



Pizay

Plan Local d'Urbanisme



04

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU prescrit le 15 Mars 2018
PLU arrêté le 23 Novembre 2021
PLU approuvé le 20 Mars 2023

Vu pour être annexé
à la délibération du 20 Mars 2023
Le Maire

Sommaire

Chemin de la Coupe – Zone UCs	7
Entrée de ville Sud – Zone 1AU3, As	13
Pré du Sabotier – Zone U et 1AU1	18
Chemin de la Combette – Zone Ue	23
La Mairie – Zone Uce et Ue	28
La Sourdine – Zone U et Ue	33
Le Mas Péguet – Zone U	38
Secteur de l’ancien silo – Zone U	43
Secteur du Mas Grillet – Zone U	48
Secteur Entrée de ville Nord – Zone 1AU2	53
Trame verte et Bleue (L.151-6-2 du Code de l’Urbanisme)	58
Echéancier prévisionnel (L.151-6-1 du Code de l’Urbanisme)	62

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE PIZAY

Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : « *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° abrogé ;

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. » L'objet des OAP est donc, de façon générale, de « définir des actions ou des opérations » qui concernent l'aménagement.

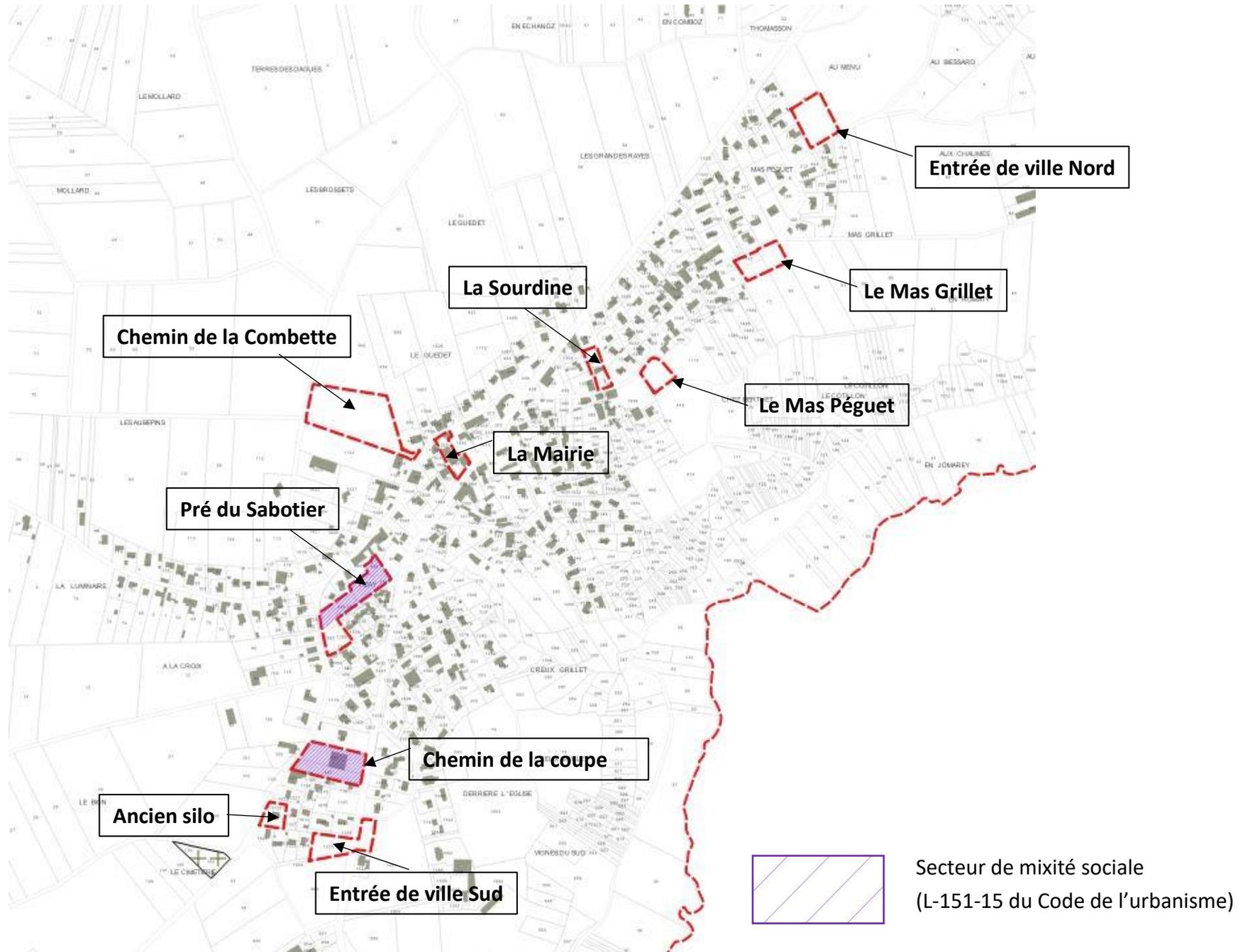
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Portée juridique : « *Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1* » qui dispose : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

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.

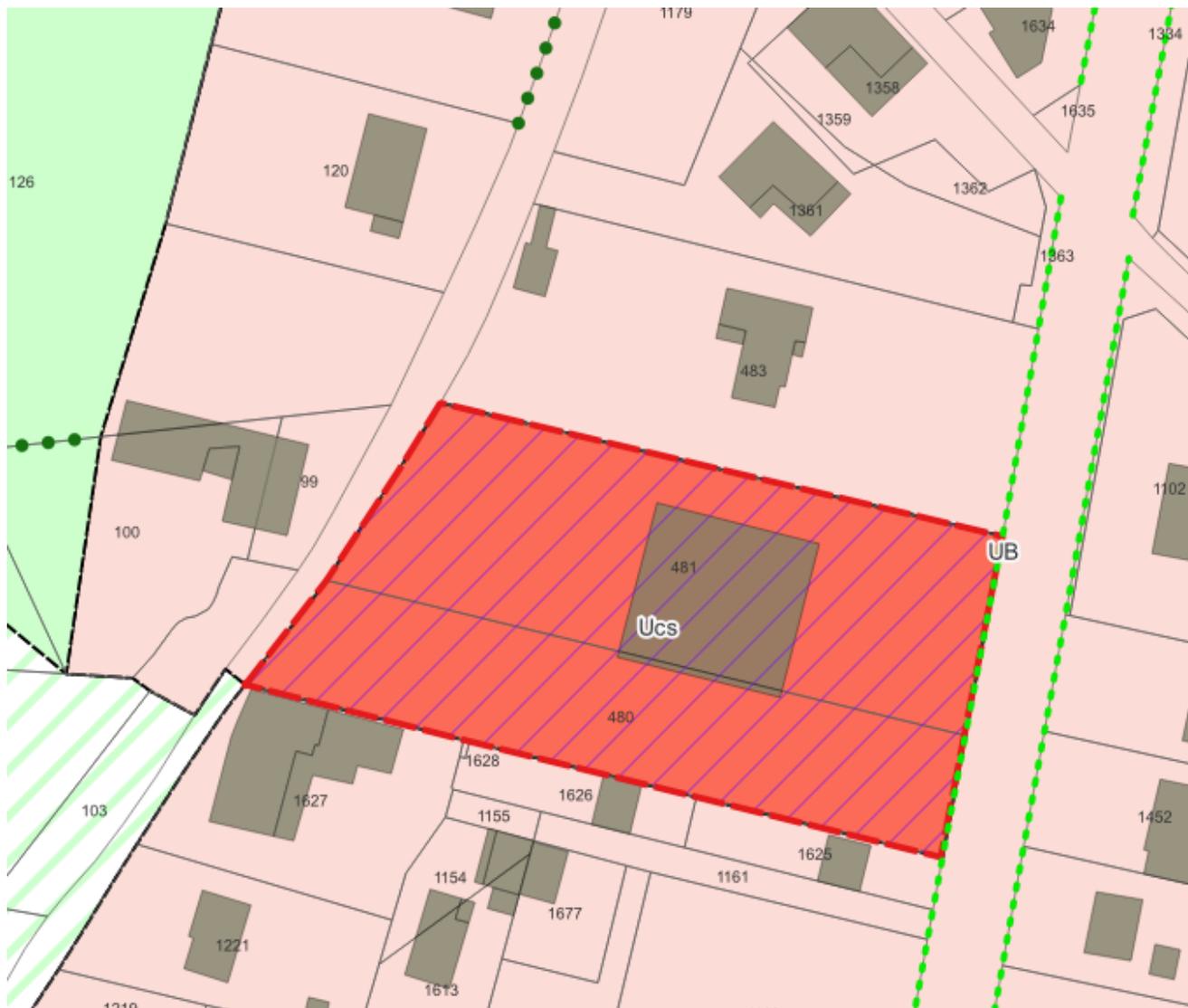
L'article L.151-6-2 impose que des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » soient définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ailleurs, l'article L.151-6-1 impose lui que les OAP définissent un « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

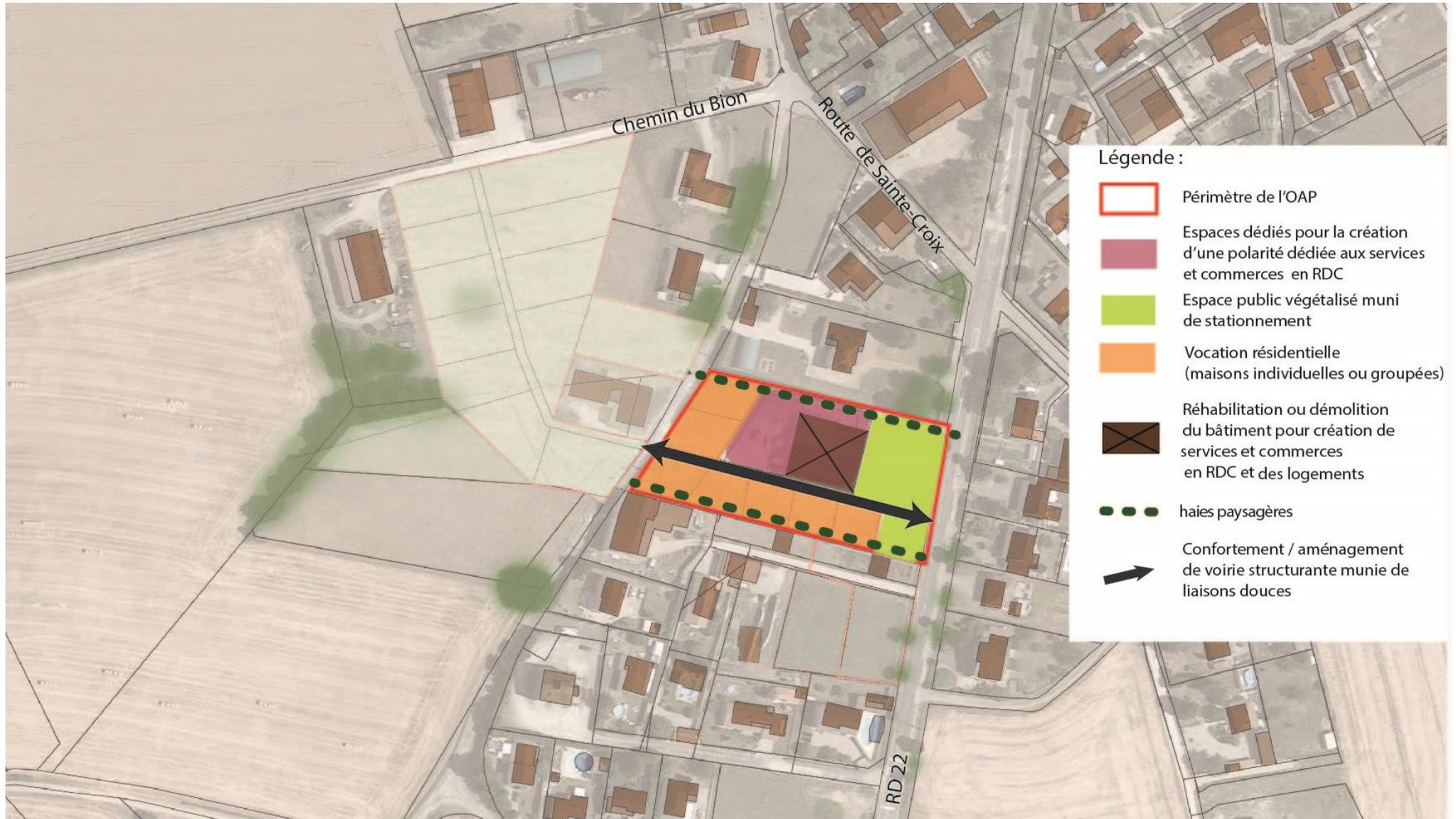
Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, 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

Chemin de la Coupe – Zone UCs





La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface : 0.56 ha environ
- Créer une opération d'environ 25 logements/ha
- Environ 7 maisons individuelles et/ou groupées en R+1 maximum et environ 8 logements en collectif en R+2 maximum dans le bâtiment à réhabiliter/démolir
- Création de locaux de services et commerces en rez-de-chaussée dans le bâtiment réhabilité
- Créer environ 10% de logements sociaux soit 2 logements sociaux minimum
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville Sud
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur
- Favoriser la mixité des typologies et des formes urbaines

Enjeux et principes d'aménagement :

Il s'agira de créer une nouvelle centralité dédiée aux services, aux commerces et à l'habitation, en réhabilitant ou en démolissant notamment le bâtiment d'activités existant en espace de services. L'opération contribue également à requalifier et sécuriser l'entrée de ville Sud au travers de la création d'un espace public végétalisé et muni de stationnements au bord de la RD 22. L'aménagement de ce secteur situé aux abords de la RD 22 devra être sécurisé, notamment par la réalisation de liaisons douces et trottoirs aux dimensions adaptées.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux de par son inclusion dans l'enveloppe urbaine, sa localisation en entrée de ville Sud et sa proximité immédiate avec la RD22. Le site choisi dispose de tous les réseaux à proximité. Le site est inscrit dans la polarité dédiée aux services du centre-bourg. Le site n'est pas concerné par une zone humide ou des risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site pourra accueillir des logements individuels ou groupés et en collectif. Il s'agira de prévoir une densité moyenne de 25 logements à l'hectare avec la production d'environ 7 maisons individuelles et/ou groupées en R+1 maximum et environ 8 logements en collectif en R+2 maximum dans le bâtiment à réhabiliter/démolir. Dans le bâtiment à réhabiliter ou à démolir, il s'agira de conforter le pôle de services en favorisant la création de locaux de services et commerces au rez-de-chaussée. Afin de respecter l'organisation bâtie du tissu environnant et de marquer l'entrée de ville aux abords de la RD 22, l'opération proposera une poche de logements (groupé et/ou collectif) plus dense à l'est de l'opération. Si des logements individuels sont prévus, il convient de les localiser tant que possible à l'Ouest du tènement. Cette gradation permettra d'opérer une transition douce avec le tissu urbain existant. L'opération devra prévoir des logements de petite et moyenne taille (de type T2/T3). Pour maintenir le taux de logements sociaux sur la commune, 2 logements sociaux seront à réaliser (soit environ 10% des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone).

Accès, desserte et organisation viaire

Le site du projet sera accessible depuis la RD 22 et le chemin de la Coupe. Une voie en double sens sera accompagnée de liaisons douces et permettra de relier la RD 22 avec le chemin de la Coupe. Il s'agira par-là de favoriser le maillage viaire et modes doux vers l'ouest depuis la RD 22. Les abords de l'opération en limite de la RD 22 seront aménagés de manière sécurisée et qualitative en créant notamment des trottoirs aux dimensions adaptées et en prévoyant un aménagement paysager.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

Le projet permettra d'aménager un espace public végétalisé et ouvert pourvu de stationnements à l'est du secteur d'OAP et en bordure de la RD 22. Cela permettra de répondre à la fois à la problématique de stationnement, à la requalification de l'entrée de ville Sud et à la lutte contre les îlots de chaleur. La création de cet espace tampon entre la RD 22 et les constructions projetées permettra de marquer la présence des services et commerces puis d'amoindrir l'effet de « ville-route ». De plus, il s'agira de sécuriser les abords de la RD 22 en créant par exemple des trottoirs adaptés et doublés de plantations d'essences locales. L'aménagement de franges végétales telles que des haies plurispécifiques d'essences locales en limite séparative, permettra de limiter les nuisances avec le tissu pavillonnaire existant, les activités de carrossier et le hangar agricole au Nord de l'opération. Les revêtements perméables devront être privilégiés pour les aménagements paysagers et les stationnements. Dans la mesure du possible, l'implantation des haies et le type d'essences choisi ne devront pas nuire à la présence éventuelle de réseaux d'assainissement existants sur les terrains privés.

Gestion des déchets :

Si des espaces ou locaux mutualisés destinés au tri sélectif sont prévus, ces derniers devront être intégrés dans l'environnement paysager et architectural. Ils devront permettre le tri sélectif et devront être localisés dans des zones accessibles aux véhicules techniques sans avoir à réaliser de manœuvre ou de recul.

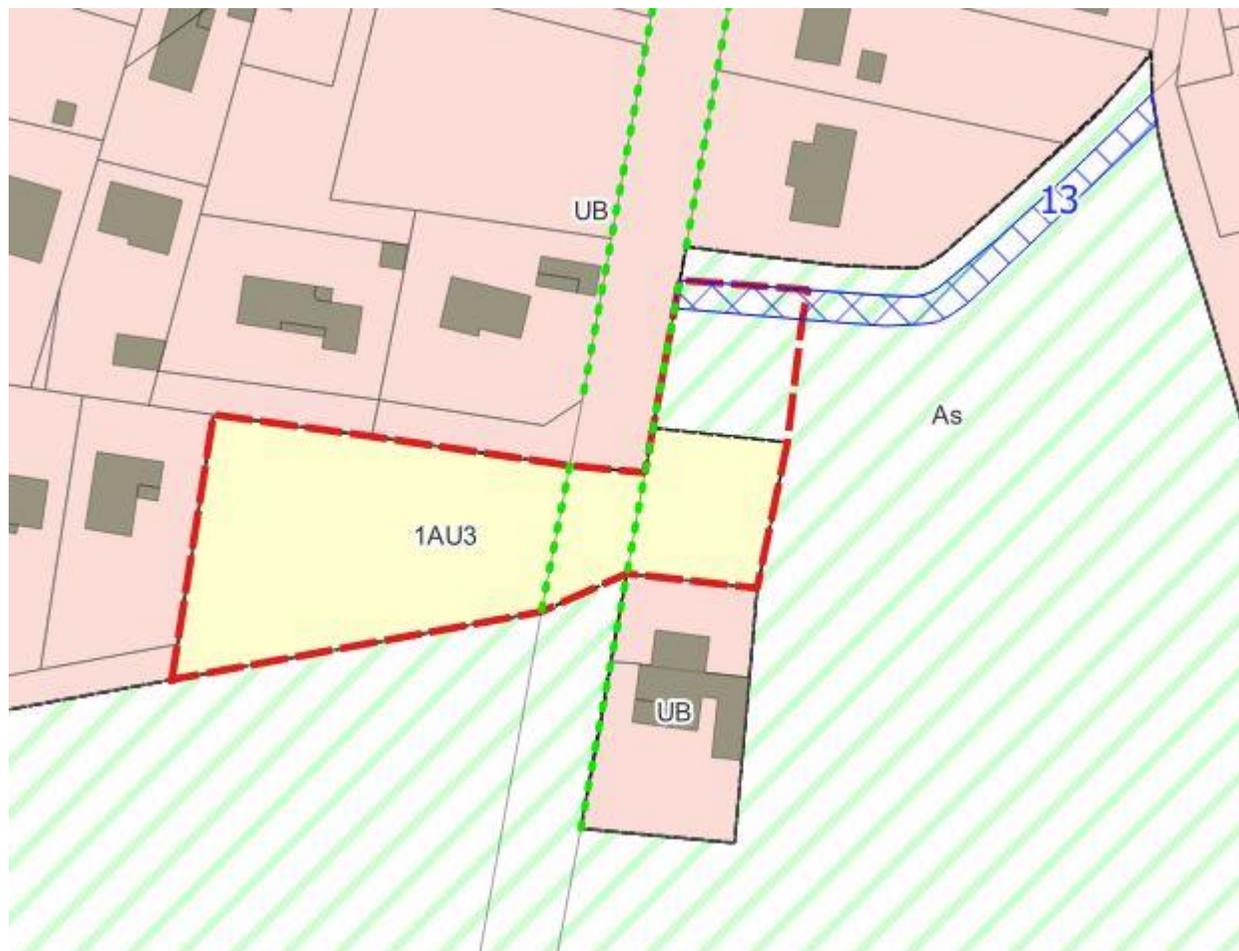
Energie :

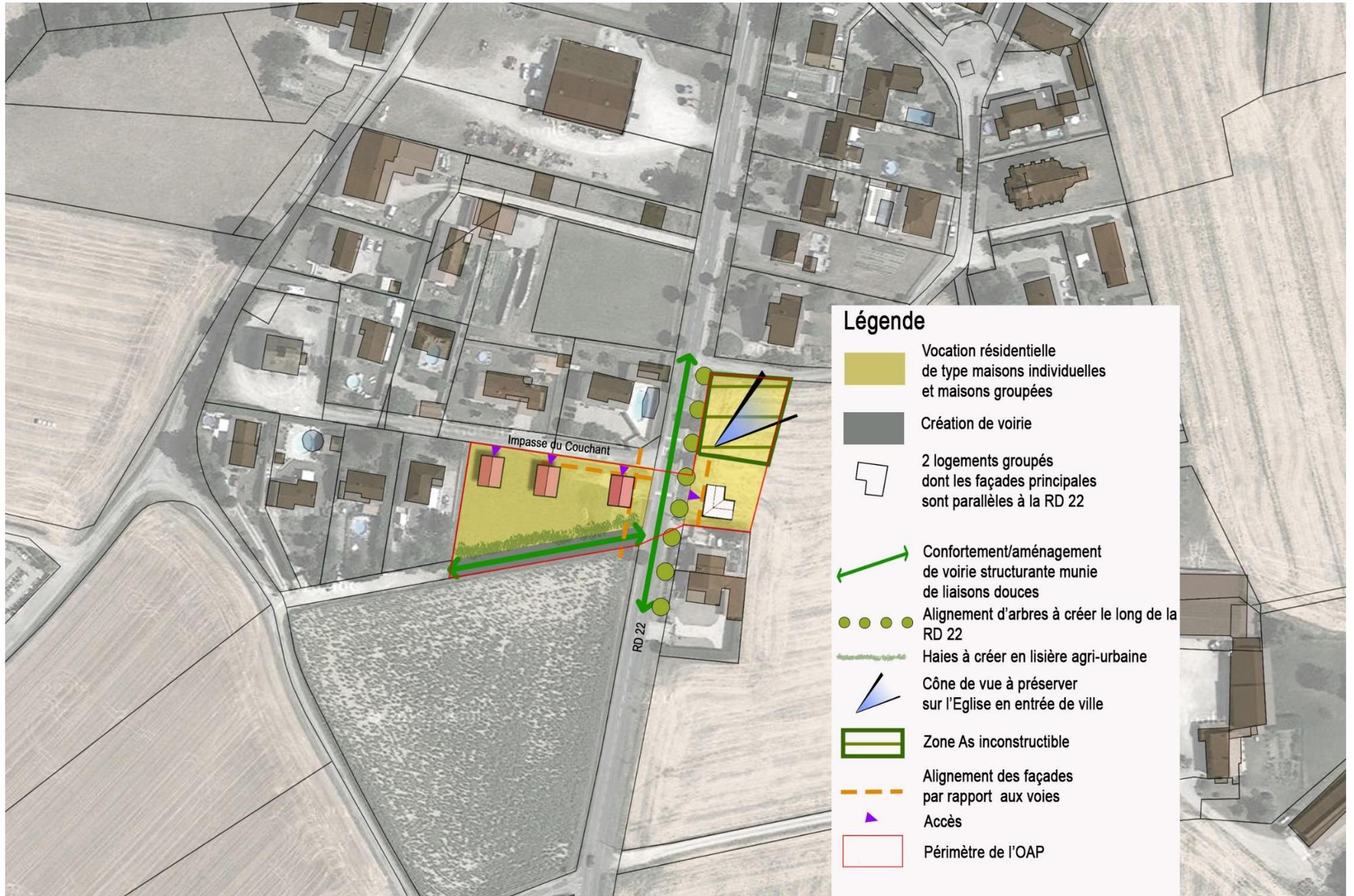
L'opération projetée devra prendre en compte les enjeux en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement climatique. Pour répondre à cela, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. 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. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Entrée de ville Sud – Zone 1AU3, As





- ### Légende
- Vocation résidentielle de type maisons individuelles et maisons groupées
 - Création de voirie
 - 2 logements groupés dont les façades principales sont parallèles à la RD 22
 - Confortement/aménagement de voirie structurante munie de liaisons douces
 - Alignement d'arbres à créer le long de la RD 22
 - Haies à créer en lisière agri-urbaine
 - Cône de vue à préserver sur l'Eglise en entrée de ville
 - Zone As inconstructible
 - Alignement des façades par rapport aux voies
 - Accès
 - Périmètre de l'OAP

La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface totale : 0.3 ha environ,
- Créer une opération d'environ 17 logements/ha,
- Environ 3 maisons individuelles en R+1 maximum et environ 2 maisons groupées en R+1 maximum,
- Organiser les constructions pour recréer un alignement (façades parallèle à la RD 22),
- Préserver la vue sur l'église,
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville Sud,
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur,
- Favoriser la mixité des typologies et des formes urbaines,
- La partie Sud du terrain est classée en zone 1AU3 (se reporter à l'échéancier prévisionnel des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Enjeux et principes d'aménagement :

L'opération permettra de requalifier l'entrée de ville Sud de la commune, notamment au travers de l'alignement des constructions qui permettra de matérialiser l'entrée de ville et d'affirmer le caractère urbanisé de la zone. Afin de marquer l'entrée de ville, les constructions implantées le long de la RD 22 devront présenter des façades principales parallèles à celle-ci, et ce afin de marquer le front urbain existant. L'aménagement de ce secteur situé aux abords de la RD 22 devra être sécurisé, notamment par la réalisation de liaisons douces aux dimensions adaptées le long de la RD 22 et par l'implantation d'arbres d'essences locales en alignement. Au Nord-Est de l'opération, aucune construction ne pourra être admise afin de préserver la vue sur l'église qui constitue un marqueur de lisibilité du centre-bourg.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux par sa localisation en entrée de ville Sud, sa proximité immédiate avec la RD22 et sa connexion avec le tissu urbain existant. Le site choisi est à proximité de tous les réseaux. Le site n'est pas concerné par les risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

Le site doit refléter une réelle mixité des typologies et des formes urbaines. Pour cela, le site pourra accueillir environ 3 logements individuels en R+1 maximum et environ 2 logements groupés en R+1 maximum. Dans ce secteur, il s'agira de favoriser une densité moyenne de 14 logements/ha environ. La volumétrie des constructions envisagées doit permettre d'une part, de préserver les vues sur l'église et d'autre part, de constituer un front urbain qualitatif en entrée de ville.

Accès, desserte et organisation viaire

D'une manière générale, l'aménagement envisagé devra permettre de connecter l'opération au tissu urbain existant et de favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur. Au Sud du projet, une voirie en double sens accompagnée de liaisons douces sera créée en continuité du chemin existant pour opérer une couture avec le réseau viaire existant et permettre une connexion avec le chemin de la Côté et la RD 22. Le projet sera accessible depuis la RD 22 et le chemin de la Côté. La RD 22 sera aménagée de manière sécurisée et qualitative en créant notamment des trottoirs aux dimensions adaptées doublé par alignement d'arbres d'essences locales.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

Afin de requalifier l'entrée de ville, il s'agira d'aligner les constructions avec un retrait compatible avec les constructions existantes. Cet alignement de constructions créé en retrait de la RD 22 permettra de mieux traiter les abords, d'amoindrir l'effet de « ville-route » tout en créant une ambiance urbaine. Il s'agira de sécuriser les abords de la RD 22 en créant des trottoirs adaptés et en privilégiant des arbres en alignement. A l'est, l'implantation,

la volumétrie et la hauteur des constructions devront permettre de préserver le cône de vue sur l'église implantée à l'est du territoire. Les aménagements paysagers et les stationnements doivent privilégier les revêtements perméables. Une attention particulière devra être apportée au traitement de la lisère agri-urbaine en limite Sud de l'opération notamment via la création d'une haie bocagère d'essences variées et locales.

Energie :

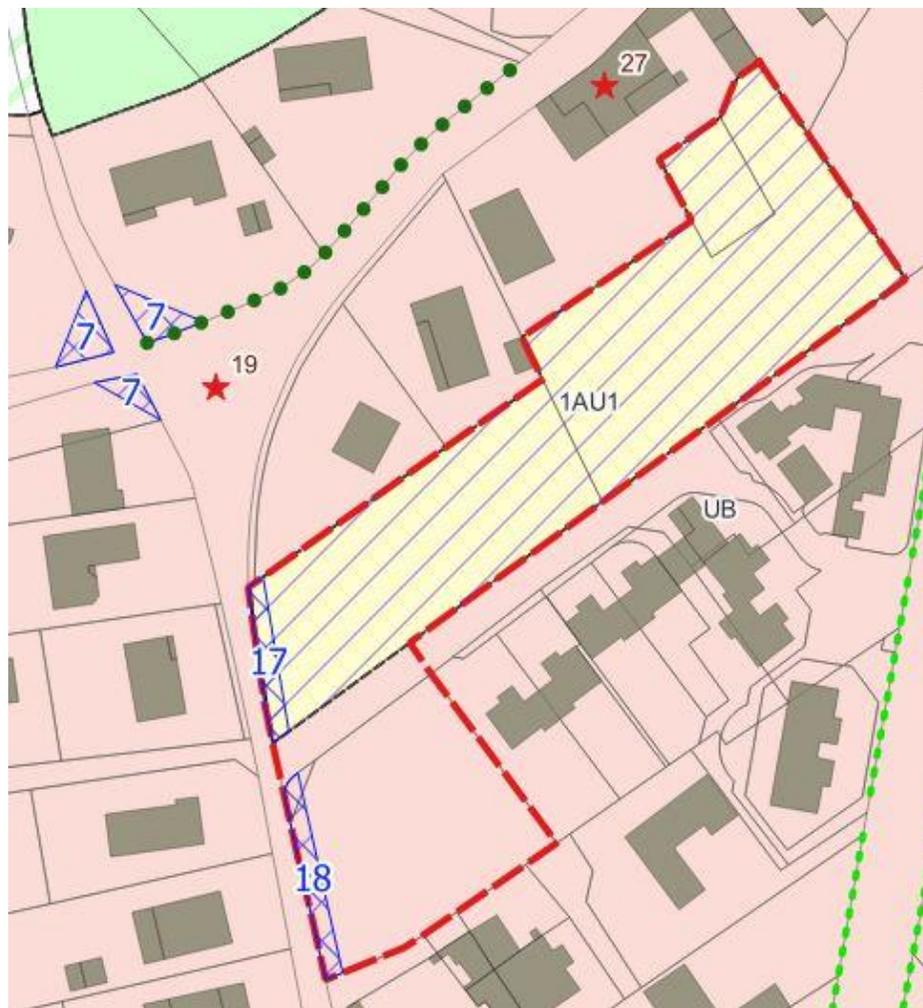
L'opération projetée devra prendre en compte les enjeux en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement climatique. Pour répondre à cela, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

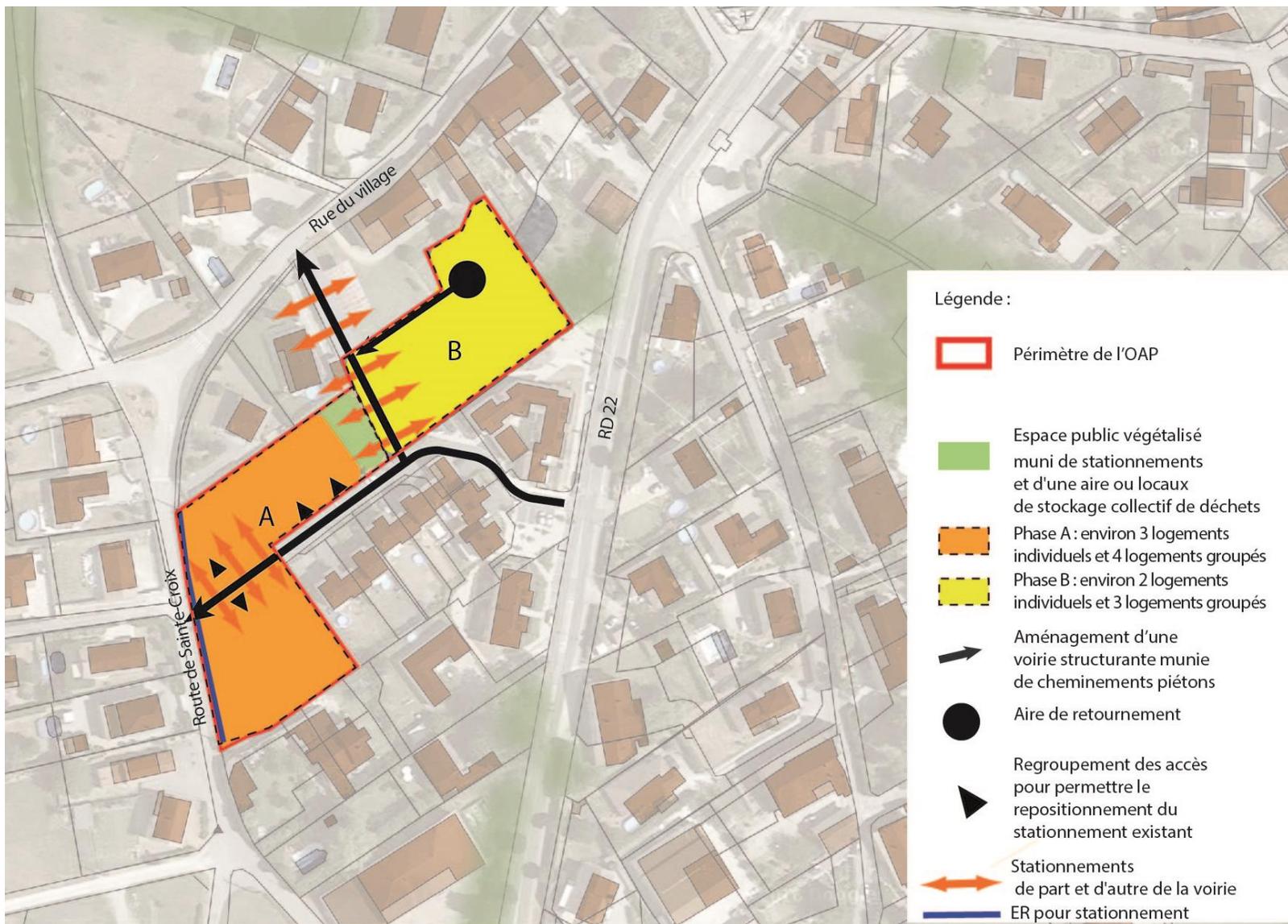
Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pré du Sabotier – Zone U et 1AU1





La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface : 0.60 ha environ
- Proposer une densité de logements plus importante en cœur de village avec une densité de 20 logements/ha
- Dans la partie A, environ 3 logements individuels et 4 logements groupés (environ 7 logements)
- Dans la partie B, environ 2 logements individuels et 3 logements groupés (environ 5 logements)
- Création d'espaces publics pourvus de stationnements environ
- Proposer une densité plus important en cœur de village
- Répondre à la problématique de stationnements dans le secteur
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur
- Créer environ 10% de logements sociaux soit 2 logements sociaux minimum
- Favoriser la mixité des typologies et des formes urbaines,
- La partie Nord de l'OAP est classée en zone 1AU1 (se reporter à l'échéancier prévisionnel des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Enjeux et principes d'aménagement :

Il s'agira de proposer une densité de logements plus importante au cœur du village tout en confortant le stationnement. L'aménagement du secteur devra permettre de connecter le maillage viaire au tissu urbain existant et de favoriser les liaisons douces.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux par sa localisation au sein même de l'enveloppe urbaine et sa proximité avec les centralités dédiées aux commerces et services. Le site choisi dispose de tous les réseaux à proximité. Le site n'est pas concerné par les risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines pour faciliter l'intégration de l'opération au tissu urbain existant. Pour cela, le site pourra accueillir des logements individuels et des logements groupés (3 logements individuels et 4 logements groupés dans la partie A puis 2 logements individuels et 3 logements groupés dans la partie B). Pour maintenir le taux de logements sociaux sur la commune, 2 logements sociaux seront à réaliser (soit environ 10% des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone).

Accès, desserte et organisation viaire

Le site du projet sera accessible depuis la RD 22 tandis que les sorties se feront sur la route de Sainte Croix et la rue du Village. Un maillage viaire à sens unique sera créé à partir de la rue principale existante située au Sud du périmètre de l'OAP (chemin du Pré Sabotier). Ce maillage viaire sera constitué de deux dessertes locales en sens unique : la première permettra de relier le projet à la route de Sainte Croix alors que la seconde permettra de relier le projet à la rue du Village en démolissant la grange. Ce maillage viaire devra être muni de cheminements doux qui permettront de relier le projet au tissu urbain existant. Si une voie de desserte interne est prévue pour permettre l'accès à l'extrémité Est de l'opération, elle devra être dotée d'une aire de retournement. Le projet devra réorganiser le besoin en stationnement de manière à restituer les places de stationnement qui pourraient être supprimées par l'aménagement du secteur. Afin de faciliter la création de places de stationnement, il s'agira de regrouper les accès aux constructions le long de la desserte locale et d'autre part, de prévoir la création de stationnements le long de la route de Sainte Croix et d'aménager un espace public végétalisé muni de places de stationnement. De plus, il s'agira de prévoir des stationnements latéraux de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte en direction de la rue du village.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

Le projet permettra d'aménager un espace public végétalisé muni de stationnements et d'une aire ou locaux de stockage collectifs de déchets. Les espaces mutualisés destinés au tri sélectif devront être intégrés dans l'environnement paysager et architectural. Ils devront être facilement accessibles aux véhicules techniques. Cet espace public permettra de faire une transition végétale entre les parties A et B. Les essences choisies pour la création de cette poche végétale doivent être variées et locales. Les revêtements perméables devront être privilégiés pour les aménagements paysagers et les stationnements.

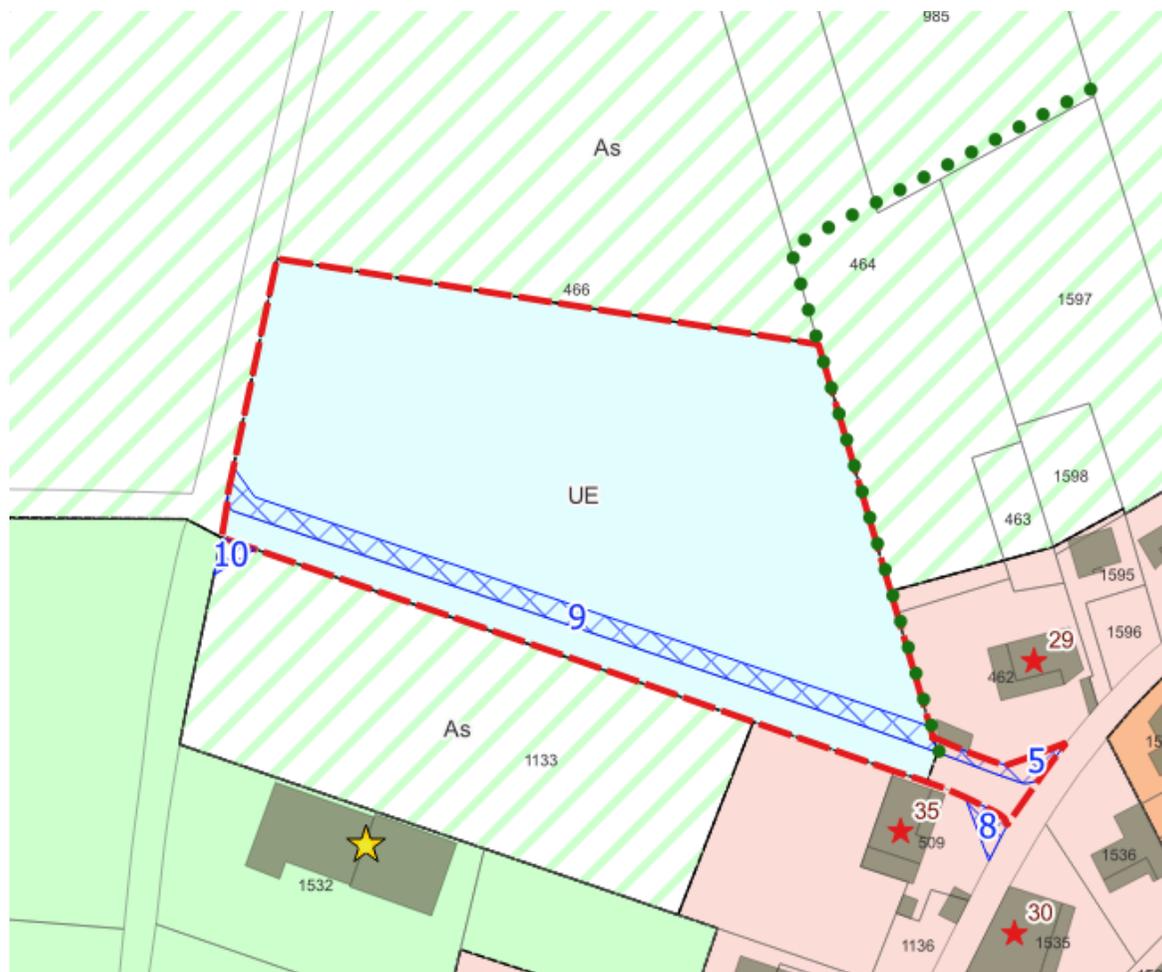
Energie :

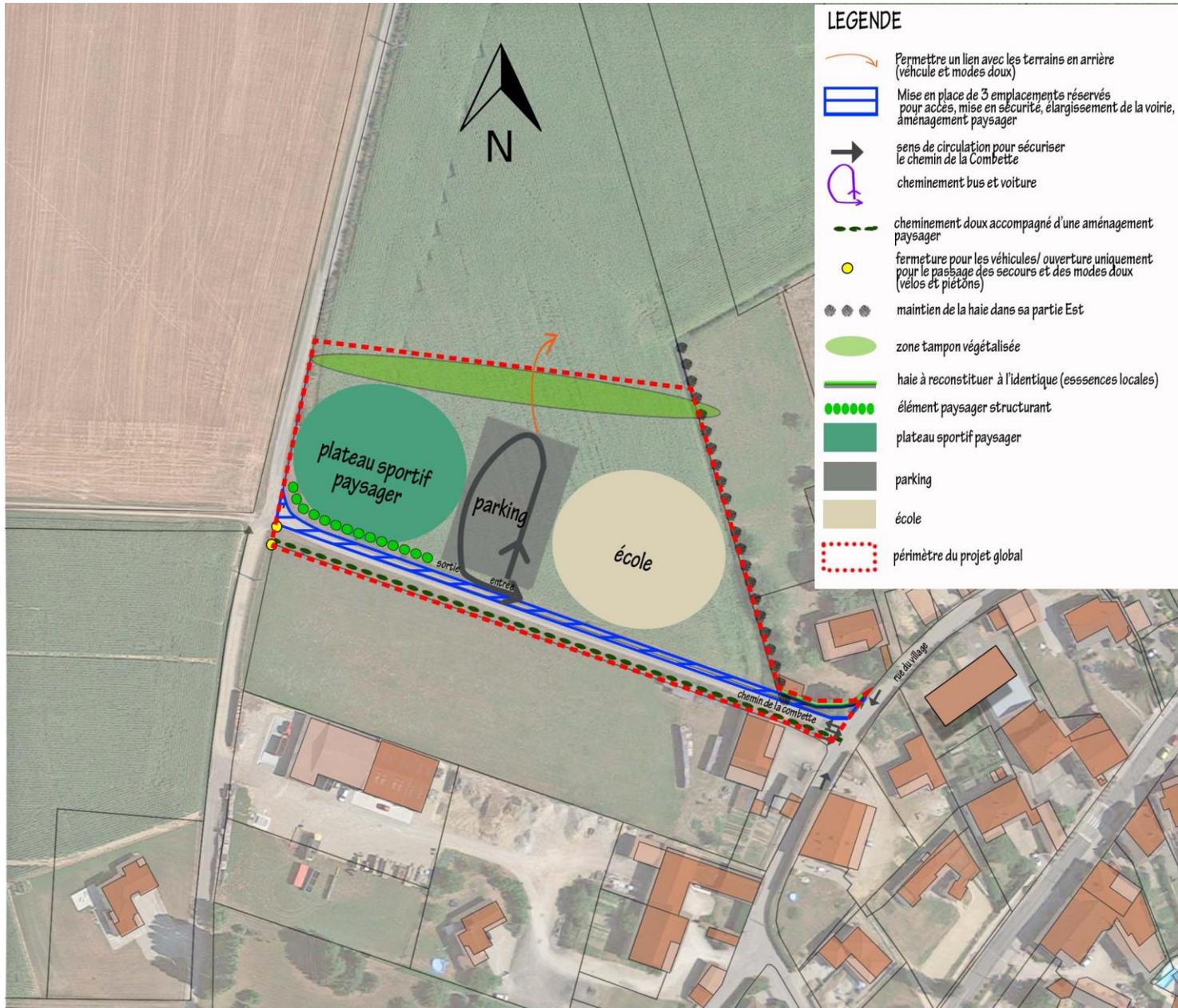
L'opération projetée devra prendre en compte les enjeux en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement climatique. Pour répondre à cela, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. 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. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Chemin de la Combette – Zone Ue





La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires.

Descriptif :

- Surface du projet global : 1.16 ha environ
- Créer une école, un parking attenant puis un plateau sportif sur la partie Nord du périmètre de l'OAP
- Transférer l'école actuelle située au bord de la RD 22 sur un tènement plus sécurisé
- Conforter la centralité du centre bourg existante
- Requalifier l'entrée de ville ouest de la commune
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur

Enjeux et principes d'aménagement :

Il s'agira de créer une nouvelle polarité dédiée à l'aménagement d'une école, d'un parking, d'un plateau sportif répondant aux besoins à venir de la commune.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux de par sa continuité avec le cœur du village, ce qui permettra de renforcer la centralité de ce secteur. Le site choisi dispose de tous les réseaux à proximité et d'une desserte viaire plus sécurisée que la RD 22. De plus, le site n'est pas impacté par des risques naturels ou technologiques, ni par une zone humide ou une zone Natura 2000. Le projet n'est pas concerné par un périmètre de réciprocité.

Accès, desserte et organisation viaire

L'accès et la sortie des véhicules se feront depuis la rue du village au niveau du chemin de la Combette L'extrémité ouest du chemin de la Combette sera fermée aux véhicules. Néanmoins, l'accès des véhicules de secours et des modes doux (piétons, vélos) sera permis sur cette partie ouest. En outre, le parking prévoit une voie de bouclage permettant notamment aux bus et aux véhicules d'accéder au site et de déposer les élèves en toute sécurité. Des emplacements réservés seront prévus de part et d'autre du chemin de la Combette pour garantir son élargissement, sa mise en sécurité et son

accessibilité. L'opération devra faciliter les liens (véhicules, modes doux) entre le projet et les terrains situés à l'arrière du tènement. De manière générale, une attention particulière sera portée sur la sécurisation des voiries. Au niveau des modes doux, la voirie structurante devra s'accompagner de connections douces qui permettront de relier le projet au cœur urbain et aux autres quartiers.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

Afin de séparer physiquement l'équipement scolaire, le parking et le plateau sportif des espaces agricoles, et d'éviter le déversement de produits phytopharmaceutiques à proximité des lieux vulnérables, il s'agit de prévoir une zone tampon en limite Nord de la zone UE. Cette zone tampon sera de 10 m minimum entre les limites physiques des lieux et de l'établissement scolaire d'une part, et la limite de la parcelle agricole exploitée au Nord d'autre part. Pour sécuriser les riverains de la circulation sur le chemin de la combette, la haie des riverains sera reconstituée à l'identique (essences locales) au niveau de l'entrée Est de cette voie. La haie située en limite Est de la parcelle sera maintenue car elle est susceptible de présenter un intérêt écologique notamment pour une espèce d'Oiseaux, le Chardonneret élégant, espèce à enjeu régional modéré. Les cheminements doux envisagés sur le chemin de la Combette devront être accompagnés d'un aménagement paysager. L'opération devra prévoir un aménagement paysager structurant aux abords du plateau sportif en limite du chemin de la Combette. Les revêtements perméables devront être privilégiés pour les aménagements paysagers. De manière générale, les aménagements devront limiter tant que possible les diverses nuisances susceptibles d'être générées par le projet.

Energie :

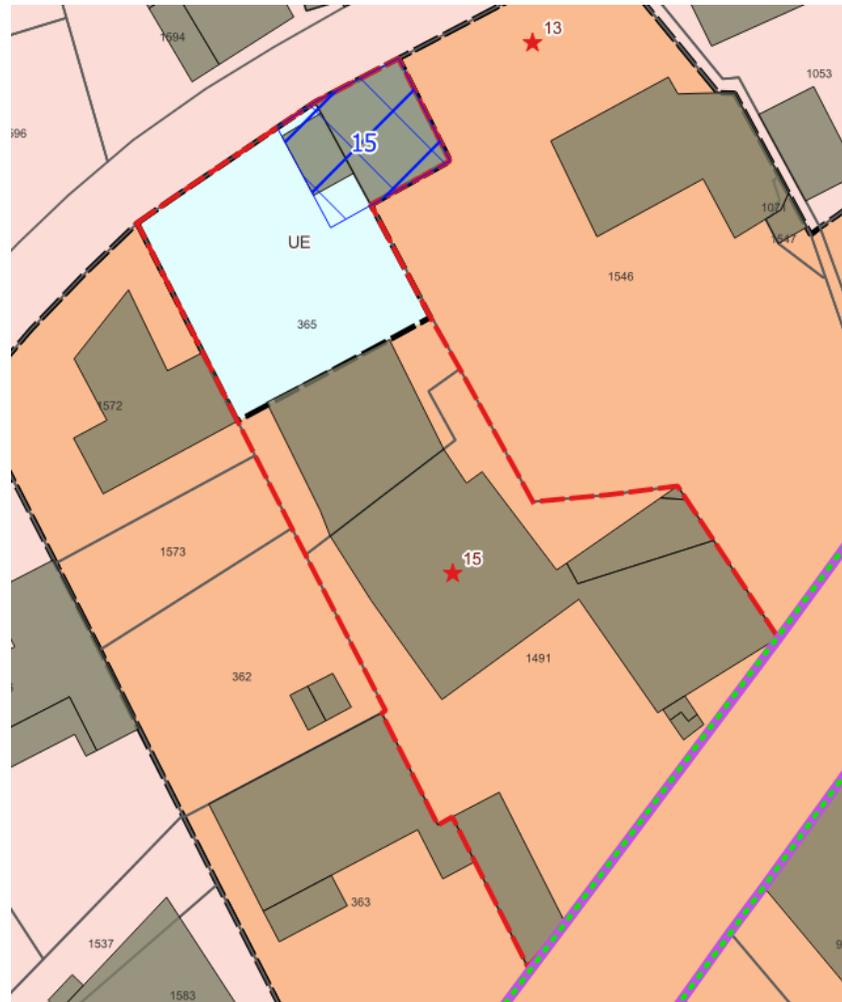
Le projet devra être conforme à la réglementation en vigueur.

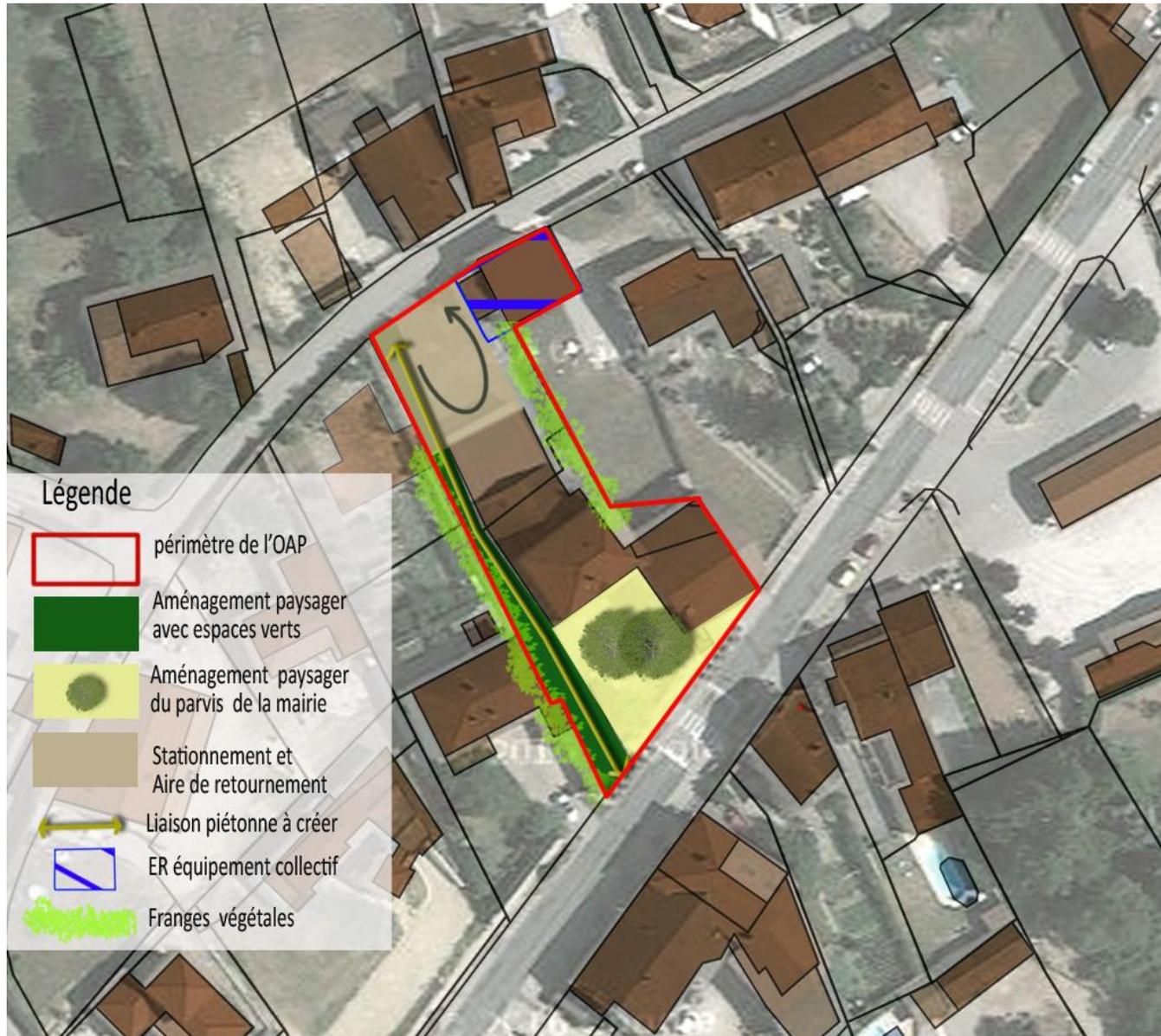
Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux occupants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La Mairie – Zone Uce et Ue





La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface : 0.2 ha environ
- Transférer les locaux de la mairie dans l'école actuelle
- Transférer la salle des fêtes dans les locaux de la mairie
- Prévoir un équipement d'intérêt collectif
- Répondre à la problématique de stationnement en centre-bourg
- Aménager, requalifier et sécuriser le centre-bourg
- Favoriser les liaisons douces avec le tissu urbain existant

Enjeux et principes d'aménagement :

Il s'agira d'affirmer la centralité administrative et dédiée aux équipements collectifs existante avec un transfert des locaux de la mairie actuelle dans l'école actuelle. De plus, les locaux actuels de la mairie seront entièrement dédiés à la salle des fêtes. L'opération contribue également à requalifier le cœur du village au travers d'un aménagement paysager du parvis de la mairie qui mettra en valeur les équipements publics. Un emplacement réservé situés sur la partie Nord permettra de constituer une réserve foncière en faveur d'un équipement d'intérêt collectif pour affirmer la vocation de la zone. L'aménagement de ce secteur situé aux abords de la RD 22 devra être sécurisé, notamment par la réalisation de liaisons douces et trottoirs aux dimensions adaptées.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux de par sa localisation au sein même du centre-bourg, sa proximité immédiate avec la RD22 et la future zone d'équipements (école, plateau sportif). Le site choisi dispose de tous les réseaux à proximité. Le site n'est pas concerné par une zone humide ou des risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

La programmation envisagée permettra le transfert des locaux de la mairie dans l'école actuelle et de dédier les locaux actuels de la mairie à la salle polyvalente. Ce transfert permettra notamment de maintenir la centralité existante du fait de la délocalisation de l'école actuelle dans la future zone d'équipements d'intérêt collectif.

Accès, desserte et organisation viaire

Le site du projet sera accessible depuis la RD 22 et la rue du Village. Une liaison douce orientée Nord-Sud et accompagnée d'un aménagement paysager permettra de relier la centralité existante avec la future zone d'équipements dédiée à l'école et au plateau sportif. Il s'agira par-là d'opérer une couture avec le tissu urbain existant. Les abords de l'opération en limite de la RD 22 seront aménagés de manière sécurisée et qualitative en créant notamment un parvis végétalisé et des trottoirs aux dimensions adaptées. Au Nord du site, une aire de retournement devra être prévue et munie d'un espace de stationnement en réponse aux problématiques liées à cette thématique. Cette aire de retournement devra présenter des dimensions adaptées pour les manœuvre des engins de lutte contre l'incendie notamment.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

De manière générale, l'aménagement paysager proposé doit permettre de requalifier la centralité existante et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. Cet aménagement qualitatif doit pouvoir amoindrir l'effet de « ville-route ». Le projet permettra d'aménager un espace public végétalisé avec

des essences locales permettant de requalifier le parvis des équipements publics. Il s'agira de sécuriser les abords de la RD 22 en créant par exemple des trottoirs adaptés et doublés de plantations d'essences locales. Des espaces verts seront prévus en cœur d'îlot et accompagneront la liaison douce orientée Nord-Sud. En limite Est et Ouest du site, l'aménagement devra prévoir des franges végétales telles que des haies plurispécifiques d'essences locales permettant de limiter les diverses nuisances avec le tissu pavillonnaire existant. Au Nord, l'aire de retournement devra être pourvue de stationnements végétalisés. Les revêtements perméables devront être privilégiés pour les aménagements paysagers et les stationnements. Dans la mesure du possible, l'implantation des haies et le type d'essences choisi ne devront pas nuire à la présence éventuelle de réseaux d'assainissement existants sur les terrains privés.

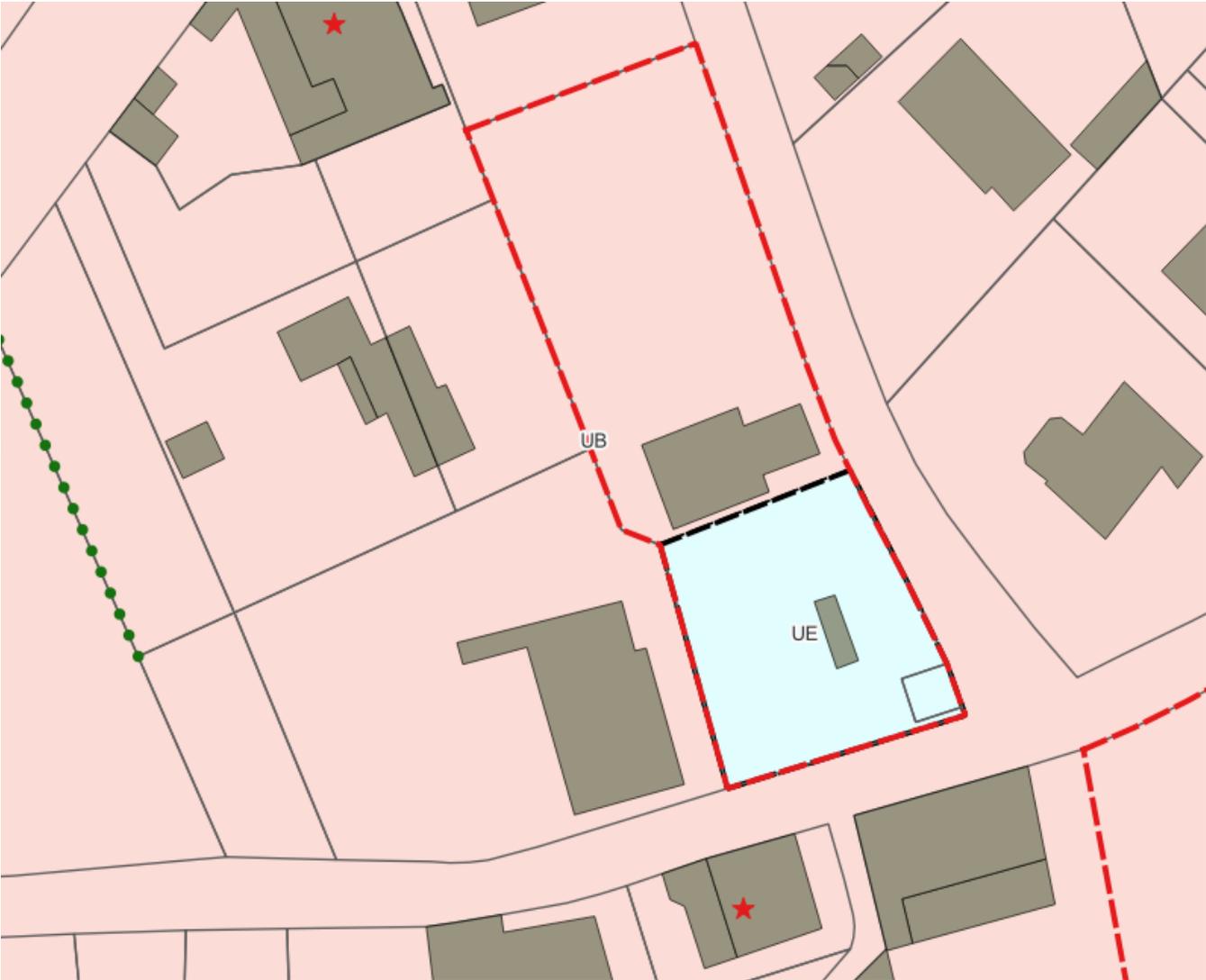
Energie :

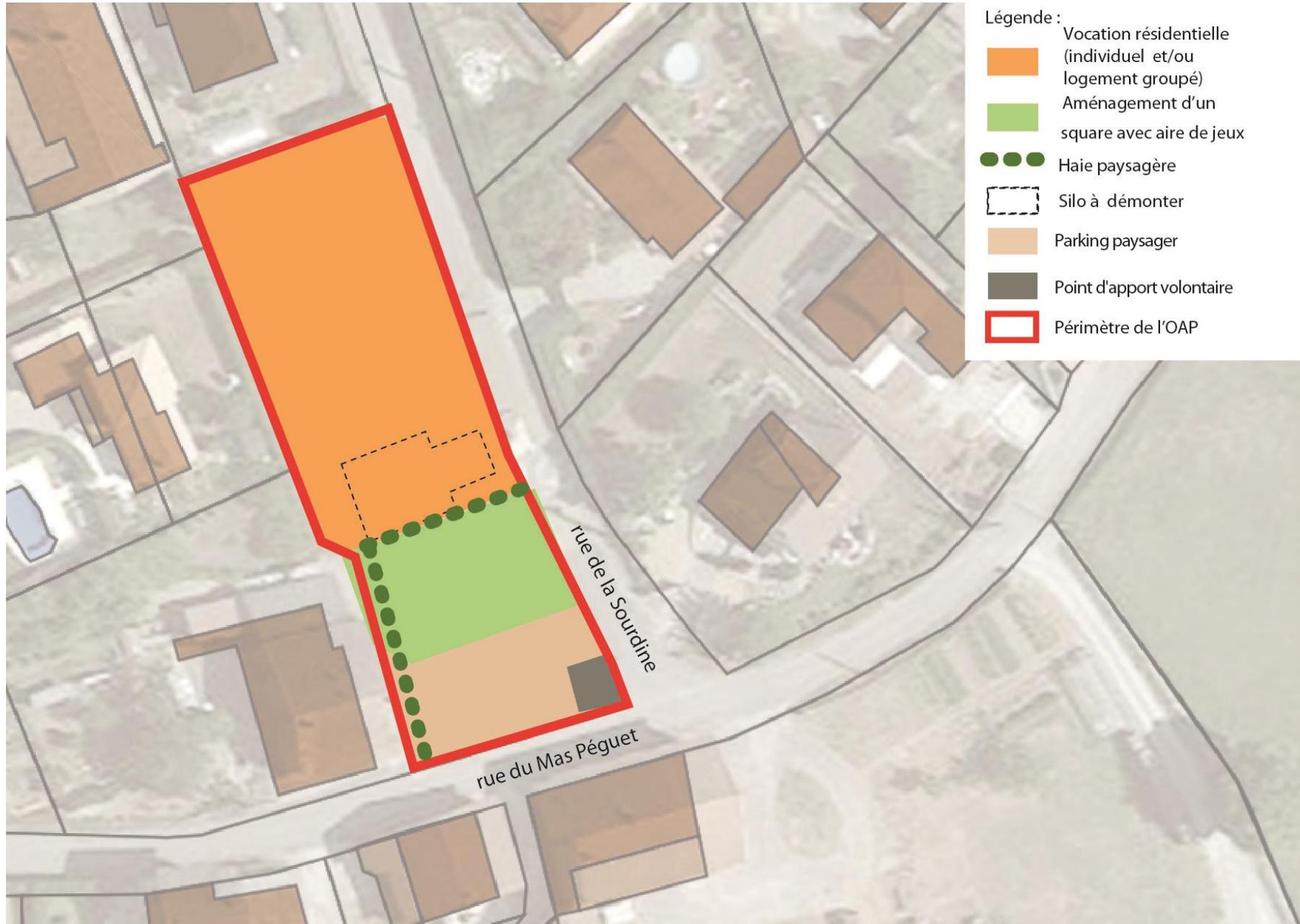
Le projet devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La Sourdine – Zone U et Ue





La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface : 0.16 ha environ (dont environ un tiers dédié à l'aménagement d'un espace public),
- Répondre au besoin de création de logement et d'espaces publics en investissant un tènement peu qualitatif,
- Démontage du silo existant pour la requalification du site,
- Créer une opération de 2 logements minimum au Nord du tènement en R+1 maximum avec une densité de 20 logements/ha environ,
- Répondre au besoin de stationnements.

Enjeux et principes d'aménagement :

Au Nord du site, il s'agira de permettre la réalisation de logements (de type individuel pur et/ou logement groupé). Au Sud du site, Il s'agira de prévoir un espace public végétalisé de type square muni d'une aire de jeux. L'aménagement de la place devra prévoir un parking paysager pourvu de stationnement ainsi qu'un point d'apport volontaire facilement accessible depuis les voies existantes. Le silo existant sera démonté pour permettre la requalification du site.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux par son insertion dans l'enveloppe urbaine et par sa localisation à proximité de la polarité dédiée aux commerces et services du centre-bourg. Le site choisi dispose de tous les réseaux à proximité. Le site n'est pas concerné par les risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

La programmation du site doit refléter une mixité des fonctions. L'organisation générale du site proposera une poche d'habitation de deux logements minimum au Nord du tènement puis un aménagement paysager au Sud du site de type square avec une aire de jeux ainsi qu'un parking paysager. Sur la partie Nord à vocation résidentielle, la densité sera d'environ 20 logements/ha au minimum.

Accès, desserte et organisation viaire

Le projet de logements sera directement accessible depuis la rue de la Sourdine. L'espace public sera accessible depuis cette dernière et la rue du Mas Péguet. Le projet sera pourvu de liaisons douces aux dimensions adaptées et pourvu d'un aménagement paysager le long de la rue de la sourdine et de la rue du Mas Péguet.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

Il s'agira d'aménager un espace public paysager ouvert (square et parking paysager) qui permettra de requalifier le site existant. Une attention particulière devra être accordée au traitement végétalisé de cet espace public qui devra opérer une transition douce avec le tissu urbain existant. Le parking devra comprendre des aménagements paysagers et des places de stationnement qui privilégient les revêtements perméables. En limite de zone à vocation résidentielle, l'aménagement devra prévoir une frange végétale de type haie paysagère/ haie plurispécifique d'essences locales permettant de limiter les diverses nuisances avec le tissu pavillonnaire existant et projeté. Dans la mesure du possible, l'implantation des haies et le type d'essences choisi ne devront pas nuire à la présence éventuelle de réseaux d'assainissement existants sur les terrains privés.

Gestion des déchets :

Un point d'apport volontaire sera prévu sur le site de l'opération et devra être localisé dans des zones accessibles aux véhicules techniques sans avoir à réaliser de manœuvre ou de recul. Ce dernier devra être intégré dans l'environnement paysager et architectural.

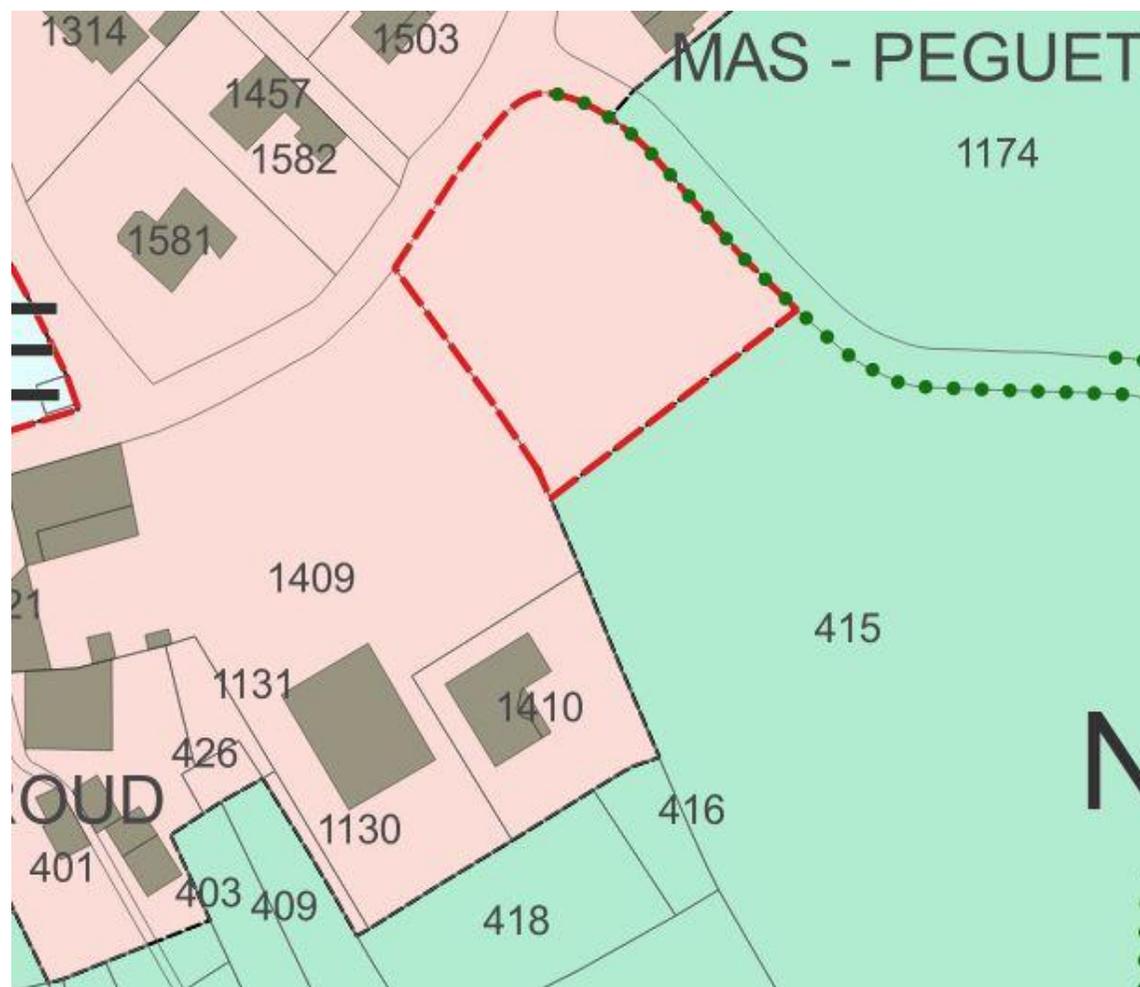
Energie :

L'opération projetée devra prendre en compte les enjeux en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement climatique. Pour répondre à cela, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. 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. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

Le Mas Péguet – Zone U





La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface : 0.2 ha environ,
- Créer une opération d'environ 20 logements/ha,
- Environ 4 logements groupés ou 4 logements en collectif en R+1 maximum,
- Tirer profit du point de vue sur le grand paysage au Sud du tènement,
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur,

Enjeux et principes d'aménagement :

L'opération permettra de répondre aux besoins de logements sur la commune en proposant des habitations qui s'intègrent dans le tissu urbain et le contexte paysager existants. L'implantation des constructions doit permettre de s'adapter au cadre de vie notamment en termes de point de vue et d'adaptation à la pente. L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant les déblais/remblais sur le secteur.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux de par sa proximité avec le tissu urbain existant et sa localisation au croisement de la rue du Mas Péguet avec le chemin de Crozat. Le site choisi dispose de tous les réseaux à proximité. Le site n'est pas concerné par les risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

Le site pourra accueillir environ 4 logements groupés ou 4 logements en collectif en R+1 maximum. Dans ce secteur, il s'agira de favoriser une densité moyenne de 20 logements/ha environ.

Accès, desserte et organisation viaire

Le projet sera accessible de manière sécurisée depuis la rue du Mas Péguet. D'une manière générale, les voies en impasse sont à éviter et l'aménagement envisagé devra permettre d'une part, de connecter l'opération au tissu urbain existant puis d'autre part, de favoriser les modes doux dans le secteur. Si une desserte interne est réalisée, elle devra être accompagnée de liaisons douces connectées avec la rue du Mas Péguet. Si une voie en impasse s'avère nécessaire, l'opération devra prévoir un espace de retournement pour permettre d'une part aux usagers véhiculés et d'autre part, aux véhicules de secours et de collecte de déchets le cas échéant, de faire demi-tour dans de bonnes conditions.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

L'opération devra maintenir quelques ouvertures et points de vue générés sur les parcelles agricoles (plateau dombiste). L'implantation et la hauteur des constructions devra permettre de tirer profit des ouvertures visuelles sur le grand paysage au Sud du tènement. Les aménagements paysagers et les places de stationnement mutualisés doivent privilégier les revêtements perméables. En limite Est, une haie paysagère et d'intérêt écologique sera maintenue. De plus, au Sud du site, il s'agira de traiter la transition entre les espaces urbanisés et la zone naturelle au travers d'une lisère agri-urbaine constituée d'une haie bocagère d'essences variées et locales. Les essences choisies devront préserver les cônes visuels sur l'espace agricole (il s'agira d'éviter l'implantation d'arbres à haute tige).

Gestion des déchets :

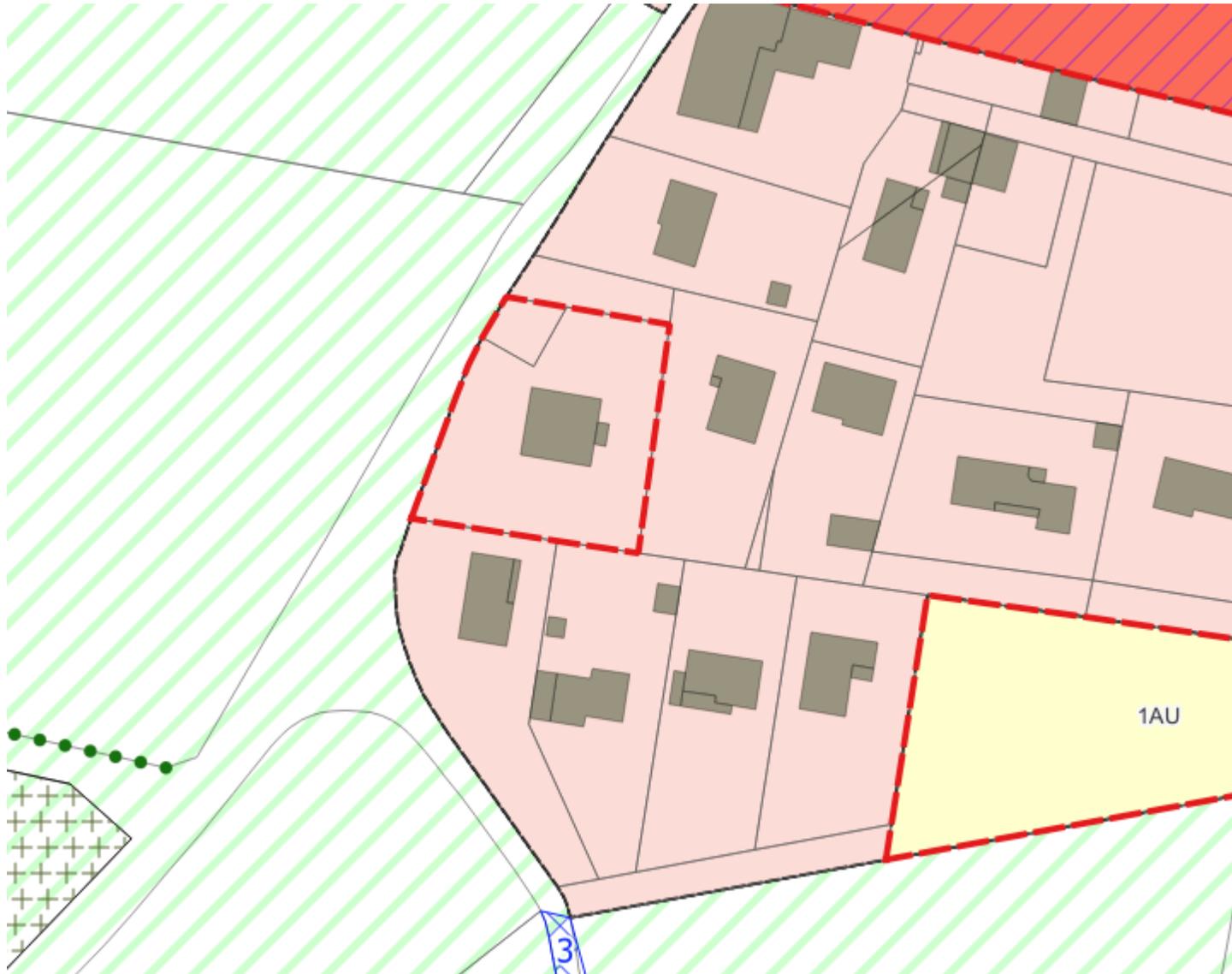
Si des espaces ou locaux mutualisés destinés au tri sélectif sont prévus, ces derniers devront être intégrés dans l'environnement paysager et architectural. Ils devront permettre le tri sélectif et devront être localisés dans des zones accessibles aux véhicules techniques sans avoir à réaliser de manœuvre ou de recul.

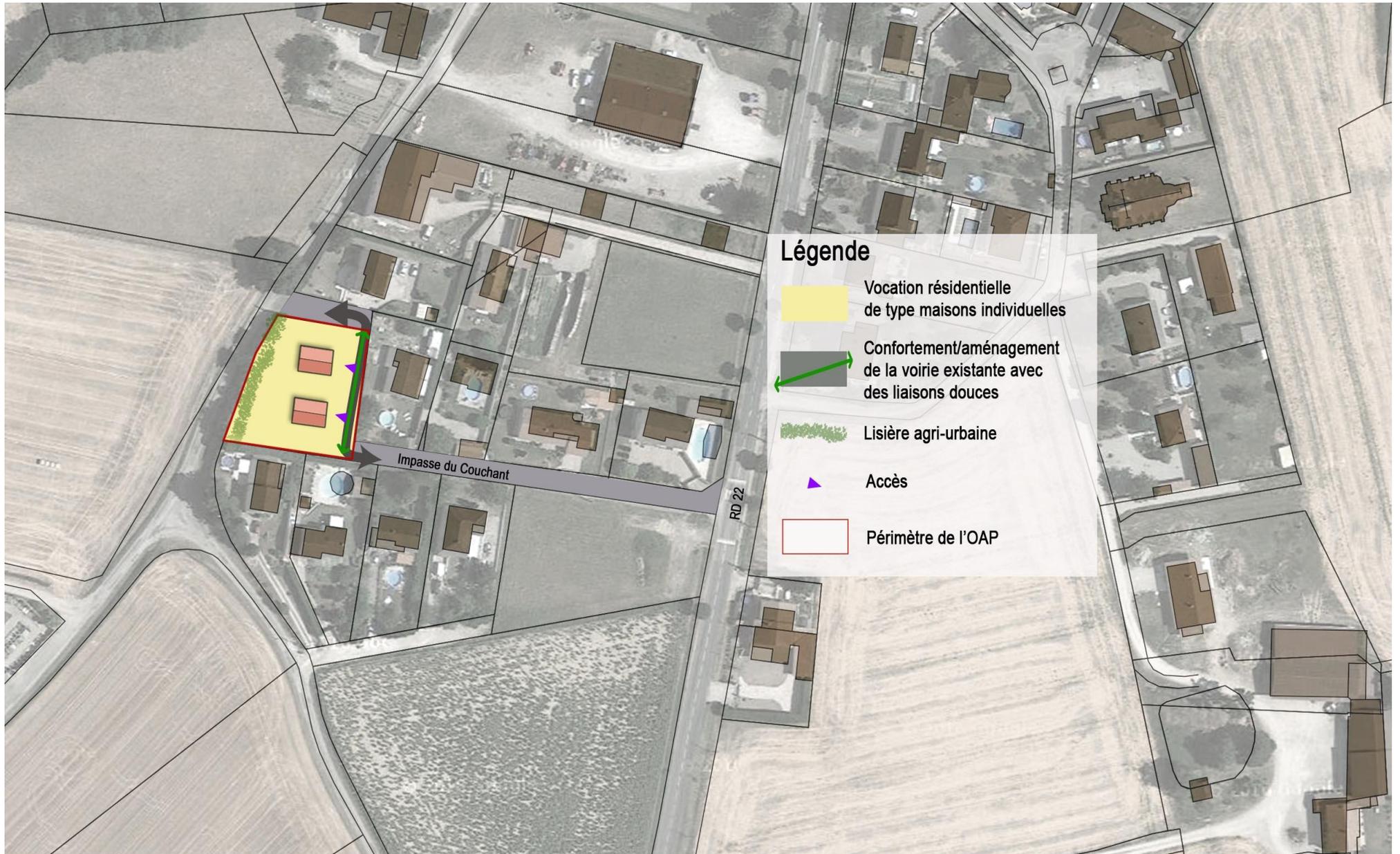
Energie :

L'opération projetée devra prendre en compte les enjeux en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement climatique. Pour répondre à cela, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. 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. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.





La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface : 0.15 ha environ,
- Créer une opération d'environ 13 logements/ha,
- Environ 2 maisons individuelles en R+1 maximum,
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur,
- Permettre la requalification du site

Enjeux et principes d'aménagement :

L'opération permettra de requalifier un secteur déprécié tout en répondant aux besoins de logements sur la commune. L'opération d'aménagement utilisera la voirie existante.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux de par son inclusion dans le tissu urbain existant et sa proximité avec l'entrée de ville Sud. Le site dispose de tous les réseaux à proximité. Le site n'est pas concerné par les risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

Le site pourra accueillir environ 2 logements individuels en R+1 maximum. Dans ce secteur, il s'agira de favoriser une densité moyenne de 13 logements/ha environ.

Accès, desserte et organisation viaire

D'une manière générale, l'aménagement envisagé devra permettre de connecter l'opération au tissu urbain existant et de favoriser le maillage viaire et les modes doux dans le secteur. Il s'agira de limiter la création de voirie en utilisant la voirie existante qu'il s'agira de conforter et de requalifier. Si possible, la voirie existante sera doublée de liaisons douces. L'accessibilité et la sortie de l'opération pourra se faire de manière sécurisée, depuis le chemin de la Coupe et/ou l'impasse du Couchant.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

En limite Ouest du site et en bordure du chemin de la Coupe, il s'agira de traiter la transition entre les espaces urbanisés et la zone agricole au travers d'une lisière agri-urbaine constituée d'une haie bocagère d'essences variées et locales. Toutefois, les essences choisies (notamment en termes de hauteur, de silhouette et de développement) ne devront pas compromettre la visibilité après le virage. Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables. Dans la mesure du possible, l'implantation des haies et le type d'essences choisi ne devront pas nuire à la présence éventuelle de réseaux d'assainissement existants sur les terrains privés.

Energie :

L'opération projetée devra prendre en compte les enjeux en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement climatique. Pour répondre à cela, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. 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. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une

future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur du Mas Grillet – Zone U





Rue Mas Peguet

Légende

-  Préservation du mur existant
-  Stationnement paysager
-  Création d'un minimum de 6 maisons individuelle et/ou groupées
-  Accès sécurisé à créer depuis la rue du Mas Péguet
-  Haies à créer en lisière agri-urbaine
-  Ouvertures visuelles à préserver sur le plateau dombeste

La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface : 0.30 ha environ,
- Créer une opération d'environ 19 logements/ha,
- Environ 6 maisons individuelles et/ou groupées en R+1 maximum
- Répondre à la problématique en matière de stationnement,
- Tirer profit du point de vue sur le grand paysage au Sud du tènement,
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur,
- Favoriser la mixité des typologies et des formes urbaines

Enjeux et principes d'aménagement :

L'opération permettra de répondre aux besoins de logements sur la commune en proposant des habitations qui s'intègrent dans le tissu urbain existant.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux de par sa proximité avec le tissu urbain existant et sa localisation en bordure de la rue du Mas Péguet. Le site choisi dispose de tous les réseaux à proximité. Le site n'est pas concerné par les risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

Le site doit refléter une mixité des typologies et des formes urbaines. Pour cela, le site pourra accueillir environ 6 logements individuels et/ou groupés en R+1 maximum. Dans ce secteur, il s'agira de favoriser une densité moyenne de 19 logements/ha environ.

Accès, desserte et organisation viaire

Le projet sera accessible de manière sécurisée depuis la rue du Mas Péguet. D'une manière générale, les voies en impasse sont à éviter et l'aménagement envisagé devra permettre d'une part, de connecter l'opération au tissu urbain existant puis d'autre part, de favoriser les modes doux dans le secteur. Si une desserte interne est réalisée, elle devra être accompagnée de liaisons douces connectées avec la rue du Mas Péguet. Si une voie en impasse s'avère nécessaire, l'opération devra prévoir un espace de retournement pour permettre d'une part aux usagers véhiculés et d'autre part, aux véhicules de secours et de collecte de déchets le cas échéant, de faire demi-tour dans de bonnes conditions.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

L'opération devra maintenir quelques ouvertures et points de vue générés sur les parcelles agricoles (plateau dombiste). L'implantation et la hauteur des constructions devra notamment permettre de tirer profit des ouvertures visuelles sur le grand paysage. Au Nord-Ouest, l'opération envisagée devra préserver le mur en galets existant le long de la rue du Mas Péguet. L'opération devra prévoir une bande de stationnement paysagère en limite Nord du site, c'est-à-dire tout du long de la rue du Mas Péguet et du chemin de Romaty, et ce tout en conservant le mur d'intérêt paysager. D'une manière générale, les aménagements paysagers et les places de stationnement doivent privilégier les revêtements perméables. En limite Est et Sud de l'opération, il s'agira de travailler la transition entre les espaces urbanisés et la zone naturelle au travers d'une lisère agri-urbaine constituée d'une haie bocagère d'essences variées et locales. Les essences choisies devront de préserver les cônes visuels sur l'espace agricole (il s'agira d'éviter l'implantation d'arbres à haute tige).

Gestion des déchets :

Si des espaces ou locaux mutualisés destinés au tri sélectif sont prévus, ces derniers devront être intégrés dans l'environnement paysager et architectural. Ils devront permettre le tri sélectif et devront être localisés dans des zones accessibles aux véhicules techniques sans avoir à réaliser de manœuvre ou de recul.

Energie :

L'opération projetée devra prendre en compte les enjeux en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement climatique. Pour répondre à cela, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. 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. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Entrée de ville Nord – Zone 1AU2





La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

Descriptif :

- Surface : 0.40 ha environ,
- Créer une opération d'environ 15 logements/ha,
- Environ 6 maisons individuelles et/ou groupées en R+1 maximum,
- Requalifier l'entrée de ville Nord,
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur
- Favoriser la mixité des typologies et des formes urbaines
- L'ensemble du terrain est classé en zone 1AU2 (se reporter à l'échéancier prévisionnel des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Enjeux et principes d'aménagement :

L'opération permettra de répondre aux besoins de logements sur la commune en proposant des habitations qui s'intègrent dans le tissu urbain existant à vocation résidentielle. L'opération se doit d'être qualitative d'un point de vue paysager en faveur d'une requalification de l'entrée de ville Nord. L'aménagement de la zone doit se faire suivant une opération d'aménagement d'ensemble pour en garantir la cohérence.

Choix de l'implantation :

Le choix de cette zone est judicieux de par sa proximité avec le tissu urbain existant, sa localisation en entrée de ville Nord et en bordure de la rue du Mas Grillet, sa proximité avec la RD 22. Le site choisi est à proximité des réseaux. Le site n'est pas concerné par les risques naturels et technologiques.

Typologie d'Habitat et programmation:

Le site doit refléter une mixité des typologies et des formes urbaines. Pour cela, le site pourra accueillir environ 6 logements individuels et/ou groupées en R+1 maximum. Dans ce secteur, il s'agira de favoriser une densité moyenne de 15 logements/ha environ.

Accès, desserte et organisation viaire

Le projet sera accessible de manière sécurisée depuis la rue du Mas Grillet. D'une manière générale, les voies en impasse sont à éviter et l'aménagement envisagé devra permettre d'une part, de connecter l'opération au tissu urbain existant puis d'autre part, de favoriser les modes doux dans le secteur. Si une desserte interne est réalisée, elle devra être accompagnée de liaisons douces connectées avec la rue du Mas Grillet. Si une voie en impasse s'avère nécessaire, l'opération devra prévoir un espace de retournement pour permettre d'une part aux usagers véhiculés et d'autre part, aux véhicules de secours et de collecte de déchets le cas échéant, de faire demi-tour dans de bonnes conditions.

Environnement, aménagement paysager et végétalisé :

De manière générale, l'implantation, la hauteur et la volumétrie des constructions devront faciliter l'insertion de l'opération dans son environnement urbain et paysager. En limite Nord et Est du projet, il s'agira de travailler la transition entre les espaces urbanisés et la zone naturelle au travers d'une haie bocagère d'essences variées et locales. Afin de mettre en valeur l'entrée de ville Nord, la composition de cette haie paysagère devra comporter des essences locales variées, de hauteurs différentes et graduelles afin de générer une silhouette rythmée. Néanmoins les essences choisies devront préserver les cônes visuels sur l'espace agricole (il s'agira d'éviter l'implantation d'arbres à haute tige). D'une manière générale, les aménagements paysagers et les places de stationnement doivent privilégier les revêtements perméables. Si un espace de stationnement est envisagé, il devra être paysager.

Gestion des déchets :

Si des espaces ou locaux mutualisés destinés au tri sélectif sont prévus, ces derniers devront être intégrés dans l'environnement paysager et architectural. Ils devront permettre le tri sélectif et devront être localisés dans des zones accessibles aux véhicules techniques sans avoir à réaliser de manœuvre ou de recul.

Energie :

L'opération projetée devra prendre en compte les enjeux en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement climatique. Pour répondre à cela, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

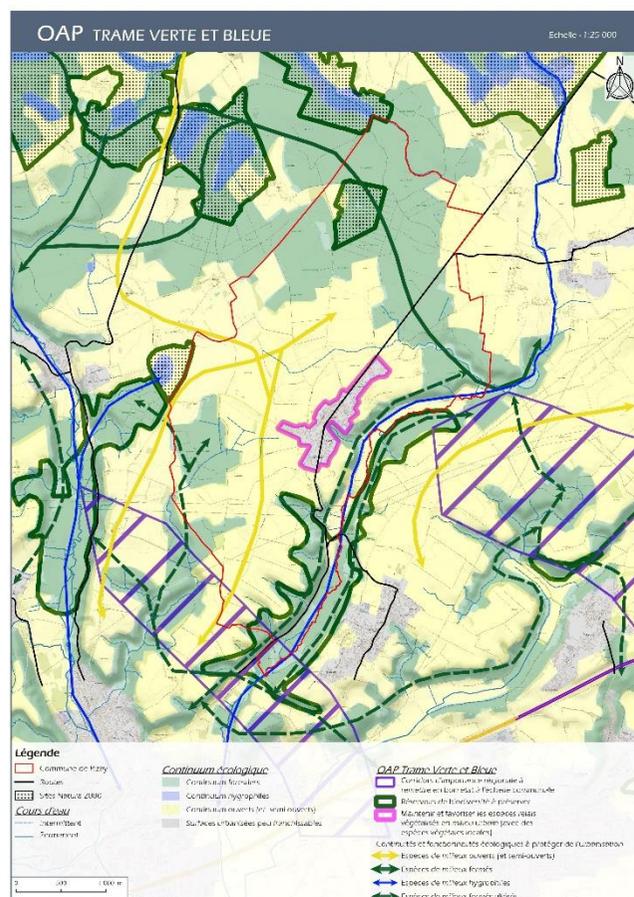
Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Trame verte et Bleue (L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme)

Conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. L'OAP Trame Verte et Bleue permet de compléter la traduction du PADD, au-delà des prescriptions réglementaires, afin d'offrir une meilleure lisibilité des objectifs de la commune de Pizay en matière de Trame Verte et Bleue. Cette OAP permet d'afficher de façon plus globale les objectifs en matière de multifonctionnalité de la trame verte et bleue : liaisons douces, gestion des eaux pluviales, équipements enherbés.



ORIENTATION 1 : GARANTIR LA PERENNITE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES AFIN DE MAINTENIR LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

- **Préserver les réservoirs de biodiversité, espaces les plus remarquables de la commune :**

Les réservoirs de biodiversité sur la commune sont composés du vallon du Cottey, des zones humides qui lui sont associées et de l'étang de Vorgnes qui appartient à l'ensemble des étangs de la Dombes dans le boisement Nord. Cette trame aquatique représente des espaces essentiels pour la biodiversité et constitue des lieux d'usages pour les habitants qui doivent être strictement préservés de toutes constructions. Au sein des réservoirs de biodiversité, le territoire est aussi composé de structures végétales linéaires comme la ripisylve le long du ruisseau du Cottey mais aussi au titre de la trame verte (haies arborées, arbustives, herbacées, arbres isolés, boisements).

Les zones humides connues seront strictement préservées à l'aide du zonage Nzh : les constructions sont strictement limitées et tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits : remblai et affouillement (hormis s'ils participent à l'entretien du site) et imperméabilisation des sols. Les zones humides dégradées pourront toutefois faire l'objet de restauration (suppression des remblais, restauration hydraulique,...). Le Cottey et ses abords ainsi que les zones humides seront ainsi préservés de tout développement de l'urbanisation : les arbres et arbustes composant la ripisylve seront préservés tant que possible sauf lorsqu'ils compromettent les accès pérennes pour l'entretien des cours d'eau et lorsqu'il s'agit d'espèces envahissantes ou inadaptées (Renouée du Japon...). Ils pourront dans ce cas être remplacés par des essences locales.

Il s'agira aussi de maintenir au sein de ces espaces une perméabilité pour la grande et la petite faune terrestre. Les constructions, équipements ou clôtures, de nature à remettre en cause la libre circulation de la faune terrestre y sont interdites. Il est préconisé des clôtures perméables (par exemple des clôtures ajourées afin de laisser passer la petite faune), des haies végétalisées où la hauteur maximale ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du territoire. De plus, les structures végétales linéaires garantissant le lien entre les différentes composantes de la trame verte et bleue de la commune sur l'ensemble des zones naturelles et agricoles seront maintenues via divers dispositifs juridiques (EBC, éléments végétaux à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme).

- **Protéger les continuités écologiques d'échelle locale :**

- **Maintenir les continuités écologiques :** Les continuités à maintenir se trouvent principalement dans les continuums forestiers et hygrophiles (zonage Nzh), et d'autre part dans les continuums de milieux ouverts et semi-ouverts de bonne perméabilité (milieux prairiaux et agricoles). Ces continuums concernent à la fois des milieux agricoles et naturels et ne sont pas menacés par l'urbanisation de par leur éloignement à la tâche urbaine. Pour rappel, les haies remarquables et îlots boisés sont préservés pour motifs paysager et écologique (L151-23), les autres haies basses sont conservés le long des cheminements et des fossés. Il s'agit de faciliter l'ensemble des possibilités de déplacement de la faune au sein de ces continuums tant qu'il n'existe pas d'obstacle à ces déplacements.
- **Préserver les continuités écologiques de l'étalement urbain :** Le tissu urbain de la commune est compact et ne présente pas de discontinuité. Le projet de PLU veille à préserver les espaces fonctionnels en développant l'urbanisation dans l'épaisseur du tissu urbain ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de maintenir une ceinture verte autour de cette dernière pour maintenir des espaces fonctionnels et ainsi permettre le déplacement des espèces. Ces coupures vertes et espaces de

valorisation sont intégrés dans l'aménagement et le développement urbain (par exemple, maintien des espaces végétalisés, des haies, des franges végétales, traitement maintien ou création des lisières agri-urbaines, création d'ouvertures visuelles sur le plateau D...).

ORIENTATION 2 : Maintenir les structures végétales garantissant le lien entre les différentes composantes de la trame verte et bleue urbaine

- **Favoriser la création d'espaces végétalisés au sein des secteurs de projets urbains**

La **topographie naturelle** du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

Chaque projet urbain (neuf ou de renouvellement urbain) prévoit la création d'espaces de Trame Verte et Bleue hautement qualitatifs, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre. Ces nouveaux espaces verts ou bleus sont conçus en intégrant des connexions au reste du maillage de la trame verte urbaine et sont prioritairement d'un seul tenant, afin d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux. Les haies et les arbres d'alignements d'arbres d'intérêt seront intégrés dans les principes d'aménagement.

L'aménagement des espaces collectifs devra répondre à plusieurs enjeux :

- être favorables à la biodiversité, voire, s'il y a lieu, s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet ;
- contribuer au bon fonctionnement environnemental du projet (prise en compte d'une sensibilité pré-existante du site, d'un aléa, du confort climatique, participation à la gestion des eaux pluviales, ...) ;
- offrir des espaces de convivialité pour les habitants (aire de jeux, square, parc, jardin partagé, ...).

La voie principale de desserte comportera un ou des aménagements paysagers (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...).

Lorsque les constructions autorisées seront implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non bâti fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, espace horticole).

Lorsque le projet se situera à l'interface entre milieu urbain et milieu agricole ou naturel, l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière. Elle sera végétalisée de façon diversifiée et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres pluristratifiée. La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage.

- **Assurer la qualité écologique des espaces végétalisés**

Les secteurs de projets garantiront également la réalisation de coulées vertes, cheminements doux au sein de la zone d'étude afin de créer une ambiance agréable et ainsi renforcer le réseau nature en ville. L'intérêt écologique des jardins privés pavillonnaires et la diversité d'habitats doit être favorisée, notamment par une gestion des haies propice à la biodiversité. L'instauration de clôtures perméables devra être réglementée prioritairement dans les secteurs situés en bordure de corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés.

Lors des aménagements, l'utilisation d'essences végétales invasives est interdite ; les espèces locales seront privilégiées. Une attention particulière sera également portée au caractère allergène de certaines espèces arborées, et une diversification des essences, préférant des espèces aux pollens moins sensibles. L'objectif de la diversification des essences est d'avoir un vaste choix d'époques de floraison, de fructification et de foliaison, dans un objectif esthétique et de valorisation du cadre paysager mais également afin de proposer une source de nourriture pour la faune locale.

- **Préserver les zones relais à savoir les espaces verts en milieu urbain ainsi que les coupures vertes entre les zones urbanisées pour en accroître la potentialité**

Le maintien des espaces verts en milieu urbain garantit ainsi la valorisation de ces « poumons verts » et participe au cadre de vie.

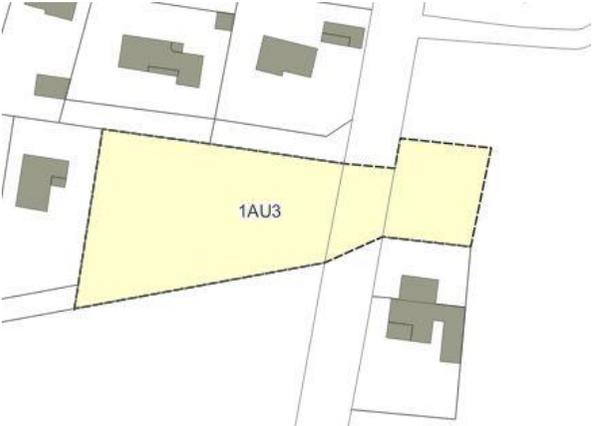
Dans ce contexte, les espaces verts doivent être majoritairement maintenus en espaces perméables de pleine terre et végétalisés de façon à présenter des strates arborées, arbustives et herbacées.

Les nouveaux aménagements paysagers, au sein des espaces verts existants ou des espaces verts conçus dans le cadre des projets, doivent utiliser préférentiellement des essences végétales locales (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non invasives et peu consommatrices d'eau.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Echéancier prévisionnel (L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme)

Zones	Superficie	Situation	Echéance/ouverture
1AU1	0.4 ha	OAP Pré du Sabotier 	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 est possible dès approbation du PLU.
1AU2	0.4 ha	OAP Entrée de ville Nord 	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 50% des constructions prévues en zone 1AU1 ou à partir de 2 ans après l'approbation du PLU.

1AU3	0.3 ha	OAP Entrée de ville Sud 	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 50% des constructions prévues en zone 1AU2 ou à partir de 3 ans après l'approbation du PLU.
------	--------	---	--