

Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION n°1



B

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire





Département
de
l'Ain

COMMUNE DE **PÉROUGES**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

6

Approuvé le : 22.11.1985
Révision n° 1 approuvée le : 24.04.1998
Révision n° 2 prescrite le : 31.05.2011
Révision n° 2 approuvée le : 24.06.2013

OAP après modification n°1 du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent la diversification de l'offre en logements, l'organisation de l'urbanisation (schémas d'aménagement n° 1 à 3 **et 5**) et l'aménagement du secteur de l'écopôle après l'exploitation du sous-sol (schéma d'aménagement n° 4).

Diversification de l'offre en logements

Typologies d'habitat

Doivent être réalisés :

- 18 logements au minimum en petits collectifs dans la zone 1AU du Péage (schéma d'aménagement n°1) ;
- 8 maisons individuelles groupées dans le secteur UCa au Sud de Rapan – (schéma d'aménagement n° 2) ;
- Des maisons individuelles pures dans le secteur UCa du Sud de Rapan – (schéma d'aménagement n° 2 et n°5) ;
- 33 % de maisons individuelles groupées au minimum dans toutes les programmes de plus de 5 logements dans la zone UB et, sauf dans le secteur UCa au Sud de Rapan, la zone UC.

Devront en outre être réalisées 11 maisons individuelles groupées au minimum dans la zone 2AU au sud de la Glaye lors de son ouverture à l'urbanisation.

Mixité sociale

En plus des 18 logements locatifs aidés à réaliser au minimum dans la zone 1AU du Péage au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (pièce n° 7) doivent être réalisés au minimum au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :

- 33 % de logements locatifs aidés dans le secteur UCa au Sud de Rapan (schéma d'aménagement n° 2 et n°5) ;
- 33 % de logements locatifs aidés dans toutes les programmes de plus de 2 logements dans la zone UA, la zone UB et, sauf dans le secteur UCa au Sud de Rapan, la zone UC.

Devront en outre être réalisés 33 % de logements locatifs aidés au minimum dans la zone 2AU au sud de la Glaye lors de son ouverture à l'urbanisation.

Organisation de l'urbanisation

Schéma d'aménagement n° 1

Elle concerne la zone 1AU située au Péage.

Sont notamment prévus :

- L'accès de la voie de desserte sur la route du Péage (VC 19) à l'extérieur du virage pour une bonne visibilité ;
- 18 logements au minimum en petits collectifs.

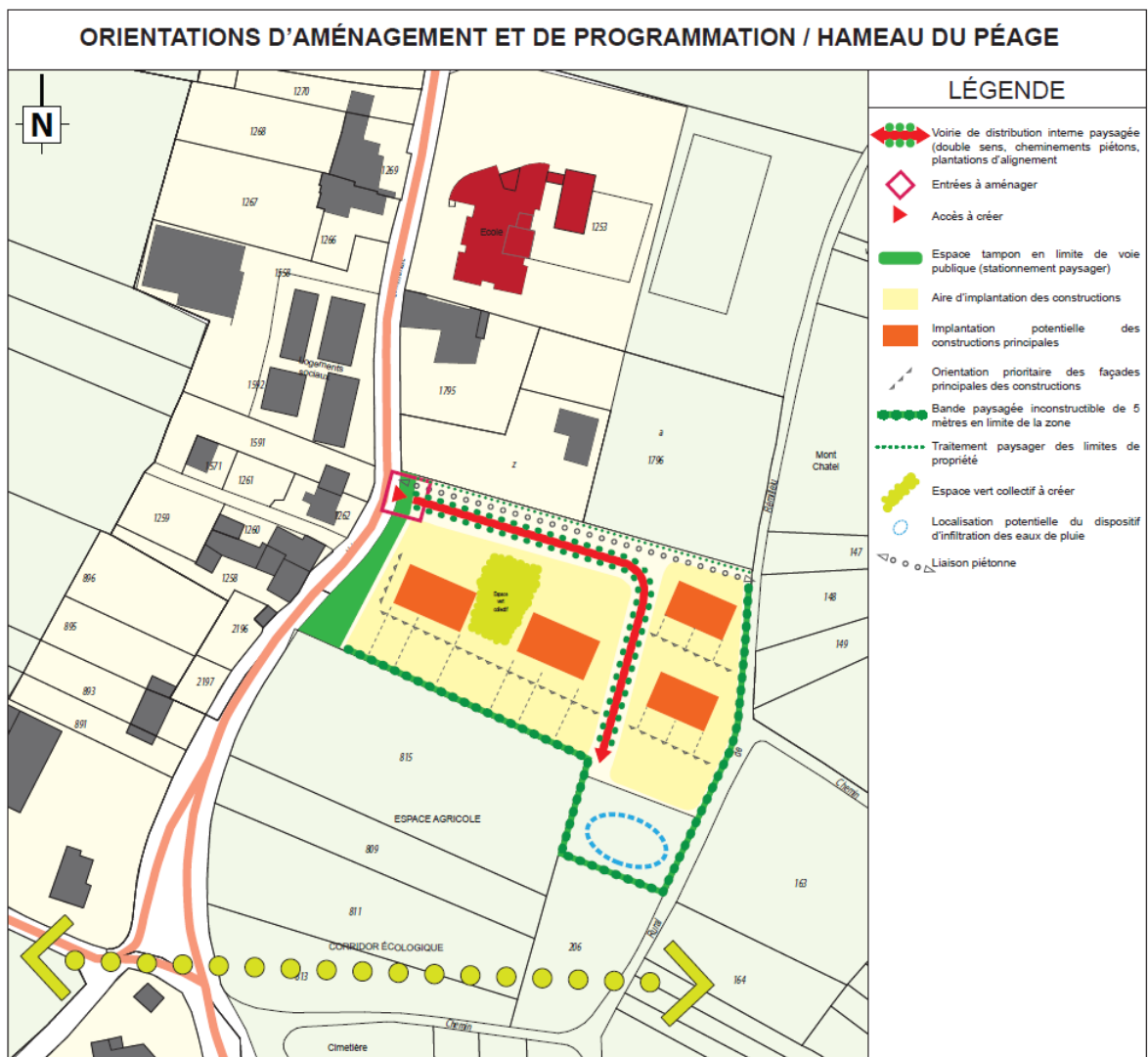
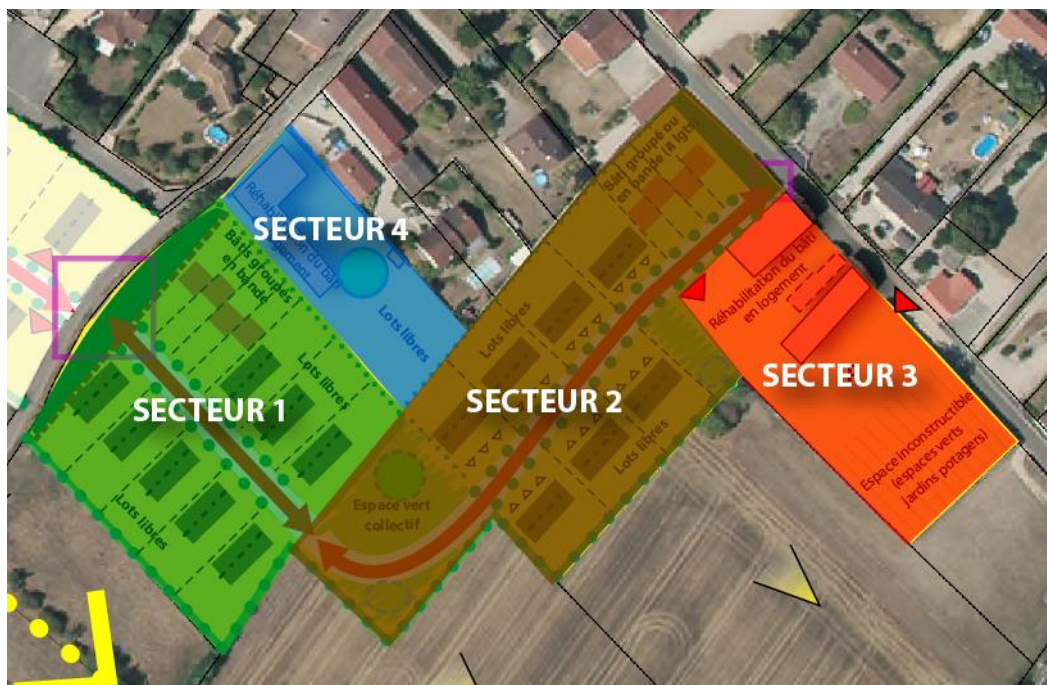


Schéma d'aménagement n° 2

Le traitement des franges de l'opération devra être particulièrement soigné afin d'assurer la bonne intégration de cette opération en entrée de hameau. Il s'agira en particulier de limiter l'impact visuel trop brutal entre les zones non-construites et la zone urbaine à aménager par des solutions paysagères et végétales assurant la transition entre la zone agricole et les constructions et aménagements à réaliser. La composition tachera de rendre l'ensemble à construire le plus discret possible depuis le sud sur le chemin du Coulis ou de la RD 1804. Les perspectives vers la petite côte de Rapan au premier plan et vers la côte en arrière-plan devront être préservées par les solutions les moins impactantes visuellement.

L'aménagement de cette zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cet aménagement pourra toutefois être réalisé en plusieurs séquences correspondant aux secteurs ci-dessous, sans fixer d'ordre chronologique entre les secteurs.






Secteurs de l'aménagement d'ensemble






Programmation

L'aménagement de ce secteur devra permettre la réalisation d'environ 25 à 29 logements nouveaux (hors réhabilitation) répartis de la manière suivante :

- Entre 8 et 10 logements groupés ou en bande, entre 4 et 6 à l'Ouest et 4 à l'Est, tel que spécifié dans le schéma d'aménagement, pour diversifier l'offre en logements et pour l'intégration dans le bâti existant ;
- Jusqu'à 19 logements en constructions nouvelles de type individuel et en lots libres. Le secteur 1 en accueillera entre 7 et 10 et le secteur 2 en accueillera 7.
- Les bâtiments repérés devront être réhabilités pour accueillir des logements.
- Le secteur 1 pourra accueillir jusqu'à 14 logements maximum.

Schéma d'aménagement n°2

-  Voirie de distribution interne paysagée
-  Entrée à aménager
-  Accès à créer

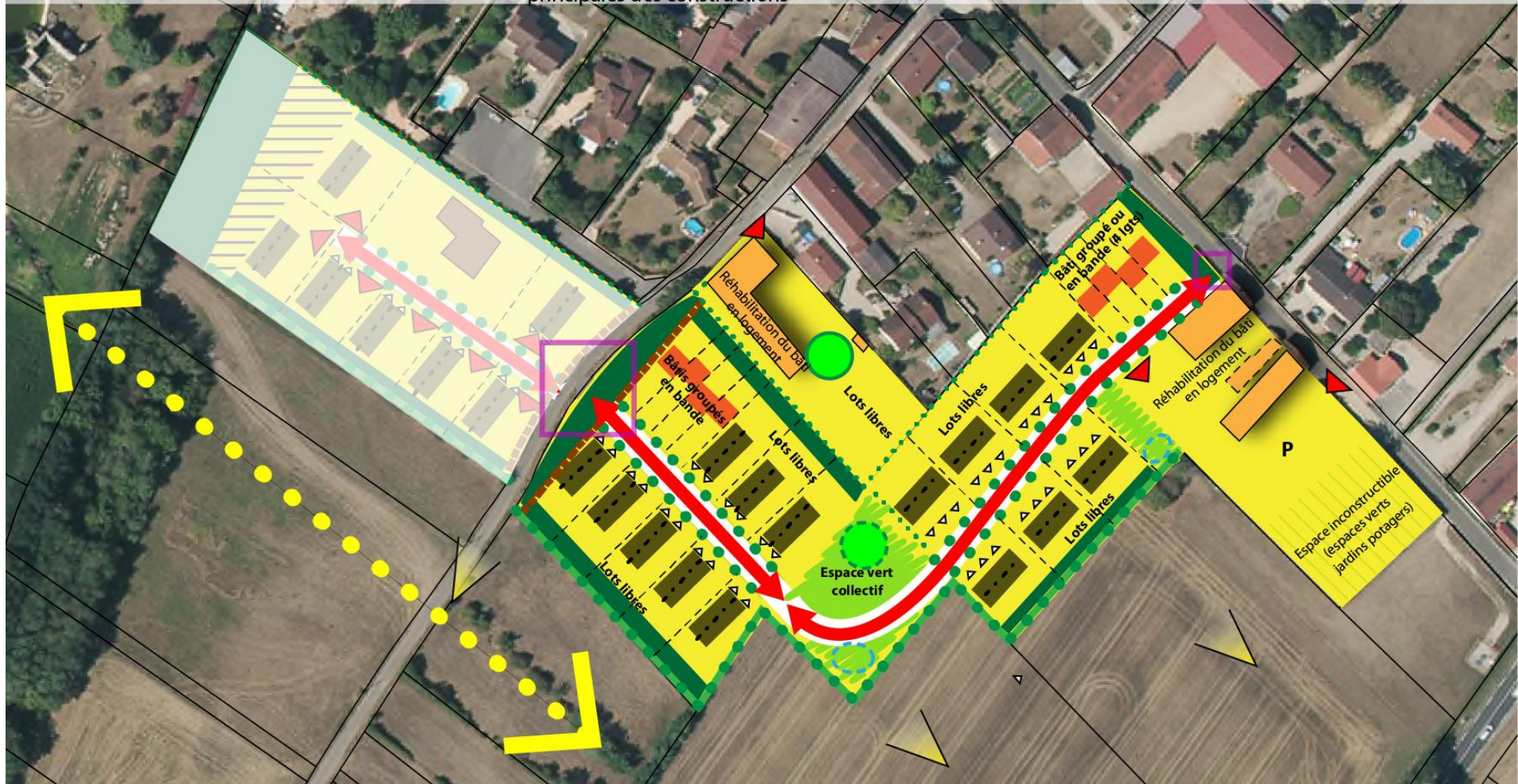
-  Front de rue à mettre en valeur sur le plan paysager et architectural
-  Sens de faitage principal
-  Bâti existant à restaurer
-  Bâti groupés ou en bande
-  Orientation prioritaire des façades principales des constructions

-  Espaces tampons paysagers
-  Espaces verts collectifs
-  Enveloppe paysagée
-  Traitement paysager des limites de propriétés
-  Essences à préserver ou créer

Localisation potentielle du dispositif d'infiltration des eaux de pluie

Cône de vue à respecter

Coupure agricole stricte



Voirie, accès et desserte

Doivent être réalisés :

- Une voie structurante devra être réalisée prenant accès sur le chemin du Coulis (VC 39) à l'Ouest et sur la rue de Rapan (VC 34) à l'Est, bouclée au Sud dans un espace vert collectif. Cette voie pourra être réalisée en deux tranches correspondant aux secteurs 1 et 2.
- Les entrées sur la voie principale de distribution devront être aménagées afin d'assurer une sécurité optimum des accès. Des bandes enherbées libres de construction devront être réalisées afin de dégager la visibilité aux croisements avec la voie de desserte à créer tel que précisé au schéma de principes.
- L'accès depuis le chemin de Coulis devra être réalisé en assurant sa continuité avec l'accès prévu sur l'opération au nord-ouest tel que prévu par l'OAP n°5 du PLU.
- Lorsque des principes d'accès internes sont définis au schéma de principes, ils seront les seuls autorisés pour la desserte des constructions concernées. En particulier, l'accès à l'ensemble du secteur 4 se fera par l'accès existant donnant sur le chemin du Coulis.

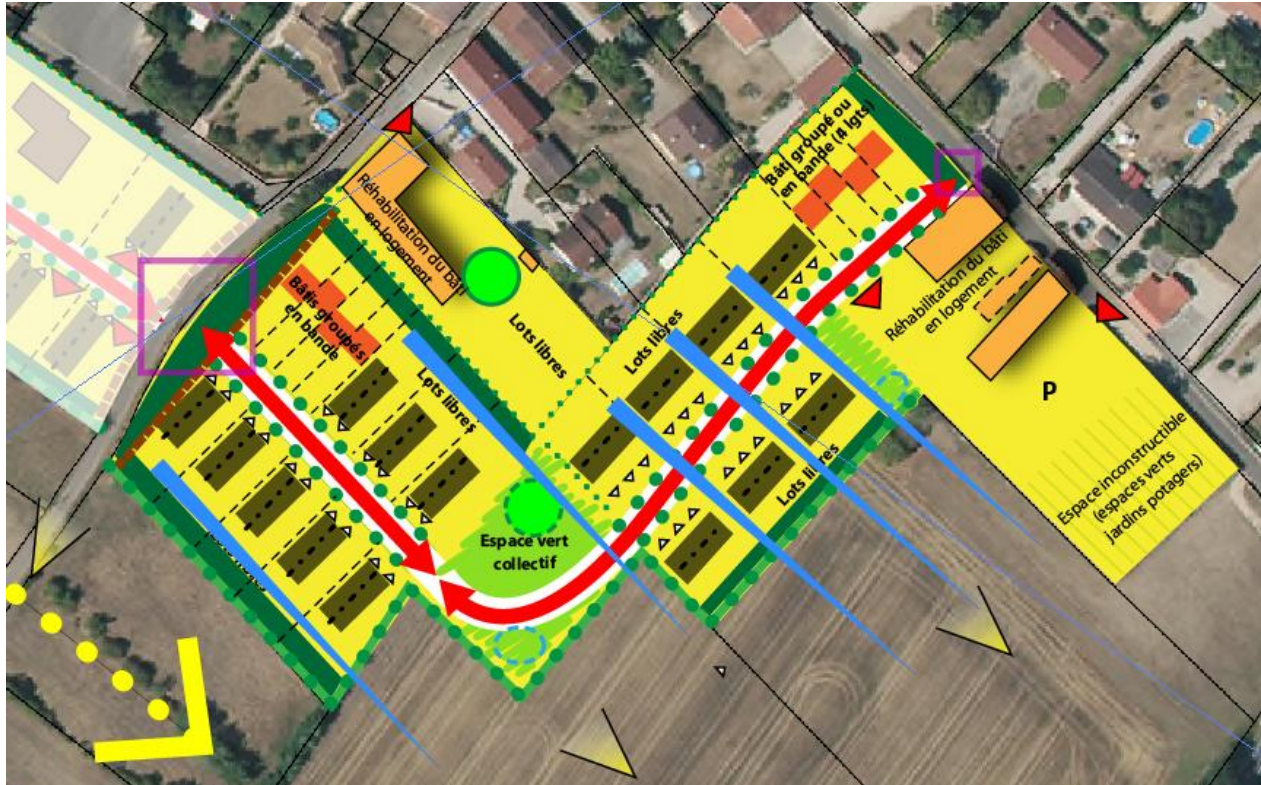
Insertion paysagère et architecturale de l'opération

Cette intégration paysagère et architecturale se traduira notamment de la manière suivante :

- Une enveloppe végétale inconstructible devra être constituée sur les limites extérieures de l'opération et devra former un masque paysager d'une hauteur d'environ 2 mètres et d'une largeur de 3 mètres minimum. Conformément au règlement, cette enveloppe sera obligatoirement constituée d'essences locales variées (voir encadré sur les essences locales champêtres ci-dessous).
- Le long du chemin du Coulis, le traitement aux limites de l'opération reposera sur la constitution d'un front de rue à dominante architecturale derrière un traitement végétal et paysager qualifiant l'ensemble de l'opération. Les façades donnant sur ce chemin seront implantées à 5 mètres minimum de la limite de voie et devront être animées et qualitatives.
- Les orientations prioritaires des façades principales des constructions fixées dans le schéma de principes devront être respectées. Les façades concernées devront être animées et qualitatives. Tout bâtiment (principal ou annexe) devra être implanté à environ 5 mètres de la limite de la voie structurante
- Les sens de faîtage principaux indiqués au schéma de principes devront être respectés tels qu'indiqués.
- Les constructions individuelles seront implantées de manière alignée dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest afin de préserver les percées visuelles sur la côtière depuis la RD1804. En dehors des logements groupés, seules les annexes n'excédant pas 3 mètres au faîtage pourront être réalisées dans une bande 3 mètres le long des limites latérales de lots.
- En dehors des logements groupés en bande, la hauteur des bâtiments nouveaux ne pourra excéder R+0.
- Les annexes dont la hauteur est supérieure à 2,5 mètres au faîtage doivent être accolées au bâtiment principal.

Gestion des eaux pluviales et déchets

- Le stockage des ordures ménagères doit être prévu de sorte que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.



Percées visuelles, végétales et libres de construction à préserver

Végétation et espaces extérieurs

- Des espaces verts communs devront être créés et devront être mis à profit pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales. En particulier, un espace vert collectif sur lequel aucun logement ne pourra être réalisé devra être aménagé tel que spécifié au schéma.
- Des éléments végétaux ponctuels, tels que repérés au schéma, devront être maintenus ou créés.
- Les limites de propriétés devront être traitées de manière paysagère avec des essences locales variées.
- Les espaces tampons paysagers repérés devront être libres de toutes constructions.

Rappel des essences locales des haies champêtres à planter

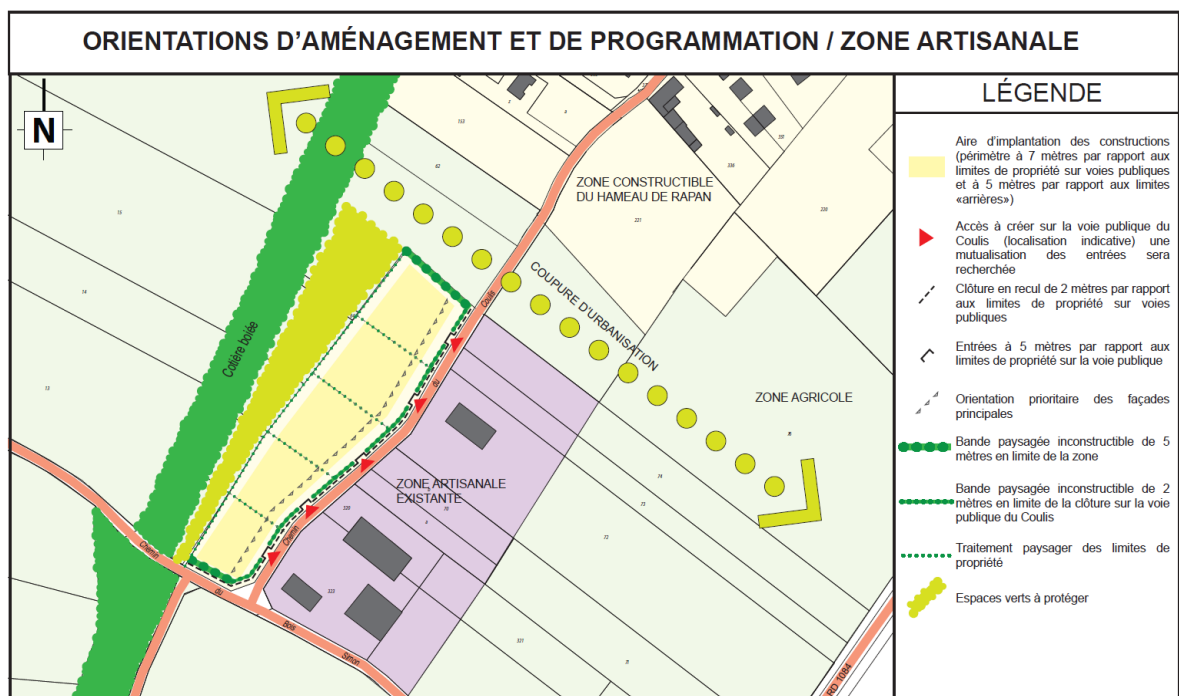
- Grands arbres** : Frêne commun, Aulne commun, Erable sycomore, Châtaignier (sur sols argilo-limoneux seulement), Orme (résistant), Tilleul, Noyer, Merisier, Poirier
- Grands arbustes épineux** : Aubépine, Prunellier, Eglantier
- Grands arbustes acceptant la taille régulière** : Charme commun, Viorne lantane, Troène champêtre, Saule marsault, Erable champêtre
- Petits arbustes** : Viorne obier, Houx, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Chèvrefeuille des haies, Saule marsault, Noisetier d'Europe, Sorbier des Oiseleurs, Néflier, Sureau noir, Cerisier à grappes, Alisier torminal, Cormier, Cornouiller mâle

Schéma d'aménagement n° 3

Elle concerne l'extension de la zone artisanale au sud de Rapan, classée en zone UX.

Sont notamment prévus :

- L'accès direct sur le chemin du Coulis (VC 39) ;
- L'orientation prioritaire des façades principales.



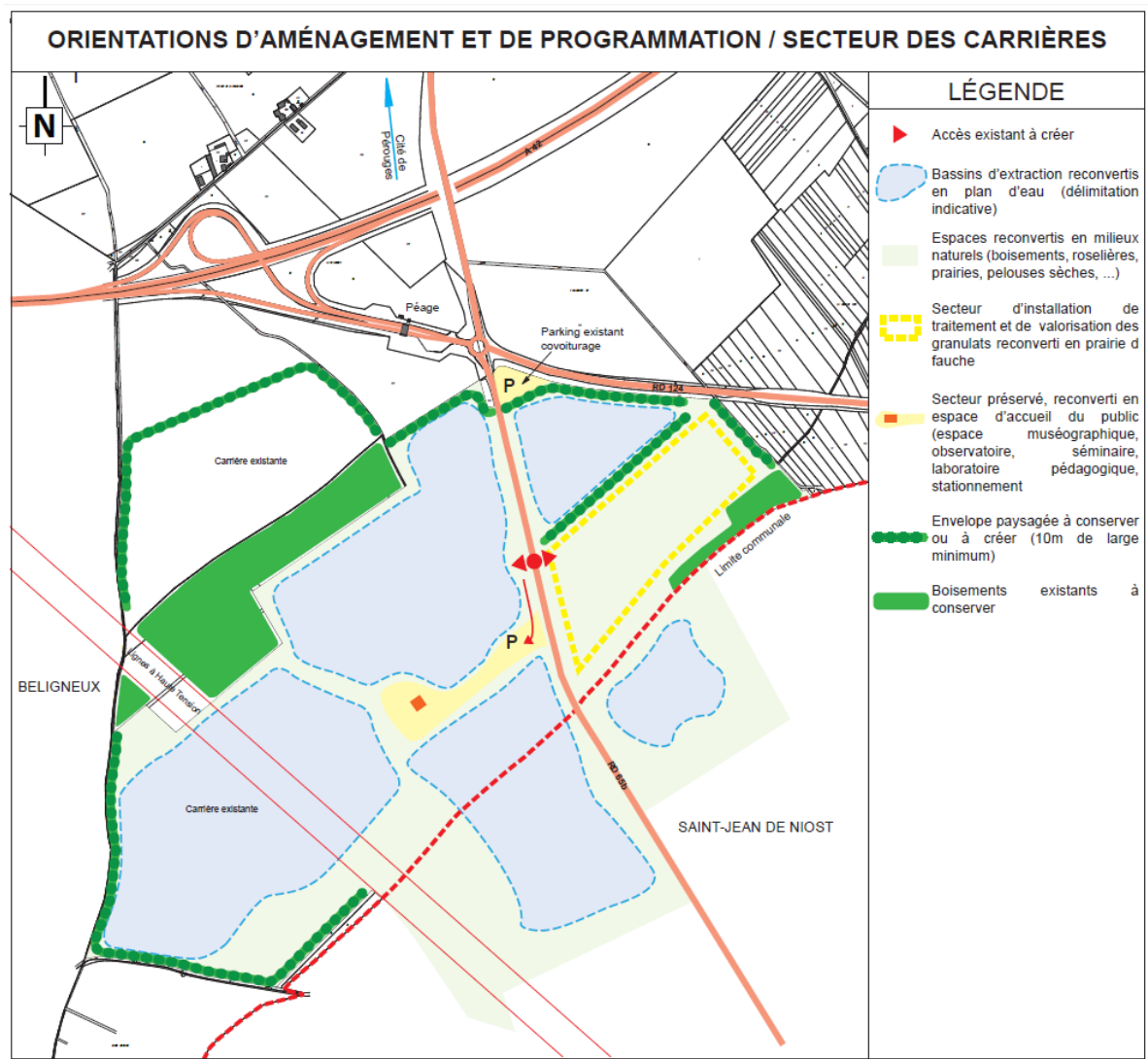
Aménagement du secteur de l'écopôle après l'exploitation du sous-sol

Schéma d'aménagement n° 4

Elle concerne au Sud du territoire la zone NL dans laquelle est prévu un écopôle.

Sont notamment prévus :

- Des plans d'eau ;
- Des milieux naturels ;
- Des prairies ;
- Un espace d'accueil.



Shéma d'aménagement n° 5

L'aménagement de ce terrain présente des capacités foncières importantes alors qu'il est situé dans un secteur à enjeu d'insertion paysagère et architectural lié aux contextes d'entrée de ville et de présence d'un élément paysager marquant constitué par la petite côtière sur sa partie nord. Les dispositions de la présente OAP ont pour objet de fixer les principes d'insertion paysagère et architecturale ainsi que les principes fonctionnels, notamment en matière de voirie et de desserte nécessaires pour un aménagement qualitatif.

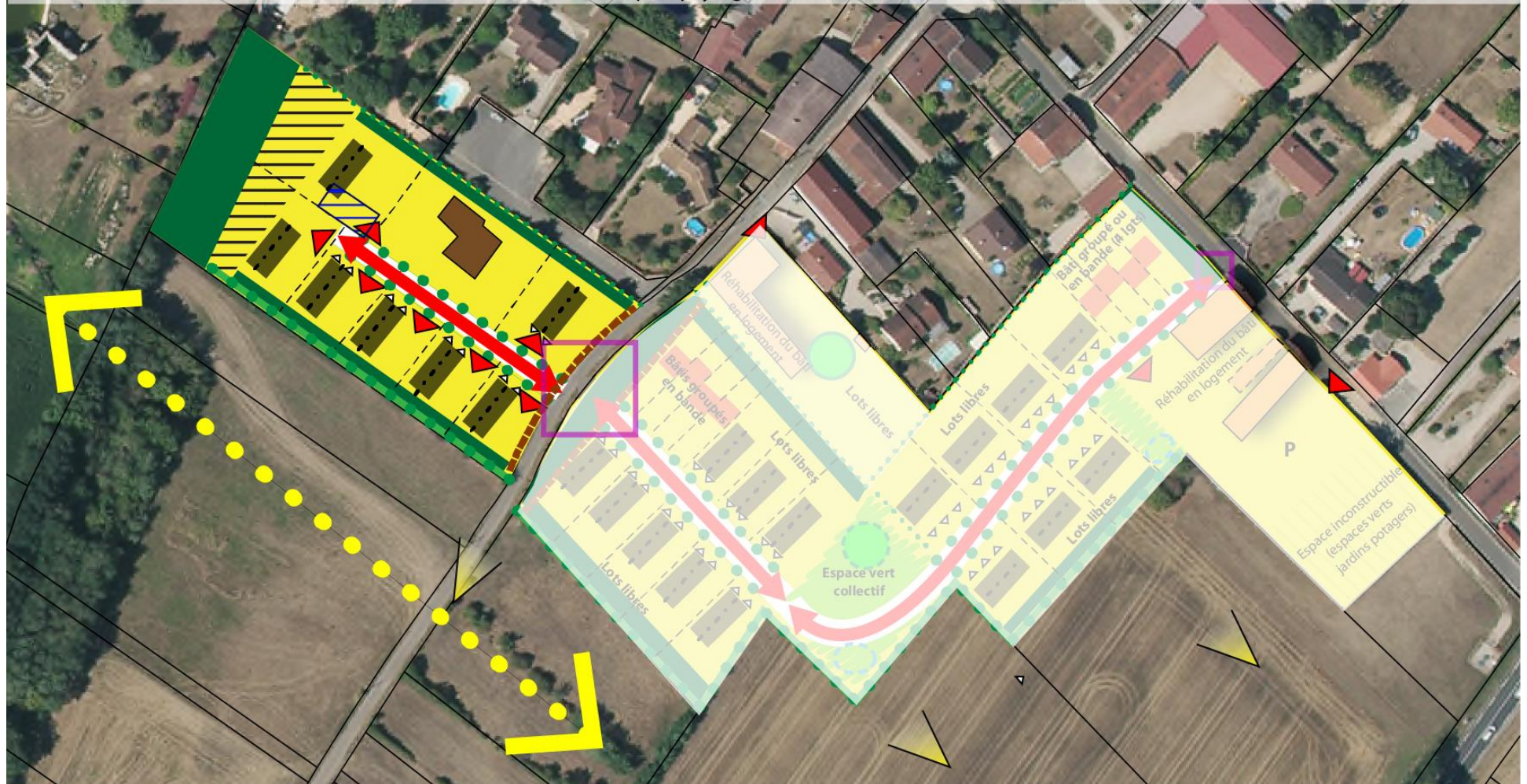
Pourront être réalisés sur ce terrain environ 7 logements nouveaux. Dans la partie la plus au Nord du périmètre de l'OAP, la création d'un logement pourra résulter soit du réaménagement d'un bâtiment existant soit de la création d'un nouveau logement.

Schéma d'aménagement n°5

-  Voirie de distribution interne paysagée
-  Entrée à aménager
-  Accès à créer
-  Sens de faitage principal

-  Espaces tampons paysagers
-  Zone libre de construction
-  Enveloppe paysagée
-  Front de rue à mettre en valeur sur le plan paysager et architectural

-  Cône de vue à respecter
-  Coupure agricole stricte
-  Orientation prioritaire des façades principales des constructions
-  Bâtiment pouvant être réaménagé pour la création d'un logement



Voirie, accès et desserte

- Une voie principale de distribution urbaine devra être réalisée telle qu'indiquée au schéma de principes afin d'assurer la desserte de l'ensemble du tènement. Elle disposera des caractéristiques fonctionnelles adaptées à son caractère urbain. Cette voie devra être aménagée de manière à permettre les retournements des véhicules.
- L'accès depuis le chemin de Coulis devra être réalisé en assurant sa continuité avec l'accès prévu sur l'opération au sud-est tel que prévu par l'OAP n°2 du PLU.
- Aucun accès aux constructions nouvelles ne pourra se faire directement sur le chemin du coulis. Les accès aux différents lots se feront nécessairement depuis la voie principale de distribution.

Insertion paysagère et architecturale de l'opération

Cette intégration paysagère et architecturale se traduira notamment de la manière suivante :

- Le long du chemin du Coulis, le traitement aux limites de l'opération reposera sur la constitution d'un front de rue à dominante architecturale derrière un traitement végétal et paysager qualifiant l'ensemble de l'opération. Les façades donnant sur ce chemin seront Une enveloppe végétale inconstructible devra être constituée sur les limites extérieures de l'opération et devra former un masque paysager d'une hauteur d'environ 2 mètres et d'une largeur de 3 mètres. Conformément au règlement, cette enveloppe sera obligatoirement constituée d'essences locales variées (voir encadré sur les essences locales champêtres ci-dessous).
- Les sens de faîtage principaux indiqués au schéma de principes devront être respectés tel qu'indiqués.
- Les orientations prioritaires des façades principales des constructions fixées dans le schéma de principes devront être respectées. Les façades concernées devront être animées et qualitatives. Tout bâtiment (principal ou annexe) devra être implanté à environ 5 mètres de la limite de la voie de desserte urbaine.
- Les constructions individuelles seront implantées de manière alignée dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest afin de préserver les percées visuelles sur la côtière depuis la RD1804. Ni les bâtiments principaux, ni lieux annexes ne pourront être réalisées sur les limites de lots.
- En dehors des logements groupés en bande, la hauteur des bâtiments nouveaux ne pourra excéder R+0.
- Les annexes dont la hauteur est supérieure à 2,5 mètres au faîtage doivent être accolées au bâtiment principal.

Végétation et espaces extérieurs

- Des espaces verts communs devront être créés et devront être mis à profit pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Les parties du tènement concernées par la présence de la petite côtière sont à préserver. La vocation naturelle et végétale de ces espaces devra être maintenue. L'espace tampon paysager est strictement inconstructible. La zone libre de construction pourra accueillir des annexes de très petite taille. Sur ces deux espaces repérés au plan de zonage, aucun mouvement de terre supérieur à 0,5 m par rapport au sol naturel n'est autorisé.
- Les limites de propriétés devront être traitées de manière paysagère avec des essences locales variées.

Gestion des eaux pluviales et déchets

- Des solutions de gestion des eaux pluviales, voire de rétention si nécessaire, devront être mise en place afin de contenir les effets de ruissèlement sur le chemin du Coulis.
- Le stockage des ordures ménagères doit être prévu de sorte que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Rappel des essences locales des haies champêtres à planter

Grands arbres : Frêne commun, Aulne commun, Erable sycomore, Châtaignier (sur sols argilo-limoneux seulement), Orme (résistant), Tilleul, Noyer, Merisier, Poirier

Grans arbustes épineux : Aubépine, Prunellier, Eglantier

Grands arbustes acceptant la taille régulière : Charme commun, Viorne lantane, Troène champêtre, Saule marsault, Erable champêtre

Petits arbustes : Viorne obier, Houx, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Chèvrefeuille des haies, Saule mar-sault, Noisetier d'Europe, Sorbier des Oiseleurs, Néflier, Sureau noir, Cerisier à grappes, Alisier torminal, Cormier, Cornouiller mâle