

Département de la Côte d'Or

Commune de CHATILLON-SUR-SEINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT 3 - ORIENTATION d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFICATION N° 1

Vu pour être annexé
à la délibération du 07/09/2022
approuvant
la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :

Le Maire,

Roland LEMAIRE



Approbation du PLU : 20 décembre 2016
Approbation de la modification simplifiée n° 1 : 13 avril 2022

Modification n° 1 du PLU réalisée par :



30 Ter rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

<u>1.</u>	RAPPELS	4
1.1.	ARTICLE L.123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	4
1.1.	ARTICLE R.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME	5
<u>2.</u>	PLAN DE SITUATION	6
2.1.	GENERALITES	6
<u>3.</u>	LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'HABITAT	8
3.1.	ZONE UB	8
3.1.1.	SECTEUR DIT « COURCELLE PREVOIRE 1 »	8
3.1.2.	SECTEUR DIT « COURCELLE PREVOIRE 2 »	10
3.1.3.	SECTEUR DIT « FONDERIE »	12
3.1.4.	SECTEUR DIT « EDOUARD HERRIOT 1 »	13
3.1.5.	SECTEUR DIT « EDOUARD HERRIOT 2 »	15
3.1.6.	SECTEUR DIT « BUISSON DU DUC »	16
3.2.	ZONE AUB	18
3.2.1.	SECTEUR DIT « MONTEE D'ETROCHEY »	18
3.2.2.	SECTEUR DIT « FERME SAINT-ROCH »	19
<u>4.</u>	LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'ACTIVITE	21
4.1.	ZONES 1AUy	21
4.1.1.	SECTEURS DIT « LES MOUSSELEAUX » ET « SEQUANA »	21

1. RAPPELS

1.1. Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

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, notamment les continuités écologiques, 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 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 schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des 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.

1.1. Article R.123-3-1 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

2. PLAN DE SITUATION

2.1. Généralités

Huit secteurs (dont 2 sont divisés en « sous-secteurs ») d'urbanisation future sont concernés par des OAP, lesquelles doivent assurer un aménagement cohérent, dans le temps et dans l'espace. En effet, ces secteurs sont parfois de grande taille et leur aménagement présente des sensibilités à l'intérieur même de chacun d'entre eux mais aussi à l'échelle du tissu urbain en général. Il s'agit pour les élus de garantir un fonctionnement global de la ville en proposant un programme d'urbanisation respectueux des contextes géographique, urbain et démographique.

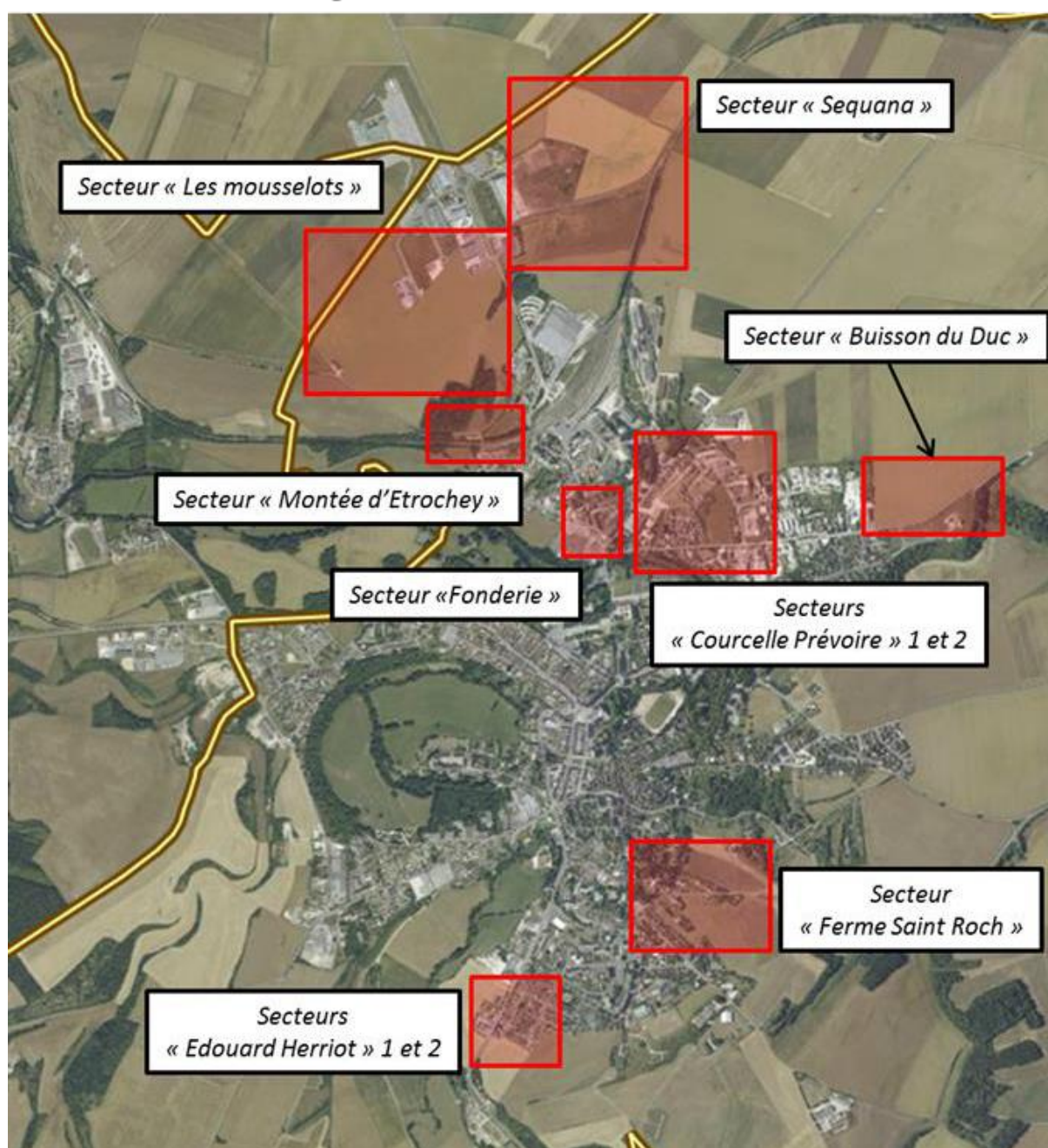
Les secteurs sont localisés à différents endroits du tissu bâti, et plus ou moins imbriqués dans la trame existante.

Cinq d'entre eux sont destinés à accueillir principalement de l'habitat, Les deux autres étant destinés à de l'activité (« les Mousselots » et « Sequana »).

Ces secteurs sont répartis sur le territoire communal à travers différentes zones réglementaires.

- Ub : à vocation principale d'habitat, cette zone concerne :
 - les secteurs Edouard Herriot 1 et 2, Buisson du Duc, Courcelle Prévoir 1 et 2.
 - Le secteur « fonderie », qui accueillera des commerces et des logements.
- AUb : à vocation principale d'habitat, cette zone concerne les secteurs de la Ferme Saint-Roch et de la Montée d'Etrochey.
Elle peut être aménagée dès l'approbation du PLU.
- 1AUy : à vocation d'activité, cette zone concerne les secteurs des Mousselots et de Sequana.
Elle peut être aménagée dès l'approbation du PLU.
- 2AUy : à vocation d'activité, cette zone concerne les secteurs des Mousselots. Elle peut être aménagée seulement une fois que la zone 1AUy des Mousselots aura été aménagée en intégralité.

Localisation générale de secteurs soumis à des OAP



3. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'HABITAT

3.1. Zone Ub

3.1.1. Secteur dit « Courcelle Prévoire 1 »

L'aménagement de ce secteur peut être réalisé en plusieurs phases, qui doivent cependant respecter l'aménagement d'ensemble prévu par l'orientation. L'aménagement est aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Ce secteur est localisé en pleine trame bâti, et doit être urbanisé en toute logique. Il s'inscrit avec « Courcelle Prévoire 2 » dans un ensemble d'ores et déjà constitué de deux secteurs aménagés.

Le projet consiste à lier au mieux l'existant les quartiers futurs, par des liaisons viaires et des trames douces, le but étant de diminuer au maximum le risque de création d'impasse et de proposer un espace de vie interconnecté

Un espace vert de loisir et de détente doit être sur le secteur identifié ; il doit couvrir au minimum 10% de la zone aménagée.

La zone aménageable couvre 1,39 ha.

❖ Environnement et intégration paysagère

Les jardins devront être en partie plantés, par au moins un arbre de demi-tige (minimum 1,50 m du sol aux premières ramifications).

Les trames douces devront avoir un sol perméable.

❖ Continuité du maillage de voirie

La voirie devra permettre une circulation aisée en garantissant une bonne visibilité. A ce titre les carrefours seront aménagés de manière à garantir la sécurité.

Les accès à la zones seront au nombre de trois, dont l'un sur la RD965 sera à sens unique afin d'éviter les sorties sur cet axe.

Le réseau devra permettre une valorisation des moyens de circulations non motorisés, les moyens d'y parvenir restant au choix de l'aménageur (morphologie de la voirie, traitement des couleurs et des matériaux, vitesse limitée,...). Cependant les procédés devront éliminer toute barrière cloisonnant les espaces et les usages.

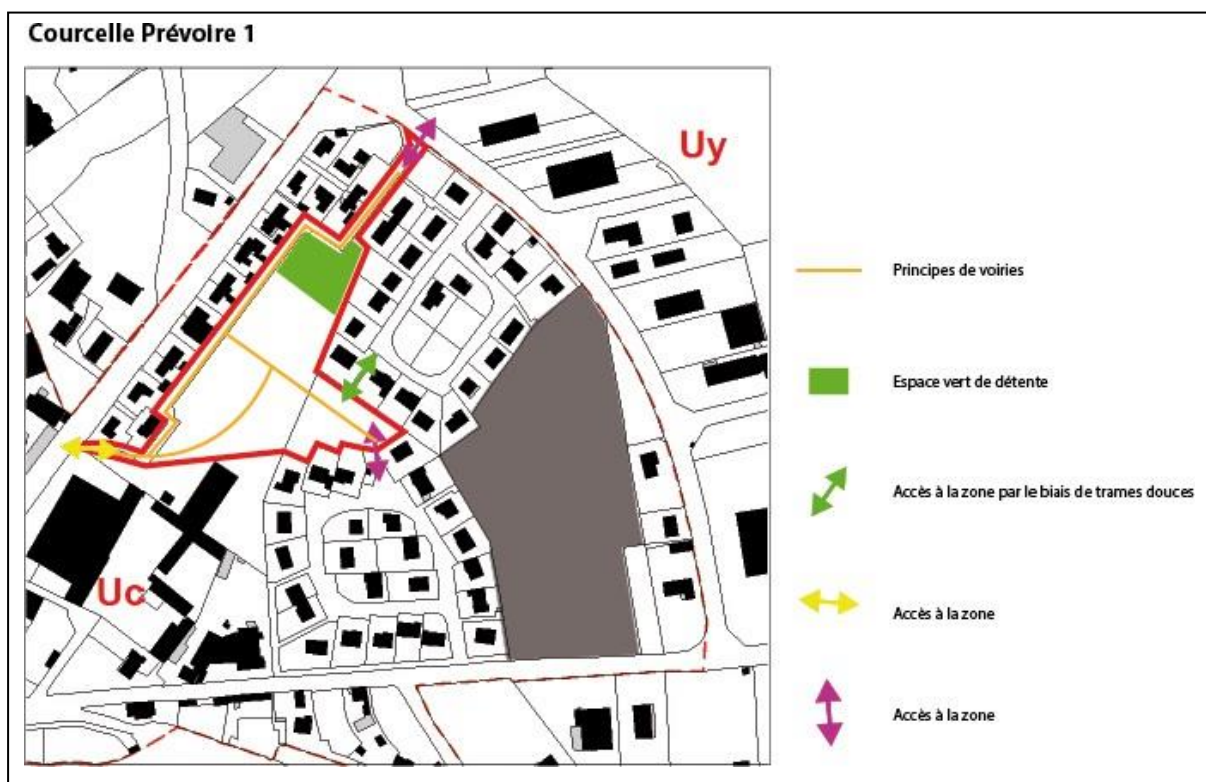
Il s'agit de mettre en place un espace partagé incitant chacun à prendre en compte l'autre usager.

❖ Densité résidentielle

La densité moyenne entre « Courcelle Prévoire 1 » et « Courcelle Prévoire 2 » devra être de 12 logements par hectare minimum.

A ce titre, le premier programme mis en œuvre pourra être refusé s'il compromet le respect de cette règle lors de la mise en œuvre de la seconde opération.

❖ Schémas



Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.

3.1.2. Secteur dit « Courcelle Prévoire 2 »

L'aménagement de ce secteur peut être réalisé en plusieurs phases, qui doivent cependant respecter l'aménagement d'ensemble prévu par l'orientation. L'aménagement est aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Ce secteur est localisé en pleine trame bâti, et doit être urbanisé en toute logique. Il s'inscrit avec « Courcelle Prévoire 1 » dans un ensemble d'ores et déjà constitué de deux secteurs aménagés.

Le projet consiste à lier au mieux l'existant les quartiers futurs, par des liaisons viaires et des trames douces, le but étant de diminuer au maximum le risque de création d'impasse et de proposer un espace de vie interconnecté

La zone aménageable couvre 1,95 ha.

❖ Environnement et intégration paysagère

Les jardins devront être en partie plantés, par au moins un arbre de demi-tige (minimum 1,50 m du sol aux premières ramifications).

Les trames douces devront avoir un sol perméable.

❖ Continuité du maillage de voirie

La voirie devra permettre une circulation aisée en garantissant une bonne visibilité. A ce titre les carrefours seront aménagés de manière à garantir la sécurité.

Les accès à la zones seront au nombre de deux.

Le réseau devra permettre une valorisation des moyens de circulations non motorisés, les moyens d'y parvenir restant au choix de l'aménageur (morphologie de la voirie, traitement des couleurs et des matériaux, vitesse limitée,...). Cependant les procédés devront éliminer toute barrière cloisonnant les espaces et les usages.

Il s'agit de mettre en place un espace partagé incitant chacun à prendre en compte l'autre usager.

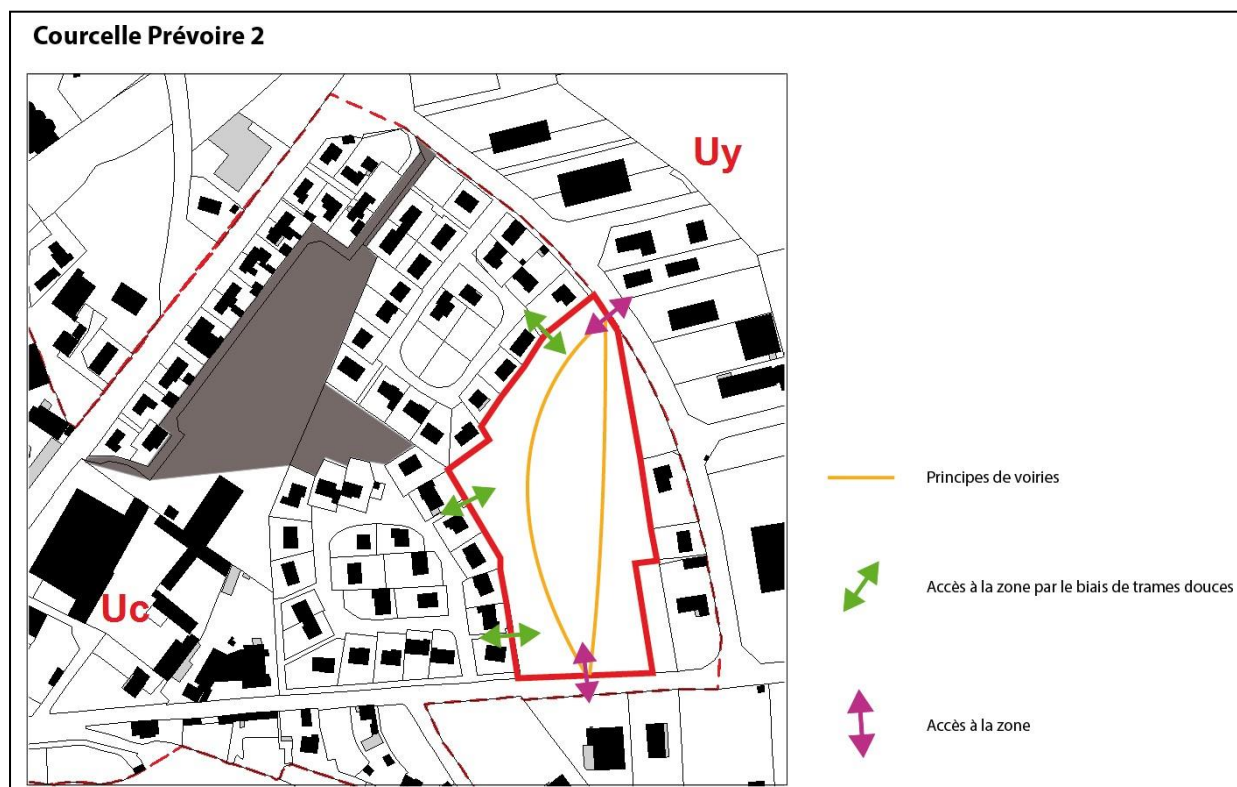
❖ Densité résidentielle

La densité moyenne entre « Courcelle Prévoire 1 » et « Courcelle Prévoire 2 » devra être de 12 logements par hectare minimum.

A ce titre, le premier programme mis en œuvre pourra être refusé s'il compromet le respect de cette règle lors de la mise en œuvre de la seconde opération.

❖ Schémas

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.



3.1.3. Secteur dit « Fonderie »

L'aménagement de ce secteur peut être réalisé en plusieurs phases, qui doivent cependant respecter l'aménagement d'ensemble prévu par l'orientation. L'aménagement est aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Ce secteur correspond à une friche industrielle que la commune souhaite réhabiliter afin de mettre en valeur cette partie de la ville.

Sa localisation et sa configuration lui confèrent un potentiel intéressant en termes de mixité fonctionnelle. En effet l'installation de commerces et de logements est prévue. Commerces de proximité et logements de tailles variées permettront une diversification des fonctions et du public, étendant ainsi le centre de vie de la ville.

❖ Continuité du maillage de voirie

Le choix de voirie est laissé libre. Cependant un lien clairement démontré devra être mis en place entre la voirie existante, la voirie projetée et les espaces communs dédiés aux piétons (placette, trottoirs,...).

Ce secteur doit être un point de vie offrant des espaces agréables et conviviaux (que de simples trottoirs ne sauraient satisfaire), et relié à l'existant afin de favoriser son accessibilité et son intégration (il s'agit de ne pas créer un point de commerces isolé).

❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être de 12 logements par hectare minimum.

3.1.4. Secteur dit « Edouard Herriot 1 »

L'aménagement de ce secteur doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Ce secteur de petite taille ne pose pas de problème particulier en termes d'urbanisation. Seule sa proximité avec la route RD971 et la volonté des élus de garantir une certaine densité sur la commune ont poussé le conseil municipal à imposer certaines règles pour un futur aménagement.

La zone aménageable couvre 5 000 m².

❖ Continuité du maillage de voirie

Le secteur est d'ores et déjà relié à la voirie existante grâce à une amorce anticipée lors de l'aménagement du lotissement accolé.

La voirie devra bien évidemment permettre la desserte de l'ensemble des parcelles

La voirie aura une largeur de 5 mètres minimum, afin de garantir la mise en place d'une bande roulable à double sens. De plus, un espace de retournement devra être aménagé en bout d'impasse selon les normes en vigueur garantissant les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie (9 m de rayon minimum).

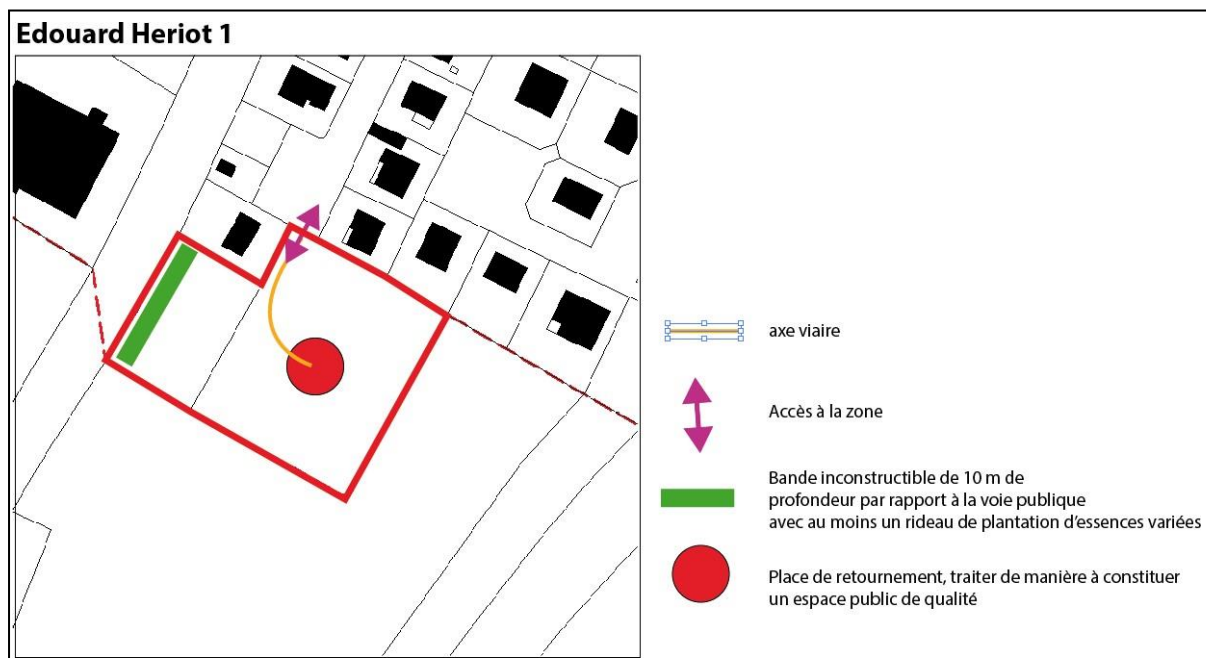
Aucun accès n'est autorisé sur la RD971.

❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être de 12 logements par hectare minimum.

❖ Schémas

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.



3.1.5. Secteur dit « Edouard Herriot 2 »

L'aménagement de ce secteur doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Le secteur est en contrebas de la RD971, et vient s'inscrire dans le prolongement du village bleu.

La commune n'a pas de programme particulier.

La zone aménageable couvre 7 486 m².

❖ Continuité du maillage de voirie

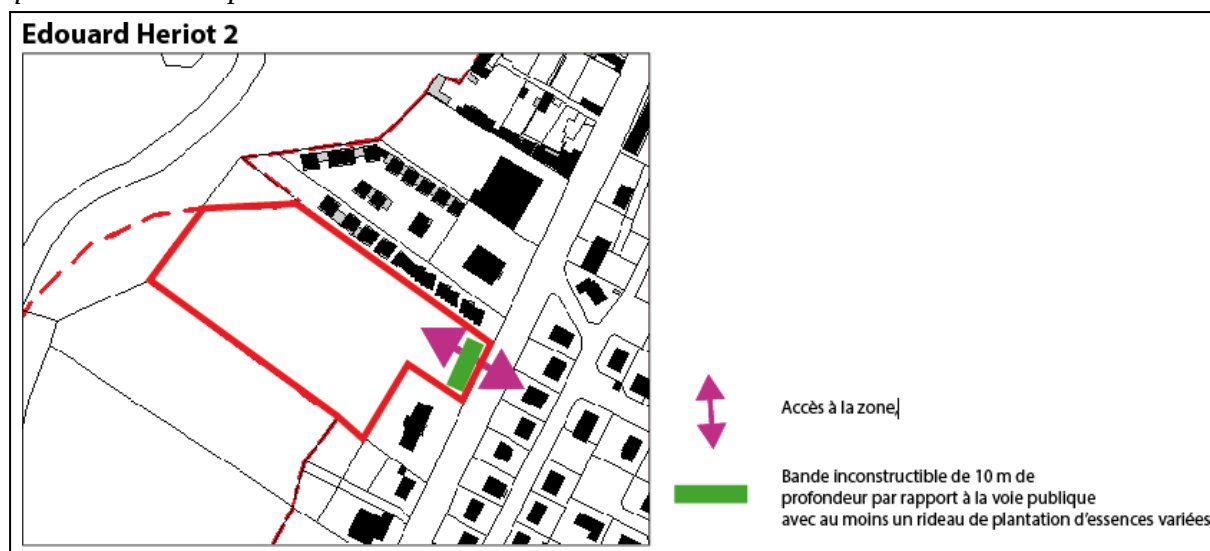
Aucun projet de voirie n'est encore prévu sur ce secteur. Cependant ce dernier devra être relié à la zone UC par le biais du village bleu et d'un existant actuellement.

❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être de 12 logements par hectare minimum.

❖ Schémas

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.



3.1.6. Secteur dit « Buisson du Duc »

L'aménagement de ce secteur doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

L'urbanisation de ce secteur répond à un souci d'équilibrer l'entrée de ville, en réponse à l'actuel lotissement « Le Marignan ».

Le programme doit se construire sur un modèle similaire afin de conserver un aspect cohérent en arrivant à Châtillon-sur-Seine.

Le projet doit prendre en compte la présence rapprochée de la route et la frontière avec une zone agricole.

De plus le nord du secteur est relativement exposé visuellement.

La zone aménageable couvre 3,12 ha.

❖ Environnement et intégration paysagère

Au nord de la zone, le regard porte relativement loin, et les jardins feront face aux espaces agricoles. Afin de créer une frontière progressive, la frange nord devra être plantée avec un linéaire de végétaux de taille et de formes différentes, et d'essences variées.

Cette préconisation sera reprise sur la frange Est.

Sur la frange sud, bordant la route, un espace tampon permettra de garantir l'éloignement suffisant des maisons, afin de réduire les nuisances.

Les constructions, notamment à usage d'habitation doivent avoir une orientation globale commune.

❖ Continuité du maillage de voirie

La voirie doit avoir un gabarit permettant l'aménagement de réseaux de déplacement doux, type trottoirs adaptés. De fait ces trottoirs ne devront pas être encombrés par des arbres ou autres installations.

Toute voie sans issue desservant plus de trois immeubles doit être terminée par une place de retournement permettant les manœuvres des véhicules de service public.

L'accès à la zone se fera en deux points afin d'éviter de créer une impasse, à partir de la route RD16H. L'un au moins de ces deux points devra être situé en face de l'accès actuel au lotissement « Le Marignan », afin de ne pas multiplier les carrefours.

❖ Densité résidentielle

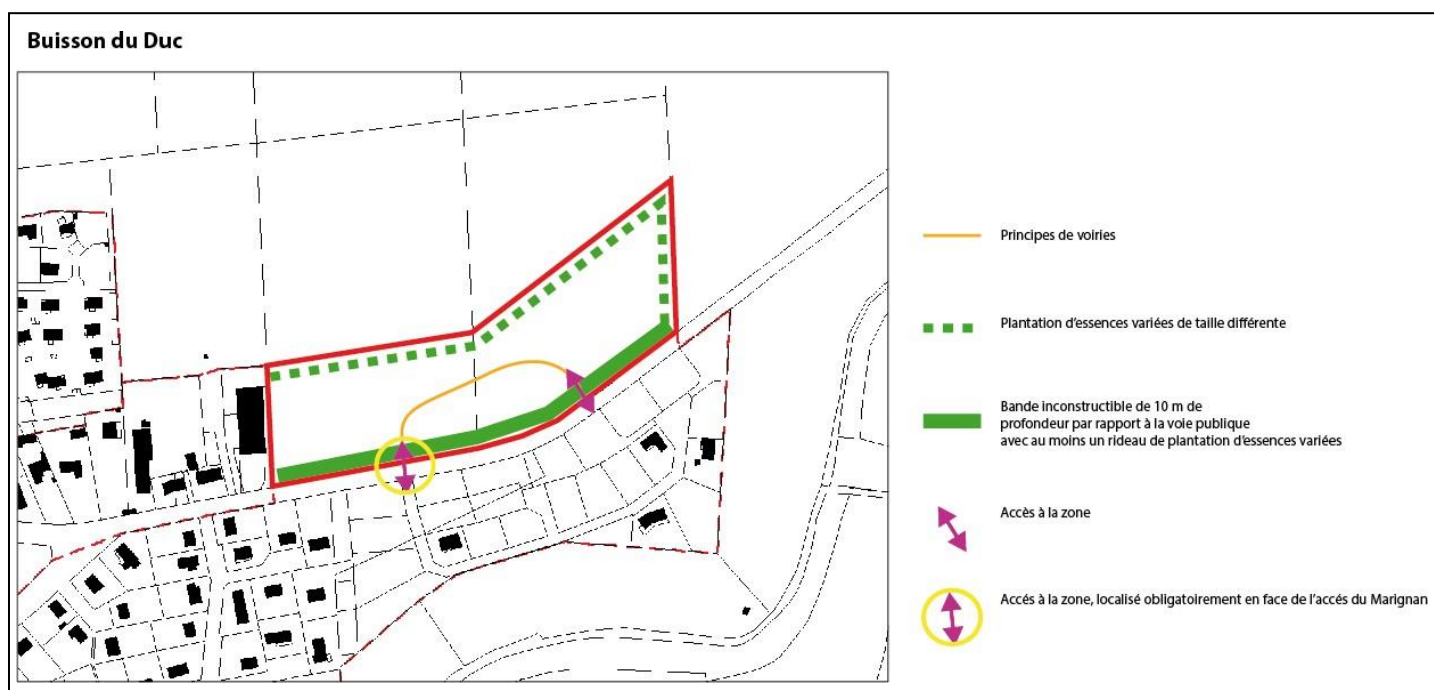
La densité moyenne devra être de 12 logements par hectare minimum.

❖ Implantation et caractéristique du bâti

Du fait de la localisation du secteur et de son exposition au sud, les immeubles d'habitation devront orienter leur façade la plus longue dans une fourchette sud-ouest / sud-est (soit 90° de variante).

❖ Schémas

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.



3.2. Zone AUb

3.2.1. Secteur dit « Montée d'Etrochey »

L'aménagement de ce secteur doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

La zone représente 2,1 ha.

Elle s'inscrit dans un cadre végétal important, composé d'un boisement sur toute la partie haute et d'une haie arborée en son cœur.

Il s'agit de construire un quartier prolongeant ces caractéristiques.

❖ Eau de pluie

Du fait du relief, les parcelles doivent être équipées d'espaces d'infiltration tels que des noues, afin de protéger les constructions localisées en contrebas de ruissellements trop importants. (Ces espaces dédiés doivent donc être localisés en conséquence).

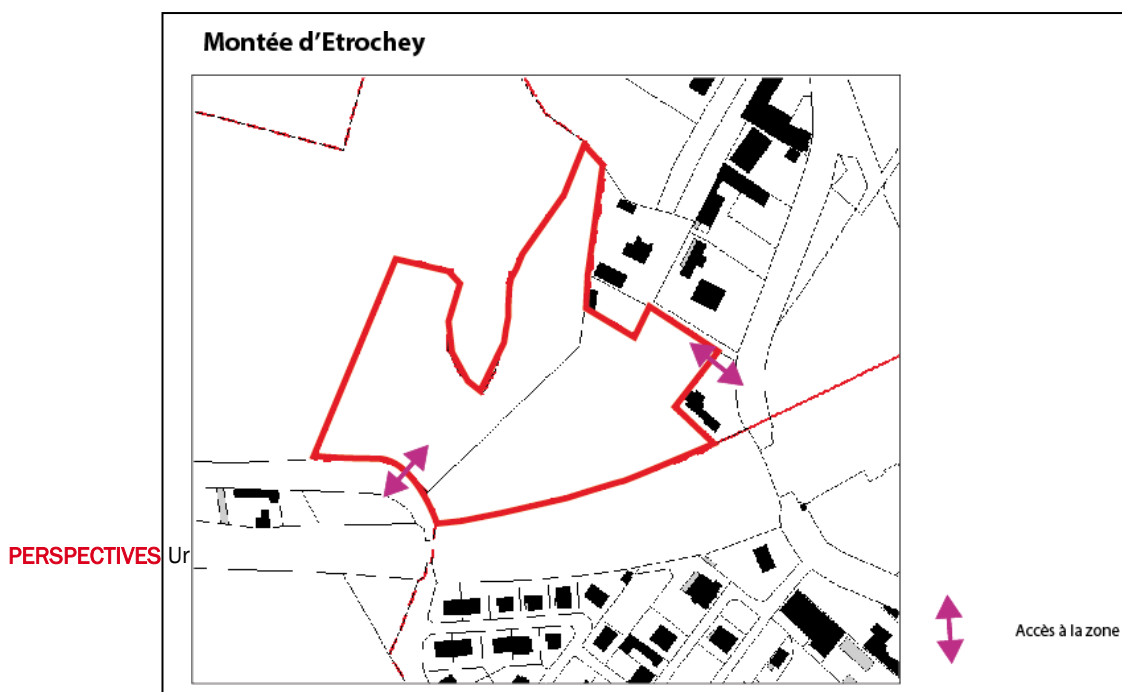
❖ Continuité du maillage de voirie

Toute voie sans issue desservant plus de trois immeubles doit être terminée par une place de retournement permettant les manœuvres des véhicules de service public.

❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être de 12 logements par hectare minimum.

❖ Schéma



3.2.2. Secteur dit « Ferme Saint-Roch »

L'aménagement de ce secteur doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble.

❖ Programme

Le secteur s'intègre au sud-est urbain en venant densifier une parcelle vaste, relativement plane, et équipée en réseaux.

Il s'agit de créer un véritable « quartier », lié au reste de la commune grâce à un ensemble de voirie adéquate et prévisionnel.

La zone aménageable couvre environ 2,02 ha.

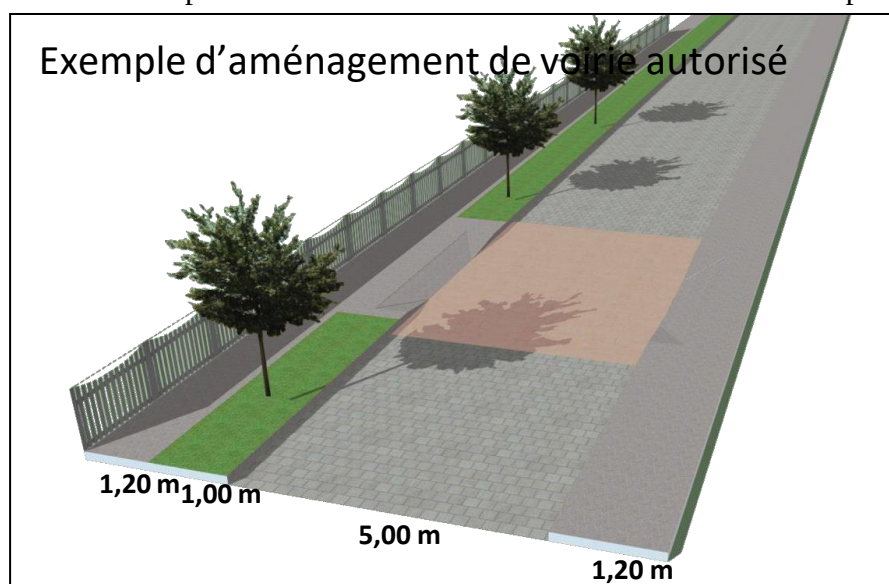
❖ Continuité du maillage de voirie

L'aménagement doit assurer une liaison entre la rue Maryse Bastier et la rue du Chalumeau. De plus, l'aménagement ne devra pas compromettre un développement futur et la voirie devra donc être raccordable à la zone A limitrophe.

L'accès à cette zone peut être localisé sur tout le linéaire commun de zone.

La voirie doit avoir un gabarit permettant l'aménagement de réseaux de déplacement doux, type trottoirs adaptés. De fait ces trottoirs ne devront pas être encombrés par des arbres ou autres installations.

Toute voie sans issue desservant plus de trois immeubles doit être terminée par une place de retournement permettant les manœuvres des véhicules de service public.

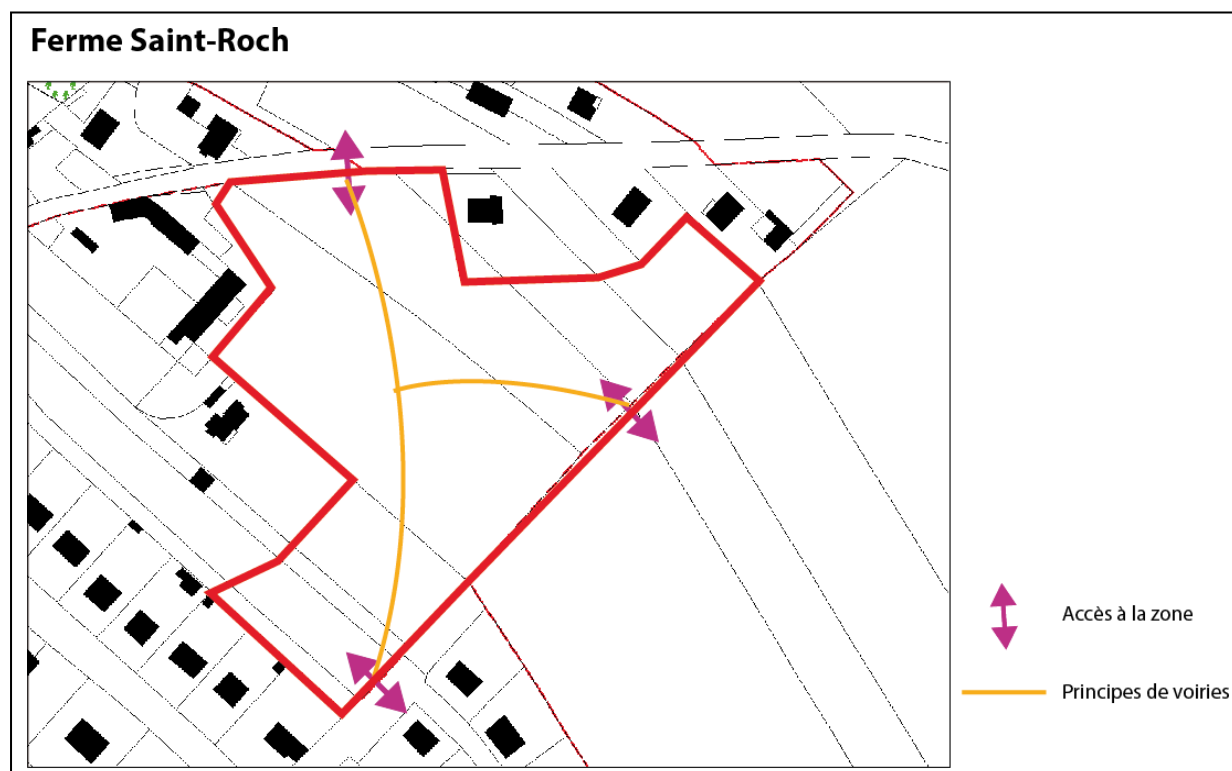


❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être de 12 logements par hectare minimum.

❖ Schémas

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.



4. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'ACTIVITE

4.1 Zones 1AUy

4.1.1 Secteurs dit « Les Mousseleaux » et « Sequana »

- **Programme**

Le secteur des Mousseleaux est un secteur économique en développement depuis plusieurs années, et constitue avec le secteur Sequana la zone d'activités principale de Châtillon-sur-Seine. Son extension est prévue et d'ores et déjà entamée par le biais d'opérations d'aménagement successives et progressives, respectant le temps urbain et économique de la commune.

Le secteur des Mousseleaux a été identifié en partie pour permettre l'installation d'un parc photovoltaïque.

Le secteur des Mousseleaux est divisé en deux parties : une partie située à l'Ouest de l'Avenue Noël Navoizat (RD971) et une partie à l'Est de l'Avenue Noël Navoizat.

Le secteur Sequana est un secteur économique en développement depuis plusieurs années, et constitue avec le secteur des Mousseleaux la zone d'activité principale de Châtillon-sur-Seine. Son extension est prévue et d'ores et déjà entamée par le biais d'opérations d'aménagement successives et progressives, respectant le temps urbain et économique de la commune.

- **Condition d'accès**

Pour la partie Ouest du secteur des Mousseleaux, l'accès et la sortie sur le site devra être créé depuis la voie de desserte de la zone d'activités économique située au Nord. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur l'Avenue Noël Navoizat (RD971).

Pour la partie Est secteur des Mousseleaux une entrée/sortie unique est autorisée sur l'Avenue Noël Navoizat (RD971). D'autres accès pourront être créés depuis les chemins situés au Nord et au Sud du site.

Pour le secteur Sequana, il est imposé la création d'une voirie continue prenant accès à chaque extrémité du secteur.

Ces espaces seront aménagés en fonction des besoins révélés en temps voulu, et nécessaires aux aménagements projetés et aux entreprises identifiées.

Il s'agit pour les élus de ne pas figer l'espace avec des préconisations strictes d'aménagement.

- **Insertion paysagère**

L'insertion paysagère du site devra être assurée par la création d'une haie champêtre le long de l'Avenue Noël Navoizat (RD971).

- Schéma

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.

