

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
SAINT SEINE L'ABBAYE
(21573)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 PIECE 3 – OAP MODIFIÉES

PLU approuvé par délibération du 10/05/2012
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du : 23/03/2023
DATE ET VISA

DOSSIER D'APPROBATION



Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

INTRODUCTION

art. L.123-1 al 3: « ils (Les plans locaux d'urbanisme) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT SEINE L'ABBAYE

La commune de Saint Seine l'Abbaye a distingué, sur les flancs nord-est de son agglomération, au lieu-dit Derrière les Granges, les terrains nécessaires à son développement futur à moyen ou court terme. L'aménagement de ces espaces participe au projet urbain retenu par la commune et explicité au sein du P.A.D.D..

Afin d'assurer l'aménagement rationnel et durable de cet espace ainsi que de permettre la cohésion urbaine de ce futur quartier avec le reste de l'agglomération et la préservation de la qualité de ses paysages, devront être respectés certains principes d'aménagement.

Les constructions devront présenter une logique globale à travers le biais :

- D'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone
- De deux opérations d'aménagement : la parcelle sise en façade du chemin de Cestre pouvant être aménagée indépendamment du reste de l'opération à condition de garantir les conditions de réalisation du cheminement piétonnier prévu sur la façade Nord-Ouest.

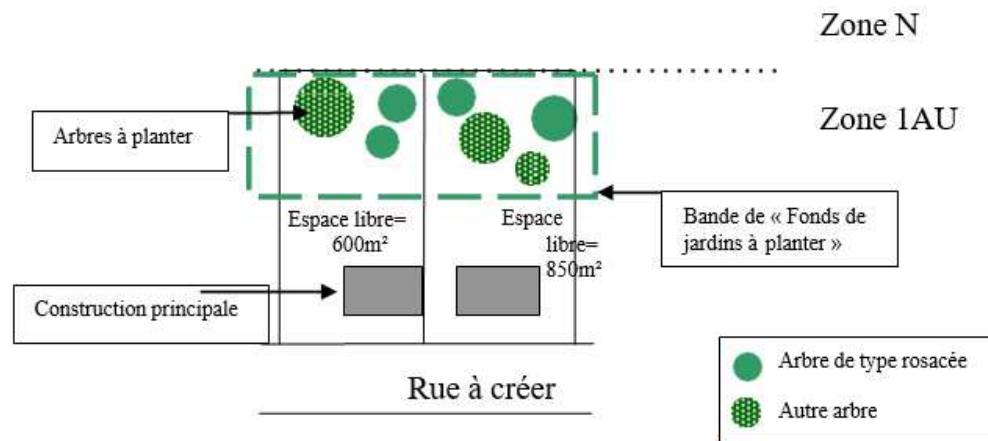
Les constructions qui seront réalisées devront se faire en compatibilité avec les principes d'aménagement énoncés dans ce document.

Principes d'aménagement de la zone 1AU

- L'accessibilité de la zone sera garantie par l'aménagement du chemin de derrière les Granges ou du terrain Sirdey, future desserte interne ouverte à la circulation automobile. Cette voie devra permettre à terme la liaison (au moins à sens unique) entre la rue de la Foire aux Vaches et la Rue du 19 mars 1962.
- La partie Nord de l'opération pourra également être desservie depuis une voie à créer sur la façade Est, laquelle pourra emprunter l'emplacement réservé

n°9 pour permettre une liaison entre la voirie interne à créer et le chemin rural n°15. A cette fin, le principe d'aménagement retenu devra maintenir l'accès nécessaire pour assurer cette liaison future (tant véhicule que piétonne) dans de bonnes conditions de sécurité et de praticité. La largeur de l'accès sera suffisamment dimensionnée pour admettre une circulation en double sens de circulation.

- Si l'aménagement de la zone devait être réalisée à travers une seule opération d'aménagement d'ensemble, aucune construction ne pourra prendre directement accès sur la rue de la Foire aux Vaches, le chemin de Cestre ou le chemin de Derrière les Granges. Dans le cas du détachement du lot situé sur la façade Sud, l'accessibilité devra alors être garantie via un accès individuel sur la rue de la foire aux vaches ou le chemin de Cestres (l'accès devra être dimensionné pour impacter le moins possible le mur de clos existant).
- La circulation douce de l'opération sera assurée par un accès piéton à créer le long du chemin de derrière les Granges. À cette fin, l'entrée du clos devra être conservée et une bande de 5m de largeur sera à aménager le long du mur d'enceinte.
- Les murs du clos et les pilastres de son entrée devront être conservés. Seule une démolition partielle du mur pourra être autorisée pour :
 - Permettre une percée piétonne au nord de l'opération afin de rejoindre la future voirie interne. De même les pilastres pourront être déplacés pour le bon aménagement piétons de l'accès à la zone.
 - Permettre l'accessibilité de la parcelle située en façade Sud en cas de détachement de ce lot. Cet accès devra être adapté à la destination du futur lot (il pourra être implanté sans considération spécifique sur toute la façade Sud de l'opération, en assurant les conditions de sécurité de l'accès piétonnier).
- La trame bocagère présente au sein de la zone devra être préservée au maximum, notamment celle inscrite le long du mur de clos. Des percées pourront être aménagées pour permettre les deux points d'accès ci-avant évoqués.
- Sur les flancs sud-est de la zone, au sein de la bande identifiée comme « Fonds de jardins à planter » (voir schéma page suivante et plan de zonage), sur chaque fond de parcelle ou de jardin devront être plantés des arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre (de l'ensemble de l'emprise considérée). Au moins la moitié de ces arbres à planter devront être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier) (voir schéma ci-dessus). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.



- De même, considérant que la zone est localisée en zone d'aléa moyen du phénomène « retrait-gonflement des argiles » au regard des données de connaissance du BRGM disponibles sur le site internet Géorisque, il est rappelé qu'une étude géotechnique est désormais obligatoire avant toute cession de terrain en vue de bâtir.

Schéma de principe pour l'aménagement de la zone 1AU

