

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
LA TRANCLIERE**

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

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

Vu pour rester annexé à mon arrêté du 21/04/2022

Le maire,
Daniel Rousset

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

Modification n°2 le



Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

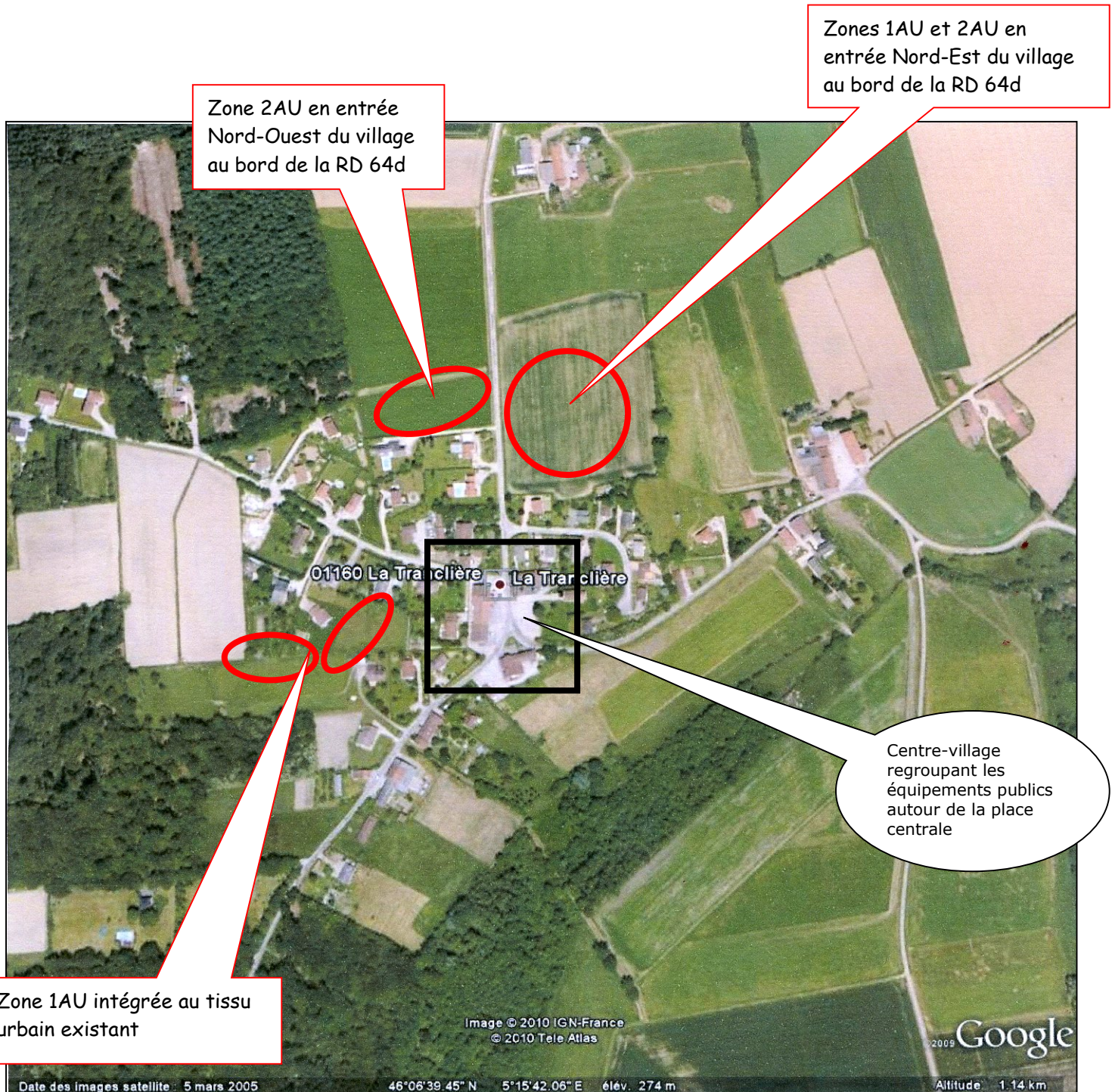
L'étude de la zone incombera aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ... Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

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

Au-delà, est rappelé ici le principe de la densité de l'habitat à retrouver à La Tranclière, « commune rurale » du SCOT Bourg-Bresse-Revermont : la densité moyenne minimale est de 10 logements par hectare au sein du tissu urbain et en extension de ce tissu urbain, donc en zones U, 1 AU et 2 AU.

Localisation des 3 secteurs du village concernés

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



Contexte des trois secteurs

1 – Ouest de la RD 64d :

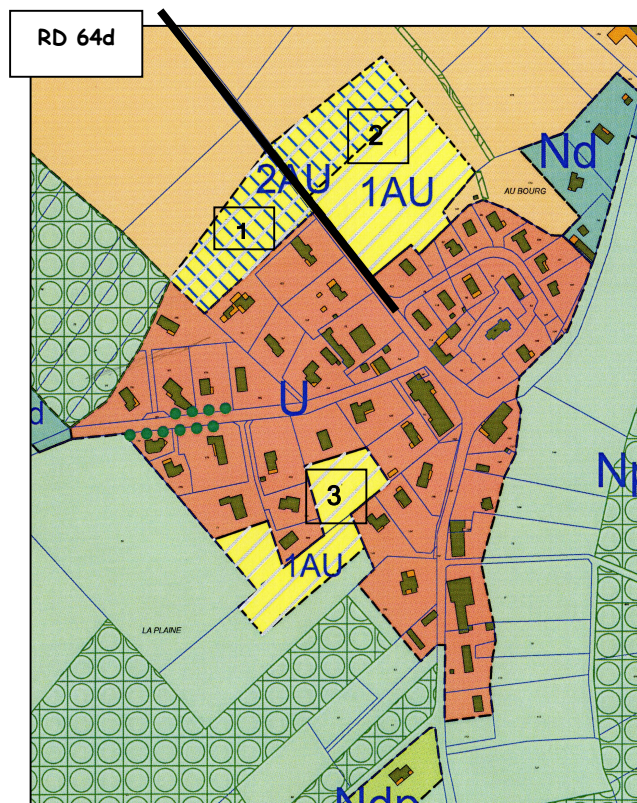
- Zone 2 AU : 7 420 m² environ.
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 200 mètres.
- Occupation du sol en 2013 : terre agricole cultivée sur la parcelle. Bordée par un habitat pavillonnaire au Sud et à l'Ouest, bois en périphérie Ouest, et terres agricoles ailleurs.
- Limite Nord de la zone : la canalisation des eaux usées.
- Enjeu : traitement d'une zone d'extension avec greffe au bâti existant, aux opérations nouvelles et futures envisagées en face, et requalification de l'entrée Nord du village.
- Contrainte : absence de liaisons possibles avec les quartiers pavillonnaires existants.

2 – Est de la RD 64d :

- Zone 1 AU (1,19 ha environ) et zone 2 AU (7 080 m² environ).
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 200 mètres.
- Occupation du sol en 2013 : terre agricole cultivée. Bordée par un habitat pavillonnaire au Sud et de terres agricoles ailleurs. Exploitation agricole à environ 200 m de sa limite Nord.
- Haie importante à conserver en limite Est (ligne de relief).
- Enjeu : traitement d'une zone d'extension avec greffe au bâti existant, à l'opération future située en face, et requalification de l'entrée Nord du village.
- Contrainte : absence de liaisons possibles avec les quartiers pavillonnaires existants.

3 – Sud-Ouest du village :

- Zone 1 AU (9 225 m² environ)
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 120 mètres (à vol d'oiseau).
- Occupation du sol en 2013 : fonds de parcelles, terre agricole cultivée. Bordée par un habitat pavillonnaire, d'un bois au Sud (site Natura 2000 - zone naturelle), et de terres agricoles. A proximité de voie qui ont connu une urbanisation linéaire.
- Enjeu : traitement d'un espace permettant une extension en profondeur avec jonction au bâti existant, en retrouvant des liaisons au sein des quartiers pavillonnaires existants.



I - DIVERSITE DE L'HABITAT

Prescriptions du SCOT : au moins 10 logements par hectare (valeur brute, les PLU peuvent prévoir plus selon le contexte), forme architecturale mixte, logement social : de l'ordre de 15 %.

A – Diversité des logements dans la forme, densité

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

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

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

Densités selon la situation des quartiers, de l'ordre de :

- RD 64d Est (1,9 ha) : 14 logements/ha

Zones	Superficie totale	Nombre de logements	De type individuels purs	De type individuels groupés	De type petits collectifs/intermédiaires
Zone 1 AU	1,19 ha	12	0	4	8
Zone 2 AU	7 080 m ²	15	3	0	12

- RD 64d Ouest (7 420 m²) : 9 logements/ha.

Zones	Superficie totale	Nombre de logements	De type individuels purs	De type individuels groupés
Zone 2 AU	7 420 m ²	7	3	4

- Sud-Ouest du village (9 225 m²) : 8 logements/ha.

Zones	Superficie totale	Nombre de logements	De type individuels purs	De type individuels groupés
Zone 1 AU	9 225 m ²	8	2	6

TOTAL	35 700 m²	42	8	14	20
--------------	-----------------------------	-----------	----------	-----------	-----------

= total de 42 logements (densité moyenne totale de 11,7 logements/ha). 8 individuels (19% du parc créé), 14 individuels groupés (33,3%), et 20 en petit collectif (47,6%).

Dans un premier temps (dans les 2 zones 1 AU) : 20 logements x 2,2 habitants en moyenne = environ 45 habitants de plus.

A terme (avec les deux zones 2 AU) : + une 20^e de logements x 2,2 habitants en moyenne = environ 45 habitants de plus.

TOTAL : + 90 HABITANTS environ.

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

Utilisation d'un des outils dont peuvent se saisir les PLU pour introduire la diversité de l'habitat :

L'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme : « Délimitation, dans les zones urbaines ou à urbaniser, de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Article L 123-17 : "(...) Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais fixés aux articles L 230-1 et suivants."

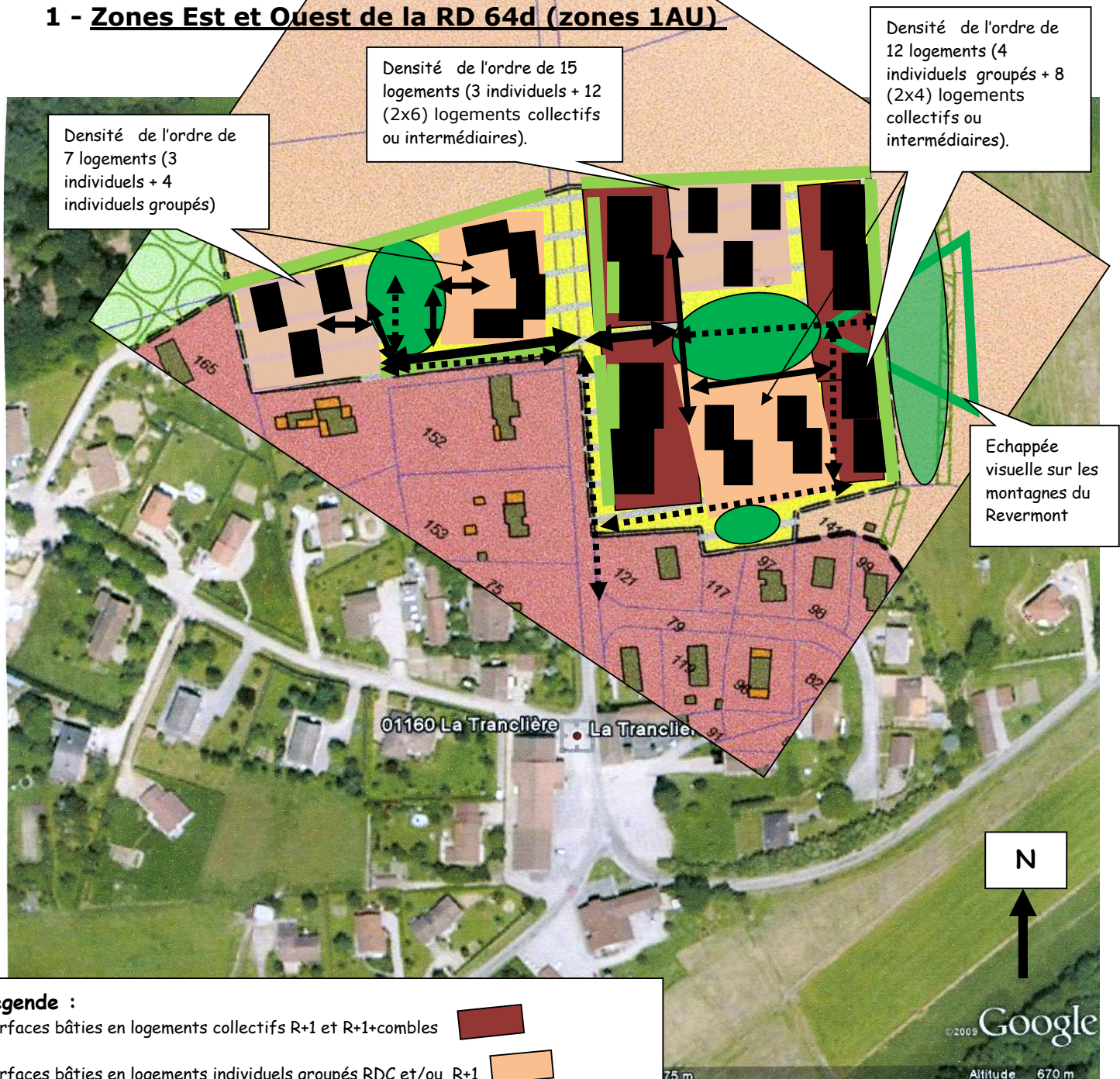
Le propriétaire n'est pas obligé de se défaire de son terrain ; il peut réaliser ou faire réaliser lui-même le programme de logements prévu par le PLU.

Logements sociaux envisagés : un tiers au moins de l'ensemble des logements groupés et collectifs/intermédiaires prévus c'est à dire au moins 12 des 34 envisagés (35,2%), pourcentage de 28,5% des 42 nouveaux logements créés :

- 1 AU RD 64d : au moins 4 des 12 logements individuels groupés et collectifs (au moins 33%)
- 1 AU Sud-Ouest du village : au moins 2 des 6 logements individuels groupés (au moins 33%)
- ✓ 2 AU RD 64d Ouest : au moins 1 des 4 individuels groupés (25%)
- ✓ 2 AU RD 64d Est : au moins 4 des 12 logements collectifs (au moins 33%)

II - SCHEMAS D'ORGANISATION (implantations indicatives des constructions)

1 - Zones Est et Ouest de la RD 64d (zones 1AU)



Légende :

Surfaces bâties en logements collectifs R+1 et R+1+combles



Surfaces bâties en logements individuels groupés RDC et/ou R+1



Surfaces bâties en logements individuels purs RDC et/ou R+1



Espaces communs végétalisés (à créer)



Haies et bandes végétalisées (à créer)



Desserte véhicules



et déplacements modes doux



Principes d'organisation spatiale pour réussir la greffe dans le tissu urbain existant :

(Intégrer les principes communs aux trois zones décrits ci-après)

1 – Pour la zone 1 AU située à l'Est de la RD 64d (11 900 m²) et la zone 2 AU (7 080 m²) :

• Maillage viaire :

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

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

• Composition urbaine :

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

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

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

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

L'enjeu est ici d'une part la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole, et d'autre part la silhouette urbaine créée en ligne de crête.

Les façades et les abords des constructions devront participer à la qualité de la ligne bâtie, positionnée en transition entre deux espaces, et très visible.

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

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

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

Organisation urbaine proposée en 2013 :

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

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

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

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

• **Éléments de paysage :**

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

2 – Pour la zone située à l'Ouest de la RD 64d (7 420 m²) :

• **Maillage viaire :**

Contrainte : aucun bouclage possible avec le pavillonnaire existant voisin.

- * Une ossature principale pour les véhicules avec un seul accès sur la RD qui distribuera avec un maillage secondaire l'ensemble de la zone.
- * Des cheminements doux (piétons, vélos) en plus du maillage véhicules.
Avec une possibilité de déplacements sécurisé le long de la RD jusqu'au centre-village (reprise de celui réalisé en lien avec l'opération précédente qui se greffe sur l'accès de cette opération).

- * Utilisation des infrastructures existantes :
 - ✓ La voie d'accès sera réalisée en bénéficiant de l'entrée d'une construction existante, ou en la longeant, de manière à être face à celle de l'opération conçue à l'Est de la RD.
 - ✓ Le cheminement doux (piétons, vélos) longera cet accès principal. Il viendra ainsi se greffer à l'accès à l'opération prévue à l'Est de la RD.

- **Composition urbaine :**

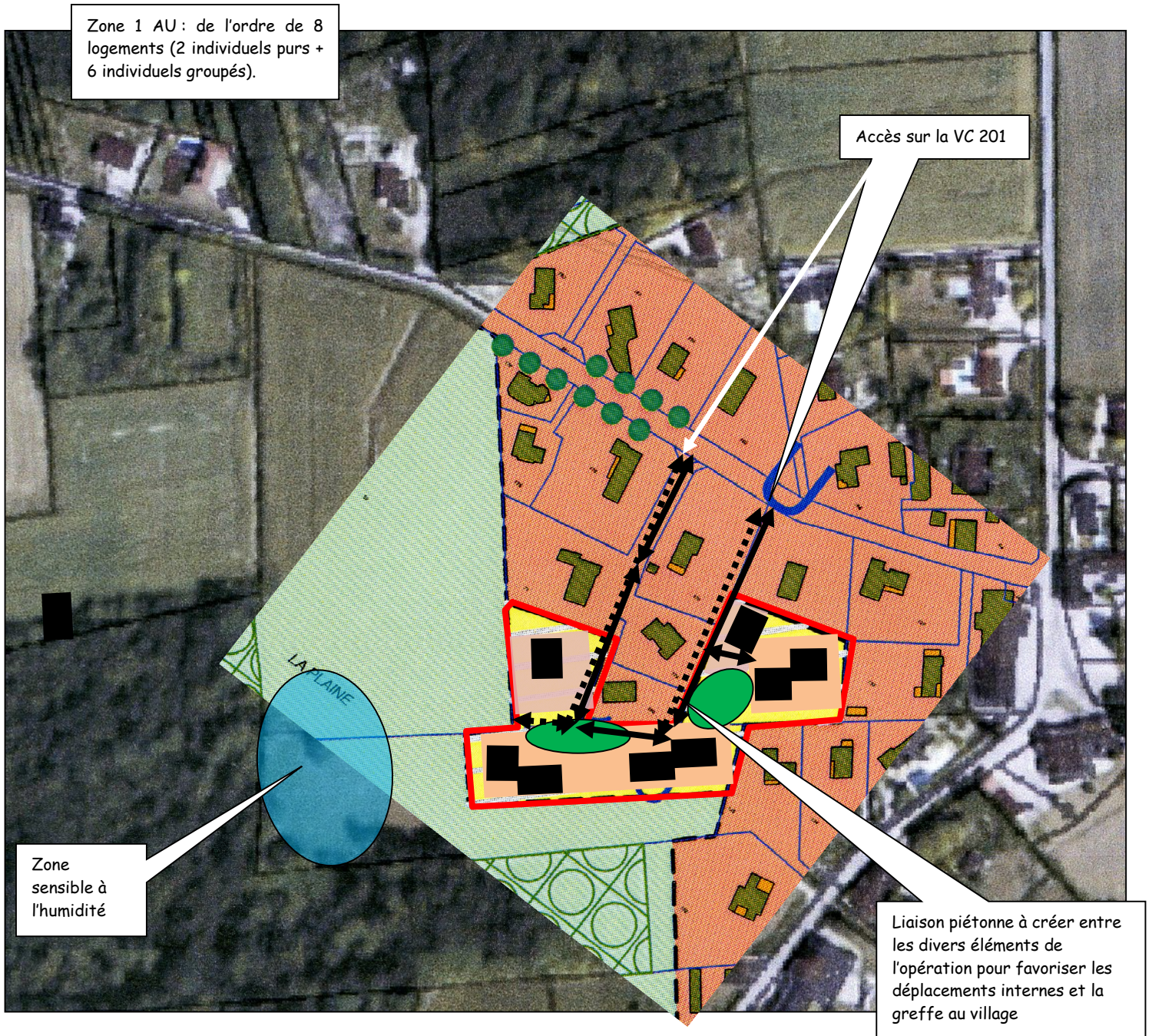
- * Création d'un quartier avec un habitat diversifié structuré autour d'espaces de convivialité (espaces de jeux, de rencontre) et de stationnement : de l'habitat individuel groupé à l'habitat individuel pur.
- * Positionnement de l'habitat groupé (le plus dense) côté RD pour marquer l'entrée du village,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

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







- **Eléments de paysage :**

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

2 – Zone Sud-Ouest du village (zone 1 AU)



Légende :

- Surfaces bâties en logements individuels groupés RDC et /ou R+1 
- Surfaces bâties en logements individuels purs RDC et/ou R+1 
- A créer : Espaces communs végétalisés 
- Desserte véhicules-modes doux (mixte)  et déplacements modes doux 
- Possible évolution du maillage piéton vers l'Ouest si urbanisation ultérieure 

Principes d'organisation spatiale pour réussir la greffe dans le tissu urbain existant :
(voir les principes communs aux zones à urbaniser ci-après)

Zone 1 AU : 9 225 m²

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

- Maillage viaire :

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

- Composition urbaine :

- * Création d'un quartier avec un habitat diversifié structuré autour de plusieurs espaces de convivialité (espaces de jeux, de rencontre) et de stationnements : habitat individuel groupé et habitat individuel pur.
- * Dans la partie de la zone intégrée au sein du tissu existant, création d'un cœur d'îlot avec un logement individuel / deux individuels groupés et un espace commun au centre.

Principes communs aux différentes zones à urbaniser :

- Composition urbaine :

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

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

- Eléments de paysage :

Les espaces communs (dit de convivialité) devront être au moins pour moitié végétalisés : enherbés et plantés d'arbres à haute tige et bosquets favorisant un ombragement réel.

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

- * Les aménageurs devront intégrer le paramètre « énergies renouvelables » en fonction du contexte de la zone et de l'orientation possible des maisons.
- * Dans le domaine des ordures ménagères, les aménageurs devront penser à une gestion rationnelle, notamment avec un local commun et intégré le mieux possible dans l'opération.
- * Gestion de l'eau pluviale : des dispositifs individuels de récupération et de réutilisation de la ressource seront à privilégier, l'imperméabilisation des sols sera à réduire, l'infiltration à repenser (noues naturelles, matériaux de couverture des sols diversifiée, ...).

- Maillage viaire :

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

- Stationnement des véhicules :

- * Au-delà des places de stationnement à prévoir pour les logements (voir le règlement), les aménageurs doivent envisager des espaces de stationnement pour les visiteurs, dans des proportions adaptées aux opérations.
- * Les espaces de stationnement doivent participer à la qualité de l'opération. Les places de stationnement regroupées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places (importance de l'aspect paysager et ombragement des véhicules).

- Possibilités d'extension :

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

Sud-Ouest du village : l'aménagement de la zone 1 AU doit permettre une ouverture éventuelle ultérieure de l'urbanisation à l'Ouest : aucun obstacle (construction, aménagement) ne devra empêcher une liaison future entre les opérations.

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
LA TRANCLIERE**

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

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

Vu pour rester annexé à mon arrêté du 21/04/2022

Le maire,
Daniel Rousset

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

Modification n°2 le



SOMMAIRE

Préambule	Page 3
Localisation des trois secteurs concernés au village	Page 4
Contexte des trois secteurs	Page 5
Orientation relative à la diversité de l'habitat	Page 6
• Diversité des logements dans la forme, densité	Page 6
• Diversité des logements dans le statut (pourcentage de logements locatifs aidés)	Page 7
Schéma d'organisation / principes d'organisation spatiale	Page 8
• Zones Est et Ouest de la RD 64d (zones 1AU et 2AU) / OAP 1 et OAP 2	Page 8
• Zone Sud-Ouest du village (zone 1AU) / OAP 3	Page 12
Principes communs aux différentes zones à urbaniser	Page 14

PREAMBULE

Article L151-6 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

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

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

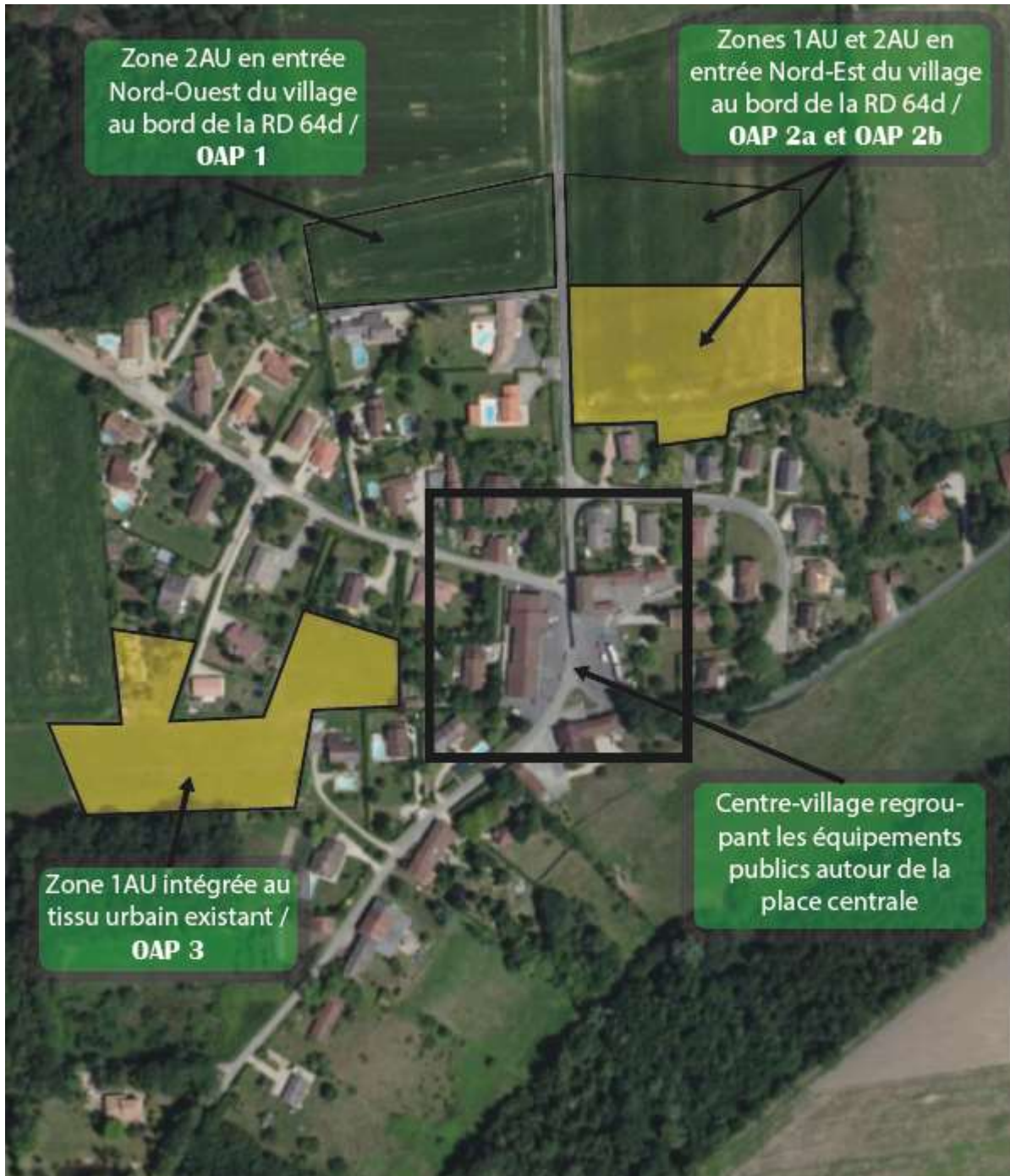
Elles sont appelées :

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

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

LOCALISATION DES TROIS SECTEURS CONCERNÉS AU VILLAGE

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



CONTEXTE DES TROIS SECTEURS

1 – Ouest de la RD 64d / OAP 1 :

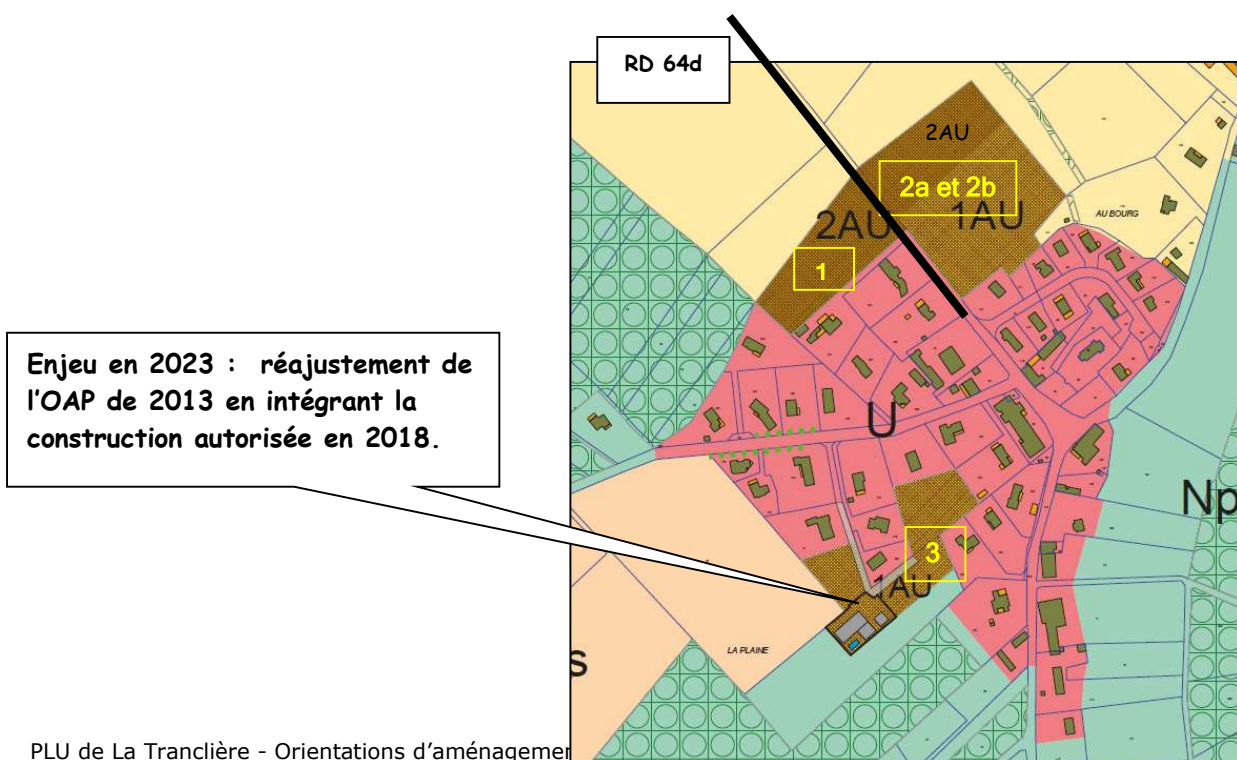
- Zone 2 AU : 7 420 m² environ.
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 200 mètres.
- Occupation du sol en 2013 : terre agricole cultivée sur la parcelle. Bordée par un habitat pavillonnaire au Sud et à l'Ouest, bois en périphérie Ouest, et terres agricoles ailleurs.
- Limite Nord de la zone : la canalisation des eaux usées.
- Enjeu : traitement d'une zone d'extension avec greffe au bâti existant, aux opérations nouvelles et futures envisagées en face, et requalification de l'entrée Nord du village.
- Contrainte : absence de liaisons possibles avec les quartiers pavillonnaires existants.

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

- Zone 1 AU (1,19 ha environ) et zone 2 AU (7 080 m² environ).
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 200 mètres.
- Occupation du sol en 2013 : terre agricole cultivée. Bordée par un habitat pavillonnaire au Sud et de terres agricoles ailleurs. Exploitation agricole à environ 200 m de sa limite Nord.
- Haie importante à conserver en limite Est (ligne de relief).
- Enjeu : traitement d'une zone d'extension avec greffe au bâti existant, à l'opération future située en face, et requalification de l'entrée Nord du village.
- Contrainte : absence de liaisons possibles avec les quartiers pavillonnaires existants.

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

- Zone 1 AU (9 225 m² environ)
- Situation par rapport à la place du centre-village : environ 120 mètres (à vol d'oiseau).
- **Occupation du sol en 2023** : une construction autorisée en 2018, des fonds de parcelles, une parcelle agricole cultivée. Bordée par un habitat pavillonnaire, par un bois au Sud (site Natura 2000 - zone naturelle), et par des terres agricoles. A proximité des voies communales qui ont connu une urbanisation linéaire.
- Enjeu : traitement d'un espace permettant une extension en profondeur avec jonction au bâti existant, en retrouvant des liaisons au sein des quartiers pavillonnaires existants.



ORIENTATION RELATIVE A LA DIVERSITE DE L'HABITAT

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

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

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

Par conséquent :

La modification de l'OAP n°3, conservant une opération de 8 logements sur 9 225 m², soit une densité de 8 log/ha, impose que la seconde zone 1AU (OAP 2a) présente une densité de 16 logements/ha, donc 19 logements.

- Formes architecturales mixtes
- Mixité sociale

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

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

A – Diversité des logements dans la forme, densité

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Sud-Ouest du village (9 225 m²) : OAP 3**

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

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

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

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

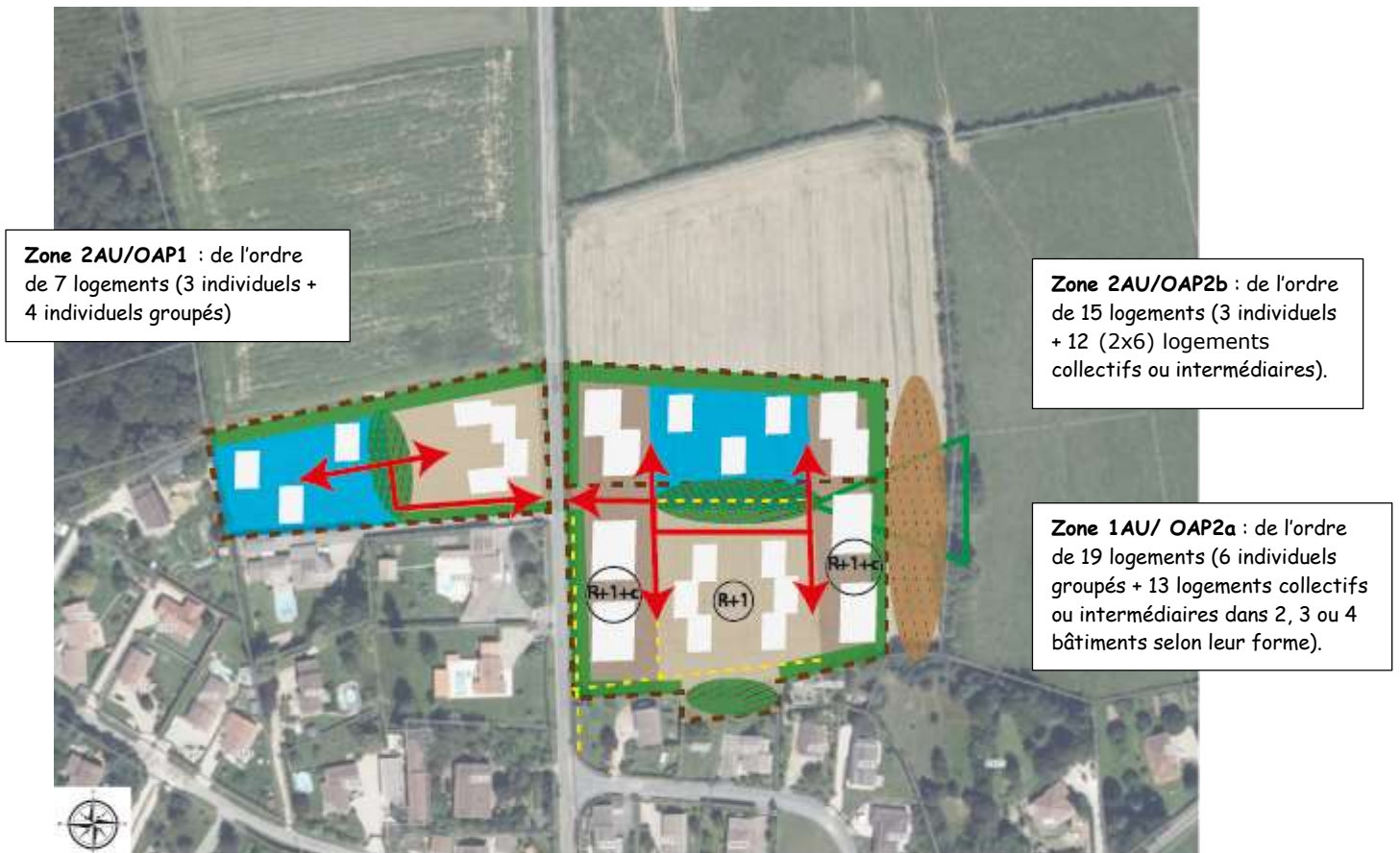
Répartition par OAP :

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

SCHEMAS D'ORGANISATION / PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

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

SCHEMA D'ORGANISATION



Légende :

OAP 1 et 2 - Source : Géoportail - Sans échelle

- - - Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

- Collectif et intermédiaire
- Individuel groupé
- Individuel pur

Desserte :

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

Paysage et interfaces :

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

Typologie du bâti :

- R+ Hauteurs maximales autorisées

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

Pour la zone 1 AU située à l'Est de la RD 64d (11 900 m²) et la zone 2 AU (7 080 m²) / OAP 2a et OAP 2b :

- **Maillage viaire :**

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

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

- **Composition urbaine :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Organisation urbaine proposée en 2013 :

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

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

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

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

• **Éléments de paysage :**

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

Pour la zone située à l'Ouest de la RD 64d (7 420 m²) / OAP 1 :

- **Maillage viaire :**

Contrainte : aucun bouclage possible avec le pavillonnaire existant voisin.

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

- **Composition urbaine :**

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

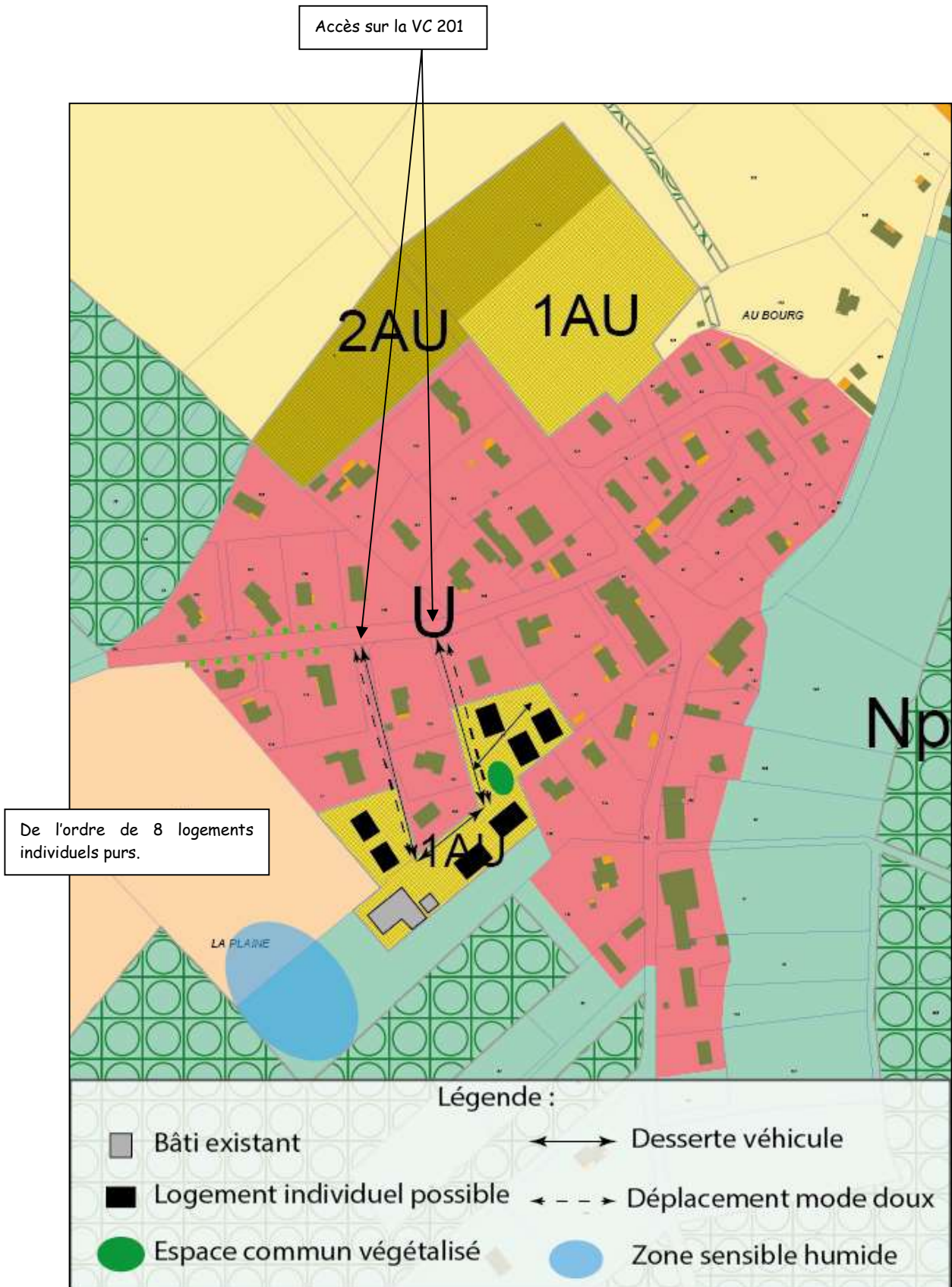
Les deux opérations se faisant face de part et d'autre de la RD 64d doivent être conçues dans un esprit de cohérence.

- **Éléments de paysage :**

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

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

SCHEMA D'ORGANISATION



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

Zone 1 AU : 9 225 m²

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

- **Maillage viaire :**

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

- **Composition urbaine :**

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

PRINCIPES COMMUNS AUX DIFFERENTES ZONES A URBANISER

- **Composition urbaine :**

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

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

- **Éléments de paysage :**

Les espaces communs (dit de convivialité) devront être au moins pour moitié végétalisés : enherbés et plantés d'arbres à haute tige et bosquets favorisant un ombragement réel.

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

- * Les aménageurs devront intégrer le paramètre « énergies renouvelables » en fonction du contexte de la zone et de l'orientation possible des maisons.
- * Dans le domaine des ordures ménagères, les aménageurs devront penser à une gestion rationnelle, notamment avec un local commun et intégré le mieux possible dans l'opération.
- * Gestion de l'eau pluviale : des dispositifs individuels de récupération et de réutilisation de la ressource seront à privilégier, l'imperméabilisation des sols sera à réduire, l'infiltration à repenser (noues naturelles, matériaux de couverture des sols diversifiée, ...).

- **Maillage viaire :**

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

- **Stationnement des véhicules :**

- * Au-delà des places de stationnement à prévoir pour les logements (voir le règlement), les aménageurs doivent envisager des espaces de stationnement pour les visiteurs, dans des proportions adaptées aux opérations.
- * Les espaces de stationnement doivent participer à la qualité de l'opération. Les places de stationnement regroupées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places (importance de l'aspect paysager et ombragement des véhicules).

- **Possibilité d'extension :**

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