

# Ville de St Maurice de Rémens

---



Rapport de présentation

PADD

3

**OAP**

Règlement

Zonage

Annexes





## SITE DE LA PLANTEE

### Légende :

Secteur de potentialité de la trame urbaine à vocation résidentielle devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le secteur dispose de deux phases. La seconde tranche ne pourra être engagée que lorsque 50% du nombre de logements théoriques de la première phase aura été réalisé.

 Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Superficie : 1,8 ha environ

### Secteur d'aménagement à vocation résidentielle :

Le programme de logements devra permettre une densité au moins égale à 16 logements / hectare.


Le programme devra respecter une mixité des formes entre collectifs/individuels/intermédiaires.

Une part de logements aidés (minimum 10%) est également attendue.


Vocation résidentielle et phasage prévisionnel

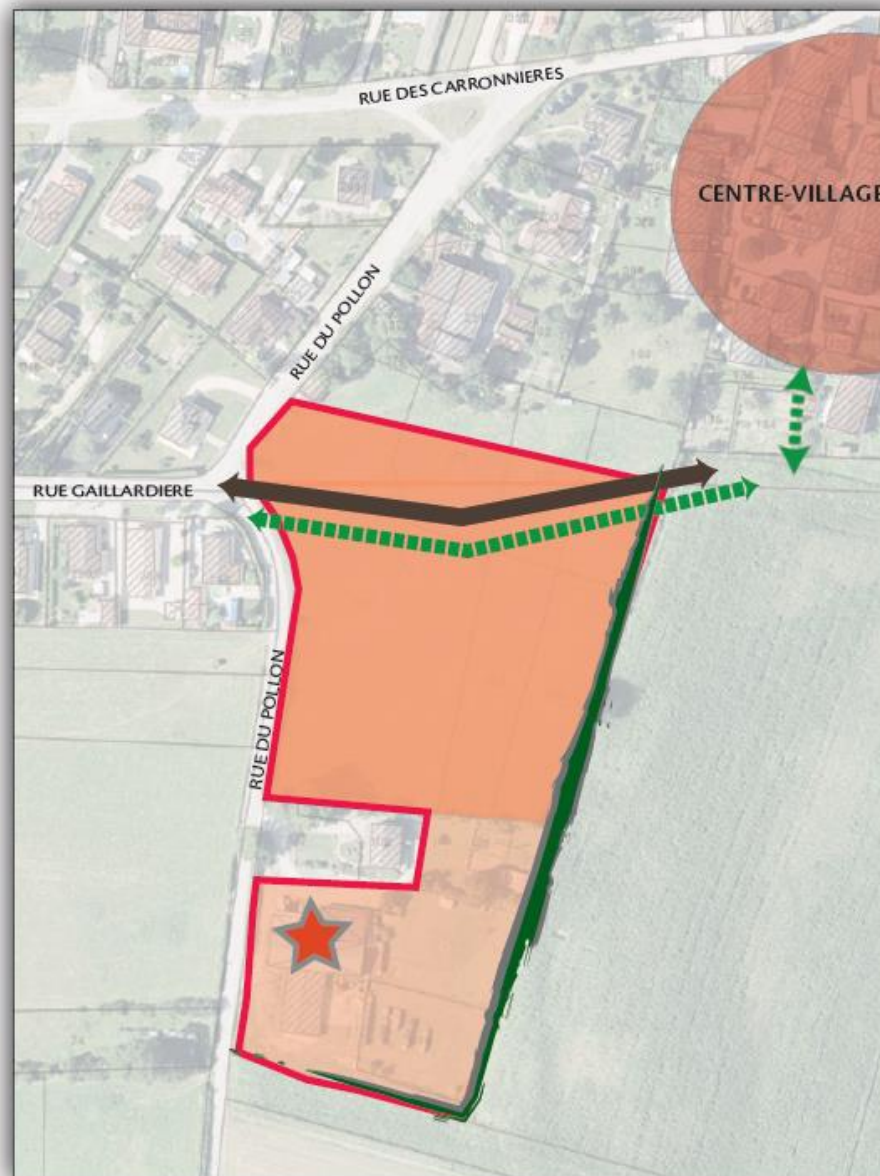
 Phase 1

 Phase 2

 Principe de voie principale

 Cheminements piétons

 Franges paysagères



L'aménagement d'ensemble devra obligatoirement proposer une gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement respectant les prescriptions relatives au captage (raccordement au réseau unitaire ou séparatif). L'aménagement est conditionné aux autorisations nécessaires relatives à la prise en compte de cet enjeu et au respect des servitudes.





## SITE DES ORMANS

### Légende :

Secteur de potentialité de la trame urbaine  
à vocation résidentielle

 Périmètre d'Orientation d'Aménagement  
et de Programmation

Superficie : 4 200 m<sup>2</sup> environ

 Secteur d'aménagement à vocation résidentielle

Le programme de logements permettra la réalisation de 5  
logements au total.

Les logements créés au sein de la zone seront exclusivement  
sous forme d'habitat individuel libre et/ou groupé.

 Frange paysagère au sud du secteur

Une frange paysagère sera aménagée sur la partie sud du site.  
Elle prendra la forme d'un espace planté d'arbres et d'arbustes de  
préférence d'essences locales, son rôle étant de limiter l'impact  
paysager et les vues sur la future opération de logements depuis  
le Château dit du Petit Prince et son parc.

 Principes d'accès (tracé indicatif)

Un seul accès sera autorisé par la rue de Montessuy  
2 accès maximum sur la rue des Ormans



Plan de localisation



L'aménagement d'ensemble devra obligatoirement proposer une gestion des  
eaux usées et des eaux de ruissellement respectant les prescriptions  
relatives au captage (raccordement au réseau unitaire ou séparatif).  
L'aménagement est conditionné aux autorisations nécessaires relatives à la  
prise en compte de cet enjeu et au respect des servitudes.





## SITE DE SOUS-COTE

### Légende :






Secteur de potentialité de la trame urbaine à vocation résidentielle devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

 Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Superficie : 7 200 m<sup>2</sup> environ

### Secteur d'aménagement à vocation résidentielle :

Ce secteur d'aménagement développera une opération de 8 à 12 logements, dont au moins 2 logement aidés.

- |   |                            |   |   |
|---|----------------------------|---|---|
|  | Habitat individuel/-groupé |  | Principe de voie principale                 |
|  | Accès privilégié           |  | Cheminements piétons                        |
|   |                            |  | Possibilité de connexion future à maintenir |



L'aménagement d'ensemble devra obligatoirement proposer une gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement respectant les prescriptions relatives au captage (raccordement au réseau unitaire ou séparatif). L'aménagement est conditionné aux autorisations nécessaires relatives à la prise en compte de cet enjeu et au respect des servitudes.






## CENTRE BOURG




### Légende :

Secteur de coeur de bourg à conforter à la fois par un programme résidentiel et par un réaménagement des espaces publics notamment en matière de stationnement et de desserte

 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (~1,5 ha)**

 Aménagement d'un îlot de cœur de ville (cf. page suivante)

 Aménagement de la place St Exupéry

 Aménagement de la place de la poste et de la zone de jeux (boules)

L'aménagement de la place Saint Exupéry s'articule avec :

- La réalisation d'une offre de logement sur l'îlot de cœur de ville
- Le réaménagement des espaces de stationnement de la place de la Poste ainsi que la zone de jeux (boules) en entrée de ville sur la Rue de la Libération.

Néanmoins, les aménagements potentiels pourront être menés de manière indépendante les uns des autres.

Les aménagements devront :

- Permettre une meilleure lisibilité de la centralité du cœur de bourg
- Faciliter les déplacements, notamment piétons
- Améliorer les conditions de stationnement notamment au regard de la pérennisation des commerces de proximité (boulangerie)
- Traiter qualitativement les espaces publics

L'aménagement d'ensemble devra obligatoirement proposer une gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement respectant les prescriptions relatives au captage (raccordement au réseau unitaire ou séparatif). L'aménagement est conditionné aux autorisations nécessaires relatives à la prise en compte de cet enjeu et au respect des servitudes.





## Légende :

Secteur de renouvellement en coeur de bourg. On distinguera les entités sous maîtrise communale du reste des parcelles. Ces deux ensembles pourront évoluer de manière indépendante tout en veillant au respect des orientations globales de l'OAP.

Secteur à dominante d'habitat.

Les logements devront respecter les règles en vigueur et notamment une hauteur maximale à R+1.

Une mixité des formes est demandée sous forme de petits collectifs ou de logements mitoyens.

Le programme pourra comporter une part de logements aidés ainsi qu'une offre à destination de publics spécifiques (ex : résidence pour personnes âgées).

Secteur à dominante d'espace vert.

Il est préférentiellement attendu sur ce secteur le maintien des espaces verts existants (jardins, alignement d'arbres) y compris en accompagnement de la future voirie.

Principe de voie principale à double sens

Principe de voie principale à sens unique

Cheminement piétonnier à créer / maintenir / valoriser

Espace public à aménager :

1 - Aire de stationnement à maintenir et valoriser

2 - Espace de stationnement et d'aire de jeux à créer dans le cadre de la réalisation des nouveaux logements



L'aménagement d'ensemble devra obligatoirement proposer une gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement respectant les prescriptions relatives au captage (raccordement au réseau unitaire ou séparatif). L'aménagement est conditionné aux autorisations nécessaires relatives à la prise en compte de cet enjeu et au respect des servitudes.





# OAP « ACMUTEP » et « TRANSPOLIS »



Secteur A



Secteur B

Haies vives



Accès principaux



Accès secondaire

## **Orientation d'Aménagement et de Programmation « ACMUTEP » et « TRANSPOLIS »**

L'ancien camp militaire dit des Fromentaux a fait l'objet de transformations et de déconstructions ces dernières années ; ce site est aujourd'hui divisé en 2 par la voirie intercommunale menant au hameau de Martinaz depuis Leyment.

La partie sud héberge la société TRANSPOLIS et a vocation de permettre l'accueil et le développement de l'activité s'y développant actuellement, à savoir la mise à disposition d'un site à l'échelle 1 pour des expérimentations notamment concernant les transports. Il est identifié comme le secteur A, en rouge sur le plan.

Sur la partie nord devrait se développer le projet ACMUTEP (nom provisoire) porté par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain ou une entité associée. Son objet est de développer sur ce site un microcosme favorable au développement des projets concernant l'espace public.

Le site a également vocation à accompagner le développement des projets connexes comme TRANSPOLIS et la Maison d'Enfance d'Antoine de Saint-Exupéry.

Cette zone est identifiée comme le secteur B, en bleu sur le plan.

Ces opérations peuvent être des opérations séparées. Chaque secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Ce projet peut toutefois être phasé dans le temps. Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux ces espaces en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs devront être compatibles. En complément de ce schéma, qui n'a vocation qu'à être une base d'inspiration, sont définis des prescriptions en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

### **Conditions d'aménagement :**

La mise en valeur de l'environnement et des paysages devra être favorisée. L'opération devra prévoir des dispositifs de rétention et d'infiltration pour les eaux pluviales. Il n'est pas prévu sur le site de rejet au réseau communal. Les projets devront assurer eux même la collecte et le traitement des eaux pluviales et usées sur le site. Le dimensionnement du dispositif de traitement des eaux usées pourra prendre en compte les eaux usées du hameau de Martinaz. Lorsque les dispositifs de rétention ou d'infiltration sont à ciel ouvert (noues, bassin, etc.), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés, et devront pouvoir participer aux espaces collectifs paysagers.



Les projets d'aménagements devront prévoir la création ou la préservation de haies sur leurs parties nord en vert sur le plan, ainsi qu'à l'ouest afin de préserver la vue à partie du hameau de Martinaz. Cet aménagement devra toutefois être compatible avec les recommandations environnementales de la DREAL ou autres organismes prévalant. Les arbres et végétaux utilisés devront être d'essences locales. Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une bonne organisation et une cohérence respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte et de réseaux.

La visibilité de la zone et de ses activités est possible depuis l'autoroute comme actuellement. En revanche, le traitement Ouest et Nord du camp, c'est-à-dire vis-à-vis du village en particulier depuis le Château et Martinaz, doit être de qualité et si possible végétalisé. Dans cette perspective, les élévations du bâti seront limitées à une hauteur de 9 mètres à l'acrotère.

Côté Nord-Est, le long de la RD77, un retrait de 50m est souhaité afin de préserver le cône de vue du parc du château.

### **Organiser les transports :**

Les espaces libres devront être l'occasion de créer des liaisons douces au travers des futurs quartiers. Une liaison douce au moins devra permettre sur chaque site une traversée Nord Sud dans son intégralité. Cette liaison douce ne peut pas être partagée avec une voie motorisée et devra être d'au moins 2m de largeur. Ces voies devront permettre une utilisation aussi bien par les cycles que les piétons. D'une manière générale, c'est l'ensemble du site qui devra assurer la possibilité de se déplacer efficacement sur le site en mode doux ; ces modes doux devront de plus, pouvoir se connecter facilement avec d'autres pouvant être créés pour rejoindre les communes ou hameaux proches. La desserte principale de la zone se fera par 2 points. Un point d'accès est situé sur la voie intercommunale, à l'intersection des zones A et B, menant au hameau de Martinaz. En jaune sur le plan.

Un autre accès est possible depuis la départementale 77 menant de Leyment à Saint-Maurice-de-Rémens. Ces accès devront être réalisés en accord avec la commune et le département, et garantir la bonne sécurité des futurs utilisateurs. Des stationnements pour les véhicules légers et poids lourds devront être prévus sur les espaces collectifs.

Par ailleurs, l'aménagement de ces zones devra s'appuyer sur les éléments inscrits au SCOT au sein de la disposition 3.1.5 du DOO : améliorer la qualité des parcs d'attractivité.



# OAP liée au projet d'aménagement de la maison d'enfance d'Antoine de Saint-Exupéry



**A** Château

**B** Parc

**C** Préau et annexes


**D** Terrains alentours











# OAP liée au projet d'aménagement de la maison d'enfance d'Antoine de Saint-Exupéry



 Points de vue à préserver

 Zones pressenties pour le stationnement

 Haies vives  
 Liaisons douces  
 Sens unique avec cheminement piéton

 Accès principaux  
 Accès non principaux

## OAP liée au projet d'aménagement de la maison d'enfance d'Antoine de Saint-Exupéry

### Texte introductif :

Dans ce secteur défini sur le plan ci-dessous d'une superficie d'environ 11.8 ha, localisé sur le Sud / Sud Est du bourg, la commune a la volonté de voir se développer un projet touristique et culturel d'envergure au moins régionale, nationale, voire internationale, en relation avec la vie et l'œuvre d'Antoine de Saint Exupéry et du Petit Prince.





Cet aménagement va créer une nouvelle offre pour l'activité culturelle du territoire en restant dans la continuité urbaine du bourg.

L'OAP a pour objectif de définir les conditions d'ouvertures à l'aménagement du site en prenant en compte les principales caractéristiques du site ; en particulier le fait que la zone soit située en entrée de village, sur la partie haute. Cette OAP prend aussi en compte la problématique du puits de captage. L'attractivité du projet envisagé entraîne le besoin de prendre un soin particulier pour cet aménagement. L'OAP distingue 4 surfaces apparaissant sur le plan ci-dessous :

- A : château
- B : parc du château
- C : les annexes
- D : les terrains proches ayant vocation à recevoir des aménagements en lien avec le projet touristique et culturel

Le schéma ci-joint a vocation à être une base de travail pour le plan de masse du projet, et les prescriptions indiquées devront être respectées par l'aménageur. Le projet est un aménagement d'ensemble, il peut toutefois être phasé.

Les prescriptions à prendre en compte portent sur les éléments suivants :

- Conditions d'aménagement
- Transports

## **A - Conditions d'aménagement :**

### **Mise en valeur de l'environnement et gestion des eaux pluviales**

L'opération devra prévoir à son échelle des dispositifs de gestion des eaux pluviales afin de limiter les rejets dans les réseaux collectifs.

Si des dispositifs de rétention sont créés à ciel ouvert (noue le long de la départementale, bassin de rétention pour les parkings, etc.) ces derniers doivent être traités de manières paysagères, avec des essences locales, et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. Les bassins de rétention ne peuvent pas être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toutes leurs surfaces ;
- Bénéficier d'espèces d'arbres locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte ;
- Avoir une pente de talus maximum de 1 pour 6 (1m dénivelé pour 6m horizontal) ;
- Ne pas être fermés par une clôture.

Il est recommandé que les bassins participent aux espaces collectifs de promenade.

Exemple :



*Bassin proche Hôpital Privé d'Ambérieu - ZA en Pragnat Nord – 01500 Ambérieu-en-Bugey*



### **Tenir compte des sources et captages existants**

L'aménagement devra tenir compte de la réglementation liée à la présence du puits de captage. Dans l'emprise des zones de protection du puits de captage, et tant que ce dernier est actif, toute infiltration est interdite. Si un dispositif d'infiltration devait être mis en œuvre, sous réserve de validation de l'ARS, il devra garantir la protection de la nappe contre les pollutions liées aux activités sur le site. L'ensemble des eaux pluviales des parkings et voiries devra être traité avant d'être rejeté dans le réseau communal ou en milieu naturel.

### **Traitement paysager végétalisé**

L'aménagement prévoit la création d'espaces paysagers le long du chemin des Ormans, ayant pour objectif de masquer tout ou partie d'un potentiel stationnement. Les essences utilisées pour la création d'une haie devront être impérativement locales. De même, les haies le long de la RD 77 devront être préservées. Les haies à créer ou à préserver de ce type sont indiquées par un liseré vert sur le plan. Ces haies ont vocation à protéger les lignes de vue et maintenir les paysages.

### **Traitement paysager urbain**

#### Zone A (château, écuries et cour du château) :

Les constructions sont interdites dans la zone A. Les bâtiments existants peuvent être réhabilités et / ou agrandis. Seuls les équipements et améliorations utiles au bon fonctionnement du château sont admis dans le respect du cône de vue sur le contrefort du plateau de la Dombes.

#### Zone B (parc principal) :

Des ouvrages peuvent être aménagés dans la zone B (parc arrière) s'ils constituent des nécessités pour le bon fonctionnement du site (accueil, sanitaire, ouvrages techniques, boutiques, etc.). La surface totale de l'ensemble des ouvrages ne devra pas être supérieure à 1500m<sup>2</sup> dans leur globalité. La hauteur des ouvrages ne pourra excéder 4 mètres. Ces ouvrages devront être conçus de manière à être intégrés à l'environnement, tant sur le plan esthétique, que pour l'origine des matériaux.

Des ouvrages (tels que Montgolfière, manèges...) ne pourront être implantés que de manière à ne pas nuire au voisinage.

Les arbres présents devront être conservés ou remplacés par des essences identiques.

Une attention particulière devra être apportée aux pins noirs.

Le cône de vue depuis le château sur les monts du Bugey et la Plaine de l'Ain devra être préservé.

Le cône de vue depuis le château sur la côtière devra être préservé. Les cônes de vue sont indiqués par un cône bleu sur le plan.

### Zone C (annexes, préau et proximité du village) :

Des ouvrages peuvent être aménagés dans la zone C s'ils constituent des aménagements et équipements en lien avec le projet touristique et culturel.

La hauteur des ouvrages ne pourra excéder 8 mètres et devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives.

Cette hauteur pourra être limitée en-deçà en cas de gêne de voisinage. Ces ouvrages devront être conçus de manière à être intégrés à l'environnement, tant sur le plan esthétique, que pour l'origine des matériaux.

### Zone D (terrains alentours) :

Sont notamment indiquées les zones pressenties de stationnement Bus et VL.

## **B - organiser les transports**

### **Liaisons**

Des liaisons apparaissent au PLU de Saint-Maurice-de-Rémens, elles ne sont pas situées dans le secteur de l'OAP. Toutefois, des liaisons depuis le projet jusqu'à chacune de ces voies devront être envisagées.

La première (une liaison douce en pointillé jaune sur le plan) part du bas du village, de la rue du 19 mars 1962, pour rejoindre l'entrée du parc du château actuelle en passant par les jardins. La seconde (un sens unique avec cheminement piéton en pointillé vert sur le plan) part de la rue des Ormans et a pour vocation de désenclaver les parcelles situées à proximité du projet et de rejoindre la rue Bouquet. Le projet d'aménagement ne devra pas entraver la mise en œuvre de ces voies.

Organisation de la circulation : la voie principale de desserte du projet sera à terme le chemin Napoléon. Cette voie devra à terme accueillir l'ensemble du trafic des véhicules lourds et léger se rendant au projet, et empêcher la traversée du village afin de ne pas nuire à la tranquillité de ce dernier. Dans un premier temps, la voie de desserte principale sera la RD 77. Ces voies apparaissent en bleu sur le plan. La rue des Ormans et la rue Mermoz, ne devront en aucun cas être considérées comme l'accès principal au projet d'aménagement. Ces voies apparaissent en vert sur le plan.



## **Stationnement pour les visiteurs**

Le projet d'aménagement global devra prévoir un nombre de places de parking VL et bus suffisant pour gérer l'ensemble du trafic qu'il génère. En aucun cas, l'activité du projet ne saurait nuire à l'organisation des parkings du village. Le nombre de places de stationnement sera, à titre indicatif, d'au moins 250 VL et 10 places bus, si le site accueille 200 000 visiteurs par an. Le nombre de places de stationnement est à mettre en adéquation avec la fréquentation réelle du site.

Le plan présente 2 zonages (en rouge) pressentis pour accueillir des zones de stationnements. Ces zones sont situées sur la zone de protection rapprochée du puits de captage et devront, en conséquence, prévoir une gestion de l'eau pluviale adaptée. Ces aménagements pourront être phasés dans le temps. Ces zones sont susceptibles d'être déplacées et/ou agrandies en fonction des besoins du projet.

L'aménagement d'ensemble devra obligatoirement proposer une gestion des eaux de ruissellement respectant les prescriptions relatives au captage (raccordement au réseau unitaire ou séparatif).

L'aménagement est conditionné aux autorisations nécessaires relatives à la prise en compte de cet enjeu et respect des servitudes.