



Commune de BEAUPONT
DEPARTEMENT DU L'AIN

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Arrêt du Projet **2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation** **(OAP)**



Le Maire
Georges Gouly

Elaboration de PLU prescrite le :

Délibération du 22/01/2015 complétée le 2/06/2016

Vu pour être annexé à notre délibération en date du :

Délibération du 16/05/2019



INTRODUCTION

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

De plus d'après le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#). »

Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation 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, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#). »

Article R 151-8 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.

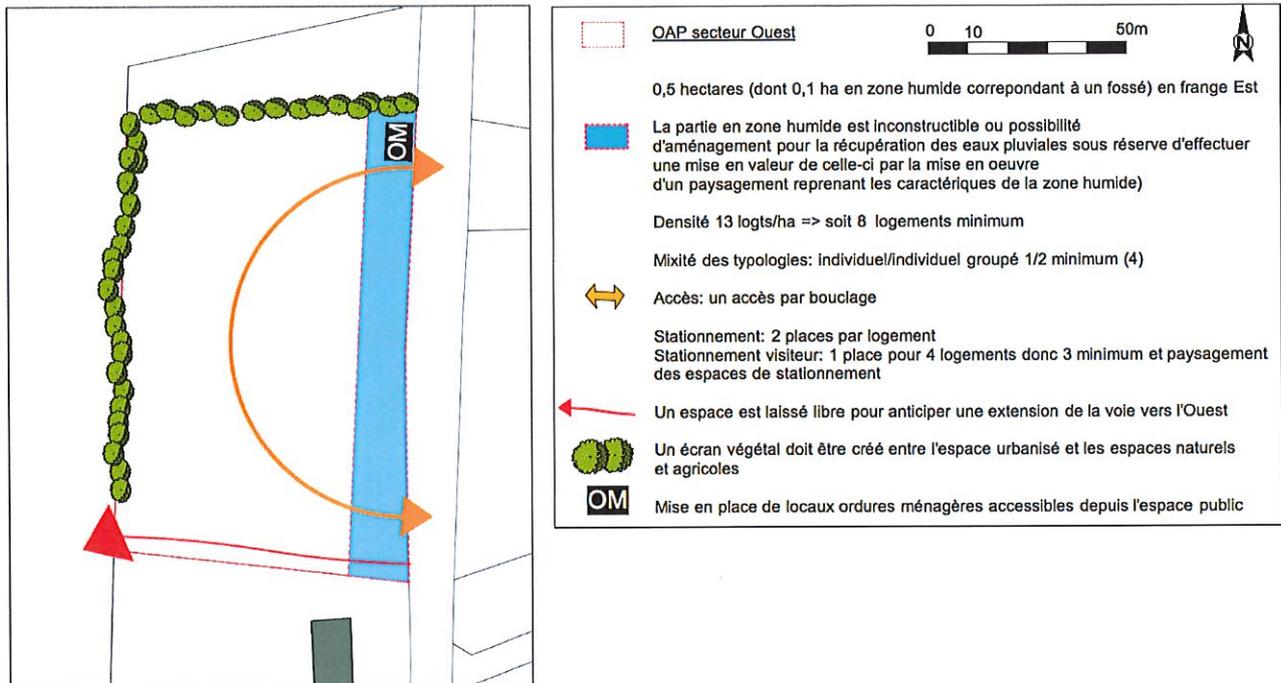
Elles portent au moins sur :

- 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 éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de chaque zone.

OAP 1 – SECTEUR « OUEST » - HABITAT



Zonage : 1AU

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace naturel au nord et à l'Ouest du secteur.

2. Assurer un développement maîtrisé de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s’inscrivent dans une opération d’aménagement d’ensemble du secteur.

3. Lutter contre l’insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé, le long de la route du Souget.

Obligation : En conséquence l’aménagement du site devra prévoir l’aménagement d’espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : Pour ce secteur situé au niveau du centre bourg, la densité minimale à respecter est de 13 logements/hectare, soit la création de 8 logements au minimum.

Objectif 2 – Mixité de l’offre en logement

Obligation : L’opération devra accueillir une diversité des formes de logements. L’opération proposera pour moitié (au minimum) des logements individuels groupés.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L’accès au secteur devra se faire depuis la route de du Souget.

Obligation : Les voiries en impasse ne sont pas autorisées. L’opération devra prévoir un bouclage.

Obligation : Un espace devra être laissé libre pour anticiper la création d’une voirie qui pourrait un éventuel desservir un futur espace de développement plus à l’Ouest.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne devra être doublée d’un trottoir au moins d’un côté.

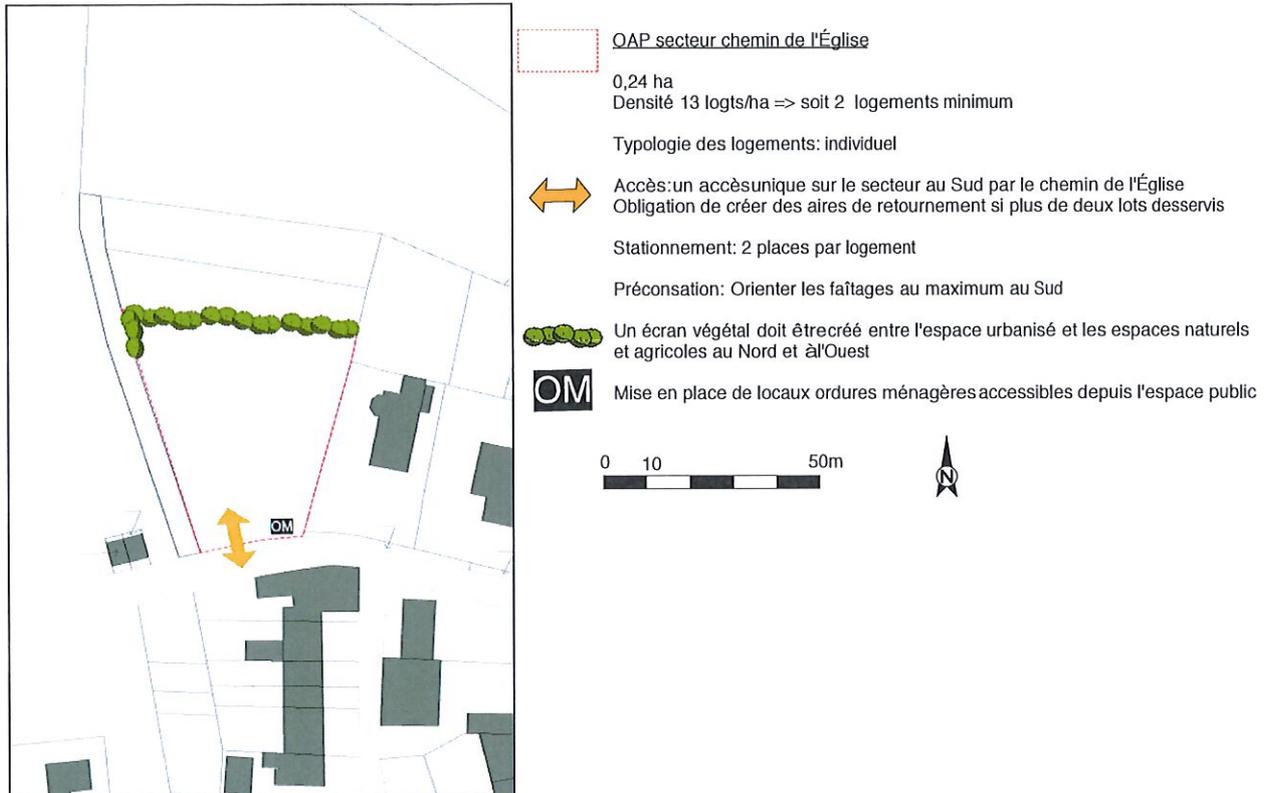
2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

Obligation : L’opération devra prévoir au minimum 2 places par logement. Des places visiteurs seront prévues par l’opération à raison de 1 place pour 4 logements au minimum.

Ces espaces de stationnement devront être paysagers.

OAP 2 – SECTEUR « CHEMIN DE L'ÉGLISE » - HABITAT



Zonage : 1AU

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (nœud le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace naturel au nord du secteur.

4. Assurer un développement maîtrisé de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s’inscrivent dans une opération d’aménagement d’ensemble du secteur.

5. Lutter contre l’insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé, le long du chemin de l’Église.

Obligation : En conséquence l’aménagement du site devra prévoir l’aménagement d’espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : Pour ce secteur situé au niveau du centre bourg, la densité minimale à respecter est de 13 logements/hectare, soit la création de 2 logements au minimum.

Objectif 2 – Mixité de l’offre en logement

Recommandation : L’opération pourra accueillir une diversité des formes de logements.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L’accès au secteur devra se faire depuis le chemin de l’Église.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne devra être doublée d’un trottoir au moins d’un côté.

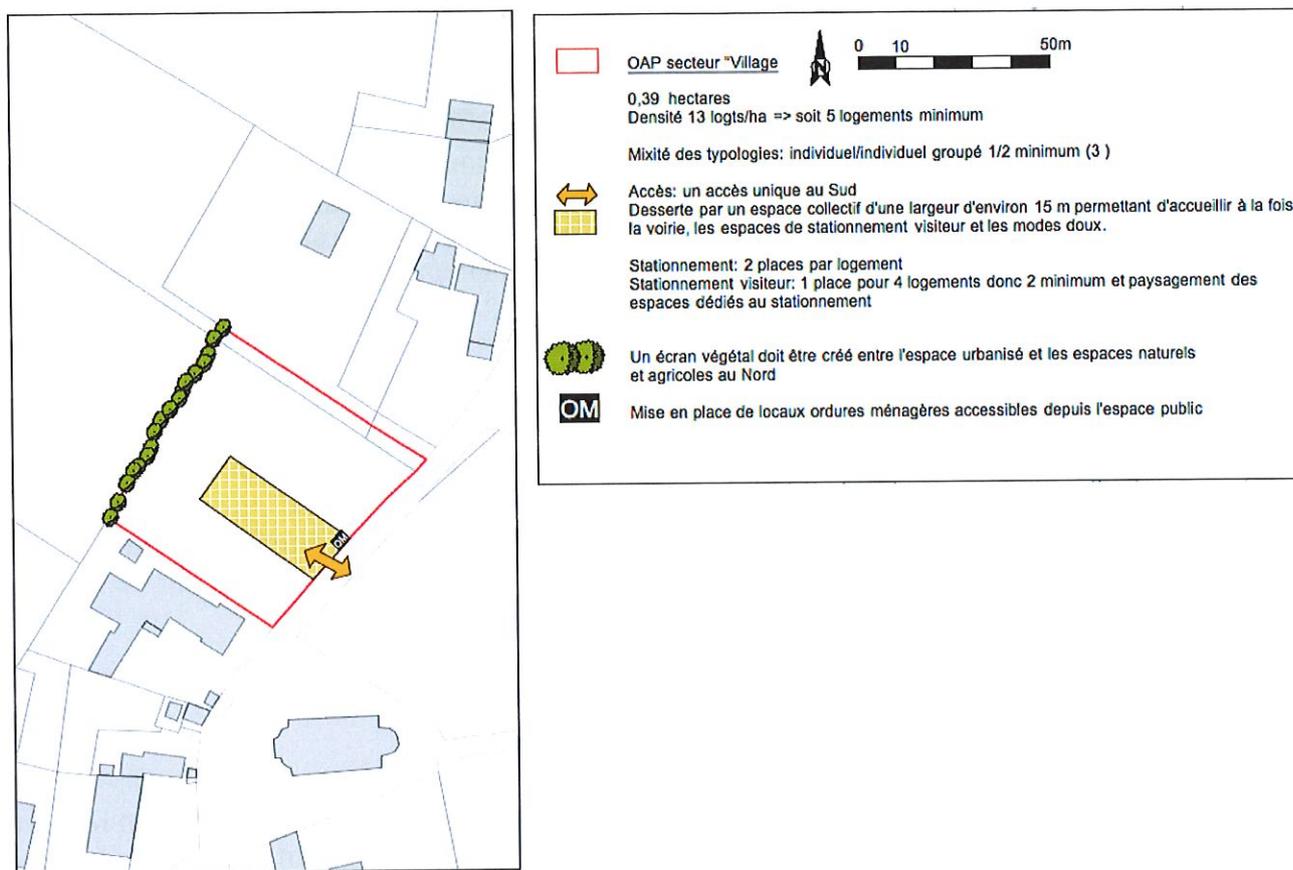
2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

Obligation : L’opération devra prévoir au minimum 2 places par logement.

Recommandation : Des places visiteurs pourront être prévues. Ces espaces de stationnement devront être paysagers.

OAP 3 – SECTEUR « VILLAGE » - HABITAT



Zonage : 1AU

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace naturel au nord du secteur.

2. Assurer un développement maîtrisé de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

3. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé, le long de la route des anciens combattants.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : Pour ce secteur situé au niveau du centre bourg, la densité minimale à respecter est de 13 logements/hectare, soit la création de 6 logements au minimum.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité des formes de logements. L'opération proposera pour moitié (au minimum) des logements individuels groupés.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès au secteur devra se faire depuis la route des anciens combattants.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

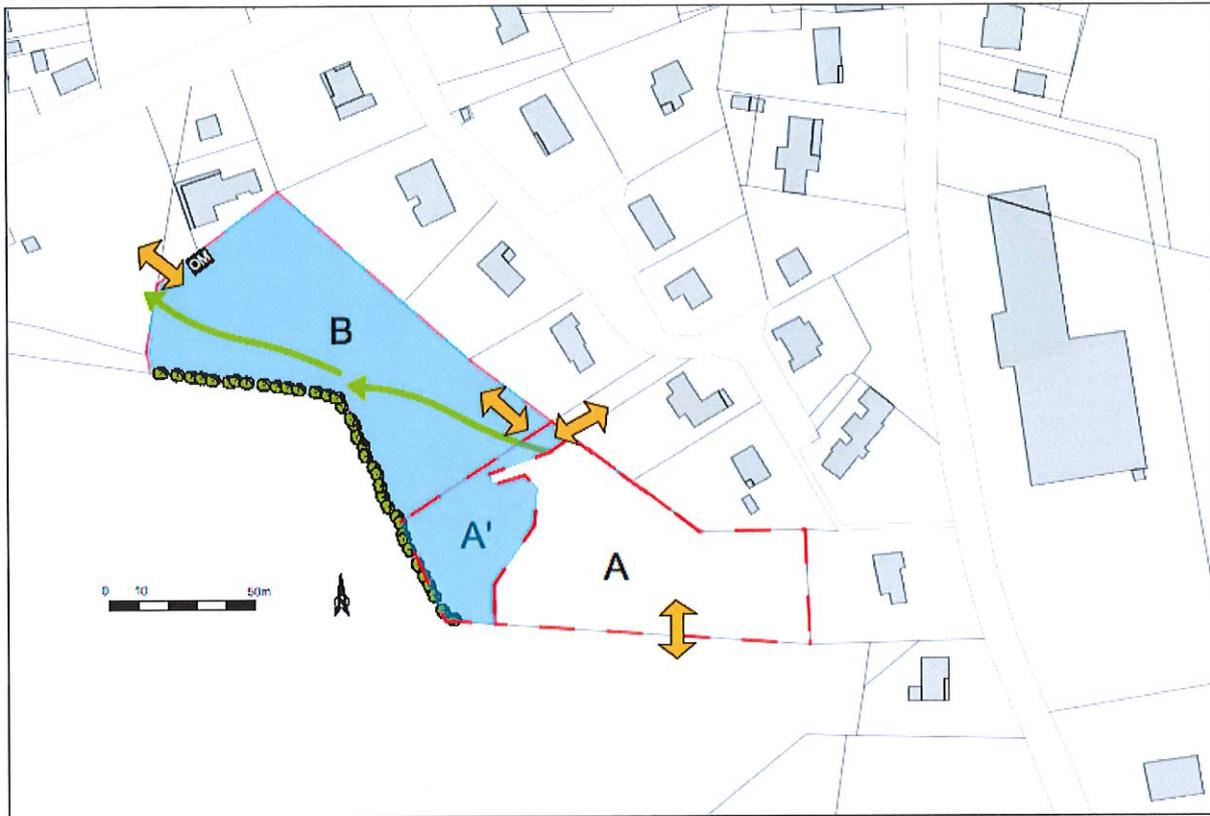
Obligation : Un espace collectif de desserte interne sera créé qui pourra accueillir à la fois les circulations automobiles mais aussi piétonne et enfin les stationnements visiteurs.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

Obligation : L'opération devra prévoir au minimum 2 places par logement. Des places visiteurs seront prévues par l'opération à raison de 1 place pour 4 logements au minimum. Ces espaces de stationnement devront être paysagers.

OAP – SECTEUR « SUD » - HABITAT



SECTEUR AA'

Secteur AA'

0,65 hectares (dont 0,17ha en zone humide)
Densité 13 logts/ha => soit 9 logements minimum

Mixité des typologies: individuel/individuel groupé 1/2 minimum (5 logements)

 Accès: un accès prévu dans le lotissement existant à l'Est
Prévoir des possibilités de bouclage avec la zone 2AU au Sud et le secteur B au Nord
 Prévoir l'aménagement d'un cheminement modes doux pour rejoindre le centre bourg (Mairie, écoles..)

 Un écran végétal doit être créé entre l'espace urbanisé et les espaces naturels et agricoles

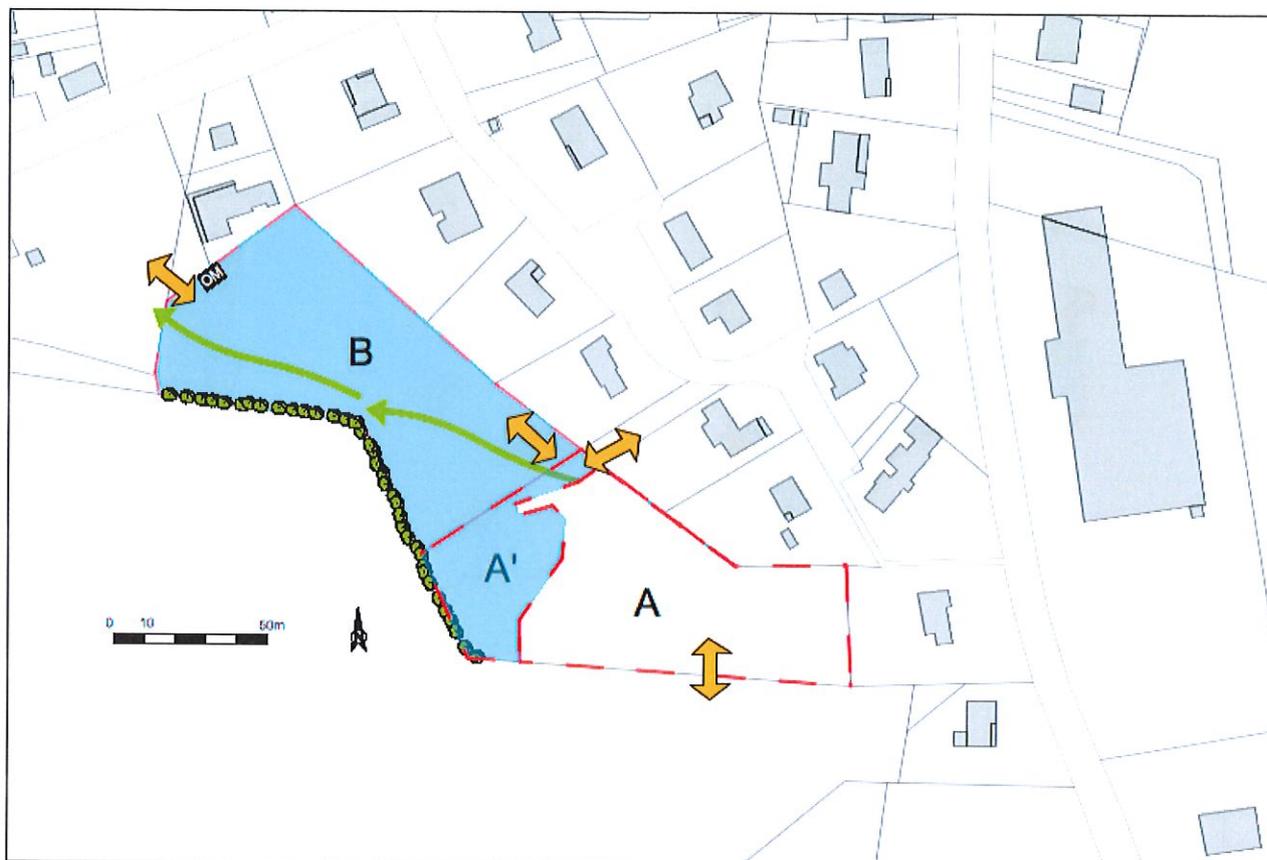
Stationnement: 2 places par logement
Stationnement visiteur: à prévoir selon les besoins
Les espaces dédiés aux stationnement hors lot doivent être paysagers.

Préconsation: Orienter au maximum au Sud

 Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public

 Zone humide - secteur A': l'opération peut prévoir des constructions sur une partie de la zone humide, sur une superficie inférieure à 1000 m².

Le reste de la zone humide non bâtie étant cultivée actuellement, elle peut être mise en valeur par le biais d'aménagement de dispositif de récupération d'eaux pluviales et d'aménagement paysager correspondant à la végétation caractéristique des zones humides.



SECTEUR B



Secteur B: Ne peut être aménager qu'en prévoyant des dispositifs de compensation de la destruction de la zone humide

0,7 hectares recouvert de zone humide
 Densité 13 logts/ha => soit 9 logements minimum

Mixité des typologies: individuel/individuel groupé 1/2 minimum (5 logements)



Accès: prévoir un accès au Nord pour créer un bouclage avec le secteur AA'.
 Prévoir l'aménagement d'un cheminement modes doux pour rejoindre le centre bourg (Mairie, écoles..)



Un écran végétal doit être créé entre l'espace urbanisé et les espaces naturels et agricoles

Stationnement: 2 places par logement
 Stationnement visiteur: à prévoir selon les besoins
 Les espaces dédiés aux stationnement hors lot doivent être paysagers.

Préconsation: Orienter au maximum au Sud



Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public

Zonage : 1AU

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

INTRODUCTION

Les sous zone AA' et B peuvent être aménagés globalement ou par tranche, sans ordre de préférence. Cela signifie que le secteur B peut être aménagé avant le AA'. Il est toutefois indispensable de faire attention à conserver les espaces de voirie nécessaires à l'articulation finale des opérations.

On rappelle également que le **secteur B est totalement recouvert de zone humide**. Ainsi, pour aménager ce secteur, il sera nécessaire de mettre en œuvre des dispositifs de compensation qui seront à évaluer en fonction des réglementations en vigueur au moment du projet.

Enfin, concernant le **secteur AA'** l'opération peut prévoir des constructions sur une partie de la zone humide A' à hauteur d'une superficie inférieure à 1000 m².

Le reste de la zone humide A' non bâtie étant cultivée actuellement, l'opération doit être l'occasion d'une mise en valeur de ce secteur dont la valeur peut être améliorée. Cela peut être fait par le biais d'aménagement de dispositifs de récupération d'eaux pluviales et d'aménagements paysagers correspondant à la végétation caractéristique des zones humides.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace naturel à l'Ouest du secteur.

2. Assurer un développement maîtrisé de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

3. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : Pour ce secteur situé au niveau du centre bourg, la densité minimale à respecter est de 13 logements/hectare, soit la création de 18 logements au minimum en tout.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité des formes de logements. L'opération proposera pour moitié (au minimum) des logements individuels groupés.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : Les voiries en impasse sont proscrites.

Plusieurs accès sont prévus afin d'articuler l'opération avec le tissu urbain existant et futur.

Ainsi, un accès au Nord de la zone est prévu pour rejoindre directement le centre bourg.

Un accès permet également d'articuler l'opération avec le lotissement existant « le clos les Ferrières » à l'Est.

Enfin, un espace doit être maintenu pour permettre l'articulation de l'opération avec la zone 2AU au sud, prévue pour un développement de l'habitat à long terme.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : Un espace modes actifs sera créé afin de permettre à toutes les constructions de rejoindre le centre bourg par un cheminement doux sécurisé.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

Obligation : L'opération devra prévoir au minimum 2 places par logement. Des places visiteurs seront prévues par l'opération.

Ces espaces de stationnement devront être paysagers.