

PREFECTURE DE SAONE ET LOIRE

COMMUNE DE LEYNES

Révision du Plan Local d'Urbanisme 4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Approuvé par délibération du Conseil Municipal

Le

DOSSIER D'APPROBATION

E.I.2A
ETUDES D'URBANISME

Adresse :
Immeuble "33 Street"
33 Route de Chevennes
74960 CRAN-GEVRIER

Téléphone : 04 50 52 81 43
Télécopie : 04 50 52 47 76
Email : ei2a.info@ei2a.fr

Date
Juin 2009

SOMMAIRE

Orientation d'aménagement n°1 : secteur « Les Per riers » et « les rochettes »	2
<i>I - Contexte</i>	3
<i>II - Principes d'aménagement</i>	3
Orientation d'aménagement n°2 : secteur « Les per riers » et « les rochettes »	6
<i>I - Contexte</i>	7
<i>II - Principes d'aménagement</i>	7
Orientation d'aménagement n°3 secteur « les butines »	10
<i>I - Contexte</i>	11
<i>II - Principes d'aménagement</i>	11

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 :
SECTEUR
« LES PERRIERS » ET « LES ROCHETTES »**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

I - CONTEXTE

Présentation du site

Pour faciliter son intégration, le quartier s'insère dans le réseau des quartiers existants, entre le Bourg au Nord, "vers La Croix" à l'Est, "Les Pasquiers" au Sud et "Les Rollins" à l'Ouest.

Le développement de secteur sera accompagné d'une mise en valeur des potentialités naturelles et agricoles, permettant de conserver un équilibre pérenne entre zones bâties et espaces naturels.

Enjeux de préservation et de mise en valeur

La zone de projet se présente comme un espace fermé vers l'Est et très ouvert vers l'Ouest, en direction de la vallée de l'Arlois. Son positionnement en partie basse des coteaux la rend faiblement visible depuis l'extérieur du site.

Les vignes bien entretenues au Nord-Ouest du secteur contrastent avec la végétation qui s'est développée de façon aléatoire au Sud-est, rendant le secteur discret et peu attractif.

L'aménagement du secteur vise à constituer progressivement une zone d'habitat pavillonnaire, intégrée à l'environnement existant et mettant en valeur cette richesse végétale déjà présente. Les axes paysagers structurants seront préservés et affirmés.

II - PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Implantation des aménagements et volumétrie du bâti

Afin de préserver la sensibilité paysagère du site et le fonctionnement naturel et agricole de l'Ouest du secteur, il est proposé d'implanter les habitations selon une hauteur maximale R+1.

La topographie de la zone permettra un étagement des surfaces bâties implantées et une atténuation de la perception des aménagements depuis les coteaux.

En outre, la mise en place d'un COS et d'un zonage adapté favorisera le développement d'un tissu urbain pavillonnaire, inséré dans de nombreux espaces verts.

Orientation d'aménagement n°1 : Secteur "Les Perriers" et "Les Rochettes"



LEGENDE

	Voies existantes à conforter ou à créer		Cône visibilité à préserver		Zone <i>non aedificandi</i> de préservation de la vue
	Nouvelles voies à créer				Espaces naturels ou cultivés à conserver
	Accès dangereux à supprimer				Habitat dense
	Ecran végétal à maintenir ou à créer				Habitat social
	Chemins piétons				Nouveau quartier d'habitat
	Principe d'alignement des constructions et d'orientation des façades				
	Espace public central à créer et bassin de rétention des eaux pluviales				

2. Parti urbanistique et architectural

Le parti d'aménagement privilégie une organisation adoptant les caractéristiques traditionnelles en Bourgogne rurale, à savoir une organisation groupée en hameau, évitant ainsi le mitage isolé.

Ce parti et le principe d'intégration au site se traduit par une implantation parallèle aux lignes de crête secondaires,

3. Composition paysagère

L'intégration des surfaces bâties et l'amélioration du fonctionnement du site passent par un traitement paysager adapté :

- Maintien de la zone des jardins et des vignes au sud de la zone en secteur naturel ou cultivé à conserver.
- Préservation de l'ensemble de l'espace viticole cultivé, classé AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) au Nord
- Conservation du cône de visibilité depuis la route de Chasselas vers le bourg perché et aménagement d'une zone *non aedificandi* au nord de la zone 1AU pour conserver la vue.
- Conservation et renforcement de la trame végétale existante (bosquets, alignements d'arbres) pour favoriser l'atténuation visuelle du site depuis l'extérieur et maintenir son identité rurale.

4. Organisation des accès, maillage et espaces publics

- Utilisation de l'axe de desserte Nord-Sud déjà existant : élargissement et amélioration de la voirie pour faciliter le croisement des véhicules. Possibilité de mettre en place un sens unique entre la place de l'église et la salle polyvalente, là où la voirie présente une forte étroitesse.
- Suppression de l'accès Ouest dangereux (hormis pour les riverains immédiats) et création d'un nouvel accès offrant de meilleures conditions de visibilité, légèrement plus au Nord.
- Possibilité d'accès depuis le Sud de la zone et la RD31.
- Maillage interne complet de la zone sans impasses afin de faciliter les déplacements intra-zone et avec les autres secteurs : accès prévues notamment vers le secteur Est depuis le secteur des Perriers.
- Création de cheminements piétons longeant si possible les trames végétales existantes ou la voirie de desserte.
- Création d'un espace public central de la zone relié par une liaison forte avec l'espace public de la zone Est : placettes mises en réseaux, perspectives travaillées, ...
- Mise en place d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur le secteur haut de la zone, à localiser précisément lors des études opérationnelles.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 :
SECTEUR
« LES PERRIERS » ET « LES ROCHETTES EST »**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

I - CONTEXTE

Présentation du site

Pour faciliter son intégration, le quartier s'insère dans le réseau des quartiers existants, entre le Bourg au Nord, "vers La Croix" à l'Est et "Les Pasquiers" au Sud et "Les Rollins" à l'Ouest.

Le développement de secteur sera accompagné d'une mise en valeur des potentialités naturelles et agricoles, permettant de conserver un équilibre pérenne entre zones bâties et espaces naturels.

Enjeux de préservation et de mise en valeur

La zone de projet se présente comme un espace fermé vers l'Est et très ouvert vers l'Ouest, en direction de la vallée de l'Arlois. Son positionnement en partie basse des coteaux la rend faiblement visible depuis l'extérieur du site.

Les vignes bien entretenues au Nord-Ouest du secteur contrastent avec la végétation qui s'est développée de façon aléatoire au Sud-Est, rendant le secteur discret et peu attractif.

L'aménagement du secteur vise à constituer progressivement une zone d'habitat pavillonnaire, intégrée à l'environnement existant et mettant en valeur cette richesse végétale déjà présente. Les axes paysagers structurants seront préservés et affirmés.

II - PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Implantation des aménagements et volumétrie du bâti

Afin de préserver la sensibilité paysagère du site et le fonctionnement naturel et agricole de l'Ouest du secteur, il est proposé d'implanter les habitations selon une hauteur maximale R+1. Cela sera précisé dans le cadre de l'ouverture de la zone à l'urbanisation selon la procédure réglementaire correspondante : modification ou révision du PLU.

La topographie de la zone permettra un étagement des surfaces bâties implantées et une atténuation de la perception des aménagements depuis les coteaux.

La localisation des constructions permet de préserver durablement le paysage et le fonctionnement naturel de toute la partie Ouest du secteur. En outre, la mise en place d'un COS et d'un zonage adapté favorisera le développement d'un tissu urbain pavillonnaire, inséré dans de nombreux espaces verts.

Orientation d'aménagement n° 2 : Secteur "Les Perriers" et "Les Rochettes"



LEGENDE



	Voies existantes à conforter ou à créer		Espace public central à créer		Habitat dense
	Nouvelles voies à créer	Principales composantes			Habitat social
	Ecran végétal à maintenir ou à créer		Viticulture		Activités
	Chemineements piétons		Equipements publics		Nouveau quartier d'habitat
	Principe d'alignement des construction et d'orientation des façades				

2. Parti urbanistique et architectural

Le parti d'aménagement privilégie une organisation adoptant les caractéristiques traditionnelles en Bourgogne rurale, à savoir une organisation groupée en hameau, évitant ainsi le mitage isolé.

Ce parti et le principe d'intégration au site se traduit par une implantation parallèle aux lignes de crête secondaires,

3. Composition paysagère

L'intégration des surfaces bâties et l'amélioration du fonctionnement du site passent par un traitement paysager adapté :

- Conservation et renforcement de la trame végétale existante (bosquets, alignements d'arbres) pour favoriser l'atténuation visuelle du site depuis l'extérieur et maintenir son identité rurale. Conservation et renforcement des haies existantes en bordure de zone et notamment au Nord près des logements collectifs et au Sud en bordure des habitations existantes.

4. Organisation des accès, maillage et espaces publics

- Utilisation de l'axe de desserte Nord-Sud déjà existant : élargissement et amélioration de la voirie pour faciliter le croisement des véhicules. Possibilité de mettre en place un sens unique entre la place de l'église et la salle polyvalente, là où la voirie présente une forte étroitesse. Accès principal depuis cet axe Nord –Sud.

- Aucun accès voirie depuis la départementale à l'Est pour des raisons de sécurité et de topographie.

- Possibilité d'accès depuis le Sud de la zone et la RD31 en passant par le secteur des Perriers.

- Maillage interne complet de la zone afin de faciliter les déplacements intra-zone et avec les autres secteurs : accès prévues notamment vers le secteur Ouest et le secteur des Perriers.

- Création de cheminements piétons longeant si possible les trames végétales existantes ou la voirie de desserte et rejoignant le centre-bourg et ses commerces depuis l'Est notamment et via la place de l'église.

- Création d'un espace public central de la zone relié par une liaison forte avec l'espace public de la zone Ouest : placettes mises en réseaux, perspectives travaillées, ...

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3
SECTEUR
« LES BUTINES »**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3

I - CONTEXTE

Présentation du site

Le secteur des "Butines" présente aujourd'hui un habitat encore relativement diffus, en bordure de la RD31. Les accès directs sur cette route départementale, vers l'Ouest, peuvent s'avérer difficiles voire dangereux.

La zone offre de véritables possibilités de densification, en s'intégrant au tissu bâti déjà existant, en bénéficiant de la proximité des réseaux, et en offrant des accès sécurisés vers l'Est.

Enjeux de préservation et de mise en valeur

La zone de projet se présente comme un espace délimité par des éléments forts tels que la RD31 à l'Ouest et les coteaux viticoles à l'Est. Encadrée par des habitations déjà existantes, elle est peu visible depuis l'extérieur du site, hormis depuis les hauteurs des collines.

L'objectif sur les "Butines" est de créer un véritable hameau. L'aménagement du secteur vise à constituer progressivement une zone d'habitat pavillonnaire, intégrée à l'environnement existant et mettant en valeur les espaces agricoles viticoles existants à l'Est. La trame végétale structurante devra être protégée et renforcée.

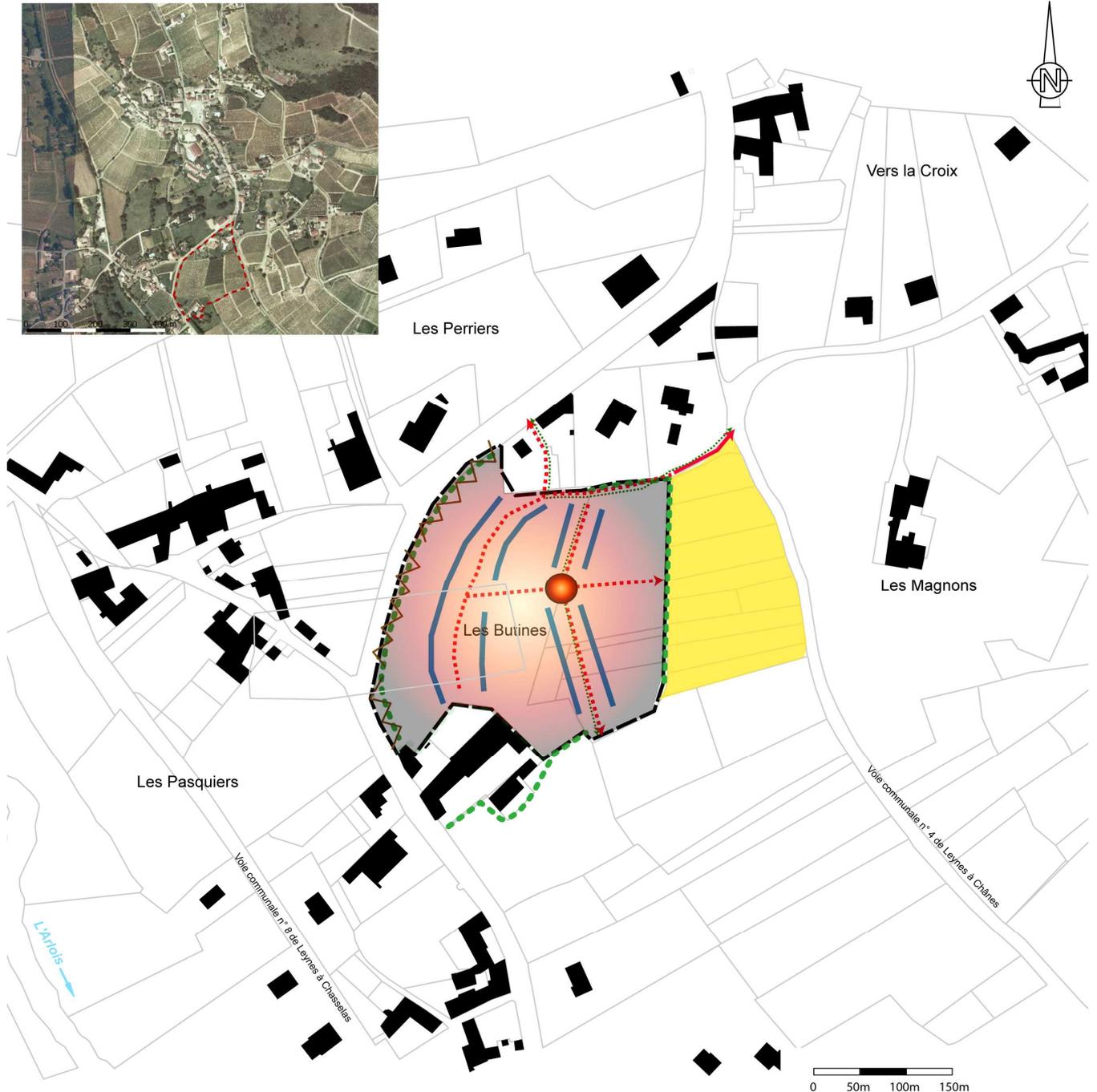
II - PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Implantation des aménagements et volumétrie du bâti

Afin de préserver la sensibilité paysagère du site et le fonctionnement naturel et agricole de l'Ouest du secteur, il est proposé d'implanter les habitations selon une hauteur maximale R+1. Cela sera défini de façon plus précise dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone par une procédure réglementaire : modification ou révision du PLU.

La localisation des constructions permet de préserver le fonctionnement viticole de toute la partie Est du secteur. Le développement d'un tissu urbain pavillonnaire sera privilégié, intégré dans de nombreux espaces verts permettant de préserver le paysage dans son ensemble.

Orientation d'aménagement n°3 : Secteur "Les Butines"



LEGENDE

	Voies existantes à conforter		Ecran végétal à maintenir ou à créer	Principales composantes
	Voirie interne à créer		Chemins piétons	
	Accès directs interdits		Espace public central à créer	 Habitat
	Principe d'alignement des constructions et d'orientation des façades			

2. Parti urbanistique et architectural

Le parti d'aménagement retenu sur le secteur favorise la création d'un hameau plus étoffé. Il permet de supprimer le mitage des habitations isolées au Sud en créant un rapprochement avec les logements déjà existants au Nord du secteur.

Le principe d'intégration au site se traduit par :

- une implantation parallèle aux courbes de niveau.
- Un maillage de voies en cohérence avec la topographie du secteur.

3. Composition paysagère

Les surfaces bâties qui s'implanteront sur le secteur des "Butines" feront l'objet d'une intégration paysagère adaptée :

- Préservation de l'ensemble de l'espace viticole cultivé, classé AOC (Appellation d'Origine Contrôlée), existant sur la partie Est du secteur.
- Création d'un écran végétal à l'Ouest pour atténuer l'implantation des constructions projetées et maintenir une perception verdoyante globale.
- Conservation de la trame végétale existante (bosquets, alignements d'arbres) pour favoriser l'atténuation visuelle du site depuis l'extérieur et maintenir son identité rurale.

4. Organisation des accès

- Création d'une voirie nouvelle, permettant de desservir l'ensemble de la zone constructible, et débouchant sur la voie communale n°4 via un accès agricole déjà existant peut-être en sens unique de circulation.
- Impossibilité d'aménager des accès directs sur la RD31, dans un souci de sécurisation des accès.
- Mise en place d'une sortie au niveau de l'ancienne école entre le transformateur et celle-ci. Cette voie sera sans doute étudiée pour un sens unique de circulation.
- Conservation de possibilités d'accès futurs par l'Est de la zone et le Sud pour une future éventuelle extension du secteur.
- Création de cheminements piétons longeant la voirie de desserte et si possible les trames végétales existantes ou à créer.