


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Allerey-sur-Saône

### ELABORATION APPROBATION

#### *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

### PIECE N°3

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,  Le  Le Maire,		
Pour copie conforme Le, 26 JUIN 2012  Le Maire, J.P. NICOMBE 		



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr



# Sommaire

<b><i>INTRODUCTION</i></b>	<b>3</b>
<b><i>1. LE SECTEUR DES TILLES</i></b>	<b>5</b>
LOCALISATION :	5
ENJEUX :	5
OBJECTIFS :	5
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :	6
TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODE DOUX :	7
TRAITEMENT DE L'ENTREE DU QUARTIER :	7
DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES :	7
INTEGRATION ARCHITECTURALE :	7
INTEGRATION PAYSAGERE :	8
<b><i>2. LE SECTEUR DE LA BOUTIERE</i></b>	<b>9</b>
LOCALISATION :	9
ENJEUX :	9
OBJECTIFS :	9
TRAME VIAIRE :	9
TRAITEMENT DE L'ENTREE DU QUARTIER :	9
INTEGRATION PAYSAGERE :	9
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :	10
<b><i>3. LES SECTEURS LE MEIX MORREAU :</i></b>	<b>11</b>
LOCALISATION :	11
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :	11
TRAME VIAIRE :	11
<b><i>TABLE DES ILLUSTRATIONS</i></b>	<b>12</b>

# **INTRODUCTION**

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont :

*« 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 ville 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

En application de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraints aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

OAP v4

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite.

Le document d'orientations particulières peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.



Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution des territoires.

La carte ci-dessous localise les différents secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement :

**Carte 1 : Localisation des secteurs**



-  Secteur à vocation d'habitation
-  Secteur à vocation d'activités

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT** **ET DE PROGRAMMATION**

## **1. LE SECTEUR DES TILLES**

### **Localisation :**

Le secteur se situe dans la partie Nord du bourg, en deuxième rideau. Il est délimité par des constructions sur sa majeure partie.

L'urbanisation de ce quartier venant s'insérer dans un quartier déjà existant, devra veiller à sa bonne intégration urbaine par son organisation et la qualité architecturale de ses constructions.

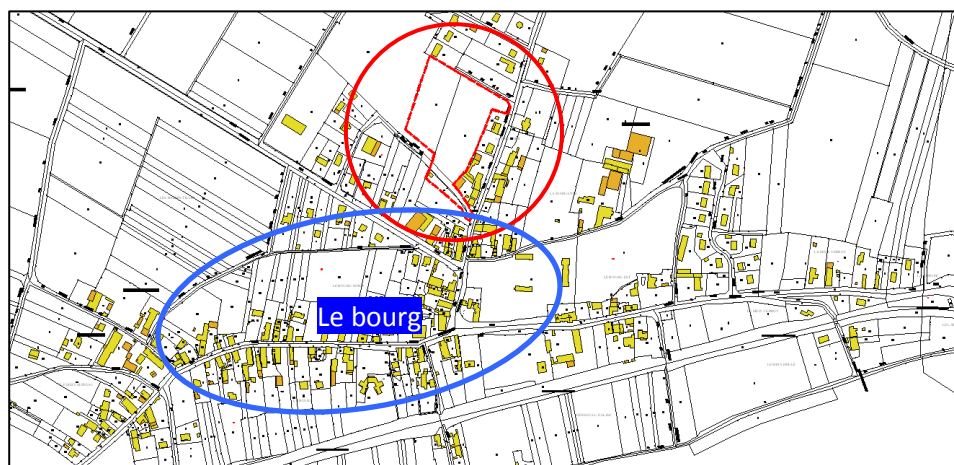
Ce secteur correspond à la zone 1AU du règlement écrit et graphique du PLU et couvre une surface d'environ 1,7 hectares.

### **Enjeux :**

Ce secteur agricole, à proximité du centre a été identifié comme une réelle opportunité pour développer un véritable quartier multi-fonctionnel et vivant, visant à répondre aux besoins de la population en matière de logements, d'équipements et de déplacements.

Ce choix répond à une volonté de limiter l'étalement urbain tout en assurant une offre supplémentaire de logements à proximité du centre.

***Carte 2 : Localisation du secteur des Tilles (en rouge)***



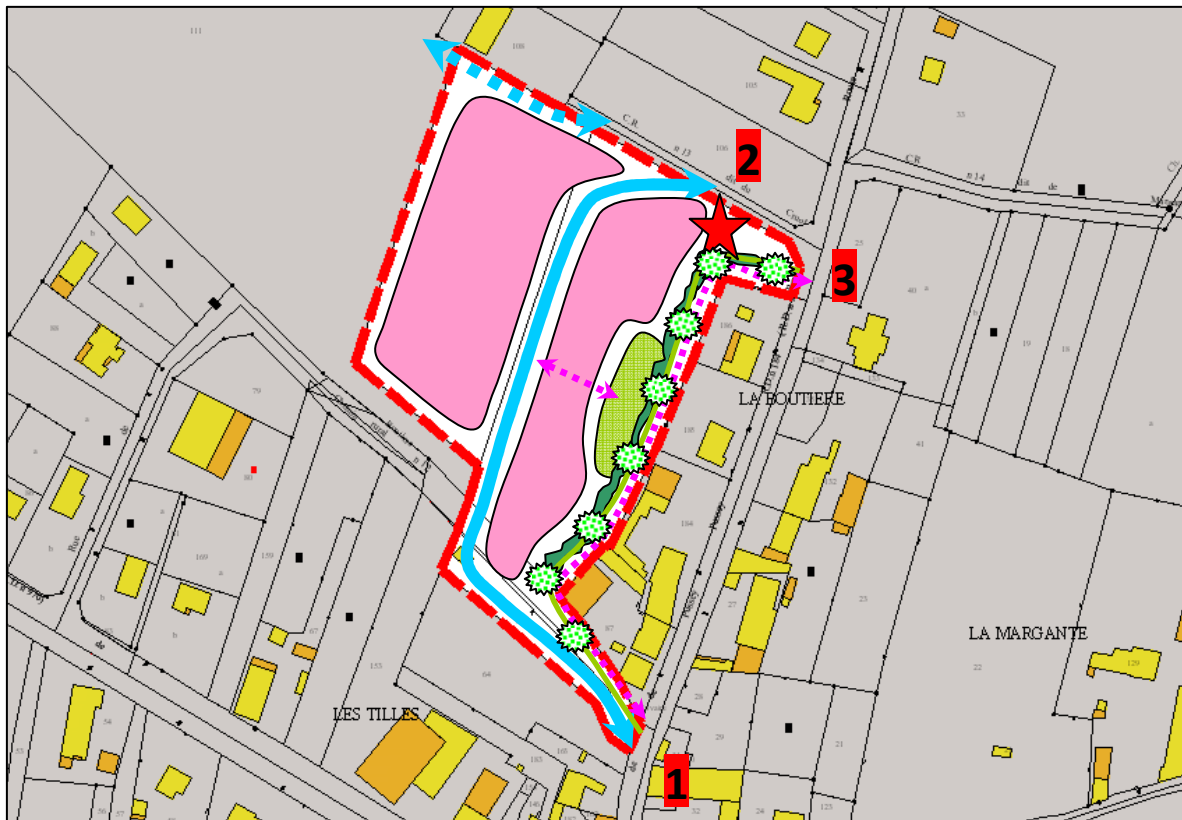
### **Objectifs :**

- ➡ Rendre le quartier lisible.
- ➡ Assurer une mixité fonctionnelle et sociale.
- ➡ Rendre les déplacements perméables pour les modes doux.










- Permettre l'implantation d'un équipement public de rayonnement communal.
- Encourager le développement d'activité non nuisantes pour diversifier les fonctions du quartier.
- Tendre vers un quartier intégrant les préoccupations de développement durable.

## Principes d'aménagement :

Tirant parti de sa situation et de manière à répondre aux objectifs fixés, le projet s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :



### Légende :

- |   |                           |  |                  |
|---|---------------------------|--|------------------|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Cheminement doux |
|  | Logement individuel       |  | Noue             |
|  | Petits collectifs         |   | Haie champêtres  |
|  | Arbre à feuilles caduques |  | Voie principale  |
|  | Espace vert               |  |                  |

## **Trame viaire, espaces publics et liaisons mode doux :**

Un schéma de voirie sera mis en place en continuité avec la trame déjà existante en périphérie et à l'intérieur du site. Le bâti s'organise en s'appuyant sur une voirie principale traversante en double sens, reliant la RD 184 (accès n°1) au chemin rural numéro 13 dit du Cruot (accès n°2). Des places de stationnements seront aménagées le long de la voirie principale, des voiries secondaires pourront être créées afin de faciliter l'aménagement du secteur.

**L'accès numéro 1** est caractérisé par un accès pour les véhicules mais également pour les piétons et cyclistes. Ce cheminement doux devra longer les parcelles déjà construites afin de créer une zone tampon entre les futures habitations et celles existantes. Un deuxième accès devra être réalisé sur la RD (accès numéro 3). Ce cheminement permettra également de relier l'espace vert aux autres quartiers de la commune.

Un cheminement doux doit permettre de relier l'espace vert à la voirie principale afin de faciliter les échanges au sein du quartier.

Une voirie devra être envisagée en prolongement du chemin rural n°13 afin de pouvoir desservir un éventuel projet sur le secteur situé plus au Nord.

**Une attention toute particulière doit être faite pour que ce nouveau quartier se réalise à l'échelle du piéton, qu'il puisse s'approprier l'espace.**

Le côté verdoyant du quartier sera formé par un espace vert (équipement public de rayonnement communal) et par l'aménagement de noue le long des cheminements doux, permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales. De plus, le long du principal cheminement doux, des arbres à feuilles caduques seront plantés ainsi qu'une haie afin d'éviter les nuisances.

## **Traitement de l'entrée du quartier :**

Pour rendre lisible l'entrée Nord du quartier, des petits collectifs servant d'élément repères seront réalisés le long de la RD 184.

## **Densification et diversification des fonctions urbaines :**

La densité du tissu urbain le long de l'axe structurant sera favorisée afin de renforcer sa vocation.

## **Intégration architecturale :**

Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image urbaine harmonieuse.

Toute construction devra faire l'objet d'une vision d'aménagement globale qui garantira d'une part, une desserte et un accès suffisant, dimensionné en adéquation avec les besoins à satisfaire et intégré de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et d'autre part, une continuité des aménagements paysagers à l'échelle du quartier.

## **Intégration paysagère :**

L'aménagement paysager fera l'objet d'un traitement particulier afin de composer un paysage urbain de qualité. On privilégiera les arbres à feuilles caduques, qui assurent une bonne protection solaire l'été et favorise l'ensoleillement l'hiver.

Pour les petits collectifs, le stationnement devra être intégré de manière préférentielle dans le bâtiment. Les parkings extérieurs devront être limités au maximum et, le cas échéant, disposés judicieusement sur la parcelle.

Le traitement de la limite entre le domaine public et le domaine privé, est un élément constitutif de l'ambiance de la rue. Aussi, afin de garantir une cohérence et une harmonie sur rue, on veillera dans chaque projet à établir des continuités.



## **2. LE SECTEUR DE LA BOUTIERE**

### **Localisation :**

Le secteur se situe dans la partie Nord du bourg, à l'extrémité de la commune en extension d'une zone d'activité. Il est bordé par la route départementale 970 dite route de Beaune.

Ce secteur correspond à la zone 1AUX du règlement écrit et graphique du PLU et couvre une surface d'environ 2,3 hectares.

### **Enjeux :**

Ce secteur agricole, en continuité d'une zone d'activité a été identifié pour développer et répondre aux besoins de la population en matière d'activité, de commerce, d'artisanat...

Ce choix répond à une volonté de développer modérément l'économie de la commune d'Allerey-sur-Saône.

### **Objectifs :**

- ➡ Promouvoir une requalification urbaine de qualité en veillant à la gestion économe et durable de l'espace.
- ➡ Assurer une fonctionnalité de l'espace.

### **Trame viaire :**

Le bâti s'organise autour d'un axe central, caractérisé à son extrémité par une zone de retournement/parking.

### **Traitement de l'entrée du quartier :**

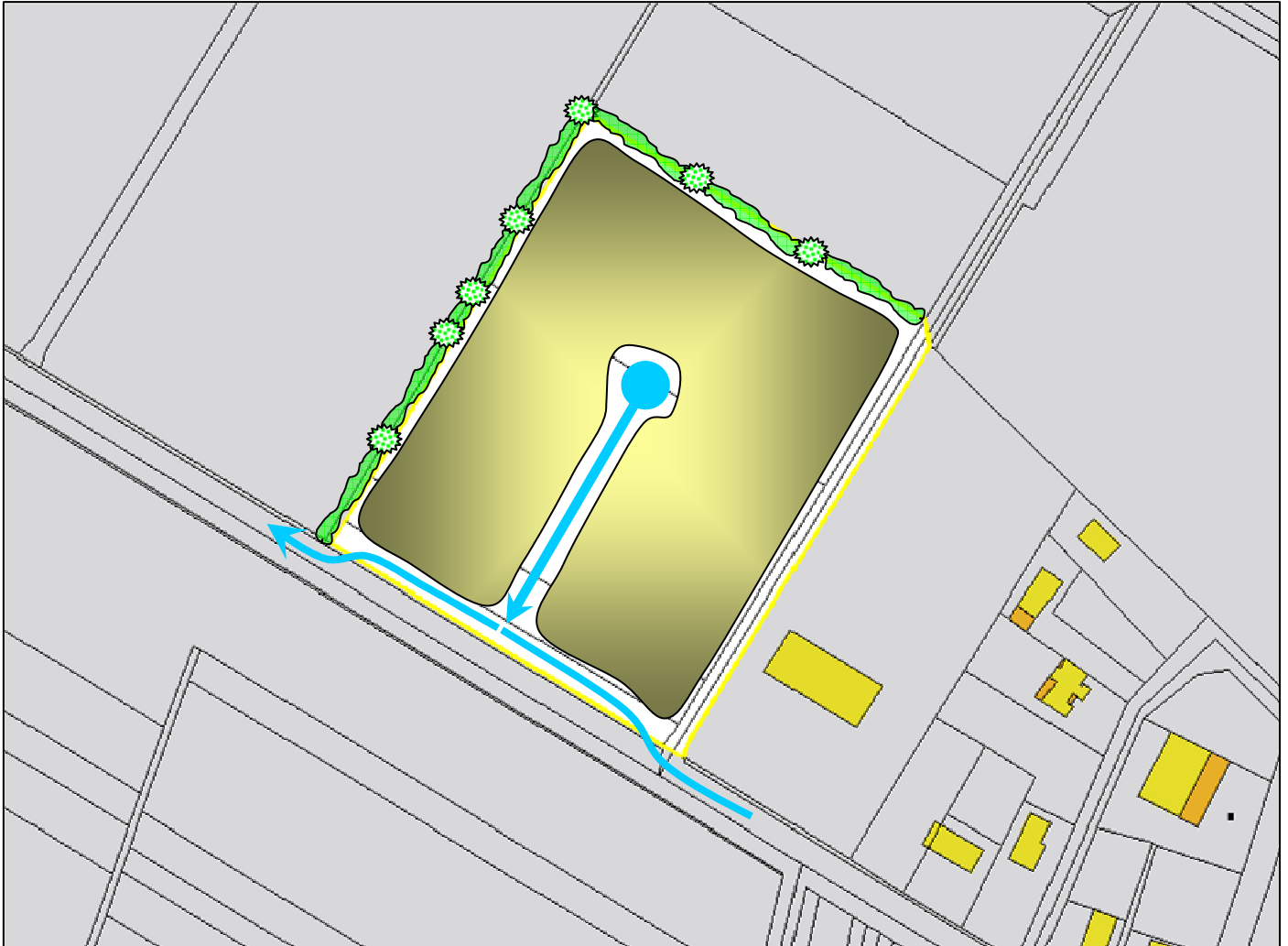
Pour faciliter l'accès à ce secteur, une voie de décélération/insertion sera réalisée.

### **Intégration paysagère :**






Une haie composée d'essences champêtres devra être plantée en périphérie du secteur afin de créer une zone tampon et une transition douce entre espace bâti et agricole.

## Principes d'aménagement :

Tirant parti de sa situation et de manière à répondre aux objectifs fixés, le projet s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :



### Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Haie d'essences champêtres
-  Arbre à feuilles caduques
-  Voie principale
-  Secteur d'activités

### 3. LES SECTEURS LE MEIX MORREAU :

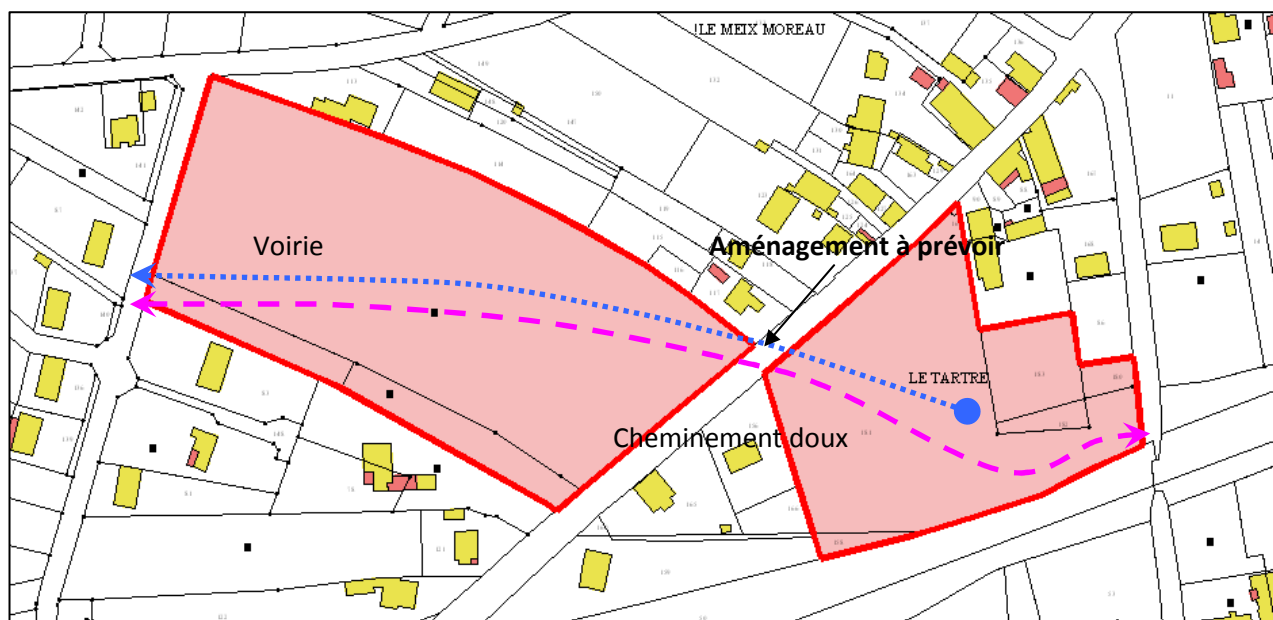
#### Localisation :

Les secteurs se situent dans la partie Ouest du bourg, pratiquement en entrée de ville. Ils sont délimités par la route départementale numéro 5 dite route de Chalon.

Ces secteurs correspondent aux zones 2AU du règlement écrit et graphique du PLU et couvrent une surface d'environ 3,3 hectares (1,2 + 2,1).

#### Principes d'aménagement :

Tirant parti de la situation et de manière à répondre aux objectifs fixés, le projet s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :



#### Trame viaire :

Un schéma de voirie sera mis en place, en continuité avec la trame déjà existante en périphérie du site. L'accès sur la RD 5 devra obligatoirement se faire afin de pouvoir réaliser un unique aménagement permettant de relier les deux zones 2AU. Une attention particulière sera portée aux parcours piétons et cyclistes qui devront prolonger l'existant (vers la voie bleue au Sud et en continuité du cheminement existant au Nord).

# **TABLE DES ILLUSTRATIONS**

<i>Carte 1 : Localisation des secteurs</i> _____	4
<i>Carte 2 : Localisation du secteur des Tilles (en rouge)</i> _____	5