

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération en date
du 23 mai 2018

Le Maire

Elisabeth ETCHEVERRIA





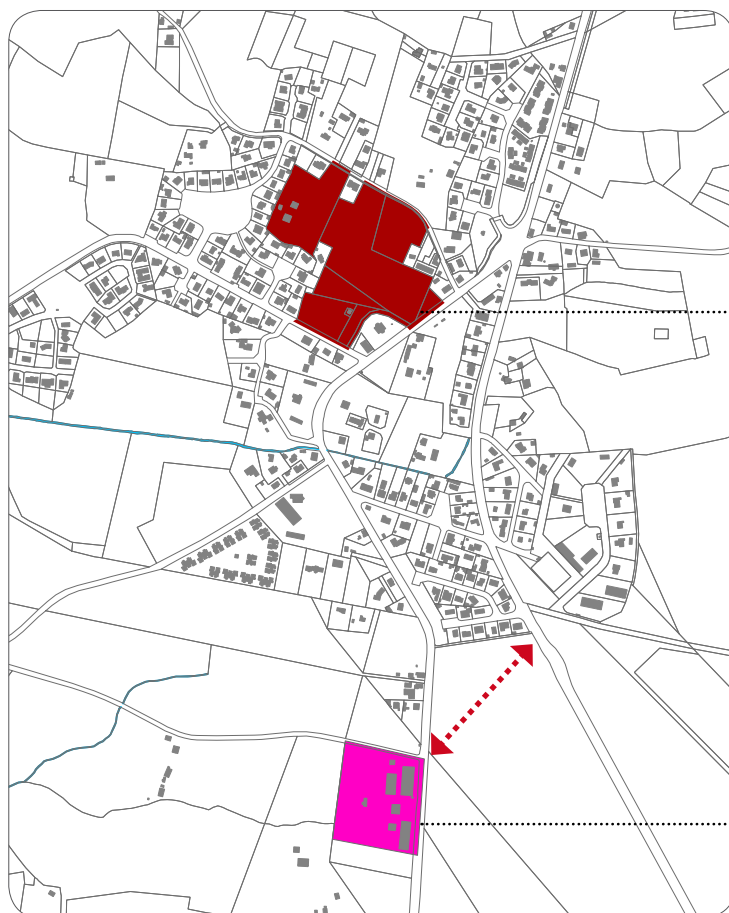
PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent les grands principes d'organisation des secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation. Les principaux objectifs de développement de l'habitat et des équipements sont définis sur un secteur du territoire communal, à savoir : la zone à urbaniser 1AU «Coeur de bourg».

Les orientations d'aménagement sont également proposées pour un site de développement économique de la commune : la zone à urbaniser 2AUx en entrée Sud du Bourg

Ces futurs quartiers devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble. Les orientations et les programmes définis par le présent document prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel les projets s'insèrent.

A travers le présent document, la commune de Bias affiche sa volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion environnementale et le programme de ses futurs quartiers en imposant (avec un lien de compatibilité) des principes d'urbanisation en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).



Zone 1AU «Coeur de bourg»

Entrée Sud du village



Zone 1AU - Coeur de Bourg



⇒ Objectifs généraux

La zone 1AU «Coeur de Bourg» est un projet de renforcement voire de création du centre-bourg de BIAS. Sur les terrains bordant la mairie et l'école communale, sur une superficie d'environ 4 hectares, l'objectif est de réaliser un projet d'aménagement et de construction au service d'un village plus lisible, animé et accessible pour tous.



Renforcer la lisibilité du centre bourg en qualifiant la place de la mairie-école et la séquence urbaine

Zone 30 de part et d'autre d'un carrefour traité type plateau partagé zone 20



Rues de desserte à aménager



Liaisons piétonnes à créer



Secteur paysager ouvert et arbres à conserver



Espace vert multifonctionnel

Aire de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales, espace paysager et social



Fossé existant à valoriser

Rôle hydraulique et paysager



Formes urbaines compactes

Objectif densité cible : 15 à 25 logements par hectare



Formes urbaines évolutives

Objectif densité cible : 10 à 20 logements par hectare



Front bâti à constituer et rez-de-chaussée ouverts sur l'espace public

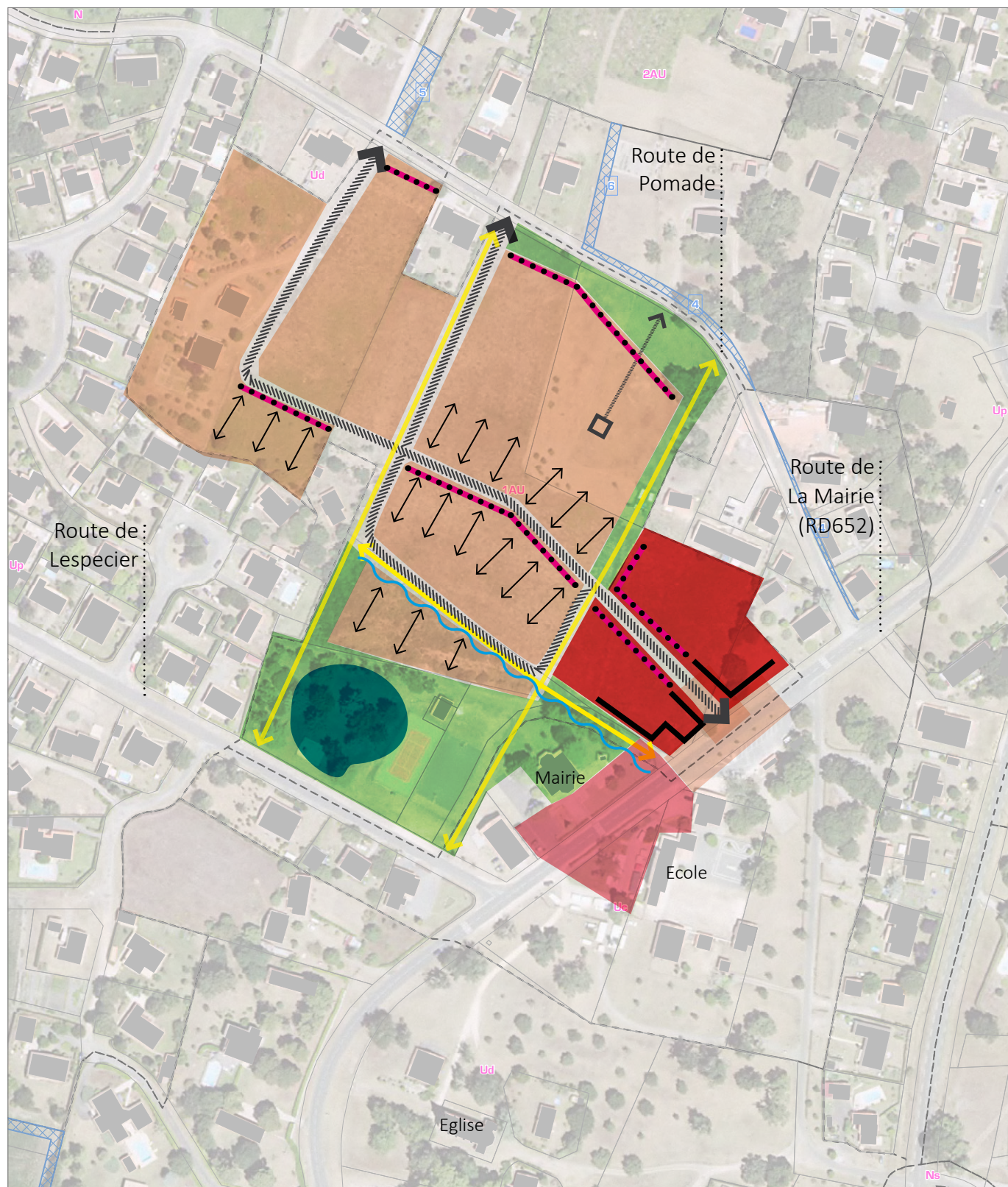


Façades en contact visuel direct avec l'espace public

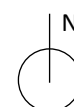


Orientation et diversité des terrains constructibles

Taille de lots variés et mélangés au sein de l'opération, forme géométrique en lanière des parcelles



0 25 100 m



⇒ Organisation des déplacements et structuration viaire de l'opération

- Assurer un maillage viaire entre la route de la mairie (RD 652) et la route de Pomade par la création d'une voie de liaison se raccordant en 2 points au moins sur la route de Pomade. Cette voie devra être traitée sous la forme d'une voie apaisée, où l'emprise et le traitement permettront de réduire les vitesses de circulation des véhicules au profit des espaces piétons accompagnant le tracé de la rue. --> **Profil en travers ?**
- Deux cheminements piétons de direction schématiquement Nord-Sud sont à créer pour relier la route de Lespecier et l'aire de jeux publique, avec la route de Pomade, offrant ainsi des itinéraires directs et continus pour les piétons. Ces cheminements piétons se prolongent notamment au Nord sur un réseau d'itinéraires piétons reliant les différents quartiers du village.
- Une offre de stationnement mutualisée pourra être créée le long des emprises publiques ou au sein de l'opération.

⇒ Insertion paysagère et formes urbaines de l'opération

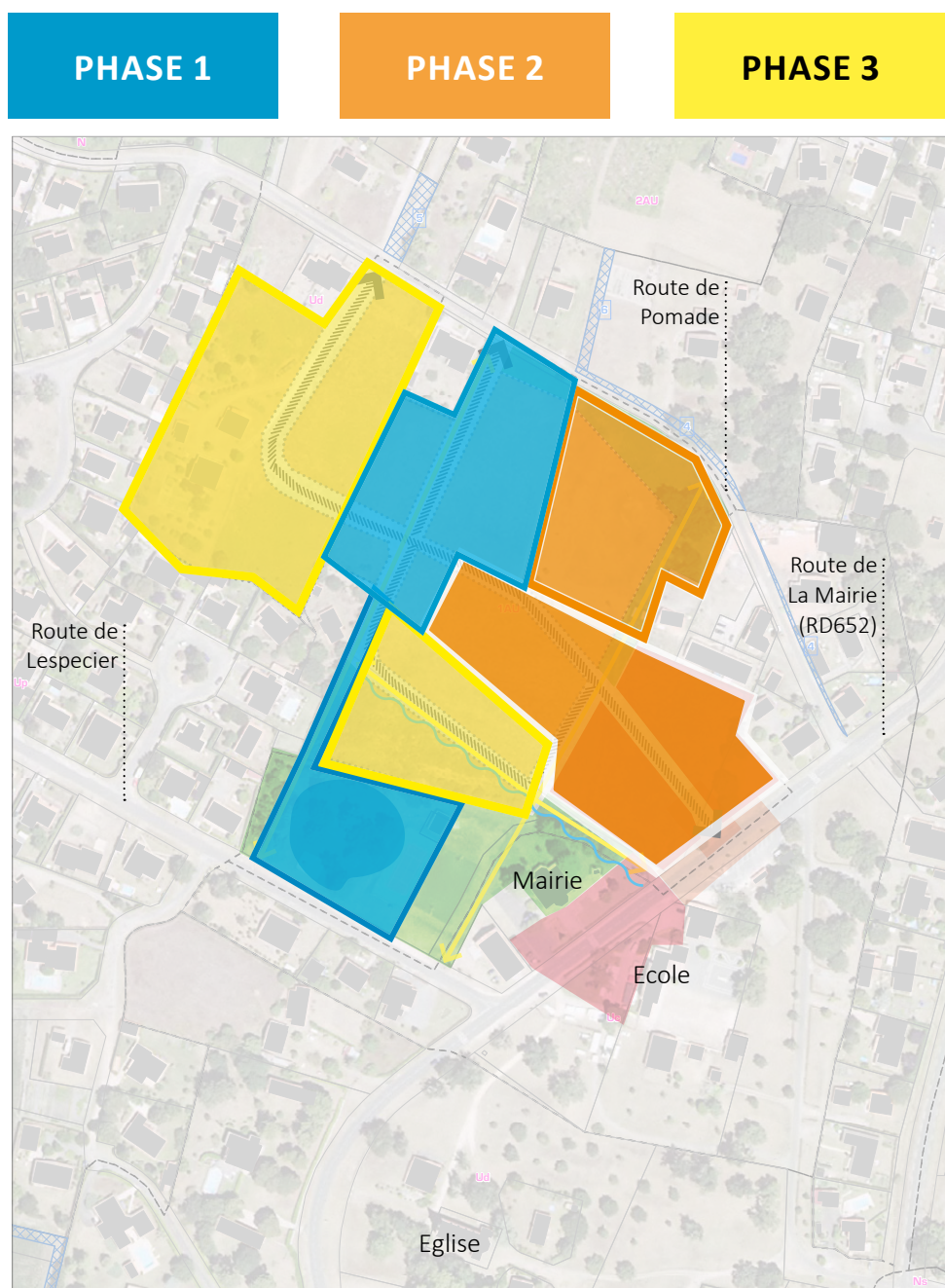
- L'urbanisation de la zone 1AU doit permettre de rendre lisible le bourg, en particulier par les formes urbaines et architecturales des constructions à édifier le long de la route de la Mairie et la requalification des espaces publics au droit de la mairie et de l'opération.
- Le long de la Route de la Mairie, l'urbanisation doit prendre la forme d'un front bâti plus ou moins continu, implanté proche ou à l'alignement. Le bâti doit ainsi permettre de marquer clairement les perspectives visuelles et des horizons bâtis proches.
- Pour être susceptible de soutenir la vie sociale du village, les immeubles à édifier au contact de la mairie et de la RD652 doivent présenter des rez-de-chaussée ouverts et actifs vis à vis de la rue. L'éventuelle marge de recul des bâtiments par rapport à la RD652 devra être traitée de façon similaire à l'espace public de la mairie.
- La requalification des espaces publics du bourg doit permettre de donner à voir et à utiliser une véritable «place de la mairie» comme lieu de vie sociale et urbaine
- L'opération s'appuiera sur l'aire de jeux publique existante au Sud en bordure de la Route de Lespecier comme un élément pouvant également organiser la composition urbaine de l'opération (création d'une façade bâtie orientée vers le parc).
- Le long de la rue de Pomade, un espace vert sera ménagé pour renforcer l'ambiance paysagère de ce tronçon de la voie qui est marquée par la présence d'arbres de haut jet particulièrement intéressant pour l'identité du paysage du bourg. Cet espace vert permet également de maintenir de bonnes conditions de visibilité pour la Route de Pomade, relativement étroite et sinueuse.

⇒ Programme prévisionnel de construction

- L'opération doit permettre de créer une soixantaine de logements et un petit pôle de services pouvant regrouper un commerce de proximité (comme une boulangerie) et/ou des activités de services de proximité (médecin, restaurant, location/réparation vélos, accueil touristique,...). Ces activités seront localisées prioritairement au contact du parvis de la Mairie.
- La production de logements attendue sur la zone 1AU doit permettre de diversifier et compléter les produits existants sur la commune sous la forme de logements individuels en construction libre et de petits logements locatifs collectifs.
- Une offre de logements dédiés à certaines cibles (saisonnières, seniors, logements abordables, auto-construction, ...) est également à rechercher sur l'opération.
- La réalisation de constructions sobres et saines (conception bioclimatique, ventilation naturelle, gestion des déchets, matériaux biosourcés, ...) ainsi que le recours aux énergies renouvelables sont attendus.

⇒ Programme d'équipement et échéancier prévisionnel de réalisation

- L'assainissement des eaux pluviales nécessitera de limiter les surfaces imperméabilisées en recherchant la compacité du bâti, la création de surfaces perméables (cheminements, parkings,...). Le ralentissement des écoulements devra également être recherché (collecte par système de noue, toiture et ouvrage stockant,...). L'ouvrage de stockage des eaux pluviales devra être superposé à l'aire de jeux publique existante le long de la route de Lespecier.
- L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et permettra de mailler/sécuriser le réseau entre la route de la Maire et la route de Pomade.
- L'opération devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif existants au droit du terrain dont l'exutoire principale est situé route de Lespecier.





Entrée Sud du village [Maurié]



⇒ Objectifs généraux

Les projets futures s'inscrivent dans un objectif de sécurisation, d'embellissement et d'urbanisation de l'entrée Sud du village. L'urbanisation de la zone 2AUx est conditionnée à la réalisation d'un barreau de liaison entre les RD 652/RD 38 et d'un carrefour à mutualiser pour organiser un accès. Elle couvre un terrain d'activités en friche (ancienne scierie) d'une superficie d'environ 2,5 hectares. Cette opération de renouvellement urbain du site doit participer à marquer l'entrée dans le village, par la création d'une façade urbaine .



Carrefour à aménager

Qualifier la séquence urbaine et marquer l'entrée de village



Tracé de principe d'un barreau de liaison entre la RD 652 et la RD38 se raccordant sur la carrefour d'accès de la zone d'activités de Maurié



Accès et voie de desserte unique à aménager



Espace vert paysager à ménager sur l'ensemble de la limite orientée vers la RD652



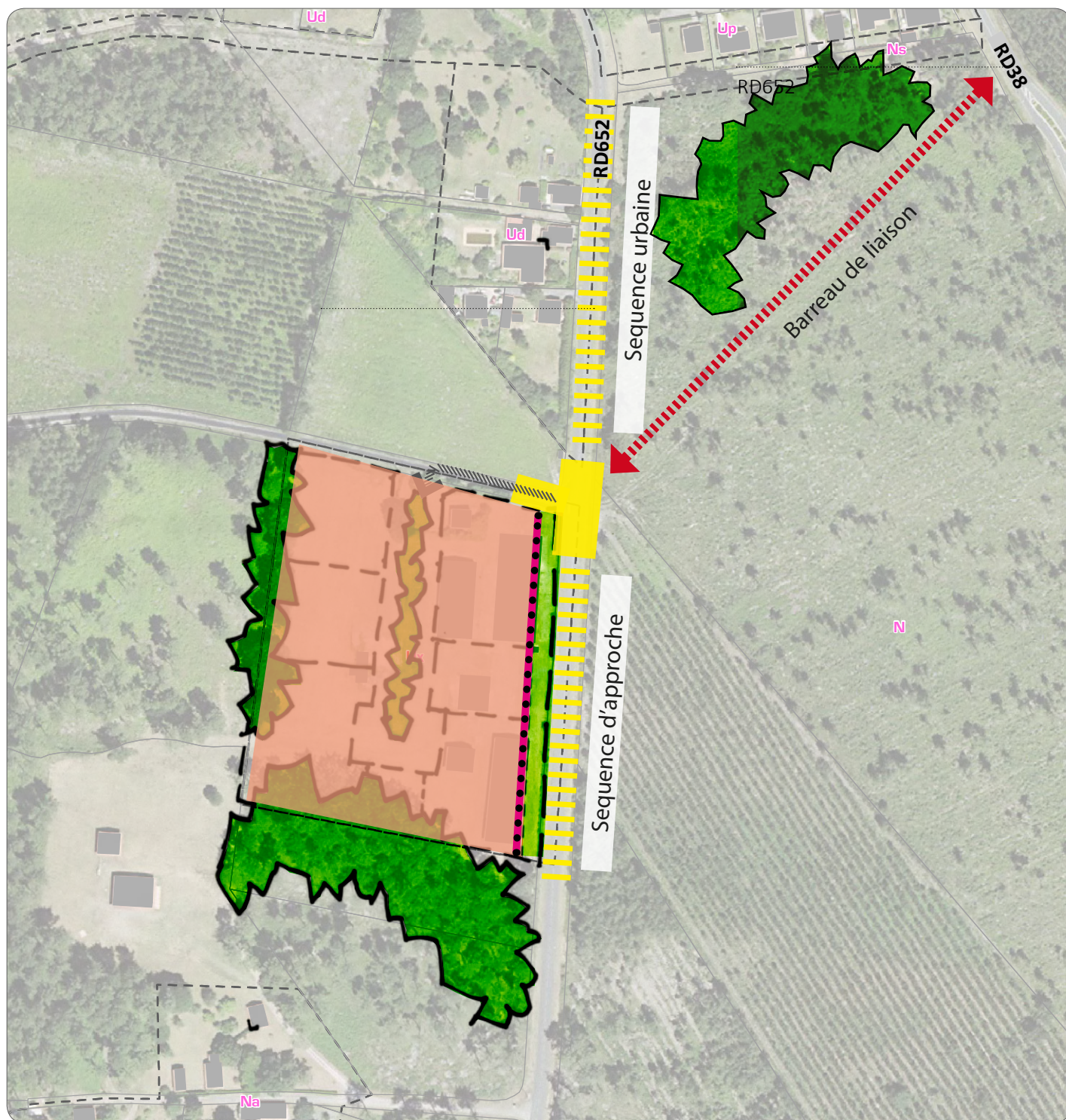
Création d'une ligne de façades soignées le long de la RD 652



Terrains à urbaniser organisés autour d'une allée commune



Boisements et espaces paysagers à conserver et à renforcer



0 25 100 m



⇒ **Aménager l'entrée Sud du village**

- ★ L'aménagement et la qualification de la RD 652 doit permettre de sécuriser l'entrée Sud de Bias, en établissant les conditions d'une réduction des vitesses de circulation, notamment pour le quartier Maurier, aujourd'hui coupé du bourg.
- ★ La requalification de la RD652 est liée à la réalisation d'un barreau routier RD652/RD38 qui doit permettre d'apaiser la traverse du bourg. Son raccordement sur la RD652 doit permettre de mieux séquencer l'entrée Sud du bourg, afin de créer une séquence urbaine reliant le quartier de Maurié au bourg (bordurage et accotements piétons à créer)
- ★ Pour des raisons de sécurité, l'utilisation de l'accès existant pour l'implantation d'activités est envisager.
- ★ L'urbanisation de la zone 2AUx doit participer à marquer la séquence d'approche dans le village.

⇒ **Créer une façade paysagère pour donner une identité au site**

- ★ Le long de la RD 652, l'urbanisation de la zone 2AUx sera composé d'un espace vert commun et d'un alignement des façades bâties sur une même ligne de construction. Les aires de manœuvre et de stockage seront masquées à l'arrière des constructions principales. (non visibles depuis la RD 652).
- ★ La future zone d'activités sera masquée par une lisière boisée sur ses pourtours Sud et Ouest, à préserver ou à constituer. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.
- ★ Un traitement paysager des espaces libres et des aires de stationnement est à prévoir.
- ★ Un pré-verdissement de la zone pourra être réalisé pour donner une image de qualité à l'opération.

⇒ **Programme d'équipement et échéancier prévisionnel de réalisation**

- La zone 2AUx ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable.
- L'assainissement des eaux pluviales nécessitera de limiter les surfaces imperméabilisées en recherchant la compacité du bâti, la création de surfaces perméables (cheminements, parkings,...). Le ralentissement des écoulements devra également être recherché (collecte par système de noue, toiture et ouvrage stockant,...). La trame paysagère (boisements, espaces enherbée) pourra être associée aux dispositifs d'assainissement des eaux pluviales.