

Commune de LANTENAY

Plan Local d'Urbanisme

Historique de la procédure

- Lancement révision POS valant élaboration PLU le 26/02/2015
- Prise en compte du contenu modernisé le 28/07/2016
- Précision des objectifs le 03/11/2016
- Arrêt du PLU le 05/10/2017
- Approbation par DCM du 13/09/2018

5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date : 13 SEP. 2018

Visa :



APPROBATION

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

21 SEP. 2018



Droit Développement et ORGANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DE CERTAINES ZONES.....	3
1 – L'ESPACE INTERSTITIEL ROUTE DE FLEUREY	3
2 – L'ESPACE INTERSTITIEL LES MONTANTS 1	6
3-L'ESPACE INTERSTITIEL LES MONTANT 2	6

INTRODUCTION

La loi urbanisme et habitat de 2003 a modifié la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable définie par la loi SRU de 2000, en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a renforcé les orientations d'aménagement en les transformant en « OAP » : **orientations d'aménagement et de programmation** et les a rendues obligatoires.

Ainsi, selon l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

D'après l'article R151-6 du même code, « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

De plus, selon l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».

En outre le code de l'urbanisme vient compléter ces dispositions de la façon suivante :

Article R151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (art. L.152-1 du Code de l'urbanisme).

Le projet communal prévoyant un développement de l'habitat par un renouvellement urbain qu'il convient d'encadrer, les principaux espaces interstitiels font l'objet du présent document lequel comprend, conformément au code de l'urbanisme, les conditions d'aménagement et d'équipement de trois secteurs situés en zone UB.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DE CERTAINES ZONES

Les objectifs d'accessibilité, de desserte et de programmation sont libellés ci-après et une traduction possible est présentée dans une hypothèse graphique, qui a seulement portée d'exemple et non portée juridique. **Sauf disposition contraire, d'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.**

Mais dans tous les cas, il est interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future de parties des secteurs soumis à OAP. Cette interdiction sera écartée en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise dans un des trois secteurs, destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine.

1 – L'ESPACE INTERSTITIEL ROUTE DE FLEUREY

Vocation du secteur

Vocation principale d'habitat de 0,35 hectares situé en centre du village.

Particulièrement contrainte par sa petite taille et son parcellaire, les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité du secteur soumis à l'OAP.**

Cette obligation d'opération d'aménagement unique a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier en termes de densité et de diversification de l'offre de logements dans le parcours résidentiel de Lantenay.

De plus, le site étant de taille modeste, seule une opération unique portant sur l'ensemble permettra de desservir correctement les 4 logements envisagés avec un espace suffisant pour l'accessibilité, la gestion des eaux pluviales et l'espace pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

Les autres destinations que l'habitat ne sont pas particulièrement limitées en termes de droits à bâtir, sous réserve du respect du règlement, mais devront tout de même respecter les principes d'accessibilité et être inscrites dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique prévue ci-avant. Par contre, la réalisation de constructions autres que d'habitat ne vient pas en déduction des objectifs quantifiés de production de logements libellés au paragraphe « programmation » ci-après.

Programmation

La zone devra accueillir de l'habitat individuel isolé et accolé dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 12 logements par hectare, ce qui donne environ 4 logements.

La densité brute est une densité incluant les espaces publics, espaces verts, voiries nécessaires et équipements collectifs (surface du terrain d'origine avant aménagement x densité brute = nombre de logements).

Accessibilité et desserte véhicules et piétons

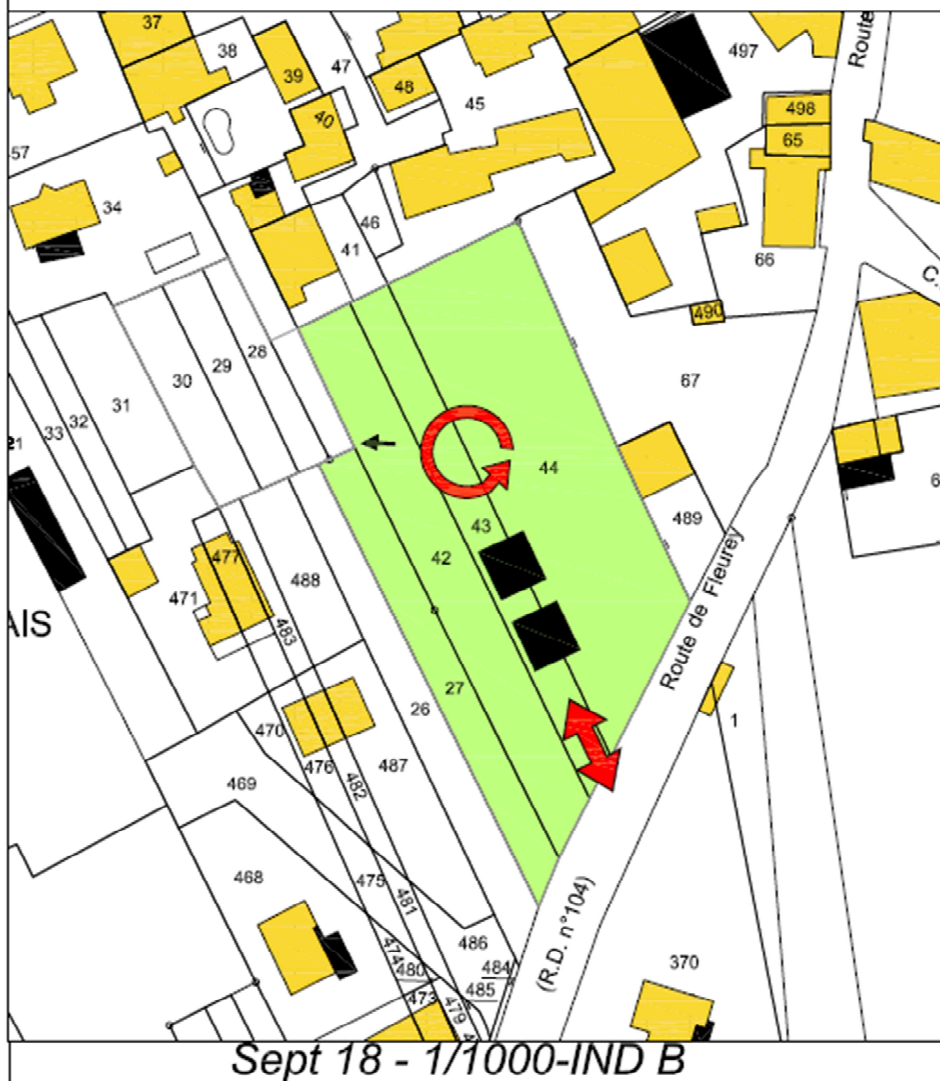
L'opération d'aménagement sera desservie par un accès véhicules unique sur la route de Fleurey, lequel assurera également l'accessibilité piétonne. Il ne sera donc pas autorisé de nouvelle création d'accès charretier individuel directement sur la route de Fleurey en dehors de la voirie commune à créer.

Une aire de retournement devra permettre aux véhicules de faire demi-tour dans l'espace collectif et d'assurer le passage des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Il est également possible mais pas imposé, de prévoir par la voirie à créer, la desserte véhicules d'un petit espace de fonds de jardins composé des parcelles cadastrées AC n°40, 28, 29 et 30.

Orientations d'Aménagement et de Programmation "espace interstitiel Rte de Fleurey"

Légende et programmation



EMPRISE D'OAP

Emprise de la zone soumise à l'OAP : 0,35 ha

PROGRAMMATION

Une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur la totalité de la zone, et à vocation principale d'habitat.

Densité brute de l'ordre de 12 logements à l'hectare

Diversité d'habitat : programmation devant permettre de l'habitat individuel isolé et accolé.

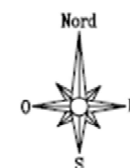
MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

Voie principale véhicule et piétonne

Accès unique de l'opération sur la Rte de Fleurey à créer (véhicules et piétonnier)

Aire de retournement véhicules

Possibilité de desserte d'un lot



Voir partie textuelle pour les conditions complètes

2 – L'ESPACE INTERSTITIEL LES MONTANTS 1

La programmation est libre.

L'ouverture à la constructibilité de ce petit secteur de 1500 m² environ s'accompagne de la présente OAP afin de s'assurer du maintien d'un espace libre en attente, interdisant la fermeture totale du front urbain et préservant ainsi la possibilité d'une éventuelle voirie à long terme vers le nord, et en attendant, permettant une accessibilité vers les espaces naturels.

La localisation de cet espace en attente est libre sur la façade de ce secteur route d'Ancey, du moment que les conditions de visibilité du futur carrefour sur celle-ci sont correctement satisfaites.

Cet espace en attente peut très bien se situer à l'emplacement actuel du chemin qui dessert une construction isolée au nord d'un point de vue urbanistique, mais à charge pour les propriétaires, dans le cadre de leur opération de construction ou de cession en vue de bâtir, de faire en sorte de préserver ou obtenir des droits de passage pour continuer à pouvoir accéder aux espaces naturels au nord.

Il est relevé qu'un emplacement réservé est créé le long de route d'Ancey au sein sur secteur, lequel a pour but de permettre à la commune de procéder à un aménagement d'amélioration de la voirie avec élargissement et /ou trottoir et /ou stationnement.

Le but est d'accompagner le développement de la Route d'Ancey par un aménagement de la voie en conséquence.

3-L'ESPACE INTERSTITIEL LES MONTANT 2

Vocation du secteur

Vocation principale d'habitat de 0,52 hectares graphiques.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité du secteur soumis à l'OAP**, avec possibilité toutefois d'exclure une partie de terrain rattachée à une propriété bâtie riveraine.

Cette obligation d'opération d'aménagement unique a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier en termes de densité et de diversification de l'offre de logements dans le parcours résidentiel de Lantenay, conformément aux orientations du PADD.

Elle doit également permettre d'assurer la réalisation d'espaces collectifs de calibrage suffisant pour l'accessibilité, la gestion des eaux pluviales et l'espace pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

Les autres destinations que l'habitat ne sont pas particulièrement limitées en termes de droits à bâtir, sous réserve du respect du règlement, mais devront tout de même respecter les principes d'accessibilité et être inscrites dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique prévue ci-avant. Par contre, la réalisation de constructions autres que d'habitat ne vient pas en déduction des objectifs quantifiés de production de logements libellés au paragraphe « programmation » ci-après.

Programmation

La zone devra accueillir de l'habitat individuel isolé et accolé dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 12 logements par hectare, ce qui donne environ 6 logements.

La densité brute est une densité incluant les espaces publics, espaces verts, voiries nécessaires et équipements collectifs (surface du terrain d'origine avant aménagement x densité brute = nombre de logements).

L'opération devra présenter une diversité dans la taille des lots devant permettre une diversité d'habitat allant de l'habitat individuel isolé à l'habitat accolé ou groupé.

Accessibilité et desserte véhicules et piétons

L'opération sera desservie par un accès principal véhicules et piétons à créer sur la route d'Ancey. La voirie future de l'opération confèrera un espace collectif facilitant les manœuvres d'entrée-sortie des lots, ainsi qu'un espace d'enlèvement des ordures ménagères. Il est possible d'atteindre cet objectif soit par un gabarit suffisant de l'amorce de voirie interne voie à créer soit par un aménagement de type placette.

Tout comme le secteur des Montants 1, un espace en attente vers le nord est imposé devant préserver la faisabilité d'une continuité future d'un éventuel schéma de circulation entre la route d'Ancey et le nord-ouest de l'opération, doublé d'une obligation immédiate de préservation de l'accessibilité agricole vers le nord.

Il est possible de desservir un ou plusieurs lots par un ou plusieurs accès charretiers individuels directement sur la route d'Ancey mais cela n'exonèrera pas l'aménageur de prévoir les espaces et aménagements collectifs suffisants aux abords de la route d'Ancey (stationnement, ordures ménagères, gestion des eaux pluviales...) et de prévoir l'espace en attente vers le nord évoqué ci-avant.

Dans tous les cas, la présente OAP impose que l'opération d'ensemble prévoit un aménagement sécurisé et fonctionnel de sa façade sur route d'Ancey en termes de voirie, accès stationnement et /ou trottoir.

En, cas de création d'accès charretier individuel ou collectif le long de la propriété bâtie parcelle n°939 à l'Est du secteur, il sera nécessaire de prévoir des dispositions adaptées pour remédier à la visibilité réduite.

Divers

Il est signalé à l'attention de tout porteur de projet que le secteur est traversé par une ligne électrique de moyenne tension et un poteau. Conformément à la réglementation en vigueur, à laquelle il conviendra de se référer, la constructibilité est réduite sous la ligne.

Du fait de la situation en coteau et des problématiques de ruissellement des eaux pluviales qui peuvent en découler, il est prévu que toute opération d'aménagement prévoit la gestion des eaux pluviales de l'espace collectif, par des modes gestion alternatif de type noues ou bassin paysager de préférence qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux publics.

De plus, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

Orientations d'Aménagement / accessibilité Espace interstitiel Les Montants 1

Légende et programmation



EMPRISE D'OAP

Emprise de la zone soumise à l'OAP : 0,15 ha

PROGRAMMATION

Programmation libre

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

↔ Obligation de conserver un espace en attente pour permettre la création d'une éventuelle voirie future depuis la route d'Ancéy vers le nord. Localisation de cet espace en attente libre sur le linéaire de l'OAP du moment que les conditions de visibilité du futur carrefour sur la route d'Ancéy soient correctement satisfaites.

Emprise d'emplacement réservé en vue de l'élargissement et de l'aménagement d'un tronçon de la route d'Ancéy (stationnement et/ ou trottoir).



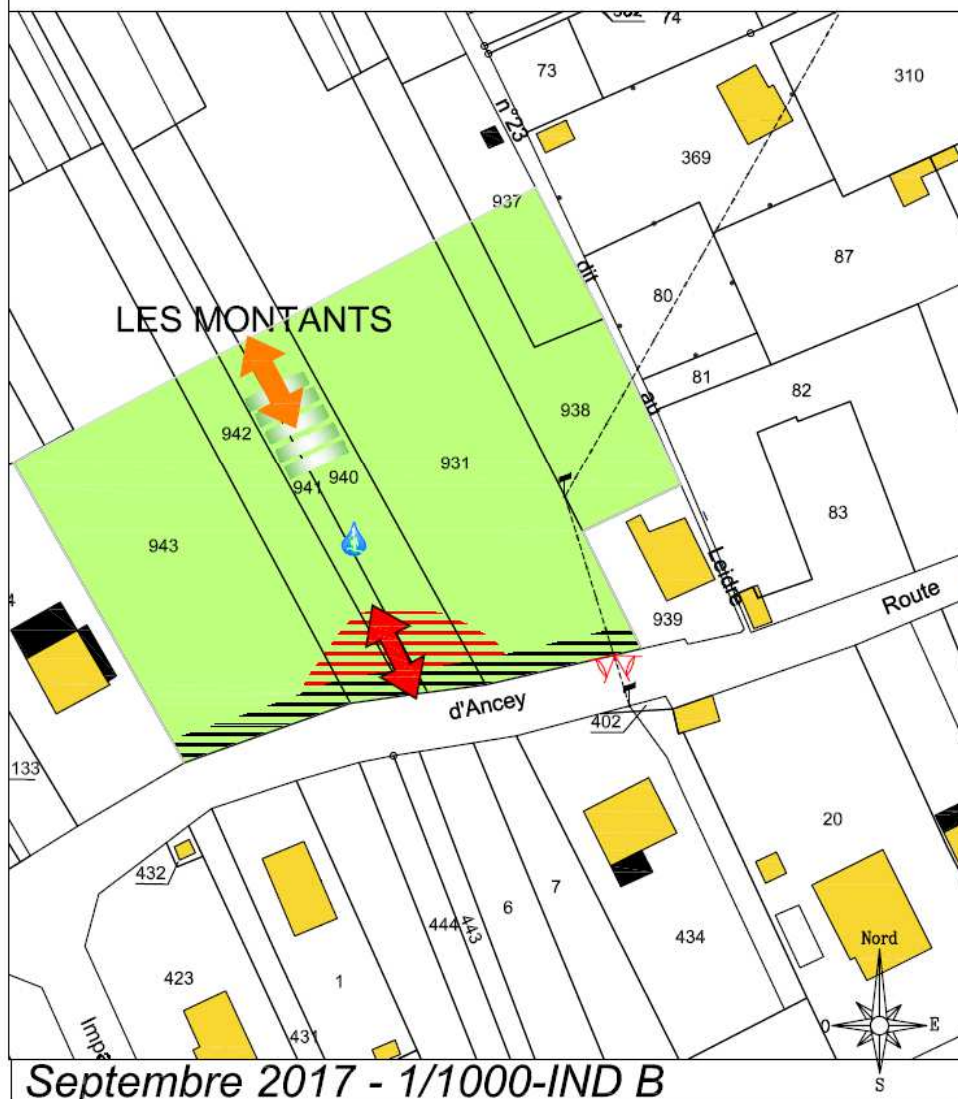
Voir partie textuelle pour les conditions complètes



Novembre 2016 - 1/1000-IND A

Orientations d'Aménagement Espace interstitiel Les Montants 2

Légende et programmation



EMPRISE D'OAP

 Emprise de la zone soumise à l'OAP : 0,52 ha

PROGRAMMATION

Une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur la totalité de la zone, et à vocation principale d'habitat, avec possibilité d'exclure une partie de terrain rattachée à une propriété bâtie riveraine.

Densité brute de l'ordre de 12 logements à l'hectare

Diversité dans la taille des lots devant permettre une diversité d'habitat allant de l'habitat individuel isolé à l'habitat accolé ou groupé.

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

 Accès principal de l'opération à créer sur la Rte d'Ancey (véhicules et piétons). La voirie future de l'opération confèrera un espace collectif facilitant les manœuvres d'entrée-sortie des lots, ainsi qu'un espace d'enlèvement des ordures ménagères. Possibilité d'atteindre l'objectif par un gabarit suffisant de l'amorce de voirie interne ou de type placette.

 Espace en attente devant préserver la continuité future d'un éventuel schéma de circulation entre la rte d'Ancey et le nord-ouest de l'opération, doublé d'une obligation immédiate de préservation d'une accessibilité agricole. Possibilité de desserte d'un ou plusieurs lots par accès charretiers individuels directs sur la route d'Ancey, mais qui n'exonère pas de prévoir l'espace en attente vers le nord-ouest cité ci-avant.

 Aménagement sécurisé et fonctionnel de la route d'Ancey (voirie, accès, stationnement et / ou trottoir).

DIVERS

 Ligne aérienne électrique moyenne tension et poteau (constructibilité réduite sous la ligne).

 En cas d'accès véhicules (collectif ou individuel) le long de la propriété bâtie parcelle n°939, prévoir les dispositions adaptées pour remédier à la visibilité réduite.

 Illustration schématique de l'obligation de traitement des eaux pluviales de l'opération conformément à la loi sur l'eau.



Voir partie textuelle pour les conditions complètes

Septembre 2017 - 1/1000-IND B