



COMMUNE DE CRÊCHES~SUR~SAÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

PROJET

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,	P.L.U. Arrêté le :	
Le Maire,	Arrêté d'enquête publique du :	
Pour copie conforme,	Enquête publique du :	
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.....	9
[A1] : ZONE U-RUE DE LA GARE / RUE DES CRÊTES.....	12
[A2] : ZONE U- ROUTE DU PORT D'ARCIAT.....	14
[A3] : ZONE U- RUE DU STADE / IMPASSE DE L'ORME.....	16
[A4] : ZONE U- RUE DES JEAN-MEUNIER.....	18

DOCUMENT PROVISOIRE

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

DOCUMENT PROVISOIRE

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 en page 2 :

- O.A.P. [A1] : Zone U-Rue de la Gare / Rue des Crêtes
- 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 Nord
- O.A.P. [A5] : Zone U- Rue des Jean-Meuniers Sud

- 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 Crêtes
- O.A.P. [dc4] : Zone U- Route des Vignobles

Précisions :

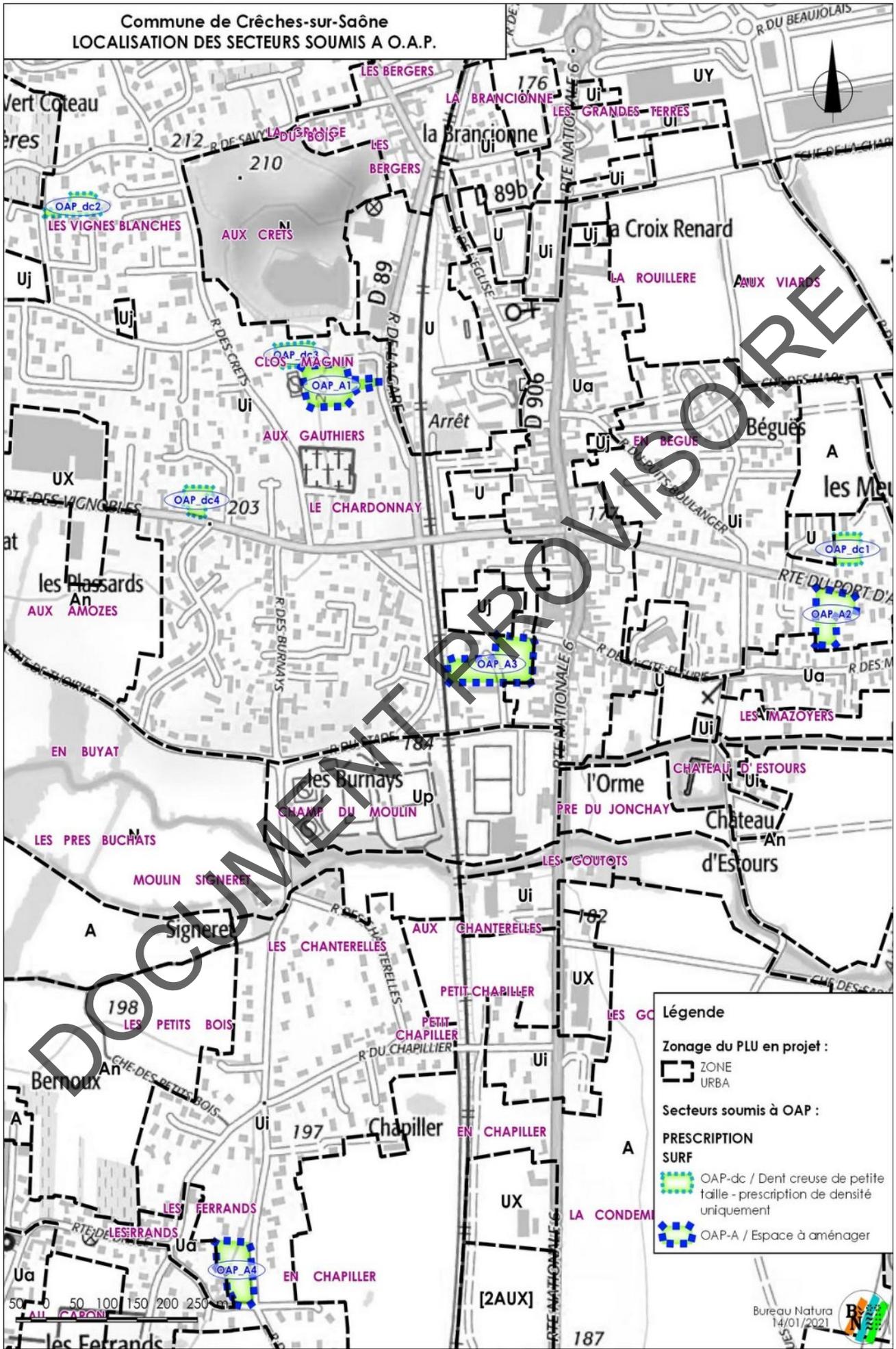
- Les O.A.P. concernant les dents creuses de petite taille de 1700 à 2300 m² (dc1 à dc4) n'impliquent que des prescriptions de densité. Leur faible emprise et le nombre très limité de logements à y créer n'implique pas d'organisation spécifique des dessertes, ni de prescription en matière de logements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

- Des prescriptions spécifiques d'organisation s'appliquent aux O.A.P. [A1] à [A6], 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

Les nombres 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 6).

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



Légende

Zonage du PLU en projet :

- ZONE URBA

Secteurs soumis à OAP :

PRESCRIPTION SURF

- OAP-dc / Dent creuse de petite taille - prescription de densité uniquement
- OAP-A / Espace à aménager

Bureau Natura
14/01/2021

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 so-
ciaux 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.	Surface aménageable (m²)	Densité requise / attendue	Nombre de logements à créer	dont nombre min. de logements sociaux
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 est 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

DOCUMENT PROMISSOIRE

Principes d'aménagement communs

DOCUMENT PROVISOIRE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
O.A.P. [A1 à A4]

Dispositions applicables

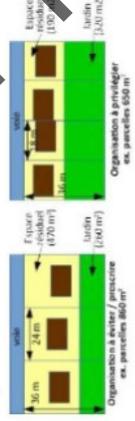
Des formes urbaines diversifiées mais préservant les intimités



Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales (suite)

Recommandations
- Les surfaces des cheminements, des trottoirs, des rampes, des revêtements ainsi que les voies secondaires seront de préférence revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) pourront être aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les dispositifs présentés ci-contre pourront être mis en oeuvre.
- Les opérations d'aménagement ou de construction pourront intégrer des dispositifs de récupération et de recyclage des eaux pluviales (arrosage de espaces verts ou réemploi de chasses d'eau dans le respect des normes sanitaires, piscinages etc.)

Prescriptions relatives à l'organisation du bâti
Afin d'obtenir un effet de rue les façades des bâtiments principaux seront orientées parallèlement ou le cas échéant orthogonalement aux voies principales existantes et 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 donnant 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 cours d'îlots aérés et la mise en valeur des espaces privatifs...).

Prescriptions relatives à la mixité et à la densité du parc de logements
Au terme de l'aménagement, les zones concernées par les O.A.P. devront mettre en oeuvre une densité moyenne minimale brute de constructions de 20 logements/sha. Pour toutes les opérations il sera mis en oeuvre un minimum de 20% de logement local (1 pour 5 logements).
Selon la densité mise en oeuvre, des typologies bâties adaptées seront mises en oeuvre – voir tableaux en pages précédentes.
Recommandations
Une mixité du parc de logements, sera recherchée, à la fois dans la forme (petit collectif, individuel, groupe...), mais également dans la nature (local, local social, accession, accession social...).

Prescriptions relatives à l'organisation des voies
Les voies internes prévoient 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 surajourneurs 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 entherbées susceptibles d'intégrer les aménagements hydrauliques (noues, fossés...), et les cheminements doux.

Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales
Il s'agit d'éviter ou de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du site, pour cela 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).

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 3m.

Cheminements avec abords paysagers
Ces parcours pourront s'inspirer du schéma ci-contre. L'aménagement de ces parcours recherchera un confort thermique par l'ombrière des arbres.

Prescriptions 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 dégradent fortement le paysage et créent des murs végétaux sont à proscrire.
- Les aménagements hydrauliques éventuels (bassins de rétention, noues, fossés...) seront végétalisés et paysagés.
- Pour la constitution des haies, les espèces végétales seront choisies parmi la gamme des variétés proposées en annexe au règlement.

Recommandations - Ensoleillement / exposition
Afin d'obtenir un bon confort thermique des constructions, les principes suivants pourront être appliqués :
- végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée permettant l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- protection solaire (casquettes, débord de toiture, mise 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 compacté en page suivante

Recommandations 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.

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

Noue accompagnant la voirie
Noue intégrée à l'aménagement paysager, parallèle à la voie

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement
Noue intégrée à un aménagement paysager

Noue intégrée à un aménagement paysager
Voie en « V » permettant un stockage temporaire de l'eau

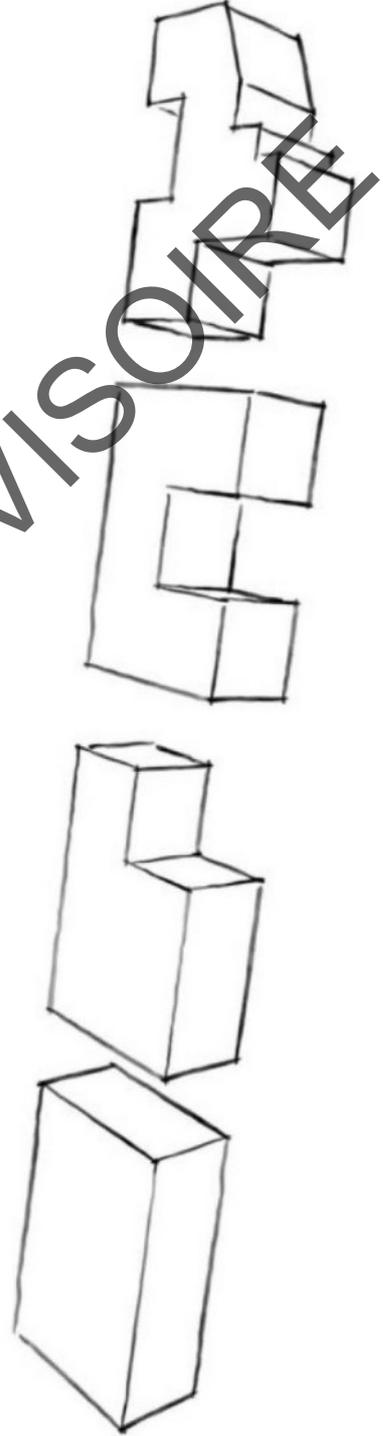
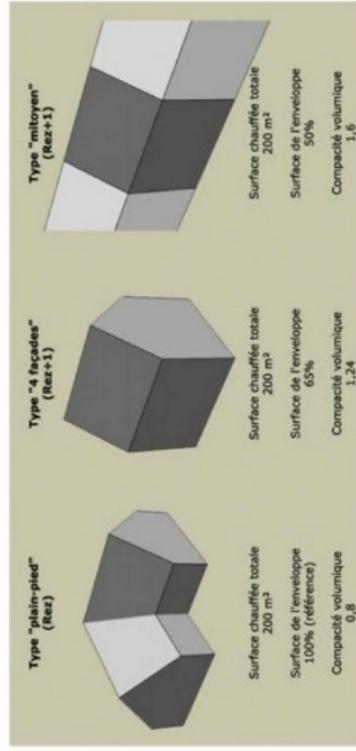
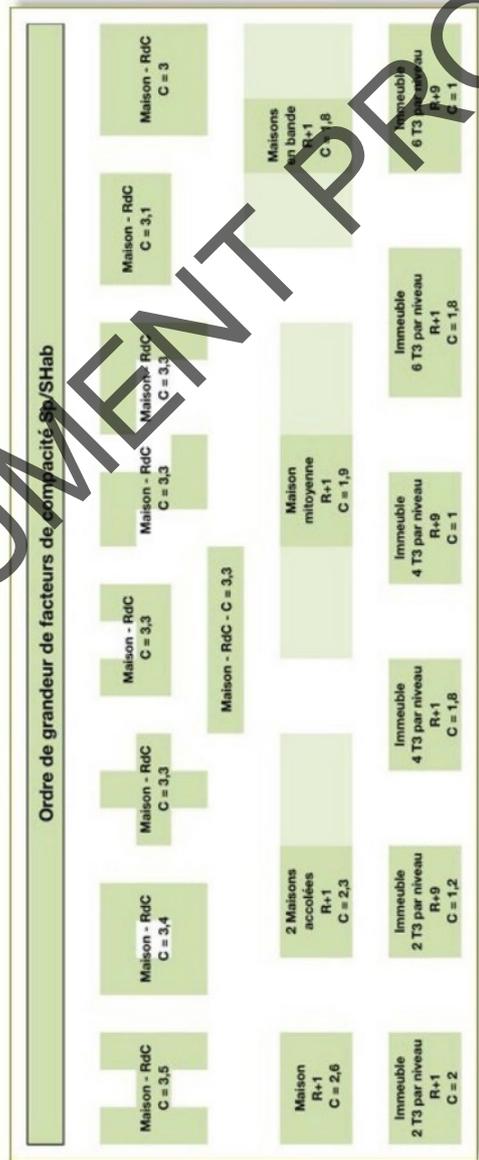
Voie en « V » permettant un stockage provisoire du ruissellement

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.

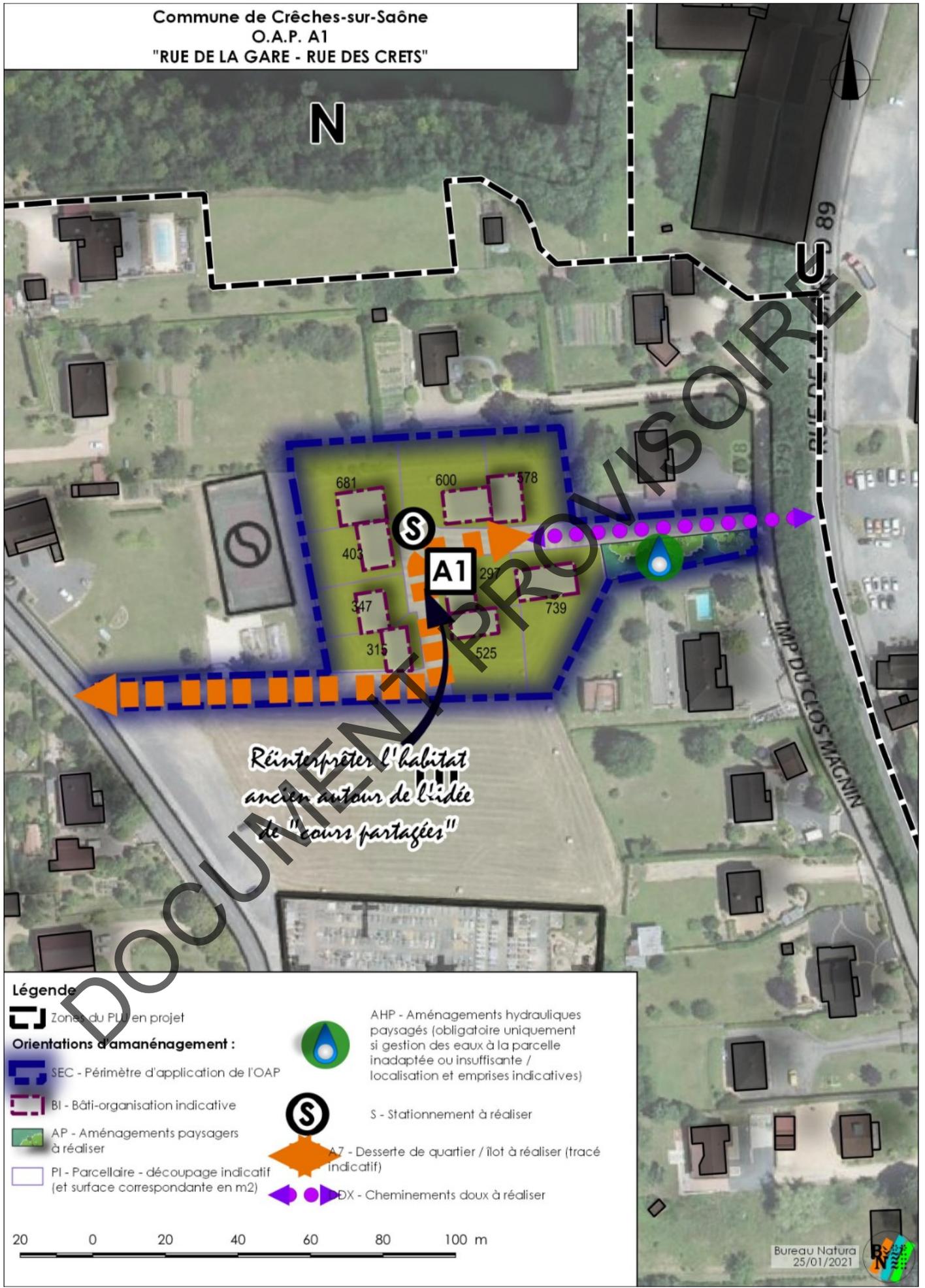
La compacité est le rapport entre surface déperditive des parois (mur, toit, etc.) et le volume à chauffer : ratio = Sp/V ou la surface habitable : ratio = Sp/Shab



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

[A1]: Zone U-Rue de la Gare / Rue des
Crêtes

DOCUMENT PROVISoire



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

Légende

Zones du PLU en projet

Orientations d'aménagement :

SEC - Périmètre d'application de l'OAP

BI - Bâti-organisation indicative

AP - Aménagements paysagers à réaliser

PI - Parcellaire - découpage indicatif (et surface correspondante en m2)



AHP - Aménagements hydrauliques paysagés (obligatoire uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante / localisation et emprises indicatives)



S - Stationnement à réaliser



A7 - Desserte de quartier / îlot à réaliser (tracé indicatif)



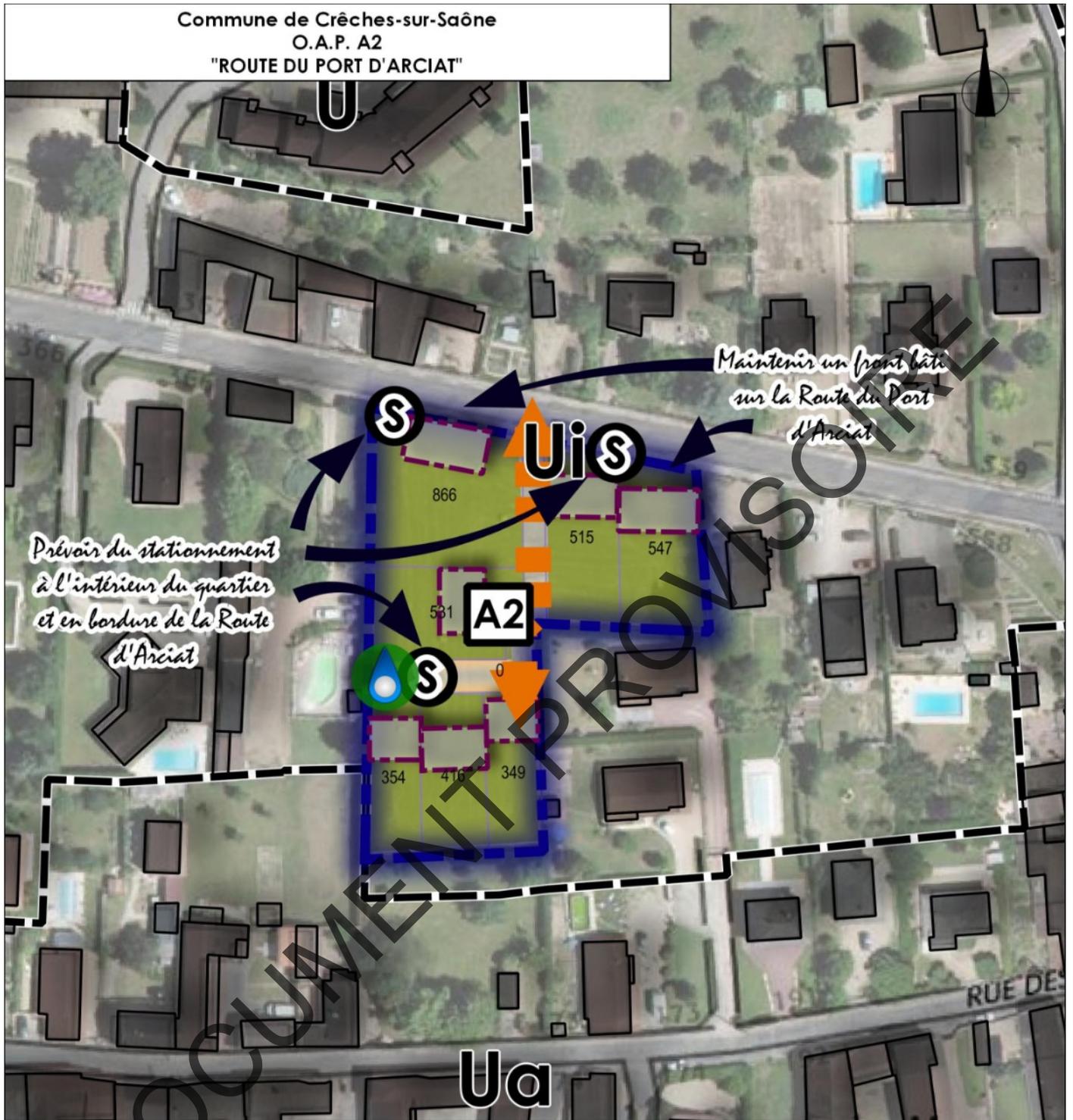
DX - Cheminements doux à réaliser

20 0 20 40 60 80 100 m



[A2]: Zone U- Route du Port d'Arciat

DOCUMENT PROVISOIRE



Légende

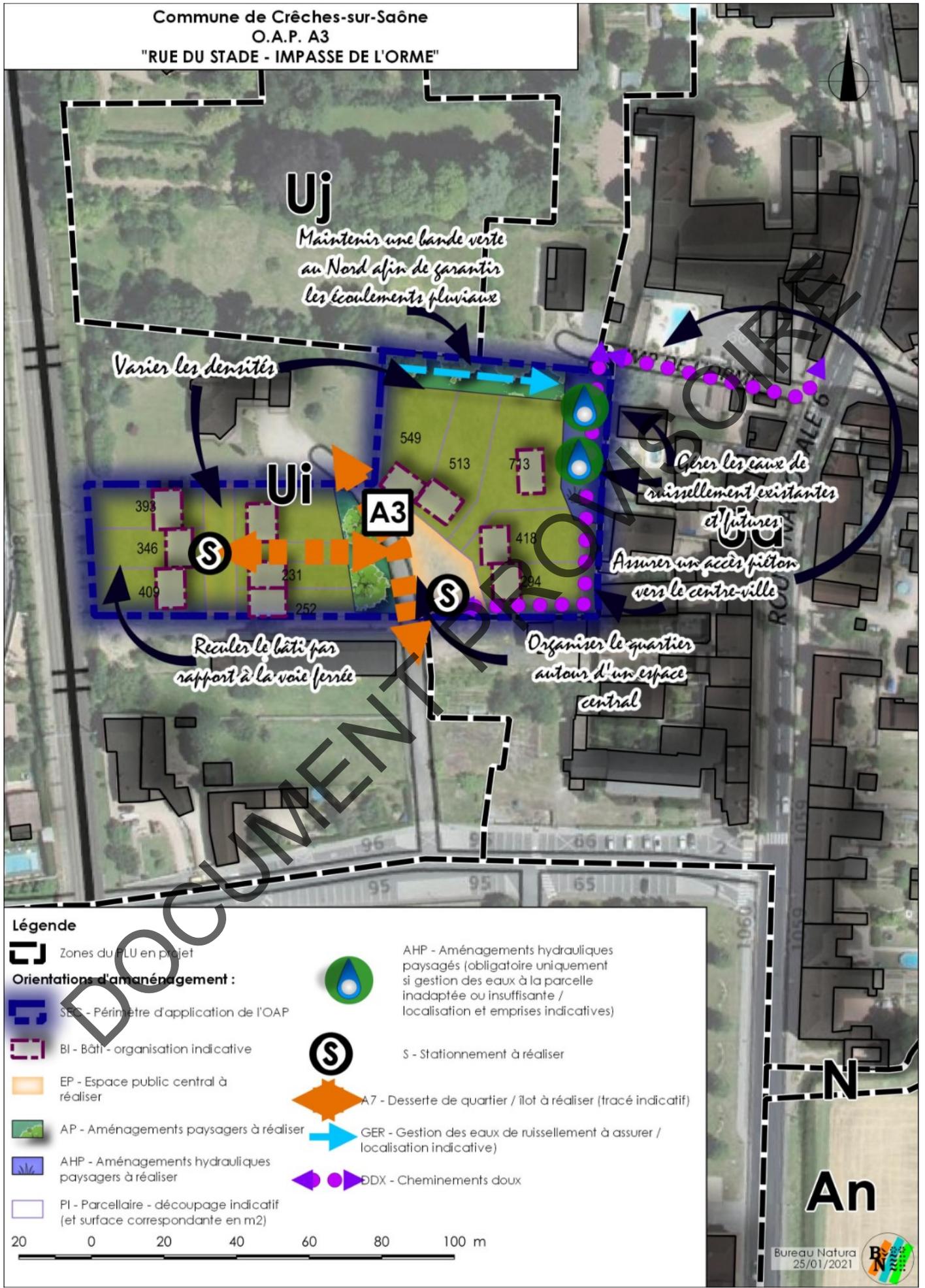
- Zones du PLU en projet
- Orientations d'aménagement :**
 - SEC - Périmètre d'application de l'OAP
 - BI - Bâti - organisation indicative
 - EP - Espace public central à réaliser
 - PI - Parcellaire - découpage indicatif (et surface correspondante en m2)
- AHP - Aménagements hydrauliques paysagés (obligatoire uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante / localisation et emprises indicatives)
- S - Stationnement à réaliser
- A7 - Desserte de quartier / îlot à réaliser (tracé indicatif)

20 0 20 40 60 80 100 m



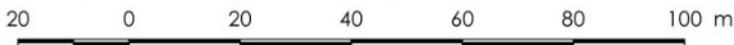
[A3]: Zone U- Rue du Stade / Impasse
de l'Orme

DOCUMENT PROVISOIRE



Légende

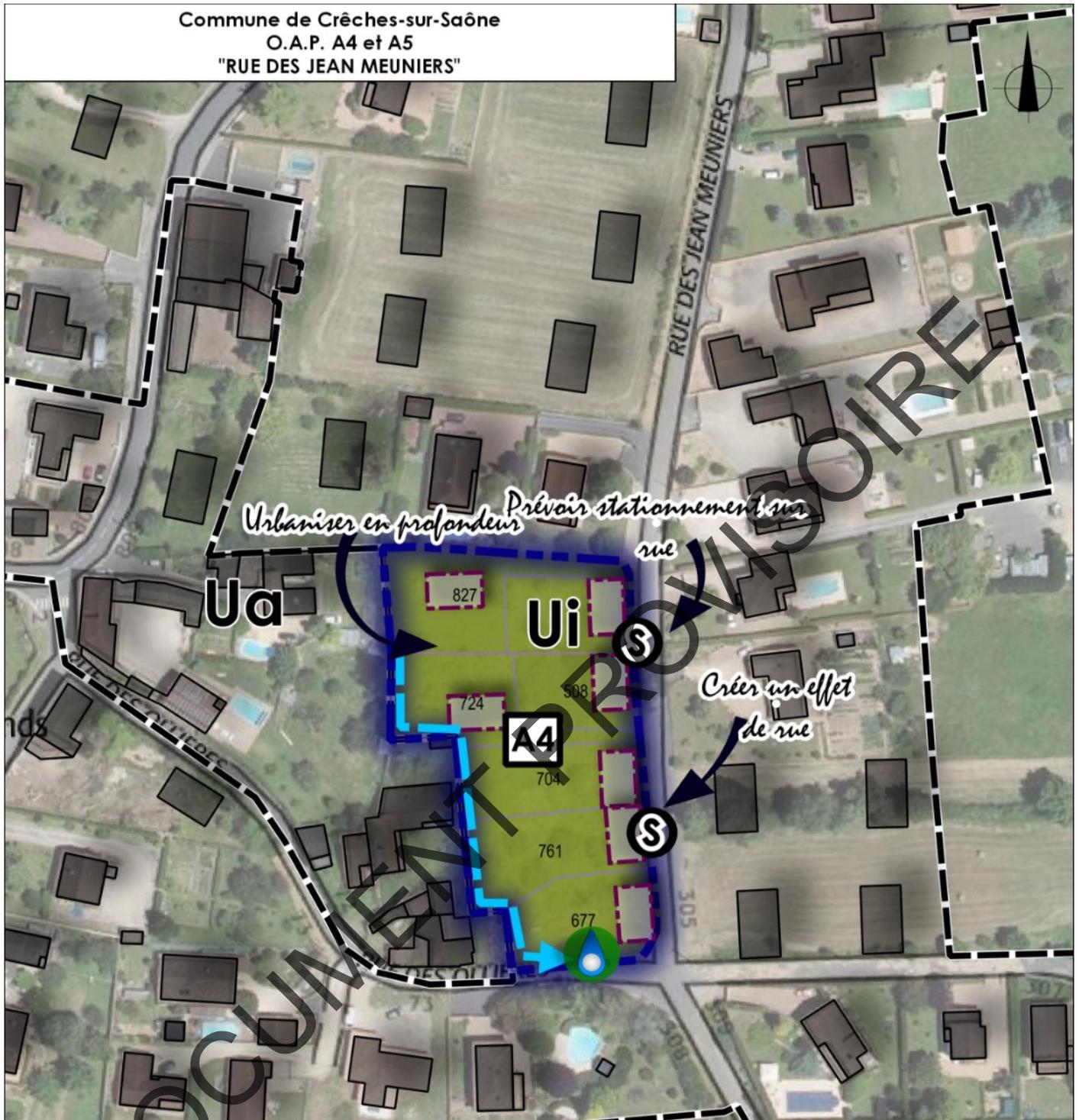
- Zones du PLU en projet
- Orientations d'aménagement :**
- SEC - Périmètre d'application de l'OAP
- BI - Bâti - organisation indicative
- EP - Espace public central à réaliser
- AP - Aménagements paysagers à réaliser
- AHP - Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser
- PI - Parcellaire - découpage indicatif (et surface correspondante en m2)
- AHP - Aménagements hydrauliques paysagers (obligatoire uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante / localisation et emprises indicatives)
- S - Stationnement à réaliser
- A7 - Desserte de quartier / îlot à réaliser (tracé indicatif)
- GER - Gestion des eaux de ruissellement à assurer / localisation indicative)
- BDX - Cheminements doux



[A4]: Zone U- Rue des Jean-Meuniers

DOCUMENT PROVISOIRE

Commune de Crêches-sur-Saône
O.A.P. A4 et A5
"RUE DES JEAN MEUNIER"



Légende

Zones du P.U. en projet

Orientations d'aménagement :

SEC - Périmètre d'application de l'OAP

BI - Bâti - organisation indicative

PI - Parcellaire - découpage indicatif (et surface correspondante en m2)



AHP - Aménagements hydrauliques paysagés (obligatoire uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante / localisation et emprises indicatives)



S - Stationnement à réaliser



GER - Gestion des eaux de ruissellement à assurer / (obligatoire uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante / localisation indicative)

20 0 20 40 60 80 100 m