

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



3

Orientations
d'aménagement
et de
programmation

Département de l'Ain

Commune de
CIVRIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 4 Mars 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 Mars 2015

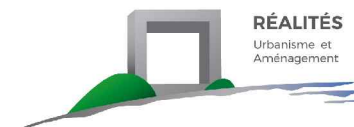
REVISIONS ET MODIFICATIONS

Approbation de la modification n°1 du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 31/08/2016.

Approbation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 16/08/2018

Approbation de la révision simplifiée n°1 du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 05/09/2018

Approbation de la modification simplifiée n°2 du P.L.U. par délibération du Conseil municipal en date du 09/11/2021



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Civrieux a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme par délibération du 12 février 2012.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

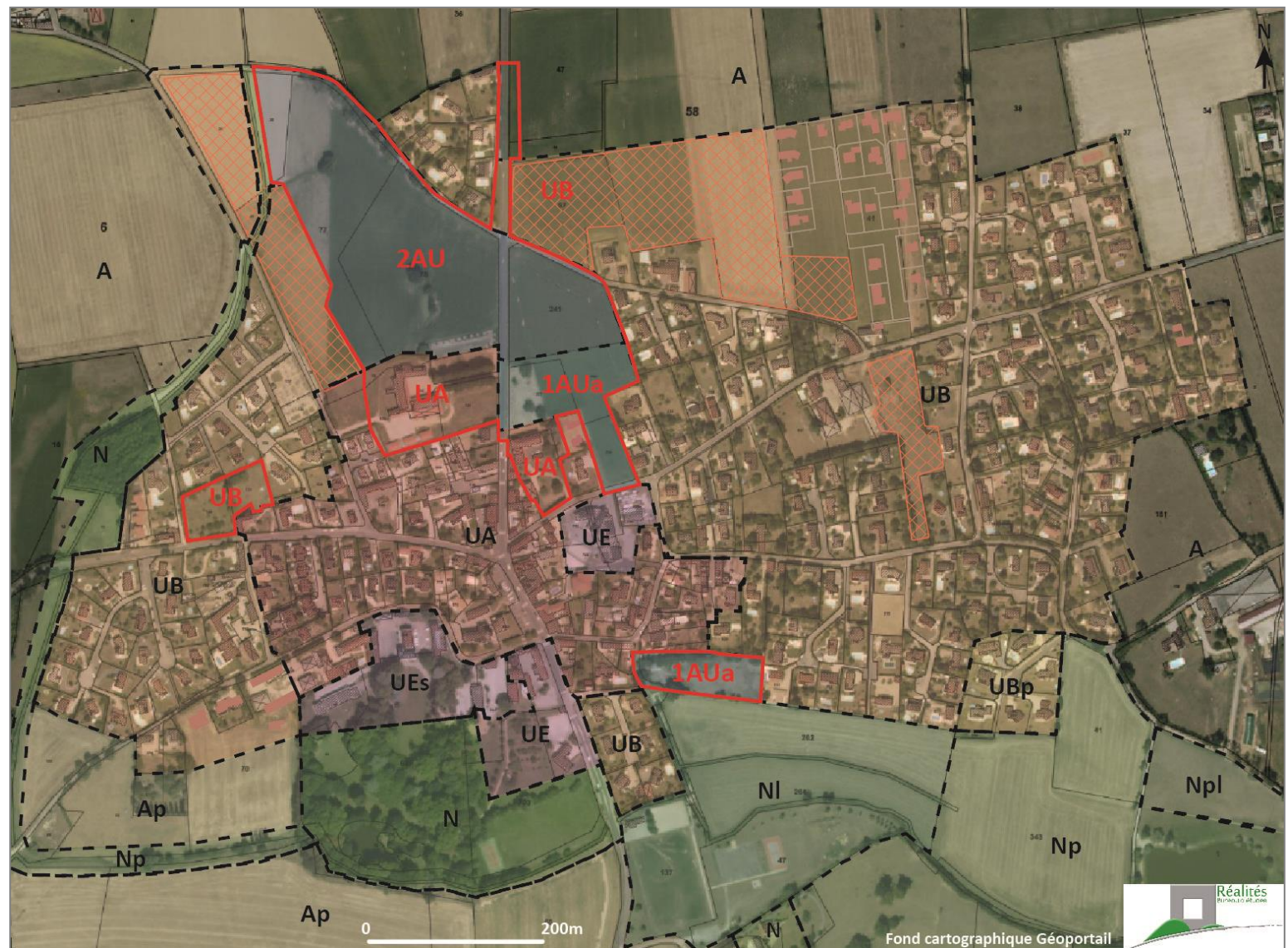
Elles sont plus précisément définies par l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « *pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.* »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- En secteur Bourg Nord,
- En zone 1AUa du Bourg Sud,
- En zone UB à l'Ouest du Bourg.



1- BOURG NORD

Description du site actuel























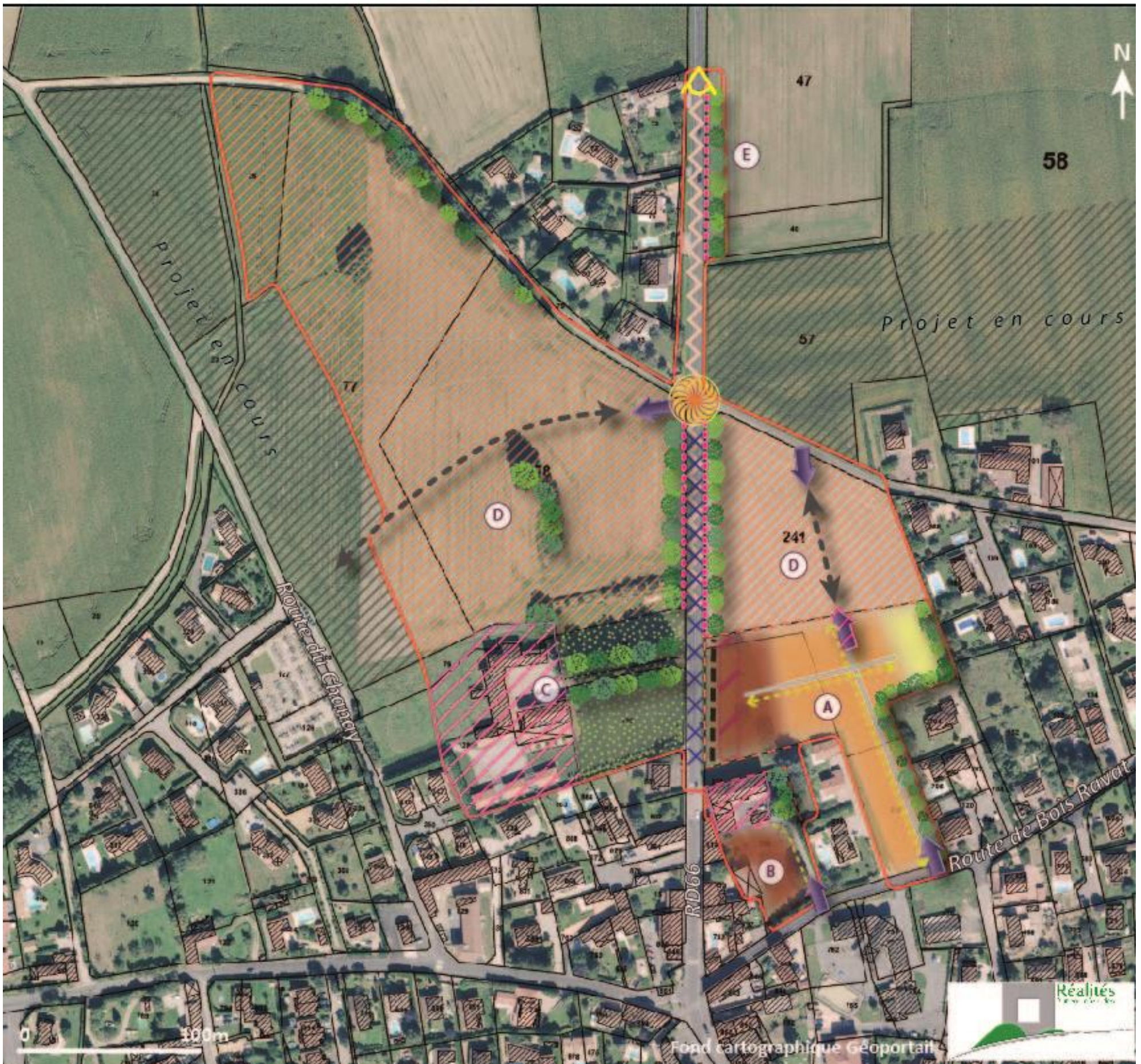
| Sous-secteur | A | B | C | D | E |
|----------------|---|--|---|--|--|
| Zonage | Zone à urbaniser en zone dense et mixte du Bourg 1AUa | Zone urbaine mixte et dense du centre-bourg UA | Zone urbaine mixte et dense du centre-bourg UA | Zone à urbaniser stricte à vocation principale d'habitat, non opérationnelle 2AU | Zone agricole A pour la moitié Nord et zone urbaine mixte et périphérique au centre bourg UB en moitié Sud |
| Superficie | Environ 1,2 ha dont 1,1 ha de disponible (exclusion de la voirie existante) | Environ 3 500 m ² , dont une surface libre d'environ 1 600 m ² | Environ 1,3 ha | Environ 6 ha, dont environ 5,6 ha de surface libre | Linéaire d'environ 180 m |
| Localisation | En partie centrale du territoire, en partie Nord du Bourg, en face de l'école | | En partie centrale du territoire, en partie Nord du Bourg, à l'Ouest de la RD66 | En partie centrale du territoire, en entrée Nord du Bourg, de part et d'autre de la RD66 | En partie centrale du territoire, entrée Nord du Bourg par la RD66 |
| Accès-desserte | Secteur bordé par la RD66 à l'Ouest et par la route de Bois Ravat au Sud | Secteur bordé au Sud par la Route de Bois Ravat | Secteur bordé à l'Est par la RD66, avec également un accès par l'Ouest par la route du Chanay | Secteur traversé par la RD66 et bordé au Nord par le chemin de l'Etang Romand et la VC5 | Secteur constitué par la RD66 et de ses abords |
| Composition | Terres agricoles cultivées en grande partie | Présence d'une ancienne ferme et de son parc | Présence d'une ancienne ferme et de son parc, avec une allée bordée par double alignement | Terres agricoles cultivées | Voirie (RD66) et terre agricole en limite Nord-est |

Principes d'aménagement

| Sous-secteur | A | B | C | D | E |
|---|---|---|--|---|---|
| Condition d'ouverture de la zone | Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, possible à partir de 2016. | Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, possible à partir de 2016. | - | Zone gelée avec une ouverture à l'urbanisation possible après 2025 et nécessitant une procédure d'évolution du document d'urbanisme. | - |
| Densité | - Densité minimale de 25 logements à l'hectare, - Réalisation d'au minimum 28 logements sur l'ensemble de la zone (1,1 ha). | - Densité minimale de 50 logements à l'hectare, - Réalisation d'au minimum 8 logements sur la partie de zone libre. | - | <i>A préciser lors de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.</i> | - |
| Formes urbaines | - Logements collectifs pour au moins 40 % des logements développés, soit au minimum 12, - Logements collectif situés en partie Ouest de la zone, en front bâti (pas nécessairement à l'alignement de la voie), permettant de poursuivre l'effet de rue, - Logements intermédiaires/groupés au centre de la zone pour environ 16 logements, - Logements individuels possibles à l'Est pour au maximum 2 unités. | - Logements collectifs, en front bâti (pas nécessairement à l'alignement de la voie), en cohérence avec les morphologies alentours. | - | <i>A préciser lors de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.</i> | - |
| Mixités urbaine et sociale | - Possibilité de développer du commerce en rez-de-chaussée, en front bâti, afin de poursuivre le linéaire commercial existant, - Développement de logements sociaux pour au moins 20 % du total des logements, soit au minimum 6. | Développement de logements sociaux pour au moins 40% du total des logements, soit au minimum 4. | - | <i>A préciser lors de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.</i> | - |
| Cadre de vie | - Développement d'une trame boisée en bordure Est afin de réaliser une transition avec le tissu pavillonnaire alentour. | - Préservation de la ferme existante (repérée au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme), - Maintien/développement d'une trame boisée en bordure Nord-Est de la zone afin d'intégrer l'opération au site, - Suppression des résineux à prévoir en bordure de voie, peu qualitatifs d'un point de vue paysager. | - Préservation du corps de ferme existant et de l'espace vert le séparant de la RD66 (repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme), - Protection du double alignement d'arbre (Espace Boisé Classé) qui accompagne l'allée menant à la ferme et perpendiculaire à la voie. | - Maintien de la trame verte existante en limite Nord (repérée au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme), et au centre de la partie Ouest. - Aménagements qualitatifs de l'entrée de Bourg Nord, de façon cohérente avec l'entrée de Bourg Sud, - Plantations à réaliser (trame verte d'entrée de bourg) tout en conservant le point de vue vers le clocher, de part et d'autre en secteur D et à l'Est en secteur E, - Marquage au sol indiquant l'arrivée dans la partie urbanisée et centrale de la commune, - Fleurissement à réaliser en bord de voie afin d'apporter de la qualité paysagère. | - |
| Desserte et accès | - Accès interdit sur la route départementale pour des raisons de sécurité, - Accès à réaliser sur la route de Bois Ravat, - Prévoir un accès à terme en direction de la zone d'urbanisation future 2AU (D), - Organiser les voies de desserte interne, la voie d'accès principale devra être réalisée de telle sorte à ne pas compromettre la constructibilité de l'entrée de la zone, d'un côté ou de l'autre (la voie ne peut se réaliser au centre), - Mailler la zone en cheminements modes doux, - En cas de réalisation de commerces, le stationnement est à prévoir, notamment le long de la RD66 | - Accès unique à prévoir depuis la route de Bois Ravat, par un réaménagement de l'accès existant, - Organiser les voies de desserte interne, et maintenir impérativement un accès pour la ferme existante, - Mailler la zone en cheminements modes doux. | - | - Carrefour routier à aménager (réalisation d'un giratoire), - Interdiction des accès sur la RD66, - Accès à la partie Ouest à prévoir depuis le giratoire, avec un principe de desserte future visant à un bouclage vers la route du Chanay, - depuis la route de Bois Ravat, par un réaménagement de l'accès existant, - Accès à la partie Est à prévoir depuis la VC5, avec un principe de desserte future visant à un bouclage vers la route du Bois Ravat via l'aménagement de la zone 1AUa. | - |
| Gestion des eaux pluviales | Prévoir une gestion collective des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. | | - | Prévoir une gestion collective des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. | - |

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Bourg Nord

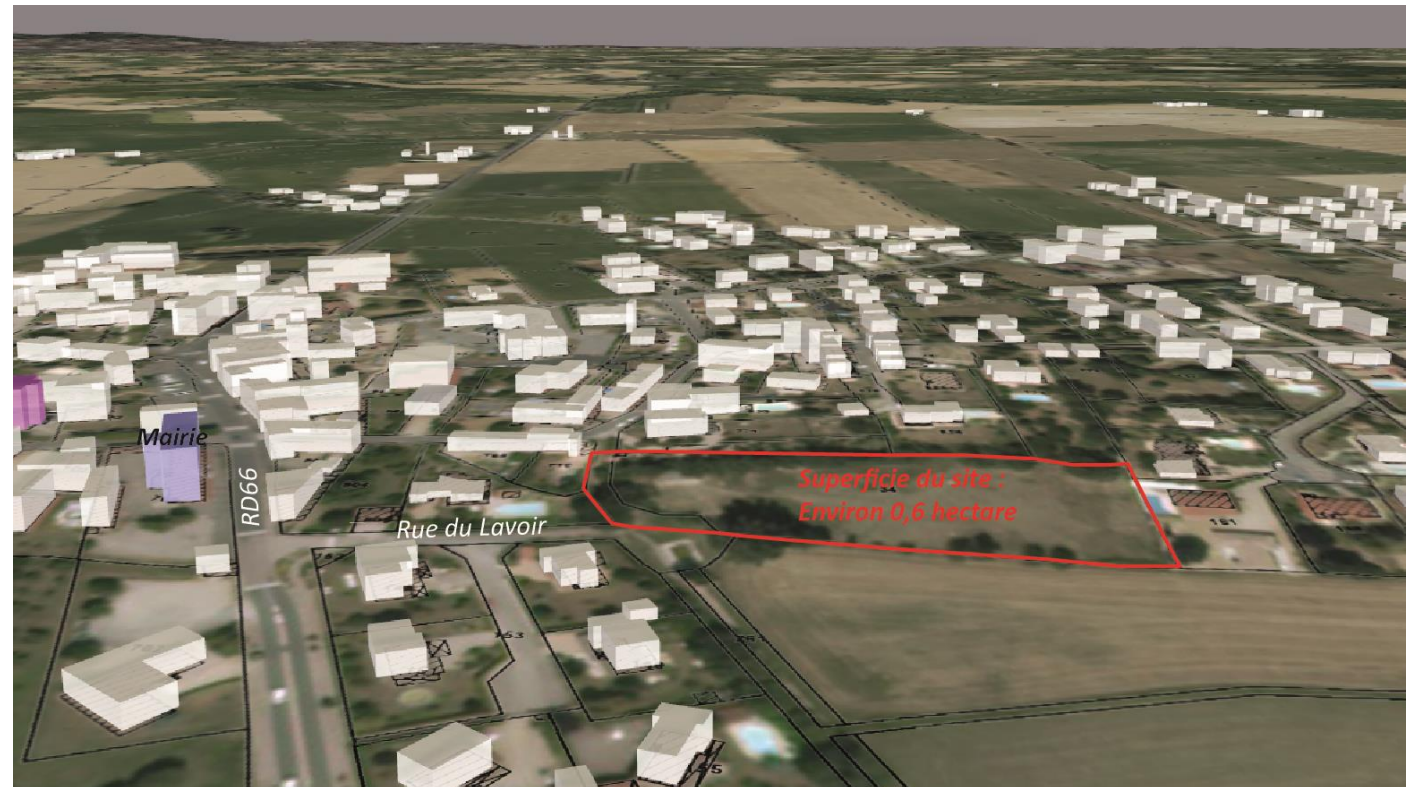
- | | | |
|--|---|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Maintien du point de vue vers le clocher |  Accès interdits sur la RD66 |
|  Habitat collectif |  Front bâti |  Accès unique |
|  Habitat intermédiaire/groupé |  Marquage au sol homogène avec l'entrée de Bourg Sud |  Accès à permettre vers la zone 2AU |
|  Habitat groupé/individuel |  Ensemble bâti remarquable à préserver |  Aménagement du carrefour |
|  Possibilité de rez-de-chaussée commerciaux |  Espace vert à préserver |  Desserte routière interne |
|  Zone d'habitat future gelée jusqu'en 2025 |  Trame verte à maintenir ou à développer |  Cheminements modes doux |
| |  Fleurissement |  Principe de desserte future |

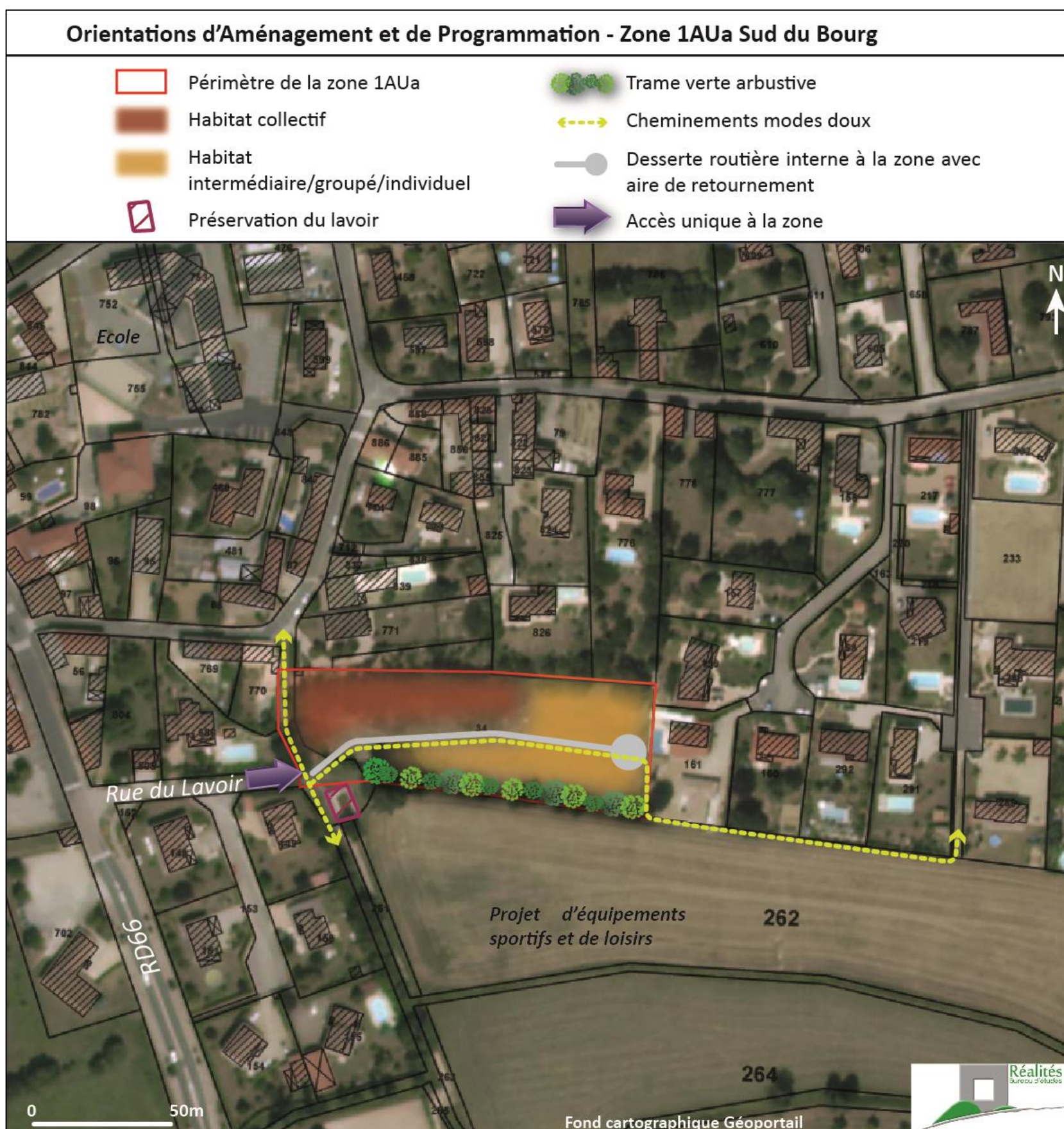


2- LA ZONE 1AU DU BOURG SUD

Description du site actuel

- Zonage : zone à urbaniser en zone dense et mixte du Bourg 1AUa,
- Superficie : environ 6 000 m² dont 5 400 m² de disponible (hors voirie),
- Localisation : en partie centrale du territoire, en partie Sud du Bourg,
- Accès-desserte : secteur accessible par la rue du Lavoir,
- Composition : terres agricoles en prairie, orientation au Sud favorisée par la topographie.



Condition d'ouverture de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Densité :

- Densité minimale de 25 logements à l'hectare,
- Réalisation d'au minimum 14 logements sur l'ensemble de la zone (0,54 ha).

Formes urbaines :

- Logements collectifs pour au moins 40 % des logements développés, soit au minimum 6,
- Logements intermédiaires/groupés/individuel sur le reste de la zone, soit aux alentours des 8 avec un maximum de 30 % de logements individuels sur l'ensemble de la zone (4).

Mixité sociale :

- Développement de logements sociaux pour au moins 20 % du total des logements, soit au minimum 3.

Cadre de vie :

- Maintien/développement d'une trame boisée arbustive (pas de arbres de hautes tiges) en bordure Sud afin de réaliser une transition avec la vallée du Grand Rieux et l'espace de loisirs (préservation au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme),
- Préservation du lavoir.

Desserte et accès :

- Accès à prévoir depuis la rue du Lavoir,
- Organiser les voies de desserte interne avec une aire de retournement adaptée aux services (de secours, ordures ménagères, ...),
- Mailler la zone en cheminements modes doux notamment en direction des cheminements existants/en projet aux alentours, et conserver le cheminement existant en bordure Ouest permettant un lien centre-bourg/zone de loisirs.

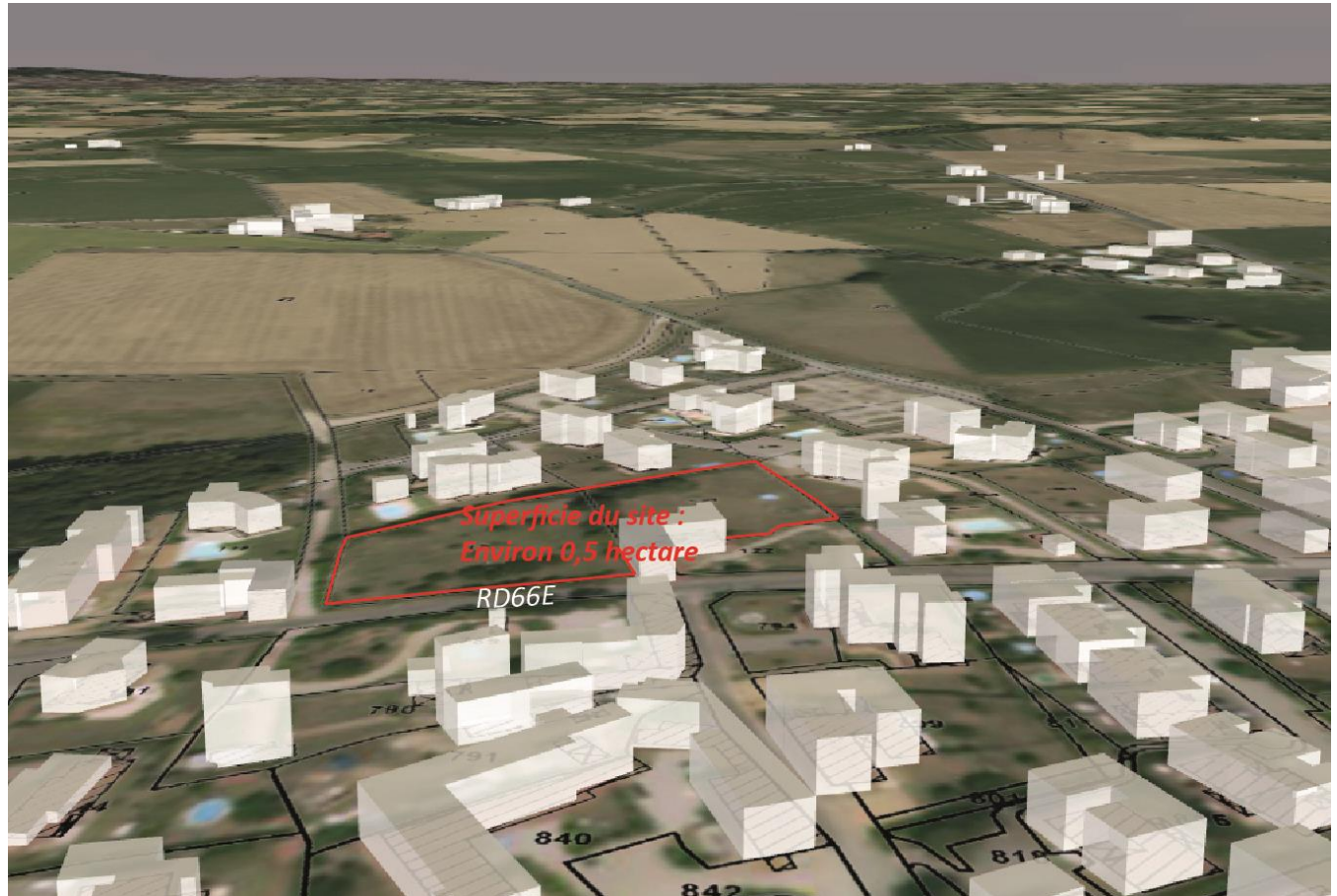
Gestion des eaux pluviales :

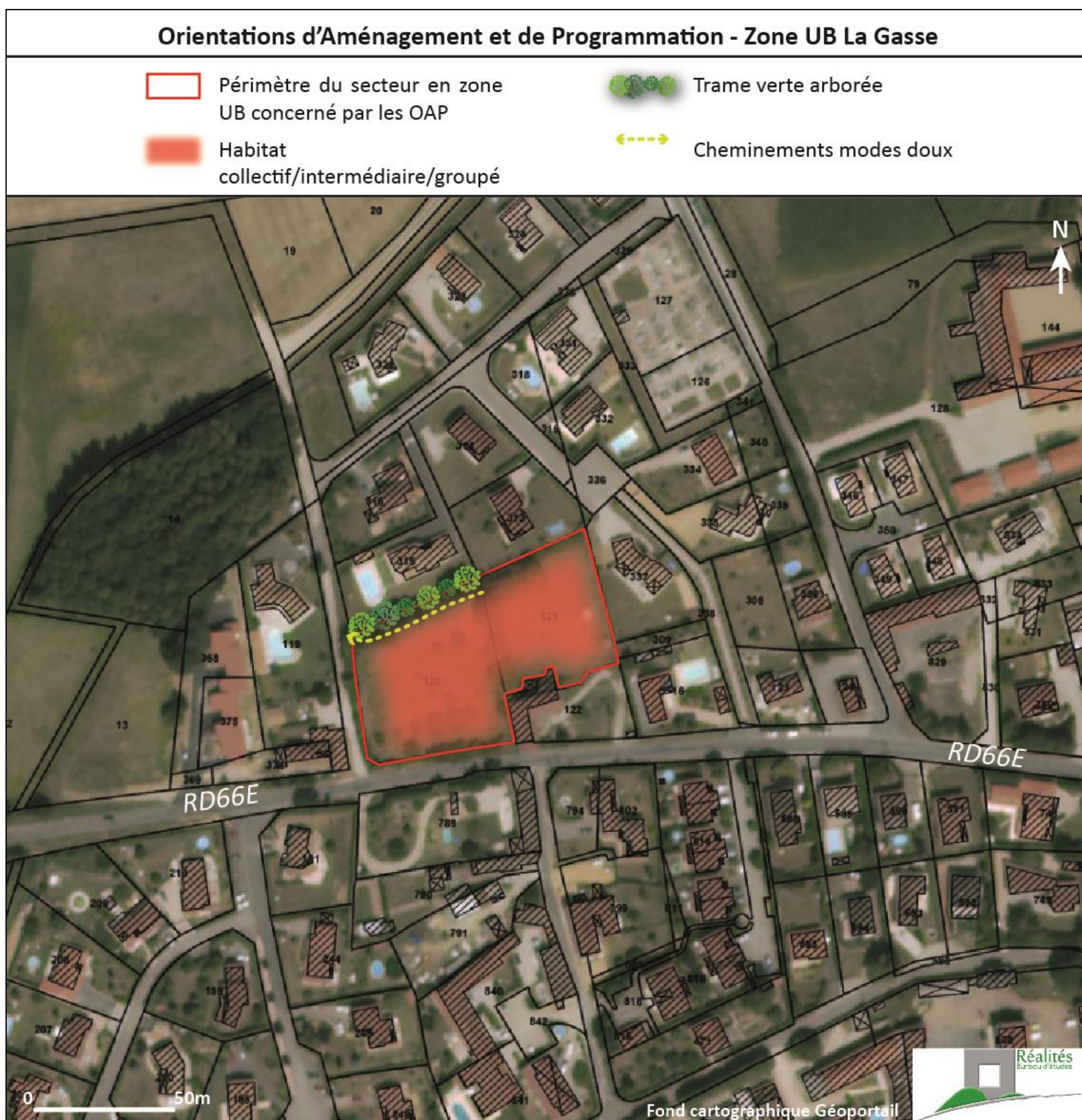
- Prévoir une gestion collective des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

3- LA ZONE UB DE LA GASSE A L'OUEST DU BOURG

Description du site actuel

- Zonage : zone urbaine mixte et périphérique au centre-bourg UB,
- Superficie : environ 4 800 m²,
- Localisation : en partie centrale du territoire, du côté Ouest du Bourg,
- Accès-desserte : secteur bordé au Sud par la RD66E,
- Composition : présence d'un verger, espaces verts.



Condition d'aménagement de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Densité :

- Densité minimale de 25 logements à l'hectare,
- Réalisation d'au minimum 13 logements sur l'ensemble de la zone (0,5 ha).

Formes urbaines :

- Logements collectifs pour au moins 40 % des logements développés, soit au minimum 5,
- Logements intermédiaires/groupés sur le reste de la zone, soit aux alentours des 8.

Mixité sociale :

- Développement de logements sociaux pour au moins 40 % du total des logements, soit au minimum 5.

Cadre de vie :

- Maintien/développement d'une trame boisée arbustive en bordure Nord de la zone afin d'intégrer l'opération au site (préservation au titre de l'article L123-1-5-III-2°).

Desserte et accès :

- Un accès au maximum depuis la RD66E,
- Organiser les voies de desserte interne,
- Mailler la zone en cheminements modes doux et prévoir des liens avec les cheminements existants aux alentours.

Gestion des eaux pluviales :

- Prévoir une gestion collective des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

ECALENCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

| Secteurs / Zones | Condition d'ouverture |
|--|---|
| Le Bourg Nord Zone 1AUa | Zone opérationnelle avec une ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2016 |
| Le Bourg Sud Zone 1AUa | Zone opérationnelle avec une ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2016 |
| La Petite Bâchée – Le Village Zone 2AU | Zone gelée avec une ouverture à l'urbanisation possible après 2025 et nécessité de réaliser une procédure d'évolution du document d'urbanisme |

