



COMMUNE DE
SAULIEU

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé à
la délibération du 07 juin 2011
approuvant la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Révision globale du PLU prescrite le 23 juin 2008
PLU approuvé le 25 octobre 2005

Modification n° 1 du PLU – 24 mai 2006
Modification n° 2 du PLU – 13 octobre 2009

Dossier de révision globale du PLU élaboré par :



63, rue des sources
10 150 CHARMONT s/Barbaise
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

Préambule 1

A/ Objectifs et définition des orientations d'aménagement

B/ Les orientations facultatives

Les orientations d'aménagement..... 3

A/ Préconisations pour la zone des Comottes

B/ Préconisations pour faubourg de Libard

C/ Préconisations pour faubourg Saint Felix et Bel Air

D/ Préconisations pour Moulin à vent

PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les orientations d'aménagement facultatives. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais ces parties forment deux documents distincts.

A / Objectifs et définition des orientations d'aménagement

Article 12 de la loi Urbanisme et Habitat :

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est modifié, le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa ainsi rédigé :

« Ils (les Plans Locaux d'Urbanisme) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

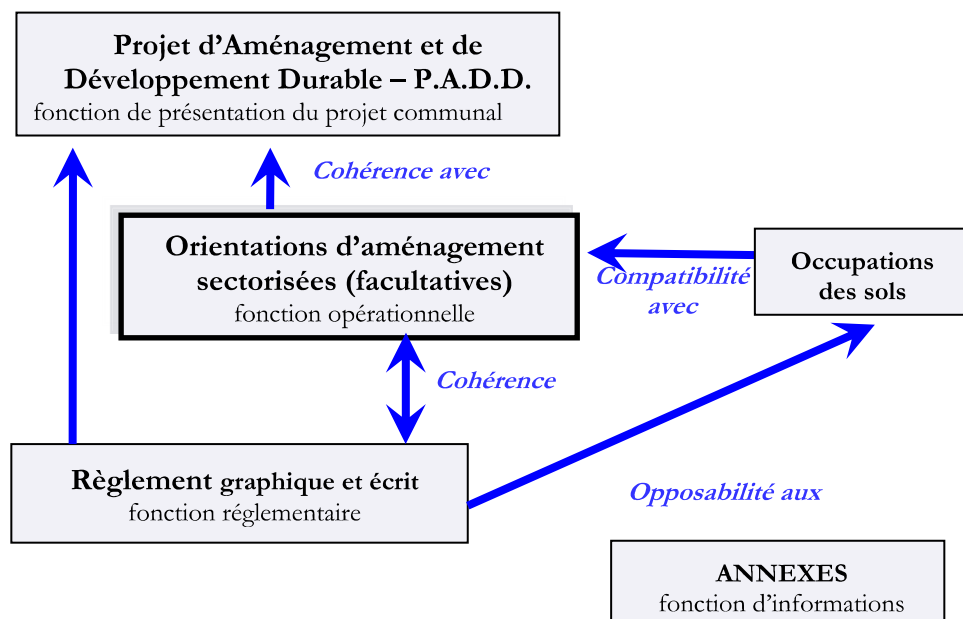
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre 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. »

B / Les orientations facultatives

Bien que facultatives, ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant. Bien que facultatives, ces orientations ne sont pas à négliger.

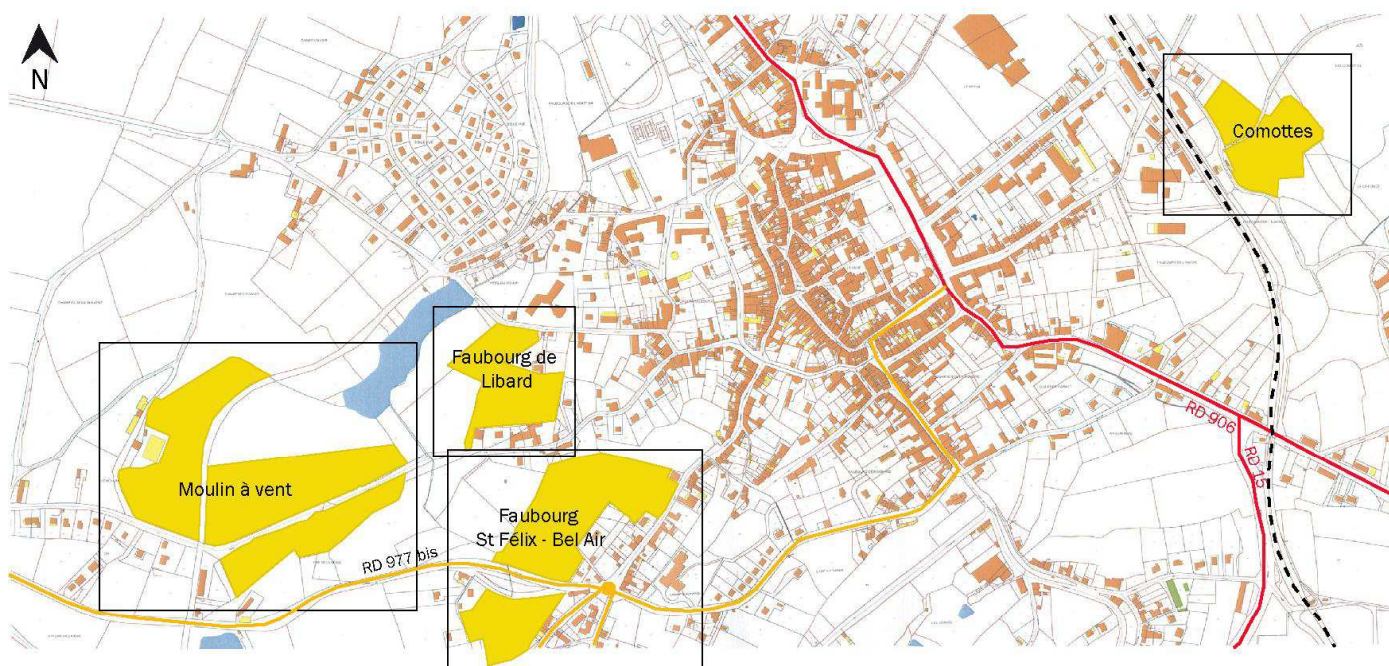
Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les zones d'urbanisation future ont été définies dans le but de renforcer le tissu urbain en place et de valoriser les entrées et traversée de Ville, dans un souci de cohérence d'ensemble.
Le développement de la commune se structure à la fois en comblement des dents creuses et en continuité du tissu.

Carte de localisation des secteurs étudiés



A / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AUa et 1AU lieu-dit « les Comottes »

1 / Le renforcement de l'habitat

La vocation d'habitat de ce secteur répond aux attentes du PADD en matière de renforcement du logement sur la commune de manière organisée, notamment en lien avec le centre de la ville.

Ce site qui a commencé à se développer à partir de la route La Motte Ternant à l'arrière de la zone commerciale et à proximité de la voie ferrée.

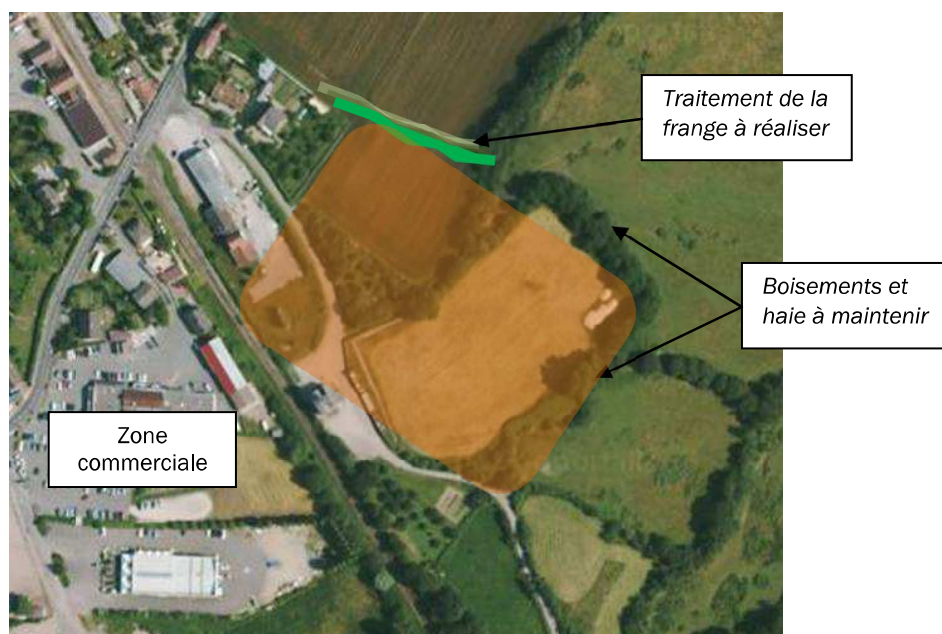
La partie nord comprend des parcelles privées qui méritent d'être aménagées par une procédure d'aménagement d'ensemble, tandis que la partie sud ne comprend que des parcelles communales. Ce dernier était par le passé occupé par les terrains de sports.

2 / Une nouvelle identité en lien avec le centre

Pour les deux sites il convient de maintenir une frange végétale au nord afin de maintenir une distance entre les futures habitations et les parcelles cultivées. Pour cela il conviendra de préserver les haies et la végétation déjà existante.

Ces deux zones pourront être réalisées par phase dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement.

Elles seront desservies par des voiries internes se raccordant au chemin rural existant.



A l'intérieur de la partie communale de la zone la voirie pourra être en impasse dans la mesure où la topographie des parcelles environnantes impose un aménagement « fermé » dans la partie nord est. Toutefois dans la mesure du possible l'aménageur essaiera de trouver des solutions pour éviter une circulation en impasse.

3 / Des connexions avec le centre ville

Pour insérer au mieux les deux nouvelles zones d'habitat, des connexions au réseau viaire existant seront réalisées. Ainsi depuis la route de La Motte Ternant, les habitants seront à environ 600 mètres du centre de la ville garantissant des déplacements piétons ou vélos.

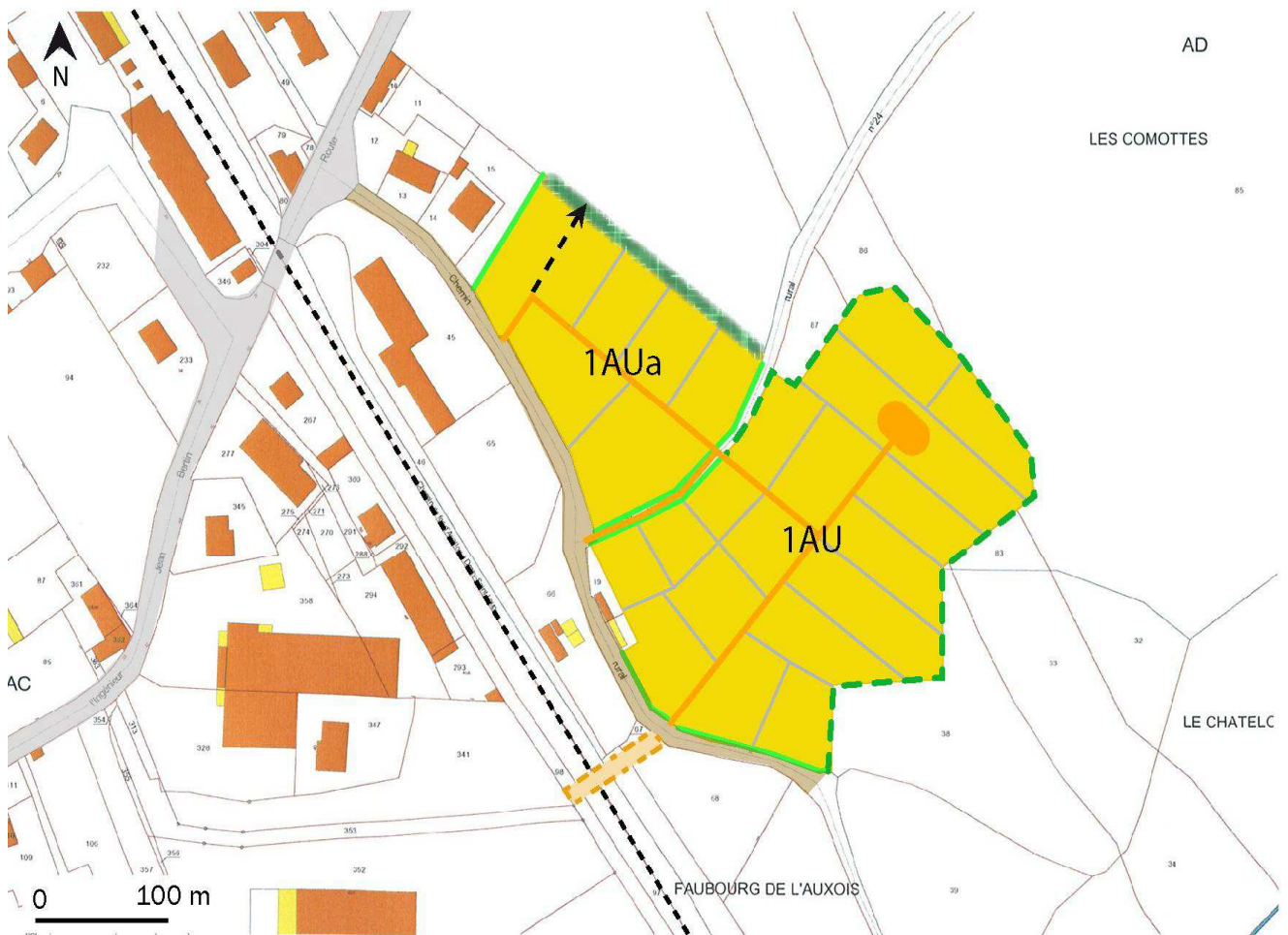
A l'avenir, il faudrait pouvoir relier directement le site à la zone commerciale et au centre de la ville en trouvant une solution pour traverser la voie ferrée selon le devenir de cette voie.

Schéma de principes

Les aménagements futurs devront conserver l'esprit des tracés indicatifs du schéma présenté ci-dessous.

Le découpage parcellaire est indicatif. Dans la mesure du possible la voie en impasse sur la partie sud est sera remplacée par une voie mixte (automobiles-piétons) sans impasse.

Comottes



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Routes locales |  | Frange urbaine à renforcer ou à créer |
|  | Voie ferrée |  | Traitement végétal des limites séparatives |
|  | Création d'une voirie mixte |  | Haie bocagère à conserver |
|  | Viabilisation du chemin rural |  | Création d'une passerelle |
|  | Chemin d'accès pour les engins agricoles à préserver | | |

B / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU « Faubourg de Libard »

1 / Le renforcement de l'habitat à l'ouest du centre de la ville

La vocation d'habitat de ce secteur s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement de l'offre en logements sur la commune en continuité du bâti existant puisque cet aménagement apporte une plus grande densité urbaine en accroche du centre.

Ce secteur présentera un habitat de préférence plus dense et il serait intéressant d'y inscrire un projet de type « éco-quartier » ou dédié à des constructions HQE® en lien avec l'espace naturel à proximité qui deviendra à long terme un espace ouvert naturel au cœur de la ville (cf rapport de présentation §4.1.1. évolution du paysage urbain).

L'aménagement de cet espace pourra être réalisé en une ou plusieurs tranches dans le respect du schéma page suivante.

2/ Une présence végétale maintenue et renforcée

La majeure partie des haies qui ceignent le site sera conservée dans la mesure du possible.

Un espace public végétalisé sous la forme d'un espace vert planté d'arbres fruitiers pourra animer le cœur de cet îlot.



3/ Des connexions avec le réseau viaire actuel, un désenclavement de l'îlot

Aucune voie en impasse ne doit être créée dans le cadre de cet aménagement. Une seule voie de desserte sera réalisée et desservira l'ensemble des parcelles rejoignant la rue des tanneries au sud et la route de Saint Brisson au nord. Le traitement de ce carrefour méritera une attention particulière car les circulations sont nombreuses.

Une partie de la haie existante le long de la voie d'accès à la rue des Tanneries devra être conservée.

4/ La prise en compte d'un phénomène inondable ponctuel

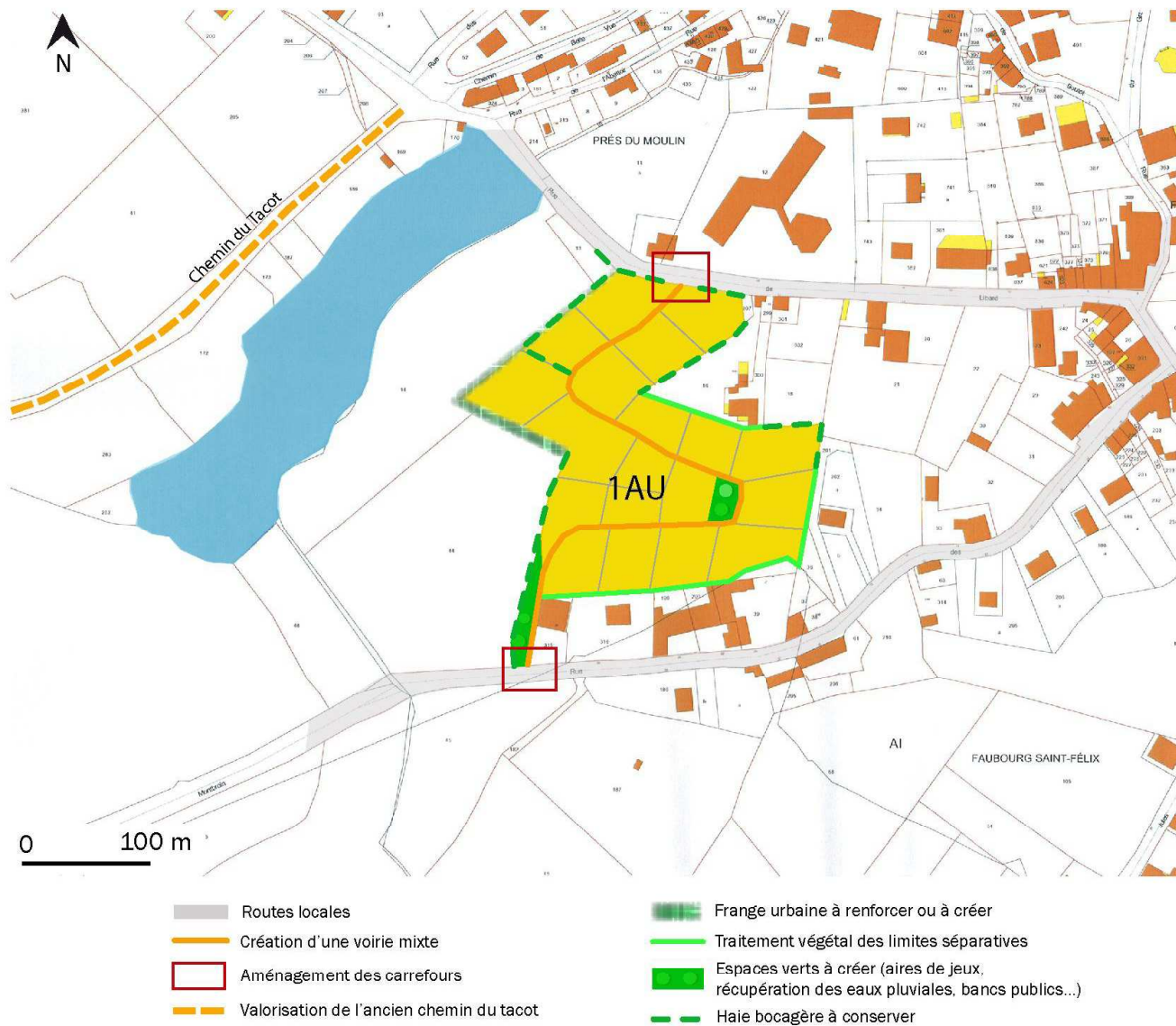
La parcelle 182 située à l'aval de l'étang a connu lors d'évènements météorologiques particuliers des phénomènes d'inondation en surface. Afin de pallier à cet inconvénient, les constructions futures ne devront pas être édifiées sur sous-sol. Des aménagements de réseaux au moment de la réalisation de cet aménagement atténueront ce phénomène ponctuel.

Schéma de principes

Les aménagements futurs devront conserver l'esprit des tracés indicatifs du schéma présenté ci-dessous.

Le découpage parcellaire est indicatif.

Faubourg de Libard

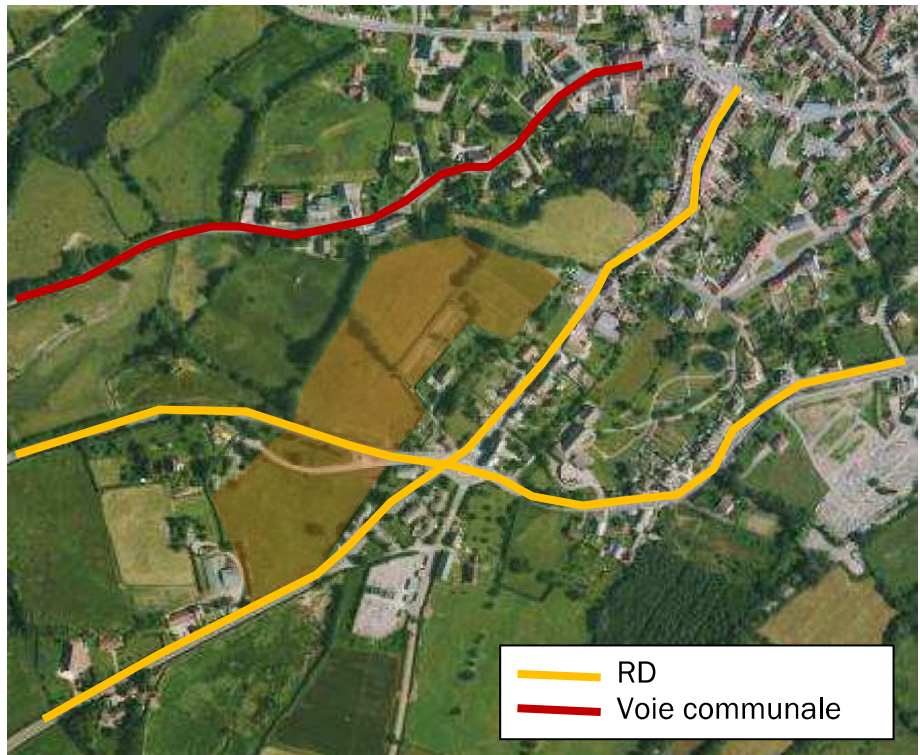


C / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU « faubourg Saint Félix et Bel-air »

1 / Lier des morceaux de ville

La vocation d'habitat de ce secteur s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement de l'offre en logements sur la commune en continuité du bâti existant.

L'enjeu de cet aménagement va au-delà de la nécessité de répondre favorablement aux installations dans la ville, il permet de recoudre une partie du tissu urbain depuis le centre ancien au niveau de la rue Jules Ferry jusqu'à la route d'Alligny au droit de laquelle une partie urbaine s'est développée sans lien direct avec le centre. Au nord-ouest, cet aménagement rejoint la zone d'habitat de la rue des tanneries en lien avec la zone 1AU « Faubourg de Libard ».



La localisation de cette zone est donc propice à une urbanisation future dans un esprit d'épaississement de la ville. Toutefois, cet aménagement futur est compliqué de part la topographie du site et les difficultés à le relier avec les voie qui l'entourent.

2/ Un système viaire hiérarchisé

L'ensemble de cet aménagement pourra être réalisé en une ou plusieurs phases, en privilégiant une phase pour Faubourg St Félix et l'autre pour Bel Air.

Le secteur fbg St Félix sera traversé par une voie principale (piétons/véhicules) qui se terminera en impasse et sera prolongé par une voie douce (piéton-cycles) pour rejoindre aisément le centre-ville par la rue Jules Ferry.

Des voies mixtes de gabarit plus petit, sans trottoir (organisée en sens unique) relieront l'ensemble de l'aménagement depuis le rond-point des routes de Montsauche/Alligny/Jules Ferry vers la plateforme de retournement de l'îlot et d'autre part une voie similaire permettra de rejoindre la voie centrale.

La plateforme de retournement centrale sera accompagnée d'un aménagement paysager et de la création d'une placette ou d'un espace public.

Le secteur Bel air est plus simple dans son organisation viaire. Toutefois il s'agira de ne pas réaliser de voie en impasse (sauf contraintes techniques liées à la topographie du site ou à la nature des terrains).

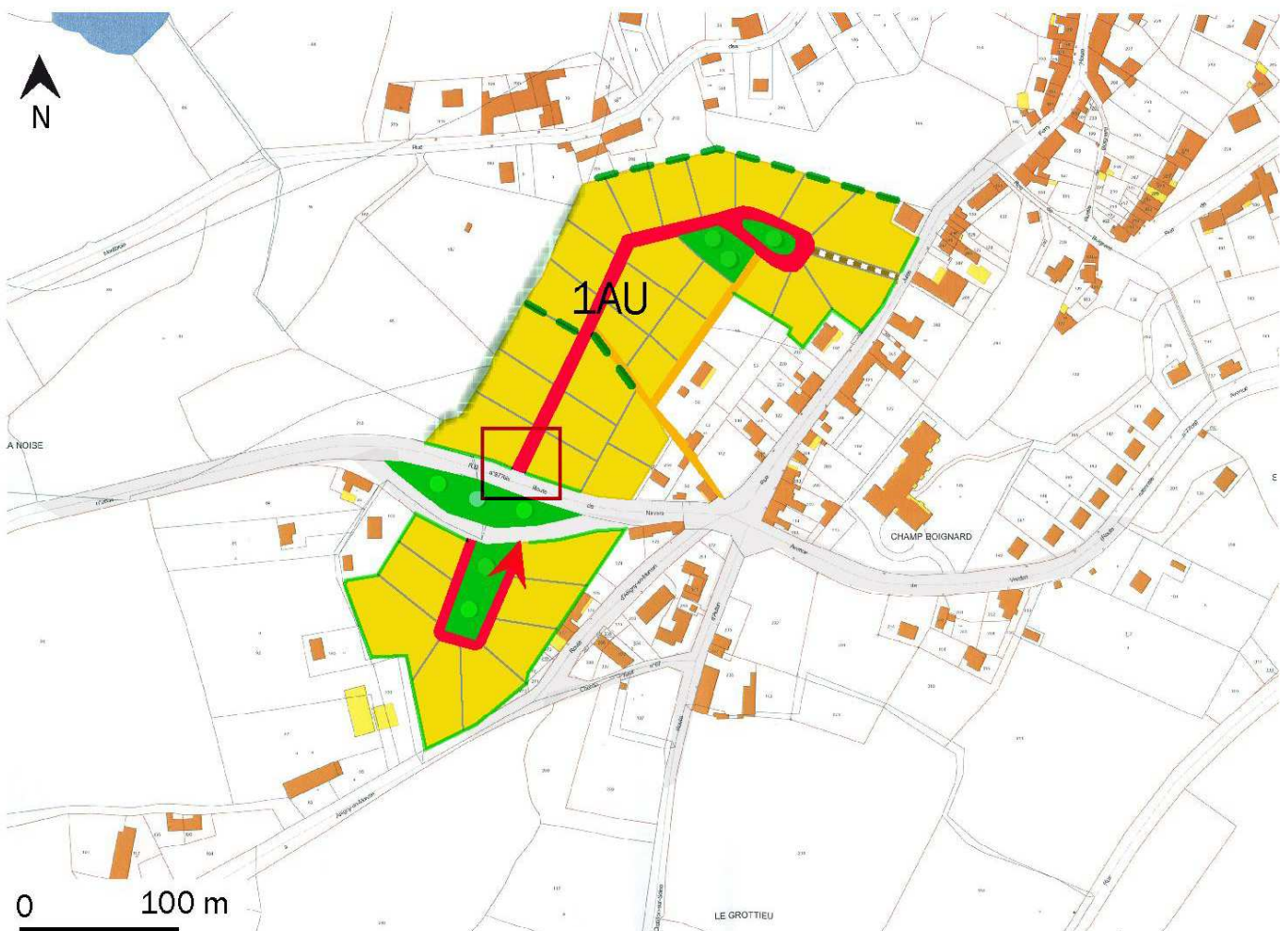
3/ Des connexions avec le réseau viaire actuel, un désenclavement de l'îlot










Aucune voie en impasse ne doit être créée dans le cadre de cet aménagement. Une seule voie de desserte sera réalisée et desservira l'ensemble des parcelles rejoignant l'arrière des maisons de la rue des tanneries au sud et la route de Montsauche au nord. Le traitement de ce carrefour méritera une attention particulière car les circulations sont nombreuses. Une partie de la haie existante le long de la voie d'accès à la rue des Tanneries devra être conservée.

Schéma de principes

Les aménagements futurs devront conserver l'esprit des tracés indicatifs du schéma présenté ci-dessous.
Le découpage parcellaire est indicatif.

Faubourg St Félix - Bel Air



- | | |
|---|--|
|  Routes locales |  Frange urbaine à renforcer |
|  Création d'une voirie de circulation |  Traitement végétal des limites séparatives |
|  Création d'un cheminement piéton |  Espaces verts à créer (aires de jeux, récupération des eaux pluviales, bancs publics...) |
|  Création d'une voirie mixte à sens unique |  Haie bocagère à conserver |
|  Aménagement carrefour entrée lotissement | |

D / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU « Moulin à vent »

1 / Lier des morceaux de ville

La vocation d'habitat de ce secteur s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement de l'offre en logements sur la commune en continuité du bâti existant.

Le développement urbain de cette partie de la ville a été amorcé par le lotissement lieu-dit « Moulin à vent » le long de la voie communale.

L'intérêt aujourd'hui de porter la réflexion sur l'aménagement de ce secteur est double : d'une part il répond aux besoins d'aménager des espaces pour accueillir de nouvelles constructions, d'autre part, ce site est en reconversion puisque l'exploitant qui l'occupait cesse son activité. Enfin, on peut ajouter que ce site semble déjà attractif.



La localisation de cette zone est donc propice à une urbanisation future. Bien qu'il paraisse un peu plus détaché du centre cet espace est relié par le chemin de l'ancien tacot qu'il convient de préserver car il forme la liaison douce majeure et offre des vues privilégiées sur les paysages environnants.

Le chemin de moulin à vent le relie aussi directement au lotissement de Bellevue au nord ainsi qu'à l'entrée nord et au centre de la ville. Enfin le site de cette zone 1AU est traversé par la voie communale de pâture de la raie. Cet axe est très emprunté.

2/ Un système viaire simplifié pour prendre en compte la sécurité

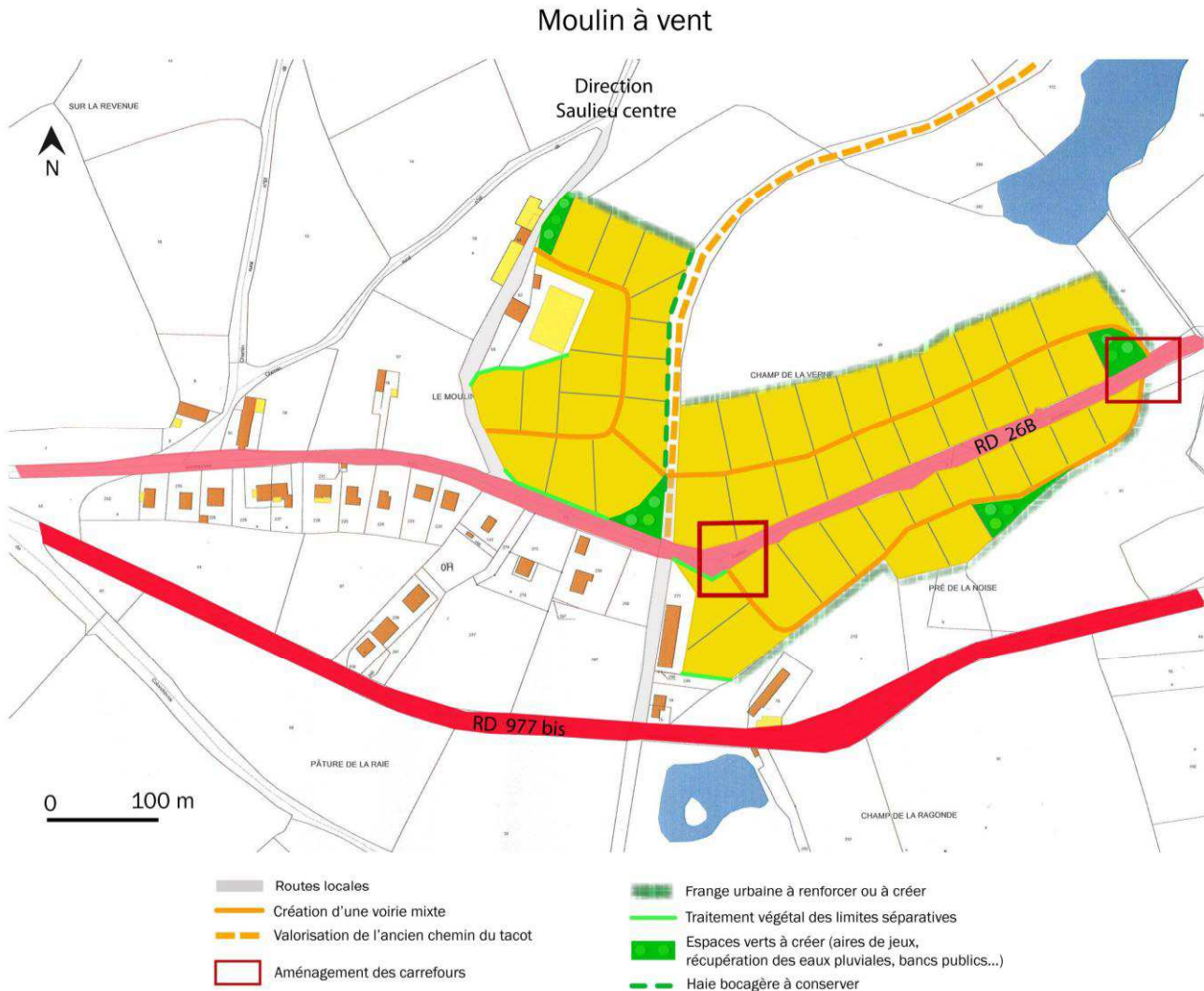
L'ensemble de cet aménagement pourra être réalisé en une ou plusieurs phases. Le carrefour d'accès principal aux différents espaces qui forment la zone devra être sécurisé et très marqué. A l'avenir, cet aménagement participera à l'entrée ouest de la ville.

Chaque îlot est desservi par une voie centrale. Il convient de ne pas réaliser de voie en impasse. Toutefois, au sud, si l'aménagement est réalisé en plusieurs tranches on peut accepter la réalisation d'une plateforme de retournement reliée ensuite à la voie qui permettra de rejoindre la route de pâture de la raie (RD26B).

Il faut noter qu'aucun accès direct individuel n'est possible sur la route de pâture de la raie. En effet, il convient de prendre en compte les conditions de sécurité nécessaires dans le cadre de l'aménagement au droit de cette voie. Cette dernière est à ce jour une voie départementale (RD26B) qui à terme pourra devenir une voie communale.

Schéma de principes

Les aménagements futurs devront conserver l'esprit des tracés indicatifs du schéma présenté ci-dessous. Le découpage parcellaire est indicatif.

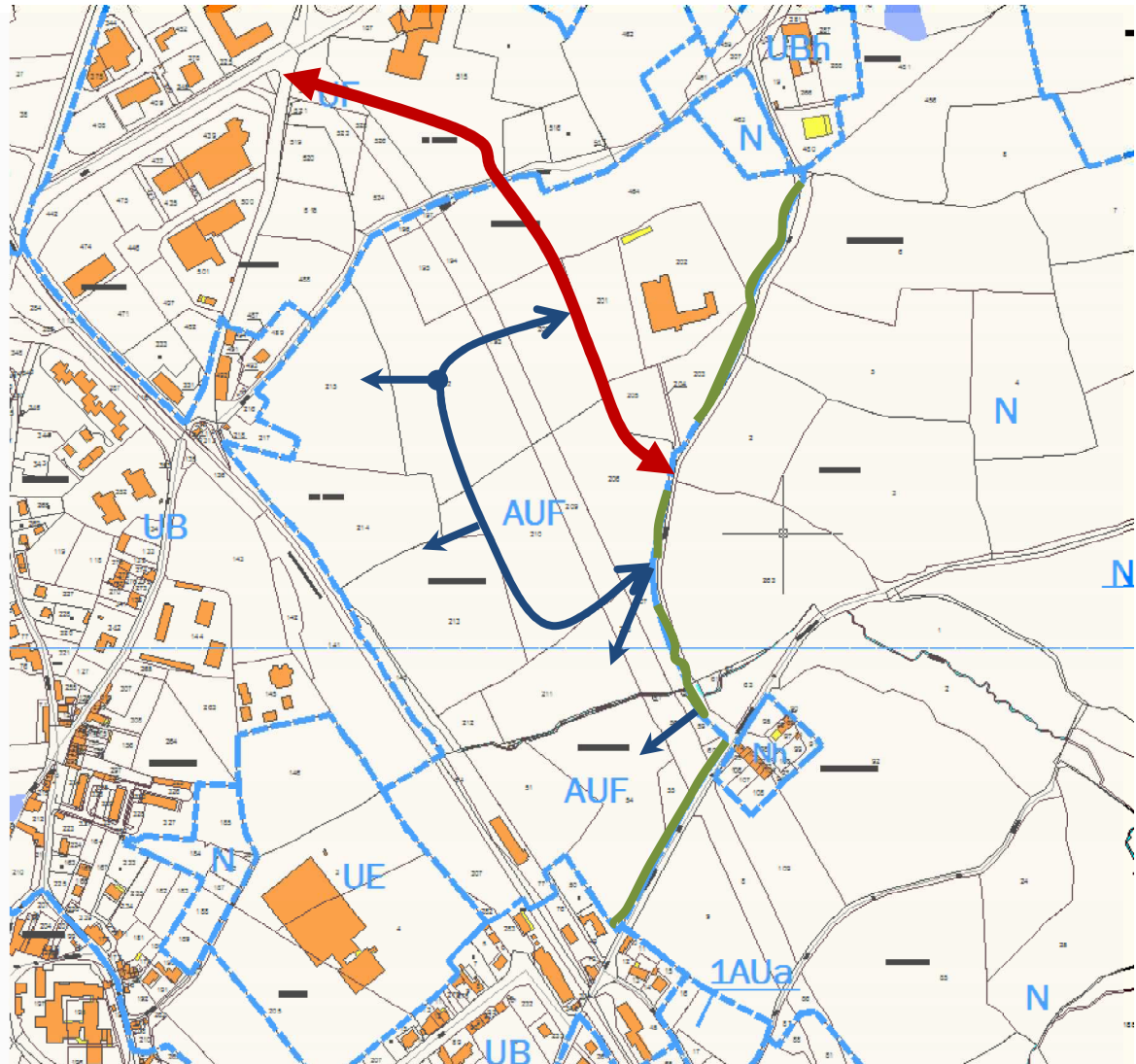





Observations du conseil général qui devront être intégrées pour l'aménagement de cette zone :

Le développement de l'urbanisation sur le Moulin à Vent (zones U et AU), en amont du chemin du tacot, devra être accompagné d'aménagements urbains (envisager éventuellement des cheminements piétons, le long de la RD26B, afin de sécuriser les déplacements doux et automobiles). La visibilité au droit du carrefour entre la voie du tacot et la RD26B devra être dégagée afin de sécuriser ce carrefour, ou, la voirie à créer devra être raccordée à la voie communale plus en amont (entre les parcelles H0057 et H0050), dont le carrefour sur la RD26B, bénéficie d'une bonne visibilité. Le conseil général préconise également de prévoir un déplacement du panneau d'entrée d'agglomération afin d'inclure le futur carrefour, proche de SAULIEU, entre la RD26B et les voies à créer pour les parties nord et sud. Plus tard, la réalisation d'aménagements urbains sur la RD26B conduira à la mise en place d'une zone limitée à 70 km/h.

E / Préconisations pour la zone d'urbanisation future à vocation d'activités AUF

Ce schéma de principe d'aménagement à surtout pour objectif de montrer les différents accès qui pourront être créés. Il s'agit surtout de viabiliser des parcelles qui pourront ensuite être mises à disposition des entrepreneurs au fur et à mesure de leur installation et en fonction de leur besoin en termes de superficies.



-  Frange urbaine à traiter – haie, alignement d'arbres
-  Voie secondaire
-  Voie primaire