

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CHAIGNAY (21127)



PIECE N°5.1 – OAP SECTORIELLES

Prescrit par délibération du : 18/09/2020
Approuvé par délibération du : 30/10/2025

DATE ET VISA

Le 14/11/2025, BIANCONE Giffes, Faire

DOSSIER D'APPROBATION



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr



Cabinet d'environnement PRELUDE

30 Rue de Roche
25360 NANCRAI
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr



I. LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

Les orientations d'aménagement particulières aux secteurs identifiés sur les plans graphiques font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité, contrairement aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlement) qui s'imposent dans une notion de conformité.

La notion de conformité exige une stricte application de la règle, alors que le rapport de compatibilité entend faire appliquer l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus. Pour cette notion de compatibilité, il est donc attendu que la traduction ne fasse pas obstacle ou remette en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Pour cela, les prescriptions quantitatives devront être réalisées sans dépasser de plus de 10% les règles indiquées.

II. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT

II.A - ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Rappel des dispositions de l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Le PLU prévoit deux zones à urbaniser :

- Une zone économique AUe dont l'aménagement fait déjà en partie l'objet d'un permis de construire partiel et qui peut donc continuer à se développer à court terme.
- Une zone à urbaniser à vocation d'habitat AU dont l'aménagement est programmé à partir du 01/2031.

À noter également que les opérations d'aménagement réalisables au sein de la trame urbaine doivent répondre à un nécessaire principe d'échelonnement de leur urbanisation via notamment.

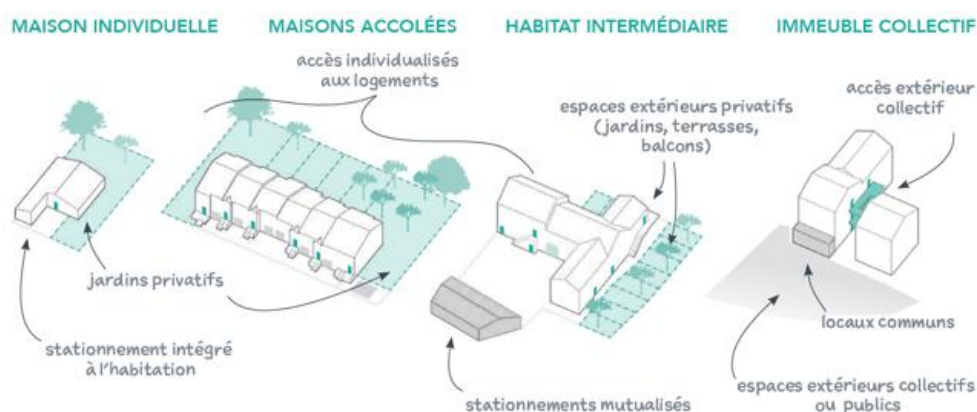
En outre, pour l'ensemble des zones susceptibles d'engendrer des incidences en matière de consommation / d'artificialisation, si l'aménagement n'est pas intervenu dans les 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU, leur constructibilité sera conditionnée au résultat des bilans imposés par l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne le respect des objectifs de réduction de la consommation / l'artificialisation des sols.

L'aménagement et les incidences associées en matière de consommation / d'artificialisation sont également conditionnés aux résultats des bilans sur l'artificialisation des sols réalisés tous les 3 ans au titre des dispositions du Code général des collectivités territoriales.

II.B – OBJECTIFS DE MIXITES DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS - PROGRAMMATION

Les définitions employées dans les présentes orientations d'aménagement et de programmation sont définies ci-dessous :

- Il est entendu par habitat individuel (isolé ou accolé) : une construction qui ne comprend qu'un logement et qui est desservie par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat intermédiaire (confère définition ci-dessous). La construction peut être
 - Implantée en retrait de la limite séparative ou en limite sans être accolée à une autre, elle est alors dite isolée.
 - Implantée sur une seule limite séparative, accolée à une autre construction (le plus souvent par le garage mais pas obligatoirement), elle est dite alors jumelée.
 - Implantée sur deux limites séparatives dans le cadre d'un programme minimum de 3 logements, elle est alors dite accolée.
- Un logement collectif est une forme d'habitat qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par une entrée commune (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).
- Un logement intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur minimale rez-de-chaussée plus un étage. Chaque logement dispose d'un accès individualisé et d'un espace extérieur soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon. Tous deux devant présenter une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.



Source « Allier qualité et densité en milieu rural – Pour un urbanisme durable – DDT de Saône et Loire, Côte d'Or et Doubs ».

Les objectifs de programmation des secteurs soumis à OAP sectorielles

Afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de renouvellement urbain, les zones de développement de l'urbanisation inscrites au sein de la trame urbaine devront présenter une densité moyenne minimale de l'ordre de 12 logements par hectare. Cette densité est portée à 35 logements par hectare minimum au sein de la zone AU. Cette densité est répartie sur l'ensemble des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation conformément au tableau ci-dessous :

Secteur	Surface	Programmation	Densité	Forme d'habitat		
				Individuel isolé / jumelé	Individuel dense / intermédiaire	Collectif
OAP-1	0.19 Ha	7 logements	Minimum	X	X	X
OAP-3A	0.27 Ha	3 logements	Stricte	X	X	
OAP-3B	0.33 Ha	4 logements	Stricte	X	X	
	0.79 ha	14 logements				

Les objectifs de programmation pour les opérations non encadrées par des OAP sectorielles

Il n'est pas imposé de densité pour les opérations non concernées par des OAP sectorielles (telles que détaillées ci-avant) comportant une vocation totale ou partielle d'habitat, sauf pour les opérations dont l'unité foncière porte sur une surface supérieure ou égale à 1 500 m², dans ce cas la densité brute à appliquer sera de 12 logements à l'hectare.

En outre, pour toute opération quelle que soit sa taille, la programmation doit traduire un principe général de diversité des typologies de logements, les élus ayant à cœur de pouvoir répondre aux différents parcours de vie via la mobilisation d'une offre de logements variée (pour répondre à une nécessité de mixité sociale et intergénérationnelle), tout en alliant les objectifs de modération de la consommation de l'espace, les principes de résilience et les objectifs de préservation du cadre de vie et du bien vivre ensemble.

Il s'agit de proposer des logements en location ou accession abordable pour permettre à tous les ménages de pouvoir s'implanter sur la commune ou accéder à la propriété, et de varier la taille des lots et des logements pour favoriser une offre non essentiellement orientée vers une offre de maisons pavillonnaires.

C – ENCADREMENT DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Les secteurs urbains soumis à des orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations suivantes.

Les conditions d'aménagement spécifiques

En matière d'aménagement, les opérations d'aménagement et de programmation urbaines doivent répondre aux principes ci-après esquissés. Ces principes visent à encadrer les conditions d'accessibilité, d'intégration/d'insertion et de cohérence urbaine avec la trame existante aux abords. Ils permettent également de prendre en compte les contraintes et atouts des sites en question pour les valoriser au mieux.

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble

Afin de garantir la rationalité technique et financière des opérations d'urbanisme, l'équilibre des formes d'habitat et les dispositions favorables à la nature en ville, certains secteurs sont soumis à une obligation d'opération d'aménagement d'ensemble unique. Cela signifie que la délivrance des autorisations de construire (exemple le permis de construire), est conditionnée au préalable à l'obtention d'une autorisation d'aménagement (de type permis d'aménager, déclaration préalable de lotissement, remembrement d'AFU, ZAC ou permis de construire valant division par exemple), portant sur la totalité de la zone soumise à OAP (sauf disposition spécifique contraire).

Secteur	Programmation	Opération d'ensemble
OAP-1	7 logements	Une ou plusieurs opérations d'ensemble
OAP-2	0 logement	Une ou plusieurs opérations d'ensemble avec une opération d'ensemble minimum pour les secteurs 1 et 2
OAP-3A	3 logements	Une ou plusieurs opérations d'ensemble
OAP-3B	4 logements	Une opération d'ensemble unique sur la totalité du secteur

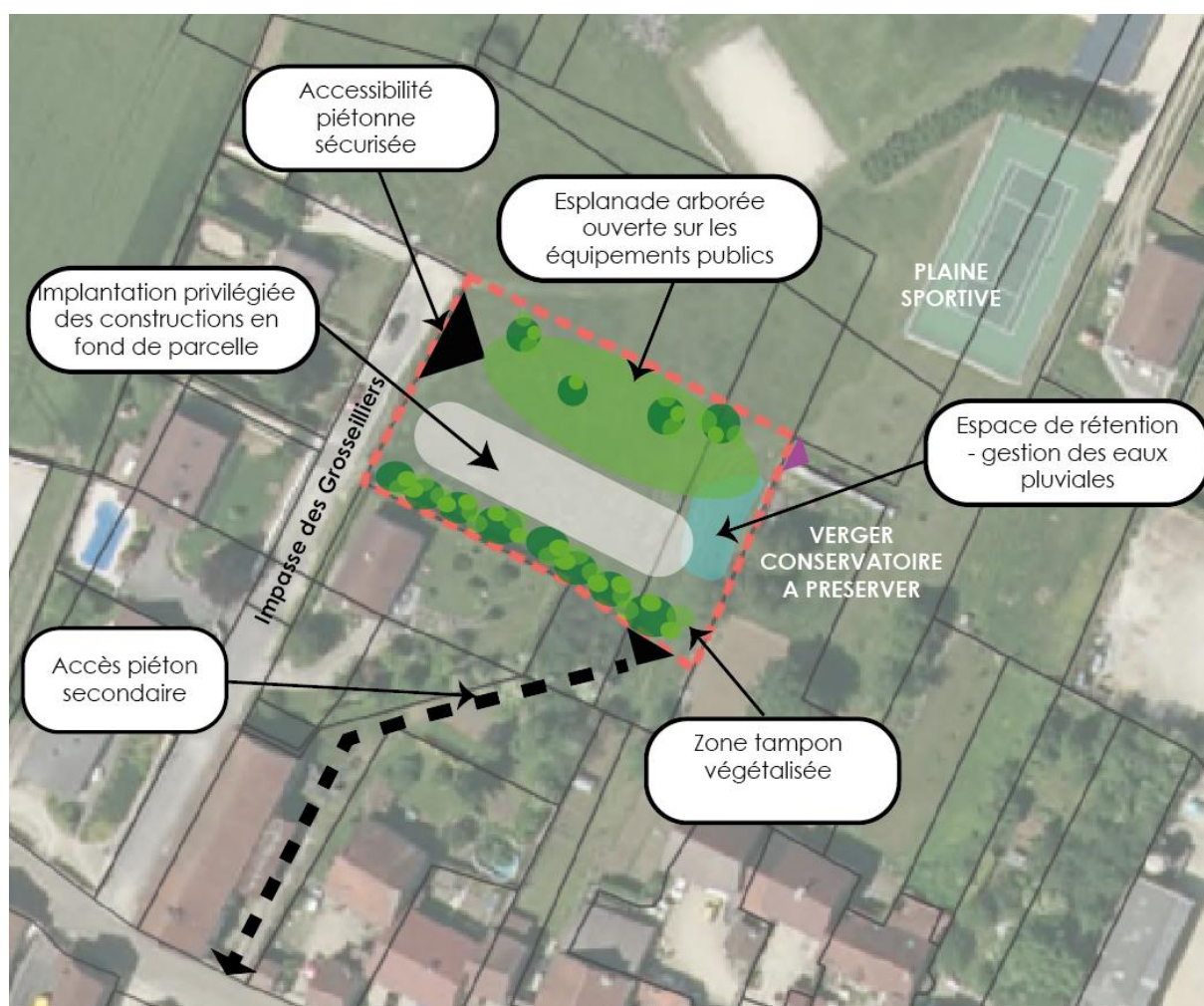
III. LES OAP SECTORIELLES

III-A – OAP-1 DES GROSEILLIERS

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat au sein de laquelle une mixité de destinations peut être admise sous réserve des dispositions du règlement de la zone.

D'une emprise de 0.19 hectare, l'opération devra projeter la création d'environ 7 logements minimum, de tailles variées. L'emprise étant entièrement communale, les présentes orientations restent globalement souples pour permettre de traduire la volonté du conseil. Il s'agit de fixer quelques principes d'aménagement pour garantir les conditions d'intégration de l'opération future avec son environnement et détailler le contour de l'opération aux riverains.

À ce titre il est rappelé que l'opération se situe à proximité du pôle d'équipements que les élus souhaitent conserver au maximum.



Plusieurs enjeux ont donc été mis en place :

- La densité affichée est plus importante que celle imposée par le SCOT (37 logements à l'hectare au lieu des 18 logements imposés). Cette volonté des élus permet de traduire des objectifs de gestion économe des espaces et de limitation de l'artificialisation des sols. Cet objectif de densité affiche également la volonté de mettre en place un ou plusieurs bâtiments en écho avec les composantes architecturales du bourg centre (longères ou constructions groupées / intermédiaires (la possibilité de réaliser un ou deux logements pavillonnaires n'est pas écartée)).

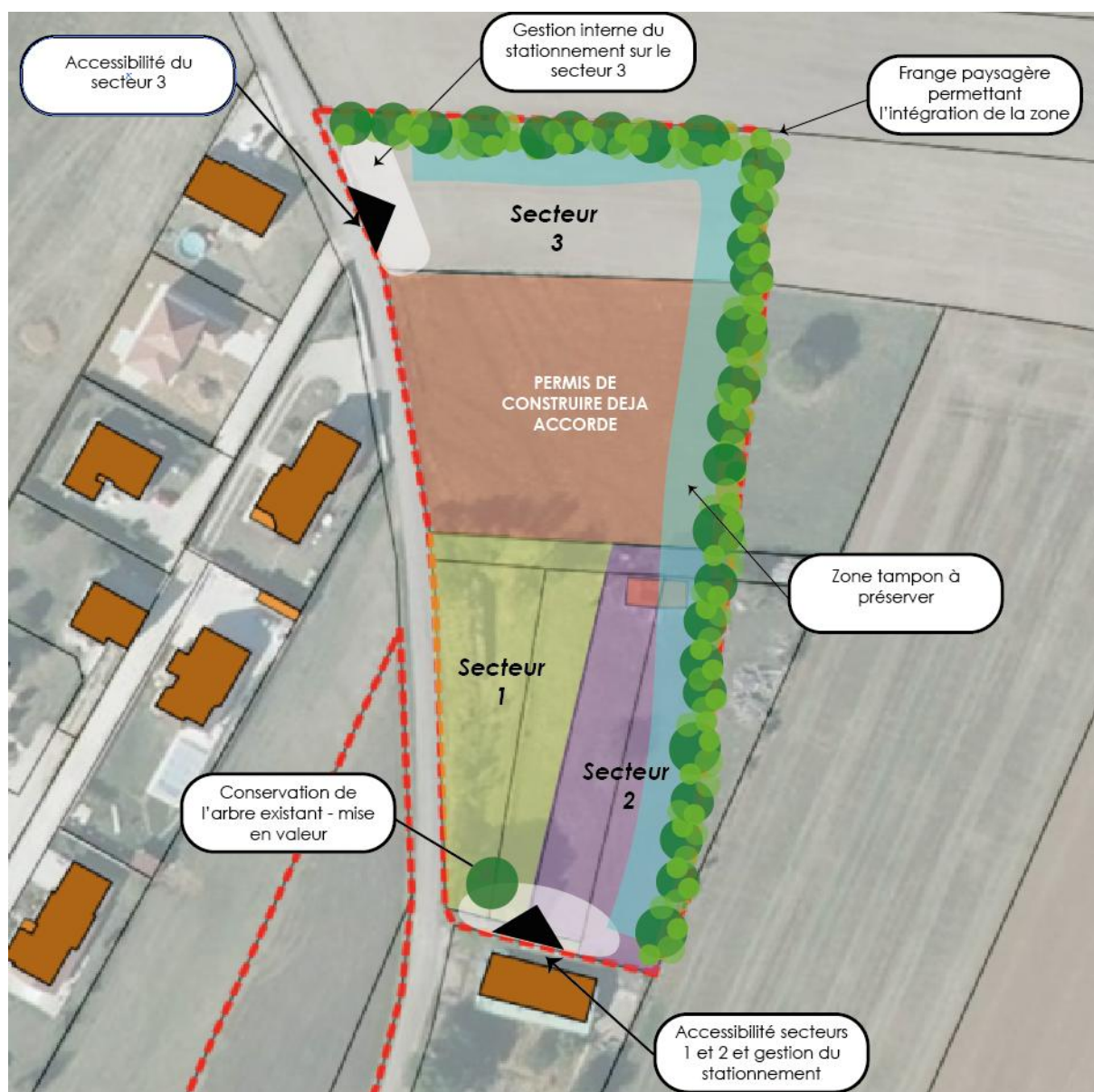
Quoi qu'il en soit, la densité affichée devra permettre le développement d'une offre de logements adaptée à tous les parcours de vie.

- La densité offre également la possibilité de préserver la plaine d'équipement et ses composantes paysagères. Il est important pour les élus que les futurs habitants, comme les résidents actuels, puissent bénéficier d'un cadre de vie de qualité, notamment au droit de ce site. Ainsi, les aménagements mis en place devront permettre la végétalisation de la future zone à travers ;
 - o L'aménagement d'une zone tampon aux abords des constructions existantes (pour les préserver des vis-à-vis éventuels liés à l'implantation des nouvelles constructions),
 - o La plantation d'arbres au sein de la future esplanade qui sera aménagée en façade nord du site (l'emprise restant à définir),
 - o La préservation du verger (implanté à l'Est de la zone AU).
- L'aménagement interne du site devra également permettre la création d'une esplanade (comme évoquée ci-avant) permettant d'allier accessibilité piétonne et offre de stationnement (pour les futurs résidents comme pour les usagers de la plaine). Il est de l'attention des élus de valoriser la création d'une connexion piétonne entre la Rue des Groseilliers et le futur pôle scolaire, ainsi qu'une seconde connexion au sud de l'opération pour permettre une accessibilité piétonne depuis la rue du Puits Chirot, aux abords du futur bâtiment à réhabiliter. Les conditions d'accessibilité devront également prendre en compte l'accessibilité véhicule du site depuis le haut de la Rue des Groseilliers.

La gestion des eaux pluviales sera favorisée via une infiltration à la parcelle, les matériaux et revêtements utilisés devront privilégier le plus possible la perméabilité du site (ce qui permettra notamment de limiter les risques de ruissellement et d'inondation potentiels). Une zone de rétention des eaux de toiture ou des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés sera à prévoir au point bas du site.

Les perspectives visuelles depuis le ou les futurs bâtiments seront ouvertes sur l'esplanade et les aménagements végétalisés devront contribuer à préserver les ouvertures sur la plaine sportive et les terres attenantes. La façade nord du ou des bâtiments fera l'objet d'un traitement qualitatif.

III-B – OAP2- ÉCONOMIE



L'emprise des orientations d'aménagement et de programmation couvre l'ensemble de la zone dédiée au développement de l'activité économique et artisanale. Cette dernière comporte une zone UE de 6 200 m² (dont la moitié fait déjà l'objet d'un permis de construire et le surplus porte sur les secteurs 1 et 2 ci-dessus identifiés) et une zone AUE de 1 997 m² (couvrant sur le secteur 3).

Compte-tenu du permis de construire approuvé, les présentes orientations d'aménagement et de programmation composent avec le reliquat de la zone en parties nord et sud. Ces deux emprises, restant à mobiliser, présentent des enjeux et contraintes différents.

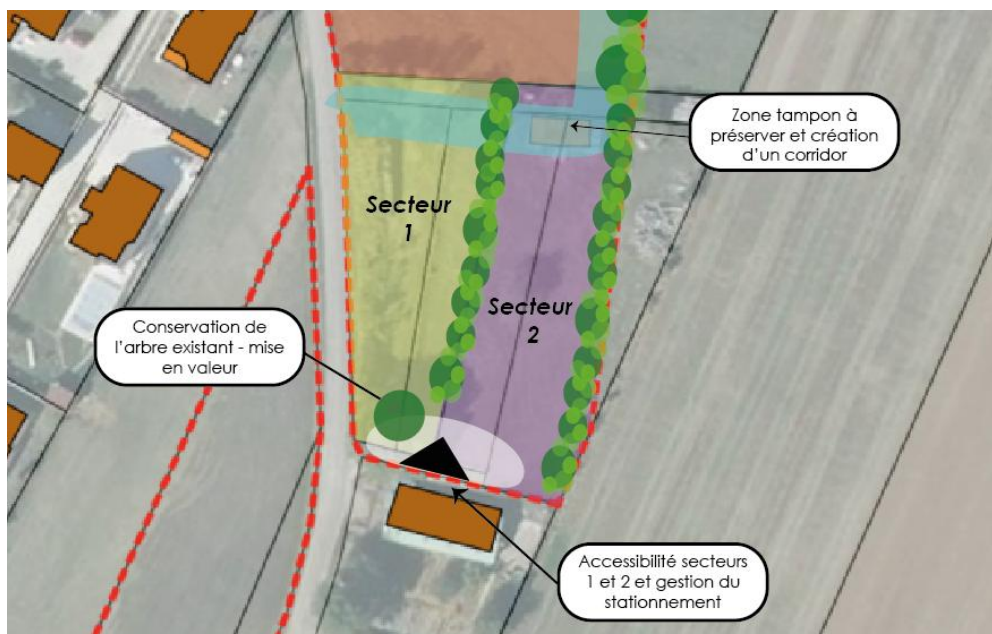
Dans tous les cas, les 3 secteurs pourront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition que les orientations générales détaillées ci-après soient respectées. À noter que chacun des secteurs 1 et 2 devra faire a minima l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur identifié (aplats jaune et violet) afin de prendre en compte le morcellement des parcelles et l'impossibilité d'y aménager des entreprises compte tenu de leur largeur respective.

Orientations générales applicables :

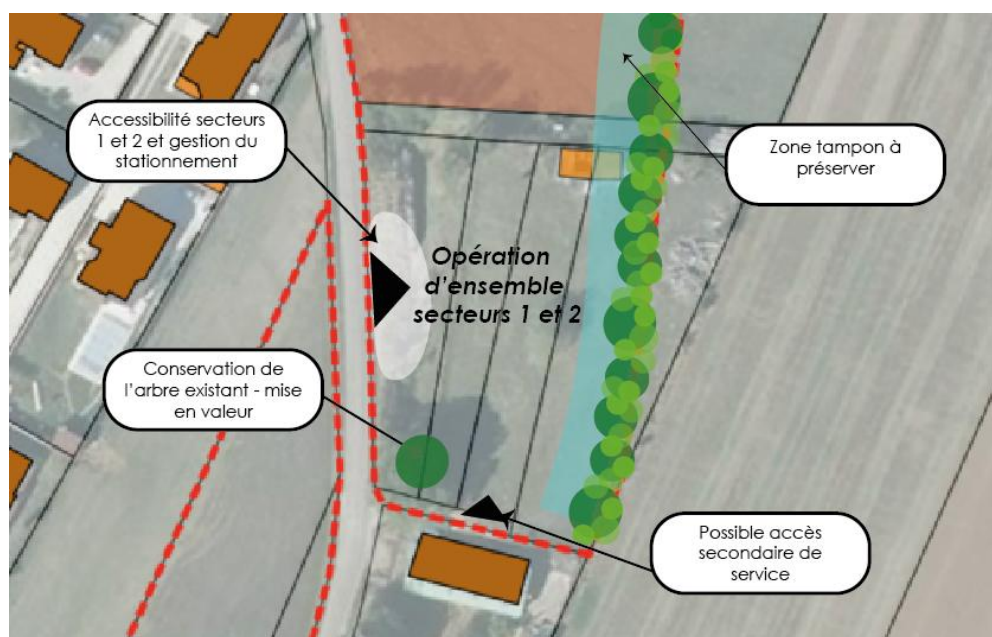
- L'intégration des constructions sera assurée par la création d'une haie végétalisée sur toute la façade Nord et Est, laquelle devra être constituée d'essences variées dont les deux tiers comporteront a minima des essences locales à feuilles caduques (réparties équitablement sur l'ensemble de la haie). L'arbre existant à la pointe Sud-Ouest (secteur 1) devra être conservé.
- Les fonds de lots (au droit de la haie à créer) devront présenter un maintien de pleine terre sur une profondeur d'environ 2m, de sorte à créer une zone tampon avec les terres agricoles riveraines. L'implantation des constructions sera privilégiée au plus près de la façade bordée par la rue du Moulin.
- Les conditions d'accessibilité et de stationnement devront être mutualisées et présenter une plateforme dimensionnée pour assurer le demi-tour aisé des véhicules. Ces plateformes devront permettre d'aménager des espaces de stationnement visiteurs en entrée d'opération (de sorte à limiter tout stationnement sur l'axe de la rue du Moulin).

Cas particuliers applicables aux secteurs identifiés :

- Au sein du secteur 3 : l'accessibilité devra être conditionnée aux opérations projetées. En cas de besoin (que ce soit à travers une opération d'aménagement d'ensemble ou lors du découpage de plusieurs lots) toute voirie interne à l'opération devra être aménagée sur la façade sud du secteur afin de permettre, le cas échéant, l'accessibilité des abords de site soumis à permis d'aménager (l'objectif étant de minimiser les emprises imperméabilisées).
- Au sein des secteurs 1 et 2 :
 - L'accessibilité du site devra être aménagée sur la façade Sud de l'opération, afin de permettre le détachement d'une ou plusieurs opérations (propices à un échelonnement de la zone). Une accessibilité depuis la façade Ouest ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des secteurs 1 et 2, dans ce cas l'accès prévu au Sud ne pourra présenter qu'une desserte secondaire plus restreinte (type accès de service ou de sécurité).
 - Si l'aménagement des secteurs 1 et 2 s'effectue à travers plusieurs opérations d'aménagement, les conditions d'intégration et de gestion des eaux pluviales devront être questionnées de sorte à ne pas imposer toutes les contraintes sur le seul secteur 2 (dont l'emprise aménageable serait alors lourdement impactée). Dans ce cas chaque opération devra prévoir de décliner les objectifs d'intégration et de gestion des eaux pluviales à son échelle :
 - La haie végétalisée sera à aménager sur la façade Ouest de chaque secteur. Toutefois si l'aménagement du secteur 1 s'effectue après l'aménagement du secteur 2, la haie ne sera plus imposée.
 - La gestion des eaux pluviales devra être privilégiée au Nord des lots (sauf contrainte technique justifiée au regard des conditions de ruissellement naturel) de sorte à pouvoir créer un « corridor » non imperméabilisé qui traverse l'opération d'Est en Ouest.



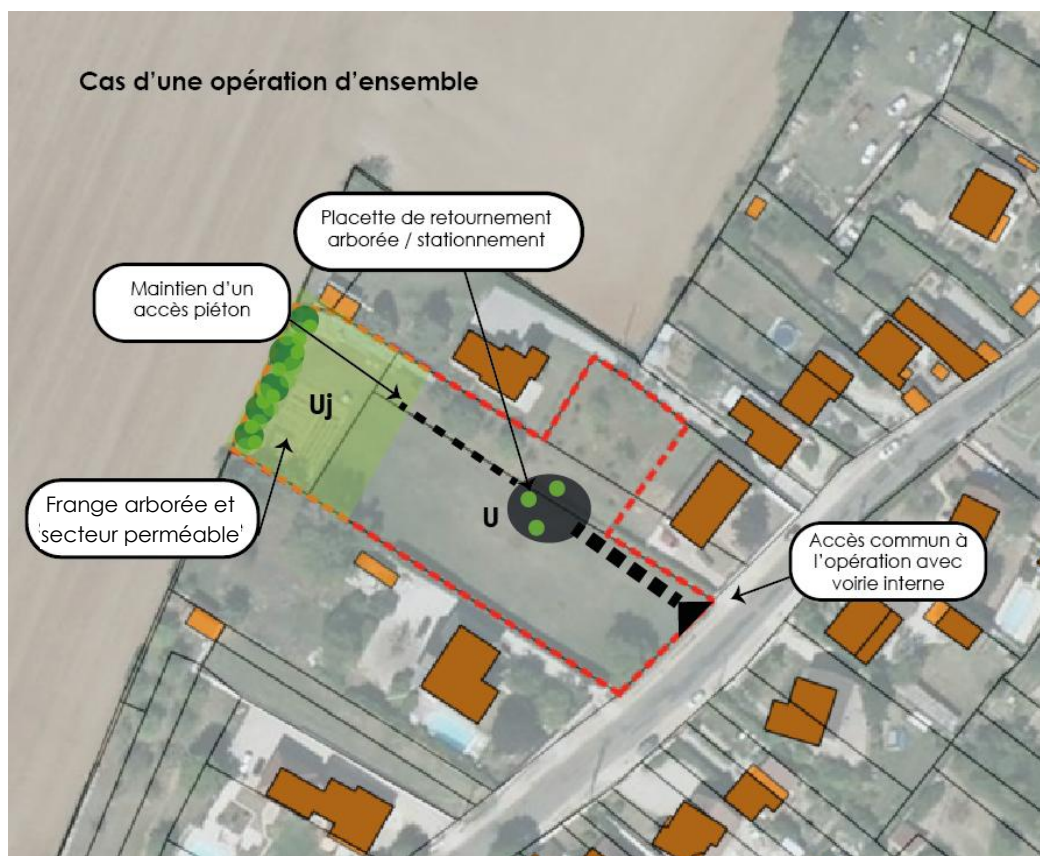
Cas de plusieurs opérations ▲ - Cas d'une seule opération ▼



III-C – OAP3 ZONE URBAINE

OAP3-A Rue du Chêne

- **Emprise** = 0.38 ha sur l'ensemble du secteur soumis à OAP dont 0.27 ha classé en zone U.
- **Programmation** = 3 logements répartis en fonction des opportunités de densification ;
 - o 2 logements sur la surface principale identifiée en violet.
 - o 1 logement par voie de division parcellaire à l'arrière de la construction existante.
- **Mixité des typologies** = Prévoir des tailles de lots variées avec une typologie de construction plus dense sur la partie hachurée (mitoyenne, intermédiaire).
- **Échéancier** : Aménagement à travers une ou plusieurs opérations d'ensemble (l'emprise de la zone Uj pouvant être sortie de l'opération).
- **Aménagement** = Les conditions d'aménagement dépendront étroitement de la nature des opérations :
 - o En cas d'opération portant sur la totalité de la zone U (intégrant ou non le secteur Uj en tout ou partie) :

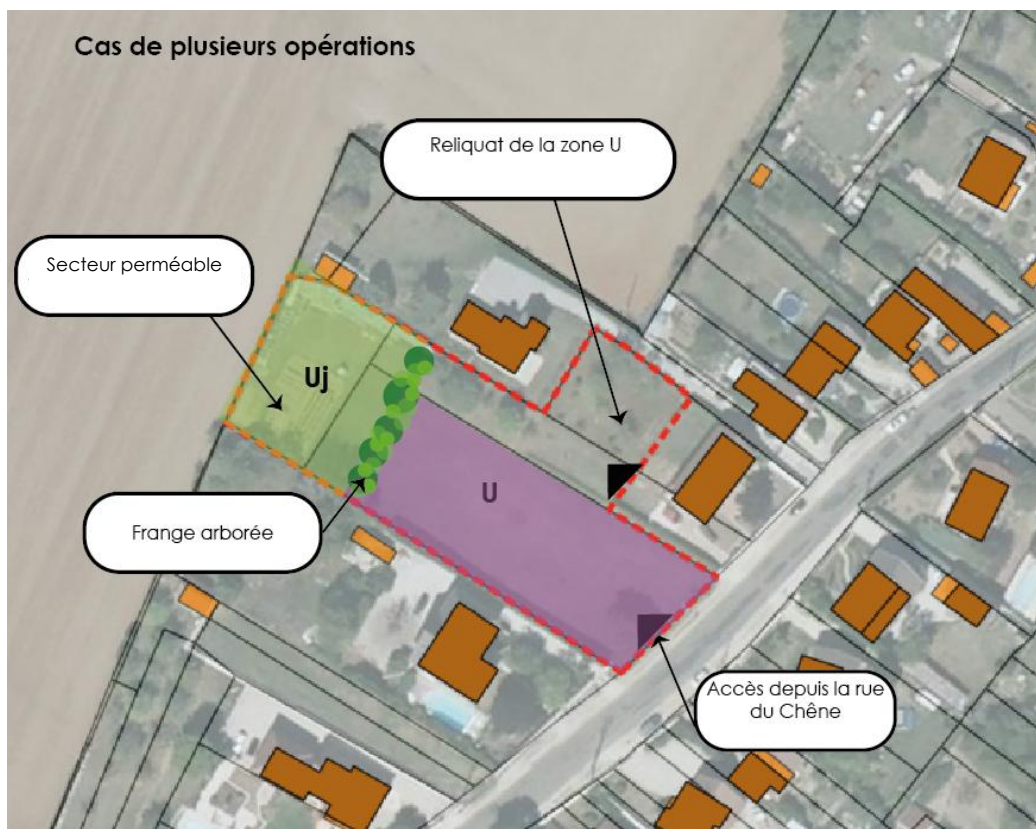


- Les conditions d'accessibilité s'appuient sur l'aménagement d'un accès commun à créer depuis la rue du Chêne et l'aménagement d'une voirie interne permettant la desserte de l'ensemble des constructions.
- Cette voie d'accès interne sera aménagée sur la façade nord de l'opération pour desservir l'ensemble des constructions et comportera une placette de retournement arborée au sein de laquelle seront prévus des espaces de stationnement (1 par construction minimum).
- Un accès piéton devra être maintenu depuis la placette pour permettre l'accessibilité de l'espace classé en zone Uj, lequel pourra faire l'objet d'une valorisation individuelle (détachement de lot total ou partiel) ou être intégré dans les futurs lots.
- L'intégration de l'opération sera assurée via le traitement arboré de la frange urbaine à travers la création d'une haie végétalisée constituée d'essences

variées dont les deux tiers comporteront a minima des essences locales à feuilles caduques (réparties équitablement sur l'ensemble de la haie). La haie pourra être déplacée pour s'adapter à l'emprise de l'opération et être aménagée en bordure de la zone U ou du secteur Uj tant que les conditions d'intégration des futures constructions sont mises en œuvre. Il peut être envisagé de maintenir cette haie entre le secteur Uj et la zone U en cas de valorisation individuelle du secteur Uj, de sorte à pouvoir créer un espace végétalisé isolé du reste de l'opération.

- Les eaux pluviales devront être traitées au sein de l'opération en intégrant celles liées aux équipements à réaliser. Elles pourront être redirigées vers le secteur Uj si les conditions topographiques le permettent ou faire l'objet d'un aménagement suffisamment dimensionné au point bas de l'opération.

- En cas d'opérations multiples, les conditions de desserte pourront être dissociées :



- Toutes les constructions prévues au sein de la zone violette devront se desservir à travers un ou plusieurs accès à créer depuis la rue du Chêne (au sud de l'opération).
- La ou les constructions prévues au sein du reliquat de la zone U pourront se desservir à travers une servitude de passage aménagée sur le fond servant (les parcelles appartenant au propriétaire de la maison sise à l'angle Sud-Est de l'opération (implantée le long de la rue du Chêne)).
- L'aménagement de la zone devra permettre, en façade Nord-Ouest, la création d'une haie végétalisée constituée d'essences variées dont les deux tiers comporteront a minima des essences locales à feuilles caduques (réparties équitablement sur l'ensemble de la haie). La localisation de cette haie pourra être adaptée au tracé des lots (et déplacée au sein du secteur Uj en fonction du découpage retenu).
- La gestion des eaux pluviales sera assurée au sein de chaque lot conformément aux dispositions du règlement et des orientations d'aménagement thématiques.

OAP3-B Rue du Moulin

- **Emprise** = 0.33 ha sur l'ensemble du secteur
- **Programmation** = 4 logements
- **Mixité des typologies** = Prévoir des tailles de lots variées avec une typologie de construction jumelée / groupée ou intermédiaire
- **Échéancier** = Une opération d'ensemble unique sur l'ensemble du secteur
- **Accessibilité** = Un à deux accès communs à plusieurs constructions en fonction du nombre. Possibilité de favoriser un accès commun au Nord pour optimiser l'emprise constructible
- **Paysage** = Préservation de la haie existante en limite Sud-Ouest

