Berthet Liogier Caulfuty
urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

Révision allégée n°1

Dossier d'approbation *– 29 juillet 2021*

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme de SAINT-NIZIER-LE-BOUCHOUX

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 29 juillet 2021 LE MAIRE :	PLU approuvé le : 25.01.2018 Révision allégée n°1 approuvée le : 29.07.2021	MAIRIE DE ST-NIZIER-BOUCHOUX * AIN *

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse
Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58 - Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

1. Orientations d'aménagement et de programmation au chemin des communes (zone 1AU)..... 4

2. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur Nord du centre-bourg (zone 1AU) 8

3. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur du bourg (zone 1AUX) 13

4. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur de l'ancienne imprimerie (zone UX) 17

5. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur de Molessiat (zone UB) 21

6. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur de Mépillat (zone 2AU) 24

7. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur « derrière la Mairie » (zone UA) 29

8. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur « ancienne coopérative » (zone UA) 33

9. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur « La Blondelle –entrée de village » (zone UA) 36

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 et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité.

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

1. Orientations d'aménagement et de programmation au chemin des communes (zone 1AU)

1.1 Localisation et enjeux

Le site à urbaniser d'une superficie d'environ 0,92 ha (zone 1AU = 1.04 ha) se localise au Nord-Est du centre-bourg de Saint-Nizier-le-Bouchoux, à proximité des logements Dynacité, en face du terrain de sport de l'autre côté de la RD56, au lieu-dit « Bel Air ». Il se compose de deux parcelles (ZX3p = 7820 m² et ZX132p= 1365 m²).

La parcelle Ouest est délimitée :

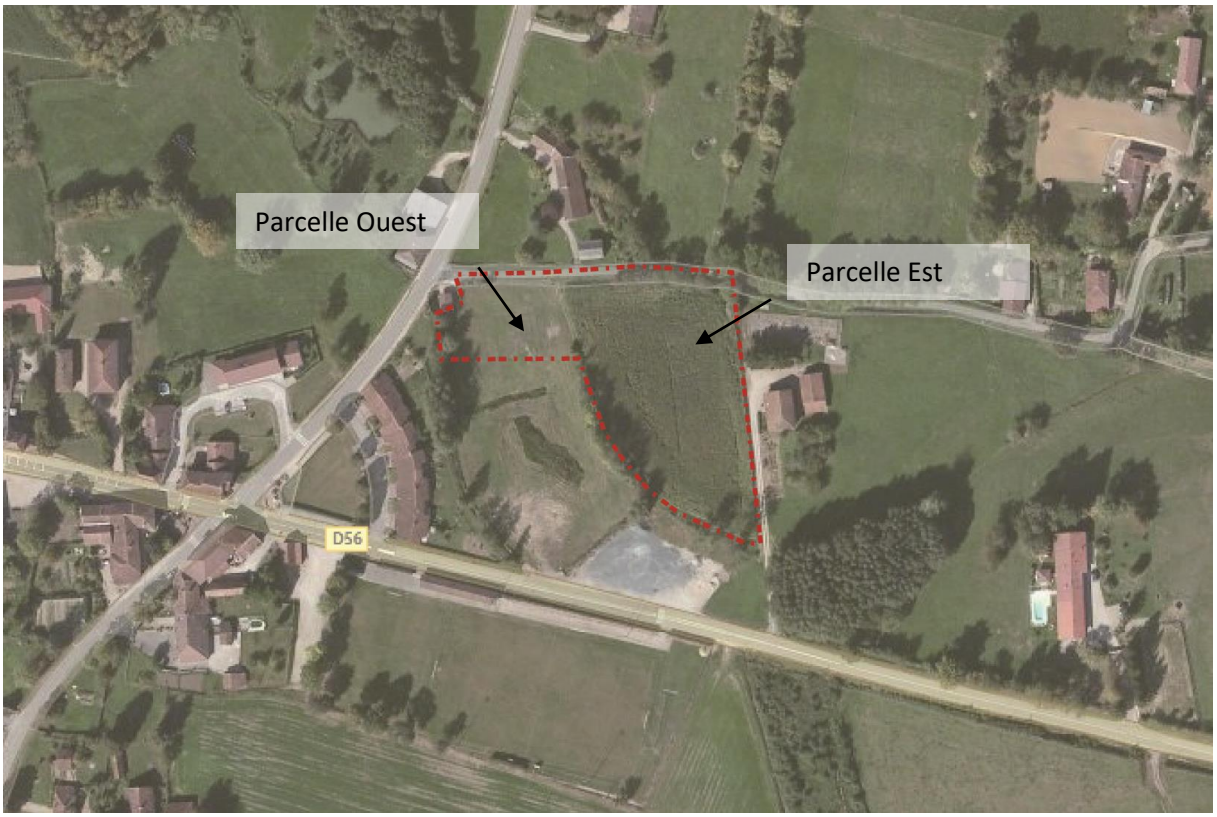
- au Nord par la voie communale n°213 desservant la parcelle ;
- à l'Ouest par le ruisseau et le lavoir ;
- au Sud par une zone humide (non répertoriée par le Conseil Départemental).

Le terrain Ouest présente une pente du Nord-Est au Sud-Ouest. Il n'est pas cultivé.

La parcelle Est est délimitée :

- au Nord par la voie communale n°213 desservant la parcelle ;
- à l'Est par une maison d'habitation ;
- au Sud et à l'Ouest par une zone humide (non répertoriée par le Conseil Départemental) et par un parking poids lourds.

Le terrain Est présente une pente d'Est en Ouest, le point haut se trouvant à l'angle Nord-Est. Il est actuellement occupé par un champ cultivé.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

1.2 Parti général d'aménagement

1.2.1 Formes urbaines

Entité Ouest :

Elle accueille 4 logements collectifs (1 T2 et 3 T3) de type social : 1 en PLAI et 3 en PLUS.

Entité Est :

Elle accueille 9 pavillons avec : 2 pavillons de type T4 en accession PSLA et 7 lots libres pour construction de maisons individuelles.

L'urbanisation bénéficie d'un phasage au niveau des travaux :

- Construction du lotissement et des collectifs
- Construction des pavillons
- Construction des pavillons sur les lots libres

1.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Entité Ouest :

L'accès se fait par la voie communale n°213 au Nord.

Entité Est :

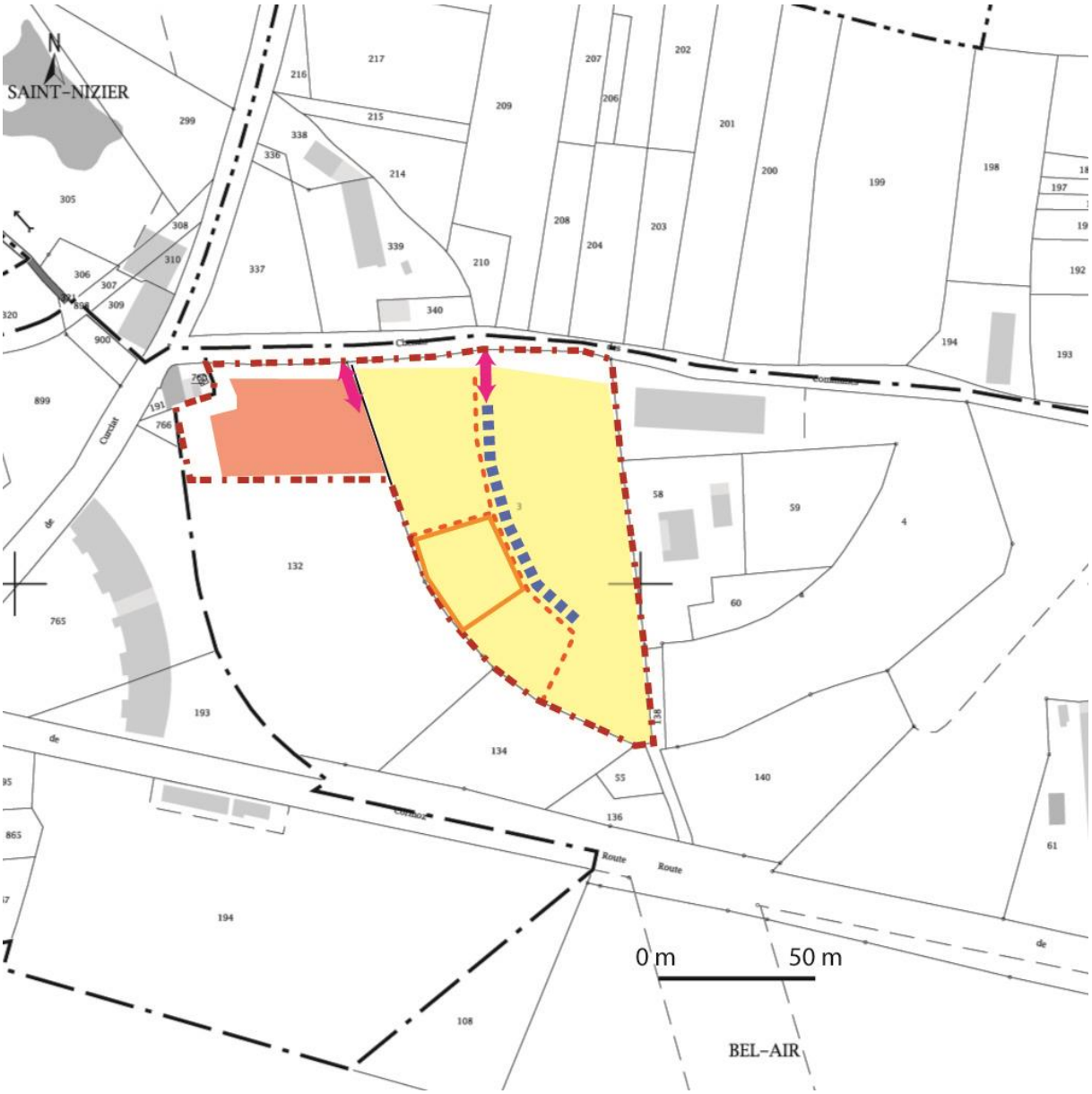
Un accès unique se fait par la voie communale n°213 au Nord. Une voie interne en impasse dessert les lots à bâtir de part et d'autre.

Les limites du terrain seront traitées par un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale et variée.

Les arbres en limite Nord de l'opération seront conservés.

Des cheminements doux sont prévus en accompagnement de la voie de desserte de l'opération. Les cheminements piétons au Sud et à l'Ouest servent d'amorce pour de futurs cheminements doux sur la commune.

1.3 Schéma de synthèse



Légende

- *Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation*
- *secteur dédié à l'habitat individuel (entité Est)*
- *secteur dédié à l'habitat collectif de type social (entité Ouest)*
- *secteur dédié à l'accueil de logements aidés*
- *accès (voie communale n°213)*
- *voie de desserte*
- *principe de cheminements doux*

2. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur Nord du centre-bourg (zone 1AU)

2.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie de 1.18 ha se localise au Nord du centre-bourg de Saint-Nizier-le-Bouchoux, à proximité immédiate de l'école, dans un environnement mixte (urbain, agricole et naturel).

Ce tènement de propriété communale, constitue un espace d'urbanisation à court terme à vocation principale d'habitat.

Il est délimité :

- à l'Ouest par la voie communale 61 (menant au cimetière) ;
- à l'Est par la RD97 (menant à Curciat Dongalon) ;
- au Nord par des limites naturelles (haies, fossés) et par les limites du parcellaire agricole ;
- au Sud par l'ancienne coopérative, le groupe scolaire et l'opération SEMCODA.

Le terrain présente une pente visible du Sud-Ouest vers le Nord-Est (point bas) en direction du bief de Molessiat.
Le tènement est occupé par un accès gravillonné, un verger et des prés fauchés.

Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- de protéger les limites naturelles (haies) pour préserver l'espace de fonctionnalité de la zone humide associée au bief de Molessiat
- de préconiser une étude géotechnique pour l'aléa retrait-gonflement des argiles
- de connecter l'opération avec le centre-bourg (services, commerces) et avec le bief de Molessiat (promenades, loisirs)
- de prévoir un hangar pour les services communaux
- d'intégrer l'extension de la cour d'école
- de prévoir la desserte des bus
- d'intégrer le passage de canalisations d'eaux usées
- de prévoir une mutualisation des stationnements entre l'école et les habitations
- d'intégrer les nuisances sonores de l'école

2.2 Parti général d'aménagement

2.2.1 Formes urbaines

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur une zone 1AU (à urbaniser à court terme).

La zone bénéficie d'une possibilité d'un aménagement progressif en fonction de l'avancement des réseaux.

Elle est destinée à accueillir une diversité de formes urbaines avec des logements individuels purs (40%) et deux lots de logements groupés ou petits collectifs (60%), avec une densité de l'ordre de 15 logements par ha (soit la réalisation de 18 logements).

Cette OAP tient compte des besoins en logements modestes identifiés dans le PADD, notamment dans le logement collectif.

2.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Les constructions prennent place autour d'une nouvelle voie de desserte qui traverse l'opération et crée une nouvelle connexion entre la voie communale 61 et la RD97.
Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, la commune doit solliciter l'avis du département qui définira les prescriptions techniques et rédigera la convention à intervenir entre les deux collectivités.

Le positionnement du petit collectif est prévu pour qu'il subisse moins les nuisances sonores de l'école, avec les garages en limite.

Une réflexion sera portée sur l'orientation des bâtiments, afin de privilégier les terrasses et pièces à vivre du côté calme.

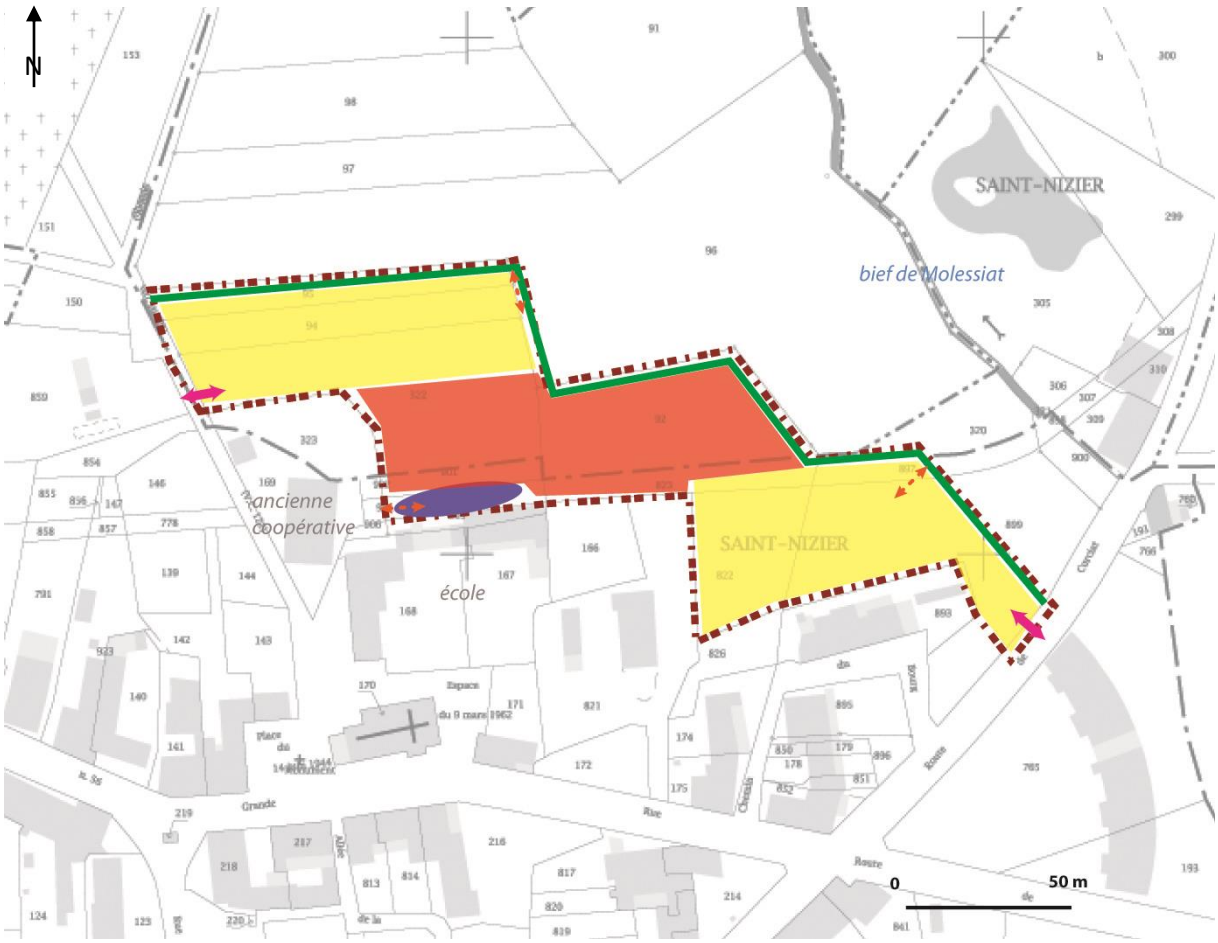
L'extension de la cour d'école est prévue.

Le hangar technique municipal pourrait prendre place à l'Ouest de l'opération à proximité de l'ancienne coopérative.

Un réseau de cheminements doux prend place dans l'opération et une connexion se fait en direction du bief de Molessiat et en direction du centre-bourg.

Les haies existantes au pourtour de l'opération sont préservées ; d'autres sont prévues en interface avec les zones naturelles ou agricoles au Nord, afin d'assurer l'intégration paysagère et la préservation de la qualité de l'eau en direction du bief de Molessiat.

2.3 Schéma de synthèse



Légende

- *Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation*
- *secteur dédié à l'habitat individuel (40%) ou activité non nuisante*
- *secteur dédié à l'habitat plus dense : logements groupés ou petit collectif (60%)*
- *accès (voie communale et RD 97)*
- *principe de cheminements doux*
- *préservation d'un espace pour l'extension de la cour d'école*
- *haies à préserver ou à créer*

2.4 Esquisse d'aménagement (indicatif)

Exemple d'aménagement de la zone 1AU – Berthet Liogier Caulfuty (2014-MAJ 2015)

3. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur du bourg (zone 1AUX)

3.1 Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 2,70 ha en zone 1AUX, se localise au Sud du bourg dans un environnement mixte (urbanisé et agricole).

Il est délimité :

- à l'Ouest, par la plateforme existante de la scierie, et l'établissement Courant ;
- au Nord, par un champ cultivé ;
- à l'Est, par des prairies et le GAEC de La Grange Martin ;
- au Sud, par une habitation et des bâtiments agricoles (ancienne exploitation de Jean Velon).

Le terrain présente une assez forte pente visible du Sud-Ouest vers le Nord-Est (point bas).

Le tènement supporte actuellement des prairies

Localisation du site – fond Géoportail – sans échelle

Les enjeux sont :

- de protéger les habitations existantes, l'établissement Courant et le GAEC, des éventuels risques et nuisances (incendies, nuisances sonores notamment) de la « zone d'activités » ;
- d'assurer une interface entre le milieu urbanisé et le milieu agricole ;
- de sécuriser un éventuel accès à long terme sur la RD 97.

Cette « zone d'activités » est dédiée préférentiellement à l'extension de la scierie (projet soutenu par la commune dans son PADD) : pour le stockage sous hangars, ou à l'air, de grumes ou de sciages, nécessitant des surfaces très importantes, voire pour le développement d'autres activités annexes (rabotage, parqueterie…).

Cette zone revêt un caractère stratégique, dans la mesure où son urbanisation confortera le maintien d'activités sur le territoire communal.

3.2 Parti général d'aménagement

3.2.1 Formes urbaines

Cette zone est destinée à accueillir des activités liées à l'extension de la scierie.

De nouvelles activités qui souhaiteraient s'implanter sur le territoire communal seraient préférentiellement dirigées vers la zone UX vers l'imprimerie, ou à défaut dans les zones existantes à l'échelle communautaire.

L'extension de la scierie devra se faire prioritairement en continuité de la plateforme existante au Nord-Ouest (scierie classée en zone UX), vers l'Est (parcelle ZX181p), avant de se développer vers le Sud (parcelle ZX48).

<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u>
Afin de limiter les éventuels risques et nuisances pour les habitations et activités encadrant le site, une bande inconstructible de 15 mètres au pourtour du site est imposée, sauf en continuité de la plateforme actuelle de la scierie, et donc en limite Nord du site.
Cette bande pourra toutefois être aménagée pour les circulations et équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la scierie (réserve d'eau, par exemple).

En outre, l'emprise constructible, en partie Sud, entre l'établissement Courant et le GAEC, ne pourra recevoir que des hangars de stockage et des bureaux (en plus des circulations et équipements susmentionnés).

3.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Un autre accès à la zone est envisageable à long terme depuis la RD 97.

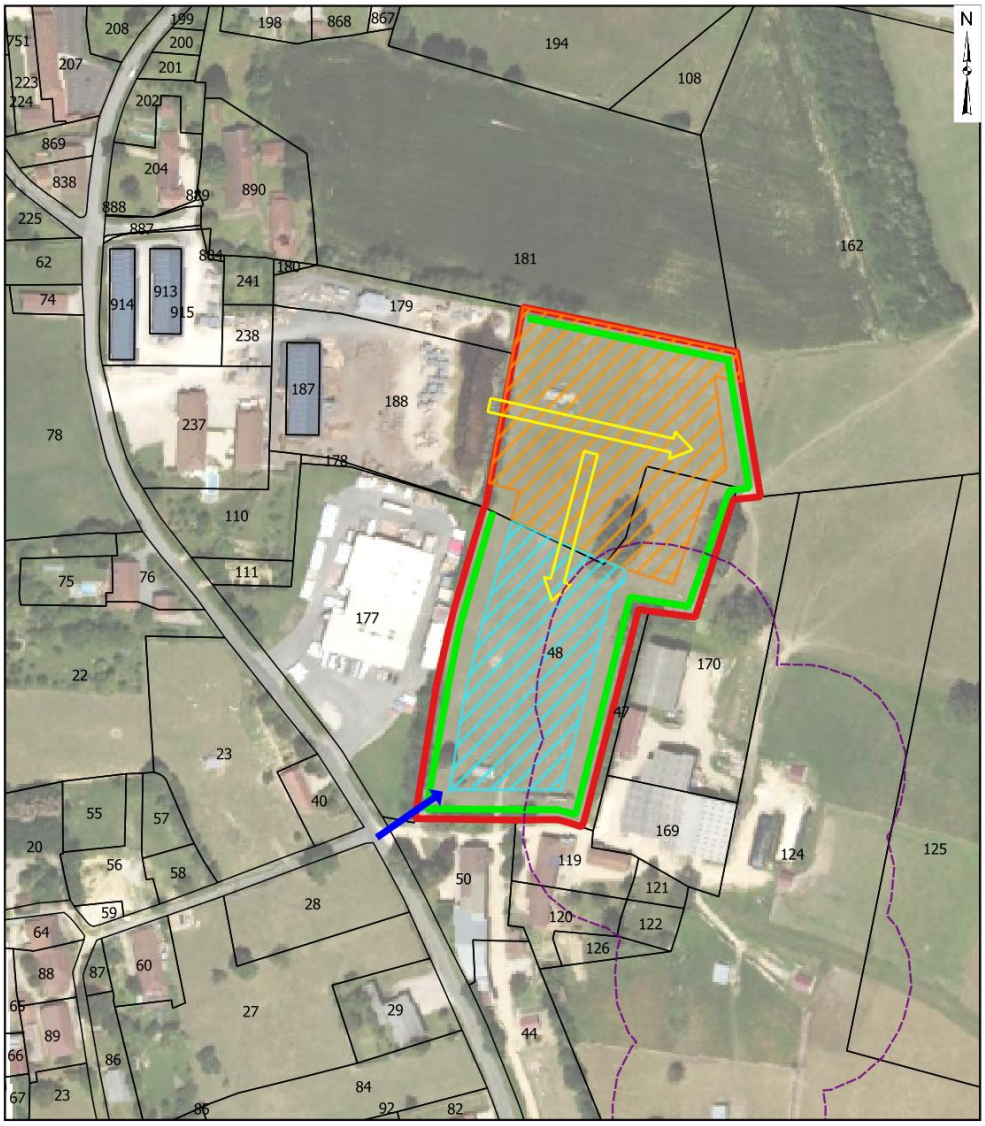
Cette possibilité est soumise à la mise en œuvre :

- d'une concertation avec les propriétaires et usagers concernés des parcelles ZX50 et ZX177 séparant la parcelle ZX48 de la RD 97 ;
- d'une étude de sécurisation ; le coût de cet aménagement d'accès ne sera pas pris en charge par le Département, mais par le porteur de projet d'activité économique.

Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, la commune doit solliciter l'avis du département qui définira les prescriptions techniques et rédigera la convention à intervenir entre les deux collectivités.

Des haies seront plantées au pourtour de l'opération, afin de gérer les interfaces (habitations, activités et zones agricoles/prairies), et d'assurer l'intégration paysagère du tènement, en maintenant le niveau de végétalisation du site.

3.3 Schéma de synthèse



- Périmètre de l'OAP
- Sens du développement dans le temps (vers l'Est, puis vers le Sud)
- Emprise constructible (bande inconstructible de 15 m autour des limites séparatives, sauf en continuité du site et en limite Nord)
- dont emprise constructible uniquement pour des hangars de stockage ou des bureaux, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables (RSD, réglementation ICPE)
- Distance d'éloignement de 50 m autour des bâtiments d'exploitation agricole existants, au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) (tracé indicatif)
- Hypothèse d'accès à long terme depuis la RD97
- Haies à créer (sauf au niveau de l'accès potentiel)

Réalisation BLC sur QGIS – 2021
Fonds de plan : extrait Géoportail et cadastre.data.gouv.fr

4. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur de l'ancienne imprimerie (zone UX)

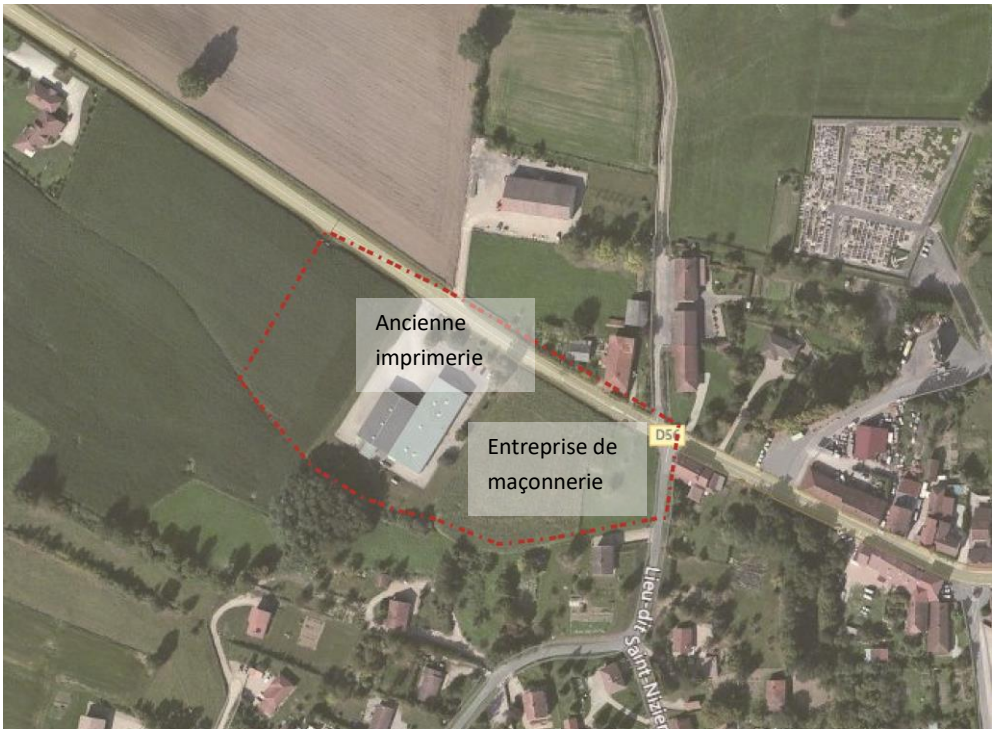
4.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie de 2.29 ha, se localise au secteur de l'ancienne imprimerie, dans un environnement mixte (urbanisé et agricole). Il se compose des parcelles YB82, YB72 (ancienne imprimerie) et YB83 partiellement (environ 7100 m²).

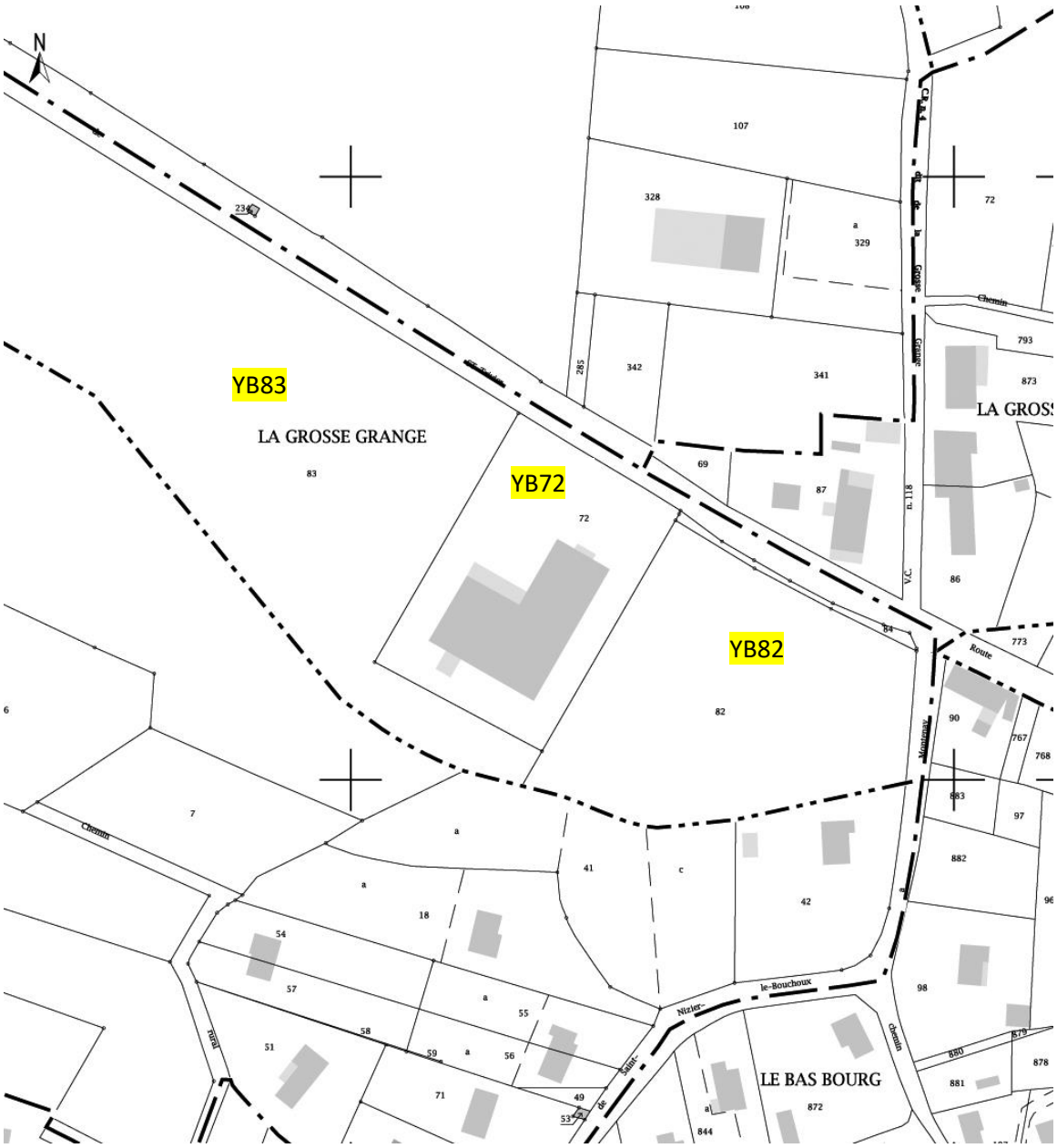
Il est délimité :

- à l'Ouest par des espaces agricoles cultivés sans aucune limite physique
- au Nord par la route départementale 56
- à l'Est par la VC N°4 dite de Saint-Nizier-le-Bouchoux à Montenay
- au Sud par des limites de propriété bâties ou non

La parcelle YB82 à l'Est de l'OAP est aujourd'hui construite et occupée par une entreprise de maçonnerie (boxe entrepôt). Seule la parcelle YB83p, de propriété communale, est actuellement libre ; elle supporte actuellement des champs cultivés.
Le foncier disponible à l'approbation du PLU s'élève donc à 7100 m² à l'Ouest de la zone. La commune a engagé une esquisse d'aménagement.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle



Cadastre – cadastre.gouv.fr – sans échelle

Les enjeux sont :

- d'assurer la qualité paysagère de l'entrée Ouest du bourg en proposant une interface entre le milieu urbanisé et le milieu agricole ;
- d'assurer un accès unique et sécurisé sur la RD56 et qui devra se faire de façon à limiter le nombre de débouchés sur la RD ;
- de protéger les habitations existantes des éventuelles nuisances de la zone d'activités

4.2 Parti général d'aménagement

4.2.1 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

La desserte de l'espace dédié aux activités se fait soit par un nouvel accès unique sur la RD56 qui devra se faire de façon à limiter le nombre de débouchés sur la RD (contre la limite Est de la parcelle YB83).
L'autre possibilité pour la desserte des futurs lots, envisagée au stade de l'approbation du PLU, consiste en l'utilisation d'un accès existant à la zone UX sur la RD56, au niveau de la parcelle de l'ancienne imprimerie (parcelle YB 72) ; une esquisse d'aménagement est en cours.

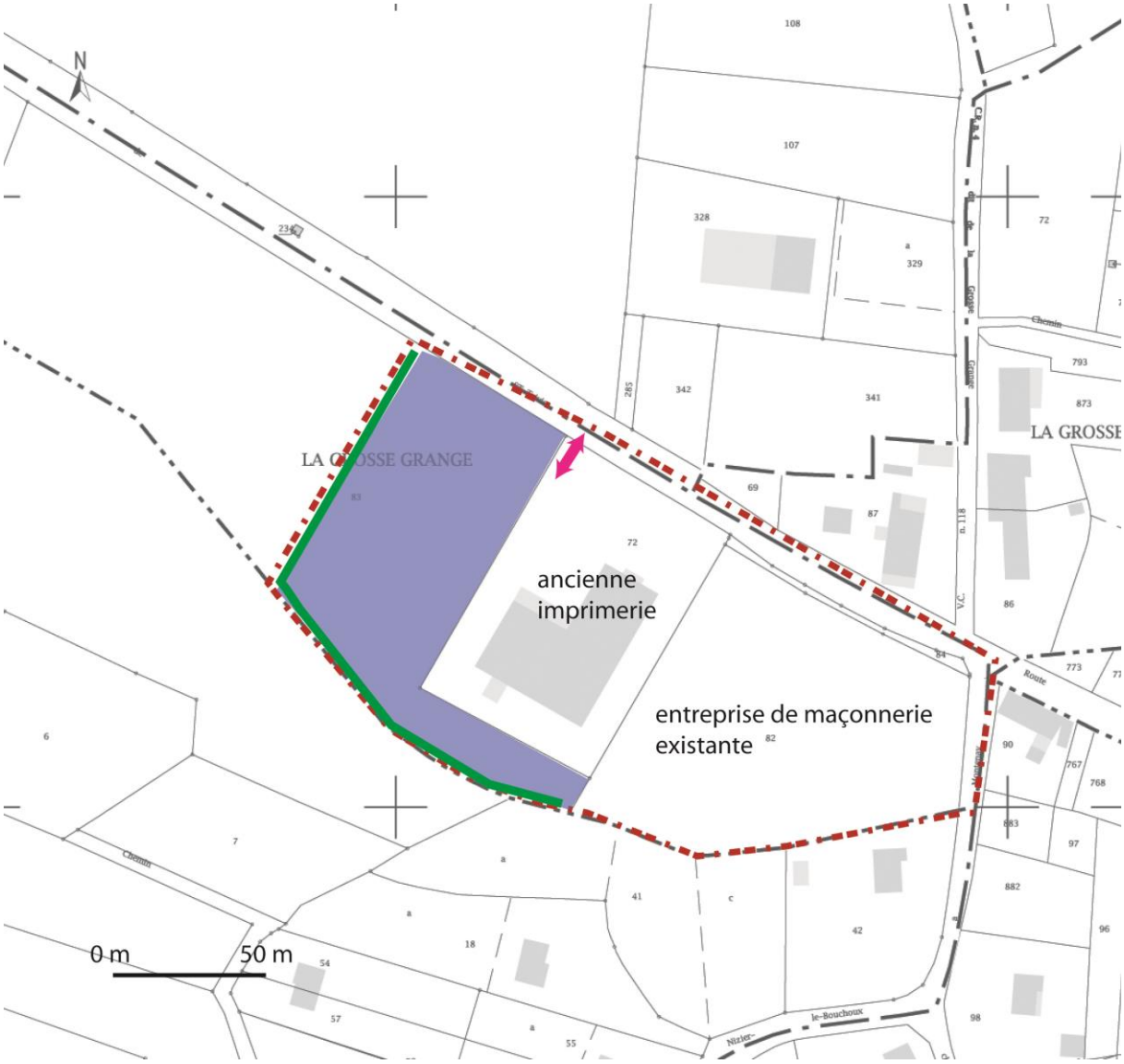
Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, la commune doit solliciter l'avis du département qui définira les prescriptions techniques et rédigera la convention à intervenir entre les deux collectivités.

L'ancienne imprimerie et de l'entreprise de maçonnerie maintiennent leur accès.

L'orientation prévoit la création d'une haie en interface avec le milieu agricole, à l'Ouest et au Sud de l'espace encore libre (parcelle YB83p).

En cohérence avec le PADD, la création d'une interface de protection paysagère adaptée au site et à la préservation de la qualité de l'entrée de village est à prévoir (par exemple une haie).

4.3 Schéma de synthèse



Légende

Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

secteur encore libre dédié à l'accueil d'activités

accès unique sur la RD 56 limitant le nombre de débouché sur la RD (positionnement indicatif) : soit au niveau de l'accès existant de l'ancienne imprimerie, soit contre la limite Est de la parcelle YB83

interface de protection paysagère adaptée au site et à la préservation de la qualité d'entrée de village, à créer

5. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur de Molessiat (zone UB)

5.1 Localisation et enjeux

Le site, constitué des parcelles YA 64 et 65, d'une superficie de 0.73 ha, constitue une dent creuse dans le secteur de Molessiat (hameau raccroché au bourg en direction de Curciat) en face de la maison d'enfants.

Il est délimité :

- Au Nord, à l'Est et au Sud par des espaces bâtis
- A l'Ouest par la RD 97

Le terrain présente une pente du Nord-Est au Sud-Ouest.

Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

5.2 Parti général d'aménagement

5.2.1 Organisation de l'espace et formes urbaines

Les accès aux lots se font directement sur la voie communale n°15 au Nord et à l'Est du tènement. Aucun accès n'est prévu sur la RD97.

En cohérence avec les formes urbaines rencontrées dans le hameau, la zone est destinée à accueillir exclusivement des logements individuels purs ou groupés. Une densité minimale de 13 logements par ha permet la réalisation d'à minima 10 logements au total sur le secteur.

Les piétons et cycles pourront emprunter le cheminement doux existant en direction du centre-bourg, le long de la RD 97 (côté Ouest).
Il est préconisé un cheminement mode doux avec une connexion, la plus directe possible, avec la piste de la route départementale 97.

Des linéaires de haies seront maintenus au Nord et le long de la limite séparative entre les parcelles YA 64 et 65.

5.3 Schéma de synthèse

Légende

périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

secteur dédié à l'habitat individuel densité minimale de 13 logements par ha

principe des accès directs sur la voie communale n°15 au Nord et à l'Est (positionnement indicatif)

préconisation d'une connexion de cheminement doux avec la piste de la RD97

maintien de haies

6. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur de Mépillat (zone 2AU)

6.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie de 0.88 ha, se localise en continuité du hameau de Mépillat, pôle de loisirs et d'intérêt touristique, dans un environnement mixte (urbanisé et agricole), en grande partie sur une parcelle de propriété communale.

Il est délimité :

- à l'Ouest par des espaces agricoles de prairies sans aucune limite physique
- au Nord par la route départementale 56
- à l'Est par des maisons d'habitation individuelles et la route de Mépillat
- au Sud par la route de Mépillat

Le terrain présente une pente visible du Sud-Est vers le Nord-Ouest (point bas).
Le tènement supporte actuellement des prairies et talus plantés au Nord et au Sud, ainsi qu'un accès pour une maison existante à l'Est.

Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- d'assurer une interface entre le milieu urbanisé et le milieu agricole et une intégration paysagère
- le raccordement du hameau au réseau collectif d'assainissement des eaux usées (travaux prévus à l'horizon 2028 correspondant à l'échéance du PLU).

Classée en zone 2AU, cette zone nécessitera une procédure adaptée pour son ouverture à l'urbanisation. L'ouverture potentielle de la zone 2AU, nécessitera de fournir l'état de la consommation totale d'espace depuis l'approbation du PLU et de rapprocher ces données des 3 ha en extension alloués par le SCOT à l'horizon 2035.

Le terrain est en partie concerné par le périmètre de protection de la ferme le Bourbon.

6.2 Parti général d'aménagement

6.2.1 Formes urbaines

En cohérence avec les formes urbaines rencontrées dans le hameau, la zone est destinée à accueillir des logements individuels purs ou groupés. Une densité minimale de 13 logements par ha assure la réalisation d'à minima 11 logements. La trame individuelle génère plus d'espaces libres et donc plantés.

Cette orientation bénéficie d'une possibilité d'un aménagement progressif en fonction de l'avancement des réseaux.

6.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'accès à l'opération se fait par une nouvelle voie en sens unique, qui forme un bouclage sur la voie communale qui traverse le hameau (route de Mépillat). Un double sens peut être autorisé sur une partie pour la desserte de la maison d'habitation existante.

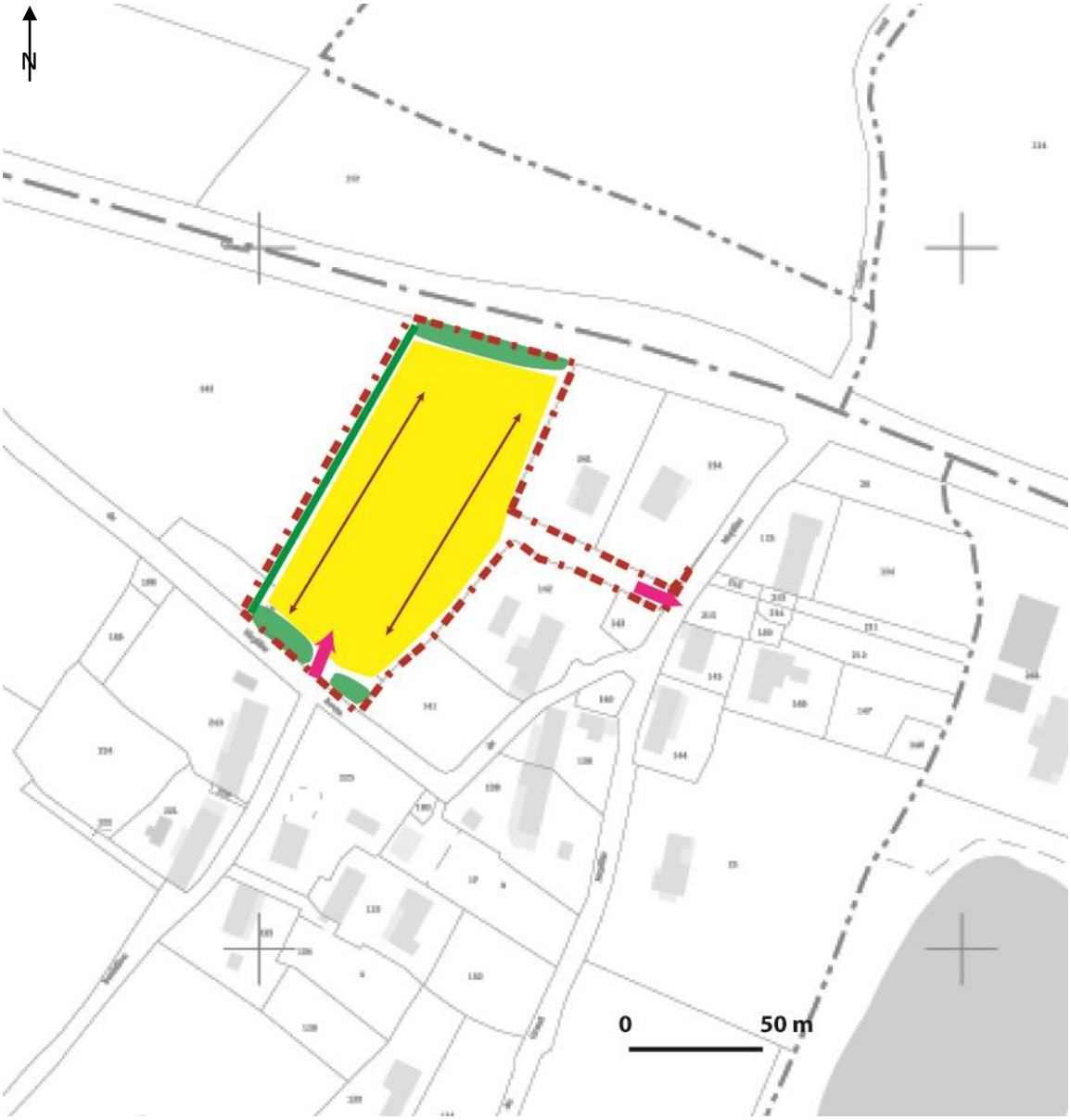
L'orientation des faitages est cohérente avec les constructions alentours et avec la pente du terrain.

L'implantation des constructions à vocation d'habitat, se fait le long de la voie de desserte.

L'orientation prévoit le maintien du talus boisé au Nord et au Sud, hormis dans la partie de l'accès au site.

Une haie champêtre est réalisée à l'Ouest de l'opération.

6.3 Schéma de synthèse



Légende

- *Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation*
- *secteur dédié à l'habitat individuel*
- *sens de faitage des constructions*
- *accès sur la route de Mépillat*
- *talus boisés à préserver*
- *haies champêtres à créer*

6.4 Esquisse d'aménagement (indicatif)

Exemple d'aménagement de la zone 2AU – Berthet Liogier Caulfuty (2016)

7. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur « derrière la Mairie » (zone UA)

7.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie de 0.26 ha, se localise derrière la mairie, à proximité de la salle polyvalente. Il se compose des parcelles suivantes : F209/820/819/212/211/769/770 et F216/817 partiellement (5 m de largeur de part et d'autre de la limite séparative).

Il est délimité :

- à l'Ouest par l'allée de la Charlette (ou chemin de l'Ecole) et un bâtiment d'habitation
- au Nord par la RD 56
- à l'Est par la RD 97 et par un bâtiment d'habitations
- au Sud par la parcelle F208, sur lequel le bâtiment est inexistant.

Le site correspond à des jardins ou cours des maisons attenantes.

Localisation du site – fond Géoportail photo aérienne et cadastre – sans échelle

Les enjeux sont :

- de préserver les espaces dédiés aux équipements (zone UE) ;
- de préserver un espace entre la salle polyvalente (et son parking) et la future opération, afin de préserver les futurs logements d'éventuelles nuisances provenant de la salle polyvalente (parcelle F208 en zone UE avec emplacement réservé) ;
- de préserver un certain recul de la construction par rapport aux bâtiments existants à l'Ouest et à l'Est, par le maintien d'espaces verts et par une accroche de la construction sur l'emprise publique de la RD97 (règlement de zone UA, article 6 imposant une implantation du bâtiment sur l'emprise publique) et sur la parcelle F208 (règlement de zone UA, article 7 imposant une implantation du bâtiment sur une limite séparative) ;
- de donner un sens de faitage cohérent à la future construction en cohérence avec les bâtiments existants aux alentours pour une intégration paysagère ;
- d'assurer une certaine densité en cœur de village.

7.2 Parti général d'aménagement

7.2.1 Formes urbaines

En cohérence avec les formes urbaines rencontrées dans le bourg, le secteur est destiné à accueillir un petit collectif ou des logements intermédiaires. Une densité de l'ordre de 23 logements par ha permet la réalisation de 6 logements.

7.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

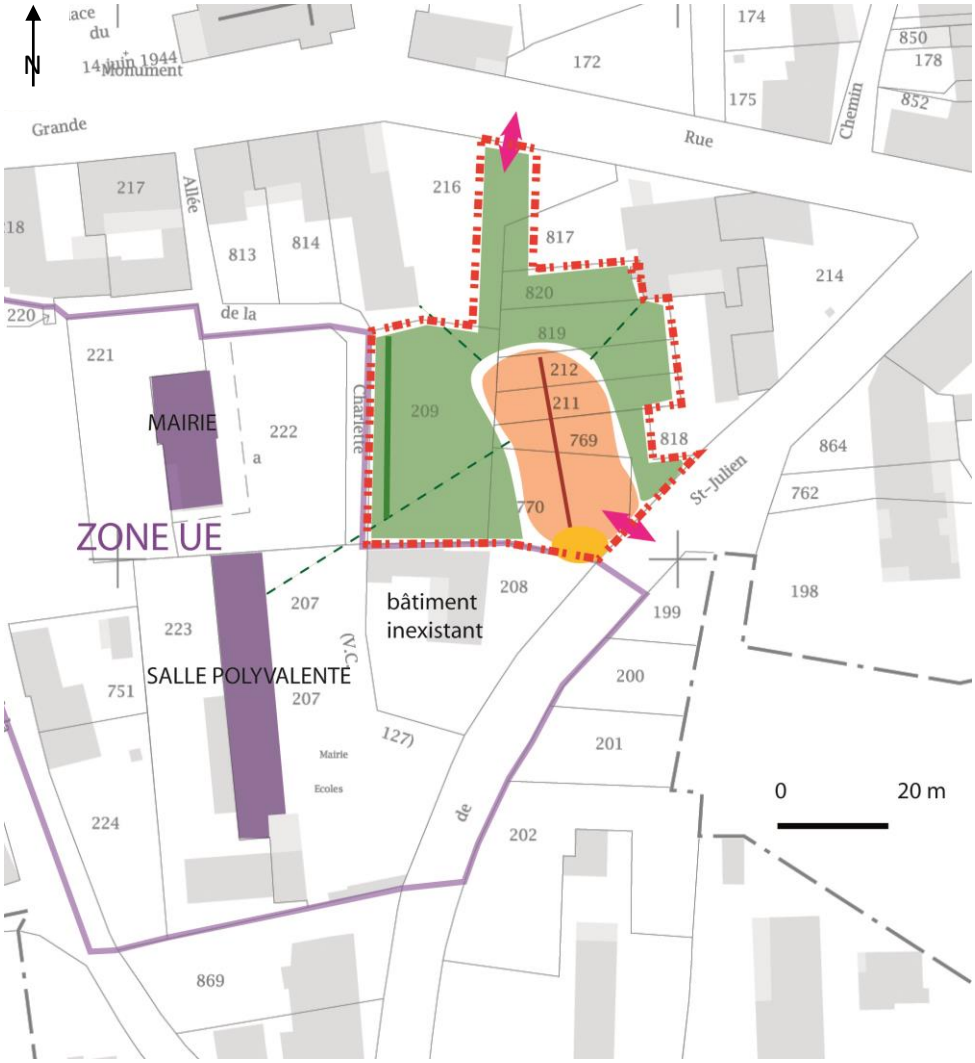
La desserte de l'opération se fait par la RD 56 au Nord ou par la RD 97 à l'Est. Il n'est pas envisagé d'accès depuis l'allée de la Charlette, qui ne permet un double sens que pour deux habitations existantes.

Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, la commune doit solliciter l'avis du département qui définira les prescriptions techniques et rédigera la convention à intervenir entre les deux collectivités.

Une accroche de la construction est prévue sur l'emprise de la RD 97 et sur la limite séparative avec la parcelle F208. L'orientation des faitages est cohérente avec les constructions alentours.

En outre, le bâtiment est implanté de façon à préserver un certain recul par rapport aux bâtiments existants à l'Ouest et à l'Est (espace de respiration et pour limiter le vis-à-vis), et par rapport à la salle polyvalente (pour la prise en compte des éventuelles nuisances sonores) ; ces espaces peuvent être gérés avec des espaces verts.
La haie à l'Ouest de la parcelle F209 est maintenue.

7.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- secteur dédié au petit collectif ou logements intermédiaires (6 logements)
- sens de faitage de la construction
- desserte de l'opération par la RD 56 ou la RD 97
- recul des constructions à préserver par rapport aux bâtiments existants à l'Ouest et à l'Est, et par rapport à la salle polyvalente (maintien d'espaces verts ou libres)
- accroche du bâtiment à la RD 97 et à la parcelle F208
- maintien de la haie à l'Ouest

8. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur « ancienne coopérative » (zone UA)

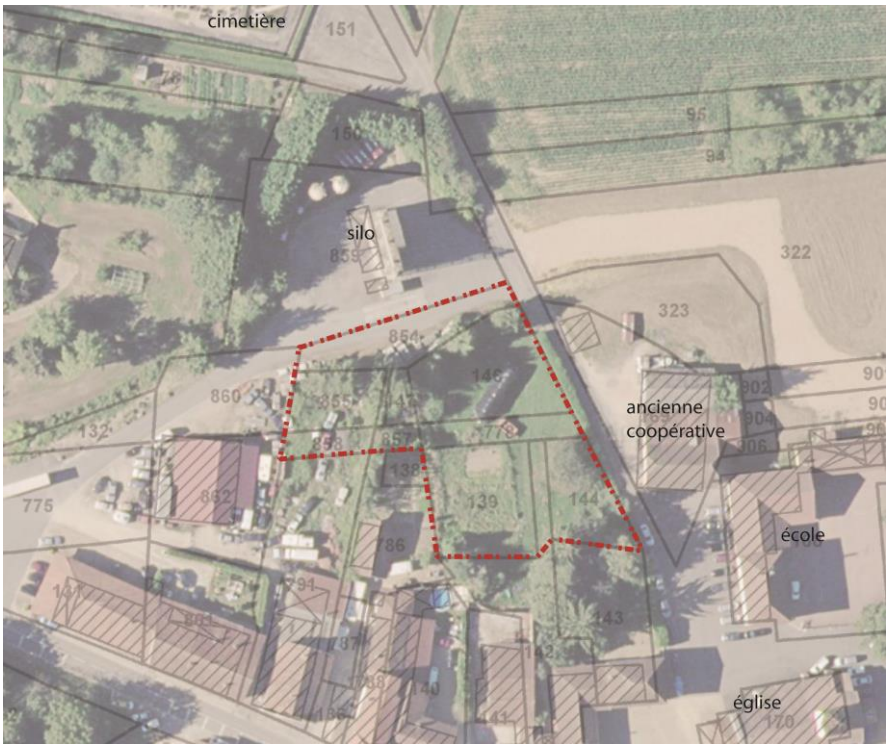
8.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 0.25 ha, se localise à proximité de l'ancienne coopérative et de l'école. Il se compose des parcelles suivantes : F146/144/139/147/778/857/855/856/858/854 et F142p (pour partie).

Il est délimité :

- à l'Ouest et au Nord par une zone UX (activités) correspondant au silo et à la CUMA ;
- à l'Est par la voie communale n°121 ;
- au Sud par un ensemble de maisons d'habitation ayant leur accès sur la RD 56.

Le site correspond à des jardins des maisons attenantes et à une partie de voie privée (parcelle 854).



Localisation du site – fond Géoportail photo aérienne et cadastre – sans échelle

Les enjeux sont :

- d'assurer une desserte par la voie communale n°121 à l'Est (voie publique) ;
- d'assurer une certaine densité, du fait de la proximité immédiate des équipements du centre village, en particulier l'école ;
- de gérer les éventuelles contraintes liées à la proximité de la zone UX ;
- de préserver la qualité de l'espace public localisé entre l'ancienne coopérative, l'école et l'église ;
- d'assurer une intégration paysagère dans la zone UA (noyau ancien du centre bourg) : des règles d'implantation sont prévues dans le règlement.

8.2 Parti général d'aménagement

8.2.1 Formes urbaines

En cohérence avec les formes urbaines rencontrées dans le bourg, le secteur est destiné à accueillir des logements groupés. Une densité minimale de 13 logements par ha assure la réalisation d'à minima 3 logements.

8.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

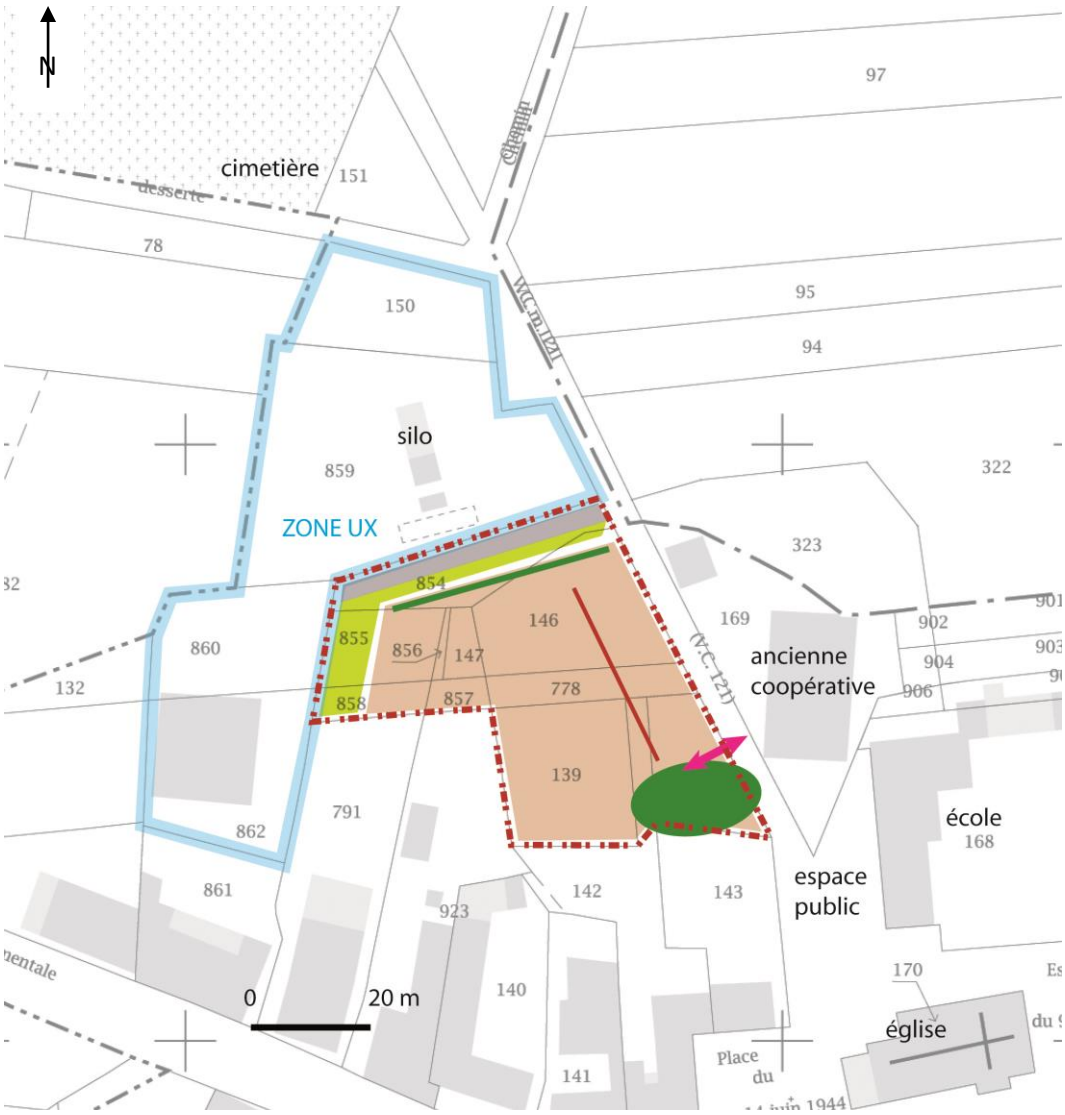
La desserte de l'opération se fait par la voie communale n°121 à l'Est du tènement (pas de desserte par la voie privée au Nord), avec des accès individuels par lot possibles.

Un espace tampon est préservé en limite avec la zone UX. Cet espace peut être géré par des espaces verts.

Le bâtiment est intégré dans le paysage du centre-bourg ; un alignement en ordre continu le long de la voie communale est envisageable (sens de faitage indiqué sur le schéma) ; l'espace public localisé entre l'église, l'école et l'ancienne coopérative est actuellement agrémenté d'espaces verts et d'arbres en partie Sud de la parcelle F144 ; il est prévu le maintien de ces espaces verts.

La haie existante au Nord est maintenue.

8.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié à l'habitat individuel groupé (3 logements)
- Sens de faitage
- Desserte par la voie communale n°121 (localisation indicative)
- Maintien d'un espace tampon non construit avec la zone UX
- Maintien de la voie privée existante au Nord
- Maintien de l'espace vert
- Maintien de haie

9. Orientations d'aménagement et de programmation au secteur « La Blondelle –entrée de village » (zone UA)

9.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 0.45 ha, se localise à proximité de l'entreprise de mécanique agricole en entrée de village le long de la RD 56. Il se compose des parcelles suivantes : F 69 et YA 342/YA 341 (ancienne YA 286).

Il est délimité :

- au Nord par l'entreprise de mécanique agricole
- à l'Ouest par l'accès de l'entreprise de mécanique agricole ;
- à l'Est par le chemin rural n°4 dit de la Grosse Grange (poursuivant la voie communale n°118 accrochée à la RD 56) ;
- au Sud-Est par une maison d'habitation ayant son accès direct sur la RD 56.

Le site correspond à un pré fauché (parcelle YA 286) et à un jardin (F69) attenant à la maison d'habitation (parcelle F 87).

Localisation du site – fond Géoportail photo aérienne et cadastre – sans échelle

Les enjeux sont :

- d'assurer une connexion viaire, avec un accès sur la RD 56 et l'autre sur le chemin rural n°4 dit de la Grosse Grange, pour la desserte des lots ;
- d'assurer une certaine densité ;
- d'assurer une intégration paysagère en raison de la localisation en entrée de village et à proximité du centre-bourg (localisation en zone UA : noyau ancien avec des règles d'implantation).

9.2 Parti général d'aménagement

9.2.1 Formes urbaines

En cohérence avec les formes urbaines rencontrées au secteur de la Grosse Grange, le secteur est destiné à accueillir des logements individuels avec une certaine densité et une implantation caractéristique de la zone UA (accroche du bâtiment sur l'emprise publique et les limites séparatives). Une densité minimale de 13 logements par ha assure la réalisation d'à minima 6 logements.

9.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Une connexion viaire est envisagée entre la RD 56 (au Sud du tènement) et le chemin rural n°4 (à l'Est du tènement). Elle permet la desserte des lots. Les piétons pourront emprunter le chemin rural n°4/voie communale n°118, et ensuite se diriger sur les trottoirs existants le long de la RD 56 en direction du centre-bourg.

Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, la commune doit solliciter l'avis du département qui définira les prescriptions techniques et rédigera la convention à intervenir entre les deux collectivités.

L'opération prévoit de préserver une répartition d'espaces verts sur tous les lots, pour assurer l'intégration paysagère de l'entrée de village, ainsi que la préservation de la haie existante au Nord et la plantation en continuité sur le pourtour Nord et Ouest du tènement (qualité d'entrée de village et séparation de l'activité de mécanique agricole).

9.3 Schéma de synthèse

Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié à l'habitat individuel (6 logements) avec espaces verts répartis sur tous les lots
- Accès indicatifs par la RD 56 (au Sud) et le chemin rural n°4 (à l'Est)
- Voie de desserte indicative assurant une connexion viaire entre la RD 56 et le chemin rural n°4
- Maintien ou création de haie