

# Communauté de communes de la Côtère

## Déclaration de projet portant sur le plateau sportif



7

Etude de cadrage urbain

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire





# 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

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

## PARTIE 2 : PROJET

<b>II.1 LE CENTRE BOURG</b> .....	Page 10
<b>II.2 LE CENTRE BOURG - CHIFFRAGE</b> .....	Page 13
<b>II.3 ILLUSTRATIONS - RÉFÉRENCES URBAINES ET PAYSAGÈRES</b> .....	Page 16
<b>II.4 LA SOURDINE</b> .....	Page 17
<b>II.5 PLAN DES CIRCULATIONS</b> .....	Page 18
<b>II.6 IMAGES ARCHITECTURALES RECHERCHÉES</b> .....	Page 19
<b>II.7 INTÉGRATION DANS LE PROJET DE PLU</b> .....	Page 21
<b>II.8 EXTENSIONS URBAINES À LONG TERME</b> .....	Page 22
<b>ANNEXES : LE BÂTI DE PIZAY</b> .....	Page 23
<b>ANNEXES : LE PATRIMOINE</b> .....	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.3.1 PRÉCONISATIONS CAUE

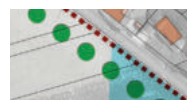
- 1- Marquer l'entrée Sud du village
- 2- Assurer une liaison piétonne avec plantation d'arbres, végétation pour donner une ambiance village
- 3- Affirmer la présence de l'église depuis la RD 22 maintenir un espace non construit (vues sur le monument)
- 4- Carrefour rue Grillet et rue de Vernay : acquérir 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.



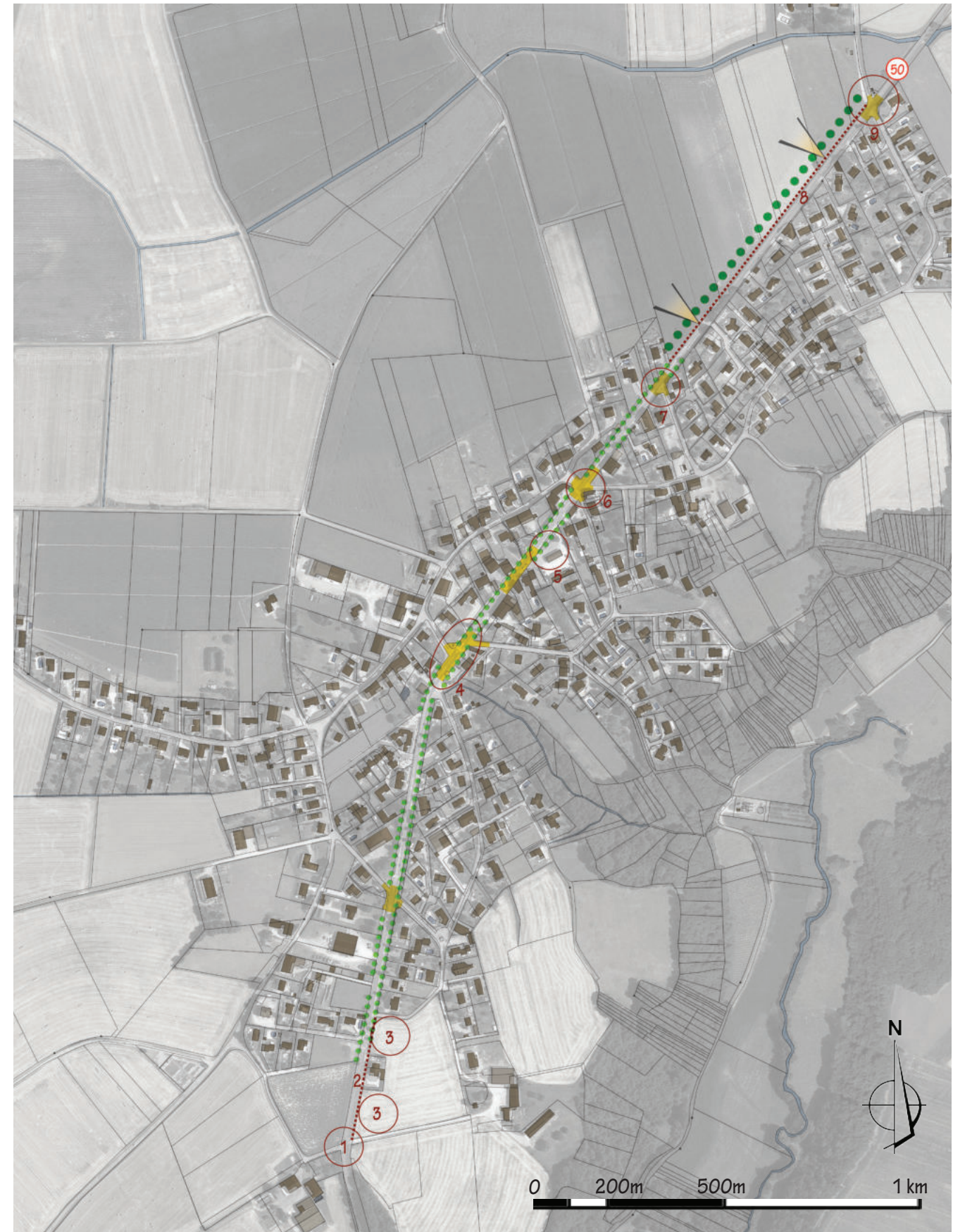
**Alignement d'arbres tiges** : la plantation d'arbres de haute tige, en sortie Nord du village, a pour objectif de contrebalancer l'urbanisation de l'autre côté de la voie. Accompagnés d'arbustes bas, cet alignement, en créant un effet porte et en signifiant l'entrée dans le village à l'image des routes 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





AVANT



APRÈS



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



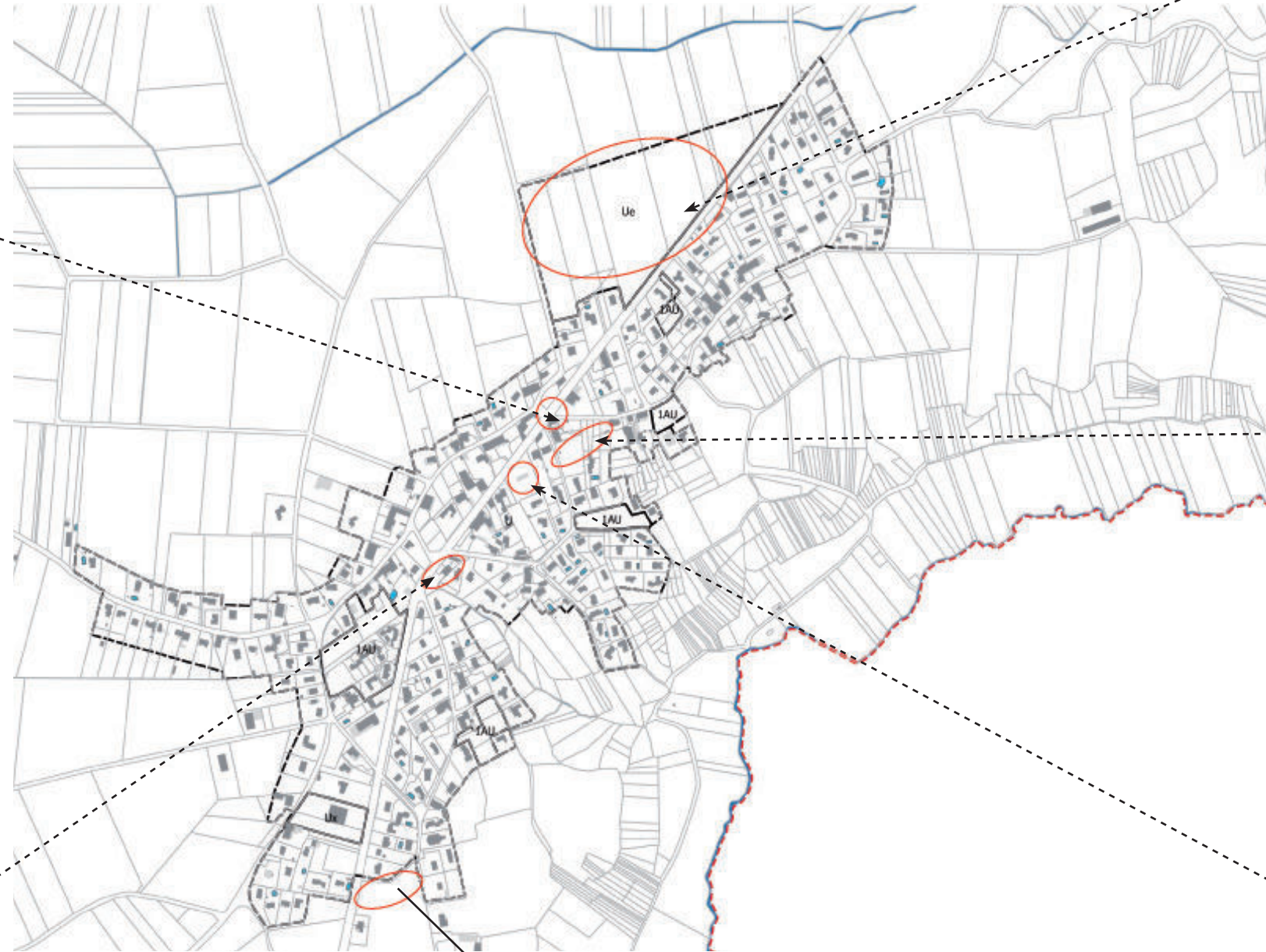
# I.4 LES VIDES A MAINTENIR



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.

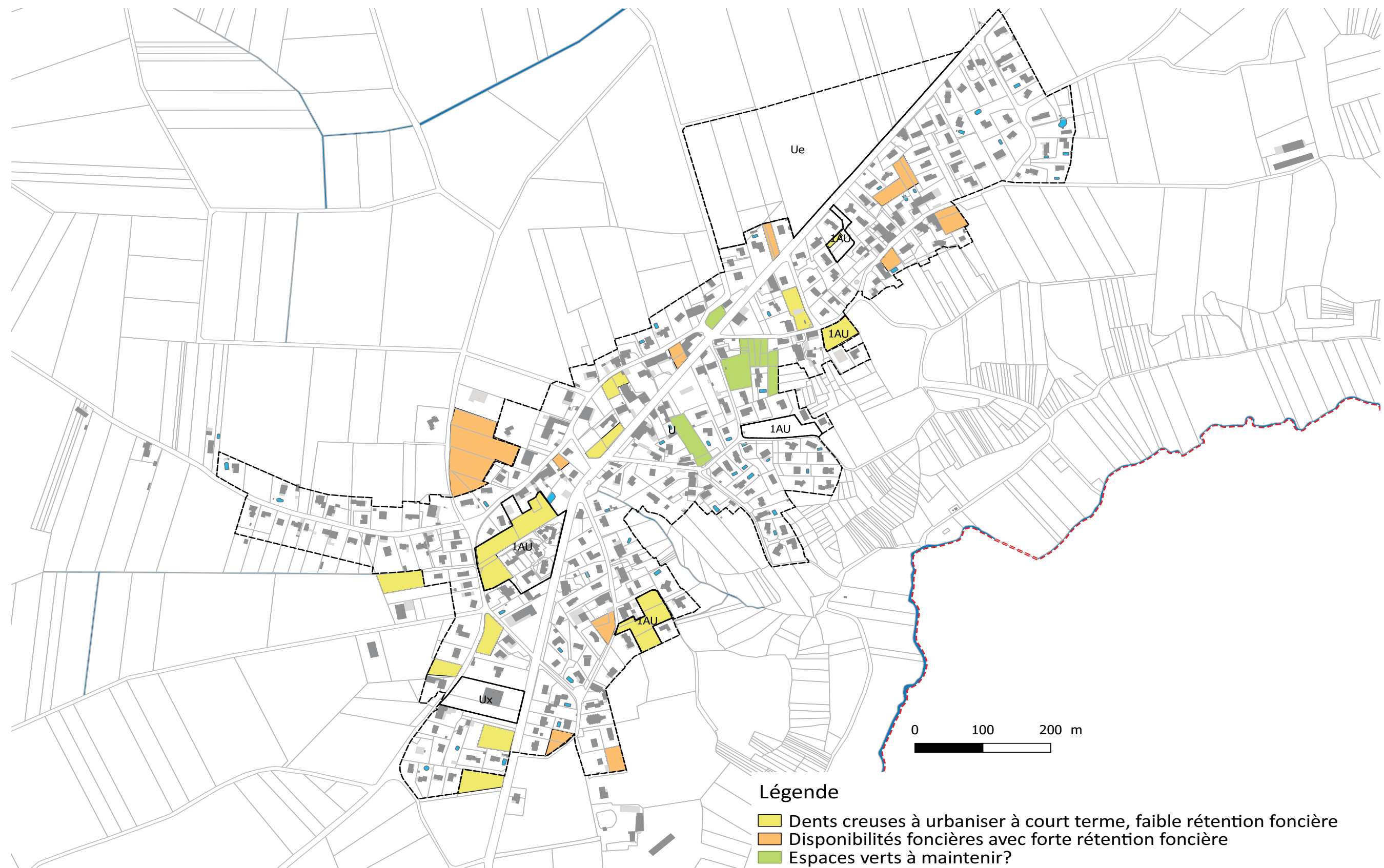


Conforter l'espace public du village avec la halle





## I.5 LES SECTEURS À URBANISER - LES SECTEURS STRATÉGIQUES POUR L'URBANISATION FUTURE





# 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

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.



Légende

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

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.



Dents creuses en division parcellaire



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

Dent creuse.



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 à la place du silo aujourd'hui non utilisé.



Disponibilité foncière (fond de jardin).



Disponibilité foncière (division parcellaire)

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

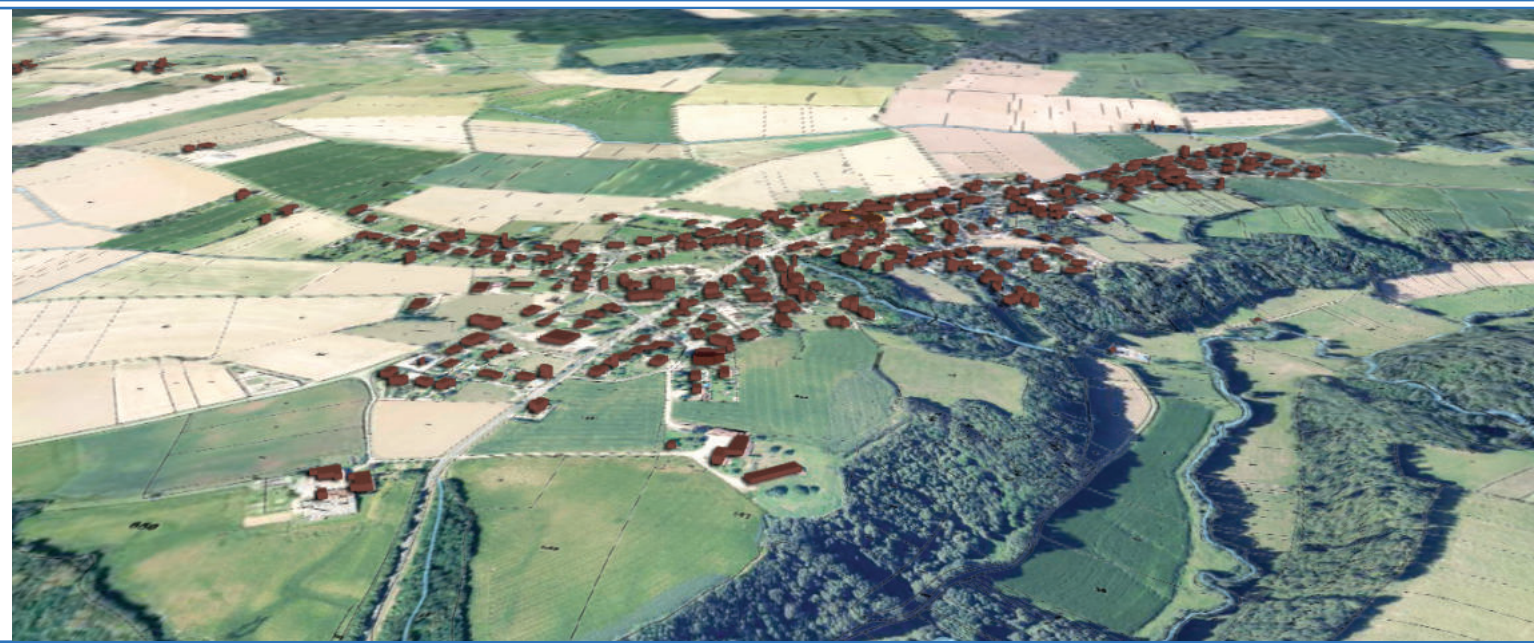


Zone 1AU non urbanisée  
Souhait de la maire de passer en zone U



## ➤ PARTIE 2 : LES SCÉNARIIS D'AMÉNAGEMENT

---





## II.1 LE CENTRE BOURG



Echelle : 1/1500ème  
Fond aérienne : géoportail.fr



## 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 morts 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 aux morts 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)
<b>Achat terrains + étude du groupe scolaire</b>		
Achat terrains zone A à passer en zone UE (6 200 m <sup>2</sup> )	Estimation à confirmer par les Domaines. Hypothèse par analogie de secteur et projet : 6 200 m <sup>2</sup> * 15 € (y compris doit d'éviction 0,72 €/m <sup>2</sup> )	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
<b>Sous total terrain + étude groupe scolaire</b>		<b>283761,00</b>

<b>Construction du groupe scolaire:</b>		
3 classes	210 m <sup>2</sup>	
Hall et circulation	56 m <sup>2</sup>	
Bureau du directeur	12 m <sup>2</sup>	
Salle de réunion et des professeurs	15 m <sup>2</sup>	
Salle polyvalente	100 m <sup>2</sup>	
Zone cuisine + local poubelles	45 m <sup>2</sup>	
Chufferie	12 m <sup>2</sup>	
Rangement salle polyvalente	17 m <sup>2</sup>	
Sanitaires	25 m <sup>2</sup>	
Bibliothèque	30 m <sup>2</sup>	
Rangement baie de brassage	6 m <sup>2</sup>	
Rangement entre classe	10*3: 30m <sup>2</sup>	
	<b>Total: 558 m<sup>2</sup></b>	<b>920700,00</b>
Preau	60 m <sup>2</sup>	42000,00
Cours et parvis d'entrée	650 m <sup>2</sup>	60000,00
<b>Sous total construction école</b>		<b>1022700,00</b>
<b>Parking école et équipement sportif</b>		
55 places avec clôture et traitement paysager	1575 m <sup>2</sup>	180000,00
<b>Sous total places de parking</b>		<b>180000,00</b>
<b>Parc sportif</b>		
Parc sportif (1000 m <sup>2</sup> ) avec petit plateau et traitement paysager		65000,00
Terrain de sport multi-activité plateau polyvalent		75000,00
VRD trottoir	270 m <sup>2</sup>	39500,00
Bande d'espace vert	80 ml * 1,50	21000,00
<b>Sous total espace sportif</b>		<b>200500,00</b>
<b>Acquisition de terrains + réalisation futur terrain de football</b>		
Acquisition de terrain	11000m <sup>2</sup> * 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
<b>Sous total acquisition terrain</b>		<b>229972,00</b>
Réalisation terrain de football		480000,00
Eclairage de terrain		102000,00
<b>Sous total Réalisation terrain de football</b>		<b>582000,00</b>
<b>TOTAL (HT)</b>		<b>2498933,00</b>

### Chiffrage 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
<b>Total HT</b>	<b>2498933,00</b>
<b>TVA</b>	<b>499786,60</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>2998719,60</b>

### Chiffrage 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
<b>Sous total place entrée de village</b>		<b>345296,00</b>

### Chiffrage aménagement de la voirie et place de la halle

Fonctions programmaticative	Commentaire	Dépense (en euro/ HT)
Aménagement de la voirie	Plateau surélevé	38000,00
Trottoir à créer	340 long * 1,50 large: 510 m <sup>2</sup>	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
<b>TOTAL</b>		<b>190300,00</b>

### Recettes vente terrains communaux

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



## 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

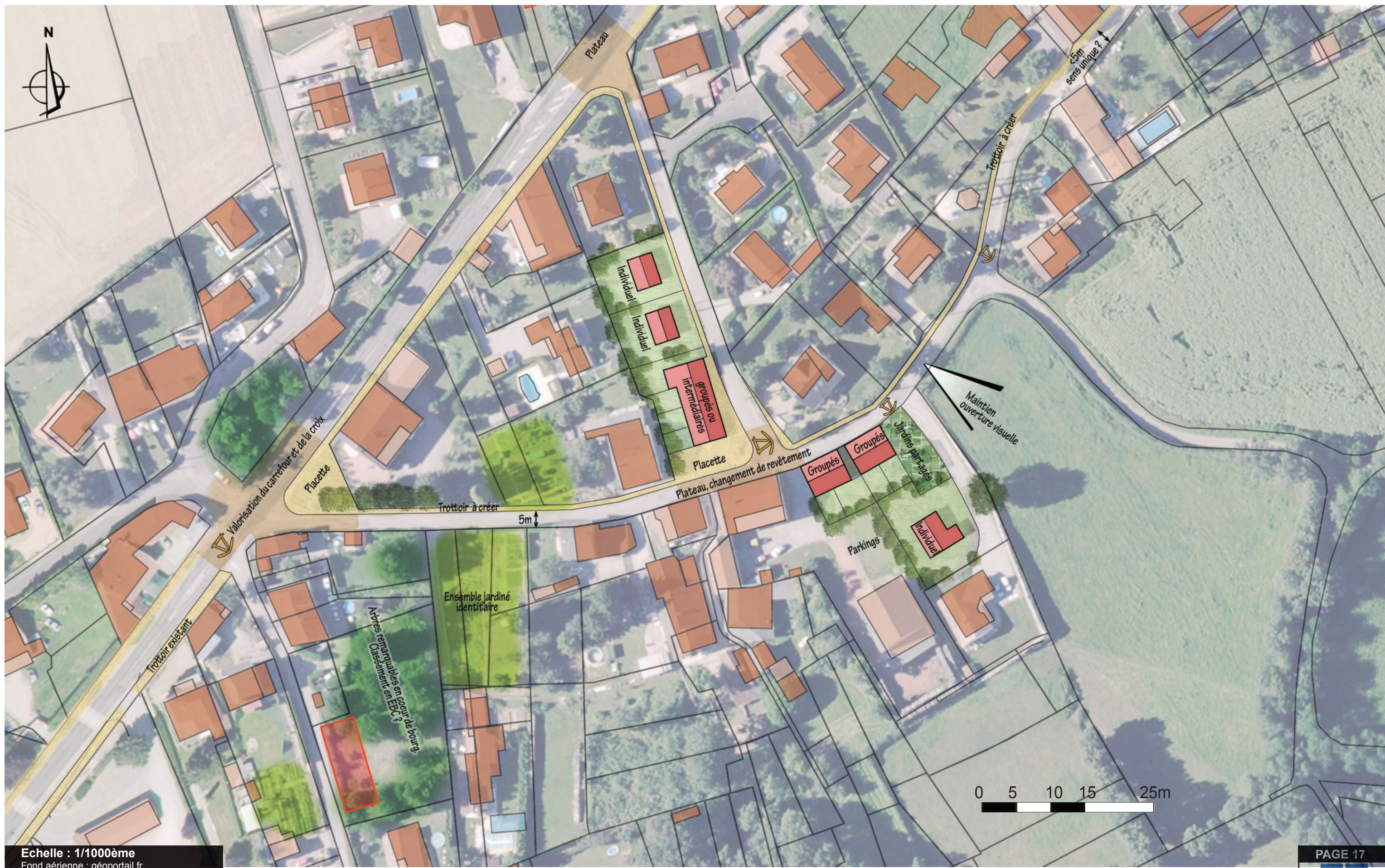


Aménager la route départementale en atténuant le langage routier. Sécuriser les liaisons piétonnes par des plateaux, des changements de matériaux...



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





Echelle : 1/1000ème  
Fond aérienne : géoportail.fr



## II.5 PLAN DES CIRCULATIONS



Echelle : 1/5 000ème  
Fond aérienne : géoportail.fr



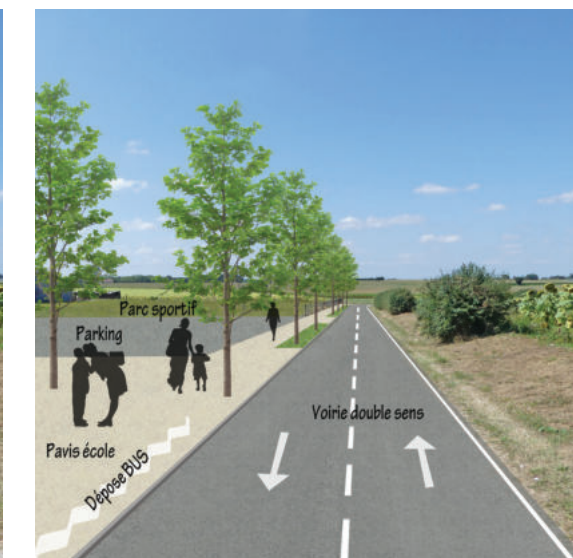
**Rue du village** : passage à sens unique (3,5 / 4m), création d'un trottoir le passage à l'arrière de la mairie. Jonction avec le parvis de l'école par un passage piéton puis trottoir rue le Guedet. Aménagement carrefour avec le Montellier. Sécurisation du chemin de découverte



**Rue du Grillet Nord** : espace entre parcelles (env. 4m) insuffisant pour trottoir même en sens unique. Achat de foncier?



**RD 22** : maintien des cheminement piétons et des trottoirs. Plantation d'arbres tiges sur les massifs existants. Création de petits espaces publics en contact avec la RD pour séquencer les parcours.



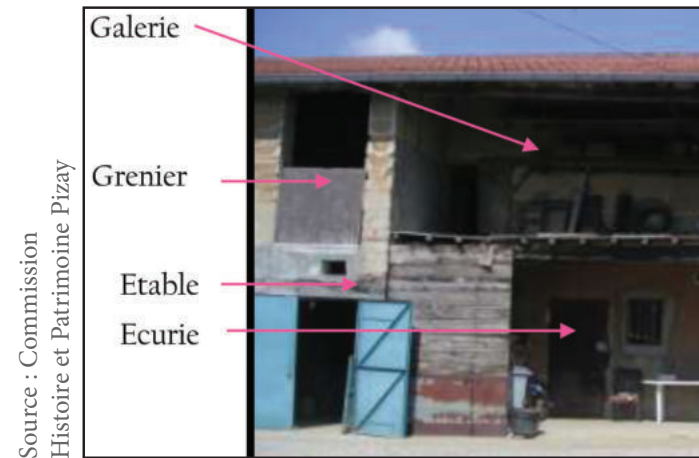
**Le Guedet / future route de l'école** : Voirie à double sens + trottoir isolé des voies par des massifs plantés d'arbres tiges. Liaison avec parvis et parking de l'école.



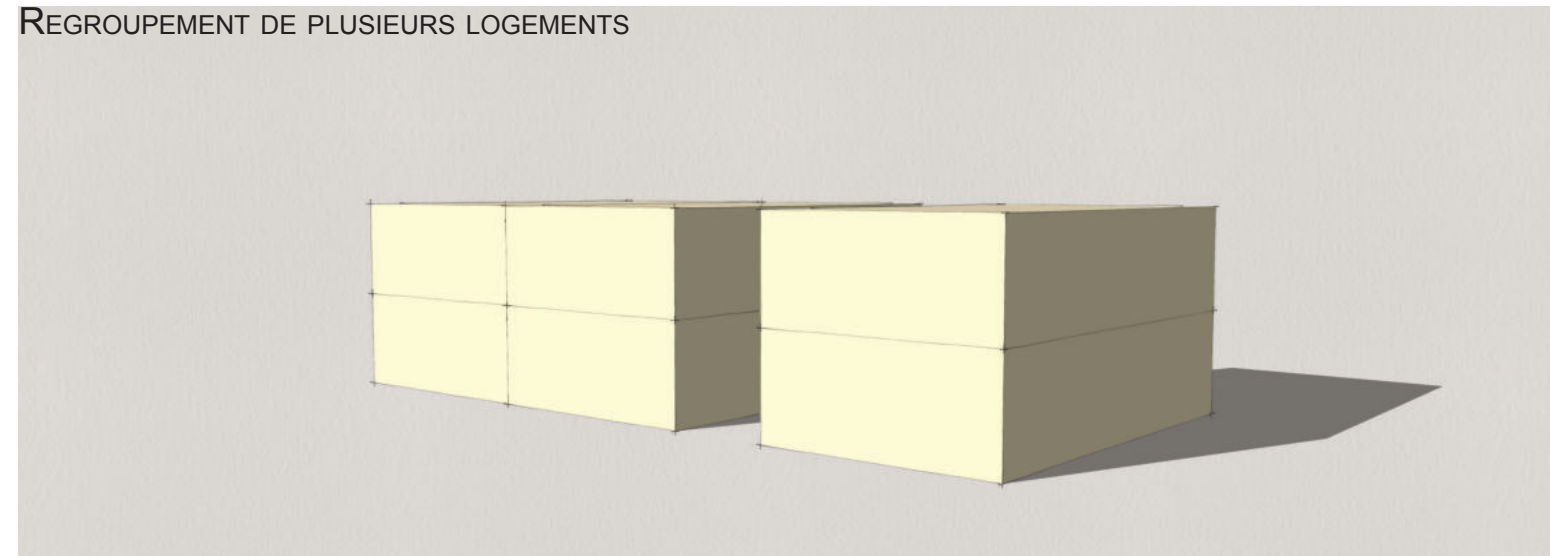
## II.6 IMAGES ARCHITECTURALES RECHERCHÉES :

### S'INSPIRER DU BÂTI TRADITIONNEL POUR CRÉER UN HABITAT INTERMÉDIAIRE PROPRE À PIZAY

REGROUPEMENT DES FONCTIONS DE LA FERME  
TRADITIONNELLE DANS UN CORPS UNIQUE



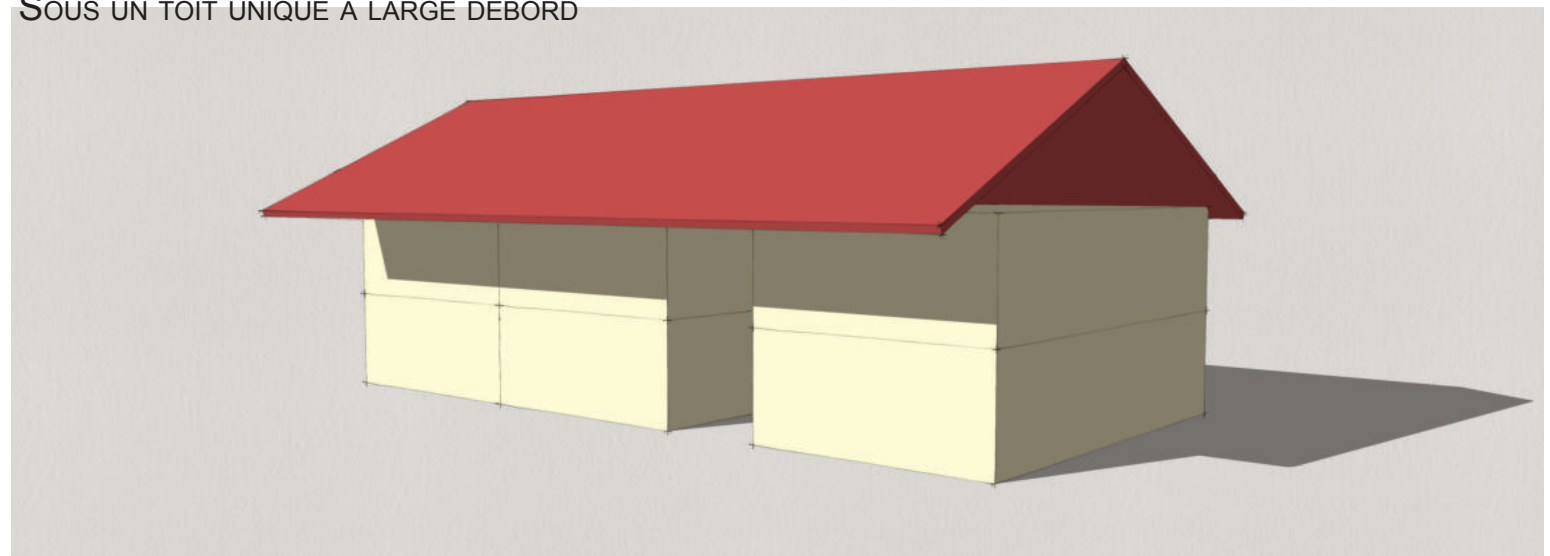
REGROUPEMENT DE PLUSIEURS LOGEMENTS



SOUS UN TOIT UNIQUE À LARGE DÉBORD



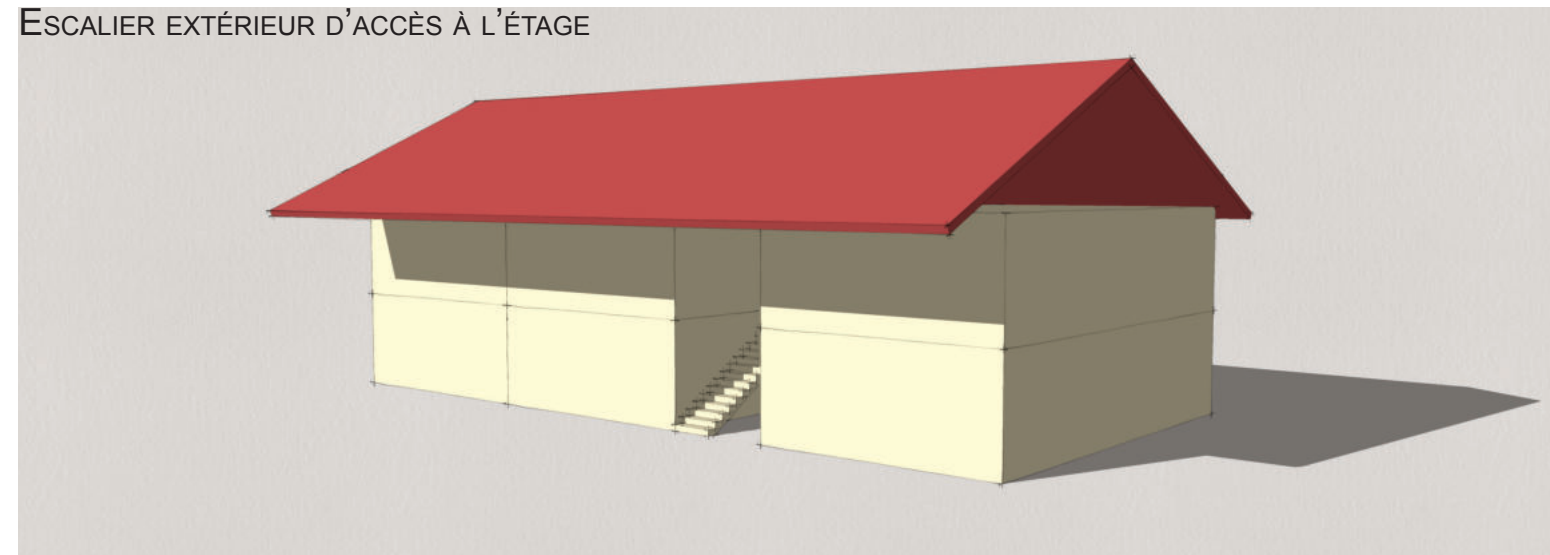
SOUS UN TOIT UNIQUE À LARGE DÉBORD



ESCALIER EXTÉRIEUR D'ACCÈS À L'ÉTAGE



ESCALIER EXTÉRIEUR D'ACCÈS À L'ÉTAGE





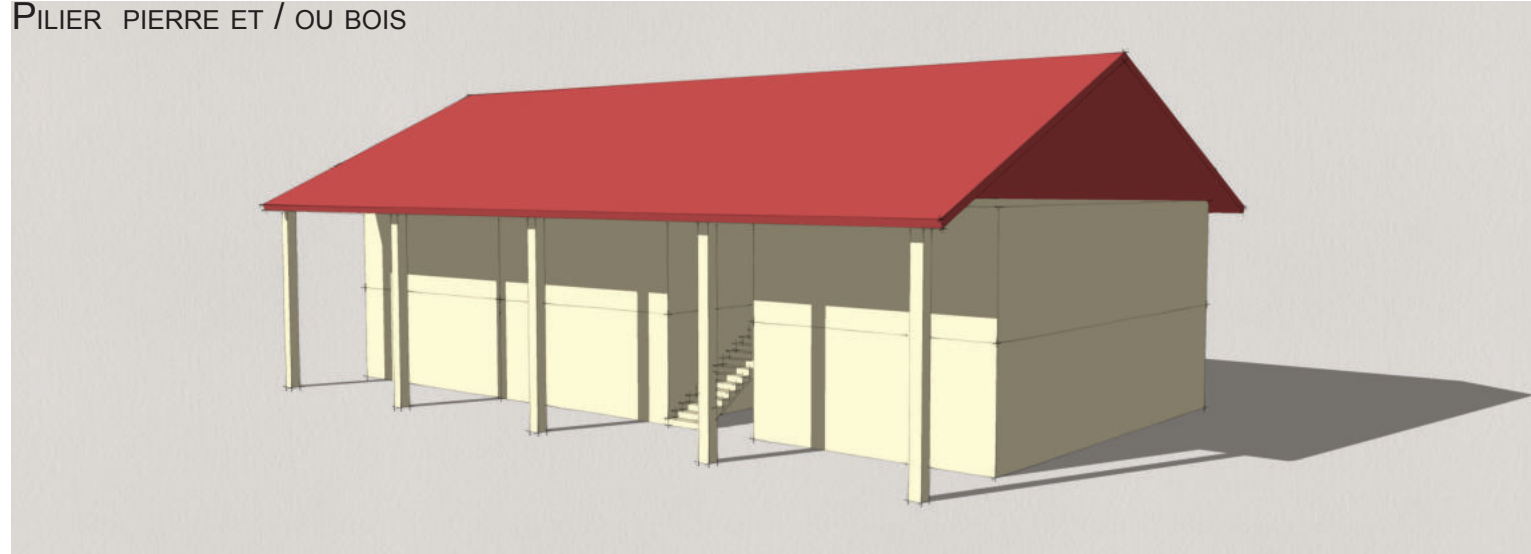
## II.6 IMAGES ARCHITECTURALES RECHERCHÉES :

### S'INSPIRER DU BÂTI TRADITIONNEL POUR CRÉER UN HABITAT INTERMÉDIAIRE PROPRE À PIZAY

PILIER PIERRE ET / OU BOIS



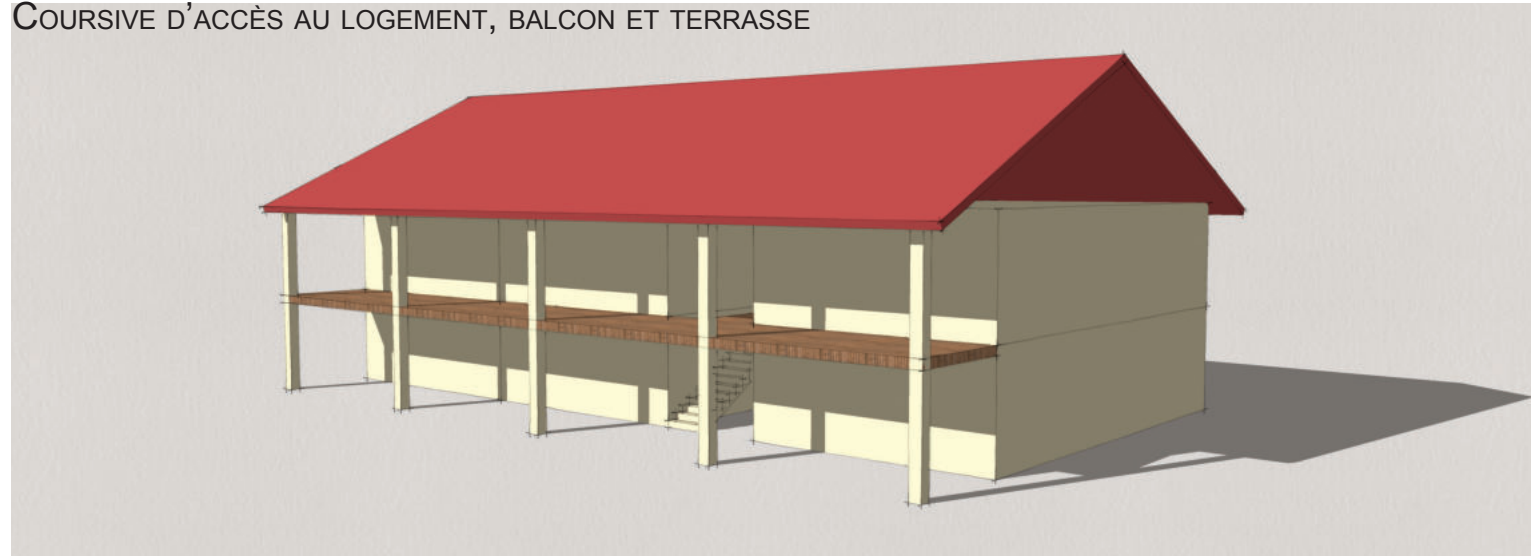
PILIER PIERRE ET / OU BOIS



ESPACES EXTÉRIEURS COUVERTS



COURSIVE D'ACCÈS AU LOGEMENT, BALCON ET TERRASSE



BARDAGE BOIS ET GRANDES OUVERTURES

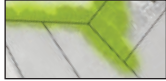






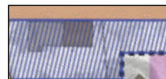
DONNER UN RYTHME AVEC DU BARDAGE ET DE LARGES OUVERTURES





## II.7 INTÉGRATION DANS LE PROJET DE PLU

-  Revoir les éléments boisés identifiés au titre de l'article L.151-19  
Classement des jardins identitaires en zone Nj?
-  Ajouter des EBC sur les parcs privés du centre bourg?
-  Revoir les limites de la zone urbaine par un épaississement du bourg et non un étirement en longueur

-  Dents creuses restantes du PLU facilement urbanisables
-  Nouvelle dents creuses à envisager
-  Emplacements réservés à ajouter



Parcelle de la future école, passer d'un zonage A à 1AUe



Se questionner sur la taille et l'utilité de l'actuelle zone Ue



OAP à réaliser au niveau de la Sourdine



Classement en EBC des parcs urbains?  
Prévoir ER pour jonction piétonne



Poursuite de l'urbanisation route de Sainte Croix



 Revoir les limites de la zone urbaine par un épaississement du bourg et non un étirement en longueur





## Documents tirés du livret de dossier commission Histoire et Patrimoine Pizay 2012

### Les principes architecturaux locaux prennent appui sur :

- L'environnement de Pizay qui influe sur l'architecture est constitué par un terrain en plaine, et une activité de polyculture. La différenciation économique et sociale des habitants est peu marquée dans les formes et matériaux utilisés.
- Le bâtiment unique est la composante architecturale qui s'impose.
- On note une cohabitation avec les animaux. Logis et étable sont contigus mais sans communication directe.
- La galerie sur colonne de pierre est présente surtout à Pizay et Ancy, monts de Tarare. Ailleurs, ce sont des poteaux de bois que l'on va retrouver. Ces types galeries ont des aspects que l'on ne retrouve pas partout et sont spécifiques de la région.
- Les murs sont en pisé, de type lyonnais, les soubassements en galet roulés parfois posés en épis.
- L'appareillage en « épi de blé » ou « en arrête de poisson », déjà utilisé à l'époque romaine présente une alternance de brique, de carrons et de galets servant à isoler le mur en pisé de l'humidité et à décorer les façades.
- La toiture présente deux versants, à faible ou forte pente et la couverture est en tuile canal
- Le toit débord plus ou moins largement sur la façade soutenue par une rangée de poteaux de bois ou de piliers.
- La charpente en bois est construite avec ferme (élément non déformable supportant le poids de la couverture).
- Les parcelles ne sont pas clôturées mais les bâtiments forment parfois une cour centrale.

A Pizay, la morphologie des maisons est particulière, elle présente des traits spécifiques, localisés et inconnus dans le reste de la Dombes. L'habitat est groupé en une agglomération compacte, en un seul village, où les maisons sont cependant isolées les unes des autres et forment des quartiers. Pizay n'est pas non plus initialement disposé comme un « village rue » le long d'un grand axe de circulation comme l'est Dagneux.

Le trait le plus caractéristique affectant la plupart des maisons est la présence d'une galerie en bois supportée par des piliers en pierre dans l'axe. On retrouve curieusement des exemplaires identiques dans le village de La Marre dans le Jura.

Cette présence de piliers en pierre serait due à une influence italienne à Pizay. Les maisons pizolandes sont généralement closes, contrairement aux maisons dombistes, par des fils de fer, et en partie par un mur bas en mortier de ciment. Malgré la présence de bâtiments annexes (atelier, forge, four, écuries...), les locaux sont presque tous réunis dans le bâtiment principal. On a donc affaire à de gros bâtiments d'un seul tenant.

### Descriptif d'une ferme pizolande classique :

La ferme se présente sous la forme d'un grand bâtiment composé d'un corps unique mais divisé à l'intérieur par 3 grandes parties, l'habitat, l'écurie/étable, la grange. Sur la façade principale de la maison, nous pouvons voir la porte d'entrée. La porte de l'écurie se situe sur le même plan. Quelques fenêtres et un escalier droit en bois, situé sur la droite ou la gauche de la façade principale. Sur le côté se trouve l'étable.

L'étage n'est accessible que par l'escalier extérieur, une partie donne sur l'extérieur et est recouverte par le toit qui repose sur un pilier en bois, reposant lui-même sur un pilier en pierre. Des planches en bois ferment en partie cet espace qui sert à faire sécher le maïs et autres végétaux. On voit ici une évolution verticale de la ferme par l'ajout d'un étage et d'un pilier par là même.

Architecture ancienne



- avancée en bois ou galerie au niveau supérieur
- petit grenier

Architecture classique



- large galerie en bois à l'étage parée de planches de bois
- grandes dimensions
- un ou deux piliers en pierre
- escalier droit en bois à droite ou à gauche de l'entrée

Architecture bressane



- Avant toit très large
- sans pilier
- façade simple, droite
- pas de galerie à l'étage

Architecture dombiste



- Cour fermée
- Plan en U, habitation et annexes
- Piliers en pierre ou en bois



## Documents tirés du livret de dossier commission Histoire et Patrimoine Pizay 2012

### LES PUIITS

A Pizay, le manque d'eau était relativement important et avant l'eau courante et les pompes et stations d'épuration d'eau, il y a eu deux alternatives pour trouver une source d'eau : le puits et la citerne. Le puits est une construction ancestrale et le premier moyen universel servant à puiser l'eau. Dans le cas de Pizay, des études ont dénombré environ une vingtaine de puits, 2 appartenant à la commune, 7 à des hameaux, les autres sont destinés à utilisations individuelles.

Rares sont ceux qui sont encore utilisés, la plupart étant bouchés pour des questions de sécurité. Ils sont constitués d'une margelle monolithique en pierre surmontée de pieds droits en fer forgé, supportant le rouleau à manivelle. Le puits Gallet que l'on voit ci-dessous, appartient aujourd'hui à la commune et il est rebouché comme la majorité des puits. L'un des puits les plus importants se trouve dans le quartier du Mas Peguet et mesure 42m de profondeur. Il s'agissait d'un puits de quartier auquel les habitants des alentours avaient accès. Ils possédaient un droit dessus. Aujourd'hui devenu public, il n'est pas accessible. C'est lorsqu'arrive le réseau d'eau et la construction du château d'eau en 1937 que les puits furent peu à peu laissés de côté.



### LES FOURS

A Pizay, les fours étaient élevés en pisé, et de la même manière que pour les puits, tous les habitants participaient à leur construction. Ils étaient construits en tant que bâtiments annexes par crainte d'incendies. Certaines maisons étaient dotées d'un four individuel, mais dans le quartier du Mas Péguet par exemple, un four était construit pour être à disposition des habitants qui détenaient un « droit » dessus. Les habitants s'arrangeaient entre eux quant à l'utilisation de ce four à tour de rôle.

Chaque foyer faisait son propre pain. Il reste peu de fours encore existants, on en trouve dans la maison Fourmy, la ferme Borel, la ferme Vernay, la ferme Méant.

### LA LAITERIE

Après la guerre de 1914 les cultivateurs de Pizay ont construit un bâtiment et créé un syndicat agricole chargé de la collecte du lait. Le lait était ensuite transporté à la coopérative laitière de la Valbonne et transformé là bas (fromage blanc, beurre..). Le bâtiment comportait un bassin rempli par l'eau du puits qui se situait à l'intérieur de la laiterie. Le lait était mis dans des bidons de 20 litres qui pouvaient ainsi être refroidis pendant la nuit. La traite du matin, quant à elle, partait « en l'état » et était chargée rapidement sur le camion de lait qui n'attendait pas ! Chaque ferme apportait des bidons de lait de 5 litres environ ou des petits seaux réservés à la traite, les « seillettes ». Ces bidons étaient placés dans des charrettes que les cultivateurs fabriquaient eux-mêmes souvent à partir de roues de vélos. Elles étaient soit tirées à la main soit accrochées derrière un vélo comme des remorques.

Pierre Grimand commente en ces termes le rôle social joué par la laiterie : « beaucoup de mariages se sont faits à la laiterie ! C'était un point de rassemblement, un point de concentration des jeunes ». Tous ceux qui ont connu cette laiterie disent à quel point elle était importante comme lieu quotidien de discussion, de plaisanteries voire de « baiser volés »



### LES LAVOIRS

C'est en 1883 que pour la première fois on évoque la création d'un lavoir. Il sera construit sur le pré communal de « grasse vache », aux environs 1811, en bordure du Cottey. Il mesurait 10m de long, et était couvert. Il a été abandonné et détruit en 1943 lors de la mise en service du nouveau lavoir au plus proche du village le long de la D22. L'ancien lavoir était donc un bâtiment à part entière, construit le long de la rivière et comprenait de quatre murs et un toit. On pouvait y accéder par un petit escalier menant à une seule porte. L'intérieur était divisé en trois parties, l'une pour accueillir les femmes, l'autre formant un long rectangle de 10m de long constituait le lieu de lavage et enfin un petit espace carré servait pour le rinçage.

Le nouveau lavoir a été construit en même temps que le réseau d'eau entre 1937 et 1939, en face du monument aux morts, à l'emplacement de la caserne des pompiers aujourd'hui. Il était plus pratique grâce à l'eau courante et placé au milieu du village. Celui-ci a été démoli dans les années 1980 pour permettre la construction de la locale du service communal et des pompiers.

### L'ÉGLISE

L'église d'aujourd'hui date de 1867, après de longues négociations sur la restauration ou reconstruction de l'ancienne église. Lors des restaurations, l'architecte Dupasquier énonce la présence d'une église datée de 1849. Un ancien cimetière se situait sur le pourtour de la cure, il a été déplacé à cause d'une insuffisance grandissante de places. On peut affirmer la présence d'une église à cet emplacement au moins à partir du XVIIème siècle.

Contrairement aux villages de France, l'église est située à l'écart et non au centre, sur une petite hauteur à 286m d'altitude.

Deux hypothèses ont été données pour expliquer ce phénomène :

- Il y aurait eu un déplacement du hameau ou du village initial
- Ou, une église primitive près d'un pouvoir laïc et politique (château, motte) aujourd'hui disparu. Cela sous-entendrait la présence éventuelle d'un édifice religieux, type chapelle castrale.

L'entrée se fait du côté ouest, par une porte principale, le porche se trouvant sous le clocher, la façade principale compose la tour qui abrite le clocher. Un oeil de boeuf ajourée en rosace marque l'axe central de l'église. Une recherche de polychromie se traduit par l'incrustation de briques rouges en demi arc de cercle autour des ouvertures (inspiration byzantine). Quatre petites ouvertures rappelant les meurtrières des châteaux forts entourent la tour. Au sommet du clocher, de petites ouvertures laissent évacuer le son des cloches.

On peut distinguer l'élargissement qui a été fait de chaque côté de l'église. Cinq contreforts viennent soutenir les murs et divisent les murs en cinq parties sur lesquelles on peut voir des paires de vitraux à figures géométriques.

L'intérieur se divise en trois nefs séparées par deux colonnades de style corinthiens formant des arcatures en berceaux et divisant les nefs en trois travées. Tout l'édifice est en pierres apparentes excepté le chœur et les voûtes qui sont enduites.





## SUITE DES ÉTUDES :

Recherche des subventions  
Etude du projet de mairie pour mise aux normes et valorisation existant  
Revoir le padd en fonction du nouveau projet de centre ville  
OAP zone urbaine à l'arrière de la future école

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU :

Intégration des nouvelles données du SCOT  
Etude environnementale du PLU (coût 9200 HT €, hors cas par cas)  
Dossier de révision du PLU (coût 17 000 € HT)  
(durée de la procédure 2 ans minimum )

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**