



Plan Local d'Urbanisme



Eglise de Ceyzériat



La fontaine des Cygnes



La cascade de la Vallière

DOSSIER D'APPROBATION

3

Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CEYZERAT

Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : «*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

2° *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 ;*

3° *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

4° *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

5° *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

6° *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.* » L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique: «*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1* » qui dispose : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture*

d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité**. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

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. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

Sommaire

- OAP SECTEUR DE MOLAND ET DU COLLEGE.....	4
- OAP ENTREE DE VILLE EST... ..	9
- OAP CHEMIN DE MORILLON	14
- OAP SECTEUR LE VILLAGE.....	18
- OAP CHEMIN DU COLOMBIER.....	21
- OAP ZONE ARTISANALE DE DOMAGNE... ..	23
- ECHEANCIER PREVISIONNEL DES OUVERTURES A L'URBANISATION	25

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE MOLAND ET DU COLLEGE – Zones 1AU1, 1AU3 et 1AE

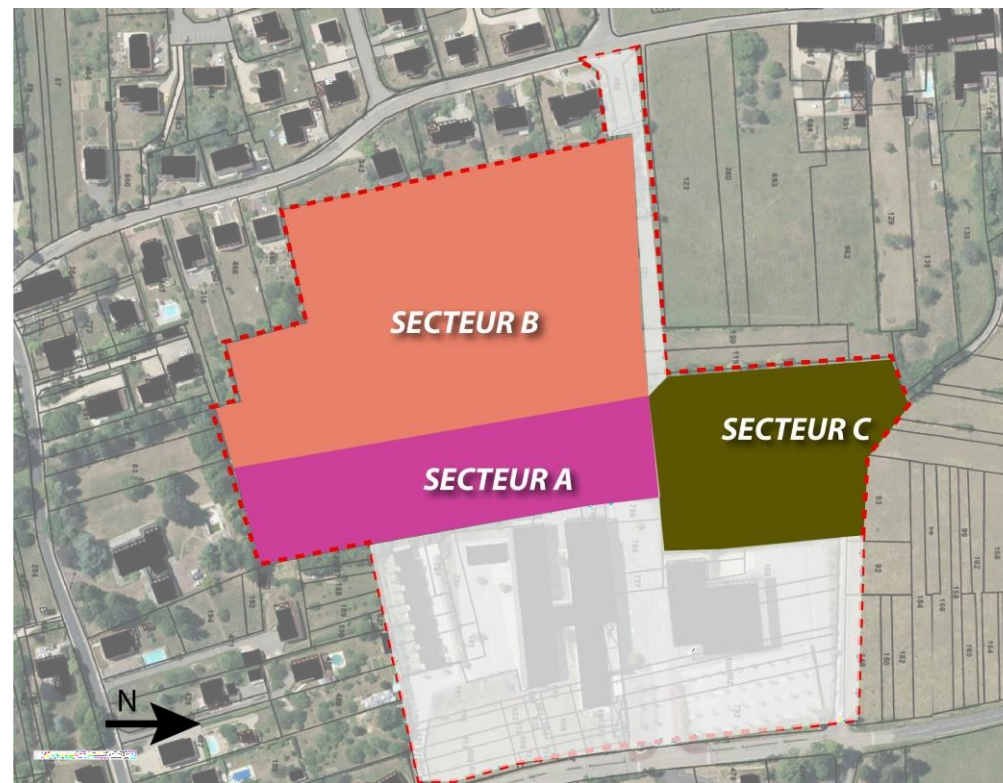
Présentation générale

Le terrain est localisé dans un secteur stratégique de la commune en continuité du collège, à proximité de la Gare de Ceyzériat et du centre-bourg. Le site est adapté à l'accueil de nouveaux équipements venant renforcer la polarité déjà existante formée par le collège et le gymnase et située à proximité de la gare. Sa localisation offre une intégration urbaine et fonctionnelle de grand potentiel. Ce nouveau quartier devra également accueillir des logements en accord avec la topographie du terrain et avec les caractéristiques architecturales diverses et particulières aux alentours : grands bâtiments en lanière du collège, habitat dense en front de rue à Tréconnas et tissus pavillonnaires plus lâches.

L'aménagement de ce tènement doit permettre :

- l'extension et la consolidation du pôle d'équipements de Moland ;
- d'encadrer la création d'un nouveau quartier d'habitat autour du pôle d'équipements ;
- d'assurer la fonctionnalité et l'intégration viaire de ce nouveau quartier au reste de la commune ;
- de préserver les valeurs et caractéristiques paysagères fortes et permettre l'intégration architecturale des futures constructions.

Les secteurs A, B et C seront chacun aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble respective à chaque périmètre.



Le secteur B pourra toutefois être divisé en deux phases, sous réserve de la définition d'une approche globale sur l'ensemble du secteur et de ne pas compromettre son futur fonctionnement. En particulier, la voie principale repérée au schéma de principes devra obligatoirement être réalisée, le cas échéant, lors de la première phase.



Figure 1 Schéma de principes OAP Moland et Collège

Programme OAP (opposable dans un rapport de compatibilité) :

Desserte et maillage viaire

- Le chemin de Moland devra être élargi au niveau de la chaussée et pour permettre la réalisation d'aménagements modes-doux sécurisés accompagnés d'un alignement d'arbres. Le puits repéré dans le règlement du PLU au titre de l'article L.151-19 pourra être déplacé sous réserve d'être reconstruit à l'identique et mis en valeur sur un autre site.
- Une voie de desserte structurante devra être créée entre la route de Treconnas et la zone d'équipements. Cette voie servira à desservir le futur équipement à créer mais aussi à offrir un accès au collège plus adapté pour une partie des modes-doux et pour les véhicules particuliers. Une zone de retournement et dépose-minute devra être réalisée afin d'assurer le bon fonctionnement de la dépose et de l'arrivée des usagers du collège. Cette voie structurante formera par ailleurs, à plus long terme, un point d'accroche avec la voie principale de desserte de la zone 1AU3 qui aura pour fonction de desservir cette future zone dans une logique de maillage viaire avec le reste de son environnement urbain.
- Une voie de desserte principale devra être réalisée entre la rue Charles Guillon (en passant par le lotissement du n°9) et la voie structurante à créer. Cette voie devra être totalement indépendante de la liaison verte à créer indiquée au schéma de principes.
- Caractéristiques de la voie structurante et celles de desserte principale : largeur de la chaussée (hors circulations piétonnes et stationnements) 6 mètres minimum pour la voie structurante et 5 mètres pour les voies de desserte. Des aménagements modes-doux sécurisés en site-propre devront être réalisés (largeur minimum 1,5 mètre) complétés d'alignements d'arbres.
- Les voies de desserte secondaires seront à sens unique et devront prévoir des aménagements modes-doux complétés d'alignements d'arbres.
- Une liaison verte traitée principalement de manière végétale devra permettre une circulation modes-doux partagée directe entre le lotissement du 9 rue Charles Guillon et la nouvelle voie structurante. Elle présentera une largeur d'environ 5 mètres et sera complétée d'aménagements paysagers, d'arbres de haute tige et de mobiliers urbains.

Equipements

- Un tènement d'environ 9000 m² permettra l'accueil d'un nouvel équipement d'intérêt collectif ayant une dimension pédagogique afin de renforcer la polarité formée autour du collège.
- Ce tènement pourra accueillir des bâtiments allant jusqu'à R+2 en dehors d'une zone repérée au schéma de principes où un attique en R+3 pourra être autorisé. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée au sud du futur bâtiment afin d'assurer sa continuité avec le reste du bâti. Les sens de faitage et de volumétrie indiqués devront être respectés.
- L'accès à cet équipement se fera par sa partie Nord depuis la voie structurante à créer de manière à gêner le moins possibles les usages modes-doux. Le parking de cet équipement devra être réalisé à proximité de cet accès, partie Nord.
- Une liaison piétonne directe pourra être réalisée entre l'équipement et le collège.
- Une zone tampon entre l'équipement à créer et le lotissement rue Charles Guillon devra être mise en place par un traitement végétal et paysager.

- Un espace public devra être réalisé devant les entrées du collège et du nouvel équipement. Cet espace de type parvis arboré, comprenant une part importante de végétal, formera une centralité d'usages pour le secteur.
- Les terrains situés entre le collège et la route de Jasseron sont destinés à accueillir l'extension des infrastructures du collège (cour de récréation...).

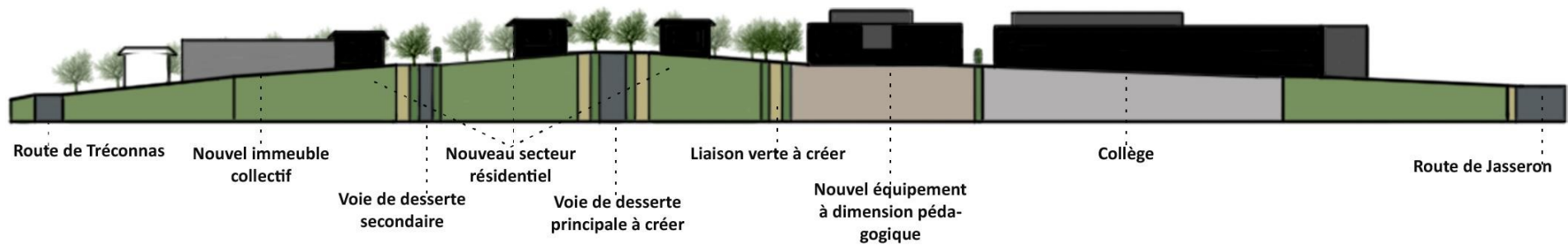
Habitat et typologies de logements

LOGEMENTS SECTEUR B

- Une zone d'environ 2,5 hectares sera destinée à la réalisation de logements. Elle devra accueillir environ 70 logements (densité moyenne d'environ 29 logements par ha).
- Environ 60% des logements seront collectifs.
- Le reste des logements sera de type individuel pur ou groupé. Les sens de faitage de ces logements devront être perpendiculaires ou parallèles aux voiries. Les façades de ces bâtiments seront implantées entre 3 et 5 mètres des voiries ouvertes à la circulation.
- Sur la zone identifiée sur le schéma, les bâtiments ne pourront excéder R+1.
- L'opération devra compter au minimum 30% de logement conventionnés au sens de la loi SRU et prendre en compte les dispositions du Programme Local de l'Habitat et du Plan Départemental de l'Habitat en matière de typologies de conventionnement de logement social.
- Des haies devront être créées tel qu'indiqué dans le schéma de principes.
- Les stationnements visiteurs devront être réalisés sur les voiries de desserte, de préférence de manière linéaire.

LOGEMENTS SECTEUR C

- Une zone d'environ 0,88 hectare sera destinée à la réalisation de logements. Elle devra accueillir environ 13 logements individuels (15 logements par ha).
- Les sens de faitage de ces logements devront être perpendiculaires ou parallèles aux voiries.
- L'implantation des bâtiments devra préserver des percées visuelles sur le Revermont depuis l'Ouest du tènement. Des haies devront être créées tel qu'indiqué dans le schéma de principes.
- Les bâtiments ne pourront excéder R+1.
- L'opération devra compter au minimum 30% de logements conventionnés au sens de la loi SRU et prendre en compte les dispositions du Programme Local de l'Habitat et du Plan Départemental de l'Habitat en matière de typologies de conventionnement de logement social.
- Aucun logement ne pourra bénéficier d'accès direct sur le chemin de Moland.



Caractéristiques paysagères

- Les haies existantes repérées au schéma de principes devront être préservées et mises en valeur.
- Les perspectives vers le Nord-Ouest devront être mises en valeur et, dans la mesure du possible, celles vers le Revermont.

Environnement

- La collecte de déchets sera réalisée depuis les voiries de desserte. Des lieux de stockage mutualisés des bacs de déchets pourront être exigés.

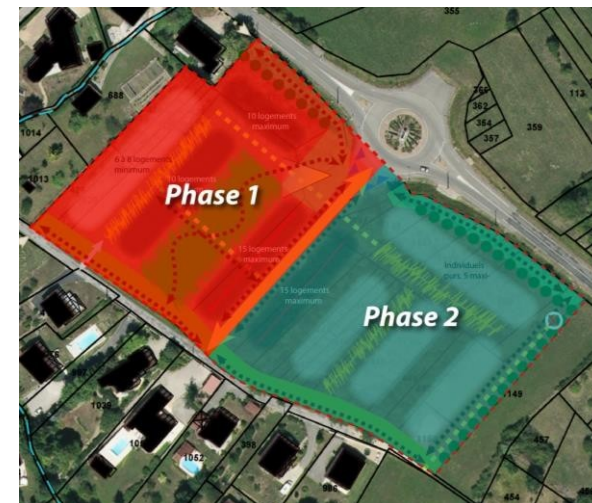
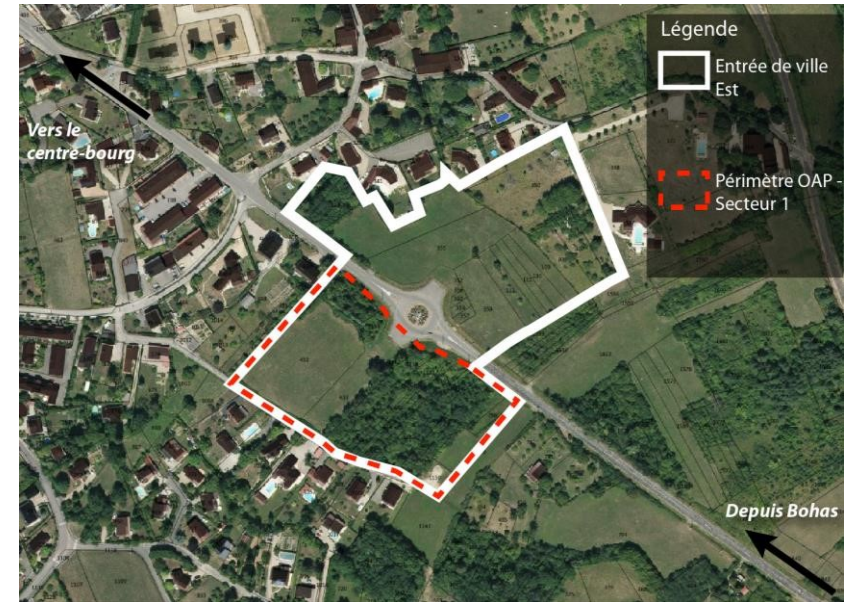
Présentation générale

L'OAP concerne la partie sud d'une grande zone à urbaniser située en entrée de ville de Ceyzériat en venant depuis Bohas-Meyriat-Rignat par la route départementale 979. Il s'agit ici d'intégrer ces terrains comme nouveau quartier de la commune en assurant de manière qualitative le rôle d'entrée de ville qu'il va constituer. Le quartier global se situe de part et d'autre de la route départementale 979 autour du rond-point ayant prévu des accès sur les terrains concernés. L'ensemble du terrain est classé en zone 1AU2 au Sud et 2Au au Nord.

L'OAP présente englobe toute la partie Sud appelée à être urbanisée en première.

L'enjeu est ici de marquer l'entrée de ville, préserver les perspectives vers le centre bourg et créer un nouveau quartier bien connecté avec les équipements publics et la centralité commerciale.

Cette OAP sera réalisée en deux phases réalisées chacune dans le cadre d'une opération d'ensemble. La phase 2 pourra être réalisée soit après, soit en même temps que la phase 1.





Légende

- - - Périmètre
- ➔ Voie structurante Double-sens
- ◀ ▶ Réduction largeur voirie
- - - Voies secondaires
- ⚡ Venelles partagées
- - - ➔ Circulations piétonnes
- ↔ Accès uniquement piéton
- ⊗ Pas d'accès carrossable RD
- Zone tampon paysagère
- Promenade végétale
- ⚡ Coulée verte
- Zone d'implantation logements collectifs
- Zone d'implantation logements individuels
- ➔ Sens de faitage et volumétrie
- ◀ Cône de vue à préserver
- ➔ Liaison piétonne à créer ou sécuriser

L'aménagement du tènement sud doit en particulier :

- Définir un système de desserte complet dans une logique de maillage routier et modes-doux.
- Permettre la réalisation d'une opération d'environ 70 logements.
- Encadrer les hauteurs des constructions afin de préserver les perspectives depuis et vers le centre-bourg et vers le Revermont.
- Définir des principes d'espaces extérieurs communs ou publics pour répondre aux besoins des futurs usagers/habitants
- Définir les règles d'aménagement et d'implantation nécessaires à la qualification et l'animation de la RD979 par la mise en place d'un front urbain de composition à dominante végétale.

Desserte et organisation viaire

- Une voie structurante à double sens sera créée depuis le rond-point de la RD979 jusqu'au chemin de la Platière. Le caractère résidentiel des futurs lieux nécessitera un encadrement sécurisé et adapté des flux de déplacements sur cette voie.
- Caractéristiques de la voie structurante : largeur de la chaussée (hors circulations piétonnes et stationnements) 5 mètres. La largeur du débouché du rond-point sur la voie structurante devra être réduite afin de limiter les vitesses de circulation en entrée d'opération. Des aménagements modes-doux sécurisés en site-propre devront être réalisés de part et d'autre de la voie. Des alignements d'arbres participeront à la composition de la voie de maillage Nord-Sud sur au moins un côté de la voirie.
- Aucun accès carrossable ni aucune autre desserte ne sera autorisé sur la RD979 en dehors de la voie structurante.
- Un maillage modes-doux complet devra être réalisé dans le respect du schéma de principes. En particulier une promenade devra être aménagée sur le tènement, le long du chemin des Platières. L'emprise de la promenade aura une largeur de 6 à 8 mètres environ et devra mettre à profit le talus existant pour sécuriser le cheminement. Des circulations trouveront également leur support dans la zone tampon au Nord et dans la coulée verte.
- Les voies de dessertes internes à l'opération devront privilégier une composition de type venelle, c'est-à-dire une voirie partagée par les véhicules et modes doux avec des aménagements assurant des faibles vitesses de circulation.

Habitat et typologies de logements

- L'opération permettra la réalisation d'environ 70 logements, soit environ 35 logements à l'hectare. Les logements collectifs devront être réalisés dans les zones d'implantation définies dans le schéma de principes et devront comprendre environ 45 logements.
- Les autres logements seront de type individuel groupé/jumelé ou individuel pur de densité équivalente. Toutefois, les logements individuels situés au nord de la phase 2 ne pourront être de type groupé, intermédiaire ou jumelé.
- Les densités minimum ou maximum indiquées au schéma de principes devront être respectées.
- L'opération devra compter au minimum 30% de logement conventionnés au sens de la loi SRU et prendre en compte les dispositions du Programme Local de l'Habitat et du Plan Départemental de l'Habitat en matière de typologies de conventionnement de logement social.

Prescriptions paysagères et architecturales

- Un masque végétal composé d'essences de haute tige devra assurer l'intégration des bâtiments de l'entrée de ville dans son environnement naturel depuis la RD979.
- Zone tampon paysagère : la limite Nord de l'opération devra être traitée de manière paysagère autour des circulations piétonnes à créer. Cet aménagement localisé au sud de la noue existante offrira une zone de transition entre la RD979 et les futurs bâtiments. Les aménagements seront réalisés avec une part dominante de végétal et ne pourront pas accueillir de stationnements. Les circulations piétonnes aménagées le long de la RD marqueront fonctionnellement et visuellement l'entrée de ville.
- Les bâtiments implantés le long de la RD979 devront présenter un recul minimal de 20 mètres depuis l'axe de cette voie.
- Une perspective visuelle depuis l'entrée de l'opération vers le bourg-centre et son clocher devra être préservée des constructions et valorisée par des aménagements paysagers et minéraux. Cette perspective sera le point fort de l'entrée de ville donnant une nouvelle image caractéristique de la commune.
- Les bâtiments situés de part et d'autre du cône visuel à préserver devront être distants de 20 mètres environ entre leurs points les plus proches.
- La limite Sud de l'opération devra être le support d'une promenade à dominante végétale (voir desserte et organisation viaire).
- Les linéaires de façades des bâtiments collectifs ne pourront excéder 30 mètres linéaires et devront être agrémentés, si nécessaire, d'effets de césure et de percée visuelle afin de limiter les continuités bâties trop prononcées.
- Les constructions ne dépasseront pas R+1. Toutefois, le long de la voie structurante, des hauteurs en R+2 pourront être autorisées sous réserve de respecter un effet d'épannelage cohérent avec le sens de déclivité du terrain et de recourir à un dispositif de toiture terrasse.
- Les sens de faitage et volumétrie indiqués au schéma devront être respectés. En l'absence d'indication graphique, les sens de faitage devront être parallèles ou perpendiculaires aux voies.



Equipements communs

- Une coulée verte dotée d'équipement de loisirs devra être réalisée comme indiqué au schéma de principes. Cet équipement commun devra offrir des conditions d'usages fonctionnels et récréatifs (mobilier urbain, jeux pour enfants...etc).

Environnement

- Pour les bâtiments situés le long de la voie structurante à créer, la collecte des déchets sera réalisée par ramassage sur voie devant les bâtiments.
- Pour les bâtiments implantés à l'intérieur des îlots, la collecte sera effectuée depuis de points de stockage mutualisés accessibles aux véhicules techniques.
- Les solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront privilégiées sur les terrains des constructions. Les espaces verts et équipements commun à dominante végétale devront accueillir des dispositifs de gestion adaptés à leurs fonctions de circulations et récréatives.

Présentation générale

Tènement de 8500 m², le terrain est localisé en entrée de centre-bourg depuis Revonnas par la RD52. L'aménagement de ce terrain doit participer à qualifier cette entrée de centre-bourg en la marquant de manière minérale et végétale. Situé entre le lotissement du Fortunat et le Centre-Bourg, l'opération devra présenter une densité intermédiaire entre les secteurs peu denses et le centre dense. Sa localisation à proximité de la RD52 et du carrefour avec le chemin de Saumont constitue un enjeu important de sécurité routière important.

Cette OAP sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

L'aménagement de ce tènement doit permettre :

- De réaliser une opération d'environ 20 logements.
- D'assurer le maillage du tènement avec le système viaire alentour et cela de manière sécurisée.
- Préserver le caractère champêtre du chemin du Morillon par des règles d'implantation, paysagères et la mise en place d'une voie de desserte interne à l'opération.
- Affirmer l'entrée sur le centre-bourg de Ceyzériat depuis Revonnas par la RD52.
- Affirmer le caractère urbain de l'opération par la constitution d'un front bâti qualifiant et cohérent le long de la voie de desserte interne.

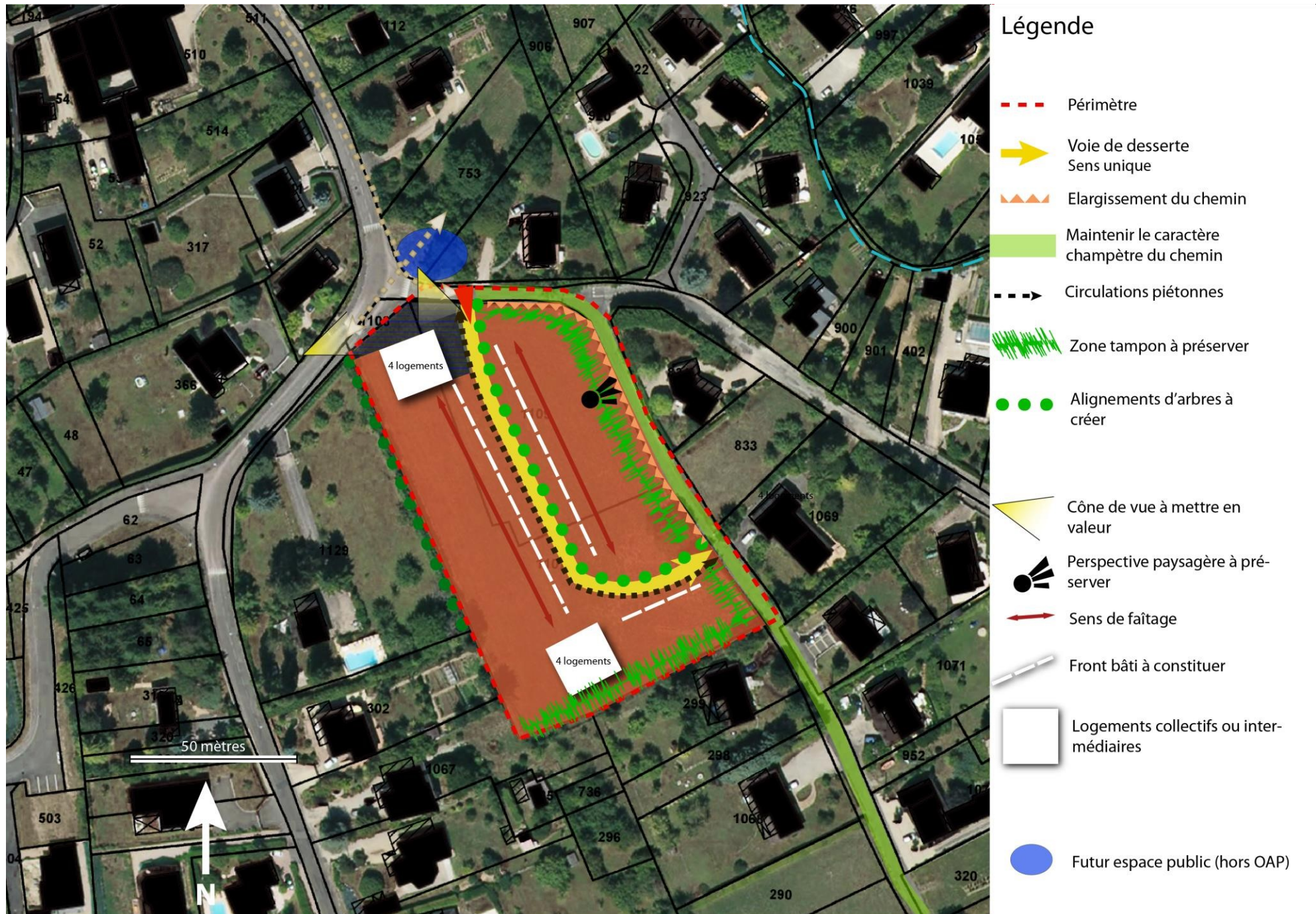


Figure 3 Schéma de principes OAP Chemin de Morillon

Habitat et typologies de logements

- L'opération devra permettre la réalisation d'environ 20 logements,
- Elle comptera à minima 8 logements de type intermédiaire ou de petits collectifs. Ces logements seront localisés, tel d'indiqué au schéma de principes à l'angle Nord-Ouest du tènement et à l'angle Sud-Ouest du tènement.
- Les autres logements seront de type individuel groupé/jumelé ou de densité équivalente.
- Les bâtiments ne pourront excéder R+1.
- L'opération devra compter au minimum 30% de logement conventionnés au sens de la loi SRU et prendre en compte les dispositions du Programme Local de l'Habitat et du Plan Départemental de l'Habitat en matière de typologies de conventionnement de logement social.

Caractéristiques paysagères et architecturales à dominante urbaine

- En dehors des logements intermédiaires ou collectifs situés à l'angle Nord-Ouest du tènement, les constructions devront être implantées entre 6 et 7 mètres de l'axe de la voie de desserte à créer.
- Une cohérence devra être apportée dans l'implantation des bâtiments afin de constituer un véritable front urbain et part et d'autre de la voie. L'implantation du bâtiment situé à l'angle Nord-Ouest du tènement devra participer à la mise en valeur de ces fronts urbains et permettre de préserver une ouverture perspective vers les reliefs plus au sud.
- Les bâtiments devront respecter les sens de faitage lorsqu'ils sont indiqués au schéma de principe.
- Le bâtiment collectif ou de logements intermédiaires situés à l'angle Nord-Ouest du tènement sera implanté en retrait de la route départementale. Les façades visibles depuis le domaine public devront participer à l'animation et la qualification de l'entrée du centre-bourg. Un petit parvis, espace commun à dominante végétale de l'opération, devra être réalisé devant ces façades en écho à l'espace public qui sera réalisé de l'autre côté du chemin de Saumont.

Caractéristiques paysagères et architecturales à dominante naturelle et champêtre

- Le caractère champêtre du chemin de Morillon devra être préservé. Il pourra toutefois être élargi d'un mètre afin d'accueillir les nouveaux flux liés à l'opération.
- Dans les zones tampons spécifiées au schéma de principes, aucune construction ne pourra être réalisée ni aucun mouvement de terre en dehors de l'élargissement du chemin de Morillon. Les travaux d'élargissement devront veiller à maintenir l'effet de talus et ses caractéristiques végétales.
- Les clôtures le long du chemin de Morillon devront être de type végétal, sans éléments minéraux apparents.
- La voie de desserte devra être accompagnée d'alignements d'arbres le long d'un ou des deux côtés de la voie.

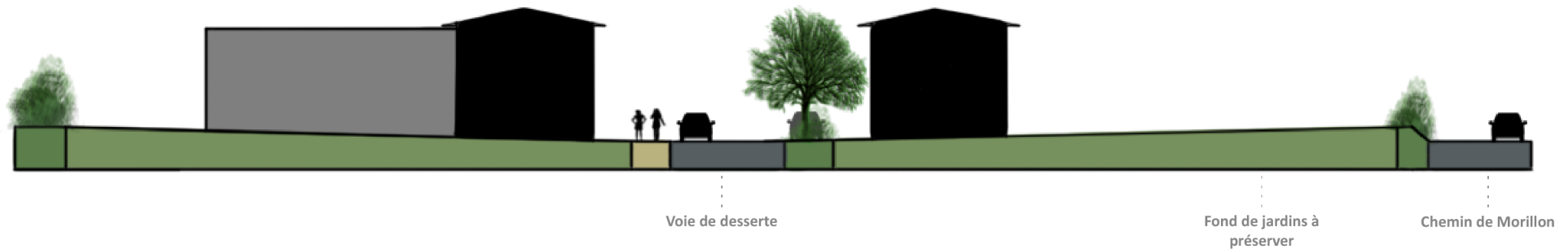
Accès, desserte et stationnement

- La voie de desserte interne sera réalisée en sens unique depuis le chemin de Saumont jusqu'au chemin de Morillon au sud du tènement.

- L'accès se fera par le chemin de Saumont. Cet accès devra être situé à 15 mètres minimum du croisement avec la RD52. La sortie du tènement se fera au sud de celui-ci, sur le chemin de Morillon.
- Le croisement chemin de Morillon/chemin de Saumont sera sécurisé.
- Le voie de desserte devra être doublée d'un aménagement modes doux de 2 mètres de largeur minimum sur au moins un côté de la voirie.
- Deux places de stationnement par logement seront exigées sur l'ensemble de l'opération et seront réalisées en priorité sur les lots. 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements est également exigée à réaliser préférentiellement de manière linéaire sur la voirie de desserte.

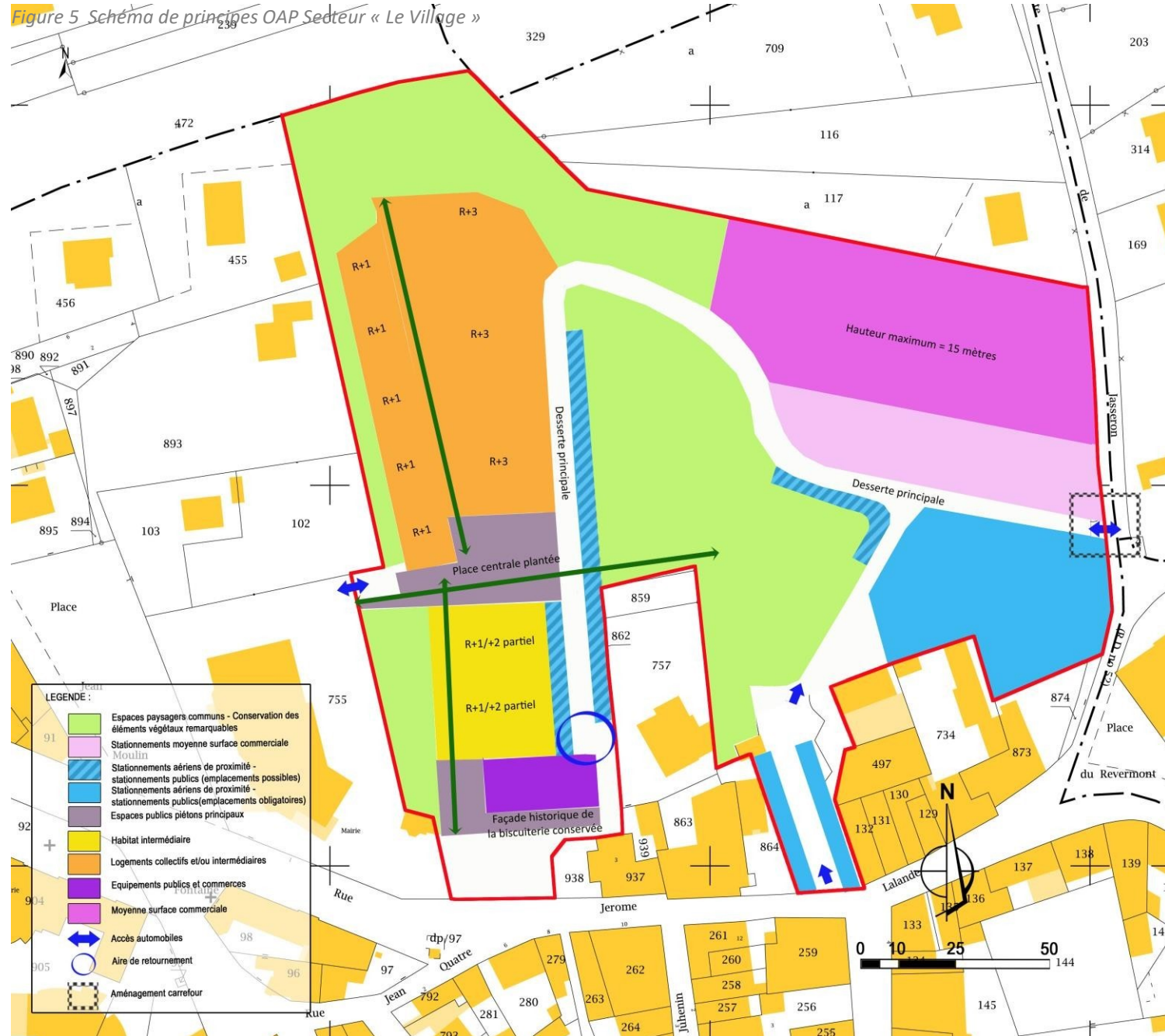
Environnement

- La collecte de déchets sera réalisée depuis la voirie de desserte. Un lieu de stockage mutualisé des bacs de déchets pourra être exigé.
- Des puisards devront être réalisés sous la voie de desserte afin de traiter les eaux des surfaces imperméabilisées de l'opération. Les surplus d'eaux pluviales seront renvoyés par canalisation sous la voirie de desserte vers le réseau d'eau pluviale de la RD52.
- La mise en place de matériels drainants pourra être exigée pour permettre l'arrivée des eaux pluviales situées en amont de l'opération vers les dispositifs de gestion situés sous la voirie de desserte.



Secteur « Le Village » – Zone UBb

Figure 5 Schéma de principes OAP Secteur « Le Village »



Enjeux du secteur :

- Création d'une moyenne surface commerciale
- Opération de renouvellement urbain de l'îlot Bouvard permettant la création de logements, équipements publics et locaux d'activités.

• **Principes d'aménagement :**

Les principes généraux:

- Le secteur visé par la présente orientation d'aménagement sera « ouvert » sur la commune, laissant la possibilité de le traverser en modes doux. Cette nouvelle greffe urbaine ne devra pas créer de barrière avec le tissu urbain existant,
- La façade historique de la biscuiterie sera conservée et mise en valeur par la création d'un parvis orienté au Sud sur la rue principale de Ceyzériat
- Conservation des poumons verts du secteur - créations d'espacesverts communs de qualité
- Une desserte « modes doux » irriguant le secteur
- La limitation en hauteur des constructions projetées pour une adaptation en finesse par rapport à la topographie des lieux et au tissu urbain existant.

Accès et déplacements automobiles: l'accessibilité au site aménagé se fera

en plusieurs points :

- Via la place Jean Moulin pour l'Ouest de la zone pour l'accès aux stationnements souterrains,
- Via la rue Jérôme Lalande pour le Sud,
- Via la route de Jasseron pour l'Est (le carrefour sera aménagé via une plateforme pour garantir une desserte maximale et une totale sécurité – (notons que cet aménagement est prévu depuis 2007 « Programme d'aménagement de voirie »).

Les voiries intérieures devront être proportionnées aux usages qu'elles supporteront. Une attention particulière sera portée pour éviter une vitesse excessive des véhicules motorisés. Une aire de retournement de la voirie en impasse devra être réalisée afin d'y faciliter la circulation.

Modes doux : l'aménagement de ce secteur devra permettre une circulation piétonne maximale. Pour ce faire, l'îlot restera complètement ouvert sur le centre village (et en lien avec les équipements communaux existants). Des cheminements doux « structurants » desserviront la zone d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Les liaisons piétonnes et automobiles seront clairement visibles et balisées.

Paysage: L'ensemble des « petits bois » seront conservés. Des aménagements paysagers viendront compléter ces espaces. Les arbres remarquables identifiés par la collectivité seront conservés s'ils ne présentent pas de problèmes sanitaires. Les espaces publics communs (circulations douces, voirie, stationnements, place publique...) seront plantés. Une attention particulière sera portée tant à la quantité qu'à la qualité des espèces végétales plantées.

Implantation et volumétrie : L'attention sera portée quant à l'intégration de l'ensemble des constructions prévues sur le tènement. Les principes généraux seront de :

- limiter l'impact visuel des futures constructions ;
- adapter les constructions à la topographie ;
- limiter les nuisances vis-à-vis des constructions environnantes existantes.

Sur la partie Ouest du tènement, concernée par les logements, la hauteur des constructions devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un RDC et 3 niveaux.

Sur la partie Est du tènement, concernée par l'implantation d'une moyenne surface commerciale, il conviendra d'examiner de manière détaillée

l'implantation de ce bâtiment pour en limiter au maximum l'impact visuel en fond de parcelle.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de systèmes de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone, afin de limiter le volume de rétention. Les toitures végétalisées seront autorisées.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra respecter les réglementations en vigueur. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Stationnements: Des parkings aériens compléteront l'offre de stationnements pour les logements (stationnements visiteurs, places pour les équipements publics (bien qu'une offre de stationnement public existe déjà via la place Jean Moulin) et le commerce.

Les stationnements destinés à la moyenne surface commerciale devront correspondre aux besoins de ce nouveau commerce. Cette poche de stationnement et celle située plus au sud devront être suffisantes pour assurer une fréquentation optimale de cette moyenne surface commerciale et des commerces existants du centre village. Une attention particulière sera portée quant à la réalisation de ces stationnements (offre pour des véhicules électriques ou hybrides, espaces paysagers, imperméabilisation des sols...). L'accès à ces parkings devra être aménagé pour supporter le trafic attendu.

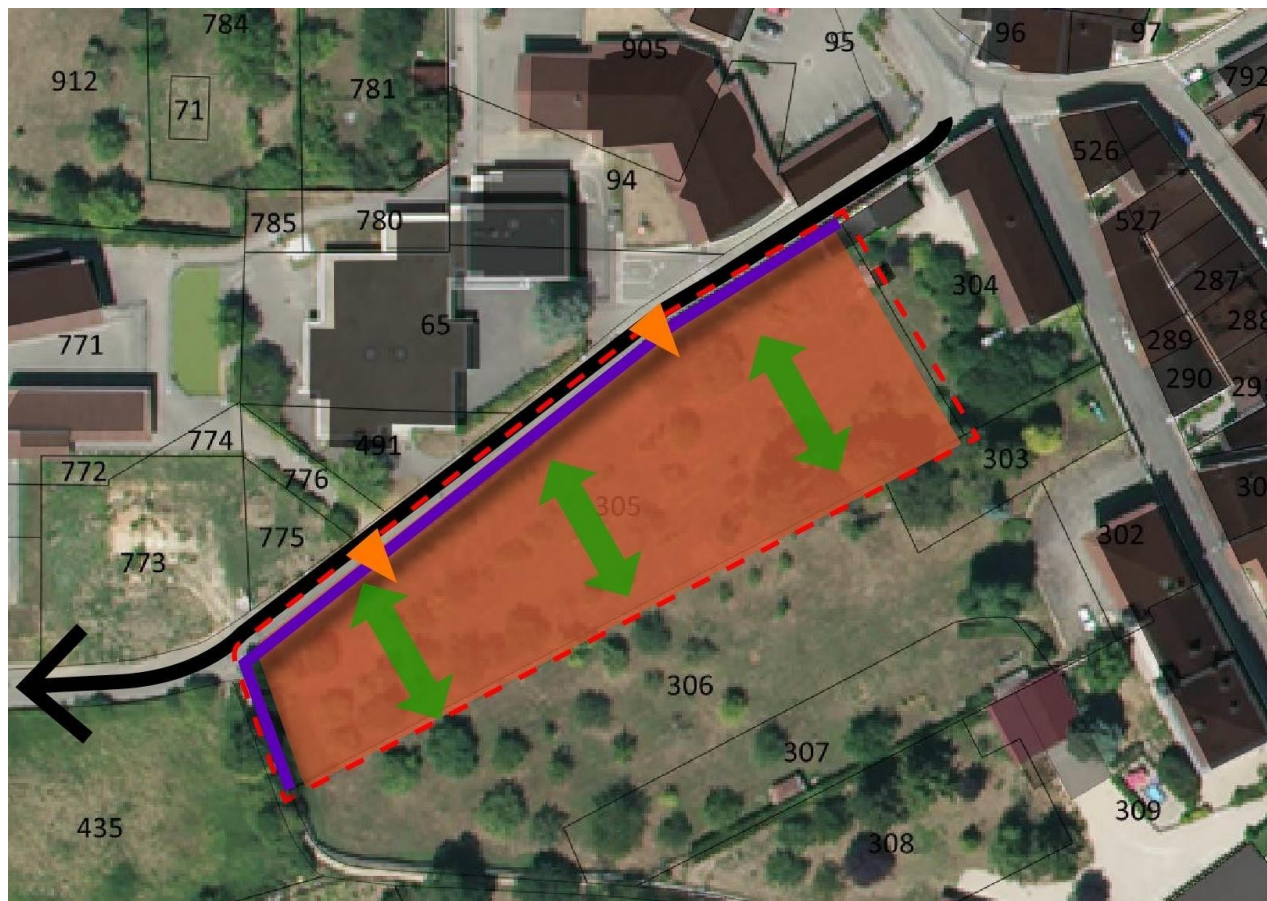
Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Typologie d'Habitat et programmation: Le site offre la possibilité de créer :

- environ 65 logements dont 30 % seront en locatif
- environ 5 logements locatifs (Habitat Intermédiaire Service Solidaire Regroupé) de petite taille (T1 à T2) accompagné d'un local commun d'environ 25 m²
- des équipements publics (bibliothèque municipale et salle communale)
- un commerce type brasserie ou restaurant
- une moyenne surface commerciale.

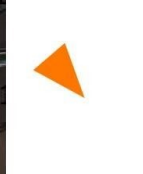
Présentation générale

Ce tènement de 3700 m² environ est situé à proximité de la polarité d'équipements du centre-bourg (écoles, mairie...). Elle dispose d'un mur de clôture en pierres remarquable qu'il convient de protéger et est situé au-dessus du Vallon des Faulx. L'aménagement de ce terrain devra permettre la préservation de ce mur remarquable, limiter les impacts paysagers trop forts à proximité du Vallon des Faulx. Sa desserte pourra être réalisée depuis le chemin du Colombier en plusieurs points afin d'éviter la multiplication des voies internes à l'opération et tirant partie du caractère étiré du terrain, parallèle au chemin du Colombier.



Légende

 Mur typique à préserver

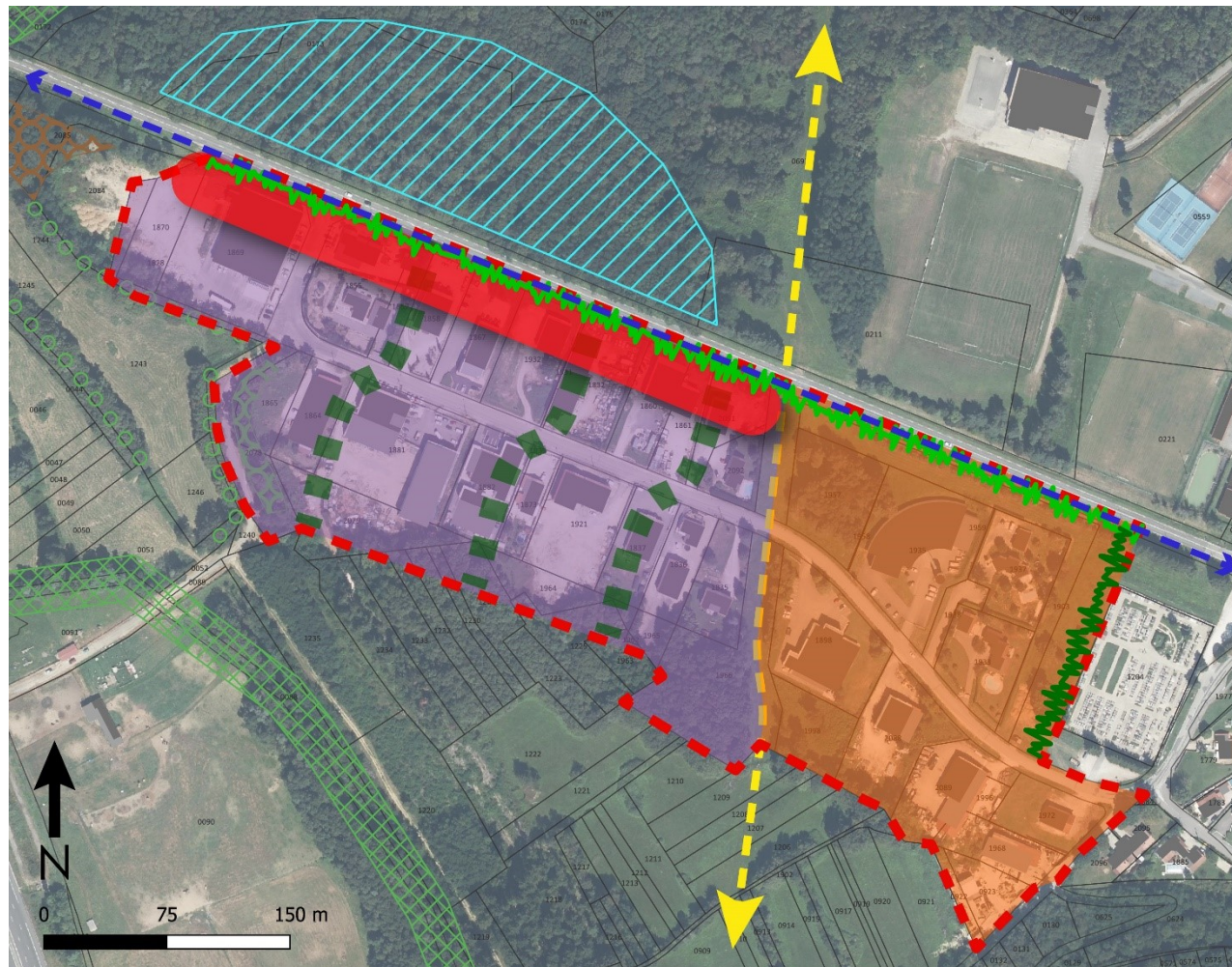
 Accès en nombre limité et en différents points du tènement

 Césures visuelles et végétales entre les constructions

- Les murs typiques repérés au schéma de principes ne devront pas être démolis et seront mis en valeur. Seuls les percements nécessaires à la création d'accès seront autorisés.
- Seuls deux nouveaux accès environ seront autorisés dans l'aménagement de ce terrain (mutualisation). Leur localisation devra permettre de limiter les voies de desserte interne au sein de l'opération et ainsi mettre à profit le chemin du Colombier qui longe le terrain.
- Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, celles-ci devront présenter des coupures non bâties et végétales dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest de manière à ne pas former une linéarité trop importante.








Zone Artisanale de Domagne – Zone UXd

La zone artisanale de Domagne est située en entrée de ville Ouest de la commune, au sud de la route départementale 979 qui relie Ceyzériat à Bourg-en-Bresse. La zone est entourée de secteurs et linéaires boisés générant des effets de masques importants sur l'ensemble du site depuis différents points de vue, en dehors du passage de la RD979 à hauteur même du site. Elle est marquée par une déclivité douce mais importante entre son extrémité Nord-Ouest et Sud-Est (22 mètres de différence d'altitude). La zone d'activité ne présente plus de capacités nouvelles d'investissements fonciers, en dehors de portions de terrains pouvant accueillir des extensions. Afin de ne pas empêcher tout développement économique, le PLU permet, en zone UXd, les constructions de hauteur importante dans une logique de densification et de lutte contre l'étalement urbain.










Légende :

Informations zonage, SUP et projets en cours :

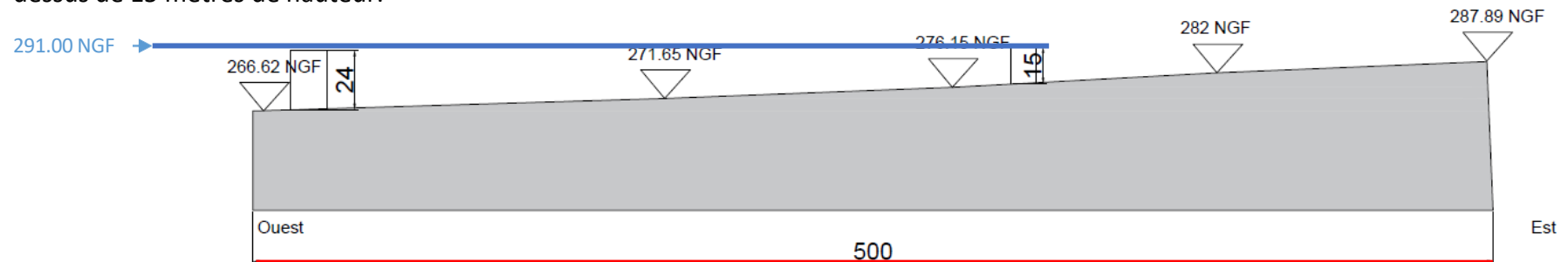
-  Zone inconstructible le long des cours d'eau (R.151-34)
-  Espace Boisé Classé
-  Secteurs d'espaces végétaux à préserver ou requalifier (L.151-23)
-  Linéaires d'espaces végétaux à préserver ou requalifier (L.151-23)
-  Zone humide (L.151-23)
-  Projet de piste cyclable
-  Passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses

Prescriptions de l'OAP :



-  Périmètre d'OAP
-  Front urbain de transition
-  Limite paysagère et végétalisée
-  Limite paysagère en bordure du cimetière à préserver et étoffer
-  Secteur plafonné en hauteur (< 15m)
-  Secteur où les constructions ne peuvent excéder la côte NGF 291.00
-  Haie arborée à favoriser


- Compte-tenu de la différence d'altitude entre les parties Ouest et Est de la zone, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 15 mètres sur l'ensemble des terrains situés à l'Est du site (*secteurs plafonnés en hauteur*).
- Dans la zone de front urbain de transition, qui correspond à une bande de 45 mètres depuis l'axe de la RD979, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 15 mètres.
- En cas de construction supérieure à 15 mètres de hauteur, des haies arborées composées d'essences de haute tige pourront être exigées le long d'au moins une limite latérale du tènement concerné afin de former des coupures visuelles et favoriser des connexions végétales entre les secteurs naturels au Sud et au Nord de la zone UXd.
- Le front urbain le long de la RD979 devra bénéficier d'un traitement paysager et végétal (*limites paysagères et végétalisées*). Cette prescription concerne les aménagements routiers qui pourront être réalisés sur le domaine public (piste cyclable, aménagements routiers) comme le traitement des clôtures des parcelles d'activités. Ces traitements devront former un filtre semi aéré dont l'effet masque devra, en particulier, être accentué si la face de la parcelle concernée est utilisée à des fins de stockage.
- Côte NGF 291.00 à ne pas dépasser pour les constructions admises au-dessus de 15 mètres de hauteur.

- Un masque végétal sous la forme d'une haie arborée composée d'essences de haute tige est exigé pour créer un espace végétal tampon entre la zone d'activités et le cimetière.



ECHancier PREVISIONNEL DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Zones	Superficie	Situation	Echéance/ouverture
1AU1	2.7 Ha		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 est possible dès approbation du PLU
1AU2	2.2 Ha		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues en zone 1AU1 ou à partir de 3 ans après l'approbation du PLU ;

1AU3	0.7 Ha		- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues en zone 1AU2 ou à partir de 5 ans après l'approbation du PLU.
------	--------	---	--