

*Elaboration du*  
**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT**  
**LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**  
*du Pays Bellegardien*

**PIECE 3 : P.O.A et Orientations d'Aménagement et de Programmation**  
**Approuvé le 16 décembre 2021**

O h  
h h-kk-° k)





***PIECE 3-2 : Orientations d'Aménagement  
et de Programmation***

***Approuvé le 16 décembre 2021***

## Sommaire :

- **Une OAP thématique pour décliner les objectifs de la trame verte et bleue du SCOT**
- **Des OAP par secteur d'aménagement dans et hors l'enveloppe urbaine pour mettre en œuvre la stratégie du P.A.D.D en articulation avec le dispositif règlementaire**
  - **Pour le réseau Nord**
  - **Pour Valserhône**
  - **Pour le réseau Sud**

## Une OAP thématique pour décliner les objectifs de la trame verte et bleue du SCOT

- En articulant les objectifs prescriptifs en compatibilité d'une OAP avec le zonage et le règlement
- En articulant les objectifs de la trame verte et bleue avec les espaces agricoles stratégiques et la trame agri-naturelle

## Le PLUiH traduit les objectifs principaux de la trame verte et bleue au travers du dispositif réglementaire et en articulant les objectifs de la trame verte et bleue avec les espaces agricoles stratégiques et la trame agri-naturelle

L'ensemble des réservoirs de biodiversité y compris ceux de la trame bleue est classé en zone Naturelle avec un zonage spécifique Nzh ou Azh pour les zones humides.

- Le dispositif interdit les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sols qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique du site.

Les ripisylves sont protégées par un classement en N ou A et/ou associées à un règlement protecteur instaurant des zones tampons aux abords des cours d'eau.

Les espaces agricoles stratégiques du SCOT sont classés en zone A.

Les espaces de captation d'eau potable font également l'objet d'un règlement protecteur spécifique Ap ou Np protecteur.

Conformément aux orientations du DOO du SCOT le classement en EBC n'est pas utilisé pour protéger le massif boisé puisque l'enjeu de gestion de la forêt est inséparable de sa protection.

Enfin le règlement développe la biodiversité en ville, lutte contre les îlots de chaleur et renforce la gestion des eaux pluviales par infiltration au travers d'un coefficient de biotope et une gestion non imperméabilisée du stationnement des véhicules légers.

### Ce dispositif protège les corridors écologiques inscrits dans le SCOT

### Le PLUiH complète le dispositif réglementaire par des objectifs s'appliquant en compatibilité dans le cadre de la présente OAP :

### Gérer les abords des réservoirs de biodiversité

- ▶ **Veiller à ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité et limiter les pressions par un traitement particulier garant de la perméabilité écologique :**
  - Maintenir des continuités avec des milieux naturels de qualité écologique similaire relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent ;
  - A titre d'exemple : le maintien des continuités entre des zones humides et des espaces boisés ou prairiaux présentant des caractéristiques humides.
- ▶ **Maintenir ou créer des zones tampons ou de transition** entre l'espace urbanisé et ces réservoirs :
  - Si la lisière urbaine est en contact direct : prévoir des zones non aedificandi (zone non constructible) pour que l'urbanisation ne se rapproche pas ;
  - Si la lisière urbaine est proche : prévoir une zone « tampon » pour éviter que l'urbanisation ne se rapproche trop.

### Gérer les boisements en zone de montagne

- ▶ Lutter contre la déprise ou les risques de déprise agricole dans les espaces ouverts
  - Préserver ou reconquérir les zones de pâturage sur les secteurs pentus afin de contenir la progression de la forêt (en lisière ou en clairière) ;
  - Toute mesure compensatoire éventuelle de type reboisement ne pourra être mise en œuvre sur les alpages et les espaces agricoles stratégiques identifiés par le SCOT ainsi que sur tout autre espace reconnu productif d'un point de vue agricole ;
  - Différencier la qualité des espaces boisés de montagne en distinguant ce qui relève de boisements de qualité de ce qui relève de l'enfrichement.

Pour reconquérir les espaces agricoles de coteaux ou de montagne gagnés par l'enfrichement et présentant des potentialités d'un point de vue productif (agricole ou pastorale).

**Milieux boisés et forestiers**

- Forêts fermées mixtes
- Forêts fermées de conifères
- Forêts fermées de feuillus
- Forêts ouvertes de feuillus

**Milieux agri-naturels**

- Milieux à dominante herbacée
- Haies
- Prairies permanentes
- Milieux agricoles hétérogènes
- Terres arables

**Milieux aquatiques**

- Zones humides
- Réseau hydrographique

**Réservoirs de biodiversités**

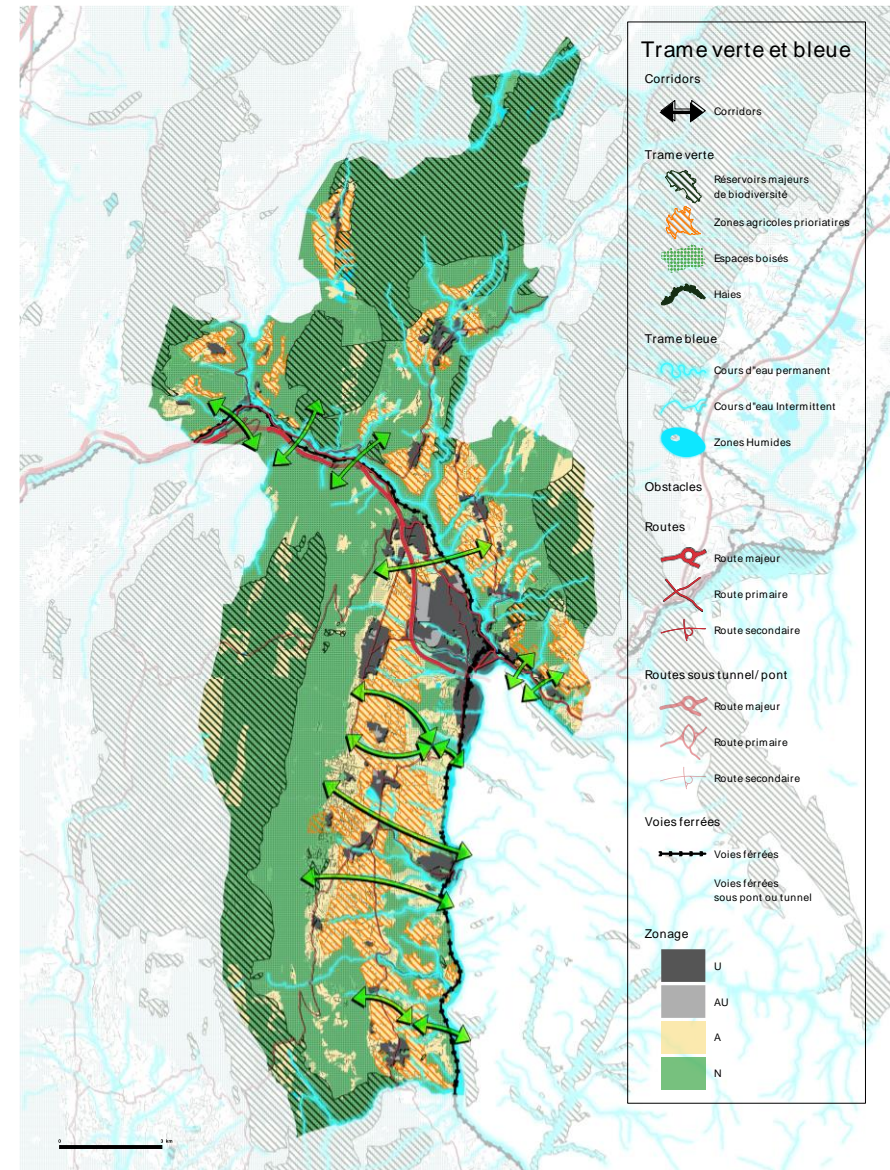
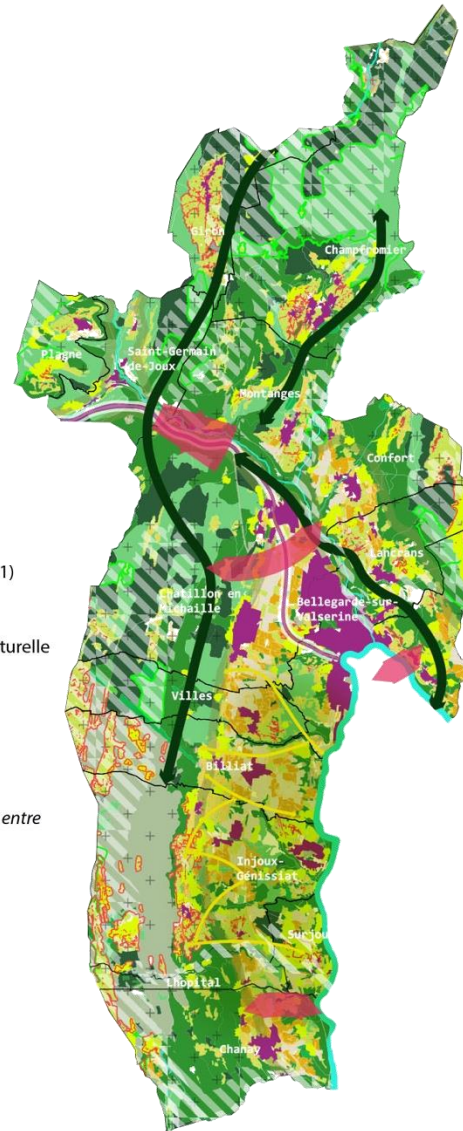
- Réservoirs majeurs (NATURA 2000, ENS, ZNIEFF 1)
- Réservoirs secondaires (ZNIEFF 2 & ZICO)
- Réservoirs relais des trames forestière et agri-naturelle

**Continuités écologiques**

- Liaisons forestières à maintenir
- Liaisons agro-naturelles à maintenir
- Corridors régionaux (SRCE)
- Enjeux de maintien et de restauration des liaisons entre grands ensembles naturels et agricoles

**Éléments potentiellement fragmentants**

- Urbanisation
- Infrastructures



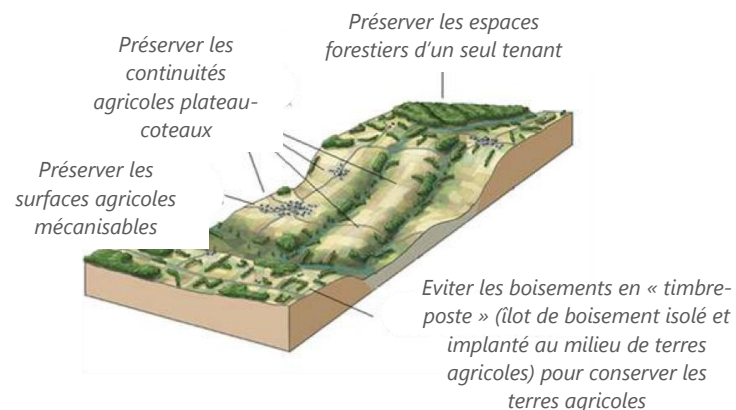
### Assurer la perméabilité écologique en protégeant le maillage de haies

Cette préservation s'entend tant du point de vue des **enjeux de biodiversité que de la gestion des eaux** (transfert de pollution et de ruissellement...).

L'objectif de protection des haies s'entend à l'échelle de la **trame bocagère** (groupe de haies formant un réseau) **et non de quelques haies ou sujets isolés**.

Cet objectif **ne doit pas avoir comme incidence de figer l'ensemble des haies du territoire** rendant impossible toute évolution des différentes occupations du sol et des besoins des différents espaces y compris naturels ou agricoles.

- ▮ Il s'agit notamment d'autoriser la reconfiguration du maillage bocager et la gestion des milieux boisés enrichis voir leur défrichement sous réserve du maintien ou de la reconfiguration d'un maillage permettant :
  - De ne pas accroître la vulnérabilité des milieux au ruissellement ;
  - De maintenir voire renforcer le fonctionnement de ce maillage pour limiter les transferts de pollution.
- ▮ En revanche l'objectif implique également d'envisager des créations de haies pour renforcer la perméabilité.



### Protéger les milieux humides

L'objectif est de veiller au maintien du caractère hydromorphe des milieux humides en mettant en place les principes de gestion suivants en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

- ▮ Maintenir les éventuels fossés ou rigoles existants lorsqu'ils participent au fonctionnement « naturel » des zones humides ;
- ▮ Maintenir, lorsque cela est possible, et en cohérence avec le contexte local, des espaces tampons à dominante naturelle, agricole ou forestière entre les espaces urbains et les zones humides, afin de contenir les phénomènes de pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains ;
- ▮ Mettre en place des espaces tampons dans les espaces urbains à travers des solutions adaptées au contexte local comme pour les cours d'eau précédemment ;
- ▮ Utiliser des essences d'arbres ou d'arbustes compatibles et caractéristiques des milieux humides ;
- ▮ Ne pas aménager les zones humides en plan d'eau ou en ouvrage des gestions des eaux pluviales.

## **Des OAP par secteur d'aménagement dans et hors l'enveloppe urbaine pour mettre en œuvre la stratégie du P.A.D.D en articulation avec le dispositif réglementaire**

- **Pour le réseau Nord**
- **Pour Valserhône**
- **Pour le réseau Sud**



## Présentation générale

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLUiH et les UTN locales.<sup>[SEP]</sup>

Chacune de ces OAP présente :

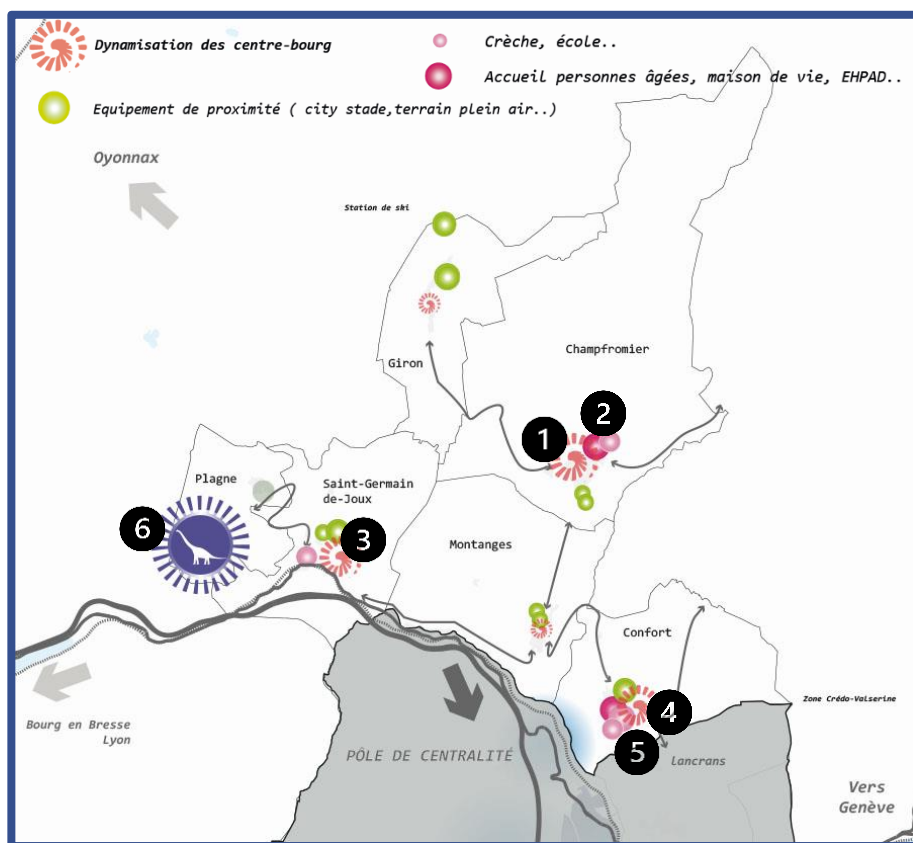
- ▶ le contexte des secteurs de projets,
- ▶ les objectifs de programmation,
- ▶ les objectifs d'aménagement,
- ▶ les objectifs de gestion environnementale,
- ▶ les objectifs paysagers et architecturaux qui renvoient au règlement soit à une approche spécifique,
- ▶ les objectifs de mise en œuvre opérationnelle incluant phasage ou conditions liés à un ou plusieurs permis d'aménager,
- ▶ Enfin un schéma permettant de visualiser ces objectifs en tout ou partie avec notamment les principes de voirie. Ce schéma illustratif est indissociable des objectifs écrits ci-dessus.

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer les objectifs de l'aménagement projeté :

- Les objectifs d'aménagement sont donc rédigés dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.
- Ces objectifs d'aménagement, sont documentés avec des schémas de principe, traduisant notamment les principes de liaison et de fonctionnement, les conditions de réalisation, etc.
- Ces schémas permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUiH, et qui sont traduits également le cas échéant, dans le règlement.
- Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. Ainsi par exemple, la conception des voies, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés. Quand un espace public ou bien une poche de stationnement sont indiqués sur un schéma d'aménagement, il doit être réalisé dans le respect de l'usage recherché, soit à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche mais sans remettre en cause les principes de fonctionnement du secteur concerné.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mises en place afin de mettre en œuvre les orientations du P.A.D.D.** à la fois dans la programmation, mais aussi au travers d'un mode d'aménagement qui décline les objectifs retenus et notamment, les enjeux de vitalisation des centres, le développement des modes doux, la qualité environnementale et paysagère, la gestion énergétique, etc... Certains objectifs du PADD sont atteints au travers du règlement qui sauf disposition particulière s'applique également aux secteurs d'OAP (coefficient de biotope, gabarits et aspect extérieur des constructions, intégration dans les pentes, capacité des réseaux, etc...).

## Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du réseau nord.



Les OAP concernent les secteurs suivant :

1. Champfromier avec l'OAP « LE PRALON » qui permettra de dynamiser le centre village
2. Champfromier avec l'OAP « LES BALMES » qui vise à développer un secteur d'habitat mixte dans un écrin de verdure afin d'encourager la mixité générationnelle
3. Saint-Germain-de-Joux avec l'OAP « LONGEFAND », éco-hameau rendu nécessaire par l'absence de capacité du centre bourg
4. Confort avec l'OAP « CENTRE MAIRIE » qui permettra de dynamiser le centre village
5. Confort avec l'OAP « PRE MARTIN » qui permettra de répondre au besoin en logement et d'améliorer le parcours résidentiel
6. Plagne avec l'UTN de DINOPLAGNE®, espace culturel majeur dans la stratégie touristique et culturelle de la Communauté de Communes.

Les Communes de Plagne, de Montanges et de Giron, compte tenu de la configuration de leur centre ne développent pas de secteur d'OAP spécifiques.

Le village de Plagne est caractérisé par un tissu aéré disposant de nombreux espaces de respiration en son sein. Cette morphologie offre des opportunités de densification spontanée suffisantes, d'autant plus que la gestion des eaux usées se fait par le biais d'un assainissement non collectif ou par la STEP mais qui ne dessert que le bas du village dont les perspectives d'évolution sont faibles, compte tenu de la présence d'une exploitation agricole (périmètre ICPE).

Les communes de Giron de Montanges sont caractérisées par un tissu aéré et des liaisons fonctionnelles bien maillées. Cette morphologie offre des opportunités de densification spontanée qui profiteront de ce maillage.

## OAP N I « LE PRALON » - Champfromier, centre-bourg

### Contexte :



Rue des Burgondes

Le secteur du bourg est situé à l'entrée de la commune de Champfromier à l'intersection entre la D14 et la D48.

Le site, en légère pente, présente un fort intérêt écologique.

### Objectifs de programmation

Le site, au sein de l'enveloppe urbaine, d'une superficie d'environ 3 ha, pourra accueillir de **60 logements**.

Cette opération devra répondre à un **objectif de mixité sociale**, en proposant **10 % de logements locatifs sociaux**.

### Objectifs d'aménagement

Le site a vocation à accueillir un **programme mixte**, avec des logements individuels en frange nord pour une meilleure intégration dans le tissu existant et éviter une rupture morphologique.

En revanche, le programme s'attache à offrir des **produits différenciés** avec des espaces plus denses comprenant des petits collectifs R+I+combles au sud, et de l'habitat intermédiaire au centre.

Les logements en front de rue à l'ouest pourront être desservis directement depuis la rue. La desserte interne se fera depuis un accès par la rue de l'Eglise et un accès par la route de Burgondes (possibilité de connexion viaire depuis le chemin communal à proximité de la station-service).

Cette voirie interne opérera un bouclage afin de desservir l'ensemble des habitations, des voiries en impasse pourront être créées pour desservir les logements groupés situés aux franges Est du site.

Afin de sécuriser les liaisons piétonnes vers le bourg et les équipements sportifs et de loisirs pour les habitants, une liaison piétonne sera aménagée aux franges des constructions le long de la route des Burgondes.

Hormis le stationnement privé (garage, place dédiée.), le lotissement devra prévoir des places de stationnement nécessaires pour les visiteurs.

### **Objectifs de Gestion environnementale**

Concernant la biodiversité, le projet devra intégrer un « Coefficient de Biotope » adapté afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

Afin d'apprécier le cadre rural et naturel de la commune, des espaces de respiration devront être prévus en limite du périmètre d'OAP, notamment entre les espaces déjà bâtis mais également les sites dépourvus de construction.

Ce secteur est classé en 2 AU car le réseau AEP ne permet pas de gérer la capacité d'accueil supplémentaire issue de l'urbanisation de ce site.

Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

La transition entre ce secteur de développement résidentiel en cœur de bourg et le poumon vert de la commune adjacent, donnant à voir un paysage bucolique avec les pâturages et la vue sur l'église, devra être traitée afin de minimiser l'impact visuel et valoriser l'ensemble dans une perspective de préservation du caractère montagnard de la commune de Champfromier.

Dans toutes les phases opérationnelles, le porteur de projet devra prévoir des cœurs d'îlot vert permettant de créer des espaces verts accessibles à tous dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie.

Pour les constructions, le règlement fixe des prescriptions concernant les principes de construction dans les pentes, les gabarits et modes d'implantation qui ont pleinement vocation à s'appliquer dans l'OAP.

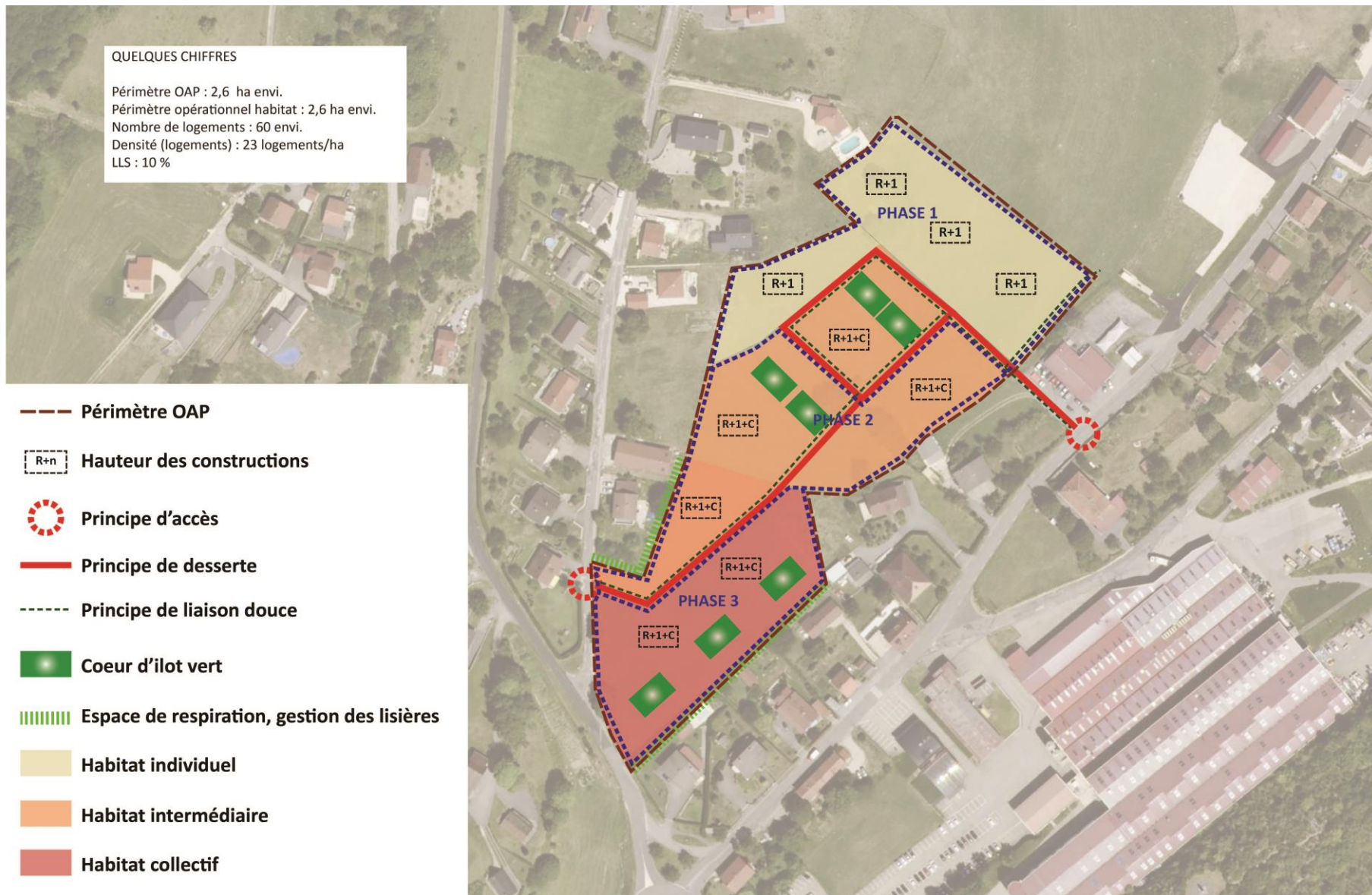
Cette opération comprendra des constructions dont la hauteur variera entre du RDC+1 pour l'habitat individuel au nord-est, au RDC+1+c pour l'habitat intermédiaire et collectif.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Afin de permettre l'urbanisation de l'OAP, une modification simplifiée du PLUiH sera nécessaire lorsque les travaux sur le réseau AEP seront réalisés.

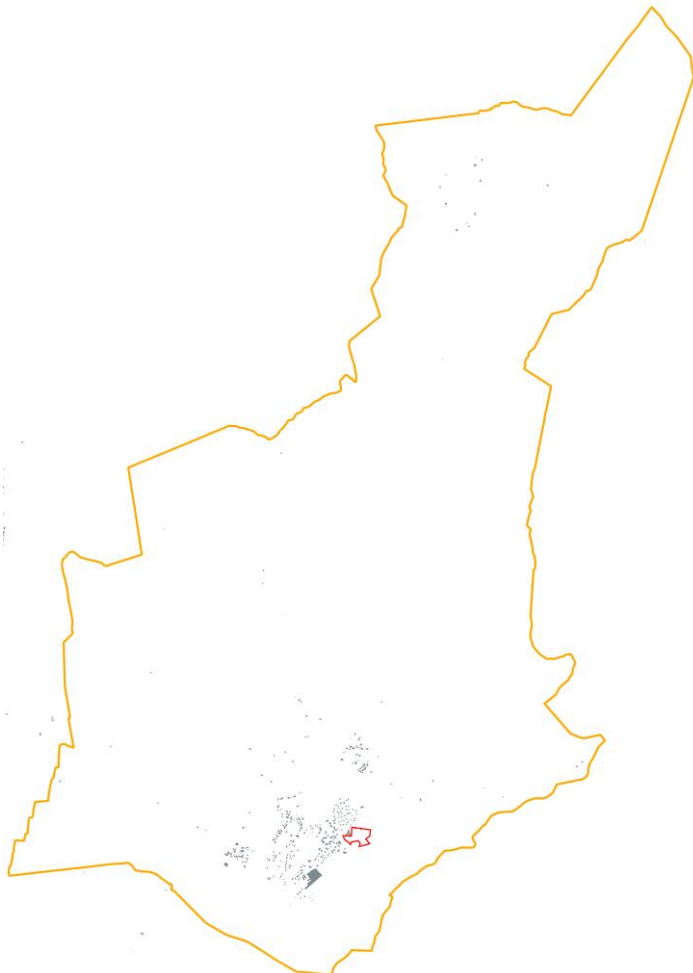
Lorsque ce secteur sera ouvert à l'urbanisation, l'opération d'aménagement sera divisée en 3 phases. La phase 2 pourra débuter lors de la fin des travaux de la première phase. L'aménagement de la troisième phase sera conditionné par la réalisation des travaux de la deuxième phase.

**Chaque phase fera l'objet d'une opération d'ensemble. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.**



## OAP N 2 « LES BALMES » Champfromier,

### Contexte :



Le site d'environ **3ha** est situé à l'entrée de Champfromier depuis la route des Burgondes (D14), à proximité de la **Maison d'Accueil et Résidence Pour l'Autonomie (MARPA)**. Il vise à développer **un secteur d'habitat mixte dans un écrin de verdure** à proximité de la Volferine.

Il s'inscrit dans un environnement en extension urbaine mais la présence de certains bâtiments d'habitation ainsi que la MARPA témoignent d'un enjeu fort de développement résidentiel, d'autant plus que le cœur du site ne présente que très peu d'intérêt de biodiversité. Toutefois la présence d'un boisement au sud avec une zone humide présente un intérêt écologique important qu'il convient de prendre en compte.

### Objectifs de programmation

Le site a vocation à accueillir **un programme mixte** de près de **40 logements dont 10 % de logements locatifs sociaux**, avec un petit collectif situé à proximité de la MARPA, des logements sous forme d'habitat intermédiaire dans la partie centrale et plus à l'est, de l'habitat individuel.

En lien avec la MARPA, le site pourra accueillir des logements seniors afin d'**encourager la mixité générationnelle** dans ce nouveau quartier.

### Objectifs d'aménagement

L'organisation viaire du secteur s'appuiera sur le réseau existant à savoir la route des Burgondes au Nord et la route à l'Est afin d'organiser un bouclage interne optimisant les travaux de voirie.

L'accès depuis la D14 et l'aménagement du carrefour pour desservir la zone, nécessitera sans doute une réduction de l'emprise actuelle du parking. En conséquence, ce parking devra être redimensionné voir relocalisé, le cas échéant.

En effet, le secteur devra dimensionner de façon suffisante l'offre de stationnement compte tenu de la proximité de services médicaux, ainsi que de la fréquentation touristique du sentier de randonnée. Ces places de stationnement auront un double usage : stationnement public et stationnement résidentiel.

Pour cela, sont identifiés des secteurs de localisation préférentielle pour le stationnement : le long de la route de Burgondes à l'entrée du site, ainsi qu'au Sud à proximité du départ du sentier de randonnée.

Des cheminements doux devront être créés pour rejoindre le centre de Champfromier en empruntant le chemin existant à proximité de la MARPA.

Ces cheminements doux devront être multipliés afin de relier les différents secteurs alentours, y compris les espaces verts et boisés.

#### **Objectifs de gestion environnementale :**

Concernant l'assainissement, le secteur se situe à proximité de la STEP.

Ce secteur est classé en 2 AU car le réseau AEP bien que proche ne permet pas de gérer la capacité d'accueil supplémentaire issue de l'urbanisation de ce site. L'investissement n'est pas programmé à ce jour.

Concernant la biodiversité, prévoir un « Coefficient de Biotope » adapté afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

#### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Cet ensemble situé en entrée de ville, devra veiller à l'intégration paysagère de ses constructions afin de préserver la vue sur le paysage. L'objectif est d'éviter une

morphologie massive uniforme. En ce sens, le projet devra privilégier des épaulements en fonction des espaces bâtis ou non bâtis environnants.

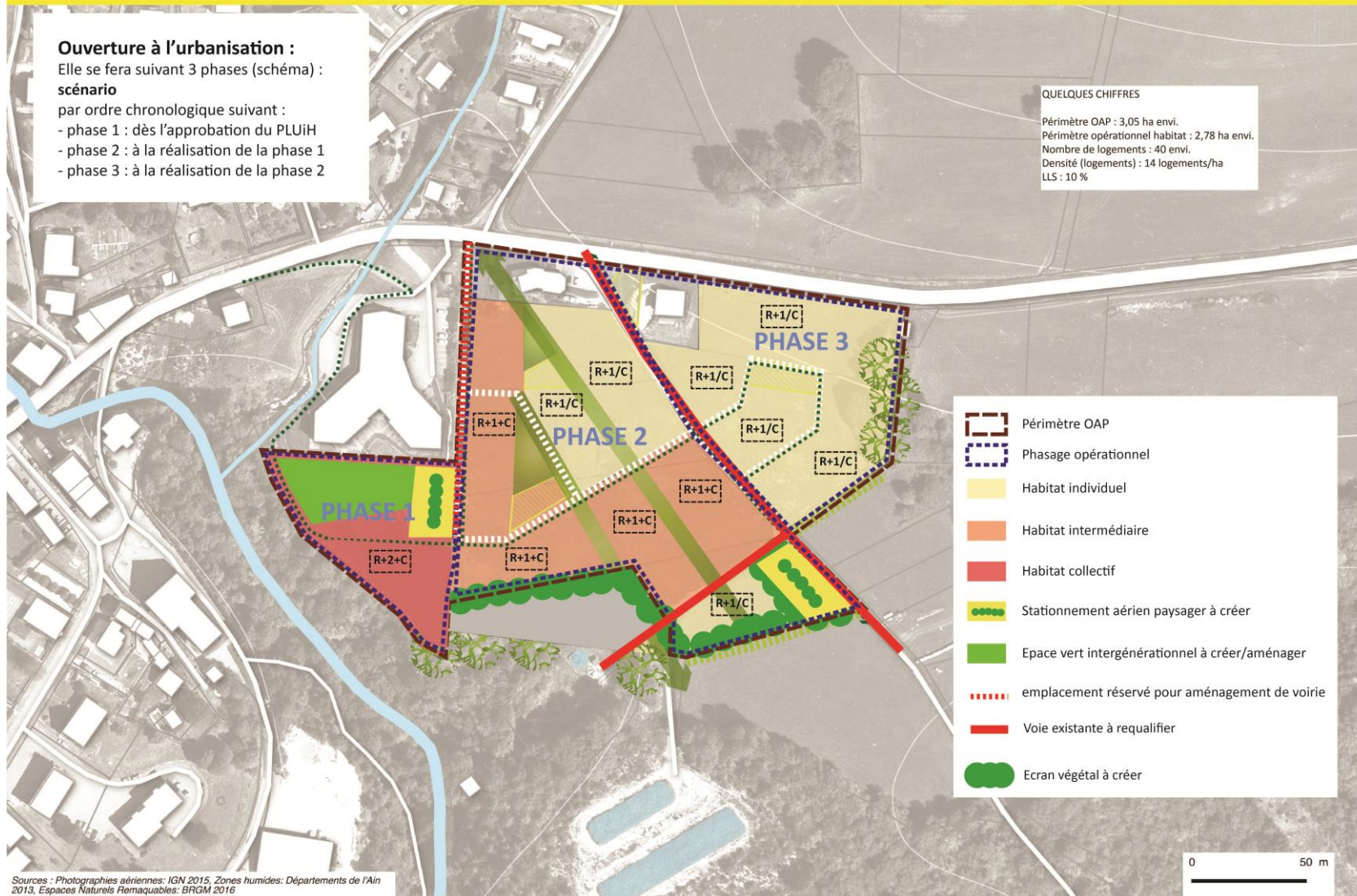
#### **Mise en œuvre opérationnelle**

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP. Cette modification simplifiée pourra s'opérer dès la réalisation des travaux sur le réseau AEP.

Cette **OAP devra être** réalisée en trois phases : la première pourra débuter lorsque la modification simplifiée sera approuvée ; la seconde après la réalisation de la phase 2 ; la troisième après la réalisation de la phase 2.

Chaque phase doit faire l'objet d'une opération d'ensemble préservant le raccordement viaire structurant et les typologies.

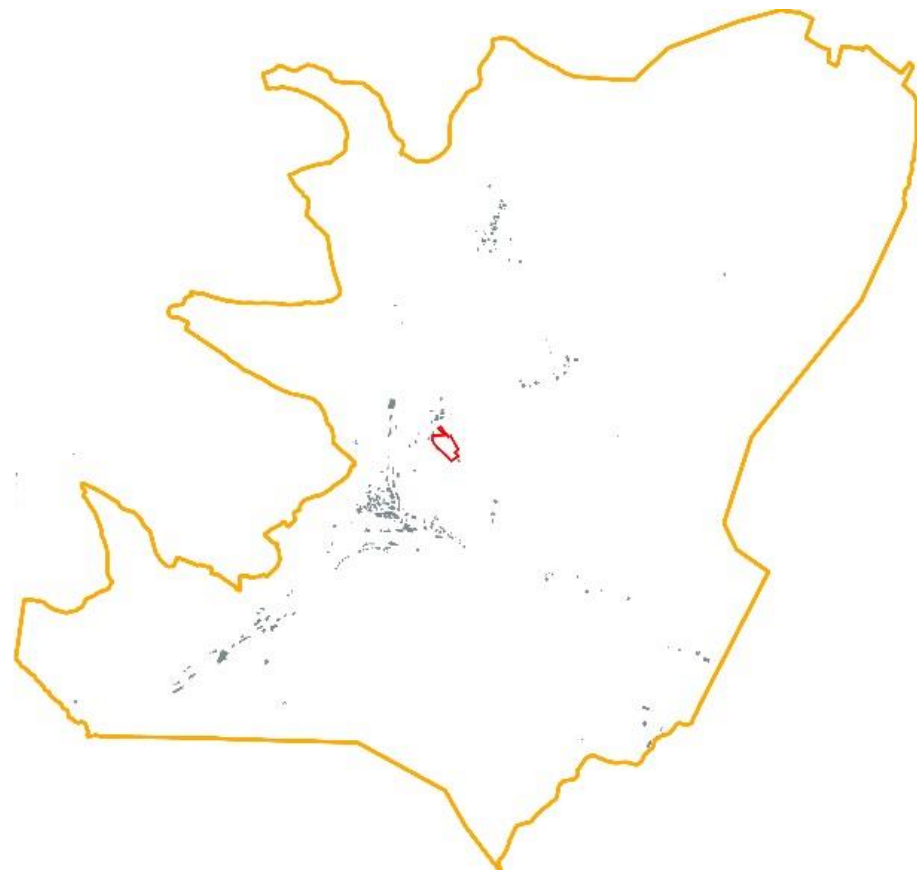
## OAP LES BALMES





## OAP N 3 « LONGEFAND » Eco-hameau de Saint-Germain-de-Joux.

### Contexte



Longefand, Stade

Ce secteur situé en **discontinuité du bourg** de la commune de Saint-Germain-de-Joux à vocation à structurer un hameau aux exigences environnementales et paysagères fortes, prenant appui sur les constructions déjà existantes.

Le site s'inscrit dans un paysage peu urbanisé, marqué par une végétation faible qui se traduit par la présence ponctuelle d'arbres en limite NE du site.

Le secteur détient un fort patrimoine environnemental, notamment avec la présence à proximité d'une zone Natura 2000 et est classé dans le PNR du Haut-Jura, qui n'est pas incompatible à l'accueil de nouvelles constructions.

La commune entend développer ce secteur, compte tenu du potentiel insuffisant du bourg pour répondre aux besoins en logements. En effet, les potentiels de développement sont limités au sein du bourg en raison notamment de contraintes topographiques et morphologiques fortes.

Ce secteur est actuellement un stade communal vieillissant. Sa fonction lui permet d'avoir un terrain plat propice au développement urbain.

La commune engagée depuis plusieurs années dans des actions de réhabilitation et de résorption des logements vacants, entend poursuivre ces efforts dans ce sens, mais aussi répondre à la diversité des besoins en proposant des programmes neufs et notamment



d'habitats individuels et intermédiaires en complémentarité avec les produits immobiliers en réhabilitation, afin d'accueillir des publics variés notamment des familles et permettre ainsi le renouvellement de sa population.

### Objectifs de programmation

Le site a vocation à accueillir environ **10 logements**.

Permettre une extension urbaine maîtrisée du secteur en proposant une offre de logements intermédiaires.

### Objectifs d'aménagement

L'aménagement de cet éco hameau, a pour objectif d'organiser les liaisons entre les différentes constructions aujourd'hui disséminées afin de constituer un petit ensemble urbain.

Afin de préserver la vue sur le paysage, la desserte des habitations se fera **par l'arrière par une voie en impasse avec une placette de retournement**. Cette voirie réduite au gabarit minimum, permettra néanmoins aux résidents de **stationner momentanément devant les habitations**, mais la priorité est donnée aux modes doux.

L'objectif étant de **réduire au maximum la place de l'automobile** en organisant notamment la mutualisation au sein de poches de stationnements latérales, et ainsi favoriser les circulations douces en interne.

**Les garages et/ou stationnements couverts sont séparés** des habitations et groupés au sein des poches latérales. Ils sont néanmoins à proximité de chaque habitation.



### Objectifs de gestion environnementale :

L'aménagement du éco-hameau doit justifier d'une **démarche durable**, en intégrant, dans la mesure du possible, des constructions aux **exigences fortes en terme de consommation énergétique** notamment des bâtiments à **énergie positive** (RT2020). Il encourage la réalisation de **démarche innovante**, dans la mesure où elle ne constitue pas de rupture avec son environnement paysager.

Favoriser l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Il sera privilégié les matériaux de construction qui contribuent à réduire **l'impact environnemental de la construction**, notamment les constructions bois en lien avec la **filière bois locale** et **écoconstruction** du territoire. Les constructions rechercheront une **intégration avec le tissu urbain aéré** du site tout en observant un **objectif d'optimisation de l'espace** dans les secteurs les plus propices (topographie faible). L'implantation du bâti devra permettre à toute construction, de **bénéficier des apports solaires** (principe bioclimatique).

Le site se situe à proximité du réseau AEP, desservant les constructions à proximité. En revanche, un assainissement autonome voire semi-collectif devra être envisagé.

Un exutoire EP naturel se situe à proximité.

Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Concernant la biodiversité, prévoir un « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

L'éco hameau devra veiller à préserver les vues ouvertes, notamment la vue plongeante sur la vallée de la Semine.

Préserver et renforcer la présence des arbres existants, notamment sur les parties à forte pente et créer des espaces verts afin de garantir des espaces de respirations entre les espaces bâtis.

Afin de **préserver le caractère rural de montagne du site** :

- Les **murs en pierre** devront être conservés ;
- Les constructions devront s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain, dans la mesure du possible, **suivre la topographie du terrain, afin de limiter le terrassement**. Des murs de soutènement pourront être intégrés au bâti afin de permettre une meilleure adaptation au terrain naturel en reprenant les codes des terrasses présents dans l'architecture montagnarde.

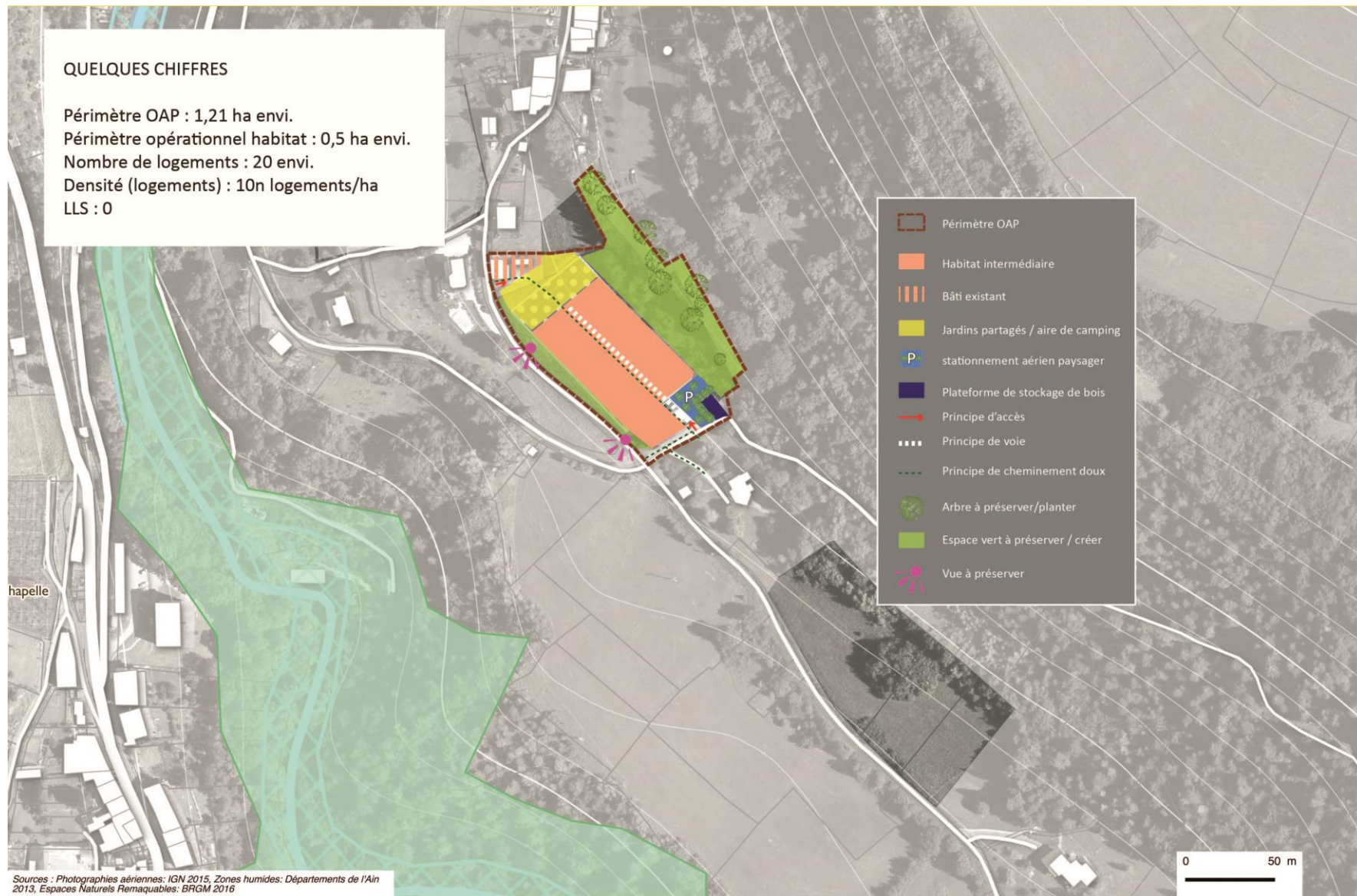
Pour les constructions, le règlement fixe des prescriptions concernant les principes de construction dans les pentes, les gabarits et modes d'implantation qui ont pleinement vocation à s'appliquer dans l'OAP. Ainsi, la hauteur des constructions varie suivant leur situation : du R+2+A/C pour les constructions situées au NE à R+1 pour les constructions en allant vers le SO afin de permettre une adaptation progressive à la fois au tissu existant et à la limite naturelle marquant la fin de l'urbanisation.

Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

**Le site fera l'objet d'une opération d'ensemble** visant une cohérence et une

homogénéité architecturale et paysagère. La gestion des raccordements aux réseaux existants sera à la charge du porteur de projet (assainissement non collectif, raccordement au réseau d'eau pluviale, le cas échéant, ...).



## OAP N 4 « CENTRE MAIRIE » Confort

### Contexte :



Le secteur du Bourg situé sur la commune de Confort, est destiné à accueillir des logements dans le respect de son environnement immédiat et en articulation avec les équipements et services situés à proximité.

Il s'agit d'une opération majeure pour la commune car elle regroupe plusieurs espaces aux fonctions diverses : habitat, équipement public, commerce, service, espace public, ...

Elle vise à renforcer la centralité du centre-bourg afin d'offrir aux habitants et aux visiteurs un espace apaisé, accessible et ouvert facilitant les rencontres et les échanges.

Le projet opérationnel interviendra donc à la fois sur les espaces existants (renouvellement urbain et requalification des espaces publics) et les espaces en devenir avec un développement résidentiel diversifié.

Cette opération est divisée en trois secteurs, le secteur 1 comportant un espace paysager et un espace dédié à l'activité économique et commerciale, le secteur 2, central, comportant un espace vert et un habitat mixte, le secteur 3 étant consacré à des logements individuels/intermédiaires.

### Objectifs de programmation

Il est projeté sur ce secteur de **0,8 ha** de développer **16 logements** environ. En plus de la mixité fonctionnelle projetée, l'opération tend à développer une mixité sociale dans secteur équipé par la programmation de **19 % de logements locatifs sociaux**.

Il s'agit de développer une typologie d'habitat de type individuel/intermédiaire sur le secteur 2 et mixte sur le secteur 3 afin favoriser une bonne insertion du projet dans le tissu bâti existant

### **Objectifs d'aménagement**

Le réseau viaire devra s'articuler autour de deux axes structurants : rue de la Forge et la route départementale RD 991.

La route départementale RD 991 plus importante que la rue de la Forge devra être requalifiée afin de constituer un véritable espace public apaisé qui assurera une fonction d'interface entre les différents secteurs en faveur des usagers modes doux. Le rue de la Forge devra également subir une transformation (moins importante) qui permettra de desservir le secteur 2 de façon sécurisée.

La desserte du secteur 3 tiendra compte de la topographie du terrain qui peut présenter des pentes très prononcées. Dans la mesure du possible, la trame viaire dans le secteur 3 cherchera à produire une organisation spatiale orthogonale.

Afin de renforcer l'accessibilité des différents espaces, un maillage modes doux sera intégré au maximum dès lors que les possibilités techniques le permettent.

L'accès au logement, ainsi que le stationnement se fera depuis cette voirie interne (secteur 3). Elle pourra néanmoins accueillir des stationnements visiteurs paysagers.

### **Objectifs de Gestion environnementale**

Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;

Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;

Prévoir un « Coefficient de Biotope » adapté à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;

Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;

Imposer des espaces de stationnement aériens poreux permettant l'infiltration naturelle des sols et limiter les ruissellements.

Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

Le secteur se situe à proximité immédiate du réseau d'eau potable et est desservi par l'assainissement collectif. Toutefois la capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde (voir mise en œuvre opérationnelle).

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

L'objectif est de préserver le caractère authentique du village en veillant à une réinterprétation des formes bâties existantes pour éviter toute rupture morphologique, et à limiter l'impact visuel de ce programme de logements compte tenu de la topographie des lieux inclinée vers l'Ouest.

L'implantation du bâti devra veiller à prendre en compte cette topographie complexe, et à exploiter au mieux l'ensoleillement du bâti : en proposant par exemple des constructions étagées de types habitats groupés en bandes afin de limiter le vis-à-vis.

La topographie du site nécessitera en outre de prendre en compte l'intégration paysagère du bâti et plus globalement du secteur, afin de limiter notamment l'impact visuel depuis l'entrée du bourg par la route de Menthières, une lisière végétale veillera à une transition douce entre espace naturel et espace urbanisé.

Pour les constructions, le règlement fixe des prescriptions concernant les principes de construction dans les pentes, les gabarits et modes d'implantation qui ont pleinement vocation à s'appliquer dans l'OAP.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

La capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde prévue pour 2025

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre de trois phases :

- Le secteur 1 ne nécessitant pas de raccordement notable au réseau d'assainissement pourra se réaliser dès l'approbation du PLUiH.
- Le secteur 2, pourra être lancée en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau assainissement avec cette nouvelle STEP.
- La troisième, comprenant le secteur 3, pourra être lancée à l'achèvement des phases 1 et 2.

La phase 1 n'est pas soumise à une opération d'ensemble,  
Les deux phases 2 et 3 sont soumises chacune à une opération d'ensemble.

## OAP CENTRE MAIRIE

### QUELQUES CHIFFRES

Périmètre OAP : 1,88 ha envi.  
 Périmètre opérationnel habitat : 0,8 ha envi.  
 Nombre de logements : 16 envi.  
 Densité (logements) : 20 logements/ha  
 LLS : 19 %

### Urbanisation :

Phase 1 : dès l'approbation du PLUiH  
 Phase 2 : dès la fin des travaux de la STEP  
 Phase 3 : à l'achèvement de la phase 1&2



Sources : Photographies aériennes: IGN 2015, Zones humides: Départements de l'Ain 2013, Espaces Naturels Remarquables: BRGM 2016

0 50 m



## OAP N 5 « PRE MARTIN » Confort

### Contexte



Vues depuis la RD 991

Le secteur du Pré Martin s'inscrit dans la continuité du tissu urbain pavillonnaire existant. Il est situé à l'entrée Sud de la commune, et est destiné à accueillir des logements individuels et intermédiaires afin de répondre aux besoins exprimés en logements sur la commune.

Les parcelles sont composées de prairies avec une faible végétation, l'exception de quelques arbres ponctuels.

Le secteur est entouré de bâtiments d'habitation de type individuel avec des formes urbaines hétérogènes : habitat individuel de type grande maison correspondant à des anciennes fermes et des bâtis pavillonnaires plus récents.

Ce diagnostic renvoie à un enjeu de composition urbaine adaptée aux tissus existants.

Par ailleurs, le site bénéficie d'une bonne desserte viaire grâce à la présence de la RD 991 à l'est.

### Objectifs de programmation

Il est projeté sur ce secteur de **1,7 ha** de développer près de **30 logements, dont 23 % de logements locatifs sociaux afin de renforcer la mixité sociale de la commune.**

Etant donné l'importance de l'opération, il est prévu un phasage opérationnel suivant 4 secteurs.

La programmation par secteur pourra se faire suivant :

- Secteur 1 : environ 6 logements ;
- Secteur 2 : environ 12 logements ;
- Secteur 3 : environ 8 logements ;
- Secteur 4 : environ 4 logements.

Le secteur 2 à vocation à accueillir à la fois des logements individuels aux franges, et en cœur de l'îlot de l'habitat groupé/mitoyen, intermédiaires voire du petit collectif.

Les secteurs 1, 3 et 4 ont vocation à accueillir préférentiellement des logements individuels afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage bâti existant.

### Objectifs d'aménagement

L'accessibilité de ce secteur s'appuiera sur les voies existantes notamment la voie principale de la RD 991. Une trame viaire de type orthogonale assurera la desserte locale et sera connectée aux différentes voies bordant le site.

Par ailleurs, afin de limiter les accès sur la RD 991, le secteur 3 sera desservi par la trame viaire interne. Toutefois, il pourra bénéficier d'une desserte depuis le sud si une possibilité technique y est favorable.

Le système viaire dans son ensemble sera organisé autour d'espaces verts afin d'offrir des respirations paysagères aux habitants.

Des cheminements doux viendront compléter la trame viaire en favorisant une accessibilité optimale des usagers (piétons et cycles) dans la mesure du possible.

### Objectifs de Gestion environnementale

Conserver les éléments végétaux dans la mesure du possible et végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;

Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;

Prévoir un « Coefficient de Biotope » adapté à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;

Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;

Imposer des espaces de stationnement aériens poreux permettant l'infiltration naturelle des sols et limiter les ruissellements.

Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

Le secteur se situe à proximité immédiate du réseau d'eau potable et est desservi par l'assainissement collectif. Toutefois la capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde (voir mise en œuvre opérationnelle).

### Objectifs paysagers et architecturaux

- Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours ;

- Un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché pour chaque construction dans une cohérence d'ensemble. Par ailleurs, ce travail devra être mené en fonction des espaces bâtis environnants afin d'assurer une bonne insertion paysagère en entrée de bourg. En effet, ce secteur situé en entrée de village, devra répondre à des exigences fortes en terme de gestion de la lisière.
- Pour favoriser cette qualité d'insertion paysagère et urbaine, le projet architectural devra composer plusieurs formes bâties mais cohérentes afin de d'éviter la banalisation et la standardisation ;
- Des cœurs d'îlots verts seront prévus afin de casser le rythme des éléments bâtis et offrir des espaces de respiration.
- La végétation et notamment les haies devront être conservées au maximum, et le cas échéant recrées afin de conserver une zone tampon entre tissu urbain et espace naturel.

Les phases 2 et 3 pourront par ailleurs être réalisées simultanément ou en deux phases distinctes (la 2<sup>ème</sup> puis la 3<sup>ème</sup>).

### **Mise en œuvre opérationnelle**

La capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde prévue pour 2025 (date prévisionnelle).

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre de quatre phases :

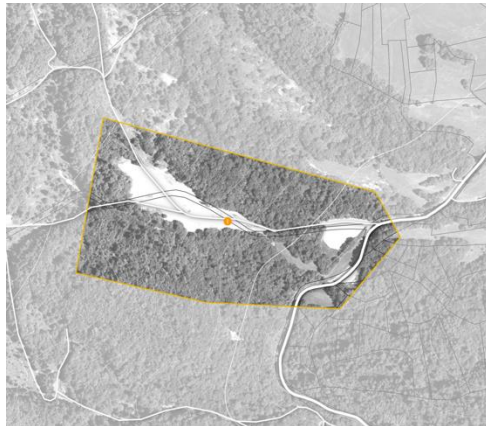
- La première phase pourra être lancée en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau assainissement avec cette nouvelle STEP.
- Les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> phase pourront être réalisées à l'achèvement de la phase 1
- La 4<sup>ème</sup> phase pouvant être réalisée à l'achèvement des phases 2 et 3.

Chaque phase doit faire l'objet d'une opération d'ensemble qui ne peut remettre en cause le principe de maillage viaire en rendant plus complet la réalisation de la phase suivante.

## OAP PRE MARTIN



## UTN 1 « DINOPLAGNE® » à Plagne



### Type de projet et localisation :

Il s'agit d'un projet touristique, éducatif et culturel de protection et valorisation d'un site paléontologique, où des empreintes de dinosaures ont été découvertes en 2009. Celle-ci est remarquable à plusieurs titres : qualité de conservation et informations données, double record en tant que plus longue piste et plus grande empreinte connue à ce jour dans le monde.

Le site se situe sur la commune de Plagne qui est propriétaire des parcelles concernées. Le terrain fait l'objet d'une mise à disposition au profit de la CCPB qui en a la compétence. Il est accessible via la RD 49.

### Description du site actuel :

Les traces ont été découvertes sur une ancienne piste de débardage dans un environnement relativement ouvert.

Situé en ZNIEFF régionale de type 2 « Massif du Haut-Bugey », le site a été classé Espace Naturel Sensible et à l'inventaire des sites géologiques à préserver.

Plusieurs études successives ont été menées pour conserver et valoriser cette piste et son environnement exceptionnel (études de faisabilité, des sols, expertise écologique...).

### Nature et programmation du projet :

Le projet poursuit plusieurs objectifs de conservation, préservation du site et de son environnement ainsi que le développement d'une offre touristique attractive faisant la promotion du territoire et de ses savoir-faire locaux. La conception, telle qu'envisagée (équipements d'accueil et outils d'interprétation et scénographie), permet au site d'évoluer facilement.

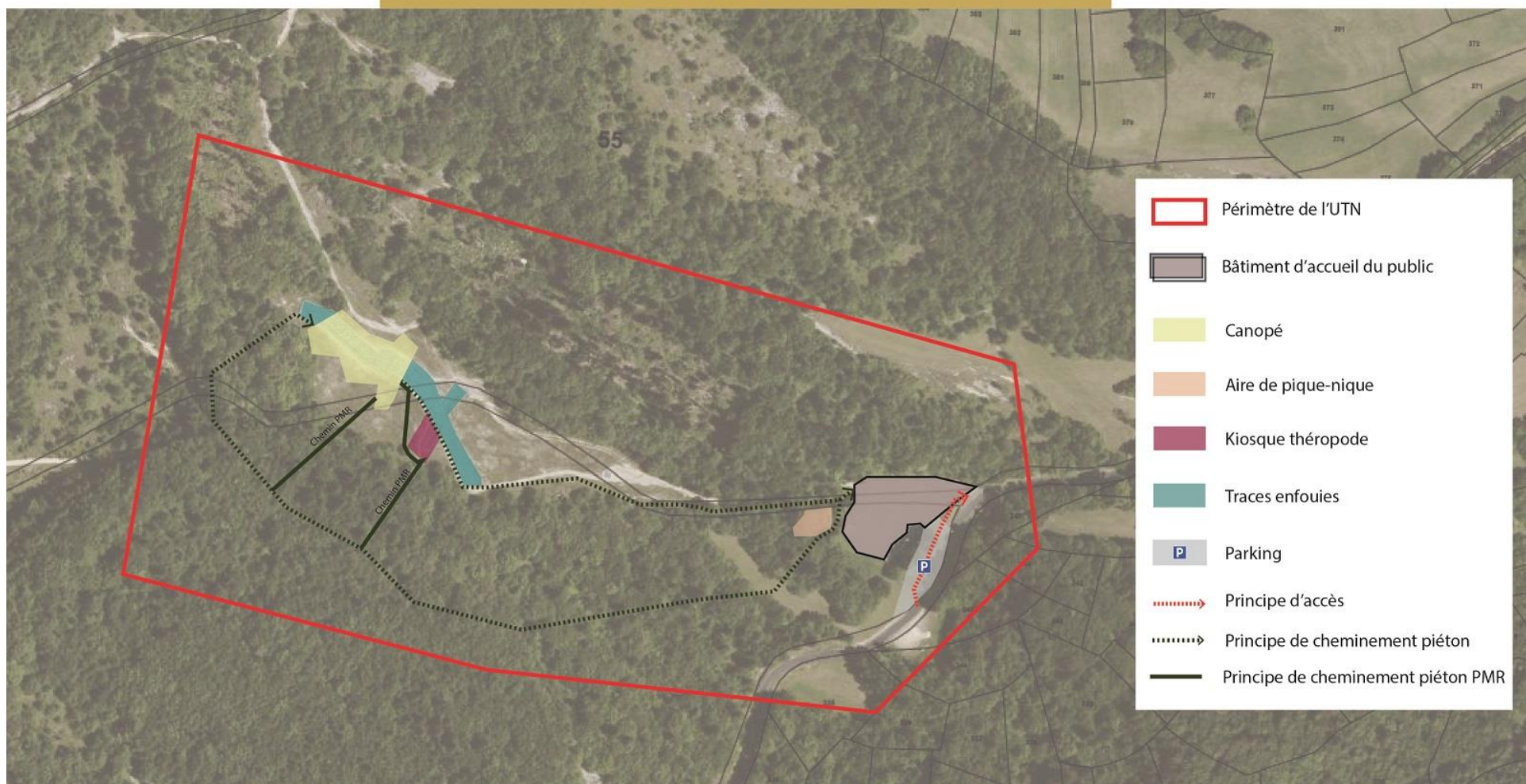


Le projet, d'une emprise totale de 8 ha, comprend un parking et un bâtiment polyvalent d'accueil du public, un cheminement piéton, un bâtiment de protection et valorisation d'une partie de la piste du sauropode appelé CANOPEE, un kiosque d'observation d'une partie de l'empreinte de théropode, une aire de pique-nique ludique, un ensemble d'interprétation et scénographie ainsi qu'un espace « géologie en pratique » pour la recherche de fossiles.

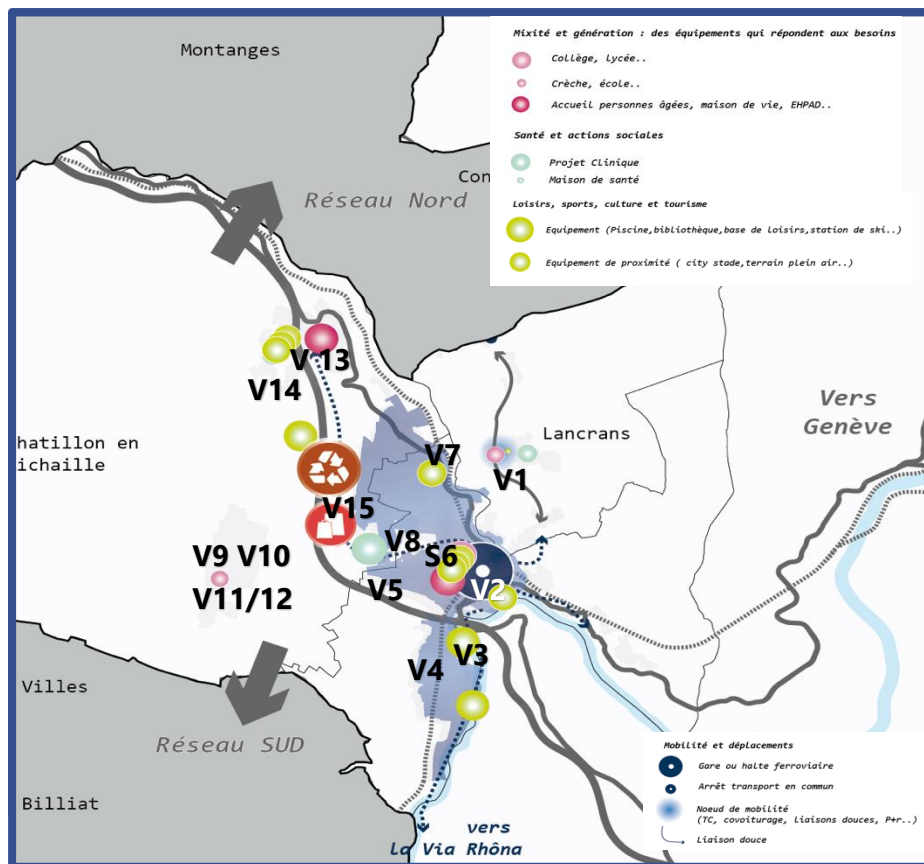
### ▸ DETAIL DE LA PROGRAMMATION :

- Bâtiment d'accueil : 180m<sup>2</sup>
- Une déambulation en Canopée de 910m<sup>2</sup> n'impliquant pas d'imperméabilisation
- Un kiosque : environ 60m<sup>2</sup>.
- Le stationnement non imperméabilisé aura une capacité d'accueil de :
  - Deux roues : 10 vélos et 5 motos
  - Véhicules légers : 40 en simultané
  - Bus : 2 bus en simultané

## UTN DINOPLAGNE



## Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du pôle de centralité VALSERHONE



Les OAP concernent les secteurs suivant :

- V1. Le secteur « SOUS LA VILLE » qui permettra de renforcer la centralité de Lancrans
- V2. Le secteur « GARE » qui permettra de renforcer la centralité principale de Valserhône autour du pôle d'échanges multimodal régional
- V3. Le secteur « ARLOD » qui permettra d'organiser le renouvellement urbain dans ce secteur sud autour du site industriel géré au regard des risques pollutions
- V4. Le secteur « LA VIGNETTE SUD » qui permettra d'accompagner le renforcement de ce secteur sud
- V5. Le secteur « LA BARBIERE » qui permettra de finaliser l'organisation du quartier au sud d'En SEGIAT
- V6. Le secteur « PIERRE BLANCHE » qui permettra de développer un quartier durable
- V7. Le secteur « LA PLAINE » qui permettra d'améliorer le fonctionnement économique en accueillant un nouveau site en lien avec d'autres activités et en permettant la reconversion de l'ancien site d'activité pour un quartier mixte stratégique (EN SEGIAT)
- V8. Le secteur « EN SEGIAT » qui permettra d'organiser un nouveau quartier mixte stratégique associant le PAE de vouvray (village de marques), des équipements et notamment un pôle santé (clinique), et des logements associés à des activités économiques urbaines

Les secteurs 9, 10, 11/12 qui permettront de renforcer et d'optimiser l'espace sur la centralité de Vouvray

- V9. « SOUS LA CROIX »
- V10. « VOUVRAY CENTRE »
- V11. « PLACE DE LA MICHAILLE » associé à

V12. « LE VILLAGE »

V13. Le secteur « MALCOMBE » permettra quant à lui de renforcer le centre de Châtillon

V14. Le secteur « ROUTE d'ARDON » qui permettra de développer un quartier résidentiel en dent creuse au sein d'un hameau

V15. Le secteur « ECOPOLE » qui permettra de développer une première phase de ce secteur d'avenir stratégique pour l'économie du territoire

V16. Une UTN pour développer des activités autour du cheval est prévu au nord-est de Vouvray

Identifiée comme pôle de centralité dans le PADD du PLUiH et du SCoT Pays Bellegardien, la commune de Valserhône vise à structurer l'ensemble du Pays Bellegardien et conforter son rayonnement sur le plan métropolitain.

Ce rôle stratégique de centralité implique la poursuite d'objectifs forts en matière de développement urbain :

- Renforcer sa position économique comme pôle et contributeur au développement de l'espace métropolitain ;
- Veiller au renforcement, à la requalification et à la diversification de l'offre résidentielle de qualité proche des équipements, services, commerces, transports et emplois ;
- Accompagner le développement du pôle gare, à la fois pôle d'échanges multimodal et pôle d'activités tertiaires au service de tout le territoire ;
- Accompagner le développement résidentiel par des équipements publics à la fois structurants et de proximité.

Elle occupe une situation stratégique au carrefour de Genève, Lyon, Bourg-en-Bresse et Paris, notamment grâce à sa gare TGV internationale ainsi qu'aux axes autoroutiers à proximité immédiate.

Elle bénéficie en outre d'une offre importante en équipements publics, activités de commerce et de services et d'un bassin d'emploi diversifié lui permettant d'exercer une influence territoriale élargie, allant jusque dans le Pays de Gex, Oyonnax, Seyssel/Belley,

Afin d'asseoir son statut et jouer pleinement son rôle de pôle de centralité, la commune de Valserhône a programmé 15 OAP sectorielles répondant à plusieurs objectifs de développement territorial : développement résidentiel, développement économique, développement commercial, ... Cet urbanisme programmé lui permet de



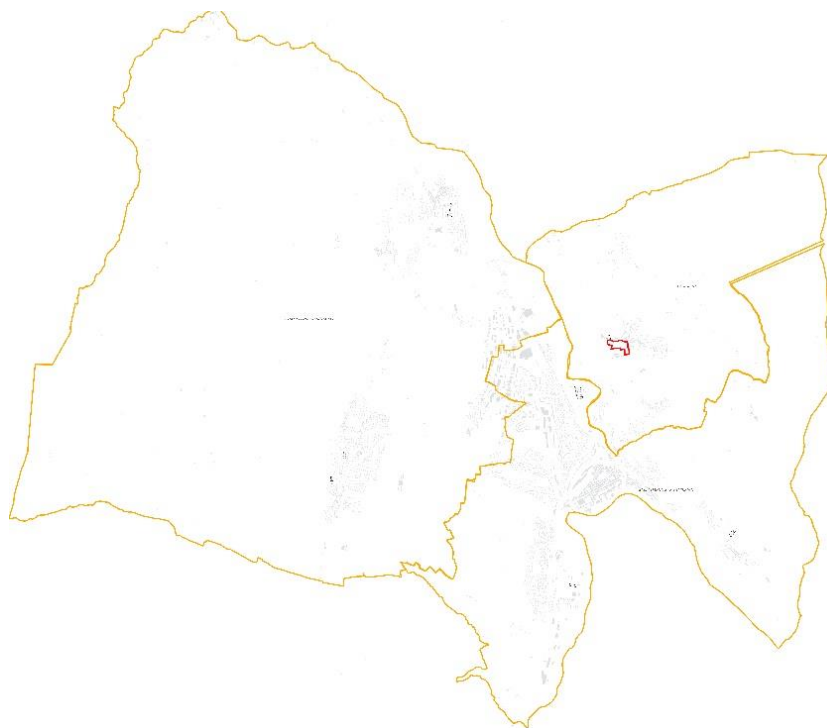
maîtriser son développement pour les 12 prochaines années et lui garantit la faisabilité opérationnelle des projets urbains. Il lui permet également d'accompagner ce développement urbain par la mise en place d'équipements publics par anticipation.

Ces OAP sont par ailleurs programmées de façon progressive à la fois pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et pour anticiper la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement permettant de desservir de manière optimale les secteurs d'urbanisation.

En outre, les secteurs de développement urbain des OAP répondent largement à la problématique de consommation d'espace puisqu'ils sont largement programmés dans le tissu urbain existant. En effet, seul l'OAP Sous la Ville (habitat), l'OAP la Plaine et l'OAP Ecopôle sont prévues en extension afin de répondre à la fois aux besoins exprimés en logements et à la demande grandissante des acteurs économiques.

## OAP V1 « SOUS LA VILLE » (centralité de Lancrans)

### Contexte:



*D991 – Grande Rue / Accès cimetière*



*Chemin de Très Moulin*

Le secteur d'OAP Sous la Ville a pour objectif de répondre aux besoins de logements et de favoriser le parcours résidentiel avec des typologies et formes d'habitat variées. L'urbanisation de ce secteur permettra également d'améliorer le cadre et la qualité de vie des futurs habitants.

De manière globale, le site s'inscrit dans un paysage urbain avec une végétation faible qui se traduit par la présence d'arbres localisés en limites ainsi ponctuellement en milieu de site. Il est également caractérisé par la présence de deux constructions à usage d'habitat.

Notons également que le site est en pente, parfois avec un fort dénivelé pouvant témoigner d'un fort enjeu de

biodiversité et de préservation/renforcement de la flore existante.

Le reste du terrain présente néanmoins un espace favorable et fonctionnel pour accueillir des constructions à dominante habitat.

Le site a vocation à accueillir un programme résidentiel.

Ce secteur est actuellement sous périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre du L123-2 du code de l'urbanisme.

### Objectifs de programmation

Permettre une extension urbaine maîtrisée du secteur en diversifiant l'offre de logement (individuel, intermédiaire et collectif) :

Cette opération a vocation à comporter environ **70 logements, dont 16 % en logements locatifs sociaux.**

### **Objectifs d'aménagement**

La trame viaire organise le développement de ce secteur : elle **est structurée par des liaisons Est/Ouest en impasse** ; en revanche **aucune liaison N/S n'est envisagée** afin de **préserver le secteur des flux externes**, et ainsi repenser la place de la voiture au sein de ce quartier résidentiel.

L'aménagement de cette OAP devra également prévoir des cheminements doux, notamment un cheminement structurant E/O permettant de rejoindre l'école située à proximité immédiate côté ouest. Ces cheminements permettront également de relier le secteur d'OAP au centre bourg.

### **Objectifs de Gestion environnementale**

Concernant la biodiversité, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration. Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

D'autre part, l'ensemble des réseaux se situe à proximité du site permettant d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes mais la station d'épuration de Valserhône n'est pas en capacité suffisante permettant d'accueillir les eaux usées générées par l'ensemble du programme. L'ouverture à l'urbanisation de cette OAP est donc conditionnée à la construction de la nouvelle station d'épuration prévue à l'horizon 2025 (date prévisionnelle).

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

L'opération privilégiera les logements individuels, individuels groupés et intermédiaires, mais également les petits collectifs, dans le respect des gabarits et volumes présents au sein du village,

La hauteur des constructions varie suivant leur situation : du R+2+A/C pour les constructions situées au NE à R+1 pour les constructions en allant vers le SO afin de permettre une adaptation progressive à la fois au tissu existant et à la limite naturelle marquant la fin de l'urbanisation.

Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

Préserver et renforcer les arbres existants, notamment sur les parties à forte pente et préserver les franges paysagères afin de créer des transitions de qualité.

Le programme devra veiller à la cohérence architecturale de l'ensemble, en prenant en compte notamment la topographie pour éviter les vis-à-vis et optimiser l'ensoleillement des habitations.

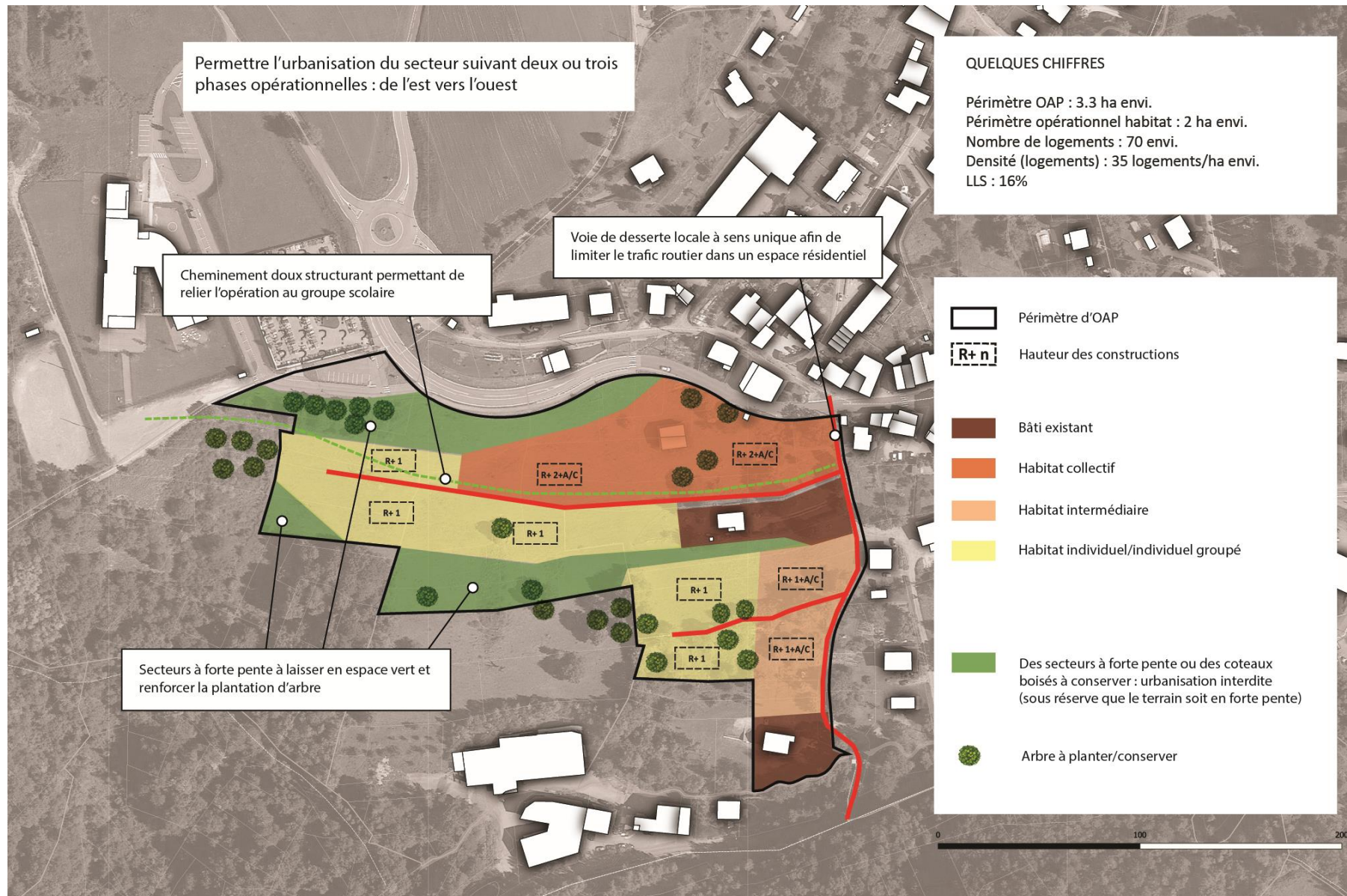
Les espaces verts contribueront au paysagement de la trame viaire. Des espaces de convivialité seront créés afin de préserver le caractère authentique du site.

Au surplus l'insertion et la qualité de l'architecture est gérée par le règlement (principes de construction dans les pentes, gabarits et modes d'implantation, aspect extérieur des constructions, ...) qui ont pleinement vocation à s'appliquer dans l'OAP.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

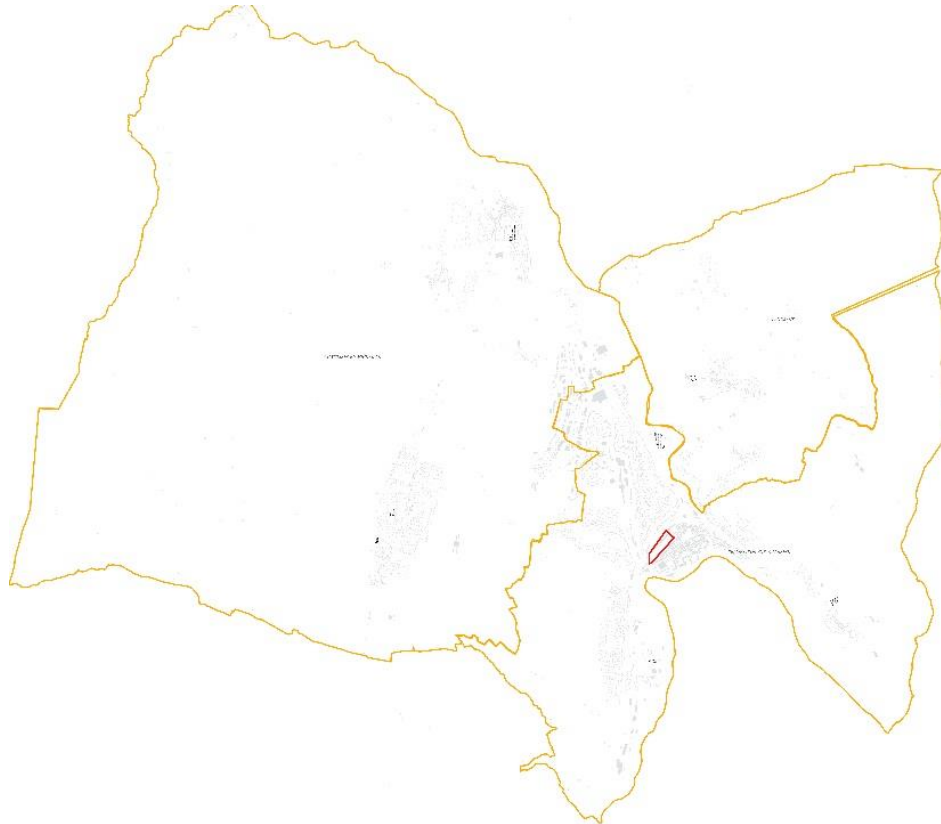
Cette OAP devra être réalisée dans le cadre de trois phases :

Chaque phase fait l'objet d'une seule opération d'ensemble respectant l'organisation d'accès de la phase suivante.



## OAP V2 « GARE » (centralité Bellegarde)

### Contexte :



Depuis la rue Savorgnan de Brazza



Depuis la rue de Beauséjour

Le centre-ville de Bellegarde-sur-Valserine et le pôle d'échanges multimodal poursuivent leur mue.

Ils cherchent à renforcer leur lisibilité et leur attractivité, **avec la requalification de la rue Lafayette** et la remobilisation de certains délaissés et espaces interstitiels notamment ferroviaires.

Le secteur d'OAP gare est une friche ferroviaire représentant environ 1/5ème de la surface totale du centre-ville de Valsérhône. Il correspond à l'un des projets urbains majeurs de la commune de Valsérhône. Son urbanisation représente des enjeux de toutes natures : habitat, commerce, services, mobilités, espace public, ...

Par ailleurs, le terrain est aujourd'hui sous forme de talus important qui présente des risques potentiels de pollution liés à l'activité ferroviaire depuis des décennies. S'agissant de la trame verte et bleue, le terrain ne présente pas en l'état un intérêt majeur de biodiversité. C'est donc un espace favorable au développement d'un projet urbain pour la ville.

### Objectifs de programmation

Il s'agit de la reconquête de l'espace « GARE », aujourd'hui en friche, par un projet urbain multifonctionnel. Le projet devrait donc permettre la construction de 200 logements environ, des commerces de proximité en RDC (notamment le long de la rue Lafayette) afin de maintenir la vitalité et l'animation du centre-ville, des activités de services et bureau, des parking relais pouvant également garantir le stationnement des riverains. Il offrira également des espaces publics et paysagers de respiration urbaine de qualité.

Afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle, 25% de logements locatifs sociaux seront prévus.

L'urbanisation se fera suivant 2 ou 3 phases dans une approche de cohérence globale.

### **Objectifs d'aménagement**

Le quartier du pôle d'échanges multimodal autour de la rue Lafayette à vocation à accueillir un programme mixte, avec notamment une offre résidentielle nouvelle ainsi que des équipements publics. La trame viaire devra rechercher des accroches avec les voies existantes pour former un ensemble composé d'îlots urbains. Ce plan viaire devrait favoriser également la création d'espaces publics de qualité dont un espace public central au nord-est du secteur afin d'assurer une transition et interconnexion avec les différents espaces, surtout avec le pôle d'échanges multimodal.

La rue Lafayette devra bénéficier d'un traitement particulier et affirmer sa vocation commerçante et apaisée en faveur des usagers modes doux. A ce titre, une voie NE/SO traversant le secteur d'OAP devrait permettre de soulager le trafic routier supporté actuellement par la rue Lafayette.

Des continuités paysagères modes doux devront également ressortir pour améliorer la qualité des espaces publics : maillage modes doux reliant les différents espaces de centralité (équipements publics, berges du Rhône, PEM).

### **Objectifs de Gestion environnementale**

Afin de mettre à distance les habitations des faisceaux ferrés une zone tampon sera créée.

L'ensemble des réseaux se situe à proximité du site permettant d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes mais la capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Valsershône prévue pour 2025 (date prévisionnelle).

D'autre part, le projet devra dans son ensemble :

- Traiter les transitions entre les différents secteurs de l'opération par des espaces verts, espaces tampons paysagers, ... ;
- Favoriser l'implantation de la végétation d'essence locale et variée ;

- Limiter l'imperméabilisation des sols au strict besoin de l'opération et les places de stationnement surfacique devront être en revêtement poreux et filtrant pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier des bâtiments de faible consommation d'énergie. Afin de mettre à distance les habitations des faisceaux ferrés une zone tampon sera créée.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

En bordure de la rue Lafayette, l'opération cherchera à créer un front urbain en réponse aux îlots traditionnels du centre-ville, en prévoyant des rez-de-chaussée commerçants participant à l'animation du quartier et renforçant l'attractivité globale du centre-ville de Bellegarde-sur-Valserine.

La hauteur des constructions peut atteindre R+5+A/C mais les bâtiments devront rechercher une intégration harmonieuse dans le tissu existant.

Le projet devra par ailleurs recourir à une architecture innovante notamment en terme de formes urbaines et d'intégration paysagère dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

L'ensemble des espaces publics devra définir les îlots urbains constructibles. Les constructions devront être implantées sans condition de recul mais pour assurer une bonne intégration paysagère dans l'espace urbain, une implantation ordonnancée des bâtiments sera recherchée suivant des axes nord-est/sud-ouest et nord-ouest/sud-est. Afin de garantir une bonne qualité du cadre de vie tout en maintenant une densité importante, le projet offrira des espaces publics paysagers et généreux. La réalisation d'espaces collectifs et/ou privatifs n'est donc pas souhaitable (au bénéfice de vastes espaces publics).

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP peut être réalisée dans le cadre trois phases qui devront alors respecter les principes de la trame viaire définis précédemment.

Les phases 2 et 3 font chacune l'objet d'une seule opération d'ensemble respectant l'organisation d'accès et la trame viaire.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque phase sera progressive : phase 1, puis phase 2, puis phase 3.

La phase 1 pourra s'urbaniser dès l'approbation du PLUiH.

Par ailleurs, l'urbanisation des phases 2 et 3 ne pourra être programmée qu'en 2025, date prévisionnelle permettant le bon fonctionnement du réseau d'assainissement avec la construction d'une nouvelle STEP de Valsershône

## OAP GARE

### QUELQUES CHIFFRES

Périmètre OAP : 6.2 ha envi.  
 Périmètre opérationnel habitat : 3ha envi. (partie sud et sud-est des phases 2 et 3)  
 Nombre de logements : 200 envi.  
 Densité (logements) : 67 logements/ha

- Périmètre OAP
- Phasage
- Equipement public existant
- Fonctions mixtes - dominante habitat  
Avec possibilité de stationnement en silo/équipement/service
- Espace public à créer
- Principe de voie
- Rue commerçante à requalifier
- Principe de liaisons douces structurantes
- Espace vert / écran végétal/arbre à planter



Sources : Photographies aériennes : IGN 2015, Zones humides : Départements de l'Ain 2013, Espaces Naturels Remarquables : BRGM 2016





### **Objectifs de Gestion environnementale**

Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les espaces verts seront d'essences locales et variées.

L'implantation des nouvelles constructions sera en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales pour les usages domestiques seront recherchées.

Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité.

Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

L'ensemble des réseaux se situe à proximité du site permettant d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes.

Le site se situe à proximité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP

Concernant la biodiversité, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

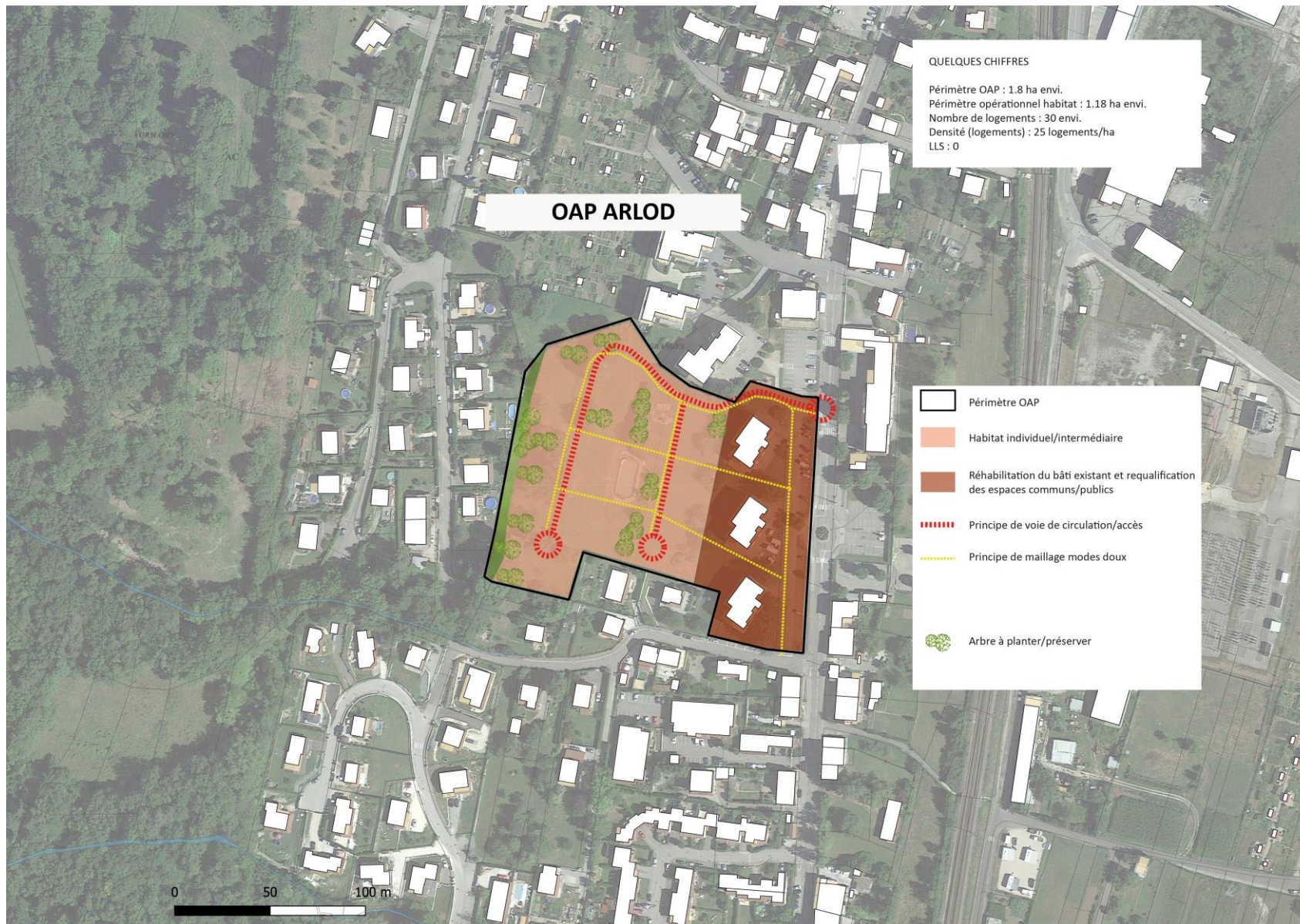
La hauteur des constructions devra s'adapter aux constructions avoisinantes afin d'assurer une transition progressive des gabarits, formes et volumes des constructions.

Recourir à une architecture innovante notamment en terme de formes urbaines, architecturales et paysagères dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

Préserver et renforcer les arbres existants, notamment sur les parties à forte pente et créer des transitions arborées qualitatives.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.



**OAP ARLOD**

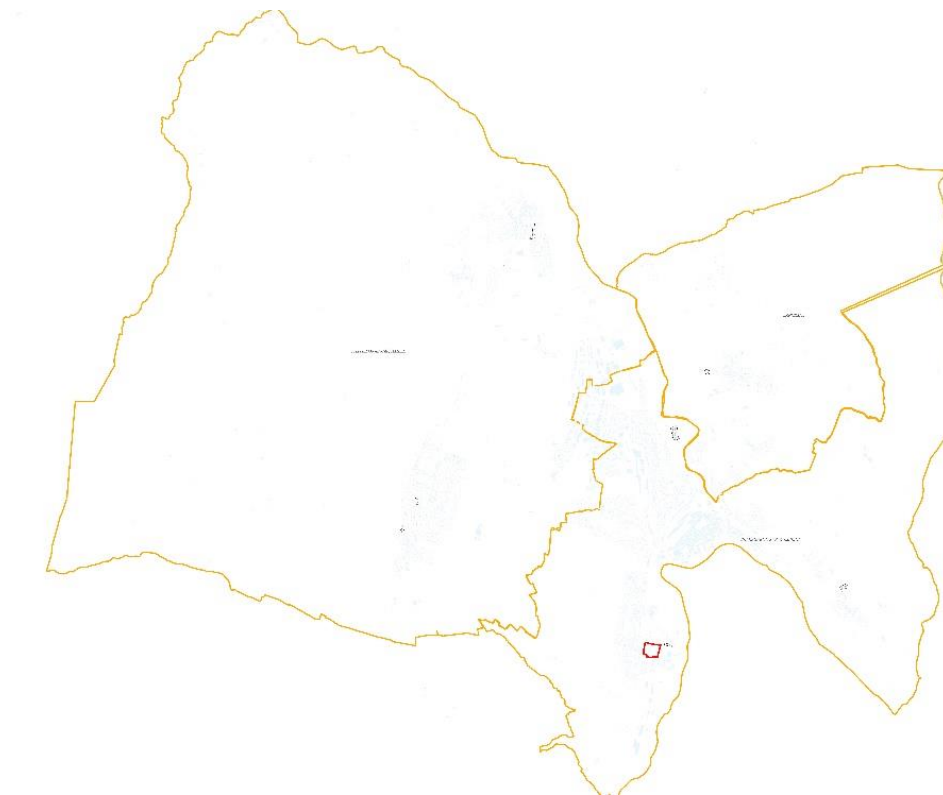
**QUELQUES CHIFFRES**

Périmètre OAP : 1.8 ha envi.  
 Périmètre opérationnel habitat : 1.18 ha envi.  
 Nombre de logements : 30 envi.  
 Densité (logements) : 25 logements/ha  
 LLS : 0

-  Périmètre OAP
-  Habitat individuel/intermédiaire
-  Réhabilitation du bâti existant et requalification des espaces communs/publics
-  Principe de voie de circulation/accès
-  Principe de maillage modes doux
-  Arbre à planter/préserver

## OAP V4 « VIGNETTE SUD » (centralité Bellegarde)

### Contexte:



*Rue des Usines / vue sur terrain*



*Rue des Usines / vue sur terrain*

deux phases opérationnelles.

Le terrain correspond à une dent creuse entourée par des constructions à usage d'habitation au sud, des activités économiques à l'est, de la voie ferrée à l'ouest et de jardins familiaux au nord. Notons également la présence de construction au centre sur un axe nord/sud.

De manière globale, le site s'inscrit dans un paysage urbain avec une faible végétation. Il est également caractérisé par un terrain plat favorable à l'urbanisation.

Cette opération est par ailleurs située à proximité de la voie ferrée. Elle est destinée à accueillir des logements individuels et intermédiaires suivant

### Objectifs de programmation

Cette opération vise à combler une dent creuse urbaine par la réalisation suivant deux phases d'environ **60 logements, dont 20 % en logements locatifs sociaux**.

La première phase devra accueillir 20 logements environ et la deuxième phase 40 logements environ.

### Objectifs d'aménagement

Ce secteur comprend en deux phases un habitat individuel et intermédiaire organisé autour d'une rangée de bâtis existants conservés.

Un principe de voies permet de desservir l'îlot en limite nord, vers l'ouest et sur un axe nord-sud, permettant un désenclavement de l'opération.

Un maillage mode doux devra être mis en place à l'intérieur de l'opération en lien avec les espaces existants. Ces cheminements doux devront permettre de rejoindre facilement les espaces environnants, notamment les équipements publics existants, les berges du Rhône et la traversée de la voie ferrée.

### **Objectifs de Gestion environnementale**

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les espaces verts seront d'essences locales et variées.

Un Coefficient de Biotope par surface devra répondre aux objectifs de biodiversité en fonction des formes d'habitat.

L'ensemble des réseaux se situe à proximité du site permettant d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes. Par ailleurs, la station d'épuration de Valsershône n'est pas en capacité suffisante permettant d'accueillir les eaux usées générées par l'ensemble du programme.

La capacité de traitement des eaux usées étant conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde prévue pour 2025 (date prévisionnelle).

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Dans la partie est du site, des arbres seront plantés ou préservés permettant de service à la fois d'écran végétal en lien avec l'activité économique existante et de facteur de biodiversité à l'échelle locale.

L'urbanisation de l'OAP tiendra compte des constructions existante notamment celles présente en cœur d'îlot. L'objectif étant de rechercher une bonne insertion des projets de construction de leur environnement bâti et non bâti. A ce titre, un travail sur les gabarits, volumes, hauteurs et aspect architectural des constructions sera recherché.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP ne pourra être programmée qu'en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette nouvelle STEP.

Elle se fera suivant deux phases dont chacune fera l'objet d'une seule opération d'ensemble.

## OAP LA VIGNETTE SUD

Périmètre OAP : 2.8ha environ  
 Périmètre opérationnel : 2.5ha environ  
 Densité : 24 logements/ha environ

Programmation :  
 Logements : 60 logements environ  
 LLS : 20%, soit 12 logements environ

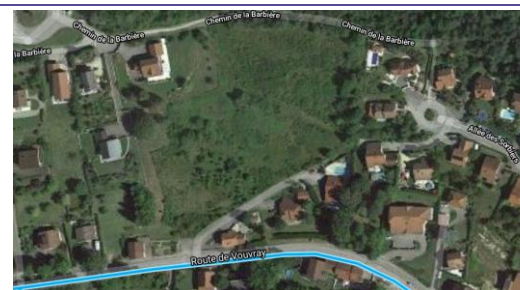
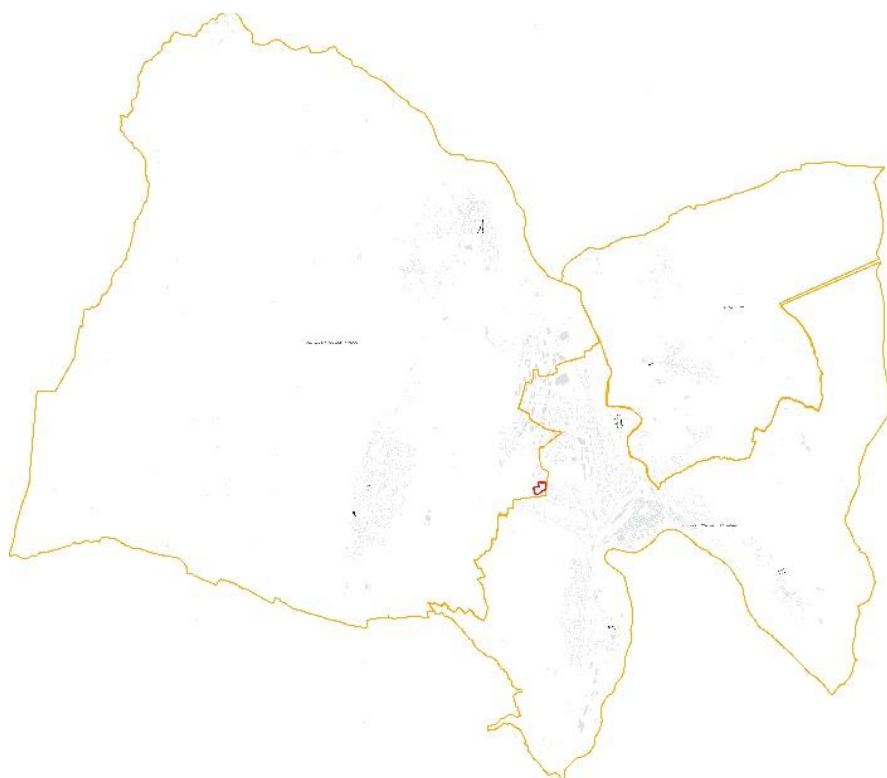
Phasage :  
 Phase 1 : dès l'approbation du PLUIH  
 Phase 2 : dès l'achèvement de la phase 1

-  Périmètre OAP
-  Phasage
-  Habitat intermédiaire/Individuel
-  Bâti existant
-  Stationnement paysager
-  Principe de voie
-  Principe de cheminement doux
-  Ecran végétal à créer
-  Arbre à préserver/planter



## OAP V5 « BARBIERE » (centralité Bellegarde)

### Contexte:



Vue aérienne



Depuis la RD 101

Le secteur dit **de la Barbière** est situé au sein de l'enveloppe urbaine, à la jonction des anciennes limites communales de Châtillon-en-Michaille et de Bellegarde-sur-Valserine.

Il se situe à **proximité du bois des Pesses**, véritable poumon vert du pôle de Valserhône, et **du secteur stratégique de développement autour du PAE du Vouvray – En Ségiat**.

Il s'inscrit donc dans un environnement bâti qui présente toutefois un intérêt dans la gestion de la transition avec le bois des

Pesses à proximité immédiate.

Ce secteur à vocation à permettre le développement d'un parc de logements en complémentarité de l'offre existante sur la commune tout en maîtrisant son urbanisation au sein d'un espace pavillonnaire et naturel.

Les terrains au sein de l'opération sont en légère pente avec la présence de quelques arbres ponctuels.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **40 logements, dont 20 % en logements locatifs sociaux** suivant des formes urbaines d'habitat intermédiaire et individuel.

### **Objectifs d'aménagement**

Permettre la perméabilité du secteur en reliant la desserte locale aux voies existantes :  
La desserte du site se fera depuis trois points d'accès :

Deux depuis le chemin de la Barbière situé au nord de l'opération qui est sous forme d'impasse afin de désenclaver le secteur.

Une troisième desserte se fera au niveau de la route de Vouvray au sud de l'opération.

Cette accessibilité renforcée permettra de répartir les flux routiers et renforcer la sécurité des usagers.

Des liaisons douces seront également prévues par un maillage important afin de relier les différents espaces à proximité immédiate : le bois des Pesses, le secteur d'En Ségiat, les équipements publics, ...

### **Objectifs de Gestion environnementale**

Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;

Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;

Le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;  
Imposer des espaces de stationnement aériens poreux permettant l'infiltration naturelle des sols et limiter les ruissellements.

Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

Le site se situe à proximité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Limiter la hauteur des constructions principalement à du R+2+C/A tout en prenant en compte les espaces environnants, notamment les constructions existantes à dominante pavillonnaire. A ce titre, un travail sur les formes, les gabarits, les volumes et les aspects extérieurs sera recherché.

Créer des lieux communs végétalisés notamment en cœur d'îlot.

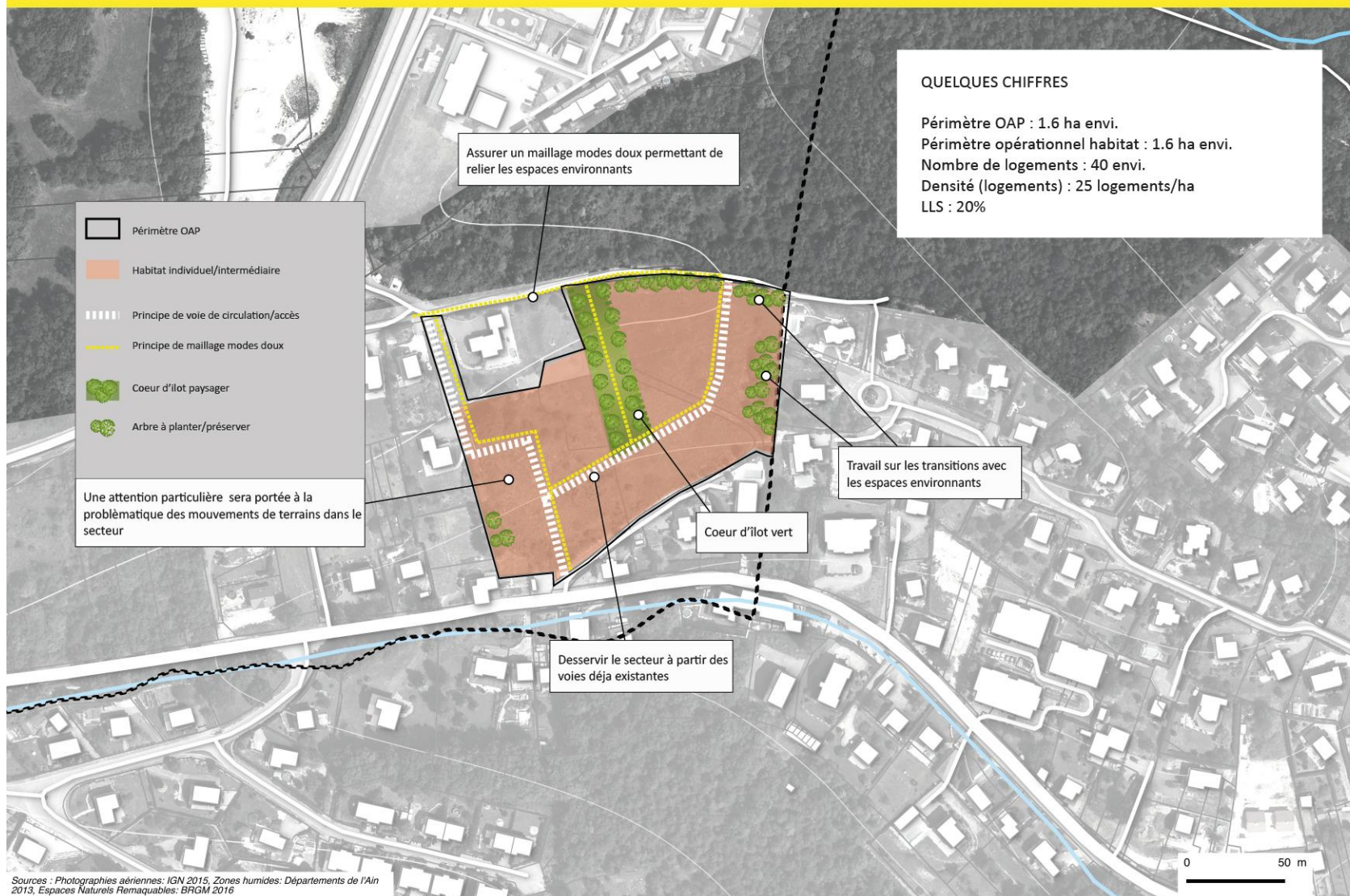
Prévoir une transition qualitative entre le site et l'espace naturel à proximité immédiate (bois des Pesses).

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

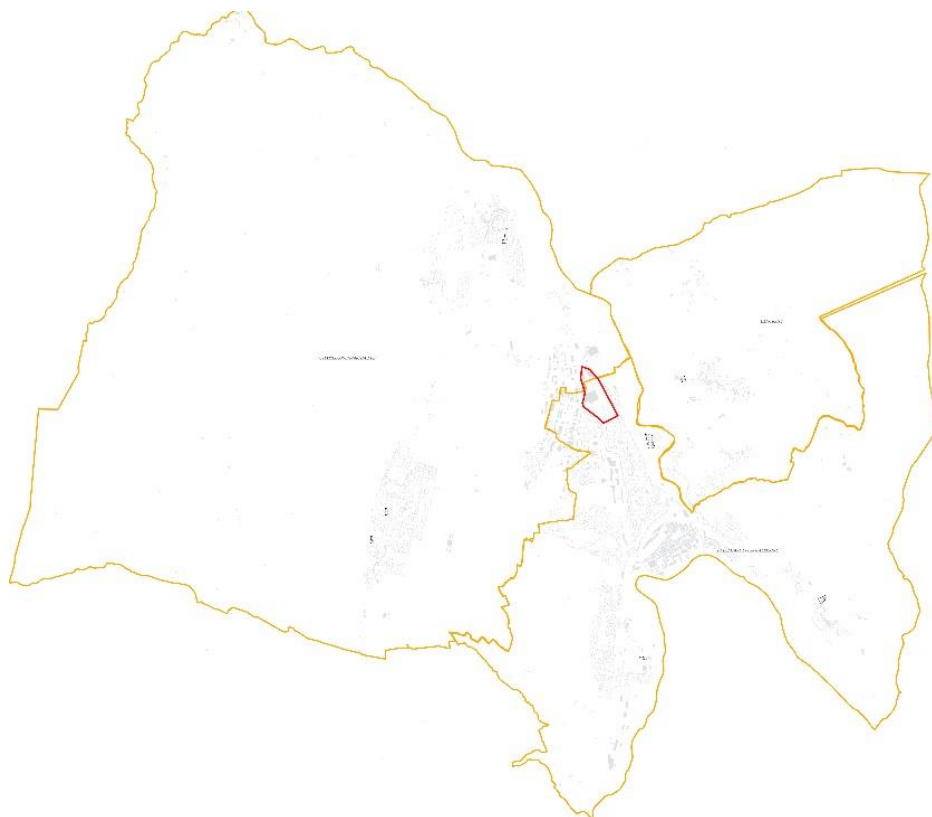


## OAP LA BARBIERE



## OAP V6 « PIERRE BLANCHE »

### Contexte:



Vues depuis l'avenue de Lattre de Tassigny



Vue aérienne secteur OAP Pierre Blanche

Le secteur d'OAP Pierre Blanche est situé entre la RD101E à l'ouest, la RD1084 et la vallée de la Valserine à l'est, le quartier de Musinens au sud et la coupure d'urbanisation avec le bourg de Châtillon au nord. C'est une opération de grande envergure d'une surface totale de 19ha, dont 12ha de périmètre opérationnel.

Il s'agit de terrains regroupant deux fonctions principales : des terrains occupés par des activités économiques et des terrains anciennement dédiés aux activités sportives qui seront délocalisés à la plaine d'Arلود (dans le cadre d'une reconversion d'un ancien site industriel à Arلود). Ces terrains, actuellement entourés par des secteurs divers (activité économique / commerciale / équipement public / zones résidentielles) offrent une opportunité de développement urbain qualitatif et multifonctionnel. Cette opération importante de 19 Ha, dont 12 de périmètre opérationnel se situe au nord de l'agglomération de Bellegarde, et assure une jonction entre des quartiers résidentiels d'habitat individuel au sud, et la ZA de la Pierre Blanche au nord. Sa partie nord et centrale est d'ailleurs occupée par des activités économiques.

D'autre part, les terrains libres destinés à l'urbanisation apparaissent favorables pour accueillir de nouvelles constructions pour deux principales raisons :

- Des terrains de l'ancienne piscine et des stades de rugby de faible pente déjà aménagés.
- Des terrains situés hors continuité écologique de la trame verte et bleue pouvant toutefois présenter des enjeux de biodiversité à l'échelle locale.

L'objectif majeur de l'OAP Pierre Blanche est de requalifier un espace économique monofonctionnel existant qui ne répond plus aux enjeux contemporains (format de l'hypermarché, surfaces de stationnement généreuses, ...) et urbaniser un espace en dent creuse afin de créer un nouveau centre urbain proposant une large mixité fonctionnelle. Ce projet urbain répondra donc à des besoins exprimés en logements, équipements publics, commerces/services, activités économiques, espace public..., dans un souci d'amélioration de la qualité de vie des habitants/usagers.

### Objectifs de programmation

L'opération vise à urbaniser une « dent creuse » afin de permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent intégrant :

- la réalisation de 600 logements environ répartis sur deux secteurs :
  - Secteur 1 (schéma de l'OAP) : environ 520 logements
  - Secteur 3 (schéma de l'OAP) : environ 80 logements
- la mixité sociale dans la ville en proposant la part des logements sociaux suivante :
  - Secteur 1 : environ 10% LLS et 10% PSLA (sur un total de 520 logements environ) ;
  - Secteur 3 : environ 20% de LLS (sur un total de 80 logements environ)
- l'implantation de commerces/activités de services dans le secteur 2 (schéma de principe de l'OAP) ;
- La réalisation possible d'activités de bureaux dans un bâtiment multifonctions (habitat, service, commerce, ...) dans le secteur 3 (schéma de principe de l'OAP) ;
- la réalisation d'équipements et d'espaces publics de qualité, notamment la place publique à l'interface de la zone d'activités économiques/commerciales et d'habitat.

### Objectifs d'aménagement

Le plan d'aménagement global du secteur d'OAP repose sur deux niveaux d'espaces publics :

Espaces publics majeurs, dont

- Le plan de déplacement global devra être redéfini afin d'offrir des espaces sécurisés et accessibles à tous. A ce titre, l'accès depuis la RD 1084 devra donner lieu à un aménagement particulier permettant de réduire l'impact du trafic routier (nuisance, sécurité) et assurer les traversées piétonnes en toute sécurité.

- voiries : l'avenue Saint-Exupéry et l'avenue du Stade devront être requalifiées afin de tenir compte de l'ensemble des usagers notamment les modes doux. Elles

Exemple 1 de profil type pour la requalification des voies : avenue Saint-Exupéry et avenue du Stade



Exemple 1 de profil type pour la requalification des voies : avenue Saint-Exupéry et avenue du Stade



devront en outre assurer une connexion sécurisée depuis les RD 1084 et RD101.

- Place publique : qui devra être aménagée sur une partie des stationnements aériens desservant l'hypermarché (Carrefour). Cet espace public représente le cœur de l'opération d'ensemble car il est situé à l'interface des différents espaces (habitat, commerce, équipement) et devra permettre une transition qualitative et favoriser les échanges. Il doit être non seulement un lieu de regroupement et de rencontre mais aussi un centre de gravité des différents espaces alentours.
- Des cheminements doux confortables majeurs permettant de relier les différents espaces notamment la place publique. Ces cheminements devront également relier les espaces naturels situés à l'est (pertes de la Valserine, voie du Tram, ...).

- Un parc paysager axé est-ouest permettant de valoriser les vues panoramiques sur le Sorgia et nord-sud permettant de le connecter à la place publique.

Espaces publics secondaires mais dont l'importance reste forte :

- il s'agit notamment de voies secondaires à l'instar de la rue de la Carterie qui devra bénéficier d'un traitement paysager dans la continuité des espaces environnants.
- Un fort maillage mode doux devra compléter les espaces structurants afin de relier l'ensemble des espaces avoisinants entre eux.
- Des accès au pied des bâtiments devra être limité au strict minimum afin de préserver les espaces de toute imperméabilisation.
- Des espaces verts/espaces publics devront mailler le secteur afin d'offrir aux habitants des espaces complémentaires et adaptés à tous.

Les connexions entre les différents espaces devront privilégier les voies/espaces publics existants afin d'assurer des continuités cohérentes et lisibles permettant de faciliter la pratique des espaces publics.

#### **Objectifs de Gestion environnementale**

- Renforcer et densifier la trame verte urbaine notamment en entrée de ville (RD 1084) afin de limiter la banalisation en intégrant des critères écologiques ;
- Valoriser les voies structurantes qui ceinturent le secteur d'OAP (avenue du Stade, avenue Saint-Exupéry et rue de la Carterie) par des éléments paysagers.
- Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;
- Créer un parc connecté aux différents espaces publics pouvant avoir un rôle écologique en faveur du développement de la petite faune ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Mettre en place des noues paysagères qui ont un double objectif à la fois de gestion des eaux pluviales et pouvant servir d'espaces de détente, cheminements doux, ...

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

Le site se situe à proximité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP.

#### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Afin de préserver la qualité des espaces naturels et améliorer l'aspect architectural de la zone d'activité, un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché pour chaque construction dans une cohérence d'ensemble.

Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours, à minima, dans le respect du coefficient de biotope prévu par le règlement du PLUiH.

Par ailleurs, le projet d'ensemble devra gérer les espaces de transition différenciés par des gabarits et formes urbaines adaptées :

- au niveau des secteurs urbanisés au sud avec la présence de bâtiments d'habitation de type individuel et collectif ;
  - à l'ouest avec la présence d'espaces publics
  - Au nord avec la présence de la place publique : d'ailleurs les constructions en vis-à-vis de la place publique devront être implantées à l'alignement afin de la structurer (cf. Schéma de l'OAP) ;
  - A l'est avec la présence de bâtiments d'habitation de type individuel ainsi que de bâtiments économiques/commerciaux.
- Le projet devra apporter une attention particulière à la densité urbaine. En effet, celle-ci sera appréciée au regard de l'ambiance urbaine et de l'espace vécu. Le ou les porteurs de projets devront donc produire une étude justificative de la densité de logements choisie.
  - Globalement, la hauteur des autres constructions sera limitée à R+5 en assurant « l'épannelage » avec l'environnement bâti existant. Toutefois, cette hauteur pourra exceptionnellement être portée jusqu'à R+8 pour créer des bâtiments « TOTEM/SIGNAL » qui devront être limités à 1 ou 2 bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments « TOTEM » s'ils sont prévus, devront être justifiés d'un point de vue : paysage, architecture et organisation spatiale.
  - Pour favoriser une qualité d'insertion paysagère et urbaine, le projet architectural devra composer plusieurs formes bâties mais cohérentes afin de s'éviter la banalisation et la standardisation ;
  - Afin d'offrir des respirations urbaines entre les éléments bâtis, les cœurs d'îlot seront de préférence paysagers.

### Mise en œuvre opérationnelle

Compte-tenu de sa taille et de sa complexité, la réalisation de cette OAP n'est pas soumise à une opération d'ensemble. Elle pourra s'urbaniser suivant plusieurs phases. Toutefois, les secteurs 1, 2, 3 identifiés dans le schéma de l'OAP devront faire chacun l'objet d'une opération d'ensemble. Pour les secteurs dédiés majoritairement à l'habitat,

Exemples de bâtiment d'habitation



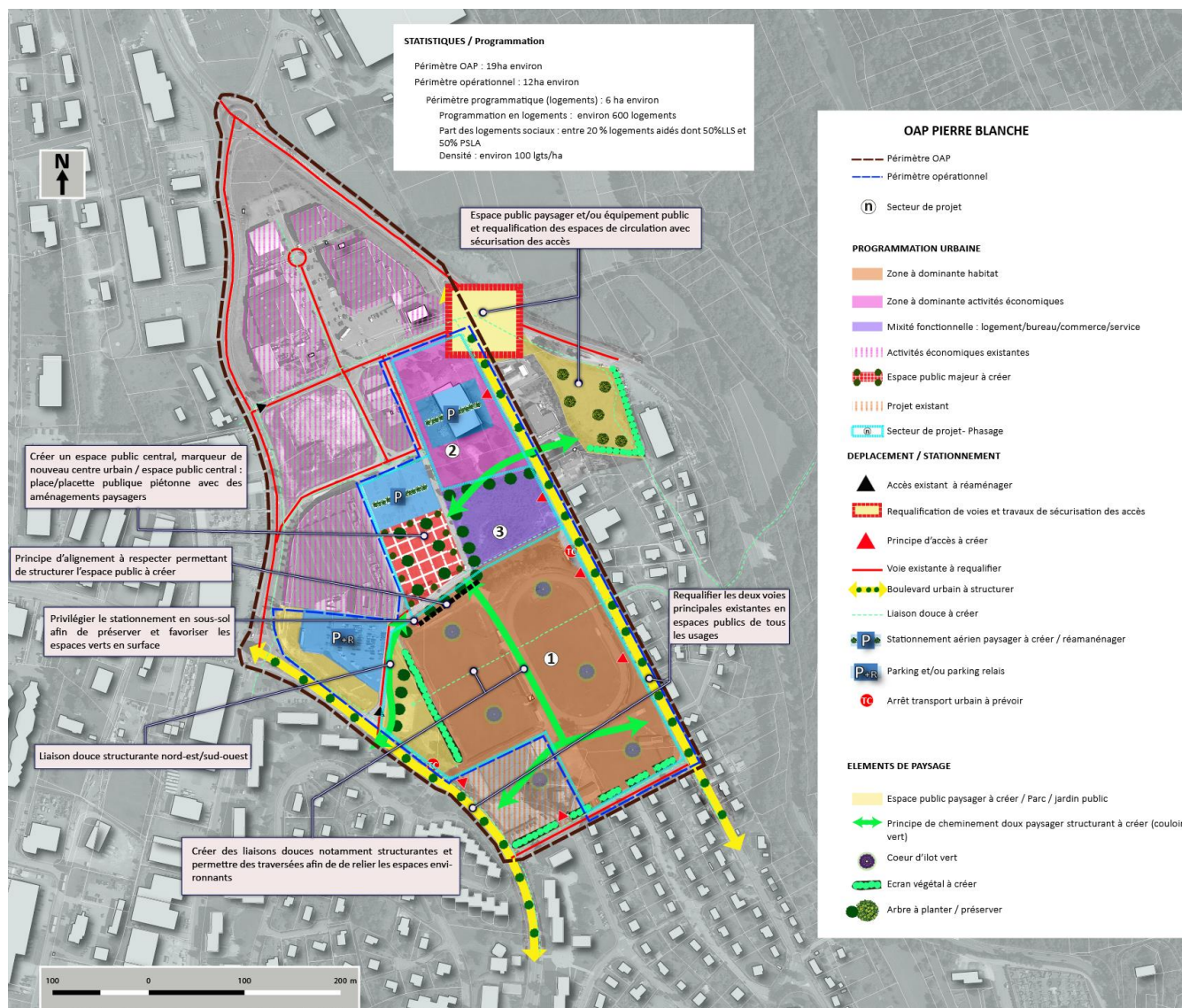
Exemples de cheminement doux paysagers



Exemples de bâtiment mixte

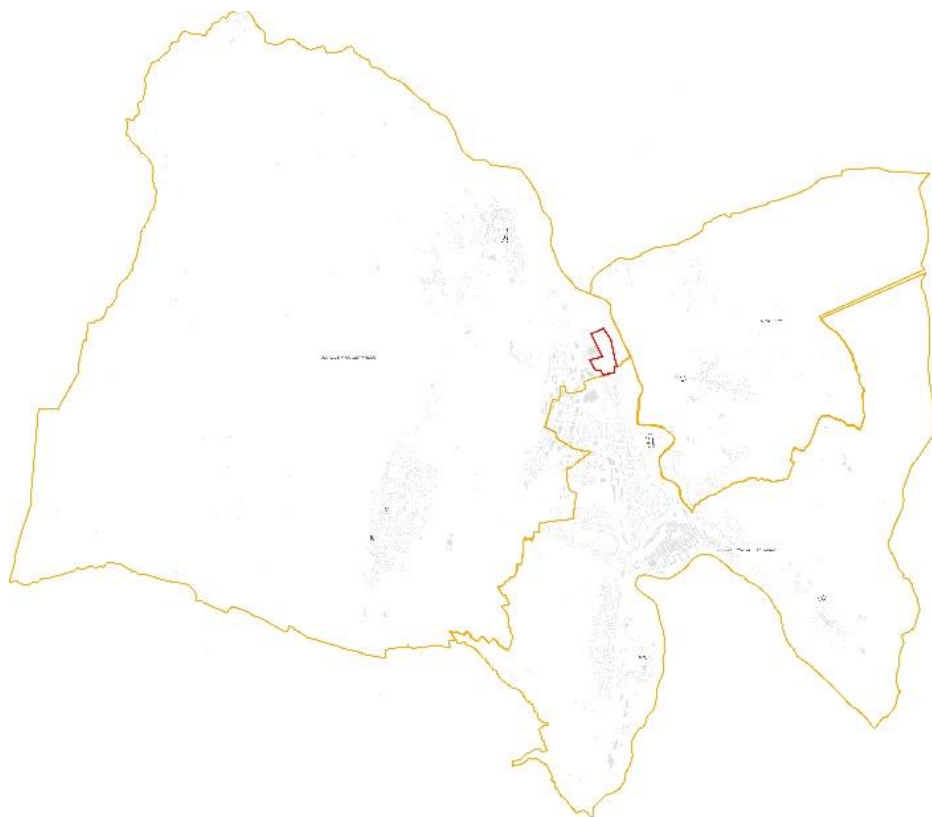


le secteur I devra s'urbaniser en priorité. Dès son achèvement, le secteur 3 pourra s'urbaniser.



## OAP V7 « LA PLAINE » (centralité Bellegarde)

### Contexte :



Le site de « La Plaine » est situé dans le prolongement nord-est de la zone d'activités économiques et commerciale de la Valserine reconnue comme un pôle de rayonnement



Vue aérienne



Vue depuis la RD 1084

commercial intercommunal. Il a vocation à offrir des espaces d'activités économiques en réponse à la forte demande sur le territoire.

Les terrains se situent en fait en limite d'une zone urbanisée continue qui se développe de part et d'autre de la RD1084 en vis-à-vis. En effet, la RD 1084 vient « séparer » les sites de Pierre Blanche – la Plaine et constitue une rupture physique et ressentie de l'espace, notamment du fait de son caractère routier qui ne laisse que peu de place aux usagers modes doux. La réorganisation des espaces de mobilités constitue donc l'un des enjeux majeurs de ce projet urbain.

Les terrains à proximité du secteur de la Plaine sont actuellement occupés par des bâtiments à usage économique et commercial à l'ouest avec une voie d'accès sud/nord depuis la RD1084, un bassin de rétention des eaux pluviales de la zone d'activité « Valserine » et un espace agricole au sud ainsi qu'un espace boisé sur la partie nord. Nous notons également la présence d'un talus boisé entre la voie ferrée à l'est et la limite de l'opération. Si certains projets de construction/installation/aménagement recourent à une suppression de certains arbres, ces derniers devront être compensés,

### Objectifs de programmation

Le territoire du Pays Bellegardien enregistre aujourd'hui un déficit en terme d'opportunités de développement économique. En effet, les zones d'activités économiques ne permettent pas de répondre à une forte demande d'acteurs économiques.

D'autre part, des activités économiques au caractère industriel générant des nuisances se sont installées dans certains centres urbains de la commune de Valserhône.

Face à ce double constat, le secteur d'OAP la Plaine permettra non seulement de répondre à la demande de différents acteurs économiques mais aussi de libérer les

espaces de centralités afin de les requalifier et offrir une meilleure qualité de vie aux habitants.

En outre, les activités commerciales seront interdites puisqu'elles sont déjà largement représentées notamment dans le secteur Pierre Blanche à proximité immédiate.

### **Objectifs d'aménagement**

Le plan d'aménagement global constitue le cœur de l'OAP de la Plaine. En effet, il vise en plus du développement des activités économiques à requalifier tous les espaces de circulation de la Plaine – Pierre Blanche afin de sécuriser les usages et permettre une accessibilité partagée.

Le réseau viaire tel qu'il est structuré aujourd'hui ne permet pas d'assurer une fluidité optimale du trafic routier, surtout avec l'accueil de nouveaux habitants (OAP Pierre Blanche) et l'installation de nouvelles activités.

Les aménagements actuels sont par ailleurs peu favorables aux usagers modes notamment pour les traversées de la RD 1084 étant donné son caractère routier.

L'objectif est donc de réduire la vitesse des automobilistes au niveau de la RD 1084 par des aménagements adaptés permettant de sécuriser les usagers modes doux.

L'aménagement du carrefour au sud de l'opération (schéma d'OAP) devra tenir compte d'une étude de circulation à réaliser en amont de toute opération de développement économique. Celle-ci devra mettre en exergue toutes les possibilités de requalification des voies y compris les sens de circulation.

### **Objectifs de Gestion environnementale**

- Renforcer et densifier la trame verte urbaine notamment en entrée de ville (RD 1084) afin de limiter la banalisation en intégrant des critères écologiques ;
- Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;
- Compenser la suppression de certains arbres au nord de l'opération par une plantation massive au niveau de la partie est de l'opération ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment pas la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques et les toitures végétalisées.

Le site se situe à proximité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP.

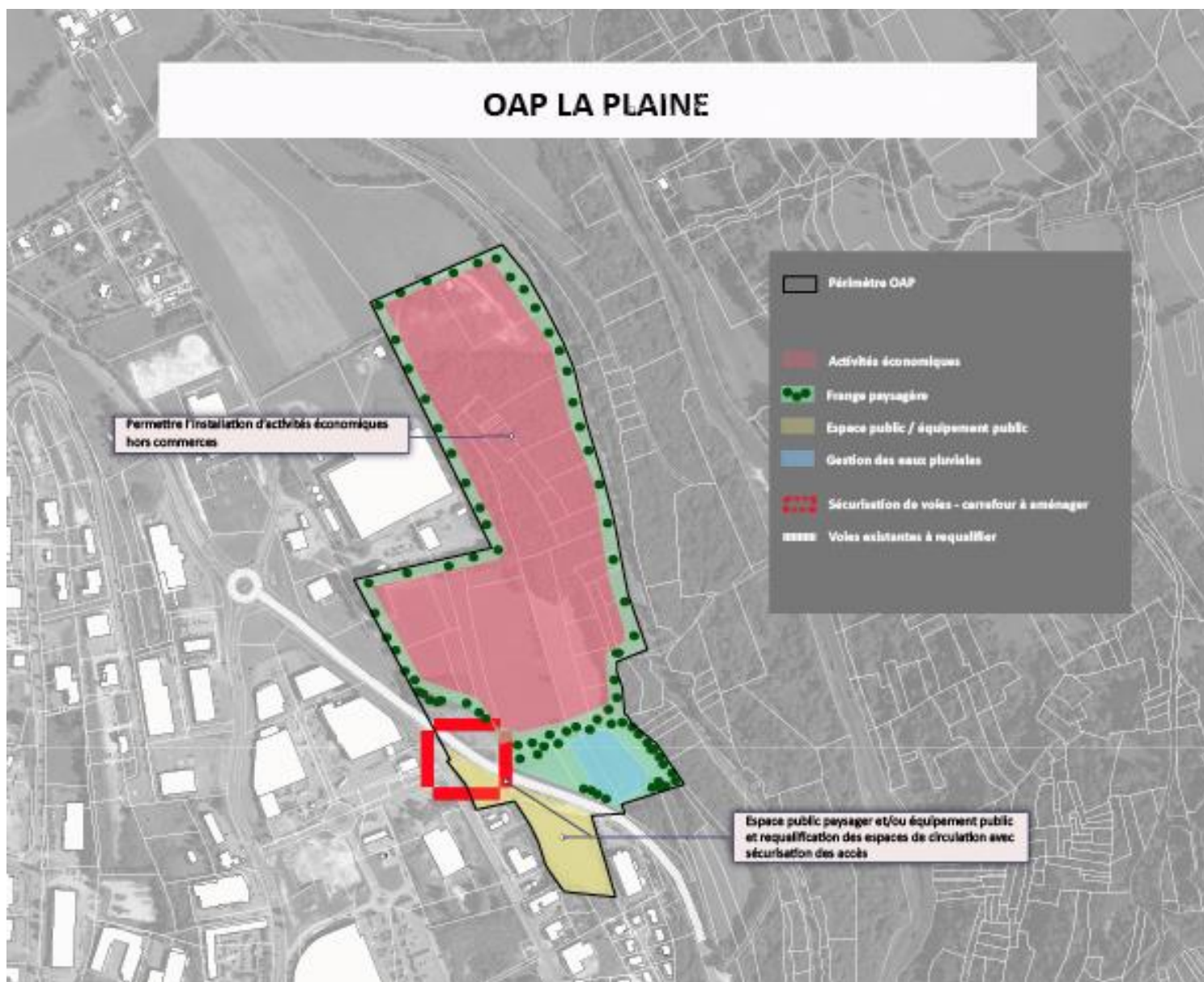
### **Objectifs paysagers et architecturaux**

- Une frange paysagère devra être créée le long des limites de l'opération avec de constituer des transitions qualitatives ;
- La RD 1084 devra bénéficier d'une plantation massive d'arbres afin d'améliorer la qualité d'entrée de ville.
- Les constructions devront s'intégrer au maximum dans la pente afin de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
- Un travail sur les formes et gabarits des constructions devra être mené et les toitures végétalisées devront être privilégiées.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

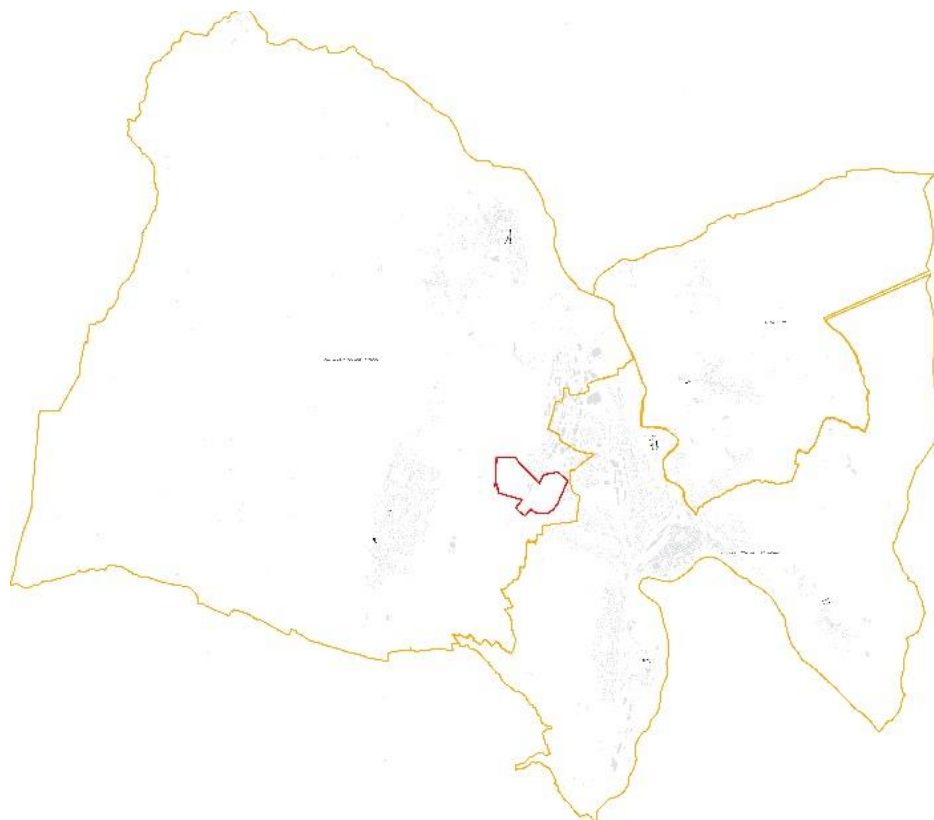
Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble uniquement pour la partie réservée aux activités économiques (cf. schéma).





## OAP V8 « EN SEGIAT » (nouvelle centralité Valsenhône)

### Contexte :



Vue aérienne



Vue depuis la RD 101

Ce secteur situé sur l'ancienne commune de Châtillon-en-Michaille, est un espace stratégique pour le Pays Bellegardien, lié à sa proximité avec l'échangeur autoroutier (A40) et à son développement récent avec la nouvelle clinique psychiatrique et le village de marques.

Il présente des enjeux de toute nature :

Développement économique et commercial,  
 Développement résidentiel,  
 Développement touristiques,  
 Protection et valorisation des espaces naturels et paysagers,  
 Gestion des ressources naturelles, ....

La vue aérienne met en

évidence la présence de deux espaces :

- un espace à caractère urbain à l'est et au nord-est de l'opération : avec la présence de zones résidentielles, un bâtiment imposant de la clinique et un espace économique en bordure de la RD 101 (avenue du Maréchal Leclerc) occupé par une entreprise de BTP comme plate-forme de stockage et traitement de matériaux inertes (activité très peu valorisante)

pour une entrée d'agglomération qui devrait libérer le site dans un horizon à moyen terme).

Notons également que la partie située au nord est en phase d'accueillir un pôle commercial d'importance régionale (village des marques).

- un espace à caractère naturel notamment au sud et à l'ouest : sous forme de prairies, de haies et de boisements qui ne présentent pas d'intérêt significatifs. Exception faite sur les haies qui peuvent présenter un enjeu de continuité écologique qu'il convient de préserver.

D'autre part, le site présente une pente allant de faible à moyenne mais qui reste relativement régulière.

Constituant une zone mixte dédiée aux équipements et services, au résidentiel et aux activités économiques et commerciales, le secteur a vocation à renforcer son rôle de centralité régionale en diversifiant ses fonctions urbaines notamment par le développement de l'habitat et des espaces publics combiné à une desserte optimale en transport public.

### Objectifs de programmation

Cette OAP de grande envergure vise une mixité des fonctions urbaines renforcée. La programmation globale comprend :

Secteur 1 : le permis de construire est déjà délivré pour l'accueil d'un village de marques. Ce village de marques accueille notamment des activités commerciales ainsi que des activités de restauration.

Secteur 2 : dévolu à une opération commerciale complémentaire au village de marques qui accueillera un hôtel et activité de restauration.

Secteur 3 : est dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif en complément de la clinique déjà présente : implantation d'une maison de santé ainsi que d'un établissement de santé pour adolescents notamment.

Secteur 4 : correspond à un projet de renouvellement urbain majeur. Il vise à requalifier un secteur situé en entrée de ville occupé actuellement par des activités économiques (concassage) par une grande opération mixte comprenant des fonctions urbaines diverses, dont :

- Habitat : permettre la réalisation d'environ 300 logements après en garantissant une mixité sociale avec 25% de logements locatifs sociaux.
- Commerces et services / activités de bureaux : permettre l'implantation de petit commerce/services/bureaux notamment le long de la RD 101.

### Objectifs d'aménagement

Le plan d'aménagement global prendra appui des axes déjà présents : deux axes structurants nord-sud pour desservir les secteurs 1, 2, 3 et 4. Ces axes pourront également desservir le secteur d'OAP Ecopôle situé au nord de l'opération. Des axes secondaires viendront compléter la trame viaire des secteurs 1, 2 et 3. Notons que cette trame viaire pour ces trois secteurs mobilise peu d'espaces dédiés à la voiture. C'est un choix stratégique afin de limiter l'imperméabilisation des sols au profit d'un maillage modes doux renforcé permettant de les relier aux différents secteurs (équipements publics, espaces commerciaux, ...). Ces secteurs bénéficieront également d'une desserte en transport en commun de qualité. En effet, en plus d'une desserte par une ligne de transport urbain régulière, le site bénéficiera d'une desserte par câble urbain permettant de relier cette nouvelle grande centralité urbaine au centre-ville de Valserhône et le pôle d'échanges multimodal.

D'autre part, la trame viaire qui organisera le développement urbain du secteur 4 prendra appui sur les voies existantes et offrira un plan quadrillé afin de structurer les constructions et limiter au maximum les délaissés de terrains.

Le site bénéficiera en outre d'un parking relais permettant le report modal vers les différents transports publics existants et à créer. La mutualisation des stationnements pourra être envisagée compte tenu des usages diurnes et nocturnes des équipements et services projetés sur le site. Un espace dédié au covoiturage sera aménagé. Ces espaces de stationnements et de covoiturage pourront être créés au niveau de l'espace

public prévu à l'interface de la zone résidentielle et la zone d'équipements publics de santé.

Cet espace public central permettra de favoriser une transition qualitative entre les secteurs alentours et devra être mis en scène à la fois par sa taille généreuse et sa connexion avec les différents espaces au travers des cheminements doux (visiteurs, résidents et différents usagers).

Le linéaire commercial en RDC prévu le long de la RD101 (avenue Maréchal Leclerc) devra lui procurer un caractère plus apaisé marquant à la fois l'entrée de ville et le début d'un espace urbain.

#### **Objectifs de Gestion environnementale**

- Renforcer et densifier la trame verte urbaine notamment en entrée de ville (RD 101) notamment par la mise en place d'un recul paysager important afin de limiter la banalisation en intégrant des critères écologiques ;
- Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;
- Valoriser les voies par des éléments paysagers de qualité afin de renforcer la biodiversité locale ;
- Préserver et valoriser les haies existantes notamment par la mise en place de cheminements doux afin d'assurer les continuités écologiques ;
- Créer des cœurs d'îlots verts pouvant jouer un rôle écologique en faveur du développement de la petite faune ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Le cas échéant, mettre en place des noues paysagères qui ont un double objectif à la fois de gestion des eaux pluviales et pouvant servir d'espaces de détente, cheminements doux, ...

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment pas la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment et espace public) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

Le site se situe à proximité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP.

#### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Afin de préserver la qualité des espaces naturels et améliorer l'aspect architectural de la zone d'activité, un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché pour chaque construction dans une cohérence d'ensemble.

Des espaces de transition différenciés en fonction des tissus environnants devront rechercher pour les constructions projetées des gabarits et formes urbaines adaptées surtout pour le secteur 4 avec la présence de plusieurs espaces et bâtis hétérogènes (habitat pavillonnaire, voie d'entrée de ville structurante, équipements publics et espaces publics).

La densité urbaine, notamment pour le secteur 4 sera appréciée au regard de l'ambiance urbaine et de l'espace vécu. Le ou les porteurs de projets devront donc produire une étude justificative de la densité de logements choisie.

Afin d'offrir des respirations urbaines entre les éléments bâtis, les cœurs d'îlot seront de préférence paysagers.

Les aménagements et constructions devront s'adapter à la déclivité du site et veiller à une bonne intégration paysagère. Les toitures végétalisées pourront également être mises en scène afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans la pente. Les exhaussements et affouillements seront donc limités au strict minimum.

Afin de conserver une ambiance paysagère de bocage sur le site et veiller à son intégration paysagère, les haies devront être préservées, le cas échéant recrées.

Cette inscription paysagère sera confortée par la création d'une zone tampon le long des axes autoroutiers et routiers. L'interface entre le tissu pavillonnaire existant au nord-est et le site devra être traité au moyen d'une frange paysagère.

La partie jouxtant le village des marques au nord, un grand espace de transition paysagère pouvant être composé de prairie, jardins familiaux/partagés devra être privilégié.

Enfin, les aménagements, installations et construction devront tenir compte des vues remarquables sur le grand paysage. Des cônes de vues seront donc à mettre en évidence.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Vu l'ampleur de cette OAP, son urbanisation devra se faire suivant le phasage suivant :

- Secteur 1 : sans objet puisqu'un permis de construire a déjà été accordé pour la construction d'un village des marques ;
- Secteur 2 : se fera en une seule opération d'ensemble ;
- Secteur 3 : pourra se faire en deux phases minimum ;
- Secteur 4 : pourra se faire en trois phases opérationnelle.

Le secteur 4 qui ne pourra se faire sans le départ des activités de BTP déjà présentes. La mise en œuvre opérationnelle ne peut être envisagée qu'à partir de 2025 date prévisionnelle permettant le fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette nouvelle STEP. Cette nouvelle STEP correspondra, le cas échéant, à la libération du foncier occupé par l'entreprise de BTP.

## OAP EN SEGIAT

### QUELQUES CHIFFRES

Périmètre OAP : 17 ha envi.  
 Périmètre opérationnel habitat : 8 ha envi.  
 Nombre de logements : 300 envi.  
 Densité (logements) : 40 logements/ha  
 LLS : 25%

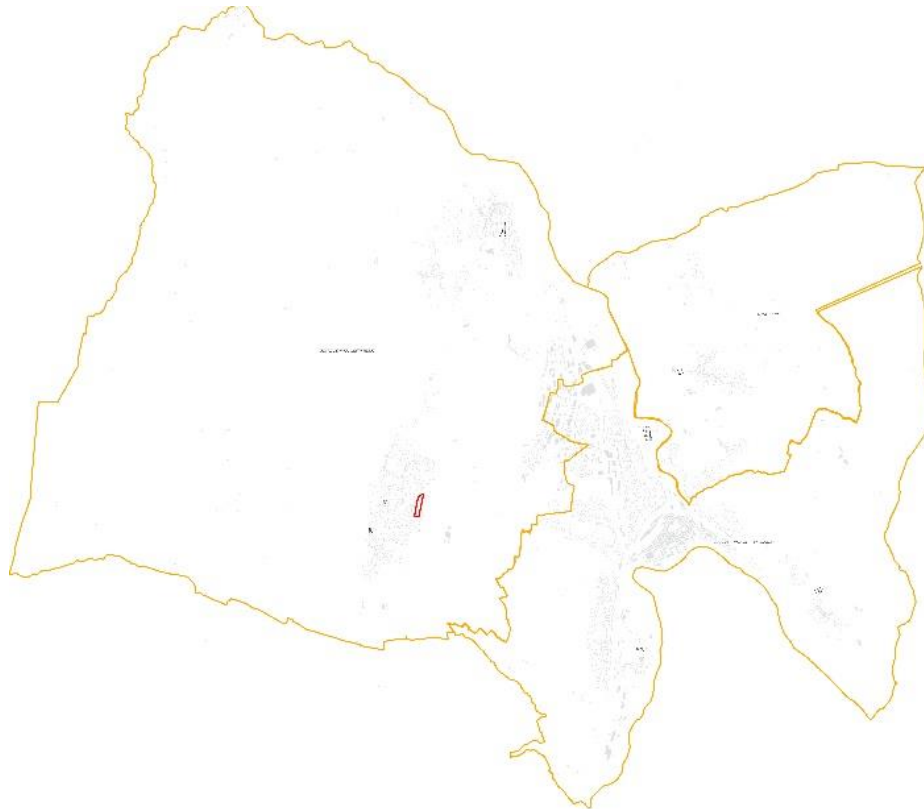
	Périmètre OAP
	Secteur de projet
	Activité économique/commerciale existante
	Equipement public de santé existant
	Equipement public de santé
	Activité économique/commerciale
	Zone à dominante habitat
	Espace public paysager à créer
	Possibilité de commerces en RDC le long de la voie
	Gestion des eaux pluviales
	Principe de voie
	Principe de maillage modes doux
	Prairie / jardins familiaux/partagés
	Espace paysager / Frange paysagère
	Arbre à planter/préserver



Sources : Photographies aériennes : IGN 2015, Zones humides : Départements de l'Ain 2013, Espaces Naturels Remarquables : BRGM 2016

## OAP V9 « SOUS LA CROIX » (centralité Vouvray)

### Contexte:



Vues depuis la RD 101 A

Le site est situé sur l'ancienne commune de Châtillon en Michaille, dans le secteur de Vouvray. Il s'agit d'une dent creuse urbaine au cœur d'un secteur d'habitat pavillonnaire. Il est bordé au nord par la route départementale RD 101 A qui relie notamment la centralité de Vouvray à la centralité de Bellegarde-sur-Valserine.

Le secteur dit « Sous la Croix » s'intègre donc dans un environnement déjà bien urbanisé qui bénéficie d'une desserte en transport en commun par une ligne urbaine régulière (ligne B – Mobi'Vals). Il bénéficie en outre de la proximité immédiate du groupe scolaire de Vouvray.

Disposant d'une topographie relativement douce (entre 5 et 10% en général), d'une visibilité depuis la RD 101 A ainsi que d'une exposition est – sud, ce secteur ce site offre des points de vues panoramiques sur le grand paysage lointain (les Alpes).

Le site est composé d'une grande parcelle agricole en prairie dépourvue d'arbres ou végétations, à l'exception de quelques arbres localisés en bordure de la route départementale.

Il s'inscrit dans un environnement urbain et apparaît très peu fonctionnel au regard d'une continuité écologique mais peut présenter un enjeu de biodiversité à l'échelle locale.

Ce secteur a vocation à développer un espace d'habitat complémentaire à l'offre existante sur la commune de Valserhône afin de permettre notamment le parcours résidentiel aux futurs habitants.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **54 logements, dont 20 % en logements locatifs sociaux**. Il s'agira de **produits différenciés**, avec de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif.

### Objectifs d'aménagement

L'opération se réalisera dans le cadre d'une opération d'ensemble, et cherchera une optimisation de l'espace compte tenu des facilités d'aménagement (présence des réseaux, topographie) tout en veillant à s'intégrer dans le tissu urbain existant sans rupture morphologique.

La desserte de l'opération prendra appui des voies existantes : RD 101A au nord et chemin des Epinettes au sud. Elle se traduira uniquement par deux voies d'accès en impasse pour des raisons de sécurité des usagers. En effet, le rond-point situé sur la RD 101A à partir duquel un accès est prévu est déjà composé de plusieurs artères (5 actuellement). La mise en place d'un accès supplémentaire fragiliserait la sécurité des usagers. Afin de limiter au maximum ce risque, le trafic routier généré par l'opération sera divisé en deux par la mise en place de deux voies accès distinctes sous forme d'impasses convergeant vers un cœur d'îlot central vert et généreux.

Les usagers modes doux disposeront par ailleurs de cheminements accessibles permettant de relier les différents secteurs avoisinants, notamment le groupe scolaire situé à l'ouest.

### Objectifs de Gestion environnementale

- La trame verte existante est représentée par des espaces verts privatifs correspondant à l'habitat pavillonnaire. L'opération devra offrir des espaces verts complémentaires notamment par la mise en place d'espaces verts de qualité au bénéfice des habitants, notamment pour les résidents en collectifs ;
- Valoriser la RD 101 A par une frange paysagère afin de limiter les nuisances et permettre des continuités écologiques ;
- Végétaliser les espaces de transition afin de développer un habitat favorable à la biodiversité ;
- Créer un cœur d'îlot vert généreux et connecté par des éléments paysagers aux différents espaces verts existants et à créer (franges paysagères) en faveur du développement de la petite faune ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment pas la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques ou la mise en place de toitures végétalisées.

Le secteur situé au sein du tissu urbain dispose d'une proximité immédiate au réseau d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

La capacité d'accueil de l'opération est encore compatible avec la STEP.



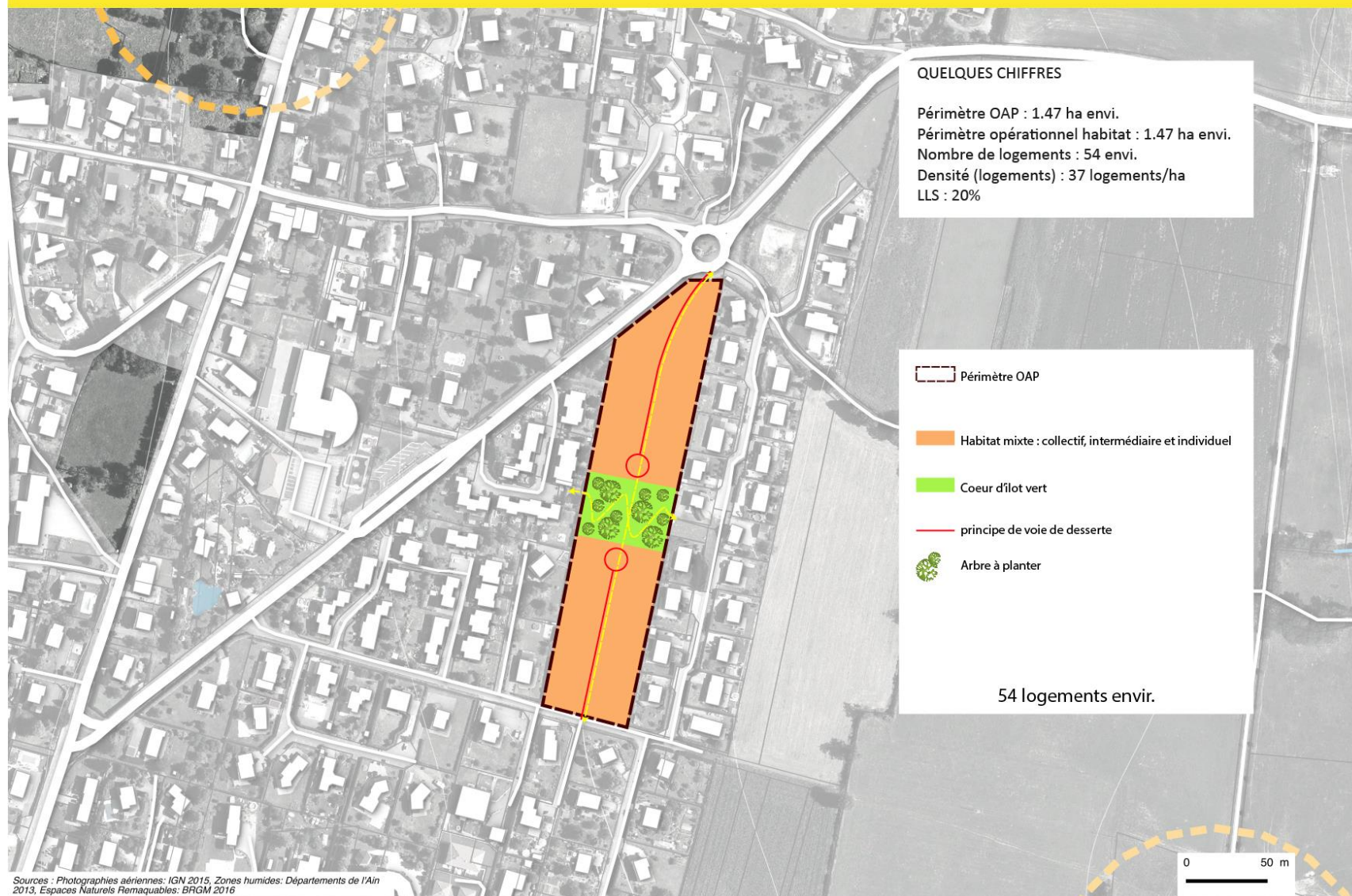
### **Objectifs paysagers et architecturaux**

- Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours, à minima, dans le respect du coefficient de biotope prévu par le règlement du PLUiH.
- Le projet devra apporter une attention particulière à la densité urbaine. En effet, celle-ci sera appréciée au regard de l'ambiance urbaine et de l'espace vécu. Le porteur de projet devra donc produire une étude justificative de la densité de logements choisie.
- L'opération, de par son importance (54 logements environ dans un secteur pavillonnaire) devra rechercher une composition typo-morphologique la plus adaptée en tenant compte des différents aspects du diagnostic (voie départementale, présence de bâti pavillonnaire, pente, ...).
- Un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché pour chaque construction dans une cohérence d'ensemble.
- Pour favoriser une qualité d'insertion paysagère et urbaine, le projet architectural devra composer plusieurs formes bâties mais cohérentes afin de s'éviter la banalisation et la standardisation ;
- Un cœur d'îlot vert est prévu au centre de l'opération, avec des arbres à planter pour constituer une respiration paysagère et couper l'effet « masse » des bâtiments au sein de ce site longitudinal et permettre une liaison piétonne est/ouest.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

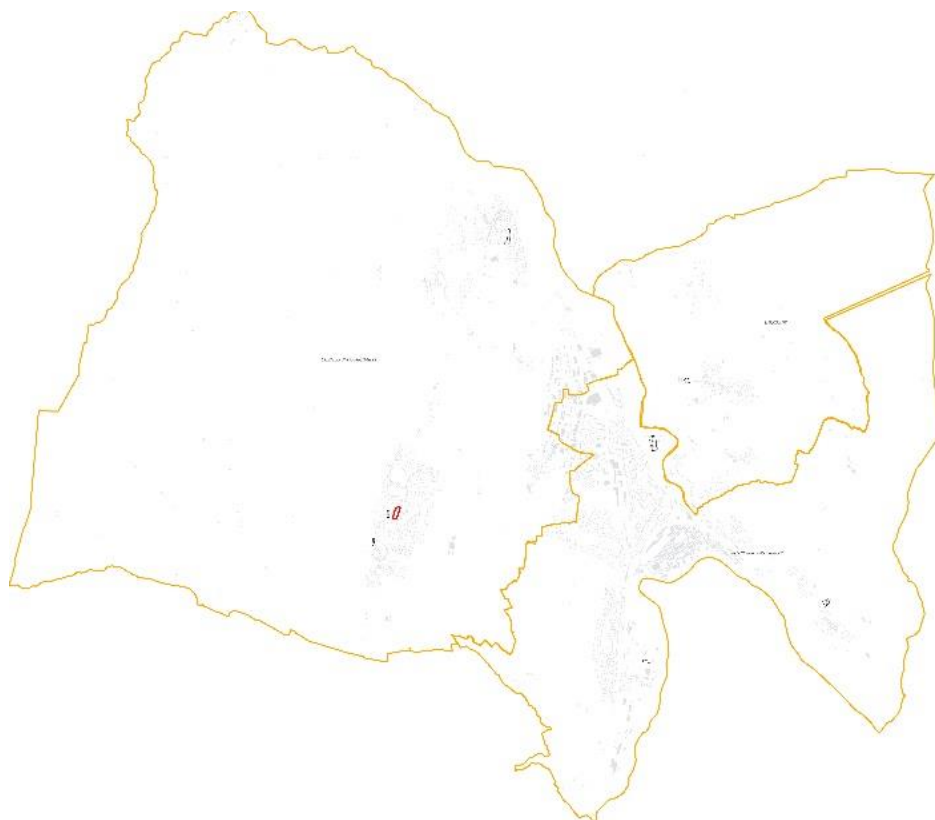
Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

## OAP SOUS LA CROIX



## OAP V10 « VOUVRAY CENTRE » (centralité Vouvray)

### Contexte :



*Vue aérienne*



*Vue depuis la route de Cuvéry*



Ce secteur situé en plein centre du secteur de Vouvray/Ochiaz, le long de la rue du Bugey et présente un potentiel de développement résidentiel en lien direct avec les équipements et services à proximité (groupe scolaire, crèche, commerces de proximité).

Il s'agit d'une dent creuse urbaine au cœur d'un secteur d'habitat, d'équipements et de commerces. Il est bordé par la route de Cuvéry, le chemin Sur la Vie et la rue du Bugey qui le relie à la centralité urbaine de Châtillon-en-Michaille

Le secteur d'OAP s'intègre donc dans un environnement déjà urbanisé et bénéficie d'une desserte en transport en commun par une ligne urbaine régulière (ligne B – Mobi'Vals) du fait de sa situation en centralité de Bourg et sa proximité des équipements publics.

Les terrains devant accueillir le projet urbain présentent une pente relativement faible et sont composés de parcelles en prairies avec la présence d'arbres et de haies aux abords. Il apparaît ainsi favorable aux continuités écologiques locales aux limites mais présente un intérêt de développement résidentiel en son centre. Les continuités écologiques sont donc à prendre en compte pour son urbanisation.

Ce secteur a vocation à permettre un développement résidentiel de qualité avec des produits compatibles et complémentaires avec l'offre existante.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter 20 logements sous forme d'habitat individuel et intermédiaire afin de s'intégrer au mieux dans le tissu existant. Du fait de sa situation et sa proximité des équipements et services, il devra permettre la réalisation de 10 % en logements locatifs sociaux.

L'opération étant sur deux phases, la phase 1 pourra accueillir entre 12 et 15 logements environ et la phase 2 entre 5 et 8 logements environ.

### Objectifs d'aménagement

L'organisation spatiale du secteur d'OAP s'articulera autour d'un accès central nord/sud qui desservira les constructions à planter le long de cet axe en parallèle à la rue du Bugey. Si la nature du sol le permet (pente, possibilité technique, ...), des voies d'accès perpendiculaires à l'axe central pourront renforcer l'accessibilité viaire du site depuis la rue du Bugey afin de former un plan orthogonal favorable à l'optimisation des espaces.

Un maillage modes doux orthogonal permettant d'assurer une accessibilité optimale pour les usagers piétons et cycles viendra renforcer le plan d'aménagement global.

Le site devra par ailleurs bénéficier d'un espace vert en cœur d'îlot afin d'offrir aux habitants une respiration paysagère.

Une implantation basée sur une analyse typo-morphologique devra favoriser une organisation spatiale la plus adaptée (typologie des constructions et rapport à la rue / espace public).

### Objectifs de Gestion environnementale

- La trame verte existante est représentée par des espaces verts privatifs correspondant à l'habitat pavillonnaire. L'opération devra offrir des espaces verts complémentaires notamment par la mise en place d'un espace vert de qualité au bénéfice des habitants ;
- La haie bordant le site le long de la rue du Bugey afin de limiter les nuisances et assurer les continuités écologiques. Toutefois, ils pourront être supprimés pour les travaux de construction, d'aménagement et d'accès. Dans ce cas-là, ils devront être compensés ;
- Créer un cœur d'îlot vert connecté par éléments paysagers aux différents espaces verts existants et à créer (franges paysagères) en faveur du développement de la petite faune et de la continuité écologique ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques ou la mise en place de toitures végétalisées.

Le secteur se situe à proximité immédiate du réseau d'eau potable et est desservi par le réseau d'assainissement collectif dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP. Les travaux de viabilisation à l'intérieur de l'opération seront à la charge du ou des porteurs de projet.

### Objectifs paysagers et architecturaux

- L'opération devra veiller à une intégration dans l'environnement bâti (et notamment dans le tissu pavillonnaire situé au nord) en travaillant notamment

sur les morphologies et les hauteurs afin de limiter les ruptures morphologiques et veiller à une meilleure inscription dans le paysage.

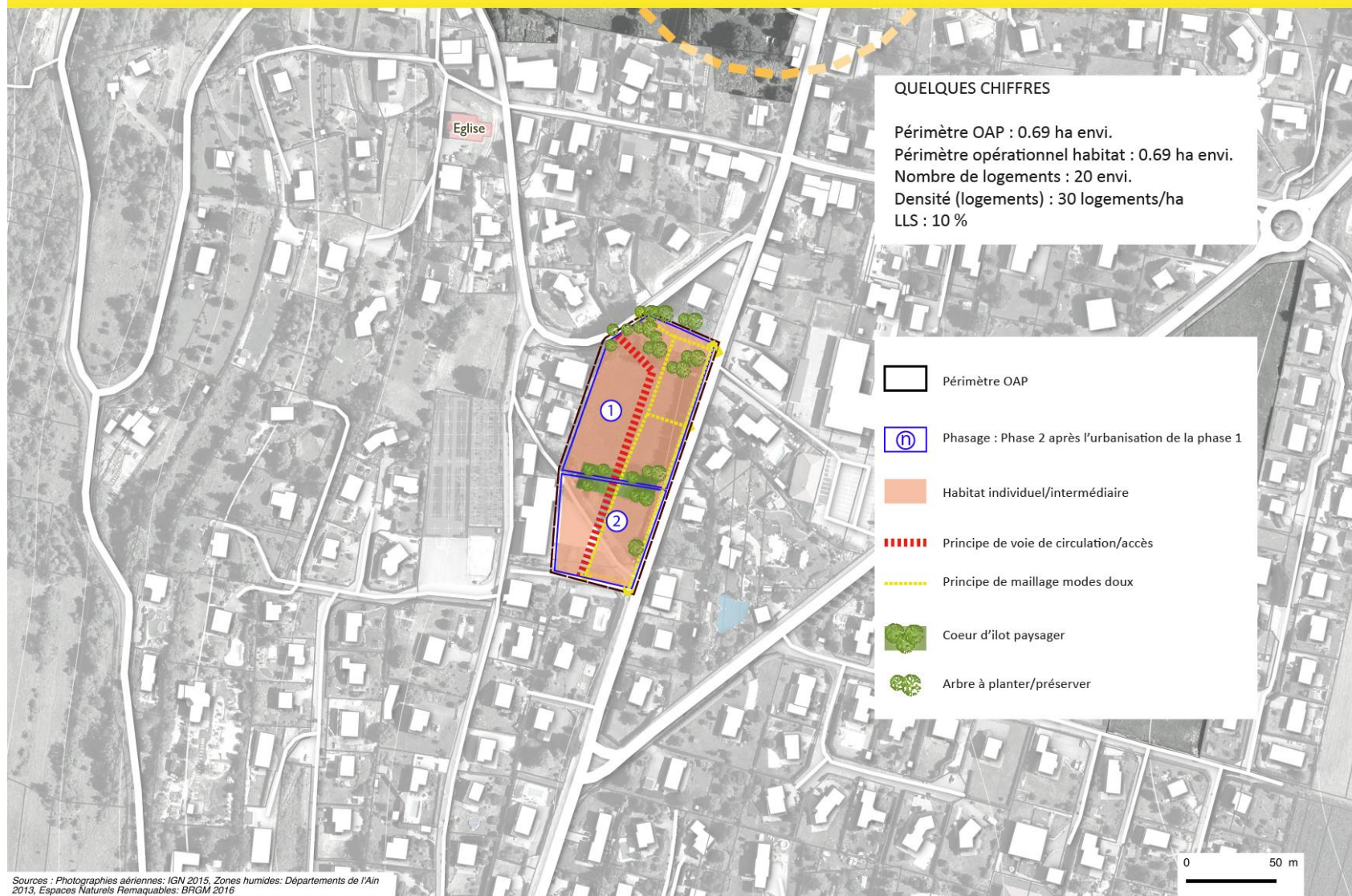
- Un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché pour chaque construction dans une cohérence d'ensemble.
- Pour favoriser une qualité d'insertion paysagère et urbaine, le projet architectural devra composer plusieurs formes bâties mais cohérentes afin de d'éviter la banalisation et la standardisation ;
- L'OAP prévoit le maintien voire le renforcement de l'effet « bosquet » au nord et un cœur d'îlot naturel dont l'objectif est de créer un espace de respiration de qualité accessible.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être en deux phases :

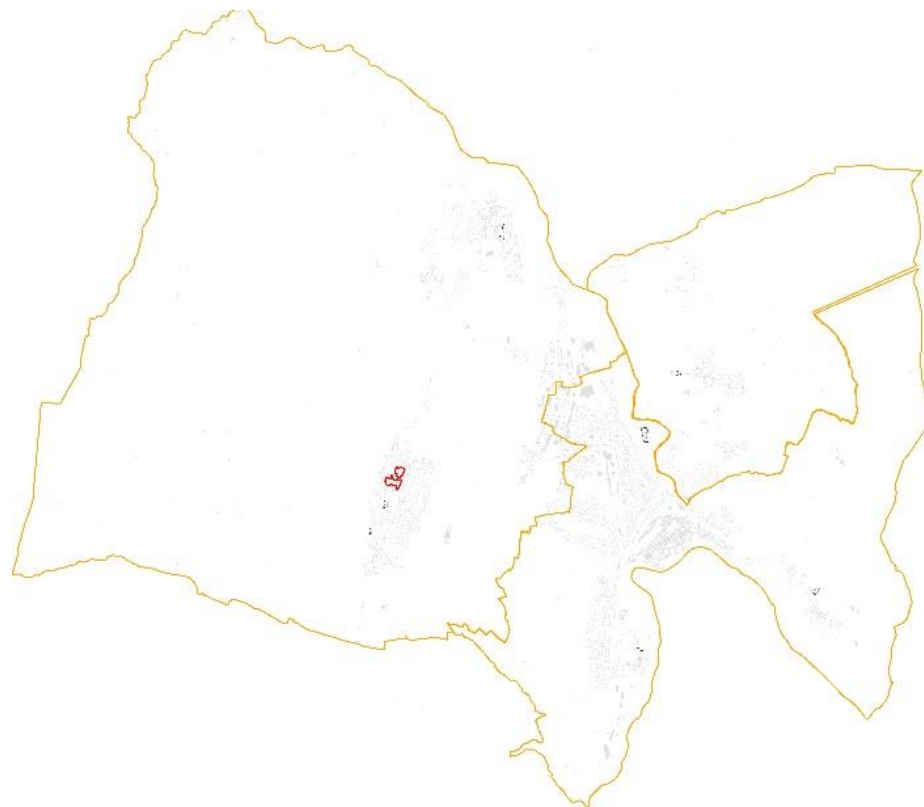
- La phase I pour être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUiH ;
- La phase II pourra être lancée après l'urbanisation de la phase I : son point de départ pourra coïncider avec le dépôt d'une DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) ou à la réalisation des deux tiers de la première phase.

## OAP VOUVRAY CENTRE



## OAP V11 et 12 « PLACE DE LA MICHAILLE » & « LE VILLAGE » (centralité Vouvray)

### Contexte :



Vue depuis la rue du Bugey sur l'OAP Place de la Michaille



Vue depuis la route de Cuvéry sur l'OAP Place de la Michaille



Vue aérienne sur l'OAP le Village

Ces deux périmètres voisins sont situés dans la centralité de Vouvray. Ils sont délimités par la rue de la Praille au nord, la rue du Bugey à l'est, la rue Saint-Paul au sud et la route de Cuvéry ainsi qu'une prairie à l'ouest. Ils bénéficient tous les deux d'une desserte centrale représentée par la rue de la Croix.

Ils correspondent à de vastes terrains en dents creuses et présentent parfois une pente relativement forte, d'où l'enjeu de végétalisation afin de limiter les mouvements de terrains.

Les deux secteurs s'inscrivent donc dans un environnement bâti aux formes urbaines hétérogènes avec un bâti ancien relativement dense le long des rues du Bugey, de la Croix, Saint-Paul et un bâti plus récent de type pavillonnaire aux alentours de la rue de la Praille et la route de Cuvéry. Un enjeu d'intégration paysagère devra être recherché à la fois dans la pente et dans le tissu bâti existant.

Les parcelles sont composées de prairies avec une présence ponctuée d'arbres notamment en limites.

Les deux secteurs ont vocation à compléter l'offre résidentielle existante et à la développer sur la commune de Valserhône.

### Objectifs de programmation

La programmation en logements dans les deux secteurs est presque équivalente :

- Prévoir environ **35 logements** environ pour l'OAP Place de la Michaille.
- **30 logements** environ pour l'OAP le Village.

Les deux OAP étant situées dans un secteur de centralité bénéficiant d'une desserte en transport collectif et d'une proximité des équipements publics, prévoient l'intégration d'une mixité sociale dans le programme :

- 11% en logements locatifs sociaux pour l'OAP Place de la Michaille ;
- 11% en logements locatifs sociaux pour l'OAP le Village.

Les deux secteurs prévoient également une mixité dans les formes d'habitat : individuel, intermédiaire et collectif en fonction notamment des tissus environnants.

### Objectifs d'aménagement

Les plans d'aménagement des deux secteurs présentent des différences notables en raison de la pente et de la nature des sols et des constructions avoisinantes. En effet, la trame viaire de l'OAP le Village sera en damier afin d'éviter au maximum tout délaissé de terrain et optimiser les espaces. L'OAP Place de la Michaille bénéficiera de trois accès : un accès en impasse depuis la rue du Bugey pour desservir la partie est (secteur 1), un accès depuis la rue de la Praille pour desservir la partie nord du secteur 2 et un accès depuis la route de Cuvéry (partie ouest du secteur 2). La desserte du secteur 2 de l'OAP Place de la Michaille seront reliés par une voie de desserte locale permettant d'éviter les enclaves. Les deux secteurs 1 et 2 seront structurés par un espace vert central d'agrément favorable à la mobilité douce.

Le maillage modes doux sera par ailleurs renforcé afin d'offrir une accessibilité optimale à tous les usagers (piétons, cycles, ...).

L'implantation des constructions tiendra compte de secteurs environnant en privilégiant un rapport direct entre les constructions et les voies structurantes et un recul paysager avec les voies secondaires. Des implantations différentes pourront être admises en fonction d'autres critères (dans la continuité des constructions existantes, ...) qu'il convient de justifier lors de la demande d'urbanisme.

### Objectifs de Gestion environnementale

- La trame verte existante est représentée par des espaces verts privatifs correspondant à l'habitat pavillonnaire. L'opération devra offrir des espaces verts complémentaires notamment par la mise en place des espaces verts collectifs de qualité au bénéfice des habitants, notamment ceux de l'habitat collectif et de l'intermédiaire ;
- La haie et les arbres existant devront être préserver dans la mesure du possible afin de limiter les nuisances et assurer les continuités écologiques. Toutefois, ils pourront être supprimés pour les travaux de construction, d'aménagement et d'accès. Dans ce cas-là, il devront être compensés ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;



- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;
- Concernant la biodiversité, un « Coefficient de Biotope » sera déterminé en fonction de la densité urbaine afin d'optimiser au maximum la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Prévoir des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usagers domestiques ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïque ou la mise en place de toitures végétalisées.

Le secteur se situe à proximité immédiate du réseau d'eau potable et est desservi par le réseau d'assainissement collectif mais la capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde prévue pour 2025 (date prévisionnelle).

### Objectifs paysagers et architecturaux

- Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours ;
- Les deux opérations (notamment l'OAP le Village) devront rechercher une composition typo-morphologique la plus adaptée en tenant compte des

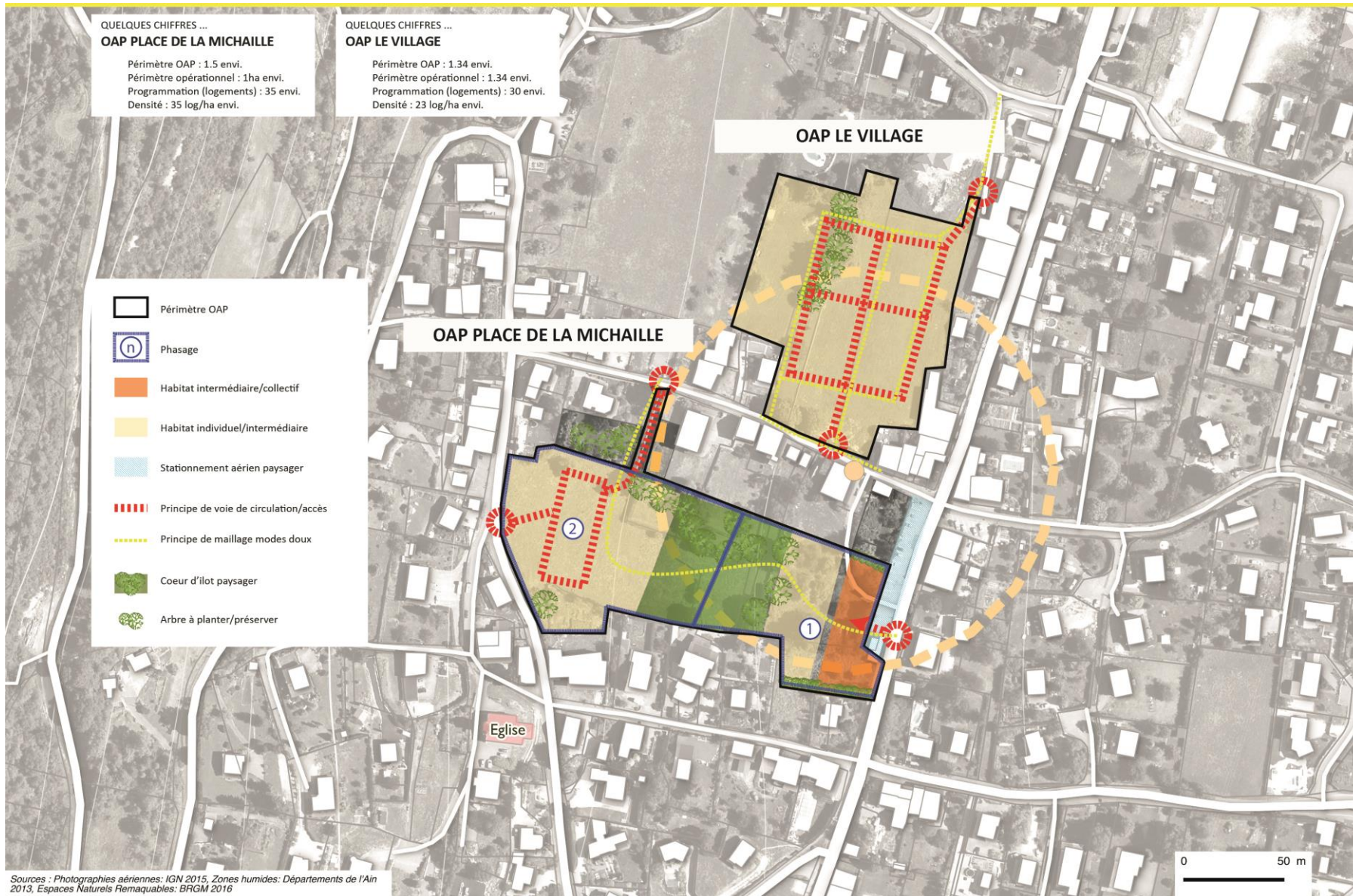
- différents aspects du diagnostic (voie départementale, présence de bâti, pente, possibilités techniques, ...).
- Un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché pour chaque construction dans une cohérence d'ensemble.
- Pour favoriser une qualité d'insertion paysagère et urbaine, le projet architectural devra composer plusieurs formes bâties mais cohérentes afin de s'éviter la banalisation et la standardisation ;
- Des cœurs d'îlots verts sont à prévoir afin de casser le rythme des constructions et offrir des respirations paysagères.

### Mise en œuvre opérationnelle

L'OAP Place de la Michaille pourra être réalisée en deux phases puisque les parties est et ouest sont distinctes à la fois sur les formes urbaines et les produits de logements. La partie est devra être privilégiée à la partie ouest (phase 1, puis phase 2 comme indiqué dans le schéma de l'OAP).

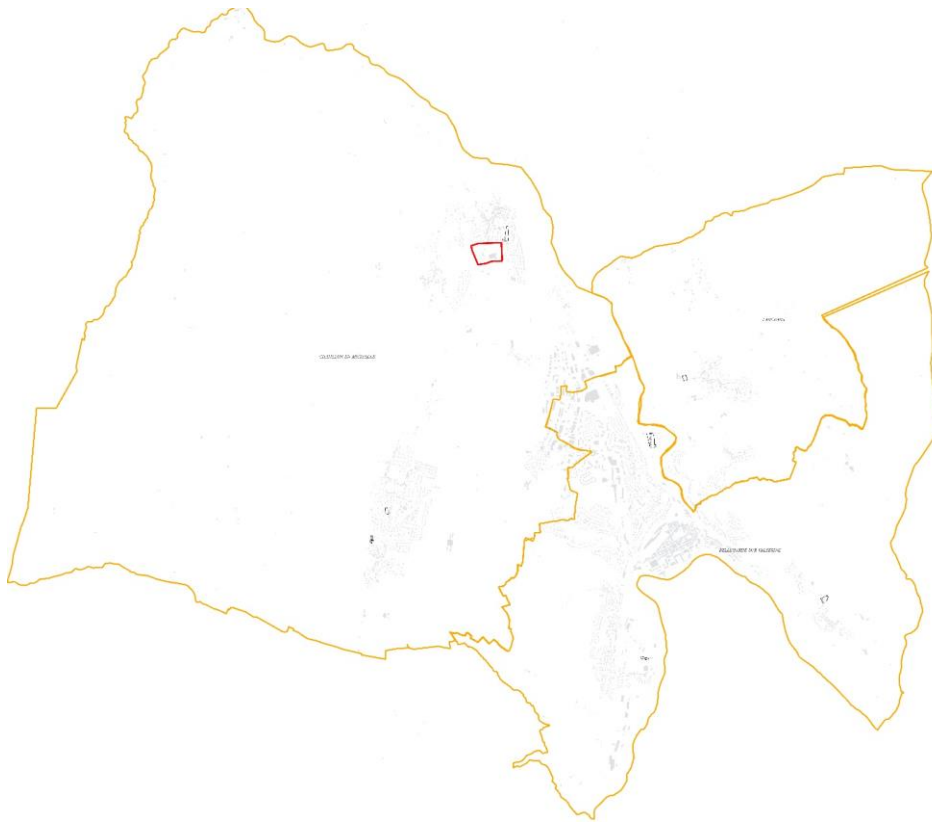
L'OAP le Village devra par ailleurs être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Dans tous les cas, ces deux OAP ne pourront être programmées qu'en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau d'assainissement avec la construction d'une nouvelle STEP à Valserhône (secteur d'Arlod – Bellegarde).



## OAP V13 « MALCOMBE » (centralité Châtillon)

### Contexte :



### VUES SUR LE SITE DEPUIS LA RUE DE LA POSTE



*Vue sur la partie est*



*Vue sur la partie ouest*



*Vue sur l'espace vert existant – à l'est*

Il s'agit d'un site déjà occupé par une activité économique spécialisée dans le BTP. Elle occupe un espace à enjeux situé en entrée de ville de la centralité de Châtillon-en-Michaille, à proximité des zones résidentielles. Les activités présentes actuellement génèrent des nuisances liées notamment au trafic poids lourds qui traverse le centre-bourg quotidiennement. L'enjeu pour Valsérhône est de développer un projet de renouvellement urbain permettant d'offrir un cadre de vie apaisé aux habitants et visiteurs. Il s'agit de saisir l'opportunité de relocalisation de ces activités dans un autre site dédié aux activités économiques sur le territoire de la CCPB.

Plus précisément, ce site à enjeux présente des atouts de développement urbain considérables :

- Un foncier important peu bâti en entrée de ville : environ 6ha appartenant à un seul propriétaire ;
- Un site bordé de voies équipées par les réseaux permettant une bonne desserte de base ;
- Une opportunité de réduire considérablement les nuisances liées à l'activité économique par sa relocalisation ;
- Une possibilité de densification aux portes du centre bourg ;
- La possibilité de conserver et de valoriser la trace du patrimoine bâti plus historique aux limites de la route départementale (rue de la Poste) ;
- Un patrimoine paysagé à conserver, valoriser et rendre disponible (modes doux, espace public et récréatif) ;
- ...

Le site présente toutefois des faiblesses qu'il convient d'intégrer dans le projet de renouvellement urbain :

- Un foncier coupé en 2 parties ;
- Présente d'une contrainte liée à l'autoroute A40 à l'ouest (marge de recul, L111-8 du C.U) ;
- A l'est une emprise industrielle avec des bâtiments à déconstruire et un nivellement du terrain adapté à l'usage industriel (cuvette à l'angle de la route de Nièvre et du chemin du stade avec un talus paysagé) ;
- Une topographie prononcée à l'est (connexion avec la ville plus difficile) ;

L'objectif de l'OAP est de développer un projet en renouvellement urbain afin d'améliorer l'image du centre-bourg, valoriser l'entrée de ville et permettre la construction de bâtiments à usage d'habitation (avec commerces le cas échéant) en vue du :

- Maintien ou accueil de jeunes couples (dynamisme local et pérennité des équipements) ;
- Favoriser le renouvellement régulier de la population (besoin de logements de taille la plus réduite, et aussi en location) ;
- Favoriser le parcours résidentiel des plus jeunes (couples, familles, ...) ;
- Diversifier l'offre en logement pour répondre au plus grand nombre (petit collectif, intermédiaire, individuel).

Notons également que le secteur est desservi par une ligne de transport urbain régulier (ligne A Mobi'Vals).

### **Objectifs de programmation**

Cette opération a vocation à comporter 180 logements, dont 22% en logements locatifs sociaux, créant ainsi une mixité sociale.

Le site permettra de développer une diversité d'habitat afin d'attirer un large public : collectif, intermédiaire, individuel groupé et individuel.

### **Objectifs d'aménagement**

L'organisation spatiale actuelle s'organise autour de la rue de la poste avec un accès pour desservir la partie est et un deuxième accès pour la partie ouest. L'aménagement global projeté tend à renforcer l'accessibilité du site par des accroches aux voies existantes : quartier est en dépit de la forte déclivité et quartier nord-ouest le long de l'autoroute A40. Ce maillage viaire prendra sens avec la requalification de la rue de la Poste pour un usage plus apaisé (avec un caractère plus urbain) en limitant la vitesse automobile et en renforçant les usages modes doux (traversées sécurisées des piétons et des cycles).

Les liaisons douces viendront structurer davantage le nouveau quartier avec un maillage modes doux renforcé permettant de connecter les usagers aux différents secteurs alentours et aux équipements publics.

L'implantation des bâtiments tiendra compte des espaces publics verts notamment l'espace boisé récréatif de type « petit parc urbain » au nord (recul, alignement, continuité du bâti et hauteur).

Une ceinture verte viendra compléter de façon paysagère l'aménagement global du site afin de permettre des transitions qualitatives avec les différents secteurs avoisinants.

### Objectifs de Gestion environnementale

- Renforcer et densifier la trame verte urbaine notamment en entrée de ville (rue de la Poste) afin de limiter la banalisation en intégrant des critères écologiques ;
- Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;
- Créer un parc connecté aux différents espaces publics (étang du Nièvre) pouvant avoir un rôle écologique en faveur du développement de la petite faune et des continuités écologiques ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Le cas échéant, mettre en place des noues paysagères qui ont un double objectif à la fois de gestion des eaux pluviales et pouvant servir d'espaces de détente, cheminements doux, ...
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques ou des toitures végétalisées.

Le site se situe à proximité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif mais la capacité d'accueil de l'opération n'est pas compatible avec la STEP actuelle de Valserhône. L'opération ne pourra donc être urbanisée qu'avec la construction de la nouvelle STEP programmée à partir de 2025 (date prévisionnelle).

Dans tous les cas, l'opération sera mise en attente de relocalisation (partielle ou totale) de l'activité déjà présente.

### Objectifs paysagers et architecturaux

- Recourir à des formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur.
- Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours, à minima, dans le respect du coefficient de biotope prévu par le règlement du PLUiH.
- Le projet devra apporter une attention particulière à la densité urbaine. En effet, celle-ci sera appréciée au regard de l'ambiance urbaine et de l'espace vécu. En ce sens, le ou les porteurs de projets devront donc produire une étude justificative de la densité de logements choisie.
- Pour favoriser une qualité d'insertion paysagère et urbaine, le projet architectural devra composer plusieurs formes bâties mais cohérentes afin de d'éviter la banalisation et la standardisation ;
- Afin d'offrir des respirations urbaines entre les éléments bâtis, les cœurs d'îlot seront de préférence paysagers.



Exemples de bâtiment d'habitation

- Une frange paysagère boisée densément sur la limite ouest afin de limiter l'impact de l'autoroutes en terme de nuisances. Un recul nécessaire devra être combiné avec cette frange paysagère.
- Les aménagements et constructions devront s'adapter à la déclivité du site et veiller à une bonne intégration paysagère. Les toitures végétalisées pourront également être mises en scène afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans la pente. Les exhaussements et affouillements seront donc limités au strict minimum.

- Enfin, les aménagements, installations et construction devront tenir compte des vues remarquables sur le grand paysage. Des cônes de vues seront donc à mettre en évidence.

### Mise en œuvre opérationnelle

Cette OAP devra être réalisée en deux phases minimum (possibilité de réaliser en 3 phases), chacune devant faire l'objet d'une opération d'ensemble :

La première phase est la partie ouest de l'OAP.

La partie est pourra être réalisée en deux phases étant donné l'importance du programme.

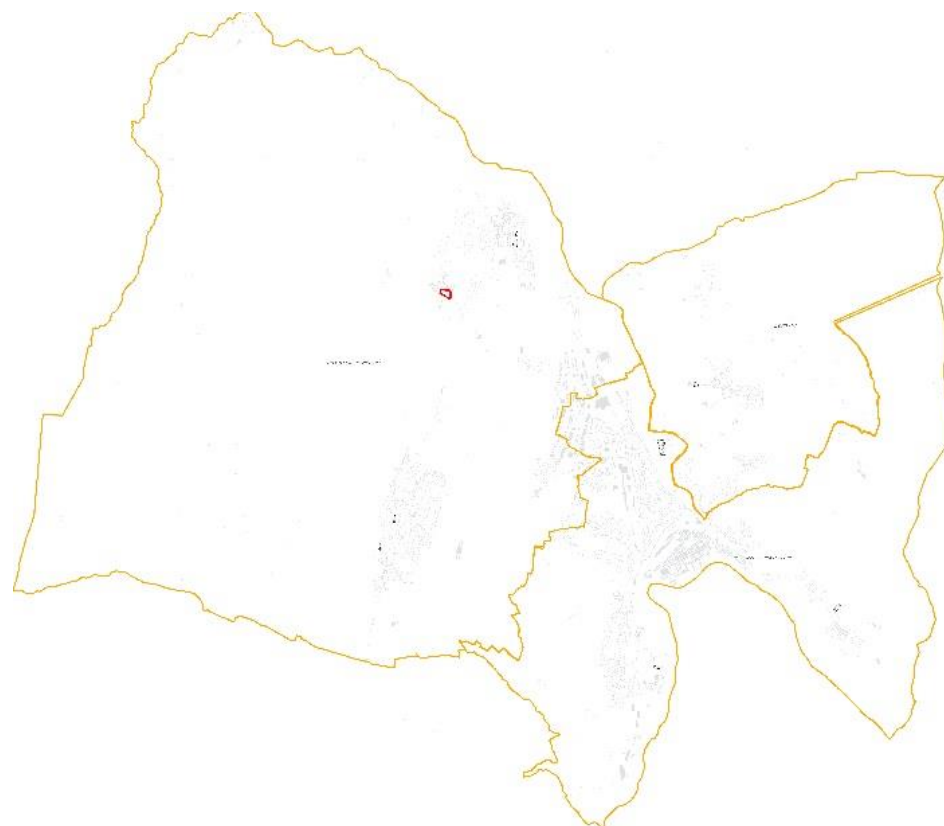
Une mise en compatibilité des réseaux devra être effectuée avant tout commencement des opérations.

## OAP MALCOMBE



## OAP V14 « ROUTE d'ARDON » (centralité Châtillon)

### Contexte :



*Vue depuis la route d'Ardon*



*Vue à l'angle de la route d'Ardon et la rue de la Chapelle*

Il s'agit d'un secteur en dent creuse d'urbanisation entouré d'habitations relativement denses de type hameaux traditionnel lié aux anciennes fermes. Il est situé à Ardon juste à l'entrée. Il est délimité par une voie structurante de distribution (route d'Ardon) et une voie secondaire (rue de la Chapelle).



Les terrains sont relativement plats et dépourvus de toute végétation. Nous constatons donc qu'il s'agit d'un espace peu fonctionnel à la biodiversité.

Cette OAP a vocation à développer un espace résidentiel pour répondre aux besoins exprimés en logements.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **20 logements** individuels et intermédiaires.

### Objectifs d'aménagement

Une voie traversant parallèle à la route d'Ardon permet de desservir les constructions et les orienter afin de les inscrire dans le même schéma d'organisation spatiale actuelle. Cette voie vient se greffer à la route d'Ardon et permettra également de désenclaver quelques constructions situées à l'ouest de l'opération.

Un maillage de cheminements doux devra permettre de relier l'ensemble des secteurs avoisinants.

### Objectifs de Gestion environnementale

- Développer et densifier la trame verte notamment en entrée de ville (route d'Ardon) afin de limiter la banalisation en intégrant des critères écologiques ;
- Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre,

prévoir un coefficient de biotope adapté afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;

- 
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

La capacité d'accueil de l'opération n'est pas compatible avec la STEP actuelle de Valserhône. L'opération ne pourra donc être urbanisée qu'avec la construction de la nouvelle STEP programmée à partir de 2025 (date prévisionnelle).

### Objectifs paysagers et architecturaux

L'objectif est de conférer à ce site une bonne insertion paysagère dans un « esprit de village » correspondant à sa situation.

Un espace paysager au nord et à l'est du site permet de créer une liaison avec les quartiers adjacents.

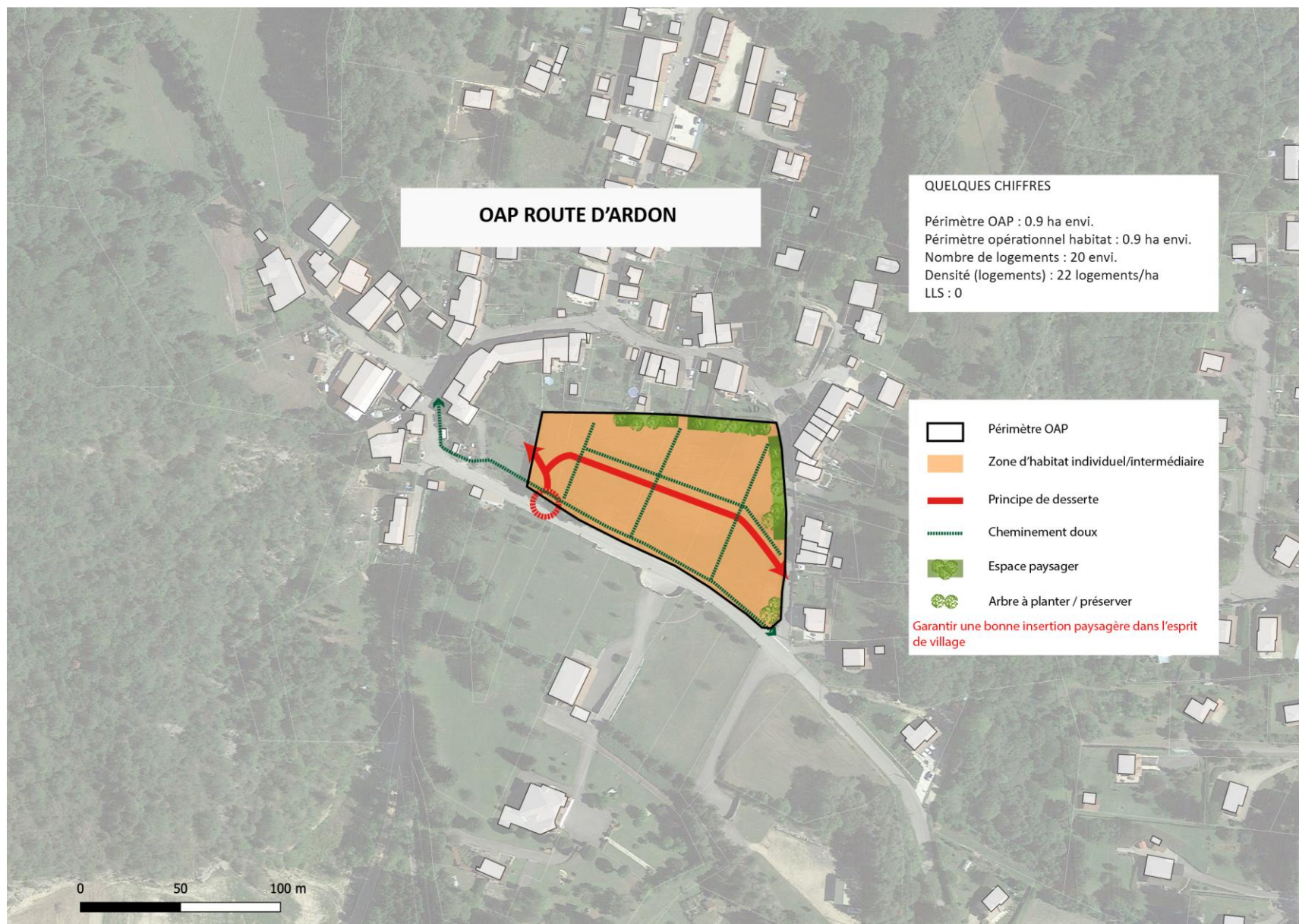
Pour les constructions, le règlement de la zone UH fixe des prescriptions concernant les gabarits et modes d'implantation appropriés à ce gros hameau et qui ont pleinement vocation à s'appliquer dans l'OAP.

Toutefois, en plus du règlement, les constructions devront être implantées suivant une analyse typo-morpho en reproduisant une même organisation spatiale (centre-village) afin de ne pas porter atteinte à l'identité du bourg.

### Mise en œuvre opérationnelle

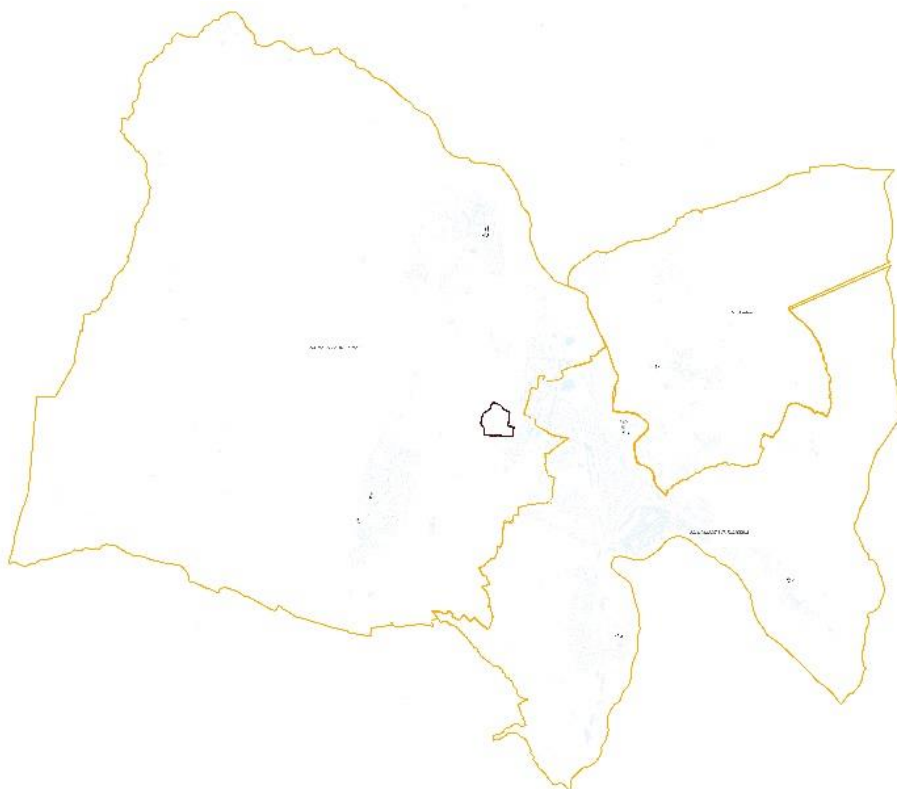
Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Cette OAP ne pourra être programmée qu'en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette nouvelle STEP.



## OAP V15 « ECOPOLE » (Châtillon)

### Contexte :



*Vue aérienne*

La commune de Valsershône et la communauté de communes du Pays Bellegardien ont épuisé les espaces économiques sur leurs territoires. De plus, une demande grandissante des acteurs économiques pousse les acteurs locaux à développer une offre économique afin de maintenir l'attractivité du territoire Bellegardien. Le secteur d'OAP Ecopôle présente une opportunité majeure pour répondre aux besoins exprimés.

Il s'agit d'un terrain en continuité de l'espace commercial dédié à l'accueil d'un village de marques et d'une zone d'activité économique existante. Le terrain se présente sous forme de prairie bordé d'un boisement dense sur les limites nord. Il présente un intérêt pour le développement d'une polarité économiques respectueuse de l'environnement.

### Objectifs de programmation

Ce secteur est destiné à recevoir des activités économiques de toute nature y compris des bureaux, mais hors commerce, conformément au règlement de la zone UA (secteur UAi).

### Objectifs d'aménagement

Le plan d'aménagement global s'articulera autour des voies existantes aux alentours (secteur En Ségiat notamment avec lequel il pourra entretenir une relation de complémentarité : commerces, activités économiques, équipements publics).

S'agissant de la trame viaire, l'organisation spatiale sera sous forme d'un plan en damier afin de limiter au maximum les espaces résiduels et garantir une sécurité optimale des usagers.

Afin de renforcer et de garantir l'accessibilité du site, il sera prévu un emplacement réservé depuis la partie est (zone d'activité existante).

Un maillage modes doux permettra de compléter la trame viaire en reliant les différents espaces avoisinants.

### Objectifs de Gestion environnementale

- Les acteurs locaux ont souhaité développer un secteur économique en répondant aux enjeux écologiques / environnementaux. Une attention particulière sera donc portée à cette thématique tant au niveau des constructions que des activités projetées.
- La capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP d'autant plus qu'elle correspond à des activités économiques ne nécessitant pas ou très peu de besoins en assainissement.
- Des haies et des arbres à préserver et/ou à planter sont identifiés sur le pourtour de l'opération. Elles participent de continuités hydrauliques,

forestières et écologiques qui limitent l'impact de l'urbanisation sur un secteur élargi.

- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » incitatif et corrélé au coefficient d'emprise au sol applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques et les toitures végétalisées. Concernant la biodiversité, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

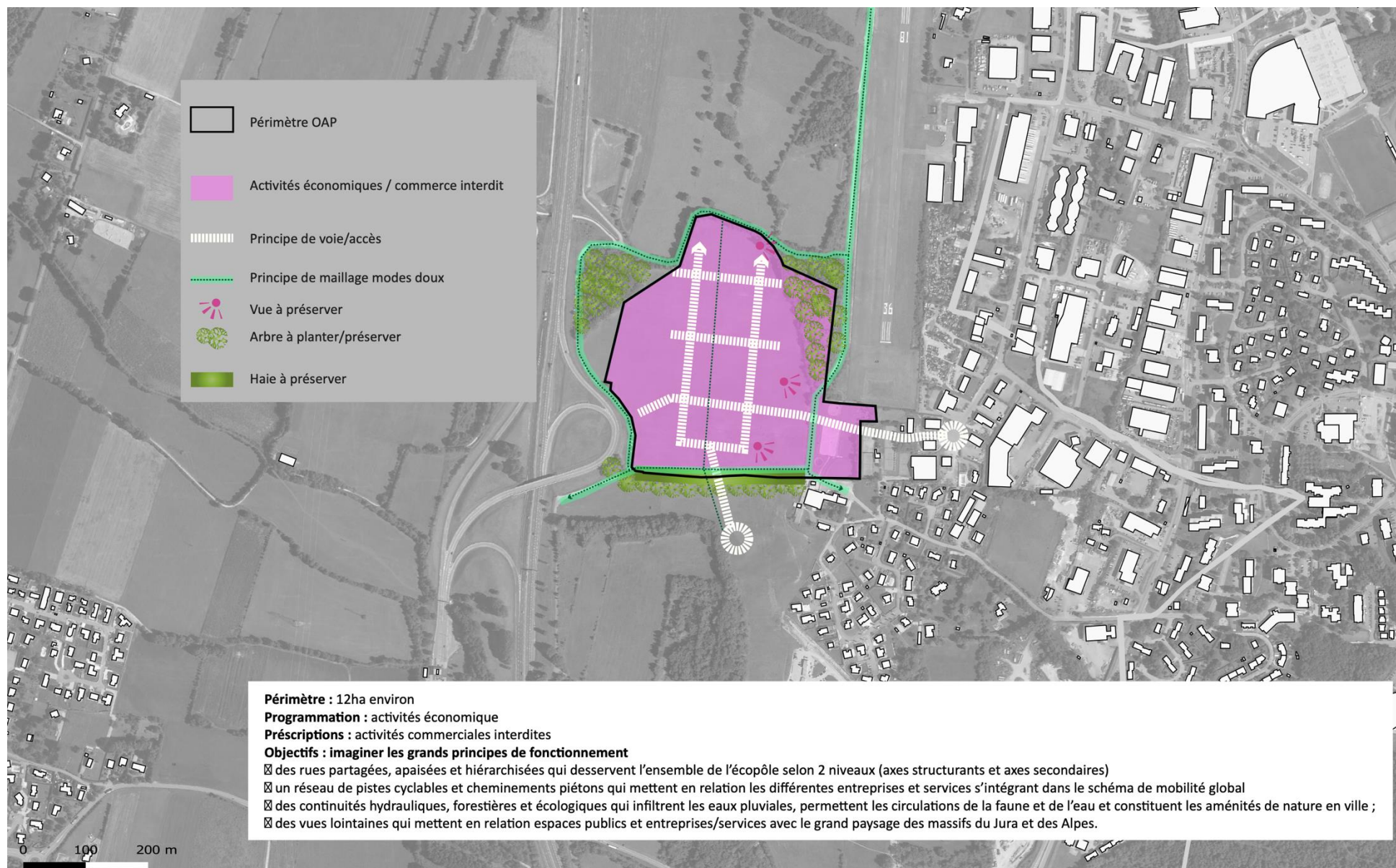
### Objectifs paysagers et architecturaux

- Afin de préserver la qualité des espaces naturels et améliorer l'aspect architectural de la zone d'activité, un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché ;
- Les aménagements et constructions devront s'adapter à la déclivité du site et veiller à une bonne intégration paysagère. Les toitures végétalisées pourront également être mises en scène afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans la pente. Les exhaussements et affouillements seront donc limités au strict minimum ;

- Afin de conserver une ambiance paysagère de bocage sur le site et veiller à son intégration paysagère, les haies devront être préservées, le cas échéant recréées.
- Les aménagements, installations et construction devront tenir compte des vues remarquables sur le grand paysage. Des cônes de vues seront donc à mettre en évidence.
- Pour les constructions, et au-delà du règlement, les façades des bâtiments devront être particulièrement soignées avec des ouvertures sur façade donnant sur les voies

#### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble de 1 à 3 phases.



## UTN 2 « CATRAY activités liées à la pratique équestre » à Valsershône (Chatillon)

### ► Type de projet et localisation :

Ce projet est situé au sein d'une zone agricole (clairière, pâturage au sein du massif boisé. Il s'appuie sur des bâtiments existants à rénover et reconfigurer.

L'objectif est de développer des activités liées à la pratique équestre en lien avec des randonnées, des séminaires, ses activités de formation.

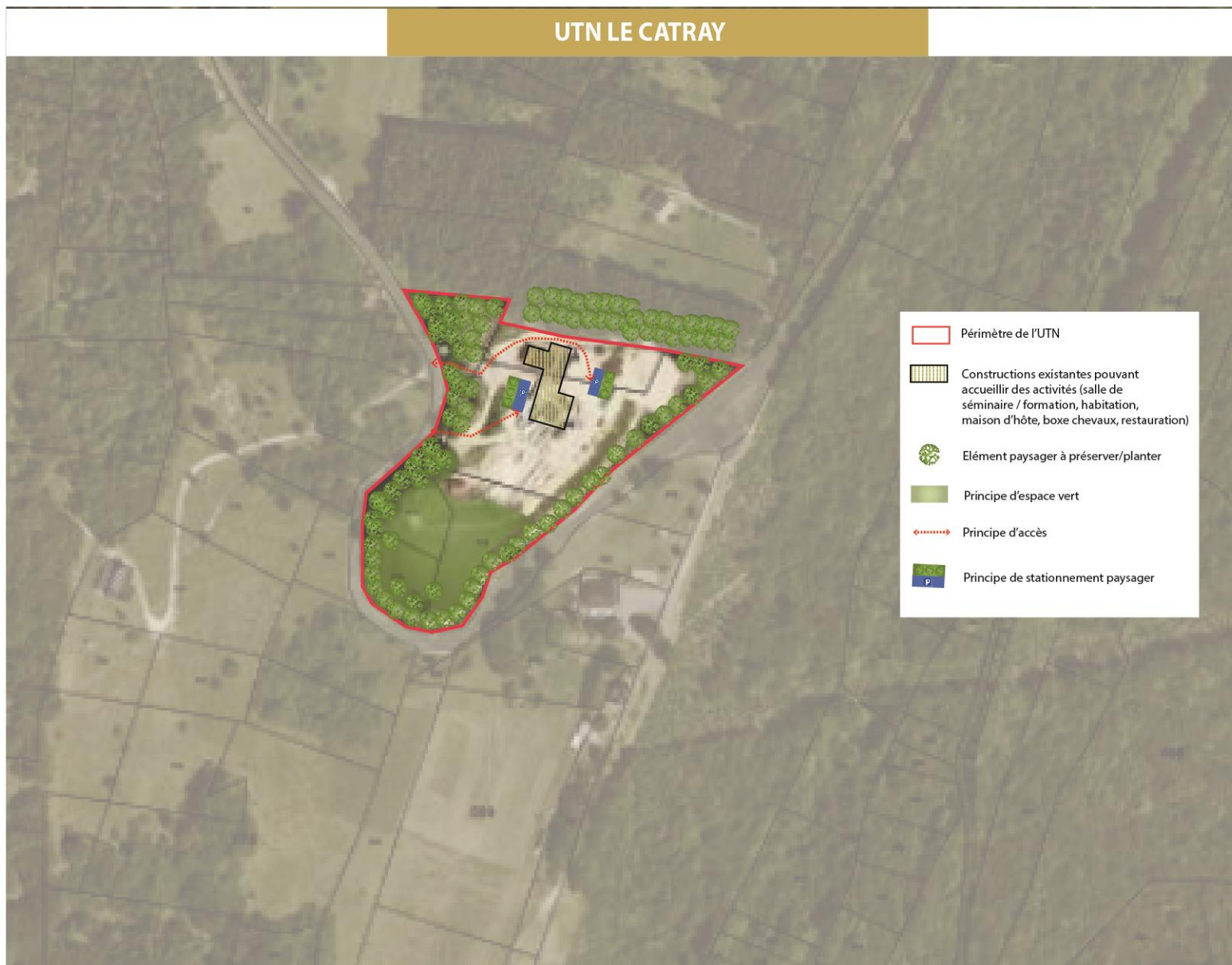
### ► Objectifs d'aménagement

Le site s'intègre dans son environnement en s'adossant aux boisements qui forment un écrin à renforcer. Les activités sont prévues dans un cadre bâti existant et ne nécessitant pas de consommation d'espace.

### ► Détail de la programmation :

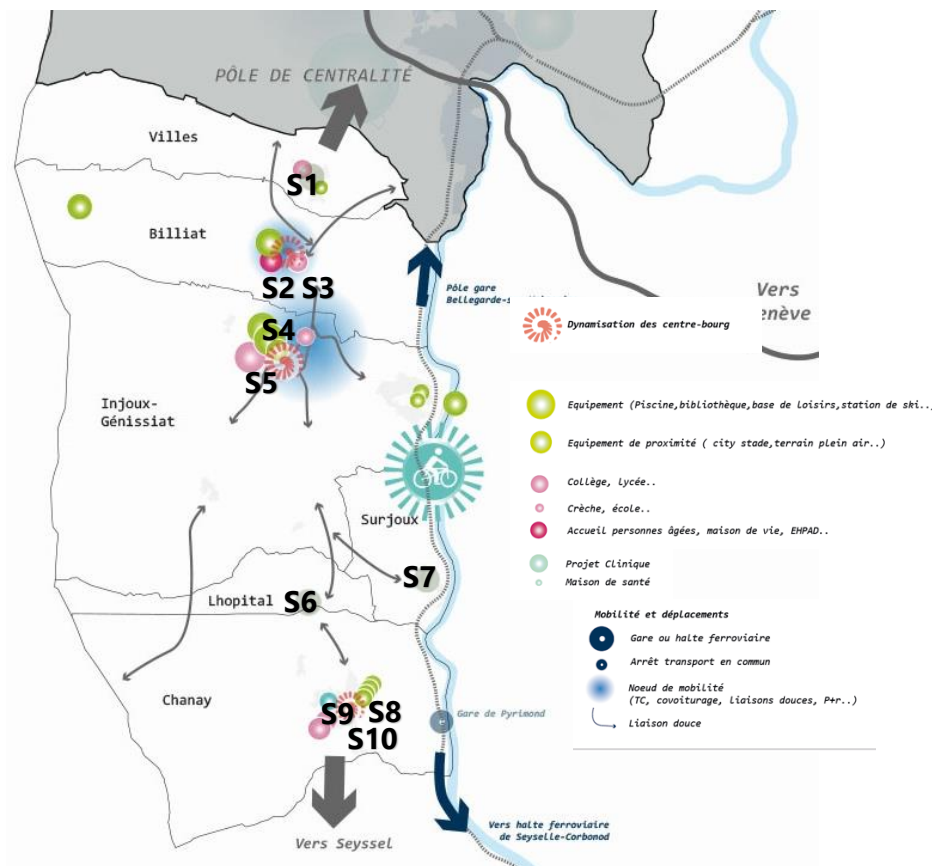
- Une salle de formation : 37m<sup>2</sup>
- Une salle de séminaire : 190m<sup>2</sup>
- Une salle de restauration légère : 36m<sup>2</sup>
- Une chambre d'hôte : 27m<sup>2</sup> avec salle de bain : 5,26m<sup>2</sup> et un lieu d'étude d'environ 14m<sup>2</sup>
- Trois boxes pour chevaux 46m<sup>2</sup> associé à 2 chambres d'hôtes de 10m<sup>2</sup> chacune.

## UTN LE CATRAY





## Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du réseau sud.

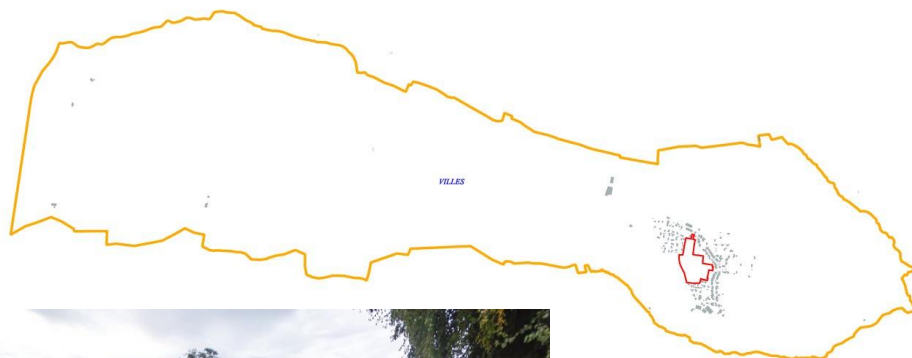


Les OAP concernent les secteurs suivant :

- S1. Villes, avec le secteur « Sous le Village » qui permettra de renforcer la centralité
- S2. Billiat avec le secteur « Sous le Verger » qui finalise l'aménagement de la frange ouest du village à proximité du cœur du village
- S3. Billiat avec le secteur « Village » qui permettra de renforcer la centralité dans un îlot enclavé entre un lotissement récent et la rue principale
- S4. Injoux-Génissiat avec le secteur « Croix du Chêne » qui permettra d'offrir un accueil à proximité immédiate des équipements notamment sportifs
- S5. Injoux-Génissiat avec le secteur « Injoux Sud » qui permettra de renforcer la centralité en lien avec la place de l'Eglise
- S6. Lhopital Mairie à Surjoux-Lhopital, qui, avec le secteur de Lhopital Village, permettra de faire vivre le village de Lhopital au sein d'un îlot au cœur du village
- S7. Surjoux Village à Surjoux-Lhopital, qui, avec le secteur Lhopital-Mairie, permettra de faire vivre le village de Surjoux
- S8. Chanay avec le secteur « Village de Chanay » qui organise la diversification de l'habitat et favorise le parcours résidentiel et intergénérationnel
- S9. Chanay avec le secteur « Trévigne » qui renforce le village en optimisant également un cœur d'îlot
- S10. Chanay avec le secteur « Champs de Chêne » qui renforce le village en optimisant un cœur d'îlot

## OAP S1 « SOUS LE VILLAGE » à Villes

### Contexte:



Au nord de l'OAP, depuis la RD25b



Le secteur du bourg de Villes s'inscrit à la jonction entre un tissu urbain typique des **villages-rues** à l'Est et un **secteur d'habitat pavillonnaire plus récent** à l'Ouest.

Typiquement, le centre bourg en « village-rue » offre des façades sur la voie principale et à l'arrière, la possibilité au riverain d'apprécier le grand paysage notamment le plateau de Retord et d'offrir aux habitants la possibilité d'un jardin privatif.

Le trafic routier sur la rue principale est peu dense, offrant ainsi un cadre de vie et une sécurité de déplacement pour les habitants.

Le site s'inscrit dans un paysage de bocage, parsemé de haies arborées au centre et à l'est du secteur, on trouve également la présence ponctuelle d'arbres.

Notons également que le site est en pente, parfois avec un fort dénivelé pouvant témoigner d'un fort enjeu de biodiversité et de préservation/renforcement de la flore existante.

Le reste du terrain présente néanmoins un espace favorable et fonctionnel pour accueillir des constructions à dominante habitat.

Ce site a pour objectif d'opérer une **couture entre ces deux entités** au sein du bourg de Villes, en organisant notamment les liaisons entre-elles (notamment piétonnes) et en renforçant la centralité autour de la mairie et l'école.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter environ **70 logements, dont 14 % en logements locatifs sociaux.**

La commune située à proximité directe du pôle centralité de Valsershône.

Permettre une extension urbaine maîtrisée du secteur et offrir une diversité d'habitat permettant d'attirer une population nouvelle et intergénérationnelle.

### Objectifs d'aménagement

Privilégier un développement de type village-rue afin de créer une cohérence avec l'identité initiale de la commune.

Le programme de logements veillera à proposer différentes typologies d'habitat, avec, en outre, un équipement public, afin d'intégrer le programme avec les tissus urbains existants. Ainsi seront privilégiées les **typologies individuelles et intermédiaires**, les **logements collectifs** étant réalisés au sud de l'opération. Toutefois, il faudra prendre en compte le caractère rural de la commune et développer les nouvelles constructions de manière aérée.

L'opération est desservie par une voie traversante nord-sud et une voie d'accès depuis l'ouest, reliant les logements avec les voies existantes. Ces voies sont doublées de cheminements doux. Les cheminements piétons créés permettront de rejoindre les chemins de randonnées existants, les axes existants, les services et équipements de la commune.

### Objectifs de gestion environnementale

La végétation contribue à la gestion hydraulique. En effet, la gestion des eaux pluviales est intégrée afin de limiter les ruissellements et permettre l'infiltration des eaux pluviales à la source. Pour cela, des noues paysagères seront aménagées sur l'axe N/S du maillage vert afin de faciliter l'infiltration progressive des eaux pluviales. Ce dispositif s'accompagnera d'un bassin de rétention localisé au point le plus bas du secteur, soit en limite Sud-Ouest.

Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement se situent en périphérie du secteur notamment le long de la rue Tré La Ville et de la rue du Dr Coste.

La rétention eaux pluviales devra être prévue par le porteur de projet à l'intérieur de l'assiette foncière.

Au surplus, concernant la biodiversité, prévoir « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

L'ensemble des réseaux se situe à proximité du site permettant d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes.

### Objectifs paysagers et architecturaux

L'objectif est d'assurer et de préserver un **cadre bâti et paysager aéré** constitutif de l'authenticité des villages du territoire.

La hauteur des constructions pour l'habitat individuel et/ou intermédiaire pourra s'étagier du RDC+comble au R+1+comble afin de garder une harmonie avec les constructions existantes. Les bâtiments collectifs, au sud du secteur pourront avoir une hauteur de R+2+comble afin de diversifier l'offre existante.

Les nouvelles constructions pourront s'implanter « en épi » par rapport à la rue afin de garantir des places de stationnement devant les constructions mais également de favoriser une meilleure orientation par rapport au soleil.



Afin de garantir des vues sur le grand paysage, la création d'interstice entre 2 ou 3 constructions pourra être faite, ainsi des espaces de respiration et des cheminements doux pourront s'en dégager.

Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.



Exemple de logement collectif et individuel groupé

Le site présentant une **richesse végétale avec des réseaux de haies et bosquets**, le développement de ce site devra prendre en compte ces éléments.

Dans ce but, des haies et des arbres à préserver ou à planter sont identifiés, notamment pour ce qui concerne les lignes d'arbres est/ouest caractéristiques du secteur.



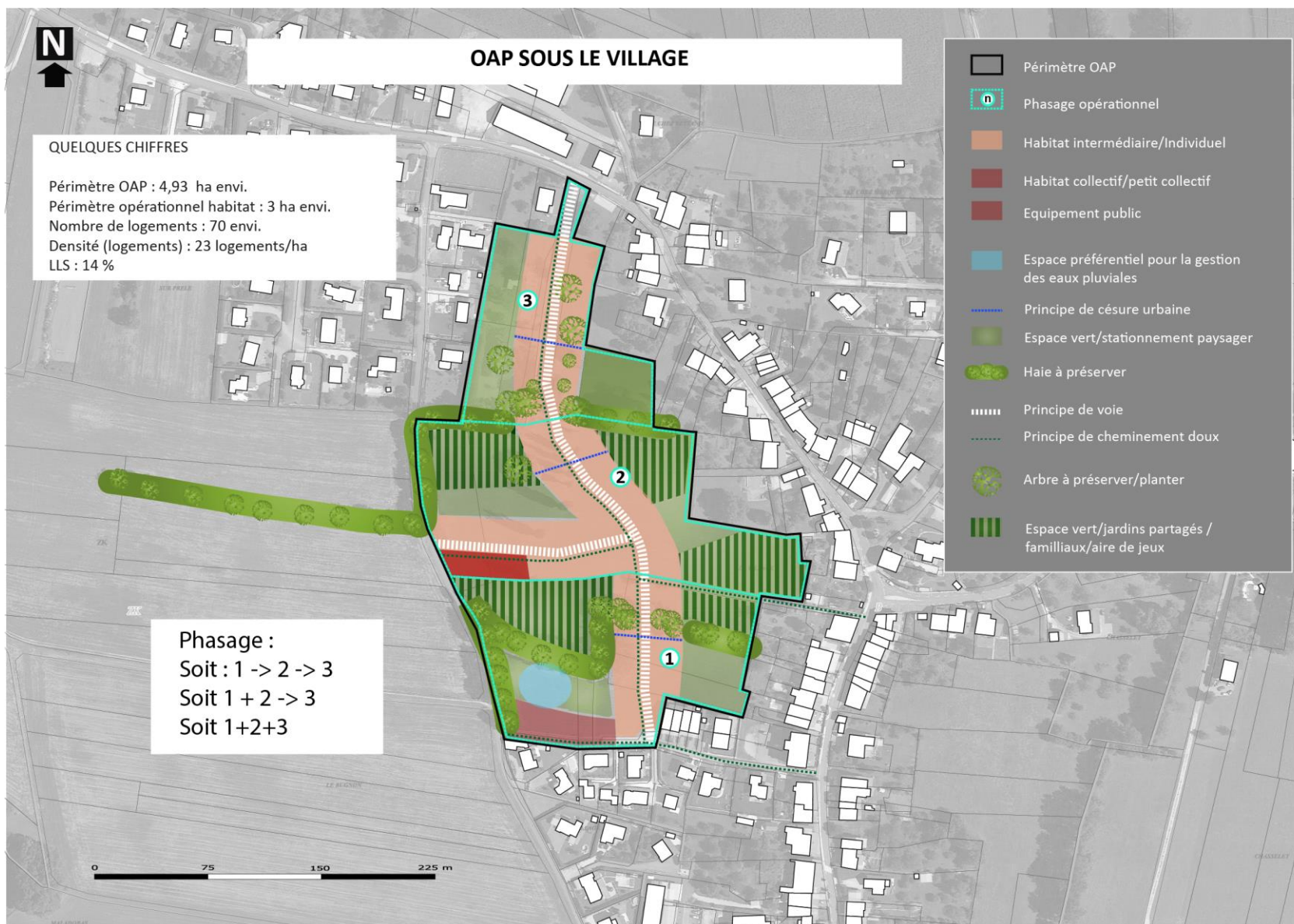
De plus, sur son pourtour, l'opération comporte d'importants espaces verts/jardins partagés/jardins familiaux/aires de jeux, ainsi que des espaces de stationnement paysagés.

Ces haies, arbres et espaces verts jouent le **rôle d'écran** entre ce secteur de développement futur et les constructions existantes et constituent une **zone tampon avec des espaces naturels et agricoles**.

L'aménagement d'espace vert, de jardins partagés et/ou familiaux et des aires de jeux permettra d'offrir des espaces publics et ainsi de satisfaire l'ensemble des nouveaux riverains habitants ou non dans des logements collectifs. Ces espaces créés sont en cohérence avec l'identité de la commune et améliorera le cadre de vie.

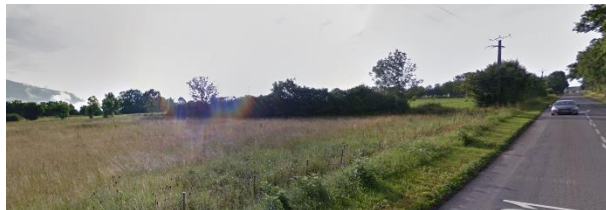
#### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être réalisée en trois phases, pouvant être réalisées ensemble ou séparément, l'une après l'autre ou avec un démarrage sur les deux premières phases et une troisième phase à l'achèvement des deux premières.



## OAP S2 « SOUS LE VERGER » à BILLIAT

### Contexte :



Au nord de l'OAP depuis la RD991

L'opération est contigüe à celle dénommée « Billiat Village », dans le prolongement d'un lotissement déjà réalisé « Sous le verger ». Elle en constitue le préalable tant pour l'accès que pour les réseaux.

Le site s'inscrit dans un paysage de bocage avec la présence d'une haie arborée en limite nord du secteur.

Elle est destinée à recevoir du logement individuel et intermédiaire, avec possibilité de commerces.

Ces deux opérations permettent d'étendre le centre-village vers l'ouest, entre la D991 et la Route de Davanod.

### Objectifs de programmation

L'OAP sera réalisée en deux phases suivant des secteurs distincts :

Un secteur en phase 1 qui sera dédié à l'accueil de commerces de proximité et un secteur en phase 2 à vocation résidentielle comportant **25 logements, dont 12 % en logements locatifs sociaux**.

Permettre une extension urbaine maîtrisée du secteur et créer une continuité urbaine avec le lotissement existant au sud.

### Objectifs d'aménagement

L'opération est accessible au nord depuis la D991, et au sud via l'OAP « Billiat Village » qu'elle permet de desservir.

Une voie traversante, doublée par un cheminement doux, permet d'accéder à l'ensemble de l'OAP, avec une boucle autour du « cœur d'îlot » vert. Ces cheminements piétons permettront aux habitants de rejoindre le centre-bourg et ses services de manière sécurisée.

Le plan d'aménagement global devra prendre appui des voies existantes notamment celle desservant le lotissement SOUS LE VERGER en cours de réalisation. Il attachera toutefois une importance particulière à une organisation spatiale orthogonale en damier dans la mesure du possible.

### Objectifs de gestion environnementale

Le secteur dispose de la proximité des réseaux d'assainissement dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP.

Pour le réseau d'adduction en eau potable à proximité, le bouclage en interconnexion avec le réseau AEP – liaison de la Michaille est nécessaire (Il est prévu dans le plan pluriannuel d'investissement de la régie des eaux déjà validé).  
Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Concernant la biodiversité, prévoir un « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

La haie existante au nord sera à préserver et/ou à améliorer afin de garantir un écran végétal entre l'espace résidentiel et la route départementale.

Les nouvelles constructions s'organiseront autour d'un cœur d'îlot vert, point central de cette OAP. Les habitants pourront donc bénéficier d'un espace public ouvert à proximité de leur logement.

L'aménagement paysager sera complété par la création d'espace vert entre le lotissement existant au sud et l'OAP « Billiat Village » créant ainsi des séparations entre ces différents secteurs résidentiels. Ceci permettra également d'améliorer le cadre de vie des riverains.

Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être réalisée en deux phases, dont la première phase est la réalisation de la partie située au nord réservée à l'accueil de commerces  
La seconde phase se réalisera dès la fin de la première.

OAP SOUS LE VERGER - BILLIAT

QUELQUES CHIFFRES

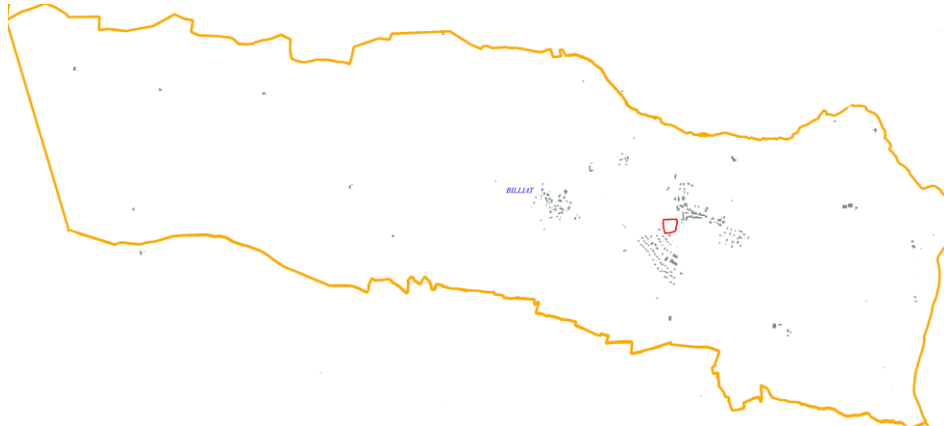
Périmètre OAP : 2,89 ha envi.  
 Périmètre opérationnel habitat : 2,13 ha envi.  
 Nombre de logements : 25 envi.  
 Densité (logements) : 12 logements/ha  
 LLS : 12 %





## OAP S3 « BILLIAT VILLAGE » à Billiat

### Contexte :



Photographie aérienne

L'opération est contiguë à celle dénommée « Sous le Verger » à Billiat, à proximité de la rue principale. Elle permet d'épaissir le village vers l'ouest et renforce sa fonction de centralité.

Le site est constitué d'une végétation basse ponctuée d'un arbre au centre du terrain. A l'ouest et au sud, une haie arborée délimite la zone des espaces bâtis (à l'ouest le lotissement « sous le verger » est en construction).

Elle est destinée à recevoir du logement individuel, individuel groupé et intermédiaire.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **15 logements, dont 13 % en logements locatifs sociaux**.

Permettre une urbanisation maîtrisée du secteur.

### Objectifs d'aménagement

L'accès principal s'effectue via l'OAP « Sous le Verger » dont la réalisation constitue un préalable.

Cet accès principal ouvre sur une boucle interne à l'opération.

Un maillage de cheminements doux sera réalisé entre les espaces urbanisés et à urbaniser afin de créer des liaisons directes entre le centre-bourg, les lotissements et les équipements de la commune.

Un espace de stationnements visiteurs est prévu à l'ouest, en limite de l'OAP « Sous le Verger ».

### Objectifs de Gestion environnementale

L'aménagement du secteur implique des travaux de réseaux extérieurs et la réalisation d'une STEP.

Les stationnements prévus devront être perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Concernant la biodiversité, prévoir un « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Un écran végétal est prévu au nord, pour séparer l'OAP des bâtiments existants, et un cœur d'îlot vert devra être positionné, avec des arbres à planter.

Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

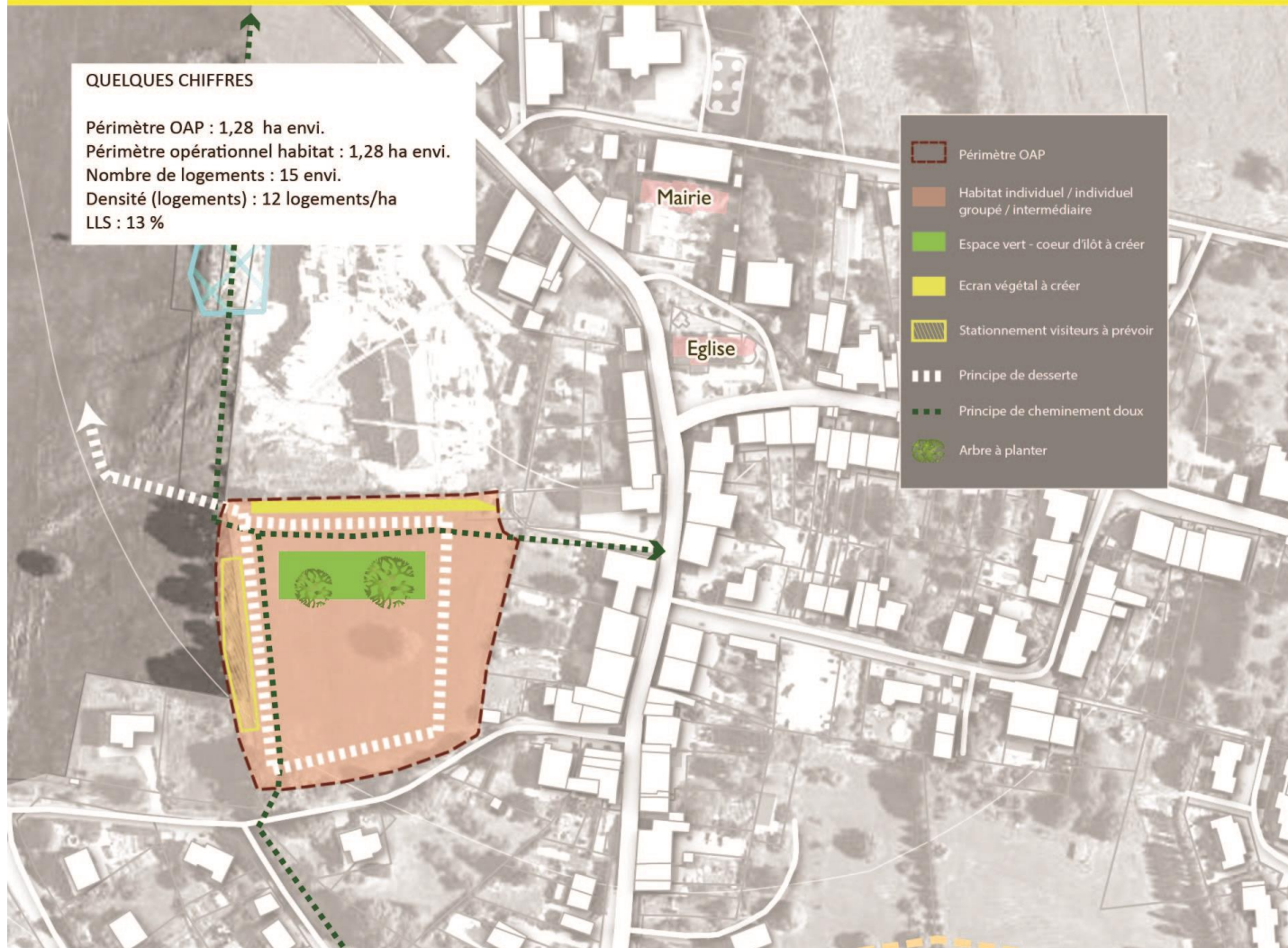
La hauteur des constructions pourra s'étagérer du RDC + comble au R+1+comble afin de garder une harmonie avec les constructions existantes, sans toutefois dépasser une hauteur de 11m.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

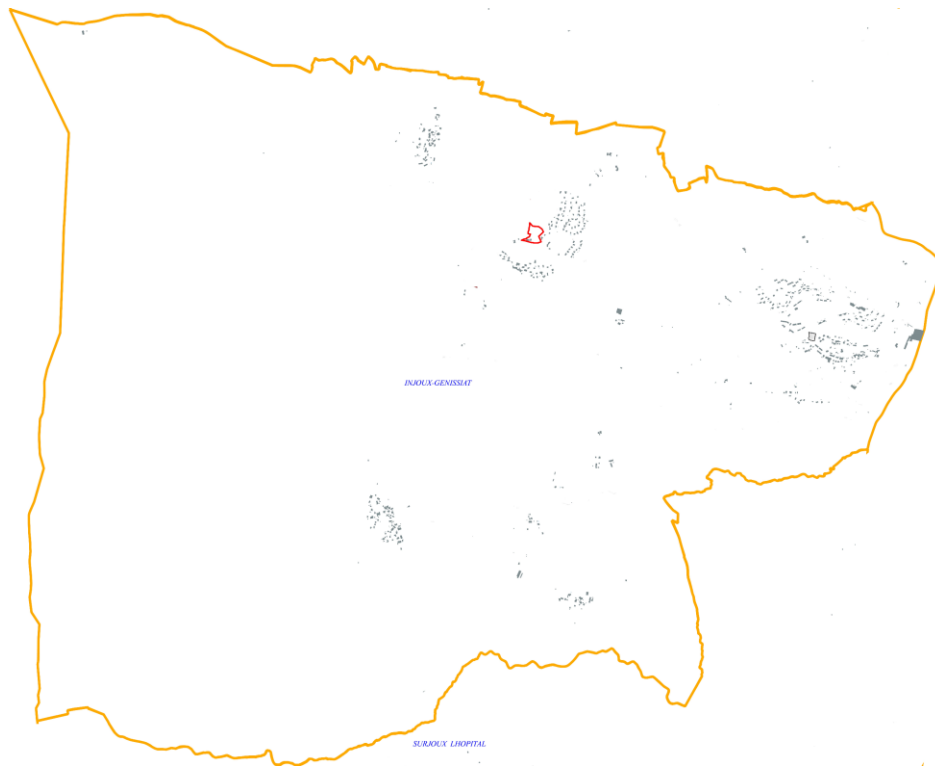
Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.

## OAP BILLIAT VILLAGE



## OAP S4 « CROIX DU CHENE » à INJOUX GENISSIAT

### Contexte:



Au sud de l'OAP depuis la RD30

Dans ce secteur se situe à proximité des équipements, notamment sportifs. Il offre une perspective de développement résidentiel.

Notons que le site est en pente, parfois avec un fort dénivelé pouvant témoigner d'un fort enjeu de biodiversité et de préservation/renforcement de la flore existante.

Le site comporte une végétation basse agrémenté d'une haie arborée au niveau de la voie existante. A l'est se trouve un ensemble d'arbres ponctuels.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **18 logements, dont 11 % en logements locatifs sociaux**. Le projet comporte le développement d'un habitat mixte garantissant une cohérence d'ensemble au site et répondant aux besoins des nouveaux habitants.

L'équipement public présent dans le périmètre de l'OAP bénéficiera d'une réhabilitation des lieux permettant de répondre aux nouveaux besoins, notamment en ce qui concerne l'isolation thermique.

### Objectifs d'aménagement

Le site devra prendre en compte à la fois la topographie du site, la vue dégagée et la présence patrimoniale de la croix du Chêne au centre du secteur : la cohérence globale des constructions devra être assurée autour du « poumon vert » central.

Pour la partie basse, l'accès se fera depuis le chemin de la Croix du Chêne, depuis la route de Richmond vers la route de Chaix.

Au nord, l'accès se fera depuis le sentier existant et un bouclage interne permettant l'accès aux logements en partie haute.

Un maillage interne piéton permettra de relier et rejoindre les différents équipements situés à proximité, ainsi que les chemins en zone naturelle et agricole.

Au sein de l'opération la création de couloirs vert paysagers (axes N/S et O/E) apportera du lien entre les espaces naturels environnants. De plus, ces axes se croiseront au sein même du « poumon vert » central de l'opération.

### **Objectifs de Gestion environnementale**

Le secteur se situe à proximité du réseau d'assainissement et d'AEP (sentier au nord du site).

Mais la capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde prévue pour 2025.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Concernant la biodiversité, prévoir un « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Le projet s'insère dans son environnement en préservant la frange boisée à l'Est et en mettant en valeur la croix du Chêne autour d'un espace vert. L'espace végétalisé au sud du site sera également préservé puisqu'il se trouve en dehors du périmètre opérationnel et donc dépourvu de constructions permettant de créer un espace de respiration entre les équipements et l'espace résidentiel. Il permettra également de préserver les vues sur le grand paysage.

La hauteur des constructions pourra s'étager du RDC+a/c au R+2+a/c afin de garder une harmonie avec les constructions existantes. Sans toutefois dépasser une hauteur de 12m.

Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

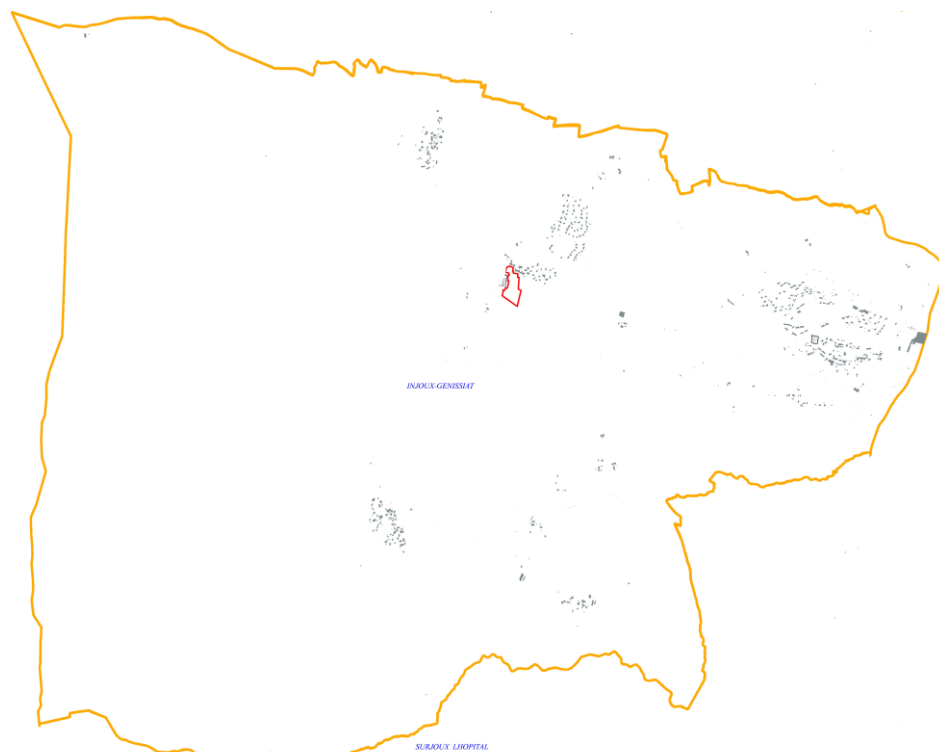
Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

**Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUi qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.**



## OAP S5 « INJOUX SUD » à INJOUX GENISSIAT

### Contexte :



Au sud de l'OAP depuis la RD30



Au Nord de l'OAP depuis la RD30

Cet espace s'inscrit dans un paysage de bocage. A l'est et au sud se dessine une haie arborée, délimitant les différentes parcelles agricoles. Au cœur du site, on trouve quelques arbres ponctuels.

L'opération viendra enrichir l'urbanisation entre la Route de Richemond (RD30) et la Rue de la vieille ville dont les constructions sont implantées de part et d'autre de la rue.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **55 logements, dont 11 % en logements locatifs sociaux**, répartis en différentes typologies :

- Au nord-est : logements collectifs et/ou intermédiaires pouvant accueillir des commerces en RDC
- A l'est/nord-ouest : logements intermédiaires et/ou individuels
- Au sud/centre/sud-est : logements individuels

### Objectifs d'aménagement

Le site a vocation à accueillir une programmation mixte, avec du logement intermédiaire notamment de types groupés/mitoyens en réponse à la morphologie observée des habitations sur le front de rue de la route de Richemond.

Le programme s'attache à offrir des produits différenciés avec des espaces plus denses comprenant le cas échéant des petits collectifs, mais aussi de l'habitat individuel. Cette diversité permettra d'attirer une population intergénérationnelle renforçant ainsi la mixité sociale et fonctionnelle du secteur, notamment avec la création de logements locatifs sociaux et l'accueil de commerces en RDC des logements collectifs.

Une desserte du Nord au Sud-ouest est envisagée : avec un accès depuis la rue Vie Vieille à proximité de la place de l'église et un second accès au Sud depuis la Route de Richemond/D30.

Un bouclage interne sera réalisé afin de desservir les logements tout en optimisant la part dédiée à la voirie.

Ces voies sont doublées par des cheminements doux. Ils permettront de se déplacer en toute sécurité à travers le secteur mais également de rejoindre les axes existants, ainsi que les équipements communaux. En continuant vers la route de Richemond, il sera possible d'accéder à l'opération Croix du Chêne.

### **Objectifs de gestion environnementale**

Le secteur se situe à proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP (Route de Richemond), le réseau unitaire traverse le site pour rejoindre la rue de la Vie Vieille au nord.

Mais la capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde prévue pour 2025.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Les stationnements aériens seront perméables et paysager afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Concernant la biodiversité, prévoir un « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Le développement de ce secteur en entrée de bourg exige une attention particulière quant à l'intégration paysagère et la gestion des transitions entre les espaces naturels et

le développement urbain du site. Pour cela, l'opération veillera à préserver ou le cas échéant recréer les haies et/ou les arbres existants.

Un écran végétal est prévu à l'est et au sud de l'opération, la partie nord, devant la Place de l'Eglise, comportant un espace public paysager et de qualité. Son emplacement central entre les zones résidentielles existantes et futures permettra d'offrir un lieu de rencontre agréable.

Les arbres ponctuels existants seront préservés, le cas échéant replantés afin de garantir un bon cadre de vie. A cela s'ajoute la création d'un îlot paysager au centre de l'opération.

La hauteur des constructions pourra s'étager du RDC+a/c au R+2+a/c afin de garder une harmonie avec les constructions existantes. Sans toutefois dépasser une hauteur de 12m.

Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être réalisée en deux phases successives et feront toutes les deux l'objet d'une opération d'ensemble. La phase 2 au sud, pourra débuter lors de l'achèvement des travaux de la première phase.

**Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUi qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.**

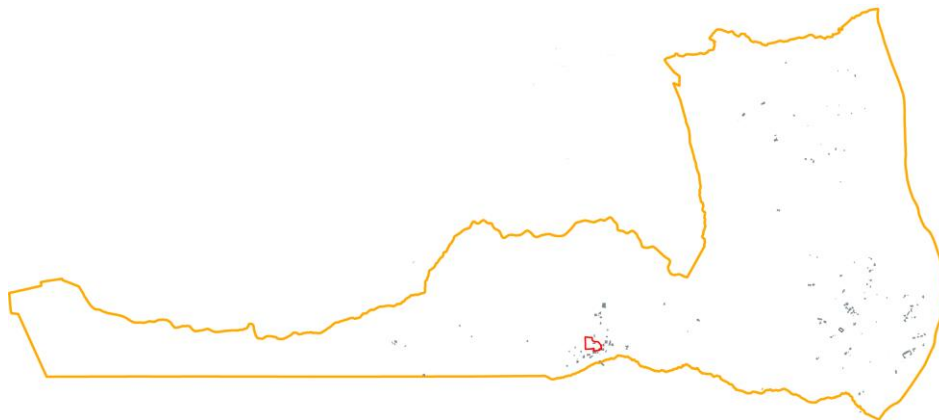


## OAP INJOUX SUD - INJOUX G



## OAP S6 « LHOPITAL MAIRIE » à Surjoux-Lhopital

### Contexte:



D991

La commune porte une réflexion sur le secteur situé autour de la mairie, qui aujourd'hui est dépourvu de construction. Ainsi, elle prévoit l'aménagement d'un espace collectif (jeux, loisirs..) en contre-bas de la mairie.

Cet espace se compose d'une végétation basse et est parsemé ponctuellement d'arbres.

Le périmètre de l'OAP permet de prévoir, autour de la Mairie, des espaces dédiés au logement intermédiaire, individuel et individuel groupé, des espaces publics et un espace public paysager.

Le site est en forte pente. L'opération devra ainsi s'adapter à la topographie du territoire.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **10 logements**.

### Objectifs d'aménagement

La desserte du secteur se fera depuis la voirie existante : 2 accès depuis la voie « le Bourg » au Nord, l'un desservira le secteur résidentiel d'habitat intermédiaire dans un axe ouest/est, l'autre, dans un axe nord/sud, traverse toute l'opération, jusqu'à la voirie existante « le Bourg » (au sud de l'OAP), desservant la zone résidentielle « d'habitat individuel/individuel groupé. Cette desserte créée sera également reliée, dans un axe est/ouest vers la voie « le Bourg » permettant de créer un maillage viaire complet. En parallèle de ces voies seront créés des cheminements doux afin de circuler en toute sécurité dans le secteur d'opération mais également de rejoindre les espaces résidentiels existants.

### Objectifs de Gestion environnementale

Le secteur se situe à proximité du réseau en eau potable. En revanche, l'assainissement devra se faire de façon autonome.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en

période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

Les constructions projetées sur la commune devront respecter les gabarits et hauteurs existantes, afin de permettre une intégration architecturale au sein du village. La hauteur des constructions variera entre du RDC+c et R+I+c, créant ainsi une harmonie avec le bâti existant.

Des arbres à préserver ou à planter sont identifiés dans les différents secteurs de la parcelle.

A proximité directe de la zone d'équipement, un espace vert public paysager de qualité sera à aménager ayant comme objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et offrir la possibilité de bénéficier d'un espace de rencontre en cœur de centre-bourg. Ce lieu permettra également d'apprécier la vue sur le grand paysage. C'est pourquoi, le secteur résidentiel au sud sera limité à du RDC+c afin de préserver le paysage.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

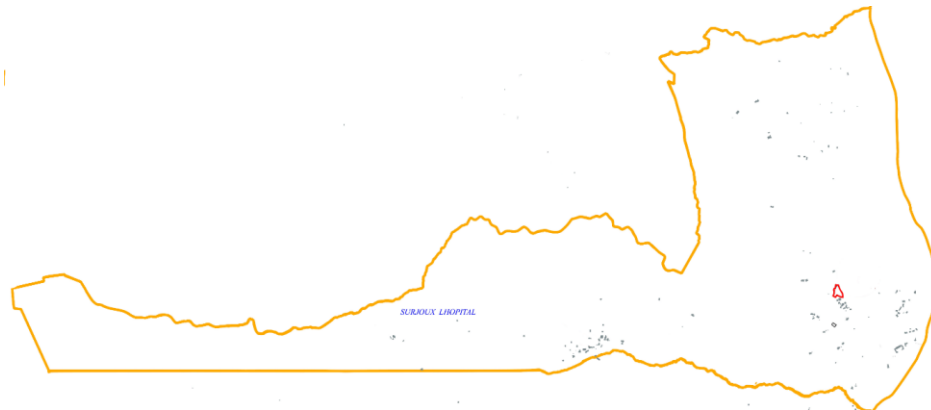
Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

## OAP LHOPITAL MAIRIE



## OAP S7 « SURJOUX VILLAGE » à Surjoux-Lhopital

### Contexte:



D72

La commune de Surjoux souhaite principalement porter une action sur la réhabilitation de son patrimoine existant, notamment le grenier à sel situé à proximité de la cascade du Pain de Sucre.

Ce secteur résidentiel consacré au logement individuel et/ou intermédiaire et à un équipement public existant, permet, dans ce cadre, le renouvellement de la population du secteur.

Les nouvelles constructions devront s'adapter à la topographie particulière du secteur.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **5 logements**.

### Objectifs d'aménagement

La desserte des secteurs se fera depuis la voirie existante, à l'aide d'une voie traversante est/ouest, croisée par un cheminement doux nord-sud. Ces cheminements doux permettront de créer une liaison sécurisée vers le village au sud et la mairie au Nord. A l'est, il sera facile de se rendre vers les espaces naturels entourant l'espace bâti.

### Objectifs de gestion environnementale

L'assainissement est non collectif mais l'enjeu réside surtout dans la gestion des eaux pluviales car un ruisseau à proximité peut constituer un exutoire, il n'est pas accessible et un dévoiement par fossé est à prévoir.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

### Objectifs paysagers et architecturaux

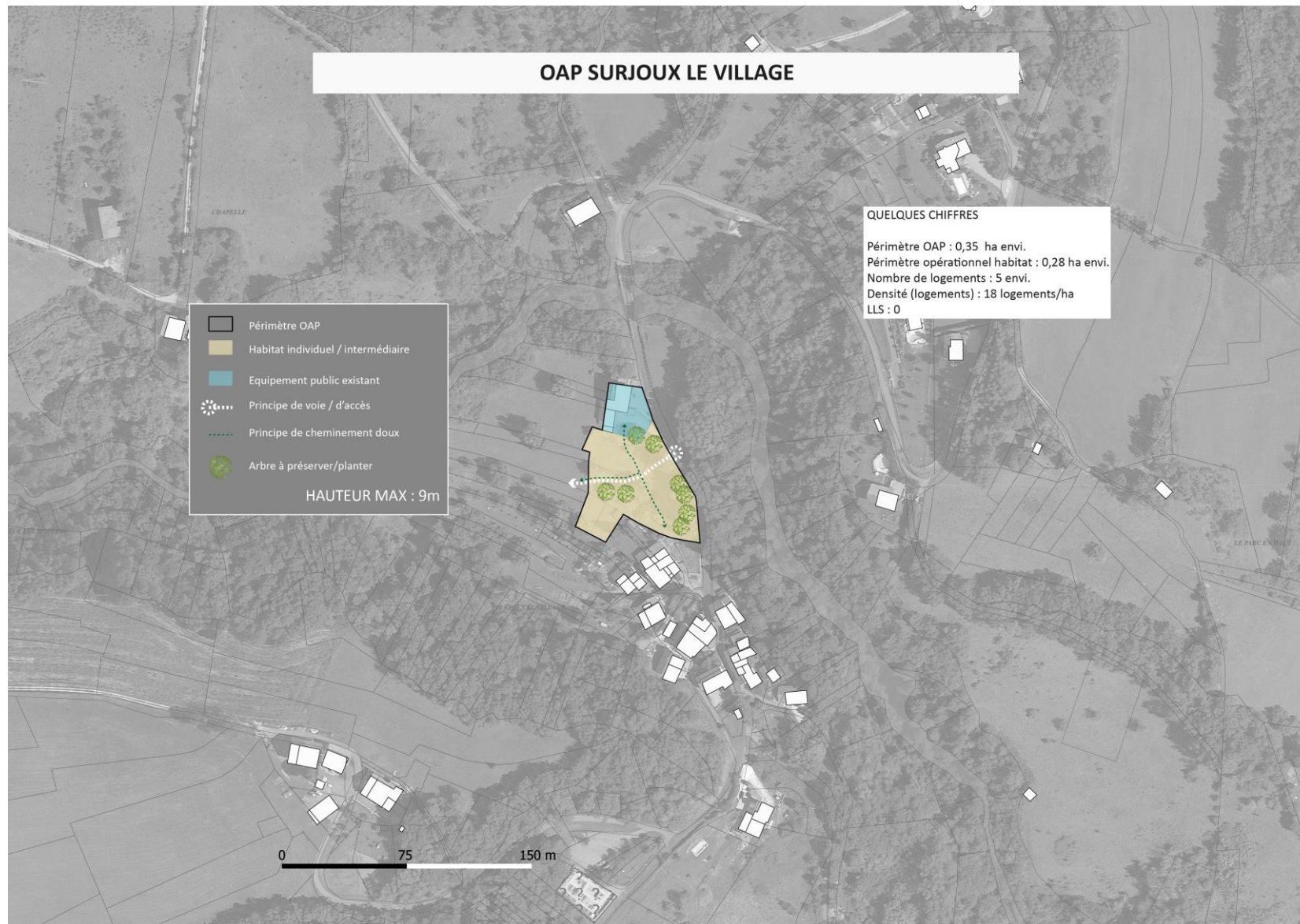
Les constructions projetées sur la commune devront respecter les gabarits et hauteurs existantes, afin de permettre une intégration architecturale au sein du village.

La présence des arbres sur le secteur sera à préserver, le cas échéant à replanter. L'idée est de conserver le cadre naturel et rural du site et ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants.

### Mise en œuvre opérationnelle

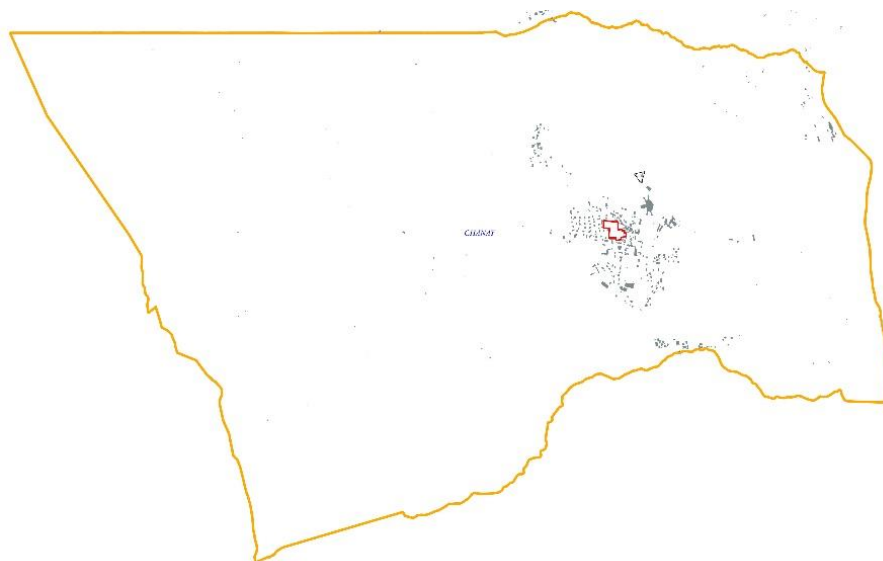
Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.



## OAP S8 « VILLAGE de CHANAY » à CHANAY

### Contexte:



D991 – Route de Seyssel



Le secteur se situe en plein cœur du village, à côté de la mairie et à proximité des équipements de sports et loisirs et du groupe scolaire.

Il est stratégique pour la commune et propice à une diversification de l'habitat.

De manière globale, le site s'inscrit dans un paysage urbain avec une végétation faible en cœur de village qui se traduit par la présence ponctuelle d'arbres en milieu de site.

Il est destiné à recevoir une mixité de logements : individuels, individuels groupés, intermédiaires, collectifs, avec, le cas échéant, des commerces en pied d'immeuble. Ainsi le secteur d'OAP Village de Chanay a pour objectif de répondre aux besoins de logements et de favoriser le parcours résidentiel avec des typologies et formes d'habitat variées. L'urbanisation de ce secteur permettra également d'améliorer le cadre et la qualité de vie des futurs habitants.



### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **30 logements, dont 12 % en logements locatifs sociaux**.

Permettre une extension urbaine maîtrisée du secteur.

Offrir une diversité de taille de logements afin de permettre l'accueil de jeunes et de garantir une autonomie aux personnes âgées.

Créer une mixité fonctionnelle et sociale sur ce secteur.

### Objectifs d'aménagement

Le développement de ce secteur de 1,5 ha comporte trois secteurs répartis en trois phases :

- Au nord-ouest, le secteur privilégiera de l'habitat individuel, voire groupé dans la continuité du tissu urbain existant à l'ouest ;
- Au centre-est, le secteur privilégiera de l'habitat individuel, intermédiaire, voire groupé ;
- Au sud-est, à proximité de la Mairie, le secteur privilégiera l'habitat collectif, et pourra comprendre le cas échéant des commerces en rez-de-chaussée.

La desserte du site offre 4 accès possibles depuis la route de Seyssel, via place de la mairie (Est), depuis la rue de la Vie Vieille (Nord), depuis la rue Favier.

Des chemins piétons devront être aménagés, notamment pour favoriser et sécuriser les liens vers la mairie et vers les écoles.

### Objectifs de Gestion environnementale

Des extensions de réseaux sont à prévoir (financement de ces extensions par PUP et/ou en application de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme).

Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Concernant la biodiversité, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### Objectifs paysagers et architecturaux

Afin de prévenir toute éventuelle rupture morphologique, les gabarits des constructions devront respecter le contexte bâti environnant. Ainsi la hauteur des constructions varie suivant leur situation : du R+2+A/C pour les constructions situées au SO à R+1+comble pour les constructions en allant vers le NE et l'est afin de garantir une cohérence avec le tissu urbain autour du site.

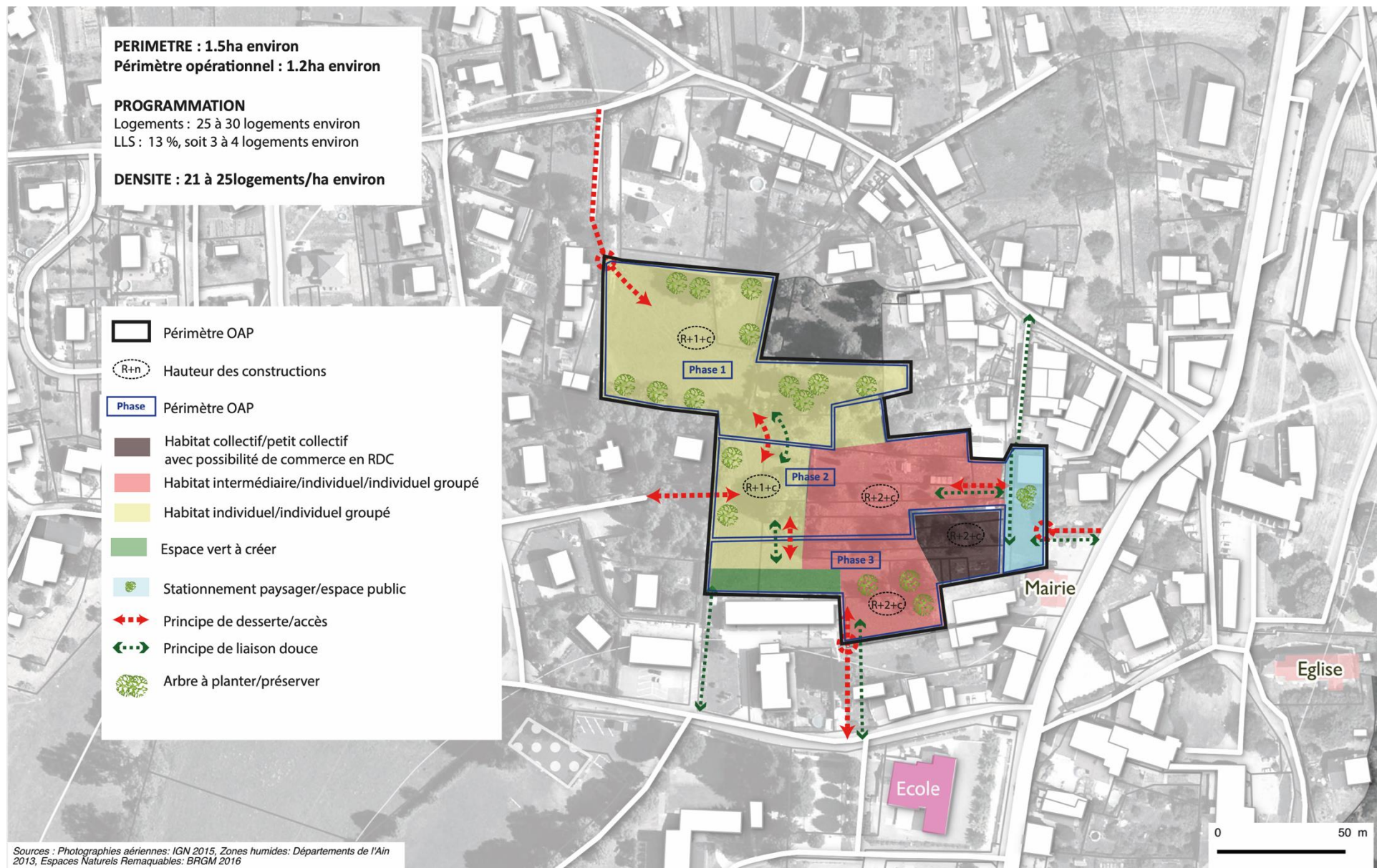
Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

L'opération devra veiller à maintenir la végétalisation en cohérence avec le paysage urbain de Chanay et notamment préserver, voire recréer le cas échéant les haies existantes.

Pour les constructions, le règlement fixe des prescriptions des gabarits et modes d'implantation qui ont pleinement vocation à s'appliquer dans l'OAP.

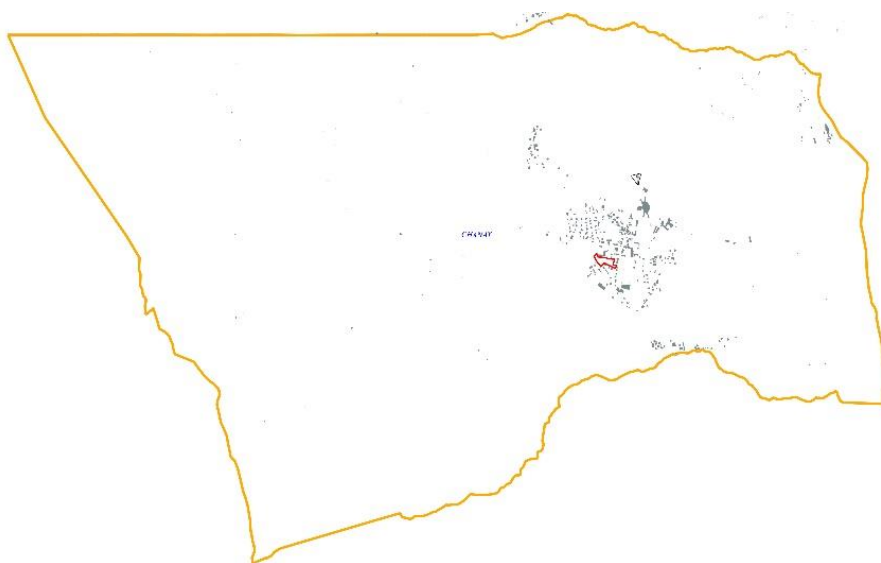
### Mise en œuvre opérationnelle

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre de trois phases du nord au sud au moyen de 3 opérations d'ensemble qui devront respecter les principes de liaisons sans rendre plus difficile la réalisation de la phase suivante. Toutefois, une extension des réseaux est à prévoir avant de commencer les travaux.



## OAP S9 « TREVIGNE » à CHANAY

### Contexte:



D991 – Route de Seyssel



Photographie aérienne

Le secteur dit du Trévigne est situé à proximité du groupe scolaire, de la salle des fêtes, ainsi que des terrains de sport au cœur du bourg de la commune de Chanay.

A l'ouest de ce secteur se trouve un petit bosquet marquant la fin de l'urbanisation. Le reste du site se compose d'une végétation basse agrémentée d'arbres localisés ponctuellement. Ces boisements seront à préserver.

Afin de garantir une harmonie architecturale, cette OAP a vocation à accueillir des logements intermédiaires et individuels.

### **Objectifs de programmation**

Cette opération a vocation à comporter **8 logements**.

Permettre une urbanisation maîtrisée du secteur.

### **Objectifs d'aménagement**

L'accès viaire du secteur se fera par le prolongement de l'impasse située au Sud du site.

En ce qui concerne le maillage modes doux, une traversée piétonne devra être créée afin de rejoindre l'école, la salle des fêtes, les équipements sportifs et l'OAP Village de Chanay situé plus haut.

### **Objectifs de gestion environnementale**

Des extensions de réseaux sont à prévoir (financement de ces extensions par PUP et/ou en application de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme).

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Concernant la biodiversité, prévoir un « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### **Objectifs paysagers et architecturaux**

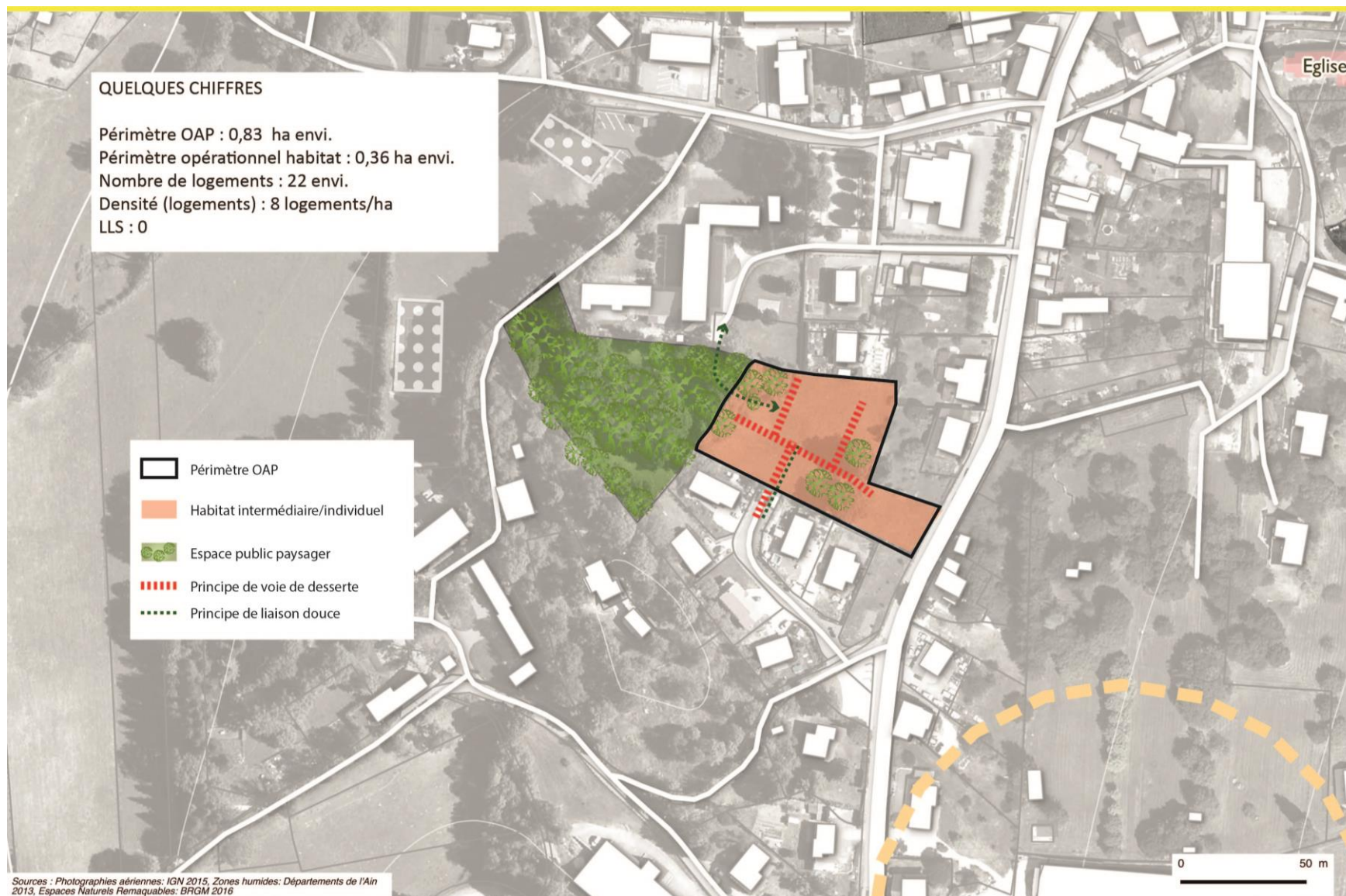
Le périmètre de l'OAP jouxte un espace public paysager ; en lien avec cet espace, mais également sur la partie est, des arbres à préserver ou à planter sont prévus.

Recourir à une architecture contemporaine tout en respectant le caractère des constructions dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers et également de créer une harmonie au sein de l'espace bâti.

Pour les constructions, le règlement fixe des prescriptions concernant les principes de construction, les gabarits et modes d'implantation qui ont pleinement vocation à s'appliquer dans l'OAP.

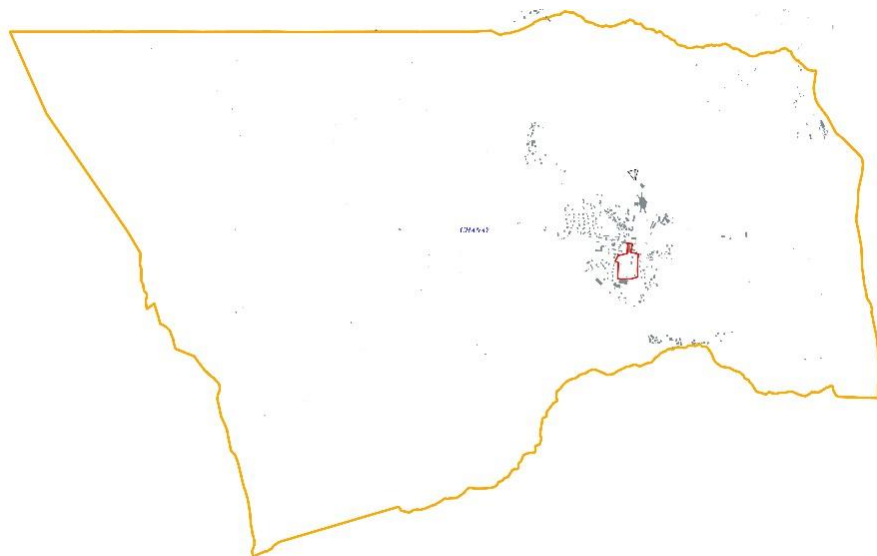
### **Mise en œuvre opérationnelle**

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

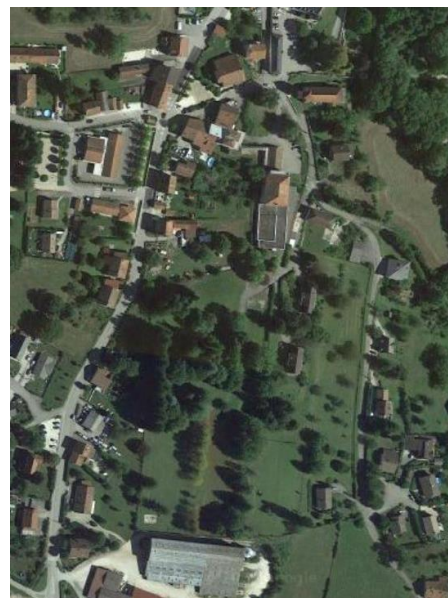


## OAP S10 « CHAMPS DE CHENE » à CHANAY

### Contexte:



D991 – Route de Seyssel



Photographie aérienne

Le secteur dit du Champ de Chêne se situe au Sud des emprises actuelles de la MGEN, entre la route principale à l'ouest (route de Seyssel) et la rue de la Burlas à l'est.

Le site se situe à proximité d'une exploitation agricole au Sud ; compte tenu de cette proximité, un espace-tampon paysager est prévu dans la partie sud.

A l'est de ce secteur se trouve un petit bosquet permettant d'offrir un espace tampon entre la route départementale 991 et la zone à urbaniser. Le reste du site se compose d'une végétation basse agrémentée d'arbres localisés ponctuellement.

La partie nord a vocation à recevoir des logements mixtes, individuels et collectifs.

### Objectifs de programmation

Cette opération a vocation à comporter **25 logements, dont 11 % en logements locatifs sociaux.**

Permettre une extension urbaine maîtrisée du secteur.

Offrir une diversité de tailles de logements afin de permettre l'accueil de jeunes et de garantir une autonomie aux personnes âgées.

### Objectifs d'aménagement

Le développement de ce secteur de 1,7 ha répondra à des objectifs de mixité avec des typologies des logements variés :

- Au centre-ouest, un secteur privilégiant **l'habitat collectif** ;
- Au nord-ouest, un secteur sera consacré à **l'habitat mixte** ;
- Au nord-est, un secteur proposera du **logement individuel** dans la continuité des maisons individuelles déjà présentes dans le voisinage.

La desserte du site se fera depuis la RD911 à l'ouest et la rue du Château au Nord.

Un bouclage interne devra être réalisé pour desservir le secteur central ainsi que les logements sans accès direct depuis la rue de la Burlas.

Un maillage doux devra être prévu le long des dessertes principales et jusqu'aux terrains de sport et à l'école en passant par le secteur de Trévigne et en sécurisant la traversée de la RD911.

### Objectifs de Gestion environnementale

Des extensions de réseaux sont à prévoir (financement de ces extensions par PUP et/ou en application de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme).

Afin de réduire les nuisances sonores induites par la RD991, l'espace tampon composé d'arbre sera préserver créant ainsi une trame paysagère.

Favoriser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et encourager l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales notamment pour les usages domestiques.

Un jardin partagé est inclus dans le périmètre.

Concernant la biodiversité, prévoir un « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### Objectifs paysagers et architecturaux

Recourir à une architecture innovante dans le but d'améliorer le cadre de vie des usagers en prenant en compte l'implantation, les volumes et les matériaux.

Le site présente une forte dominante végétale que l'opération implique de conserver, recréer le cas échéant.

### Mise en œuvre opérationnelle

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble. Toutefois, une extension des réseaux est à prévoir avant de commencer les travaux.

