

# Commune de LA CHAPELLE DE GUINCHAY

DEPARTEMENT DE LA SAONE ET LOIRE

## MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme



### 2b – Orientation d'aménagement et de Programmation Dossier d'approbation

**PLU approuvée le 17 mars 2014**

**Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 décembre 2015**

**Modification N°1 approuvée le 29 mai 2017**

**Révision avec examen conjoint N°1 approuvée le 29 mai 2017**

Vu pour être annexé à notre arrêté en  
date du :

Le Maire,

Modification approuvée le



**P. GAUDIN** Paysagiste d.p.l.g. · **R. BENOIT** Architecte d.p.l.g. · **D. GOUIN** Architecte d'intérieur  
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprises Mâcon-Loché · 128 rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>3</b>
<b>SECTEUR « CENTRE»</b>	<b>4</b>
A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	5
B. HABITAT	6
C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	7
<b>SECTEUR D'ACTIVITE - PONTANEVAUX (1AUX)</b>	<b>10</b>
A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	11
B. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	12





## PRÉAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».*

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas de plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »*

De plus d'après l'article R123-3-1 :

*« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.*

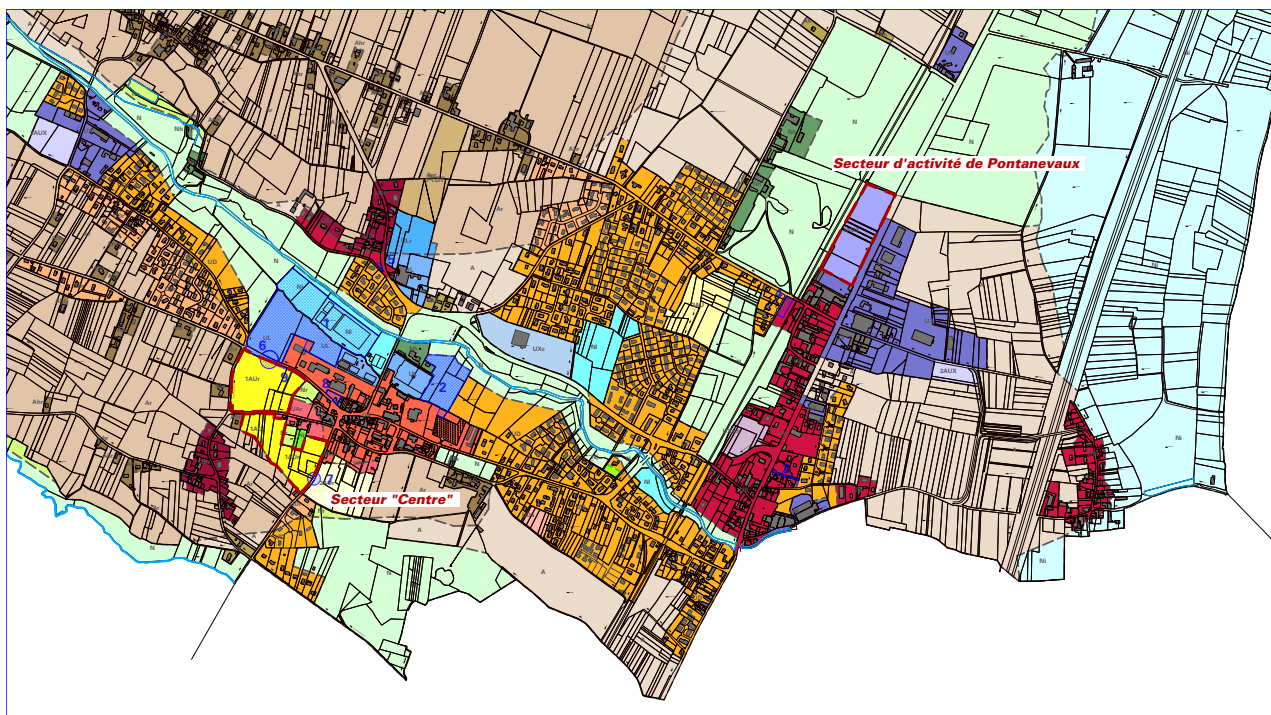
*Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code. »*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement dans et autour du centre-bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».

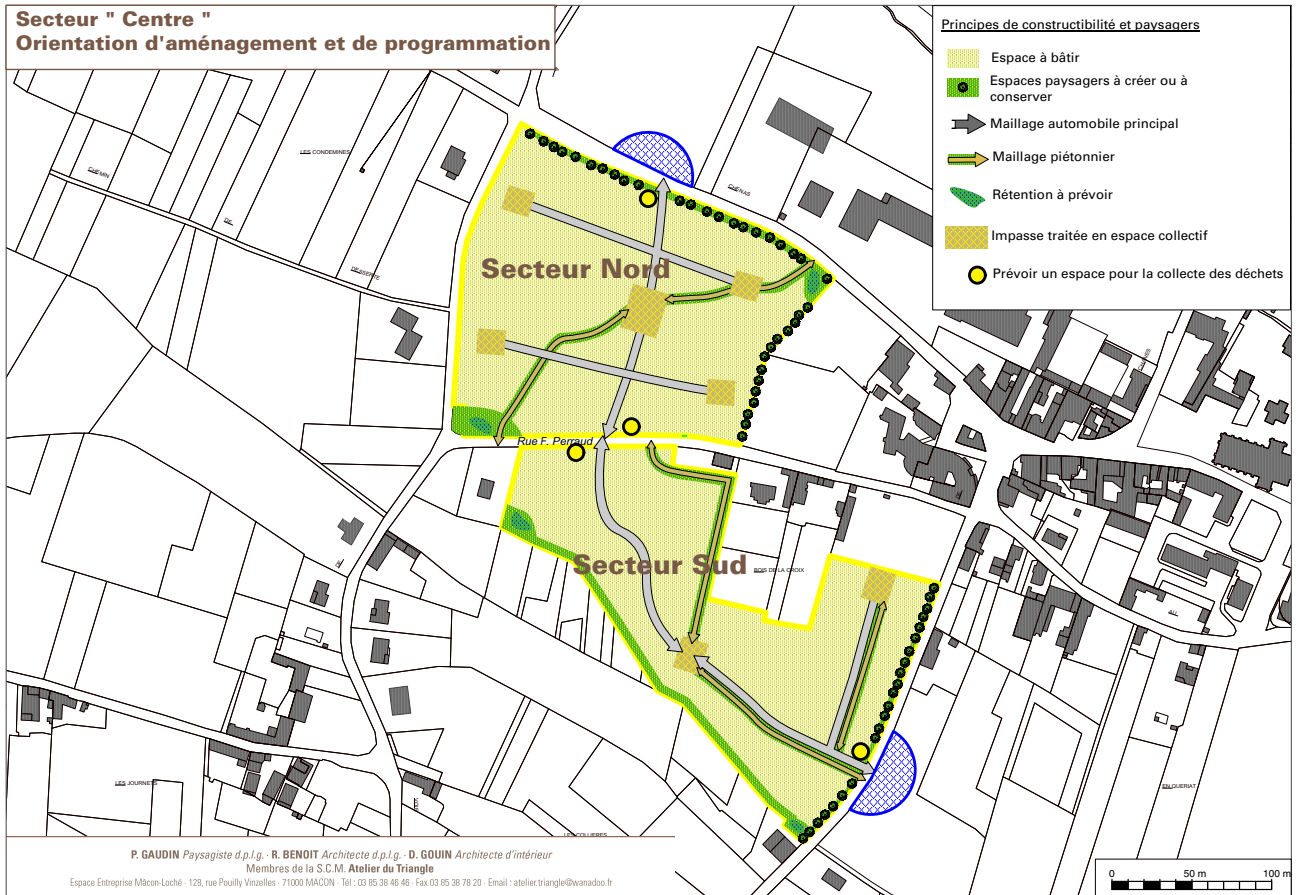
## LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



## Secteur « Centre »

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 6 ha, localisé à au sud du centre-bourg, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site. Il définit deux secteurs Nord et Sud séparés par une voirie communale.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement

- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte,
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade et des cheminements piétons.

#### Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

**Obligation :** L'aménagement prévoira une haie et des arbres comme notés dans le schéma. Pour l'aménagement, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

#### Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation :** Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation :** En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

**Recommandation :** Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation:** Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement concernant au moins 25% de la superficie totale d'un des deux secteurs (Nord ou Sud) à condition de ne pas rendre inaménageable une partie restante de ce secteur, ou le reste de la zone.

### Objectif 2 – Programmer dans le temps l'aménagement

Obligation: L'aménagement du secteur Nord ne pourra être autorisé qu'à partir du moment où la moitié des constructions prévues dans le secteur Sud auront vu leurs travaux commencer et dans la mesure où la voie de maillage de la RD 186 à la voie communale sera aménagée.

## **B. HABITAT**

---

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### Objectif 1 – Respect des habitations existantes

**Recommandation :** L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins

- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux

### Objectif 2 – Mixité de l’offre en logement

La densité demandée est de l’ordre de 20 à 30 logements/ha.

La diversité des types de logements doit être assurée de la manière suivante : chaque opération comporte au moins deux « types » de logements qui ne peuvent représenter moins de 30% de l’ensemble des logements.

*Nota : par « type » de logement on peut entendre : maison individuelle, maison groupée, logement intermédiaire (ayant chacun une entrée séparée), logement collectif... La diversité des types assure aussi une variation dans la taille des parcelles.*

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale chaque opération devra comporter au moins 50% **de logements locatifs sociaux**.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. Organiser les transports**

#### Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

**Obligation** : L’aménagement des espaces libres du quartier doit être l’occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

L’urbanisation devra s’effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces. Elles permettront l’accès aux équipements vers le nord et pour les secteurs les plus au sud, l’accès au centre-bourg.

Les itinéraires sont à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d’une trame végétale herbacée ou arborée permettant l’intégration paysagère du parcours.
- Etre conçu dans chaque secteur de sorte qu’ils se connectent avec les cheminements doux des autres secteurs.

### **C2. Organiser la circulation**

#### Objectif 1 – Organiser un maillage

**Obligation** : Les voiries de chaque secteur d’aménagement seront organisées de façon à pouvoir se connecter avec les voiries de l’autre secteur.

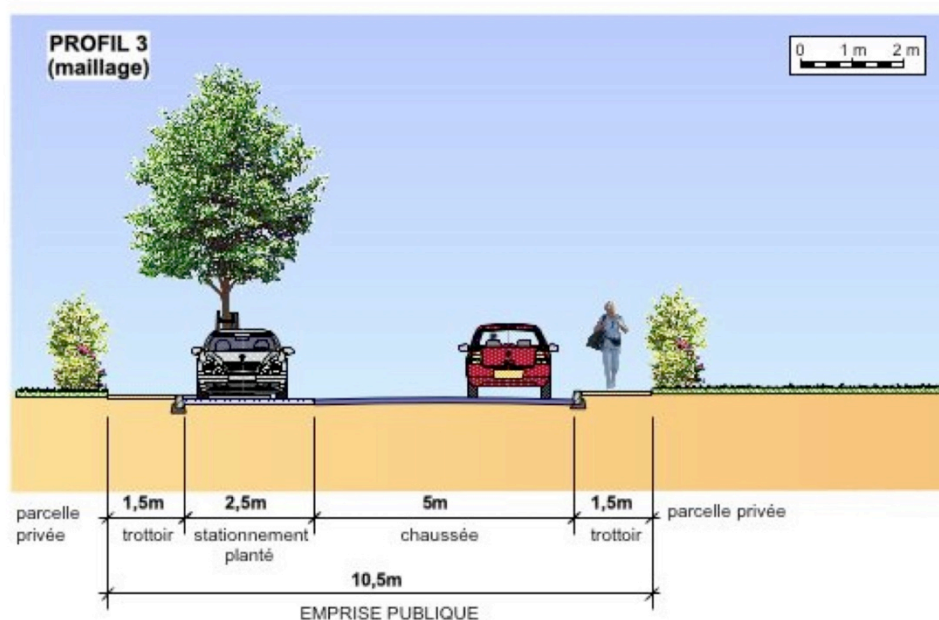


## Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

**Obligation :** Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Les voiries principales seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

Le profil de la voirie principale de maillage entre la RD 166 et la RD 186 sera proche de celui proposé ci-dessous.



Ce profil n'a toutefois pas à être appliqué de manière systématique tout le long du maillage entre RD 166 et RD 186 et les cotations ne sont données qu'à titre indicatif. Il rappelle toutefois deux principes importants à retrouver dans l'aménagement :

- La mise en œuvre d'un stationnement longitudinal permet de proposer des places aux visiteurs, mais aussi aux habitants dans la semaine. Il garantit un trottoir non encombré de voitures en stationnement. Il permet de trouver un espace pour des plantations le long de la voie ou pour l'éclairage public sans encombrer le trottoir.
- La mise en œuvre de trottoir permet d'assurer une sortie en sécurité de la parcelle. Dans la mesure où il n'y a pas de sortie directe sur la voie, le trottoir n'est pas indispensable. Il peut aussi être éventuellement remplacé par une noue pour les eaux pluviales à condition que la sortie des parcelles en toute sécurité des piétons comme des voitures soit assurée.

### **C3. Organiser le stationnement**

#### Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

**Obligation :** Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi



prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

**Recommandation** : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.

## Secteur d'activité - Pontanevaux (1AUX)

Dans ce secteur d'une superficie de 3 ha, localisé dans le hameau de Pontanevaux la commune souhaite pouvoir accueillir des activités de type artisanal.

L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

---

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation** : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Il doit être prévu un système collectif de traitement des eaux pluviales. Il ne peut être possible de prévoir uniquement un traitement à la parcelle à la charge des futures activités qui s'installeront sur la zone.

#### Objectif 2 – Traiter les frontières paysagères

**Obligation** : Le long de la RD 906 sur une bande de 10 mètres de profondeur, il ne sera prévu que des aménagements paysagers qui devront utiliser des espèces locales en mélange (arbres et arbustes) de façon à créer un « filtre paysager » par rapport à la zone. Il ne s'agit pas de masquer la zone, mais simplement de créer un premier plan végétal devant les bâtiments.

#### Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

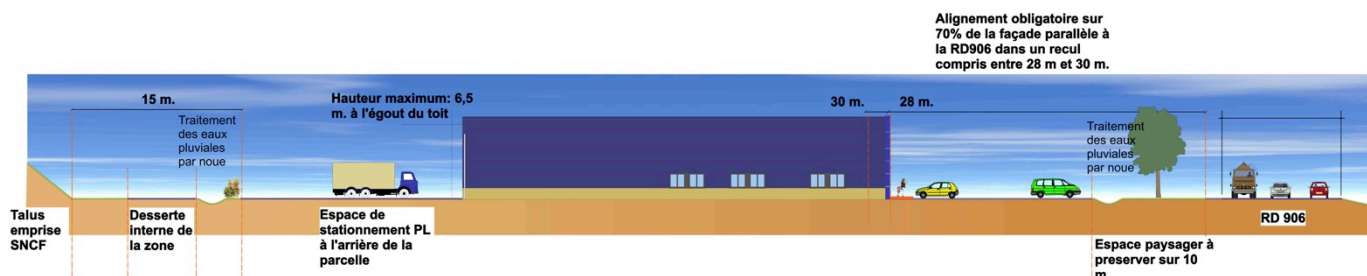
Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation** : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

### Objectif 3 – Mettre en valeur les entrées de ville

**Obligation :** L'aménagement de la zone devra être conçue de sorte que les bâtiments annexes (annexes, stockage, entrepôts, etc.) soit implantés à l'arrière des bâtiments principaux.

Le profil d'aménagement devra être proche de celui présenté ci-dessous :



## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation :** En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

## **A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation:** Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, concernant l'ensemble de la zone.

## **B. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

### **C1. Organiser la circulation**

#### Objectif 1 – Accès en voirie sens unique

**Obligation :** En terme d'accès à la zone d'activité, il est prévu deux entrées et une sortie. Une voirie en sens unique sera créée depuis l'entrée nord de la zone jusqu'à la placette de retournement. Ensuite la voirie est en double sens (depuis la placette jusqu'à la sortie sud).

La seconde entrée, combinée avec l'unique sortie, est prévue sur la partie sud de la zone, en partie agglomérée. La situation de cette entrée/sortie permettra l'utilisation de la voie d'insertion existante.