

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation thématiques**



Commune de MANZIAT

OAP « Mobiliser les gisements fonciers dans la trame bâtie »



L'OAP thématique « Mobiliser les gisements fonciers dans la trame bâtie » vise à encadrer et à faciliter l'aménagement des dents creuses en précisant - entre autres - les conditions de desserte, les densités prescrites, le nombre de logements attendus ou encore le traitement des enjeux environnementaux (risques, réseaux, etc.) À ce titre, elle dicte un certain nombre de principes qui devront être adaptés à chaque cas.

Localisation des gisements fonciers



Une dent creuse est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu relativement construit et/ou aménagé. Une construction en dent creuse participe à la densification du territoire communal. L'appréciation de la « dent creuse » dépend des enjeux et des caractéristiques de la commune. La qualification de « dent creuse » s'effectue au regard de la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, de son implantation, ainsi que de la taille du terrain, et se doit de respecter la trame et la forme urbaines existantes sur le secteur. Chaque cas reste à l'appréciation de l'autorité locale dans le respect de la réglementation en vigueur et des objectifs de protection de la nature qu'ils soient agricoles, naturels ou forestiers.

Dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes Bresse et Saône, les parcelles retenues pour faire l'objet de cette OAP présentent les caractéristiques suivantes :

Leur superficie est supérieure à 2 500 m².

Elles ne présentent pas de contraintes majeures liées aux servitudes d'utilité publique, aux risques ou aux enjeux environnementaux.

Elles présentent des atouts notables en termes d'aménagement (ex : configuration, taille, accessibilité).

Elles constituent un potentiel susceptible d'être réalisé dans le temps d'application du PLUi.

Densité des logements

La densité attendue sur chacun des tènements fonciers dépend :

1. De la densité minimale moyenne requise sur la commune de Manziat fixée à 18 log/ha, en tant que « bourg accessible » au titre du SCoT Bresse Val de Saône ;
2. Du sous-secteur de la zone urbaine (U) dans laquelle le tènement foncier se situe.

Les sous-secteurs UA2 et UA3

Manziat comporte des sous-secteurs UA2 et UA3. Ils correspondent aux centralités historiques des bourgs et des villages. Ils se caractérisent par une trame urbaine dense, des constructions anciennes et par la présence de nombreux équipements, services, transports et commerces.

Dans ces sous-secteurs, tout projet d'aménagement à vocation d'habitat doit respecter une densité minimale de **25 log/ha**.

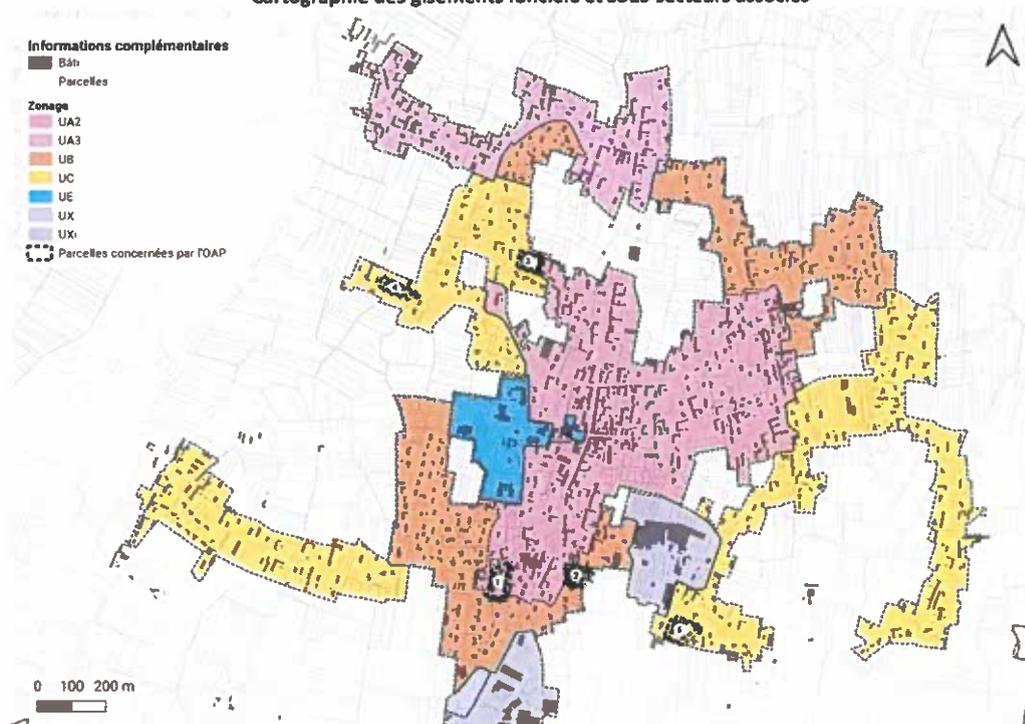
Les sous-secteurs UB et UC

Manziat comporte des sous-secteurs UB et UC. Ils correspondent aux extensions plus contemporaines des bourgs et des villages. Ils se caractérisent par une trame urbaine moins dense, organisée le long des axes routiers, et des constructions modernes majoritairement sous des formes individuelles (pavillons).

Dans le sous-secteur UB, tout projet d'aménagement à vocation d'habitat doit respecter une densité minimale de **18 log/ha**.

Dans le sous-secteur UC, tout projet d'aménagement à vocation d'habitat doit respecter une densité minimale de **12 log/ha**.

Cartographie des gisements fonciers et sous-secteurs associés



Accès, voirie et déplacements

Il est rappelé que tout projet et tout aménagement doivent respecter les règles énoncées aux articles 7 des sous-secteurs concernés.

Les principes sont les suivants :

- La superficie, la longueur et la largeur des accès et des voiries seront limitées au strict nécessaire. Les espaces de stationnement se situeront au plus près des voies de desserte.
- En cas de constructions multiples (habitat groupé, intermédiaire ou collectif), une mutualisation des accès et des espaces de stationnement est demandée.

Il est fortement recommandé d'adopter des matériaux de revêtement perméables (ex : espaces enherbés, concassé de pierre, dalles alvéolées...).

Composition urbaine, architecturale et paysagère

L'objectif est de recomposer une trame urbaine rappelant davantage les formes denses observées dans les centres-bourgs et les centres-villages (ensembles bâtis groupés) que le modèle des lotissements (constructions individuelles successives en lots).

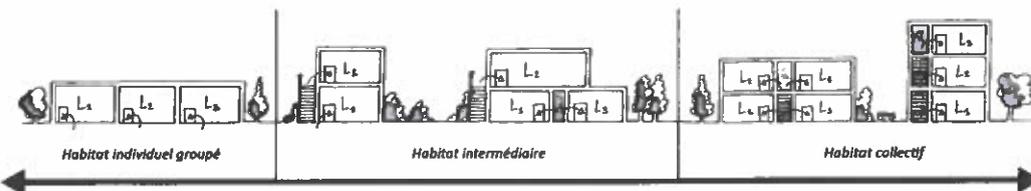
Il s'agit alors :

- De construire des projets qui ne raisonnent plus à la parcelle mais au tènement foncier (projet d'ensemble) ;
- D'optimiser l'espace disponible au travers de formes d'habitat adaptées (ex : un habitat en longueur permet d'exploiter au mieux une parcelle en bande) ;
- De diversifier les formes d'habitat (habitat groupé, intermédiaire voire du petit collectif dans les centres-bourgs).

Cette nouvelle façon de construire pourra également s'accompagner d'une réflexion sur la diversification des typologies de logements vers de petits logements, des logements adaptés (PMR, personnes âgées...) ou encore des logements sociaux (locatifs ou en accession).

Concernant les espaces non bâtis :

- Les constructions seront implantées de façon à ce que l'espace non bâti puisse avoir une ou plusieurs fonctions bien définies (jardin, terrasse, cour aménagée, espace récréatif...);
- Les constructions seront accompagnées d'aménagements paysagers qualitatifs (plantations d'arbres, de haies, espaces enherbés entretenus...)



Exemples de projets de réhabilitation en centre-village, CEREMA

- Nouvelles constructions
- Espaces libres et/ou espaces verts