

Plan Local d'Urbanisme de Charrey-sur-Saône



Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n°3

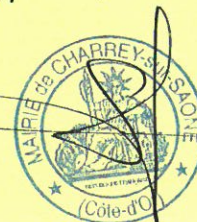


Vu pour être annexé à la délibération
en date du :

12/02/2015

Le Maire
Sylvain DOISNEAU

Le Maire :



CDHU (siège social)
11 rue Pargeas, 10000 Troyes
Tél : 03 25 73 39 10

CDHU
5 Bd St-Exupéry, 58000 Nevers
Tél : 03 86 36 01 51

CDHU
9 Bd Vaulabelle, 89000 Auxerre
Tél : 03 86 51 79 31



Sommaire

<i>Introduction</i>	2
<i>Le Village</i>	3
<i>Le Paquier Saint-Pierre</i>	8
<i>Cohérence d'ensemble</i>	13
<i>Orientations portant sur l'ensemble de la zone U</i>	14

Introduction

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.

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 comporter un échéancier 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 schéma d'aménagement et préciser les principes caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

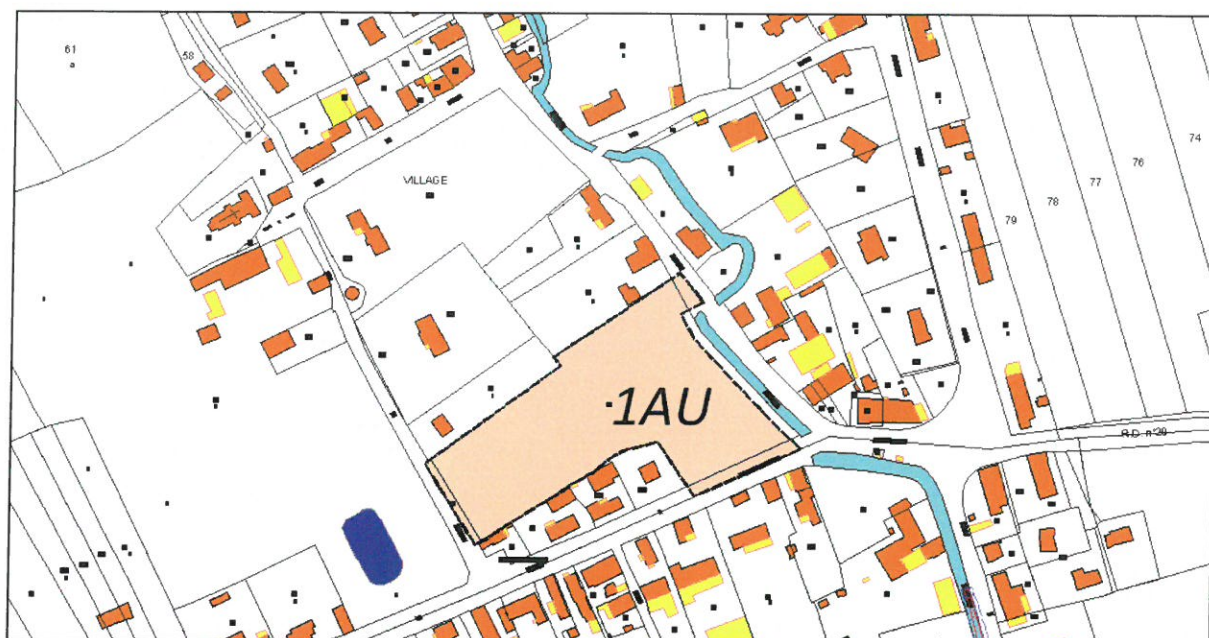
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Le Village

Localisation :

Carte 1 : Localisation du secteur (en rouge)



Ce secteur se situe au cœur du bourg, il est bordé au Sud par la RD20, à l'Est par la rue d'Amont et à l'Ouest par la rue du Château. Il correspond à une zone 1AU du règlement et occupe une superficie de 1,2 ha.

Projet :

Création d'un secteur d'habitations.

État initial :

Photo 1 : Vue aérienne du secteur



Le secteur est actuellement vierge de toute occupation, excepté deux bandes boisées le long de la rue d'Amont (ruisseau) et du Château (cercles verts). Il est composé d'un parcellaire simple (deux parcelles) le rendant facilement mobilisable. Celui-ci est desservi par le réseau d'eau potable et le réseau électrique en capacité suffisante.

Objectifs :

- Permettre la continuité urbaine du bourg.
- Assurer une mixité fonctionnelle et sociale.
- Préserver les caractéristiques environnementales et paysagères principales.
- Développer les cheminements doux.

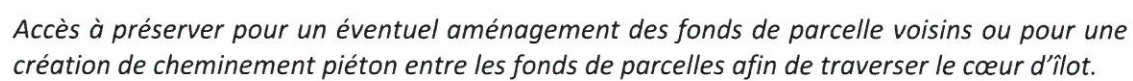
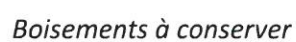
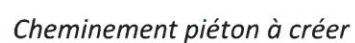
Photo 2 : Bande boisée le long de la rue du Château



Photo 3 : Ruisseau et bande boisée le long de la rue d'Amont



Carte 2 : Principes d'aménagement



Programmation :

L'urbanisation du secteur est conditionnée à un aménagement d'ensemble.

Forme urbaine et densité :

La densité minimale est fixée à 12 logements par hectare, soit une production minimale de 15 logements.

En application de l'article L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, la part du logement social sur l'ensemble de la zone 1AU sera au minimum de 7 %, soit une production de 1 logement social.

Accès et voirie :

Au minimum, deux accès véhicules sont à créer sur les trois identifiés sur la carte ci-avant, la consultation des services gestionnaires des voies est obligatoire. Les voies en impasse sont interdites. La voie de desserte devra être adaptée au trafic qu'elle supportera.

Un cheminement piéton est à créer entre la rue du château et la rue d'Amont afin de court-circuiter la RD20 et isoler le nouveau quartier des habitations présentes en périphérie.

Par ailleurs, un accès libre (de taille modeste) est à conserver pour un éventuel aménagement des fonds de parcelle riverains du Nord de la zone (pour une meilleure densification). En fonction de l'évolution de l'ilot, cet accès doit pouvoir évoluer en une amorce de cheminement piéton afin de pouvoir traverser le cœur de l'ilot et permettre ainsi de compléter le maillage de ce dernier.

Trame verte et bleue :

Le long de la rue du château, les boisements sont à conserver dans la mesure du possible. Ils ne doivent pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Le Paquier Saint-Pierre

Localisation :

Carte 3 : Localisation du secteur (en rouge)



Ce secteur se situe derrière la mairie, au cœur du tissu original de la commune. L'accès s'effectue par la Petite rue Saint-Pierre. Il correspond à une zone 1AU du règlement et occupe une superficie de 0,56 ha.

Projet :

Création d'un secteur d'habitations.

État initial :

Photo 4 : Vue aérienne du secteur



Le secteur est totalement cultivé. Il est composé d'un parcellaire simple (1 parcelle) et est donc facilement mobilisable. Cependant, les diverses connexions avec l'existant ne sont pas aisées.

Objectifs :

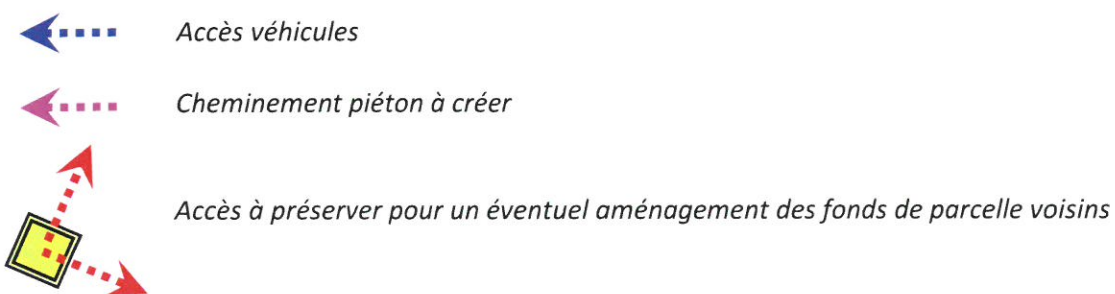
- Compléter l'urbanisation du bourg.
- Développer les cheminements doux.

Photo 5 : Parcelle cultivée



Carte 4 : Principes d'aménagement

Carte 4 : Principes d'aménagement



Programmation :

L'urbanisation du secteur est conditionnée à un aménagement d'ensemble.

Forme urbaine et densité :

La densité minimale est fixée à 12 logements par hectare, soit une production minimale de 7 logements.

Accès et voirie :

Un accès véhicule est à créer sur la Petite rue Saint-Pierre. Les voies en impasse, dans la mesure du possible, sont à limiter et devront présenter une plateforme de retournement. La voie de desserte devra être adaptée au trafic qu'elle supportera.

Un cheminement piéton est à créer entre la Petite rue Saint-Pierre et le Nord de la zone 1AU.

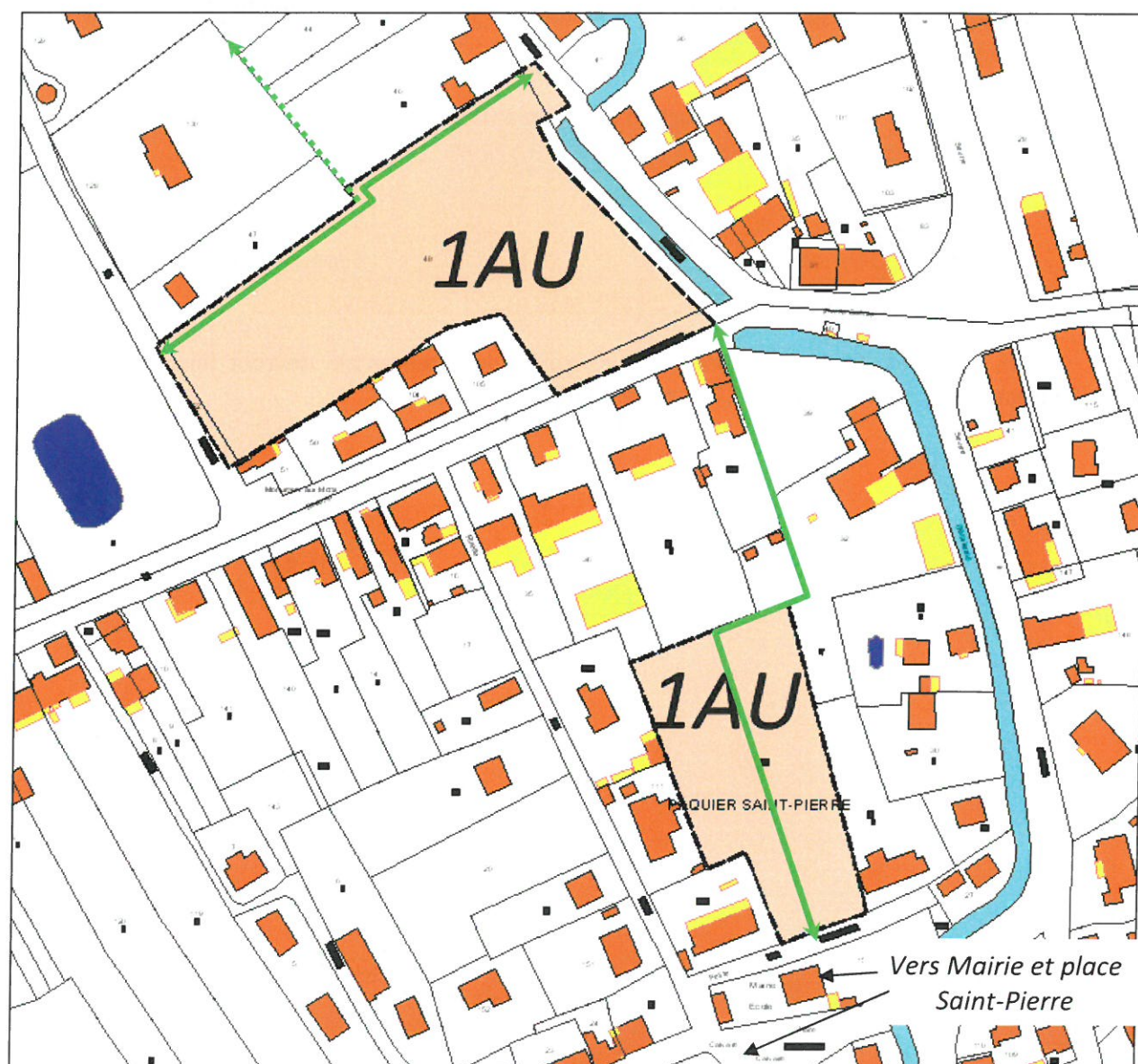
Par ailleurs, un accès libre (de taille modeste) est à conserver pour un éventuel aménagement des fonds de parcelle riverains à l'Est de la zone (pour une meilleure densification).

Cohérence d'ensemble

Tableau 1 : Production de logements

Zone	Logements
Le Village (1,2 ha)	15 logs dont 1 log social
Le Paquier Saint-Pierre (0,56 ha)	7 logs
Total (1,76 ha)	22 logs dont 1 log social (4,5 %)

Carte 5 : Vue d'ensemble



Maillage de cheminement doux envisagé au terme du PLU (axe 2-2 du PADD). Celui-ci permet de relier les deux zones 1AU entre elles, mais également à la mairie et à la place Saint-Pierre ou un aménagement public est à l'étude (axe 2-3 du PADD).

Orientations portant sur l'ensemble de la zone **U**

Forme urbaine et densité :

Les parcelles et tènements fonciers supérieurs à 2 500 m² de superficie présenteront une densité minimale de 12 logements par hectare.

Tableau 2 : Correspondance entre production de logements et superficie

<i>Superficie des parcelles/tènements fonciers</i>	<i>Logements à produire</i>
<i>Inférieure à 2 500 m²</i>	<i>Libre</i>
<i>Entre 2 500 m² et 3 300 m²</i>	<i>4 logements</i>
<i>Entre 3 300 m² et 4 100 m²</i>	<i>5 logements</i>
...	

Les parcelles situées en bordure d'une route départementale devront faire l'objet d'un aménagement en concertation avec le service gestionnaire de la voie.