

Commune de
SAINT SYMPHORIEN D'ANCELLES
DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

**REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

APPROBATION



2b – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	25 juin 1991
	Révision prescrite le :	25 octobre 2010
Pour copie conforme, Le Maire	Révision arrêtée le :	15 juillet 2013
	Révision approuvée le :	3 février 2014

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT	7
SECTEUR « AU NORD DE LA SALLE DES FETES »	8
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	9
HABITAT	9
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	9
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	10
EXEMPLE DE SCÉNARIO POSSIBLE	11
SECTEUR « LES GUICHÉRIES »	12
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	13
HABITAT	13
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	13
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	14
EXEMPLE DE SCÉNARIO POSSIBLE	16
SECTEUR « AUX COLOMBIERS »	17
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	19
HABITAT	19
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	20
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	21
EXEMPLE DE SCÉNARIO POSSIBLE	22
ZONE 1AUX	23
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	25
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	25
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	26
EXEMPLE DE SCÉNARIO POSSIBLE	27

PRÉAMBULE

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

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

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

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour

l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.».

De plus d'après l'article R123-3-1 :

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

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

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

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

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

LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



SECTEUR « AU NORD DE LA SALLE DES FÊTES »

Dans ce secteur d'une superficie de 0,8 ha, localisé au Nord du centre bourg, à proximité des équipements et notamment de l'école, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.

Cette zone peut accueillir une petite opération autonome avec logements intermédiaires/groupés et individuels.



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

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

La densité cible demandée est de **11 logements/hectare**, soit environ 9 logements.

Ces logements seront de type individuels et intermédiaire.

L'opération comportera au moins **40% de logements intermédiaires** (type pavillonnaire groupé).

Objectif 2 – Respect des habitations existantes

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

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent participer de la trame paysagère de l'espace vert collectif à l'arrière de l'opération.

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

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;

- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Pour l'ensemble de la zone on doit prévoir un système collectif de traitement des eaux pluviales. Il ne peut être possible de prévoir uniquement un traitement à la parcelle à la charge des futurs habitants qui s'installeront sur la zone.

Objectif 2 – Prévoir des espaces verts paysagers

Le projet devra prévoir un traitement des frontières Nord et Est de la zone en interface avec les espaces naturels et ruraux.

Il sera prévu sur ces frontières la plantation de haies en mélange, constitués d'espèces locales.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs, situés sur la rue.

Ces espaces seront conçus de façon à pouvoir aussi inciter au tri des déchets.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir une liaison automobile possible à l'Est avec la zone 1AU à l'Est

La voie de desserte de la zone devra permettre un maillage à terme avec la voirie de la zone 1AU à l'Est.

La largeur de l'emprise de la chaussée sera au moins de 8 mètres permettant un trottoir de chaque côté de la chaussée.

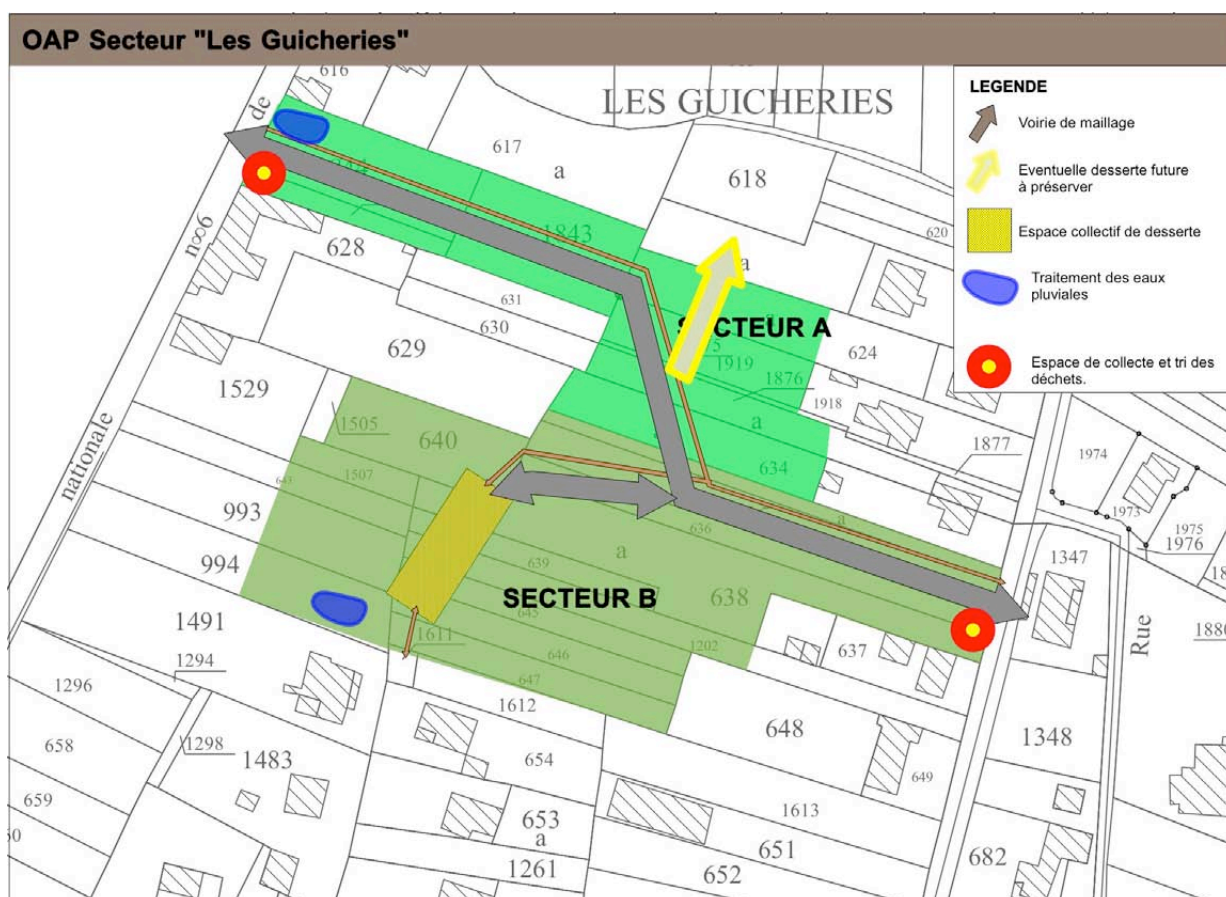
EXEMPLE DE SCÉNARIO POSSIBLE

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



SECTEUR « LES GUICHÉRIES »

Dans ce secteur d'une superficie de 1,5 hectares, localisé au Nord du bourg de la commune, à proximité des équipements, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.



Elle pourra accueillir une ou plusieurs petites opérations autonomes avec logements intermédiaires et individuels (Secteurs A et B).

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

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

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans **un projet d'aménagement d'ensemble concernant soit le secteur A, soit le secteur B, soit les deux ensembles.**

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

La densité cible demandée est d'environ **12/13 logements/hectare.**

Soit **pour le secteur A** : environ **7** logements

Soit **pour le secteur B** : environ **12** logements

Ces logements seront de type individuels et intermédiaire.

Chaque opération comportera au moins **30% de logements intermédiaires** (type pavillonnaire groupé).

Objectif 2 – Respect des habitations existantes

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

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent participer de la trame paysagère de l'espace vert collectif à l'arrière de l'opération.

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

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Chaque secteur **A** ou **B** doit prévoir un système collectif de traitement des eaux pluviales. Il ne peut être possible de prévoir uniquement un traitement à la parcelle à la charge des futurs habitants qui s'installeront sur la zone.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs, situés sur la rue.

Ces espaces seront conçus de façon à pouvoir aussi inciter au tri des déchets.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir une liaison automobile possible entre la RD906 et la rue des Morels (RD166)

La voie de desserte de la zone devra permettre un maillage à terme avec la voirie de la zone 1AU à l'Est.

La largeur de l'emprise de la chaussée sera au moins de 8 mètres permettant un trottoir de chaque côté de la chaussée.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

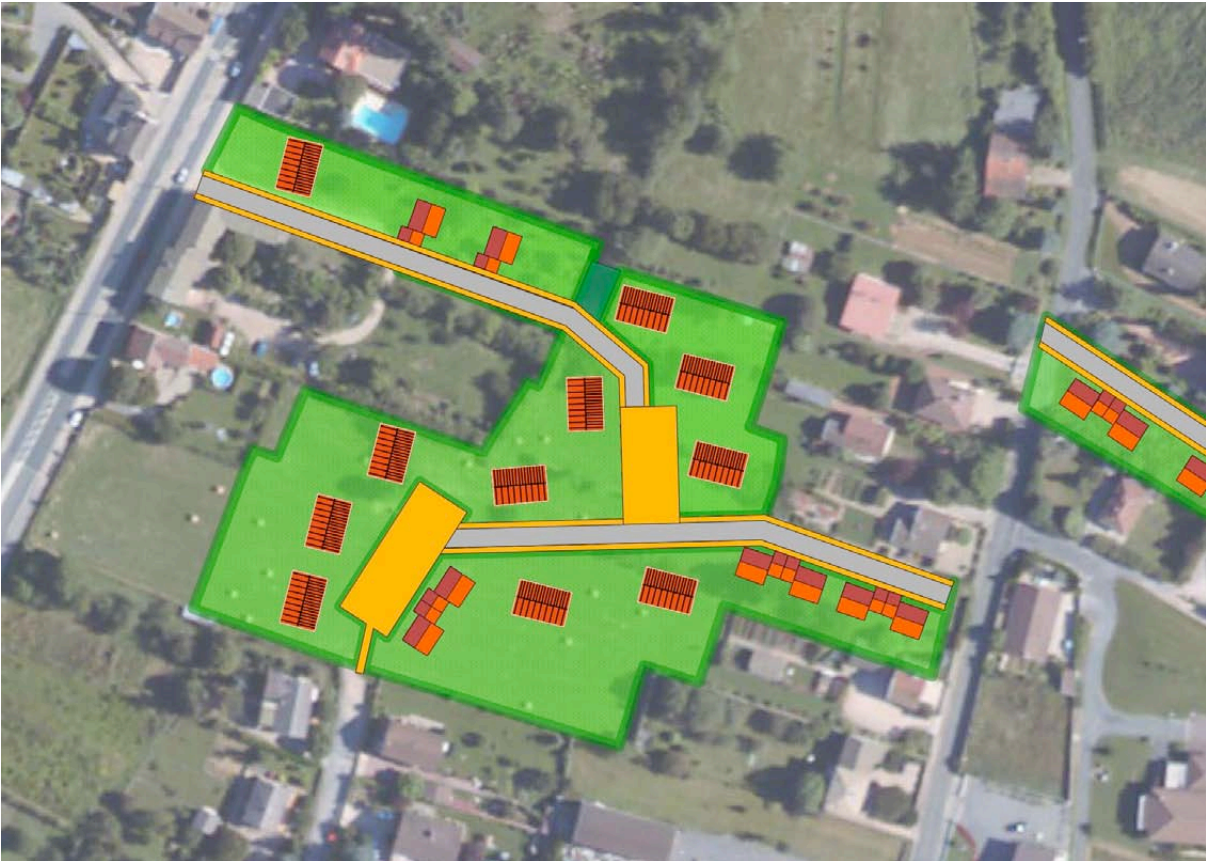
L'opération prévoira la possibilité d'une liaison de type cheminement doux vers le Sud pour une liaison avec la voie privée existante.

Objectif 3 – Prévoir l’articulation viaires des deux secteurs A et B

Dans le cas d’opérations séparées pour le secteur A et le secteur B, le plan d’aménagement de chaque secteur devra prévoir l’espace de retournement en frontière avec le secteur non aménagé de sorte que cet espace devienne, à terme, un espace commun aux deux secteurs permettant la continuité viaire prévue par l’OAP.

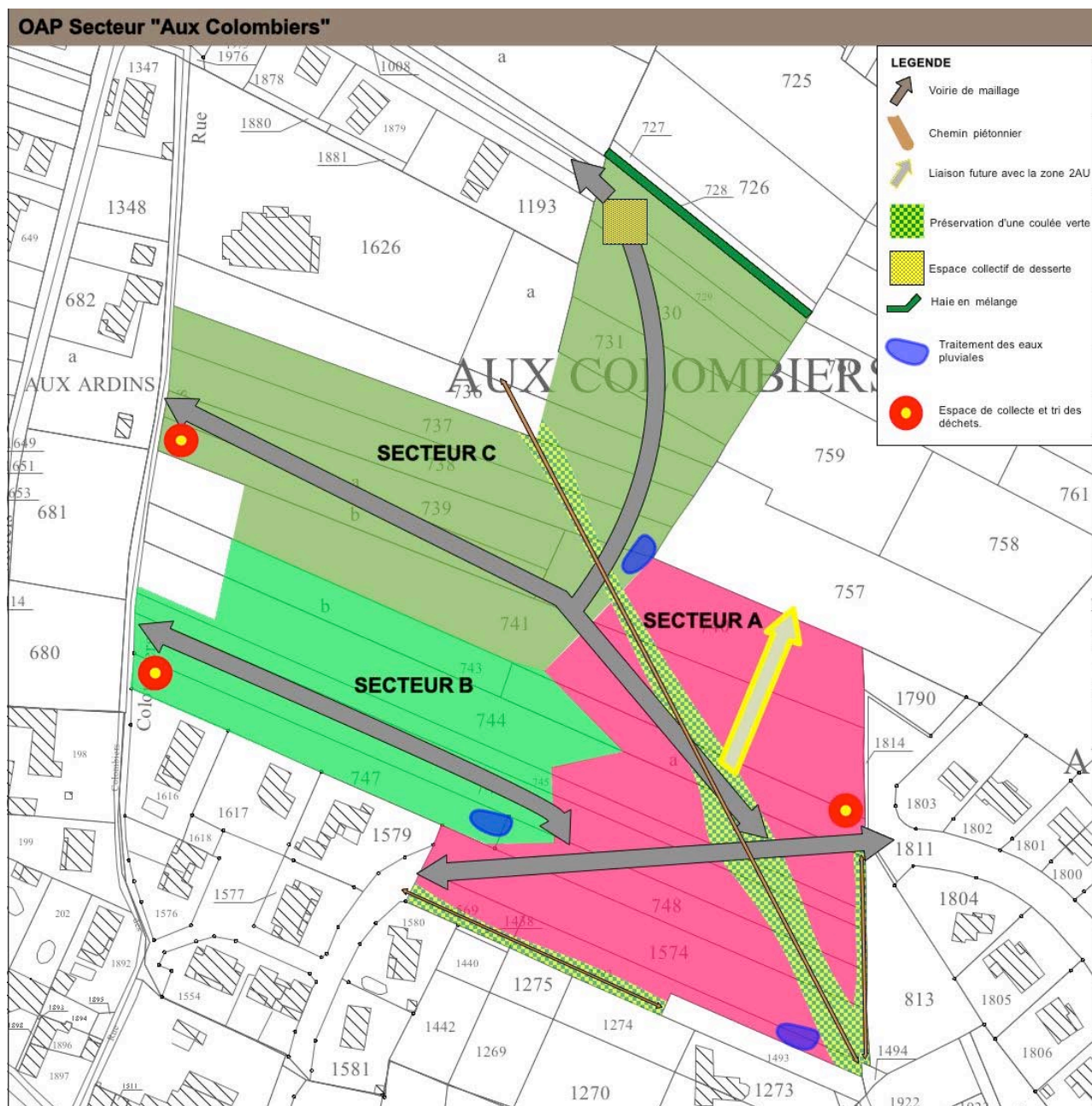
EXEMPLE DE SCÉNARIO POSSIBLE

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



SECTEUR « AUX COLOMBIERS »

Dans ce secteur d'une superficie de 4,2 ha, localisé au Nord du bourg de la commune, à proximité des équipements, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.



Elle pourra accueillir une ou plusieurs petites opérations autonomes avec logements intermédiaires et individuels (Secteurs A, B et C).

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

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

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent soit :

- dans un projet d'aménagement d'ensemble
- dans un projet d'aménagement concernant l'ensemble **du secteur A**

Les secteurs B et C devront aussi faire l'objet de projet d'aménagement d'ensemble, mais ne pourront pas être aménagés avant le **secteur A**.

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

La densité cible demandée est d'environ **13 logements/hectare**.

Soit **pour le secteur A** : environ **20** logements

Soit **pour le secteur B** : environ **12** logements

Soit **pour le secteur C** : environ **22** logements

Ces logements seront de type individuels et intermédiaire.

Chaque opération comportera au moins **30% de logements intermédiaires** (type pavillonnaire groupé).

Objectif 2 – Respect des habitations existantes

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

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent participer de la trame paysagère de l'espace vert collectif à l'arrière de l'opération.

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

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Chaque secteur **A**, **B** ou **C** doit prévoir un système collectif de traitement des eaux pluviales. Il ne peut être possible de prévoir uniquement un traitement à la parcelle à la charge des futurs habitants qui s'installeront sur la zone.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs, situés sur la rue.

Ces espaces seront conçus de façon à pouvoir aussi inciter au tri des déchets.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser les transports

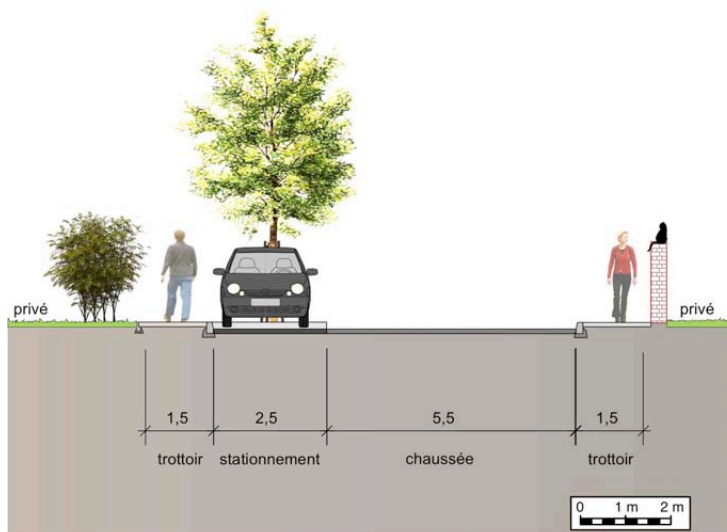
Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Des liaisons douces détachées de la voirie automobile (c'est à dire ne pouvant être simplement traitées comme des trottoirs) devront être prévues selon le schéma de l'OAP.

Objectif 2 – Prévoir une liaison automobile possible au Nord avec la zone 2AU

Des espaces seront préservés pour permettre un maillage automobile à terme permettant la desserte de la zone 2AU au Nord.

Les voiries principales (notées par des flèches grises sur le schéma) absorberont une partie des stationnements visiteurs. Elles présenteront un profil sensiblement proche de celui ci-dessous :



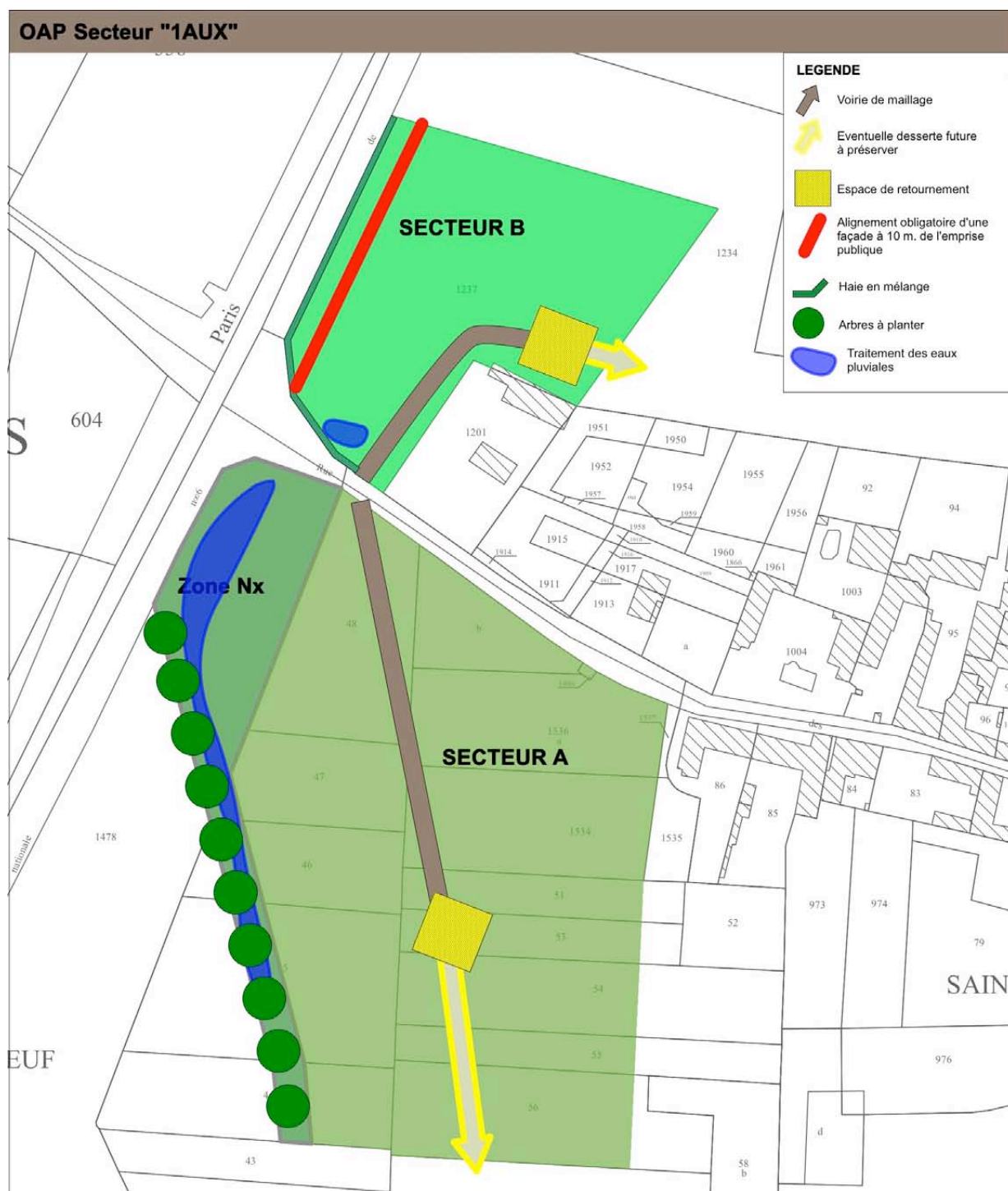
EXEMPLE DE SCÉNARIO POSSIBLE

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



ZONE 1AUX

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 3 hectare, localisé le long de la RD906, au carrefour avec la rue Bourchanin, la commune prévoit une zone permettant l'accueil d'activités artisanales d'échelle locale.



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

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

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Permettre l'aménagement d'une zone d'activité

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans **un projet d'aménagement concernant soit :**

- **le secteur A avec l'ensemble de la zone Nx**
- **le secteur B,**

Objectif 2 – Traiter la frontière avec la zone d'habitat limitrophe

La voie de desserte du **secteur B** sera obligatoirement positionnée le long de la limite de la zone UA comme prévu au schéma de l'OAP. Ce positionnement permettra de créer en frontière de la zone d'habitat un espace tampon collectif qui sera paysagé..

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

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

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales et de ruissellement. Ces dispositifs seront prévus à un niveau collectif, il ne pourront être prévus à l'échelle des parcelles.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent participer de la trame paysagère de l'espace vert collectif à l'arrière de l'opération.

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

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Chaque secteur **A** ou **B** doit prévoir un système collectif de traitement des eaux pluviales. Il ne peut être possible de prévoir uniquement un traitement à la parcelle à la charge des futures activités qui s'installeront sur la zone.

Les dispositifs de rétention du **secteur A** pourront prendre place dans la zone Nx

Objectif 2 – Traiter les frontières paysagères

Le long de la RD906 au Nord les bâtiments seront implantés selon un alignement à 10 mètres de la limite de l’emprise publique de la RD 906.

Une haie en mélange sera prévue en limite d’emprise publique.

Pour le **secteur B**, cette haie s’appuiera sur la préservation maximum des haies déjà existantes aussi bien le long de la RD que le long de la rue Bourchanin. De plus, le bosquet d’arbre au coin Nord-Ouest de la zone sera conservé.

Le long de la RD906 au Sud le secteur **Nx** sera l’espace paysager tampon entre la zone et la route.

La frontière Ouest du secteur **Nx** sera plantée d’un alignement d’arbres de haute tige, selon le principe du schéma de l’OAP.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Permettre une desserte vers le sud

Secteur A, des espaces seront préservés pour permettre un maillage automobile à terme permettant la desserte vers les espaces agricoles au Sud de la zone

Objectif 2 – Permettre une desserte vers le nord

Secteur B, des espaces seront préservés pour permettre un maillage automobile à terme permettant la desserte des espaces agricoles au Nord de la zone.

Objectif 3 – Organiser la desserte de la zone depuis la rue Bourchanin

Les accès Nord et Sud doivent être prévus tels que sur le schéma de l’OAP, c’est à dire à une cinquantaine de mètres du carrefour avec la RD906 et de sorte que, à terme, les futures voies de desserte soient positionnées l’une en face de l’autre ne créant qu’un seul nouveau carrefour sur la rue Bourchanin.

EXEMPLE DE SCÉNARIO POSSIBLE

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

