

COMMUNE DE VAUX-EN-BUGEY (AIN)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION PRESCRITE LE 17 JUILLET 2023
PROJET ARRÊTÉ LE 2 JUILLET 2025

RÉVISION GÉNÉRALE

DOSSIER D'ARRET ET D'ENQUÊTE PUBLIQUE



3.1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU 2 JUILLET 2025

LE MAIRE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE VAUX-EN-BUGEY

Définition des OAP : L'article L.151-6 du code de l'urbanisme précise 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

L'article L.151-6-2 impose que des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » soient définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ailleurs, l'article L.151-6-1 impose lui que les OAP définissent 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 ».

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7, les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.



Portée juridique : « Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées » doivent être **compatibles** avec les OAP (L.152-1 CU).

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension.

Sommaire

- OAP « La Montgrillère »	3
- OAP « Sous-Troizier »	8
- OAP « La Ruelle »	10
- ECHEANCIER DES ZONES À URBANISER.....	14
- OAP « TRAME VERTE ET BLEUE »	17

- > Densification du tissu urbain existant
- > Sécurisation et valorisation des espaces publics
- > Développement de l'offre de logements
- > Mise en valeur de l'entrée de ville Sud

 UB : secteur d'urbanisation autour des noyaux urbains anciens
 Asp : sous-secteur agricole strict et de protection paysagère

La Montgrillère



PROGRAMME OAP (OPPOSABLE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE) :

Programmation

- Le projet permettra la réalisation d'environ 8 logements individuels (isolés ou groupés).

Desserte et organisation viaire

- L'accès se fera par la rue de la Montgrillère.
- Aucun nouvel accès ne sera réalisé sur la RD60A.
- Des aménagements devront être réalisés sur la RD60A de type plateaux de ralentissement afin de réduire les vitesses de circulation et sécuriser le secteur.

Composition urbaine et architecturale

- Les constructions principales respecteront un sens de faîtage parallèle à la RD60A.
- La qualité architecturale des constructions devra respecter une harmonie d'ensemble à l'échelle de l'opération, et en cohérence

avec le bâti environnant, à l'exception des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Traitement des espaces extérieurs et présence végétale

- L'entrée de ville Sud sera valorisée par la plantation de haies le long de la RD60A.
- L'infiltration des eaux pluviales sera favorisée : les secteurs destinés aux logements devront assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sauf impossibilité, dans ce cas la restitution aux réseaux pourra être autorisée.
- Les patrimoines bâti et végétal seront valorisés : le mur en pierre le long de la RD60A sera préservé et valorisé. L'alignement d'arbre le long de la rue de la Montgrillère sera valorisé.

Objectifs généraux

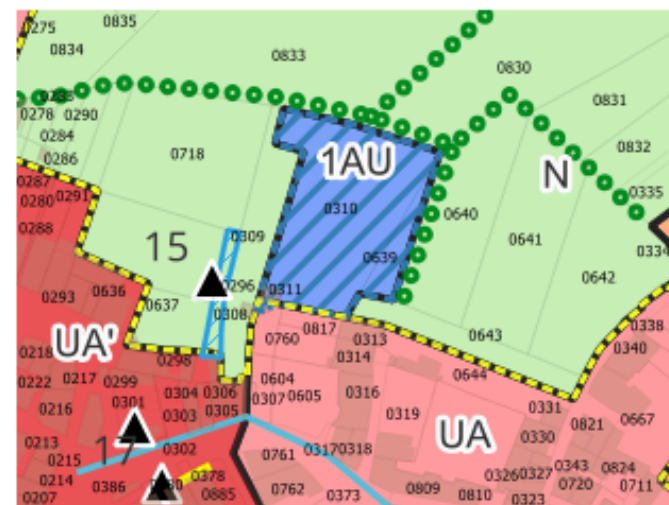
- > Développement de l'offre de petits logements
- > Renforcement de la transition entre milieux urbain et rural

La zone est concernée par l'existence de risques naturels.

Prendre connaissance et se conformer aux dispositions du Porter à connaissance des aléas crues torrentielles, ruissellement et mouvements de terrains en annexe du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Plan de zonage de l'OAP Sous-Troizier



PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

- ▲ Eléments ponctuels du patrimoine local

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Espaces végétaux à préserver
- Linéaires d'activités commerciales à préserver
- Protection de la ressource en eau - Source Paradis

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- ▢ Emplacements réservés
- ▢ Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ▢ Sites de caractère patrimonial

- UA : secteur urbanisé dense des vieux villages
- UA' : sous-secteur urbanisé dense des vieux villages admettant le commerce
- UB : secteur d'urbanisation autour des noyaux urbains anciens
- 1AU : secteur à urbaniser à dominante résidentielle
- Asp : sous-secteur agricole strict et de protection paysagère
- N : secteur naturel



PROGRAMME OAP (OPPOSABLE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE) :

Programmation

- Le projet permettra la réalisation d'environ 7 logements.

Desserte et organisation viaire

- L'accès se fera par le chemin des Dessertes.

Composition urbaine et architecturale

- L'opération permettra la construction de logements en rez-de-chaussée ou en R+1 maximum.
- Les constructions respecteront le sens de faîtage obligatoire figurant au schéma de principe.
- La qualité architecturale des constructions devra respecter une harmonie d'ensemble à l'échelle de l'opération, et en cohérence avec le bâti environnant.
- Les aménagements veilleront à préserver la qualité visuelle depuis le point de vue de la chapelle.

Traitement des espaces extérieurs et présence végétale

- En dehors des espaces de circulation, les espaces libres devront garantir la perméabilité des sols par le maintien d'espaces verts.
- Les haies en limites Nord et Est devront être maintenues, voire renforcées.



Vue d'une bonne insertion depuis la Chapelle de Nièvre

Sources : Agence 2BR, 2024

Objectifs généraux

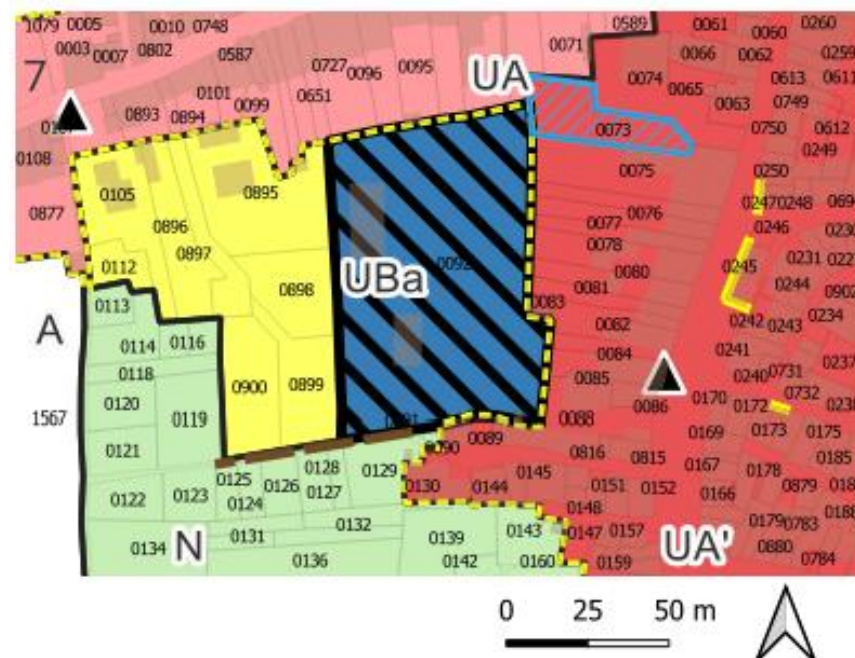
- > Renouvellement urbain
- > Mixité sociale
- > Densification du tissu urbain existant
- > Sécurisation et valorisation des espaces publics
- > Développement du maillage piéton
- > Garantir une insertion paysagère et écologique adaptée

La zone est concernée par l'existence de risques naturels.

Prendre connaissance et se conformer aux dispositions du Porter à connaissance des aléas crues torrentielles, ruissellement et mouvements de terrains en annexe du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Plan de zonage de l'OAP La Ruelle



PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

- ▲ Eléments ponctuels du patrimoine local

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

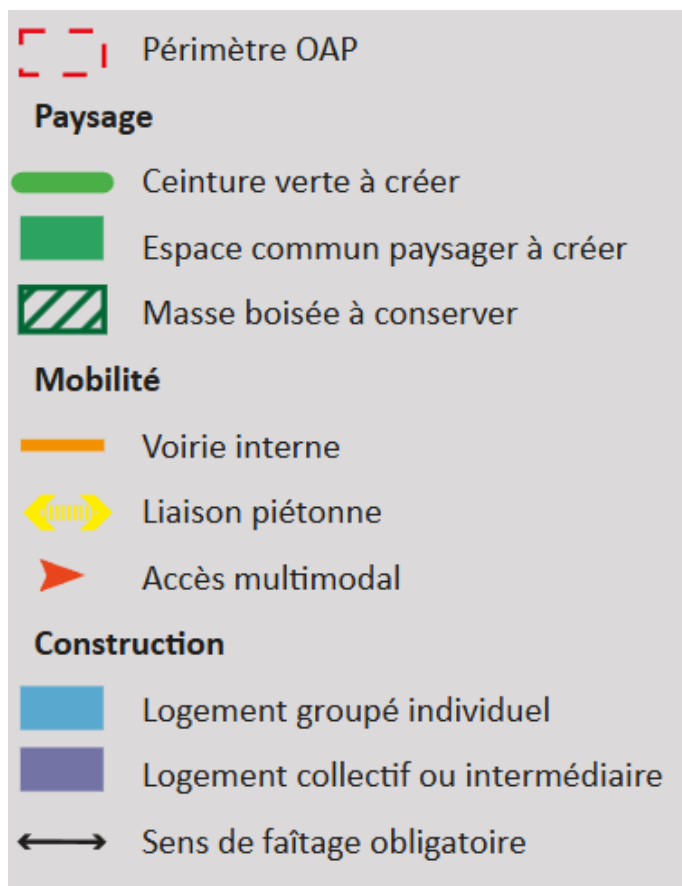
- Linéaires d'activités commerciales à préserver
- Clôtures patrimoniales à préserver

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- ▨ Emplacements réservés
- ▨ Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ▨ Sites de caractère patrimonial
- ▨ Secteurs de mixité sociale

- UA : secteur urbanisé dense des vieux villages
- UA' : sous-secteur urbanisé dense des vieux villages admettant le commerce
- UBa : sous-secteur d'urbanisation autour des noyaux urbains anciens moyennement dense
- A : secteur agricole
- Asp : sous-secteur agricole strict et de protection paysagère
- N : secteur naturel

La Ruelle



PROGRAMME OAP (OPPOSABLE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE) :

Programmation

Ce secteur a vocation à accueillir de nouveaux logements :

- Une densité de 34 logements/ha (environ 22 logements)
- Une offre de logements diversifiée par la conception de petits et moyens logements principalement.

Desserte et organisation viaire

- L'accès voiture au site se fera par une voie à double sens connectée à la Grande Rue depuis l'accès existant. Aucun autre accès ne devra être créé. Cette voie devra être partagée avec les modes doux (piéton, vélo), et sera située le long de la limite séparative Est (tout en respectant un retrait et la préservation des arbres remarquables existants).
- Une liaison piétonne pourra être créée au Sud du site pour connecter le site au chemin de la Ruelle. Cette liaison devra permettre de desservir l'ensemble du tènement.

Composition urbaine et architecturale

- L'opération permettra la construction de logements dans des formes d'habitat diversifiée : logements individuels ou groupés sur la partie Nord, et logements collectifs ou intermédiaires sur la partie Sud.
- Les constructions respecteront une hauteur maximum équivalente à un :
 - R+1 pour les logements individuels ou groupés ;
 - R+2 pour les logements collectifs ou intermédiaires.
- La qualité architecturale des constructions devra respecter une harmonie d'ensemble à l'échelle de l'opération, et en cohérence avec le bâti environnant.
- Les constructions principales respecteront les sens de faîtage représentés sur le schéma de principes.

Traitement des espaces extérieurs et présence végétale

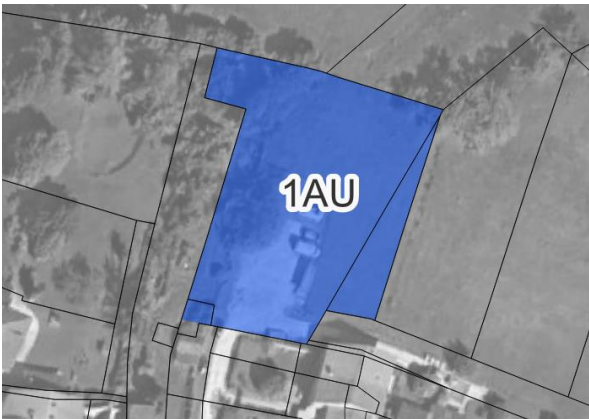
- Les arbres remarquables existants devront être préservés.
- Une ceinture verte tout autour du site sera créée par la plantation de haies et d'arbres. Elle devra présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- Les espaces communs seront paysagers de manière quantitative et qualitative.

La Ruelle

- L'infiltration des eaux pluviales sera favorisée : chaque lot devra assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Le mur en pierre le long du chemin de la Ruelle devra être maintenu ou reconstruit (vérifier dans la photothèque s'il s'agit du mur qui donne directement sur le tènement).
- Le stationnement en surface favorisera la perméabilité des sols.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ÉCHÉANCIER DES ZONES À URBANISER

OAP	Zone	Superficie	Situation	Echéance / ouverture
Sous-Troizier	1AU	0,3 Ha		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est possible dès l'approbation du PLU