



APPROBATION : 11-12-2013
MODIFICATION :

Plan Local d'urbanisme



3a Orientations d'aménagement
et de programmation

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des **orientations d'aménagement et de programmation** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou à aménager.

De nombreuses disponibilités foncières sont présentes au sein de l'enveloppe bâtie de la commune.

Aussi, les élus ont choisi de définir des orientations d'aménagement et de programmation. **Elles permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'urbanisation doit se réaliser et s'organiser dans ces secteurs.**

Une carte générale localise l'ensemble des sites faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements est associé à la fin de ce document. Il concerne les zones AUb, AUc, AUf, et AU.

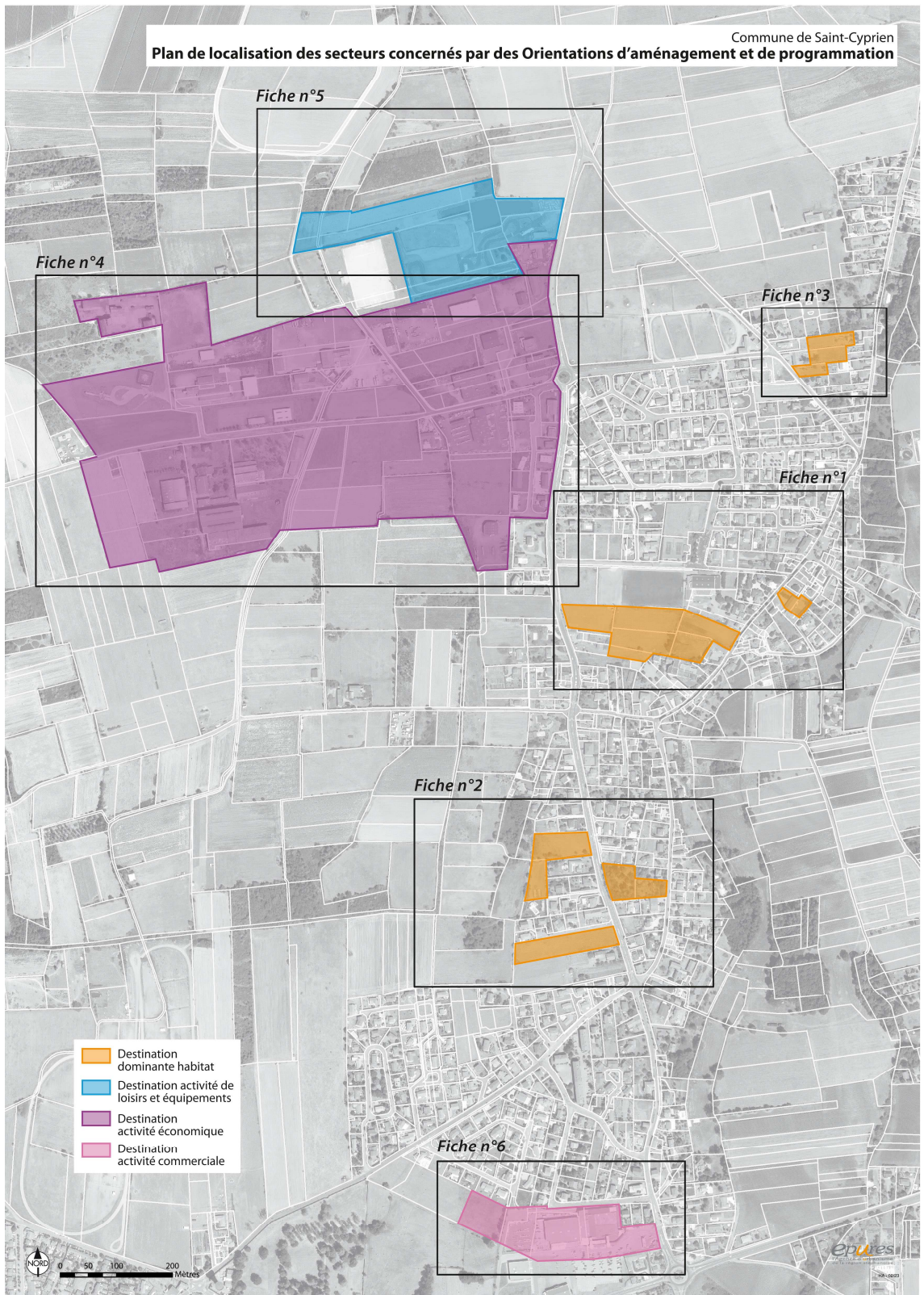
De plus, pour phaser dans le temps le développement de la commune, des secteurs ont été classés en zone **A Urbaniser « stricte »**. Une procédure de modification du PLU devra être engagée pour ouvrir ses secteurs à l'urbanisation. **Ces ouvertures à l'urbanisation font également l'objet de l'échancier précédemment cité.**

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans les secteurs cités plus haut devront **être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation** ici exposées, c'est-à-dire que ces opérations devront respecter les schémas « dans l'esprit » (= dans ces principes).

Sommaire

Sommaire	6
1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CENTRE BOURG	9
2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LES ZONES A URBANISER RUE DES BRUYASSES	13
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA ZONE A URBANISER RUE JEAN MAGAND	15
4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE (Avenue de l'industrie)	16
5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR AU NORD DU BOURG (rue des Grandes Terres)	19
6- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR COMMERCIAL EN ZONE UFc	21
7- ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS	23

Plan de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'aménagement et de programmation



1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CENTRE BOURG

1-1- Dans la zone AUb du centre bourg

Le secteur classé en zone AUb, entre les rues des Landes et Germaine Robin, représente une surface d'environ 1,8 ha en centre bourg. C'est le seul site encore disponible permettant de renforcer le centre bourg historique de Saint-Cyprien.

La commune souhaite y imposer certains principes d'aménagement. Un schéma joint à ce document illustre certaines de ces préconisations.

1-1-1- ELEMENTS DE PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement sera principalement constituée de programmes de **logements collectifs, voire de type intermédiaire** (collectifs individualisés avec espaces privatifs extérieurs, maisons superposées : par ex un duplex donnant sur un jardin imbriqué avec un duplex donnant sur une terrasse). Quelques lots individuels peuvent être envisagés pour diversifier un peu plus l'opération.

Des locaux permettant l'accueil **de commerces et de services de proximité** pourront être créés afin de dynamiser et de diversifier l'offre en centre bourg.

Sur l'ensemble du site, **une trame végétalisée** (composée d'espaces collectifs publics et/ou privés) sera constituée et devra représenter **au moins 20% du site**. Cela peut comprendre les systèmes de régulation des eaux pluviales (noues, bassin de rétention paysagé), des plantations le long des voiries, des parkings végétalisés, un parc...

Un parc sera proposé sur l'itinéraire de sortie de l'école ou à proximité.

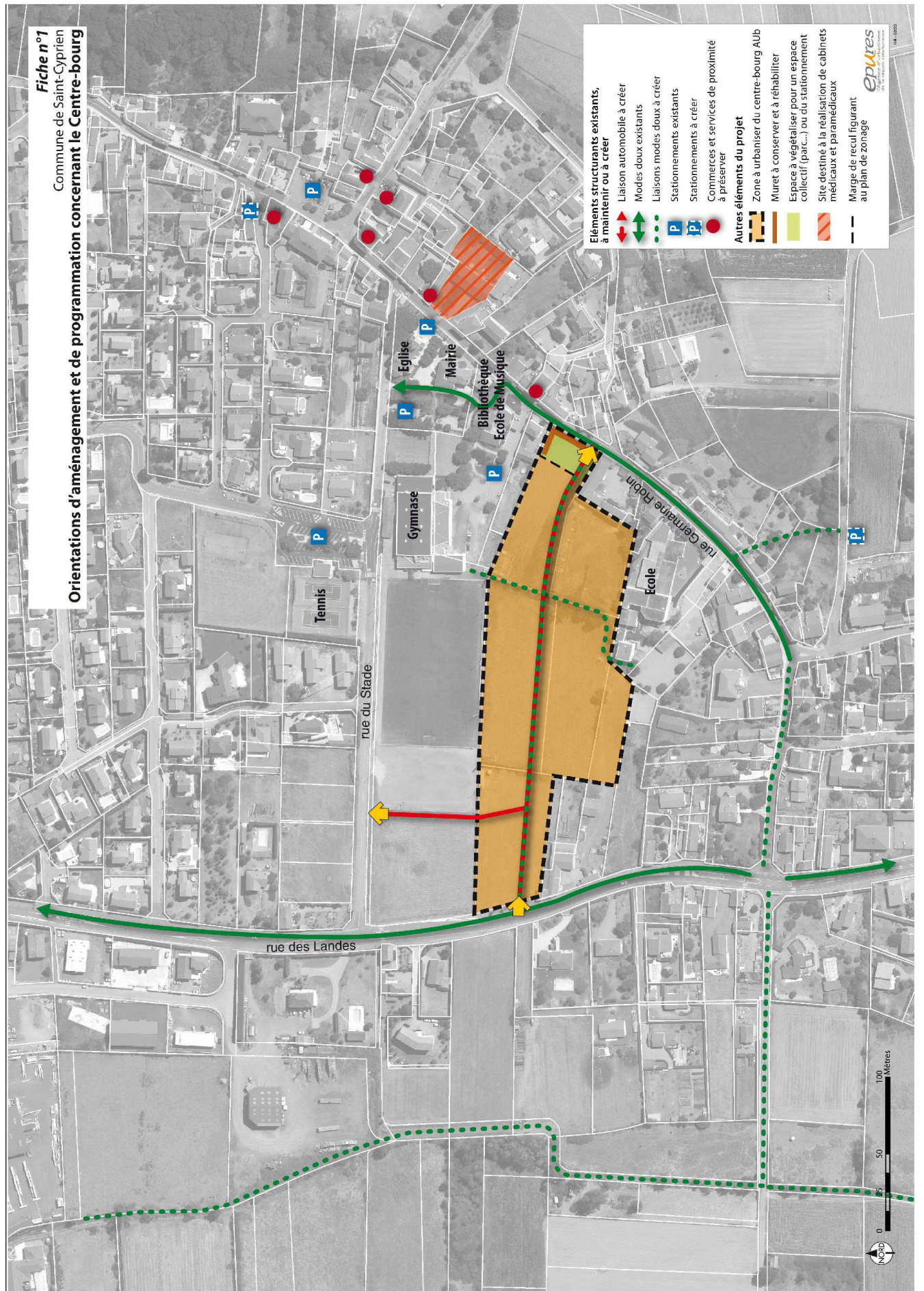
Un ou plusieurs emplacements collectifs pour **le tri et la collecte des déchets ménagers** devront être aménagés.

1-1-2- ELEMENTS DE COMPOSITION

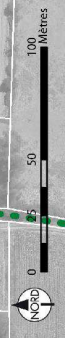
L'espace compris entre la rue Germaine Robin et la marge de recul, portée au plan de zonage, **sera végétalisé et pourra accueillir des fonctions collectives** (privées ou publiques) telles qu'un parc, du stationnement etc.

Le mur de clôture en pierre donnant sur la rue Germaine Robin sera maintenu et réhabilité (le long de la rue et au moins sur son retour jusqu'à la marge de recul portée au plan de zonage).

Fiche n°1
Commune de Saint-Cyprien
Orientations d'aménagement et de programmation concernant le Centre-bourg



- Éléments structurants existants, à maintenir ou à créer**
- ▲ Liaison automobile à créer
 - ▲ Modes doux existants
 - ▲ Liaisons modes doux à créer
 - Stationnements existants
 - Stationnements à créer
 - Commerces et services de proximité à préserver
- Autres éléments du projet**
- Zone à urbaniser du centre-bourg AUB
 - Muret à conserver et à réhabiliter
 - Espace à végétaliser pour un espace collectif (parc...) ou du stationnement
 - Site destiné à la réalisation de cabinets médicaux et paramédicaux
 - Marge de recul figurant au plan de zonage



1-1-3- DESSERTE DU SITE

Structurations des accès automobiles :

La desserte automobile du site se fera par :

- L'aménagement de l'accès principal depuis la rue des Landes (aménagement adapté à l'opération projetée) ;
- La création d'une sortie rue du stade ;
- L'aménagement d'une sortie secondaire donnant sur la rue Germaine Robin dont le gabarit est étroit.
- La création d'un axe de desserte traversant afin de relier les rues des Landes et Robin. Sa représentation graphique au schéma ci-joint ne vise qu'à symboliser le caractère traversant de cette voirie. Cet axe ne devra pas être rectiligne tout le long de son tracé. Un tracé ponctuellement sinueux permettra notamment de ménager des perspectives paysagères variées et rythmées. Cela participera également à la modération de la vitesse des véhicules.

Le Conseil Général sera associé en amont des réflexions en ce qui concerne l'aménagement des accès.

Création d'un maillage modes doux (vélos, piétons, personnes à mobilité réduite) :

Ce maillage devra permettre notamment une liaison sécurisée* entre :

- Les rues des Landes et Germaine Robin (cet itinéraire permettra aux piétons et cyclistes de rejoindre rapidement le centre bourg et ses équipements) ;
- L'arrière de l'école et les équipements notamment sportifs (*cet itinéraire permettra notamment aux enseignants de faire circuler les enfants pendant les heures d'écoles en dehors des voies pratiquées par les véhicules*).

***Recommandations de dimensionnement des aménagements cyclables :**

Piste cyclable unidirectionnelle = 1,5 m mini – 1,5 < 2m (passage d'un véhicule d'entretien) ;

Piste cyclable bidirectionnelle = 2,5 m mini – 3 m pour le confort.

Si un principe d'aménagement modes doux commun aux piétons et aux cyclistes est retenu, cet aménagement devra être dimensionné en conséquence.

→ Des exemples d'aménagements compatibles avec ce qui est préconisé ci-dessus figurent en annexe de cette pièce du dossier (3a)...

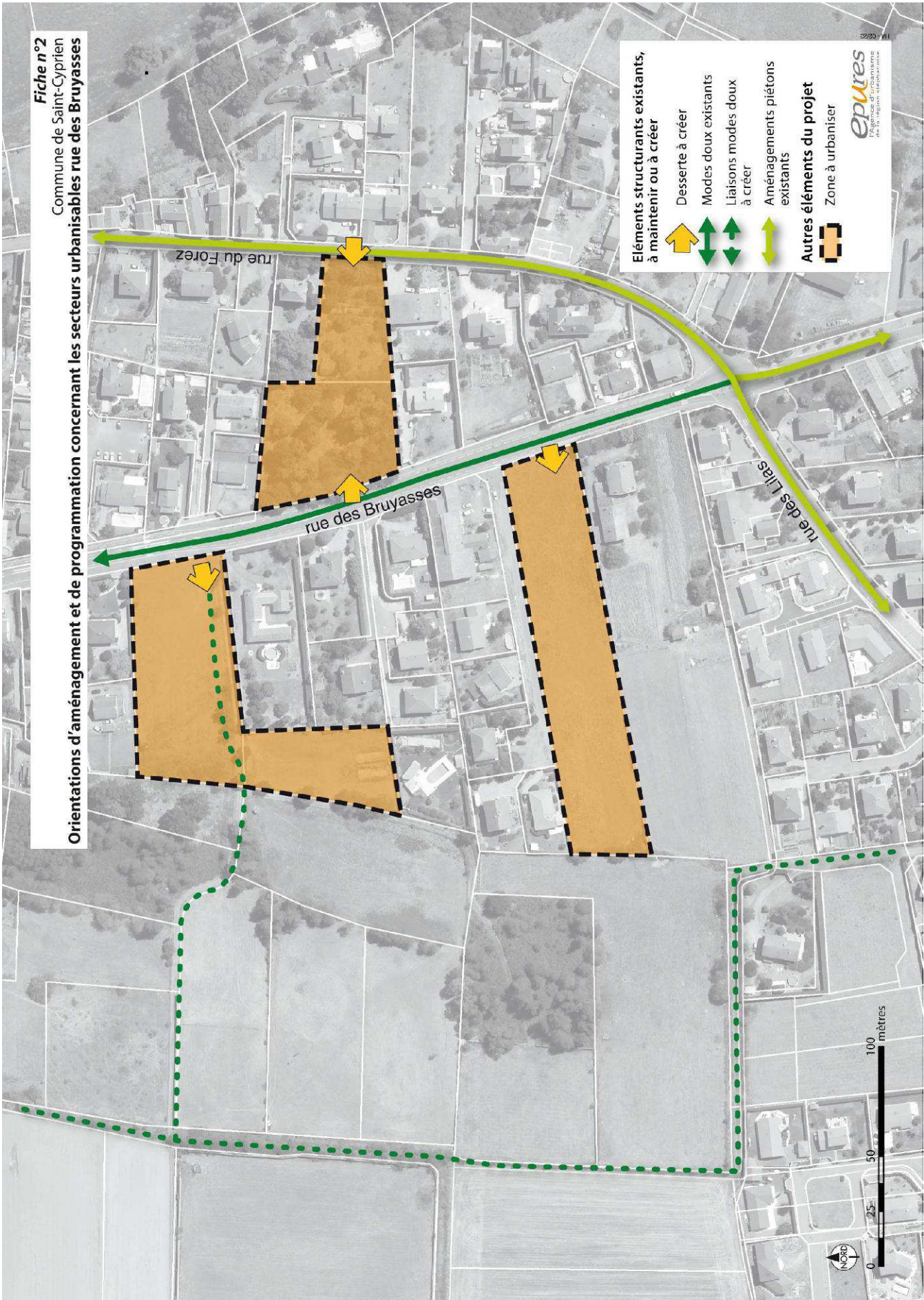
1-2- En dehors de la zone AUb

En dehors de la zone d'urbanisation future AUb du centre bourg, certaines orientations sont à respecter :

- **Le maintien des commerces et services de proximité existants ;**
- **La création** de locaux permettant d'accueillir **des cabinets médicaux et paramédicaux sur le site en face de l'église** (identifié au schéma). Ce site permettra également la création de logements adaptés aux personnes âgées.
- **La réalisation d'aménagements destinés à favoriser la pratique des modes doux** (cf. les itinéraires de principes reportés au schéma ci-joint).

Fiche n°2

Commune de Saint-Cyprien
Orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs urbanisables rue des Bruyasses



Éléments structurants existants, à maintenir ou à créer

- Desserte à créer
- Modes doux existants
- Liaisons modes doux à créer
- Aménagements piétons existants

Autres éléments du projet

- Zone à urbaniser

epures
L'agence d'urbanisme de la région nîmoise

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LES ZONES A URBANISER RUE DES BRUYASSES

Trois sites classés en zone AUc représentent 1,8ha. Chacun des sites est compris entre 4 800m² et 6 800m².

La commune souhaite y imposer certains principes d'aménagement. Un schéma joint à ce document illustre certaines de ces préconisations.

2-1- ELEMENT DE PROGRAMMATION

Chacun des sites devra accueillir **des opérations d'habitat aux formes mixtes** (*par exemple maisons individuelles + logements collectifs ou bien habitat intermédiaire + maisons individuelles, etc.*) pour favoriser une optimisation de l'usage des sols et tendre vers une densification du tissu résidentiel.

Des espaces collectifs végétalisés devront être réalisés pour participer à la reconstitution d'une trame verte communale (*cf. art AUc13 du règlement – pièce n°4 du présent dossier de PLU*).

Lorsque cela est possible, des échappées visuelles vers « la campagne » environnante seront maintenues ou ménagées notamment depuis les axes de cheminements modes doux ou de desserte automobile.

2-2- DESSERTE DU SITE

Structurations des accès automobiles :

- Chacun des trois sites aura un accès sur la rue des Bruyasses.
- Celui traversant avec la rue du Forez aura un second accès sur cette dernière (entrée ou sortie dimensionnée au regard du gabarit étroit de la rue).

Afin d'éviter l'enclavement des terrains situés à l'arrière des sites urbanisables et de prévoir ainsi une éventuelle extension du tissu bâti sur le long terme, l'opération la plus au nord devra également préserver la possibilité de relier par une voirie la rue des Bruyasses aux terrains mitoyens à l'arrière.

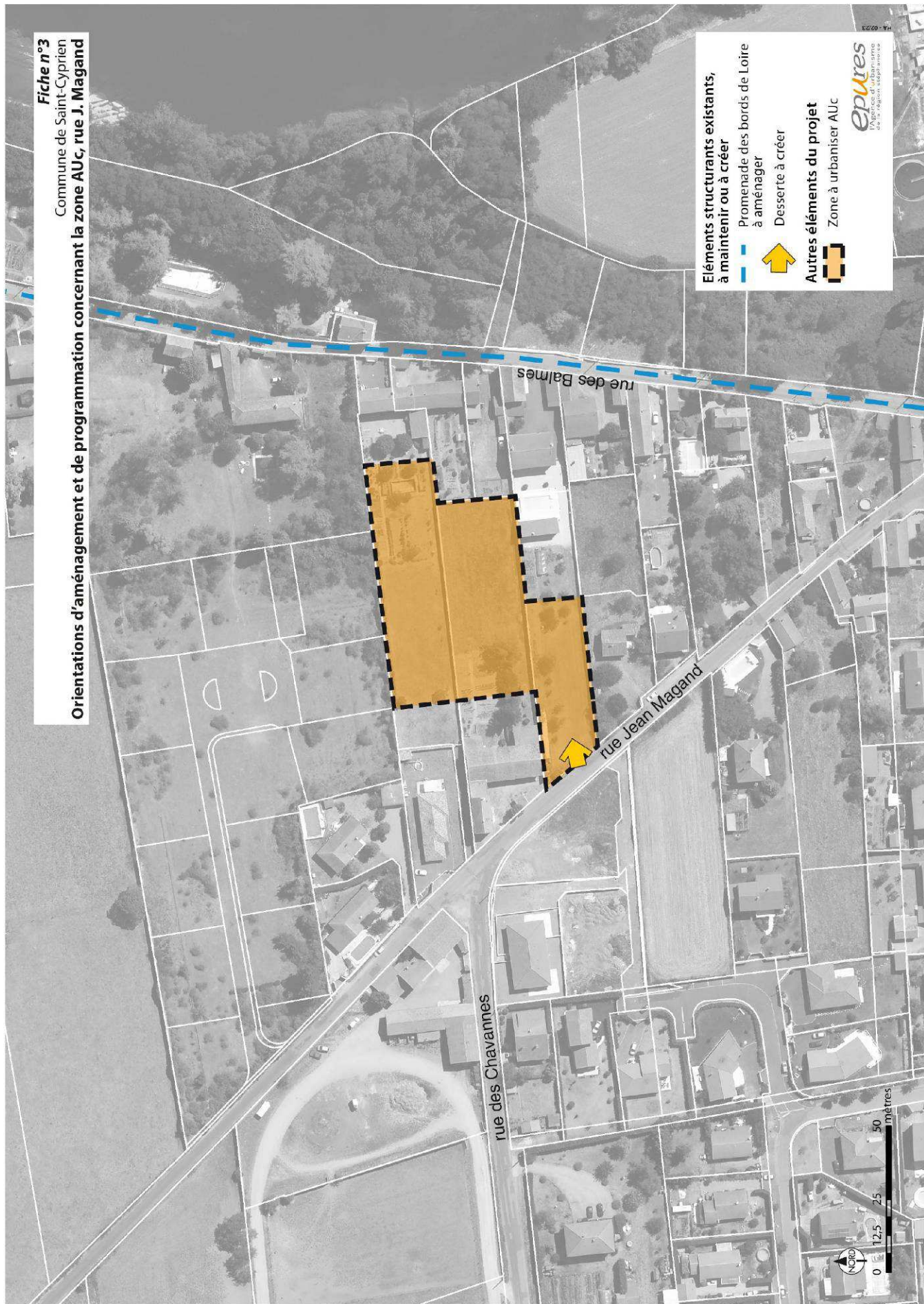
Le Conseil Général sera associé en amont des réflexions en ce qui concerne l'aménagement des accès.

Création d'un axe modes doux (vélos, piétons) :

- Le site le plus au nord devra créer une liaison entre la rue des Bruyasses et le futur maillage modes doux (« voie verte ») à venir à l'arrière des terrains constructibles ;
- Le site traversant entre les rues des Bruyasses et du Forez devra maintenir une traversée piétonne au sein même de l'opération afin que les résidents puissent relier facilement les deux voies.

→ Des exemples d'aménagements compatibles avec ce qui est préconisé ci-dessus figurent en annexe de cette pièce du dossier (3a)...

Fiche n°3
Commune de Saint-Cyprien
Orientations d'aménagement et de programmation concernant la zone AUC, rue J. Magand



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA ZONE A URBANISER RUE JEAN MAGAND

Une zone AUc s'inscrit dans trois propriétés privées et représente près de 5 000m² de terrain.

La commune souhaite y imposer **un principe d'aménagement notamment en matière de desserte**. Un schéma joint à ce document illustre cette préconisation.

3-1- DESSERTE DU SITE

Structurations des accès automobiles :

Le caractère contraint du tènement impose de fait un accès unique depuis la rue Jean Magand à hauteur de la flèche indiquée au schéma joint (la parcelle la plus au sud et limitrophe de la voirie).

3-2- ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Ce site pourra accueillir **des opérations d'habitat aux formes mixtes** (*par exemple habitat intermédiaire + maisons individuelles accolées, etc.*) pour favoriser une optimisation de l'usage des sols et tendre vers une densification du tissu résidentiel.

Il est recommandé de veiller à ce que les volumes (notamment les hauteurs) retenus pour les constructions respectent le caractère clos du site et son insertion dans le voisinage (attention à porter aux vis-à-vis sur les espaces privatifs extérieurs).

Un espace collectif végétalisé devra être réalisé pour participer à la reconstitution d'une trame verte communale (*cf. art AUc13 du règlement – pièce n°4 du présent dossier de PLU*).

4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE (Avenue de l'industrie)

La zone d'activité de Saint-Cyprien représente 36 ha dans la continuité de l'enveloppe bâtie résidentielle. Elle est subdivisée en plusieurs sous-secteurs :

- à l'est, la zone artisanale (UFa) dont la partie au Nord est communautaire, et la partie Sud communale ;

à l'ouest, la zone industrielle communale (UFb) ayant été en partie polluée par les PCB, et accueillant également le site des Forges de La Becque à l'abandon ;

- une zone à urbaniser (AU), qui fait le lien entre ces deux espaces, est identifiée en réserve foncière à moyen/long terme pour agrandir la zone d'activité si besoin.

La commune souhaite y imposer **certains principes d'aménagement**. Un schéma joint à ce document illustre certaines de ces préconisations.

4-1- Orientations sur l'ensemble du secteur

4-1-1- ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Sur l'ensemble du secteur, **une trame végétalisée** (composée d'espaces publics ou privés) sera constituée au fur et à mesure des aménagements (privés et publics). Cela peut comprendre les systèmes de régulation des eaux pluviales (noues, bassin de rétention paysagé), des plantations le long des voiries, des parkings végétalisés, etc.

La requalification de la rue de l'Industrie, lorsqu'elle pourra être mise en œuvre, devra participer à la constitution de cette trame végétalisée (par exemple : plantation d'alignement d'arbres, de haies protégeant les piétons de la circulation des camions, de clôtures végétales occultant les grillages des entreprises, etc.)

L'occupation du sol de ce secteur devra être optimisée en favorisant **le recyclage de terrains** tels que celui de l'ex entreprise Vital Recyclage (UFbp), pollué au PCB, et le site des forges de La Becque également pollué.

4-1-2- DESSERTE DU SITE

Participation à la création du **maillage modes doux** de la commune en créant un axe modes doux (vélos, piétons) :

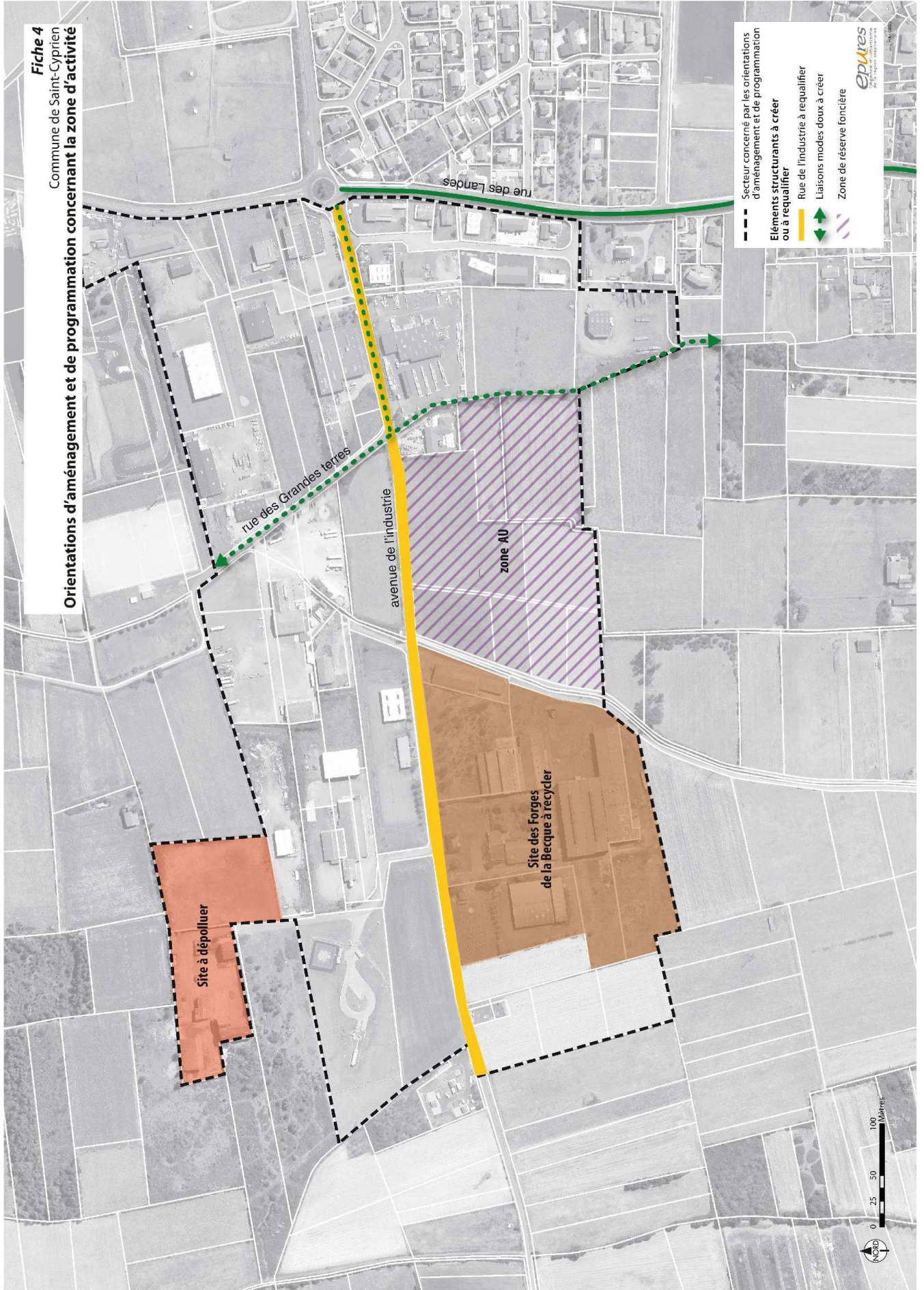
- Permettant de relier l'itinéraire projeté à l'arrière des secteurs résidentiels (« voie verte ») à la rue de l'Industrie.
- Réaménagement de la rue des Grandes Terres pour mener l'axe modes doux jusqu'au stade des Landes et au début du chemin de promenade de Bouthéon.

La rue de l'Industrie, en tant qu'axe central de desserte du secteur et entrée de ville depuis la commune de Sury-le-Comtal, est à réaménager dès que possible, notamment pour en faciliter l'usage par les modes doux (piétons et vélos), ainsi qu'en requalifier le traitement paysager en complémentarité avec les interventions sur les propriétés privées voisines.

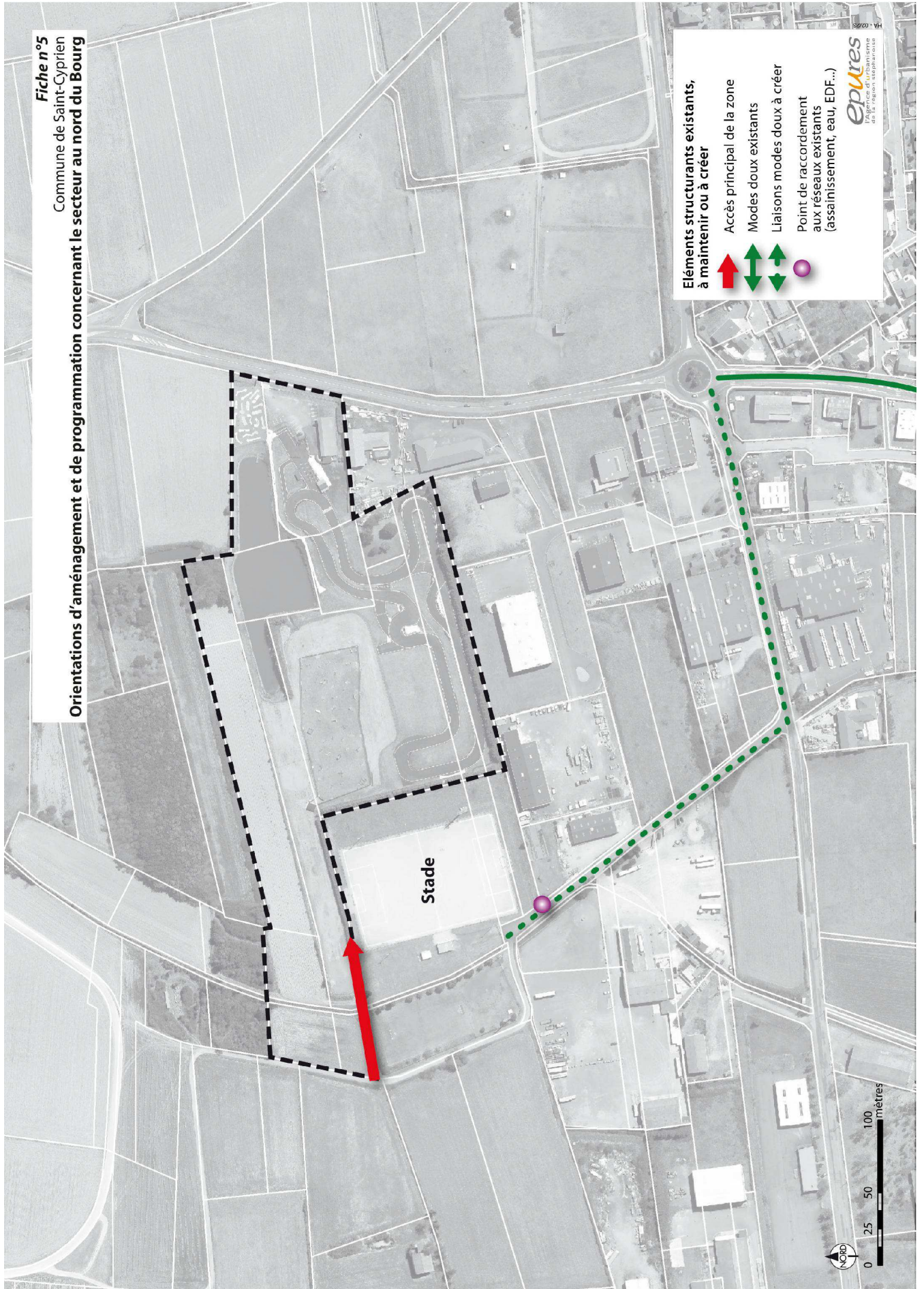
Fiche 4

Commune de Saint-Cyprien

Orientations d'aménagement et de programmation concernant la zone d'activité



Fiche n°5
Commune de Saint-Cyprien
Orientations d'aménagement et de programmation concernant le secteur au nord du Bourg



5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR AU NORD DU BOURG (rue des Grandes Terres)

L'entrée Nord de la commune accueille un site d'accueil d'activités de loisirs.

La commune souhaite y imposer **certains principes d'aménagement**. Un schéma joint à ce document illustre certaines de ces préconisations.

5-1- Orientations sur le secteur AUL

5-1-1- DESSERTTE DU SITE

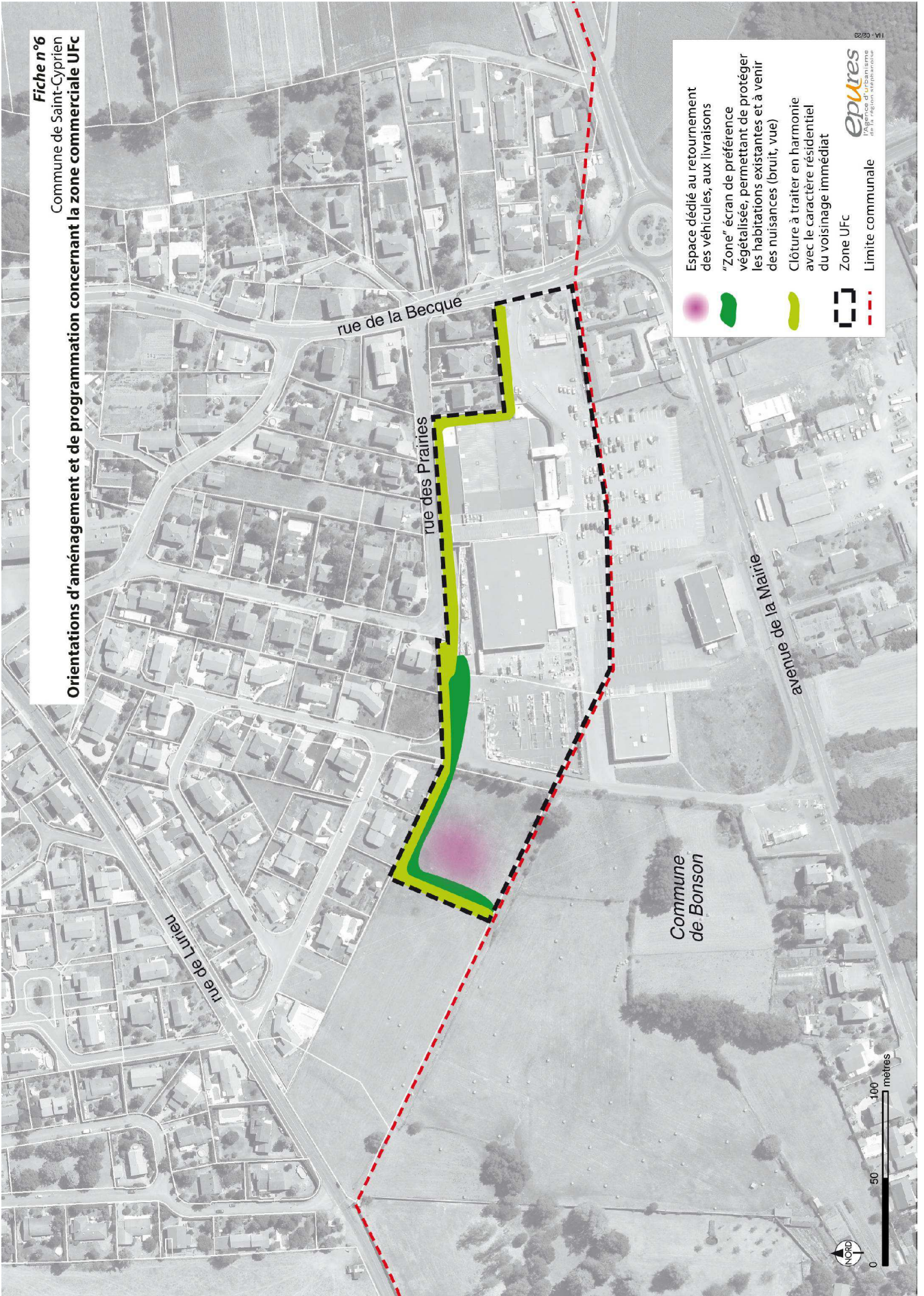
Structurations des accès automobiles :

- L'accès principal de la zone se fera par la rue des Grandes Terres ;

Raccordement aux réseaux (assainissement, eau, électricité etc.) :

- Les raccordements nécessaires se feront depuis la rue des Grandes Terres.

Fiche n°6
Commune de Saint-Cyprien
Orientations d'aménagement et de programmation concernant la zone commerciale UFc



Espace dédié au retournement des véhicules, aux livraisons
 "Zone" écran de préférence végétalisée, permettant de protéger les habitations existantes et à venir des nuisances (bruit, vue)
 Clôture à traiter en harmonie avec le caractère résidentiel du voisinage immédiat
 Zone UFc
 Limite communale

epures
 Bureau d'urbanisme
 de la région métropolitaine

6- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR COMMERCIAL EN ZONE UF_c

La zone UF_c s'étend un peu vers l'ouest, en contact direct avec les habitations, c'est pourquoi la commune souhaite encadrer cet aménagement futur de l'espace.

6-1- ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Pour faciliter l'optimisation du fonctionnement de la zone commerciale, un espace dédié au retournement des véhicules, aux livraisons sera aménagé dans la partie de la zone UF_c la plus à l'ouest.

Des aménagements et/ouvrages devront être réfléchis et réalisés pour minimiser les nuisances induites par le projet, notamment sonores, visuelles.

6-2- ELEMENTS DE COMPOSITION

Les clôtures du site devront être traitées en harmonie avec le caractère résidentiel du voisinage, notamment en choisissant des matériaux et des hauteurs de clôtures similaires aux clôtures voisines.

7- ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS

Les équipements nécessaires à l'aménagement de chacune des zones et au respect des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquant sur chacune des zones devront être conçus et réalisés au fur et à mesure de l'urbanisation de ces dernières ; et ce en respectant les dispositions générales et les règles de chacune des zones du règlement (Cf. pièce n°4).

Zone du PLU	Etat des équipements	Echéance à partir de laquelle l'urbanisation ou l'ouverture à l'urbanisation peut être mise en œuvre	Modalités
AU rue de Lurieu	Réseaux sur domaine public <i>(voirie)</i>	2023	Procédure de modification du PLU
AU rue des Balmes	Réseaux sur domaine public <i>(voirie)</i>	2023	Procédure de modification du PLU
AUb centre bourg	Réseaux sur domaine public <i>(rues du Stade, Germaine Robin, et des Landes)</i>	2019	Autorisation(s) droit des sols <u>compatible(s)</u> avec les orientations d'aménagement et de programmation. Réalisation de l'opération sur la totalité ou au moins la moitié de la zone.
AUc : 3 zones rue des Bruyasses 1 rue Jean Magand	Réseaux sur domaine public <i>(rues des Bruyasses et du Forez)</i>	Immédiatement	Autorisation(s) droit des sols <u>compatible(s)</u> avec les orientations d'aménagement et de programmation. Réalisation de l'opération sur la totalité de la zone concernée.
AU avenue de l'industrie	Réseaux sur domaine public <i>(avenue de l'industrie)</i>	Immédiatement	Procédure de modification du PLU

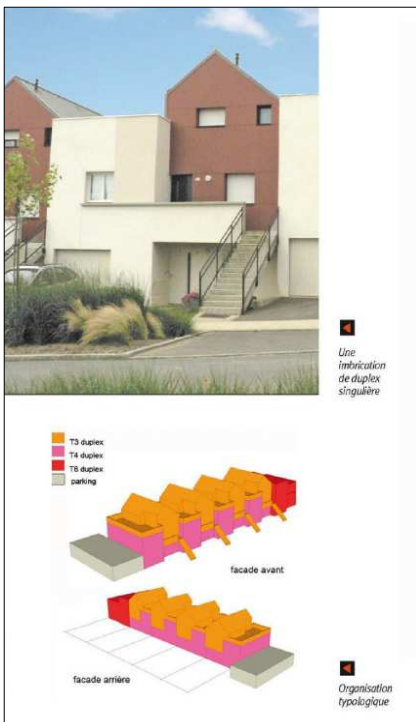
ANNEXE 1: Exemples de formes urbaines et d'aménagements compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

1. EXEMPLE D'HABITAT INTERMEDIAIRE: il s'agit de formes urbaines entre l'immeuble collectif et la maison individuelle.

LE COLLECTIF INDIVIDUALISE (ex Villeurbanne 69)



- Accès individualisés aux différents logements.
- Logements de plain pied avec jardin privatif ou duplex (1^{er} et 2^{ème} étages) avec grande terrasse.



LES MAISONS SUPERPOSEES (ex Acigné 35)

- Accès individualisés.
- Duplex avec terrasse (façade rouge) ou avec jardin (façade blanche).
- des pièces de jour en lien avec les espaces extérieurs privés.
- Forme proche de la maison avec une façade identifiable.
- stationnement : duplex rez-de-jardin garage + parking devant ; duplex terrasse parking devant + box garage dissocié.

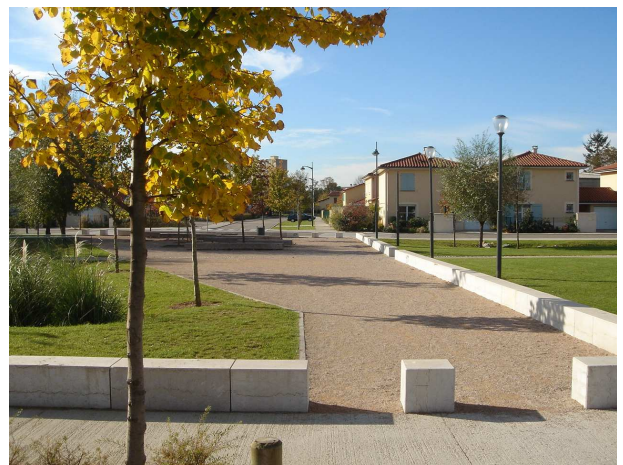
Source : Certu « pour un habitat dense »



LES MAISONS MULTI-FAMILIALES (ex Saint-Chamond 42)

- Deux logements en rez-de-jardin
- Un logement à l'étage avec terrasse
- Accès commun

2. EXEMPLES DE TRAITEMENT DES ABORDS DE VOIES ET DES CHEMINEMENTS PIETONS (voire cyclistes) avec des matériaux permettant l'infiltration de l'eau.



3. EXEMPLES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS DE NOUES OU DE BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES.



4. EXEMPLE DE LOCAL POUBELLES :

Abris réalisé dans des matériaux dominant dans les constructions alentour (notamment clôtures).

