

COMMUNE DE PIZAY

Stratégie d'urbanisation des zones à urbaniser
Stratégie d'implantation et d'évolution des
bâtiments publics existants et à créer



ÉTUDE DE CADRAGE URBAIN

Novembre 2016



PARTIE 1 : ENJEUX

I.1 VALEURS PITTORESQUES ET PATRIMONIALES.....	Page 2
I.2 ENJEUX GÉNÉRAUX	Page 3
I.2.1 ENJEUX PAYSAGERS	
I.2.2 ENJEUX URBAINS	
I.3 L'AMÉNAGEMENT DE LA RD.....	Page 4
I.3.1 PRÉCONISATIONS CAUE	
I.3.2 AUTRES ENJEUX	
I.4 LES VIDES A MAINTENIR	Page 6
I.5 LES SECTEURS À URBANISER.....	Page 7

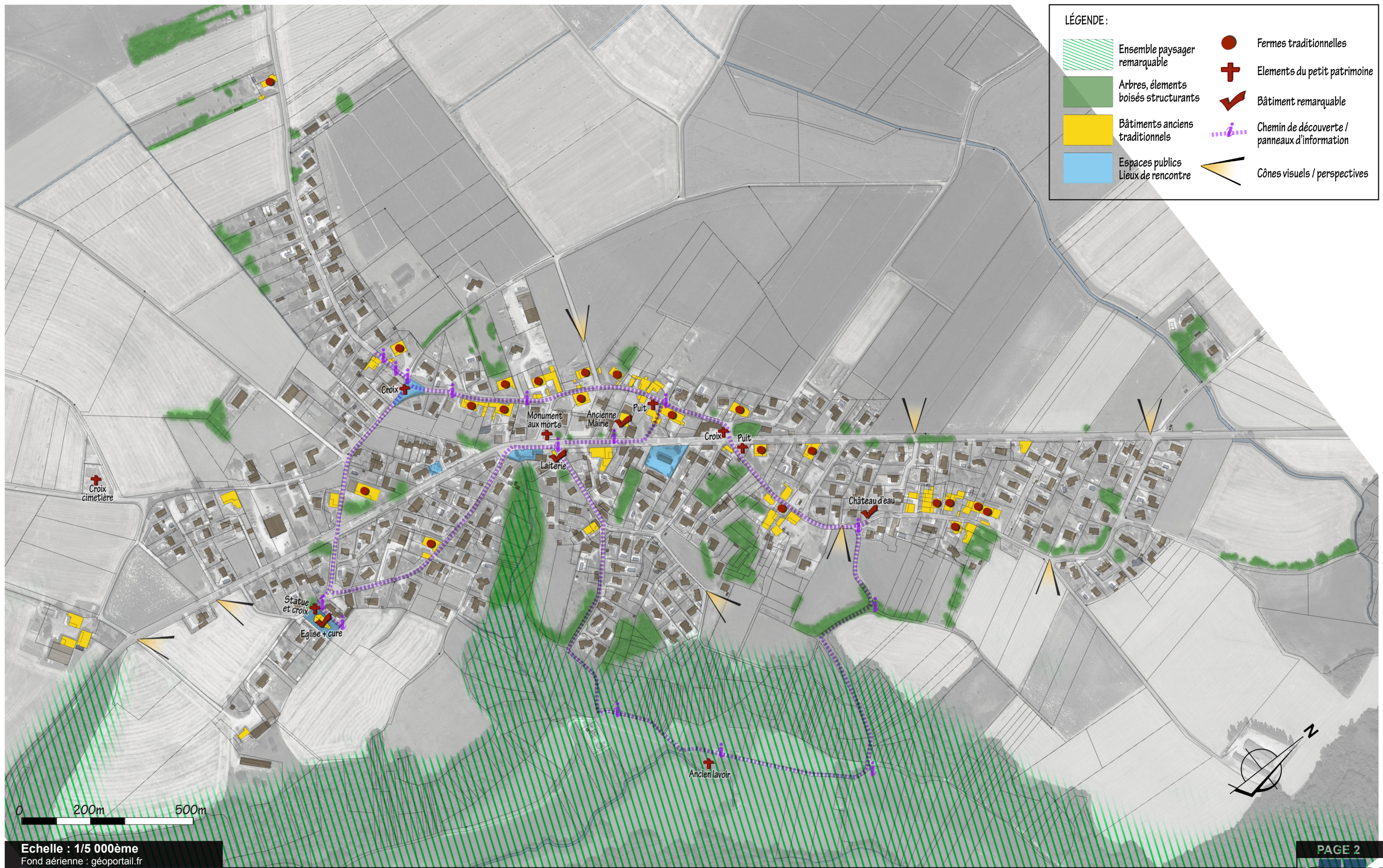
PARTIE 2 : PROJET

II.1 LE CENTRE BOURG.....	Page 10
II.2 LE CENTRE BOURG - CHIFFRAGE.....	Page 13
II.3 ILLUSTRATIONS - RÉFÉRENCES URBAINES ET PAYSAGÈRES.....	Page 16
II.4 LA SOURDINE.....	Page 17
II.5 PLAN DES CIRCULATIONS.....	Page 18
II.6 IMAGES ARCHITECTURALES RECHERCHÉES	Page 19
II.7 INTÉGRATION DANS LE PROJET DE PLU.....	Page 21
II.8 EXTENSIONS URBAINES À LONG TERME	Page 22
ANNEXES : LE BÂTI DE PIZAY.....	Page 23
ANNEXES : LE PATRIMOINE.....	Page 24

➤ PARTIE 1 : ENJEUX



I.1 VALEURS PITTORESQUES ET PATRIMONIALES (RAPPEL DE L'ANALYSE)





I.2.1 ENJEUX PAYSAGERS

Préserver les paysages et les ressources écologiques du vallon du Cottey, maintenir l'agriculture en fond de parcelle et les éléments boisés identitaires : ripisylve, haies bocagères... Poursuivre la logique de valorisation initiée par le parcours découverte.

Maintenir le dynamisme et l'ouverture générée par les parcelles agricoles, préserver ou réimplanter les haies, arbres isolés, bosquets qui animent et donnent un repère d'échelle dans ce paysage plat.

Relever et protéger les composantes paysagères dans la zone urbaine : haies, arbres, parcs, jardins... qui amplifient le caractère rural du paysage. A noter que les éléments identifiés au PLU ne correspondent plus à la réalité.

Gérer les franges urbaines : limiter la dispersion de l'urbanisation, proposer un traitement des limites pour créer une transition claire avec l'espace agricole à l'image de la frange boisée Est. Réimplanter des haies bocagères en fond de parcelle, créer une ceinture végétale autour du bâti.

Maintenir les cônes de vue : conserver les percées visuelles sur le plateau agricole, le vallon boisé, l'église... Le SCOT BUCOPA préconise de maintenir des ouvertures visuelles sur le plateau Dombiste en entrée Nord.

I.2.2 ENJEUX URBAINS

Maintenir le caractère rural du village : en situation de transition entre le plateau Dombiste et l'urbanisation de la plaine de l'Ain, la commune subit fortement l'influence de l'agglomération lyonnaise. Ainsi, il est essentiel de contrôler la pression foncière que l'agriculture peine à contraindre.

Favoriser la centralité du village, maintenir et si possible amplifier une activité économique centrale : commerces, services, petit artisanat de proximité.

Stopper l'étiement linéaire amorcé le long des voies principales, en étoffant le bourg en épaisseur. Conforter et épaissir le centre bourg.

Protéger les bâtiments traditionnels, les réhabiliter en prenant en compte les composantes architecturales locales, s'en inspirer pour créer des formes urbaines plus denses et plus rurales, valoriser le petit patrimoine.

Juguler la prépondérance des maisons individuelles : rééquilibrer la part des différentes formes urbaines (individuel, groupé, collectif), préférer une gestion économe de l'espace avec une plus grande densité bâtie.

Requalifier les espaces publics : réaménager les carrefours, places, placettes afin de séquencer la RD 22, offrir des lieux de rencontres aux habitants, renforcer l'image rurale qualitative du village. Requalifier la place en lui redonnant toute son importance et sa centralité. Travailler ses franges et son rapport aux services et aux commerces.

Revoir le secteur d'équipements : dans l'hypothèse que l'école ne soit plus sur ce secteur, l'utilité de la zone Ue et surtout ses dimensions sont à questionner.

Structurer le réseau viaire : favoriser la fluidité de la circulation, limiter les entrées et sorties sur la RD, sécuriser les carrefours, multiplier et relier entre-eux les modes doux inter-quartiers, aménager des traversées de RD, par la centralisation favoriser les trajets courts avec des cheminements sécurisés et plaisants.

I.3 L'AMÉNAGEMENT DE LA RD

I.3.1 PRÉCONISATIONS CAUE

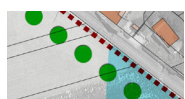
- 1- Marquer l'entrée Sud du village
- 2- Assurer une liaison piétonne avec plantation d'arbres, végétation pour donner une ambiance village
- 3- Affirmer la présence de l'église depuis la RD 22 maintenir un espace non construit (vues sur le monument)
- 4- Carrefour rue Grillet et rue de Vernay : acquérir du foncier pour conforter et valoriser le monument
- 5- Aménagement de la place centrale du village
- 6- Carrefour Mas Péguet : acquérir du foncier de part et d'autre pour créer un espace public en lien avec la RD pour requalifier le site et créer de nouveaux espaces publics proches des services et des commerces. Valoriser la croix élément du petit patrimoine.
- 7- Carrefour de la Sourdine : créer un événement sur la route très rectiligne
- 8- Cheminement piéton créé en 2009.
- 9- Entrée Nord du village. Aménagement de l'intersection prévu pour marquer l'entrée

I.3.2 AUTRES ENJEUX

La RD 22 constitue une coupure de plus en plus préjudiciable à la vie du village du fait de l'accroissement du trafic. Sa rectitude et sa largeur entraînent des vitesses importantes et donc de l'insécurité. La faible densité de la structure urbaine couplé au caractère trop routier des aménagements n'incitent pas les conducteurs à ralentir. Les habitants doivent vivre dans un village scindé en deux. Ainsi il est essentiel de poursuivre une **politique sécuritaire aux abords des voies**. En même temps, la **requalification des espaces publics dans la traversée du village va créer diverses séquences et ainsi casser la rectitude de la voie**.



Plateaux / changement de matériaux : la création de passages surélevés s'accompagnant d'un revêtement différent (pavés, résine, béton...) permettrait de sécuriser les carrefours et les traversées piétonnes, de rompre la linéarité de la voie, de ralentir les véhicules et de donner un aspect plus rural au village. Ceux-ci devront être connectés aux espaces publics créant ainsi des aménagements qualitatifs et piétonniers au sein du bourg.



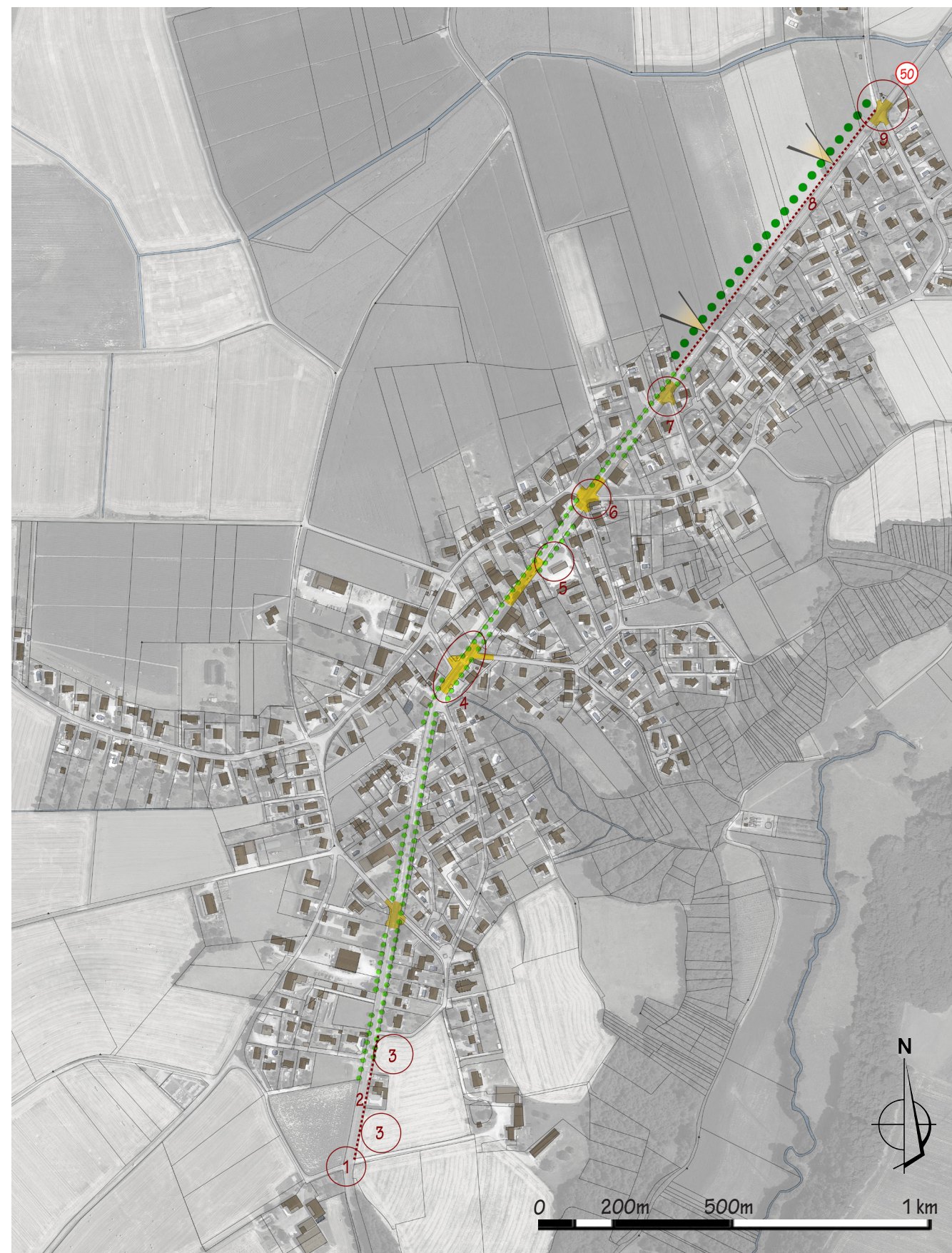
Alignement d'arbres tiges : la plantation d'arbres de haute tige, en sortie Nord du village, a pour objectif de contrebalancer l'urbanisation de l'autre côté de la voie. Accompagnés d'arbustes bas, cet alignement, en créant un effet porte et en signifiant l'entrée dans le village à l'image des routes dombistes et ralentira les véhicules. Il devra préserver les cônes visuels sur l'espace agricole

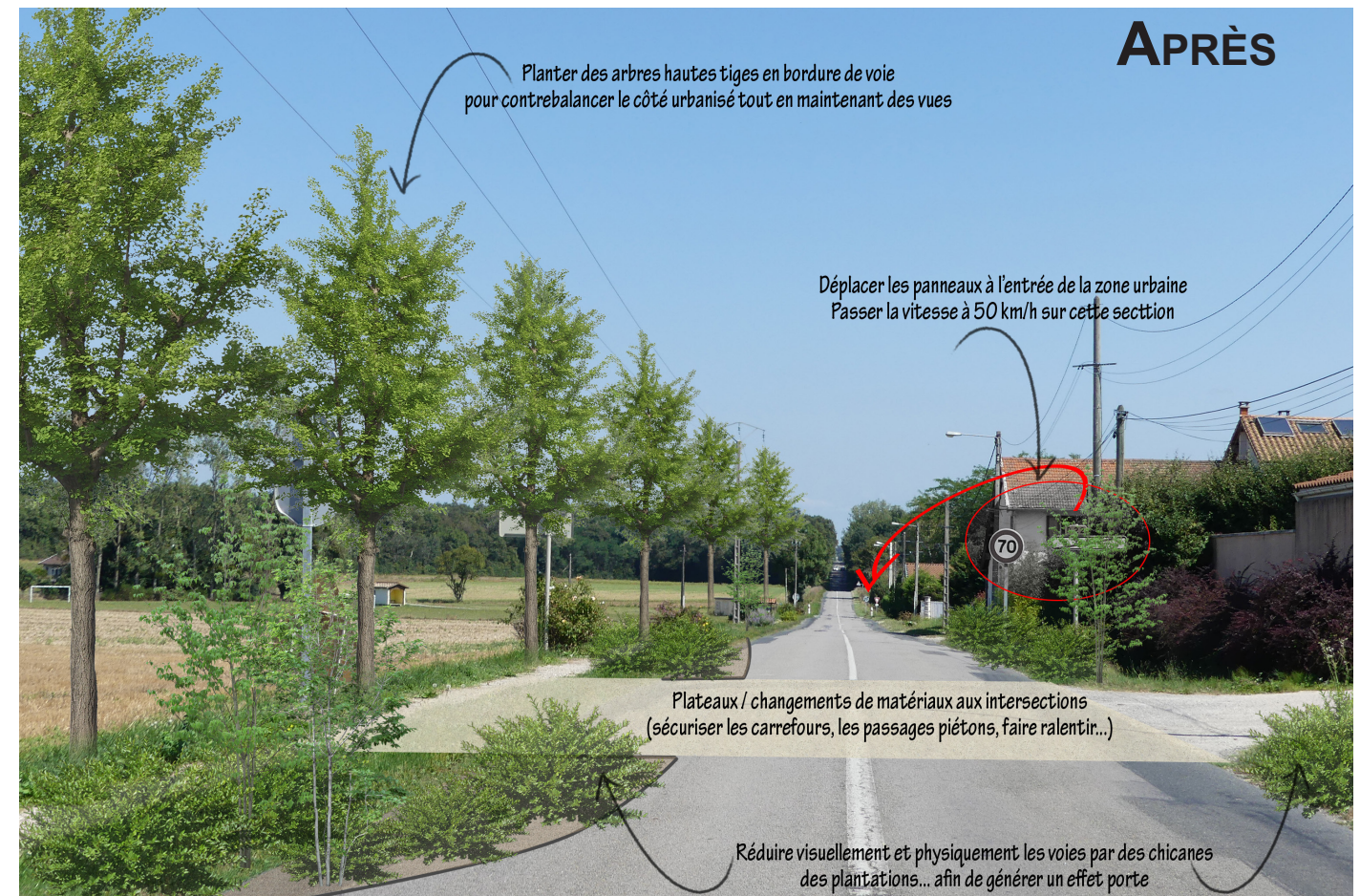


Poursuivre les plantations sur les trottoirs : comme le bâti diffus ne permet pas de créer un front urbain continu, la largeur visuelle de la voie incite à l'accélération des véhicules. Planter des arbres et des arbustes en bord de voie génère une réduction du champ visuel et un donne un caractère moins routier à la RD, incitant ainsi les conducteurs à lever le pied. En outre, ces aménagements ont un rôle sécuritaire vis à vis des piétons.



Limiter la vitesse à 50 dès l'entrée dans la zone urbaine et déplacer le panneau entrée de ville





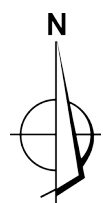
Exemple de projet d'une liaison piétonne par des trottoirs, des plateaux, des chemins... Réduction visuelle des voies pour diminuer la vitesse et ainsi sécuriser les piétons



Plateaux piétons, changement de matériaux, plantations en bord de voie... permettent de donner un langage moins routier aux routes tout en sécurisant les liaisons piétonnes

Rétrécissement visuel en entrée de ville grâce à un effet porte créé par des plantations afin de réduire les vitesses

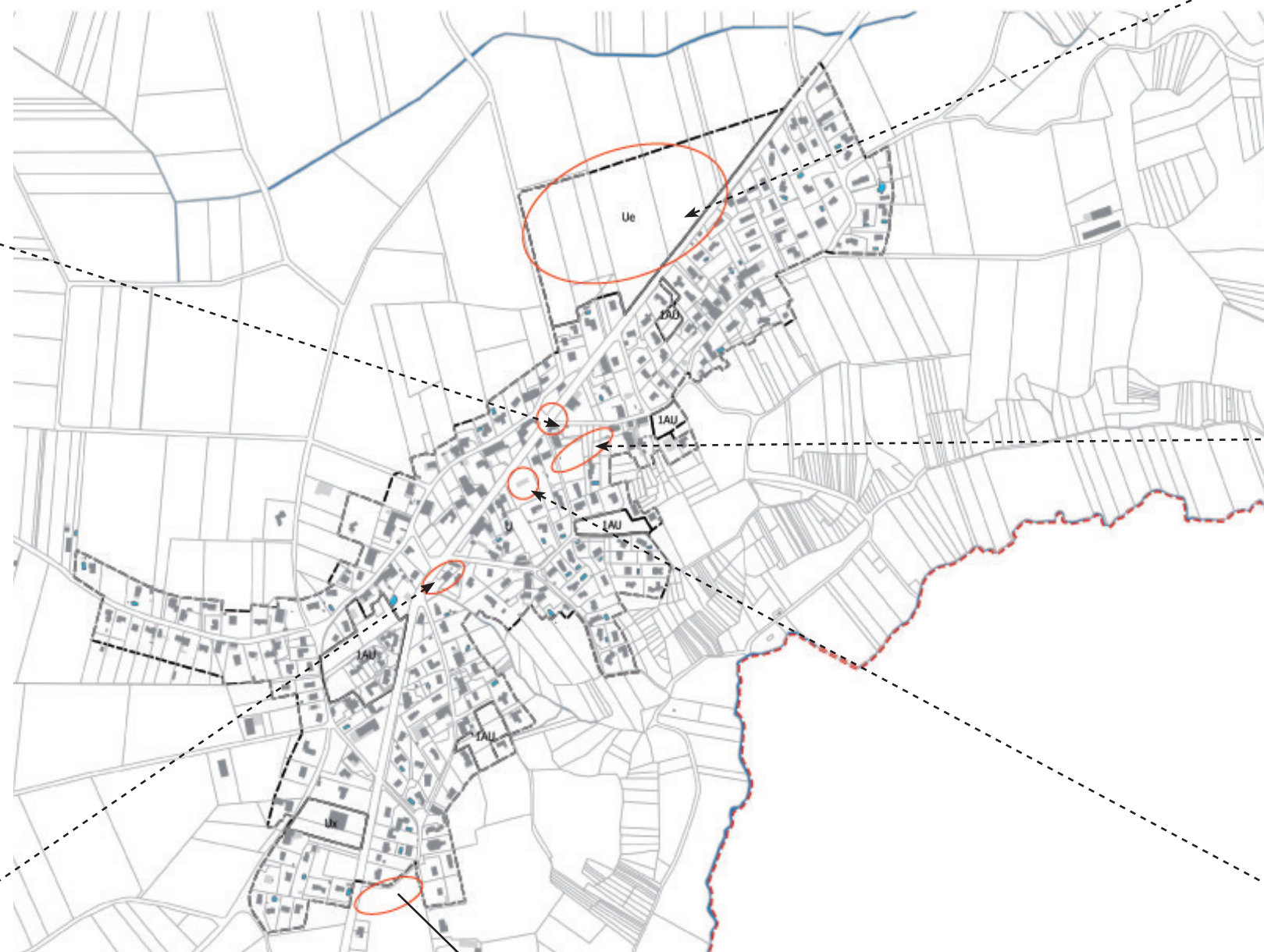
I.4 LES VIDES A MAINTENIR



Carrefour Mas Péguet: acquérir du foncier de part et d'autre pour créer un espace public en lien avec la RD afin de requalifier le site et créer de nouveaux espaces publics proches des commerces et services.



Création d'un espace public valorisant la laiterie



Maintenir la vue sur l'église en entrée de village



Maintenir les cônes de vue et limiter l'urbanisation linéaire le long de la RD.

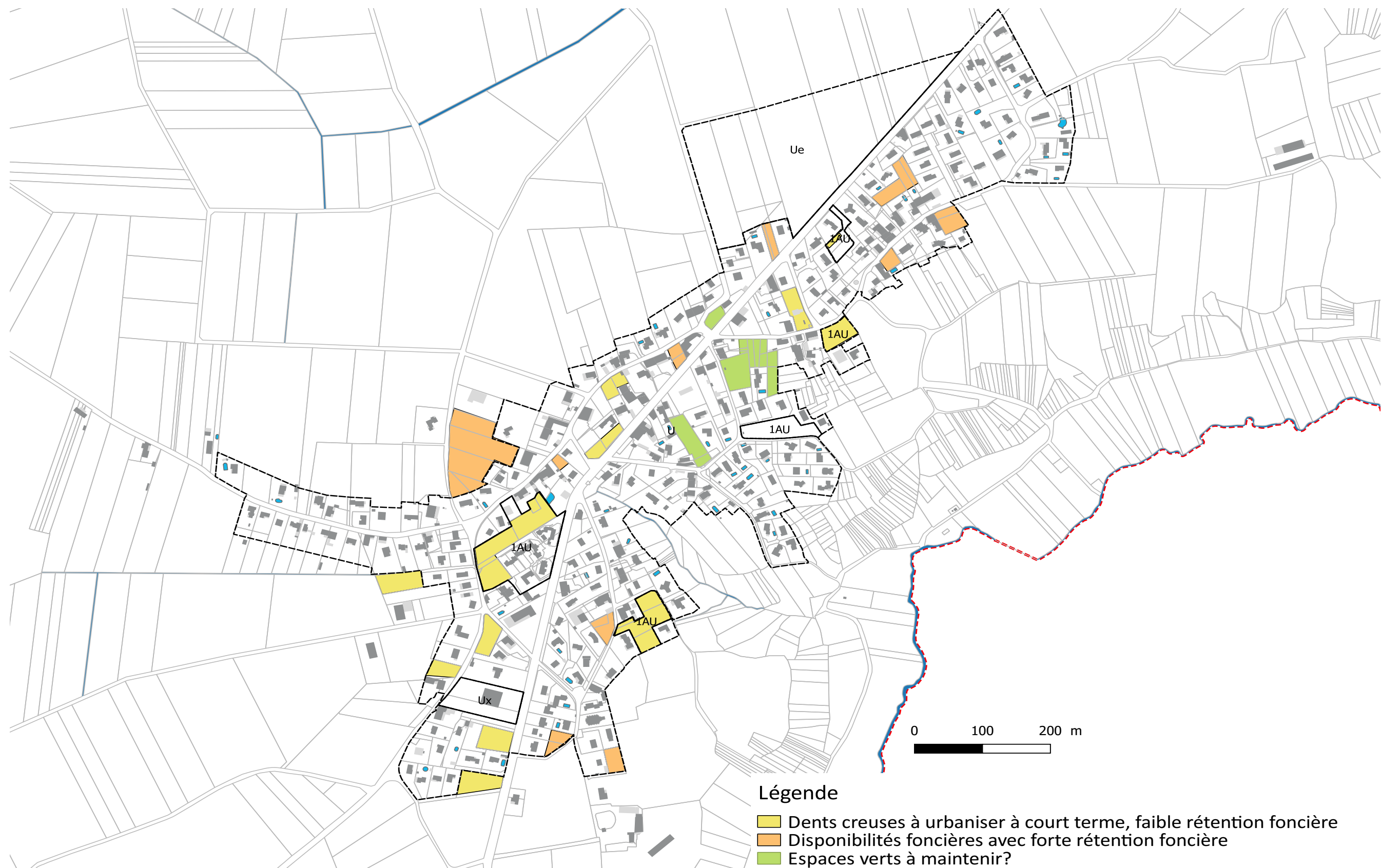


«Poumon vert» à maintenir: végétation à protéger.



Conforter l'espace public du village avec la halle





I.5 LES SECTEURS À URBANISER - LES STRATÉGIES D'URBANISATION FUTURE

Secteur n'étant pas en zone U du PLU actuel mais pouvant être urbanisé dans la continuité urbaine du futur projet de groupe scolaire réalisé au Nord de la zone. Elargissement en profondeur du Bourg

Disponibilité située au coeur du village, à urbaniser de manière à requalifier l'espace (recréer un front bâti)



Espace disponible derrière l'école



Terrain n'étant pas en zone U du PLU en vigueur mais facilement urbanisable (accès et réseaux présents)



Zone de respiration à maintenir? EBC ?
Zone de végétation à protéger au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.



Zone AU non urbanisée, souhait de la mairie de la passer en zone U

Dents creuses en division parcellaire

Partie de la zone AU non urbanisée. Urbanisation future à réaliser en cohérence avec les logements groupés présents à proximité ainsi qu'avec les fermes traditionnelles.



Dent creuse

Disponibilité foncière en entrée de ville. Possibilité de créer un front bâti (bâti identitaire) ou de traiter l'arrière des jardins de manière qualitative afin de marquer l'entrée Sud du village.



Légende

- Dents creuses à urbaniser à court terme, faible rétention foncière
- Disponibilités foncières avec forte rétention foncière
- Espaces verts à maintenir?

I.5 LES SECTEURS À URBANISER - LES STRATÉGIES D'URBANISATION FUTURE

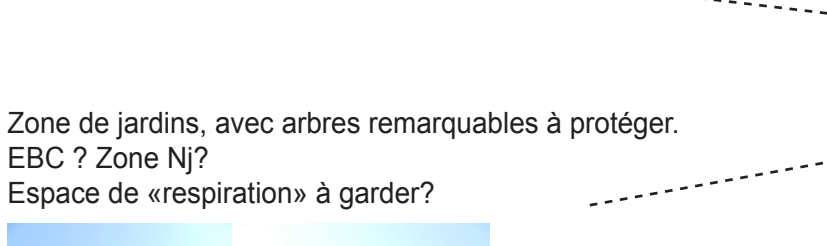
Dent creuse.



Disponibilité à la place du silo aujourd'hui non utilisé.



Disponibilité foncière (division parcellaire)



Zone de jardins, avec arbres remarquables à protéger.
EBC ? Zone Nj?
Espace de «respiration» à garder?



Parcelle n'ayant pas été urbanisée dans la zone AU.
Permis récemment déposé

Disponibilité foncière présentant une forte rétention foncière (division parcellaire et difficulté d'accès).
Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.



Disponibilité foncière (fond de jardins). Arbres remarquables à protéger (haie bocagère) formant une transition avec la zone agricole.



Disponibilité foncière (fond de jardin).



Zone 1AU non urbanisée
Souhait de la maire de passer en zone U

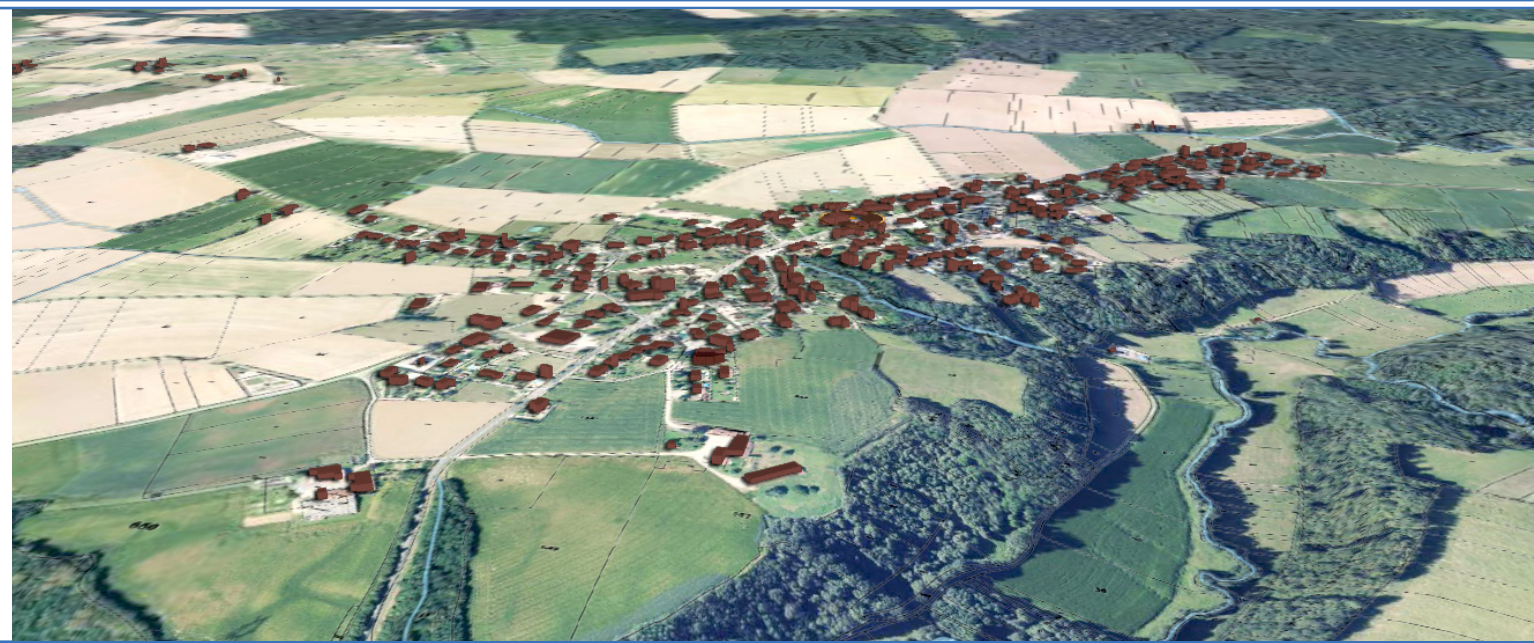


Légende

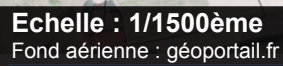
- Dents creuses à urbaniser à court terme, faible rétention foncière
- Disponibilités foncières avec forte rétention foncière
- Espaces verts à maintenir?

0 100 200 m

➤ PARTIE 2 : LES SCÉNARIIS D'AMÉNAGEMENT



11.1



II.1 LE CENTRE BOURG

DESCRIPTION :

École et parc sportif :

- Construction de l'école avec cantine et salle de motricité, aménagement de terrains de sport et d'aires de jeux sur la parcelle 1133 actuellement en zone A au PLU
- Création d'un parvis se prolongeant par un trottoir qui rejoint le centre, isolé des voies par des plantations (alignement d'arbres + arbustes au pied)
- Réfection de la route par un double sens devant l'école et aménagement d'un parking de 55 places attenant à l'école
- Mise en place de haies bocagères pour créer une transition avec l'espace agricole
- Aménagement d'une noue paysagère pour récupérer les eaux pluviales et gérer l'interface avec l'exploitation agricole

Mairie et place centrale :

- Repositionnement de la mairie dans l'école actuelle
- Location des bureaux de l'actuelle mairie pour les services à la personne, associations à l'étage de l'actuelle école
- Création d'un plateau sécurisant la RD 22 entre la place centrale et la mairie. Une seule entrée véhicule sur le parking de la place centrale
- Construction de logements intermédiaires et/ou collectifs sur les parcelles 365 appartenant à la commune et la parcelle 361 à vendre. (PSLA accession sociale).
Droit de préemption de la commune? S'inspirer dans la forme et la volumétrie des fermes traditionnelles
- Réaménagement de la place de la halle semi parking / semi piéton en englobant l'emplacement réservé parcelle 351
- Place centrale déplacement du monument aux morts? Mise en place d'un escalier?
- Mise à sens unique de la rue du village pour permettre la création d'un trottoir
- Aménagement d'une liaison piétonne allant du centre à l'école en passant derrière la mairie

Carrefour de la laiterie :

- Construction de logements groupés sur la parcelle 1287 pouvant se prolonger sur celle attenante. Création d'un front urbain identitaire
- Aménagement d'un espace public aux abords de la laiterie avec déplacement du monument aux mort et évocation de l'ancien lavoir. Association d'histoire de Pizay dans la laiterie?
- Valorisation du carrefour par un plateau + changements de matériaux
- Plantation d'arbres tiges sur les massifs le long de la RD à l'image des photos historiques de Pizay

AVANTAGES :

- Proximité du centre-ville
- Achat de terrains en zone A coût plus réduit, un seul propriétaire
- Beaucoup de place disponible, extension future de l'école possible, investissements en voiries très limités
- Vente/ valorisation des parcelles communales
- Aménagement qualitatif de la RD 22 au centre du bourg, caractère rural
- Bureaux disponibles pour des services dans l'ancienne mairie
- Plus de traversée piétonne des élèves sur la RD 22
- Création d'un front urbain sur la route départementale (densité urbaine)
- École au calme dans un cadre agricole agréable à proximité des futurs équipements sportifs
- Valorisation de la halle, de la laiterie, du monument au mort par des espaces piétonniers qualitatifs
- Conservation de la sortie nord/est pour aménagements verts
- Maintien des parcs urbains privés et de leurs arbres remarquables

POINTS DE VIGILANCE :

- Terrains en zone A : modification de PLU nécessaire avec enquête publique pour passer la zone en 1AUe, le propriétaire est-il vendeur?
- Proximité d'une exploitation agricole en activité
- Prévoir les liaisons piétonnes avec passage de la rue du village en sens unique
- Financement d'une nouvelle salle de motricité et d'une cantine nécessaire
- Élargissement de la tâche urbaine sur les terres agricoles
- Extension de la zone 1AUe (stade de foot) de l'autre côté de la route ?
- ER ou OAP précise sur exploitation agricole si besoin d'extension future

II.2 LE CENTRE BOURG - CHIFFRAGE GROUPE SCOLAIRE ET PLATEAU SPORTIF

Fonctions programmatic	Commentaire	Dépense (en euro/ HT)
Achat terrains + étude du groupe scolaire		
Achat terrains zone A à passer en zone UE (6 200 m²)	Estimation à confirmer par les Domaines. Hypothèse par analogie de secteur et projet : 6 200 m² * 15 € (y compris droit d'éviction 0,72 €/m²)	93000,00
Extension des réseaux	Mise en œuvre des réseaux sur la voie jusqu'à 2/3 de la voie.	28000,00
Frais de géomètre	Relevé topographique et bornage	4500,00
Frais de notaire		11160,00
Bureau de contrôle		17385,00
Bureau de SPS		4200,00
Bureau de géologue	Estimation	3600,00
Frais d'ingénierie (architectes, ingénierie complet, mission basse + exe)		97156,00
Frais de consultation (tirage de plans)	Pour toutes les entreprises	4550,00
Annonce légale de consultation	2 journaux + site internet	1800,00
Assurance dommage ouvrage		18410,00
Sous total terrain + étude groupe scolaire		283761,00

Construction du groupe scolaire:		
3 classes	210 m²	
Hall et circulation	56 m²	
Bureau du directeur	12 m²	
Salle de réunion et des professeurs	15 m²	
Salle polyvalente	100 m²	
Zone cuisine + local poubelles	45 m²	
Châfferie	12 m²	
Rangement salle polyvalente	17 m²	
Sanitaires	25 m²	
Bibliothèque	30 m²	
Rangement baie de brassage	6 m²	
Rangement entre classe	10*3: 30m²	
	Total: 558 m²	920700,00
Preau	60 m²	42000,00
Cours et parvis d'entrée	650 m²	60000,00
Sous total construction école		1022700,00
Parking école et équipement sportif		
55 places avec clôture et traitement paysager	1575 m²	180000,00
Sous total places de parking		180000,00
Parc sportif		
Parc sportif (1000 m²) avec petit plateau et traitement paysager		65000,00
Terrain de sport multi-activité plateau polyvalent		75000,00
VRD trottoir	270 m²	39500,00
Bande d'espace vert	80 ml * 1,50	21000,00
Sous total espace sportif		200500,00
Acquisition de terrains + réalisation futur terrain de football		
Acquisition de terrain	11000m² * 15 € (voir estimation des Domaines)	165000,00
Frais de géomètre		5500,00
Frais de notaire		19800,00
Frais de géologue		3200,00
Ingénierie terrain de foot		12800,00
Frais de publicité		1800,00
Frais de consultation		2100,00
Bureau de contrôle		4950,00
Bureau de SPS		2600,00
Assurance dommage ouvrage		12222,00
Sous total acquisition terrain		229972,00
Réalisation terrain de football		480000,00
Eclairage de terrain		102000,00
Sous total Réalisation terrain de football		582000,00
TOTAL (HT)		2498933,00

Chiffage groupe scolaire et plateau sportif: récapitulatif

Fonction programmaticative	Côut (en €)
Achat terrain école + Etudes diverses	283761,00
Construction de l'école	1022700,00
Parking de l'école et espaces sportifs	180000,00
Espace sportif, terrain multi activité et VRD trottoir	200500,00
Achat terrain pour terrain de football + études diverses	229972,00
Construction terrain de football + éclairage	582000,00
Total HT	2498933,00
TVA	499786,60
TOTAL TTC	2998719,60

Chiffage secteur monument aux morts

Fonctions programmaticative	Commentaire	Dépense (en euro/ HT)
Déplacement du monument au mort		80000,00
Parking entrée		45000,00
Espace public + évocation de l'ancien lavoir		88000,00
Valorisation de l'ancienne laiterie		75000,00
Demolition du bâtiment des pompiers	hors amiante et plomb	18000,00
Relevé de géomètre		3600,00
Frais ingénierie architecte paysagiste		26800,00
Frais de consultation		2200,00
Annonce légale : publicité		1800,00
Assurance dommage ouvrage		4896,00
Sous total place entrée de village		345296,00

Chiffrage aménagement de la voirie et place de la halle

Fonctions programmaticue	Commentaire	Dépense (en euro/ HT)
Aménagement de la voirie	Plateau surélevé	38000,00
Trottoir à créer	340 long * 1,50 large: 510 m ²	52000,00
Ingénierie bureau d'études		11600,00
Relevé de géomètre		1500,00
Bureau SPS		29000,00
Frais de consultation		1400,00
Frais de publicité		1800,00
Assurance dommage ouvrage		0,00
Aménagement place de la halle		55000,00
TOTAL		190300,00

Recettes vente terrains communaux

Fonctions programmaticue	Commentaire	Dépense (en euro/ HT)
Ilot d'entrée A pour 3 logements groupés	Surface à vendre 490 m ² à 55 €/ m ²	26950,00
Ilot derrière Mairie B pour habitat intermédiaire	550 m ² à 55 €/m ²	30250,00
Recettes vente terrains communaux		57200,0000

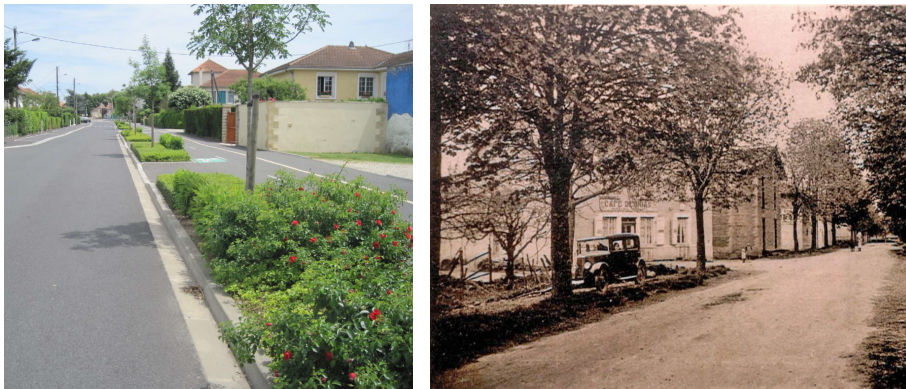
II.3 ILLUSTRATIONS - RÉFÉRENCES URBAINES ET PAYSAGÈRES



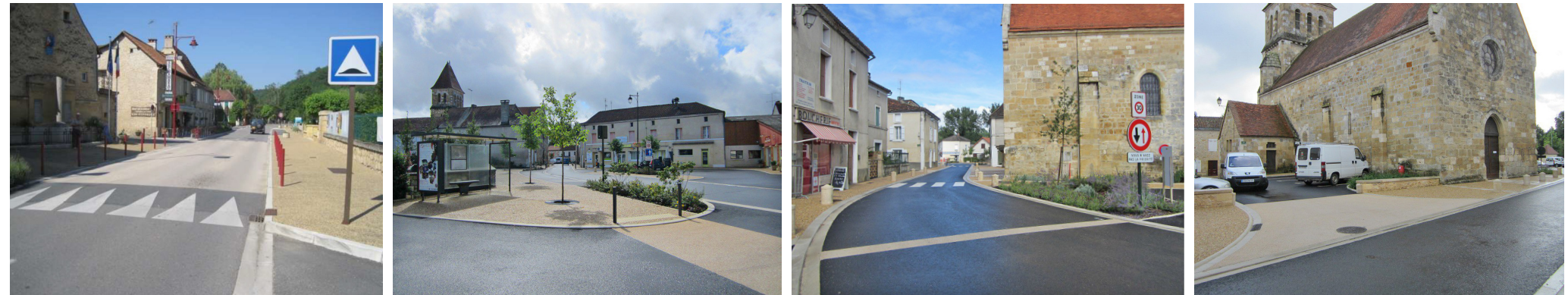
Privilégier les essences et les composantes paysagères locales : haies bocagères, haies vives plurispécifiques, arbres isolé remarquable...



Multiplier les liaisons piétonnes en particulier par des trottoirs le long des voies en favorisant des matériaux préservant le caractère rural de Pizay. Accompagner ces cheminements de végétation.



Planter les abords de la RD pour réduire le champ visuel et les vitesses



Aménager la route départementale en atténuant le langage routier. Sécuriser les liaisons piétonnes par des plateaux, des changements de matériaux...



Gérer les eaux pluviales par des éléments paysagers tels que des noues, des bassins de rétention, des zones humides... favorisant ainsi la diversité écologique.

