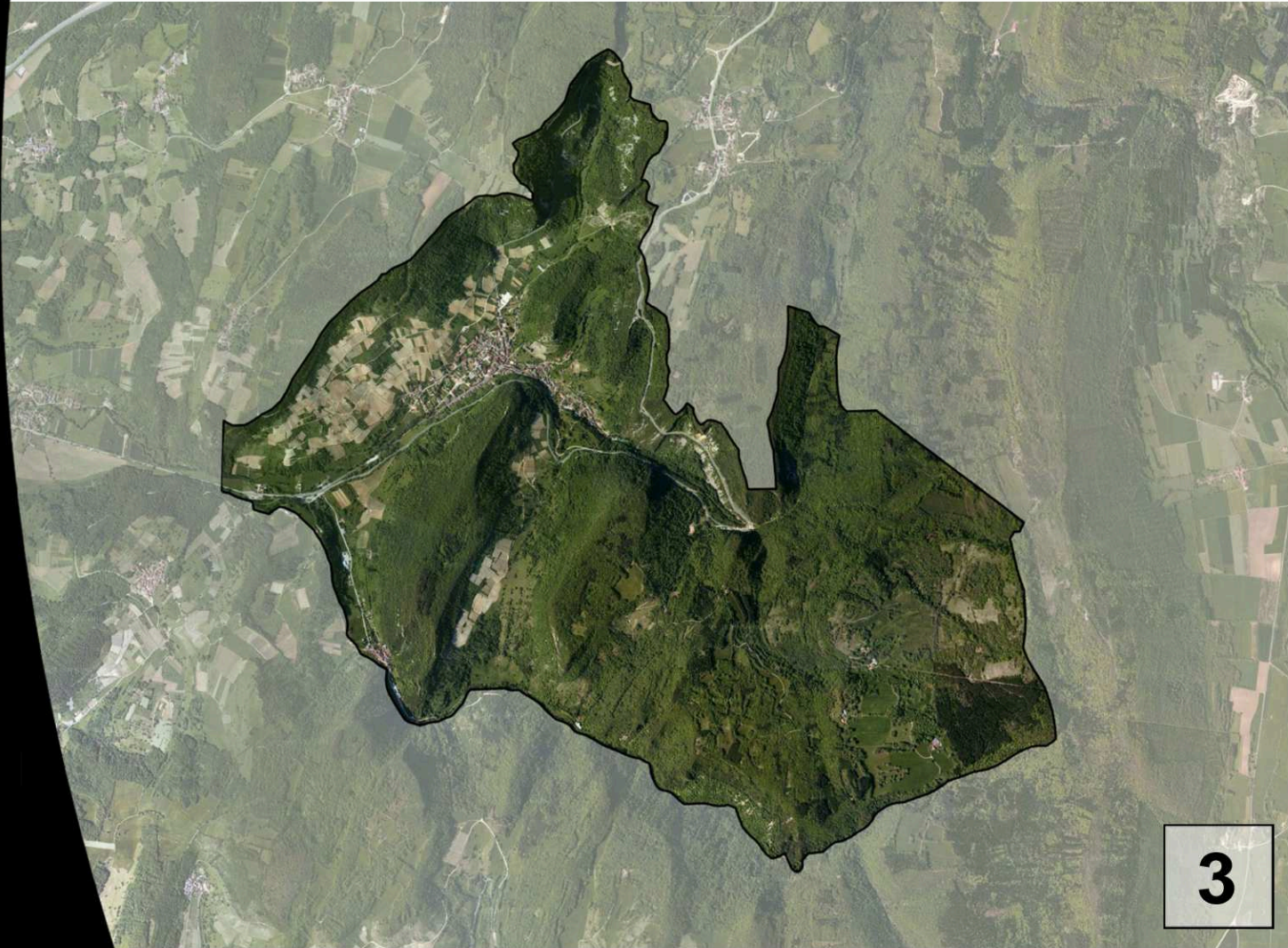




Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

“Vu pour être annexé
à la délibération du 28
juin 2013”

Le Maire,
Sylvie GOY-CHAVENT

Prescription de la révision du PLU : le 18 octobre 2005

Discussion du PADD : le 24 janvier 2011

Arrêt du PLU: le 22 juillet 2011

Approbation du PLU: le 28 juin 2013

Sommaire

Sommaire	2
I. Préambule	4
II. Localisation des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation .	5
III. Secteur n°1 : la zone d'urbanisation future Nord.....	6
A. Les caractéristiques et enjeux du site	6
B. Les orientations d'aménagement et de programmation	8
IV. Secteur n°2 : la zone d'activités du Préau	14
A. Les caractéristiques et enjeux du site	14
B. Les orientations d'aménagement et de programmation	15

I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

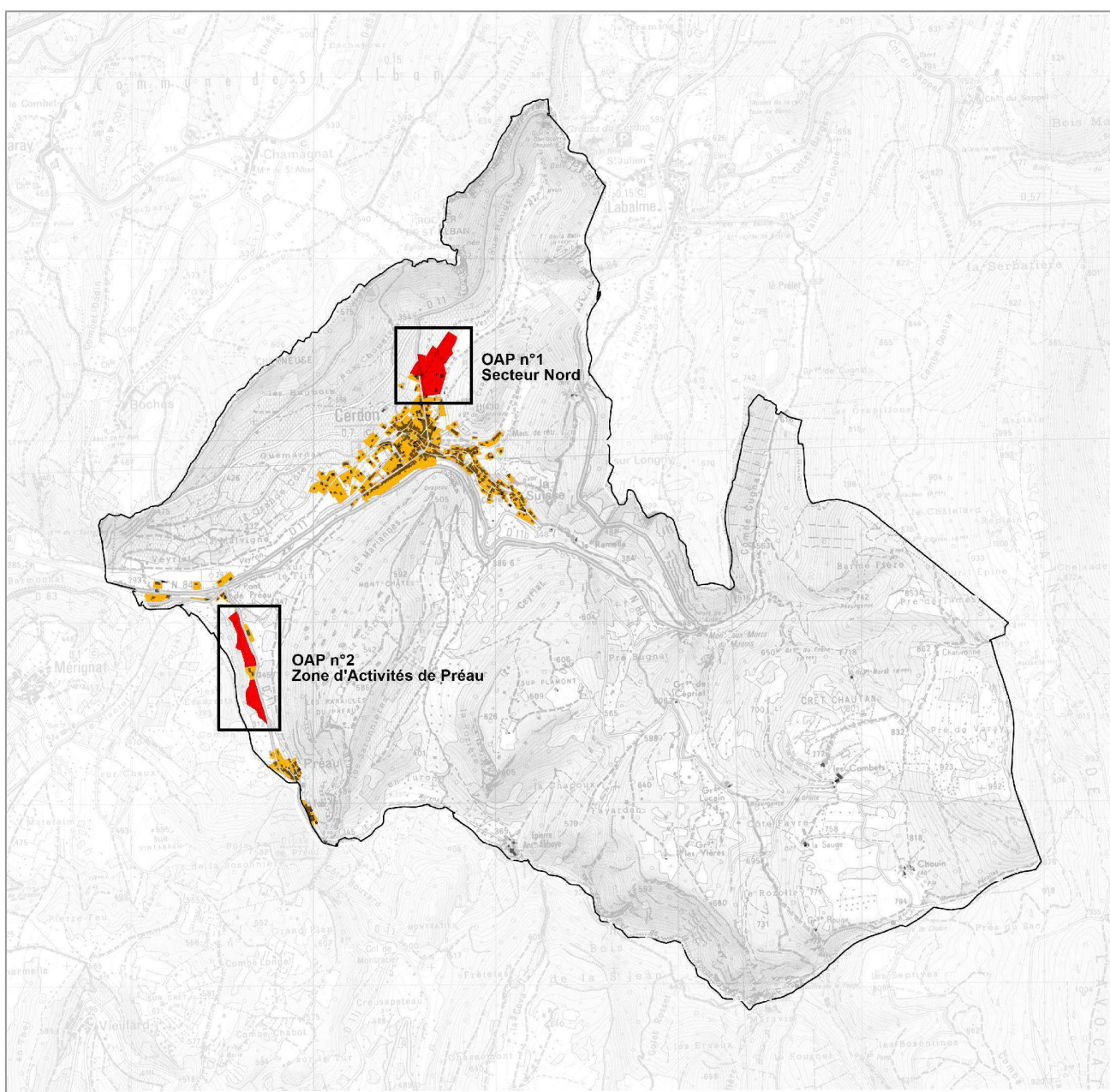
Les orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi pour but de cadrer les opérations d'aménagement et de construction futures pour les secteurs identifiés comme stratégiques. Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ces dernières doivent respecter les principes édictés par les OAP.

Les OAP s'articulent et se combinent avec les principes définis au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, aux pièces écrites et graphiques du règlement et avec les annexes.

II. Localisation des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation

Compte tenu de leur localisation et de leur intérêt stratégique pour le développement communal, deux secteurs ont été identifiés pour disposer d'orientations d'aménagement et de programmation :

- secteur n°1 : zone d'urbanisation future Nord
- secteur n°2 : zone d'activités de Préau



III. Secteur n°1 : la zone d'urbanisation future Nord

A. Les caractéristiques et enjeux du site

Le secteur n°1 se localise en continuité Nord du Bourg, le long de la rue de la Grande Côte - l'une des voies principales du bourg - en entrée de ville.

Compte tenu des caractéristiques sitologiques communales, le secteur Nord est l'un des sites les moins contraints du territoire. Logé dans l'une des vallées cerdonnaises, le site est encadré à l'Est et à l'Ouest par des coteaux dont la topographie est prononcée (pente allant de 7 à 10%). Il constitue le secteur de développement urbain privilégié de la commune.

La totalité des zones d'urbanisation future à vocation mixte et d'habitat se positionne sur cette partie du territoire. Ce quadrant territorial est ainsi stratégique car il a vocation à accueillir près de 50 logements (l'offre en logements à réaliser est estimée entre 40 et 70 logements d'ici 2021).

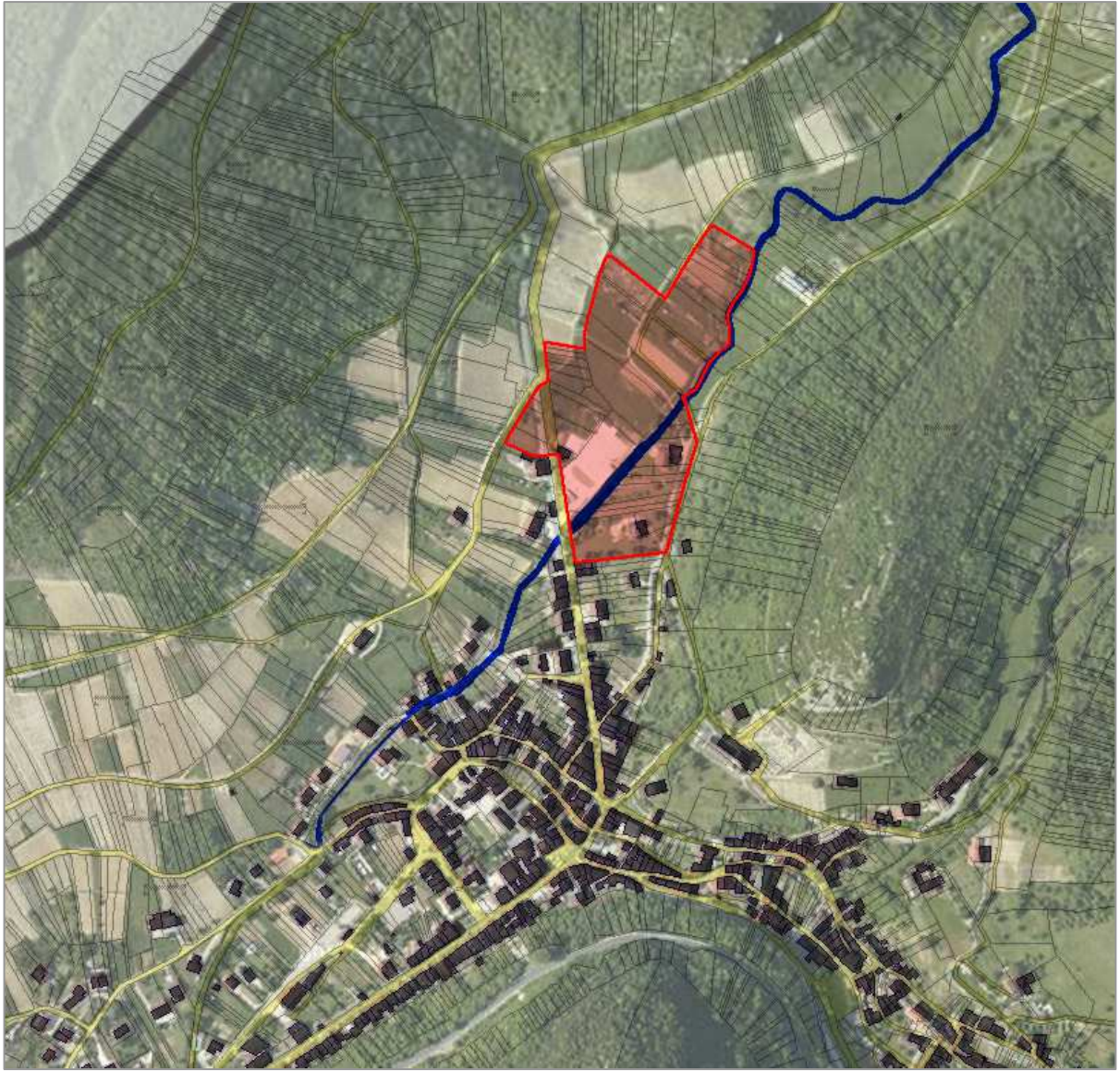
Ce secteur de 2,5 hectares s'inscrit dans un cadre naturel et paysager très sensible. En effet, le site se positionne non seulement en entrée ville mais aussi en contrebas de l'un des belvédères paysagers du territoire. La visibilité du site n'est pas négligeable. Il est également en covisibilité avec l'un des principaux monuments de Cerdon : l'église juchée sur sa colline. Il est à proximité immédiate des coteaux viticoles et de murs de clôtures, éléments forgeant l'identité communale.

Outre la dimension paysagère, le secteur Nord fait face à un environnement à risque :

- le site s'inscrit en partie dans une zone d'aléas forts en matière de retrait-gonflement des argiles
- le site se développe le long de la rivière Veyron sujette à débordements

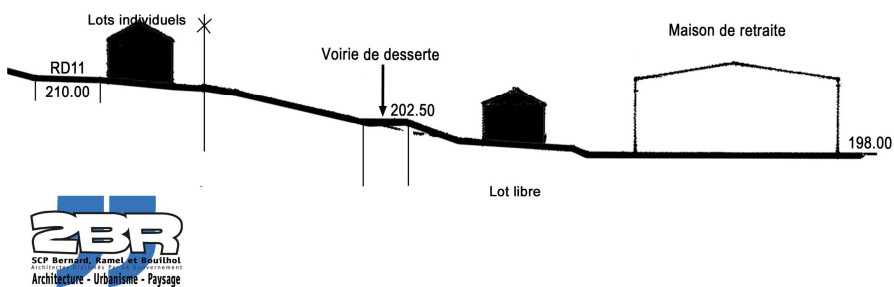
Cependant, le secteur se localise à moins de 500 mètres du cœur de bourg. Il est connexe à l'un des principaux équipements structurants de la commune : la maison de retraite, dont l'aire d'attractivité dépasse le cadre cerdonnais, et se greffe à l'une des principales rues du bourg.





B. Les orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement du secteur Nord devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :



• Objectifs généraux d'aménagement

- créer un quartier intégrant différentes formes de mixité (mixité sociale, mixité des fonctions, mixité des formes urbaines et architecturales)
- développer une extension urbaine assurant une greffe et une continuité avec le bourg de Cerdon

- assurer une transition paysagère entre les coteaux viticoles et le bourg dense
- maintenir des cônes de vues vers les principaux éléments identitaires de la commune (église, mont Châtel)

- **Principes de trame viaire**

Le secteur sera desservi par deux voies principales reliant le site aux axes structurants du bourg de Cerdon :

- le premier axe reliera la rue de la grande côte à un chemin de coteau parallèle à la rivière Veyron.
- Le second axe reliera le premier axe structurant du secteur à la rue de la Balme.
- Une voie interne desservira les lots restants.

Le secteur Nord sera conçu de manière à avoir une trame viaire hiérarchisée : aux voies principales se grefferont plusieurs voies secondaires.

La création de deux voies principales reliées aux axes primaires de la ville (rue de la Balme, rue de la Grande Côte) ont pour but de répartir les différents flux, aussi bien automobiles que modes doux (piétons, vélos). Les carrefours avec ces mêmes voies seront à réaménager pour assurer la fluidité des circulations, cela inclut notamment la réfection d'un pont sur le Veyron.

Les voies secondaires ne seront empruntables qu'en sens unique. Leur gabarit sera réduit (3,50 mètres de chaussée).

Les voies principales permettront les circulations en double sens. Elles pourront comporter des stationnements en latéral et des bandes de circulation réservées pour les modes doux. La voie principale Nord (gabarit de type 2 indiqué au plan) mesurera a minima 7,50 mètres de large. Le traitement de cet axe devra respecter le principe de gabarit défini à la coupe ci-après.

Principe de traitement des voies principales de gabarit 2



Le maillage viaire devra s'inscrire dans la trame parcellaire existante et respecter la topographie naturelle des terrains. Le maillage de voirie sera connecté aux voies et chemins existants de manière à garantir les extensions urbaines futures de Cerdon, sur le très long terme.

- **Principes d'organisation et de composition urbaine**

Pour assurer une continuité urbaine avec le bourg, la zone d'urbanisation future devra présenter un tissu bâti continu, côté Ouest de la rue de la Grande Côte, les façades des constructions participant à l'animation de la rue et de l'entrée de ville.

La voie principale du secteur Nord acceptera l'essentiel des accès aux parcelles. Côté Est de la rue de la grande côte, les accès aux parcelles ne seront pas autorisés.

Les espaces publics, et en particulier les voies principales, devront être plantés. Les arbres seront d'essences locales. De même, dans le respect de l'identité locale, les murs de clôture indiqués au plan devront être conservés.

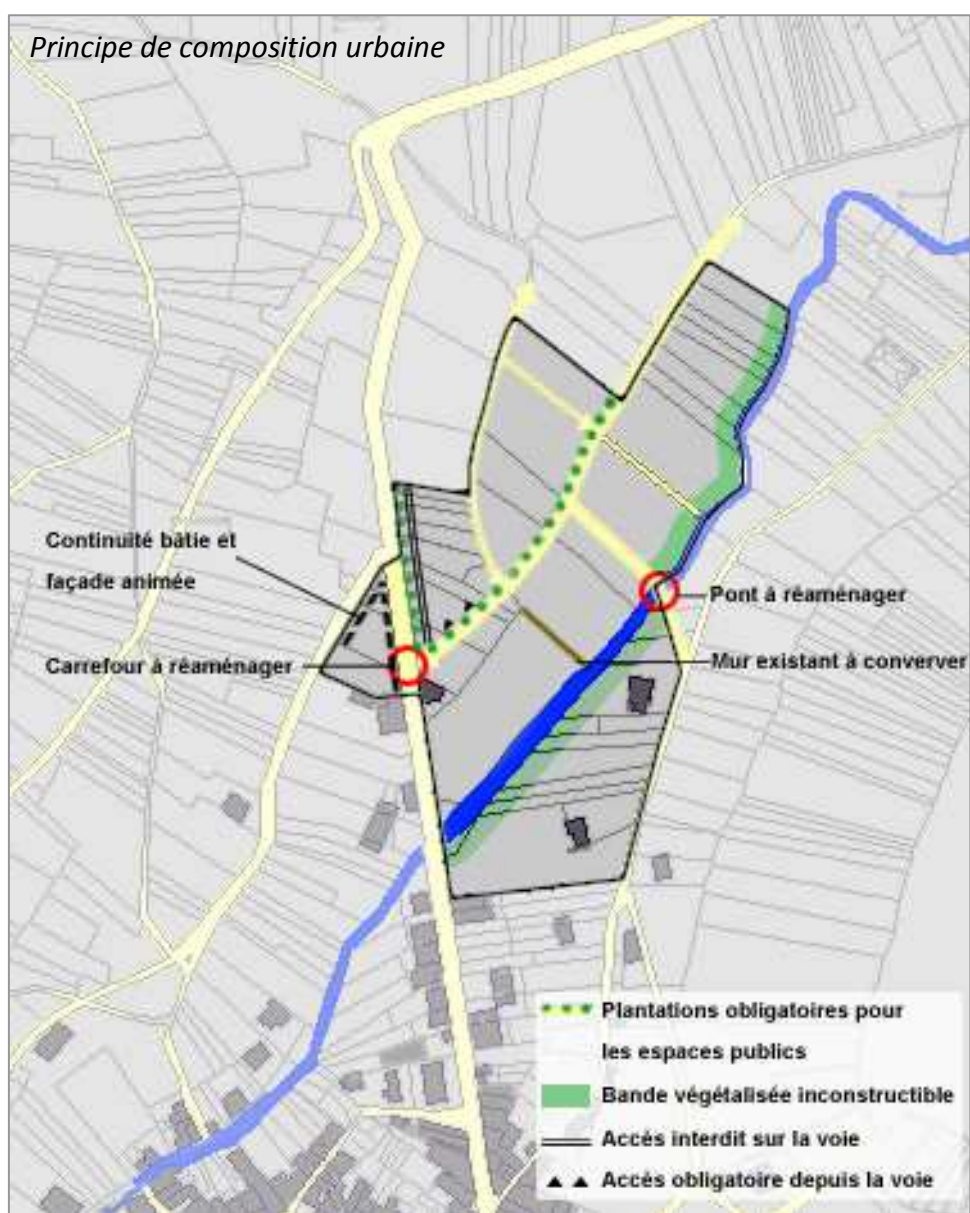
Le long de la rivière Veyron, une bande inconstructible végétalisée de 10 mètres mentionnée au plan ci-après devra être respectée. Celle-ci a pour vocation d'être une zone tampon en termes d'inondabilité et de biodiversité.

- **Programmation du secteur**

Le secteur Nord présente une superficie de 2,6 hectares. 0,9 hectares sont d'ores et déjà urbanisés (implantation de la maison de retraite, existence de deux maisons individuelles). Environ 1,6 ha seront à urbaniser à terme. 700m² environ devront être consacrés à l'extension de la maison de retraite.

En dehors de cet équipement public structurant, le programme de l'opération comprendra la réalisation d'une trentaine de logements. A minima, 6 logements locatifs sociaux devront être réalisés. Ceux-ci se localiseront sur les parcelles dédiées à la maison de retraite et à ses extensions, à l'Est de la rue de la Grande Côte.

L'opération devra privilégier une diversité de formes urbaines et architecturales.



- **Phasage de l'urbanisation**

L'aménagement du secteur Nord et la livraison des différents programmes devra respecter le phasage indiqué au plan ci-après. L'urbanisation de chaque phase ne peut intervenir qu'après réalisation de la phase précédente.

Le secteur résiduel situé au Sud du secteur peut être urbanisé à tout moment.



IV. Secteur n°2 : la zone d'activités du Préau

A. Les caractéristiques et enjeux du site

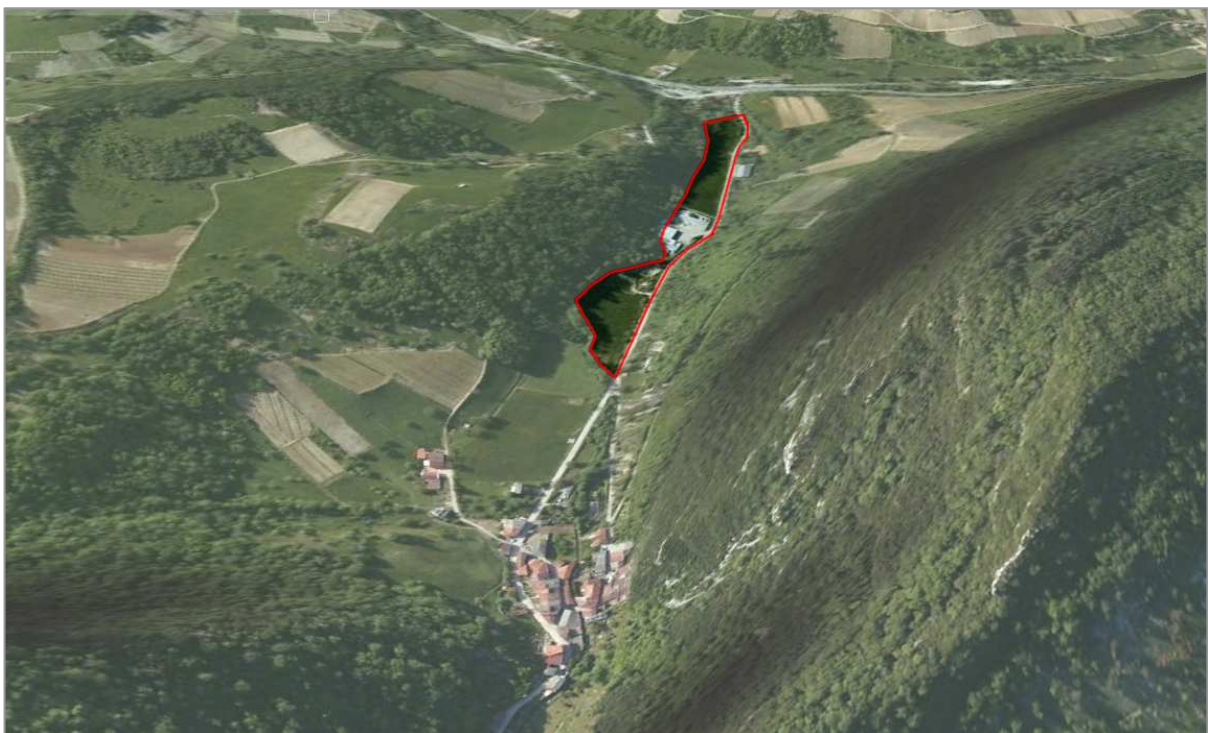


Le secteur d'urbanisation future se localise dans le creux d'une vallée étroite, et s'étire entre les deux hameaux cerdonnais : Préau et Pont de Préau.

Deux bâtiments d'activités préexistent dont un centre technique des services de l'équipement.

La topographie prononcée et l'existence d'une seule voie de desserte conditionne le développement de ce secteur.

Le secteur est entouré d'espaces boisés et de haies formant un écrin de verdure remarquable.



B. Les orientations d'aménagement et de programmation

- **Objectifs généraux d'aménagement**

- Développer une zone d'activités respectueuses des caractéristiques paysagères de la vallée

- **Principes de composition urbaine et paysagère**

L'aménagement du secteur devra :

- Assurer le maintien des plantations existantes. Une marge de recul de 10 mètres par rapport aux haies principales est imposée. Les haies structurantes doivent être préservées. Les nouvelles plantations reprendront le vocabulaire paysager et végétal local.
- Dégager des percées visuelles vers les coteaux boisés depuis la route. Ces percées visuelles valoriseront les principaux points de vue que peut avoir l'automobiliste sur le grand paysage. Les implantations bâties ne devront pas entraver les percées visuelles.

Principe de composition urbaine et paysagère



- Etre fortement végétalisé : pour ce faire, une bande minimale de 5 mètres d'espaces végétalisés et plantés devra être créée. Celle-ci aura pour vocation de masquer partiellement les bâtiments d'activités. Différentes essences arborées ou arbustives composeront cette bande paysagère.
- De manière privilégiée, les bâtiments devront développer leur longueur dans le sens perpendiculaire à la voie (cf. Schéma n°1)
- Les aires de stationnement devront être végétalisées. Celles-ci ne devront pas être visibles de l'espace public. Les aires de stationnements devront être positionnées à l'arrière des bâtiments d'activités. A défaut, pour des questions techniques et architecturales, les aires de stationnement pourront se développer parallèlement à la longueur du bâti.

Schéma n°1 : implantations bâties et positionnement des aires de stationnement

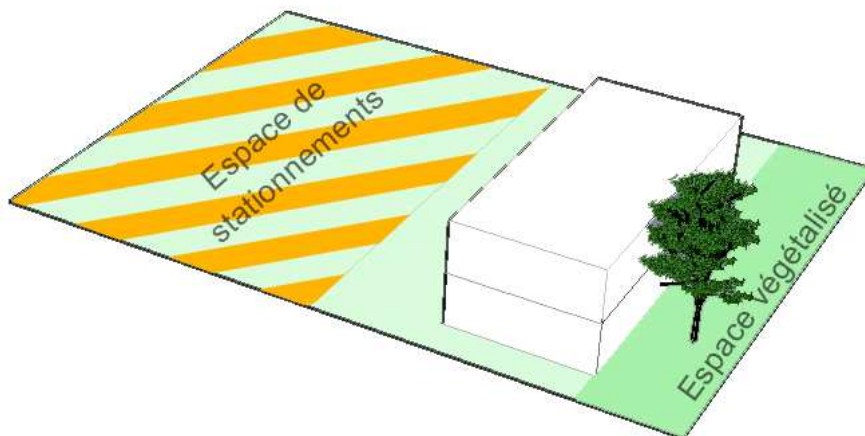


Schéma n°2 : implantations bâties et positionnement des aires de stationnement (solution alternative)

