



COMMUNE DE CRÊCHES~SUR~SAÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le, Le Maire,	Révision du P.L.U. prescrite le :	30 Mars 2018
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	21/04/2022
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme

I - Table des matières

LISTE, LOCALISATION ET PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISATION AU SEIN DES O.A.P.	2
PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA DENSITÉ ET À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU SEIN DES DIFFÉRENTS SECTEURS SOUMIS À O.A.P.	6
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS À TOUS LES SECTEURS SOUMIS À O.A.P.	9
O.A.P. [A1] : ZONE U - RUE DE LA GARE / RUE DES CRETS	13
O.A.P. [A2] : ZONE U - ROUTE DU PORT D'ARCIAT	15
O.A.P. [A3] : ZONE U - RUE DU STADE / IMPASSE DE L'ORME	17
O.A.P. [A4] : ZONE U - RUE DES JEAN-MEUNIER	19
O.A.P. [TVB] : ORIENTATION THÉMATIQUE DESTINÉE À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	21

Liste, localisation et principes généraux d'urbanisation au sein des O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le cadre du P.L.U. portent sur les secteurs suivants, délimités aux plans de zonage, et localisés sur la carte figurant en page 4 :

- ➔ O.A.P. [A1] : Zone U - Rue de la Gare / Rue des Crets
 - ➔ O.A.P. [A2] : Zone U - Route du Port d'Arciat
 - ➔ O.A.P. [A3] : Zone U - Rue du Stade / Impasse de l'Orme
 - ➔ O.A.P. [A4] : Zone U - Rue des Jean-Meuniers
-
- ➔ O.A.P. [dc1] : Zone U - Route du Port d'Arciat
 - ➔ O.A.P. [dc2] : Zone U - Les Vignes Blanches
 - ➔ O.A.P. [dc3] : Zone U - Clos Magnin / Rue des Crets
 - ➔ O.A.P. [dc4] : Zone U - Route des Vignobles

Précisions :

- Les O.A.P. concernant les dents creuses de petite taille de 1700 à 2300 m², [dc1] à [dc4], n'impliquent que des prescriptions de densité. Leur faible emprise et le nombre très limité de logements à y créer n'implique pas d'organisation spécifique des dessertes, ni de prescription en matière de logements locatifs sociaux.

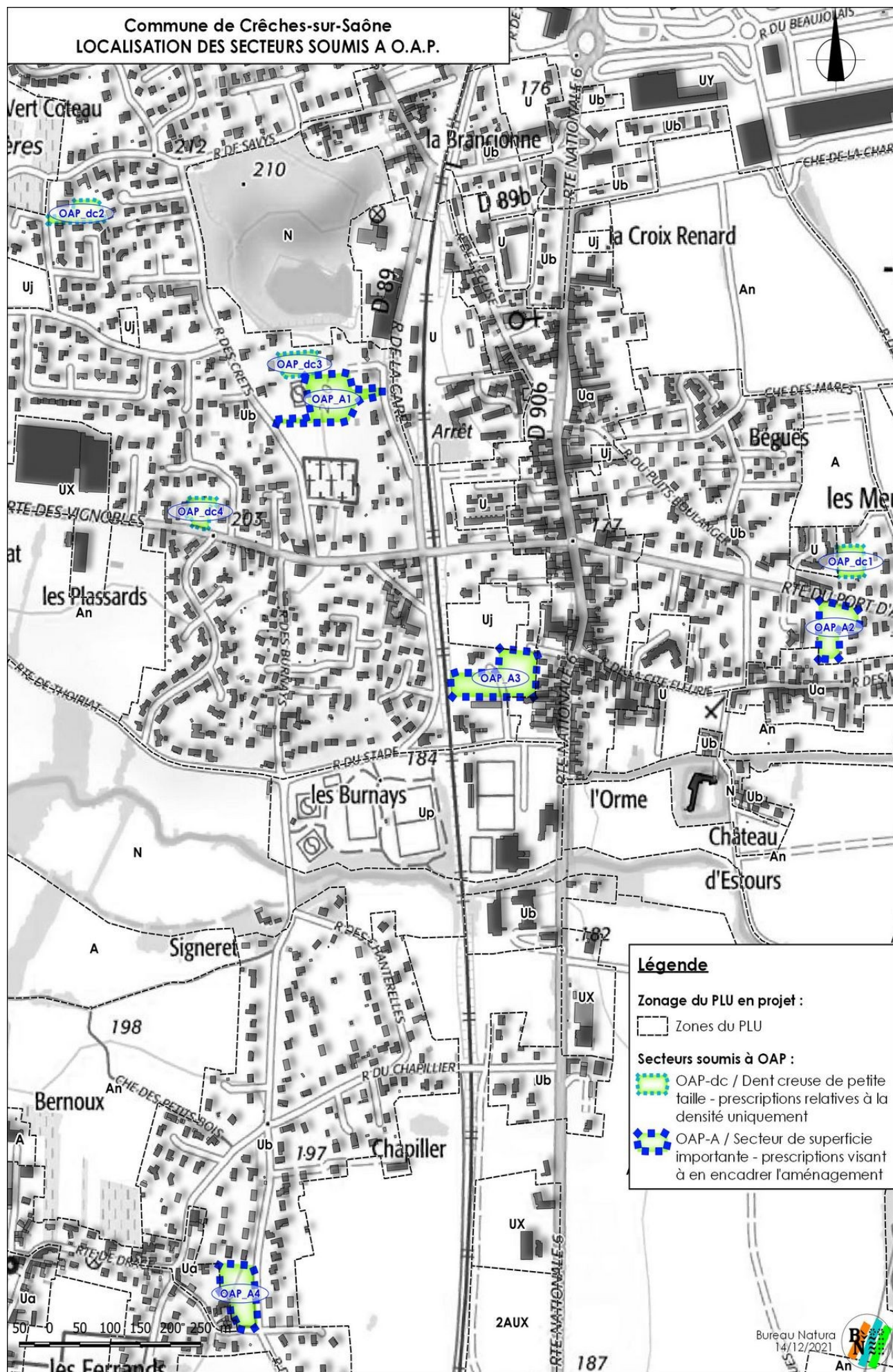
- Des prescriptions spécifiques d'organisation s'appliquent aux O.A.P. [A1] à [A4], dont la surface aménageable est supérieure à 3400 m², sous forme de schémas d'aménagement, prenant notamment en compte les contraintes d'imperméabilisation des sols (traitement des eaux de ruissellement), d'organisation, de préservation des espaces naturels proches, et de disposition du bâti, ainsi que de réalisation de logements locatifs sociaux. Afin de respecter les critères du P.L.H., un minimum de 20 % des logements créés devra l'être sous forme de logements locatifs sociaux

Le nombre de logements à créer ou nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sont détaillés dans le tableau page 5.

Enfin, selon la densité mise en oeuvre au sein des différentes opérations, des typologies bâties particulières sont attendues (voir en page 8).

Par ailleurs, une O.A.P. thématique est définie. Elle porte sur la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Elle s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Commune de Crêches-sur-Saône
LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A O.A.P.



Principes généraux d'aménagement :

- L'organisation urbaine de certains secteurs peut être précisée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Les O.A.P. sont obligatoires pour les zones à urbaniser.
- Ces O.A.P. prennent la forme de schémas d'organisation et de prescriptions diverses pouvant porter sur différents aspects de l'aménagement : composition des voies, espaces publics ou collectifs, stationnement, liaisons douces, gestion des eaux pluviales, de l'assainissement, traitement paysager, usage des énergies renouvelables...
- Au sein des secteurs soumis à O.A.P., les constructions et aménagements sont soumis à un rapport de compatibilité avec ces mêmes O.A.P., et doivent en traduire les principes.
- Par ailleurs, l'aménageur est libre de créer d'autres liaisons, accès ou aménagements, en complément à ceux prescrits sur les schémas qui suivent, et qui ne figureraient pas sur ces mêmes schémas.
- L'aménagement d'une opération ne doit pas avoir pour effet d'enclaver des portions de terrain ou de compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Afin d'éviter ce type de situation, l'aménageur devra prévoir les voiries nécessaires au désenclavement des terrains concernés.
- Les différentes opérations et aménagements devront systématiquement intégrer à leur organisation la mise en place de liaisons piétonnes et/ou cyclables, afin notamment de favoriser les modes de déplacements doux à l'intérieur du quartier, mais aussi dans l'optique de mettre ce dernier en relation avec le reste de la commune.

Prescriptions relatives à la densité et à
la réalisation de logements locatifs
sociaux au sein des différents secteurs
soumis à O.A.P.

Nombre de logements minimum à réaliser en fonction de la densité-cible :

O.A.P.	<u>Surface aménageable (m²)</u>	<u>Densité requis / attendue</u>	<u>Nombre de logements à créer</u>	<u>dont nombre min. de logements sociaux</u>
dc1	2080	≥15 Lgts/ha	3	0
dc2	2060	≥15 Lgts/ha	3	0
dc3	2271	≥15 lgts/ha	3	0
dc4	1719	≥15 lgts/ha	3	0
A1	6580	15-20 lgts/ha	10-13	2-3 (20%)
A2	4020	15-20 lgts/ha	6-8	2 (20%)
A3	7307	15-20 lgts/ha	11-15	2-3 (20%)
A4	4750	15-20 lgts/ha	7-10	1-2 (20%)

Le nombre de logements à mettre en oeuvre est arrondi à l'entier mathématiquement le plus proche¹ sur la base de la surface de l'opération globale (c'est à dire y-compris les accès, voiries, aménagements paysagers et hydrauliques). Il s'agit donc d'une densité brute, la densité nette de chaque parcelle pouvant être plus élevée une fois achevée l'urbanisation de la zone considérée. Le nombre de logements est obtenu en arrondissant mathématiquement selon la première décimale qui suit l'unité. Ainsi pour un terrain de 1668 m² avec une densité brute attendue de 15 logements/ha (667 m²/logt), le nombre de logements à créer est de 2,5, mathématiquement arrondi à 3. A contrario, un terrain de 1661 m² impose de créer 2,4 logements, mathématiquement arrondi à 2.

Pour les O.A.P. [A1] à [A4], les chiffres donnés ci-dessus tiennent compte de la fourchette de densité attendue, comprise entre 15 et 20 logts/ha, avec un chiffre bas et un chiffre haut de logements à créer. Le nombre de logements sociaux à créer est basé sur ce chiffre minimal ou maximal. Le nombre de logements sociaux à produire est égal à 20 % du total de logements projetés.

¹Ainsi par exemple si le calcul du nombre de logements à créer donne un résultat de 2,3 logements, alors le nombre de logements à créer sera arrondi à 2 ; si le calcul du nombre de logements à créer donne un résultat de 2,7, alors le nombre de logements à créer sera arrondi à 3.

Par ailleurs, le P.L.U. n'exclut pas d'urbaniser à des densités plus élevées que celles qui sont préconisées, sous réserve d'adapter la forme urbaine et les typologies bâties à la densité qu'impliquent les projets.

Selon la densité mise en oeuvre au sein des opérations, les typologies d'habitat préconisées ci-dessous (second tableau) devront donc être mises en oeuvre :

Densification des dents creuses :

Densité observée selon les secteurs	Densité-cible attendue (cohérente avec la morphologie urbaine du quartier)
≤15 logts/ha	15 logts/ha
>15 logts/ha et ≤20 logts/ha	20 logts/ha
>20 logts/ha et ≤30 logts/ha	30 logts/ha
>30 logts/ha	30 logts et + /ha

Typologie d'habitat attendue en fonction de la densité du projet (selon quartier et en cas de dépassement de la densité-cible) :

Densité urbaine	Typologie d'habitat attendue
≤15 logts/ha	Habitat individuel/ jumelé
>15 logts/ha et ≤20 logts/ha	Habitat jumelé/en bande/petit collectif
>20 logts/ha et ≤30 logts/ha	Habitat en bande/petit collectif
>30 logts/ha	Petit collectif

Principes d'aménagement communs à tous les secteurs soumis à O.A.P.

DISPOSITIONS APPLICABLES :

O.A.P. [A1] à [A4] (habitat) ► CADRES A à H

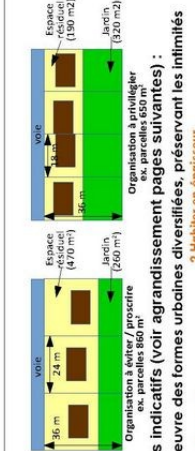
④ Orientations relatives à l'organisation du bâti
Des formes urbaines préservant la fonctionnalité et l'intimité des parcelles seront mises en oeuvre (voir exemples ci-dessous, non limitatifs).
Afin d'obtenir un effet de rue les façades des bâtiments principaux seront orientées parallèlement ou le cas échéant orthogonalement aux voies principales existantes ou à créer.
L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace suffisant à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade dominant sur rue).

Recommandations
Afin de répondre à ces principes, cela implique d'éviter au maximum l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
Cette implantation implique par ailleurs une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment. L'organisation parcellaire devra permettre la mise en place d'un bâti dense (par exemple : parcelles allongées permettant la mitoyenneté et favorisant des coeurs d'îlots aérés et la mise en valeur des espaces privatifs...).

⑤ Orientations relatives à l'organisation des voies
Les voies internes prévoiront obligatoirement des emprises de circulation dédiées aux modes doux (piétons, cycles) séparées ou non des chaussées.
L'organisation des voies et cheminements tiendra compte :
- des rues existantes et de la configuration de la voirie existante et à créer
- de la topographie et des écoulements

Recommandations
Les surlargeurs des voies empruntées par la circulation motorisée devront être évitées au maximum en raison de leurs effets sur l'augmentation de la vitesse automobile et l'imperméabilisation des sols. L'espace sur rue pourra être planté d'alignements d'arbres, ou de bandes vertes enherbées susceptibles d'intégrer les aménagements hydrauliques (noues, fossés...), et les cheminements doux.

⑥ Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales
Il s'agit d'éviter ou de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du site. Pour ce faire, plusieurs moyens seront utilisés :
- une recherche prioritaire de l'infiltration ou stockage des eaux à la parcelle ou sur l'emprise de l'aménagement, et si cette méthode s'avère inadéquate ou insuffisante ;
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération ou du site via l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration (selon le dispositif le plus adapté à l'opération considérée).

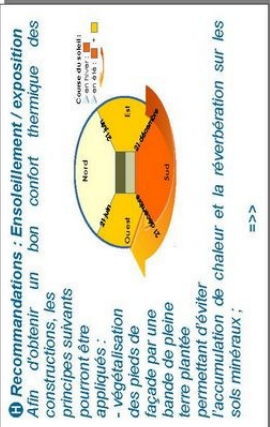


③ Recommandations relatives aux liaisons douces
Les circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus.
Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.



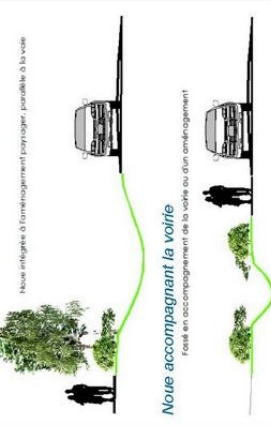
② Orientations relatives à l'insertion et au traitement paysagers
Afin de garantir une densité minimale de plantations dans les opérations et l'insertion du projet dans le site :
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) intégrant des espèces caduques. Les haies monospécifiques de résineux, qui banalisent fortement le paysage et créent des murs végétaux sont à proscrire.
- Les aménagements hydrauliques éventuels (bassins de rétention, noues, fossés...) seront végétalisés et paysagers.
- Pour la constitution des haies, les espèces végétales seront choisies parmi la gamme des variétés proposées en annexe du règlement.

① Orientations relatives au stationnement
Pour les opérations de logements groupés (en bande, jumelé...), la disposition des stationnements sera organisée de façon à en limiter l'emprise au sol, notamment par regroupement et mutualisation des emplacements destinés aux voitures particulières entre les différentes constructions.



④ Recommandations : Ensoleillement / exposition (suite)
- protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) des façades exposées pour renforcer le confort d'été ;
De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
Voir également compacité du bâti en page suivante

③ Recommandations – Rétention des eaux pluviales (suite) :
Pourront être réalisés : des noues, fossés, décaissements légers des stationnements, profils de voies en « V », chaussées-réservoirs, etc.



A Prescriptions relatives à l'organisation du bâti (principes d'organisation pouvant être panachés ou retenus partiellement au sein d'un même projet) :

Mettre en oeuvre des formes urbaines diversifiées, préservant les intimités

1. Habiter le long d'une rue

Principe d'alignement ou bande de recul des constructions

Proposer les logements individuels mitoyens des deux côtés sur un parcellaire en lanière pour limiter les surfaces libres inutilisées et optimiser la taille des jardins



3. Habiter autour d'une cour

Principe de maisons mitoyennes avec tout ou partie du stationnement mutualisé

Organiser une placette collective pour encourager les rapports de voisinage, mutualiser les stationnements et limiter l'imperméabilisation des sols

Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti afin de limiter l'emprise bâtie au sol, et les déperditions énergétiques

Planter les constructions "en peigne", en léger retrait, pour structurer et rythmer la rue

Mettre en oeuvre un traitement de sol différencié devant les accès pour prolonger l'espace commun et faire ralentir les automobiles



Principe de deux bandes constructibles partageant un accès commun pour leur stationnement

Orienter les maisons de manière à limiter les vis-à-vis et éviter la proximité des espaces de vie dans les jardins privés

Aménager un espace mutualisé pour accueillir les stationnements automobiles et vélos, emplacements poubelles, déneigement, etc.

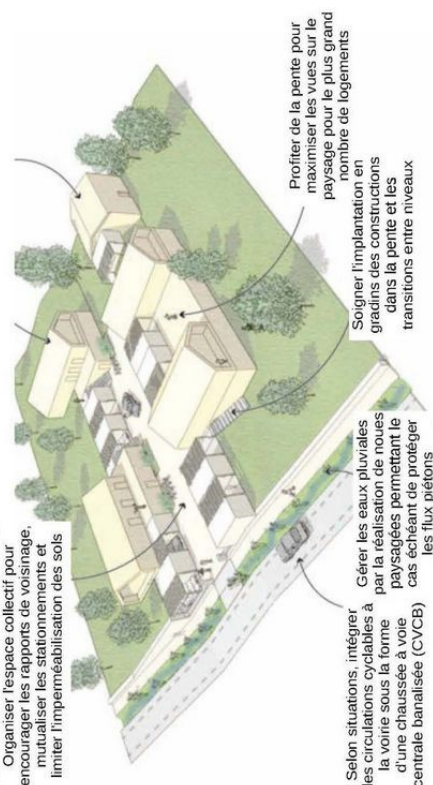
Renforcer les franges arborées de façon à mettre en oeuvre une transition paysagère vis-à-vis des espaces agricoles ou naturels et à favoriser la biodiversité



4. Habiter la pente

Principe de mitoyenneté par le plancher permettant d'offrir des accès et prolongement extérieur individuel à chaque logement

Organiser l'espace collectif pour encourager les rapports de voisinage, mutualiser les stationnements et limiter l'imperméabilisation des sols



Orientation : Lutte contre les déperditions d'énergie et encourager la compacité du bâti :

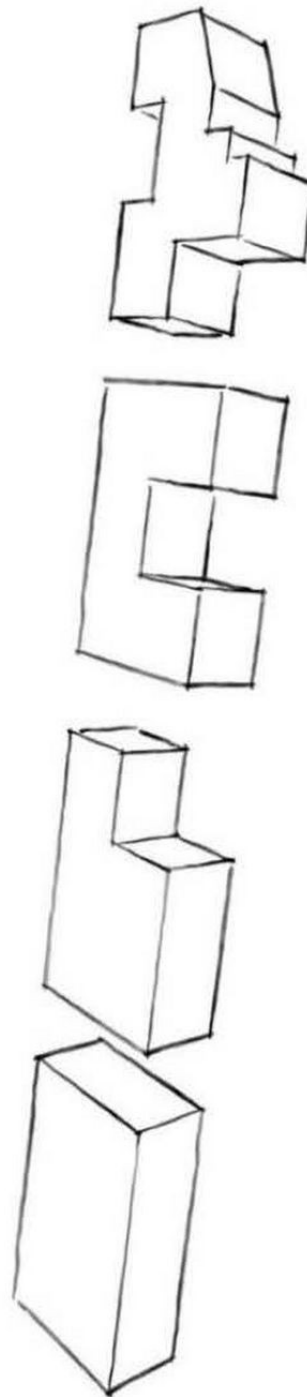
- une compacité des formes bâties sera recherchée, afin de réduire les besoins et déperditions énergétiques. Les formes complexes de toitures ou de bâti, non justifiées par un besoin particulier ou une nécessité techniques seront à écarter au maximum afin de favoriser cette compacité du bâti.

Exemples de formes plus ou moins compactes : entre deux solutions techniques possibles, la recherche de la meilleure compacité sera recherchée. La compacité est le rapport entre surface déperditive des parois (mur, toit, etc.) et le volume à chauffer : $\text{ratio} = \text{Sp}/\text{V}$ ou la surface habitable : $\text{ratio} = \text{Sp}/\text{Shab}$

La compacité du bâti la plus optimale correspond au facteur de compacité le plus faible.

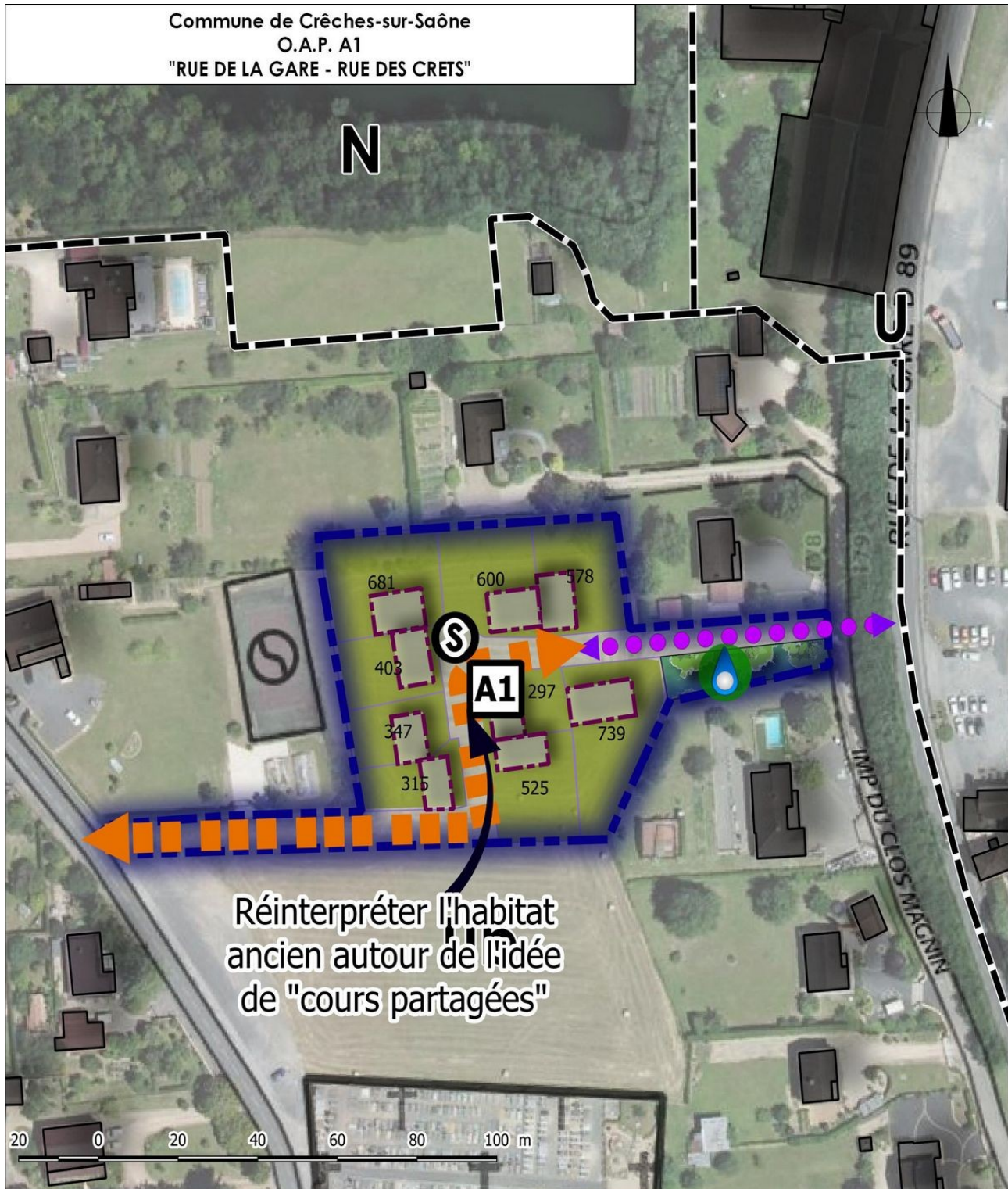
Ordre de grandeur de facteurs de compacité Sp/Shab									
Maison - RdC C = 3,5	Maison - RdC C = 3,4	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,1	Maison - RdC C = 3	Maisons en bande R+1 C = 1,8	Immeuble 6 T3 par niveau R+9 C = 1
Maison R+1 C = 2,6	2 Maisons accolées R-1 C = 2,3	Maison mitoyenne R+1 C = 1,9	Maison - RdC - C = 3,3						
Immeuble 2 T3 par niveau R+1 C = 2	Immeuble 2 T3 par niveau R+9 C = 1,2	Immeuble 4 T3 par niveau R+1 C = 1,8	Immeuble 4 T3 par niveau R+9 C = 1	Immeuble 6 T3 par niveau R+1 C = 1,8					

Type "dalle-plat" (Rez)	Type "à façades" (Rez+1)	Type "mitoyen" (Rez+1)
Surface chauffée totale 200 m²	Surface chauffée totale 200 m²	Surface chauffée totale 200 m²
Surface de l'enveloppe 100% (référence)	Surface de l'enveloppe 65%	Surface de l'enveloppe 50%
Compacité volumique 0,8	Compacité volumique 1,24	Compacité volumique 1,6



De gauche à droite : du volume le plus compact au volume offrant le plus de surface déperditive...

O.A.P. [A1]: Zone U - Rue de la Gare / Rue des Crets



Légende



Zones du PLU

Orientations d'aménagement :



Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (noues, fossés, bassins de rétention paysagers, etc)



Stationnement



Desserte de quartier / îlot



Chemins doux à créer



Périmètre d'aménagement de l'OAP



Emplacement indicatif du bâti



Aménagements paysagers à réaliser



Parcellaire indicatif



Emprises bâties

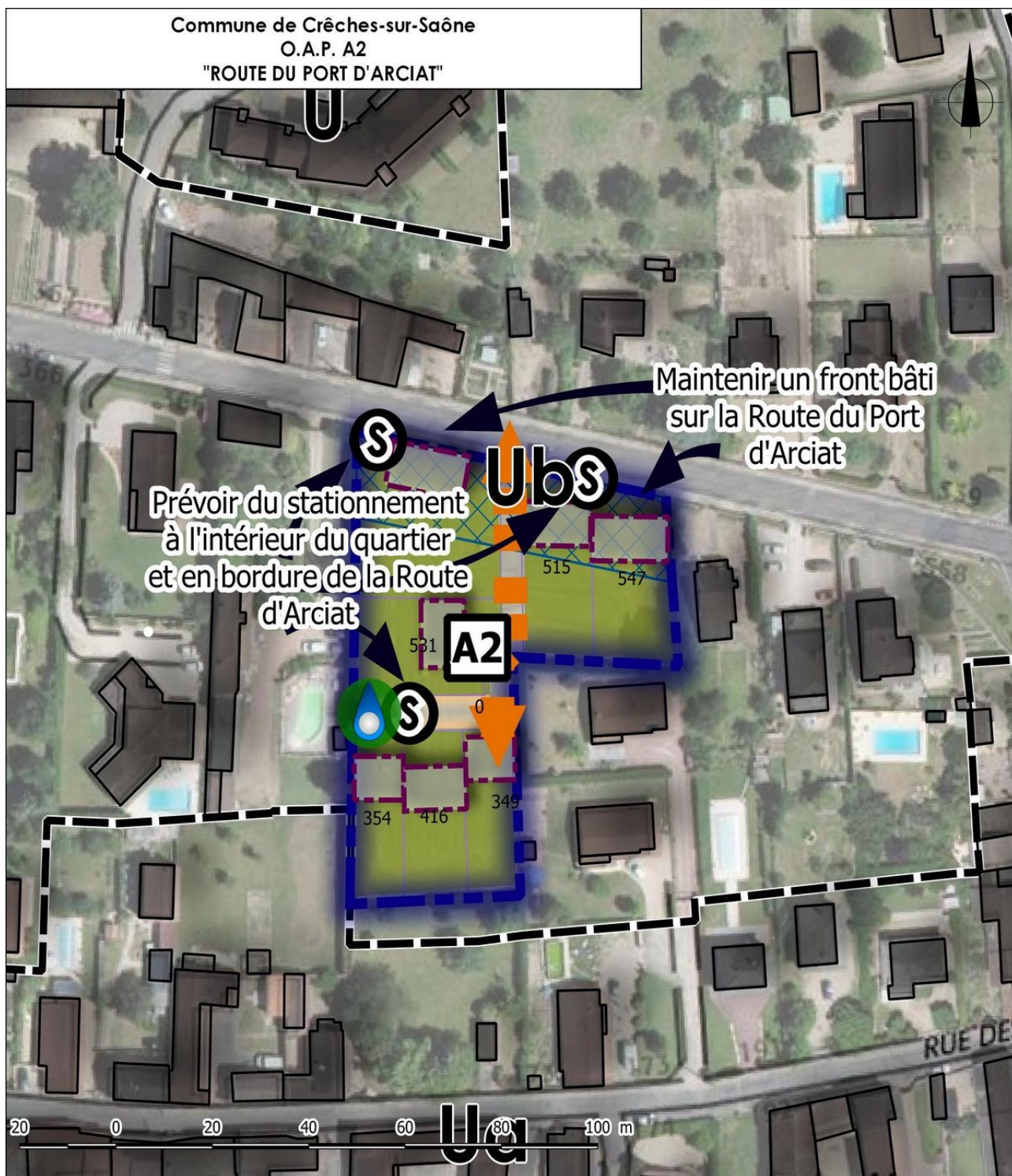
Note : Les orientations relatives aux aménagements hydrauliques et à la gestion des eaux de ruissellement ne sont applicables qu'au cas où l'infiltration/traitement à la parcelle sont insuffisants ou inefficaces.

Bureau Natura
07/03/2022



O.A.P. [A2]: Zone U - Route du Port d'Arciat

Commune de Crêches-sur-Saône
O.A.P. A2
"ROUTE DU PORT D'ARCIAT"



Légende



Zones du PLU

Orientations d'aménagement :



Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (noues, fossés, bassins de rétention paysagers, etc)



Stationnement



Desserte de quartier / îlot



Périmètre d'aménagement de l'OAP



Emplacement indicatif du bâti



Espace public central



Parcellaire indicatif



Emprises bâties



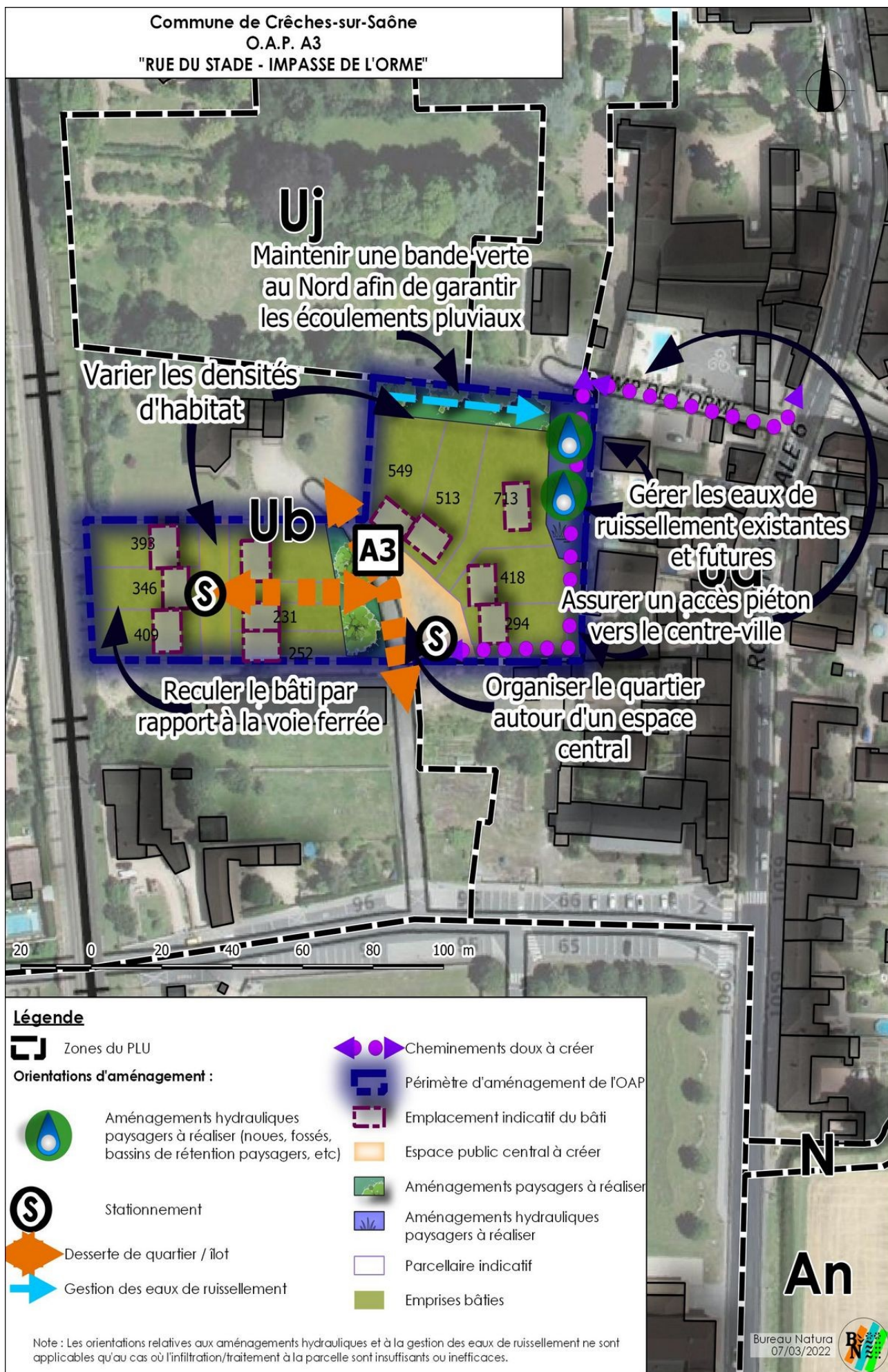
Emplacement réservé (se reporter à la pièce 3.3.)

Note : Les orientations relatives aux aménagements hydrauliques et à la gestion des eaux de ruissellement ne sont applicables qu'au cas où l'infiltration/traitement à la parcelle sont insuffisants ou inefficaces.

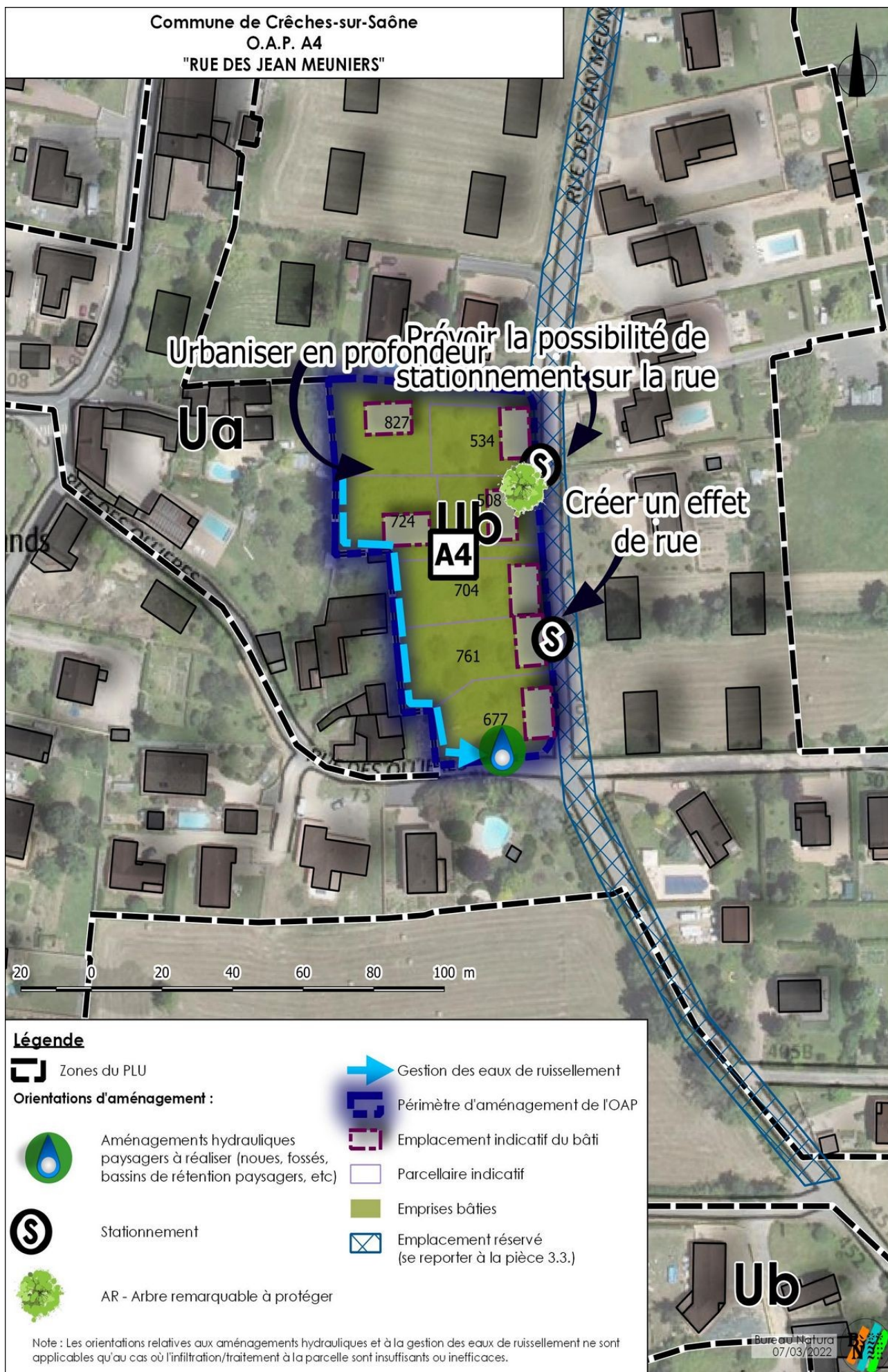
Bureau Natura
07/03/2022



O.A.P. [A3]: Zone U - Rue du Stade / Impasse de l'Orme



O.A.P. [A4]: Zone U - Rue des Jean-Meu- niers



O.A.P. [TVB]: Orientation thématique destinée à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques

TRAMES VERTES ET BLEUES

Dispositions destinées à la préservation ou à la restauration des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, et éléments de continuité écologique) :

(voir cartographie de la trame verte et bleue ci-après)

Afin de mettre en oeuvre l'enjeu E. défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, "Préserver la trame verte et bleue, les espaces naturels et agricoles, le paysage, le patrimoine et l'environnement vis-à-vis de l'urbanisation", les constructions, travaux, aménagements réalisés ne devront pas entraîner d'incidences notables sur la préservation et le bon fonctionnement des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. Ils devront ainsi veiller à la préservation et à la mise en valeur des continuums et des corridors écologiques.

Continuums écologiques :

Il s'agit d'emprises regroupant les réservoirs et éléments constitutifs de ces réservoirs de biodiversité, ainsi que les espaces favorables à la dispersion des espèces entre ces réservoirs de biodiversité.

Les réservoirs et éléments de biodiversité sont protégés par voie réglementaire dans le P.L.U. (haies, bosquets, forêts, mares, ripisylves, cours d'eau...).

Concernant de façon plus générale les travaux, constructions et aménagements au sein des continuums écologiques y-sont permis, sous réserve :

- de ne pas remettre en cause de façon significative, par la superficie concernée par rapport au continuum concerné (inférieure à 1 ha ou à 2 % de la superficie de ce dernier), ou son importance (localisation, nature de l'activité...) l'existence des continuums identifiés.

Corridors écologiques :

Les travaux, constructions et aménagements y-sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause de façon significative le fonctionnement du corridor concerné, par la nature, l'importance du projet ou sa localisation.

