

Orientations d'Aménagement et de Programmation



3

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

“Vu pour être annexé
à la délibération du
21 janvier 2014”

Le Maire, M. DUPRE

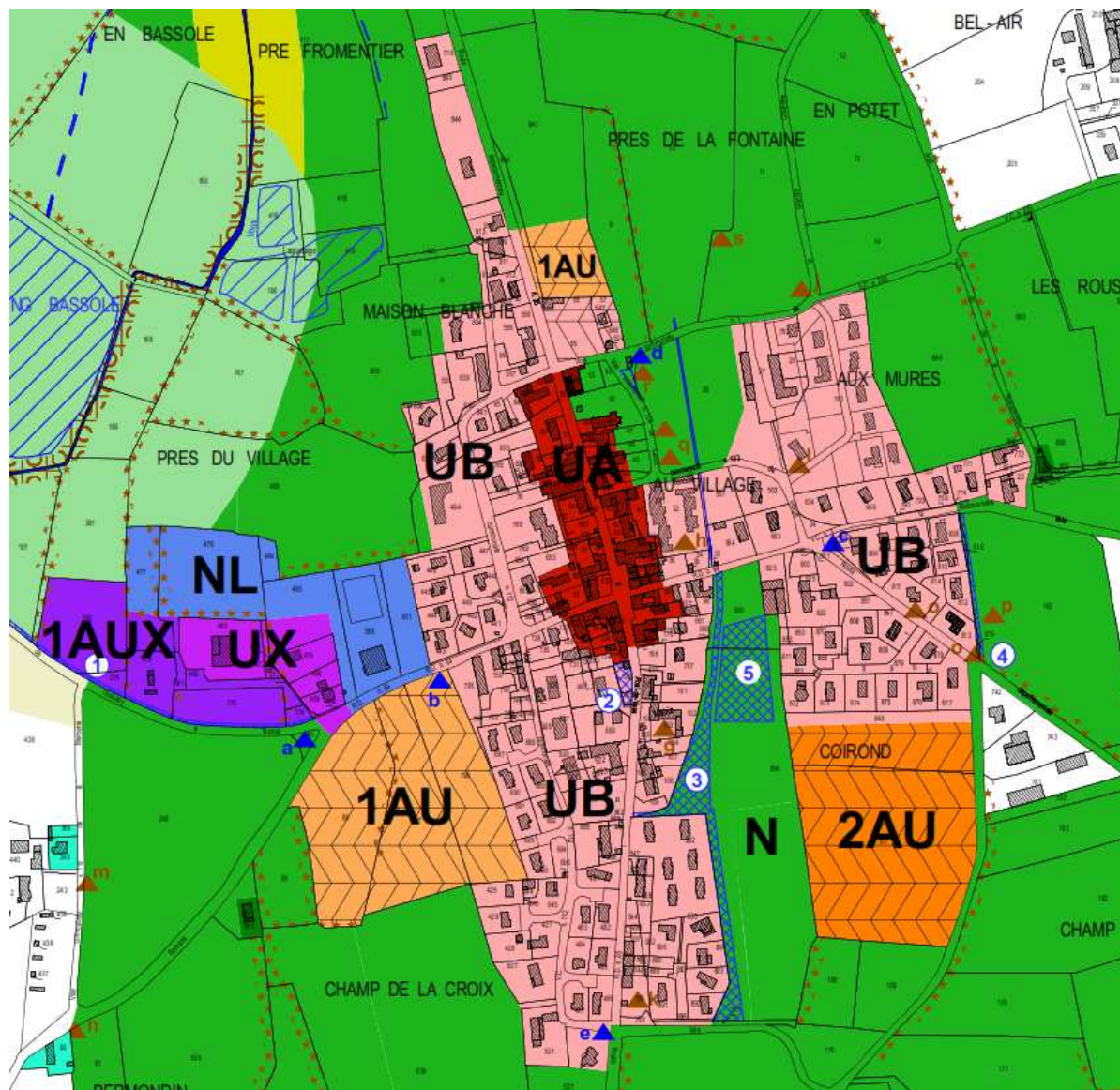
Prescription de la révision du PLU : 16 décembre 2008

Arrêt du PLU : 16 avril 2013

Approbation du PLU : 21 janvier 2014

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CONDEISSIAT



Extrait plan de zonage

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CONDEISSIAT

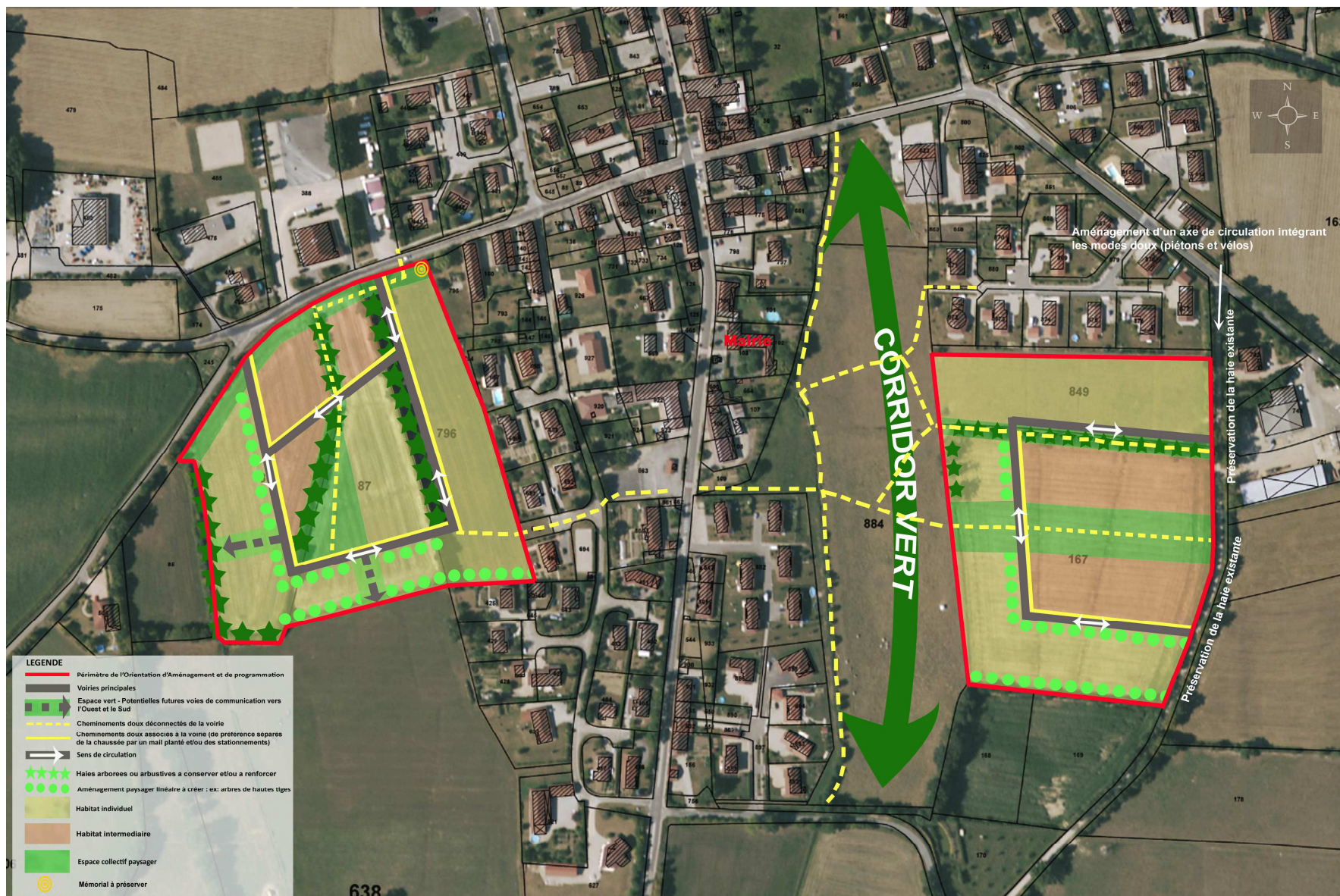
Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP sont définis dans l'article L.123-4-1 du Code de l'Urbanisme «*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune [...] pour être légales, doivent poursuivre l'un des buts visés à l'article L. 123-1-4, 1 : « 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*». L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «*définir des actions ou des opérations*» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique: «*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.*» 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.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEURS « CHAMP DE LA CROIX » (1AU) et « COIROND » (2AU)



SECTEUR « CHAMP DE LA CROIX » (1AU)

- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation à l'Ouest du centre bourg sur une surface de 3.84 Ha.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatifs (HQE).
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ 45 nouveaux logements (entre 38 et 50), des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 20% de logements aidés sur les deux secteurs de l'opération. Article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme
- Soigner les lisières et liaisons avec les espaces urbanisés et agricoles limitrophes

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité immédiate du centre village. Le site est situé en face de la zone artisanale et de celle destinée aux activités de sports et de loisirs. Le site est parfaitement plat et dispose des éléments paysagers existants qu'il conviendra de protéger et/ou de renforcer. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec les secteurs déjà urbanisés situés à l'Est.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, deux accès sont prévus. Ils permettront de boucler la voirie. Les débouchés, sur la voirie départementale, seront à étudier avec les services du Département de l'Ain. Les voies pénétrantes (signalées sur le schéma de l'OAP) devront connaître un profil permettant d'assurer un confort et une sécurité maximale. On étudiera la possibilité de mutualisation des stationnements.

Autant que possible, ces aires de stationnement seront « verdies ».

Elles devront comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour quatre places à l'emplacement des stationnements.



Modes doux : l'aménagement du secteur « Champ de la Croix » doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg. Un itinéraire Nord-Sud sera clairement déconnecté de la voirie.

Lorsqu'ils sont en accompagnement de la voirie cette déconnection se traduira par une réelle distance entre la chaussée et le cheminement doux. Les itinéraires séparés (exemple de l'espace paysager central) devront présenter une largeur minimal de 4 mètres, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagné d'une trame végétale herbacée et/ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours. Une gestion raisonnée de la bande enherbée, et le choix d'essences locales pour la haie arborée, seront favorables à la biodiversité.



Trame verte avec cheminement doux reliant un quartier urbain à un espace de nature périphérique

La largeur de l'espace dévolu au cheminement doit permettre d'avoir des plantations et une bande enherbée gérée de manière raisonnée afin de favoriser la diversité animale et végétale tout en restant compatible avec le confort d'usage.

Les itinéraires « modes doux » doivent permettre de :

- lier les parties Est et Ouest d'une part et Nord et Sud d'autre part du futur quartier,
- lier le quartier au centre-bourg/école/zone de sports et loisirs,
- accompagner les espaces collectifs,
- mailler l'ensemble du quartier
- conforter la trame verte et bleue grâce aux plantations accompagnant les cheminements.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de bassins de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Ils devront être de préférence à ciel ouvert et traités de manière paysagère. L'étude de gestion des eaux pluviales (SAFEGE – Janvier 2012) préconise, sur ce secteur, un débit de fuite de 5l/s/Ha pour un système de rétention dimensionné sur la base d'une pluie décennale. 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 du bassin de rétention. Les noues et fossés végétalisés participeront également de la trame verte et bleue. En termes d'économie d'eau, le PLU préconise la mise en place de systèmes de récupération. Les toitures végétalisées seront autorisées.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. 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 et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs situés sur la RD n° 64. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment

ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Espaces collectifs : L'urbanisation du site doit prévoir des espaces collectifs qui s'articuleront autour d'un espace végétalisé central :

- espace végétalisé tampon le long de la Route Départementale,
- espace végétalisé au cœur de la zone avec une liaison centrale
- Le long des voies de circulations et de promenade, l'ambiance devra être la plus naturelle possible.

L'aménagement du site devra veiller à prévoir, en quantité suffisante, des espaces verts et paysagers incorporant notamment des aires de jeux et détente pour les enfants.

Typologie d'Habitat : Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 30% de logements intermédiaires et groupés et 70 % de logements individuels. La densité sera comprise entre 10 et 13 logements à l'hectare.

En dehors de l'habitat individuel, les logements intermédiaires seront de type « maison de ville avec petits jardins » pour des logements T4, T5 ou T6, voire T3 pour des personnes âgées. On pourra associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée. Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement

Paysage : Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation des haies existantes orientées Nord-Sud) seront conservés et/ou renforcés pour structurer la trame verte du futur quartier. L'objectif est de créer un véritable maillage vert à l'échelle du quartier et une coulée verte au cœur de la zone. Cette coulée verte sera plantée et renforcée avec des espèces locales rustiques et contenir en son sein un cheminement « modes doux » d'orientation générale Nord-Sud. L'aménagement du site devra permettre aux futures habitations de bénéficier de l'impression d'espace ouvert que procurera l'espace vert central. Pour cela, les opérations les plus denses d'habitat intermédiaire groupé devront être articulées autour de cet espace.

Des plantations d'arbres seront faites le long des voiries principales. Le Sud du site verra la création d'une barrière végétale en connexion avec les éléments existants afin de créer une véritable limite à l'urbanisation.



Le contact entre un quartier et un espace agricole peut être assuré par une haie végétale existante protégée par le PLU.

Il peut cependant être intéressant de transformer la haie, ou de l'accompagner en une bande plantée, suffisamment large pour qu'il soit possible d'y passer un

cheminement. Une telle structure présente un intérêt écologique et social encore plus élevé si l'urbanisation doit être étendue sur l'espace agricole

Programmation urbaine: Le SCoT BBR préconise une forme architecturale mixte. La commune de Condeissiat répond donc à cet objectif. Le site d'une superficie de 3.84 Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires et des logements individuels selon la répartition suivante:

- ✓ logements intermédiaires : environ 30%
- ✓ logements individuels: environ 70%
- ✓ part des logements aidés : 20 % sur l'ensemble des logements du secteur. En effet, les deux secteurs se verront grevés d'une servitude sociale au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Notons que l'urbanisation de ce site représente entre 38 et 50 logements. La densité affichée devra être comprise entre 10 et 13 logements à l'hectare.

- **Phasage :**

Le secteur 1AU sera potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU.



SECTEUR « COIROND » (2AU)

- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation à l'Est du centre bourg sur une surface de 3.68 Ha.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif (HQE).
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ 43 nouveaux logements (entre 37 et 48), des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 20% de logements aidés sur les deux secteurs de l'opération. Article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.
- Créer une coupure verte entre les espaces déjà urbanisés à l'Ouest et la future zone de développement.
- Soigner les lisières et liaisons avec les espaces urbanisés et agricoles limitrophes

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité du centre village et en continuité d'une zone pavillonnaire. Le site est parfaitement plat et dispose des éléments paysagers existants qu'il conviendra de protéger et/ou de renforcer. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone. La création d'un corridor à l'Ouest permettra la création à terme d'un parc paysager central et de petits loisirs afin de préserver et mettre en valeur le corridor naturel que constitue le Bief. Un bassin de rétention occupera la partie Nord de cette coulée verte.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, deux accès sont prévus sur un chemin communal existant. Ils permettront de boucler la voirie. Les voies pénétrantes (signalées sur le schéma de l'OAP) devront connaître un profil permettant d'assurer un confort et une sécurité maximale. On étudiera la possibilité de mutualisation des stationnements.



Autant que possible, ces aires de stationnement seront « verdies ».

Elles devront comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour quatre places à l'emplacement des stationnements.

Modes doux : l'aménagement du secteur « Coirond » doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier ce futur quartier au centre-bourg. Deux itinéraires Est-Ouest seront clairement déconnectés de la voirie. Ils permettront de traverser la zone, d'accéder au corridor vert et de relier les espaces déjà urbanisés à l'Ouest, Sud et Nord.

Lorsqu'ils sont en accompagnement de la voirie cette déconnection se traduira par une réelle distance entre la chaussée et le cheminement doux. Les itinéraires séparés (exemple de l'espace paysager central) devront présenter une largeur minimal de 4 mètres, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagné d'une trame végétale herbacée et/ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours. Une gestion raisonnée de la bande enherbée, et le choix d'essences locales pour la haie arborée, seront favorables à la biodiversité.

Les itinéraires « modes doux » doivent permettre de :

- lier les parties Est et Ouest d'une part et Nord et Sud d'autre part du futur quartier,
- d'accéder au corridor vert,
- accompagner les espaces collectifs,
- mailler l'ensemble du quartier
- conforter la trame verte et bleue et favoriser des connexions Est/ouest entre la coulée verte et l'espace rural grâce aux plantations accompagnant les cheminements.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de bassins de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Ils devront

être de préférence à ciel ouvert et traités de manière paysagère. L'étude de gestion des eaux pluviales (SAFEGE – Janvier 2012) préconise, sur ce secteur, un débit de fuite de 5l/s/Ha pour un système de rétention dimensionné sur la base d'une pluie décennale. 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 du bassin de rétention. Les noues et fossés végétalisés participeront également de la trame verte et bleue. En termes d'économie d'eau, le PLU préconise la mise en place de systèmes de récupération. Les toitures végétalisées seront autorisées.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. 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 et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Typologie d'Habitat : Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 30% de logements intermédiaires et groupés et 70 % de logements individuels. La densité sera comprise entre 10 et 13 logements à l'hectare.

En dehors de l'habitat individuel, les logements intermédiaires seront de type « maison de ville avec petits jardins » pour des logements T4, T5 ou T6, voire T3 pour des personnes âgées. On pourra associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée. Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire,

l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement.

Paysage : Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation d'une haie existante orientées Est-Ouest et de quelques arbres) seront conservés et/ou renforcés pour structurer la trame verte du futur quartier. L'objectif est de créer un véritable maillage vert à l'échelle du quartier et une coulée verte au cœur de la zone. Cette coulée verte sera plantée avec des espèces locales rustiques et contenir en son sein un cheminement « modes doux » d'orientation générale Est-Ouest. Le grillage des clôtures sera doublé ou non d'une haie d'essences locales et, en cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.

L'aménagement du site devra permettre aux futures habitations de bénéficier de l'impression d'espace ouvert que procurera l'espace vert central. Pour cela, les opérations les plus denses d'habitat intermédiaire groupé devront être articulées autour de cet espace.

Des plantations d'arbres seront faites le long des voiries principales. Le Sud du site verra la création d'une barrière végétale afin de créer une véritable limite à l'urbanisation.



Traitement du contact entre un quartier dense et un espace naturel

Plutôt que d'y réaliser de la voirie et du stationnement, ou d'avoir une confrontation brusque entre le bâti et l'espace naturel, il est préférable de prévoir comme ici une transition douce pouvant comporter des jardins privatifs de rez-de-

chaussée enclos de haies végétales, puis un espace commun traité de façon rustique avec des cheminements, dont un conduisant vers l'espace naturel.

L'aménagement du site devra veiller à prévoir, en quantité suffisante, des espaces verts et paysagers incorporant notamment des aires de jeux et détente pour les enfants.

Programmation urbaine: Le SCoT BBR préconise une forme architecturale mixe. La commune de Condeissiat répond donc à cet objectif. Le site d'une superficie de 3.68 Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires et des logements individuels selon la répartition suivante:

- ✓ logements intermédiaires : environ 30%
- ✓ logements individuels: environ 70%

✓ part des logements aidés : 20 % sur l'ensemble des logements du secteur. En effet, les deux secteurs se verront grevés d'une servitude sociale au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Notons que l'urbanisation de ce site représente entre 37 et 48 logements. La densité affichée devra être comprise entre 10 et 13 logements à l'hectare.

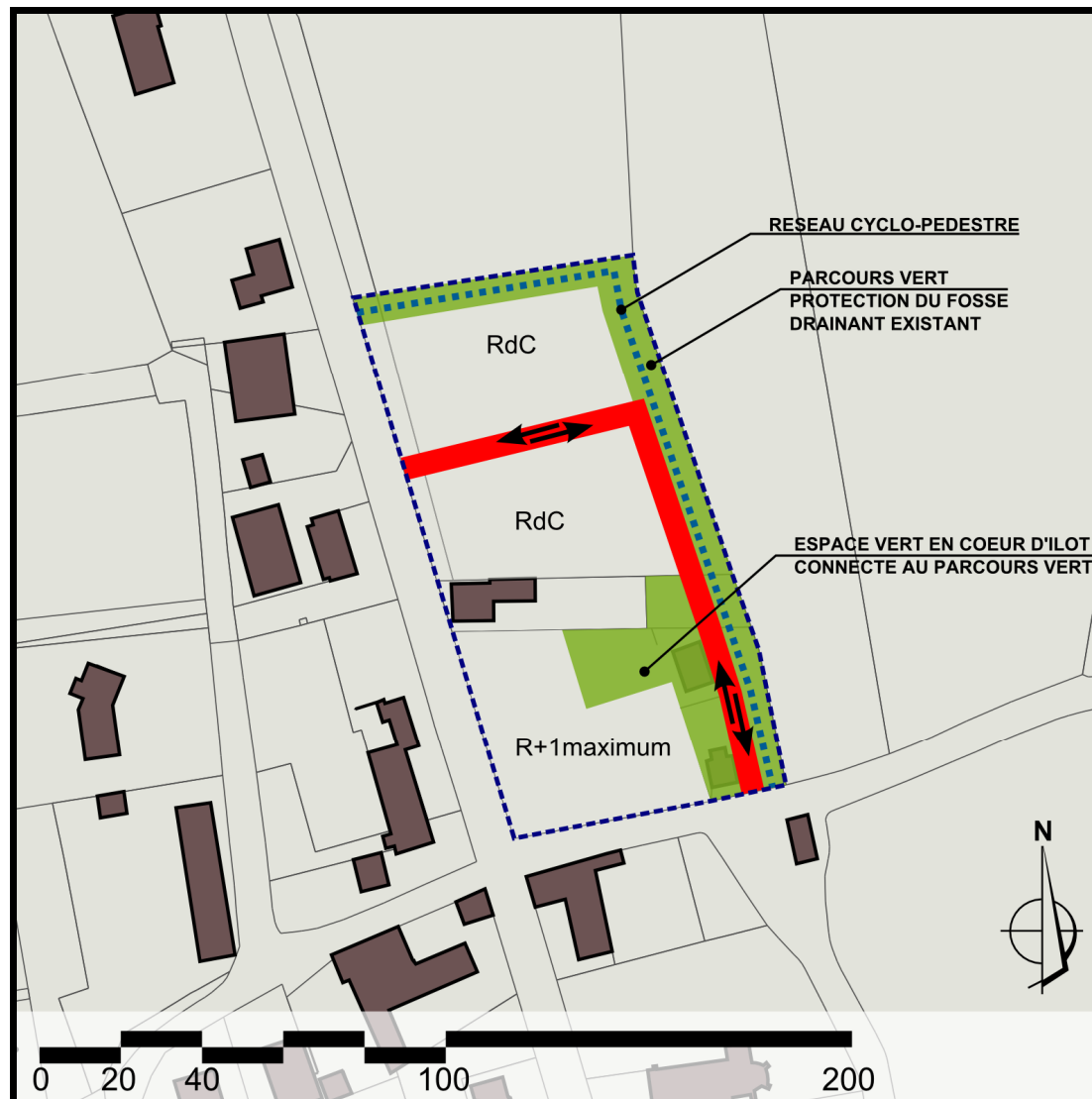
• **Phasage :**

L'urbanisation de ce site n'interviendra qu'après l'urbanisation des zones 1AU. L'ouverture de cette zone ne pourra se faire que par le biais d'une modification du PLU après la réalisation d'au moins 50 % des logements de la dernière zone 1AU.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Maison Blanche » (1AU)



- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation à l'entrée Nord de la commune sur une surface de 0.53 Ha (zone 1AU) et sur une parcelle classée en UB (0.24 Ha).
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif (HQE).
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer environ 8 nouveaux logements (entre 7 et 10), des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 20% de logements aidés sur les deux secteurs de l'opération. Article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.
- Parcours vert prévu côté Est et Nord de la zone afin d'assurer la continuité de la mise en valeur du corridor naturel en lien avec le bief et le lavoir et assurer la protection du fossé drainant existant.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à l'entrée Nord de la commune. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra le traitement de l'entrée Nord du village et définira de manière plus précise l'urbanisation du secteur.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, une voie à double sens traversera le site et reliera la RD 64 au Chemin communal n°1. La voie de desserte (signalées sur le schéma de l'OAP) devra connaître un profil permettant d'assurer un confort et une sécurité maximale.

Modes doux : l'aménagement du ce secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de créer une nouvelle liaison en parallèle de la RD n° 64. Cet itinéraire sera, en partie, déconnecté de la voirie.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de systèmes pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Ils prendront par exemple la forme d'un bassin de rétention (de préférence à ciel ouvert et traités de manière paysagère). L'étude de gestion des eaux pluviales (SAFEGE – Janvier 2012) préconise, sur ce secteur, un débit de fuite de 5l/s/Ha pour un système de rétention

dimensionné sur la base d'une pluie décennale. 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 du bassin de rétention.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. 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 et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration.

Typologie d'Habitat : Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 30% de logements intermédiaires et groupés et 70 % de logements individuels. La densité sera comprise entre 7 et 10 logements à l'hectare.

Paysage : l'aménagement du site prévoira une bande paysagère intégrant un cheminement doux et le fossé drainant existant en limite Ouest du secteur. Un espace vert, en cœur d'îlot, connecté au parcours vert, sera prévu. L'aménagement du site devra veiller à prévoir, en quantité suffisante, des espaces verts et paysagers incorporant notamment des aires de jeux et détente pour les enfants.

Programmation urbaine : Le SCoT BBR préconise une forme architecturale mixte. La commune de Condeissiat répond donc à cet objectif. Le site d'une superficie de 0.76

Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires et des logements individuels selon la répartition suivante:

- ✓ logements intermédiaires : environ 30%
- ✓ logements individuels: environ 70%
- ✓ part des logements aidés : 20 % sur l'ensemble des logements du secteur. En effet, les deux secteurs se verront grevés d'une servitude sociale au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Notons que l'urbanisation de ce site représente entre 7 et 10 logements. La densité affichée devra être comprise entre 10 et 13 logements à l'hectare.

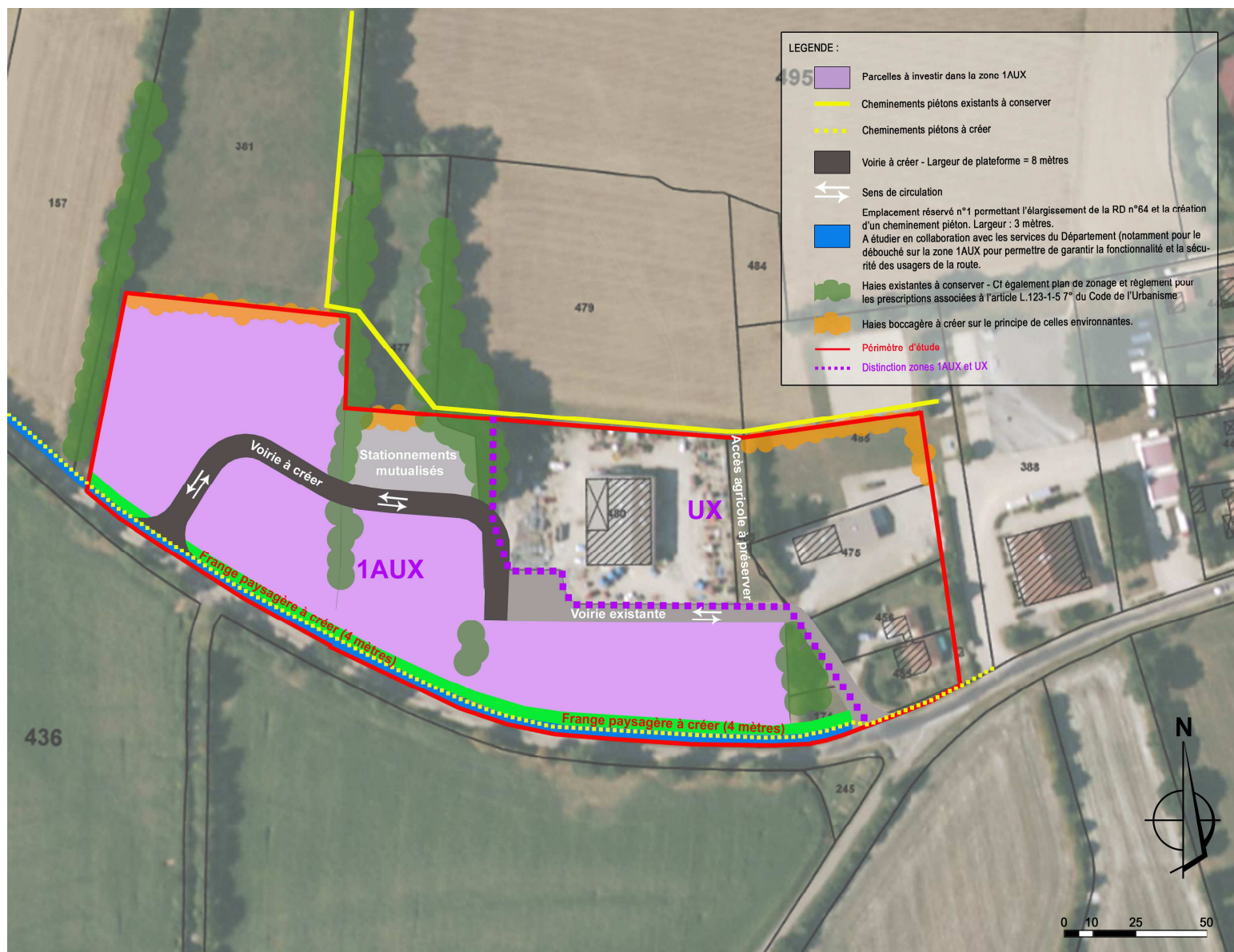
- **Phasage :**

L'urbanisation de ce site pourra intervenir dès l'approbation du PLU.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Prés du Village » (1AUX et UX)



- **Enjeux :**

- Développement de la zone d'activités existante sur un tènement d'environ 2.85 Ha dont 1.6 Ha restent à construire.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Développer la zone d'activités existante en proposant une desserte fonctionnelle et sécurisé (à étudier avec les services du Conseil Général de l'Ain)
- Garder les éléments paysagers existants
- Concilier densité et trame verte urbaine

- **Principes d'aménagement :**

Ce tènement plan est desservi depuis la RD64 avec une entrée/sortie unique, située au carrefour de la RD 64 et de la VC n°2 (dite Allée de Romans). La voirie interne à la zone se termine actuellement en impasse. Dans le cadre du développement de la zone, celle-ci devra être prolongée et proposer un maillage. Le débouché de cette dernière sera à étudier avec les services du Département. Un emplacement réservé (n°1) est prévu : sa largeur est de 3 mètres. Il doit permettre d'élargir le RD n°64 (permettant un débouché de la voirie sécurisé) et de créer un cheminement piéton.

L'aménagement paysager de cette zone doit être de qualité afin d'améliorer l'image d'entrée de village et de permettre une bonne intégration des éléments bâtis à venir. Ainsi, les haies et les espaces verts existants sont conservés et une frange paysagère (4 mètres) est mise en place le long de la RD64.

Un espace réservé aux stationnements sera prévu. Autant que possible, ces aires de stationnement seront « verdies ». Elles devront comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour quatre places à l'emplacement des stationnements. Cet espace permettra de mutualiser l'ensemble des stationnements des véhicules visiteurs et des employés de la zone.



Un principe de maillage avec 2 accès principaux sont prévus pour la circulation automobile:

- A l'Ouest depuis la RD64
- Au Sud depuis la VC n°1

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Une densification urbaine réussie suppose que des espaces de liberté soient offerts aux habitants près de chez eux, qu'il s'agisse de nature, de parcs et jardins publics, de places ou d'allées plantées. Travailler la trame verte et bleue avec la densité urbaine signifie également apprendre à lier finement les espaces bâtis aux espaces naturels et agricoles. Cela implique un traitement soigné des lisières permettant, dans le même temps, de marquer les limites sans créer de ruptures. Ce dispositif peut permettre de créer des espaces intermédiaires entre les constructions et la nature.

