

COMMUNE DE CONFORT

Département de l'AIN



REVISION DU POS EN PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'ARRET

Pièce n°3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 10 Juillet 2014

Visa de la Sous-préfecure

Le Maire,



Adresse :
Immeuble "33 Street"
33 Route de Chevennes
74960 CRAN-GEVRIER

Téléphone : 04 50 52 81 43

Télécopie : 04 50 52 47 76

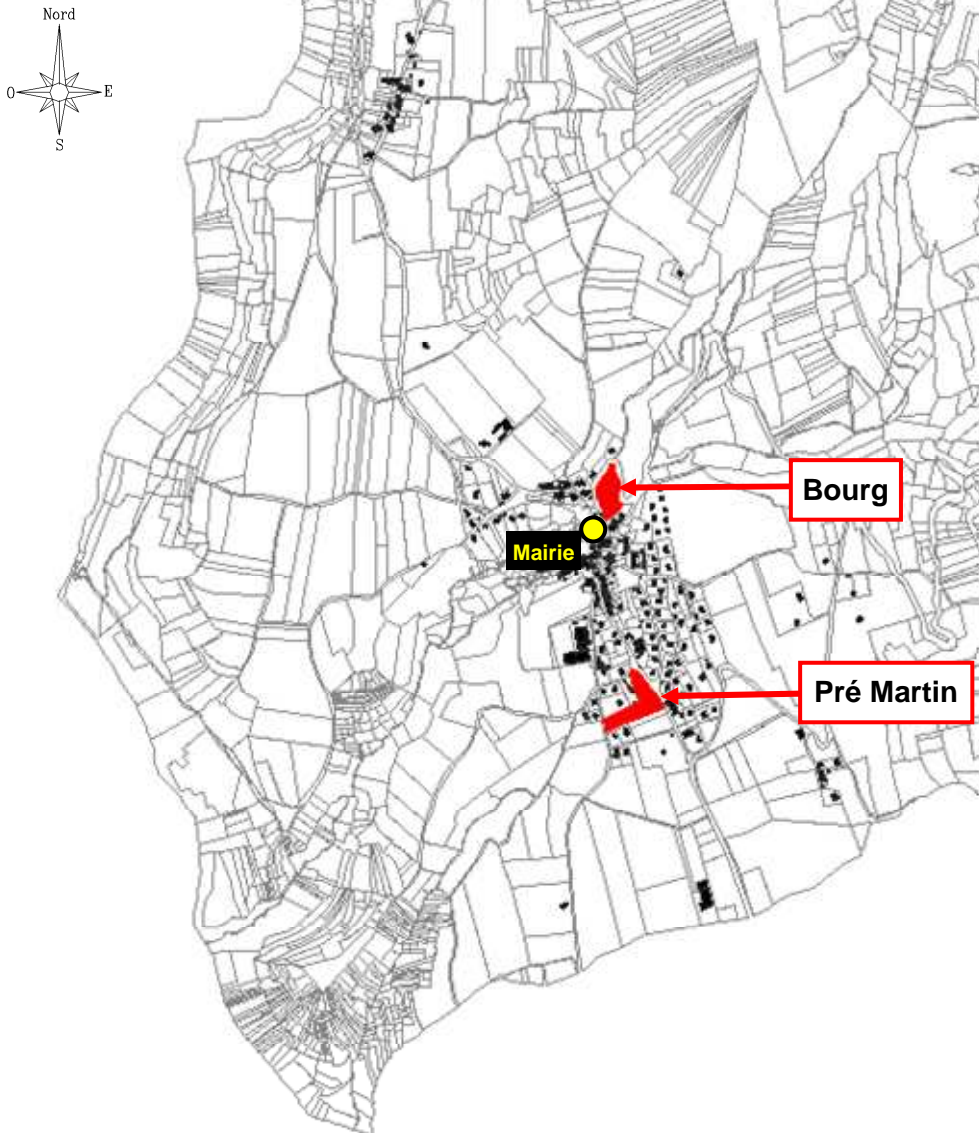
Email : irconcept@irconcept.fr

Date
10 Juillet 2014
(V2)

SOMMAIRE

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
PROGRAMMATION DES OAP.....	4
SECTEUR BOURG	5
SECTEUR PRE MARTIN	7

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROGRAMMATION DES OAP

Entre juillet 2014 et 2025, l'urbanisation des 2 zones 1AU représente la construction de 27 à logements sur environ 1,6 ha (soit une densité de 16 à 17 logts/ha).

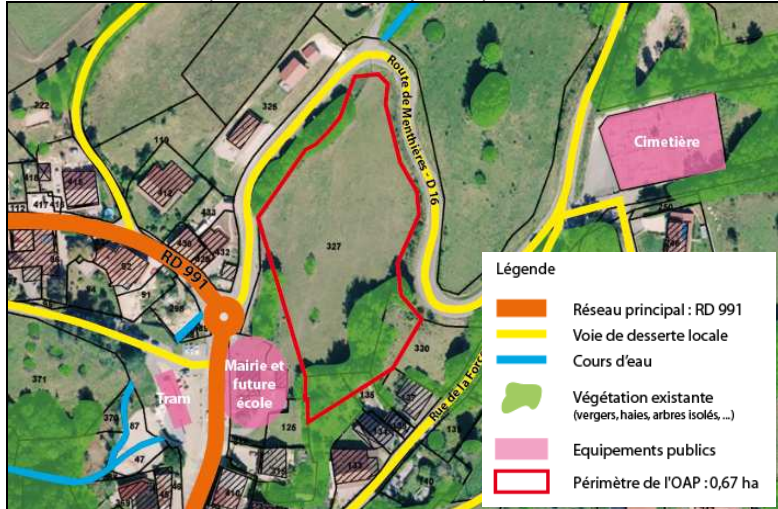
Les élus décident que ce soit l'OAP « Bourg » qui soit urbanisée prioritairement, puis l'OAP « Pré Martin » dans un second temps.

La commune se réserve le droit de modifier cet ordre dans le cas où la zone du « Bourg » reste bloquée par rétention foncière. En effet, il est rappelé que la commune n'a aucune maîtrise foncière des zones AU du PLU. La programmation dans le temps ne peut être réaliste que dans le cas d'une maîtrise publique du foncier.

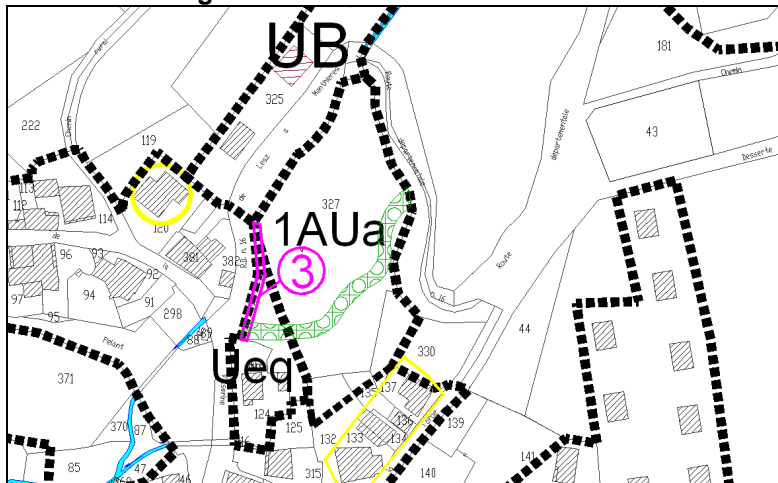
SECTEUR BOURG

ETAT DES LIEUX

Photo aérienne (site internet Géoportail)



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Le secteur est inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, à l'interface entre le centre ancien, au Sud, présentant une forte densité et des zones pavillonnaires plus récentes, à l'Ouest et à l'Est, arborant un tissu plus aéré. Il se situe à proximité des équipements et services du centre et notamment de la future école.

Il s'étend sur plusieurs parcelles privées, non exploitées, actuellement occupées par une prairie et quelques rangées d'arbres. Le site présente une topographie complexe avec une inclinaison générale vers l'Ouest. Un cours d'eau busé, le ruisseau de Vaucheny, marque la limite Ouest du site.

Les terrains sont accessibles depuis la route de Menchières qui constitue la limite Est, Nord et Ouest du tènement. Le secteur est également situé à proximité de la RD 991, principal axe de la commune.

Le secteur se situe à proximité immédiate du réseau d'eau potable et est desservi par l'assainissement collectif.

SURFACE DU SECTEUR

0,64 ha

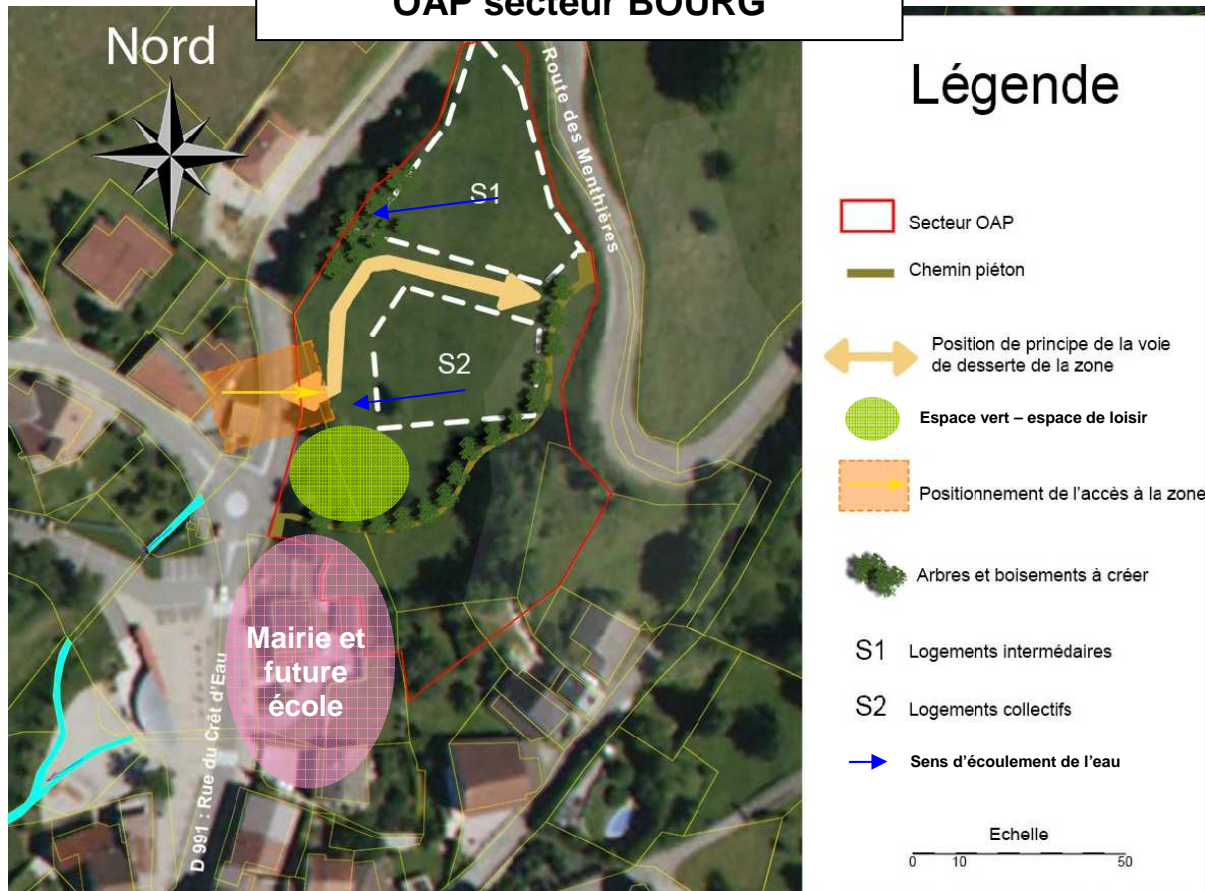
AVANTAGES

- Site en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, à proximité des commerces et services
- Accessibilité du tènement depuis la voie existante qui longe le secteur
- Proximité des réseaux

CONTRAINTES

- Topographie complexe (déblais et remblais nécessaires, adaptation des constructions à la pente)
- Intégration paysagère
- Création de voiries de circulation internes à la zone

OAP secteur BOURG



Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur Bourg, d'une superficie de 0,67 ha, classé en zone 1AUa au PLU. Ce secteur est destiné à accueillir des logements. L'objectif est de réaliser une forme urbaine intégrée dans l'environnement bâti existant. L'aménagement du secteur devra ainsi correspondre à la réalisation de 16 logements, sous les formes suivantes :

- 8 logements intermédiaires,
- 8 logements collectifs.

Par ailleurs, 30% des nouveaux logements devront être des logements sociaux.

PROJET D'AMENAGEMENT

L'implantation des constructions tiendra compte de la topographie du site et de l'exposition. Un recul par rapport au talus de la route de Menhêtres devra être conservé.

Le secteur situé le plus au Nord est destiné à recevoir des logements intermédiaires, de manière à créer une transition douce avec les secteurs bâtis situés en périphérie. Le secteur central (S2) accueillera préférentiellement des logements collectifs.

La réalisation de ce secteur s'appuiera sur la création d'une voirie interne mixte finissant en impasse. Le seul accès au tènement sera aménagé à l'Ouest, le long de la route de Menhêtres, en amont du rond-point permettant de rejoindre la RD 991.

L'aménagement du secteur devra nécessairement se faire en lien avec le projet de la future école situé au Sud-ouest du tènement.

Dans cette logique, il est prévu la création d'une zone de stationnements mutualisée à l'entrée du secteur, le long de la nouvelle voie, afin de répondre à la fois aux besoins des nouvelles constructions et de l'école.

D'autre part, un cheminement piéton devra être créé au Sud des zones à bâtir et débouchera sur la rue du Crêt d'Eau. Il permettra de marquer la limite avec les espaces verts à conserver, au Sud, et de desservir le secteur de la future école.

PROJET D'AMENAGEMENT (suite)

Enfin, un espace vert et/ou de loisirs sera aménagé entre le secteur accueillant la future école et celui des nouvelles constructions à réaliser.

INTEGRATION PAYSAGERE

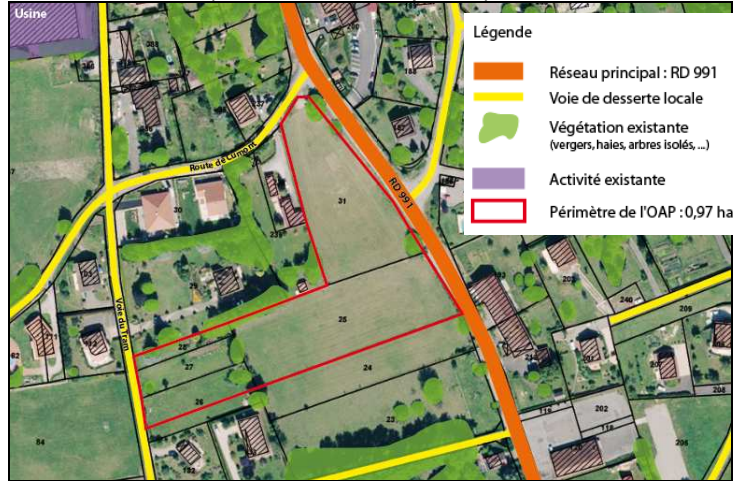
La végétation existante sur le tènement doit être conservée au maximum, notamment dans la partie Sud du secteur, afin de conserver une zone tampon avec les constructions du centre-bourg.

L'intégration paysagère sera notamment assurée par la création d'espaces verts plantés d'arbres de haute tige le long de la voie piétonne, permettant ainsi de créer un filtre naturel entre les équipements du centre et les nouvelles constructions.

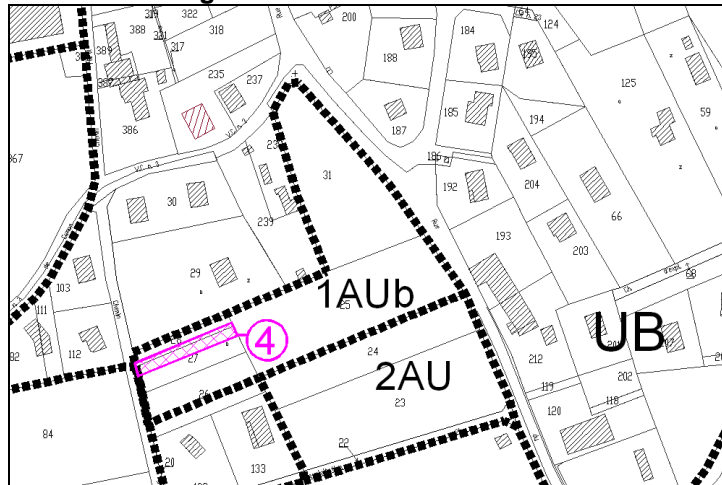
SECTEUR PRE MARTIN

ETAT DES LIEUX

Photo aérienne (site internet Géoportail)



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Le secteur est inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, à proximité de zones pavillonnaires arborant un tissu aéré.

Il s'étend sur plusieurs parcelles, non exploitées, actuellement occupées par une prairie et quelques arbres en bordure. Il s'agit d'un terrain de loisir qui accueille d'anciens buts de foot.

Le site présente une topographie simple, avec une très légère inclinaison vers l'Ouest.

Les terrains sont accessibles depuis la rue du Pré Martin, bordant le site à l'Ouest, la route de Cumont, située au Nord, et la rue du Crêt d'Eau (RD 991) qui marque la limite Est du secteur. Cette voie est d'ailleurs empruntée par une ligne de transport en commun dont un arrêt est situé à proximité du secteur.

Le secteur est desservi par l'assainissement collectif et se situe à proximité du réseau d'eau potable.

SURFACE DU SECTEUR

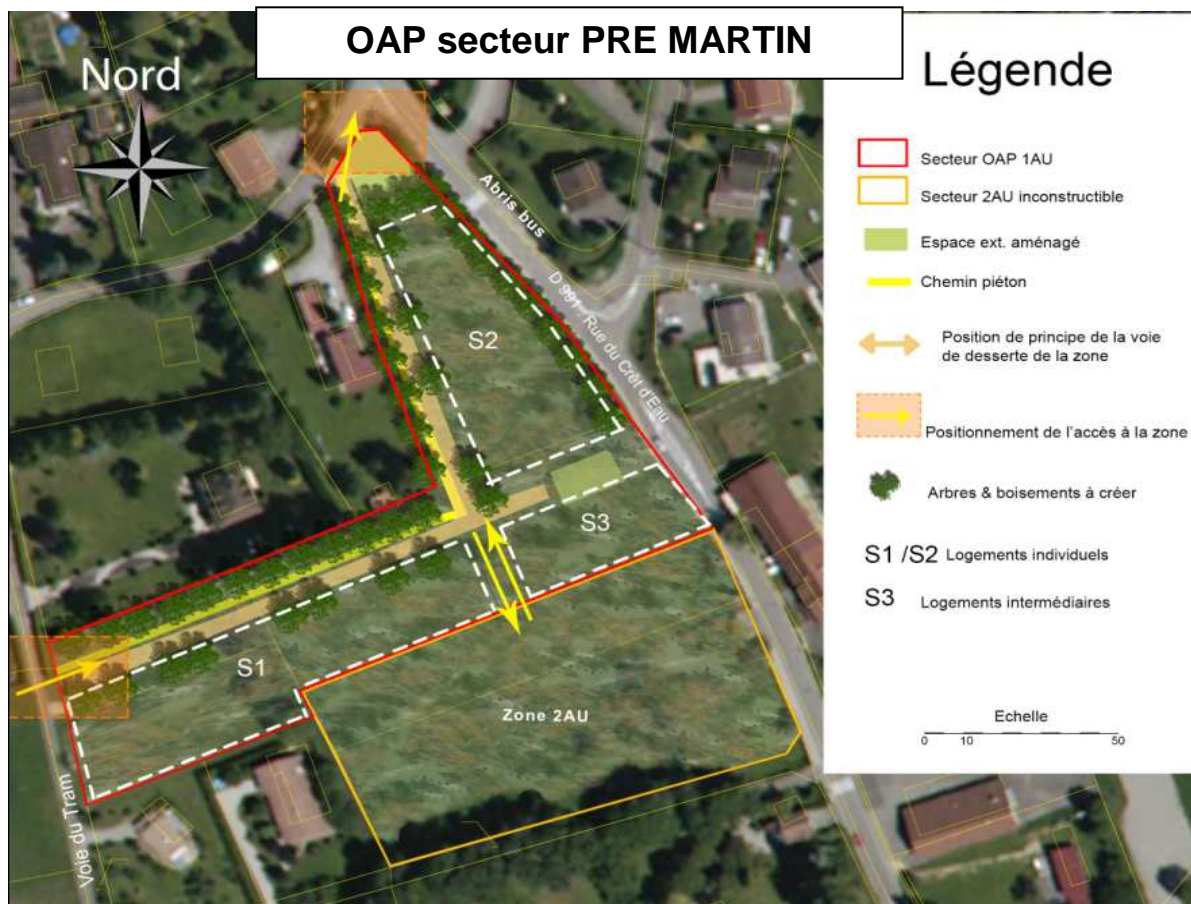
0,97 ha. La surface de l'OAP comprend à la fois un potentiel situé en renouvellement urbain (0,21 ha) et un potentiel situé en extension de l'enveloppe urbaine bâtie (0.76 ha).

AVANTAGES

- Site en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg
- Terrains facilement aménageables
- Accessibilité du tènement depuis la voie existante qui longe le secteur
- Proximité d'une ligne de transports en commun
- Proximité des réseaux

CONTRAINTES

- Intégration paysagère : site situé en entrée de ville
- Création de voiries de circulation internes à la zone



PROJET D'AMENAGEMENT

L'implantation des constructions tiendra compte de la topographie du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées à l'environnement bâti proche et tenir compte de l'exposition, celle-ci étant favorable.

La partie Ouest du tènement ainsi que la partie Nord sont destinées à accueillir préférentiellement des logements individuels. L'aération du tissu bâti ainsi que la limitation des hauteurs des constructions garantiront l'intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement proche. Le secteur Est est quant à lui voué à la construction de logements intermédiaires.

L'aménagement de ce secteur s'appuiera sur la réalisation d'une voirie interne mixte, à double sens de circulation. Deux points d'accès seront créés, l'un sur la voie du Tram et l'autre route de Cumont, en amont de l'intersection avec la RD 991. Cette voie devra faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une lisibilité des différents usages. Un accès vers la zone 2AU située au Sud devra être prévu.

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur Pré Martin, d'une superficie d'environ 1 ha, classé en zone 1AUb au PLU. Ce secteur est destiné à accueillir des logements. L'objectif est de réaliser une forme urbaine intégrée dans l'environnement bâti existant. L'aménagement du secteur devra ainsi correspondre à la réalisation d'environ 11 logements, sous les formes suivantes :

- 3 logements intermédiaires
- 8 logements individuels

Deux espaces verts seront à aménager aux extrémités du secteur à bâtir situé sur la partie Nord. Ces espaces participeront à l'intégration paysagère du site qui sera notamment garantie par la création de rangées d'arbres le long de la nouvelle voirie ainsi qu'en bordure de la RD 991, afin de former un filtre végétal.