



Dossier d'approbation



Février 2026



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3a – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
sectorielles

Douvres



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	17 Juin 2021
PLU approuvé par délibération le	26 Février 2026

Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Photographie de couverture : Mosaique Environnement



Agence Mosaique Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME	3
ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME	3
LOCALISATION ET INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	5
LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	7
INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	7
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	9
OAP « LA CORNALLIÈRE »	11
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR.....	11
ÉTAT DES LIEUX	11
• CONTEXTE	11
• ÉLÉMENTS URBAINS	12
• ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	12
• RÉSEAUX	12
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT.....	13
• CONDITION D'AMÉNAGEMENT.....	13
• DÉPLACEMENT, DESSERTES ET STATIONNEMENT	13
• GESTION DES EAUX PLUVIALES	14
• PAYSAGE ET ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	14
• GESTION DES DÉCHETS.....	15
• ÉNERGIES RENOUVELABLES	15
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	15
OAP « CHÂTEAU »	16
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR.....	16
ÉTAT DES LIEUX	16
• CONTEXTE	16

• ÉLÉMENTS URBAINS	17
• ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	17
• RÉSEAUX	17
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT.....	18
• CONDITION D'AMÉNAGEMENT.....	18
• DÉPLACEMENT, DESSERTES ET STATIONNEMENT	18
• GESTION DES EAUX PLUVIALES	19
• PAYSAGE ET ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	19
• GESTION DES DÉCHETS.....	20
• ÉNERGIES RENOUVELABLES	20
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	20
SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES	21
• TRAITEMENT DE LA FRONTIÈRE NORD DU SECTEUR B À PROXIMITÉ DE LA ZONE NATURELLE.....	21
<u>OAP « PRÉ NOUVEAU ».....</u>	<u>22</u>
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR.....	22
ÉTAT DES LIEUX	22
• CONTEXTE	22
• ÉLÉMENTS URBAINS	23
• ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	23
• RÉSEAUX	23
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT.....	24
• CONDITION D'AMÉNAGEMENT.....	24
• DÉPLACEMENT, DESSERTES ET STATIONNEMENT	24
• GESTION DES EAUX PLUVIALES	25
• PAYSAGE ET ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	25
• GESTION DES DÉCHETS.....	26
• ÉNERGIES RENOUVELABLES	26
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	27
SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES	27
• TRAITEMENT DE LA FRONTIÈRE OUEST À PROXIMITÉ DE LA COZANCE	27
<u>OAP « RONDE »</u>	<u>28</u>

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR	28
ÉTAT DES LIEUX	28
• CONTEXTE	28
• ÉLÉMENTS URBAINS	29
• ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	29
• RÉSEAUX	29
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT	30
• CONDITION D'AMÉNAGEMENT	30
• DÉPLACEMENT, DESSERTES ET STATIONNEMENT	30
• GESTION DES EAUX PLUVIALES	31
• PAYSAGE ET ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	31
• GESTION DES DÉCHETS.....	32
• ÉNERGIES RENOUVELABLES	32
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	33
SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES	33
• TRAITEMENT DE LA FRONTIÈRE OUEST PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE	33

OAP « REILLEUX »34

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR	34
ÉTAT DES LIEUX	34
• CONTEXTE	34
• ÉLÉMENTS URBAINS	35
• ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	35
• RÉSEAUX	35
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT	36
• CONDITION D'AMÉNAGEMENT	36
• DÉPLACEMENT, DESSERTES ET STATIONNEMENT	36
• GESTION DES EAUX PLUVIALES	37
• PAYSAGE ET ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	37
• GESTION DES DÉCHETS.....	38
• ÉNERGIES RENOUVELABLES	38
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	39

OAP « MOLARD »40

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR	40
ÉTAT DES LIEUX	40
• CONTEXTE	40
• ÉLÉMENTS URBAINS	41
• ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	41
• RÉSEAUX	41
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT	42
• CONDITION D'AMÉNAGEMENT.....	42
• DÉPLACEMENT, DESSERTES ET STATIONNEMENT	42
• GESTION DES EAUX PLUVIALES	43
• PAYSAGE ET ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	43
• GESTION DES DÉCHETS.....	44
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	44

OAP « MALACOUR ».....45

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR	45
ÉTAT DES LIEUX	45
• CONTEXTE	45
• ÉLÉMENTS URBAINS	46
• ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	46
• RÉSEAUX	46
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT	47
• CONDITION D'AMÉNAGEMENT.....	47
• DÉPLACEMENT, DESSERTES ET STATIONNEMENT	47
• GESTION DES EAUX PLUVIALES	48
• PAYSAGE ET ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	48
• GESTION DES DÉCHETS.....	48
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	49
SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES	49
• TRAITEMENT DE LA FRONTIÈRE NATUREL SUD-OUEST	49

OAP « ZONE AU ».....50

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR	50
--	-----------

ÉTAT DES LIEUX	50
• CONTEXTE	50
• ÉLÉMENTS URBAINS	51
• ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX.....	51
• RÉSEAUX	51
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT.....	52
• CONDITION D'AMÉNAGEMENT.....	52
• DÉPLACEMENT, DESSERTES ET STATIONNEMENT	52
• GESTION DES EAUX PLUVIALES	53
• PAYSAGE ET ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	53
• GESTION DES DÉCHETS.....	54
• ÉNERGIES RENOUVELABLES	55
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	55
SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES	56
• TRAITEMENT DE LA FRONTIÈRE NORD À PROXIMITÉ DU FOSSÉ	56
• TRAITEMENT DE LA FRONTIÈRE OUEST À PROXIMITÉ DE L'ESPACE AGRICOLE	56
• TRAITEMENT DE LA FRONTIÈRE SUD À PROXIMITÉ DU FOSSE	57
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE.....	58
• RÉCAPITULATIF DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SECTEUR.....	58
• MISE EN PERSPECTIVE DES MESURES « ÉVITER – RÉDUIRE- COMPENSER ».....	59
• CARTOGRAPHIE DES MESURES « ÉVITER – RÉDUIRE- COMPENSER ».....	60



INTRODUCTION

1



Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans un PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un document qui fixe des lignes directrices pour l'aménagement futur d'un secteur spécifique de la commune. Elle précise les objectifs d'urbanisation, de développement durable, de mobilité, de paysage ou encore de mixité sociale, sans imposer de règles strictes comme le règlement du PLU. L'OAP sert à guider les projets publics et privés afin qu'ils soient cohérents avec la vision d'aménagement du territoire définie par la collectivité

ARTICLE L.151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6.»

ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L.141-5-3 du code de l'énergie.

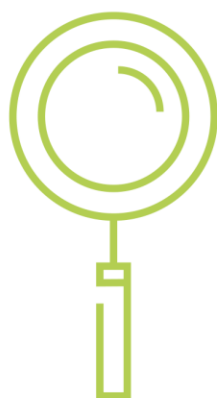
II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

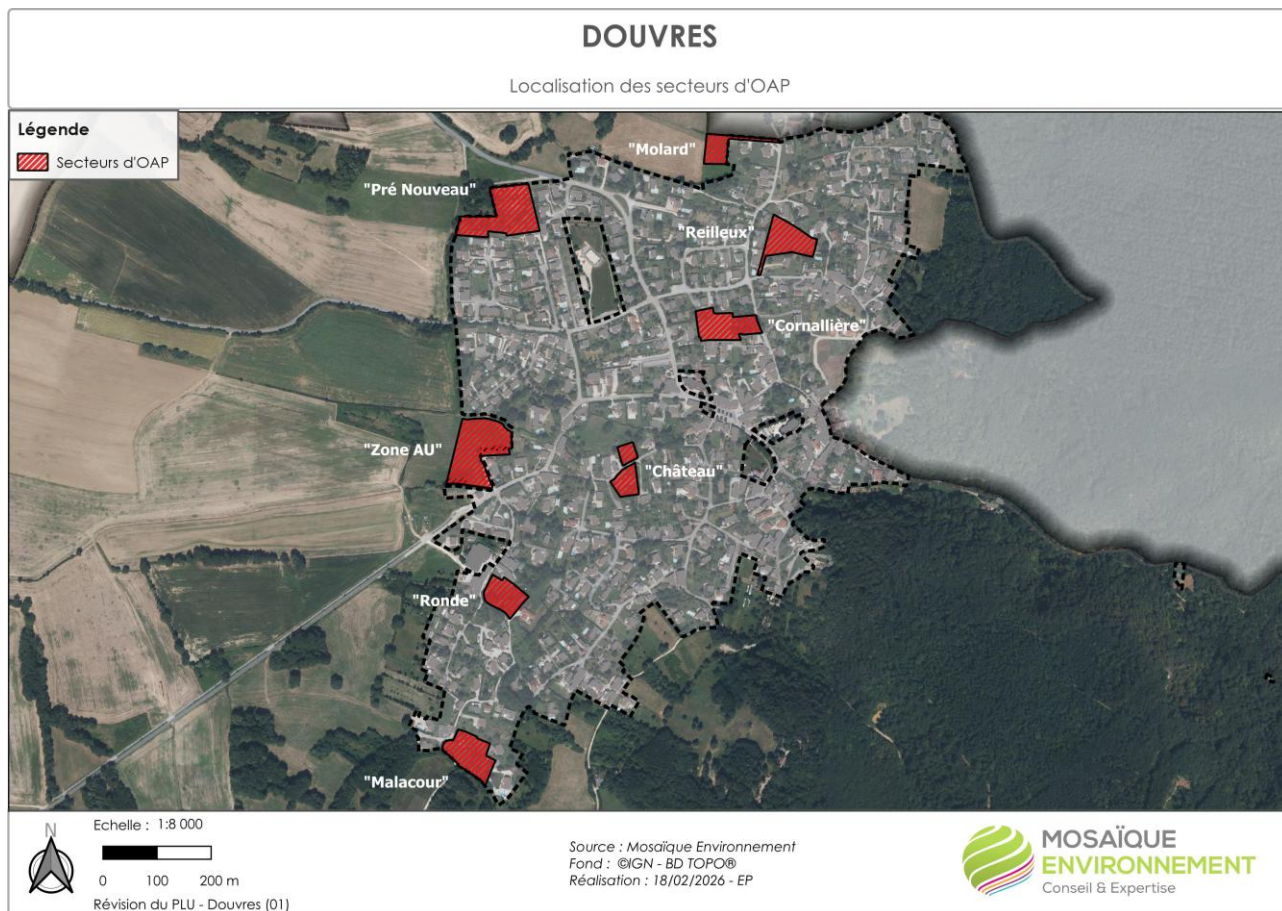
»



LOCALISATION ET INFORMATIONS GÉNÉRALES



LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Production minimale totale de logements : 74 logements ;

Densité moyenne minimale liée à l'ensemble des opérations : 19,5 logt/ha ;

Production minimale totale de logements locatifs sociaux : 30 logements, soit 40% de la production minimale totale de logements.

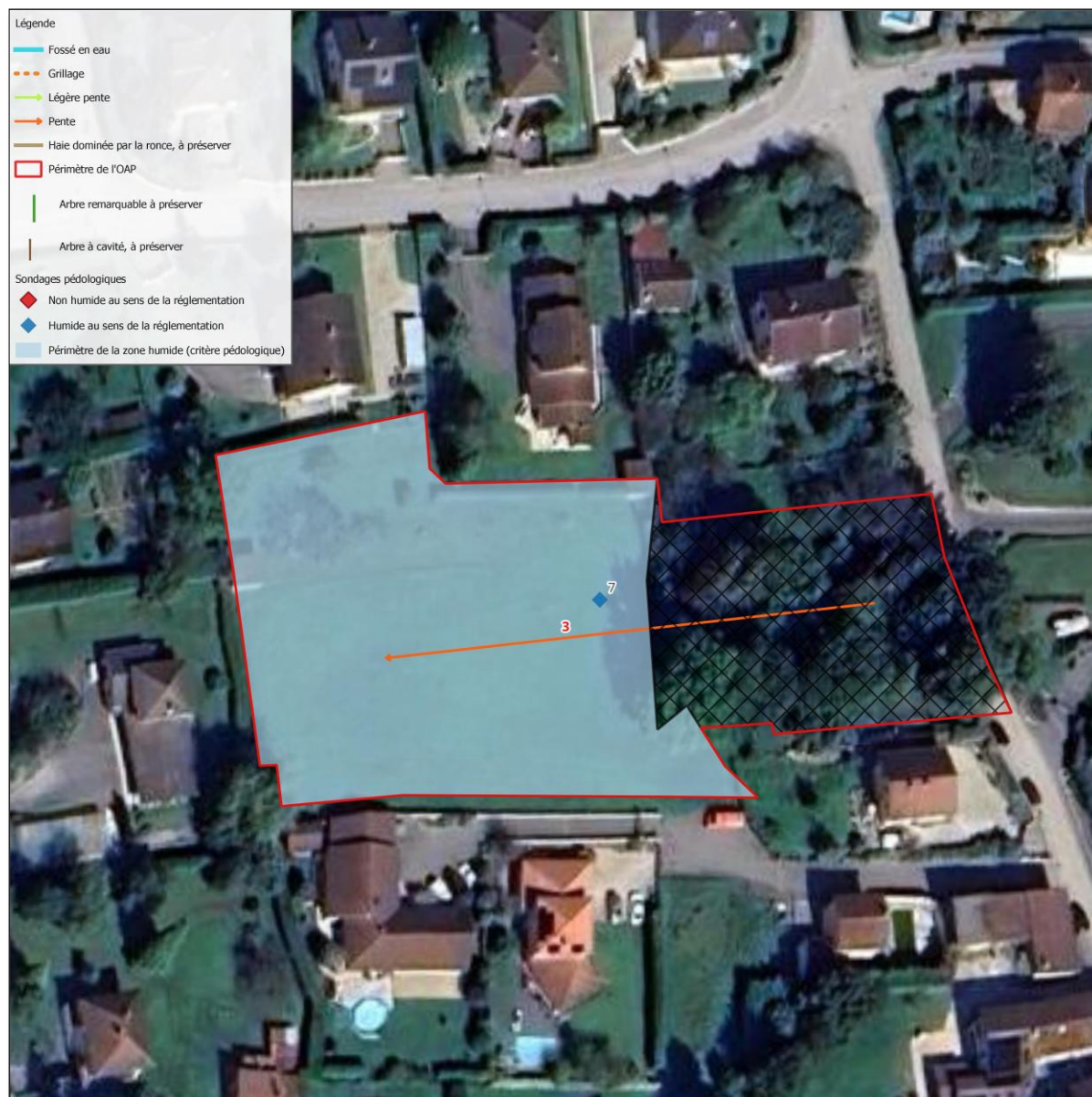


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



OAP « LA CORNALLIÈRE »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR



ÉTAT DES LIEUX

- Contexte**

Dans ce secteur, en plein cœur de l'enveloppe urbaine, relativement proche de la centralité, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation

donnant de l'épaisseur au tissu avec une certaine densité, tout en diversifiant les typologies d'habitat et en intégrant l'opération paysagement et fonctionnellement avec son environnement.

• Éléments urbains

- Surface : 0,51 ha
- Proximité avec la centralité équipée
- Secteur d'urbanisation peu dense de type habitat pavillonnaire
- Recul par rapport à l'emprise publique des habitations environnantes
- Faitage des habitations à proximité orienté Nord-Sud
- Absence de continuité piétonne à proximité
- Voie de desserte local relativement étroite
- Vue sur le massif du Bugey à l'Est

• Éléments environnementaux

- Prairie de fauche
- Bosquet
- Haies
- Légère pente vers l'Ouest
- Risque léger de ruissèlement
- Présence d'un puit à proximité
- Concerné par le PPRN (Aléa faible « glissement de terrain ») : Il convient de se référer au règlement du PPRN

• Réseaux

- Assainissement : par la route d'Ambronay ou station de relevage pour l'assainissement vers le chemin de la Cornalière
- Eaux pluviales : par la route d'Ambronay ou station de relevage pour l'assainissement vers le chemin de la Cornalière
- Eau potable : vers le chemin de la Cornalière
- Électricité : vers le chemin de la Cornalière



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Condition d'aménagement

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein du secteur.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuel-groupés et collectif. Au moins 50% des logements devront être de type collectif, soit 5 logements.

La densité minimale demandée est de 21 logt/ha, soit la production de 10 logements au minimum.

Au moins 50% de la production de logements devront correspondre à des logements locatifs sociaux qui devront être répartis dans les deux typologies de logements.

- Déplacement, dessertes et stationnement

Objectif 1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par le chemin de la Cornallière qui correspond à l'unique voirie de desserte.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations seront desservies par une voie en double sens avec un système de retournement. La placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

Objectif 2 : Développer les cheminements en modes actifs

La voirie principale devra être doublée d'un cheminement piéton pour une déambulation sécurisée à l'intérieur du site.

Objectif 3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

- **Gestion des eaux pluviales**

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention.

Lorsque des dispositifs collectifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

- **Paysage et orientations pour la préservation et restauration des continuités écologiques**

Objectif 1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec les habitations environnantes.

Les habitations devront avoir un recul par rapport à la voirie de desserte et celle interne.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder du R+1.

Aucun sens de faitage n'est imposé.

Un secteur de densité plus forte est établi sur la façade Est du secteur dans une logique d'insertion paysagère.

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible, en particulier les arbres le long de la voie de desserte. Cela permettra une meilleure insertion paysagère des collectifs sur le site et réduira l'impact pour les habitations environnantes.

Sur la façade Nord et une partie de la Sud, à l'interface avec les habitations avoisinantes, une haie d'espèces locales mélangées devra être créée.

Dans une optique de bonne insertion au site, la placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de soutenir les continuités écologiques dans l'espace urbain.

OAP « CHÂTEAU »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR



ÉTAT DES LIEUX

- **Contexte**

Dans ce secteur, à proximité de la centralité, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, tout en diversifiant les typologies d'habitat et en intégrant l'opération paysagement et fonctionnellement avec son environnement et en particulier avec le site naturel paysager de la façade Nord.

• Éléments urbains

- Surface : 0,28 ha
- Proximité avec la centralité équipée
- Secteur d'urbanisation récente très peu dense mêlant de la construction ancienne et de l'habitat pavillonnaire
- Recul des habitations environnantes sur la façade Sud et alignement sur voirie des habitations anciennes sur la façade Nord
- Voirie de desserte étroite
- Absence de continuité piétonne à proximité

• Éléments environnementaux

- Prairie de fauche
- Bosquet
- Haies
- Légère pente vers l'Ouest
- Risque léger de ruissèlement
- Concerné par le PPRN (Aléa faible « glissement de terrain ») : Il convient de se référer au règlement du PPRN

• Réseaux

- Assainissement : Chemin du Château
- Eaux pluviales : Bac de rétention avec exécutoire vers la route d'Ambérieu
- Eau potable : vers le chemin du Château
- Électricité : vers le chemin du Château



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- **Condition d'aménagement**

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

Le site est découpé en 2 secteurs, A et B

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein des secteurs.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir exclusivement des logements individuel-groupés.

La densité demandée est de 21 logt/ha, soit la production de :

- Secteur A : 4 logements individuels-groupés au minimum
- Secteur B : 2 logements individuels-groupés au minimum

Au moins 50% de la production de logements devront correspondre à des logements locatifs sociaux.

- **Déplacement, dessertes et stationnement**

Objectif 1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par le chemin du Château qui correspond à l'unique voirie de desserte. Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement de la voirie afin de prendre en compte le trafic nouveau engendré par l'opération d'aménagement.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations du secteur A seront desservies par une voie en double sens avec un système de retournement. La placette de retournement devra être traitée de manière paysagère. Pour le secteur B, les habitations seront directement desservies par le chemin du Château.

Il sera nécessaire de laisser un accès d'une largeur de 4m à l'Est pour permettre une desserte du secteur naturel à l'arrière, notamment son entretien. Un emplacement réservé est prévu pour cet aménagement.

Objectif 2 : Développer les cheminements en modes actifs

La voirie principale du secteur A devra être doublée d'un cheminement piéton pour une déambulation sécurisée à l'intérieur du site.

Objectif 3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

- **Gestion des eaux pluviales**

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention.

Lorsque des dispositifs collectifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

- **Paysage et orientations pour la préservation et restauration des continuités écologiques**

Objectif 1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec les habitations environnantes.

Au sein du secteur B, les habitations ne pourront que s'implanter dans une bande de 20m par rapport à l'emprise publique. Une zone d'inconstructibilité sur le fond du secteur B sera mise en place (voir coupe de principes).

Aucun sens de faitage n'est imposé.

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible.

À l'interface avec les habitations avoisinantes et la voie de desserte, une haie d'espèces locales mélangées devra être créée.

Dans une optique d'insertion du secteur A, la placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

Dans le secteur B, les espaces de jardins seront sur la façade Nord, dans une logique de moindre impact de la zone naturelle à l'arrière.

De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de soutenir les continuités écologiques dans l'espace urbain.

- Gestion des déchets

Objectif 1 : Organiser la collecte des déchets

A termes, il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du secteur aménagé de façon à faciliter la récupération des déchets par les services et à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En ce sens, un espace commun sera prévu au plus proche du chemin du Château.

- Énergies renouvelables

Objectif 1 : Favoriser les énergies renouvelables

Il sera demandé, à minima, l'utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable au bâtiment au niveau de la consommation énergétique.

SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

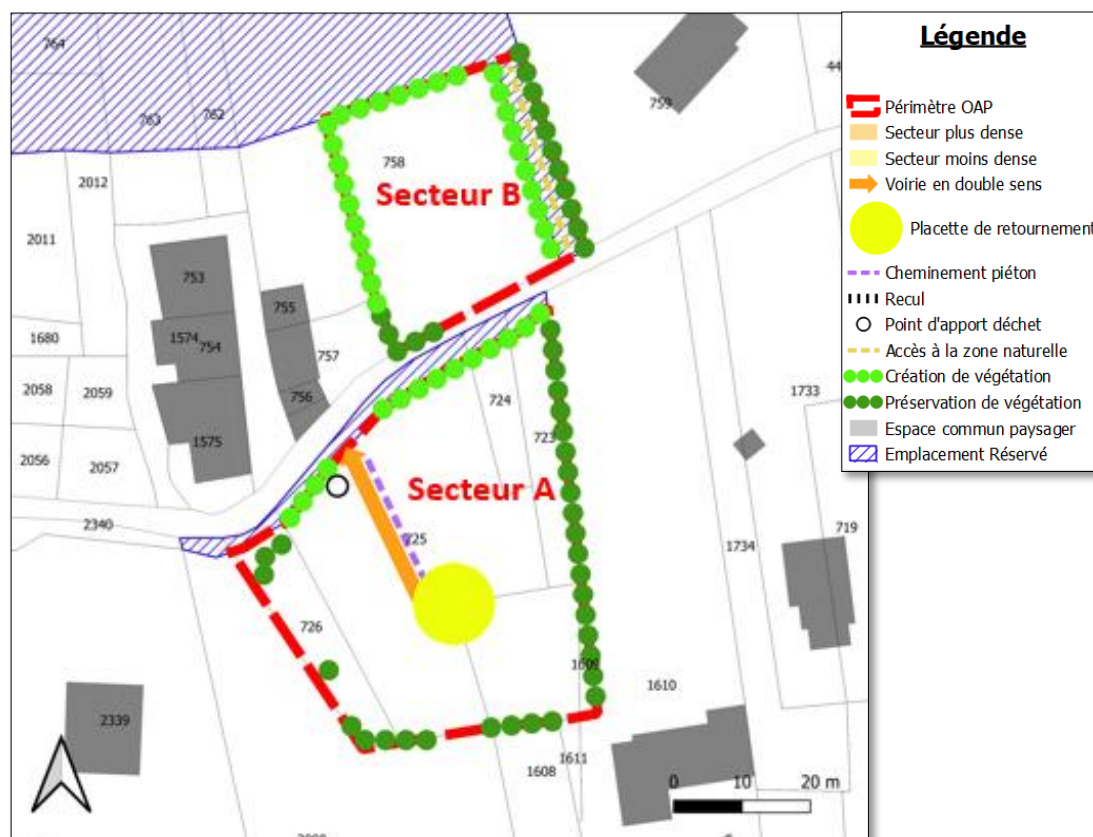
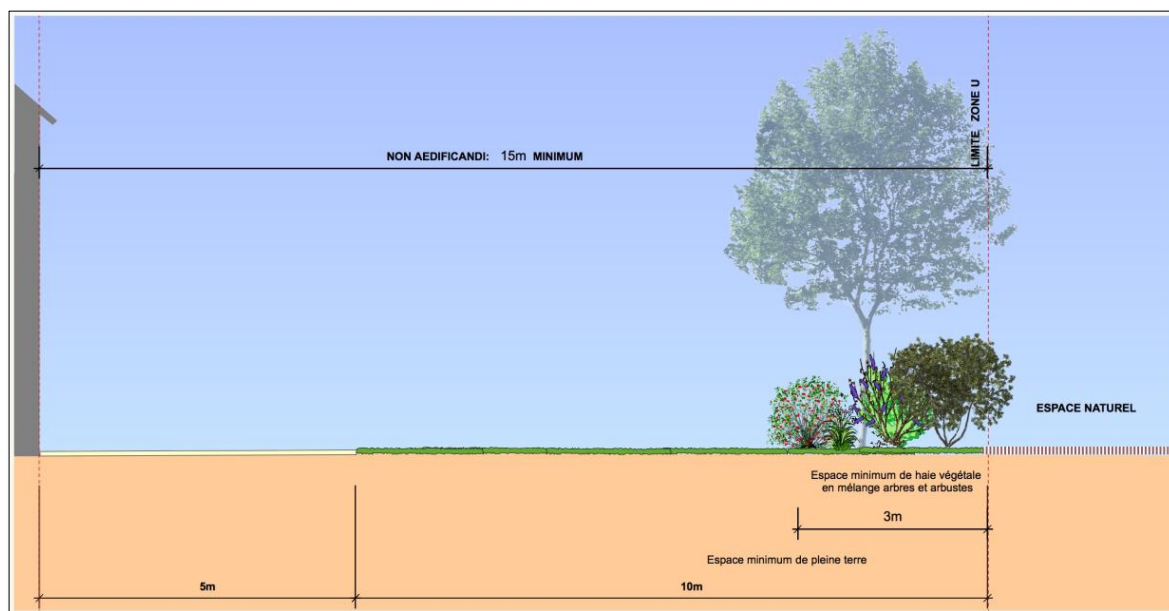


SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES

- Traitement de la frontière Nord du secteur B à proximité de la zone naturelle



OAP « PRÉ NOUVEAU »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR



ÉTAT DES LIEUX

- Contexte

Dans ce secteur plus naturel, en limite d'enveloppe urbaine de l'entrée de village Nord-Ouest, relativement éloigné de la centralité, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, tout en diversifiant les typologies d'habitat et en intégrant l'opération paysagement et fonctionnellement avec son environnement, et particulièrement avec l'espace naturel lié à la Cozance.

• Éléments urbains

- Surface : 0,87 ha
- Éloignement de la centralité
- À proximité directe de l'espace sportif, du futur espace de loisirs et de la future desserte en modes actifs (piste cyclable)
- Secteur d'urbanisation récente, relativement dense, de type maison individuelle pavillonnaire
- Alignement avec recul des habitations environnantes
- Absence de continuité piétonne à proximité

• Éléments environnementaux

- Jardin fonctionnellement rattaché à une maison d'habitation
- Présence du cours d'eau de la Cozance à l'Ouest
- Ensemble d'arbres isolés
- Mare
- Concerné par le PPRN (Aléa moyen « ruissellement pluvial péri-urbain ») : Il convient de se référer au règlement du PPRN

• Réseaux

- Assainissement : Station de relevage des Ardans
- Eaux pluviales : Bac de rétention avec exécutoire vers la Cozance
- Eau potable : par le lotissement du Pré Nouvea
- Électricité : par le lotissement du Pré Nouveau ou par la route d'Ambronay



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

• Condition d'aménagement

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

Le site est découpé en 2 secteurs, A et B

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein du site.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés. Au moins 50% des logements devront être de type individuel-groupé, soit 7 au minimum.

La densité minimale demandée est de 15 logt/ha, soit la production de :

- Secteur A : 8 logements, dont 4 individuels groupés au minimum
- Secteur B : 5 logements, dont 3 individuels groupés au minimum

Au moins 1/3 de la production de logements devra correspondre à des logements sociaux locatifs qui devront être répartis dans les deux typologies de logements.

• Déplacement, dessertes et stationnement

Objectif 1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par l'unique voie de desserte du secteur. La voirie du secteur B sera rattachée à celle du secteur A afin de le desservir.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations seront desservies par une voie en double sens avec un système de retournement. La placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

Objectif 2 : Développer les cheminements en modes actifs

Les voiries principales devront être doublées d'un cheminement piéton pour une déambulation sécurisée à l'intérieur du site.

De même, une connexion, à l'Ouest, pourra être établie pour rejoindre, de manière sécurisée et efficace la piste cyclable le long de la Cozance. Une autre trouvera place à l'Ouest du secteur B pour rejoindre la continuité du secteur A permettant une desserte plus efficace vers le centre (en lien avec l'emplacement réservé). Ces connexions devront être traitées de manière paysagère.

Objectif 3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

- **Gestion des eaux pluviales**

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention.

Lorsque des dispositifs collectifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

- **Paysage et orientations pour la préservation et restauration des continuités écologiques**

Objectif 1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec les habitations environnantes.

Les habitations devront avoir un recul par rapport à la voirie interne et à la frontière Ouest du secteur (voir coupe de principes).

L'implantation des maisons individuelles prendront place à l'Ouest du secteur.

Les habitations seront limitées à une hauteur de R+1.

Le sens de façitage doit être vu selon l'environnement local.

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible.

À l'interface avec les habitations avoisinantes, une haie d'espèces locales mélangées devra être créée.

Dans une optique d'insertion, la placette de retournement et les continuités piétonnes devront être traitées de manière paysagère.

À l'Ouest du secteur A, les jardins des maisons individuelles seront orientés sur la façade Ouest dans une logique de moindre impact de l'urbanisation sur le cours d'eau à proximité.

De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

La mare doit être conservée, possible. Par ailleurs, dans une logique de sécurité, de salubrité et de raisons techniques, cette dernière pourra être déplacée.

Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de soutenir les continuités écologiques dans l'espace urbain. De même, la mare présente sur le site devra faire l'objet d'une préservation.

- **Gestion des déchets**

Objectif 1 : Organiser la collecte des déchets

A termes, il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du secteur aménagé de façon à faciliter la récupération des déchets par les services et à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En ce sens, un espace commun sera prévu au plus proche de la voie de desserte.

- **Énergies renouvelables**

Objectif 1 : Favoriser les énergies renouvelables

Il sera demandé, à minima, l'utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable au bâtiment au niveau de la consommation énergétique.

SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

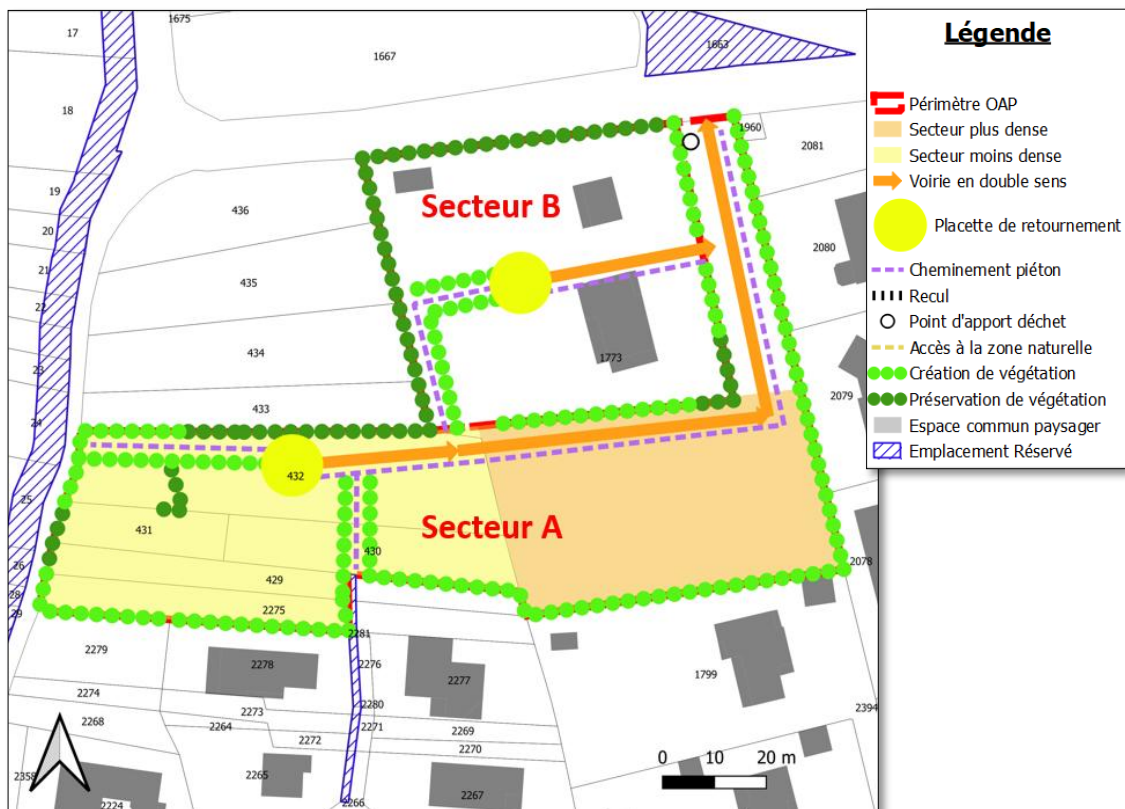
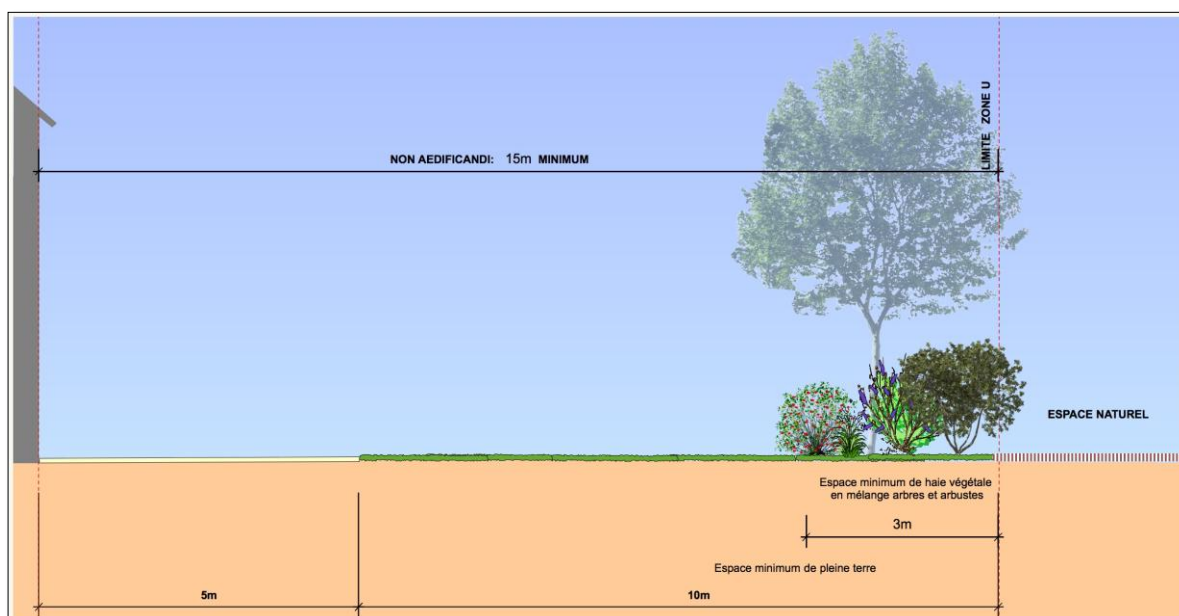


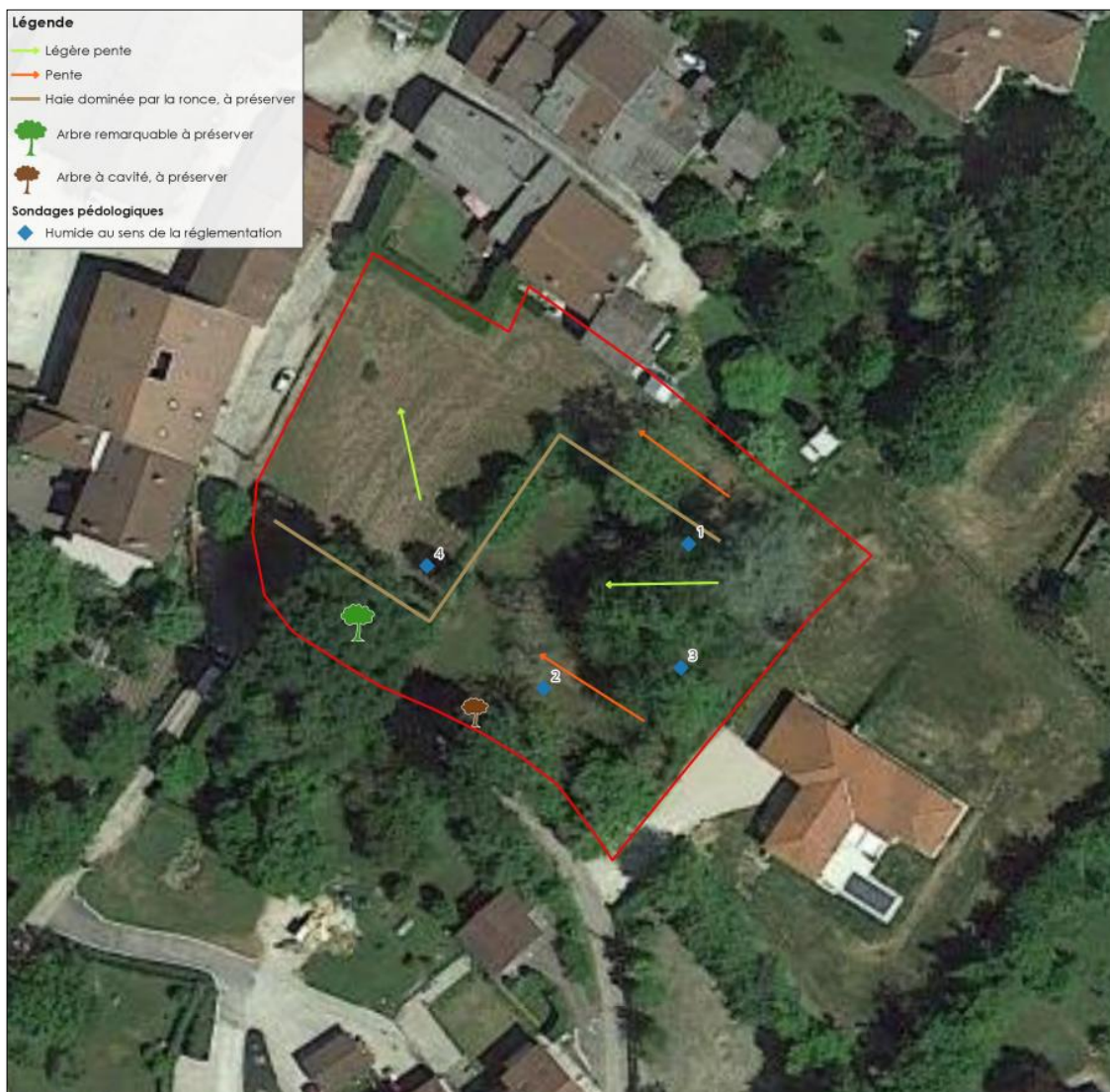
SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES

- Traitement de la frontière Ouest à proximité de la Cozance



OAP « RONDE »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR



ÉTAT DES LIEUX

- **Contexte**

Dans ce secteur, relativement éloigné de la centralité mais au caractère rural plus prononcé, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, tout en diversifiant les typologies d'habitat et en intégrant l'opération paysagement et fonctionnellement avec son environnement.

• Éléments urbains

- Surface : 0,37 ha
- Éloignement de la centralité regroupant les équipements et de l'espace sportif
- Secteur d'urbanisation très peu dense regroupant bâti ancien et récent de type maison individuelle
- Alignement sur voirie du bâti ancien et recul avec alignement pour le bâti récent
- Petit bâtiment existant
- Proximité avec une exploitation agricole
- Absence de continuité piétonne à proximité

• Éléments environnementaux

- Secteur au caractère plus rural
- Prairie de pâturage
- Pente vers le Nord-Ouest
- Risque de ruissellement
- Haie
- Arbres isolés remarquable
- Talus le long de la voie de desserte et plus prononcé sur la façade Sud
- Concerné par le PPRN (Aléa moyen « glissement de terrain ») : Il convient de se référer au règlement du PPRN

• Réseaux

- Assainissement : Chemin de Ronde
- Eaux pluviales : Chemin de Ronde
- Eau potable : Chemin de Ronde
- Électricité : Chemin de Ronde



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Condition d'aménagement

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

Dans le secteur A, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein du site.

Dans le secteur B, les constructions peuvent être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Le bâtiment existant devra faire l'objet d'une démolition.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Cette zone est destinée à accueillir des logements individuels et intermédiaires. Au moins 50% des logements devront être de type intermédiaire, soit 3 au minimum.

- Secteur A : La densité minimale demandée est de 25 logt/ha, soit la production de 4 logements au minimum. Il sera produit exclusivement des logements intermédiaires, dont au moins la moitié devront correspondre à des logements locatifs sociaux.
- Secteur B : La densité minimale demandée est de 10 logt/ha, soit la production de 2 logements au minimum. Il sera produit exclusivement des logements individuels.

- Déplacement, dessertes et stationnement

Objectif 1 : Desservir le secteur

Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement du chemin de Ronde.

Les logements intermédiaires, en alignement à l'Ouest, seront directement desservis sur rue.

Les logements individuels seront desservis par le chemin de Ronde, au Sud du site, qui correspond à l'unique voirie de desserte. Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement de la voirie afin de prendre en compte les dysfonctionnements actuels et le trafic nouveau engendré par l'opération d'aménagement.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations individuelles seront desservies par une voie en double sens avec un système de retournement.

La placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

Objectif 2 : Développer les cheminements en modes actifs

La voirie principale du secteur d'habitat individuel devra être doublée d'un cheminement piéton pour une déambulation sécurisée à l'intérieur du site.

Objectif 3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

- **Gestion des eaux pluviales**

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention.

Lorsque des dispositifs collectifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

- **Paysage et orientations pour la préservation et restauration des continuités écologiques**

Objectif 1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec les habitations environnantes.

Les habitations devront avoir un recul par rapport à la voirie interne et le chemin de Ronde. L'implantation des logements intermédiaires prendront place sur la façade Ouest du secteur, avec un rez-de-chaussée au niveau de la rue et un étage (limité à R+1+comble). Un effet de rue sera, ainsi, établi, à l'image des habitations voisines.

L'implantation des logements individuels prendront place sur la façade Est et ces derniers seront de plein pied au vu de la pente du terrain, pour une meilleure intégration au site.

Aucun sens de faitage n'est imposé.

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible, en particulier sur la façade Est.

Le chêne remarquable devra être préservé.

Sur les façades Sud et Nord, à l'interface avec les habitations avoisinantes et la voie de desserte, une haie d'espèces locales mélangées devra être créée.

Dans une optique d'insertion du secteur, la placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

Pour délimiter les deux secteurs d'habitat (intermédiaire et individuel), une haie relativement haute d'espèces locales mélangées devra être établie.

De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de soutenir les continuités écologiques dans l'espace urbain.

- **Gestion des déchets**

Objectif 1 : Organiser la collecte des déchets

À termes, il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du secteur aménagé de façon à faciliter la récupération des déchets par les services et à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En ce sens, un espace commun sera prévu au plus proche du chemin de Ronde.

- **Énergies renouvelables**

Objectif 1 : Favoriser les énergies renouvelables

Il sera demandé, à minima, l'utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable au bâtiment au niveau de la consommation énergétique.

SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

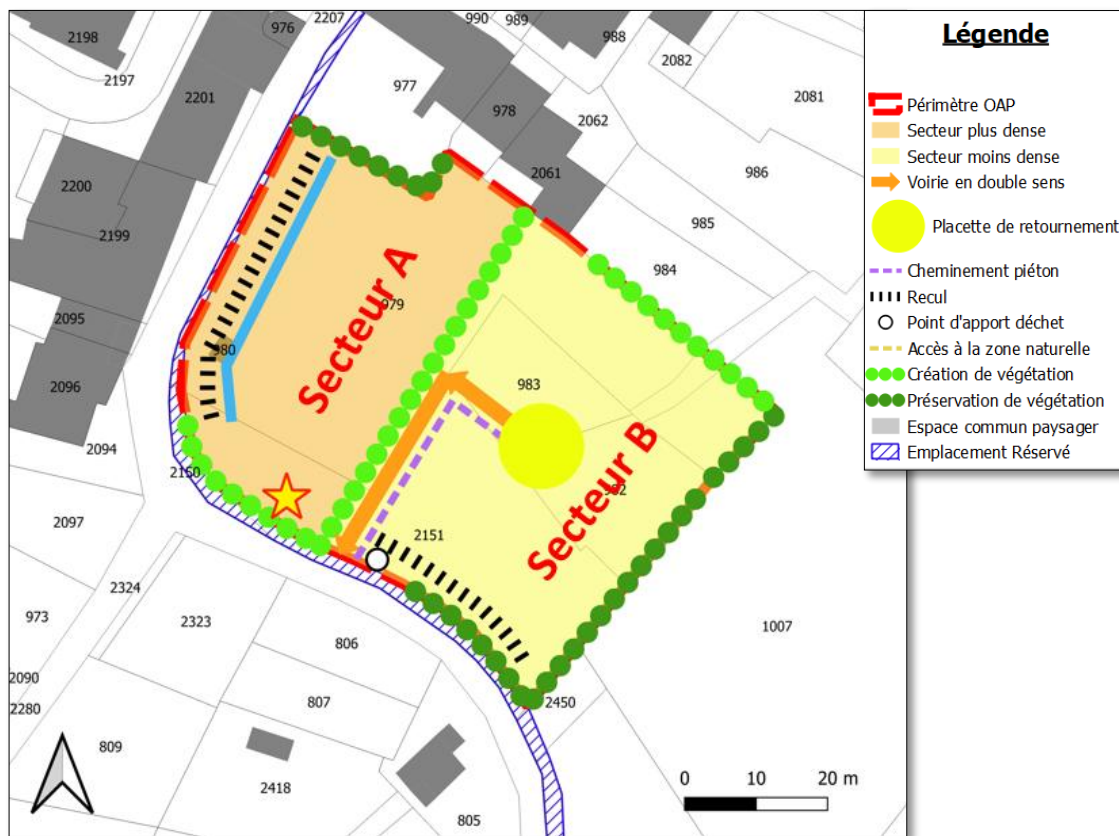
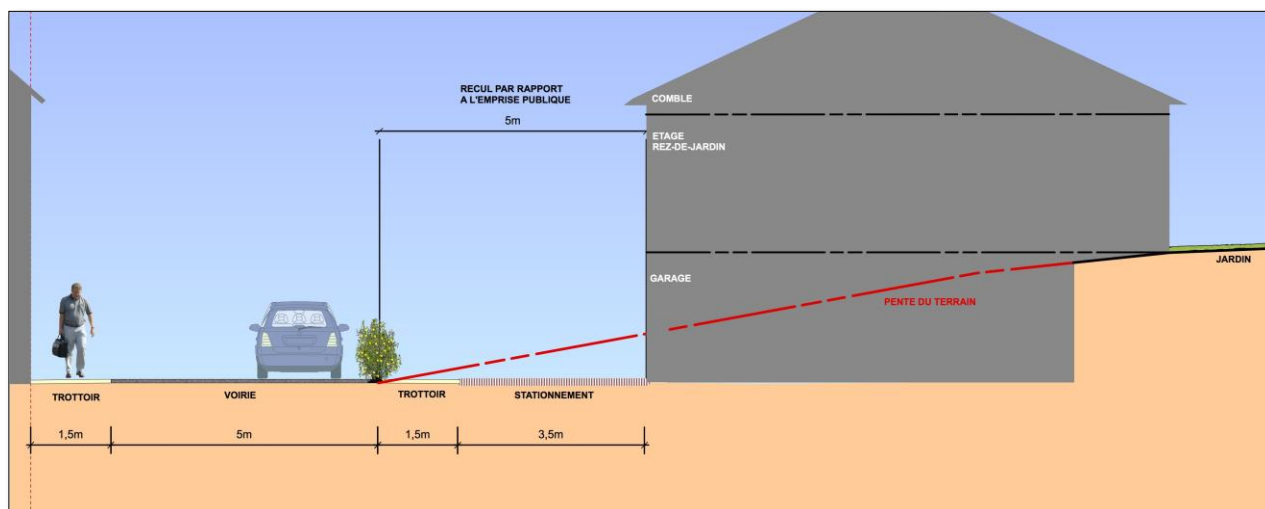


SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES

- Traitement de la frontière Ouest par rapport à l'emprise publique



OAP « REILLEUX »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR



ÉTAT DES LIEUX

- Contexte

Dans cette dent creuse, en plein cœur de l'enveloppe urbaine, connectée à la centralité par des cheminements doux, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation donnant de l'épaisseur au tissu avec une certaine densité, tout en diversifiant les typologies d'habitat et en intégrant l'opération paysagement et fonctionnellement avec son environnement.

• Éléments urbains

- Surface : 0,47 ha
- Secteur d'urbanisation peu dense de type habitat pavillonnaire
- Forte proximité des habitations à l'Ouest par rapport au site
- Recul par rapport à l'emprise publique des habitations environnantes
- Faitage des habitations à proximité orienté Nord-Sud
- Continuité piétonne à proximité, le long du chemin de Reilleux
- Voie de desserte local relativement étroite
- Vue portante sur l'Ouest de la commune en lien avec la topographie

• Éléments environnementaux

- Prairie de fauche
- Haies
- Pente vers l'Ouest
- Talus sur l'entrée Sud
- Risque léger de ruissèlement
- Concerné par le PPRN (Aléa faible « glissement de terrain ») : Il convient de se référer au règlement du PPRN

• Réseaux

- Assainissement : Chemin de Reilleux
- Eaux pluviales : Chemin de Reilleux
- Eau potable : Chemin de Reilleux
- Électricité : Chemin de Reilleux



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Condition d'aménagement

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein du secteur.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés. Au moins 50% des logements devront être de type individuel-groupé, soit 4 logements.

La densité minimale demandée est de 17 logt/ha, soit la production de 8 logements au minimum.

Au moins 50% de la production de logements individuels-groupés devront correspondre à des logements locatifs sociaux.

- Déplacement, dessertes et stationnement

Objectif 1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par le chemin de Reilleux qui correspond à l'unique voirie de desserte. L'accès au site sera mutualisé avec celui de la maison actuellement existante afin d'éviter de multiplier les entrées sur la voie communale.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations seront desservies par une voie en double sens avec un système de retournement. La placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

Objectif 2 : Développer les cheminements en modes actifs

La voirie principale devra être doublée d'un cheminement piéton pour une déambulation sécurisée à l'intérieur du site. Ce dernier sera directement connecté au cheminement piéton de la rue de Reilleux permettant la desserte de la centralité.

Objectif 3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

- **Gestion des eaux pluviales**

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention et d'exutoire au vu de la nature du sol.

Lorsque des dispositifs collectifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

- **Paysage et orientations pour la préservation et restauration des continuités écologiques**

Objectif 1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec les habitations environnantes.

Les habitations devront avoir un recul par rapport à la voirie interne et à la façade Nord.

Les logements individuels groupés prendront place sur la façade Nord du secteur.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder du R+1.

Les jardins des habitations localisés sur le secteur « moins dense » devront être orientés au Sud.

Le sens de faîtage doit être vu selon l'environnement local.

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible, en particulier à l'interstice avec les habitations existantes, en particulier sur la façade Ouest. Cela permettra une meilleure insertion paysagère des individuels groupés sur le site et réduira l'impact pour les habitations environnantes.

Sur la façade Sud, Est et une partie de la Nord, à l'interface avec les habitations avoisinantes, une haie d'espèces locales mélangées devra être créée.

Dans une optique de bonne insertion au site, la placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de soutenir les continuités écologiques dans l'espace urbain.

- **Gestion des déchets**

Objectif 1 : Organiser la collecte des déchets

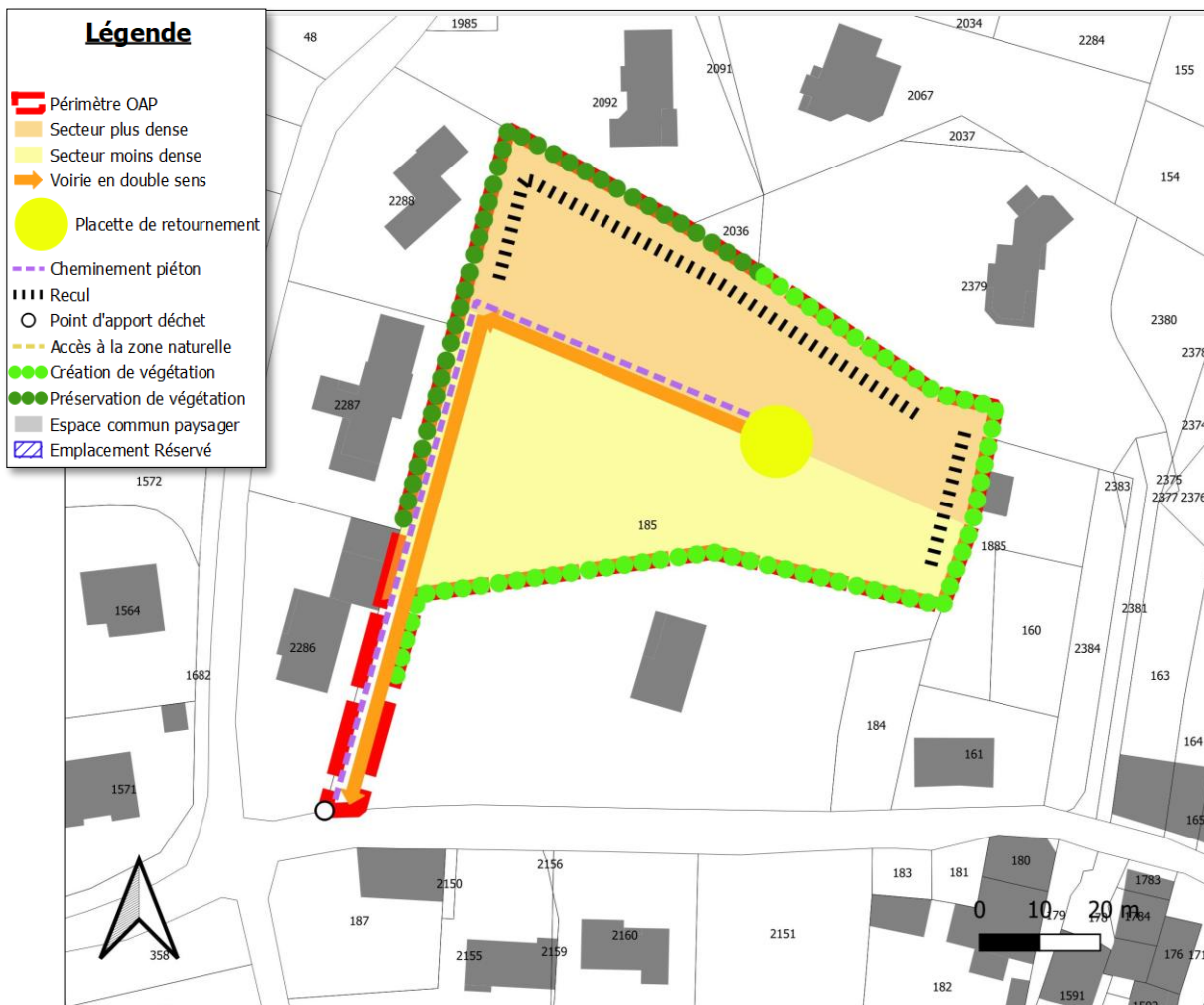
A termes, il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du secteur aménagé de façon à faciliter la récupération des déchets par les services et à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En ce sens, un espace commun sera prévu au plus proche du chemin de Reilleux.

- **Énergies renouvelables**

Objectif 1 : Favoriser les énergies renouvelables

Il sera demandé, à minima, l'utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable au bâtiment au niveau de la consommation énergétique.

SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR



OAP « MOLARD »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR



ÉTAT DES LIEUX

- Contexte

Dans ce secteur, en sortie Nord de village, à la périphérie avec la commune voisine, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation donnant de l'épaisseur au tissu sur une parcelle n'ayant plus aucune vocation agricole. Cela permettra d'imposer une certaine densité sur le site tout en intégrant l'opération paysagement et fonctionnellement avec son environnement.

- **Éléments urbains**

- Surface : 0,22 ha
- Secteur d'urbanisation peu dense de type habitat pavillonnaire
- Unique accès au site au Nord-Est
- Voie d'accès déjà réalisée
- Absence de continuité piétonne à proximité
- Vue portante sur l'Ouest de la commune en lien avec la topographie

- **Éléments environnementaux**

- Prairie de fauche
- Partie Sud humide
- Vue dégagée vers l'Ouest
- Pente vers le Sud-Ouest
- Risque léger de ruissèlement
- Ruisseau sur la façade Nord
- Proximité directe avec l'espace agricole

- **Réseaux**

- Assainissement : Collectif le long du chemin du Molard avec possibilité de pompe de relevage
- Eaux pluviales : Ruisseau sur la façade Sud du secteur
- Eau potable : Le long du chemin du Molard
- Électricité : Le long du chemin du Molard



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- **Condition d'aménagement**

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

L'aménagement ne fera pas l'objet d'une opération d'ensemble mais à terme l'opération devra prévoir la réalisation de 3 logements individuels.

Ainsi, l'aménagement du site pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels exclusivement.

La densité minimale demandée est de 17 logt/ha, soit la production de 3 logements au minimum.

- **Déplacement, dessertes et stationnement**

Objectif 1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par la route du Molard qui correspond à l'unique voirie de desserte.

L'accès au site est actuellement déjà existant et permettra la réalisation d'une voirie à double sens au vu de sa largeur. Cela permettra, ainsi, de mutualiser l'ensemble des accès des habitations existantes et futures.

Objectif 2 : Développer les cheminements en modes actifs

Au vu du caractère rurale du site et de l'absence de continuités piétonnes communales à proximité, la voirie principale ne sera pas doublée d'un cheminement piéton.

Objectif 3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

- **Gestion des eaux pluviales**

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention et d'exutoire.

Lorsque des dispositifs collectifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

- **Paysage et orientations pour la préservation et restauration des continuités écologiques**

Objectif 1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec les habitations environnantes.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder du R+1.

Il sera nécessaire de préserver les vues dégagées sur l'espace agricole, en particulier sur la façade Est.

Aucun sens de faitage n'est imposé.

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible.

Sur la façade Nord et Ouest, à l'interface avec l'espace agricole, dans une logique de transition entre l'espace urbain et agricole, une haie basse d'espèces locales mélangées devra être créée. Il sera nécessaire que cette dernière soit basse afin de laisser les ouvertures paysagères sur la façade Ouest. Ces haies peuvent être déplacées pour des raisons techniques.

De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

Il faudra être vigilant à ne pas impacter le ruisseau sur la façade Nord.

Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

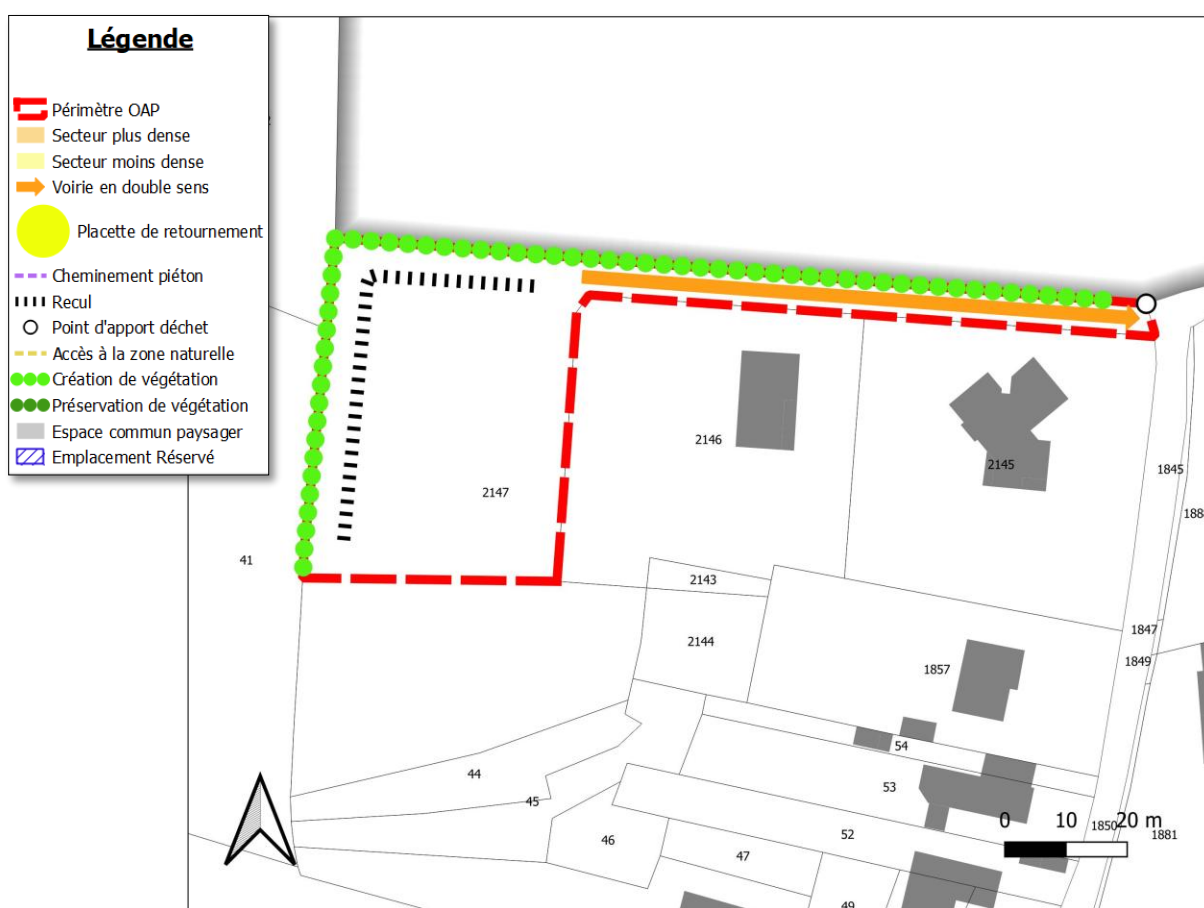
La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de soutenir les continuités écologiques dans l'espace urbain.

• **Gestion des déchets**

Objectif 1 : Organiser la collecte des déchets

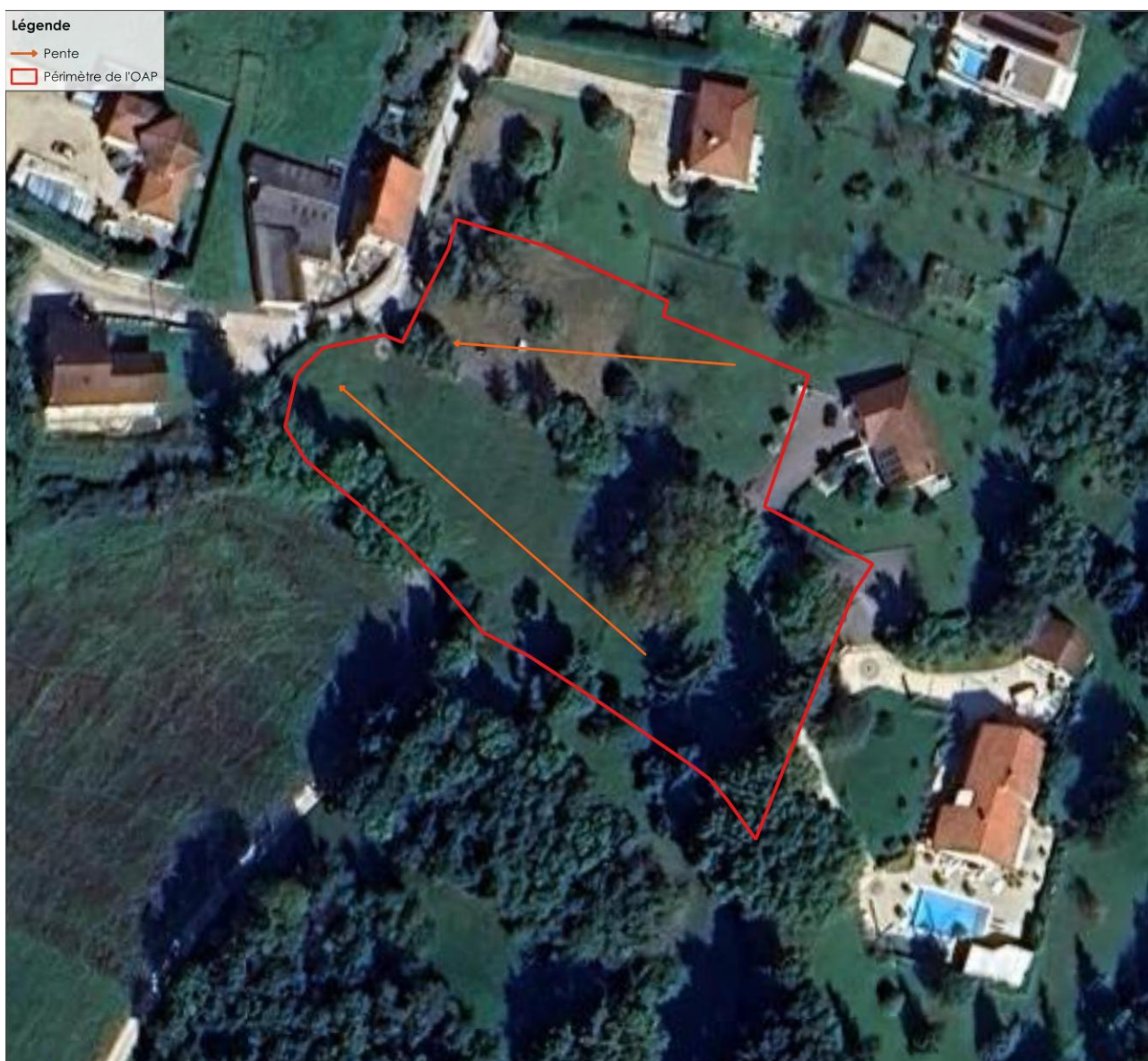
A termes, il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du secteur aménagé de façon à faciliter la récupération des déchets par les services et à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En ce sens, un espace commun sera prévu au plus proche de la route du Molard.

SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR



OAP « MALACOUR »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR



ÉTAT DES LIEUX

- Contexte

Dans ce secteur, isolé au Sud de l'enveloppe urbaine, à la périphérie avec l'espace naturel, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation donnant de l'épaisseur au tissu sur une parcelle n'ayant plus aucune vocation agricole.

Cela permettra d'imposer une certaine densité sur le site tout en intégrant l'opération paysagement et fonctionnellement avec son environnement.

• Éléments urbains

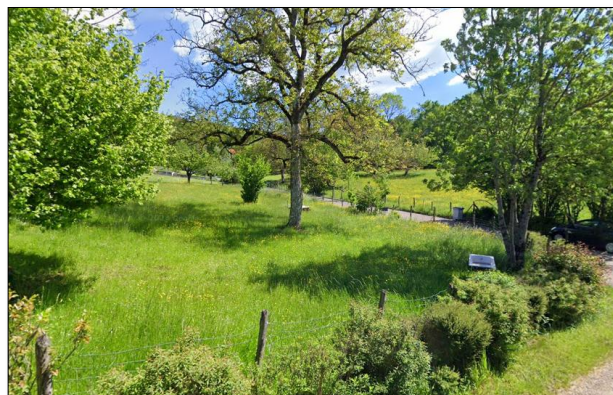
- Surface : 0,43 ha
- Secteur d'urbanisation peu dense de type habitat pavillonnaire
- Voie de desserte relativement étroite
- Voie d'accès déjà réalisée à l'interface entre les deux secteurs
- Absence de continuité piétonne à proximité
- Vue restreinte par la végétation existante
- Ligne électrique le long du chemin de Malacour

• Éléments environnementaux

- Jardin
- Prairie/verger
- Arbres et haies arbustives
- Espace naturel intimiste
- Pente orientée vers la voie d'accès
- Risque léger de ruissèlement
- Proximité directe avec l'espace naturel bocager au Sud
- Talus sur la façade Ouest du secteur Sud
- Concerné par le PPRN (Aléa moyen « glissement de terrain ») : Il convient de se référer au règlement du PPRN

• Réseaux

- Assainissement : Chemin de Malacour
- Eaux pluviales : Chemin de Malacour
- Eau potable : Chemin de Malacour
- Électricité : Chemin de Malacour



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- **Condition d'aménagement**

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

L'aménagement ne fera pas l'objet d'une opération d'ensemble mais à terme l'opération devra prévoir la réalisation de 5 logements individuels et/ou groupés.

Ainsi, l'aménagement du site pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et/ou groupés.

La densité minimale demandée est de 12 logt/ha, soit la production de 5 logements au minimum.

- **Déplacement, dessertes et stationnement**

Objectif 1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par le chemin de Malacour qui correspond à l'unique voirie de desserte. Une voie d'accès est déjà existante, à l'interface entre les deux secteurs. Elle sera, ainsi, le support pour desservir les parcelles. Cela permettra de mutualiser l'ensemble des accès des habitations existantes et futures.

Objectif 2 : Développer les cheminements en modes actifs

Au vu du caractère rurale du site et de l'absence de continuités piétonnes communales à proximité, la voirie principale ne sera pas doublée d'un cheminement piéton.

Objectif 3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

- **Gestion des eaux pluviales**

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention et d'exutoire. Lorsque des dispositifs collectifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

- **Paysage et orientations pour la préservation et restauration des continuités écologiques**

Objectif 1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec les habitations environnantes.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder du R+1.

Aucun sens de faitage n'est imposé.

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible.

Sur la façade Sud à l'interface avec l'espace naturel, dans une logique de transition entre l'espace urbain et naturel, une haie d'espèces locales mélangées devra être créée. Il en est de même pour les frontières avec les habitations existantes.

De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de soutenir les continuités écologiques dans l'espace urbain.

- **Gestion des déchets**

Objectif 1 : Organiser la collecte des déchets

A termes, il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du secteur aménagé de façon à faciliter la récupération des déchets par les services et à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En ce sens, un espace commun sera prévu au plus proche du Chemin de Malacour.

SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

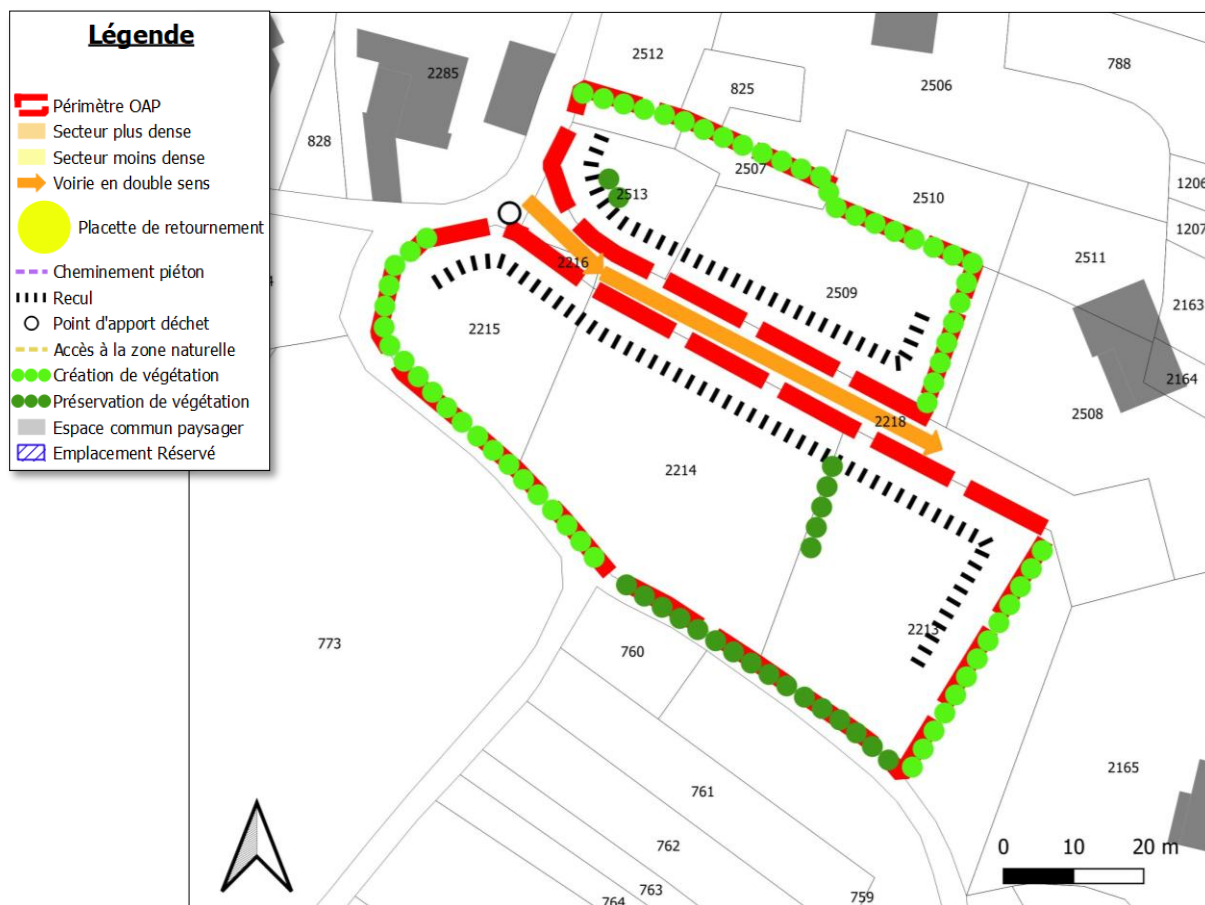
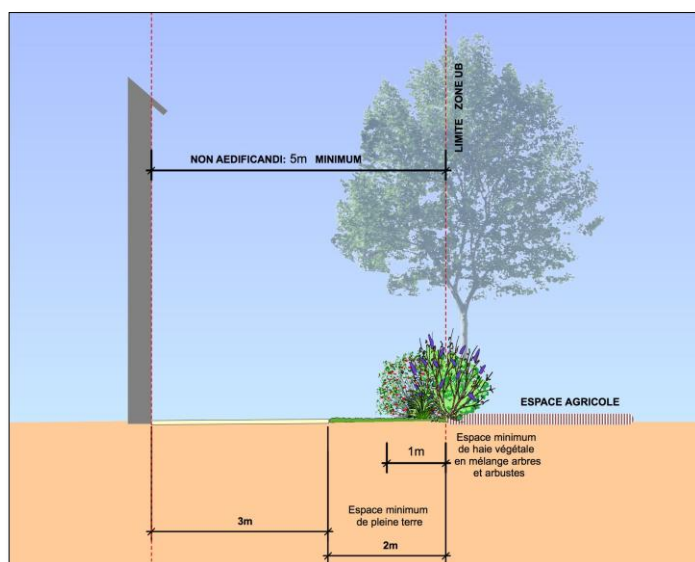


SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES

- Traitement de la frontière agricole Sud-Ouest



OAP « ZONE AU »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR



ÉTAT DES LIEUX

- Contexte

Dans ce secteur, en extension de l'enveloppe urbaine, sur l'entrée de village Ouest, relativement proche de la centralité, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, tout en diversifiant les

typologies d'habitat et en intégrant l'opération paysagement et fonctionnellement avec son environnement.

• Éléments urbains

- Surface : 0,94 ha
- Relativement proche de la centralité
- Présence d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, le château et sa tour
- Accolé à un secteur d'urbanisation récente de type individuel, relativement dense
- Alignement avec recul des habitations environnantes
- Proximité avec la piste cyclable rejoignant Ambérieu-en-Bugey et accolé au projet de piste cyclable rejoignant Ambronay
- Continuité piétonne à proximité directe, rejoignant la centralité

• Éléments environnementaux

- Prairie de fauche
- Espace perméable favorable au déplacement de la faune
- Plusieurs pentes dirigées en cœur de secteur
- Cours d'eau de la Cozance au Nord
- Fossé et haie arbustive au Sud du secteur
- Risque de ruissellement et de débordement
- Vue dégagée sur la plaine agricole à l'Ouest
- Espace arboré sur la façade Est

• Réseaux

- Assainissement : Artère sous piste cyclable route D36b
- Eaux pluviales : Bac de rétention et fossé
- Eau potable : Route d'Ambérieu
- Électricité : Chemin d'Ambérieu



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Condition d'aménagement

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

Le site est découpé en 2 secteurs, A et B.

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein des secteurs. Le secteur B, ne pourra être aménagé seulement si le secteur A a fait l'objet d'un aménagement, du fait de son absence de desserte directe. Cela implique que les logements collectifs seront effectués en premier lieu.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels, individuel-groupés et collectif. Au moins 1/3 des logements devront être de type collectif. La répartition du reste est libre mais toujours en lien avec la densité exposée. En tout état de cause, le secteur devra accueillir 23 logements au minimum.

Au moins 50% de la production de logements devront correspondre à des logements sociaux qui devront être répartis dans les trois typologies de logements.

- Déplacement, dessertes et stationnement

Objectif 1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par la route d'Ambérieu qui correspond à l'unique voirie de desserte.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations seront desservies par une voie en double sens avec un système de retournement au niveau du secteur B. La placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

Il est préconisé de mettre en place, sur la voirie principale, un revêtement qui garde une certaine perméabilité.

Une rupture dans le linéaire de haie à créer sur la façade Est de l'entrée devra être effectuée pour laisser la possibilité de desserte des parcelles A 104 et 105.

Objectif 2 : Développer les cheminements en modes actifs

La voirie principale devra être doublée d'un cheminement piéton pour une déambulation sécurisée à l'intérieur du site. De même, des connexions, traitées de manière paysagère, devront être établies pour rejoindre l'Emplacement Réserve correspondant à une voie en

mode actif. Cela permettra de rejoindre la centralité et la commune d'Ambérieu de manière plus sécurisée et efficace.

Objectif 3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement. De même, dans une logique de moindre imperméabilisation, les places de stationnement devront être perméables.

- **Gestion des eaux pluviales**

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention. Ce traitement des eaux pluviales doit être fait dans le cadre d'un aménagement collectif, et non d'un traitement individuel à la parcelle.

Lorsque des dispositifs collectifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

De même, un Coefficient de Pleine Terre de l'ordre de 40% devra être établi sur l'ensemble de la zone et permettra, ainsi, une meilleure infiltration des eaux pluviales sur le secteur.

Le fossé en limite Sud de secteur devra faire l'objet d'un agrandissement pour une récolte optimisée des eaux pluviales.

- **Paysage et orientations pour la préservation et restauration des continuités écologiques**

Objectif 1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec les habitations environnantes.

Les habitations devront avoir un recul par rapport à la voirie interne.

L'implantation des logements collectifs prendront place au Sud du secteur afin de limiter l'impact paysager en lien avec la haie arbustive en frontière Sud. De même, un recul de 10m des logements collectifs par rapport au fossé devra être respecté (voir coupe de principes).

Le Nord du secteur B correspondra à l'implantation de maisons individuelles exclusivement pour réduire l'impact au plus proche du cours d'eau de la Cozance. Un recul des habitations de 15m par rapport à ce dernier devra être respecté (voir coupe de principes).

Les bâtiments seront limités à une hauteur de R+1.

Les sens de faitage devront être harmonisés.

Un espace commun paysager et perméable devra trouver place en cœur de secteur.

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible. Sur l'ensemble des façades, à l'interface avec les habitations avoisinantes et la voie verte, une haie d'espèces locales mélangées devra être créée. Par ailleurs, sur la façade Ouest, en transition avec la piste cyclable, cette dernière sera relativement basse pour laisser une ouverture visuelle sur la plaine agricole.

Le bouquet d'arbres sur la façade Est et les arbres isolés devront être préservés.

L'espace commun au centre du secteur devra être traité de manière paysagère par le prisme d'une plantation d'arbres en continuité du bouquet végétalisé existant.

La haie arbustive en limite Sud de zone devra être renforcée dans une logique fonctionnelle et paysagère.

Dans une optique d'insertion du secteur B, la placette de retournement devra être traitée de manière paysagère.

De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

La mise en place d'un Coefficient de Pleine Terre participera directement à la préservation de la végétation existante.

Les places de stationnement devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante, son renforcement et la création d'un réseau de haies varié permettront de renforcer la fonctionnalité des différents espaces boisés du site.

L'espace commun ouvert et planté permettra la création d'une perméabilité entre le bosquet à l'Est et l'espace rural à l'Ouest. Cet espace s'établira, ainsi, comme une zone refuge pour la faune, propice à son déplacement.

- **Gestion des déchets**

Objectif 1 : Organiser la collecte des déchets

À termes, il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du secteur aménagé de façon à faciliter la récupération des déchets par les services et à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En ce sens, un espace commun sera prévu au plus proche de la route d'Ambérieu.

- **Énergies renouvelables**

Objectif 1 : Favoriser les énergies renouvelables

Il sera demandé, à minima, l'utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable au bâtiment au niveau de la consommation énergétique.

SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

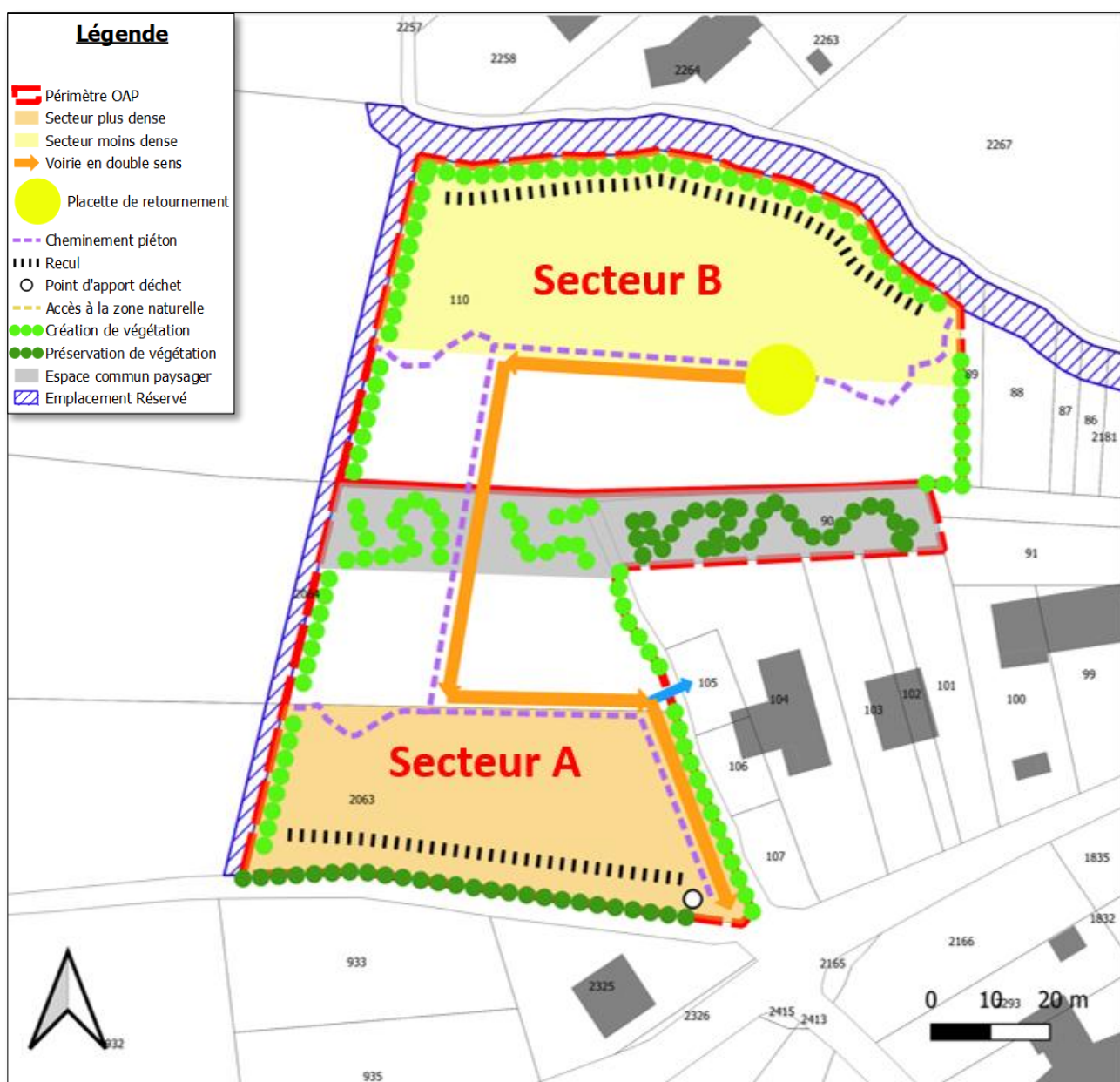
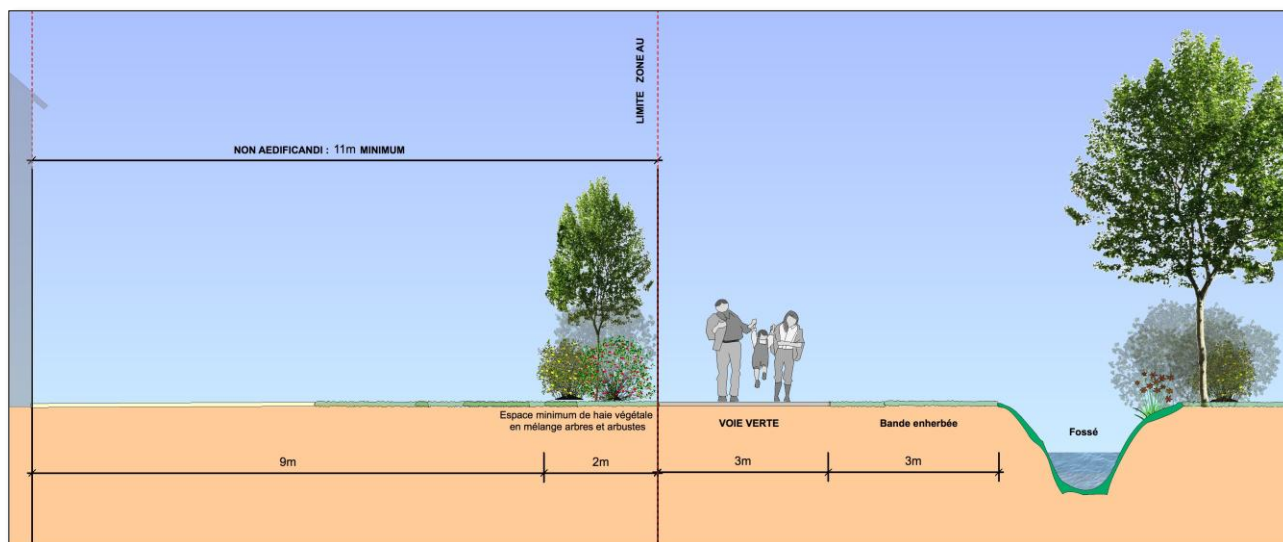
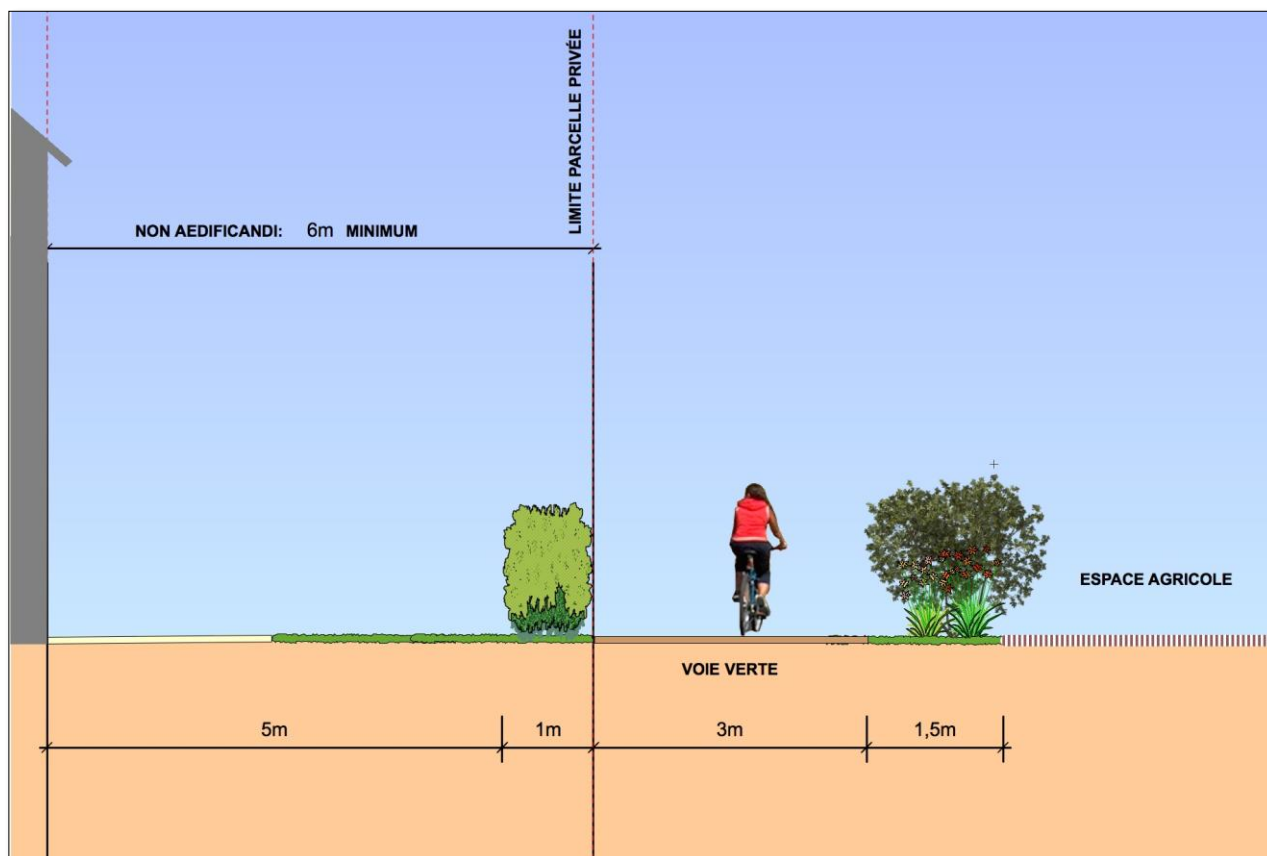


SCHÉMA DE COUPE DE PRINCIPES

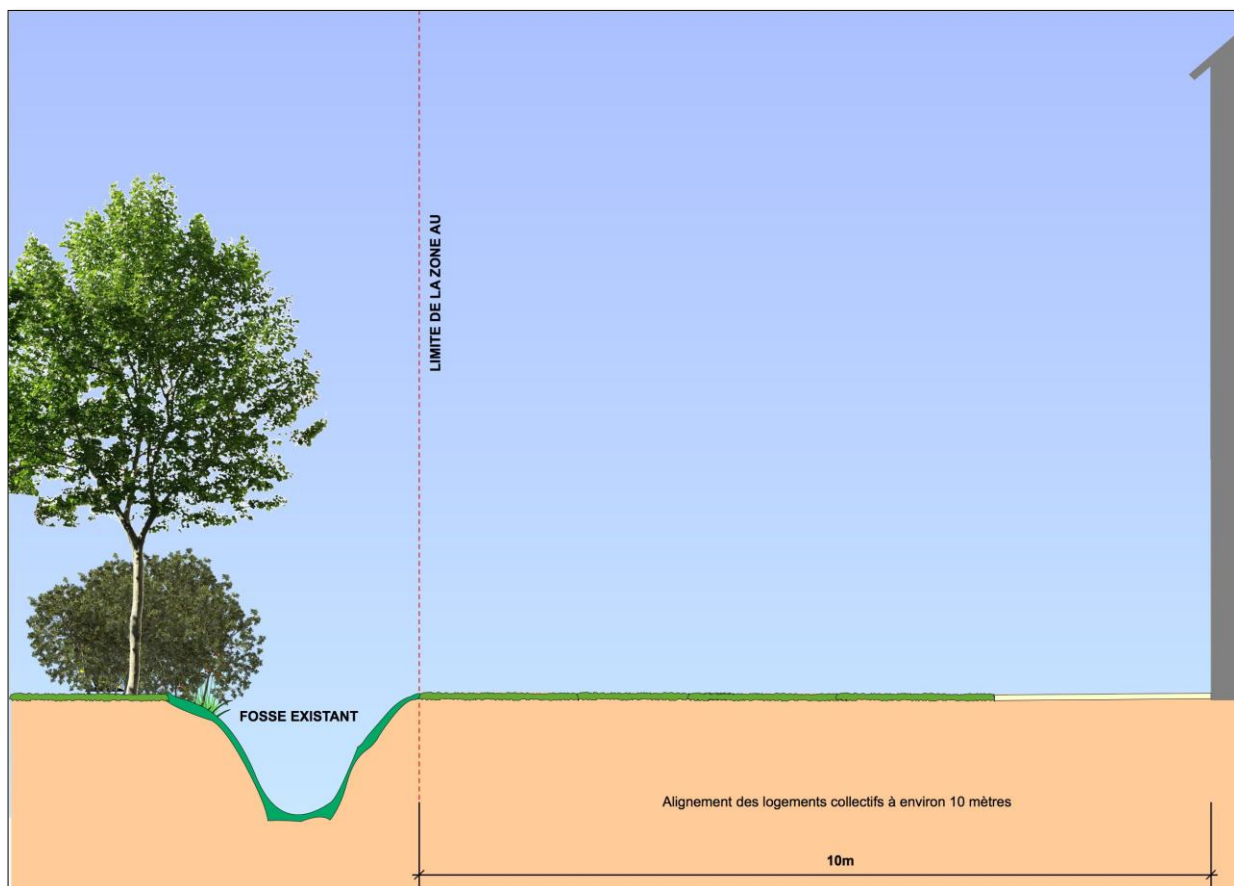
- Traitement de la frontière Nord à proximité du fossé



- Traitement de la frontière Ouest à proximité de l'espace agricole



- **Traitement de la frontière Sud à proximité du fosse**



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

 • Récapitulatif des enjeux environnementaux sur le secteur

Thématique	Contexte	Enjeux du site	Importance de l'enjeu
Cadre physique	Une topographie relativement plate, avec de légères pentes en direction du centre de la parcelle.	Le cours d'eau du nord peut divaguer dans cette direction.	Moyenne
Paysage et Patrimoine	Vue dégagée à l'est de la plaine.	Insertion de l'aménagement en entrée de village.	Moyenne
Eau	Un cours d'eau au nord de la parcelle (la Cozance) et un fossé drainant une partie des eaux pluviales de la commune au sud.	Maintenir la fonctionnalité du cours d'eau et du fossé. Renforcer la ripisylve.	Forte
Inventaires patrimoniaux	Pas de sites Natura 2000, de ZNIEFF de Type I ou II sur le site.	-	Nulle
Trame verte et bleue	Espace perméable, favorisant le déplacement de la faune. Une zone refuge à l'est du site. Corridor linéaire discontinu lié à la Cozance et aux milieux associés (ripisylve, prairies humides, mares...) Des haies bordant les milieux aquatiques.	Maintenir la perméabilité du site entre la zone refuge et la zone ouverte. Maintenir et renforcer les haies, la ripisylve. Des gros arbres à maintenir.	Forte
Zone humide	L'inventaire départemental de l'Ain indique une zone humide autour de la Cozance. Prairie de fauche humide, au regard d'inventaires pédologiques caractéristiques des zones humides.	Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités.	Très Forte
Risques majeurs	Aléa retrait et gonflements des argiles moyen. En zone blanche du plan de prévention des risques « inondations et mouvements de terrains » (modifié et approuvé le 20/01/2014).	Infiltration et ruissellement sur le site.	Forte
Nuisances	Pas de nuisances sur le site.	-	Nulle

• **Mise en perspective des mesures « Éviter – Réduire- Compenser »**

Mesure	Impacts
Préservation bosquet à l'est et des arbres isolés	- Zone refuge pour la faune (mesure d'évitement) - Intérêt paysager
Bornage des habitations par la végétation	- Perméabilité dans la parcelle (mesure de réduction)
Création d'une haie de part et d'autre de la voie pour la continuité douce sur la façade Est	- Intérêt paysager permettant une zone de transition entre habitations et espace agricole (mesure de réduction) - Renforcement de la fonctionnalité des différents espaces boisés du site (mesure de réduction)
Espace de convivialité en centre de parcelle, avec la mise en place de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales	- Moindre imperméabilisation, infiltration à la parcelle pour pallier aux ruissellements (mesure d'évitement)
Espace ouvert au milieu de la parcelle	- Perméabilité entre le bosquet (est) et l'espace rural (ouest) (mesure d'évitement)
Mise en place d'un coefficient de pleine terre à l'échelle du tènement	- Moindre imperméabilisation, infiltration à la parcelle pour pallier aux ruissellements (mesure d'évitement)
Création d'une ripisylve en bordure de la Cozance	- Créer une ripisylve et un nouveau milieu humide (mesure de compensation par rapport aux zones humides) - Réduire le risque de ruissellement et filtrer les pollutions grâce à l'effet tampon de la ripisylve (mesure de réduction)
Renforcement de la haie en bordure du fossé et agrandissement de celui-ci	- Renforcement de la fonctionnalité de la haie (mesure de compensation) - Intérêt paysager permettant de masquer les nouveaux aménagements d'habitats collectifs (R+1) (mesure de réduction) - Agrandissement du fossé pour permettre une bonne évacuation des différentes eaux pluviales et éviter les débordements (mesure de réduction)
Préservation d'un espace naturel et paysager Création d'un bassin de rétention Potentielle renaturation	- Préservation d'un espace vert au sein de la tache urbaine (mesure d'évitement) - Intérêt paysager - Renforcement des fonctionnalités de zones humides (mesure de compensation) - Amélioration de la gestion des eaux pluviales (mesure de réduction)
Voies d'accès et parkings perméables	- Moindre imperméabilisation, infiltration à la parcelle pour pallier aux ruissellements (mesure de réduction)

• **Cartographie des mesures « Éviter – Réduire- Compenser »**

