

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
SERRIERES-SUR-AIN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**

**3a**

Vu pour rester annexé à la délibération  
du 2/04/2024

Le maire,  
Jean-Michel Boulmé

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

**PLU approuvé le 2/04/2024**



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



**Article L151-6 du code de l'urbanisme :**

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

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

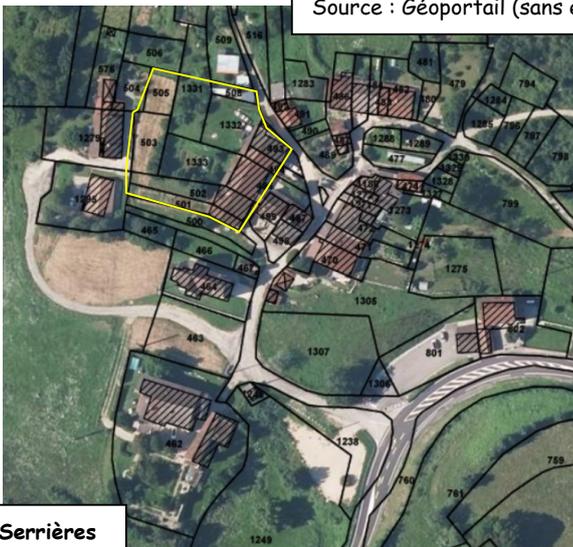
**L'étude détaillée des zones incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable désiré par le propriétaire foncier, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement ...).**

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

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent deux secteurs :

- \* A Serrières la zone 1AU et des parcelles limitrophes classées en zone U
- \* A Merpuis des parcelles classées en zone U.

Source : Géoportail (sans échelle)



Serrières



Merpuis

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

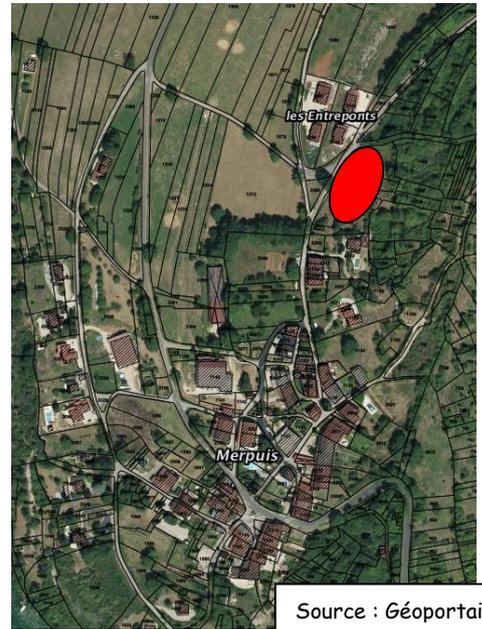
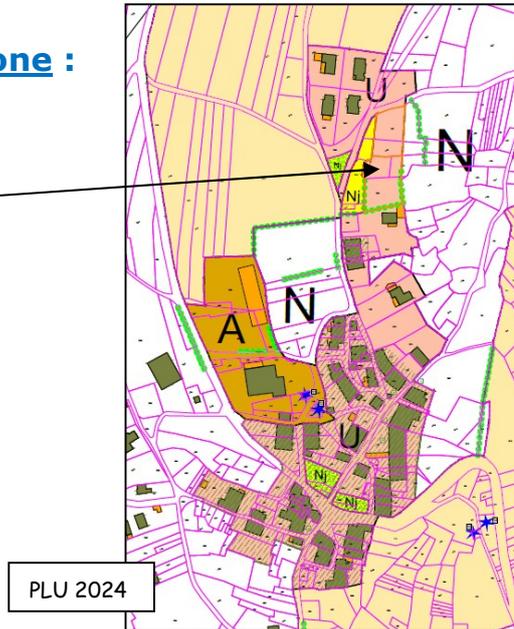
Assurer la qualité de l'aménagement des zones qui correspondent à la possible évolution des villages dans le cadre des réflexions du PLU et en compatibilité avec le SCOT.

## L'OAP pour la zone U de Merpuis : OAP 1a et 1b

### Contexte de la zone :

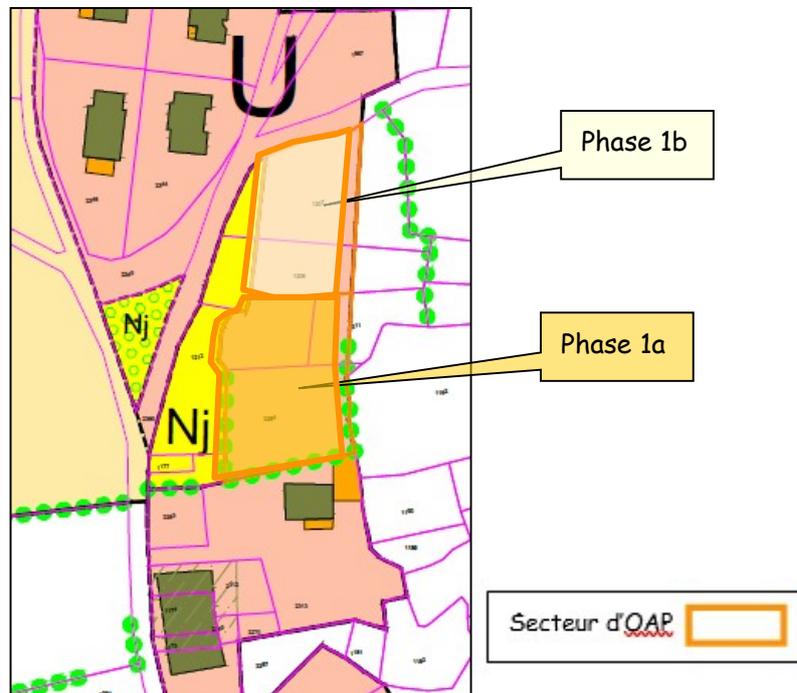
#### Foncier, surface

Parcelles privées



Superficies : OAP 1a = 1 320 m<sup>2</sup> et OAP 1b = 949 m<sup>2</sup>.

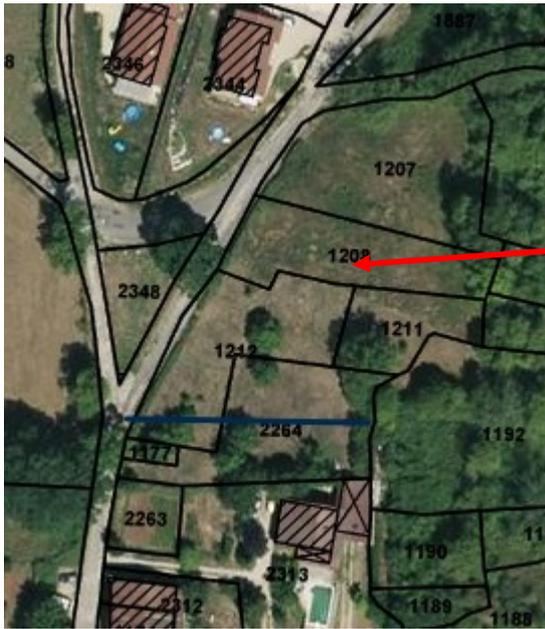
Phasage : voir ci-après



### Situation, topographie

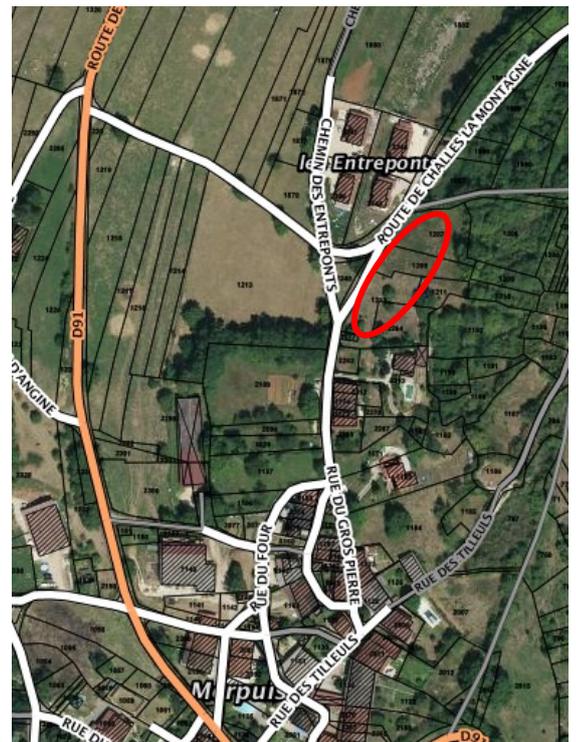
La zone fait lien entre les dernières maisons de Merpuis route de Challes-la-Montagne et les quatre maisons construites dans le lotissement Entreponts.

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



### Desserte voirie

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



## Occupation du sol sur le tènement et environnement bâti

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



## Paysage

Voir photos ci-dessus également.



- Importance des vues (sur la zone et depuis la zone) avec un contexte de paysage de flanc de coteau ouvert.

Les vues depuis la route de Poncin et la route de Challes sont importantes (impact du futur aménagement).

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

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

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



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

### **Desserte par les autres réseaux :**

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

### **Principes d'aménagement :**

#### **Globalement :**

##### **\* Créer un quartier valorisant**

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

##### **\* Penser urbanisation, déplacements et équipements**

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

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

#### **Spécifiquement, en cohérence avec le PADD et le Règlement écrit :**

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

### Phasage de l'OAP :

Le phasage suivant est à respecter pour une constructibilité d'abord en partie Sud de la zone en continuité du pôle historique de Merpuis, et garantir ainsi la continuité avec les maisons existantes (respect de la loi Montagne).

- Phase 1a pour le Sud : la première opération devra être envisagée sur la partie 1a de l'OAP.
- Phase 1b pour le Nord : la seconde opération sera envisagée lorsque la phase 1a sera finalisée (constructions réalisées).

### Schéma de principe



Source Géoportail, sans échelle

#### Légende :

Les accès, à mutualiser pour les logements groupés 

L'habitat individuel pur ou groupé   

Les espaces limitrophes conservés en espaces verts (zone Nj) 

Le périmètre de l'OAP 

Phase 1a 

Phase 1B 

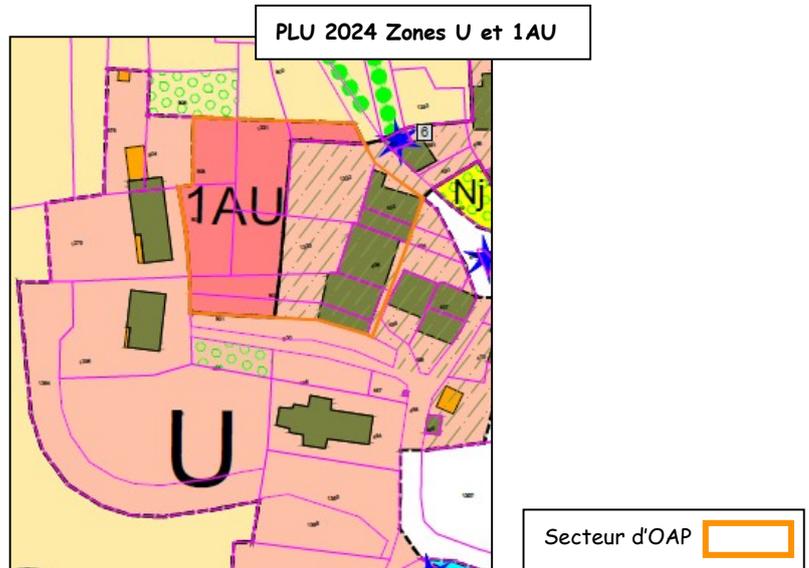
## L'OAP de Serrières : OAP 2

### Contexte de la zone :

#### **Foncier, surface**

Parcelles privées.

Superficie : : 2 802 m2.

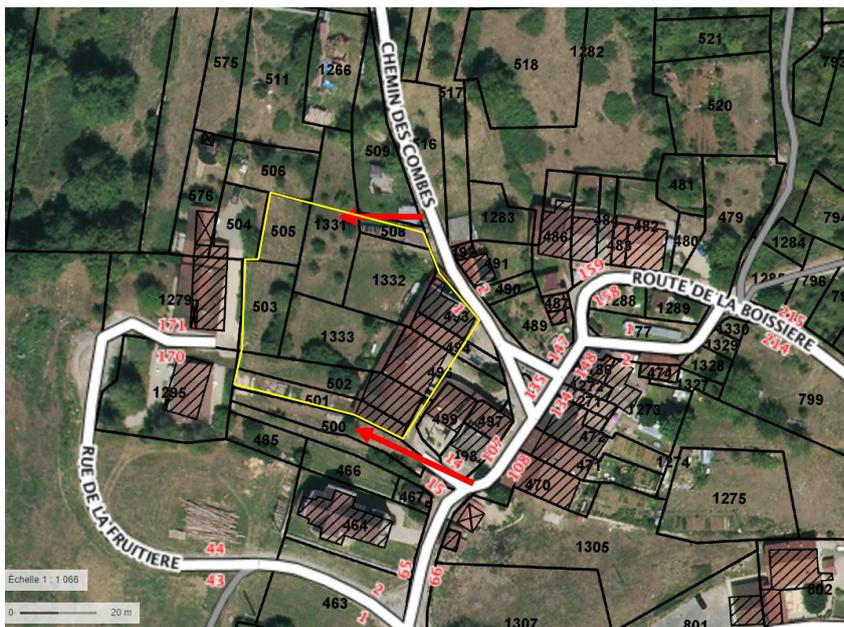


#### **Situation, topographie**

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

#### **Desserte voirie**

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



### Occupation du sol sur le tènement et environnement bâti



Bâti ancien, prés, bosquets, jardins.  
Entretien par les propriétaires.



3

Détails pour ce site



Accès possible côté église  
Ch. communal à aménager



2<sup>e</sup> accès possible



Voie étroite

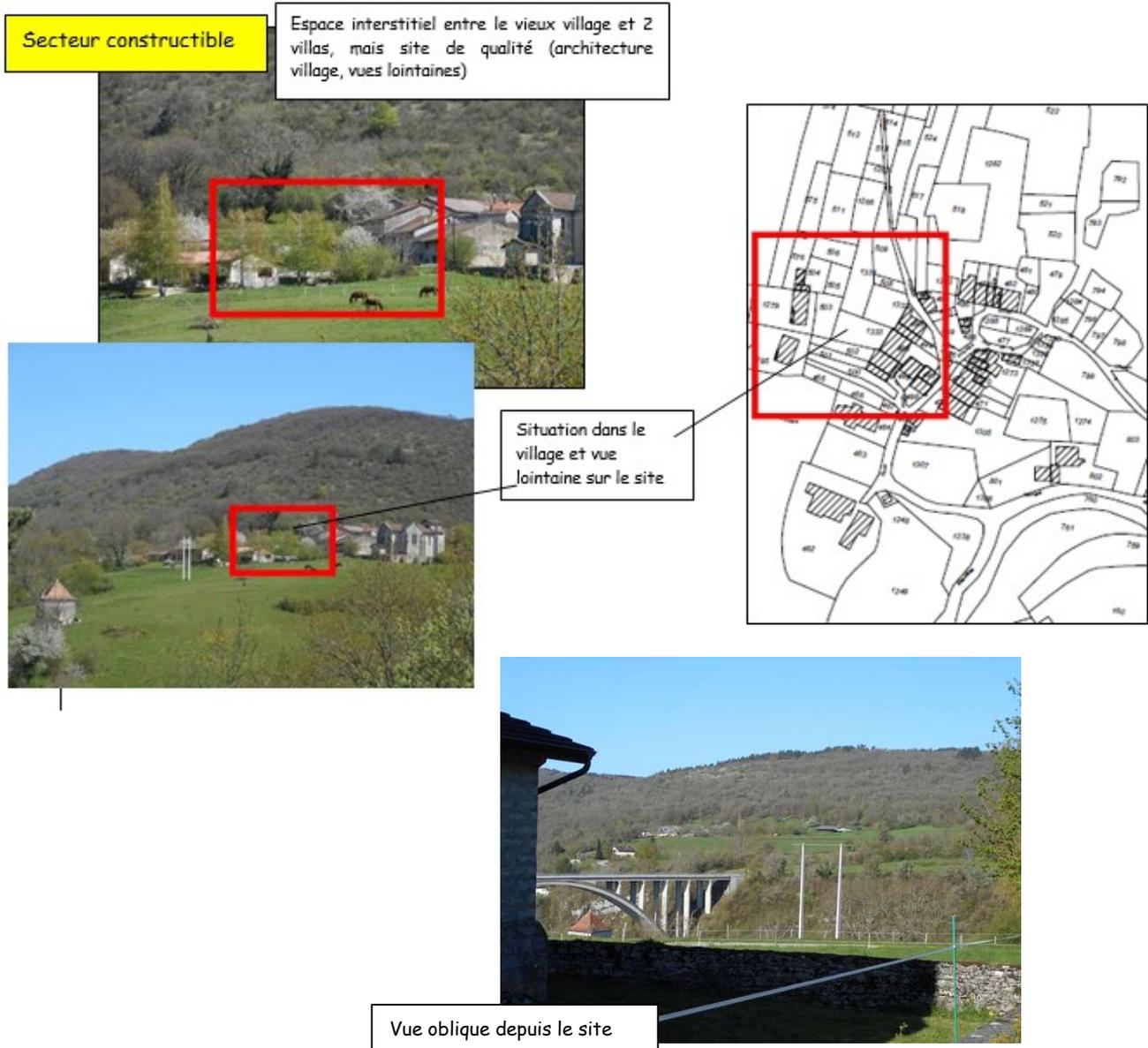


Espace jardin devant le bâti



## Paysage

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



### Desserte par les autres réseaux :

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

## Principes d'aménagement :

### Globalement :

#### ✦ **Créer un quartier valorisant**

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

#### ✦ **Penser urbanisation, déplacements et équipements**

L'aménageur doit avec une réflexion concomitante dans ces 3 domaines en lien avec les équipements présents au village de Serrières : assainissement collectif, stationnement vélo, parking de covoiturage, nouvel arrêt car.

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

### Spécifiquement, en cohérence avec le PADD et le Règlement écrit :

- Une forme urbaine qui reprend celle du village avec ses maisons groupées, ses maisons de village au bord des rues (importance des sens de faitage, créer un alignement bâti)

Penser une architecture cohérente avec le bâti ancien à réhabiliter.

- Une densité semblable à celle du village et compatible avec le SCOT (16 logements/ha) : 2 logements minimum

- Les jardins à situer à l'Ouest du bâti nouveau à l'image du schéma existant dans ce secteur du village

- Organisation des déplacements :

- ✓ Une rue avec une emprise réduite grâce à un sens unique et 2 accès (intérêts : limite la circulation dans le village et l'emprise de voirie dans l'opération)
- ✓ Un espace de stationnement paysager avec jeux et espace de rencontre au Nord

- Une opération qui permet la diversité et la mixité de l'habitat avec :

- ✓ Au moins 1 logement social ou en accession sociale
- ✓ S'inscrire dans une démarche d'habitat diversifié avec de l'habitat individuel groupé
- ✓ Une typologie d'habitat orientée vers l'accueil des jeunes ou des personnes âgées.

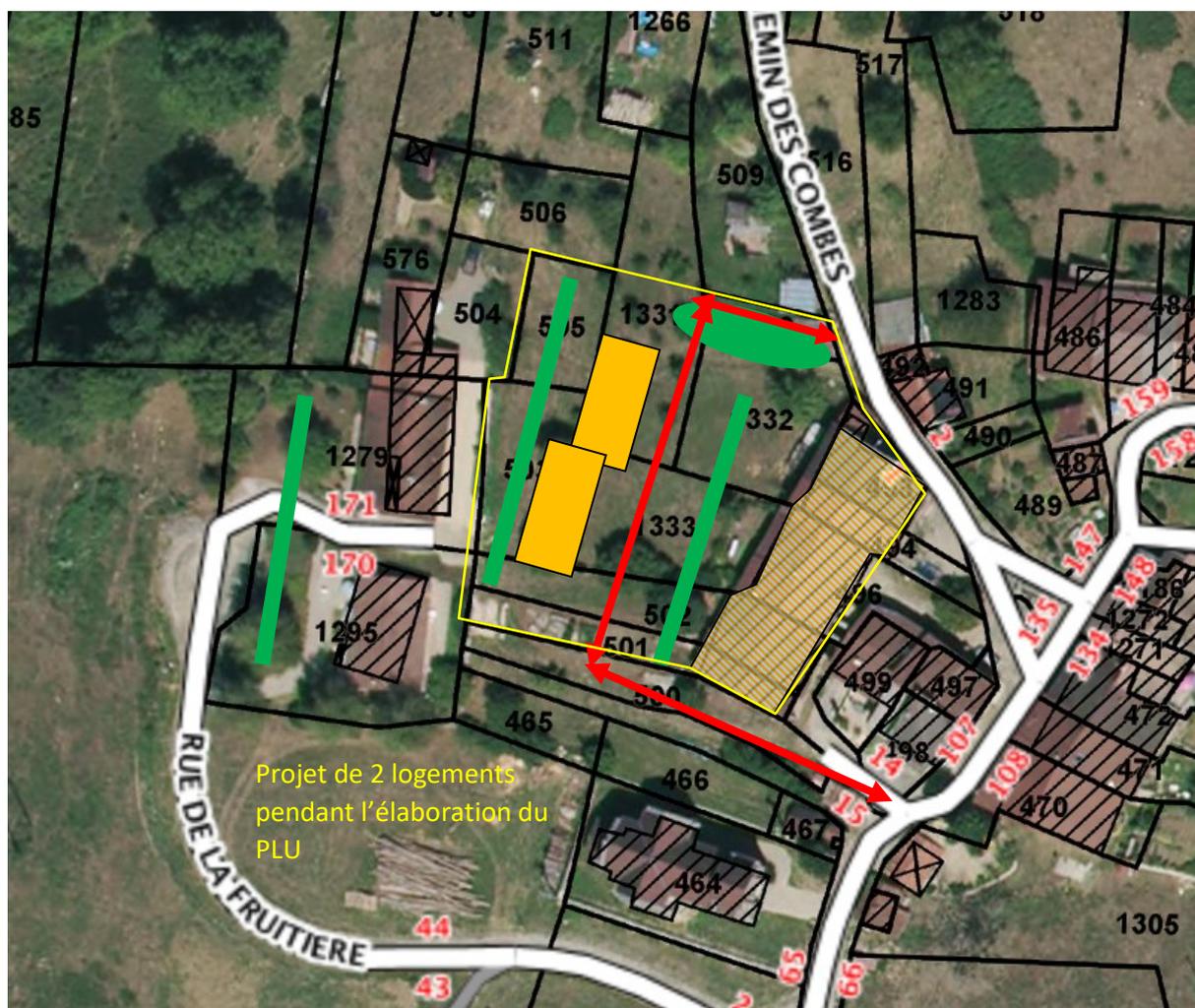
### Phasage des OAP :

Le phasage des OAP doit être respecté.

Pour l'OAP 2, à Serrières : l'opération de constructions neuves en zone 1AU ne pourra être envisagée que lorsque la phase 1b de l'OAP de Merpuis sera finalisée (constructions réalisées).

Les réhabilitations du bâti existant en zone U ne sont pas assujetties à ce phasage.

## Schéma de principe :



Source Géoportail, sans échelle

**Légende :**

La rue à créer et à greffer sur le réseau existant (avec circulations partagées) 

Les constructions groupées 

Les jardins 

L'espace de stationnement paysager avec espace de rencontre 

Bâtiments à réhabiliter 

Périmètre de l'OAP 

## Principes communs aux deux OAP pour produire un aménagement et un urbanisme durables

Objectif à atteindre dans les deux OAP : favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération (ENR&R) pour la production à l'échelle du bâti ou de l'îlot (opération).

Mais en organisant l'intégration paysagère du solaire thermique ou du photovoltaïque en fonction des enjeux paysagers, faciliter l'implantation des dispositifs de manière proportionnée aux enjeux.

*Objectif : favoriser la biodiversité dans le tissu urbain (village, ville), lutter contre les îlots de chaleur, et améliorer la gestion des ruissellements.*

➤ Voir en parallèle les diverses prescriptions du Règlement écrit.

### **La nature en ville :**

Renforcement de la trame verte et bleue dans le tissu urbain : préserver les espaces constitutifs de la TVB et conforter le réseau en créant des liaisons écologiques : cœurs d'îlots végétalisés, alignements d'arbres, bassins de rétention paysagers, espaces de convivialité, jardins, traitement de la limite avec la zone Nj, clôtures : édification de clôtures ou pas. Si oui, permettre le passage de la petite faune et végétaliser l'ouvrage de clôture.

### **La performance énergétique des bâtiments :**

#### ♣ Perméabilité des sols :

- ✓ Les espaces communs : conserver des espaces plantés en pleine terre
- ✓ Les espaces de stationnement et les circulations douces : utiliser des revêtements drainants, envisager la plantation d'arbres à hautes tiges, de buissons en alignements ou en bosquets
- ✓ Les espaces privés : mêmes principes

#### ♣ Gestion de la ressource en eau

✓ Penser aux démarches innovantes : éco-quartiers, approche environnementale de l'urbanisme, valorisation des circuits courts pour les matériaux issus de la filière bois locale, ...)

✓ Utiliser les solutions innovantes en matière de constructions et de gestion de la ressource en eau :

- la mise en place de récupérateurs d'eaux pluviales, pour réutiliser les eaux stockées pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des surfaces extérieures,
- le recours aux bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés à l'échelle des opérations, et le soutien à l'infiltration des eaux pluviales,
- l'équipement des bâtiments d'un double réseau d'eau, qui permettra de ne recourir qu'à des réseaux d'eaux brutes et superficielles pour soulager le réseau d'alimentation en eau potable. Ces équipements ne pourront se faire que sous réserve de mesures sanitaires suffisantes et de disponibilité des ressources en eau superficielles.

#### ♣ Eclairage :

A concevoir en totalité en LED.