

Département de la Saône-et-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de LEYNES

Modification n°1 Approbation

4- Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Le Maire	Révisé le 04-09-2009
	Modification approuvée le
Dossier établi par le cabinet Patrick BRANLY Géomètre-Expert Urbaniste	

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	Principales composantes			Espaces naturels ou cultivés à conserver
	Accès dangereux à supprimer		Viticulture		Habitat dense
	Ecran végétal à maintenir ou à créer		Activités		Habitat social
	Cheminements piétons		Equipements publics		Nouveau quartier d'habitat
	Principe d'alignement des constructions et d'orientation des faîtages				
	Espace public central à créer et bassin de rétention des eaux pluviales				

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

SECTEUR « LES PERRIERS » ET « LES ROCHETTES EST »

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

2. Parti urbanistique et architectural

La zone s'aménagera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toute opération d'aménagement (compatible avec la vocation de la zone) est autorisée sous réserve qu'elle comprenne un minimum de 4 logements ou qu'elle porte sur une opération d'une superficie minimale de 2500 m² ou sur la superficie restante de la zone.

Chaque opération d'aménagement devra présenter une densité minimale moyenne brute de 10 logements/hectare.

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 des constructions parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau.

3. Composition paysagère

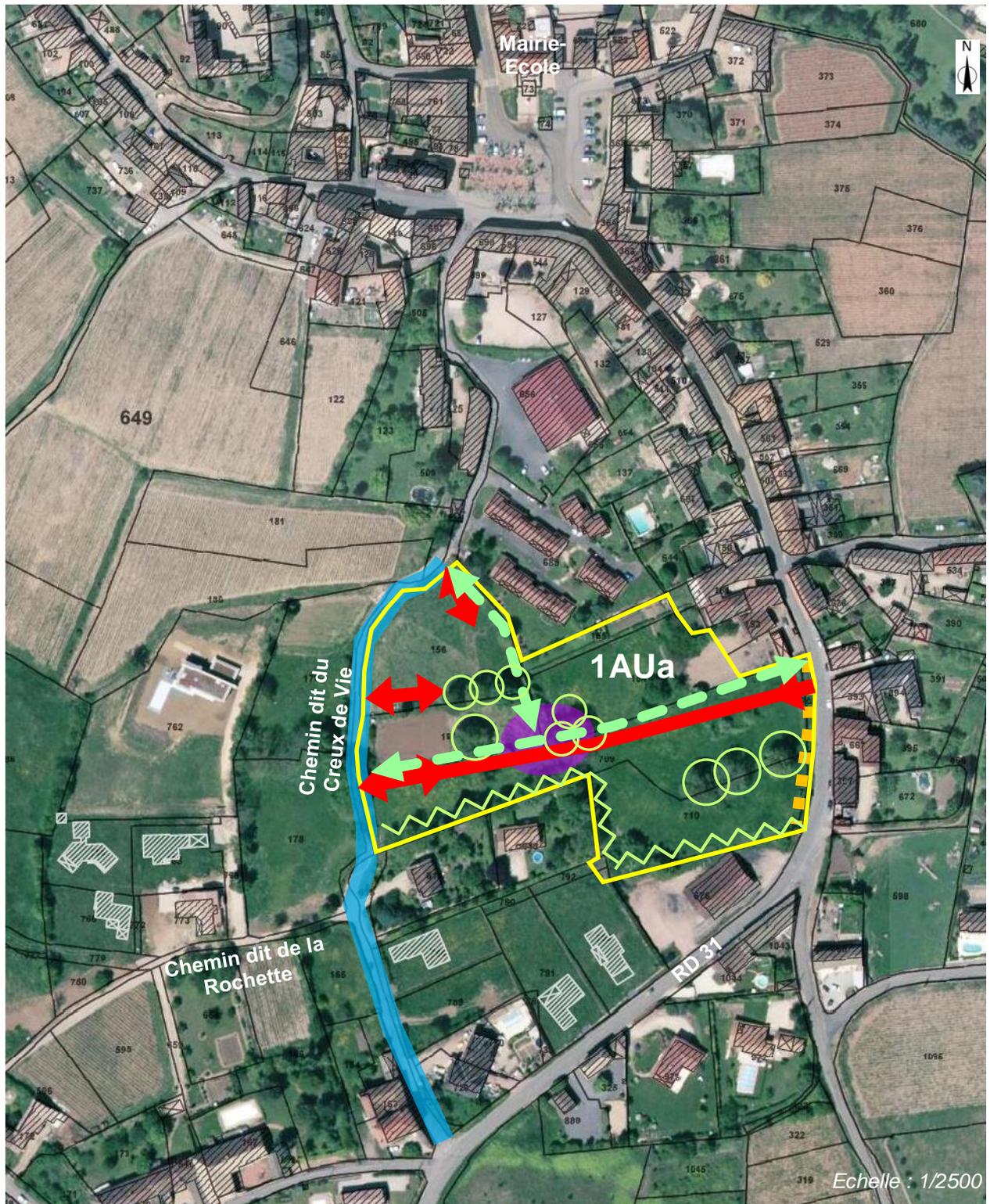
L'intégration des surfaces bâties et l'amélioration du fonctionnement du site passent par un traitement paysager adapté :

- Conservation d'une majeure partie de la trame végétale existante (bosquets, alignements d'arbres) en fonction de leur état sanitaire et s'ils n'engendrent pas de risque, pour favoriser l'atténuation visuelle du site depuis l'extérieur et maintenir son identité rurale.
- Conservation et renforcement des principales haies existantes notamment en bordure de zone.
- Conservation de la haie et du talweg au sud de l'opération. Retrait obligatoire des constructions par rapport au talweg et cette haie.

En façade de la RD 31, un aménagement paysager devra être assuré tout en étant perméable afin de conserver des vues vers l'ouest.

4. Organisation des accès, maillage et espaces publics

- Utilisation de l'axe de desserte Nord-Sud déjà existant : Réaménagement de la voirie par la commune pour faciliter la circulation 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.
- Création d'un accès unique depuis la départementale à l'Est, dans le sens entrant. Aucune sortie autorisée.
- Création de trois accès voirie depuis le chemin du Creux de Vic
- Création de deux liaisons piétonnes depuis le cœur de l'opération vers le centre-bourg au nord et vers la RD 31 à l'est.
- Création d'un espace public central de la zone
- Chaque opération devra comprendre un dispositif de gestion des eaux pluviales permettant de limiter l'impact des aménagements sur le réseau aval.



Légende :

-  Zone soumise aux orientations
-  Accès routier
-  Liaison piétonne
-  Espace public central
-  Arbres de haute tige à conserver en majorité
-  Haie et talweg à conserver
-  Aménagement paysager perméable afin de conserver des vues vers l'ouest

Aménagé par la commune :

-  Réaménagement du Chemin du Creux de Vie

**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.

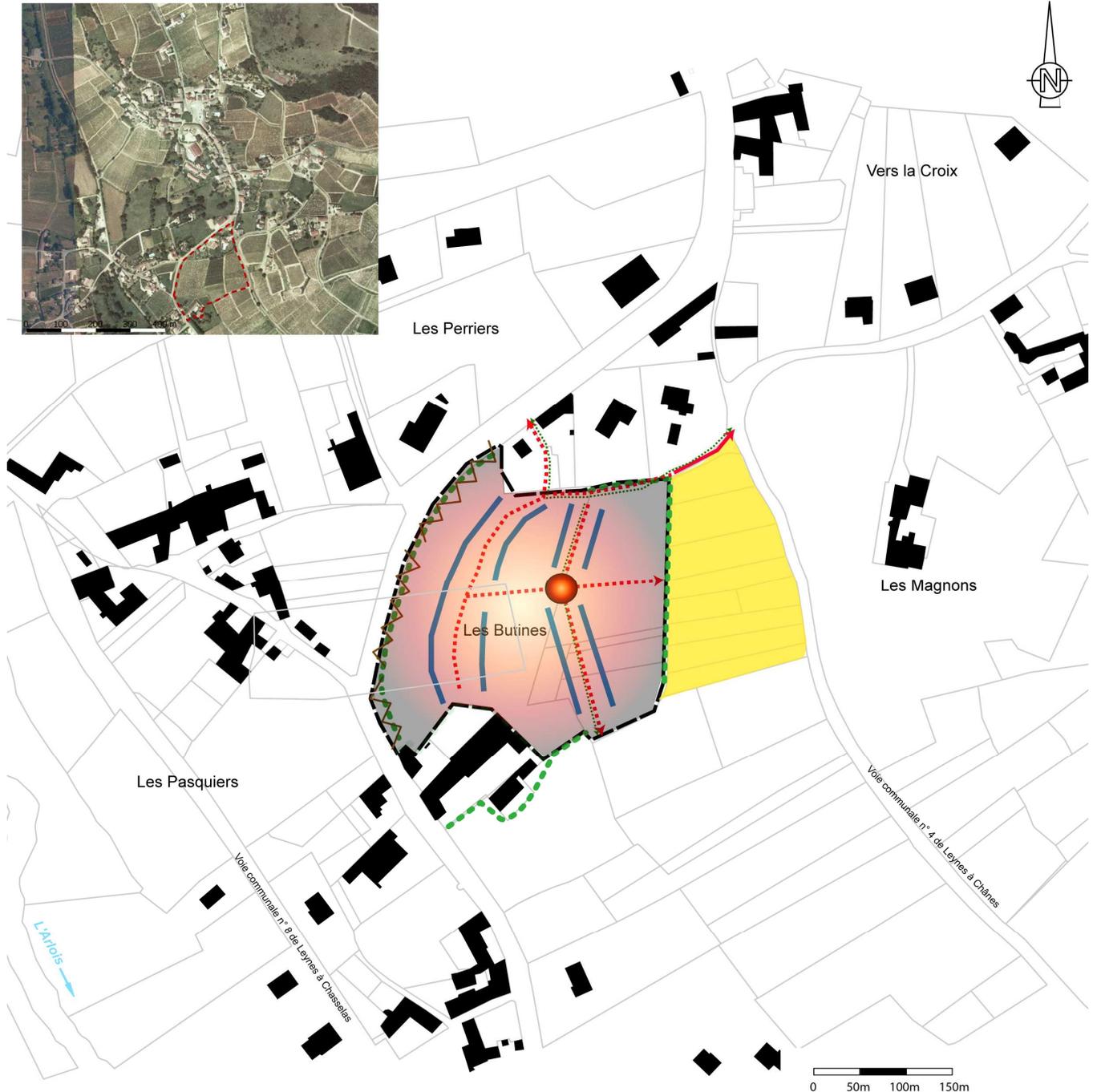
II - PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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		Viticulture
	Principe d'alignement des constructions et d'orientation des façades				Habitat

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.