



PONTAILLER-SUR-SAONE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

Sommaire.....2

Rappel sur les orientations particulières d’aménagement2

Aménagement du secteur des « Champs Maillot »3

Aménagement de la zone AU1A rue aux Moines5

Rappel sur les orientations particulières d’aménagement

L'article L123.1 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut comporter des orientations d'aménagement afin de prévoir les actions et opérations d'aménagement de certains secteurs à aménager et qu'elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. L'article L.123-5 du code de l'urbanisme précise que tous les travaux doivent être compatibles avec ces orientations particulières d'aménagement et leurs documents graphiques.

Les orientations particulières d'aménagement présentées ci-après précisent certains objectifs fixés dans le PADD :

1. Aménagement du secteur des « Champs Maillot »

L'urbanisation du site s'effectuera en deux phases.

La première (3 ha) bénéficiant de la proximité des réseaux d'une capacité suffisante, sera réalisée à court ou moyen terme, elle est classée en AU1A. La seconde (environ 3 ha) classée en AU2A, prolongeant la première vers le Sud, s'ouvrira à l'urbanisation, après réalisation et viabilisation de la première phase dont les réseaux seront étendus. Il s'agit donc d'une opération à plus long terme qui nécessitera une procédure de modification du PLU pour affiner l'orientation d'aménagement sur le secteur. Chacune fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'urbanisme que doit respecter le projet d'aménagement de la zone sont les suivants :

Phase 1 - AU1A – Les champs Maillots

- **Prévoir une diversité de l'habitat :**
 - au travers des formes d'habitat proposées : avec la création de parcelles de taille variable s'il s'agit d'opération d'aménagement foncier, comprises entre 300 et 1000m² environ ; et permettre la création d'habitat mitoyen ou groupé pour partie, une autre partie pouvant être en individuel isolé (moins économe en énergie).
 - dans la mixité des statuts des futurs résidents : en mixant l'accession à la propriété et la location, notamment sociale.

A titre indicatif, selon les formes retenues, 30 à 40 logements pourraient être créés.

- **Trame viaire :** prévoir une **desserte principale** par le « chemin rural dit de Vonges » avec un seul piquage ; et prévoir une **connexion** avec la voie en attente au nord depuis le lotissement « Les vergers Maillots » réalisé en 2008.

Conformément au parti d'aménagement pris dans le PADD, l'urbanisation de la première tranche devra anticiper l'urbanisation à plus long terme de la zone AU2A et prévoir le prolongement de la trame viaire, avec un accès en attente vers le sud

- **Assurer le maintien du cordon végétal à flanc de coteau**, à l'est, comme porté au schéma, conformément au PADD
- **Prévoir un cheminement piéton** permettant notamment d'assurer une liaison entre le coteau, ce quartier et le Mont Ardoux, pour améliorer les lieux de promenade fréquemment utilisés par les résidents déjà installés et dont il convient de développer l'usage. Le schéma propose deux variantes au nord ou au sud de secteur : la double ligne d'arbre fruitiers sur la limite nord, et le chemin rural sur la limite sud, se prêtent tout à fait à ce type d'usage. Une des deux au minimum est à retenir
- **Assurer le maintien des vergers** préexistants. La double haie d'arbres fruitiers au nord du site devra être maintenue et régénérée si besoin. Dans l'ensemble du tènement d'autres haies existent. Si elles devaient être détruites pour permettre la réalisation de l'opération, on veillera à en replanter, en nombre d'arbres au moins équivalent, dans le sens traditionnel du parcellaire existant, en particulier en limite de l'aménagement dont le long du chemin rural sud.
- Intégrer dans les espaces piétons, plantés des **aménagements propices à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol** : noues, cuvettes naturelles...

Phase 2 - AU2A – Les longs bois -

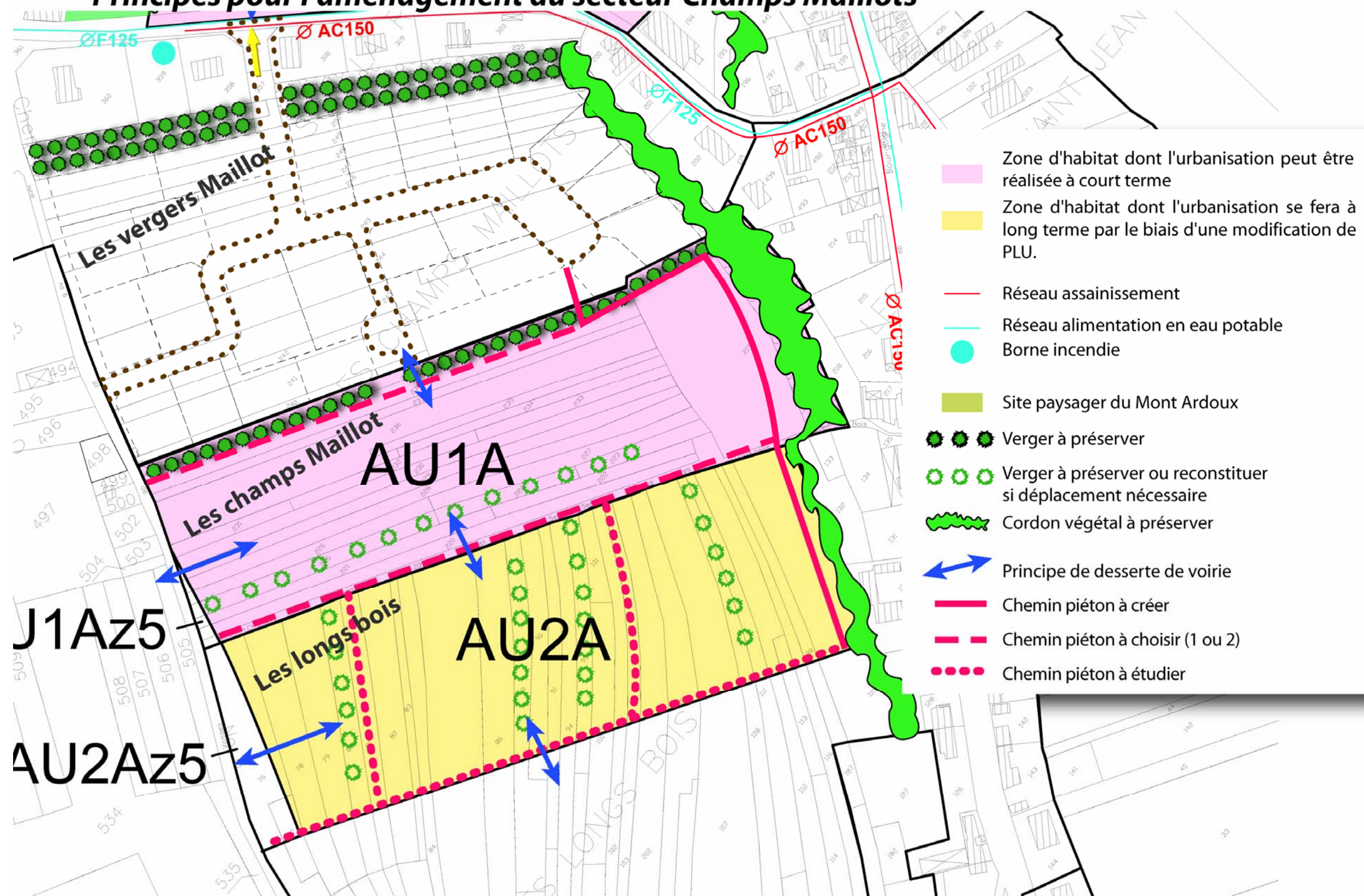
- **Le parcellaire se retourne** ici dans un sens nord-sud, **les vergers et arbustes se font plus nombreux**. Ces 2 éléments pourraient guider un tout autre parti d'aménagement, différent du secteur précédent. On cherchera à les préserver et les valoriser, sans que les prescriptions aillent plus loin à ce stade.

- **Trame viaire :** les mêmes principes qu'en AU1A prévalent : un seul piquage sur le chemin rural dit de Vonges –si nécessaire-, prolongation de la voie interne venant de la tranche précédente, et voie interne en attente au sud pour une prolongation ultérieure (non prévue au PLU actuel).
- **Cordon végétal du coteau protégé, cheminement piéton de liaison assuré, infiltration des eaux de pluie dans le sol assurée au maximum.**
- **Diversité de l'habitat :** mêmes principes qu'en AU1A. Pour information, le site pourrait accueillir de 30 à 40 logements aussi.

Photo aérienne du site : lignes du parcellaire et des vergers



Principes pour l'aménagement du secteur Champs Maillots



2. Aménagement de la zone AU1A rue aux Moines

Ce site d'environ 1,8 ha est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation dominante. Il bénéficie de la proximité de réseaux de capacité suffisante et est donc classé en zone AU1A dont l'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser à court terme en ayant fait l'objet en amont d'un ou plusieurs projets d'aménagement d'ensemble.

Deux secteurs pourront être distingués : l'un au sud, dans le virage (parcelle 193), l'autre sur la partie la plus plane et ne comprenant qu'une seule parcelle (490). Ils pourront faire l'objet de 2 opérations d'aménagement distinctes.

Les principes d'urbanisme que doit respecter le projet d'aménagement de cette zone sont les suivants :

- Un verger, peu dense, occupe actuellement la partie plane. Afin de respecter l'histoire et préserver une certaine ambiance, le projet d'aménagement de ce secteur devra tenir **compte de cette trame végétale** en maintenant le maximum d'arbres -en les utilisant par exemple pour créer une ambiance d'espace public-, ou en replantant en nombre équivalent, de nouveaux arbres fruitiers dans le site...
- L'**espace boisé** situé au Nord-Est de ces parcelles, le cordon boisé existant sur tout le coteau Est, et les cordons arborés reliant par deux fois le coteau à la rue aux Moines devront **être maintenus (préservés ou renouvelés)**. On pourrait créer un sentier piéton, pour accéder plus rapidement à la rue Saint Jean par le coteau.
- Chacune des opérations d'aménagement devra **limiter au maximum les piquages viaires** sur la rue aux moines, étroite et fréquentée. Aussi, 2 piquages maximum seront autorisés pour l'aménagement de la parcelle 490, et un seul pour la parcelle 193. Aucun accès direct depuis une propriété en bord de voie n'est autorisé. Ce principe de voirie est indiqué en pointillés jaunes sur le schéma : il ne doit pas être respecté à la lettre au niveau de l'emplacement des piquages sur la rue aux Moines, mais en nombre. Un emplacement réservé (n°2) est aussi créé dans le virage pour élargir la rue dans le sens de la montée.
- Proche du centre ville, surtout si un accès piéton par le coteau est assuré, les formes d'habitat pourraient s'inspirer des typologies villageoises existantes ou modernes, et développer des

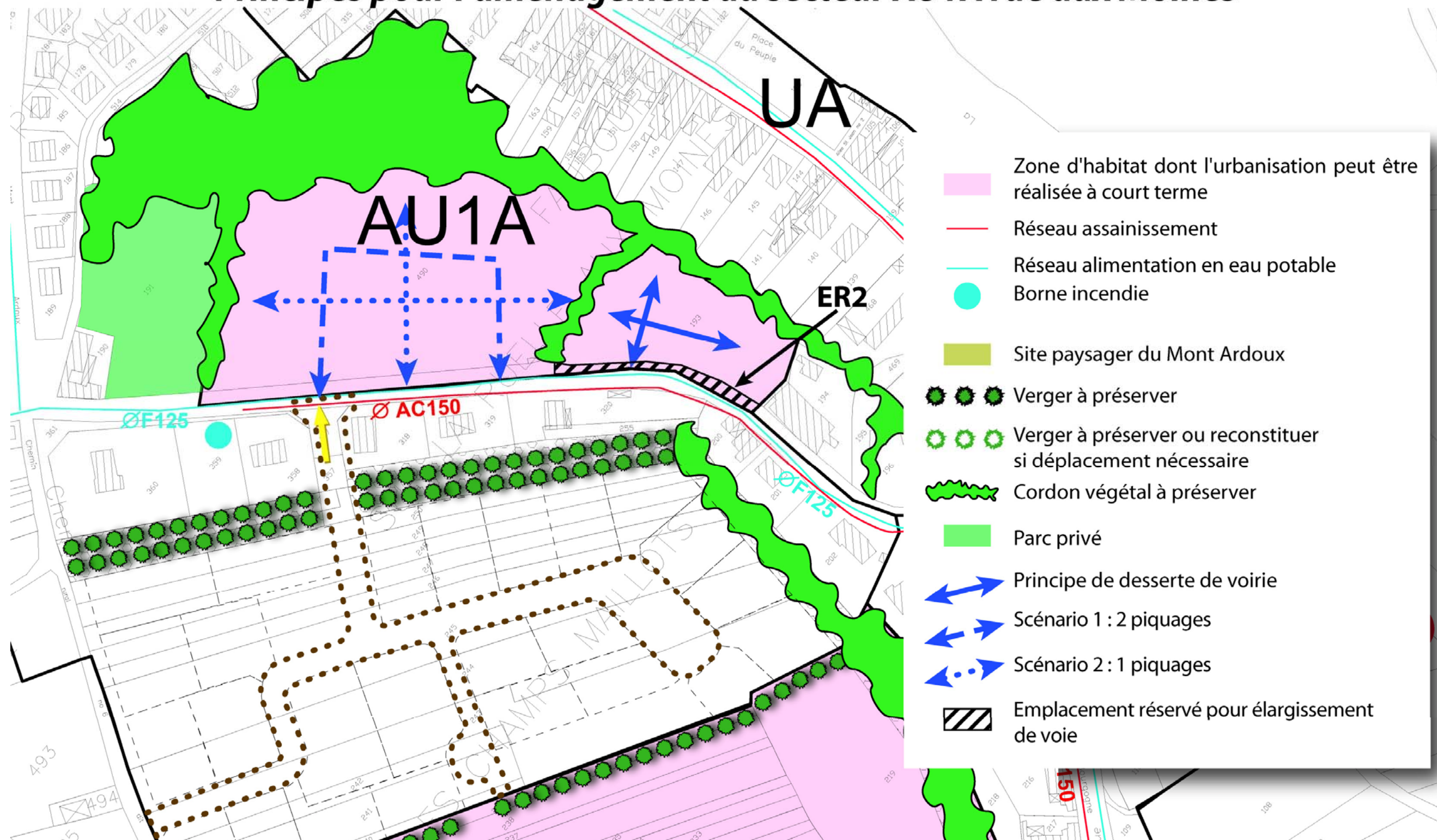
logements mitoyens, imbriqués, intermédiaires. Les constructions individuelles isolées et la taille des parcelles seront limitées pour favoriser ce caractère et valoriser le seul terrain constructible d'importance de la commune assez proche du centre. A titre indicatif, 20 à 30 logements pourraient être construits sur l'ensemble.

Le schéma de principe ci-dessous traduit ces orientations et s'impose. Par contre, les scénarios d'aménagement donné page suivante ne sont qu'illustratifs des différentes possibilités offertes, et n'ont qu'une valeur pédagogique.

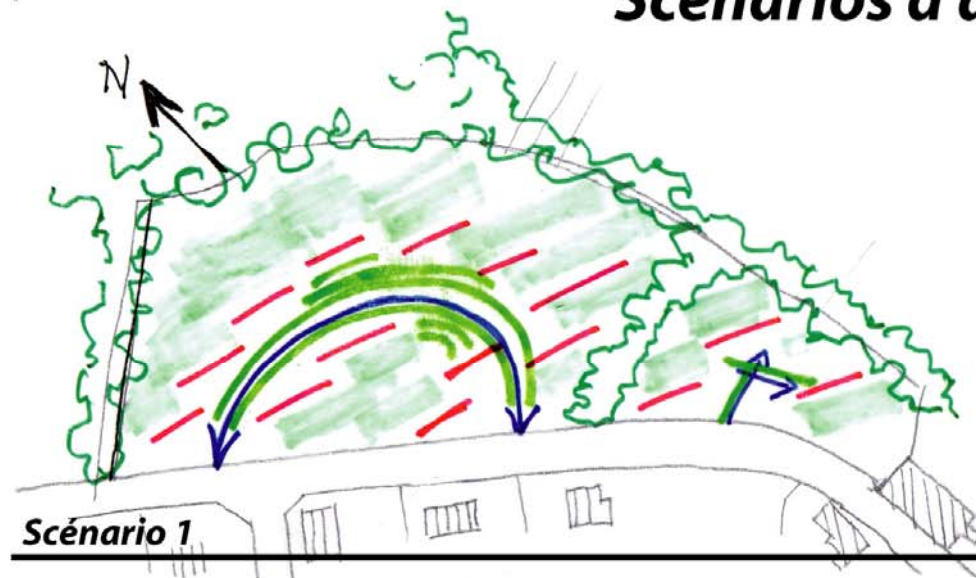


Verger actuellement situé sur la future zone habitat AU1A

Principes pour l'aménagement du secteur AU1A rue aux Moines

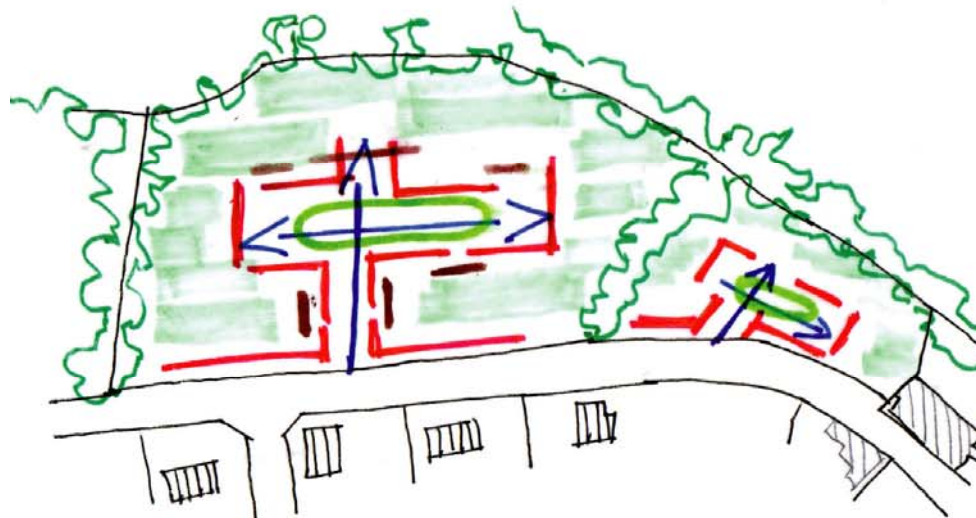


Scénarios d'aménagement - valeur non réglementaire



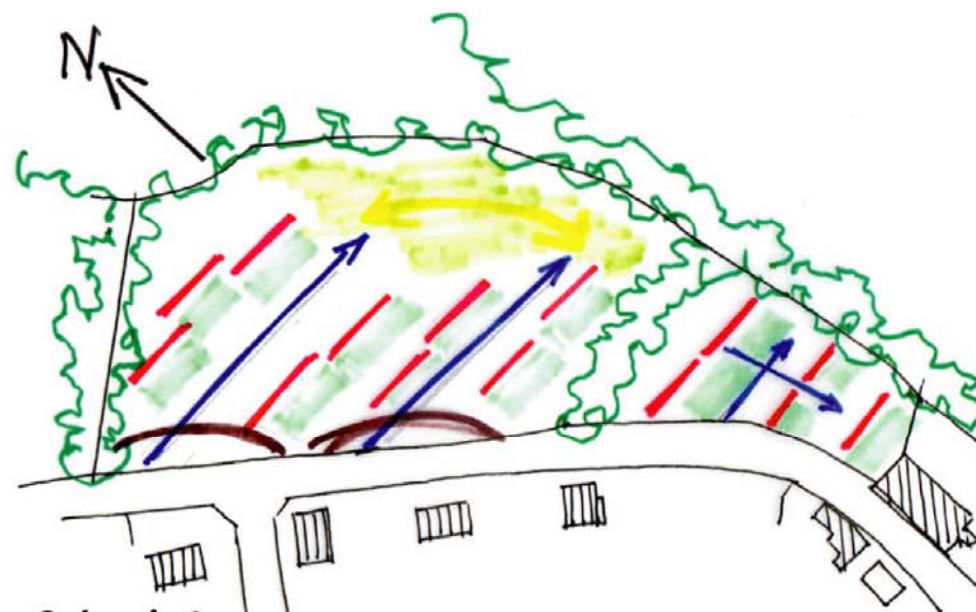
Scénario 1

- Orientation sud privilégiée
- Desserte en bouclage sur grand terrain
- Habitat groupé : maisons accolées ou imbriquées - 20 à 30 logements/ha*
- Espaces communs autour voirie
- Continuité boisée du coteau
- Espaces verts plus privatifs



Scénario 2

- Organisation urbaine privilégiée: alignement et continuité autour d'un espace central convivial et des voies
- Desserte unique sur la rue aux Moines, pour chaque grand parcelle
- Habitat groupé : maisons imbriquées, accolées. Nombre de logements un peu plus élevé que scénario 1 - 25 à 35 logements/ha*
- Regroupement de parkings et locaux techniques possible
- Espace commun central, place verte
- Continuité boisée du coteau
- Espaces verts plus privatifs



Scénario 3

- Orientation sud privilégiée
- 2 piquages rue aux Moines pour tenement 490 en impasse
- Organisation stationnement sur rue aux Moines
- Habitat groupé : maisons accolées ou imbriquées - 20 à 30 logement/ha*
- Continuité boisée du coteau
- Espaces verts collectifs plus importants, en arrière, tranquilles, avec chemin piéton
- Petits jardins privatifs attenants aux logements

