

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'approbation – 16 novembre 2017

ELABORATION DU PLAN D'URBANISME DE CIZE



Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour
LE MAIRE,

Approuvé le : 16 novembre 2017

Pour copie conforme

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse – Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58

Email : contact.bourg@blc-ge.com

SOMMAIRE

Préambule.....	3
Zone 1AU au centre-bourg (secteur « Champagne »)	4
Localisation et enjeux	4
Parti général d'aménagement	6
Schéma de synthèse	8
Esquisse d'aménagement (indicatif)	9
Zone UB au centre-bourg	10
Localisation et enjeux	10
Parti général d'aménagement	11
Schéma de synthèse	13

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 et L. 151-7 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. »

« 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. »

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

Zone 1AU au centre-bourg (secteur « Champagne »)

Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 1,11 ha, se localise à l'Est du bourg, au secteur dit « Champagne », dans un environnement mixte (urbanisé et agricole), et à proximité immédiate des équipements communaux.

Il se compose des 14 parcelles :

- B183, B184, B185, B186, B187 et B614, B188, B189, B194, B195 pour partie,
- B197, B198, B199, B200 en totalité.

Le site est délimité :

- à l'Ouest par des habitations individuelles (maisons jumelées) et la RD59C ;
- au Sud par une habitation individuelle (Sud-Ouest) et des prairies (Sud-Est) ;
- à l'Est par de vastes prairies ;
- au Nord, par des habitations individuelles et jardins séparant le site de la RD59A.

Le tènement, entièrement plat, est actuellement composé de prairies permanentes et d'un jardin arboré.

Il constitue un espace d'urbanisation de court à moyen terme, à vocation d'habitat.

Il peut potentiellement accueillir quelques logements aidés.

Le secteur accueillera des logements diversifiés dont la taille oscille entre le T1 et le T3. L'idée étant d'accueillir des petits logements (voire aidés) au secteur des logements jumelés, par exemple pour les seniors.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- de densifier une zone caractérisée par un bâti lâche, à immédiate proximité des équipements communaux ;
- d'assurer une interface entre le milieu urbanisé et le milieu agricole ;
- de proposer une transition bâtie entre le centre-bourg dense et les extensions récentes lâches à l'Est ;
- d'anticiper une future connexion viaire entre la RD59 c et l'actuelle impasse du Petit Bois ;
- d'assurer la gestion des eaux pluviales (privilégier la gestion à la parcelle)

Parti général d'aménagement

Formes urbaines

En cohérence avec le tissu urbain environnant le site, l'opération est destinée à accueillir exclusivement des maisons individuelles, mais sous des formes diverses : maisons individuelles et individuelles jumelées. La répartition se fait de façon à ce que les constructions les plus denses se trouvent au plus proche du centre-bourg (à l'Ouest).

La densité sur le secteur atteint 11,7 logements/ha, ce qui permet d'accueillir 13 logements :

- 6 maisons groupées en partie Sud,
- 7 maisons individuelles en partie Nord et Est.

L'urbanisation de cette opération pourra bénéficier d'un phasage, ou encore se réaliser en fonction de l'avancement des réseaux.

Le secteur accueillera des logements diversifiés dont la taille oscille entre le T1 et le T3. L'idée étant d'accueillir des petits logements (voire aidés) au secteur des logements jumelés, par exemple pour les seniors.

Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Les formes les plus denses (6 maisons jumelées) sont proposées au Sud du site, afin :

- de donner une certaine « épaisseur » au tissu bâti et structurer la traversée urbaine du village (sens de faitage créant un front bâti le long de la RD 59c) ;
- d'assurer une cohérence avec les maisons jumelées présentes au Nord-Ouest et au Sud (voir le sens de faitage parallèle à la RD59C) ;
- de créer une transition entre le centre-bourg dense et les extensions plus récentes à l'Est du bourg.

Les autres maisons individuelles sont implantées dans le secteur Nord et Est de la zone 1AU, afin d'assurer une cohérence avec les habitations existantes au Nord-Est de la zone.

La zone 1AU est délimitée de façon à organiser l'aménagement autour d'une nouvelle voie de desserte connectée sur la RD 59 c à l'Ouest (positionnement de l'accès à titre indicatif), avec une placette de retournement.

A plus long terme, il pourra être imaginé une future connexion viaire de la RD 59a avec l'impasse des Petits Bois, intégrant toutefois la volonté du conseil départemental ne pas induire d'augmentation de trafic au débouché de la route des champs Barons (impasse du Petits Bois) sur la RD59a. En effet, la configuration du carrefour en « Y » limite fortement la visibilité et rend son utilisation complexe.

Pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle ou de voie modes actifs), le Département doit être sollicité pour avis.

Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d'ouvrage sera définie au cas par cas, la Commune doit solliciter le Département qui définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien ultérieur, notamment pour les modes doux.

La voie de desserte est accompagnée de cheminements doux, de stationnements et d'espaces verts. Un principe de continuité de modes doux est prévu en direction de l'impasse du Petit Bois. Une emprise suffisante pour une éventuelle future voie de desserte est à préserver à l'Est de la zone centrale.

L'OAP intègre notamment une remarque faite à l'enquête publique concernant les nuisances sonores pour l'habitation localisée à proximité du futur accès ; aussi, l'accès défini dans l'OAP sur la RD 59c, est établi à titre indicatif, sans localisation précise, et pourra être placé plus au Sud. De plus, les aménagements de cheminements doux, stationnements et espaces verts pourraient être aménagés de façon à assurer une transition entre la parcelle B 614 et la nouvelle voie.

Le principe traversant de la voie de desserte permet de conserver une vue sur les prairies et reliefs boisés Est, depuis la RD59C.

Une « zone de rencontre » centrale, et desservant une partie des maisons individuelles, est à vitesse réduite, de manière à ce que piétons, deux-roues, automobiles puissent « cohabiter » en toute sécurité.

La végétalisation du site (espaces verts) assure plusieurs fonctions :

- une fonction paysagère, en participant à l'insertion paysagère de l'opération ;
- une fonction écologique (accueil de la biodiversité, corridors écologiques).

Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié à l'habitat individuel en partie Nord (7 unités)
- Secteur dédié à l'habitat individuel jumelé en partie Sud (6 unités)
- Sens de faitage des constructions jumelées le long de la RD59c
- ↔ Accès principal sur la RD 59c (positionnement indicatif)
- Voie de desserte connectée sur la RD 59c, support de cheminements doux, stationnements et espaces verts (positionnement indicatif)
- Zone de rencontre centrale sécurisée à vitesse réduite (cohabitation des usages) et placette de retournement (positionnement indicatif)
- Principe de continuité de modes doux en direction de l'impasse du Petit Bois (positionnement indicatif)
- emprise suffisante pour une éventuelle future voie de desserte à préserver

Esquisse d'aménagement (indicatif)



Exemple d'aménagement de la zone 1AU – Berthet Liogier Caulfuty (02/2016-mises à jour 09/2016 et 11/2017)

Zone UB au centre-bourg

Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 0,77 ha, se localise à l'Est du bourg, dans un environnement mixte (urbanisé et agricole), et à proximité immédiate des équipements communaux.

Il se compose des 8 parcelles :

- A425, 426 et 945 pour partie,
- A 1103, 1102, 1101, 948, 1015 en totalité.

Le site est délimité :

- à l'Ouest par des habitations jumelées (centre dense de Cize) et un bâtiment agricole (élevage) à l'Ouest de la parcelle 1015 ;
- au Nord et au Sud par des habitations individuelles ;
- à l'Est par la RD 59 c.

Le tènement, entièrement plat, est actuellement composé de prairies permanentes et d'un jardin arboré et clôturés.

Il constitue un espace d'urbanisation de court à moyen terme, à vocation d'habitat.

Les enjeux sont :

- d'anticiper une éventuelle évolution d'un bâtiment d'élevage à proximité du site (actuellement le périmètre de réciprocité rend inconstructible les parcelles en deuxième rideau (voir périmètre indicatif au zonage)).



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Parti général d'aménagement

Cette zone desservie est destinée à l'accueil d'habitat à court-moyen terme (individuels purs ou groupés). Toutefois, la présence d'un bâtiment d'élevage rend impossible la construction en deuxième rideau (voir périmètres indicatifs au zonage).

L'orientation d'aménagement a pour intérêt d'organiser la desserte de tout le secteur afin d'optimiser l'utilisation du foncier, même sans aménagement d'ensemble (constructions ponctuelles).

L'idée est donc de prévoir le maintien d'espace pour l'accueil d'accès et d'une voirie de desserte pour les constructions futures en deuxième rideau (à l'Ouest).

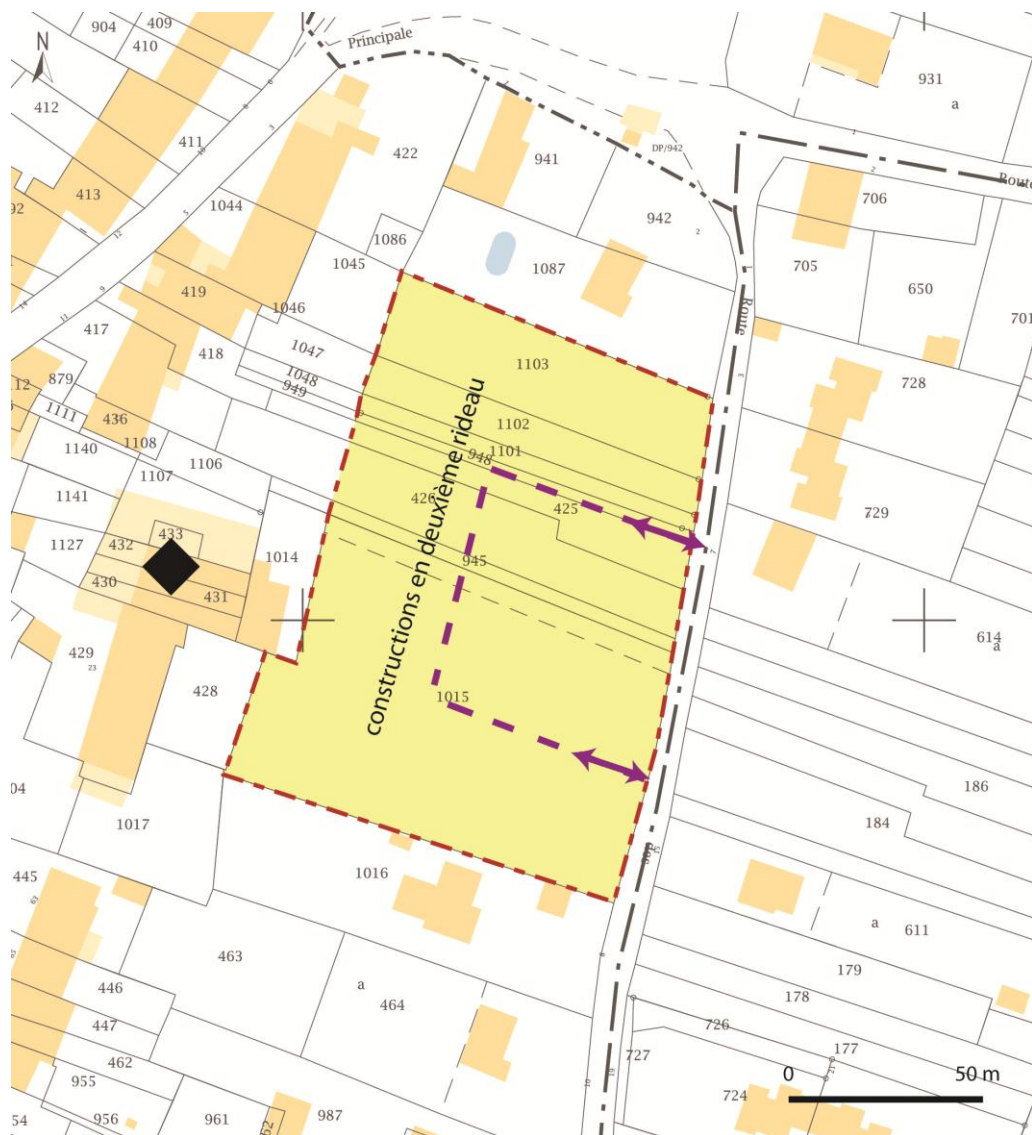
Un bouclage viaire est prévu à terme sur la RD59C.

Pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle ou de voie modes actifs), le Département doit être sollicité pour avis.

Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d'ouvrage sera définie au cas par cas, la Commune doit solliciter le Département qui définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien ultérieur, notamment pour les modes doux.

Les constructions en interface avec la RD 59 c peuvent accéder directement sur la RD59c.

Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié à l'habitat individuel (pur ou jumelé)
- ↔ Accès à préserver sur la RD 59 c pour assurer la desserte des constructions en deuxième rideau (positionnement indicatif)
- Connexion viaire à terme
- Site d'exploitation actuel (bâtiment d'élevage)