

Bohas-Meyriat-Rignat

Plan Local d'Urbanisme



Vue sur la vallée du Suran et les reliefs Est depuis les hauteurs de Rignat



Le château de Bohas



Un lavoir



Vu sur le Suran et sur Bohas

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 05/11/2019

Le Maire



SCP Bernard, Ramel et Bouilhol
Architectes diplômés par le gouvernement

Département de l'Ain
Commune de Bohas-Meyriat-Rignat

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP sont définis dans l'article L.123-1-4 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, elles doivent poursuivre l'un des buts cités à l'article L. 123-1-4, 1. 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.

Dispositions générales : Afin de maintenir le pourcentage de 15% de logements sociaux à produire sur le nombre total de logements à créer à échéance 2035, 28 logements abordables au total sont à prévoir dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La densité à respecter est de 13 logements/ha en moyenne.

SOMMAIRE :

1. OAP Secteur Nord Rignat
2. OAP Secteur Sud Rignat
3. OAP Secteur Ouest Rignat
4. OAP Secteur Est Bohas
5. OAP Secteur Ouest Bohas

Secteur Nord Rignat

Secteur Nord Rignat



(1) site pour l'extension de l'habitat.



(2et 4) petit patrimoine à valoriser



(5) typologie d'habitat à enrayer.



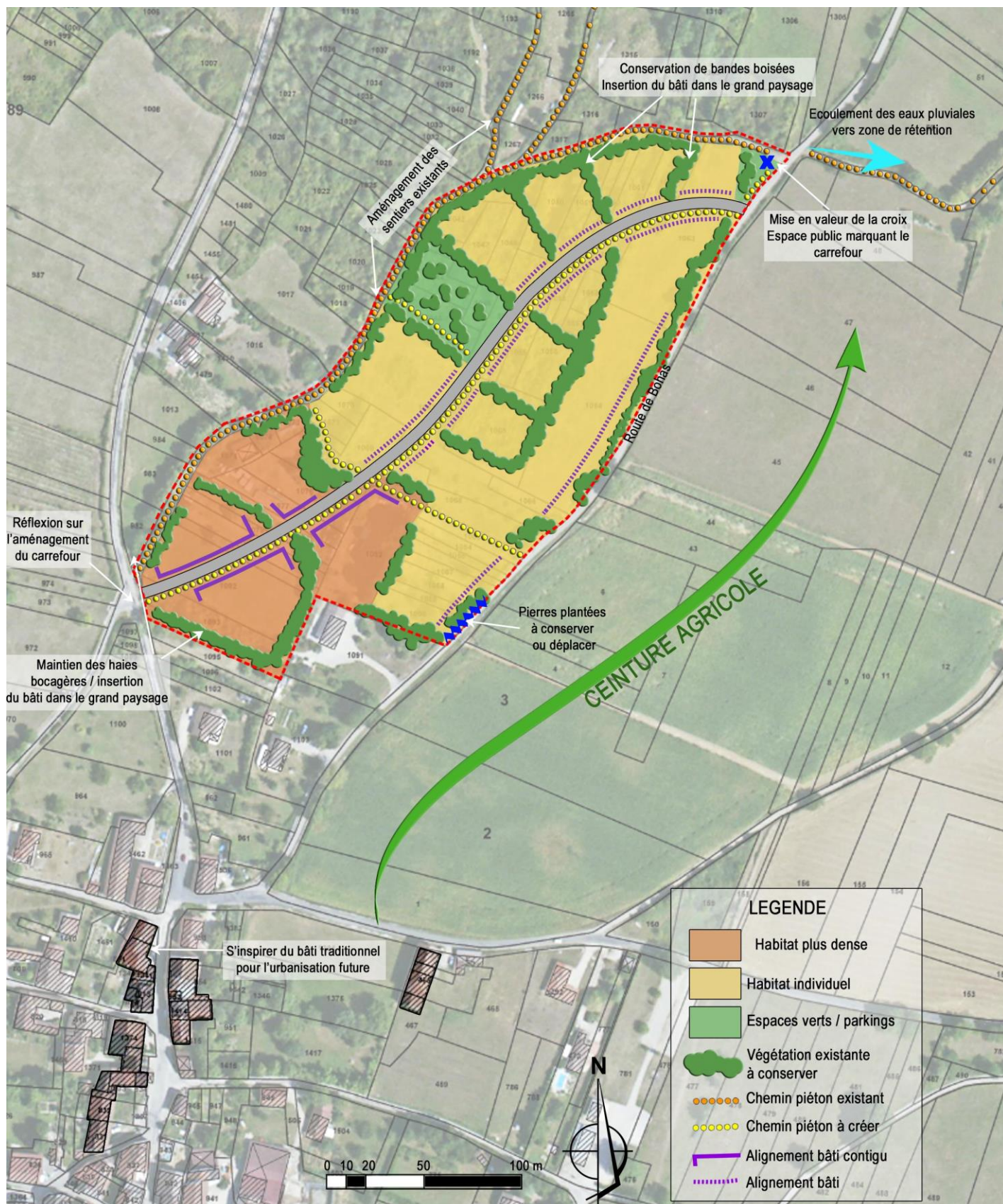
(6) chemin piéton présent au nord du site.



(8) Site pour l'extension de l'habitat.



(3 et7) site pour l'extension de l'habitat.



ENJEUX :

Aménager en continuité avec le bourg de Rignat qui a été désigné comme l'un des pôles à urbaniser par le SCoT BBR.

Reprendre les typologies anciennes de l'habitat contribuant au cachet et à l'identité de la commune.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Choix d'implantation :

Le choix de la localisation du développement de la commune s'est porté notamment sur le bourg Rignat contenu de l'augmentation de son développement ces dernières années. L'urbanisation se fait donc en accroche de l'existant. De plus, un réseau d'assainissement de 60 FI est présent au Nord-Ouest du site.

La commune de Bohas Meyriat Rignat est en grande majorité composée de constructions implantées le long des voiries. Afin de garder cette logique, les constructions devront s'implanter à l'alignement sur la nouvelle voirie.

Accès et mode doux:

Une nouvelle voirie de desserte sera créée afin d'assurer l'accès au site, rejoignant la route de Bohas. Une attention particulière sera portée sur le carrefour avec la départementale pour veiller à la sécurité de chacun. Ce carrefour fait l'objet d'un emplacement réservé.

Un cheminement pédestre déjà existant est présent au Nord du site. Il s'agira de l'aménager. Des axes Nord Sud et Est Ouest de cheminements piétons seront mis en place afin de desservir l'ensemble du site. Les nouveaux cheminements permettront de relier les espaces publics du site et les chemins pédestres existants.

Typologie du bâti :

Afin de redonner de l'unité au bourg, les nouvelles constructions devront s'appuyer sur les typologies existantes; c'est-à-dire : de l'habitat individuel plus dense au centre du village et de préférence à l'entrée Sud du site pour reprendre la typologie du bourg et être en continuité avec celui-ci. Dans les parties Nord et Ouest du site les constructions individuelles pourront être moins denses. Les hauteurs du bâti seront au maximum de R+1+combles.

Traitement paysager :

Dans le but de minimiser l'impact de l'urbanisation sur le grand paysage, la végétation présente sur le site à aménager devra être conservée au maximum. Des bandes boisées seront conservées afin d'insérer les constructions au sein du paysage naturel et agricole. Une ceinture agricole (agricole stricte) est présente à l'Est du site à aménager pour le principe de réciprocité. L'écoulement des eaux pluviales se fera par le Nord du site vers la Combe à la Viande.

Espace public :

Un espace vert sera mis en place au centre du site à aménager, pouvant servir de zone de stationnement pour le départ des chemins pédestres vers la forêt. Pour préserver son caractère naturel; le sol de l'aire de stationnement ne sera pas imperméabilisé.

La commune dispose d'un petit patrimoine très présent dans tout son territoire et qui contribue à son identité. Une croix présente au Nord du site à aménager sera mise en valeur via la création d'un espace public marquant le carrefour entre la rue de Bohas et le chemin pédestre Les Maladières. Aussi des pierres plantées situées le long de la voirie sont présentes, il s'agira soit de les conserver soit à leur emplacement actuel, soit de les déplacer dans un espace public. Ces deux éléments seront à conserver au titre des éléments remarquables.

PROGRAMMATION :

Le site à aménager a une surface de 4.7 hectares. La commune de Bohas Meyriat Rignat souhaite, en cohérence avec les recommandations du SCoT BBR le différer. Un hectare devra en outre répondre aux objectifs de mixité sociale lors de la réalisation éventuelle d'une opération de promotion immobilière.

RÈGLEMENT :

Le site à aménager est classé en zone 2AUs.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Sud Rignat



(1) site pour l'extension de l'habitat.



(2) bâtiment limitrophe dont il faut s'inspirer.



(3 et 4) Sites pour l'habitat.



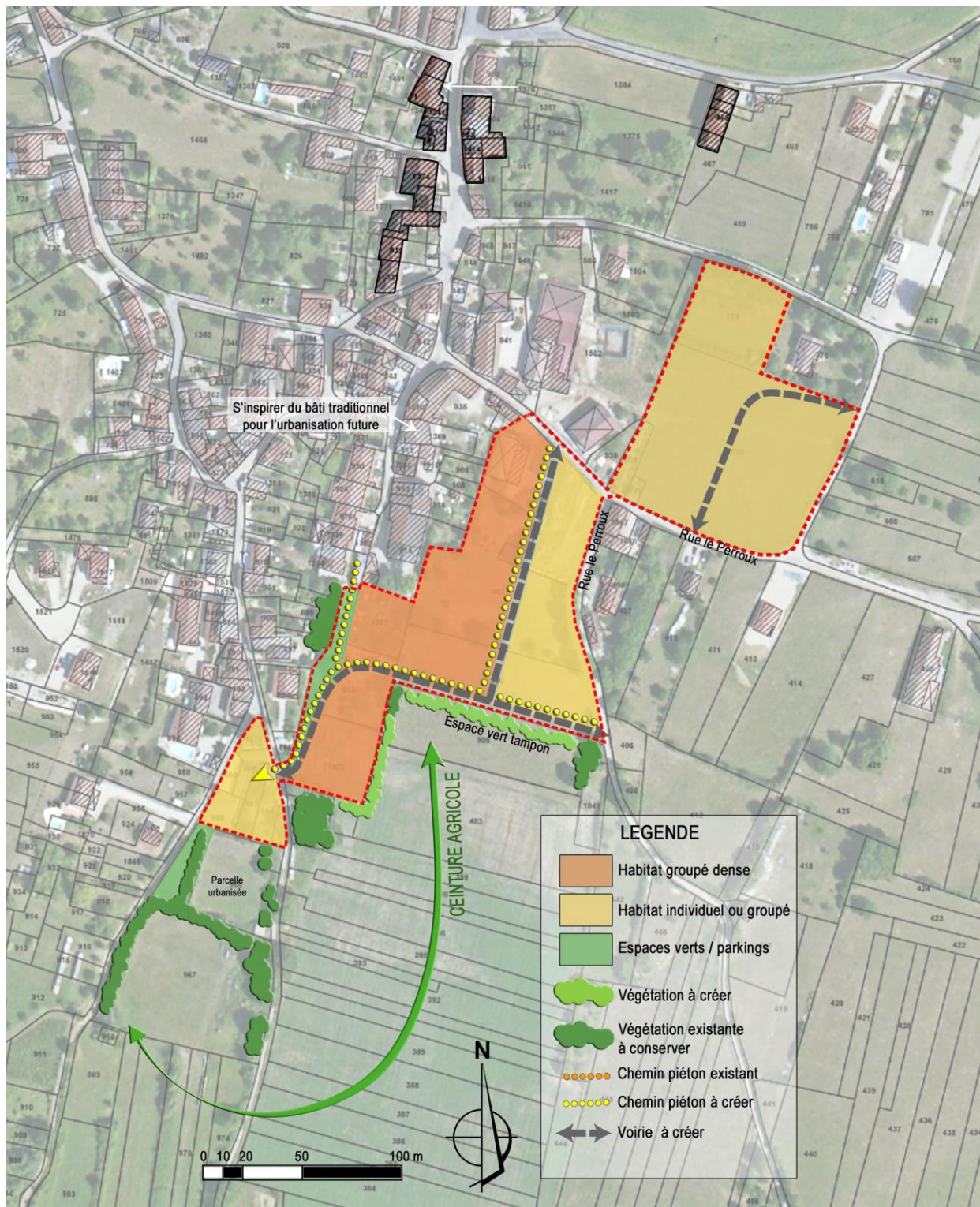
(5) Chemin passant à proximité du site.



(6) Site pour l'extension de l'habitat.



(7) Route d'accès au site.



ENJEUX :

Aménager en continuité avec le bourg de Rignat qui a été désigné comme l'un des pôles à urbaniser par le SCot BBR.

Reprendre les typologies anciennes de l'habitat contribuant au cachet et à l'identité de la commune.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Choix d'implantation :

Toujours dans la logique de suivre les préconisations du SCoT BBR, l'urbanisation future de la commune se réalisera au sein du bourg de Rignat. L'augmentation du développement du bourg au cours de ces dernières années justifie ce choix d'implantation en accroche de l'existant. Ce site a vocation à accueillir de l'habitat. La commune est en grande majorité composée de constructions implantées le long des voiries. L'implantation des nouvelles constructions devra être cohérente avec la morphologie existante.

Accès et modes doux :

Une voirie de desserte Est-Ouest sera créée afin d'assurer l'accès au site, rejoignant la route le Perroux et la route de Rignat, afin d'éviter les voies en impasses.

Cette nouvelle voie permettra ainsi de boucler le système viaire du centre bourg. A partir de celle-ci, une voirie supplémentaire est également prévue dans un axe Nord-Sud. Dans la partie Nord de l'OAP, un axe Nord-Sud sera créé pour permettre la desserte interne de ce secteur. Des cheminements piétons seront à créer afin d'assurer d'une part la desserte du site et d'autre part de le connecter avec l'existant par une continuité piétonne.

Typologie du bâti :

Pour la partie centrale et Nord du site, la typologie choisie est de l'habitat dense et contigu pour conserver l'identité du bourg de Rignat. Dans la partie Sud et Est du périmètre du projet d'aménagement ainsi que dans la partie Nord, il sera prévu des constructions du type habitat individuel sans toutefois interdire l'habitat groupé.

Traitement paysager :

Le périmètre à aménager est relativement arboré par de la végétation. Une attention particulière sera portée lors de l'urbanisation sur cette végétation afin d'en conserver un maximum.

Le site est bordé par une ceinture agricole, destinée à la sauvegarde des terrains agricoles. De plus, des continuités vertes devront être créées afin de mettre en place un espace tampon transitoire entre la zone agricole et la zone de l'habitat.

Espace public :

Un espace à la croisée des chemins piétons dans la partie centrale du site à aménager est destiné à la création d'un espace vert ou d'un périmètre de stationnement non imperméabilisé. Un deuxième espace vert sera créé au Sud du site.

PROGRAMMATION :

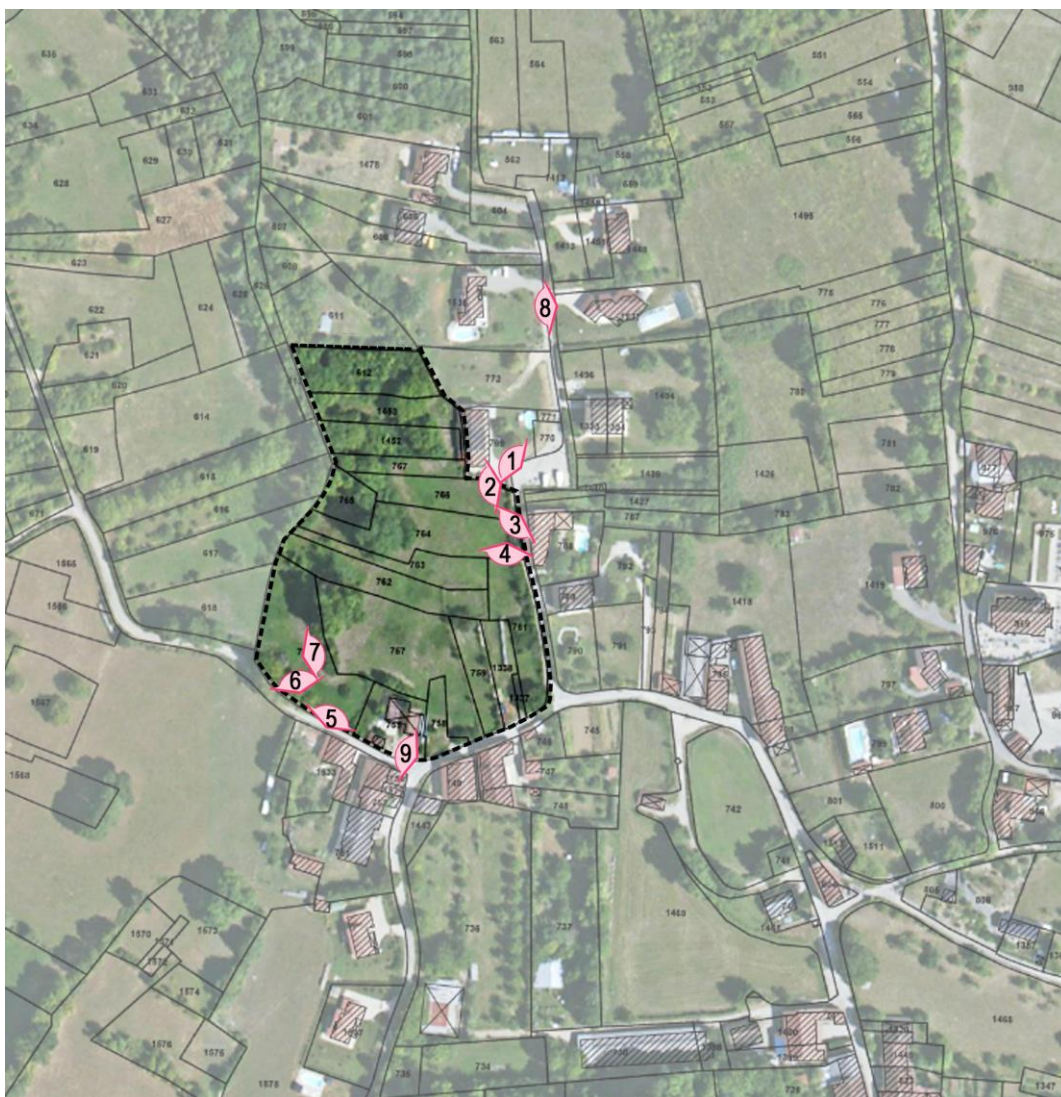
Le site à aménager a une surface globale de 2.7 hectares. La commune de Bohas-Meyriat-Rignat souhaite, en cohérence avec le SCoT BBR, le classer en zone constructible à moyen terme. Lorsque les équipements nécessaires à sa viabilité seront réalisés, il devra en outre répondre aux objectifs de mixité sociale lors de la réalisation éventuelle d'une opération de promotion immobilière.

REGLEMENT :

Le site à aménager sera classé en zone U et 1AU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Ouest Rignat



(1) Habitat à proximité dont il faut s'inspirer



(2,3, 4 et 5) Sites pour l'extension de l'habitat.



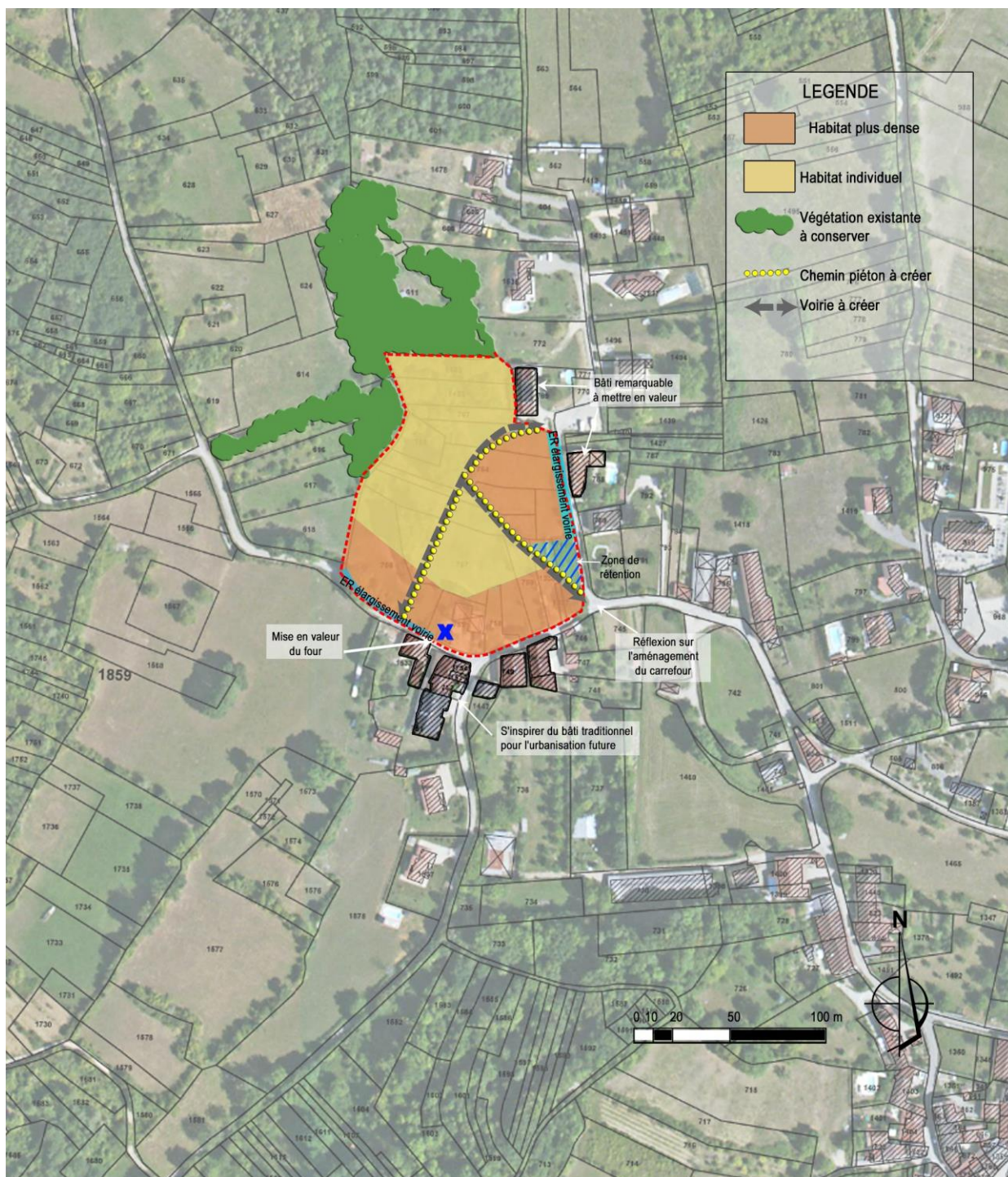
(6 et7) Co-visibilités du site à aménager.



(8) Habitation à proximité du site.



(9) Four à préserver et à valoriser.



ENJEUX :

Aménager en continuité avec le bourg de Rignat qui a été désigné comme l'un des pôles à urbaniser par le SCot BBR.

Reprendre les typologies anciennes de l'habitat contribuant au cachet et à l'identité de la commune.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Choix d'implantation :

Toujours dans la logique de suivre les préconisations du SCot BBR, l'urbanisation future de la commune se réalisera au sein du bourg Rignat. L'augmentation du développement du bourg de ces dernières années justifie ce choix d'implantation en accroche de l'existant. Ce site a vocation à accueillir de l'habitat.

La commune de Bohas Meyriat Rignat est en grande majorité composée de constructions implantées le long des voiries. L'implantation des nouvelles constructions devra être cohérente avec la morphologie existante.

Le site présente une forte pente, ce qui implique une adaptation des bâtiments, tant pour l'organisation des pièces, et l'orientation que pour la construction.

Accès et mode doux:

Deux nouvelles voiries seront créées afin de desservir l'ensemble du site. Des aménagements sur celles-ci devront permettre d'accueillir les piétons en toute sécurité. Une attention particulière sera portée aux carrefours avec les voies préexistantes, un emplacement réservé est déjà mis en place dans la partie Sud Est. Aussi, l'urbanisation du site à aménager et le site au Sud entraînera une augmentation des flux sur la route de Bohas village. Deux emplacements réservés devront être considérés afin d'élargir la voirie qui est actuellement étroite et pour la partie Sud en forte pente (25%).

Typologie du bâti :

Dans sa partie Sud et Est, le site accueillera de préférence de l'habitat individuel plus dense pour établir une continuité avec le bâti situé à proximité.

Pour la partie Nord du périmètre du projet d'aménagement, il sera prévu des constructions du type habitat individuel sans toutefois interdire l'habitat groupé.

Les hauteurs du bâti seront au maximum de R+1+combles. Les constructions de plain-pied seront à éviter.

Traitement paysager :

Le périmètre à aménager est relativement arboré par de la végétation. Une attention particulière sera portée lors de l'urbanisation sur cette végétation afin d'en conserver un maximum. Une zone de rétention pour les eaux pluviales est prévue en bas de zone.

Espace public :

Un four traditionnel est actuellement présent au Sud du site. Il s'agira de le valoriser et de préserver ce petit patrimoine.

PROGRAMMATION :

Le site à aménager a une surface globale de 1.41 hectares. Il devra en outre répondre aux objectifs de mixité sociale lors de la réalisation éventuelle d'une opération de promotion immobilière.

RÈGLEMENT :

Le site à aménager sera classé en zone 1AU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Est Bohas



(1 et 1b) la zone d'équipement et l'école de la commune qui accueillera la nouvelle salle des fêtes.



(2 et 3)) Site pour l'extension de l'habitat abritant un chêne remarquable qu'on s'attachera de conserver.



(4) Site pour l'extension de l'habitat.



(5) Parcelle qui permettrait la création d'une voirie de desserte du site à aménager.



(6 et 7) Sites pour l'extension de l'habitat.



(8) Chemin piéton existant longeant le site.



(9) Site pour l'extension de l'habitat.

ENJEUX :

Aménager en continuité avec le bourg de Bohas qui a été désigné comme l'un des pôles à urbaniser par le SCoT BBR.

Reprendre les typologies anciennes de l'habitat contribuant au cachet et à l'identité de la commune.

Privilégier l'urbanisation à proximité des équipements publics de la commune : l'école et la future salle des fêtes.

Développer et organiser les modes de déplacements doux.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Choix d'implantation :

L'implantation de l'urbanisation est légitimée par la présence dans le bourg des équipements publics de la commune. L'aménagement de la partie centrale du site permettra la connexion du bourg de Bohas avec le hameau des Teppes, et ainsi de ne former qu'un bourg afin de réduire le nombre important de petits hameaux isolés. Toutefois, Les Teppes gardera son identité propre.

Toujours dans le respect de la continuité des constructions du bourg, les bâtiments devront être à l'alignement avec la route vers le Moulin et les nouvelles voiries à créer. Un recul de 25m par rapport à la route départementale est nécessaire pour éviter toute nuisance.

Accès et mode doux :

Maintien de l'accès à la zone d'équipements par la départementale pour limiter les flux importants de véhicules au travers du bâti traditionnel. Aucun accès au site à aménager depuis la départementale ne devra être créé dans un souci de sécurité.

Pour la desserte du site central une nouvelle voirie sera créée en le traversant sur l'axe Nord-Sud. Elle se prolongera jusqu'à la départementale en passant devant la nouvelle école et la future salle des fêtes. La route vers le Moulin sera piétonnisée pour accueillir les modes doux et les riverains. Une réflexion sera engagée afin de créer un accès au Nord de la zone d'équipement. Au Sud, un emplacement réservé permettra d'aménager et de sécuriser le carrefour entre la RD42 et les voies communales du quartier du Moulin et du Chatillonnet.

Pour Les Teppes, un chemin et une fine parcelle déjà présents permettent d'imaginer une liaison viaire au sein du site à urbaniser. Un emplacement réservé sera mis en place sur les parcelles à proximité du chemin pour permettre une largeur suffisante pour l'accueil des voitures et des piétons.

Le bourg de Bohas doit répondre à une réflexion globale en terme de déplacement doux, il ne s'agit donc pas seulement de créer mais aussi de réaliser un maillage avec les cheminements piétons existants. Outre la continuité routière qui est déjà présente entre le bourg et le hameau, une liaison piétonne est à aménager en continuité avec les cheminements existants. La matérialisation se fera par des bandes piétonnes au sol, ou de trottoirs lorsque la voirie ne permet pas une circulation piétonne sécurisée. Une attention particulière devra être portée sur les cheminements aux abords de la départementale. Aussi, il s'agira de prolonger les cheminements vers l'Ouest par une passerelle piétonne afin de permettre la traversée du Suran et de se connecter avec la partie Ouest de Bohas.

Typologie du bâti :

Dense et contigu le long de la voirie Nord-Sud en continuité avec l'existant. La partie Est à vocation à accueillir de l'habitat individuel, tout en restant ouverte à la construction de bâti plus dense. Pour le hameau des Teppes, qui est constitué en majorité par de l'habitat individuel, il s'agira d'implanter en continuité des constructions de même typologie. Les constructions auront comme gabarit R+1 ou R+1+combles, en évitant le bâti de plain-pied.

Traitement paysager :

Le site à proximité des équipements abrite un chêne d'une grande valeur qui doit être conservé au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Une large zone tampon le long de la départementale sera créée pour diminuer l'impact visuel des nouvelles constructions sur le paysage. Pour le hameau, le maintien des boisements existants classés en EBC est préconisé afin de clôturer et de créer des limites naturelles à l'urbanisation.

Prescription zone naturelle d'équipement :

Afin de ne pas créer de nuisances dues au bruit, la commune permettra la construction d'une salle des fêtes avec une réflexion poussée sur 5 points :

- Interdiction de créer des ouvertures côté habitations
- Maîtriser les systèmes de coupures sonores à l'intérieur du bâtiment - Implanter les stationnements à l'inverse des habitations
- Eviter les vues directes sur les jardins et habitations
- Faire appliquer la réglementation acoustique en matière de construction.

PROGRAMMATION :

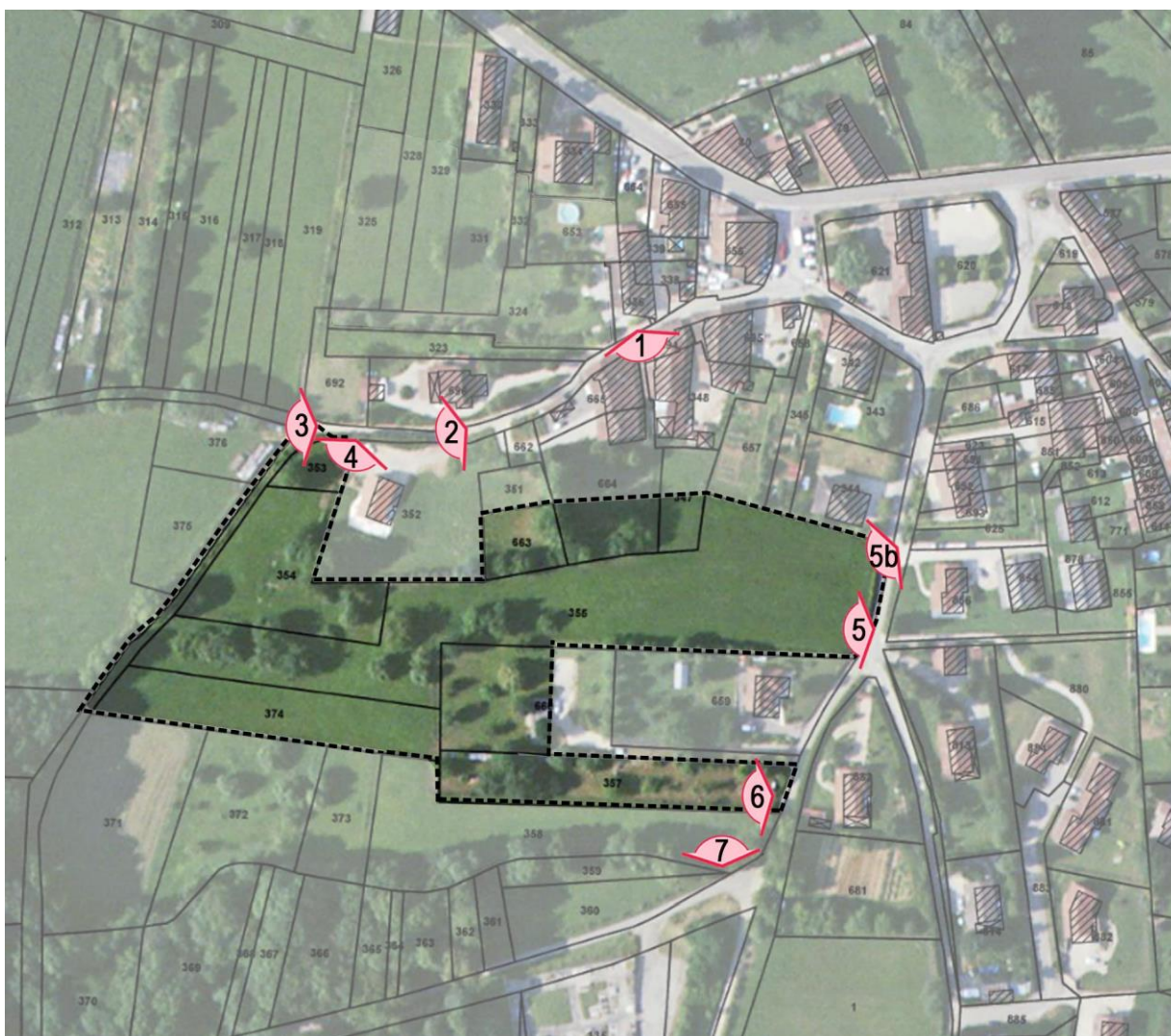
Le site à aménager a une surface de 3,8 hectares. La commune de Bohas Meyriat Rignat souhaite, en cohérence avec les recommandations du SCoT BBR, échéancer la réalisation et la viabilisation de cette partie de la commune selon le classement prévu ci-après.

RÈGLEMENT :

Le site de Bohas est classé en zone 2AU, le hameau des Teppes en 1AU et en 2AU et la zone d'équipement public en Nep.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Ouest Bohas



(1) Bâti traditionnel pouvant servir d'inspiration.



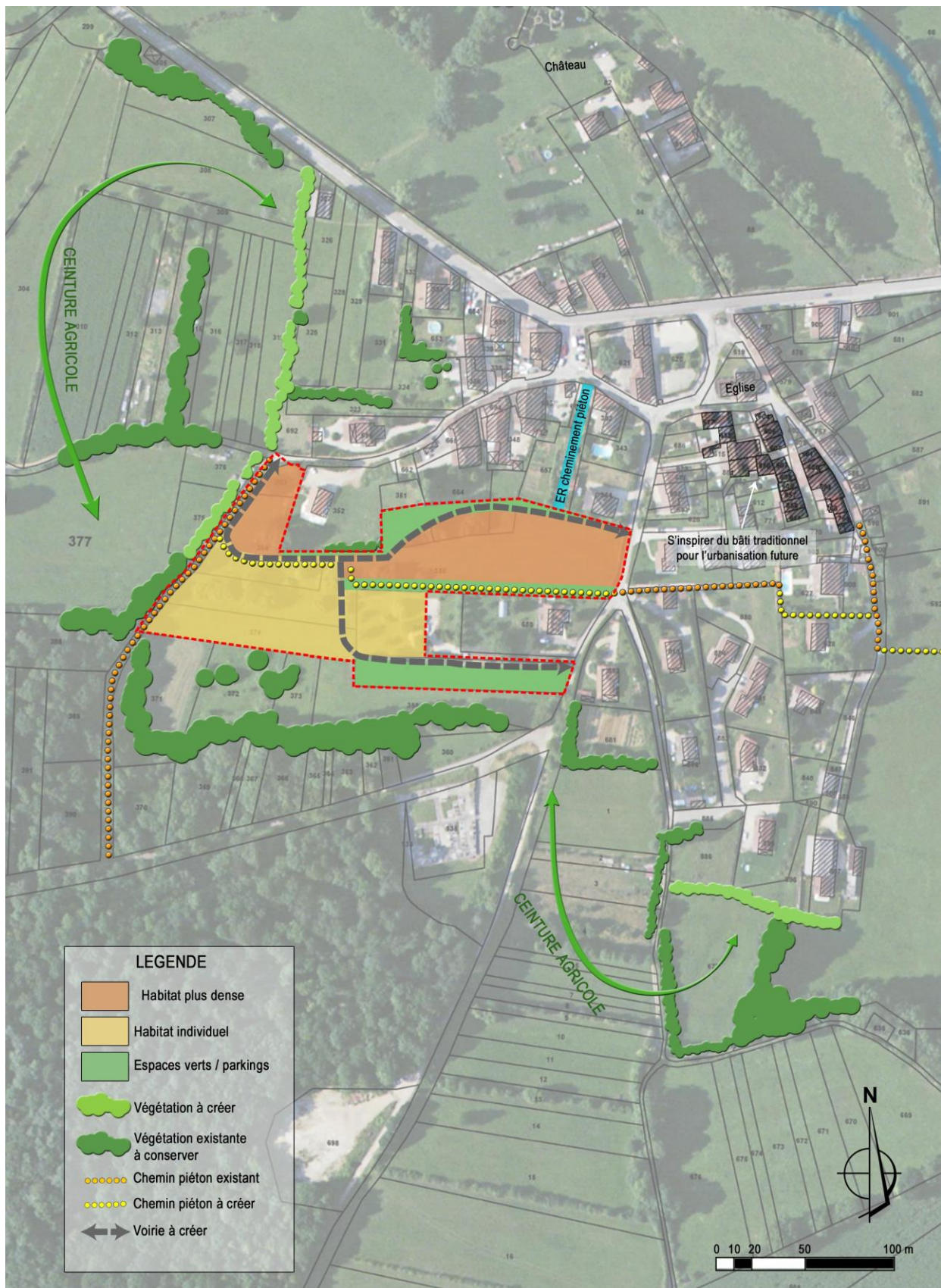
(2 et 3) Chemins d'accès au site à aménager qu'il conviendra de rendre praticable.



(4, 5 et 5bis) Site pour l'extension de l'habitat.



(6, et 7) Sites pour l'extension de l'habitat.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Choix d'implantation :

L'implantation de l'urbanisation est légitimée par la présence dans le bourg des équipements publics de la commune. La commune de Bohas Meyriat Rignat est en grande majorité composée de constructions implantées le long des voiries. L'implantation des nouvelles constructions devra être cohérente avec la morphologie existante.

Accès et mode doux:

Deux nouvelles voiries seront créées au niveau de la limite Nord et Sud des sites, donnant la possibilité de boucler le réseau viaire du bourg. Un emplacement réservé au Nord permettra de créer un cheminement piéton reliant le site au centre du bourg.

Le bourg de Bohas est fortement impacté par la rivière du Suran. Il admet une zone d'inconstructibilité qui le sépare en deux. Aujourd'hui une seule liaison est présente. Une passerelle exclusivement piétonne plus au Sud relierait les deux parties et donnerait la possibilité d'accéder aux équipements plus rapidement. Le bourg de Bohas doit répondre à une réflexion globale en terme de déplacement doux, il ne s'agit donc pas seulement de créer mais aussi de réaliser un maillage avec les cheminements piétons existants. La matérialisation se fera par des bandes piétonnes au sol.

Typologie du bâti :

Dans les dents creuses du tissu urbain, les constructions s'appuieront sur le type traditionnel, présent dans la commune afin de préserver et renforcer l'architecture et l'identité du bourg. Ces constructions devront être mises en place en priorité. En limite du périmètre à aménager, les constructions de type habitat individuel seront admises.

Pour l'ensemble du site à aménager, les constructions auront comme gabarit R+1 ou R+1+combles, en évitant le bâti de plain-pied.

Traitement paysager :

De la végétation est existante aux abords des sites à aménager, formant des lisières vertes. Il s'agira de la conserver et d'en créer des nouvelles à l'Ouest, au Sud et au Nord du site. Ces lisières permettront notamment d'obtenir une zone tampon continue avec la zone agricole et d'insérer l'urbanisation dans le paysage agricole et naturel.

PROGRAMMATION :

Le site à aménager a une surface totale de 1.95 hectares. La commune de Bohas Meyriat Rignat souhaite, en cohérence avec les recommandations du SCoT BBR échéancer la réalisation et la viabilisation de cette partie de la commune selon le classement ci-après.

RÈGLEMENT :

Le site à aménager est classé en zone 1AU et U.