

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de

SERRIERES-SUR-AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

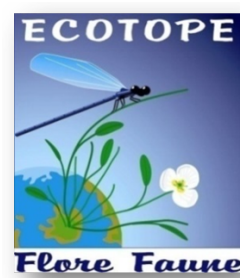
3

POS approuvé le 16 octobre 2001
Modification le 11 septembre 2007
Modification simplifiée le 27 avril 2012
POS caduc le 27 mars 2017

PLU approuvé le



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com



Article L151-6 du code de l'urbanisme :

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

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées sont des principes à respecter.

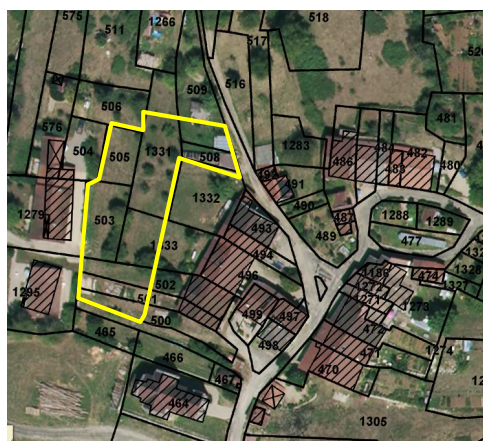
L'étude détaillée des zones incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable désiré par le propriétaire foncier, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement ...).

Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les OAP du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent la zone 1AU située à Serrières et une zone U à Merpuis.

Source : Géoportail

Merpuis



Serrières



Article R 151-20 du code de l'urbanisme :

Dans les zones à urbaniser, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Objectif global des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Assurer la qualité de l'aménagement des zones qui correspondent à la possible évolution des villages dans le cadre des réflexions du PLU et en compatibilité avec le SCOT.

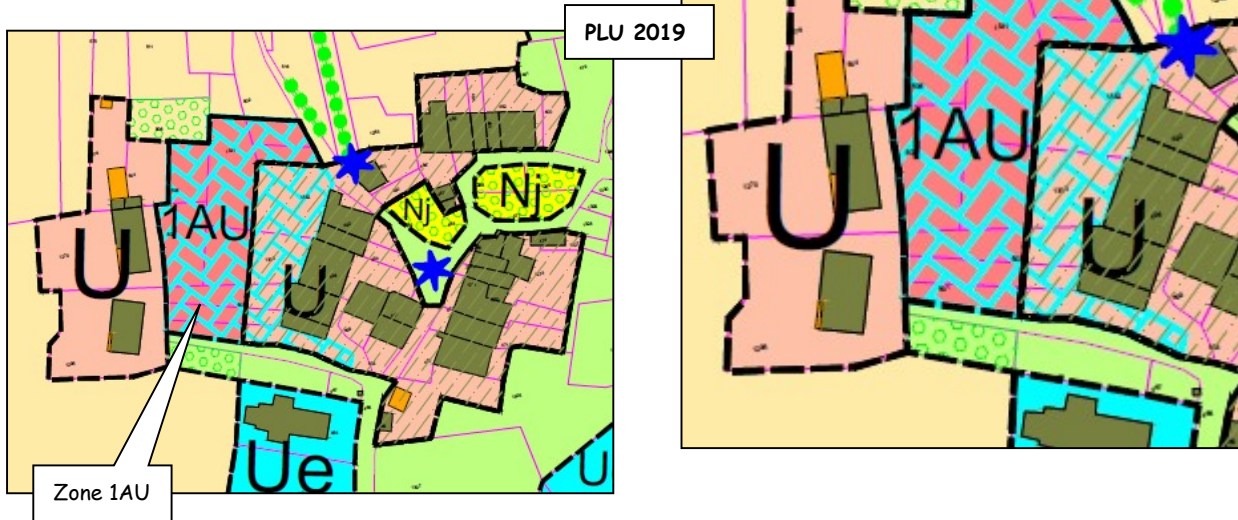
L'OAP pour la zone 1AU de Serrières

Contexte de la zone :

Foncier, surface

Parcelles privées.

Superficie : : 1 708 m²

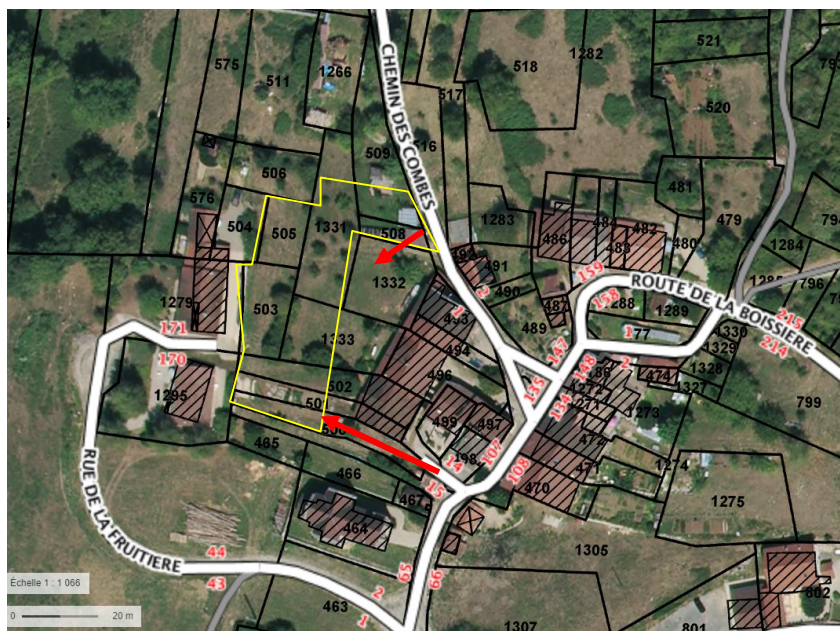


Situation, topographie

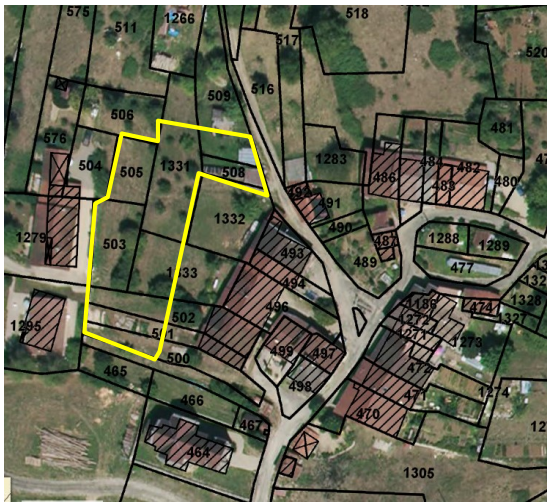
Cette zone est intégrée au tissu urbain du village : elle fait lien entre l'habitat ancien et les villas construites sur le flanc Ouest du village. L'espace est plat.

Desserte voirie

Secteur desservi par le chemin des Combes assez étroit et un chemin communal à aménager :



Occupation du sol sur le tènement et environnement bâti



Prés, bosquets, jardins. Entretien par les propriétaires.

3

Détails pour ce site



Accès possible côté église
Ch. communal à aménager



Voie étroite

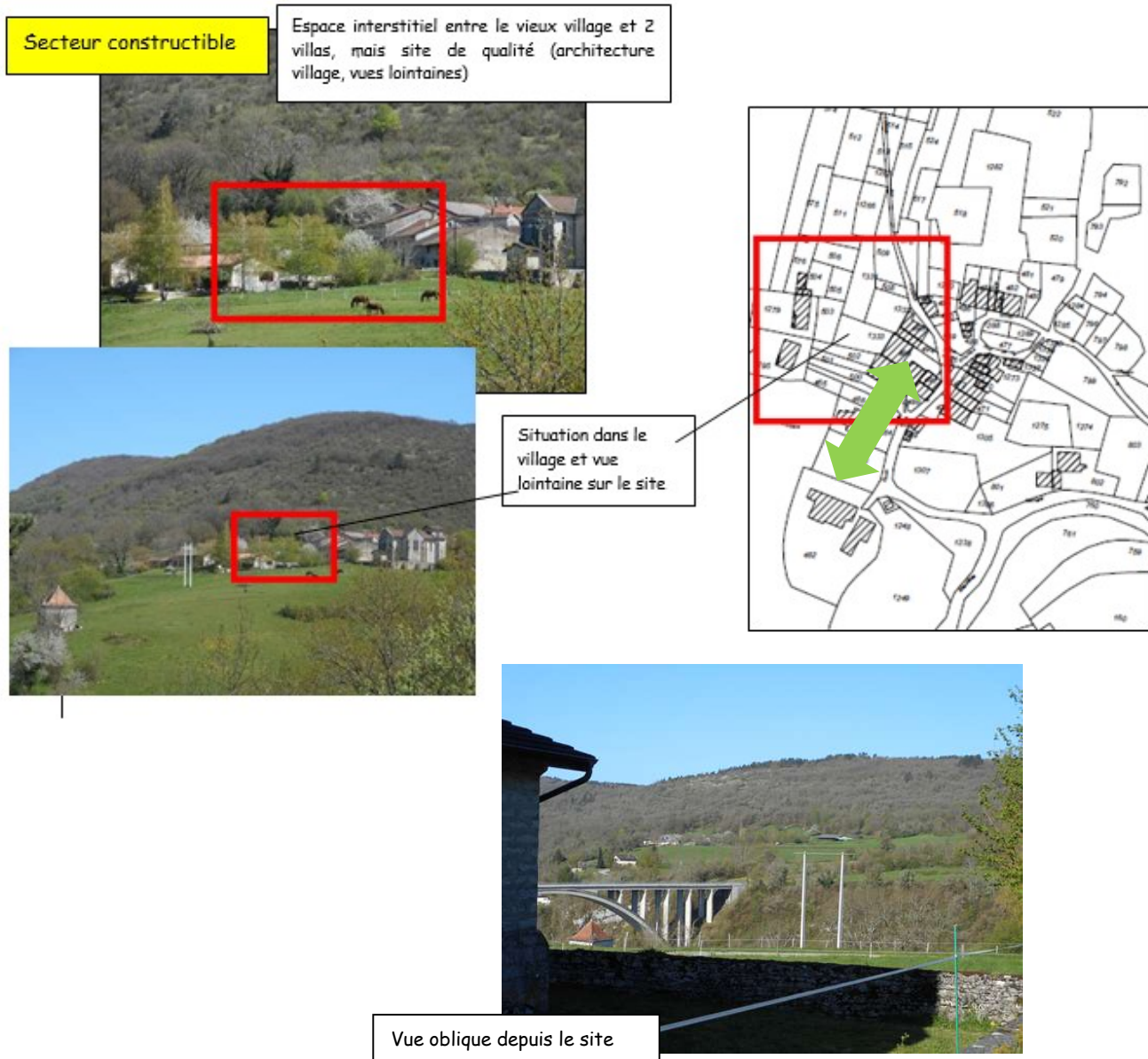


Espace jardin devant le bâti



Paysage

Importance des vues (sur la zone et depuis la zone) avec le contexte d'un paysage fermé mais avec une échappée visuelle sur le pont de Serrières



Desserte par les autres réseaux :

- Assainissement : STEP à envisager pour la desserte collective de Serrières.
- Eau potable : réseau collectif à proximité
- Protection incendie : desserte effective
- Electricité : desserte effective

Principes à retenir / schéma d'aménagement :

♣ **Créer un quartier valorisant**

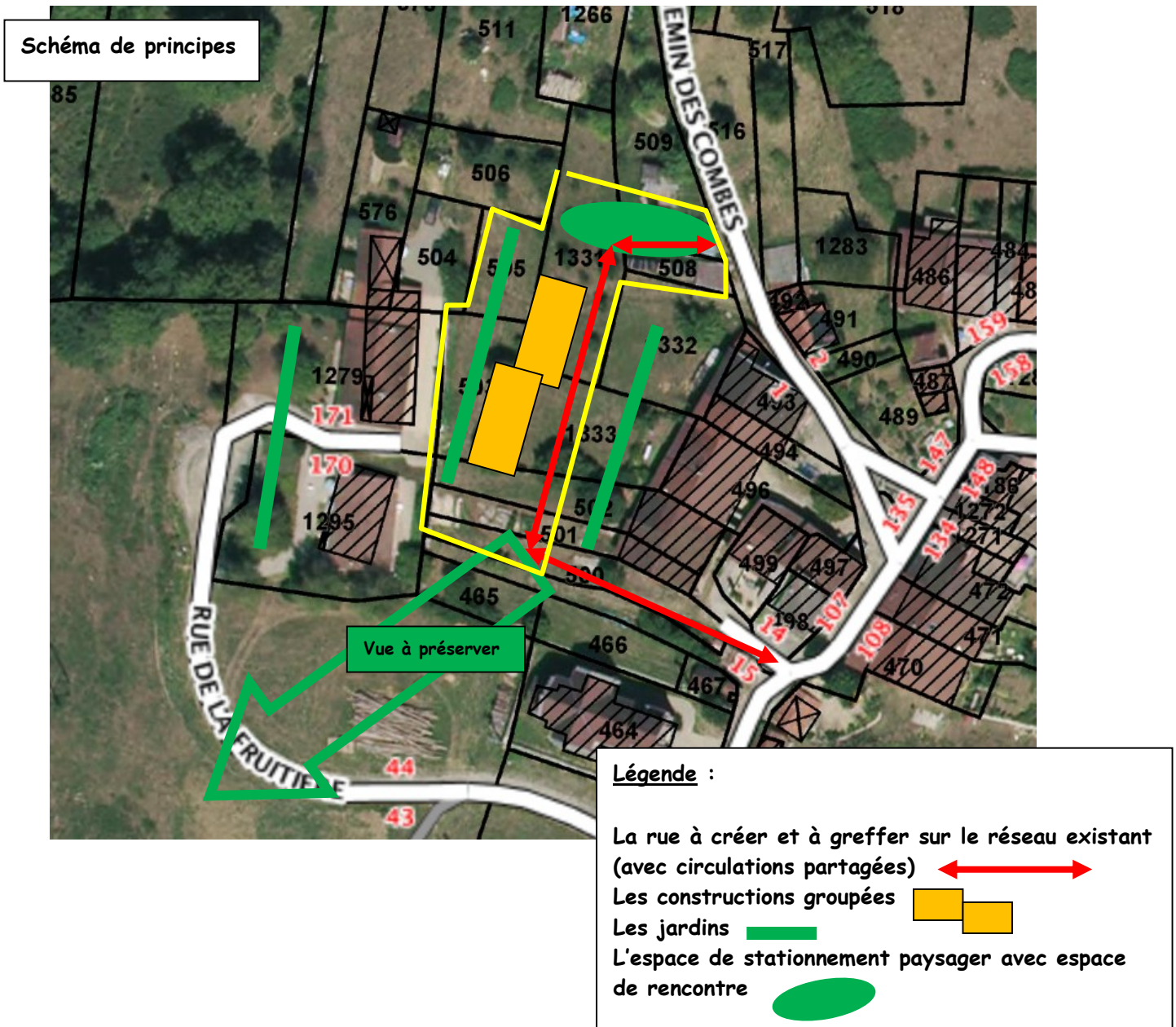
Importance de la forme urbaine et du paysage au vu de la situation au sein du tissu urbain identitaire du village de Serrières.

♣ **Penser urbanisation, déplacements et équipements**

Les liens véhicules et modes doux sont à réfléchir concomitamment avec le classement en zone constructible.

♣ **Introduire la diversité et la mixité de l'habitat, la densité préconisée par le SCOT** (à l'image du tissu urbain lorsque le tènement est situé dans l'enveloppe urbaine)

Principes à retenir en cohérence avec le Règlement écrit :



- Une forme urbaine qui reprend celle du village avec ses maisons groupées, ses maisons de village au bord des rues (importance des sens de faitage, créer un alignement bâti)
- Une densité semblable à celle du village et compatible avec le SCOT (16 logements/ha) : 2 logements minimum
- Les jardins à situer à l'Ouest du bâti à l'image du schéma existant dans ce secteur du village
- Organisation des déplacements :
 - ✓ Une rue avec une emprise réduite grâce à un sens unique et 2 accès (intérêts : limite la circulation dans le village et l'emprise de voirie dans l'opération)
 - ✓ Un espace de stationnement paysager avec jeux et espace de rencontre au Nord
- Une opération qui permet la mixité sociale : au moins 1 logement social ou en accession sociale.

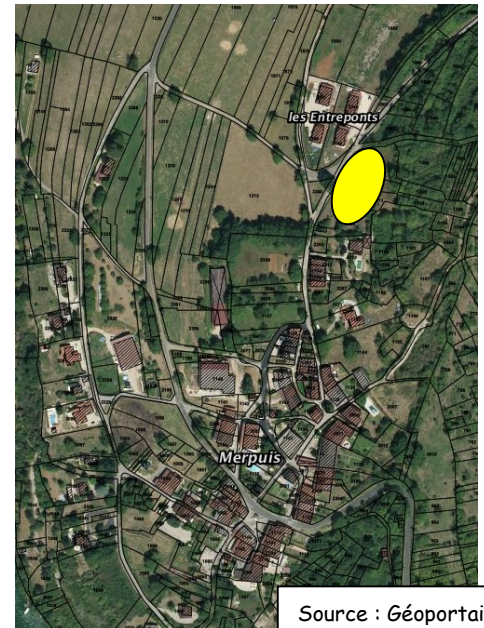
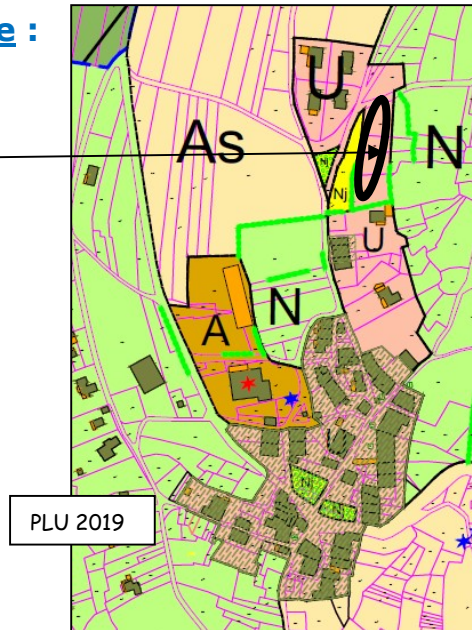
L'OAP pour la zone U de Merpuis

Contexte de la zone :

Foncier, surface

Parcelles privées.

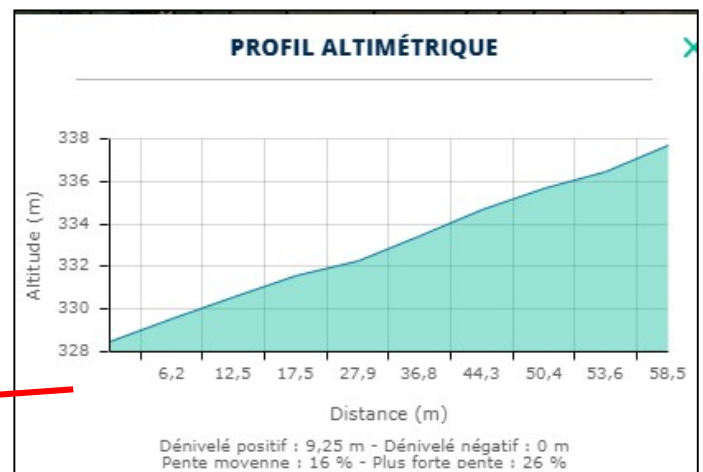
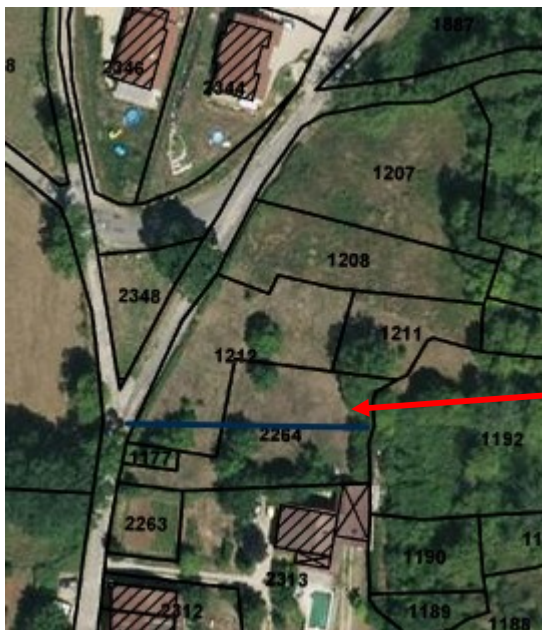
Superficie : : 2 244 m²



Situation, topographie

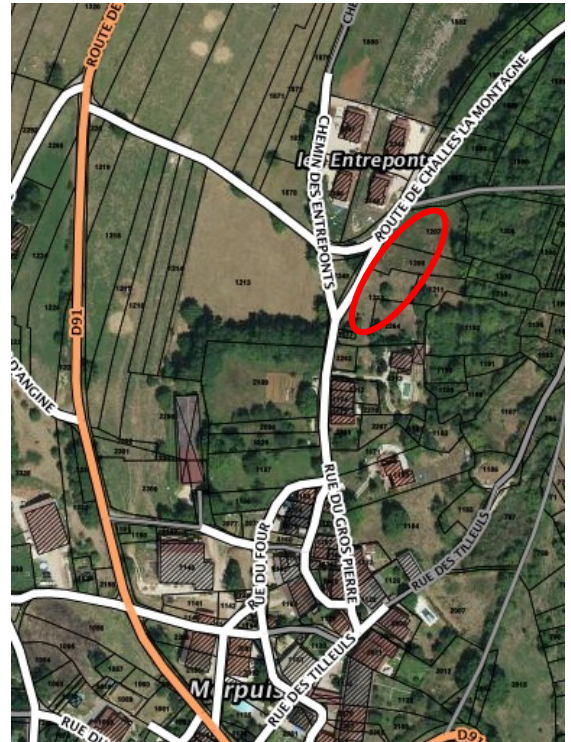
La zone fait lien entre les dernières maisons de Merpuis route de Challes-la-Montagne et les quatre maisons construites dans le lotissement Entrepôts.

Elles regroupent des parcelles situées sur le flanc Est du village, avec des terrains pentus comme indiqué ci-dessous.



Desserte voirie

Secteur desservi par la route de Challes-la-Montagne.
Réseau principal : la route de Poncin.



Occupation du sol sur le tènement et environnement bâti

Prés entretenus par les propriétaires, quelques arbres à préserver (identifiés par l'art. L 151-23 dans le PLU). Espace fermé à l'Est sur la pente par une ligne boisée.



Paysage

Voir photos ci-dessus également.



- Importance des vues (sur la zone et depuis la zone) avec un contexte de paysage de flanc de coteau ouvert. Les vues depuis la route de Poncin et la route de Challes sont importantes (impact du futur aménagement).

- Paysage semi-urbain en lien direct avec l'espace naturel environnant (espaces agricoles et naturels à l'Est et à l'Ouest).

- Paysage fermé à l'arrière (Est) avec la ligne boisée.

- Unité des orientations des faitages et des façades Est-Ouest des constructions voisines.



Parcelles au bord de la route de Challes et lien avec les Entreponts

Desserte par les autres réseaux :

- Assainissement : STEP et réseau collectif.
- Eau potable : réseau collectif à proximité
- Protection incendie : desserte effective
- Electricité : desserte effective

Principes à retenir / schéma d'aménagement :

♣ **Créer un quartier valorisant**

Importance de la forme urbaine et du paysage au vu de la situation décrite ci-dessus : ouverture visuelle sur la future ligne bâtie, intégration dans l'espace naturel.

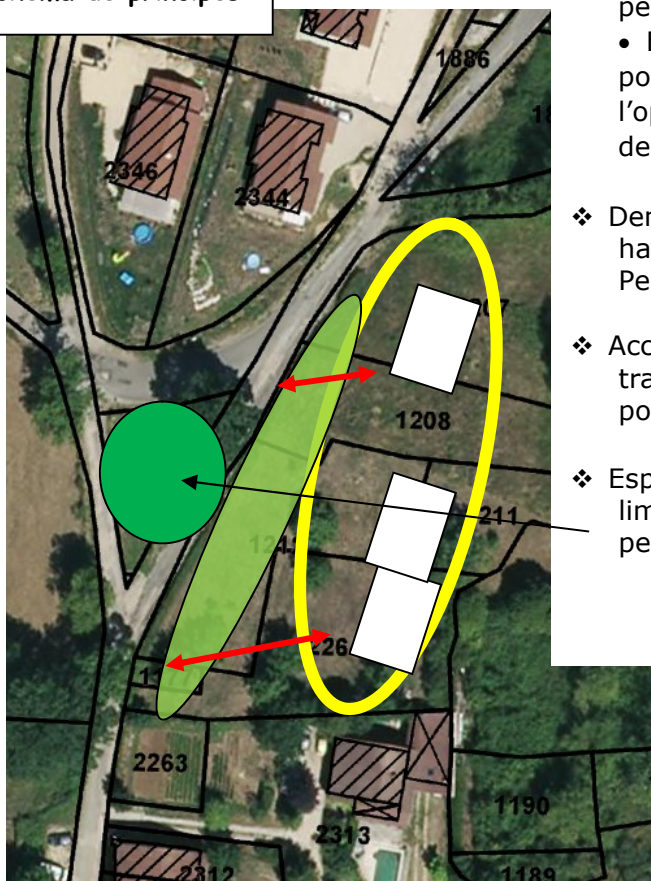
♣ **Penser urbanisation, déplacements et équipements**

Les liens véhicules et modes doux sont à réfléchir concomitamment avec le classement en zone constructible.

♣ **Introduire la diversité et la mixité de l'habitat, la densité préconisée par le SCOT (16 log/ha en extension)**

Principes (en cohérence avec le Règlement écrit) :

Schéma de principes



- ❖ Poursuivre la ligne bâtie existante le long de la rue :
 - Avec une limite de l'implantation du bâti sur la pente
 - En conservant une ligne verte sur le bas (jardins) pour faire le lien avec l'espace naturel et intégrer l'opération dans un espace végétalisé (éviter l'erreur des Entrepreneurs avec une « opération sans nature »)
- ❖ Densité : 16 log/ha : au moins 3 constructions en habitat individuel pur, groupé ou intermédiaire. Permet de bien marquer le lien avec les Entrepreneurs.
- ❖ Accès depuis la route de Challes bordant l'opération à travers la zone de jardins. Mutualisés dès que possible.
- ❖ Espace de jeux, de convivialité : parcelle communale limitrophe arborée, fait le lien avec l'espace naturel et peut être un espace commun pour les Entrepreneurs.