



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 | ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté par le Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2025

Document approuvé par le Conseil Municipal en date du XX XXXX 2026



Plan Local d'Urbanisme de Montrevel-en-Bresse	
Nom du fichier	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	Juin 2025
Rédacteur	MBE
Vérificateur	MABA
Approbateur	MABA

Table des matières

1. PREAMBULE	4
ENCADREMENT REGLEMENTAIRE	5
CE QUE DIT LE SCOT BOURG BRESSE REVERMONT SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS S'APPLIQUANT À L'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	9
2. LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES	18
LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJETS SUR LA COMMUNE	19
RECAPITULATIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	20
CALENDRIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	20
OAP N°1 QUARTIER DES LUYERS	22
OAP N°2 QUARTIER DE L'EGLISE	28
OAP N°3 QUARTIER DU GYMNASSE	35
OAP N°4 QUARTIER SAINT ROCH	41
OAP N°5 GRAND SILLON	Erreur ! Signet non défini.
OAP N°6 EQUIPEMENT	54
OAP N°7 ZAE DES TREIZE VENTS	59
3. ANNEXES	65
LEXIQUE	66

1. PREAMBULE

ENCADREMENT REGLEMENTAIRE

Introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement.

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « 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 ».

Selon l'article L 151-7, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.
7. Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

Il existe trois catégories d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP dites « sectorielles »

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

Article R.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence

des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les OAP dites « sectorielles d'aménagement » ou « OAP à valeur réglementaire »

Ces OAP permettent, en zones urbanisées ou en zones à urbaniser, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. « Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,

- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les OAP dites « patrimoniales »

« Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historiques, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Montrevel-en-Bresse a décidé de mettre en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Ces dernières ont pour but la mise en oeuvre du projet communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...). Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

CE QUE DIT LE SCOT BOURG BRESSE REVERMONT SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Bourg Bresse Revermont établit différentes prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinées dans les Plan locaux d'urbanisme.

Dans l'Orientations n° B « **Structurer le territoire autour de ses polarités principales** », le DOO indique l'objectif de favoriser les formes urbaines économes d'espaces. Ainsi il établit la prescription suivante :

« Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur toutes les futures zones à urbaniser, ainsi que sur les dents creuses et les tènements urbanisables immédiatement, considérés comme stratégiques pour le développement de la commune c'est-à-dire en raison de leur situation géographique et/ou de leur taille et/ou du nombre de logements prévus. Elle permet également de s'assurer du respect des densités affichées. Dans un souci d'adaptation du territoire au changement climatique et dans le respect du SRCAE, ces OAP pourront indiquer des mesures à prendre liées à :

- *La performance énergétique des bâtiments,*
- *L'équipement du bâti en énergies renouvelables,*
- *L'organisation du parcellaire afin de bénéficier de l'ensoleillement,*
- *La lutte contre les îlots de chaleur,*
- *La végétalisation des espaces urbains. »*

>> Toutes les zones à urbaniser et les zones de projet stratégiques font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation déclinée dans la présente pièce du PLU.

Afin d'améliorer la qualité urbaine, le SCoT préconise également d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour traiter des espaces d'interface entre terrains agricoles et extensions d'urbanisation.

Dans l'Orientations n° C « **Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire** », le DOO indique l'objectif de préserver la biodiversité et les milieux naturels. Ainsi il prescrit de :

- *« Réglementer et/ou élaborer des OAP dans les documents d'urbanisme locaux, pour préserver les valeurs, fonctionnalités et connexions écologiques de ces espaces et corridors, en cohérence avec la réglementation du réseau écologique des territoires voisins, tout en développant comme en encadrant la vocation agricole de ces espaces.*
- *Assurer les continuités écologiques, préserver les valeurs, fonctionnalités et connexions écologiques au sein des communes du SCoT Bourg-Bresse-Revermont ou avec les communes hors SCoT Bourg-Bresse-Revermont en établissant des OAP thématiques qui localisent les espaces et les éléments de la trame environnementale et en définissant les conditions de préservation ou de restauration d'un réseau écologique fonctionnel.*
- *Les DUL doivent, dans leur règlement et/ou leurs OAP :*
 - o *Délimiter plus précisément, à leur échelle, ces espaces et corridors de la trame écologique du DOO. Les localisations des différents espaces, et corridors écologiques sur la carte de trame écologique du DOO ne doivent être lues que sur une représentation à l'échelle du 1/100000ème. S'il y a lieu, préciser les limites des zones humides à préserver, conformément aux critères de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008. Ces nouvelles délimitations techniquement argumentées s'imposeront alors au DUL.*

- *Préserver, ou favoriser la restauration, de la fonctionnalité des corridors écologiques et des continuités d'espaces naturels perméables aux déplacements des espèces sauvages, entre les différents espaces de classe 1A.*
- *Eviter la fragmentation des milieux naturels et agricoles. »*

>> Le présent PLU décline une OAP thématique « Adaptation et Trame Verte et Bleue » qui traite des prescriptions données par le SCoT.

Dans l'Orientation n° D « **Maîtriser la gestion des ressources** », le DOO indique l'objectif de maîtriser les consommations énergétiques et favoriser les énergies renouvelables. Le SCoT conseille de s'appuyer sur des travaux d'analyse de potentiels à l'échelle de zones déterminées de type cadastre solaire pour connaître le potentiel de développement d'énergie solaire sur les zones concernées.

>> Chaque OAP sectorielle ainsi que la réglementation au sein du règlement écrit encadre le développement des ENR. Le développement des énergies renouvelables et notamment du photovoltaïque sur toiture est autorisé au sein de tous les sites de projet.

Afin d'améliorer la qualité de l'air et maîtriser les nuisances sonores, le SCoT préconise de limiter l'urbanisation à proximité des installations industrielles et des ZAE par des études d'impacts et des OAP. Cela doit permettre de travailler l'implantation des bâtiments et des zones de circulation afin de réduire les nuisances et lever les contraintes liées au rapprochement des riverains sur ces sites d'activités.

>> Aucune zone de projet ne se situe à proximité de zones industrielles ou des ZAE de la commune.

Afin de préserver la qualité et les fonctions naturelles des sols, le SCoT indique que la prise en compte de la qualité naturelle des sols et de leur multifonctionnalité en leur assurant un véritable « statut » dans les opérations d'aménagement. La gestion raisonnée des sols pourra être intégrée dans une OAP transversale.

>> Le présent PLU décline une OAP thématique « Adaptation et Trame Verte et Bleue » qui traite des prescriptions données par le SCoT.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS S'APPLIQUANT À L'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PROMOUVOIR ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Lors de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, il convient systématiquement de le rendre compatible avec la production d'énergies renouvelables.

- Suivre les obligations réglementaires en vigueur en matière d'Énergies Renouvelables
- Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles ou de renouvellement urbain, encourager la réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables
- Porter la réflexion de la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'habitat collectif (pour les chaudières collectives, les panneaux solaires), de l'îlot d'habitation (pour les réseaux de chaleur) ou plus (pour l'autoconsommation collective).
- Rester connecté au réseau afin de faire bénéficier du surplus de production
- Maximiser la production d'énergie sur les espaces déjà imperméabilisés
 - Notamment les parkings et les friches

DÉVELOPPER LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Afin de maximiser le rendement des panneaux solaires, il est nécessaire de **prendre en compte les ombres portées** en lien avec la présence de bâtiments, d'arbres et autres obstacles. Il est important qu'aucun arbre ne fasse de l'ombre aux toitures afin d'optimiser la production solaire.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, la question de l'orientation doit être définie au cas par cas. Une rangée de panneaux solaires peut créer de l'ombre sur la rangée de derrière. **Les panneaux devront idéalement être positionnés plein sud, avec un degré d'inclinaison entre 20 et 35°. Cette configuration permet une production maximale d'électricité en milieu de journée.**

- Encourager les panneaux solaires sur le toit ou en façade.
 - Les panneaux solaires au sol sont à concentrer sur les friches dégradées et sont interdits sur les surfaces naturelles et agricoles (hors zones dédiées)
- Valoriser les toitures plates en développant des panneaux photovoltaïques et/ou de la végétation
 - Les toitures combinées permettent au bâtiment de profiter de l'énergie solaire et de l'isolation thermique de la toiture végétalisée. Cette implantation combinée doit néanmoins être réfléchie pour que les deux procédés ne se fassent pas concurrence.
- Lors de la rénovation ou la construction d'une toiture, la portance du bâtiment devra être renforcée afin de pouvoir installer un système de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque)

- Les travaux sur toiture peuvent également permettre d'autres opérations : une couverture végétale ou à défaut des matériaux à albédo élevé.
- **Encourager le développement d'ombrières photovoltaïques sur les parkings non végétalisés**
 - Obligatoires pour les nouveaux espaces de stationnements non végétalisés **de plus de 500m² (Loi Climat et Résilience)**
 - Les ombrières sont autorisées pour les espaces de stationnement d'un dimensionnement inférieur

MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET FAVORISER LE CONFORT THERMIQUE DES BÂTIMENTS

EXPLOITER LES POTENTIALITÉS DU SITE

La **conception bioclimatique** consiste à obtenir un confort thermique à la fois d'été et d'hiver grâce à son positionnement vis-à-vis de son environnement naturel.

- **Le confort d'hiver** correspond à une stratégie de "chaud" : profiter du rayonnement solaire pour obtenir de la chaleur, la conserver grâce à une isolation performante et la distribuer dans le bâtiment;
- **Le confort d'été** correspond à une stratégie de "froid" : se protéger des rayonnements solaires et des apports en chaleur, minimiser les entrées de flux chauds, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement le bâti;

Trois paramètres sont importants pour **exploiter les potentialités climatiques du site** : **l'implantation, l'orientation et les formes de bâti.**

- **L'implantation du bâti** va permettre de déterminer l'éclairement, les apports solaires, les possibilités de ventilation naturelle;

- **L'orientation du bâti** doit prendre en compte : les besoins en lumière naturelle, les bénéfices du rayonnement solaire pour chauffer le bâtiment ou au contraire s'en protéger pour éviter les surchauffes des bâtiments, enfin la ventilation naturelle pouvant réchauffer le bâtiment en hiver le rafraîchir en été;

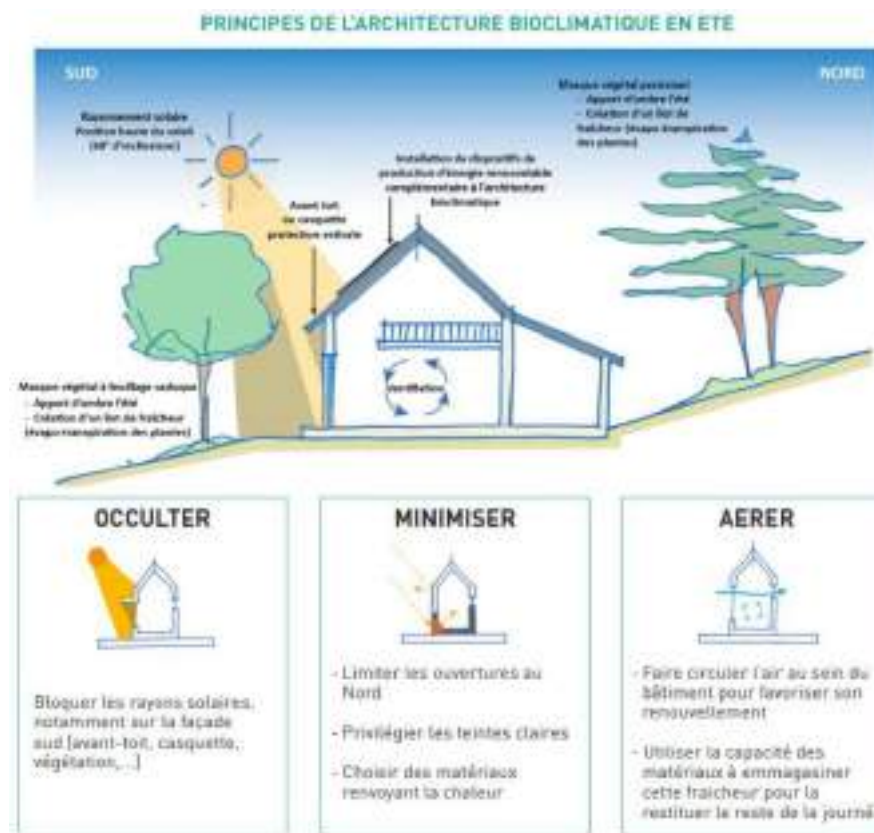
- Privilégier une orientation **sud** de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faitage, sera donc orienté ouest-est) :

- pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;

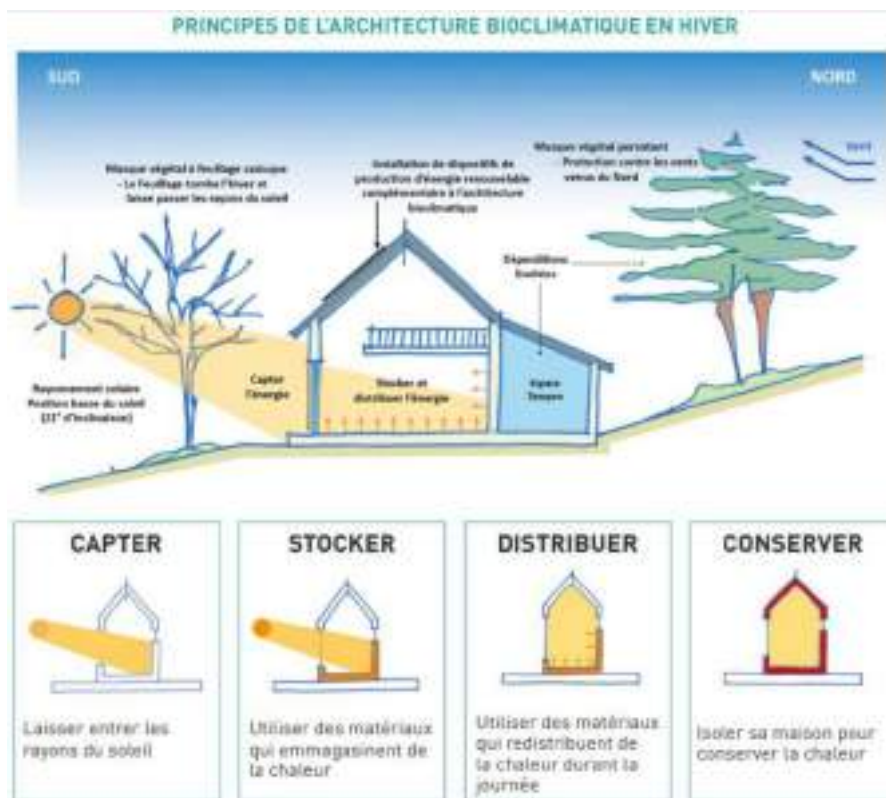
- pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire. (Source : Bioinsight)

- **La forme et le bâti** sont également essentiels dans le bioclimatisme d'un bâtiment : ils marquent les surfaces en contact direct avec l'extérieur telles que les façades et les toits et par conséquent l'ampleur des pertes thermiques. Le défi consiste à définir une forme qui minimise ces pertes et permet un potentiel d'apport solaire et de lumière naturelle, exploitable grâce à des formes architecturales. L'éclairage intérieur est conditionné par des éléments tels que l'orientation des ouvertures, la géométrie de la pièce, ainsi que les caractéristiques des revêtements tant intérieurs qu'extérieurs. Intégrer tous ces facteurs permet d'évaluer en éclairage naturel et ainsi réduire la consommation en éclairage artificiel.

- **L'inertie** d'un bâtiment permet de mesurer sa capacité à stocker la chaleur également à atténuer les effets de surchauffes dues aux apports solaires. Plus l'inertie est élevée, notamment grâce aux matériaux, plus le bâti se réchauffe et se refroidit lentement. Une inertie forte permet de restituer la chaleur notamment en hiver (confort d'hiver).
- **L'isolation du bâti** est importante. Une isolation par l'extérieur est efficace à la fois en été et en hiver en favorisant l'inertie, en supprimant les ponts thermiques et en favorisant la végétalisation au sol à proximité.
- **Les toitures et les façades végétalisées** renforcent l'inertie thermique et limitent les déperditions. Elles améliorent l'isolation des bâtiments. Elles participent au rafraîchissement de l'environnement du bâti par un accès visuel ou physique au végétal.
- **Privilégier une double orientation des bâtiments**
 - Il s'agit de profiter des apports solaires passifs. L'implantation, l'orientation et la compacité des bâtiments sont des enjeux importants dans la conception.
 - En faveur du confort d'hiver : favoriser les apports solaires passifs en recherchant **les façades et les ouvertures orientées au sud** ;
 - **Maximiser** les surfaces vitrées et les pièces à vivre exposées **au sud** :
 - **Minimiser** les surfaces vitrées et les pièces à vivre exposées **au nord**.
- **Rechercher l'intégration de volumes non chauffés pouvant assurer des fonctions de tampons thermiques**
 - Serres, vérandas, coursives, jardins d'hiver, doubles peaux, garages, celliers, etc;



(Source : OAP Bioclimatisme et transition écologique, PLUI Angers Loire Metropole, 2021)



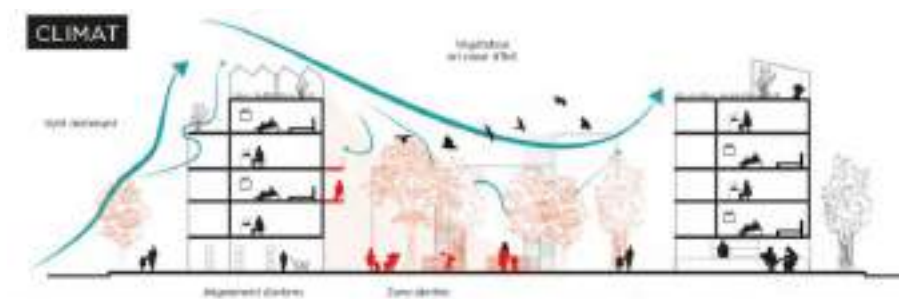
(Source : OAP Bioclimatisme et transition écologique, PLUI Angers Loire Metropole, 2021)

FAVORISER LA VENTILATION NATURELLE DU BÂTI

Il s'agit de favoriser la ventilation naturelle du bâti pour une conception bioclimatique du bâti afin d'éviter le recours à une ventilation mécanique contrôlée. La ventilation naturelle permet d'évacuer les surplus de chaleur qui s'accumulent dans le bâtiment, d'évacuer l'humidité et de renouveler l'air. Pour pouvoir faire entrer l'air extérieur il s'agit de concevoir des bâtiments traversant et identifier les façades sous le vent du projet.

- **Intégrer des systèmes de ventilation naturelle et de circulation de l'air**
 - **Favoriser une bonne ventilation par l'orientation** et l'implantation des bâtiments notamment par rapport **aux vents d'ouest** qui permettent d'assurer une bonne ventilation au sein du quartier.
 - **Créer des ouvertures dans le front bâti** peut permettre également d'assurer la ventilation du quartier.
- **Privilégier des principes de volumétrie qui favorisent un maximum de logements traversant**
 - En faveur du confort d'été : **Implanter** les bâtiments en **favorisant la circulation des vents estivaux dominants**.

En faveur du confort d'hiver : **Protéger** les bâtiments des **vents hivernaux dominants**.



(Source : OAP, PLUM Nantes Métropole, 2020)

METTRE EN PLACE DES PROTECTIONS SOLAIRES

Pendant la saison chaude, il s'agit de protéger les bâtiments du rayonnement solaire afin d'éviter toute surchauffe. Ces protections doivent être conçues de manière à profiter des apports en hiver. Les dispositifs à privilégier sont :

- **Les débords de toitures et les casquettes**
- **Les brises soleils horizontaux sur les façades sud**
- **Les brises soleils verticaux, volets et végétations sur les façades est et ouest**

Il est nécessaire de privilégier **les arbres à feuilles caduques**, qui créent de l'ombre et protègent de la surchauffe en été et inversement favorisent les apports solaires en hiver.

- **Intégrer dans les projets des protections solaires adaptées, fixes ou mobiles**
 - Il est conseillé d'implanter **des protections solaires adaptées sur les façades sud, est et ouest** afin de protéger le bâtiment des rayonnements solaires en été.
- **Favoriser l'intégration de la végétation dans les dispositifs de protections solaires**
 - Deux options sont à envisager :
 - **Plantation d'arbres en pleine terre au sud**

- Mise en place d'un dispositif suffisant de **plantes grimpantes le long de la façade et bénéficiant d'une surface de pleine terre en pied de façade**

- **En cas d'alignement sur voirie, profiter d'un recul pour végétaliser les pieds d'immeubles et éviter les ponts thermiques au niveau du sol**
 - L'intégration d'un **recul végétalisé en pied d'immeuble** permet d'éviter la surchauffe entre le bitume et le mur de la façade.
 - Privilégier un recul de 3 mètres à minima afin de permettre l'intégration de nouvelles fosses d'arbres (9m3).

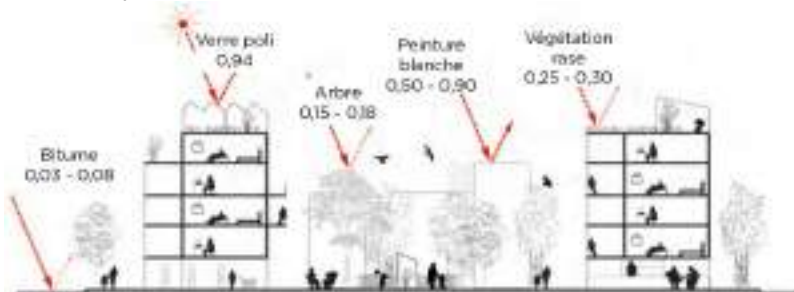
REDUIRE LE STOCKAGE DE LA CHALEUR PAR LES MATÉRIAUX

Le choix des matériaux est important pour améliorer le confort extérieur et intérieur et a un impact sur la qualité et le confort thermique des constructions tout en limitant les consommations énergétiques.

- **Favoriser l'inertie des bâtiments**
 - L'inertie thermique permet l'accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution
 - Intégrer **des matériaux lourds** afin d'augmenter l'inertie des projets (pierre, terre crue ou cuite).
- **Privilégier les revêtements présentant un albédo élevé (façades, toitures et sols)**
 - Il s'agit de mettre en place notamment **des surfaces de couleurs claires** qui permettent de réfléchir les rayons du soleil.

Pour limiter les consommations énergétiques d'un bâtiment, la qualité de l'enveloppe est essentielle.

À propos de la rénovation des bâtiments existants, la loi ELAN impose l'obligation de réduction des consommations énergétiques pour les bâtiments de plus de 1 000 m².

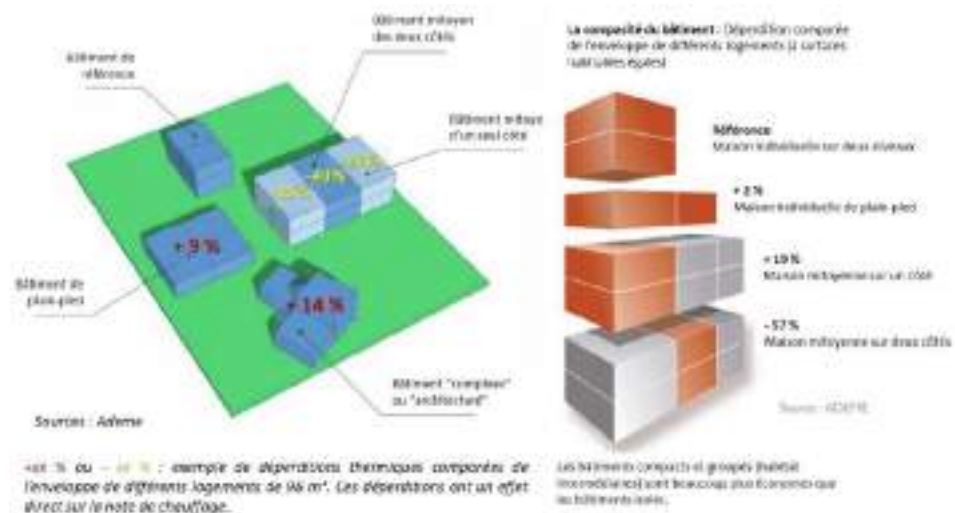


(Source : OAP, PLUM Nantes Métropole, 2020)

LUTTER CONTRE LES DÉPÉDITIONS THERMIQUES

La disposition des bâtiments a un impact sur les déperditions thermiques. Les bâtiments compacts et groupés (habitat intermédiaire) sont beaucoup plus économes que les bâtiments isolés.

- **Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie**
 - En contexte urbain dense, il est intéressant de privilégier **des formes compactes et denses (voir exemples ci-dessous)**.
- **Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves** ou au moment de l'extension d'une construction existante, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).



(Source : Plan Local d'Urbanisme de Villa-la-Grand (74))

VÉGÉTALISER POUR MIEUX S'ADAPTER AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

GARANTIR ET AMÉLIORER LA PERMÉABILITÉ DES SOLS

Afin de limiter la problématique de l'imperméabilisation des sols, il faut se positionner sur la gestion, en insérant des normes spécifiques, mais également dans les techniques destinées à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La désimperméabilisation permet la réduction du ruissellement et le risque inondation, la recharge des nappes aquifères, la réduction de la sécheresse, l'amélioration du cadre de vie et du bien-être des habitants, la création d'îlots de fraîcheur.

Ainsi, les sols doivent être préservés en raison de leur rôle primaire dans la gestion des eaux de ruissellement en favorisant l'infiltration locale de l'eau et en promouvant toutes les solutions qui permettent d'augmenter la perméabilité des sols.

- **Privilégier la végétalisation des espaces aménagés (espaces de jeux, parcs, etc..) et des espaces privés**
 - A minima les pourtours des places de stationnement doivent être végétalisés.
 - Le choix de revêtement semi-végétalisés pour les emplacements de stationnement doit se faire au regard des critères d'entretien.
- **Utiliser des revêtements perméables, puis drainants le cas échéant, pour limiter le ruissellement**
- **Privilégier les formes urbaines ayant une faible emprise au sol et maintenir ainsi un maximum d'espaces perméables**

- **Mettre en place, au moment des chantiers, des zones inaccessibles à la vie du chantier afin de préserver les milieux naturels dès lors que la configuration du site et les contraintes techniques le permettent**

ENCOURAGER LA VÉGÉTALISATION ET AUGMENTER LA FRAÎCHEUR DES ESPACES URBAINS

Les secteurs d'urbanisation doivent prévoir **un accès aux espaces verts** (espaces de respiration) et une **ouverture sur les espaces naturels** environnant. L'espace vert ou végétalisé est considéré comme une aire de rafraîchissement en milieu urbain et comme un espace d'accueil de la biodiversité, avec une vraie valeur écologique.

- **Limitier au maximum les revêtements minéraux favorisant les îlots de chaleur au sein des espaces libres**
- **Maintenir des espaces de pleine terre et des revêtements végétalisés**
 - Privilégier des arbres de haute-tige notamment
- **Utiliser des teintes claires pour les revêtements de sols ou les toitures terrasses afin d'absorber ou réfléchir la chaleur (notion d'albédo)**

La végétalisation permet de :

- **Rafrâchir l'air en été (ombrage) tout en garantissant un ensoleillement maximal** en hiver après la tombée de feuilles. Les plantations sont à privilégier à l'Ouest, au Sud-est et au Sud.
- **Atténuer les vents froids d'hiver et ainsi mieux conserver l'énergie à l'intérieur des bâtiments.** Les plantations sont à privilégier à l'Est, au Nord et à l'Ouest.

La végétalisation doit être intégrée dans chaque projet d'aménagement urbain, tant en pourtour des constructions qu'en toiture ou façade.

Les espèces invasives, les haies mono végétales et continues sont à proscrire sur l'ensemble des limites séparatives ainsi que les plantations de hautes tiges. Les espèces locales et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limite séparative.

- **Privilégier les espèces locales et adaptées**
 - Les végétaux seront sélectionnés selon leurs qualités d'ombrage et d'évapotranspiration.
 - Préférer les arbres à feuilles caduques
 - Lorsque cela est possible, des plants matures seront privilégiés à la place des jeunes plants.
 - Les fosses d'arbres devront être suffisantes
 - Liste des espèces exotiques et envahissantes, Rhône-Alpes, mars 2020 URL: <http://especes-exotiques-envahissantes.fr/wp-content/uploads/2020/03/liste-hirarchise-eee-rhone-alpes.pdf>
- **Privilégier une végétalisation diversifiée en espèces afin d'éviter les espèces allergènes**
 - Les espèces allergisantes et émettrices de composés organiques volatils sont à éviter.

CONFORTER LA TRAME VERTE URBAINE

Afin de concevoir une trame verte urbaine à l'échelle d'une commune, il s'agit d'abord de maintenir la continuité écologique, comme espace support de résilience du territoire (protéger les éléments importants) puis dans un second temps il s'agit de conforter la trame verte par le développement des clôtures/haies perméables. L'espace public comme l'espace privé participent au confort d'usages par leurs végétalisations.

- **Préserver les éléments importants (arbres remarquables, haies, espaces boisés, zones humides) et conforter par de nouvelles plantations**
- **Les clôtures ne sont pas forcément obligatoires.**
- **Les clôtures devront être perméables pour le passage de la petite faune**

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés. Une hauteur de **10 à 20 cm** est conseillée. Des passages ponctuels de 35x20cm sont exigés dans le règlement écrit pour toute édification de clôture en limite de zone agricole et naturelle.

GESTION DE L'EAU PLUVIALE

La gestion des eaux pluviales vise à répondre à différents enjeux :

- Protéger les ressources en eau et les milieux naturels contre la pollution
- Lutter contre les risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols
- Favoriser la recharge des nappes et des cours d'eau
- Préserver le bien-être en ville en luttant contre les îlots de chaleurs

Les grands principes :

1. **Préserver ou restaurer la perméabilité des sols** y compris dans les aménagements urbains, pour limiter le ruissellement
2. **Infiltre** dès que c'est possible les eaux de ruissellement pour limiter les inondations par accumulation en aval
3. **Gérer les eaux pluviales "à la source"** c'est à dire au plus proche de là où elles tombent pour réduire le parcours de l'eau
4. **Adapter les formes urbaines et valoriser la place de l'eau dans le paysage et le cadre de vie en ville**

3 niveaux de gestion selon la fréquence et l'intensité des pluies :

- **Pour la gestion des pluies courantes : une ville plus perméable**
 - Maintien des espaces de pleine terre et des zones humides, renaturation des cours d'eau
 - Mise en œuvre de revêtements végétalisés
 - Aménagement simple de type espaces verts pour infiltrer les pluies courantes
- **Pour la gestion des pluies moyennes à fortes : des dispositifs intégrés in-situ, avec des solutions techniques multiples**
 - Priorité donnée à l'infiltration
 - Rétention temporaire et infiltration
 - Prise en compte des capacités d'infiltration, des contraintes à l'infiltration (pentes, risques naturels)
 - Panel de solutions techniques possibles : toitures terrasses permettant de stocker les eaux, végétalisées ou non, fossés, noues, jardins de pluies, tranchées drainantes, espaces verts inondables
- **Pour les pluies exceptionnelles : limiter la vulnérabilité des personnes et des biens**
 - Anticiper les conséquences éventuelles des pluies exceptionnelles

Afin d'éviter la rétention des eaux pluviales, dans les secteurs à enjeux, **la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégié**, de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant. Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydromorphes doivent être privilégiées.

- **Maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales**
 - 30 cm de pleine terre pour les toitures végétalisées permet de donner une vraie valeur écologique à la toiture.
- **Identifier et préserver les points d'eau existants pouvant contribuer au confort hygrométrique des espaces extérieurs**
- **Maintenir et valoriser les zones humides et points d'eau existants**
- **Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert : noues, jardins de pluies**
- **Demander des études et des plans de rabattement de nappes au moment des permis collectifs et comprenant un parking souterrain**

2. LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJETS SUR LA COMMUNE



RECAPITULATIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP	Nombre de logements envisagé	Densité de logements à l'hectare	Superficie en ha dédiée au logement	Superficie totale du périmètre de l'OAP en ha
N°1 - Quartier des Luyers	7	18	0,40	0,40
N°2 - Quartier de l'Eglise	60	86	0,70	1,13
N°3 - Quartier du gymnase	25	26	0,97	1,16
N°4 - Quartier Saint Roch	10	25	0,40	0,93
N°5 - Quartier Grand Sillon	80	20	3,85	4,70
N°6 - OAP Equipement	/	/	0	0,65
N°7 - OAP ZAE des Treize Vents	/	/	0	2,49
TOTAL / MOYENNE	182	34,8	6,3	11,5

CALENDRIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue enrichir le contenu des OAP qui doivent contenir un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU, indiqué dans l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Par ailleurs, **les zones AU non ouvertes dans les 6 ans suivant leur création**, hors acquisitions foncières significatives effectuées dans les zones concernées par les acteurs publics, ne pourront être ouvertes que par procédure de révision du PLU (Art L153-31 4° du code de l'urbanisme).

Les présentes OAP intègrent donc un délai estimé d'ouverture à l'urbanisation s'appuyant sur une temporalité définie en court/moyen/long termes définis de la manière suivante :

- **Court terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 0-3 ans, soit à partir de l'approbation du PLU.
- **Moyen terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 4 à 8 ans, soit à partir d'environ 4 ans suivant l'approbation du PLU.
- **Long terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 8 ans et plus, soit à partir de 8 ans suivant l'approbation du PLU.

Cet échéancier est soumis à évolution en fonction des conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et son programme de travaux sur la STEP (en cours d'élaboration à la date d'arrêt du projet de PLU).

OAP	Nombre de logements envisagé	Densité de logements à l'hectare	Échéance d'ouverture à l'urbanisation / Projection d'urbanisation pour les OAP en zone urbaine
N°1 - Quartier des Luyers	7	18	Long terme*
N°2 - Quartier de l'Eglise	60	86	Moyen - Long terme*
N°3 - Quartier du gymnase	25	26	Court terme
N°4 - Quartier Saint Roch	10	25	Moyen terme
N°5 - Quartier Grand Sillon	80	20	Moyen - Long terme
N°6 - OAP Equipement	/	/	Long terme
N°7 - OAP ZAE des Treize Vents	/	/	Long terme
TOTAL / MOYENNE	182	34,8	

* La projection est donnée à titre indicative pour les secteurs d'OAP situés en zone urbaine et qui ne nécessitent pas d'ouverture à l'urbanisation.

| OAP N°1 | QUARTIER DES LUYERS



SUPERFICIE TOTALE	0,4 hectares
NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETÉS	Environ 7 logements individuels
DENSITÉ MOYENNE	18 logements / hectare
EXTENSION / ENVELOPPE URBAINE	Enveloppe urbaine / renouvellement urbain - Urbanisé au titre du SCOT

LOCALISATION ET DIMENSION DU SITE

Le site d'OAP est situé à mi-chemin entre la centralité et le tissu pavillonnaire de Montrevel-en-Bresse, au pied des commodités telles que les supermarchés. Il ouvre sur une voie importante, l'Avenue Macon (D28) qui rejoint directement la place Général de Gaulle à 200 mètres. Le site représente une superficie de **0,4 hectares**. Il est en friche et on y retrouve un espace de stockage couvert initialement lié à l'entreprise limitrophe. Cet espace n'est aujourd'hui plus utile à l'entreprise.

CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Ce site, ainsi entièrement imperméabilisé de sol bituminé à l'abandon, habillé de gravats et déchets métalliques, possède une trame verte et bleue quasi-inexistante. Il s'y trouve cependant quelques espèces végétales pionnières des friches urbaines, qui commencent à s'accaparer le lieu. Il s'agit principalement d'arbustes de petite taille, de graminées et de couvres sol. Des arbres et arbustes, avoisinants la parcelle, permettent aujourd'hui au site d'avoir des vues sur des espaces avec un caractère végétal fort.

Au Nord, de nombreux arbres et arbustes caduques d'ornements créent un théâtre végétal ouvrant sur la ville, tandis qu'au sud, de nombreux conifères donnent de la couleur en toute saison. Sur le site, un arbre particulier attire le regard, il s'agit d'un prunier pourpre situé en lisière de parcelle voisine.

Au niveau de la trame bleue, la seule perception de l'eau sur le site est la percolation et le ruissellement de la pluie sur l'asphalte. Le peu d'espace perméable amène cette eau à creuser le béton ou à s'échapper vers l'espace public.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site ne possède pas de monument historique.

D'un point de vue paysager, le site est assez bien intégré dans la trame urbaine, encadré par des maisons individuelles en R+1 jusqu'à des collectifs en R+3 et des supermarchés. L'OAP ne défigurera donc pas le paysage de la ville.

DÉPLACEMENTS

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun mais l'arrêt de bus Montrevel-Charles de Gaulle qui est situé à 200 m au nord de l'OAP, appartient à l'itinéraire de bus 150 Bourg Vescours / Romenay.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur se situe au sein de l'enveloppe urbaine et est donc desservi par les réseaux existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur est situé à proximité d'une installation classée soumise au régime de l'autorisation, Le Chapon Bressan.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES

Absence de servitudes d'utilité publique.

SYNTHESE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Conservation de la vitrine végétale avoisinante		Création d'espace perméable
Paysage et patrimoine	Garder une échappée visuelle vers les champs		
Risques et nuisances	Le Chapon Bressan (ICPE)		
Gestion de l'eau	Raccordements existants		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

- **Densifier l'enveloppe urbaine** de la commune tout en veillant à préserver des espaces de respiration, gages du cadre de vie et de l'insertion paysagère des futures constructions
- **Diversifier le parc de logements** afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune
- **Développer des espaces de nature en ville** en aménageant des espaces partagés qualitatifs et arborés
- **Reconstruire la ville sur la ville** en réaménageant des secteurs en friche

L'aménagement du secteur se réalisera via une opération d'aménagement d'ensemble.

PROGRAMMATION, FORMES ET MORPHOLOGIES URBAINES

Situé au sein du centre bourg, sur un secteur en renouvellement urbain, le site de projet a vocation à accueillir un programme de logements pour densifier l'enveloppe urbaine tout en diversifiant les typologies de logements proposés sur la commune.

Les constructions existantes sur le secteur de projet ont vocation à être détruits dans leur totalité et remplacés par des constructions à vocation d'habitation.

Il est attendu la création d'environ **7 logements individuels ou individuels groupés** pouvant aller jusqu'au **R+1**. Un intérêt particulier sera apporté aux formes urbaines proposées qui devront éviter des programmes et implantations cubiques mais plutôt favoriser différentes formes et hauteurs.

L'opération doit tendre vers une densité de **18 logements / hectare** sur le secteur de l'OAP.

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès du site

L'accès au secteur se fera par l'Avenue de Mâcon.

Les aménagements devront intégrer les cheminements piétons pour rejoindre les aménagements extérieurs au secteur.

Ces connexions douces seront établies en fonction du projet de construction et devront faire partie prenante du projet, en lien avec l'aménagement d'un espace vert partagé (espace de rencontre/espace de jeux).

Principes de stationnement

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Le stationnement en surface devra être perméable et arboré.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU SITE

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son insertion paysagère.

Les constructions devront privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation de panneaux photovoltaïques. Les constructions seront implantées et orientées de manière à optimiser à la fois l'ensoleillement et les vues.

Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés avec des revêtements perméables et végétalisés.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privatifs et les espaces naturels seront soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts partagés devront être plantés et aménagés de manière perméable. En cas d'édification de clôtures, ces dernières seront réalisées sous formes de haies végétales mixtes multi strates permettant le passage de la petite faune.

Les espaces non bâtis seront en pleine terre avec une strate herbacée à minima.

Un espace vert arboré sera aménagé pour permettre aux habitants de bénéficier d'un îlot de fraîcheur supplémentaire en cœur de ville.

PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES – GESTION DES RISQUES

Il s'agira de protéger le boisement urbain identifié sur le schéma d'aménagement. Ces arbres sont des climatiseurs naturels qui permettent de lutter contre les surchauffes en journée.

L'opération et les aménagements veilleront à conserver et créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant. Cela de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono spécifiques et les plantes invasives.

Les toitures des bâtiments seront de préférence aménagées avec des installations photovoltaïques. Elles devront dans tous les cas être créées pour supporter l'ajout de panneaux photovoltaïque à postériori.

Les habitations privilégieront les revêtements présentant un albédo élevé (façades, toitures et sols). Il s'agit de mettre en place notamment des surfaces de couleurs claires qui permettent de réfléchir les rayons du soleil.

Les aménagements devront garantir et améliorer la perméabilité des sols en :

- Privilégiant la végétalisation des espaces aménagés (espaces de jeux, parcs, etc..) et des espaces privés
- Utilisant des revêtements perméables pour limiter le ruissellement
- Privilégiant les formes urbaines ayant une faible emprise au sol et maintenir ainsi un maximum d'espaces perméables

Les aménagements devront également veiller et conforter la trame verte urbaine existante en préservant les éléments importants (arbres remarquables, haies, espaces boisés, zones humides) et conforter par de nouvelles plantations.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation de ce secteur se réalisera en fonction de la capacité de STEP à accueillir ces constructions supplémentaires.

Le projet devra respecter le règlement et prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.








Le projet devra effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître les risques liés au ruissellement. La récupération des eaux pluviales devra permettre d'approvisionner l'arrosage des espaces verts collectifs et privés. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération de moustiques.

Les aménagements et constructions devront maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée, surface de pleine terre, stationnement perméable, ...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRINCIPES DE L'ORIENTATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel d'implantation pour du logement individuel / individuel groupé
-  Principe de recul planté
-  Espace perméable et arboré à créer
-  Boisement urbain protégé au règlement (L151-23 et R151-43 5° CU)
-  Principe d'accès
-  Bâti existant

| OAP N°2 | QUARTIER DE L'ÉGLISE



SUPERFICIE TOTALE	1,13 hectares
SUPERFICIE DESTINÉE A L'HABITAT	0,7 hectare
NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETÉS	60 logements environ
DENSITÉ MOYENNE	86 logements / hectare*
EXTENSION / ENVELOPPE URBAINE	Secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine – Secteur de dent creuse au titre du SCOT

**La densité est exprimée sur la base de la surface destinée à l'habitat. Ici : 0,7 ha.*

Le reste de la superficie de l'OAP constitue un boisement urbain à protéger au titre des articles L151-23 et R151-43 5° CU du code de l'urbanisme et n'ont pas vocation à accueillir de construction.

LOCALISATION ET DIMENSION DU SITE

Le secteur, situé stratégiquement en cœur du bourg de Montrevel-en-Bresse représente une **superficie de 1,13 hectare**. Le site se structure de deux façon : un secteur en pairie sur la partie ouest et un secteur bâti à vocation de renouvellement urbain à l'Est, avec un ensemble d'habitations formant un front bâti sur la RD975. Il présente une topographie plane, des éléments arborés intéressants à conserver et une situation idéale à proximité des équipements communaux (écoles notamment), des services et des commerces.

Situé à l'interface entre plusieurs axes de circulation, le secteur de projet est facilement accessible par la rue du cimetière, la rue de l'église et la Grande Rue.

CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

Le site de l'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine, il constitue un poumon vert de la ville avec sa partie en prairie et son fort caractère arboré. En limite nord, à l'extérieur du site, nous retrouvons une mare qui participe à la présence de la trame bleue du secteur.

Bien qu'elle ne se situe pas directement au sein du secteur de projet, cette dernière participe au cadre de vie et à l'ambiance naturelle et calme du secteur.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

De nombreux arbres ponctuent le site ce qui confère une belle qualité d'usage et apporte de l'intimité au secteur. Importants de par leur port et leur taille, ils rompent avec la verticalité de la prairie. Celle-ci, laissée relativement libre, décore le tableau de tâche de couleurs au printemps.

DEPLACEMENTS

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun. Cependant, les deux arrêts de la ligne de bus rejoignant Bourg-en-Bresse sont situés à 400 m environ.

La voie verte, La Traverse, qui relie Saint-Trivier de Courtes à Ceyzériat, passe à quelques mètres du site, le long de la rue Bresse Cocagne. Elle permet de traverser la commune du Nord au Sud et de rejoindre les communes limitrophes de Jayat et Malafretaz et de rejoindre la place du Général de Gaulle.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur se situe au sein de l'enveloppe urbaine et est donc desservi par les réseaux existants.

RISQUES ET NUISANCES

Une centrale téléphonique avec antenne se situe à proximité du site.

Une installation classée, soumise au régime de l'autorisation, les Volailles Miéral est situé à proximité.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Absence de servitudes d'utilité publique.

SYNTHESE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue			Mise en valeur et protection de l'espace humide Conservation des haies et des arbres isolés
Paysage et patrimoine	Conservation d'espaces de prairie et d'arbres isolés	Développer les espèces végétales propices aux milieux humides	
Risques et nuisances	Les Volailles Miéral	Présence d'une centrale téléphonique	
Gestion de l'eau	Raccordements existants		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

- **Densifier l'enveloppe urbaine** de la commune tout en veillant à préserver des espaces de respiration, gages du cadre de vie et de l'insertion paysagère des futures constructions
- **Diversifier le parc de logements** afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune
- **Reconstruire la ville sur la ville** en réaménageant des secteurs en renouvellement urbain
- **Développer des espaces de nature en ville** en aménageant des espaces partagés et publics qualitatifs et arborés
- **Engager des opérations proposant une mixité fonctionnelle** alliant logements mais également commerces et services.

PROGRAMMATION, FORMES ET MORPHOLOGIES URBAINES

Il est attendu la création d'environ **60 logements**. Leur implantation permettra de créer des ouvertures et des aérations dans le futur tissu bâti. L'opération doit tendre vers une densité de **86 logements / hectare** sur le secteur de l'OAP.

Les bâtiments existants au sein du périmètre ont vocation à être démolis ou réhabilités pour créer un projet d'ensemble sur l'entièreté du périmètre avec une unité architecturale.

Le projet vise une mixité fonctionnelle avec des rez-de-chaussée à destination de commerces et de services pour les constructions qui s'implanteront le long de la RD975.

Un intérêt particulier sera apporté aux formes urbaines proposées qui devront éviter des programmes et implantations cubiques mais plutôt

favoriser différentes formes et hauteurs. Les constructions pourront s'implanter en **R+2 ou R+3**.

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès du site

Les accès au secteur pourront se faire par la Grande Rue et par la rue du Cimetière.

Les aménagements intégreront les cheminements piétons pour rejoindre les aménagements extérieurs au secteur. Plusieurs cheminements doux devront être réalisés afin de rejoindre aisément les équipements publics de la commune.

Ces connexions douces seront établies en fonction du projet de construction et devront faire partie prenante du projet.

Principes de stationnement

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette du projet et de préférence en sous-sol. Lorsqu'il est nécessaire, le stationnement en surface devra être perméable et arboré.

Un espace de stationnement, pouvant servir aux places visiteurs ou des places de stationnement supplémentaires pourra être réalisé au nord du périmètre. L'accès à cet espace devra être étudié au sein d'un projet d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU SITE

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son insertion paysagère.

Les constructions privilégieront une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments seront conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques. Les

constructions seront implantées et orientées de manière à optimiser à la fois l'ensoleillement et les vues.

Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés avec des revêtements perméables et végétalisés.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privatifs et les espaces naturels seront soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts collectifs seront plantés et aménagés de manière perméable. En cas d'édification de clôtures, ces dernières seront réalisées sous formes de haies végétales mixtes multi strates et permettre le passage de la petite faune. Une attention particulière sera portée sur les volumes et aux proportions des bâtiments (volumes simples et compacts ; faîtages implantés dans le même sens que la majorité des constructions alentours ; pentes des toits similaires aux bâtis traditionnels...).

PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES – GESTION DES RISQUES

Les aménagements veilleront à garantir et améliorer la perméabilité des sols en :

- Privilégiant la végétalisation des espaces aménagés (espaces de jeux, parcs, etc..) et des espaces privés
- Utilisant des revêtements perméables pour limiter le ruissellement
- Privilégiant les formes urbaines ayant une faible emprise au sol et maintenir ainsi un maximum d'espaces perméables

Les aménagements devront également veiller et conforter la trame verte existante en préservant les éléments importants (arbres remarquables, haies, espaces boisés, zones humides) et conforter par de nouvelles plantations.

Un recul vis-à-vis de la mare identifiée à l'extérieur du secteur devra être respecté afin d'éviter toute altération de son environnement.

L'espace central arboré devra être conservé et intégré aux aménagement pour créer un espace de vie commun.

Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés et du boisement urbain présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique. Le maintien de ces arbres sera privilégié à la plantation de jeunes plants. En cas de besoin (maladie ou autre contraintes nécessitant l'abattage des arbres), il sera nécessaire de replanter 2 arbres pour chaque arbre abattu.

L'opération et les aménagements veilleront à conserver les espaces végétalisés existants et créer de nouveaux espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant. Cela de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono spécifiques et les plantes invasives.

Les espaces non bâtis seront en pleine terre avec une strate herbacée à minima.

Les toitures des bâtiments seront de préférence aménagées avec des installations photovoltaïques. Les toitures devront permettre l'installation de panneaux photovoltaïque à plus ou moins long terme.

Les habitations privilégieront les revêtements présentant un albédo élevé (façades, toitures et sols). Il s'agit de mettre en place notamment des surfaces de couleurs claires qui permettent de réfléchir les rayons du soleil.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation de ce secteur se réalisera en fonction de la capacité de STEP à accueillir ces constructions supplémentaires.

Le projet devra respecter le règlement et prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le projet devra effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître les risques liés au ruissellement. La récupération des eaux pluviales devra permettre d'approvisionner l'arrosage des espaces verts collectifs et privés. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération de moustiques.

Les aménagements et constructions devront maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée, surface de pleine terre, stationnement perméable,)

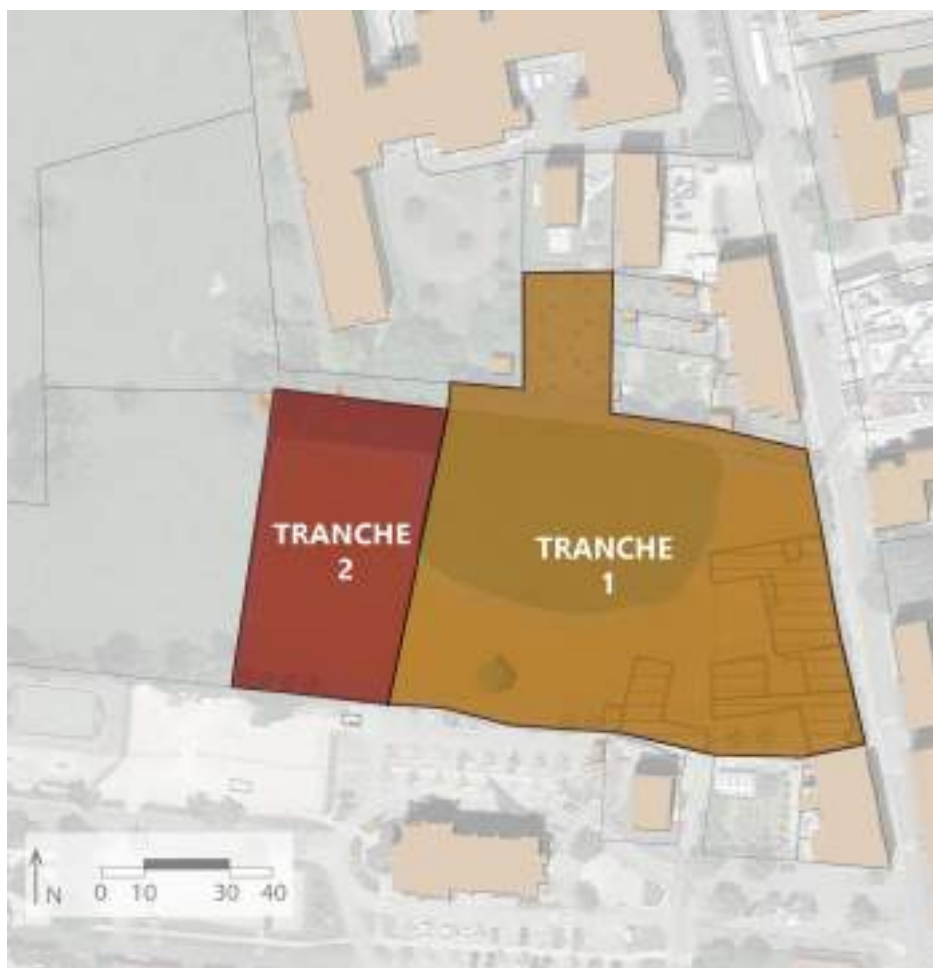
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRINCIPES DE L'ORIENTATION

-  Périmètre de l'IOAP
-  Secteur préférentiel d'implantation pour du logement collectif
-  Ensemble bâti en renouvellement urbain
-  Secteur préférentiel pour du stationnement paysager et perméable
-  Boisement urbain protégé au règlement (L151-23 et R151-43 5° CU)
-  Arbre à usage privé sélectionné protégé au règlement (L151-23 et R151-43 5° CU)
-  Arbres protégés au titre de la compatibilité avec l'IOAP Adaptation et Trame Verte et Bleue
-  Retrait vis-à-vis de la mare
-  Bâti existant

PHASAGE DE L'OPÉRATION



La réalisation de la tranche n°2 est conditionnée à la réalisation de la tranche 1 en amont.

| OAP N°3 | QUARTIER DU GYMNASE



SUPERFICIE TOTALE	1,16 ha
SUPERFICIE DÉDIÉE A L'HABITAT	0,97 ha
SUPERFICIE DÉDIÉE A L'EQUIPEMENT	0,18 ha
NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETÉS	25 logements environ*
DENSITÉ MOYENNE	26 logements / ha
EXTENSION / ENVELOPPE URBAINE	Secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine – Urbanisé au titre du SCOT

*La densité est exprimée sur la base de la surface destinée à l'habitat. Ici : 0,97 ha

LOCALISATION ET DIMENSION DU SITE

Le secteur, localisé **au cœur de l'enveloppe urbaine de Montrevel-en-Bresse**, représente une superficie de 1,16 hectares. Le secteur est limitrophe aux équipements sportifs de la commune (piste d'athlétisme, gymnase, Dojo) et est situé à 200 mètres du collège. Actuellement en pelouse, il présente une topographie plane et ainsi une situation idéale à proximité des équipements, services et commerces.

Le secteur est accessible à l'est depuis le stade et la Rue de l'Huppe et à l'ouest depuis la rue des papillons.

CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

La trame verte, tout comme la trame bleue sont quasi imperceptible sur le site. Elle n'existe que par la continuité végétale que dessine les jardins privés entourant le site et leur haies arbustives taillées, située au nord et au sud. Au nord du site, un alignement d'arbre raccorde le quartier à la ruralité et aux grands espaces. Cependant, cette haie est rompue par le parking rue des papillons et n'est pas reprise sur le site.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

D'un point de vue paysager, le site s'inscrit dans un paysage urbain qui est appuyé par le manque de végétation, et de lisières. Cela occasionnent des vues importantes sur les infrastructures sportives, ainsi que les habitations voisines. Un seul arbre habille le site. Celui-ci, en cépée et de petite taille, a peu de qualité paysagère au vu de la proportion de ses dimensions et de celles du site. La verticalité du site se ressent fortement malgré des bâtiments avoisinants en R+1.

DEPLACEMENTS

Le site n'est desservi ni par les transports en commun ni par la voie verte. Il est cependant accessible via les équipements sportifs. Des parkings de petites tailles bordent l'espace.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur se situe au sein de l'enveloppe urbaine et est donc desservi par les réseaux existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des risques.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Absence de servitudes d'utilité publique.

SYNTHESE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Développer le corridor avec l'alignement d'arbres au nord		Développer les trois strates de la trame verte
Paysage et patrimoine		Développer des haies, notamment pour préserver l'intimité du quartier	
Risques et nuisances	Absence de risques et nuisances		
Gestion de l'eau	Raccordements existants		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

- **Densifier l'enveloppe urbaine** de la commune tout en veillant à préserver des espaces de respiration, gages du cadre de vie et de l'insertion paysagère des futures constructions
- **Penser une opération mixte équipements / logements** sur un secteur bénéficiant d'une localisation stratégique en cœur de bourg.
- **Diversifier le parc de logements** afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune

PROGRAMMATION FORMES ET MORPHOLOGIES URBAINES

Situé au sein de l'enveloppe urbaine de la commune et à proximité des équipements publics structurants, le site de projet devra accueillir un programme mixte de logements et un équipement favorisant une mixité des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte local.

Au Sud du secteur, il est attendu la **création d'un équipement intercommunal** qui viendra compléter l'offre sur le bassin de vie.

Il est attendu au Nord la création d'environ **25 logements sociaux** avec l'accueil de petits collectifs en RDC et R+1. Leur implantation permettra de créer des ouvertures et des aérations dans le futur tissu bâti. L'opération doit tendre vers une densité de 26 logements / hectare sur le secteur de l'OAP dédié à l'habitat.

L'habitat collectif au nord du tènement respectera une implantation en rez-de-chaussée afin de s'intégrer au mieux dans le tissu limitrophe composé de maisons individuelles et de s'adapter au dénivelé plus important sur la partie nord. L'habitat collectif au milieu du tènement respectera quant à lui une élévation en **R+1** afin de densifier tout en respectant les codes des habitations alentours.

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès du site

L'accès au secteur d'habitat se fera par :

- La rue des Papillons dans le prolongement du parking existant
- La rue des Libellules, dans le prolongement du parking existant

Les aménagements devront donner une place importante aux déplacements piétons. Plusieurs cheminements doux perméables devront être réalisés en fonction du projet proposé afin de rejoindre aisément les équipements publics de la commune, notamment les équipements sportifs et scolaires.

Principes de stationnement

L'espace de stationnement pour l'équipement public sera réalisé sur le tènement destiné à l'équipement et le projet évaluera la possibilité de mutualiser le stationnement avec les équipements existants.

Le stationnement pour les constructions d'habitat collectif devra se réaliser dans le prolongement des parkings existants afin de dégager plus d'espaces verts sur le site, de réduire l'imperméabilisation des sols et d'intégrer les constructions dans le grand paysage.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU SITE

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son insertion paysagère.

Les constructions devront privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques. Les constructions devront être implantées et orientées de manière à optimiser à la fois l'ensoleillement et les vues.

Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés avec des revêtements perméables et végétalisés.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privés et les espaces naturels seront soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts collectifs seront plantés et aménagés de manière perméable. En cas d'édification de clôtures, ces dernières seront réalisées sous formes de haies végétales mixtes multi-strates et permettre le passage de la petite faune.

Afin de limiter l'impact visuel des futures constructions, les logements collectifs respecteront les hauteurs existantes aux alentours. Une attention particulière devra être portée sur les volumes et les proportions des bâtiments (volumes simples et compacts ; faîtages implantés dans le même sens que la majorité des constructions alentours ; pentes des toits similaires aux bâtis traditionnels...).

En limite séparative avec les habitations existantes, une haie vive arborée de séparation devra être réalisée pour empêcher des cônes de vue depuis l'équipement public sur l'habitation existante et ses annexes.

PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES - GESTION DES RISQUES

L'opération et les aménagements veilleront à conserver et créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine : (talus existant, espace public paysager, ...) et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono spécifiques et les plantes invasives.

Les espaces non bâtis seront en pleine terre avec une strate herbacée à minima.

Les toitures des bâtiments seront de préférence aménagées avec des installations photovoltaïques.

L'écoulement des eaux pluviales devra être intégré dans les réflexions d'aménagement. Les noues existantes et utiles devront conservées et intégrées dans le fonctionnement du secteur. Un système de rétention devra être intégré dans les aménagements afin de limiter l'impact du ruissellement sur le site de projet.

Les habitations privilégieront les revêtements présentant un albédo élevé (façades, toitures et sols). Il s'agit de mettre en place notamment des surfaces de couleurs claires qui permettent de réfléchir les rayons du soleil.

Les aménagements devront garantir et améliorer la perméabilité des sols en :

- Privilégiant la végétalisation des espaces aménagés (espaces de jeux, parcs, etc..) et des espaces privés
- Utilisant des revêtements perméables pour limiter le ruissellement
- Privilégiant les formes urbaines ayant une faible emprise au sol et maintenir ainsi un maximum d'espaces perméables

Les aménagements devront également veiller et conforter la trame verte existante en préservant les éléments importants (arbres remarquables, haies, espaces boisés, zones humides) et conforter par de nouvelles plantations.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation de ce secteur se réalisera en fonction de la capacité de STEP à accueillir ces constructions supplémentaires.

Le projet devra respecter le règlement et prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le projet devra effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître les risques liés au ruissellement. La récupération des eaux pluviales permettra













permettre d'approvisionner l'arrosage des espaces verts collectifs et privés. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération de moustiques.

Les aménagements et constructions devront maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée, surface de pleine terre, stationnement perméable, ...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRINCIPES DE L'ORIENTATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel d'implantation pour de l'équipement
-  Secteur préférentiel d'implantation pour du logement collectif (R+1)
-  Secteur préférentiel d'implantation pour du logement individuel groupé (RDC)
-  Arbres protégés au titre de la compatibilité avec l'OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue
-  Principe de recul planté
-  Intégrer l'écoulement des eaux pluviales dans les aménagements
-  Parking paysager et perméable
-  Espace arboré et perméable à créer
-  Principe d'accès (emplacement indicatif)
-  Principes de cheminements piétons (emplacement indicatif)
-  Bâti existant

| OAP N°4 | QUARTIER SAINT ROCH



SUPERFICIE TOTALE	0,93 ha
SUPERFICIE DÉDIÉE A L'HABITAT	0,4 ha*
NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETÉS	10 logements environ
DENSITÉ MOYENNE	25 logements / ha
EXTENSION / ENVELOPPE URBAINE	Secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine – Urbanisé au titre du SCOT

**Les contraintes techniques du site ainsi que le souhait de protection du bief l'Abras et de création d'un espace vert classé « Nj » au sud du site réduisent la surface réellement constructible à 0,4 ha. La densité moyenne est exprimée sur cette base-là.*

LOCALISATION ET DIMENSION DU SITE

Le secteur, localisé **dans l'enveloppe urbaine de Montrevel-en-Bresse au titre du SCOT**, représente une superficie totale de 0,93 hectare. Le secteur est limitrophe à des quartiers pavillonnaires (Résidence Saint-Roch, les vallons du paradis) allient immeubles collectifs et maisons individuelles. Le secteur est également limitrophe au supermarché Carrefour. La Place du Général de Gaulle se situe à environ 400 mètres des principaux commerces à 600 mètres. Les écoles et le collège sont accessibles en 15 minutes à pied.

Il se situe donc à proximité directe des services, commerces et équipements de la commune.

CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le secteur est traversé dans son long par le bief de l'Abras qui crée un fossé entre le secteur et les habitations existantes. Les continuités écologiques se caractérisent par le fait que le site constitue le point de départ avec les terres agricoles qui s'étendent ensuite sur plusieurs hectares à perte de vue.

Trois arbres isolés sont identifiés sur le site, un en limite nord, le long du chemin des vallons du paradis et deux en limites parcellaires sud.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

D'un point de vue paysager, le site s'inscrit à la limite entre le paysage agricole et le paysage urbain, avec un front bâti net créé par la résidence Saint-Roch en R+2. On observe une coupure bien distincte entre le monde agricole, avec un paysage ouvert, et le monde urbain.

DÉPLACEMENTS

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun. Cependant, les deux arrêts de la ligne de bus rejoignant Bourg-en-Bresse sont situés à 400 m environ.

Des trottoirs sont aménagés et permettent de se déplacer de manière sécurisée jusqu'à dans le centre-bourg.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur se situe au sein de l'enveloppe urbaine et est donc desservi par les réseaux existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des risques.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES

Absence de servitudes d'utilité publique.

Le site connaît néanmoins plusieurs contraintes d'aménagement liées à la présence de réseaux et à la présence du bief de l'étang d'Abras qu'il conviendra de prendre en compte dans l'aménagement.

SYNTHESE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préserver le fossé créé par le bief de l'Abras		Développer les trois strates de la trame verte
Paysage et patrimoine		Développer des haies, notamment pour préserver l'intimité du quartier	
Risques et nuisances	Absence de risques et nuisances		
Gestion de l'eau	Raccordements présents en limite		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

- **Concentrer les nouvelles opérations de logements à proximité des services, commerces et équipements de la commune.**
- **Développer des espaces de nature en ville** en aménageant des espaces partagés qualitatifs et arborés
- **Diversifier le parc de logements** afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune

PROGRAMMATION FORMES ET MORPHOLOGIES URBAINES

Situé au sein de l'enveloppe urbaine de la commune au titre du SCOT et à proximité des équipements et publics structurants, le site de projet devra accueillir un programme de logements avec des formes urbaines mixte.

Il est attendu la création d'environ **10 logements** avec l'accueil de petits collectifs en R+1 maximum et / ou de maisons individuelles jumelées. L'opération devra tendre vers une densité d'environ 25 logements / hectare.

Un intérêt particulier sera apporté aux formes urbaines proposées qui devront éviter des programmes et implantations cubiques mais plutôt favoriser différentes formes et hauteurs.

L'implantation des constructions se veut comme une atténuation avec le tissu urbain qui accompagne progressivement la zone agricole qui débute en limite.

Les perspectives sur l'espace agricole devront être valorisées.

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès du site

L'accès au secteur sera à étudier par le porteur de projet, il devra se faire par la voirie existante desservant le domaine Saint-Roch ou bien par le chemin du vallon du paradis.

Les aménagements devront donner une place importante aux déplacements piétons. Plusieurs cheminements doux perméables devront être réalisés en fonction du projet proposé afin de rejoindre aisément les équipements publics de la commune, notamment les équipements sportifs et scolaires.

Principes de stationnement

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Le stationnement en surface devra être perméable et arboré.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU SITE

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son insertion paysagère.

Les constructions devront privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques. Les constructions devront être implantées et orientées de manière à optimiser à la fois l'ensoleillement et les vues.

Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés avec des revêtements perméables et végétalisés.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privatifs et les espaces naturels seront soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts collectifs seront plantés et aménagés de manière perméable. En cas d'édification de clôtures, ces dernières seront réalisées sous formes de haies

végétales mixtes multi strates et devront permettre le passage de la petite faune.

Afin de limiter l'impact visuel des futures constructions, les logements collectifs respecteront **une hauteur en R+1 maximum**. Une attention particulière devra être portée sur les volumes et les proportions des bâtiments.

Au sud du secteur, sur environ 0,2 ha sera aménagé un espace de jardins partagés et d'espaces verts arboré. Cet espace sera en lien avec l'opération de logements ou bien à destination de structures locales.

PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES - GESTION DES RISQUES

L'opération et les aménagements veilleront à préserver et protéger le fossé du bief de l'Abras. L'opération veillera à créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine : (talus existant, espace public paysager, ...) et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono spécifiques et les plantes invasives.

Les espaces non bâtis seront en pleine terre avec une strate herbacée à minima.

Les toitures des bâtiments seront de préférence aménagées avec des installations photovoltaïques.

L'écoulement des eaux pluviales devra être intégré dans les réflexions d'aménagement. Les fossés existants devront être conservés et intégrés dans le fonctionnement du secteur.

Les aménagements devront garantir et améliorer la perméabilité des sols en :

- Privilégiant la végétalisation des espaces aménagés (espaces de jeux, parcs, etc..) et des espaces privés
- Utilisant des revêtements perméables pour limiter le ruissellement

- Privilégiant les formes urbaines ayant une faible emprise au sol et maintenir ainsi un maximum d'espaces perméables

Les aménagements devront également veiller et conforter la trame verte existante en préservant les éléments importants (arbres remarquables, haies, espaces boisés, zones humides) et conforter par de nouvelles plantations.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation de ce secteur se réalisera en fonction de la capacité de STEP à accueillir ces constructions supplémentaires.

Le projet devra respecter le règlement et prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le projet devra effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître les risques liés au ruissellement. La récupération des eaux pluviales permettra d'approvisionner l'arrosage des espaces verts collectifs et privés. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération de moustiques.

Les aménagements et constructions devront maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée, surface de pleine terre, stationnement perméable, ...).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



PRINCIPES DE L'ORIENTATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel d'implantation pour du petit collectif et des maisons jumelées
-  Principe de recul planté
-  Espaces collectifs : jardins partagés, espaces de rencontres arborés
-  Boisements urbains protégés au règlement (L151-23 et R151-43 5° CU)
-  Arbre isolé protégé au règlement (L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU)
-  Fossé / Bief à protéger
-  Bâti existant

| OAP N°5 | GRAND SILLON



SUPERFICIE TOTALE	4,7 ha
SUPERFICIE DESTINÉE A L'HABITAT	3,9 ha*
NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETÉS	80 logements environ
DENSITÉ MOYENNE	20 logements / ha
OUVERTURE A L'URBANISATION	Court à moyen terme
EXTENSION / ENVELOPPE URBAINE	Extension de l'enveloppe urbaine

* La densité est exprimée sur la base de la surface destinée à l'habitat. Cette surface intègre uniquement les secteurs urbanisables nord et sud, excluant l'espace prairial qui les sépare, ainsi que l'extrémité sud du chemin du Bois du Banc maintenu en desserte agricole.

LOCALISATION ET DIMENSION DU SITE

Le site, localisé **en extension de la frange ouest du centre urbain de Montrevel-en-Bresse**, représente une superficie de 4,7 hectares. Constitué de prairies agricoles exploitées, le site du Grand Sillon est limitrophe du lotissement Le Pré, quartier pavillonnaire des années 70/80 caractérisé par des maisons de plain-pied et une implantation singulière en étoiles. Le site d'OAP possède une situation idéale, à proximité d'équipements majeurs comme le collège de l'Huppe, le complexe sportif (à environ 500m), à 10 minutes à pied du centre-bourg et face à la ZAE des Treize Vents côté sud de la RD28.

Le site d'OAP est directement accessible depuis le chemin de la Chaussée au sud (à partir de la RD28 - Avenue de Mâcon) et la rue du Grand Sillon au nord. Le secteur sud du site d'OAP présente une topographie relativement plane, avec une légère pente vers le nord-est. Le secteur nord se caractérise quant à lui par une pente plus marquée sur sa limite est, avec un talus à 6% de pente.

CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

Le secteur est composé de terrains agricoles proposant un espace de perméabilité terrestre pour la faune. Sur la partie nord du site de l'OAP, une prairie permanente joue le rôle de puits de carbone « sol » et « biomasse ». La trame verte se traduit par des continuités écologiques composées de haies basses et multi-strates, marquant la trame du parcellaire agricole et de quelques arbres isolés.

Sur sa partie sud, le secteur jouxte le vaste parc paysager du lotissement Le Pré, de plus de 6000m². Bien qu'il ne se situe pas directement au sein du secteur de projet, ce dernier participe au cadre de vie et à l'ambiance naturelle et paisible du secteur. Au niveau de la trame bleue, la seule perception de l'eau sur le site est la présence de fossés dans le secteur Nord.

Le site d'OAP n'est concerné par aucun zonage réglementaire.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

D'un point de vue paysager, le site s'inscrit à l'interface du paysage agricole et du paysage urbain. Le parc paysager existant joue un rôle tampon avec le front bâti du lotissement Le Pré, et ses arbres majestueux constituent des éléments paysagers structurants. A l'ouest du secteur, l'espace prairial offre une ouverture paysagère qualitative. Des alignements d'arbres et des haies

bocagères en structurent les lignes de forces et marquent des limites tangibles à l'urbanisation. Des percées visuelles en direction du bourg, distinguant notamment le clocher, assurent l'accroche de cette limite urbaine au centre-bourg.

DEPLACEMENTS

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun mais il est situé à 10 minutes à pied de l'arrêt de bus Charles-de-Gaulle appartenant à l'itinéraire de bus périurbain de la ligne 10 Romenay – Montrevel-en-Bresse – Ceyzériat du réseau Rubis de l'agglomération. Cet arrêt de transport en commun permet un accès à Bourg-en-Bresse en 25/30 min toutes les heures.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur se situe en limite de l'enveloppe urbaine. Les réseaux existants sont présents au droit du site de projet.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des risques.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Absence de servitudes d'utilité publique.

Un poste électrique est implanté entre les deux secteurs urbanisables et constitue une contrainte technique qu'il conviendra de prendre en compte dans l'aménagement.

SYNTHESE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préserver les fossés existants	Conserver les haies et les arbres isolés
Paysage et patrimoine		Conserver des vues vers l'espace agricole Ménager des espaces tampons végétalisés avec le bâti existant	Maintenir et valoriser les arbres structurants Valoriser l'espace agricole entre les deux secteurs urbanisables
Risques et nuisances		Poste électrique	
Gestion de l'eau	Raccordements présents en limite		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

- **Conforter l'enveloppe urbaine** de la commune afin de renforcer son rôle de polarité urbaine, sur un secteur proche des équipements scolaires et sportifs.
- **Répondre au besoin en logements** par une densité maîtrisée en adéquation avec les enjeux de sobriété foncière, tout en veillant à préserver une interface de qualité avec l'espace agricole.
- **Diversifier le parc de logements** afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune.
- **Garantir une accessibilité** au plus grand nombre avec une priorité aux familles.
- **Conserver et développer des espaces de respiration**, gages du cadre de vie et de l'insertion paysagère des futures constructions, en aménageant des espaces partagés qualitatifs et arborés.

PROGRAMMATION, FORMES ET MORPHOLOGIES URBAINES

Situé en extension de l'enveloppe urbaine, le site de projet devra accueillir un programme de logements avec des formes urbaines mixtes, afin de diversifier les typologies de logements proposées sur la commune. Il est attendu la création d'environ **80 logements** en individuel et habitat groupé en **R+1 maximum pour toutes les typologies** afin d'assurer une transition douce et cohérente avec le tissu urbain attenant d'une part, et l'espace agricole d'autre part.

L'opération doit tendre vers une densité de **20 logements/hectare** sur l'ensemble du site de l'OAP.

Le projet devra proposer une densité plus importante sur le secteur sud au regard de son imbrication favorable dans le tissu urbain existant, avec un objectif de production de 45 logements environ.

Le secteur nord, en interface directe avec l'espace agricole, justifie des espaces de respiration plus importants pour conserver un caractère rural, et donc une densité cible moins élevée, amenant approximativement à la production de 35 logements.

La part de mixité sociale devra atteindre **20% minimum** des logements produits.

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès du site

Les accès au site d'OAP se feront de manière distincte entre le secteur nord et le secteur sud, à partir des ouvertures et amorces existantes sur le réseau viaire.

L'accès au secteur nord se fera par la rue du Grand Sillon et l'accès au secteur sud par le chemin de la Chaussée.

Sur le secteur nord, l'aménagement cherchera à favoriser un quartier apaisé en interface avec l'espace agricole en limitant les circulations motorisées, et en intensifiant le maillage de liaisons douces.

Les deux secteurs de l'OAP ne feront pas l'objet d'un bouclage de voirie mais ils seront reliés par un cheminement doux s'appuyant sur le chemin existant du Bois du Banc. Ce liaisonnement doux nord-sud desservira un large mail végétalisé donnant accès au parc à l'est.

Le chemin du Bois du Banc devra être maintenu dans son état, carrossable et de largeur suffisante pour maintenir un accès réservé aux engins agricoles et d'entretien.

Les aménagements devront donner une place importante aux déplacements piétons afin de garantir une desserte piétonne sécurisée à tous les logements.

Plusieurs cheminements doux perméables devront être réalisés en fonction du projet proposé, notamment pour rejoindre aisément aménités du centre-

bourgs (équipements sportifs et scolaires plus particulièrement), ainsi que le parc paysager existant à l'est.

Principes de stationnement

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Le stationnement en surface devra être perméable et arboré.

L'aménagement visera à mutualiser le stationnement, a minima pour les secteurs d'habitat groupé les plus denses, et autant que possible sur le secteur nord afin de privilégier les déplacements actifs.

Les stationnements visiteurs/dépose-minute devront être réalisés le long des voies de desserte principale.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU SITE

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son insertion paysagère.

Les constructions devront privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques. Les constructions devront être implantées et orientées de manière à optimiser à la fois l'ensoleillement et les vues. Les trames bâties devront permettre de réaliser des logements traversants.

Les espaces de stationnement ouverts devront être réalisés avec des revêtements perméables et végétalisés.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privatifs et les espaces naturels devront être soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts collectifs devront être plantés et aménagés de manière perméable. En cas d'édification de clôtures, ces dernières doivent être réalisées sous formes de haies végétales mixtes multi strates et permettre le passage de la petite faune.

Les terrains agricoles situés entre les deux secteurs urbanisables devront être conservés de manière à pérenniser la vocation de cet espace de transition.

Le parc paysager existant entre le lotissement Le Pré et le site d'OAP pourra être réaménagé (projet communal) de manière à offrir un espace vert public récréatif et attractif à l'échelle du quartier et au-delà.

Afin de limiter l'impact visuel des futures constructions, l'ensemble des logements respectera une hauteur maximale de R+1.

La composition urbaine favorisera la création de maisons individuelles en transition avec le tissu pavillonnaire existant en limite sud du site d'OAP, ainsi qu'en interface avec l'espace agricole.

L'accueil de logements groupés plus denses est à privilégier :

- Au contact du parc du lotissement Le Pré sur le secteur sud, offrant un espace favorable au lien social et un accès à la verdure aux logements les plus resserrés et de petite taille.
- A l'extrémité nord du secteur nord, marquant un front urbain net.

Sur le secteur nord, l'implantation du bâti à l'extrémité ouest devra favoriser une limite claire de l'urbanisation.

L'implantation du bâti devra faire de la pente un atout permettant de limiter les terrassements et d'offrir des vues sur le paysage. Les perspectives sur l'espace agricole devront notamment être valorisées.

PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES – GESTION DES RISQUES

L'opération et les aménagements veilleront à conserver les éléments d'intérêt écologique et paysager (arbres isolés et les haies/bosquets) et à utiliser les motifs de la trame végétale existante comme lignes structurantes du projet.

L'opération cherchera à créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine (mail paysager, ...) et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des

futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives.

Les espaces non bâtis devront être en pleine terre avec une strate herbacée à minima.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les toitures des bâtiments seront de préférence aménagées avec des installations photovoltaïques.

Les aménagements devront garantir et améliorer la perméabilité des sols en :

- Privilégiant la végétalisation des espaces aménagés (espaces de jeux, parcs, etc..) et des espaces privés
- Utilisant des revêtements perméables pour limiter le ruissellement
- Privilégiant les formes urbaines ayant une faible emprise au sol et maintenir ainsi un maximum d'espaces perméables

Les aménagements devront également veiller et conforter la trame verte existante en préservant les éléments importants (arbres remarquables, haies, espaces boisés) et conforter par de nouvelles plantations.

L'écoulement des eaux pluviales devra être intégré dans les réflexions d'aménagement. La gestion alternative des eaux de ruissellement par des noues paysagères devra être privilégiée. Les fossés existants devront être conservés et intégrés dans le fonctionnement du secteur.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation de ce secteur se réalisera en fonction de la capacité de la STEP à accueillir ces constructions supplémentaires (mise en conformité du système d'assainissement réseaux et station).

Le projet devra respecter le règlement et prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le projet devra effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître les risques liés au ruissellement. La récupération des eaux pluviales devra permettre d'approvisionner l'arrosage des espaces verts collectifs et privés. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération de moustiques.

Les aménagements et constructions devront maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée, surface de pleine terre, stationnement perméable, ...).

SECTEURS URBANISABLES



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRINCIPES DE L'ORIENTATION

-  Périmètre de l'POAP
-  Secteur préférentiel pour du logement groupé (R+1)
-  Secteur préférentiel pour du logement individuel / individuel groupé (R+1)
-  Principe de recul planté
-  Intégrer l'écoulement des eaux pluviales dans les aménagements
-  Fossé à préserver
-  Boisement à conserver
-  Espace perméable et végétalisé à créer
-  Secteur préférentiel pour du stationnement paysager et perméable
-  Espace agricole à conserver
-  Arbres isolés protégés au règlement (L113-30, 151-8 et R151-43 4°CUI)
-  Haies urbaines protégées au règlement (L151-23 et R151-43 5°CUI)
-  Haies basses protégées au règlement (L113-30, 151-8 et R151-43 4°CUI)
-  Principe d'accès et de voie de desserte principale
-  Principes de cheminements piétons (emplacement indicatif)
-  Bâti existant

| OAP N°6 | EQUIPEMENT



SUPERFICIE TOTALE	0,65 hectares
VOCATION	Equipement
OUVERTURE A L'URBANISATION	Court – Moyen terme
EXTENSION / ENVELOPPE URBAINE	Enveloppe urbaine – Secteur de dent creuse au titre du SCOT.

LOCALISATION ET DIMENSION DU SITE

Le site de **0,65 ha**, est situé en zone urbanisée entre nouveaux logements collectifs, maisons individuelles et bâtis du centre-ville. À la limite du site, se trouve une zone naturelle humide, habillée de végétation mixte, entre arbres, arbustes et couvres-sol. Un grand parking est positionné de l'autre côté de la rue.

A moins de 100 mètres au nord, l'école maternelle est tournée vers l'espace humide. Au sud, de l'autre côté du chemin, se trouve la médiathèque. Le site de l'OAP est ainsi proche de nombreuses commodités essentielles à la venue de familles. La centralité de Montrevel-en-Bresse, avec la mairie, les commerces se trouve à proximité, conférant à ce site une importance particulière.

CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

Le site est relié à la trame bleue grâce à la zone humide. Celle-ci est dans la continuité d'espaces humides qui rejoignent la Reyssouze, située à seulement 200 mètres. Elle semble également continuer vers l'ouest, jusqu'au secteur de l'OAP de quartier de l'Eglise. Cette trame bleue est accompagnée d'une trame verte importante, qui se décline dans la zone humide par un certain nombre d'arbres de différentes formes et d'espèces. Au sol, une couche végétale s'élève sur plusieurs dizaines de centimètre. Le site devient ainsi une zone de transition pour la biodiversité et le paysage entre la zone humide et les espaces urbanisés.

Sur le site même, la trame verte se traduit notamment par une haie arborée servant de lisière avec la zone humide et les routes. Au pied de certaines haies, un mur longe la route, ce qui engendre une discontinuité dans le périmètre de vie et de déplacement des animaux. Peu d'arbres isolés sont dénombrés.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Vers la zone humide, cinq peupliers Fastigiés (colonnaire) surplombent la haie et les arbres, créant un point d'appui visuel de part et d'autre du site, tout en réduisant les ouvertures visuelles vers l'école. A l'ouest, cette haie est principalement constituée de grands bambous, atteignant plusieurs mètres de hauteur, tandis qu'au sud, elle est composée d'une mixité de grand feuillus et de conifères.

DEPLACEMENTS

Il n'existe pas de transport en commun à proximité direct du site, ni de voies piétonnes ou cyclables. Les différentes routes qui desservent le site, sont étroites et à double sens.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur se situe au sein de l'enveloppe urbaine et est donc desservi par les réseaux existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis aux risques naturels.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Absence de servitudes d'utilité publique.

SYNTHESE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Conservation d'un espace tampon entre la zone humide et les constructions	Créer des perméabilités dans les limites, permettant le passage de la faune
Paysage et patrimoine		Conservation et mise en valeur des peupliers	
Risques et nuisances	Absence de risques et nuisances		
Gestion de l'eau	Raccordements existants		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

- **Renforcer et permettre le développement des équipements communaux**
- **Concentrer les équipements à proximité** les uns des autres pour mutualiser certains équipements (stationnement, ...)
- **Renforcer la mixité d'usage** dans le centre-bourg

PROGRAMMATION, FORMES ET MORPHOLOGIES URBAINES

Situé à proximité d'équipement et de services du centre-bourg, le site de projet devra accueillir un équipement public.

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès du site

L'accès au secteur d'équipement se fera par le chemin de ronde.

Les aménagements devront donner une place importante aux déplacements piétons. Plusieurs cheminements doux perméables devront être réalisés en fonction du projet proposé.

Principes de stationnement

L'espace de stationnement pour l'équipement public sera réalisé sur le tènement du projet et le projet évaluera la possibilité de mutualiser le stationnement avec les équipements existants alentours.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU SITE

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son insertion paysagère.

Les constructions devront privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques. Les constructions devront être implantées et orientées de manière à optimiser à la fois l'ensoleillement et les vues.

Les espaces de stationnement ouverts devront être réalisés avec des revêtements perméables et végétalisés.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privatifs et les espaces naturels devront être soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts collectifs devront être plantés et aménagés de manière perméable. En cas d'édification de clôtures, ces dernières doivent être réalisées sous formes de haies végétales mixtes multi strates et permettre le passage de la petite faune.

PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES – GESTION DES RISQUES

L'opération et les aménagements veilleront à conserver et créer des espaces végétalisés afin de renforcer la trame verte urbaine : (talus existant, espace public paysager, ...) et constituer des franges paysagères en limite avec l'existant de manière à travailler et nuancer l'impact visuel des futures constructions tout en utilisant des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono spécifiques et les plantes invasives.

Les espaces non bâtis devront être en pleine terre avec une strate herbacée à minima.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les toitures des bâtiments seront de préférence aménagées avec des installations photovoltaïques.

Le projet devra respecter un principe de recul vis-à-vis de la haie au nord du secteur afin de protéger la zone humide limitrophe. Le fossé à l'est du site devra également être préservé.

Les aménagements devront garantir et améliorer la perméabilité des sols en :

- Privilégiant la végétalisation des espaces aménagés (espaces de jeux, parcs, etc..) et des espaces privés
- Utilisant des revêtements perméables pour limiter le ruissellement
- Privilégiant les formes urbaines ayant une faible emprise au sol et maintenir ainsi un maximum d'espaces perméables

Les aménagements devront également veiller et conforter la trame verte existante en préservant les éléments importants (arbres remarquables, haies, espaces boisés, zones humides) et conforter par de nouvelles plantations.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation de ce secteur se réalisera en fonction de la capacité de STEP à accueillir ces constructions supplémentaires.

Le projet devra respecter le règlement et prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le projet devra effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les méthodes adaptées à la nature des sols pour ne pas accroître les risques liés au ruissellement.

Les aménagement et constructions devront maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée, surface de pleine terre, stationnement perméable,).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRINCIPES DE L'ORIENTATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel d'implantation pour de l'équipement
-  Secteur préférentiel pour du stationnement paysager et perméable mutualisable avec les équipements alentours
-  Espace arboré et perméable à aménager lié à l'équipement
-  Fossé à préserver
-  Arbres à usage privés sélectionnés protégés au règlement (L151-23 et R151-43 5°Cu)
-  Arbres protégés au titre de la compatibilité avec l'OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue
-  Haies urbaines protégées au règlement (L151-23 et R151-43 5°Cu)
-  Végétation à conforter
-  Principe d'accès
-  Principes de cheminement piétons
-  Retrait vis-à-vis de la zone humide
-  Bâti existant

| OAP N°7 |

ZAE DES TREIZE VENTS



SUPERFICIE TOTALE	2,49 hectares
VOCATION	Industrie & artisanat
OUVERTURE A L'URBANISATION	Court – Moyen terme
EXTENSION / ENVELOPPE URBAINE	Extension de l'enveloppe urbaine

LOCALISATION ET DIMENSION DU SITE

La commune dispose d'une zone d'activités économiques située au sud-ouest du bourg principal. Cette zone d'activités reçoit d'ores et déjà une vingtaine d'entreprises. Une zone dégagée, en direction de l'Ouest, peut idéalement recevoir d'autres constructions et aménagements à vocation économique pour constituer une extension urbaine intégrée à l'existant. La situation à proximité de la RD28 sur l'avenue de Mâcon permet de bénéficier d'une bonne desserte et d'une bonne visibilité pour une attractivité renforcée.

Aux abords de la zone d'activités existante se trouvent des espaces bâtis avec vocation principale d'habitat (tissu pavillonnaire). La localisation du site permet de rester dans l'épaisseur de l'agglomération et de limiter l'éclatement des activités sur le territoire par le renforcement d'une zone déjà existante.

CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

La zone se compose d'un système de haies typique de l'organisation bocagère. Les haies constituent à ce jour la délimitation des limites parcellaires.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site est assez protégé des vues, les champs de vision étant très vite coupés par des reliefs parcourus de haies ou plantés d'arbre de haute tige. Le masque végétal est assez important et une partie de ce masque est à conserver.

Deux cônes de vue modestes sont présents sur site : l'un au Nord de la zone permis par un relief favorable, l'autre au Sud-Est de la zone où la vue est surtout dégagée.

Seule une partie des parcelles au sud est cultivée et inscrite au RPG 2023.

DEPLACEMENTS

Le secteur est entouré par la D28 au nord et la D67 au sud. La ZAE actuelle bénéficie également d'une desserte interne.

EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur est desservi par les réseaux d'eau et l'assainissement collectif.

RISQUES ET NUISANCES

Absence de risques et de nuisances.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le secteur est traversé au sud par la servitude I4 relative aux ouvrages de transport d'électricité gérée par RTE.

SYNTHESE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation des haies périphériques au projet.	Créer des perméabilités dans les limites, permettant le passage de la faune
Paysage et patrimoine		Création d'un écran végétal sur les limites extérieures.	
Risques et nuisances	Absence de risques et nuisances		
Gestion de l'eau	Raccordements existants		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

- **Renforcer et permettre le développement économique de la commune**
- **Renforcer les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire.**

PROGRAMMATION, FORMES ET MORPHOLOGIES URBAINES

La zone est dédiée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Le commerce n'est pas admis dans cette zone.

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

Desserte et accès du site

La desserte de la zone sera assurée par une voie de gabarit suffisant pour l'acheminement de marchandises.

L'accès au site se fera depuis l'impasse des Treize Vents. Ces axes desservent d'ores et déjà la ZAE existante et serviront de point d'ancrage pour desservir la zone d'extension. Les voiries devront s'accompagner de cheminements doux.

Pour une meilleure lisibilité des accès et dans le but de faciliter la circulation des véhicules, une marge de recul de 5 mètres est imposée au niveau de l'entrée des lots.

Afin de limiter les franchissements et la segmentation des noues paysagères (destinées à recueillir les eaux pluviales), les entrées peuvent être couplées par deux. Il est possible de créer un accès piéton de petite dimension, en plus de l'accès véhicule.

Les espaces de circulation pour piétons et/ou cyclistes seront dégagés de tout équipement ou mobilier urbain et avec des caractéristiques suffisantes

pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite. Une réelle réflexion quant aux déplacements et au développement des modes doux doit être opérée à l'échelle de la zone d'activités et vis-à-vis de la zone d'activités déjà existante, mais aussi du reste de la commune.

Principes de stationnement

Les projets viseront une utilisation foncière optimale et rechercherons à minimiser au maximum l'imperméabilisation des sols. Les aires de circulation et de stationnement seront dimensionnées au plus juste, et, si cela est possible, seront réfléchies en intégrant une logique de mutualisation.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Sur chacun des lots, il est d'autre part conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, mélange terre-pierre, engazonnement sur structure alvéolée...

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU SITE

Tout projet justifiera son insertion dans le paysage. Les volumes, les formes, les teintes des bâtiments participeront à la qualité de l'impact visuel. Le projet devra respecter les constructions avoisinantes déjà existantes et ne pas perturber le site et les paysages.

Concernant la volumétrie des bâtiments, il est souhaitable de trouver une bonne proportion entre la hauteur et la longueur des façades, sans démesure disproportionnée.

Pour les bâtiments il sera privilégié une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis sera donc orienté ouest-est) :

- Pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont

leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;

- Pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.»

L'usage de matériaux qualitatifs est préconisé : bois, briques, parpaings teintés dans la masse ou enduits, aluminium, verre...

Une réelle réflexion quant à l'intégration de constructions et bâtiments nouveaux à la zone d'activités doit avoir lieu, traduite en matière d'implantation, de volumes, de choix de matériaux adaptés, de végétalisation des abords des bâtiments...

La zone d'activités doit garder une cohérence d'ensemble. Chaque nouveau projet doit pouvoir s'intégrer harmonieusement et s'inspirer des constructions et paysages avoisinants.

Les aires de dépôts de matériaux devront être entourées d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'une haie. Il est recommandé d'implanter les aires de stockage sur l'arrière de la parcelle, afin d'en diminuer son impact visuel.

Si l'entreprise est productrice de déchets, il est également imposé de réaliser une zone réservée à cet effet et les éléments de sa composition. De manière identique aux zones de stockage, les espaces réservés aux déchets et à leur tri doivent être clos ou paysager (haie par exemple)



Schéma de disposition optimale des lots

PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES – GESTION DES RISQUES

Les projets s'attacheront à préserver au mieux les trames plantées et à respecter les prescriptions inscrites dans le règlement écrit concernant les continuités écologiques.

Les surfaces laissées libres en bordure de voie et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

Il est conseillé de traiter ces espaces en intégrant les contraintes d'entretien suivantes :

- Emprise suffisante pour limiter la taille
- Végétaux à développement contrôlé
- Limitation des surfaces de pelouses
- Limitation de désherbants chimiques.

Il est d'autre part recommandé d'utiliser une palette d'essence végétale variée, en accord avec l'environnement paysager local (voir liste des essences en annexe du règlement d'urbanisme). Les aménagements paysagers mis en place devront également être cohérents avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

Les éléments de la composante de la trame verte et bleue du secteur font l'objet de prescriptions spécifiques au sein du règlement écrit qu'il conviendra de prendre en compte dans les choix d'aménagement. Ainsi, les éléments arborés du site font l'objet de règles de protection.

Les haies périphériques existantes seront maintenues pour gérer la limite entre espaces bâtis et espaces agricoles. Les plantations existantes à l'intérieur du secteur devront être intégrées dans les choix d'aménagement.

Les clôtures en limite de lots, limitées à une hauteur de 2 mètres, devront être doublées de haies végétales sur les lots extérieurs de la zone. Dans un souci d'homogénéité de la zone, il est recommandé d'utiliser un grillage de couleur sombre : vert foncé.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation de ce secteur se réalisera en fonction de la capacité de STEP à accueillir ces constructions supplémentaires.

Le projet devra respecter le règlement et prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les aménagements devront permettre une infiltration optimale des eaux pluviales. Les eaux pluviales peuvent être stockées sur les parcelles. À défaut, elles devront être stockées sur le site, là où la topographie le permet par le biais d'un aménagement paysager. Des noues paysagères pourront alors être créées pour acheminer ces eaux vers ces équipements de stockage des eaux de ruissellement.










Les aménagements devront privilégier une bonne gestion des eaux pluviales. Les parkings devront notamment proposer des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une meilleure infiltration des eaux de ruissellement (utilisation de matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, mélange terre-pierre, engazonnement sur structure alvéolée...).

Les aménagement et constructions devront maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée, surface de pleine terre, stationnement poreux,).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRINCIPES DE L'ORIENTATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel d'implantation pour des bâtiments industriels et artisanaux
-  Haies urbaines protégées au règlement (L151-23 et R151-43 5° CU)
-  Haies protégées au règlement (L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU)
-  Arbres isolés protégés au règlement (L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU)
-  Végétation existantes à considérer dans les aménagements
-  Végétation à conforter / emplacements à privilégier pour la plantation
-  Principe d'accès
-  Bâti existant

3. ANNEXES

LEXIQUE

A

Albédo

Capacité d'une surface à réfléchir la lumière solaire. Les surfaces claires ont un albédo élevé (permettant de réduire l'absorption de chaleur), contribuant à réduire les îlots de chaleur.

B

Brises soleil

Dispositifs architecturaux fixés sur les façades des bâtiments pour réguler l'apport de lumière et de chaleur solaire, améliorant le confort thermique intérieur

C

Casquettes de toitures

Éléments architecturaux en débord de toiture qui protègent les façades des rayons directs du soleil tout en laissant entrer la lumière naturelle.

Cheminements piétons

Voies réservées aux déplacements à pied, souvent intégrées dans les espaces publics pour favoriser la mobilité douce (exemple : trottoirs).

Clôtures perméables

Clôtures permettant le passage de l'air, de l'eau et parfois de petits

animaux, favorisant ainsi les continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales.

Confort hygrométrique

État de bien-être ressenti par les occupants d'un bâtiment, résultant de l'équilibre entre la température et l'humidité de l'air ambiant.

Connexions douces

Réseaux de mobilité non motorisée (piétons, vélos) favorisant des déplacements respectueux de l'environnement et un cadre de vie apaisé.

Continuité écologique

Liaison ininterrompue entre différents habitats naturels, permettant le déplacement et la reproduction des espèces animales et végétales. L'idée de continuité est le principe visant à maintenir ou rétablir les corridors écologiques et ainsi préserver la biodiversité.

D

Débords de toitures

Parties de la toiture qui dépassent le nu des murs, offrant une protection contre les intempéries et participant à l'esthétique du bâtiment

Densité de logements à l'hectare

Nombre de logements construits sur une surface d'un hectare, indicateur de l'intensité d'occupation du sol.

Désimperméabilisation

Action visant à restaurer la perméabilité des sols en remplaçant des surfaces imperméables par des matériaux ou aménagements perméables.

E

Emprise au sol

Surface occupée par une construction projetée au sol, excluant les débords tels que balcons ou terrasses non couvertes.

Enveloppe urbaine

Limite définissant les zones urbanisées d'une commune ou d'un territoire donné. Limite entre les espaces bâtis continus d'une agglomération et les espaces naturels ou agricoles environnants.

Erosion des sols

Processus de dégradation et de transformation du relief qui entraîne la perte de matière à la surface de la Terre, souvent accentué par l'imperméabilisation des sols.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre comprennent les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...). Ils sont inclus dans les espaces libres. Ils ont vocation à être aménagés en espace naturel permettant les rencontres, l'installation de composteurs ou la plantation d'arbres...

Un espace non construit ne peut donc être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;

- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Espaces de respiration

Espaces verts ou ouverts dans un tissu urbain dense, offrant des lieux de détente, d'aération et contribuant à la qualité de vie en ville.

Espaces de stationnement ouverts

Zones dédiées au stationnement des véhicules en extérieur, sans couverture ni structure fermée. Ces aires de stationnement peuvent intégrer des solutions de perméabilité et de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Extension de l'enveloppe urbaine

Développement de l'urbanisation en périphérie de la zone urbaine existante, souvent encadrée pour limiter l'étalement urbain.

F

Formes urbaines

Caractéristiques physiques et spatiales du tissu urbain, incluant la disposition des bâtiments, des rues et des espaces publics.

Fosses d'arbres

Aménagements spécifiques pour accueillir les racines des arbres en milieu urbain tout en favorisant leur croissance et leur santé.

Franges paysagères

Zones de transition entre l'espace urbain et les espaces naturels ou agricoles, aménagées pour créer une interface harmonieuse

H

Haies mono végétales

Alignements d'arbustes ou d'arbres d'une seule espèce, souvent déconseillés au profit de haies diversifiées pour favoriser la biodiversité.

Haies perméables

Haies composées d'espèces variées, plantées de manière à permettre le passage de la petite faune et à favoriser la biodiversité.

I

Imperméabilisation des sols

Processus par lequel les sols sont recouverts de matériaux empêchant l'infiltration naturelle des eaux pluviales (ex. béton, bâtiments, etc.).

Îlots de chaleur urbains (ICU) / Ilots de fraîcheur

Phénomène où les zones urbaines sont significativement plus chaudes que leurs environs ruraux en raison des activités humaines et des matériaux utilisés.

Infiltration des eaux pluviales

Processus naturel par lequel l'eau de pluie pénètre dans le sol, contribuant à la recharge des nappes phréatiques et à la réduction du ruissellement

M

Mixité fonctionnelle

Coexistence de différentes fonctions urbaines (habitat, commerce, services, loisirs) au sein d'un même quartier ou bâtiment. Cette mixité favorise une vie locale dynamique.

O

Ombres portées

Zones d'ombre créées par les bâtiments ou autres structures, influençant l'ensoleillement et le microclimat urbain.

Ombrières photovoltaïques

Structures couvertes de panneaux solaires, généralement installées au-dessus des parkings, produisant de l'électricité tout en offrant de l'ombre.

Opération d'aménagement d'ensemble

Projet d'urbanisation cohérent sur un secteur défini, intégrant la création de logements, d'équipements et d'espaces publics de manière coordonnée. Un projet soumis à opération d'aménagement d'ensemble doit se réaliser dans son intégralité, via une seule opération (c'est-à-dire un seul projet).

P

Perméabilité des sols

Capacité d'un sol à laisser l'eau s'infiltrer naturellement, contribuant à la gestion durable des eaux pluviales et à la recharge des nappes phréatiques.

Points d'eau

Éléments aquatiques naturels ou artificiels (fontaines, bassins, mare)

intégrés dans l'aménagement urbain, contribuant au confort thermique et à l'agrément paysager

Portance d'un bâtiment

Capacité d'une structure à supporter des charges, sans se déformer, ni s'effondrer, déterminante pour la conception et la sécurité des constructions.

R

R+1, R+2, R+3... (hauteurs)

Notation exprimant la hauteur d'un bâtiment, où R représente le rez-de-chaussée et le chiffre le nombre d'étages au-dessus (ex : R+2 signifie un rez-de-chaussée plus deux étages)

Renouvellement urbain

Processus de reconstruction de la ville sur elle-même, visant à réutiliser des terrains déjà urbanisés pour éviter l'étalement urbain et revitaliser les quartiers existants.

Revêtements drainants/perméables/végétalisés

Matériaux permettant l'infiltration partielle ou totale des eaux pluviales (ex. pavés drainants) ou recouverts de végétation pour réduire l'imperméabilisation.

S

Servitudes d'utilité publique (SUP)

Limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Des restrictions sont imposées sur certains terrains pour garantir un usage conforme à l'intérêt général (ex. réseaux électriques).

T

Terrain d'assiette du projet

Surface foncière utilisée pour la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.

Trame verte urbaine

Réseau d'espaces verts et naturels au sein de la ville, favorisant la biodiversité et améliorant le cadre de vie.

Typologie de logement

Classification des différents types d'habitations (maisons individuelles, appartements, logements intermédiaires) selon leurs caractéristiques architecturales et fonctionnelles.

