohérence avec les opportunités de complémentarité entre territoires limitrophes.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

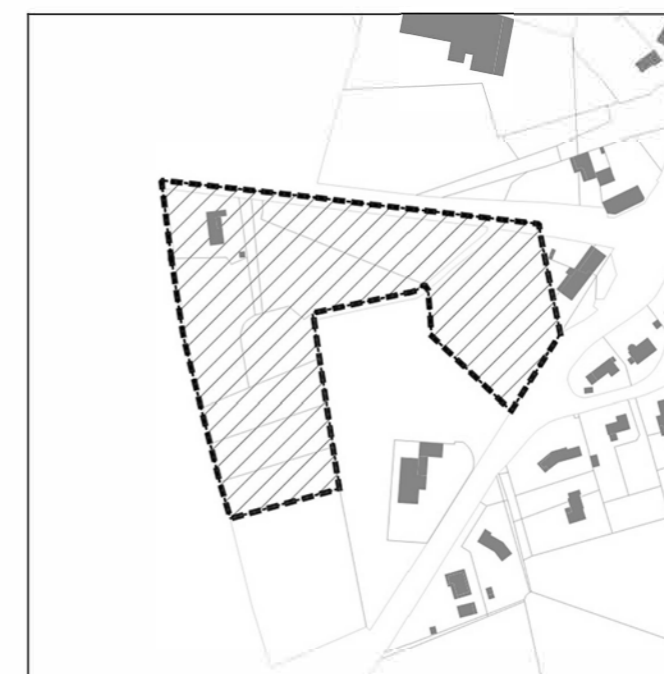
À l'ouest, une frange paysagère sera créée sur la limite du site afin de qualifier la transition entre le futur espace urbanisé et les terrains agricoles ; ainsi qu'au nord-est afin de créer un espace-tampon avec les habitations voisines. Une zone humide a été identifiée en certains points du site par l'inventaire départemental de l'Ain. L'aménagement devra prendre les dispositions nécessaires pour le repérage, la préservation, et le cas échéant la compensation induite. Par ailleurs, l'analyse environnementale conduite sur ce site a permis d'identifier deux fossés : ceux-ci seront conservés tels quels ou aménagés en noues paysagères afin de répondre aux besoins en matière de gestion d'eaux pluviales.

De manière générale, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.)



Carte générale de localisation du site

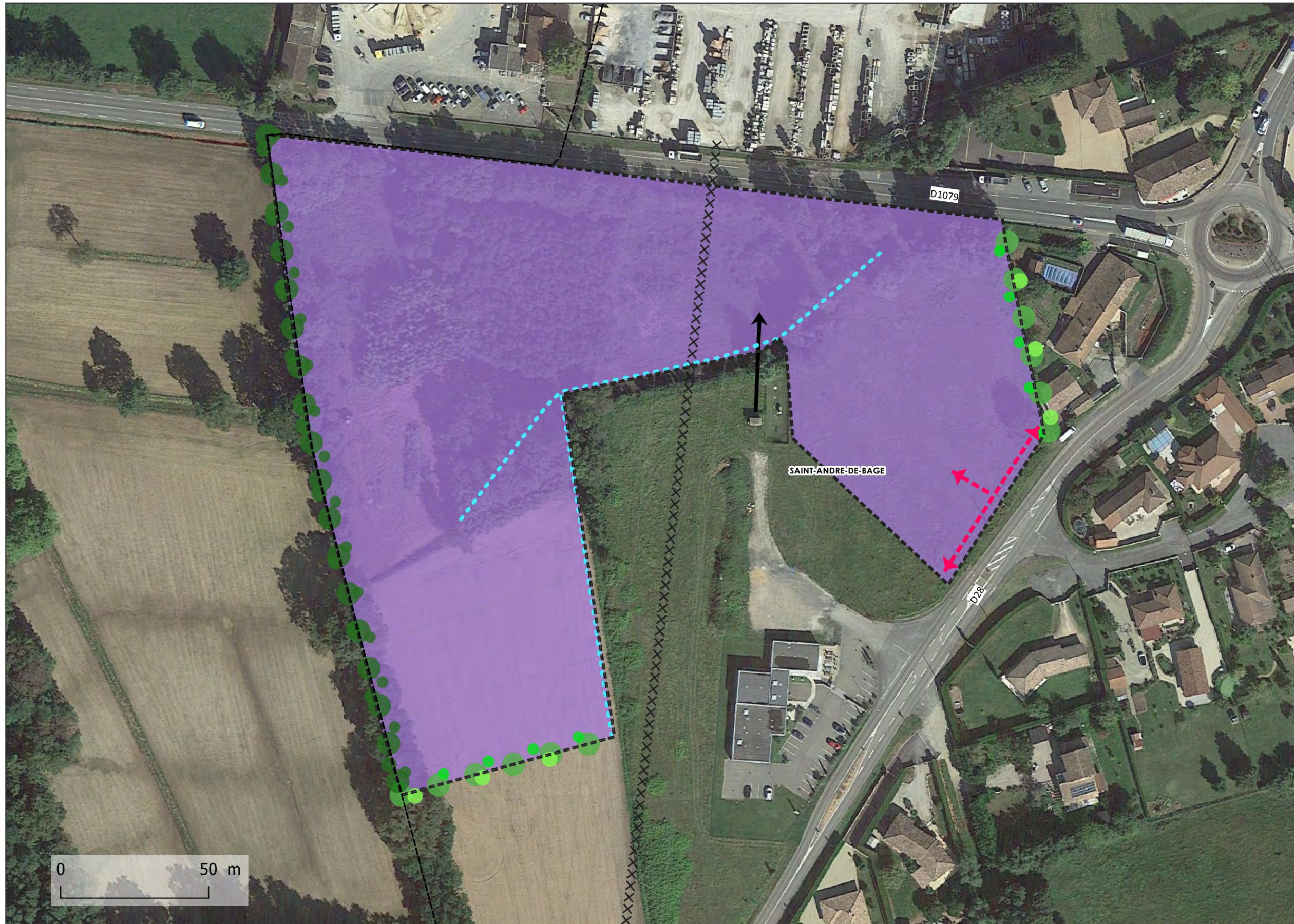
Périmètre de l'OAP



Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- Phase n°1
- Phase n°2
- Phase n°3

Phasage de l'aménagement



Légende

- Accès, voirie et déplacements**
 - ➔ Principe d'accès
 - ➔ Principe de cheminements doux
- Programmation**
 - Activités économiques
- Paysage et environnement**
 - ⋯ Noues plantées à créer
 - Franges paysagères à créer
 - Franges paysagères à conserver
- Risques et nuisances**
 - XXX Ligne électrique (HT ou THT)

Présentation du site

Le site est localisé au nord de Saint-André-de-Bâgé, au lieu-dit "La Caborne". D'une superficie d'environ 0,63 ha, ce site accueillera un projet d'habitat peu dense dans la continuité de l'urbanisation existante.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis l'Allée de la Caborne à l'ouest. La nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions avant de s'achever en impasse. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. Un cheminement doux devra être créé en bordure est du site, celui-ci devra faire l'objet d'un prolongement au nord afin de le connecter avec un cheminement envisagé dans un futur aménagement. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 9 logements pour une densité minimale moyenne de 14 log/ha. Seuls des logements individuels sont attendus sur le site. Ce programme de logements est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

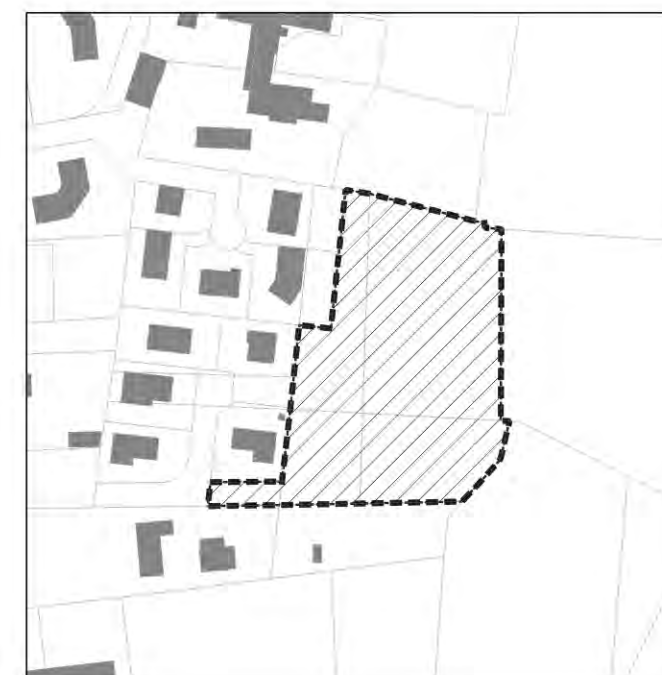
À l'est, une frange paysagère sera créée sur la limite du site afin de qualifier la transition entre le futur espace urbanisé d'une part, et le bosquet et la zone humide (inventaire départemental de l'Ain) d'autre part. À l'est du site, les constructions s'implanteront au plus proche de la voirie interne afin que les fonds de parcelles attenants à la zone humide soient qualifiés en jardins. L'aménagement devra également prévoir un cheminement doux en bordure est du site.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

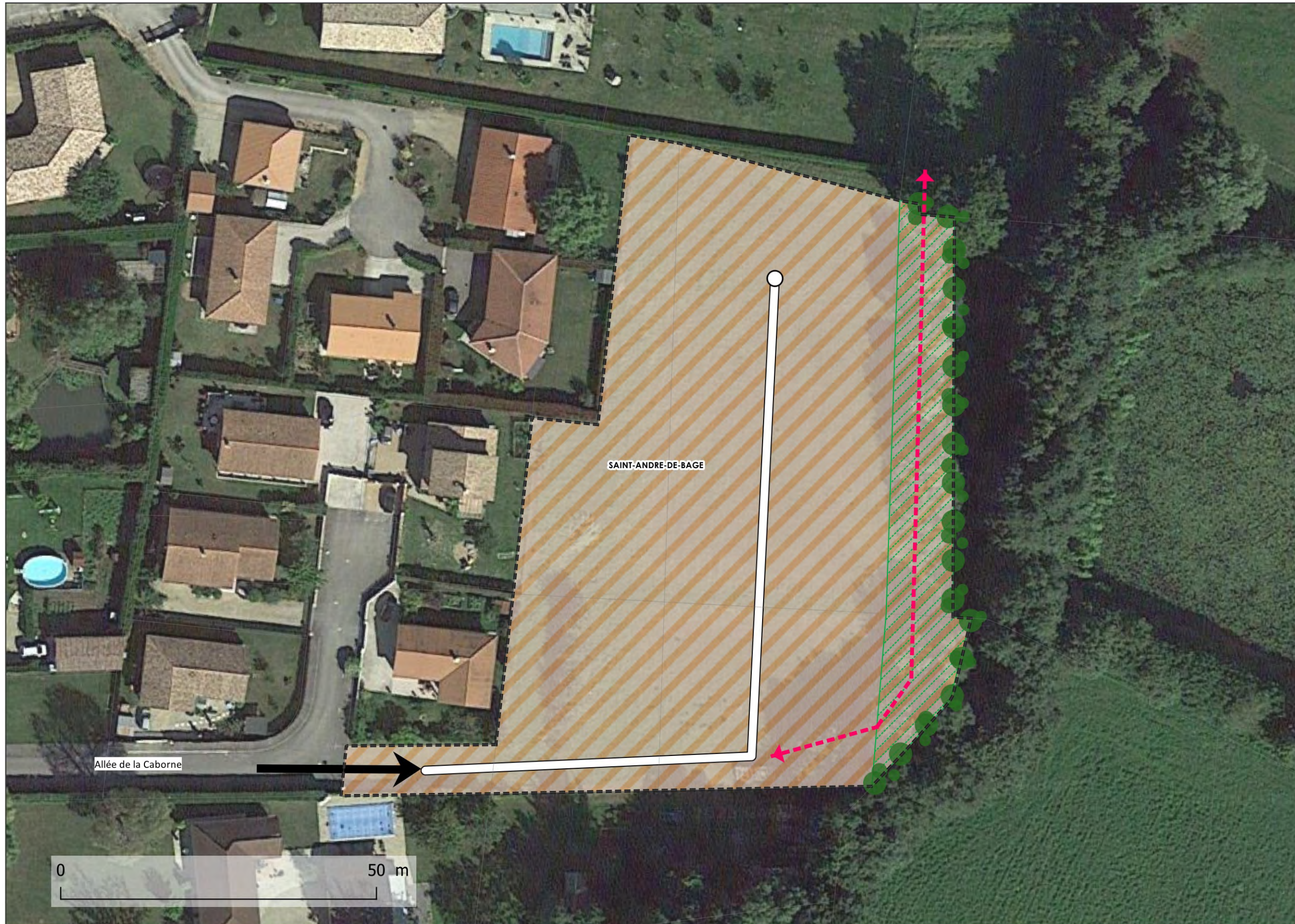
--- Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).


-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



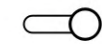
Légende

Accès, voirie et déplacements

 Principe d'accès


 Principe de cheminements doux

Voies


 Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

 Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

 Franges paysagères à conserver

 Jardins

Commune de SAINT-BENIGNE

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé à l'est de Saint-Bénigne. D'une superficie d'environ 5,46 ha (dont 3 ha constructibles), ce site constitue un tènement stratégique pour le confortement du hameau de Ternant, situé à mi-chemin entre la polarité que constitue Pont-de-Vaux à l'échelle intercommunale et le pôle d'équipements publics (mairie, école...) de Saint-Bénigne. Il accueillera une vaste opération d'habitat proposant des formes urbaines variées, organisée en plusieurs tranches d'aménagement (phasage opérationnel).

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la rue des Vignes des Mares au nord (trois accès), la rue Gonin Ternant à l'est (deux accès) et la rue Ravier Villeneuve au sud. Les nouvelles voiries desserviront l'ensemble du site et permettront de relier les rues Vignes des Mares et Gonin Ternant. La voirie permettant de desservir la partie sud du site s'achèvera en impasse. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons.

L'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Tels qu'indiqués au plan, des cheminements piétons accompagneront les voies de circulation.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 66 logements pour une densité minimale moyenne de 12 log/ha. Une mixité des formes est attendue sur le site entre habitat intermédiaire, individuel groupé et individuel. Au moins 30% de la programmation à vocation d'habitat sera consacrée à de l'habitat intermédiaire sur la partie la plus à l'Ouest du site. Les bâtiments accueillant des logements intermédiaires seront limités à une hauteur de R+1+C (combles aménagés). Sur la parcelle située le plus au Sud (Rue Ravier Villeneuve) au moins deux logements individuels sont attendus.

L'opération globale sera divisée en trois phases successives. Les modalités de ce phasage opérationnel sont précisées dans le "Phasage de l'aménagement" ci-contre. Les phases 1 et 2 de ce programme de logements sont prévues dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi. La phase 3 est prévue dans le temps 2 (2029-2035).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

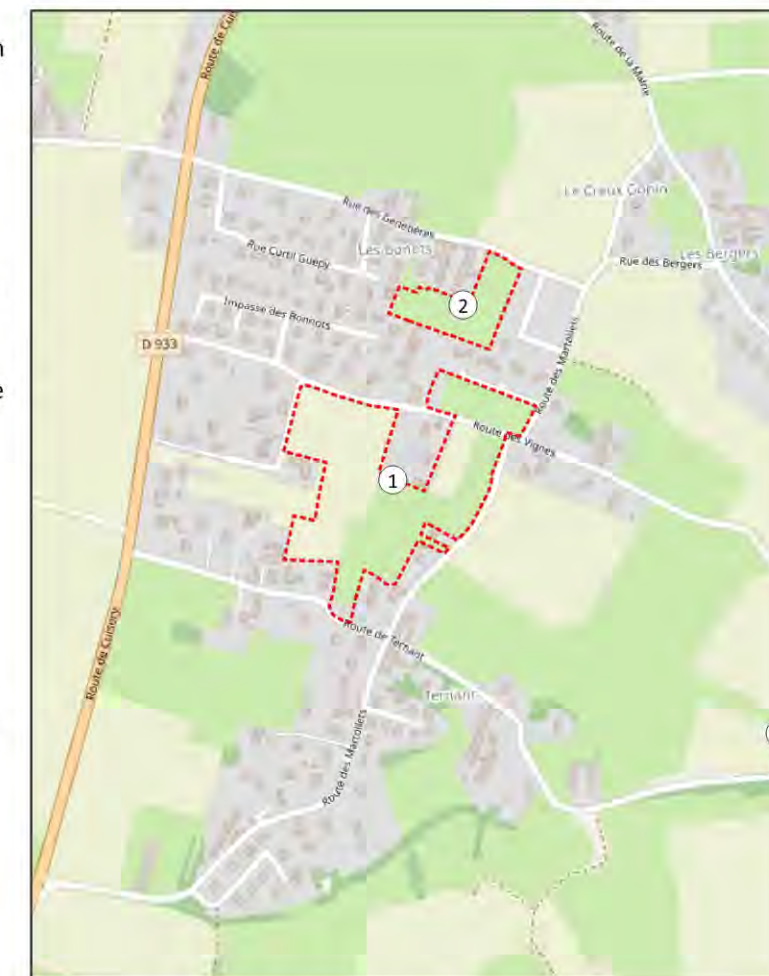
Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale


Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Des citernes individuelles seront aménagées sur les tènements fonciers construits. La mare indiquée au plan sera préservée et/ou aménagée de façon qualitative pour participer à la gestion des eaux pluviales. En raison du nombre et de la typologie de logements attendus sur le site, il est préconisé de créer des franges paysagères (ex : haies hautes, linéaire d'arbres, espace vert...) entre le site et les constructions existantes autour du site, mais également entre les différentes parties de l'aménagement afin d'améliorer la qualité des espaces publics internes.






Carte générale de localisation du site

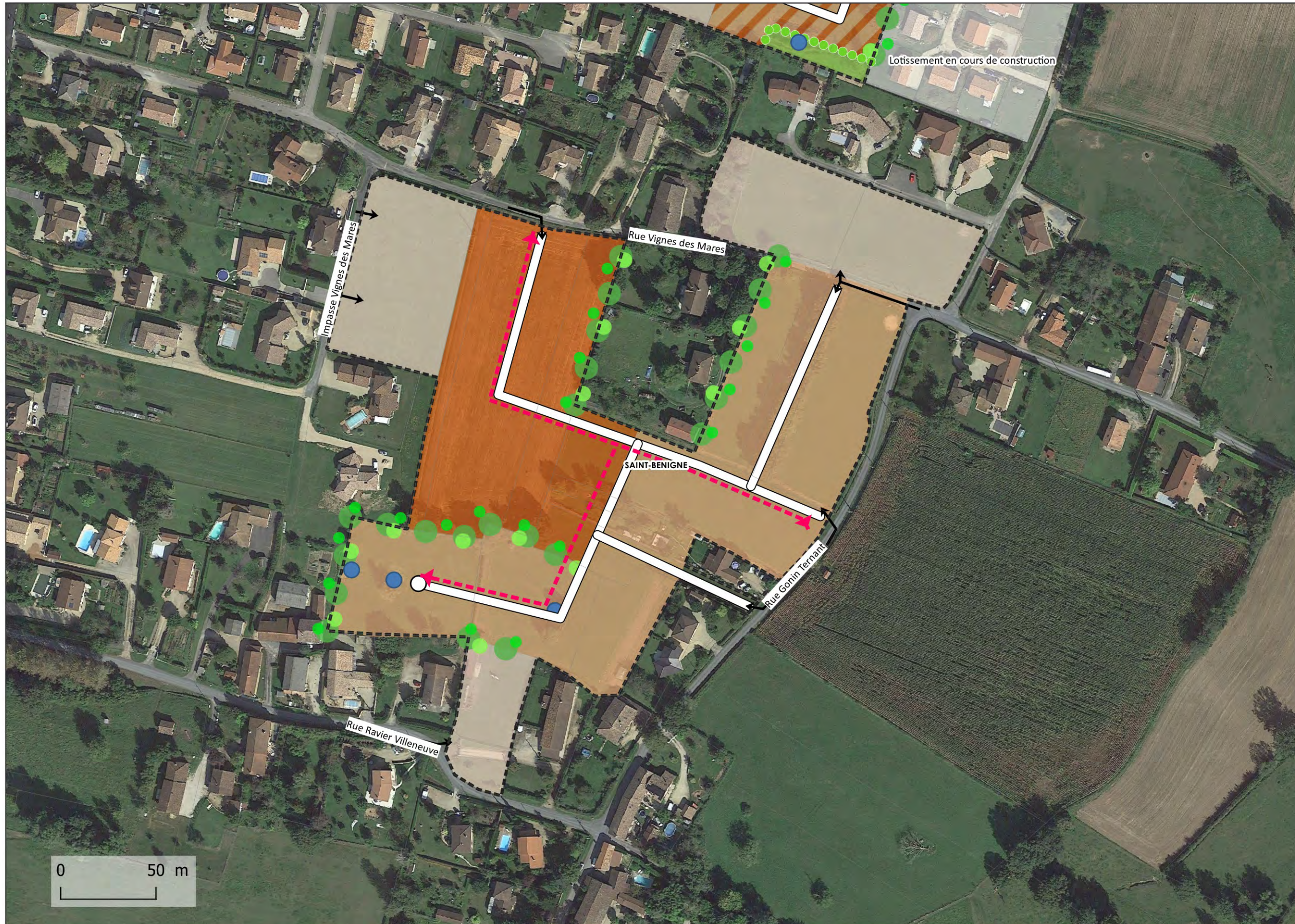
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

L'aménagement fera l'objet d'un phasage en trois temps. Une phase ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 50% de la production de logements de la phase précédente sera achevée. Chaque phase devra respecter le plan d'aménagement général, ne pas compromettre les phases suivantes et la densité prescrite. La phase 3 correspond à elle à une urbanisation à long terme ; le secteur est actuellement non constructible (zone As) et nécessitera une révision du PLUi.

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- Principe d'accès
- ← Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie
- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

- Individuel
- Individuel groupé
- Intermédiaire

Paysage et environnement

- Mares
- Franges paysagères à créer

Présentation du site

Le site est localisé à l'est Saint-Bénigne, au lieu-dit "Les Bonots". D'une superficie d'environ 1,07 ha, et situé au cœur de la trame bâtie, entre des constructions existantes et un lotissement en cours d'achèvement, ce site accueillera une opération d'habitat assez dense, faisant écho à la forte empreinte bâtie avoisinante.

Accès, voirie et déplacements

L'accès s'effectuera depuis la rue des Bergers Nizerel au nord. La nouvelle voirie desservira l'ensemble du site et s'achèvera en impasse. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 22 logements pour une densité minimale moyenne de 20 log/ha. Des logements individuels groupés (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande) et/ou des logements intermédiaires sont attendus sur le site. Les bâtiments accueillant des logements intermédiaires seront limités à une hauteur de R+1+C (combles aménagées). Ce programme de logement est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

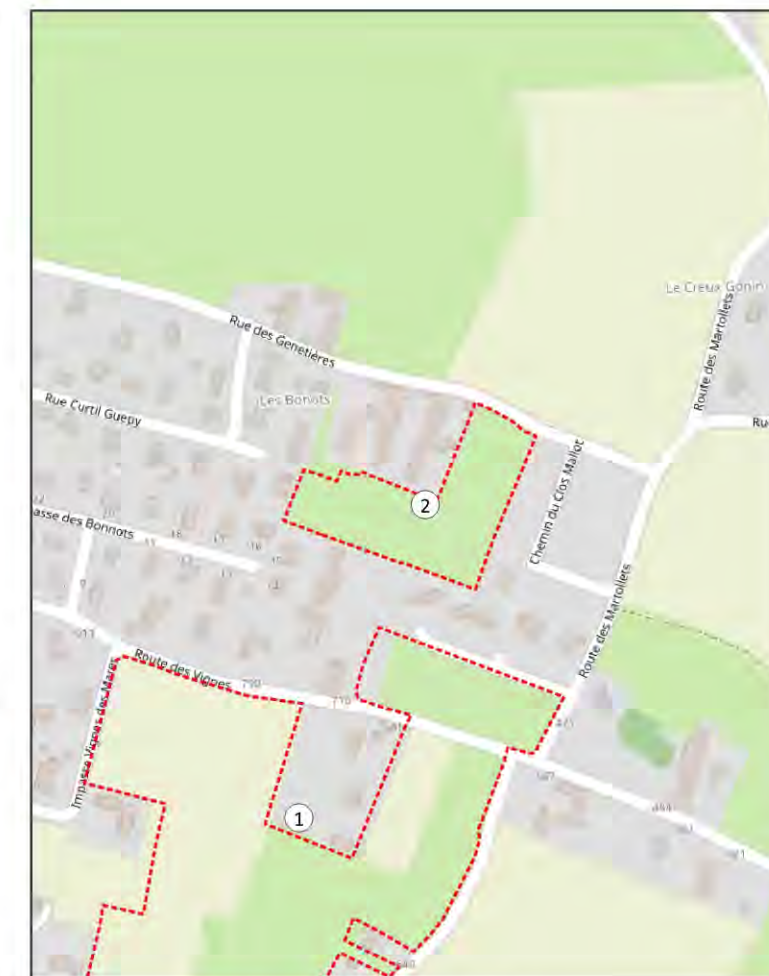
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale. L'orientation des lignes de faitage des futures constructions situées sur la partie nord du site sera nord-sud, tel qu'indiqué au plan.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.) Les parcelles seront équipées de dispositifs individuels de rétention des eaux pluviales (ex : cuves, citernes, bassins).



Carte générale de localisation du site

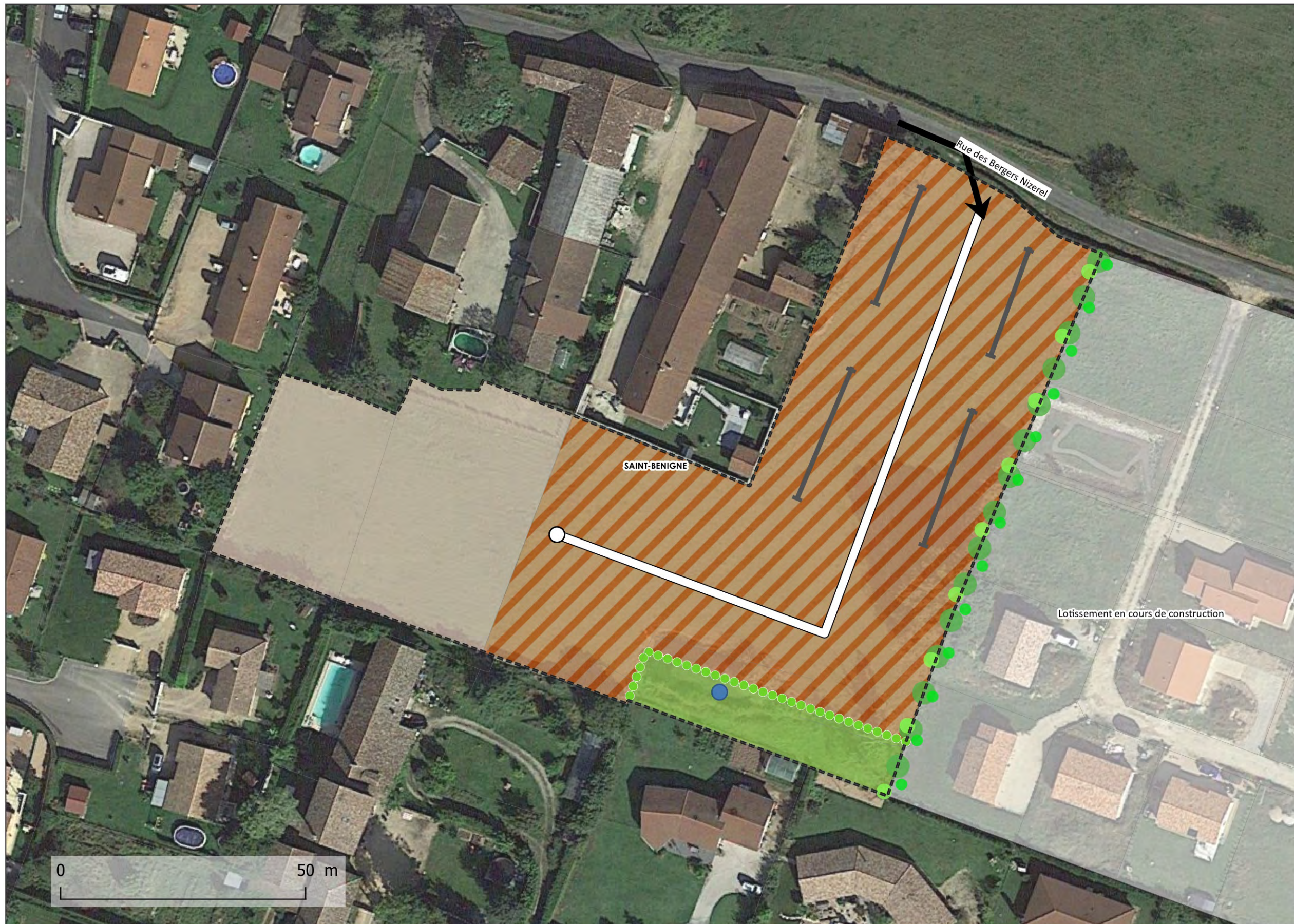
▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

▨ Phase n°1
▤ Phase n°2
▫ Phase n°3



Légende

- Projets en cours
- Accès, voirie et déplacements**
 - Principe d'accès
 - Voies
 - Principe d'implantation de création de voirie en impasse
- Programmation**
 - Habitat
 - Individuel
 - Programme mixte individuel groupé et intermédiaire
- Qualité architecturale**
 - Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Paysage et environnement**
 - Mares
 - Haie à créer
 - Franges paysagères à créer
 - Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre

Présentation du site

Le site est localisé à l'est de Saint-Bénigne, au cœur du pôle d'équipements de la commune (école, mairie, salle polyvalente...). Sa superficie est d'environ 2,35 ha. L'aménagement de ce site confortera cette polarité d'équipements publics en diversifiant l'offre existante et permettra l'extension future des équipements existants, en adéquation avec l'augmentation de la population envisagée à l'horizon 2035.

Accès, voirie et déplacements

Les accès pourront s'effectuer depuis la Rue du Moulin au nord (directement depuis la rue ou indirectement depuis les accès existants des équipements publics), depuis la Rue Ravier Villeneuve au sud et depuis la Rue des Terres de l'Alouette à l'ouest. Les nouvelles voiries s'accompagneront des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante, notamment afin que ceux-ci soient dimensionnés aux besoins des équipements publics existants et à venir. Un cheminement piéton traversera le site afin de relier les espaces verts/récréatifs à l'est et l'Impasse de l'École à l'ouest. D'autres cheminements piétons pourront s'appuyer sur les sentiers ruraux et communaux existants, notamment afin de créer une liaison piétonne vers le sud (pôle d'équipements sportifs).

Programmation

Le site accueillera des projets d'équipements publics et d'intérêt général à vocation technique et administrative, sportive, éducative et de loisirs (ex : locaux techniques, extension de l'école et des équipements périscolaires, annexes de la mairie, city parc, aire de jeux pour enfants...) et leurs aménagements associés (ex : stationnement, placettes...).

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futures constructions bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes leur permettant de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération.


Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale

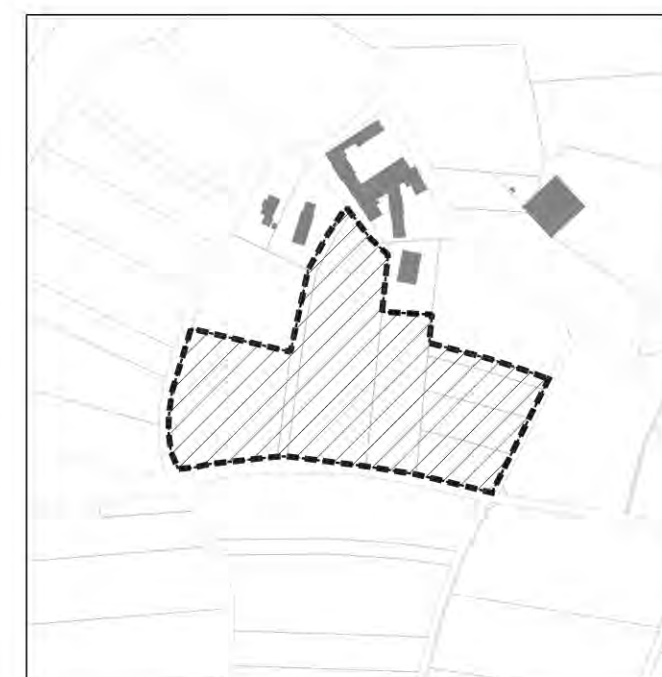
Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles et les cheminements piétons de plantations d'essences locales et variées. Situé à l'entrée du pôle d'équipement, une attention particulière sera portée sur l'aménagement du parc paysager. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.).






Carte générale de localisation du site

 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Dédié à des équipements publics et d'intérêt général communaux, le site pourra faire l'objet d'un seul ou plusieurs programmes d'aménagement. Les programmes opérationnels (plan masse, esquisses, coupes,...) qui seront établis devront être conformes au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3

Légende

Accès, voirie et déplacements

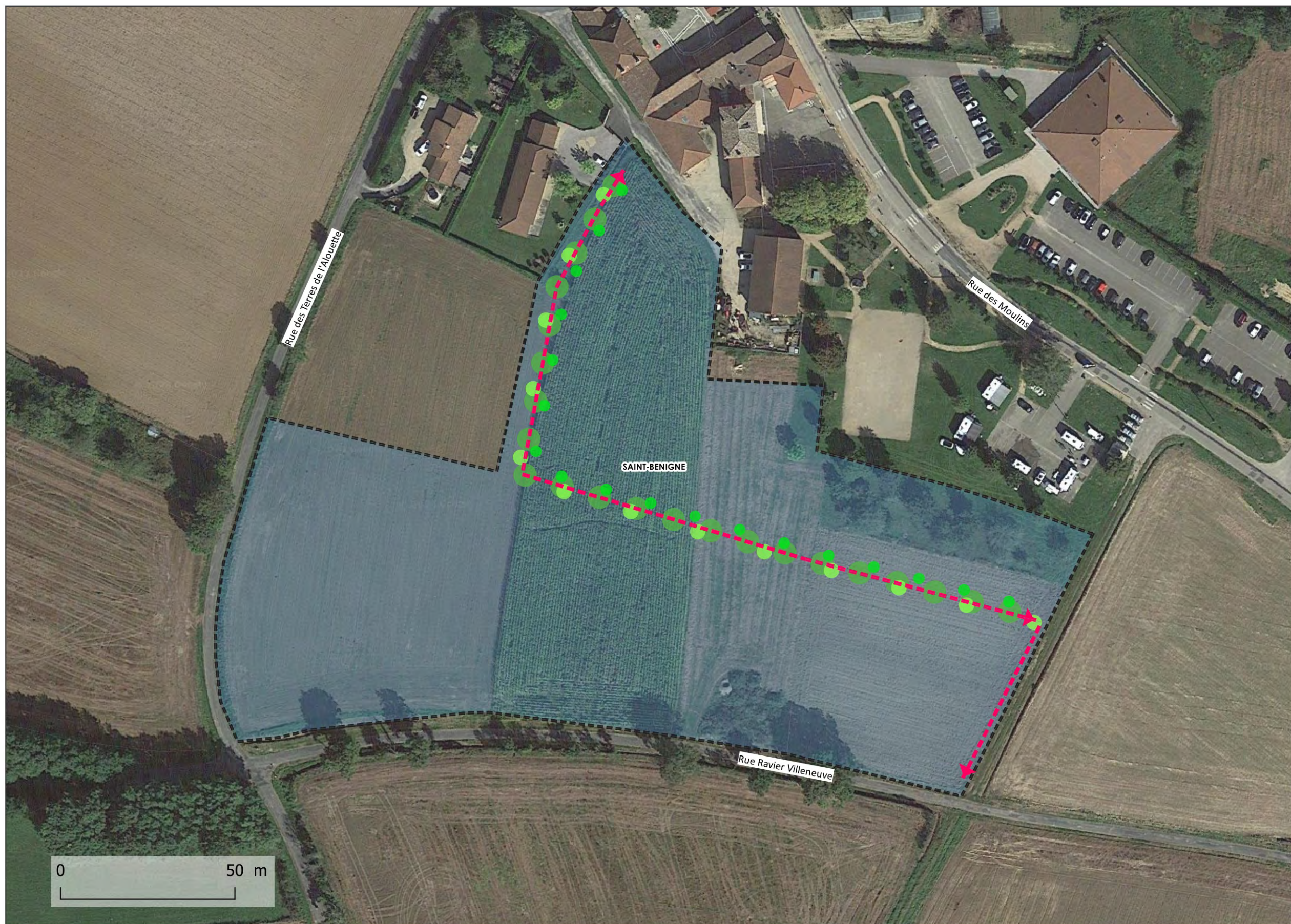
← - - - Principe de cheminements doux

Programmation

Équipements publics
et d'intérêt général

Paysage et environnement

Franges paysagères à créer



Présentation du site

Le site est localisé à l'ouest de Saint-Bénigne. D'une superficie d'environ 1,53 ha, et situé au cœur de la trame bâtie, ce site accueillera une opération d'habitat mixte.

Accès, voirie et déplacements

En raison des contraintes liées à la RD2, l'accès s'effectuera uniquement depuis la rue "Champ de Saint-Bénigne" au sud. La nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions et s'achèvera en impasse. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. Un cheminement piéton sera aménagé le long du chemin de Saint-Bénigne en direction du pôle d'équipements et du futur pôle scolaire intercommunal. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 28 logements pour une densité minimale moyenne de 18 log/ha. Une mixité des formes est attendue sur le site entre logements individuels (au nord du site), logements individuels groupés et/ou logements intermédiaires (au sud du site). Les logements individuels groupés et/ou intermédiaires devront représenter au moins 50% de la programmation à vocation d'habitat. Les bâtiments accueillant des logements intermédiaires seront limités à une hauteur de R+1+C (combles aménagés). Ce programme de logement est prévu dans le temps 2 (2029-2035) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale

Paysage et environnement

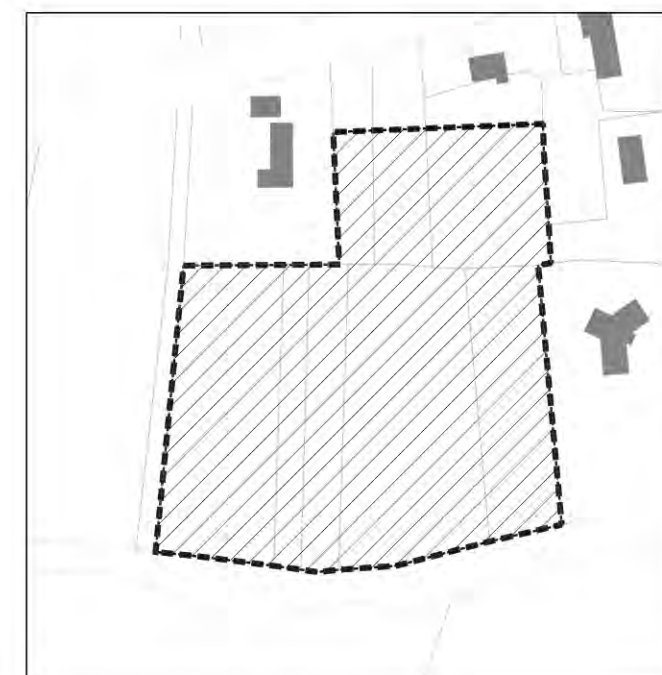
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.) Les parcelles seront équipées de dispositifs individuels de rétention des eaux pluviales (ex : cuves, citernes, bassins).

Au vu du nombre de logements et de la densité attendus sur le site, des franges paysagère (ex : haies hautes, linéaire d'arbres, espace vert...) seront créées entre le site et les constructions existantes autour du site tel qu'indiqué au plan. Par ailleurs, en raison de la présence d'une mare au nord-est du site, le projet d'aménagement devra conserver l'arrière des parcelles attenantes en espaces verts de pleine terre et privilégier une implantation des bâtiments proches de la future voirie.



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▥ Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

← - - - Principe de cheminements doux

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

○ Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

■ Individuel

■ Programme mixte individuel groupé et intermédiaire

Paysage et environnement

● Franges paysagères à créer

● Franges paysagères à conserver

Présentation du site

Le site est localisé au sud-est de Saint-Bénigne à proximité du pôle sportif de la commune et du futur site d'équipement intercommunal partagé entre Saint-Bénigne et Pont-de-Vaux. D'une superficie d'environ 1 ha, l'aménagement de ce site préfigure le développement futur de ces secteurs d'équipements en proposant une offre d'habitat diversifiée et relativement dense.

Accès, voirie et déplacements

En raison de la configuration du site, l'accès s'effectuera depuis la Rue du Champ de Saint-Bénigne au nord. La nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions et s'achèvera en impasse. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 20 logements pour une densité de 20 logt/ha. Une mixité des formes est attendue sur le site : des logements individuels groupés (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande...) et des logements individuels en placement libre. Ce programme de logement est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'en améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

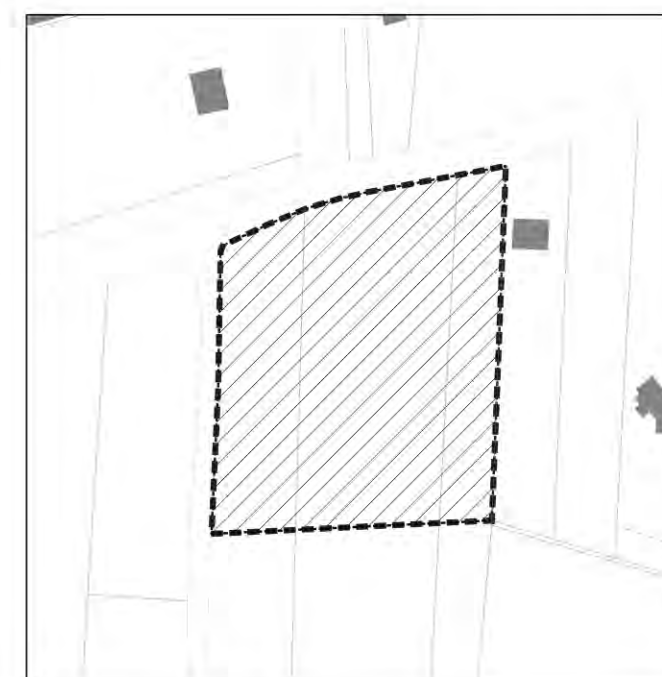
Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.) Les parcelles seront équipées de dispositifs individuels de rétention des eaux pluviales (ex : cuves, citernes, bassins). En raison du nombre et de la typologie des logements attendus sur le site, il est préconisé de créer des franges paysagères (ex : haies hautes, linéaires d'arbres, espace vert...) sur les limites Sud et Ouest du site comme espaces de transition entre le futur secteur urbanisé et les terrains agricoles d'une part, et l'espace de stationnement d'autre part.



Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

- ▨ Phase n°1
- ▤ Phase n°2
- ▤ Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

Principe de cheminements doux

Voies

Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

Franges paysagères à créer

Commune de
SAINT-ETIENNE-SUR-REYSSOUZE
OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé à l'est du centre-village de Saint-Étienne-sur-Reyssouze, le long de la route départementale RD80c. D'une superficie de 1,67 ha, ce site accueillera une opération d'habitat aux formes bâties mixtes et relativement denses.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la RD80c au nord, sous réserve de l'accord du gestionnaire. La nouvelle voirie desservira l'ensemble des constructions. Dans un souci de sécurité vis-à-vis de la route départementale, un sens unique pourra être mis en place. La voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons, des connexions devront être réalisées avec le chemin rural existant en limite sud du site (Chemin de Château Lève). Elles permettront notamment de relier le site au centre-village sans nécessairement emprunter la route départementale. De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 25 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 15 log/ha. Proche du centre-village et unique site d'extension de la commune, l'aménagement proposera des formes bâties diversifiées entre logement individuel et logement individuel groupé. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Situées en entrée en village, les futures constructions ne devront pas constituer un front bâti uniforme le long de la route départementale.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents. Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

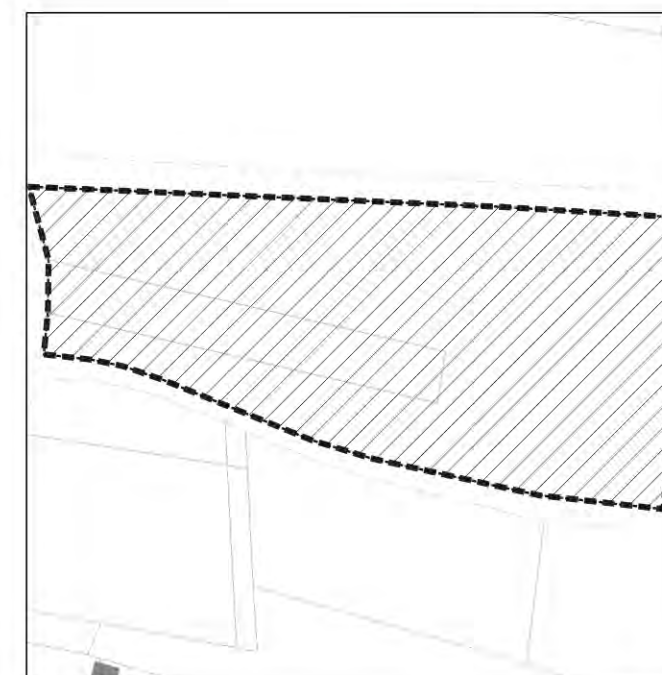
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création de franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...) sur les limites sud du site participeront à la qualité paysagère de l'aménagement et serviront d'espaces-tampons avec les terrains agricoles voisins d'une part, et d'accompagnement au chemin rural existant (Chemin de Château Lève) d'autre part. Particulièrement, le site doit prévoir la création d'une épaisse frange paysagère au droit des activités économiques proches, aménagée de façon à former un espace vert tampon entre ces secteurs de vocations différenciées. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc).






Carte générale de localisation du site

▭ Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

➔ Principe d'accès

➔ Principe de cheminements doux

Voies

○ Principe d'implantation de création de voirie

Programmation

Habitat

▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

● Franges paysagères à conserver

Commune de SERMOYER

OAP SECTORIELLES

Présentation du site

Le site est localisé au nord-est du centre-village de Sermoyer. D'une superficie de 1,34 ha, ce site a déjà été identifié comme un secteur privilégié pour le développement de l'habitat. Il accueillera donc une offre d'habitat mixte et relativement dense en lien avec la proximité des équipements publics (mairie), des services et des commerces (boulangerie).

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis la Rue du Bourg à l'Ouest et depuis le Chemin du Ravatoux, à l'Est. La nouvelle voirie traversante desservira l'ensemble des constructions. Elle s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons et des cheminements dédiés devront être aménagés afin de relier le futur quartier à l'impasse de Curtil Sud d'une part, et au terrain de boules communal d'autre part. De manière générale, l'aménageur veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées.

Afin d'anticiper un futur développement de la partie Nord du tènement, une voie en impasse en direction de l'impasse de Curtil Sud devra être aménagée.

Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat. Il accueillera au minimum 16 logements pour une densité minimale moyenne à l'échelle du site de 12 log/ha. Proche du centre-village et unique site d'extension de la commune, l'aménagement proposera des formes bâties diversifiées entre logement individuel et logement individuel groupé. Au moins 10 logements devront être proposés sous la forme de logements individuels groupés, dont 5 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et 5 logements de type T3. Ce programme de logements est prévu dans le temps 1 (2022-2028) de la mise en application du PLUi.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents afin d'améliorer le confort thermique été comme hiver. Il est préconisé que les pièces de vie des futurs logements bénéficient de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité naturelle et d'aération, et que les logements accédant à plusieurs façades soient privilégiés. Les projets devront aussi prendre en compte les nuisances sonores pour agir favorablement sur la santé des futurs résidents.

Une vigilance accrue sera portée sur la promiscuité entre les habitations et la mise en place d'équipements motorisés de façade.

Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés en harmonie avec le paysage et l'architecture locale.

Paysage et environnement

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. De manière générale, il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Il est préconisé d'accompagner les constructions de plantations d'essences locales et variées.

La création de franges paysagères (alignement d'arbre, espaces verts...) sur les limites Nord et Est du site limitera l'impact visuel du site depuis le Chemin de Ravatoux et la RD58 (un cône de vue donne directement sur le site, en léger surplomb par rapport au village). Ces franges participeront également à la qualité paysagère de l'aménagement du site. Elles pourront être accompagnée par un maillage de haies mixtes d'essences locales et d'éléments naturels (arbres, bosquets, plantations diverses...) qui s'inscrivent dans la continuité des éléments existants au coeur du village.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc).






Carte générale de localisation du site

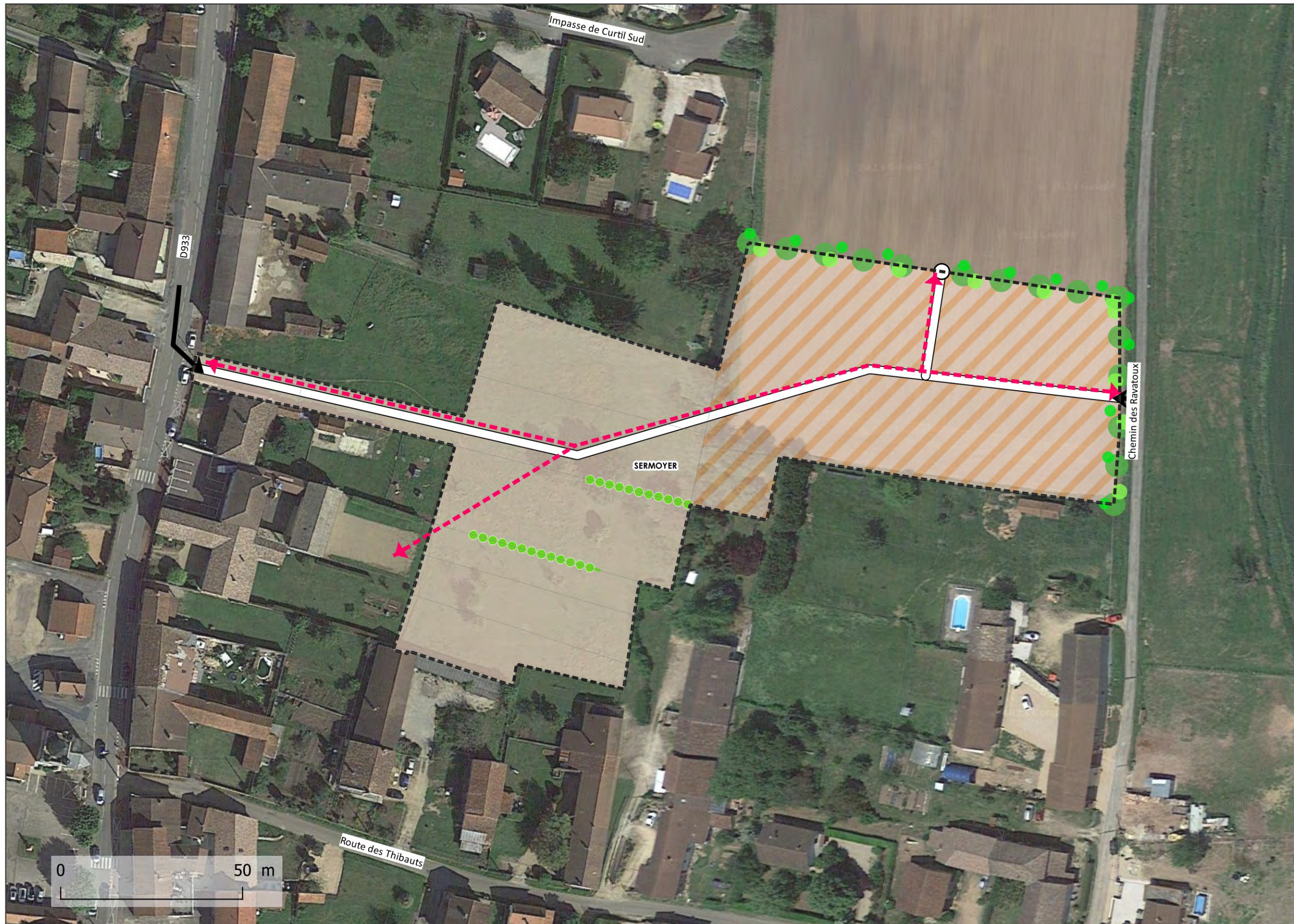
 Périmètre de l'OAP



Phasage de l'aménagement

Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes,...) qui sera établi devra être conforme au Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante).

-  Phase n°1
-  Phase n°2
-  Phase n°3



Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ➔ Principe de cheminements doux

Voies

- Principe d'implantation de création de voirie
- Principe d'implantation de création de voirie en impasse

Programmation

Habitat

- Individuel
- ▨ Programme mixte individuel et individuel groupé

Paysage et environnement

- Haie à créer
- Franges paysagères à créer

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

En application du premier alinéa de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme :

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

La communauté de communes Bresse et Saône s'inscrit dans cet objectif en affichant précisément au sein des OAP sectorielles à vocation d'habitat un principe d'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh, correspondant aux zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Cet affichage offre une meilleure lisibilité du phasage possible et de la programmation souhaitée de l'urbanisation future à l'horizon du PLUi (horizon 2035). Cet échancier a été établi en tenant compte, pour chaque zone considérée, à la fois :

- de l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets ;
- des contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire...) ;
- des équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent des choix de programmation communaux voire intercommunaux.

L'échéancier proposé concerne toutes les zones 1AUh dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment d'initiatives privées, sur lesquelles les territoires ont des moyens d'actions limités.

Cet échancier a été déterminé selon deux "Temps" possibles s'inscrivant à l'échéance du PLUi (+/- 13 ans) :

- Le court terme, se situant entre 0 et 6 ans, soit sur la période 2022-2028 = « **Temps 1** »
- Le moyen à long terme, se situant à 7 ans et au-delà, soit sur la période 2029-2035 = « **Temps 2** »

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats, à intervalle régulier de trois ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh est établi, par commune de la CCBS, comme suit :

Tableau d'échéancier de la production de logements inscrite dans les zones 1AUh du PLUi Bresse et Saône :

Commune	« Temps » 1	« Temps » 2	TOTAL
Arbigny	22	18	40
Bâgé-Dommartin	141	250	391
Bâgé-le-Chatel	46	49	95
Boissey	26	0	26
Boz	7	19	26
Chavannes-sur-R.	3	11	14
Chevroux	34	30	64
Feillens	209	174	383
Gorrevod	34	34	68
Manziat	58	101	159
Ozan	7	18	25
Pont-de-Vaux	94	44	138
Replonges	141	186	327
Reyssouze	38	36	74
Sermoyer	16	0	16
St André-de-Bâgé	26	29	55
St Bénigne	75	61	136
St Etienne-sur-R.	25	0	25
TOTAL	1002	1060	2062

% Temps 1 : 48,6% % Temps 2 : 51,4%