

Commune de SANTENAY

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

REVISION GÉNÉRALE DU POS VALANT ÉLABORATION DU PLU

APPROBATION



2b – Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	23 décembre 1997
	Modification approuvée le :	23 janvier 2014
Pour copie conforme, Le Maire	Révision prescrite le :	8 juillet 2008
	Révision arrêtée le :	23 juillet 2014
	Révision approuvée le :	25 juin 2015

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	4
SECTEUR « LES VAUX DESSOUS »	5
A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	6
B. HABITAT	7
C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	7
UN EXEMPLE DE SCENARIO D'AMENAGEMENT	9
SECTEUR DU CENTRE BOURG	10
A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	11
B. HABITAT	11
C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	12
UN EXEMPLE DE SCENARIO D'AMENAGEMENT	13

PRÉAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »*

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

« 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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#).

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. »

De plus d'après l'article R123-3-1 :

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

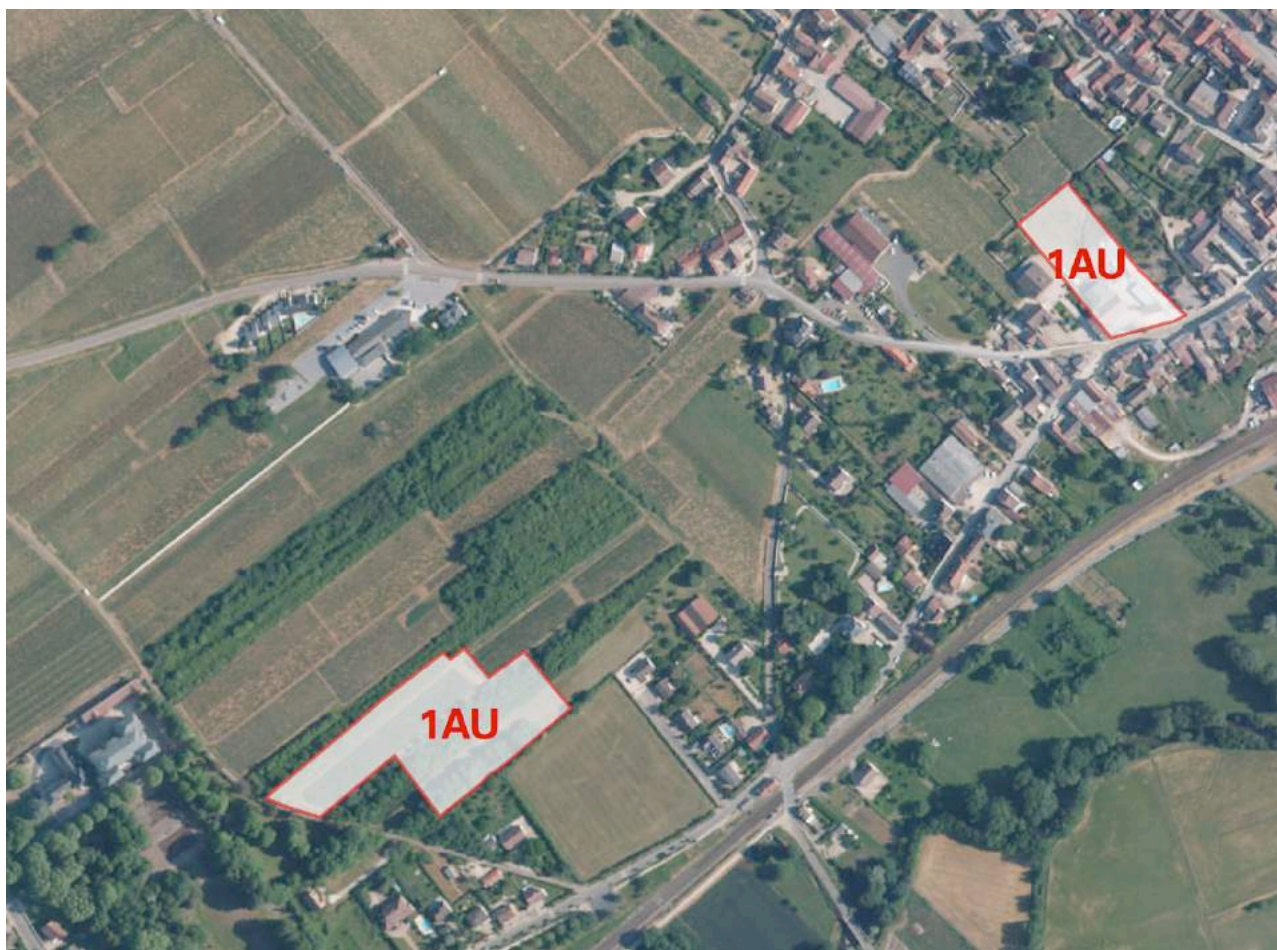
Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement dans et autour du centre-bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».

LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



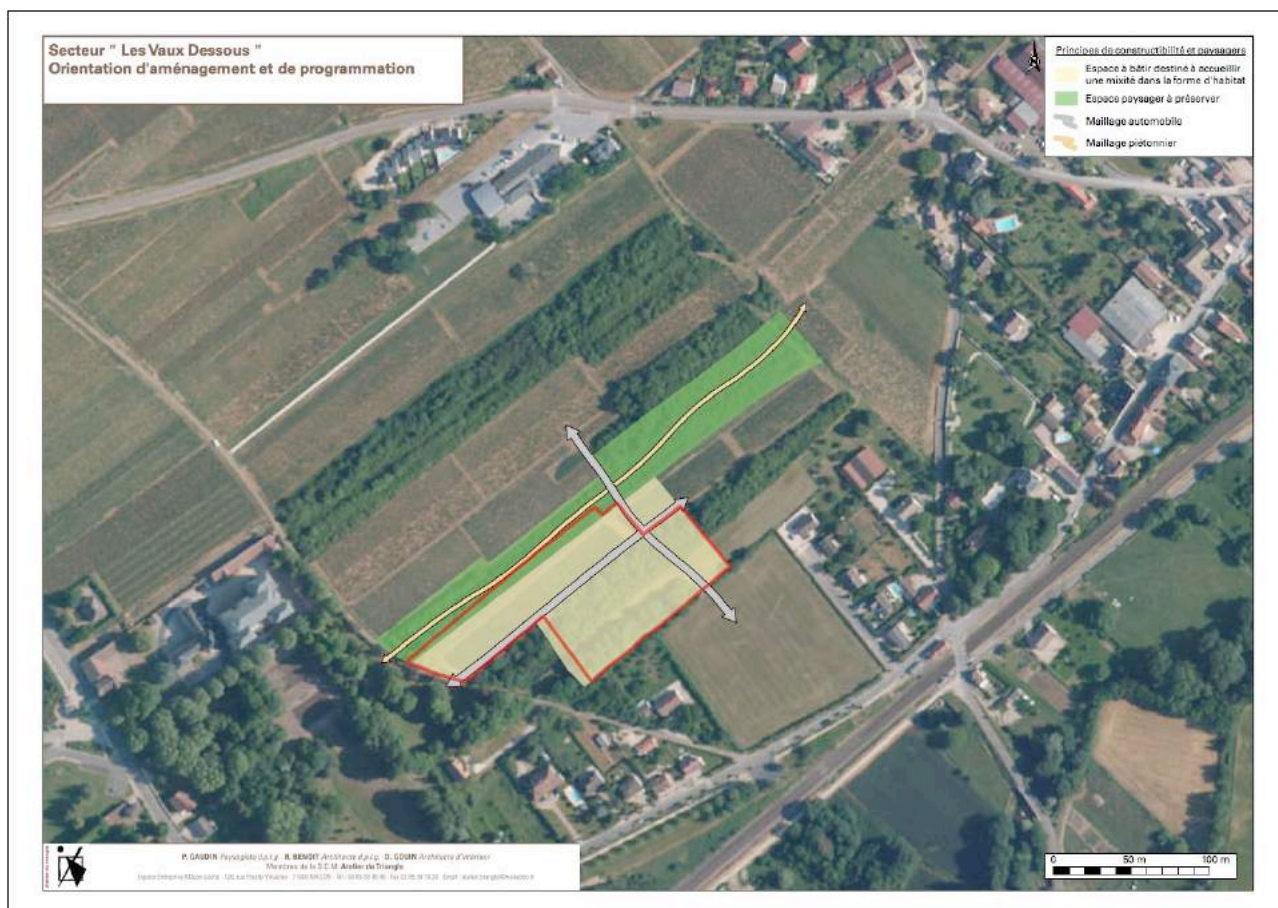
Les OAP des zones 1AU sont conçues pour tenir compte de la possibilité d'aménagement, à terme de plusieurs actuellement agricoles.

Secteur « Les Vaux Dessous »

Dans ce secteur d'une superficie de 1,1 ha, localisé au Sud-Ouest du bourg, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.



En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

En particulier, il faut tenir compte du passage d'eau lié à la topographie du terrain et d'orientation sensiblement Nord – Sud... Un système de noue accompagnant la voirie d'orientation Nord – Sud vers les écoles est préconisé.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte,
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 40%)
- Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Prévoir des espaces paysagers

Le projet devra préserver les espaces boisés localisés au Nord de la zone 1AU. Le maintien de cet espace naturel devra être l'occasion de créer une coulée verte dans laquelle le projet d'aménagement prévoira un cheminement doux permettant de rejoindre le bourg et le groupe scolaire par l'intermédiaire des vignes.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement concernant toute de la superficie de la zone 1AU.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Les opérations devront accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

La densité minimum sera d'environ 25 logements/hectares

La part des logements individuels (non compris les logements individuels groupés) sera au maximum de 20% des logements et au minimum de 10%.

La part des logements aidés sera au minimum de 36% afin de respecter les prescriptions du PLH de l'agglomération Beaune Côte et Sud.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces. Elles permettront de rejoindre le bourg et le groupe scolaire par l'intermédiaire des vignes.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 – Organiser un maillage

L'accès au secteur permettra les maillages prévus sur le schéma..

Au Nord de la zone 1AU, la voirie sera laissée en attente à deux endroits permettant l'urbanisation des secteurs à proximité.

Globalement, le maillage prévu devra permettre l'intégration de ce nouveau quartier dans l'urbanisation existante.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres).

Les voiries principales seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

Un exemple de scénario d'aménagement

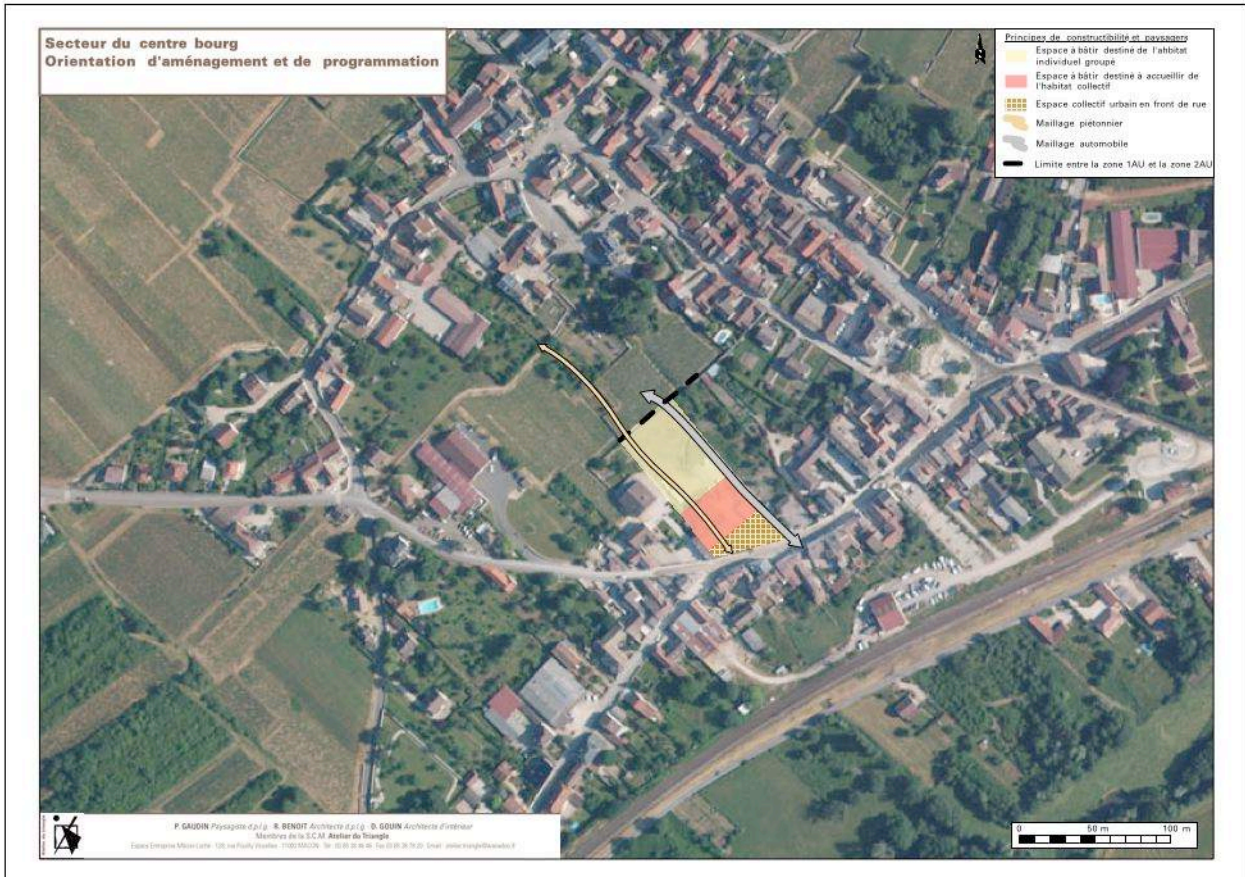
Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.



Secteur du centre bourg

Dans ce secteur d'une superficie de 0,5 ha, localisé au cœur du bourg, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – S'inscrire dans l'espace paysager urbain

Le projet doit prévoir l'aménagement d'un espace collectif de type urbain (placette) le long de la rue Chauchien. Un immeuble collectif servira de fond de décor à ce fond de placette.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En conséquence l'aménagement du site devra prévoir de laisser des espaces collectifs suffisant en entrée de zone 1AU pour y mettre des conteneurs.

Cette zone de collecte devra s'intégrer à l'aménagement paysager de la placette.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement concernant l'ensemble du secteur.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

Recommandation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Les opérations devront accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

La densité sera comprise entre 30 et 40 logements/hectares

La part des logements collectifs sera au minimum de 50% des logements.

La part des logements aidés sera au minimum de 36% afin de respecter les prescriptions du PLH de l'agglomération Beaune Côte et Sud.

L'aménagement du secteur devra prévoir une mixité de fonction. Une partie du rez de chaussée des bâtiments accueillant les logements collectifs sera affecté à une autre destination que du logement.

Le bâtiment collectif devra s'implanter en façade de la rue Chauchien.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 – Organiser un maillage

L'accès au secteur se fera obligatoirement depuis la rue Chauchien. Une grande attention sera portée à la sécurisation de cet accès. Devant le bâtiment collectif, il sera prévu un parvis/trottoir sur une profondeur minimum de 2,5 m.

Au Nord de la zone 1AU, la voirie sera laissée en attente afin de permettre l'urbanisation en continuité de la zone.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver un cheminement doux depuis la rue Chauchien en direction de la rue de la cour verreuil permettant à terme un maillage doux.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres).

C3. Organiser les stationnements

Objectif 1 – Mutualiser les stationnements

Obligation : Au delà des obligation de l'article 12 du règlement, l'aménagement prendra en compte les besoins de stationnement des commerces, en travaillant sur la possible mutualisation avec les stationnements prévus pour les logements.

Un exemple de scénario d'aménagement

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.

