



Commune de Charnay-Lès-Mâcon

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°1

6. Orientations d'Aménagement

Secteurs : « La Coupée » « La Verchère » et « La Massonne »

(Pièce n°3 du PLU)

Vu et certifié pour être annexé à la délibération en date du 07/11/2016 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU de Charnay-Lès-Mâcon	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13-12-10 Modification simplifiée n°1 approuvée le 02-07-2012 Modification simplifiée n°2 approuvée le 18-12-2013 Mise à jour le : 12.03.2014 Révision simplifiée n°1 approuvée le 29-06-2015 Modification de droit commun n°1 approuvée le 07-11-2016	Pour copie conforme
--	---	---------------------

SOMMAIRE

Préambule	1
1. Orientations d'Aménagement du secteur dit « La Coupée ».....	2
1.1 Parti général d'aménagement.....	3
1.1.1 Formes urbaines.....	3
1.1.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement.....	3
1.1.3 Lieux de vie / équipements / polarités de quartier.....	3
1.1.4 Espaces dédiés à une diversité d'usages	4
1.1.5 Schéma de synthèse	4
1.2 Secteur dit « La Coupée »	5
2 Orientations d'Aménagement du secteur dit « La Verchère »	6
2.1 Parti général d'aménagement.....	6
2.1.1 Formes urbaines.....	6
2.1.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement.....	6
2.1.3 Lieux de vie / équipements / polarités de quartier.....	7
2.1.4 Formes d'habitat.....	7
2.2 Schéma d'aménagement	8
3 Orientations d'Aménagement du secteur dit « La Massonne »	9
3.1. Parti général d'aménagement.....	9
3.2. Schéma d'aménagement	11

PREAMBULE

L'article L.123-1 du code de l'Urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme « *peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* »

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD et avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

Les secteurs « La Coupée – Petits Champs – La Ronze – Malcus », « La Verchère » et « La Massonne » font l'objet d'orientations d'aménagement présentées ci-après sous la forme d'un schéma accompagné d'un texte explicatif.

Par arrêté en date du 23 juin 2014, et suite à la délibération du conseil municipal du 26 mai 2014, Monsieur le Maire de Charnay-Lès-Mâcon a prescrit la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme. En effet, face aux enjeux d'urbanisme durable que représente l'aménagement du futur éco-quartier « Petits-Champs – La Ronze – Malcus », il est apparu nécessaire de compléter et modifier l'OAP « Petit-Champs – La Ronze – Malcus » définie en 2010 dans le PLU sur ce site de projet dit « La Coupée – Petits Champs – La Ronze – Malcus » (dont la vocation à être urbanisé est inscrite de longue date dans les documents d'urbanisme successifs de la commune). La Modification de droit commun approuvée le 7 novembre 2016 a introduit de nouvelles dispositions traduites dans l'OAP « Petit-Champs – La Ronze – Malcus » (pièce n°3-2 du PLU), le secteur « La Coupée » demeure soumis aux orientations d'aménagement initiales le concernant et décrites ci-après.

1. Orientations d'Aménagement du secteur dit « La Coupée »

Nouveau périmètre de l'orientation d'aménagement suite à l'approbation le 7 novembre 2016 de la modification de droit commun n°1 du PLU.



Secteur La Coupée objet de la présente Orientation d'Aménagement

1.1 Parti général d'aménagement

L'enjeu principal de l'aménagement du secteur « La Coupée » est d'accueillir la majeure partie du développement charnaysien à court terme.

L'aménagement de cette emprise permettra en outre de renforcer la centralité actuelle et les pôles en développement et de proposer une diversité de formes urbaines répondant aux attentes de mixité et de garantie de la qualité du cadre de vie.

1.1.1 Formes urbaines

Un tissu d'habitat individuel se développe sur les franges de l'opération afin de garantir la transition avec les quartiers pavillonnaires voisins.

Enfin, le cœur du quartier se densifie progressivement, depuis les franges pavillonnaires jusqu'à l'axe de vie bordé de logements collectifs, d'équipements, de commerces et de services.

1.1.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

La structuration du nouveau quartier vise à son intégration dans son environnement proche (centre actuel, zone d'habitat pavillonnaire, zones agricoles, ...).

L'axe principal à créer à l'intérieur du quartier est perpendiculaires à la Grande Rue de la Coupée et parallèles à la rue Ambroise Paré. Il assure ainsi des entrées et sorties naturelles au site, et un maillage cohérent avec les quartiers avoisinants. Les dessertes transversales assureront la bonne irrigation des différents îlots.

Le projet s'attache à ménager une place importante pour les piétons et les modes doux de déplacement à l'intérieur du quartier et en lien avec les tissus urbains existants et futurs.

En outre, l'ensemble des équipements et espaces publics seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

1.1.3 Lieux de vie / équipements / polarités de quartier

Le secteur, qui deviendra un véritable lieu d'animation et de centralité, est marqué par la présence d'un certain nombre d'équipements structurants.

L'aménagement d'une trame verte à l'usage du quartier et de la ville, est un élément fort du projet. Un bassin d'écrêtement vert sera aménagé dans sa partie sud qui sera prolongé jusqu'au carrefour de la Bâtie par un traitement paysager des abords de la future voie de contournement pour former une véritable coulée verte et se connectera au parc de Champgrenon puis au Domaine (vaste poumon vert de 17 hectares).

En outre, le projet prévoit l'aménagement de plusieurs espaces publics connecté à l'axe de vie, ouvert sur les équipements, afin de créer de véritables lieux d'animation et de rencontres.

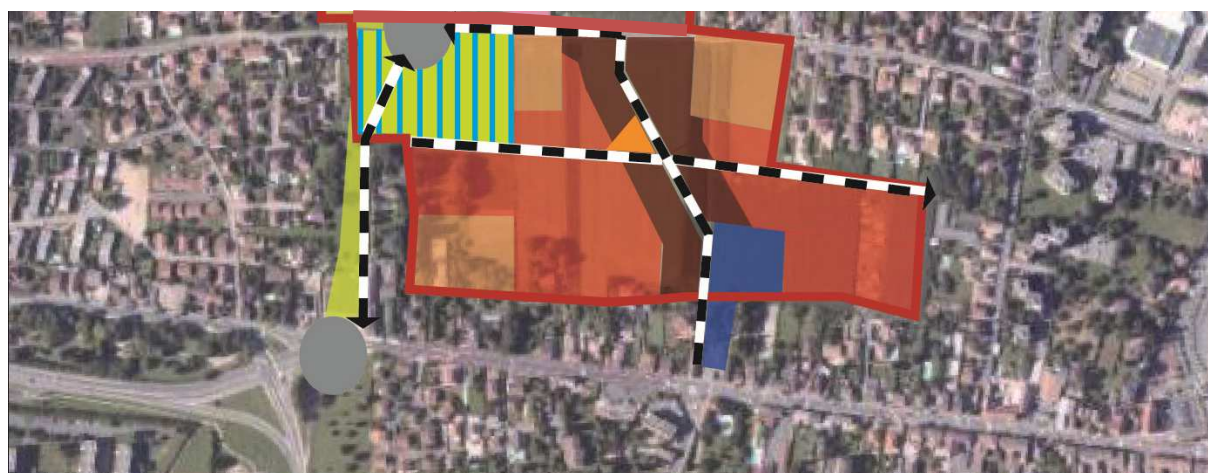
Enfin, la création de nouveaux équipements publics, dont une crèche halte garderie multi-accueil communautaire et un établissement pour personnes âgées au sud, confortera le caractère de centralité du quartier. Dans leur conception, leur localisation et dans le traitement des espaces publics adjacents, ils permettront de favoriser les échanges intergénérationnels.

1.1.4 Espaces dédiés à une diversité d'usages

L'aménagement du quartier repose également sur un programme diversifié pour l'activité économique.

En effet, un certain nombre d'activités tertiaires, de services, et de commerces de proximité pourront s'implanter le long de l'axe de vie, en rez-de-chaussée des immeubles trouvant leur place aux abords de l'axe de vie , et prolonger naturellement le pôle économique de « La Coupée – Mommessin ».

1.1.5 Schéma de synthèse



LEGENDE

← - - → Trame viaire



Carrefour structurant à aménager



Espace public



Coulée verte



Bassin d'écroulement vert à créer



Habitat collectif



Habitat intermédiaire



Habitat individuel



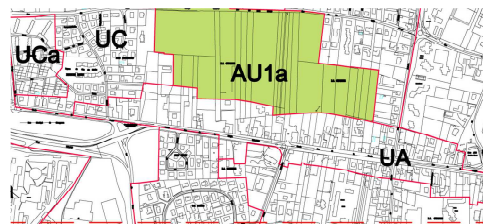
Equipement public



Zone d'activités

1.2 Secteur dit « La Coupée »

Le secteur dit de « La Coupée » est destiné à être urbanisé par une ou plusieurs opérations d'ensemble, garantissant la cohérence de l'aménagement du quartier.



Localisation du secteur « La Coupée » - BLC 2010

La desserte principale s'articule autour de la création d'une voirie structurante reliant la Grande Rue de La Coupée (au niveau du Rond-point de la poste) à la Rue des Petits Champs. Celle-ci est bordée d'immeubles, implantés parallèlement à l'axe de la voie et dont les rez-de-chaussée pourront être aménagés en locaux d'activités (services, commerces, bureaux).

Des plantations agrémentent et rythment le tracé de la voie et les espaces publics, dont l'accessibilité est garantie pour les personnes à mobilité réduite.

En s'éloignant de cet axe les formes urbaines deviennent moins denses. L'habitat collectif fait progressivement place à de l'habitat groupé, puis à quelques lots individuels en frange de l'opération. Ces derniers doivent cependant être connectés aux infrastructures du quartier par la voirie secondaire et (ou) des cheminements piétons. Ils ne peuvent donc constituer de petites opérations fermées sur elles-mêmes et indépendantes de l'aménagement du quartier.

La commune s'assurera qu'une proportion de 20% de logements sociaux sera réalisée. Un bilan triennal sera effectué pour s'assurer du maintien des objectifs en matière de production de logements sociaux.

Le Sud-est de la zone est réservé à l'implantation d'une crèche halte garderie multi-accueil communautaire et d'un établissement pour personnes âgées, reliés par des espaces publics visant à favoriser les échanges intergénérationnels.

L'extrémité Nord-ouest est réservée à l'implantation d'un bassin d'écêtement vert dont le dimensionnement intègre les possibilités d'aménagement de l'intégralité de la zone La Coupée – Petits Champs – La Ronze – Malcus.

Ce bassin est inclus dans une coulée verte à plus large échelle, rejoignant la Mairie et le domaine de Champgrenon, conçue comme une véritable coupure entre activités et habitations. L'ambition de cet espace vert est d'intégrer différentes fonctions, et notamment des cheminements doux et du stationnement paysager destiné à la zone commerciale.

2 Orientations d'Aménagement du secteur dit « La Verchère »

2.1 Parti général d'aménagement

L'enjeu principal de l'aménagement du secteur est d'accueillir de nouveaux équipements socioculturels, sportifs, ou de loisir qui viendront compléter l'offre existante.

L'aménagement de cette emprise permettra, en outre, de combler les dernières dents creuses encore présentes au sein du tissu urbain existant par l'implantation de nouvelles habitations.

2.1.1 Formes urbaines

Les bâtiments à vocation d'équipement forment un front urbain le long de l'autoroute, séparés des espaces résidentiels par une voirie au profil paysagé et un cheminement doux.

Un tissu d'habitat individuel se développe sur les deux lanières de terrains qui s'étendent vers l'Est et comble ainsi les dernières dents creuses présentes sur le secteur, tout en préservant les jardins familiaux (clos Maurice Labruyère).

La (ou les) opération(s) créant des logements comporteront au minimum 20% de logements sociaux.

2.1.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

La structuration du nouveau quartier vise à son intégration dans son environnement proche (pôle d'équipements existant, zone d'habitat pavillonnaire).

La principale voie à créer à l'intérieur du quartier est parallèle à l'autoroute A6 et relie le rond Point du Caron (sur la RD 54 dite route de Davayé) à l'espace de la Verchère. Elle assure ainsi :

- des entrées et sorties naturelles au site ;
- un maillage cohérent avec les quartiers avoisinants.

Des voiries secondaires transversales (privées) permettront de desservir les nouvelles habitations créées à l'Est.

Le projet s'attache à ménager une place importante pour les piétons et les modes doux de déplacement. Ainsi :

- la voirie principale sera doublée d'un cheminement doux sécurisé,
- les abords des équipements créés donneront la priorité aux piétons et aux cycles,
- un cheminement doux transversal sera créé afin de relier quartiers résidentiels et équipements.

De plus, l'ensemble des équipements et espaces publics seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3 Lieux de vie / équipements / polarités de quartier

Ce secteur deviendra un véritable lieu d'animation de par la présence d'un certain nombre d'équipements structurant, à l'usage du quartier et de la ville

En outre, le projet prévoit l'aménagement d'un dispositif de protection phonique le long de l'autoroute A6, contre lequel les équipements pourront s'adosser. Ce dispositif, et l'éloignement de l'habitat vers l'Est, permettra ainsi de garantir la tranquillité de chacun.

2.1.4 Formes d'habitat

Les habitations qui s'implanteront sur les lanières disponibles à l'Est respecteront une organisation en grappe, autour de placettes communes. Des liaisons douces, avec les opérations limitrophes existantes, seront à privilégier.



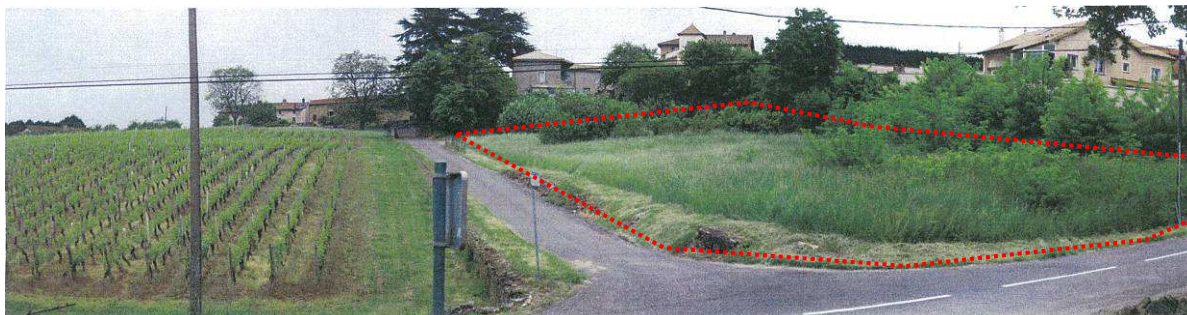


3 Orientations d'Aménagement du secteur dit « La Massonne »

3.1. Parti général d'aménagement

L'enjeu principal de l'aménagement du secteur est d'accueillir de nouvelles habitations s'insérant parfaitement au site et à l'environnement.

L'aménagement de cette emprise permettra en outre de renforcer le tissu urbain existant, et de promouvoir de nouvelles formes urbaines.



Vue du terrain en direction du nord (hameau de la Massonne)



Vue du terrain en direction du Sud

Ainsi les aménagements devront mettre en œuvre des solutions techniques et constructives durables et éco-responsables (plantations, réalisation de fossés drainant, traitement des eaux, emploi de matériaux naturels, toitures végétales, etc.).

Les projets devront s'inscrire dans une réflexion :

- sur la typologie et le fonctionnement urbain afin de gérer la transition avec l'urbanisation existante et le rapport au paysage, d'adapter l'organisation au contexte (notamment la topographie), d'envisager la place de l'automobile dans le sens d'une limitation de son impact,
- sur la qualité environnementale par la mise en œuvre de solutions techniques et de constructions durables et éco-responsables,
- assurant la greffe avec le hameau et la carrière.

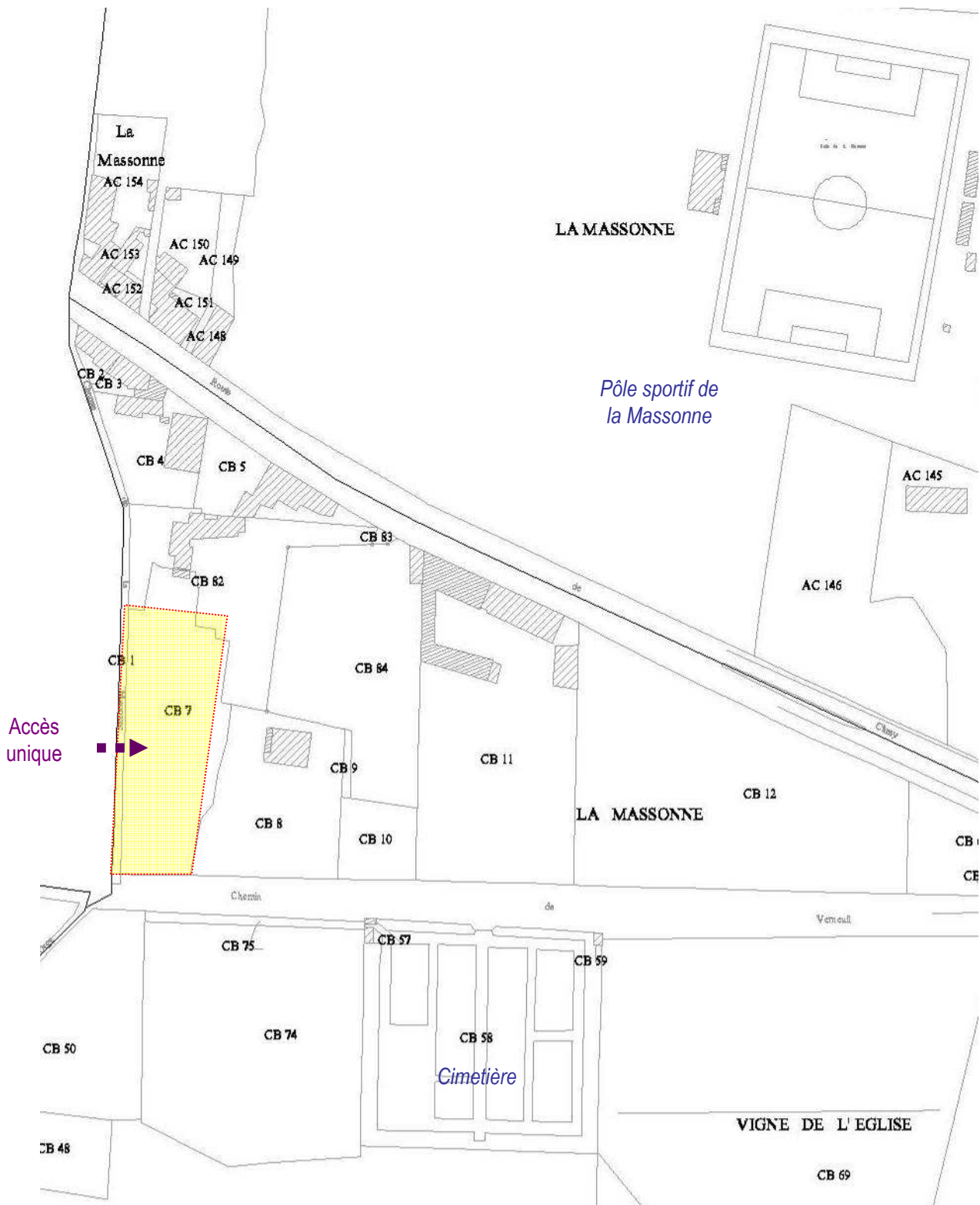
Les formes urbaines développées sur cette emprise favoriseront :

- les perméabilités visuelles vers le paysage, ainsi que des typologies et volumétries dégageant d'importantes emprises libres ;
- la pénétration du végétal dans l'urbanisation au travers d'espaces paysagers privés généreux.

Les limites d'urbanisation, garantes d'une bonne insertion des secteurs construits dans leur environnement, seront traitées avec soin. En outre, le tissu urbain devra tirer parti de la topographie du terrain et assurer la greffe avec les quartiers environnants

Les accès seront groupés en un seul point.

3.2. Schéma d'aménagement



Zone UAa où seront mises en œuvre des solutions techniques et constructives durables et éco-responsables (plantations, réalisation de fossés drainant, traitement des eaux, emploi de matériaux naturels, toitures végétales, etc.).



Plan Local d'Urbanisme

Charnay-Lès-Mâcon

3.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Additif - Révision simplifiée n°1



Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour
LE MAIRE,

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13-12-10
Modification simplifiée n°1 approuvée le 02-07-2012
Modification simplifiée n°2 approuvée le 18-12-2013
Révision simplifiée n°1 approuvée le 29-06-2015

Pour copie conforme



SOMMAIRE

OAP POUR LE SECTEUR « CARON – LES BELOUSES »	2
I. PERIMETRE DE L'OAP	2
II – OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
III – SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4

OAP POUR LE SECTEUR « CARON – LES BELOUSES »

I. Périmètre de l'OAP

L'OAP « Caron – Les Belouses » concerne des terrains qui se trouvent classés en zones AUX1, UX et UXd au PLU de la commune de Charnay-Lès-Mâcon approuvé le 13 décembre 2010.

Son périmètre correspond aux terrains repérés en jaune sur le plan ci-dessous.



II – Objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L' Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur « Caron – Les Belouses » poursuit les objectifs suivants :

Objectif 1 : Proposer une entrée Nord qualitative du site

Obligation : Un retrait de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise publique du rond-point du Caron est imposé. Cette marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Objectif 2 : Assurer une transition avec le bâti existant sur le secteur Les Luminaires

Obligation : La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'intérieur de tout le périmètre de l'OAP, sous réserve du respect des servitudes aéronautiques et d'éventuelles prescriptions de APRR pour éviter des risques de nuisances et assurer la sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute.

Objectif 3 : Traitement paysager en façade routière

Obligations : Conforter l'aménagement paysager aux abords de l'autoroute.

Préserver le boisement occultant la vision de la déchetterie.

Paysager les marges de recul.

Pour la parcelle à l'Ouest de la route des Allogneraies, La marge de recul sera de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute.

A l'Est de la route des Allogneraies, la marge de recul sera de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise publique, selon l'alignement donné au schéma de l'OAP.

Objectif 4 – Garantir une transition douce entre espace rural et la future zone d'activité

Obligations : Préserver et conforter la haie existante au sud du secteur, afin de proposer un écran paysager entre la future zone d'activités et les paysages ruraux.

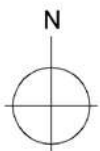
Limiter la hauteur des constructions à 8 mètres, sous réserve du respect des servitudes aéronautiques.

Les vignes situées au sud de la déchetterie dans la ZAC Europarc Sud Bourgogne sont à préserver.

III – Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur "Caron - Les Belouzes"



 Boisements et haies à conserver ou à créer.

 Vignes à préserver.

 Marges de recul à paysager
 - recul de 30 m imposé par rapport à la limite d'emprise publique du rond-point)
 - recul de 6 m imposé par rapport à la limite d'emprise publique de la route des alogneraire
 - recul minimal de 30 m imposé par rapport à la limite d'emprise publique de l'A6 sur les parcelles la jouxtant au nord du périmètre

 Cheminement doux à conforter

 Alignement des constructions

A l'intérieur du périmètre de l'OAP, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres sous réserve du respect des servitudes aéronautiques, et des éventuelles prescriptions liées à la présence de l'autoroute .





**Commune
de Charnay-Lès-Mâcon**

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°1

|

**2. Orientation d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**

Secteur « Petit-Champ – La Ronze – Malcus »

(Pièce n°3-2 du PLU)

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour LE MAIRE,	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13-12-10 Modification simplifiée n°1 approuvée le 02-07-2012 Modification simplifiée n°2 approuvée le 18-12-2013 Mise à jour le : 12.03.2014 Révision simplifiée n°1 approuvée le 29-06-2015 Modification n°1 approuvée le 07-11-2016	Pour copie conforme 
---	---	--

Face aux enjeux d'urbanisme durable que représente l'aménagement du futur quartier «Petits Champs | La Ronze | Malcus», il est apparu nécessaire de compléter et modifier les orientations d'aménagement et de programmation définies en 2010 dans le PLU sur ce site de projet (dont la vocation à être urbanisé est inscrite de longue date dans les documents d'urbanisme successifs de la commune).

La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) poursuit les objectifs suivants :

- **Maîtriser l'aménagement de ce vaste secteur en le programmant au travers d'un échancier et en encadrant l'initiative privée dans un premier temps par la mobilisation des outils réglementaires du PLU**
- **Permettre de répondre progressivement aux objectifs de production de logements sociaux imposés par la loi**
- **S'inscrire dans un schéma de circulation intégrant une nouvelle voirie primaire en précisant ses principales caractéristiques**

Sur cette base, les études préalables à la modification du PLU ont permis de définir un scénario d'aménagement et de programmation qui comporte notamment :

- Une nouvelle voirie primaire fédérant l'ensemble des fonctions urbaines, les polarités principales de la commune, avec un débouché Nord sur la rue Ambroise Paré
- Une trame verte et bleue dissociée de la trame viaire (voiries) qui permet de proposer des liens en mode doux au coeur des secteurs habités. Ces parcours sont superposés aux anciens tracés de chemins agricoles, et sont support de la gestion des eaux pluviales avec une rétention tout au long des axes et voies. Cette trame représente environ 5 ha
- Le développement du Pôle Santé offrant +/- 3 ha pour l'implantation d'activités tertiaires médicales sur les terrains situés entre la rue de la Ronze et la limite communale Nord. Ce secteur aux fonctions urbaines mixtes est susceptible d'accueillir également quelques logements
- La réservation à long terme d'un secteur destinés aux équipements publics pour accompagner la croissance de Charnay (équipements scolaires, sportifs, et/ou culturels)
- La restitution à l'agriculture de 4,1 ha par rapport à l'actuel PLU, dans le but de préserver cette activité et le maintien de l'emploi dans la filière agricole
- Un parc d'activités économiques mixte développant une offre foncière à destination des artisans et des PME en complémentarité de l'offre existante sur la CAMVAL, et d'une offre commerciale en accompagnement de la croissance et en complément de l'offre du centre-ville et de la Nouvelle Coupée.



Une nouvelle voirie primaire assurant la desserte du futur quartier Petits-Champs | La Ronze | Malcus

• Pourquoi cette nouvelle voirie primaire ?

Charnay est la porte d'entrée ouest de l'agglomération. Les équipements et les services publics sont pour la majorité d'entre eux regroupés au nord (Cité administrative, SDIS, Hôpital...) et au centre de la commune, ce qui génère de nombreux flux de déplacement. L'agglomération a besoin d'une nouvelle voirie pour désengorger le centre de Charnay et permettre aux habitants d'accéder facilement au cœur de l'agglomération. Aujourd'hui, et depuis l'ouverture du barreau routier Barthelot de Rambuteau, le flux de la rue de la Coupée s'est reporté sur la rue des Petits Champs qui n'est pas adaptée pour recevoir ces flux journaliers (estimés à environ 12 500 véhicules/jour - comptages 2015). A noter que cette affluence ne cesse de croître avec l'attractivité des bourgs de l'ouest mâconnais.

Il manque donc une voie dimensionnée pour absorber le flux actuel et adaptée aux besoins futurs, qui puisse assurer la desserte du futur quartier «Petits-Champs | La Ronze | Malcus». Celle-ci permettra un gain de temps, une praticité et une attractivité pour ce secteur de la ville classé en zone constructible depuis les années 70, qui sera amené à être urbanisé sur un temps long de +/- 30 ans.

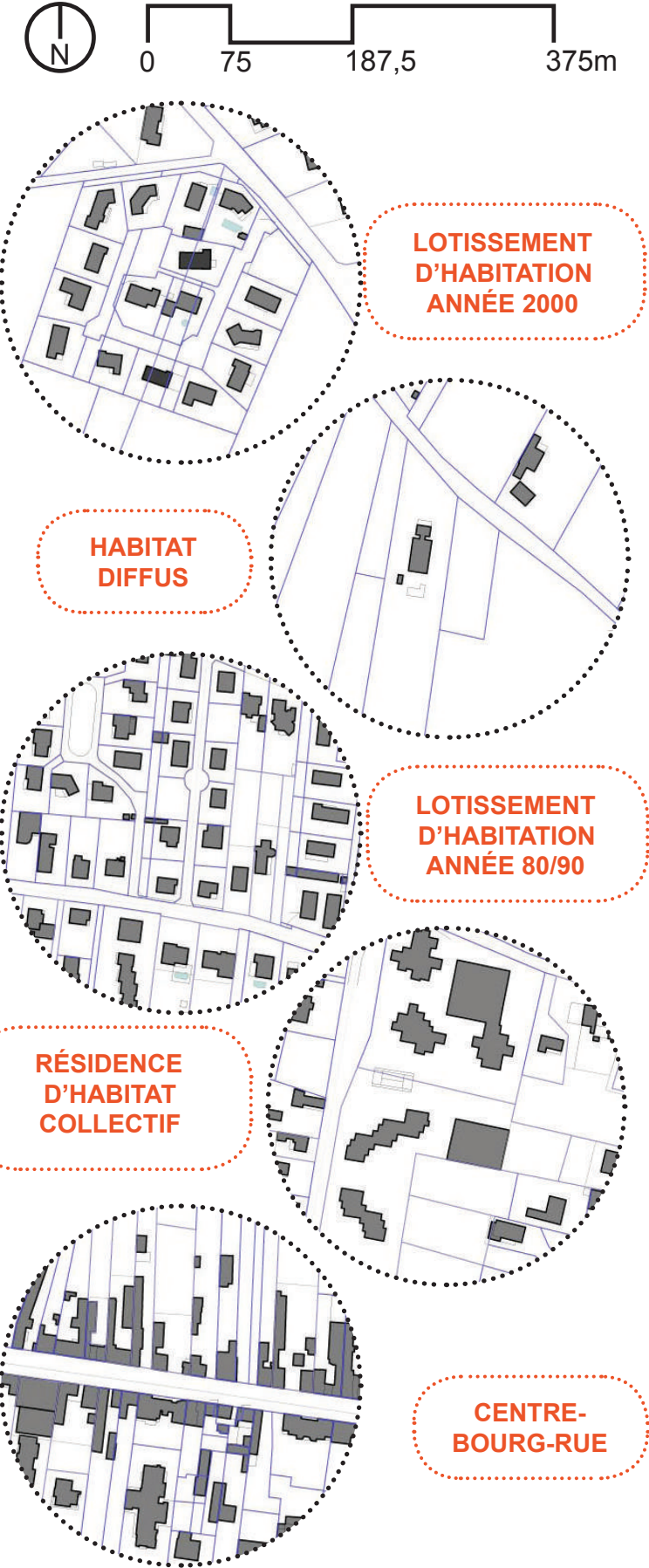
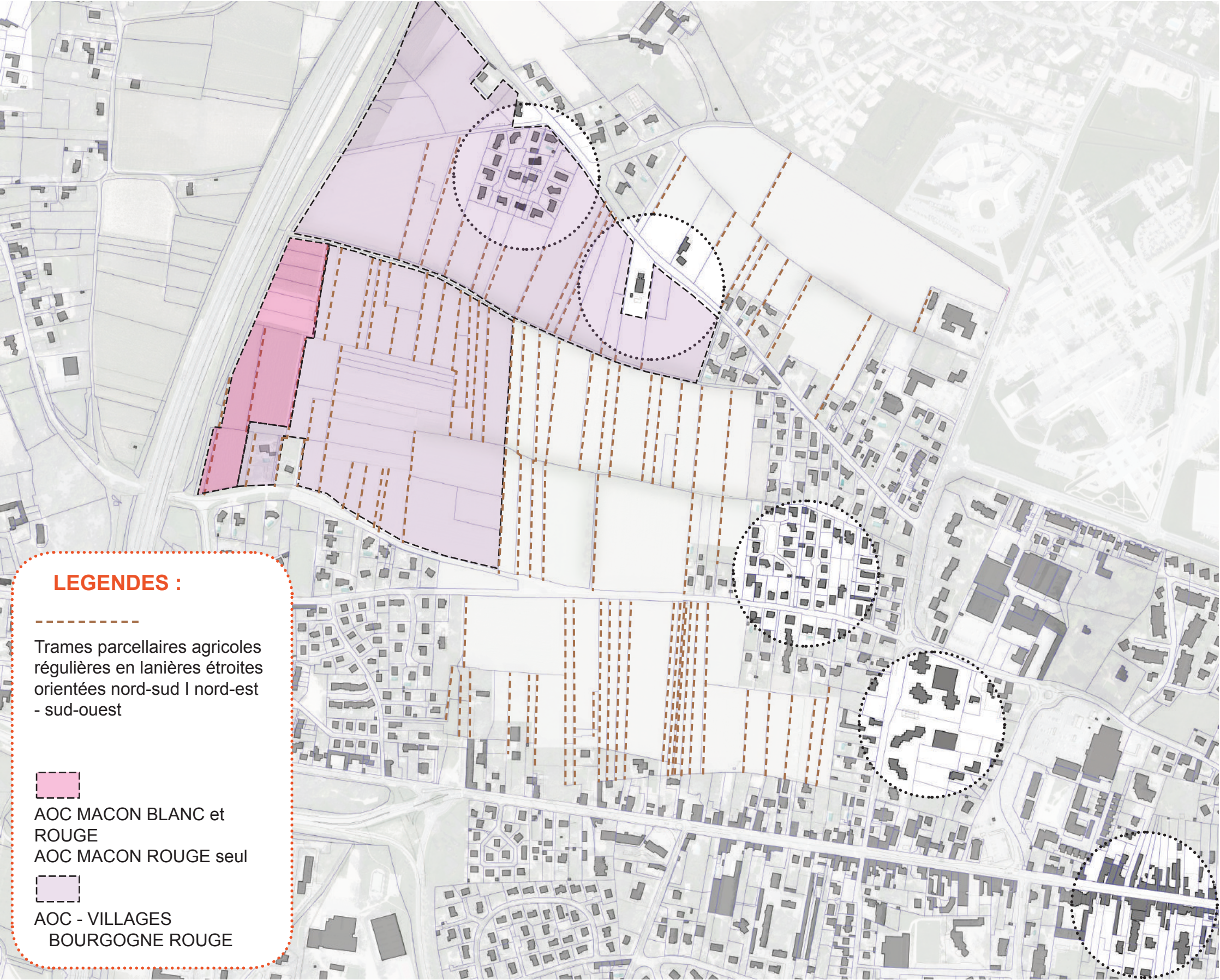
Depuis plus d'un an, le travail mené conjointement par Charnay, Mâcon et la CAMVAL a pour objectif d'éviter le report du fort trafic routier sur la rue des Petits Champs et en cascade, sur la rue de la Ronze et les rues traversantes de Flacé (rue Bichat, Bvd de la Liberté). Une solution doit être trouvée aujourd'hui pour préserver le caractère des voies existantes, la sécurité et le confort des usagers.

• Un projet à enjeu communautaire

Ce projet engage l'ensemble du bassin de vie mâconnais. Ainsi, il s'inscrit dans le projet d'agglomération voté le 11 décembre 2014 et qui porte sur les cinq prochaines années sur le volet liaison La Bâtie (Charnay) - La Madone (Sancé). Les premières estimations du coût de la voirie primaire sont de l'ordre de 3,9 millions d'euros, un investissement qui sera supporté par les collectivités et les opérateurs privés (aménageurs, promoteurs, constructeurs). Par exemple, le premier tronçon en cours de réalisation sera financé par l'aménageur des premiers équipements de lancement du pôle santé (Médic Center / EHPAD). A l'issue des travaux, l'aménageur rétrocèdera à l'euro symbolique la voirie à la collectivité. Précisons que toutes les voiries futures du quartier auront vocation à être publiques.



SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU DIAGNOSTIC





① Parc et bassin d'orage de Bioux



② Parc de la Mairie

Parcs de la commune



③ Champs et haies champêtres



④ Jardins et espaces privés

Paysages agricoles de la commune



⑤ Domaines viticoles derrière l'A6

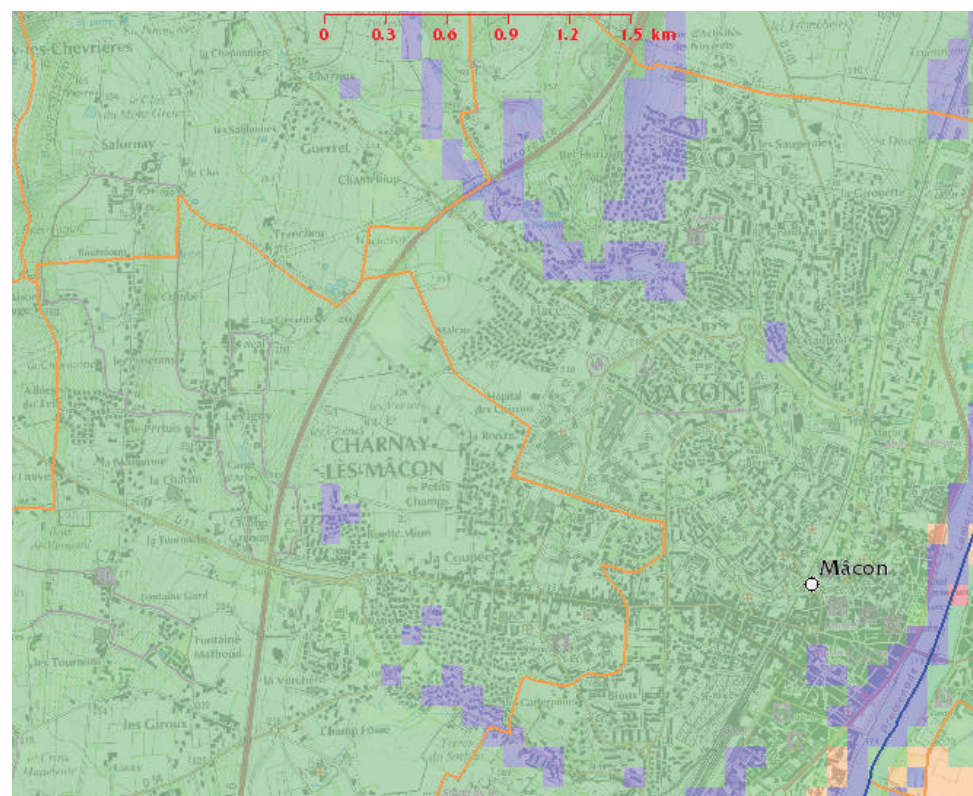


⑥ Chemin des Mouilles

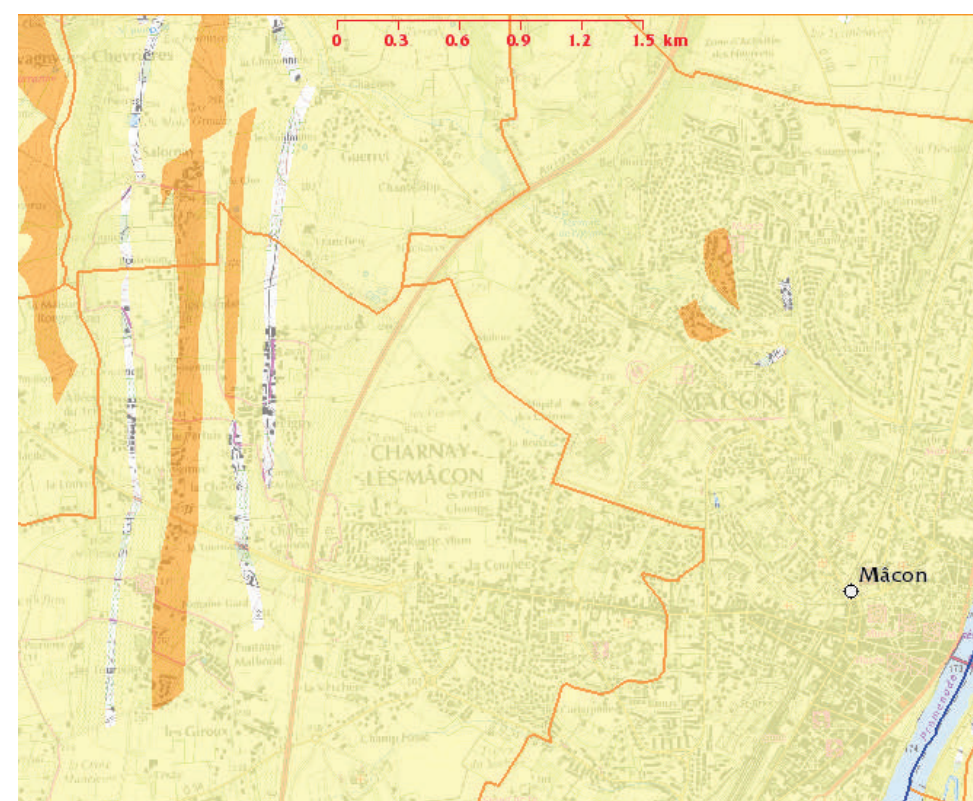
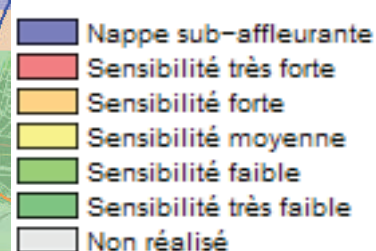


⑦ Domaine de Malcus

Des chemins agricoles et des voies rurales



Légende socle



Légende des argiles



NUISANCES :

L'A6 est une source de nuisances sonores (inconstruction dans une bande de 100m) . Un merlon est en cours d'aménagement sur toute la façade du site au contact de l'A6. Le trafic sur la rue des Petits Champs - rue du Pré Neuf est source de nuisances sonores aux abords immédiats de la voie (ambiance sonore élevée). Sur la rue de la Ronze, les habitations sont en zone d'ambiance modérée, même en bordure de route. ([source](#) : transitec 2007)

RISQUES :

- Remontées de nappes : sensibilité très faible
- Aléa retrait gonflement des argiles : aléa faible
- Inondation : pas de risque sur site (mais sensibilité à prendre en compte)
- Sismicité : faible (2)

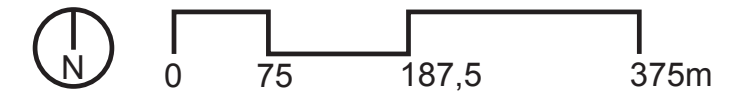
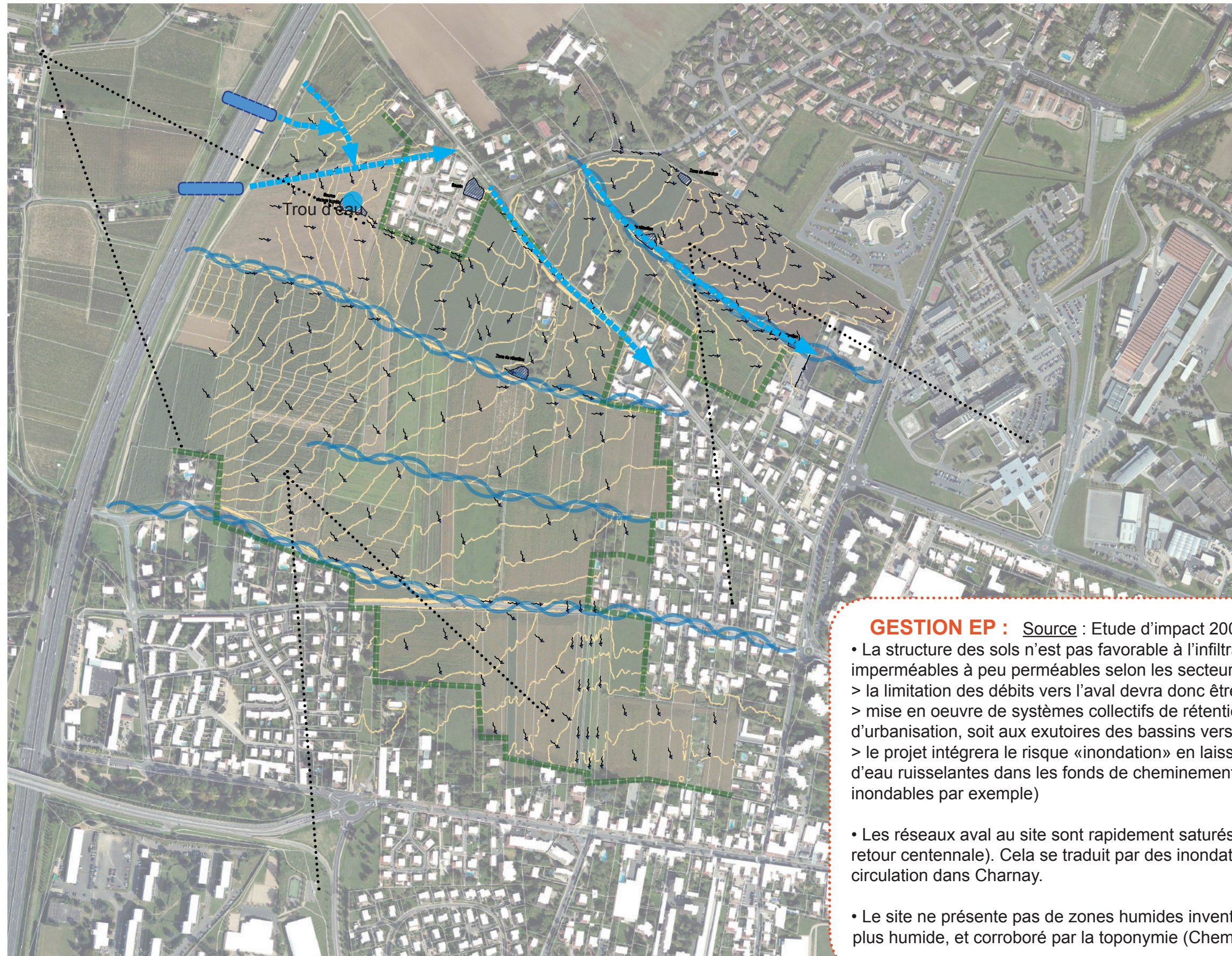
BIODIVERSITE

Le site d'étude est situé à bonne distance des milieux d'intérêt écologiques (ZNIEFF, vallée de la Petite Grosne). Les milieux sur site sont très artificialisés (cultures, friches et prairies) et abritent une faune et une flore très commune. Quelques haies subsistent en bordure de chemins et quelques arbres isolés mériteraient d'être conservés (Malcus). ([source](#) : EI 2007)

INSERTION CLIMATIQUE

Capacités solaires du site bonnes, sans masques et avec une orientation plein sud
Vent orientés principalement du nord-ouest et sud (vents plutôt modérés)





LEGENDES :

- Micro-talwegs formés par les chemins de desserte agricole, par les voies et leur fossés, issues d'ouvrages hydrauliques traversant l'A6
- Espaces agricoles enserrés entre l'autoroute et des zones pavillonnaires
- Sens d'écoulement des eaux
- Ecoulements intermittents
- Ouvrages hydraulique sous l'A6
- Terrain en pentes douces depuis l'autoroute vers le Chemin du Pré Neuf (1 à 3% de pente vers le sud-est)
- Perspectives sur la ville de Mâcon, panorama sur la vallée de la Saône

GESTION EP : Source : Etude d'impact 2007

- La structure des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales (sols hydromorphes et imperméables à peu perméables selon les secteurs) :
 - > la limitation des débits vers l'aval devra donc être réalisé par stockage aérien
 - > mise en oeuvre de systèmes collectifs de rétention d'eau soit aux exutoires des réseaux des îlots d'urbanisation, soit aux exutoires des bassins versants globaux
 - > le projet intégrera le risque «inondation» en laissant des axes d'écoulement libres pour les lames d'eau ruisselantes dans les fonds de cheminements hydrauliques naturels (bandes paysagères inondables par exemple)
- Les réseaux aval au site sont rapidement saturés en cas de fortes pluies (bien avant la période de retour centennale). Cela se traduit par des inondations de chemins et de voies importantes pour la circulation dans Charnay.
- Le site ne présente pas de zones humides inventoriées. L'angle nord ouest du secteur une nature plus humide, et corroboré par la toponymie (Chemin des Mouilles - lieu dit Les Mouilles...).



Eaux pluviales et eaux usées

- Réseaux séparatifs présents sous la rue des Petits-Champs entre la route de Lévigny et rue Barthelot de Rambuteau (EU Diamètre 200 / EP diamètre 300 puis 800)
 - Réseaux séparatifs présents au Nord de la rue de la Ronze (diamètre 250 EU et diamètre 300 EP) puis passage en unitaire 300 m avant la rue Ambroise Paré (diamètre 500)
- A noter la présence d'une antenne d'eaux usées (diamètre 200) longeant le site d'étude au niveau du chemin de Malcus

Eau potable

- Réseau structurant au niveau de la rue des Petits-Champs, de la rue Ambroise Paré et de la rue longeant la polyclinique (diamètre 200).
- Réseau secondaire sous la rue de la Ronze (diamètre 80 au droit du site d'étude puis diamètre 100)
- Un réseau (diamètre 100) permet également la jonction entre le réseau de la rue des petits champs et celui de la Ronze sur le site d'étude.

-> L'ensemble des réseaux humides est à proximité immédiate du site.

-> Le terrain pente de l'Ouest vers l'Est où les réseaux sont déjà nombreux. Aussi, il n'y aura pas de difficulté pour se raccorder en gravitaire sur les réseaux existants.

-> Une rétention des eaux pluviales sur le site sera réalisée avant rejet à débit limité : 2l/s/ha

-> Le diamètre de la canalisation d'eau potable sous la rue de la Ronze (diamètre 80) ne semble pas suffisant pour pouvoir alimenter la nouvelle zone. Si cette dernière est utilisée pour distribuer l'eau potable au site d'étude, un renforcement sera à prévoir.



ErDF

- Le réseau HTA est présent sous tous les axes routiers importants entourant et traversant la zone d'étude (Rue de la Ronze, rue Ambroise Paré, rue des petits champs, RD579)
- 4 postes de transformation HT/BT sont implantés à proximité immédiate du site d'étude :
 - 1 au droit du chemin de Malcus
 - 1 au droit de la Polyclinique
 - 2 au Sud du site d'étude

Eclairage Public

La rue de la Ronze, la rue des petits champs et la rue Ambroise Paré sont toutes les trois éclairées.

GrDF

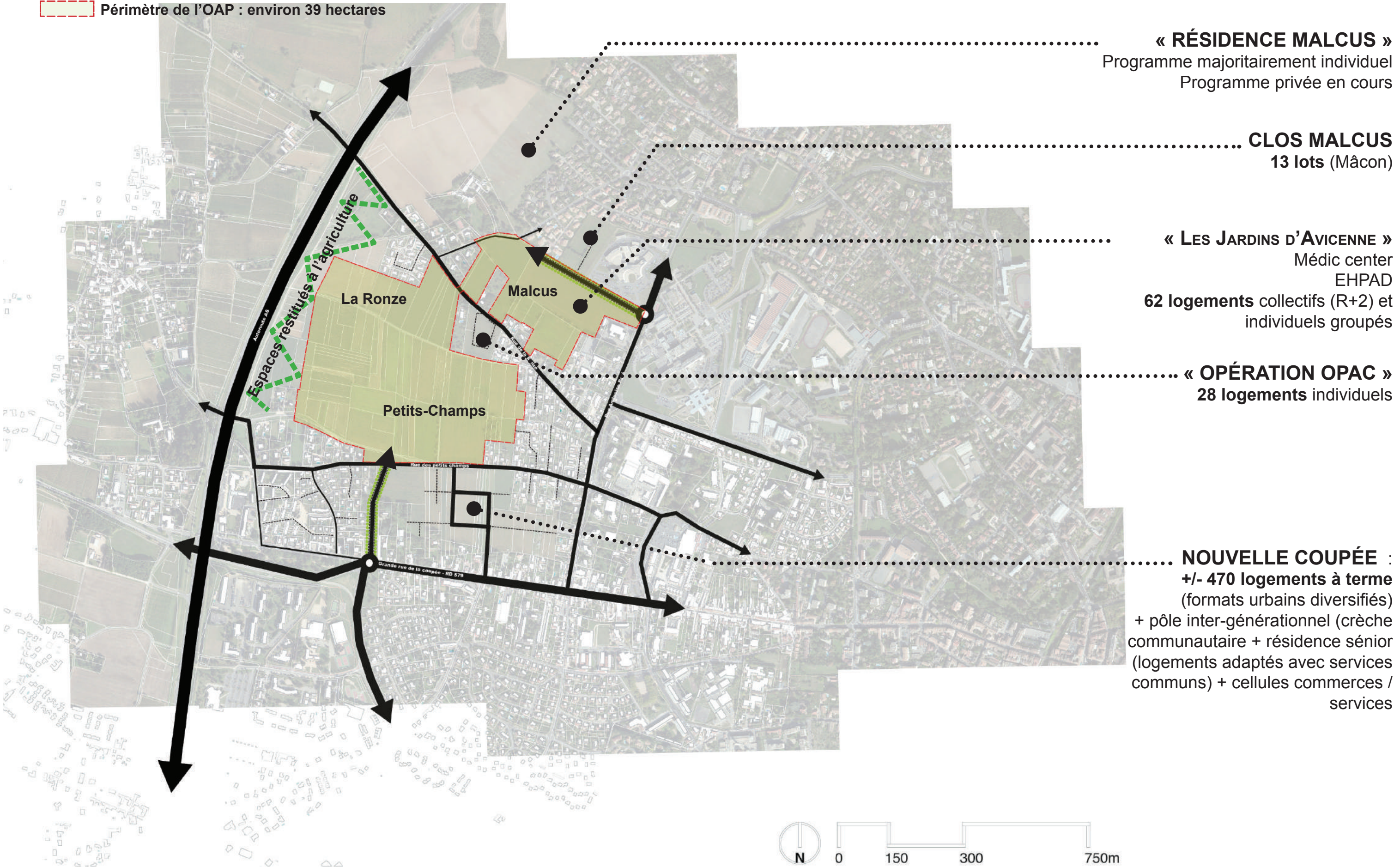
Le réseau gaz est présent sous la rue des petits champs, la rue de la Ronze et la rue Ambroise Paré. Une antenne est également présente sous la voie longeant la polyclinique.

Télécommunication

Le réseau télécom est présent en aérien ou en souterrain sur l'ensemble des voies entourant et traversant le site d'étude. A noter la présence d'un réseau souterrain longeant le ruisseau existant sur le site d'étude.

-> Ensemble des réseaux présents sur site. Capacité des réseaux à vérifier ultérieurement.

-> Vérifier la capacité restante des poste HT/BT à proximité de la zone. Néanmoins, de nouveaux postes devront être prévus. Leur nombre sera déterminé en fonction de l'importance et du nombre de bâtiments créés.





ENJEUX - ORIENTATIONS



- Tracé de principe pour le prolongement de la future voie primaire, nécessitant un traitement adapté des futurs carrefours avec les voies existantes.



- Valoriser les chemins agricoles et les traces du parcellaire rural.



- Gérer les eaux pluviales en aérien (noues / fossés / bassins paysagers multifonctionnels) et en superposant autant que possible le «chemin de l'eau» avec d'autres fonctionnalités (cheminements - espaces publics / collectifs...)



- S'appuyer sur le réseau de voies existantes pour la création d'un maillage viaire interne au projet afin de promouvoir un quartier «passant» et «perméable» (par opposition à un quartier enclavé et/ou refermé sur lui-même autour d'impasses privées)



- Profiter de l'urbanisation de ce site pour re-lie les différentes polarités (notamment la centralité historique et commerçante de Charnay)



- Connecter les différents espaces paysagers publics / collectifs du projet (trames vertes et bleues) par un maillage support des mobilités «douces» le plus dense possible, lisible, confortable, sécurisé et accessible à tous.



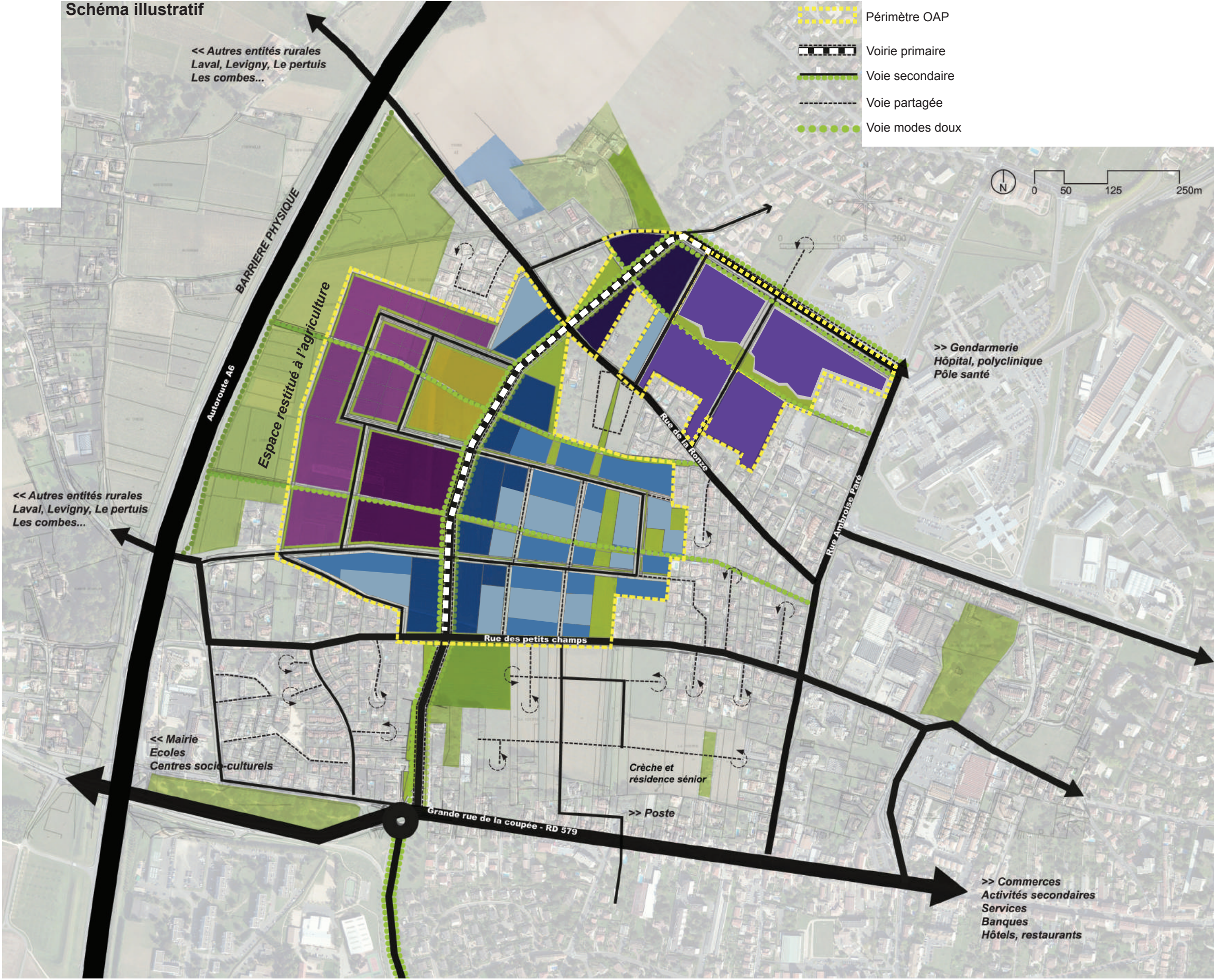
- Mettre en valeur la topographie qui place le site en promontoire sur la vallée de la Saône et être attentif à la visibilité offerte depuis les vallons viticoles derrière l'A6.

- Garantir l'insertion urbaine du projet par rapport à l'environnement urbain proche (habitat pavillonnaire / habitat vernaculaire), notamment en préservant des espaces de respiration et des interfaces paysagères avec l'urbanisation constituée. Ces interfaces devront rechercher des vocations multifonctionnelles (gestion des eaux pluviales | paysage & biodiversité | mobilités douces | convivialité, détente, jeux | lien social et fonctions intergénérationnelles...).

- Gérer par la composition urbaine et paysagère les transitions futures entre habitat et activités

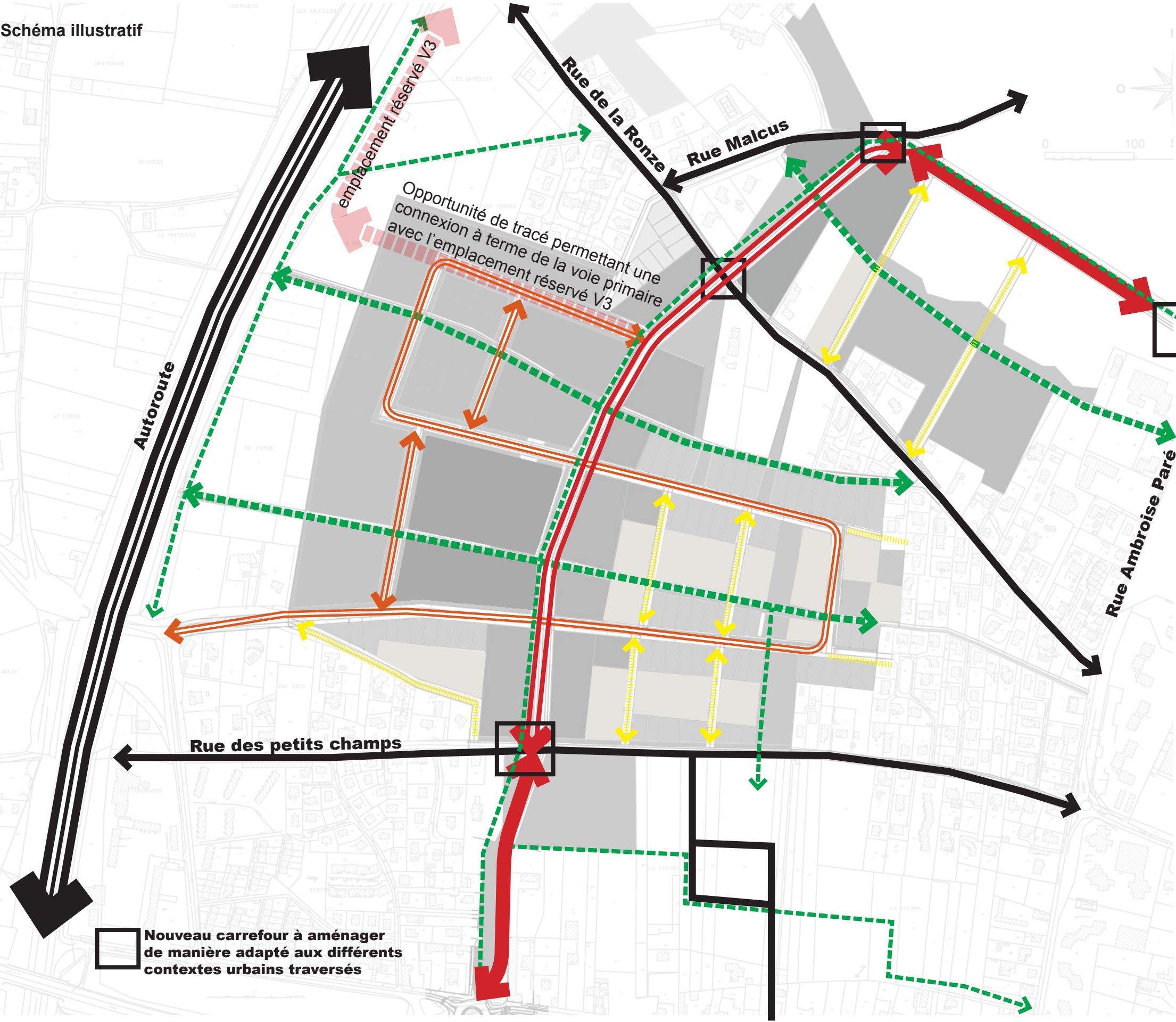
- Tirer parti au maximum de l'ensemble des apports énergétiques «passifs» (urbanisme et architecture géo-climatique), sur ce site idéalement orienté par rapport à la course du soleil et non contraint par des masques solaires liés à l'environnement urbain ou au relief (absence d'ombres portées)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

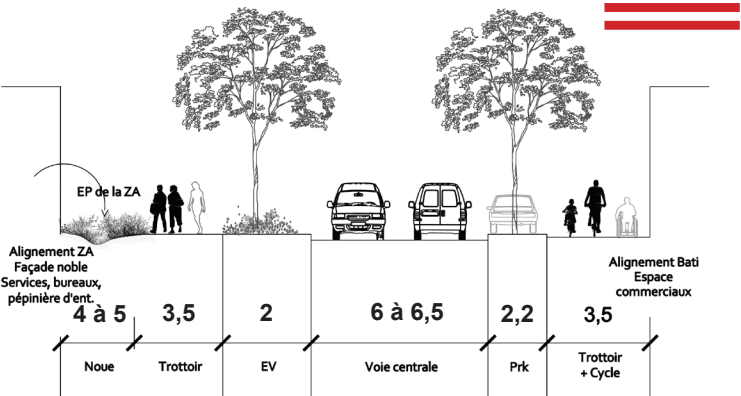


SYSTÈME VIAIRE | un réseau de voies hiérarchisées, qualitatives et partagées - adaptées aux fonctions urbaines desservies

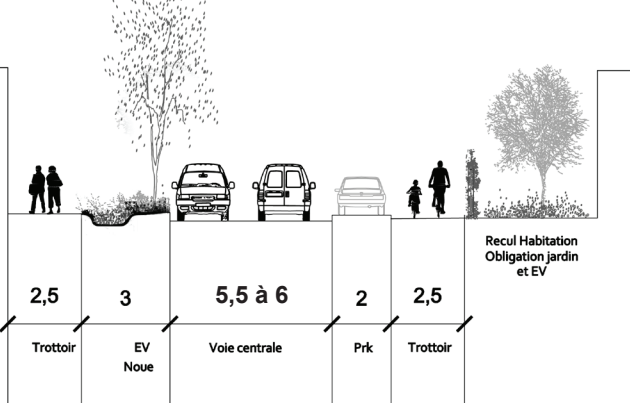
Schéma illustratif



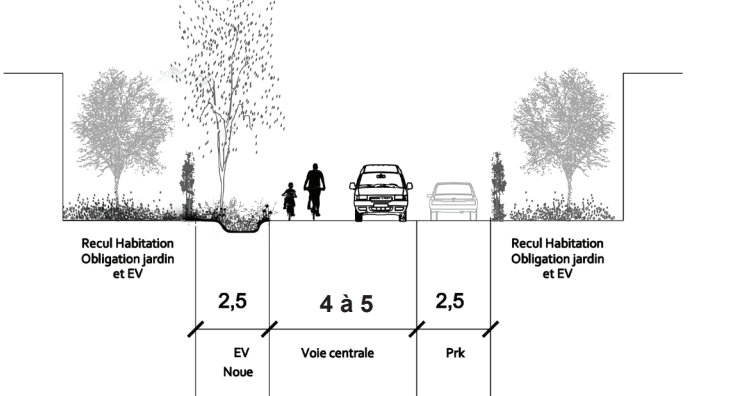
Voirie primaire



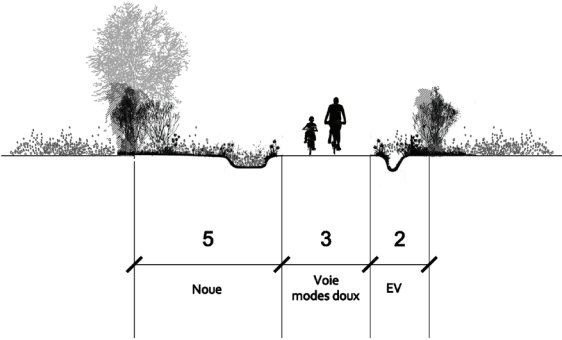
Voies secondaires



Voie apaisée et partagée



Axes modes doux



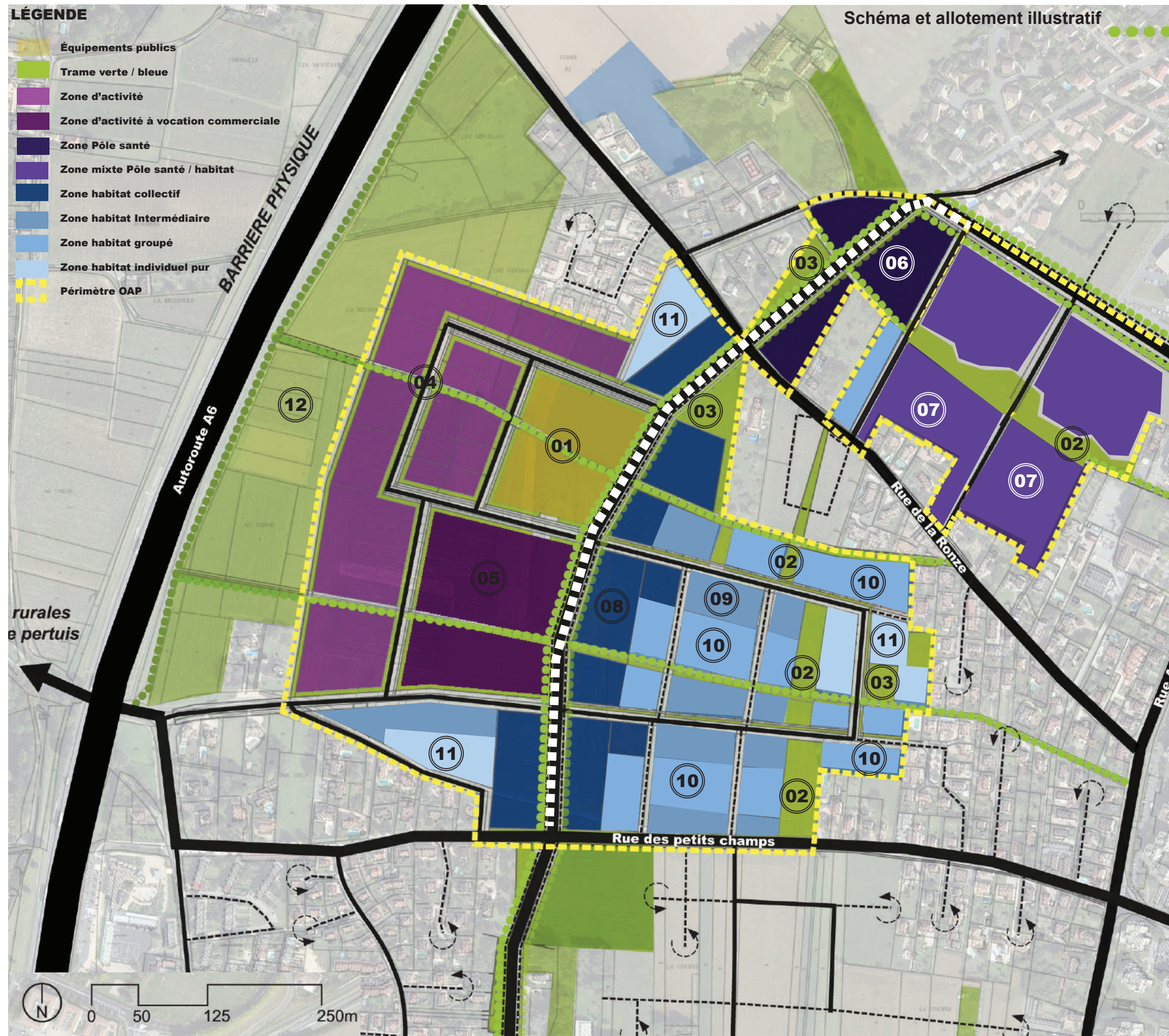
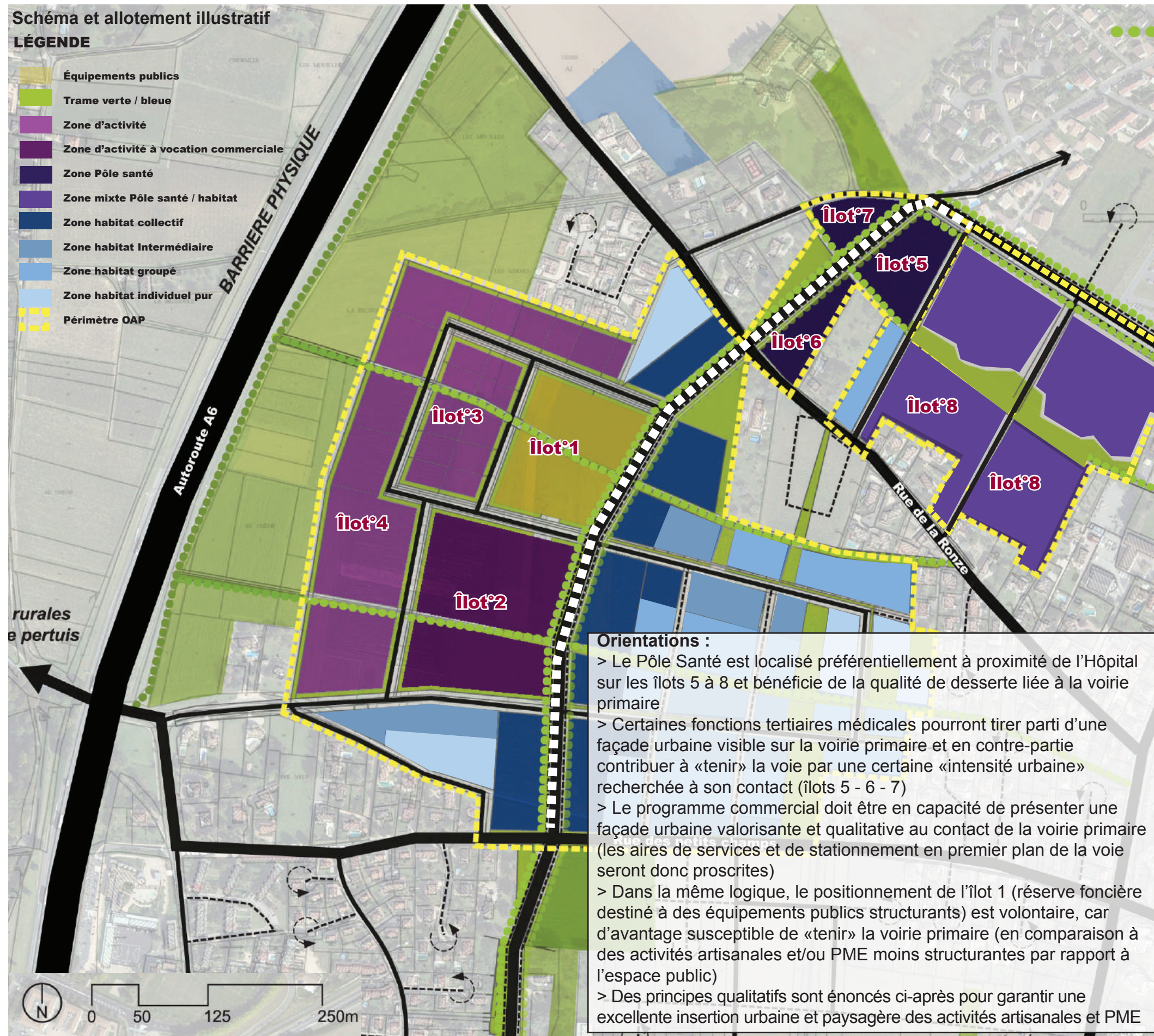


Schéma et allotement illustratif

LÉGENDE

- Équipements publics
- Trame verte / bleue
- Zone d'activité
- Zone d'activité à vocation commerciale
- Zone Pôle santé
- Zone mixte Pôle santé / habitat
- Zone habitat collectif
- Zone habitat Intermédiaire
- Zone habitat groupé
- Zone habitat individuel pur
- Périmètre OAP



ÉQUIPEMENTS sur 2 ha de réserve foncière

ÎLOT°1 - Hypothèse de dimensionnement :

- Salle multi-sport de + 900 places
- Groupe Scolaire avec école maternelle et primaire
- Pour 500 log. = 100 élèves
- + Potentiel de 4 classes supplémentaires
- Crèche de 40 berceaux
- Médiathèque de 800 m² SU

PARC D'ACTIVITÉS sur 8,6 ha cessibles :

ÎLOT°2 sur 2,9 ha

Programme commercial en accompagnement de la croissance et en complément de l'offre du centre-ville

ÎLOT°3 sur 1,5 ha Parc Artisanal / PME :

Village d'entreprise - Pôle Entrepreneurial

ÎLOT°4 sur 4,2 ha Parc Artisanal / PME :

12 à 20 lots de 700 à 3000 m²

PÔLE SANTE sur 4 ha cessibles :

ÎLOT°5 sur 0,7 ha :

Tertiaire médical

ÎLOT°6 sur 0,5 ha :

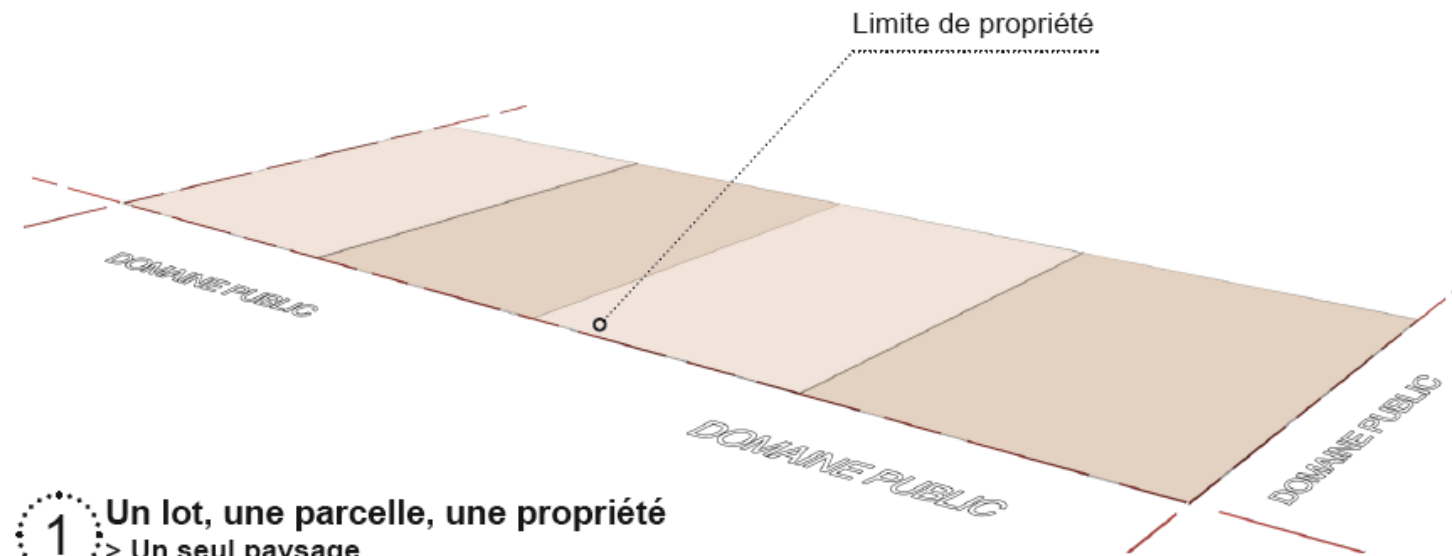
Tertiaire médical

ÎLOT°7 sur 0,3 ha :

Tertiaire médical

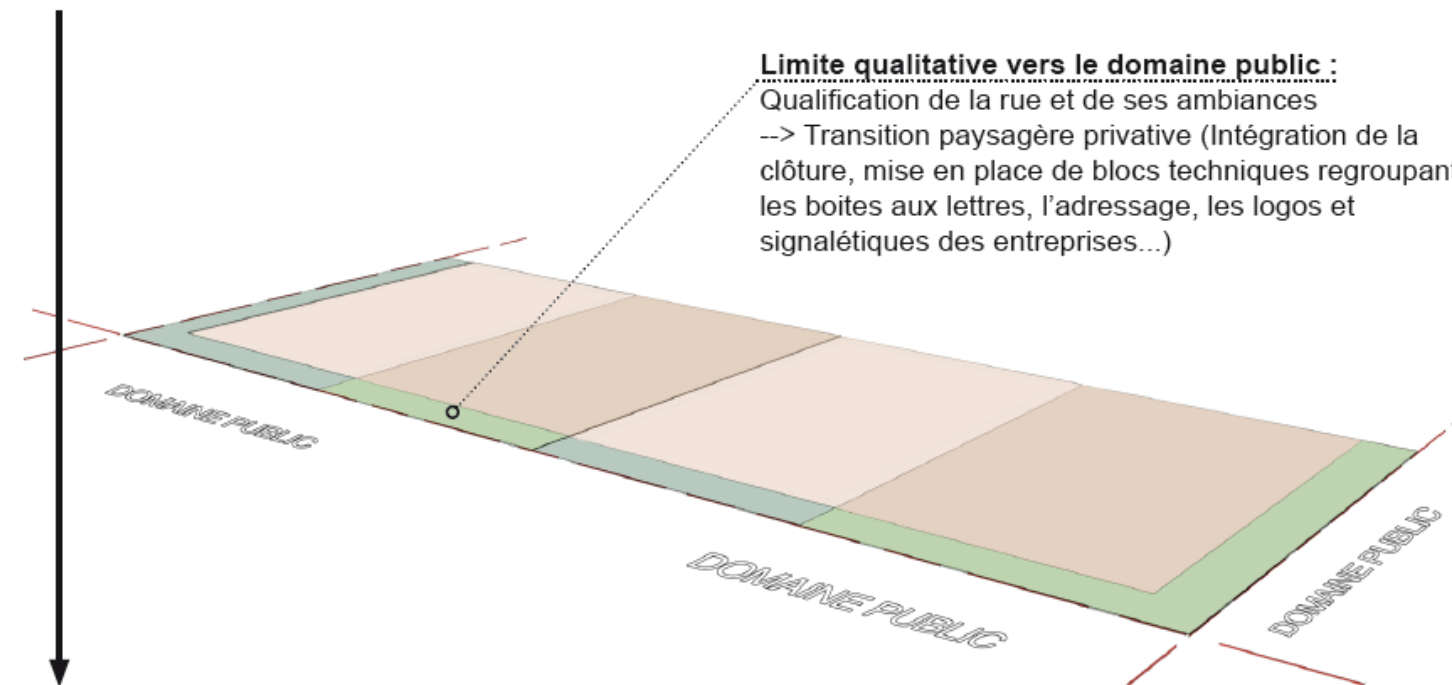
ÎLOT°8 sur 2,5 ha :

Mixte Tertiaire / Habitat

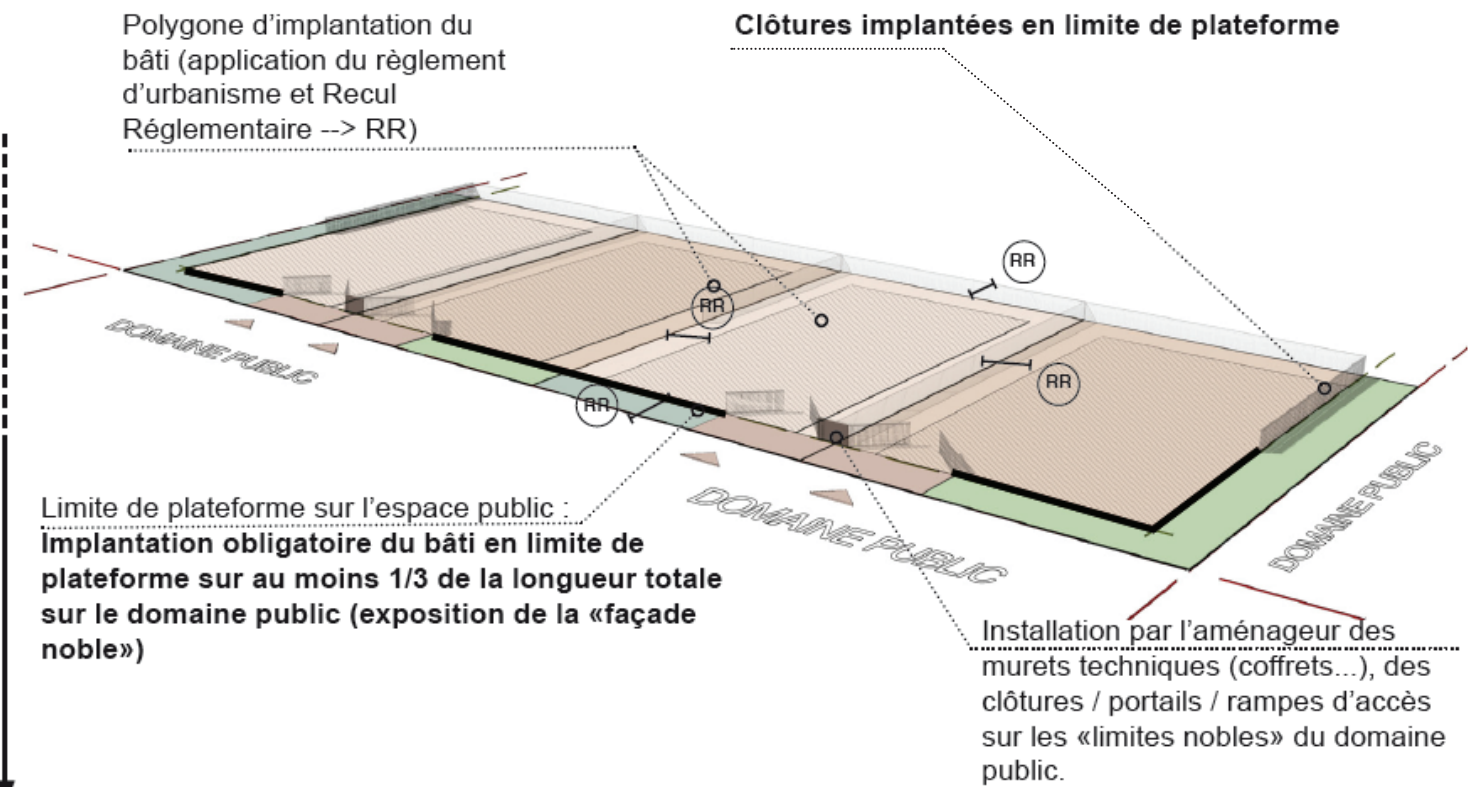


- 1** Un lot, une parcelle, une propriété
- > Un seul paysage
 - Maîtriser la qualité du cadre paysager à long terme par la continuité des espaces publics et privés

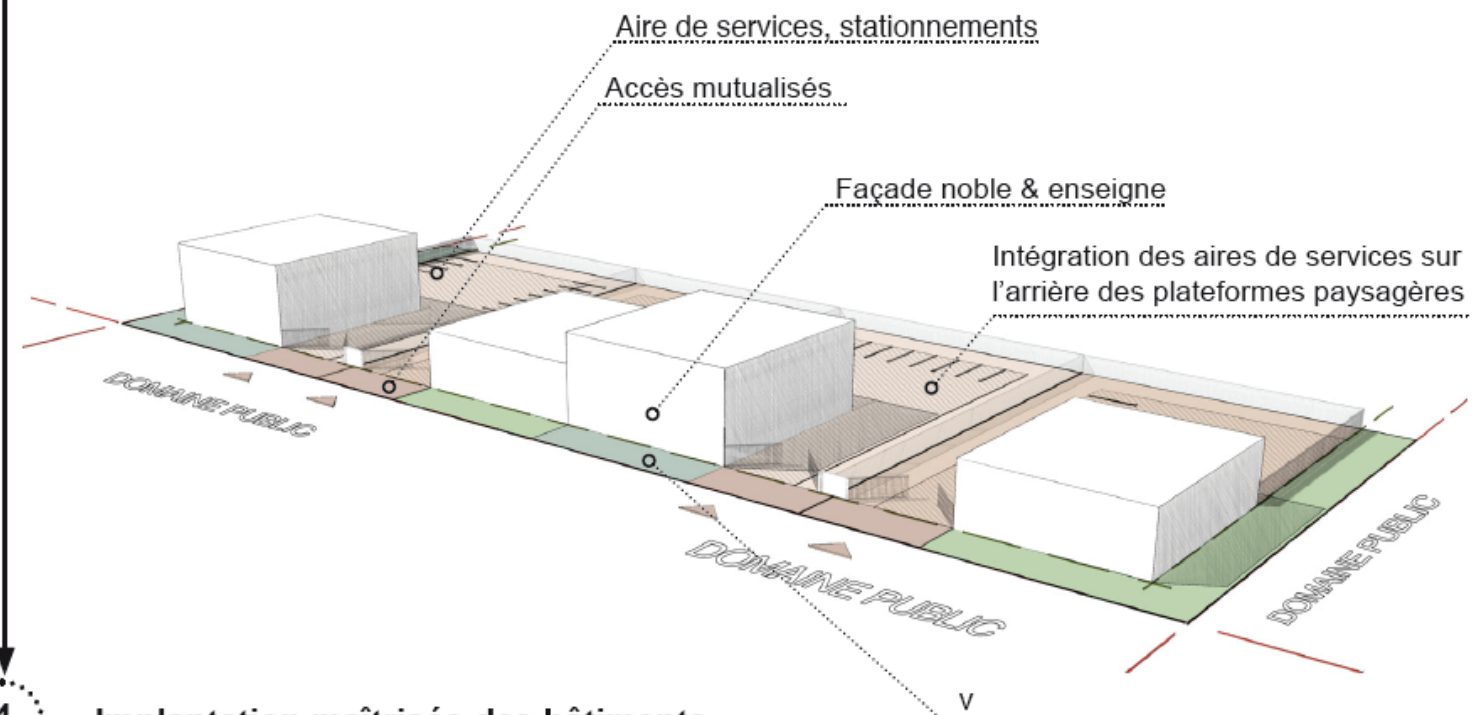
VERDISSEMENT DES LIMITES SUR L'ESPACE PRIVE



- 2** Seuil paysager et écologique privé
- Mise en place du système de plateforme paysagère



- 3** Polygone d'implantation, accès, aire de service et traitement des limites



- 4** Implantation maîtrisée des bâtiments

La Ravoire (73) - le Roc Noir

Patriarche & Co Architectes | Groupe Fayat | Palmyr'immo

Parc d'activités tertiaires et commerciales en entrée de ville sur voie structurante

- Construction d'une halle commerciale comprenant plusieurs cellules commerciales organisées à la manière d'un «village» d'activités autour d'un mail piétonnier central paysager.
- Proposer une insertion environnementale de qualité, un environnement végétal agréables. Les espaces extérieurs bénéficient largement aux usagers en participant à l'animation de la structure commerciale (terrasses, parvis d'entrée, parcs, stationnement vélo, cheminements, etc.)
- Rendre le lieu attractif et favoriser la mixité d'activité : toutes les plages horaires, toutes les tranches d'âges pour être plus en adéquation avec l'évolution des pratiques urbaines.

Le projet se veut en rupture avec les bâtiments commerciaux parallélépipédiques traditionnelle-ment observés dans les entrées de villes et au contact des voies structurantes.

Surfaces globales opération :

Restauration : 1 310 m2 / Commerces : 24 134 m2 / Bureaux : 3 000 m2
Parking semi-enterré pour les commerces de 688 places et bureaux de 150 places



Plan masse du projet



Perspective du bassin et de la zone restaurants



Perspective depuis l'avenue de Chambéry

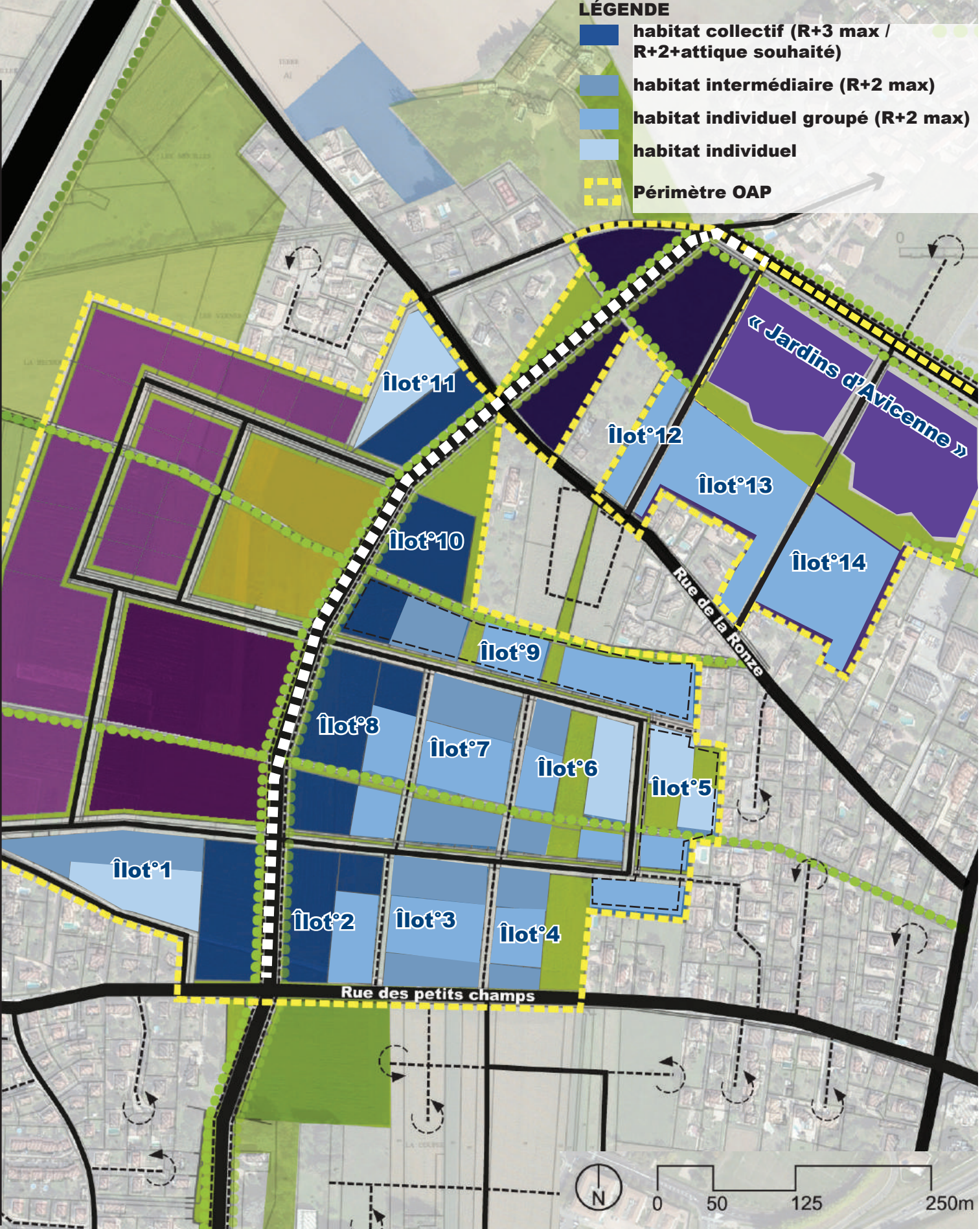


Perspective de l'espace piéton

Schéma et allotement illustratif

Orientations :

- > Au contact de la voirie primaire, il sera recherché «l'intensité urbaine» la plus forte, orientant donc la programmation résidentielle vers des formats d'habitat collectif préférentiellement. Ces derniers chercheront à s'aligner au plus proche de la voirie primaire, en alternant alignement par les façades et par les pignons, pour :
 - réinterpréter la logique d'implantation historique du bâti (référence du bâti aligné par les pignons, mur et cour le long de la Grande rue de la Coupée - axe historique)
 - amener des rythmes et variations typologiques les plus riches possibles afin de valoriser cette séquence urbaine d'accès du quartier
 - exposer côté voie primaire les façades ou pignons dits «nobles», et «masquer» les aires de services en coeur d'îlot
 - Garantir la qualité de l'environnement sonore dans les logements et espaces collectifs extérieurs, en assurant des coeurs d'îlots d'ambiance «calme» par une gestion de la distribution interne des logements traversants (séjours et chambres orientés vers le coeur d'îlot / «pièces techniques» orientées vers la voirie primaire)
- > Garantir une «dégressivité» des formats urbains, du plus intense (au contact de la voirie primaire) au moins intense avec une déclinaison de l'habitat collectif, à l'habitat intermédiaire, à l'individuel groupé et individuel libre, dans un souci d'insertion urbaine par rapport à l'urbanisation riveraine pré-existante



HABITAT sur 18,5 ha cessibles :

LOGEMENT INDIVIDUEL = +/- 8%
LOGEMENTS INDIVIDUEL GROUPE = +/- 17%
LOGEMENT INTERMÉDIAIRE = +/- 35%
LOGEMENT COLLECTIF : +/- 40%

soit un potentiel habitat estimé de :
+/- 460 logements à terme (30 ans) - hors opération «jardins d'Avicennes» en cours de réalisation

Le développement urbain résidentiel se fera dans une logique de **mixité sociale** et le programme global devra intégrer **au minimum 30% de logements sociaux**

(soit un potentiel de +/- 140 LLS) **Îlot°9 sur 1,4 ha :**
+/- 45 logements

POTENTIELS CAPACITAIRES TESTÉES PAR ÎLOTS :

Îlot°1 sur 1,6 ha : +/- 50 logements	Îlot°10 sur 0,8 ha : +/- 20 logements
Îlot°2 sur 1,3 ha : +/- 50 logements	Îlot°11 sur 0,9 ha : +/- 40 logements
Îlot°3 sur 1,0 ha : +/- 35 logements	Îlot°12 sur 0,5 ha : +/- 10 logements
Îlot°4 sur 0,5 ha : +/- 15 logements	Îlots°13 et 14 sur 2,5 ha : +/- 30 logements
Îlot°5 sur 1,1 ha : +/- 20 logements	
Îlot°6 sur 1,3 ha : +/- 30 logements	
Îlot°7 sur 1,2 ha : +/- 35 logements	
Îlot°8 sur 1,55 ha : +/- 80 logements	

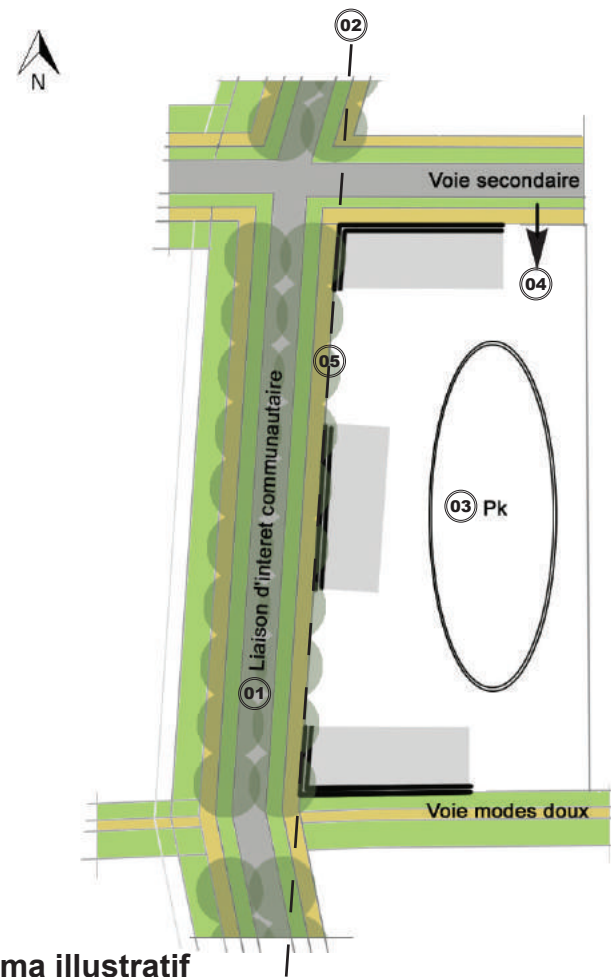


Schéma illustratif

Logements collectifs :

1. Bâti de type collectif en R+2+attique (R+3 max) sur les parcelles attenantes à la voirie primaire.
2. Bâtiment à l'alignement obligatoire, par les pignons ou les façades suivant la situation de carrefour ou les orientations recherchées par rapport à des logiques bioclimatiques
3. Stationnement en sous sol ou en arrière de parcelle. Pas de stationnement en façade des voies.
4. Accès des véhicules par les voies secondaires. Accès interdit par la voirie primaire.
5. Traitement qualitatif de la limite sur la voirie primaire de type muret ou seuil planté.



Illustrations de principe - images de référence

POINTS DE VIGILANCE :

- > Proposer autant que possible un habitat perpendiculaire à la voie
- > Varier les hauteurs bâties
- > S'inscrire à l'alignement des rues en offrant une diversité de façades descendant jusqu'au sol
- > Trouver un principe de « filiation » morphologique entre le neuf et l'ancien

Une architecture d'ECHELLE DOMESTIQUE

POUR :

- > Réinterpréter la trame parcellaire
- > Structurer une façade urbaine
- > Rythmer la voirie primaire par les alternance pignons / façades
- > Trame N/S pour un habitat économe en énergie

Alternance Pignon / Façade



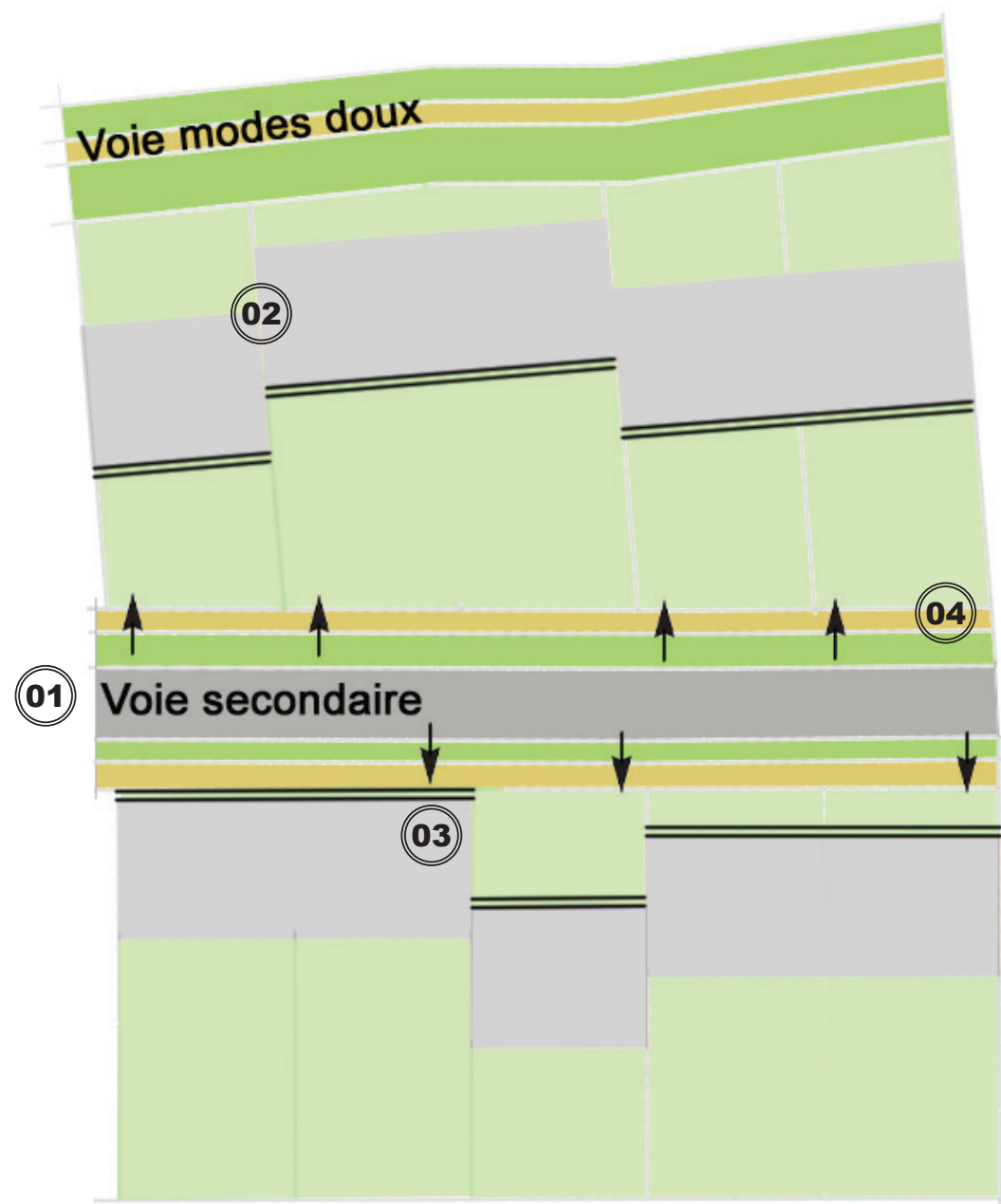
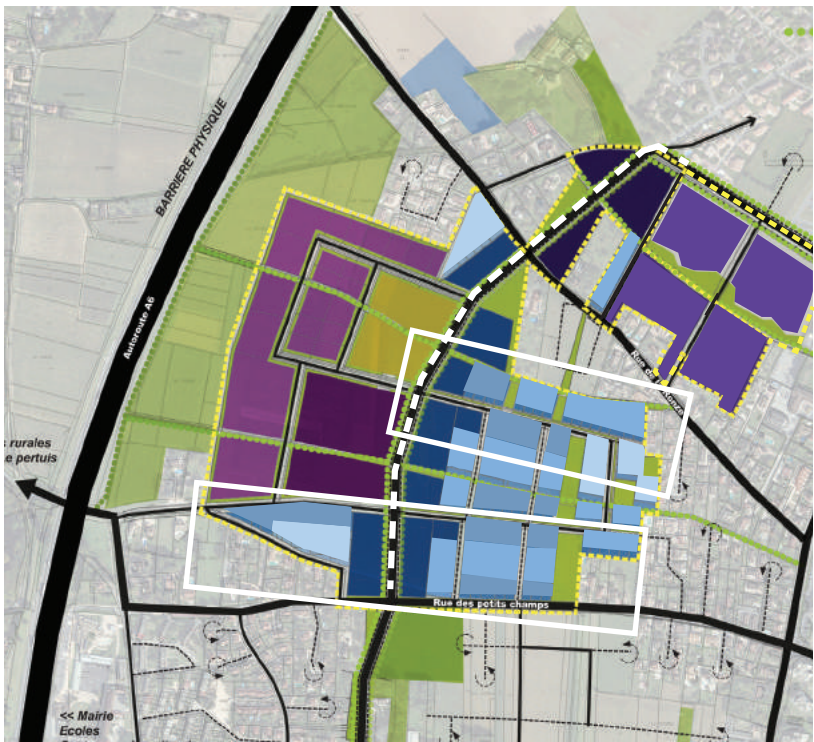


Schéma illustratif

Logements intermédiaires :

1. Bâti de type intermédiaire en R+2 max sur les parcelles attenantes aux voies secondaires.
2. Obligation de mitoyenneté sur un côté et d'1/3 de largeur du bâti au minimum.
3. Stationnements accolés au volume bâti.
4. Traitement qualitatif de la limite sur la voie secondaire (cf. images de référence)



Illustrations de principe - images de référence



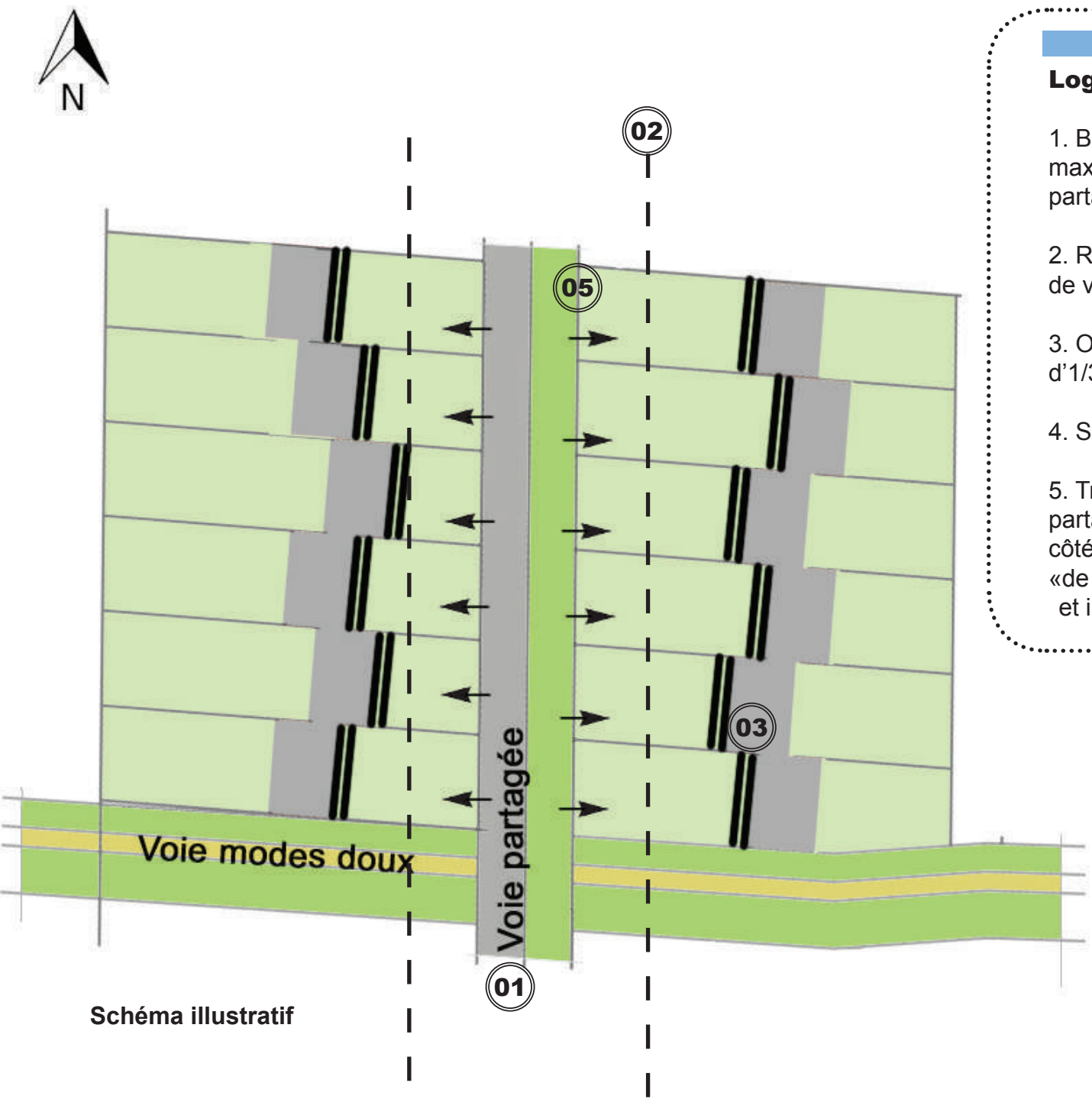
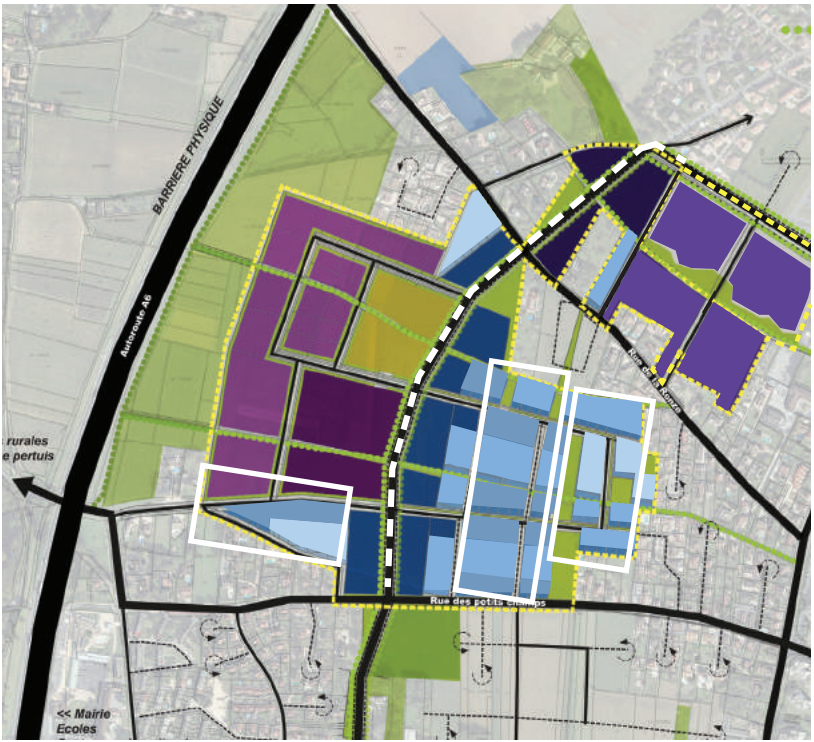


Schéma illustratif

Logements individuels groupés :

1. Bâti de type individuel groupé en R+2 max sur les parcelles attenantes aux voies partagées.
2. Recul de 8 m obligatoire depuis la limite de voie.
3. Obligation de mitoyenneté sur un coté et d'1/3 de largeur du bâti au minimum.
4. Stationnements accolés au volume bâti.
5. Traitement qualitatif de la limite sur la voie partagée. Encourager l'absence de clôture côté voie (cf image de référence) : espace «de devant» non clos / «espace arrière» clos et intime



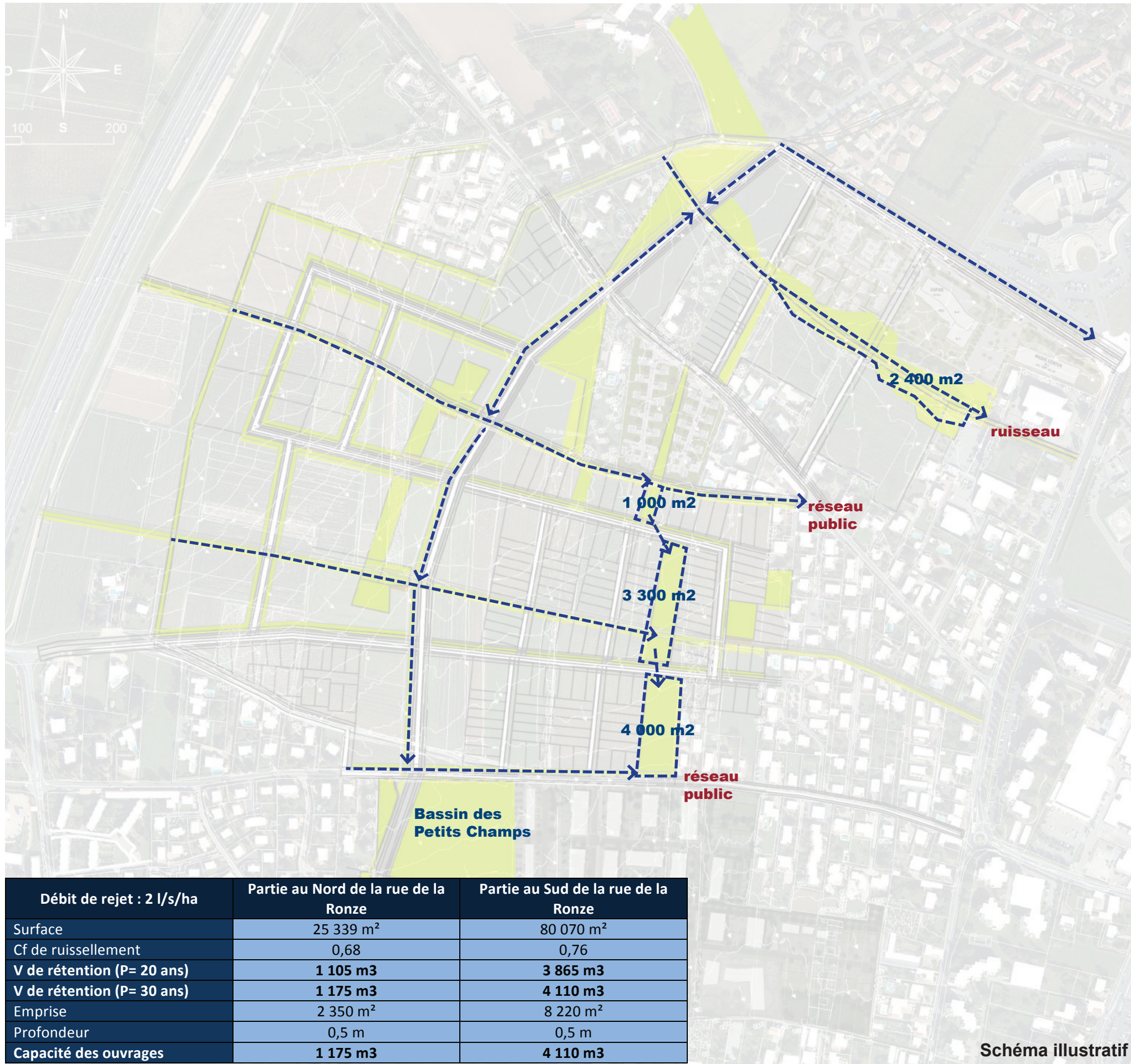
Illustrations de principe - images de référence



Lotissement à Montreuil sur Maine (49)



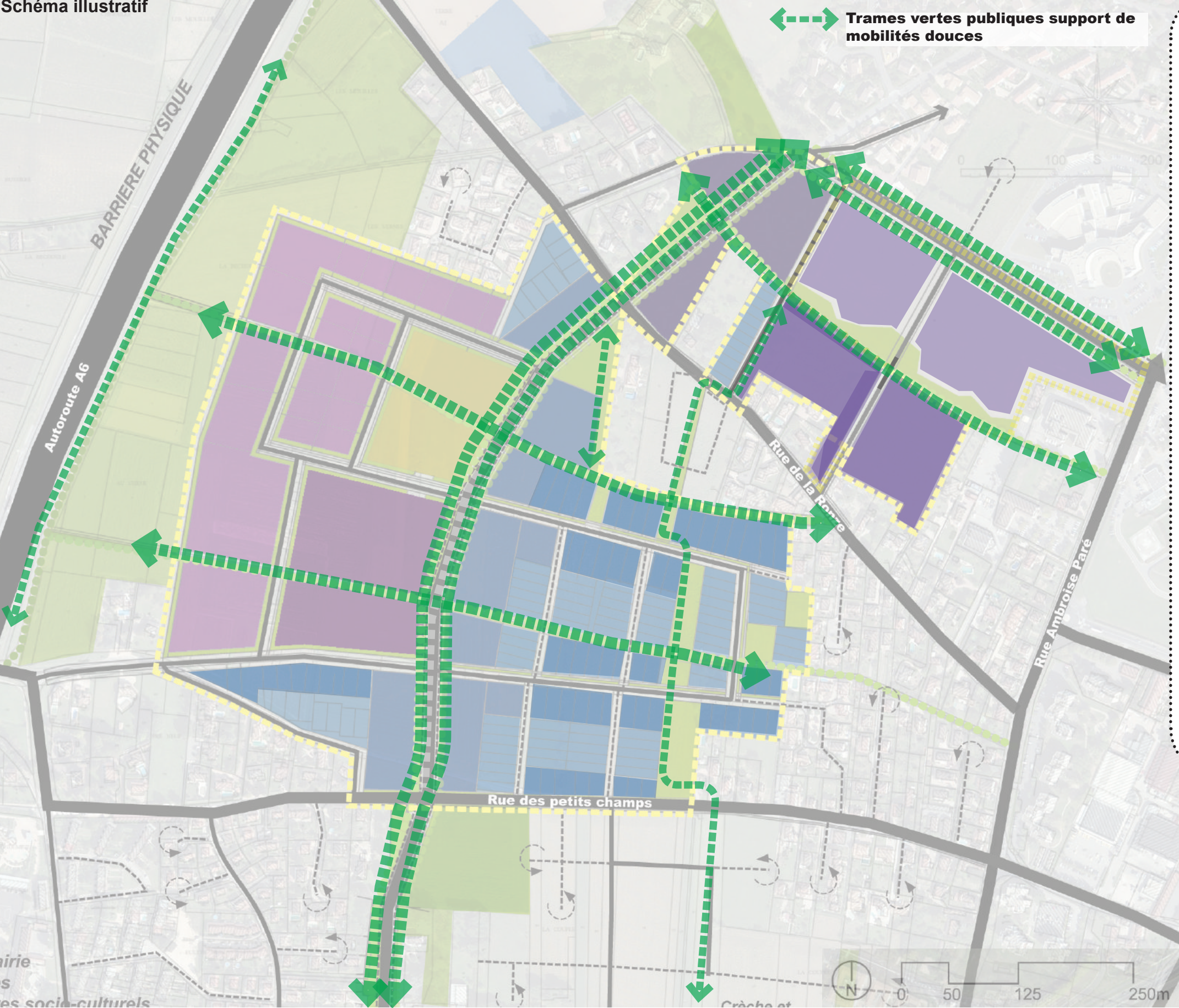
Architecte. MENGUY, à Bazouges (35)



Gestion des eaux pluviales, les principes et dimensionnement retenus :

- **Rejet à débit limité de 2L/S/ha.**
- **Période de retour de 30 ans :** dans le schéma directeur d'assainissement, une période de retour de 30 ans est préconisé en cas de présence d'une zone d'habitation en aval de l'ouvrage de rétention.
- **Rétention à la parcelle pour le secteur privé** sur les mêmes contraintes de dimensionnement que pour le domaine public (contraintes ci-dessus).
- **Aucun rejet dans le bassin du secteur des petits champs hormis pour la phase 3-4 (habitat) partiellement possible** (à valider en fonction du dimensionnement final de l'ouvrage).
- **Hauteur de bassin de 0,5 m.** Hauteur qui peut paraître faible mais qui prend en compte les contraintes suivantes : la pente des talus du bassin où la profondeur est moins importante et la voie d'entretien autour des bassins (bande de 3 m).
- **Les noues sur le domaine public serviront de marge de sécurité en cas de dysfonctionnement dans la rétention des eaux pluviales à la parcelle sur la zone d'activités et les zones résidentielles.** Cependant un nivellement fin est nécessaire pour constater la nature de ces noues (rétention ou transfert). L'alternative d'un système de noue en escalier peut être envisagé mais il est onéreux et complexe en entretien.
- **au Nord** de la rue de la Ronze : 2 400 m² à coordonner dans les aménagements de la ripisylve avec la parcelle de l'opération «Les Jardins d'Avicennes».
- **au Sud** de la rue de la Ronze : une emprise de 8 300 m² répartie sur trois secteurs de 1000 m² le long du chemin des Vernes, 3300 m² au centre et plus au Sud : 4000 m² situé au point bas du site avec un rejet à débit limité dans le réseau public sous la rue des Petits Champs.

Schéma illustratif



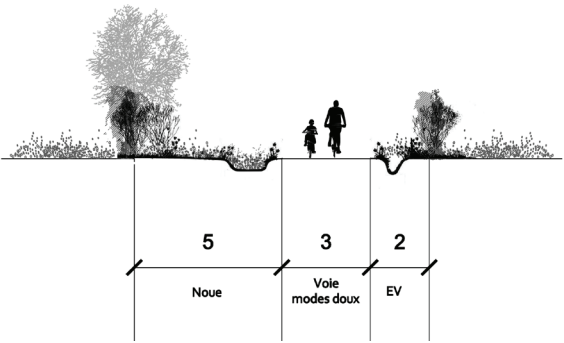
POINTS DE VIGILANCE :

- > Organiser la continuité et la hiérarchisation du réseau viaire (voirie primaire / voies secondaires de desserte / voies partagés de desserte / venelles et cheminements modes doux exclusifs)
- > Intégrer les parcours modes doux dans la trame foncière historique agricole
- > Varier les typologies d'espace et les usages (cheminements, jeux, détente, loisirs, jardinage, convivialité et lien social intergénérationnel...)
- > Assurer une multifonctionnalité de la trame verte (espaces publics / gestion des eaux pluviales / pool de biodiversité...)

POUR :

- > Multiplier et connecter des espaces de transition, de représentation (interfaces publiques/privées), de respiration et de convivialité
- > Mettre le piéton et le cycliste au coeur des espaces publics du quartier
- > Promouvoir des éco-aménagements favorisant le développement de la biodiversité

Axes modes doux (trames Est-Ouest sur anciens chemin agricoles)





Parc des berges, Lozanne, Big bang



Cœurs d'îlots



Placettes



Noues paysagères en escalier



Val de la plénère, Les Herbiers (85)



Bassin de rétention ZAC des Portes de la Foret



Parc linéaire sur les rives de la Sazée



Bassin de rétention du Bioux





Rue plantée de cœur de quartier (voies secondaires)



Venelle «roulables» - voie partagées et cheminements en cœur d'îlots



Cheminements doux en cœur de quartier, Lotissement communale de Bazouges



Voie partagée Quartier Vauban à Fribourg