

DEPARTEMENT DE SAÔNE-ET-LOIRE



Commune du Miroir

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Révision générale du PLU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERDI Designer de territoires

DOSSIER DE PLU APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du 19 novembre 2021

Cachet de la mairie et signature du maire :

Commune du Miroir

OAP n°1 - Secteur des Taillets



	Périmètre de l'OAP
	Logements individuels (hauteur limitée à R+C)
	Logements individuels groupés et/ou intermédiaires (hauteur limitée à R+1+C)
	Secteur de mixité sociale
	Seconde phase de l'aménagement
	Accès au site et principe de voirie interne à aménager
	Espaces publics communs (stationnement, square...)
	Place de retournement
	Cheminement doux à créer
	Passage d'une ligne électrique
	Noue paysagère à aménager
	Frange paysagère à créer
	Haies à préserver
	Ligne de faîtage des futures constructions

Commune du Miroir

OAP n°1 - Secteur des Taillets

CONTEXTE

Ce site d'environ 1,40 ha est localisé au sud-ouest du centre-bourg de la commune. Il s'agit du seul secteur d'extension à vocation d'habitat de la commune. Le site bénéficie de sa localisation dans le centre-bourg, de la proximité des équipements publics (école, halte-garderie, mairie...), des commerces et des services ; ainsi que de l'autoroute A39.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition

Le projet propose la construction à minima de 14 logements, de formes et de natures diverses. L'aménagement sera réalisé en deux phases : il est attendu à minima 8 logements en première phase (logements individuels et groupés/intermédiaires, conformément au schéma) ; et à minima 6 logements individuels en seconde phase. L'ouverture de la seconde phase est subordonnée à la réalisation complète de la première phase. La densité moyenne minimale attendue sur le site est de 10 logements par hectare.

Dans un objectif de confortement de la mixité sociale et afin de faciliter le maintien des habitants actuels sur la commune (jeunes ménages quittant les domiciles familiaux, personnes âgées souhaitant vivre dans un logement mieux adapté à leurs attentes et en coeur de village), le projet développe un secteur dit de mixité sociale visant à créer des logements aidés en réponse à ce besoin de pérenniser ces ménages sur la commune. Au sein du secteur de mixité sociale matérialisé sur l'ensemble de la première phase d'aménagement, au moins 30% de logements seront dédiés à cette nature. La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+C (combles aménagées) pour les constructions

individuelles et R+1+C pour les constructions groupées/intermédiaires. Un faîtage des constructions perpendiculaire à la route des Taillets est à privilégier, faisant référence à la trame bâtie historique du bourg.

Desserte

Les accès au site s'effectueront depuis la Route des Taillets. Ils seront mutualisés à raison d'un accès par phase d'aménagement. La première phase d'aménagement devra prendre en compte le futur bouclage de la voirie tel qu'indiqué au plan et prévoir, dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, une place de retournement pour faciliter la circulation des véhicules.

Les espaces de stationnement de chaque phase seront mutualisés. Ils devront présenter une surface perméable d'au moins 50%.

La partie du site en bordure de la route fait l'objet d'un emplacement réservé à la charge de la commune et sera aménagée pour la création d'un cheminement doux permettant de relier les constructions à l'ouest du bourg et le site d'extension au centre du village.

Paysage/Environnement/Patrimoine

Il est rappelé que les aménagements paysagers doivent être intégrés dans la conception générale des projets. Ceux-ci sont à la charge des aménageurs.

De manière générale, il est préconisé de limiter l'artificialisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Telles qu'indiquées au plan, une frange paysagère sera créée de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

En raison de sa localisation à proximité du centre-bourg, le projet devra porter une attention particulière à l'insertion architecturale des futures constructions et à l'aménagement paysager qui les accompagnent. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents, pour un meilleur confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage et l'architecture locale.

Réseaux et autres enjeux

L'ensemble des risques doit être pris en compte dans la faisabilité du projet.

En raison du risque de retrait-gonflement des argiles, toute construction en sous-sol est interdite.

Par ailleurs, l'aménagement veillera à respecter les servitudes liées au passage de la ligne électrique.

L'expertise de zones humides menée sur ce secteur d'urbanisation future, particulièrement l'examen des sondages pédologiques, a permis de vérifier la présence de traits rédoxiques correspondant à des sols de zone humide, au sens des textes réglementaires en vigueur en 2020. Par compensation de cette artificialisation, il est prévu la création d'une nouvelle zone humide au sud du bourg du Miroir, en bas du cimetière, d'une surface de près de 4 hectares.

Enfin, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). L'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 9 de la zone correspondante.

Commune du Miroir

OAP n°2 - Secteur nord du Bourg



Périmètre de l'OAP



Logements individuels



Frange paysagère à créer



Haies à préserver ou à créer



Ligne de faîtage des futures constructions



Accès aux constructions



Maintien de l'accès agricole aux espaces cultivés

Commune du Miroir

OAP n°2 - Secteur nord du Bourg

CONTEXTE

Ce site d'environ 0,23 ha est localisé à l'ouest du centre-bourg de la commune. Sa traduction en OAP vise à valoriser les dents creuses au sein de la trame urbaine, en exigeant notamment une densité minimale ainsi que certaines conditions cumulatives d'aménagement.

Le site bénéficie d'une accessibilité facilitée depuis le centre-bourg du Miroir, et de la proximité d'équipements publics (mairie...), de commerces et de services (salon de coiffure...).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition

Le projet propose la construction à minima de trois logements individuels. La densité minimale attendue sur le site est de 13 logements par hectare. La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+C (combles aménagées). Un faitage orienté parallèlement à la voirie sera privilégié.

Desserte

L'accès au site se fait depuis la route de la Grange Berte. Les constructions bénéficieront d'accès individuels.

Paysage/Environnement/Patrimoine

Il est rappelé que les aménagements paysagers doivent être intégrés dans la conception générale des projets. Ceux-ci sont à la charge des aménageurs.

De manière générale, il est préconisé de limiter l'artificialisation des sols au strict nécessaire, de privilégier des matériaux de revêtement perméables (ex : allées, espaces de stationnement extérieurs...) et de conserver des espaces de pleine terre. Telles qu'indiquées au plan, une frange paysagère sera créée de façon à traiter les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

En raison de sa localisation à proximité du centre-bourg, le projet devra porter une attention particulière à l'insertion architecturale des futures constructions et à l'aménagement paysager qui les accompagnent. L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie afin de limiter les mouvements du sol, de l'ensoleillement ou encore des vents, pour un meilleur confort thermique été comme hiver. Enfin, les projets pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Toutefois ceux-ci doivent être réalisés et implantés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage et l'architecture locale.

Réseaux et autres enjeux

L'ensemble des risques doit être pris en compte dans la faisabilité du projet.

En raison du risque de retrait-gonflement des argiles, toute construction en sous-sol est interdite.

Par ailleurs, l'aménagement veillera à respecter les servitudes liées au passage de la ligne électrique.

L'expertise de zones humides menée sur ce site destiné à être urbanisé, particulièrement l'examen des sondages pédologiques, a permis de vérifier la présence de traits rédoxiques correspondant à des sols de zone humide, au sens des textes réglementaires en vigueur en 2020. Par

compensation de cette artificialisation, il est prévu la création d'une nouvelle zone humide au sud du bourg du Miroir, en bas du cimetière, d'une surface de près de 4 hectares.

Enfin, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). L'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 9 de la zone correspondante.

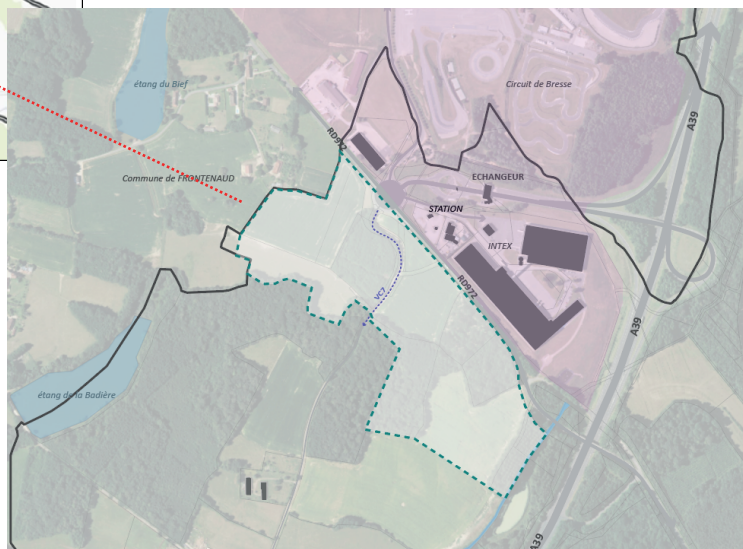
Commune du Miroir

OAP n°3 - ZA de Milleure



CONTEXTE

L'OAP n°3 couvre un secteur d'environ 15 ha situé à l'Ouest du territoire communal, en limite avec la commune voisine de Frontenaud.



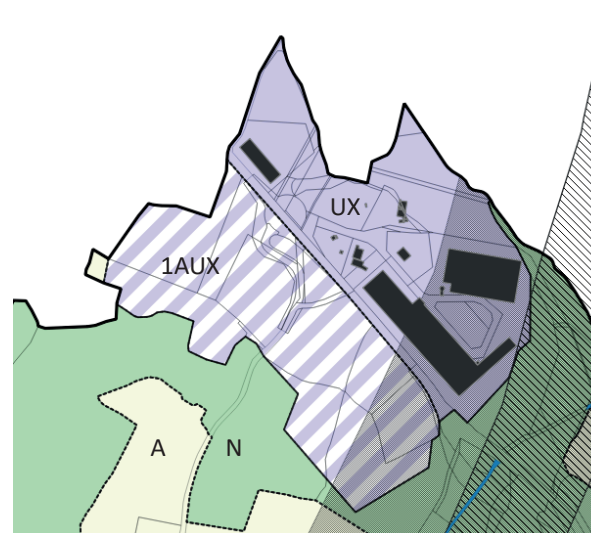
Le site est actuellement constitué de parcelles agricoles et d'étendues boisées. Il est délimité :

- au Nord, par la RD 972 (route de Louhans au Nord-Ouest et route de Cuiseaux au Sud-Est),
- à l'Ouest, par les parcelles agricoles alentours du hameau de l'étang du Bief,
- à l'Est, par le thalweg longeant l'autoroute A 39 qui abrite un plan d'eau de lagunage,
- au Sud, par les parcelles agricoles et boisées situées au Nord du lieu-dit la Villeneuve.

Vue sur le site



Extrait de zonage



Commune du Miroir

OAP n°3 - ZA de Milleure

OBJECTIF DE L'OAP

Le projet consiste à permettre une extension de la zone d'activités de Milleure, zone d'intérêt communautaire. Il s'agit notamment de permettre à l'entreprise INTEX, activité implantée sur la zone d'activités de Milleure depuis 2011, d'étendre ses locaux.

Bénéficiant d'une localisation stratégique, à proximité immédiate de l'accès à l'autoroute A39 ; le site constitue une porte d'entrée sur le territoire Bressan. Aussi, l'OAP vise à accompagner l'urbanisation de ce site afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futurs bâtiments d'activités. En compatibilité avec le SCoT de la Bresse Bourguignonne, l'extension de la zone d'activités de Milleure doit permettre de maintenir «le caractère d'autoroute verte de l'A39».

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Desserte du site

La zone 1AUX est actuellement desservie via la voie communale n°7 et le rond-point faisant la jonction entre la RD 972, l'accès à la zone d'activités de Milleure (partie Nord) et l'accès à l'autoroute A39.

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités, la voie communale n°7 sera supprimée (déclassement de voie ayant fait l'objet d'une procédure distincte). L'accès au site de développement se fera depuis le giratoire de la sortie d'autoroute, avec une entrée principale et une sortie poids-lourds pour le site existant et une entrée indépendante pour l'extension.

Programmation

La zone 1AUX est actuellement composée de deux secteurs, séparés par la voie communale n°7, qui seront regroupés avec la suppression prochaine de la voie. L

Le projet global intégrera les dispositions suivantes :

- La construction d'un nouveau bâtiment de 49 750 m² formé de 5 cellules isolées (au sud de la RD 972, représentant la zone 1AUX) ;
- L'extension du bâtiment existant de REFLEX I de 2958 m² (au nord de la RD 972, représentant la zone UX) comprenant un tunnel reliant le nouveau bâtiment au site actuel existant passant sous la route départementale permettant le transfert de produits finis.

Insertion architecturale et paysagère

La zone 1AUX est située en limite sud de la zone d'activités de Milleure et en sortie d'autoroute A39, principale porte d'entrée sur le territoire Bressan. Aussi, l'aménagement de cette zone marquera le paysage et offrira une première image aux visiteurs. Aussi, une attention particulière devra être accordée à l'implantation des futures constructions et à leur insertion architecturale et paysagère. Les futures constructions devront s'implanter parallèlement à la RD 972. Le volume des futurs bâtiments et leurs compositions devront être semblables aux bâtiments existants à proximité du futur site avec des modénatures de façades différentes mais de ton de couleur semblable.

Commune du Miroir

OAP n°3 - ZA de Milleure

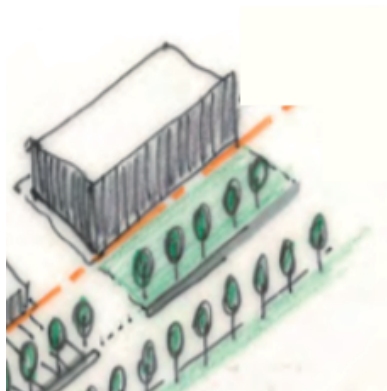
Le rythme et l'alternance des bardages extérieurs devront permettre de briser la linéarité et l'effet masse du bâtiment.

Une attention particulière devra être portée à l'altimétrie après travaux afin de limiter l'impact paysager du bâtiment depuis la RD 972.

De façon générale, les espaces libres de toute occupation devront être traités en espaces verts. L'ensemble des surfaces non circulées ou non utilisées pour stockage sera végétalisé. Ces espaces privilégieront les prairies champêtres ou jachères fleuries, permettant une bonne insertion paysagère, un entretien réduit et favorables à la biodiversité.



Exemples de prairies fleuries

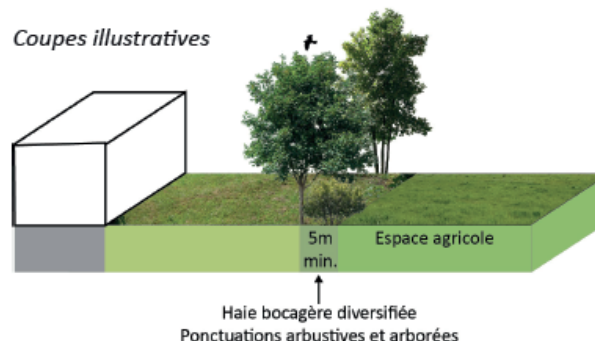


Les façades Nord et les sections des façades Est et Ouest visibles depuis la voie communale n°7 et le sens giratoire de la RD 972 devront présenter une qualité paysagère. Des arbres de hautes tiges et du taillis composés d'essences locales devront être plantés.

Une insertion paysagère des parkings personnels et poids-lourds devra être réalisée. Il est notamment attendu la pose d'écrans végétaux et/ou de merlons.

Une attention particulière devra également être portée à la lisière entre la zone d'activités et les espaces agricoles et naturels situés au Sud. La reconstitution d'une lisière boisée est demandée.

Une allée bocagère et un merlon boisé seront aménagés côté sud du site. Un merlon planté séquencé sera constitué côté RD 972. Les merlons liés au projet devront être boisés ou gérés en prairie fleurie.



Desserte par les réseaux

Eaux usées

Les eaux usées générées par le site Reflex III (zone 1AUX) seront raccordés au réseau d'assainissement de la commune du Miroir, comme l'est déjà actuellement le site existant Reflex I (zone UX)

Eaux pluviales

Les eaux pluviales transitant sur le site seront de deux natures : les eaux pluviales de toitures (non susceptibles d'être polluées) et les eaux pluviales de voiries (susceptibles d'être polluées).

Les eaux de toitures seront collectées séparément, et dirigées vers des bassins d'orage avant de rejoindre le bief de la Chagne. Les eaux ayant ruisselé sur les voiries et les quais camions sont et seront collectées au moyen d'un réseau enterré équipé de grilles et acheminées vers les décanteurs/séparateurs d'hydrocarbures avant de rejoindre les bassins d'orage.

Les bassins d'orage du site serviront également en cas d'incendie à la rétention des eaux d'extinction d'incendie. Le volume du bassin devra donc cumuler le volume nécessaire à la fonction «orage» des eaux pluviales et le volume nécessaire à la fonction «rétention des eaux d'extinction d'incendie».

Dans une logique de préservation des ressources naturelles, une cuve de récupération des eaux pluviales des toitures des bureaux devra être aménagée afin d'alimenter les sanitaires du futur bâtiment d'activités.

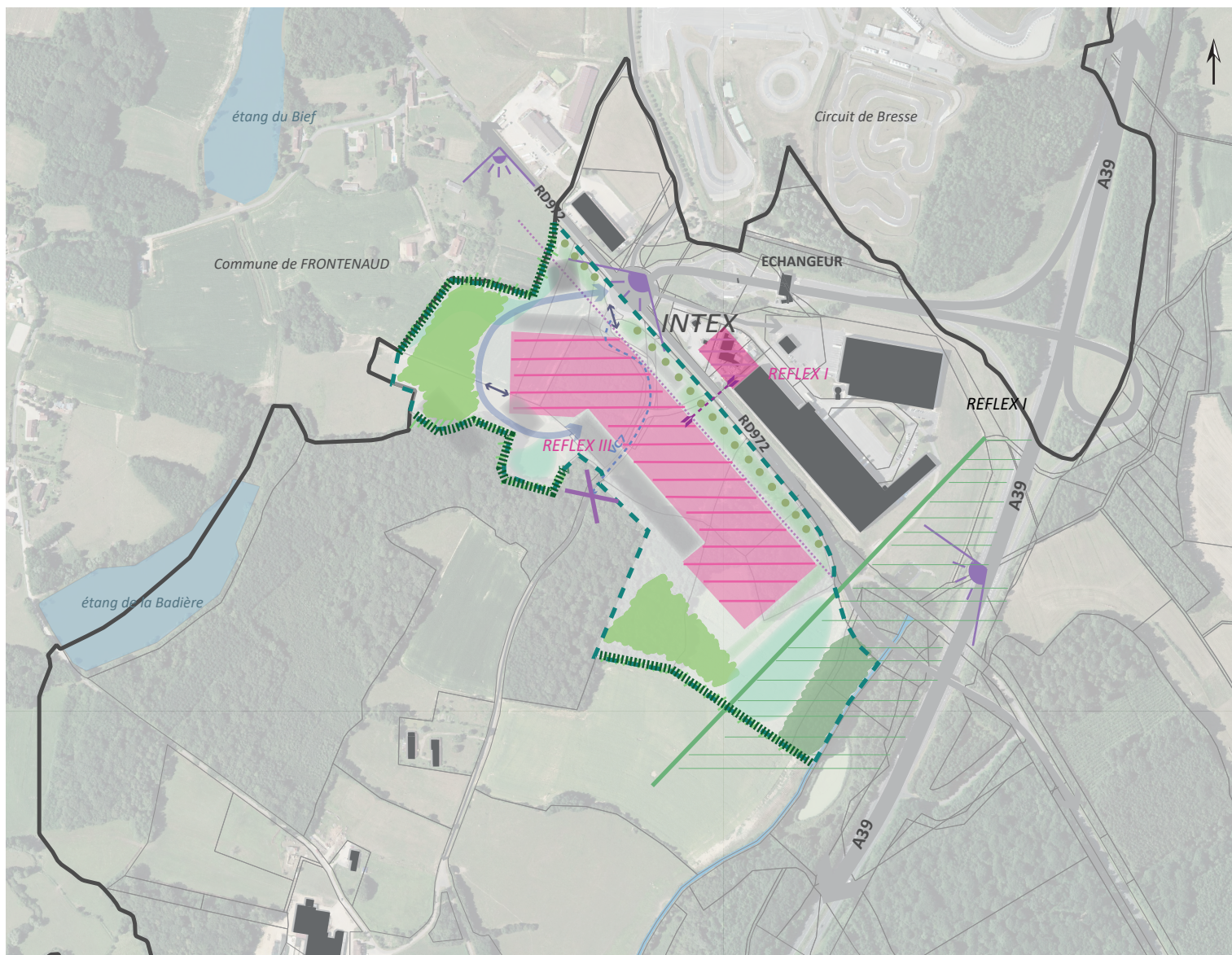
Eau potable

Le site est desservi par le réseau public d'eau potable. Une conduite de diamètre 160 mm traverse actuellement le site. Cette dernière sera

dévoyée par la Communauté de Communes Bresse Louhannaise Intercom'. Le pétitionnaire pourra se raccorder directement sur cette conduite en suivant les prescriptions de la Direction des Services Techniques de la Communauté de Communes Bresse Louhannaise Intercom', gestionnaire du réseau.

Commune du Miroir

OAP n°3 - ZA de Milleure



-  Périmètre de l'OAP
- DESSERTE**
 -  VC n°7 actuelle
 -  Suppression de la VC n°7 à ce niveau
 -  Accès principal au site Reflex III
 -  Accès secondaires
 -  Tunnel futur
- PRINCIPES D'IMPLANTATION**
 -  Marges de recul à respecter (RD972)
 -  Zones d'implantation des futurs bâtiments d'activités
 -  Zones de stockage/ stationnement (à privilégier à l'arrière des bâtiments ou le long de la VC7)
 -  Principaux cônes de vue sur la zone d'activités actuelle et future
- INSERTION PAYSAGERE**
 -  Fuseau vert bordant l'A39 à conserver
 -  Espace à renaturer en privilégiant les boisements
 -  Boisements à recréer
 -  Alignement d'arbres à planter (arbres de hautes tiges et taillis)
 -  Espaces libres à végétaliser
 -  Principes de prairies fleuries à développer
 -  Haies champêtres à planter