



# COMMUNE DE CRÊCHES ~ SUR ~ SAÔNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,	Révision du P.L.U. prescrite le :	30 Mars 2018
Le,  Le Maire,	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	21/04/2022 22/12/2022 16/01/2023 22/02/2023
Pour copie conforme,  Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	.../.../2023



**Bureau  
Natura**

Environnement  
Urbanisme

# I - Table des matières

<b>LISTE, LOCALISATION ET PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISATION AU SEIN DES O.A.P.....</b>	<b>2</b>
<b>PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA DENSITÉ ET À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU SEIN DES DIFFÉRENTS SECTEURS SOUMIS À O.A.P.....</b>	<b>6</b>
<b>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS À TOUS LES SECTEURS SOUMIS À O.A.P.....</b>	<b>9</b>
<b>O.A.P. [A1] : ZONE U - RUE DE LA GARE / RUE DES CRETS.....</b>	<b>13</b>
<b>O.A.P. [A2] : ZONE U - ROUTE DU PORT D'ARCIAT.....</b>	<b>17</b>
<b>O.A.P. [A3] : ZONE U - RUE DU STADE / IMPASSE DE L'ORME.....</b>	<b>21</b>
<b>O.A.P. [A4] : ZONE U - RUE DES JEAN-MEUNIER.....</b>	<b>25</b>
<b>O.A.P. [TVB] : ORIENTATION THÉMATIQUE DESTINÉE À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....</b>	<b>29</b>

# 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 m<sup>2</sup>, [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.*

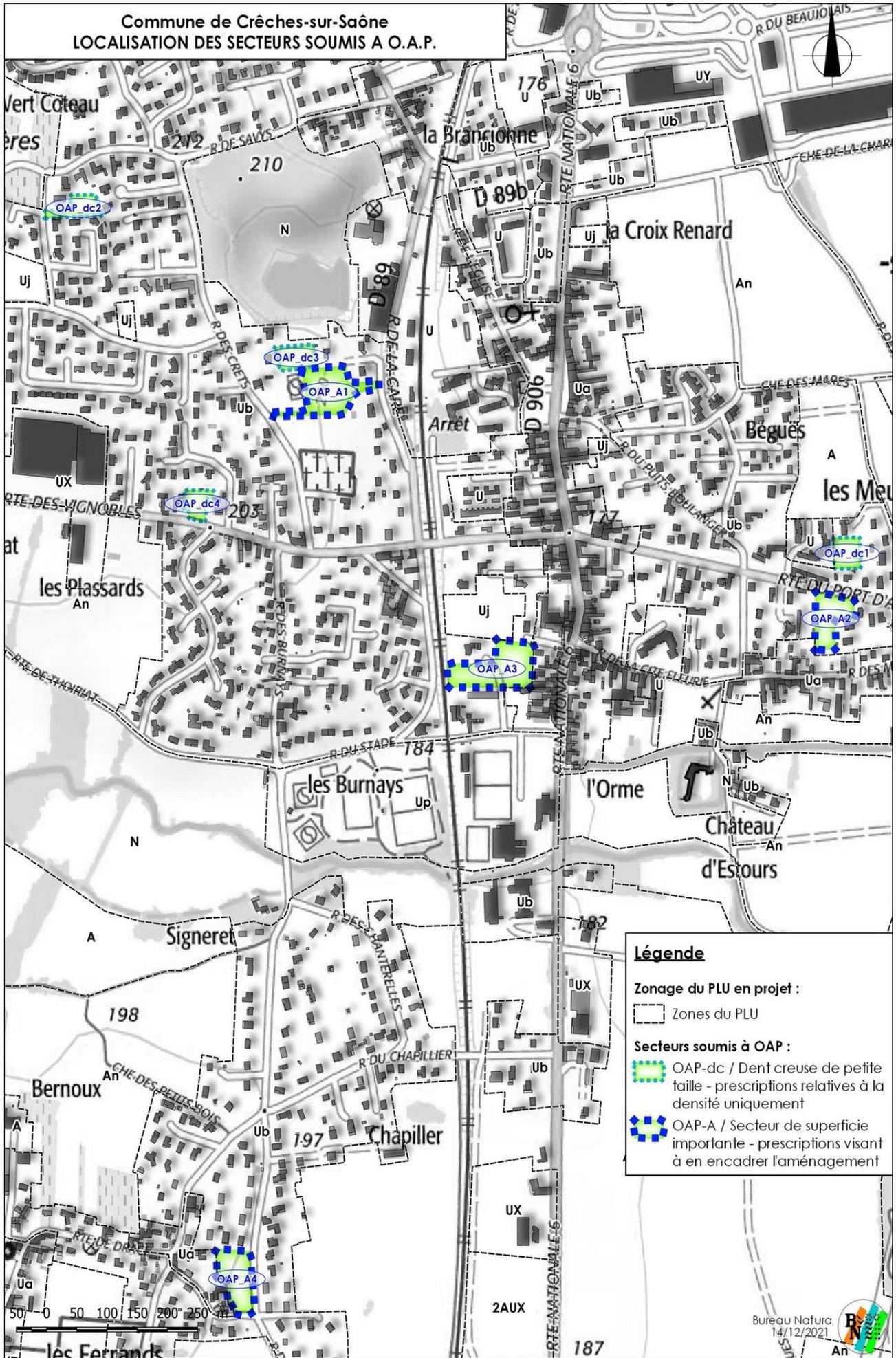
*- Des prescriptions spécifiques d'organisation s'appliquent aux O.A.P. [A1] à [A4], dont la surface aménageable est supérieure à 3400 m<sup>2</sup>, sous forme de schémas d'aménagement, prenant notamment en compte les contraintes d'imperméabilisation des sols (traitement des eaux de ruissellement), 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 :**

<b>O.A.P.</b>	<b>Surface aménageable (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Densité requise / attendue</b>	<b>Nombre de logements à créer</b>	<b>dont nombre min. de logements Locatifs et/ou sociaux</b>
<b>dc1</b>	2080	≥15 Lgts/ha	3	0
<b>dc2</b>	2060	≥15 Lgts/ha	3	0
<b>dc3</b>	2271	≥15 lgts/ha	3	0
<b>dc4</b>	1719	≥15 lgts/ha	3	0
<b>A1</b>	6580	15-20 lgts/ha	10-13	2-3 (20%)
<b>A2</b>	4020	15-20 lgts/ha	6-8	2 (20%)
<b>A3</b>	7307	15-20 lgts/ha	11-15	2-3 (20%)
<b>A4</b>	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 proche<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> avec une densité brute attendue de 15 logements/ha (667 m<sup>2</sup>/logt), le nombre de logements à créer est de 2,5, mathématiquement arrondi à 3. A contrario, un terrain de 1661 m<sup>2</sup> 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 locatifs et/ou sociaux à produire est égal à 20 % du total de logements projetés.

<sup>1</sup>Ainsi 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

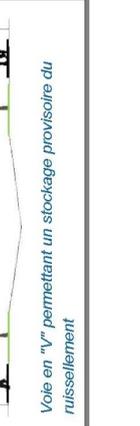
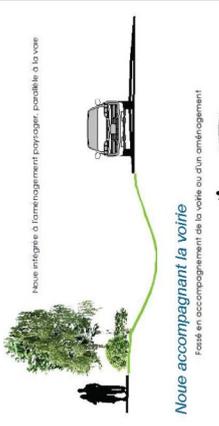
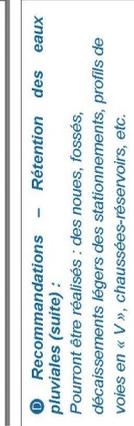
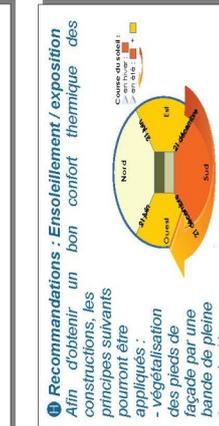
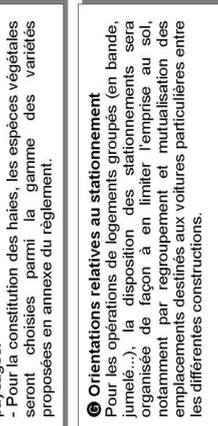
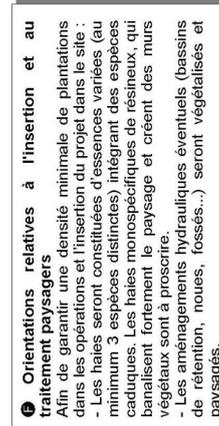
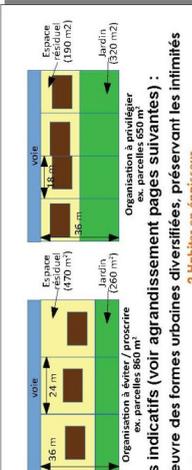
**6 Orientations relatives à l'organisation du bâti**  
Des formes urbaines préservant la fonctionnalité et l'intimité des parcelles seront mises en oeuvre (voir exemples ci-dessous, non limitatifs).  
Afin d'obtenir un effet de rue les façades des bâtiments orthogonalement aux voies principales existantes 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...).

**6 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).



**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 lamiers pour limiter les surfaces libres inutiles et optimiser la taille des jardins

Organiser la mitoyenneté des maisons par les garages et constituer ainsi un front bâti structurant

Privilégier les clôtures végétalisées en limite séparative en favorisant les essences locales et bocagères

Planter la hauteur des habitations en retrait de la rue pour dégager un front végétalisé et préserver l'intimité

### 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 privilégier le doublement par une halle vive arbutive et diversifiée

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

Mettre en place des franges arborées de façon à effectuer une transition paysagère et à favoriser le passage de la microfaune (perméabilité écologique) vis-à-vis des espaces agricoles ou naturels

Maintenir au maximum la perméabilité et une végétalisation diversifiée des clôtures pour favoriser la biodiversité et les circulations de la microfaune

### 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, en privilégiant les 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

Limiter la hauteur des clôtures, privilégier des barreaux verticaux doubles d'une halle vive arbutive et diversifiée

Mutualiser l'accès du logement en front de rue avec celui en second rideau pour réduire l'emprise de la voiture et limiter l'imperméabilisation des sols

Organiser la mitoyenneté des maisons par les garages afin de limiter les vis-à-vis

### 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 stationnements et mutualiser les stationnements et limiter l'imperméabilisation des sols

Selon situations, intégrer les circulations cyclables à la voirie sous la forme d'une chaussée à voie centrée banalisée (CVCB)

Gérer les eaux pluviales par la réalisation de noues paysagées permettant le cas échéant de protéger les flux piétons

Soigner l'implantation en gradins des constructions dans la pente et les transitions entre niveaux

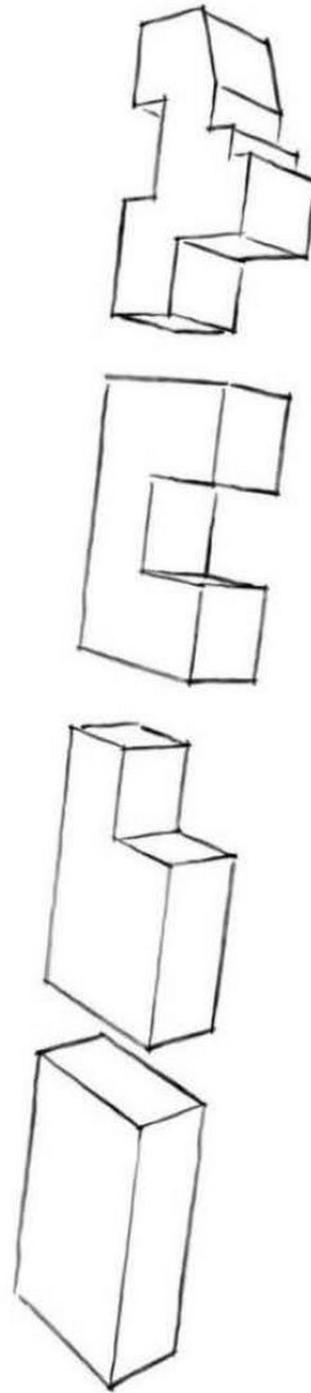
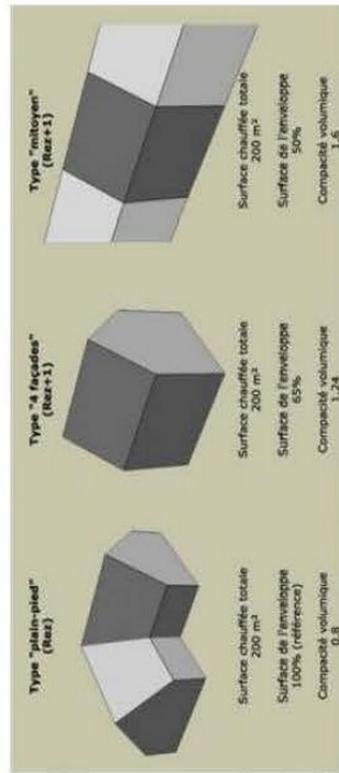
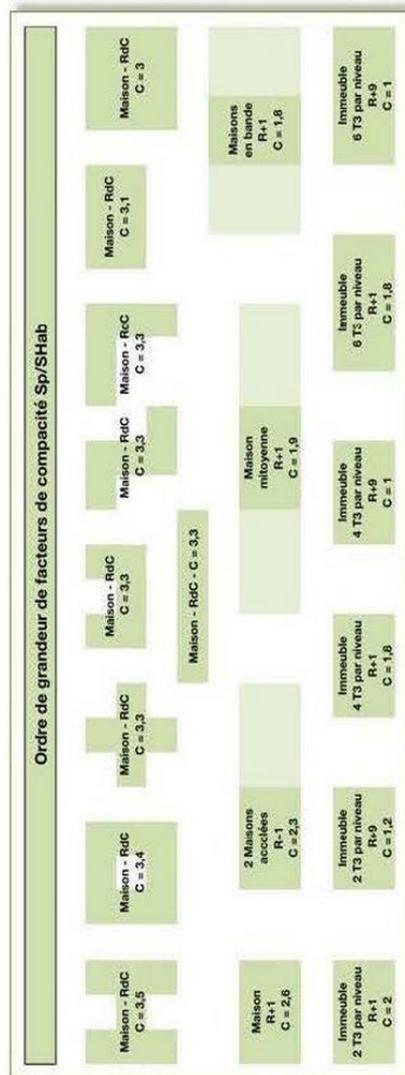
Profiter de la pente pour maximiser les vues sur le paysage pour le plus grand nombre de logements

**H Orientation : Lutte contre les déperditions d'énergie et encouragement 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.

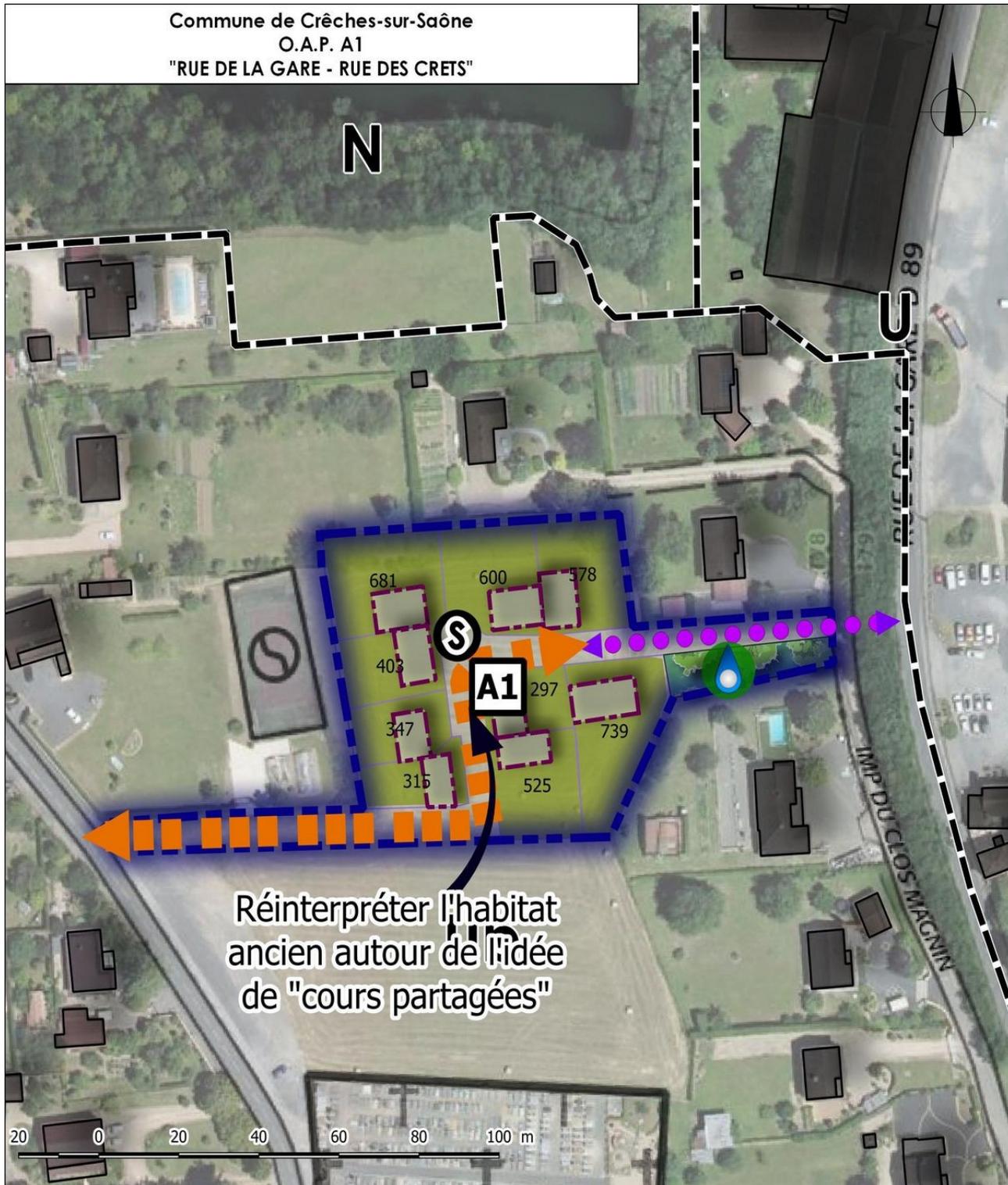
Exemples de formes plus ou moins compactes : entre deux solutions techniques possibles, la recherche de la meilleure compacité sera recherchée. La compacité est le rapport entre surface déperditive des parois (mur, toit, etc.) et le volume à chauffer :  $\text{ratio} = \text{Sp/V}$  ou la surface habitable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

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



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



Réinterpréter l'habitat ancien autour de l'idée de "cours partagées"

**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.



## 1. O.A.P. [A1] – Rue de la Gare / Rue des Crets (U)

### 1.1. Contexte

L'O.A.P. [A1] est définie sur un espace résiduel de très grande superficie, 6580 m<sup>2</sup>, situé au sein d'un quartier d'habitat à dominante individuelle, caractérisé par ailleurs par de l'habitat diffus (densité d'habitat < 10 logts/ha). Il est par ailleurs localisé à proximité du cimetière et à l'Ouest de la voie ferrée.

D'un point de vue de la sensibilité paysagère, le secteur au sein duquel l'O.A.P. est définie présente une sensibilité paysagère forte à très forte. En effet, le quartier limitrophe correspond à un quartier d'habitat caractérisé par du bâti ancien et de caractère aux caractéristiques architecturales typiques de la région.

En matière environnementale, le secteur présente une sensibilité moyenne. En effet, les parcelles situées en renouvellement urbain sont occupées par des surfaces en prairies entretenues mais non déclarées au titre de la PAC. Un secteur de zone humide est répertorié au Nord du quartier, localisé à une distance d'environ 60 mètres. Il est assez éloigné par rapport au quartier d'habitat futur et, de ce fait, l'urbanisation envisagée du secteur n'aura pas d'impact notable sur le maintien et le fonctionnement hydrologique de la zone humide.

### 1.2. Destination, enjeux et contraintes

Ce secteur est destiné à accueillir a minima entre 10 et 13 logements sur la base d'une densité moyenne minimale brute comprise entre 15 et 20 logements/ha. De plus, afin d'être en conformité avec les objectifs du P.L.H., et du fait de la grande superficie du secteur, il est prévu la réalisation d'un minimum de 10 % de logements sociaux. Par conséquent, sur les 10-13 logements à réaliser, au moins 2-3 logements seront des logements locatifs sociaux.

Le secteur est destiné à s'urbaniser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pouvant s'effectuer par tranches.

La zone est ouverte à l'urbanisation sous maîtrise privée. La connexion de la desserte sera aisée depuis la rue des Crets, laquelle permet de rejoindre la route des Vignobles puis la RD906, qui mène au centre-bourg et à ses nombreux commerces, équipements et services de proximité.

Par ailleurs, une desserte piétonne et cyclable sera à prévoir en limite Est du secteur, permettant de relier l'îlot à la gare de Crêches-sur-Saône via l'impasse du Clos Magnin. Il sera également aisé d'en organiser la desserte en VRD (réseaux d'eau potable et d'assainissement situés à proximité).

Le secteur étant localisé à proximité d'infrastructures de transports terrestres concernées par un classement sonore (RD89, classée en catégorie 4 + voie ferrée), des mesures d'isolation acoustique des constructions devront être mises en oeuvre, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017 (article 4).

Afin de mettre en oeuvre un aménagement cohérent et intégré au bourg, seront à rechercher :

- une urbanisation valorisant au mieux le foncier disponible, les besoins en déplacements doux, les problématiques de gestion des eaux pluviales et du stationnement, et la recherche d'un bâti gardant à l'esprit des critères de performance écologique et énergétique ;
- un aménagement intégré au tissu existant, respectueux des riverains et du voisinage.

Ce projet justifie pleinement l'adoption d'orientations d'aménagement et de programmation.

### 1.3. Projet

*Le projet prévoit une organisation du bâti autour d'un espace public central, aménagé en cour partagée et destiné également à la création de places de stationnement mutualisées et d'une voie de desserte centrale permettant de relier le quartier à la rue des Crets et à l'impasse du Clos Magnin. De plus, des aménagements paysagers devront en outre être réalisés en limite Est du secteur, le long de la voirie dédiée aux modes de déplacement doux, faisant la jonction avec l'impasse du Clos Magnin, afin de conforter l'intégration paysagère du quartier.*

### 1.4. Principes d'aménagement retenus

#### A. ORGANISATION DU BÂTI

Il est préconisé une implantation du bâti limitant les vis-à-vis et donc les nuisances liées au voisinage et il est préconisé de restreindre le recul par rapport à la voirie de desserte centrale afin de ménager un espace suffisant pour les terrains d'aisance des constructions.

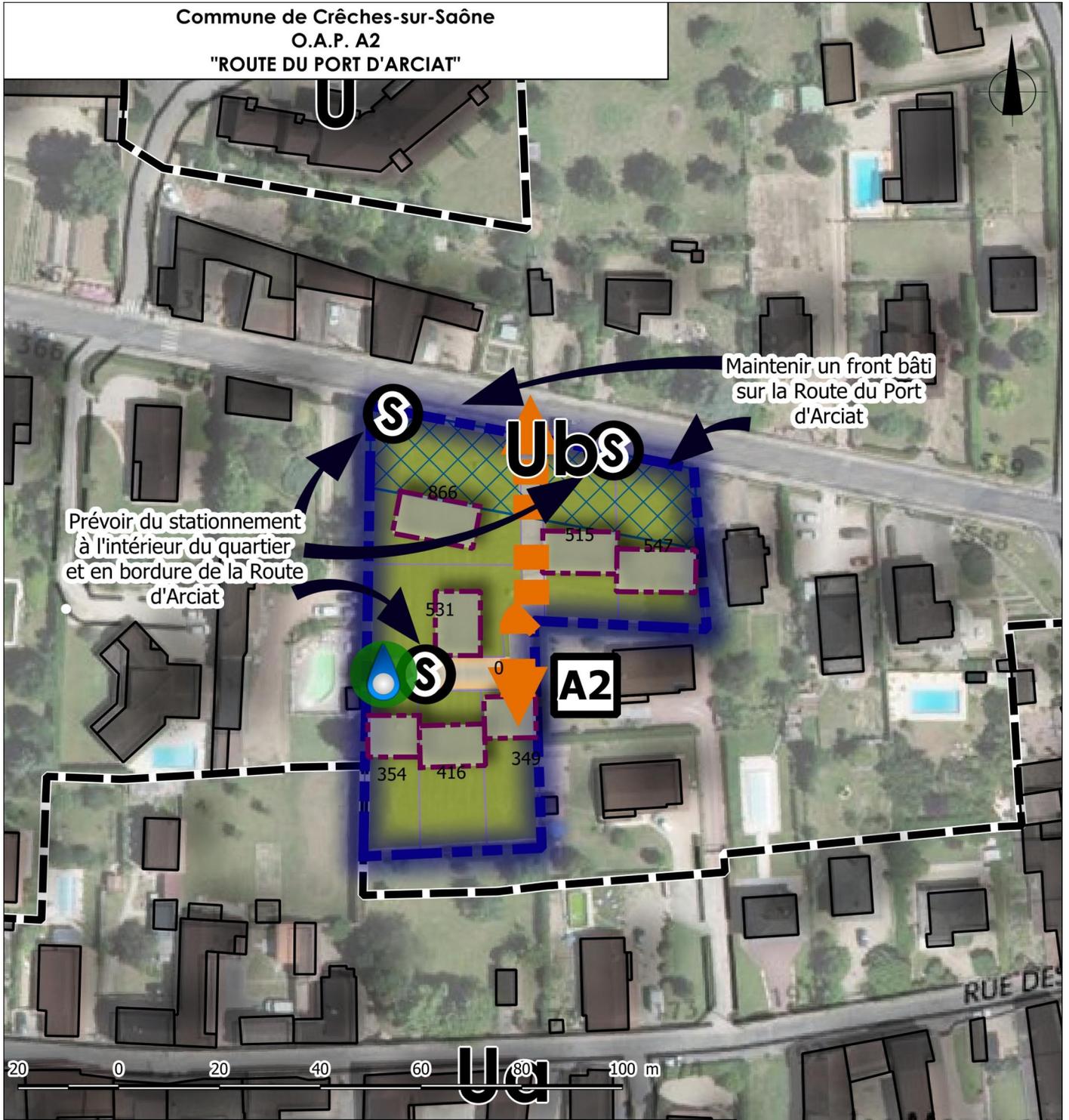
#### B. DISPOSITIONS D'ORDRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Une orientation de l'axe dominant des constructions principales permettant d'obtenir un effet de rue est prescrite : les façades des bâtiments principaux seront orientées parallèlement et/ou orthogonalement aux voies principales existantes ou à créer. Un ensemble de prescriptions relatives à l'aménagement paysager (végétalisation) permettent de garantir une densité minimale de plantations, et l'insertion du projet dans le site.

*Les aménagements hydrauliques (noues, fossés, bassins de rétention paysagers), prévus en limite Est du secteur, le long de la voirie dédiée aux déplacements doux, participeront notamment de cet aménagement paysager. Un objectif est également d'économiser la consommation d'eau liée à l'arrosage, ce qui est permis par le choix d'espèces végétales peu exigeantes en eau.*

# 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  |  | Périmètre d'aménagement de l'OAP                  |
| <b>Orientations d'aménagement :</b> |   |  |   |
|                                     | Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (noues, fossés, bassins de rétention paysagers, etc) |  | Emplacement indicatif du bâti                     |
|                                     | Stationnement   |  | Espace public central                             |
|                                     | Desserte de quartier / îlot   |  | 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  
25/06/2023



## 2. O.A.P. [A2] –Route du Port d’Arciat (U)

### 2.1. Contexte

*Le secteur au sein duquel est définie l'O.A.P. correspond à celui d'un quartier d'habitat inséré entre la route du Port d'Arciat, au Nord, et la rue des Mazoyers, au Sud, et caractérisé par de l'habitat diffus (densité d'habitat < 10 logts/ha). Il a une superficie très importante, de l'ordre de 4020 m<sup>2</sup>.*

*D'un point de vue paysager, le secteur présente une sensibilité paysagère faible et il ne comporte pas de points de vue majeurs à préserver vis-à-vis de l'urbanisation.*

*En matière environnementale, le secteur est dépourvu d'enjeux notables. Les parcelles concernées correspondent à des prairies régulièrement fauchées et déclarées à la P.A.C. en tant que « gels » (terres gelées sans production). Et le secteur ne se situe pas à proximité de milieux humides ou de zones humides.*

### 2.2. Destination, enjeux et contraintes

Il est destiné à accueillir a minima entre 6 et 8 logements, sur la base d'une densité moyenne minimale brute comprise entre 15 et 20 logements/ha. De plus, afin d'être en conformité avec les objectifs du P.L.H. du fait de la grande superficie du secteur, il est prévu la réalisation d'un minimum de 10 % de logements sociaux sur le secteur. Par conséquent, sur les 6-8 logements à réaliser, au moins 2 logements seront des logements locatifs sociaux.

Le secteur est par ailleurs destiné à s'urbaniser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant s'effectuer par tranches.

La zone est ouverte à l'urbanisation, sous maîtrise privée.

*Par son emplacement, il s'insère dans un cadre paysager peu sensible : le site est assez peu perçu en vues éloignées ou rapprochées. De plus, le front bâti existant participe à une bonne intégration du secteur au sein du quartier d'habitat. Il sera également aisé d'en organiser la desserte en VRD (réseaux d'eau potable et d'assainissement situés à proximité).*

*Le secteur étant localisé à proximité d'infrastructures de transports terrestres concernées par un classement sonore (RD31, classée en catégorie 4), des mesures d'isolation acoustique des constructions devront être mises en oeuvre, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017 (article 4).*

*Afin de mettre en oeuvre un aménagement cohérent et intégré au bourg, seront donc à rechercher :*

- une urbanisation valorisant au mieux le foncier disponible, les besoins en déplacements doux, les problématiques de gestion des eaux pluviales et du stationnement, et la recherche d'un bâti gardant à l'esprit des critères de performance écologique et énergétique ;
- un aménagement intégré au tissu existant, respectueux des riverains et du voisinage.

*Ce projet justifie pleinement l'adoption d'orientations d'aménagement et de programmation.*

## 2.3. Projet

*Le projet prévoit la création d'un espace public central et une implantation du bâti de part et d'autre de celui-ci. De plus, des places de stationnement mutualisées seront à créer sur cet espace public central. Par ailleurs, un emplacement réservé est défini en limite Nord du secteur, le long de la route du Port d'Arciat, afin de créer également des places de stationnement mutualisées. Et le quartier sera desservi par une voirie centrale à créer et débouchant sur la route du Port d'Arciat.*

## 2.4. Principes d'aménagement retenus

### A. ORGANISATION DU BÂTI

*Il est préconisé une organisation des constructions permettant de maintenir un front bâti le long de la route du Port d'Arciat, afin de favoriser son intégration paysagère au sein du quartier d'habitat existant. Pour les autres constructions à réaliser, elles s'implanteront de manière parallèle par rapport à l'espace public central et en limitant le recul par rapport à celui-ci afin que les constructions puissent disposer de terrains d'aisance sur l'arrière des parcelles.*

### B. DISPOSITIONS D'ORDRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Une orientation de l'axe dominant des constructions principales permettant d'obtenir un effet de rue est prescrite en limite Nord du secteur, le long de la route du Port d'Arciat. Pour les autres constructions, il sera privilégié une orientation des façades parallèlement aux voies principales existantes ou à créer. Un ensemble de prescriptions relatives à l'aménagement paysager (végétalisation) permettent de garantir une densité minimale de plantations, et l'insertion du projet dans le site. Les orientations disposent que les aménagements hydrauliques (noues, fossés, bassins de rétention paysagers), prévus en limite Centre-Ouest du secteur, devront être végétalisés et paysagés. Cela participera à l'aménagement paysager global du secteur. Un objectif est également d'économiser la consommation d'eau liée à l'arrosage, ce qui sera possible grâce au choix d'espèces végétales peu exigeantes en eau.

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



**Légende**

- |   |  |
|---|--|
|  Zones du PLU  |  Cheminement doux à créer                       |
| <b>Orientations d'aménagement :</b>   |  Périmètre d'aménagement de l'OAP               |
|  Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (noues, fossés, bassins de rétention paysagers, etc) |  Emplacement indicatif du bâti                  |
|  Stationnement   |  Espace public central à créer                  |
|  Desserte de quartier / îlot   |  Aménagements paysagers à réaliser              |
|  Gestion des eaux de ruissellement   |  Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser |
|   |  Parcelle indicative                            |
|   |  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.



### **3. O.A.P. [A3] – Rue du Stade / Impasse de l'Orme (U)**

#### **3.1. Contexte**

*Le secteur sur lequel l'O.A.P. a été définie se situe au Sud du centre-bourg et à l'Est de la voie ferrée. Il présente une très grande superficie (7307 m<sup>2</sup>). Il s'insère dans un quartier d'habitat présentant à la fois de l'habitat diffus, avec des densités d'habitat faibles (< 10 logts/ha), au Nord et au Sud du secteur, et de l'habitat individuel groupé semi-collectif ou collectif, avec des densités d'habitat relativement élevées (comprises entre 20 et 30 logts/ha).*

*D'un point de vue paysager, le secteur présente une sensibilité paysagère faible et il ne comporte pas de points de vue majeurs à préserver vis-à-vis de l'urbanisation.*

*En matière environnementale, le secteur est dépourvu d'enjeux notables. Les terrains concernés par la définition de l'O.A.P. correspondent à des terrains d'aisance des habitations. Ils sont donc déjà artificialisés. Par ailleurs, le secteur ne se situe pas à proximité de milieux humides ou de zones humides identifiés.*

#### **3.2. Destination, enjeux et contraintes**

*Il est destiné à accueillir a minima entre 11 et 15 logements, sur la base d'une densité moyenne minimale brute comprise entre 15 et 20 logements/ha, avec la mise en oeuvre de densités d'habitat différenciées. De plus, afin d'être en conformité avec les objectifs du P.L.H. et du fait de la grande superficie du secteur, il est prévu la réalisation d'un minimum de 10 % de logements sociaux sur le secteur. Par conséquent, sur les 6-8 logements à réaliser, au moins 2 logements prendront la forme de logements locatifs sociaux.*

*Le secteur est par ailleurs destiné à s'urbaniser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant s'effectuer par tranches.*

*La zone est ouverte à l'urbanisation, sous maîtrise privée.*

*Par son emplacement, il s'insère dans un cadre paysager peu sensible : le site est assez peu perçu en vues éloignées ou rapprochées. De plus, le front bâti existant participe à une bonne intégration du secteur au sein du quartier d'habitat. Il sera également aisé d'en organiser la desserte en VRD (réseaux d'eau potable et d'assainissement situés à proximité).*

*Le secteur étant localisé à proximité d'infrastructures de transports terrestres concernées par un classement sonore (RD31, classée en catégorie 4), des mesures d'isolation acoustique des constructions devront être mises en oeuvre, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017 (article 4).*

*Afin de mettre en oeuvre un aménagement cohérent et intégré au bourg, seront donc à rechercher :*

- une urbanisation valorisant au mieux le foncier disponible, les besoins en déplacements doux, les problématiques de gestion des eaux pluviales et du stationnement, et la recherche d'un bâti gardant à l'esprit des critères de performance écologique et énergétique ;*
- un aménagement intégré au tissu existant, respectueux des riverains et du voisinage.*

*Ce projet justifie pleinement l'adoption d'orientations d'aménagement et de programmation.*

### 3.3. Projet

*Le projet prévoit d'organiser le quartier autour d'un espace central à créer au sein de ce quartier à vocation dominante d'habitat. La desserte de l'îlot pourra s'effectuer par l'impasse qui rejoint la rue du Stade. Une voirie de desserte supplémentaire sera à créer perpendiculairement à celle existante afin de desservir les constructions qui s'implanteront sur la partie Ouest du secteur. Pour favoriser le développement des modes de déplacement doux au sein du quartier et pour assurer sa continuité avec le centre-bourg, des cheminements doux seront à aménager en limite Sud et Est du quartier. De plus, il est prévu d'aménager des places de stationnement mutualisées en limite Sud, à l'entrée du quartier. Par ailleurs, afin de gérer les eaux de ruissellement existantes et futures, des dispositifs de rétention des eaux pluviales seront à prévoir en limite Nord-Est du secteur.*

### 3.4. Principes d'aménagement retenus

#### A. ORGANISATION DU BÂTI

*Il est préconisé une implantation des constructions parallèlement à la voirie existante, afin de favoriser son intégration paysagère au sein du quartier d'habitat existant. Une orientation du bâti perpendiculairement à la voirie à créer sera cependant privilégiée sur la partie Ouest du secteur lorsque la configuration parcellaire n'est pas adaptée à une implantation du bâti de manière parallèle par rapport à la voirie. De plus, il sera privilégié un recul minimal par rapport à l'emprise publique des voies afin de permettre aux constructions à usage d'habitation de disposer de terrains d'aisance sur l'arrière des parcelles. Par ailleurs, pour les constructions implantées sur la partie Ouest du secteur, un recul du bâti par rapport à la voie ferrée sera à privilégier pour limiter les nuisances sonores liées à la circulation ferroviaire.*

#### B. DISPOSITIONS D'ORDRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

*Il sera privilégié une orientation des façades parallèlement aux voies principales existantes ou à créer, sauf en cas de configuration parcellaire inadaptée à une telle implantation du bâti. De plus, un ensemble de prescriptions relatives à l'aménagement paysager (végétalisation) permettront de garantir une densité minimale de plantations, et l'insertion du projet dans le site. Ainsi, il est notamment préconisé de réaliser des aménagements paysagers sur la partie centrale de l'îlot, le long de l'impasse existante. Cela permettra de préserver l'intimité de l'habitat implanté à l'Ouest de la voirie existante. Les orientations disposent par ailleurs que les aménagements hydrauliques (noues, fossés, bassins de rétention paysagers), prévus en limite Nord-Est du secteur, devront être végétalisés et paysagés. Cela participera à l'aménagement paysager global du secteur. Un objectif est également d'économiser la consommation d'eau liée à l'arrosage, ce qui sera possible grâce au choix d'espèces végétales peu exigeantes en eau. Enfin, une bande végétalisée en limite Nord du secteur sera à maintenir afin de gérer les écoulements pluviaux.*

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



**Légende**

-  Zones du PLU
- Orientations d'aménagement :**
-  Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (noues, fossés, bassins de rétention paysagers, etc)
-  Stationnement
-  AR - Arbre remarquable à protéger
-  Gestion des eaux de ruissellement
-  Périmètre d'aménagement de l'OAP
-  Emplacement indicatif du bâti
-  Parcelaire 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.

## 4. O.A.P. [A4] – Rue des Jean Meuniers (U)

### 4.1. Contexte

*Le secteur, au sein duquel l'O.A.P. [A4] est définie, est localisé au Sud du territoire communal dans un hameau au lieu-dit Les Ferrands. Il correspond à un quartier à dominante d'habitat individuel, caractérisé par de l'habitat majoritairement diffus (densité d'habitat < 10 logts/ha), mais également à de l'habitat pavillonnaire (densité d'habitat comprise entre 10 et 15 logts/ha). L'unité foncière située en renouvellement urbain est un espace résiduel de superficie importante (4750 m<sup>2</sup>).*

*D'un point de vue paysager, le secteur présente une sensibilité paysagère faible et il ne comporte pas de points de vue majeurs à préserver vis-à-vis de l'urbanisation.*

*En outre, concernant sa sensibilité environnementale, il est dépourvu d'enjeux de préservation de milieux particulièrement sensibles. Les terrains concernés par l'urbanisation future sont déjà en partie artificialisés et correspondent à de grands terrains d'aisance attenants aux habitations situées à proximité immédiate.*

### 4.2. Destination, enjeux et contraintes

Il est destiné à accueillir a minima entre 7 et 10 logements, sur la base d'une densité moyenne minimale brute comprise entre 15 et 20 logements/ha. De plus, afin d'être en conformité avec les objectifs du P.L.H. et du fait de la grande superficie du secteur, il est prévu la réalisation d'un minimum de 10 % de logements sociaux sur le secteur. Par conséquent, sur les 7-10 logements à réaliser, 1 à 2 logements devront être réalisés sous la forme de logements locatifs sociaux. Le secteur est par ailleurs destiné à s'urbaniser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant s'effectuer par tranches.

La zone est ouverte à l'urbanisation, sous maîtrise privée.

*Il sera aisé d'en organiser la desserte en VRD (réseaux d'eau potable et d'assainissement situés à proximité).*

*Afin de mettre en oeuvre un aménagement cohérent et intégré au bourg, seront donc à rechercher :*

- une urbanisation valorisant au mieux le foncier disponible, les problématiques de gestion des eaux pluviales et du stationnement, et la recherche d'un bâti gardant à l'esprit des critères de performance écologique et énergétique ;
- un aménagement intégré au tissu existant, respectueux des riverains et du voisinage.

*Ce projet justifie pleinement l'adoption d'orientations d'aménagement et de programmation.*

### 4.3. Projet

*L'îlot étant situé le long de la rue des Jean Meuniers et l'ensemble des parcelles disposant d'un accès sur cette voirie, il ne sera pas nécessaire de créer de nouvelles voiries de desserte. De plus, pour assurer le stationnement des véhicules motorisés, des emplacements réservés ont été définis le long de la rue des Jean Meuniers afin de réaliser des travaux d'élargissement de la voirie et créer des places de stationnement. Par ailleurs, afin de gérer les eaux de ruissellement, des dispositifs de rétention des eaux pluviales seront à prévoir en limite Sud du secteur, côté rue des Ollières.*

#### 4.4. Principes d'aménagement retenus

##### A. ORGANISATION DU BÂTI

Une urbanisation en profondeur des parcelles sera de manière générale mise en oeuvre dans le but d'optimiser le foncier et permettre aux constructions de disposer de terrains d'aisance sur l'arrière des parcelles. De plus, l'implantation des constructions en limite de voirie créera un effet de rue et garantira une certaine intimité et tranquillité sur l'arrière des parcelles. Il est préconisé *une implantation des constructions parallèlement à la rue des Jean Meuniers concernant les constructions implantées en premier rideau, afin d'assurer la continuité du front bâti le long de la voirie et favoriser l'intégration paysagère du secteur au sein du quartier d'habitat existant. Pour les constructions qui seront réalisées en second rideau, une orientation du bâti perpendiculairement à la rue des Jean Meuniers sera préférée au vu de la configuration parcellaire.*

##### B. DISPOSITIONS D'ORDRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Il sera privilégié une orientation des façades parallèlement à la voirie existante, sauf en cas de configuration parcellaire inadaptée à une telle implantation du bâti. De plus, un ensemble de prescriptions relatives à l'aménagement paysager (végétalisation) permettront de garantir une densité minimale de plantations, et l'insertion du projet dans le site. Les orientations disposent par ailleurs que les aménagements hydrauliques (noues, fossés, bassins de rétention paysagers), prévus en limite Sud du secteur, devront être végétalisés et paysagés. Cela participera à l'aménagement paysager global du secteur. Un objectif est également d'économiser la consommation d'eau liée à l'arrosage, ce qui sera possible grâce au choix d'espèces végétales peu exigeantes en eau.

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.

