

# Commune de SAULON LA CHAPELLE

## Plan Local d'Urbanisme

- Révision générale prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 25 août 2014 et par délibération complémentaire en date du 20 novembre 2017
- Révision générale arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2019
- Révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2020

## 5 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



DATE 28/01/2020

VISA *le p...e*

Pascal BORTOT



DOSSIER D'APPROBATION  
27/01/2020



Votre acteur territorial

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](mailto:dorgat@dorgat.fr)



<b>I. INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>II. NOTIONS</b>	<b>5</b>
<b>LES FORMES D'HABITAT</b>	<b>5</b>
<b>LES TYPOLOGIES D'HABITAT</b>	<b>5</b>
<b>LA NOTION DE COMPATIBILITÉ</b>	<b>6</b>
<b>III. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES À ORIENTATIONS</b>	<b>7</b>
<b>LA QUALITÉ DE L'ESPACE COLLECTIF</b>	<b>7</b>
<input type="checkbox"/> <b>INTÉGRATION DANS LE DOMAINE PUBLIC</b>	7
<input type="checkbox"/> <b>CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES</b>	7
<input type="checkbox"/> <b>STATIONNEMENTS VISITEURS</b>	8
<input type="checkbox"/> <b>ACCESSIBILITÉ</b>	8
<b>LA SÉCURITÉ</b>	<b>8</b>
<b>LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>8</b>
<b>L'INTÉGRATION DES POSSIBILITÉS D'UN DÉVELOPPEMENT FUTUR HARMONIEUX</b>	<b>9</b>
<b>IV. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINES ZONES.</b>	<b>10</b>
<b>OAP 1, 2, 3 et 4 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>
VOCATION DE LA ZONE	11
PROGRAMMATION	12
ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE VÉHICULES ET PIÉTONNES	12
GESTION DES EAUX PLUVIALES	14
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE	14
INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS	15
ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION	15
<b>OAP5 - LA ZONE DITE « LE LAYER »</b>	<b>17</b>
VOCATION DE LA ZONE	17
PROGRAMMATION	17
ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE	17
GESTION DES EAUX PLUVIALES	17
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE	18
INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS	18
<b>OAP6 - ACCESSIBILITÉ</b>	<b>20</b>
VOCATION DE LA ZONE	20
PROGRAMMATION ET ACCESSIBILITÉ	21
<b>V. INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DES ZONES 2AU</b>	<b>22</b>
<b>OAP7 - LA ZONE ÉCONOMIQUE 2AUE DITE « LA GRANDE FIN DE DIJON »</b>	<b>22</b>
VOCATION DE LA ZONE	22
PROGRAMMATION	22
ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE	23
GESTION DES EAUX PLUVIALES	24
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE	24
<b>OAP 8, 9 ET 10 - LES ZONES 2AU À VOCATION URBAINE</b>	<b>25</b>
VOCATION DE LA ZONE	25
PROGRAMMATION	25
INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS	26
PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DES SITES	26
ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE VÉHICULES ET PIÉTONNE	27
GESTION DES EAUX PLUVIALES	29
ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION	29
RISQUES NATURELS	30

## I. 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 les articles du code de l'urbanisme (issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 en date du 25 septembre 2015) :

*Article L151-6 du CU*

*« 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 et les déplacements.*

*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. »*

*Article L151-7 du CU*

*« 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. »*

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).

Le projet communal prévoyant une extension de l'urbanisation, le présent document comprend, conformément à l'article L.151-6, les conditions d'aménagement et d'équipement des principaux secteurs à enjeux identifiés.

## II. NOTIONS

Le SCOT des Agglomérations de Beaune et Nuits Saint Georges impose la mise en place d'orientations d'aménagement pour chaque zone à urbaniser, ainsi que pour les espaces interstitiels identifiés en zone urbaine et composés de parcelle ou groupes de parcelles d'un même tenant ou juxtaposées d'une superficie égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

D'autres espaces d'une superficie moindre font également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en raison des contraintes liées à leur aménagement potentiel.

### LES FORMES D'HABITAT

Afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de renouvellement urbain, certaines zones seront soumises à l'obligation de réaliser, en plus des traditionnels logements individuels pavillonnaires, des logements intermédiaires et / ou collectifs.

Un **logement pavillonnaire** individuel correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement.

Un **logement intermédiaire** (ou groupé) correspond à une forme de logement individuel plus dense résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements de type :

- Habitat groupé (sur plusieurs limites) ou jumelés (sur une limite)
- Habitat intermédiaire qui est une forme de logement qui s'assimile à un petit collectif et qui se compose de logements regroupés en hauteur avec des entrées indépendantes disposant chacun d'un espace extérieur (jardin privatif, terrasses ou balcon spacieux permettant aux habitants de pouvoir manger dehors).

Un **logement collectif** est la forme d'habitat la plus dense qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par un hall commun (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).

### LES TYPOLOGIES D'HABITAT

Les logements à créer doivent également répondre à une diversité de typologies. L'objectif attendu étant l'accueil d'une population variée contribuant à un effort de mixité sociale et

intergénérationnelle, l'offre de logements devra permettre de répondre à la plus large demande possible en variant notamment la taille des logements et leur statut.

Ainsi des prescriptions sont imposées orientant certaines opérations sur la création de logements de petites tailles, ainsi que sur l'offre de logements locatifs (qui devra comporter une part de logements aidés).

Le logement aidé est un logement avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire, c'est-à-dire tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat ou des collectivités ou d'un organisme dédié, pour son acquisition ou sa construction. Un logement acquis avec un prêt à taux zéro est un logement aidé.

## LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

Les orientations d'aménagement et de programmation exposées ci-après s'appliquent aux opérations soumises dans une notion de compatibilité, contrairement aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements) qui s'imposent dans une notion de conformité.

Le **rapport de compatibilité** exige que les opérations ne fassent pas obstacle ou remettent en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations proposées lorsque globalement le projet proposé aux objectifs de développement attendus.

A l'inverse, la **notion de conformité** implique un rapport de non contrariété, l'esprit de la règle devant être observé à la lettre.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES À ORIENTATIONS

#### LA QUALITÉ DE L'ESPACE COLLECTIF

L'espace "collectif" s'entend de l'emprise utilisée par les habitants et leurs visiteurs qui n'est pas comprise dans les lots privés affectés à la construction. Cet espace correspond souvent aux emprises destinées à être incorporées dans le domaine public.

##### ⇒ Intégration dans le domaine public

La commune souhaite d'ailleurs que l'espace collectif soit effectivement intégré dans son domaine public dès sa réalisation afin d'en assurer à terme l'entretien et que tous les habitants en disposent. Pour se faire, il convient que ces espaces collectifs soient réalisés dans les règles de l'art en fonction de leur destination future en prenant soin de tenir compte d'une part de la qualité de l'investissement initial mais également des obligations d'entretien qu'il engendrera. Le but est de limiter les travaux d'entretien ultérieurs dans des normes raisonnables et à l'échelle du budget communal.

##### ⇒ Caractéristiques techniques des voies

Les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Le traitement des entrées des secteurs de développement sur les voies de desserte existantes devra être qualitatif et garantir la sécurité des usagers de la voie (tant piétons que véhicules).

La trame de circulation automobile devra être adaptée au trafic sans exagérer la largeur des voies de façon à réduire naturellement la vitesse de circulation. La commune est attachée à ce que les matériaux et composants de l'aménagement soient de bonne tenue dans le temps et nécessitent le minimum d'entretien.

Les projets devront tenir compte des piétons et comporter des trottoirs et/ou des cheminements dans des conditions de sécurité et de confort. Une réflexion devra également être menée sur les possibilités et l'opportunité de création de voies cyclables en fonction du réseau actuel ou futur environnant.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront également permettre d'assurer une identification aisée des espaces privés par rapport aux espaces collectifs.

### ⇒ Stationnements visiteurs

Les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement visiteurs, 1 place de stationnement par tranche de 3 logements (toute tranche commencée comptant pour une), répartie d'une façon équilibrée. C'est dans l'espace collectif, et donc hors emprise des lots, que doivent être prévues ces places de stationnement.

### ⇒ Accessibilité

La trame viaire doit permettre de maintenir ou de créer les liaisons entre les quartiers. Des accès figurent dans les croquis ci-après, ils doivent être respectés dans leur principe afin d'assurer un maillage. Lorsqu'ils se situent dans la continuité de voies existantes leur emplacement doit être respecté. Dans les autres cas, leur emplacement doit être adapté au projet tout en gardant l'esprit du schéma de circulation.

## LA SÉCURITÉ

Afin de veiller à une meilleure sécurité dans l'espace collectif, il est préconisé :

- De ne pas créer des voie dans une forme incitant à la vitesse des véhicules, telle qu'une chaussée surdimensionnée ou une voie droite de grande longueur. Des aménagements permettant de réduire la vitesse devront être mis en place le cas échéant ;
- De créer des trottoirs ou des espaces affectés aux piétons garantissant le maximum de sécurité ;
- De faciliter la visibilité aux carrefours d'usage courant et lors de l'insertion de véhicules sur les voies.

## LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont à prévoir au sein de chaque opération et / ou lors de la conception des bâtiments.

L'approche bioclimatique des constructions est à favoriser pour limiter les déperditions énergétiques. Ainsi, l'orientation Nord/Sud est à privilégier lorsqu'elle est possible, permettant de profiter des apports solaires passifs l'hiver et de réduire les surchauffes estivales.

L'implantation de volumes bâtis de gabarit important doit être accompagnée d'espaces dégagés conséquents, traités en espaces publics ou en espaces naturels afin de réduire l'impression de densité et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, le découpage parcellaire, de tailles et formes variées, doit permettre d'optimiser la surface des terrains à urbaniser tout en consacrant une part à l'accueil des espaces publics

## L'INTÉGRATION DES POSSIBILITÉS D'UN DÉVELOPPEMENT FUTUR HARMONIEUX

Les espaces d'extension future de l'urbanisation doivent pouvoir être greffés simplement à la structure urbaine existante. Pour faciliter ces extensions, il est impératif d'en tenir compte dans la conception technique et urbanistique de chaque opération d'urbanisme, quelles que soient leur forme juridique et leur importance.

## IV. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À 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. 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 de zones à urbaniser. Cette interdiction sera écartée en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise en zone U, AU ou 2AU, destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine, ou à une autre opération.

## OAP 1, 2, 3 ET 4 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES ZONES URBAINES

*Important : ne pas oublier de tenir compte des dispositions générales*

Les zones urbaines soumises à orientations d'aménagement et de programmation sont identifiées sur les plans graphiques du PLU, ainsi que sur les illustrations jointes permettant de préciser certains principes d'aménagement.

Le **secteur VERNOIS**, est impacté en partie par l'aléa faible d'inondabilité par débordement de la Cent Fonts qui doit être pris en compte lors du projet d'aménagement retenu. Un principe d'inconstructibilité (à vocation d'habitat) sur l'emprise de l'aléa devra être respecté.

### VOCATION DE LA ZONE

La zone urbaine a une vocation mixte d'habitat et de constructions compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les orientations d'aménagement sur ces zones ne s'imposeront que lorsque que l'opération projetée comportera une vocation purement d'habitat.

Toute opération mixte (comportant notamment une vocation d'habitat) ne sera pas soumise aux présentes orientations (sauf en matière de programmation comme précisé ci-après), mais pourra s'en inspirer pour tenir compte des contraintes et enjeux relevés sur le territoire. Notamment de la volonté des élus de sécuriser les accès et la traversée du bourg, et de contribuer à une bonne intégration dans le paysage architectural environnant.

Ainsi pour éviter toute dérive, chaque opération mixte devra permettre la création d'au moins la moitié des logements programmés pour chaque secteur.

En effet, les orientations ont été définies sur la base de projet à vocation purement d'habitat, les contraintes liées aux projets de développement d'autre nature (économie, tourisme, artisanat ou services par exemple) n'ont pas été anticipées et ne doivent pas contraindre la valorisation des sites le cas échéant.

Afin de sécuriser l'accessibilité sur la voie publique et contribuer à la création de projets cohérents, les projets de développement sont soumis à l'obligation de réaliser une seule opération d'aménagement d'ensemble qui devra garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

L'obligation de réaliser une opération d'ensemble se justifie principalement par les contraintes d'accessibilités relevées qui imposent la création d'accès pour l'ensemble des zones :

- 1 accès pour le **secteur VERNOIS** compte-tenu de sa proximité avec le chemin piétonnier menant à l'étang. En effet, la création d'accès charretier depuis cet espace est proscrite pour ne pas créer d'insécurité éventuelle avec les piétons. Cette interdiction fait également écho à la volonté de vouloir valoriser cet espace via le maintien des aménagements réalisés à ses abords.
- 2 accès pour le **secteur VILLAGE**, afin de tenir compte des emprises foncières et permettre la création d'un bouclage de voirie.
- 1 accès commun pour l'ensemble du **secteur LE PATIS DES ROTURES** afin de ne pas multiplier les accès charretiers privatifs sur l'impasse.
- 1 accès pour le **secteur HAMEAU DU LAYER** contraint par l'emprise foncière de la zone.

<i>Secteur</i>	<i>OAP n°</i>	<i>Nombre d'opérations</i>
<b>VERNOIS</b>	<b>OAP1</b>	1 opération d'ensemble
<b>VILLAGE</b>	<b>OAP2</b>	1 opération d'ensemble
<b>LE PATIS DES ROTURES</b>	<b>OAP3</b>	1 ou plusieurs opérations d'ensemble
<b>HAMEAU DU LAYER</b>	<b>OAP4</b>	1 opération d'ensemble

## PROGRAMMATION

L'aménagement des secteurs permet de répondre à l'objectif de densité minimale imposée par le SCOT, le nombre de logements imposés en cas d'opération à vocation d'habitat est présenté dans le tableau ci-dessous.

En outre, afin de ne pas bloquer le développement de ces secteurs, aucun objectif en matière de statut (locatif, dont logements aidés) n'est imposé. Les programmes devront toutefois tenir compte des typologies détaillées dans le tableau joint (il est renvoyé aux dispositions générales pour la définition de chaque typologie).

<i>Secteur</i>	<i>OAP n°</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Typologie</i>
<b>VERNOIS</b>	<b>OAP1</b>	2 logements	Libre
<b>VILLAGE</b>	<b>OAP2</b>	4 logements	Diversité : individuelle et intermédiaire dont 1 logement de type T1 à T3
<b>LE PATIS DES ROTURES</b>	<b>OAP3</b>	5 logements	Diversité : individuelle et intermédiaire dont 1 logement de type T1 à T3
<b>HAMEAU DU LAYER</b>	<b>OAP4</b>	1 logement	Libre

## ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE VÉHICULES ET PIÉTONNES

Les principes d'accessibilité de chaque secteur sont détaillés ci-après.

Pour chaque secteur le principe d'une accessibilité piétonne a été souligné afin que cette problématique soit prise en compte et que, même sur de petit secteur de développement, la sécurité des piétons ne soit pas remise en cause.

- Le **secteur VERNOIS** est accessible depuis la rue du Moulin. Afin de préserver l'accès piéton menant à l'étang, les accès charretiers sont interdits sur toute la façade Ouest/Nord-Ouest (comme figurés au plan). L'accessibilité de la zone devra donc s'effectuer à travers un accès commun à réaliser sur la Rue du Moulin (dont le calibrage permet une insertion des futurs véhicules en toute sécurité). Le mur de soutènement existant devra être maintenu et la localisation de la borne incendie existante devra être prise en compte.
- Le **secteur LE VILLAGE** est accessible depuis la Rue du Foyer via deux accès potentiels (dont 1 pouvant être aménagé depuis la voie permettant l'accès au parking public existant). Les orientations visent à adapter la desserte en fonction du parti d'aménagement retenu, afin de limiter la création d'aller-retour devant le pavillon existant. Ainsi :
  - o si le parti d'aménagement prévoit une desserte depuis la pointe Nord-Ouest du site, un accès sur la pointe Nord-Est devra être respecté pour assurer un bouclage de voirie et tenir compte de l'emprise restreinte du premier accès qui empêche la création d'une voirie en double sens.
  - o A l'inverse, si l'accessibilité se fait prioritairement depuis la pointe Nord-Est, un seul accès pourrait être aménagé en fonction de sa dimension et de la possibilité ou non d'aménager une circulation en double sens, dans la négative le principe du bouclage devra être maintenu.

Les futurs lots à créer devront tous se desservir par la voie interne à créer.

- Le **secteur LE PATIS DES ROTURES** devra être desservi depuis l'impasse du Breussot. Afin de réduire le nombre d'accès sur la voie publique (tant les accès privatifs que les accès communs à la zone), l'accès à la zone pourrait être mutualisé avec la voie d'accès privative existante sur la façade Nord (sans que cela ne constitue une obligation). Par principe, un seul accès commun à la zone est à prévoir sauf en cas de mutualisation avec la voie d'accès existante, dans ce cas en fonction du parti d'aménagement retenu, la réalisation de deux accès (dont la mobilisation de l'accès de la voie existante) pourra être mise en œuvre. Les accès charretiers privatifs des lots se desserviront sur la voie interne à créer et seront interdits sur l'impasse (toujours dans cette logique de ne pas multiplier les accès).  
La voie de desserte interne devra, en fonction du projet retenu, comporter à son extrémité une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, notamment des véhicules de services et de sécurité.
- Le **secteur HAMEAU DU LAYER** également accessible depuis la Rue du Layer est soumis à l'obligation de réaliser un accès commun dans le mur existant qui devra être préservé. La localisation de l'accès devra tenir compte des contraintes existantes (localisation du poteau d'éclairage public, virage).

Les voies et accès à créer devront assurer la desserte suffisamment calibrée de l'opération et permettre le déplacement sécurisé des piétons.

Il est rappelé qu'en matière de stationnement chaque opération devra prévoir la création d'une place de stationnement visiteur pour 3 logements réalisés au sein de la zone, confère les dispositions générales. Ces places devront être réparties au sein de l'emprise globale de l'opération.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

Compte-tenu de l'emprise des zones, la gestion des eaux pluviales devra répondre aux prescriptions imposées dans le règlement de la zone concernée.

En tout état de cause, les orientations d'aménagement de la zone tiennent compte de la problématique de la gestion des eaux pluviales en prévoyant, dans l'ensemble, que l'altimétrie de la future voirie le cas échéant, ainsi que celle des futures constructions soit adaptée à la problématique des eaux pluviales.

Tout rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel est interdit.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Une frange paysagée ou tout autre aménagement (clôtures traitées par des grillages doublés de haies vives) devra jouer une fonction de transition paysagère sur les façades des opérations réalisées sur le secteur **HAMEAU DU LAYER**.

Cette prescription a pour objectif de soigner la perception visuelle de la lisière urbaine, entre urbanisation et espace agricole, permettant notamment une intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage.

Des franges paysagères sont également imposées pour :

- Le **secteur VERNONIS** au droit de l'espace public à l'Ouest du secteur en vue de contribuer à la création d'une continuité paysagère avec la ripisylve de la Cent-Fonts.
- Le **secteur VILLAGE**, où l'objectif est de réduire l'impact de la maison de santé existante.

Enfin, afin d'éviter les conflits d'usage, lorsque l'aménagement du **secteur HAMEAU DU LAYER** comporte une vocation d'habitat, la création d'un écran végétal anti bruit de 3 mètres de largeur est imposée sur la façade Est, pour réduire l'impact sonore de l'activité agricole exercée sur le bâtiment existant. La création de l'écran végétal se distingue de la frange paysagère compte tenu des essences utilisées, celles mises en place au sein de l'écran végétal doivent être persistantes.

## INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS



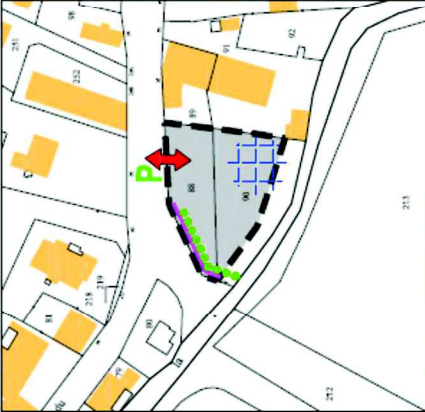
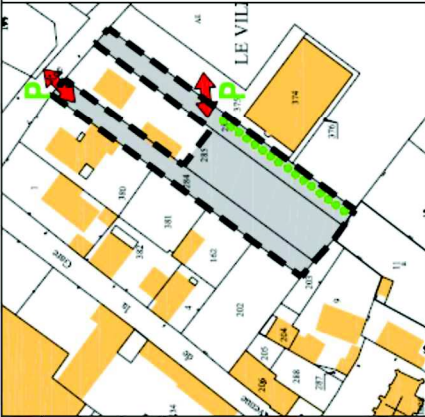
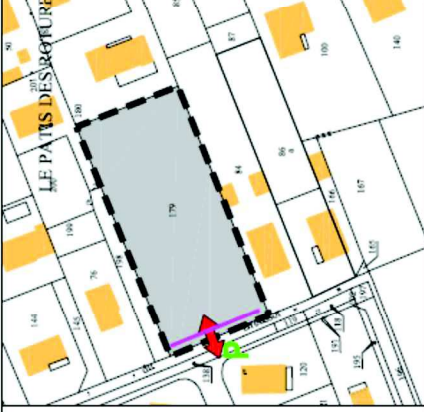

L'aménagement du **secteur VERNOIS** doit contribuer à la préservation et l'entretien de la ripisylve de la Cent Fonts. Une marge de recul des constructions de 5m de profondeur est maintenue en zone naturelle et devra être préservée de toute construction.

Le **secteur LE PATIS DES ROTURES** est soumis à un faible risque d'inondation (l'aléa étant compris entre 0 et 50 cm d'eau pour la crue centennale). Aussi en sus des prescriptions réglementaires, les remblais nécessaires à la mise hors d'eau seront limités à l'emprise des constructions et à leur accès.

Pour le **secteur LE VERNOIS**, l'aménagement doit contribuer à la préservation et l'entretien de la ripisylve de la Cent Fonts. Une marge de recul de 5 mètres de profondeur est maintenue en zone naturelle et devra être préservée de toute construction. Le site est également impacté sur sa pointe Sud par un aléa faible d'inondation qui doit être pris en compte.

## ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'aménagement des secteurs devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune.

<h2 style="text-align: center;">Légende et programmation</h2>	<p>Emprise des OAP</p> <p><b>PROGRAMMATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ou plusieurs opérations d'ensemble en fonction des zones (confère orientations écrites)</li> <li>- Nécessité de ne pas enclaver le surplus de la zone en cas de plusieurs opérations</li> <li>- Vocation mixte</li> <li>- Les orientations s'imposent pour toute opérations d'habitat ou à majorité d'habitat, dans le cas d'opération mixte ou d'autres vocations les orientations pourront être adaptées à la nature du projet si les conditions l'imposent.</li> <li>- Typologie : confère les orientations écrites</li> </ul> <p><b>TRANSPORTS - DEPLACEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↔ Accessibilité véhiculaire individuelle ou collectif en fonction des secteurs</li> <li>P Accès piéton</li> <li>— Interdiction d'accès charretiers Individuels</li> </ul> <p><b>AMENAGEMENT - INSERTION URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●●●● Végétalisation fond de parcelle</li> <li>●●●● Ecran végétal</li> <li>▤▤▤▤ Prendre en compte l'aléa Inondation</li> </ul>   <p style="text-align: right;"><i>Voir partie textuelle pour les conditions complètes</i></p>
<h2 style="text-align: center;">Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur "Zone Urbaine"</h2>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p><b>OAP1 - Vernois</b> 1297 m<sup>2</sup> =&gt; 2 logements</p> </div> <div style="width: 45%;">  <p><b>OAP2 - Village</b> 2000 m<sup>2</sup> =&gt; 4 logements</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;">  <p><b>OAP3 - LE PATIS DES ROTURES</b> 2683 m<sup>2</sup> =&gt; 5 logements</p> </div> <div style="width: 45%;">  <p><b>OAP4 - HAMEAU DU LOYER</b> 838 m<sup>2</sup> =&gt; 1 logement</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p><b>Janvier 2020 - plan sans échelle</b></p> </div>

## OAP5 - LA ZONE DITE « LE LAYER »

*Important : ne pas oublier de tenir compte des dispositions générales*

### VOCATION DE LA ZONE

Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limité de 0.6 hectare admet une pluralité de fonctions en vue de la mise en valeur des lieux, l'objectif étant de permettre l'évolution des bâtiments qui le compose (éviter la désuétude des constructions) tout en préservant le cadre, le cachet et l'authenticité des lieux.

### PROGRAMMATION

L'aménagement du site pourra se faire via une ou plusieurs opérations d'ensemble cohérentes garantissant le maintien de l'authenticité des lieux.

Afin de conserver l'aspect architectural, tout projet à vocation d'habitat ne devra pas prévoir plus de 4 logements maximum sur l'ensemble du site.

### ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE

Le site est accessible depuis la voie de desserte existante. Aucun autre accès n'est prévu. Les vocations à prévoir au sein du site devront être compatibles avec les caractéristiques de la voie de desserte.

Contrairement aux dispositions générales des présentes orientations, l'opération devra prévoir 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements (toute tranche commencée comptant pour une), répartie d'une façon équilibrée au sein de l'emprise du site.

Des places de stationnement visiteur seront également à prévoir pour toutes les autres fonctions admises au sein de la zone, leur nombre devra être adapté à la fonction et prévu sur l'emprise du site. Ces dispositions ont pour but d'assurer la tranquillité et la sécurité des riverains de la voie, aucune place visiteur ne pouvant être matérialisée le long de cette dernière.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans l'ensemble, l'altimétrie des futures constructions devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales.

Tout rejet d'eaux pluviales est interdit dans le plan d'eau périmétral sauf si les études démontrent qu'un tel rejet est la seule solution pour traiter la gestion des eaux pluviales dans de bonnes conditions.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Le site se divise en deux zones distinctes :

- Le corps de ferme et ses dépendances,
- La ceinture végétale.

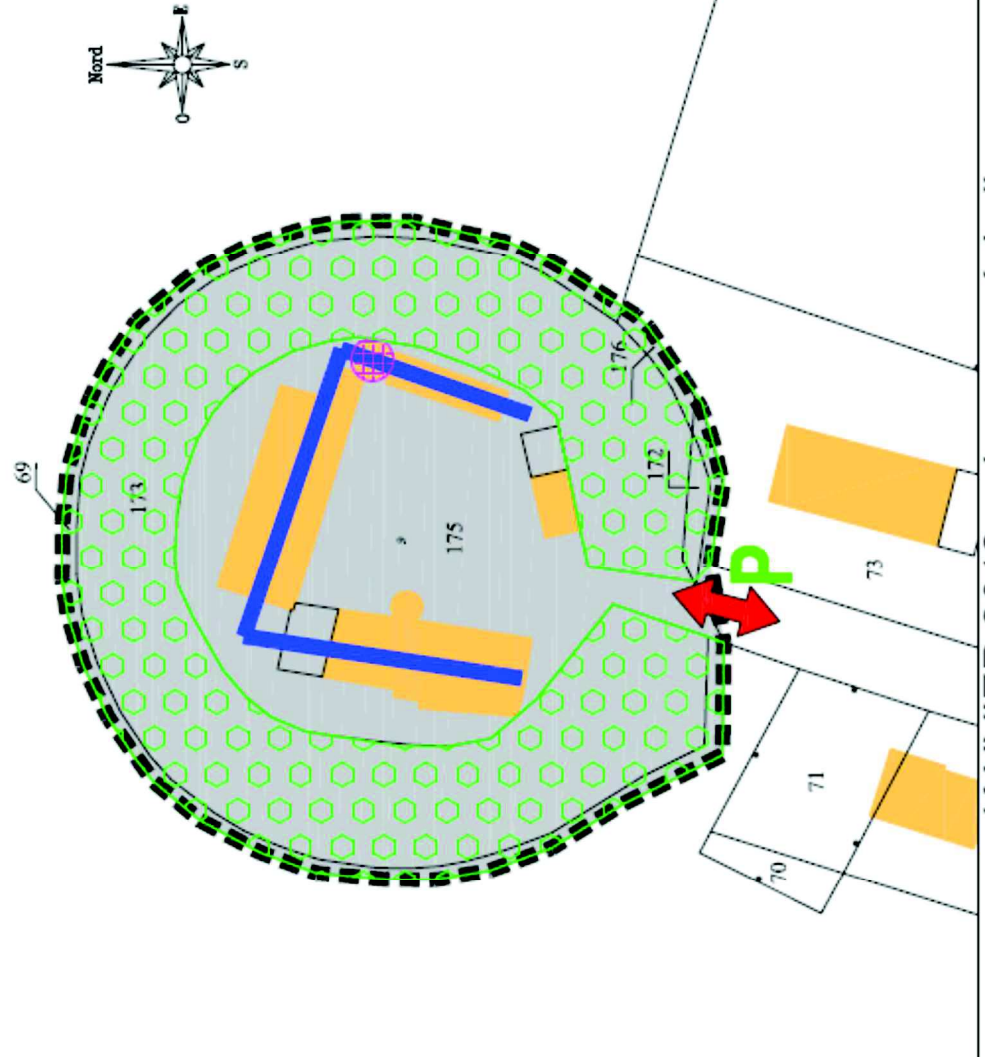


Afin de permettre le réaménagement et la valorisation du site, les constructions existantes (sauf le pigeonnier) pourront être démolies partiellement ou totalement avec obligation de reconstruire en respectant, tant l'esprit du corps de ferme, que l'agencement et l'emprise au sol des constructions existantes.

S'agissant du pourtour de la zone, les espaces naturels présents (rideau végétal et plan d'eau) devront être conservés en ce qu'ils contribuent au maintien du système écologique des lieux et constituent (pour le rideau végétal) une coupure franche avec l'étendue agricole.

Le rideau végétal pourra être étoffé avec des plantations d'essence similaire.

## INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Le pigeonnier existant devra être maintenu et mis en valeur, notamment avec un recul adapté des constructions au niveau de ses abords. En cas de besoin, les caractéristiques architecturales du pigeonnier devront être conservées lors de la rénovation éventuelle du bâtiment.

<h2 style="text-align: center;">Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur "LE LAYER"</h2>	
<h2 style="text-align: center;">Légende et programmation</h2>	<p><b>EMPRISE</b>  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></span> Emprise des OAP : 0.6 HA</p> <p><b>PROGRAMMATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ou plusieurs opérations d'ensemble cohérentes</li> <li>- Nécessité de ne pas envahir le surplus de la zone en cas de plusieurs opérations</li> </ul> <p><b>CONSTRUCTIONS</b>          Vocation mixte (habitat, loisirs, tourisme, agricole, économique, équipements) avec toutefois 4 logements          Possibilité de démolition totale ou partielle avec obligation de conserver l'esprit corps de ferme</p> <p><b>TRANSPORTS - DEPLACEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">↔</span> Accessibilité véhicule à maintenir</li> <li><span style="color: green;">P</span> Accès piéton</li> <li>- Prévoir des places visiteurs en fonction du besoin et de la vocation du site</li> </ul> <p><b>AMÉNAGEMENT - INSERTION URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Pigeonnier à conserver et mettre en valeur</li> <li><span style="border: 2px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Corps de ferme : Implantation des constructions à conserver</li> <li><span style="color: green;">○</span> Ceinture à conserver, voir écloffer</li> </ul> <div style="text-align: right;">   </div> <p style="text-align: right;"><i>Voir partie textuelle pour les conditions complètes</i></p>

JANVIER 2018 - plan sans échelle

## OAP6 - ACCESSIBILITÉ

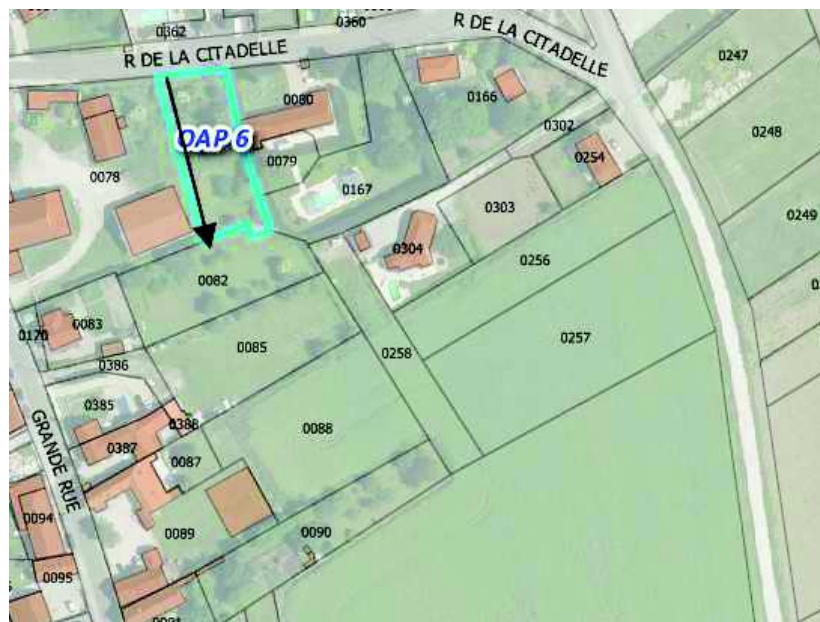
Important : ne pas oublier de tenir compte des dispositions générales

### VOCATION DE LA ZONE

Deux orientations sont instituées sur le territoire pour assurer la préservation, à long terme, d'un schéma de circulation cohérent permettant de supporter le développement futur de la Commune.

En effet, sans présager de la localisation des futures zones de développement à long terme (après l'application du présent PLU), d'éventuelles percées véhicules et piétonnes doivent être maintenues le long de deux fronts urbains :

- La rue de la Citadelle,
- La rue du Moulin.



## PROGRAMMATION ET ACCESSIBILITÉ

Les présentes orientations s'inscrivent dans un schéma de réflexion global qui anticipe le développement de la Commune au-delà de l'échéance du PLU.

Ainsi, afin de ne pas obérer le développement futur de la Commune et de favoriser la création d'un bouclage de voirie les orientations imposent le maintien d'un accès véhicule et piéton dimensionné pour une circulation en double sens depuis les deux voies identifiées.

En effet, ces fronts de rue rattachés à la zone urbaine sont actuellement constructibles, il est donc nécessaire de maintenir une percée en cas d'aménagement qui permettra la création d'une boucle de voirie entre :

- Le chemin des Cerisiers et la Rue de la Citadelle,
- Le chemin de la Quincenièrre et la Rue du Moulin.

La localisation des percées n'est pas déterminée avec précision pour ne pas bloquer tout projet d'aménagement, elle sera à déterminer au regard des projets de constructions et devront garantir la sécurité du débouché sur les voies.

## V. INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DES ZONES 2AU

*Important : ne pas oublier de tenir compte des dispositions générales*

Le code de l'Urbanisme n'impose pas la création d'orientations d'aménagement et de programmation en zone 2AU et 2AUE, toutefois des réflexions ont été menées afin de pouvoir justifier de la constructibilité future de la zone, et notamment de l'adéquation du projet éventuel avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi quelques grandes orientations sont précisées ci-après, une esquisse d'intention est également présentée dans le rapport de présentation pour mettre en avant les orientations que la Commune souhaite mettre en œuvre pour favoriser l'intégration paysagère, architecturale et environnementale future optimale.

Les zones 2AU et 2AUE sont des zones d'urbanisation future qui devront faire l'objet d'une évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Bien qu'actuellement non aménageables, les orientations présentées ci-après visent à retranscrire les principales contraintes qui devront être prises en compte lors de l'aménagement des zones.

### OAP7 - LA ZONE ÉCONOMIQUE 2AUE DITE « LA GRANDE FIN DE DIJON »

#### VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AUE « LA GRANDE FIN DE DIJON » est une zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques et artisanales d'environ 4.5 hectares située au Nord du territoire, aux abords de la zone d'activités existante, en bordure du site ferroviaire (classée en zone UF).

Il s'agit du principal secteur de développement économique de la Commune, bénéficiant de la vitrine de l'avenue de la Gare sise sur sa façade Est et d'une position idéale en entrée de ville.

Les orientations prennent en compte le permis de construire accordé sur la façade Sud de la zone UF en vue d'aménager un bassin de rétention.

#### PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone pourra se faire par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone 2AUE lorsqu'elle aura été ouverte à l'urbanisation.

## ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE

### Desserte véhicules :

L'accessibilité du site est prévue via deux accès à créer permettant la création d'un bouclage de voirie.

**Un seul accès principal unique** sera aménagé sur l'Avenue de la Gare au droit de l'accès privatif existant permettant la desserte des silos Bressons. Cet accès devra être dimensionné pour permettre l'accessibilité (dans les deux sens de circulation) des poids-lourds à la zone 2AUE.

- **L'accès secondaire** est à localiser sur le chemin de la Genevrière, il sera dimensionné pour permettre l'accessibilité véhicules (légers et de services) et piétonne de la zone, toutefois pour préserver le cadre de vie des riverains et éviter tous conflits d'usages, l'accès des poids-lourds se fera uniquement à travers l'accès principal.

Aucun autre nouvel accès ne sera autorisé sur le chemin de la Genevrière. De même, l'accessibilité de la zone UF devra être faite depuis la façade Est (depuis l'intérieur de la zone UF), aucune connexion piétonne ou véhicule ne sera admise entre la zone 2AUE et la zone UF.

La desserte interne de la zone se fera via la création d'une voirie interne à partir de laquelle se desserviront les futures constructions et qui devra permettre la desserte interne de l'ensemble de la zone 2AUE. Il est possible d'admettre la création d'accès charretiers directs depuis l'avenue de la Gare (pour la zone 2AUE seulement) uniquement pour répondre au programme d'aménagement retenu et favoriser le découpage des lots pour les besoins de l'opération.

Afin d'assurer la desserte de la zone par les poids-lourds, l'accès principal et la voirie interne devront être suffisamment calibrés. L'opération devra également permettre la création d'un bouclage secondaire ou d'une aire de retournement adaptés pour assurer le demi-tour aisé des véhicules et notamment des poids-lourds (sachant qu'il ne sera pas possible aux poids-lourds d'emprunter le chemin de la Genevrière compte-tenu de son calibrage et des risques potentiels de conflits d'usage que peuvent engendrer les passages réguliers de poids-lourds aux abords des constructions pavillonnaires existantes).

A ce jour, le chemin privatif qui constituera l'assise de la future voirie sert à la desserte des silos Bressons, dont le maintien devra être assuré via la création d'une voie partagée suffisamment dimensionnée.

Des places de stationnement visiteur seront à prévoir au sein de la zone, leur nombre devra être adapté à la fonction et prévu sur l'emprise du site (hors lots privatifs).

### Modes de cheminements doux :

Un cheminement piétonnier, qui pourra être spécifique ou consister en un simple trottoir, devra être prévu afin de permettre le déplacement piétonnier interne de la zone. Il devra être raccordé à l'Avenue de la gare et au Chemin de la Genevrière via des accès à créer (qui peuvent être distinctifs des accès véhicules en fonction du parti d'aménagement retenu).

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Sur l'ensemble de la zone 2AUE la gestion des eaux pluviales devra garantir l'intégrité et la qualité du milieu naturel via la réalisation de systèmes de collecte/rétention. A ce titre des noues végétalisées devront être créées aux abords de la voie interne pour traiter tout ou partie des eaux pluviales issues des espaces publics de la zone et des lots privatifs lorsque l'infiltration à la parcelle n'est pas rendue réalisable compte-tenu de la nature du terrain.

Ces noues pourront se trouver en bordure des voies de desserte et devront quadriller la future zone de manière globalement homogène, en tenant compte bien entendu des sens d'écoulement des eaux.

Ces dernières devront se rejeter dans une zone de rétention et/ou infiltration à créer traitée en espace vert (tout rejet dans le bassin de rétention à prévoir au sein de la zone UF est interdit). De même, la gestion des eaux pluviales au sein de la zone UF se fera sans aucune interaction avec la gestion des eaux pluviales de la zone 2AUE.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Une frange paysagée ou tout autre aménagement devra jouer une fonction de transition avec les terrains attenants de la zone 2AUE. Cette limite devra être soignée notamment par des mesures d'intégration paysagère des futures constructions qui devront être déterminées afin de limiter les nuisances réciproques et réduire l'impact des futures constructions (des exemples sont exposés dans le rapport de présentation).

Il est rappelé que le site de la zone 2AUE jouxte au Nord l'emprise de la zone UEs frappée par un périmètre sanitaire qui régit la constructibilité des parcelles concernées. Pour les besoins de l'opération, des parcelles de la zone UEs pourront être détachées et intégrées à l'opération de la zone 2AUE, dans ce cas, la franche paysagère imposée devra être reculée et inclure ces détachements éventuels.

## OAP 8, 9 ET 10 - LES ZONES 2AU À VOCATION URBAINE

### VOCATION DE LA ZONE

Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future destinées à être ouvertes à l'urbanisation après évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Trois zones 2AU sont recensées au titre du PLU :

- La zone 2AU « **Pré des Matelots** » (OAP8) de 1.06 hectare située au Sud-Ouest du bourg, le long du canal de la Cent-fonts. Cette zone s'inscrit en continuité du lotissement récemment implanté en façade Nord, au lieu-dit « Pièce de la Fontaine ».
- La zone 2AU « **Le Cerisier** » (OAP9) de 1.03 hectare située à l'Est du bourg.
- La zone 2AU « **La Pièce Saint Pierre** » (OAP10) située entre le hameau du Layer et le bourg.

Leur vocation principale est l'habitat individuel, l'habitat intermédiaire (groupé) avec possibilité d'habitat collectif.

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui devront garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement. À charge, dans le cas de la réalisation de plusieurs opérations de permettre la poursuite ultérieure de l'urbanisation cohérente et sans ambiguïté de l'ensemble de l'emprise, notamment de la voie de desserte et de l'ensemble des réseaux.

Seule la zone 2AU « **Le Cerisier** » fera l'objet d'une opération d'ensemble ceci compte tenu du calibrage de la voie d'accès depuis la Rue du Foyer qui ne permet pas une circulation en double sens (ni alternée compte-tenu de sa longueur).

### PROGRAMMATION

L'aménagement des zones devra permettre la création de logements, répondant à un objectif de densité brute minimale de 20 logements à l'hectare :

- 21 logements pour la zone 2AU « **Le Cerisier** »
- 21 logements pour la zone 2AU « **Pré des Matelots** »
- 29 logements pour la zone 2AU « **La Pièce Saint Pierre** »

La densité brute minimale s'entend comme incluant les espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris.

Afin de garantir une certaine diversification de l'habitat, le programme opérationnel devra comporter au moins (cumulativement ou non) :

- 30% de logements de type T1 à T3
- 20% de logements locatifs dont 2 logements aidés

## INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Sans que ces dispositions ne portent préjudice à la réalisation d'un projet rationnel, l'aménagement du site devra tenir compte de la localisation préférentielle des différents types d'habitat.

Ainsi, l'accroche des logements pavillonnaires (habitat individuel isolé) se fera sur le pavillonnaire existant, tandis que l'habitat plus dense, devra être réalisé au plus près du centre de l'opération.

Dans l'ensemble, la répartition des différentes typologies devra faire l'objet d'une réflexion approfondie permettant une bonne intégration des futures constructions depuis les terres agricoles attenantes au Sud

- Pour la zone 2AU « **Pré des Matelots** », une frange paysagée ou tout autre aménagement (clôtures traitées par des grillages doublés de haies vives) devra jouer une fonction de transition paysagère sur la façade Est de l'opération, le long du chemin communal. Cette prescription a pour objectif de soigner la perception visuelle de la lisière urbaine, entre urbanisation et espace agricole, permettant notamment une intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage.
- Pour la zone 2AU dite « **Le Cerisier** », dans un objectif de protection des riverains et afin de créer un espace de transition et de respiration entre le bâti actuel et les constructions ou installations futures, une marge de retrait de 3m est imposée le long des constructions existantes. A noter que le principe de retrait n'est pas appliqué au Nord puisque les constructions seront par principe éloignées des constructions existantes via l'aménagement de la voie de desserte interne.
- Pour la zone 2AU « **La Piece Saint Pierre** », une frange paysagée ou tout autre aménagement (clôtures traitées par des grillages doublés de haies vives) devra jouer une fonction de transition paysagère sur les façades Nord (le long de l'avenue de la Gare) et Sud de l'opération (le long des terres agricoles). Cette prescription a pour objectif de soigner la perception visuelle de la lisière urbaine, entre urbanisation et espace agricole, permettant notamment une intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage. Il conviendra également de préserver la ripisylve du ruisseau du Layer. À cette fin, une bande naturelle de 5m de large est maintenue en zone naturelle inconstructible. L'aménagement de l'opération ne devra pas porter atteinte à l'intégrité de cette zone.

## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DES SITES

En matière de stationnement, chaque opération devra prévoir la création d'une place de stationnement visiteur pour 3 logements réalisés au sein de la zone. Ces places devront être réparties au sein de l'emprise globale de l'opération. De plus au moins un dispositif

d'alimentation électrique, hybride devra être mis en place pour faciliter la recharge des véhicules.

S'agissant de la zone 2AU « **Pré des Matelots** » :

- L'aménagement du site devra contribuer à la préservation et l'entretien de la ripisylve du canal de la Cent-Fonts. La bande inconstructible de 6m de profondeur maintenue en zone naturelle devra être préservée et ne pourra être aménagée que pour permettre :
  - o le raccordement de la future voie de desserte interne à l'espace en attente du lotissement situé au Sud
  - o la création d'un cheminement piétonnier distinct.
- En outre dans le cadre de la valorisation de l'entrée de ville, une frange végétale (végétalisation des fonds de lots) devra être réalisée sur toute la façade Ouest de l'opération afin de favoriser l'insertion urbaine des futures constructions depuis la route départementale, et notamment depuis l'espace collectif réalisé de l'autre côté de la rive du canal.
- Des plantations d'arbres en alignement dans les voies créées peuvent être utilisées pour déterminer les différentes caractéristiques des voies (délimitation, parkings etc.) et donner un cadre paysagé à ces espaces. Les essences choisies devront être adaptées à l'environnement et aux voies urbaines.

## ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE VÉHICULES ET PIÉTONNE

Pour la zone 2AU dite « **Pré des Matelots** » :

- L'aménagement devra prévoir la desserte de la zone par une voie interne à créer formant un bouclage véhicule et piétonnier entre la Rue de Noiron au Nord et la voirie du nouveau lotissement au Sud. Toutes les constructions devront se desservir par cette future voie à créer.
- L'accessibilité au Nord de l'opération se fait en parallèle d'une voie de desserte privative. L'aménagement de la zone ne devra pas compromettre l'intégrité de cet accès, sachant qu'une mutualisation éventuelle n'est pas écartée en cas d'accord du propriétaire foncier riverain.
- Dans le cas de la réalisation de plusieurs opérations, la voirie de desserte devra faire l'objet d'aménagements spécifiques, suffisamment calibrés, permettant le demi-tour aisé des véhicules de services et des usagers de la zone.
- Le calibrage de la voirie devra tenir compte du principe de circulation en sens unique, imposé à terme lorsque l'ensemble de l'opération aura été aménagée. Aussi, dans le cas d'une opération d'ensemble, ce principe devra être anticipé dès les études de faisabilité, il ne pourra être écarté que lorsque la zone sera développée à travers plusieurs opérations (et lorsque ces opérations ne permettent pas la création du bouclage entre les deux accès Nord et Sud).
- Les orientations d'aménagement, prévoient dans le cadre de la mise en circulation en sens unique, une sortie sur la Rue de Noiron afin de répondre à plusieurs contraintes.

- En outre, l'accessibilité agricole aux terres attenantes devra être assurée au Nord de la zone depuis la Rue de Noiron jusqu'au chemin communal.
- Afin de faciliter l'accès et l'entretien de la ripisylve de la Cent-Fonts, et prendre en compte la servitude de passage instituée par la Servitude d'Utilité Publique A4, la bande naturelle de 6 mètres devra être aménagée, soit par la création d'un cheminement piétonnier, soit par le maintien d'une bande non rattachée aux futurs lots qui devra à terme être rétrocédée à la Commune.

Pour la zone 2AU dite « **Le Cerisier** » :

- L'aménagement devra prévoir la desserte de la zone par une voie interne à créer formant un bouclage véhicule et piétonnier entre la Rue du Foyer au Sud et l'impasse des Thuyas au Nord. Le calibrage de la voirie devra tenir compte du principe de circulation en sens unique.
- Le schéma de principe devra s'appuyer sur une voie, au Nord, implantée au plus près des constructions existantes afin de permettre la création de lots à l'appui de la façade Nord-Est de l'opération. L'implantation de la voirie au plus près des constructions existantes permet également la possibilité de développer à terme l'emprise des terrains à viabiliser en leur offrant une possible extension sur les terres agricoles attenantes.
- Les orientations d'aménagement, prévoient dans le cadre de la mise en circulation en sens unique, une entrée sur l'impasse des Thuyas afin de ramener tout le flux de circulation nouveau sur le carrefour de la rue du Foyer et de la Rue de la Citadelle, sur lequel le calibrage de la rue assure une certaine visibilité que les automobilistes n'auront pas depuis l'impasse des Thuyas. Il est rappelé également que ce secteur s'inscrit au Sud de l'AFUL des Longs Champs qui prévoit une accessibilité depuis cette même impasse. Autoriser la sortie des véhicules sur cette dernière contribuerait à accroître davantage le flux de véhicules qu'elle devra supporter dès l'aménagement de cette opération.
- Deux espaces en attentes seront prévus au sein de l'opération. Le premier au Sud devra permettre de rejoindre l'espace en attente existant sur le front de construction, le second au Nord assurera le développement futur de la zone. Bien que la localisation du premier accès sur le plan soit sans ambiguïté, celle du second (vers le Nord) n'est qu'indicative et sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu.

Pour la zone 2AU « **La Piece Saint Pierre** » :

- Le maintien de l'accessibilité agricole depuis le chemin des Longs champs devra être imposé. A ce titre aucun accès charretier individuel ne sera autorisé sur cet axe pour ne pas accroître les points d'intersection sauf si la voirie fait l'objet d'un recalibrage permettant une circulation fluide (tant agricole que véhicule et piétonne) dans les deux sens de circulation.
- Un maillage piétonnier devra être réalisé au sein de la zone, il pourra consister en un simple maillage réalisé en appui des voies à réaliser. L'accessibilité piétonne devra également permettre de prolonger les accès piétons prévus au

sein de l'opération des Longs Champs et d'assurer une insertion sécurisée des piétons sur l'avenue de la Gare.

- Pour des questions de sécurité, notamment piétonne, la multiplication des accès directs depuis l'avenue de la gare est interdite, des portes d'entrées communes, valorisées, seront à prévoir.
- Un ou plusieurs espaces en attente seront à prévoir au Sud de l'opération pour permettre un développement urbain ultérieur.
- Afin de garantir l'accès et l'entretien des berges du ruisseau, le parti d'aménagement devra obligatoirement conserver une bande non close et librement accessible de 6 mètres de profondeur (à partir de la berge). La bande de 6 mètres devra être aménagée soit par la création d'un cheminement piétonnier, soit par le maintien d'une bande non rattachée aux futurs lots qui devra à terme être rétrocédée à la Commune.

Pour chacune des zones, la desserte piétonne de la zone sera créée à travers l'opération via la réalisation d'un cheminement piétonnier distinct ou en appui de la voie de desserte véhicule de la zone. En tout état de cause, l'aménagement de la zone devra permettre une accessibilité piétonne sécurisée sur les différents points d'accès de la zone.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'altimétrie des futures voiries, ainsi que celle des futures constructions devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales.

Sur l'ensemble des zones la gestion des eaux pluviales devra garantir l'intégrité et la qualité du milieu naturel via la réalisation de systèmes de collecte/rétention. À ce titre, des noues végétalisées devront être créées aux abords des voies internes pour traiter tout ou partie des eaux pluviales issues des espaces publics et des lots privés lorsque l'infiltration à la parcelle n'est pas rendue réalisable compte-tenu de la nature du terrain.

Ces dernières devront se rejeter dans une zone de rétention et/ou infiltration à créer au sein de l'opération (point bas), qui devra être traitée en espace vert.

## ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Ces zones ne pourront être aménagées qu'après évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Leur aménagement devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune ce qui sera à prendre en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.

De plus, la zone 2AU « **La Pièce Saint Pierre** » devra être aménagée après la réalisation des principaux projets de développement prévus au sein des deux autres 2AU sauf si un blocage foncier de plus de 5 ans après l'approbation du PLU est avéré. Cette volonté

communale traduit le besoin de pouvoir anticiper et intégrer l'accroissement de population et notamment le flux de circulation et la capacité des réseaux et équipements.

## RISQUES NATURELS

Conformément à l'arrêté préfectoral n°90 du 13/01/2016, la Commune de SAULON LA CHAPELLE est inscrite sur la liste des communes à risques majeurs. Elle n'est pas identifiée au titre du risque d'inondation toutefois les récentes études menées dans le cadre de la délimitation du risque inondation par débordement de la Cent Fonts (réalisées par le bureau BRL Ingénierie) a permis de cartographier les secteurs ayant subi des phénomènes récents de remontée de nappes parmi lesquels figurent la zone 2AU « **La Pièce Saint Pierre** ».

Aussi, en plus des gardes fous institués pour prendre en compte ce risque (notamment le recul de la zone constructible de 5m des bords du ruisseau, la gestion des eaux pluviales et leur stockage préalable avant rejet dans le milieu récepteur), les constructions devront respecter le principe de transparence hydraulique imposé aux zones U pour ne pas aggraver tout risque éventuel de décharge des eaux pluviales.