

# Commune de BOURBON-LANCY


Département de la Saône et Loire

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2



### 3 – Additif aux Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier pour enquête publique

Vu pour être annexé à notre délibération du 10/05/2017 La Présidente, Edith GUEUGNEAU	PLU approuvé le : Modification N° 1 approuvée le	11 Mai 2009 15 Octobre 2013
		



Atelier du triangle



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. - R. BENOIT Architecte d.p.l.g. - D. GOUIN Architecte d'intérieur  
Membres de la S.C.M. Atelier du Triangle

Espace Entreprise Mâcon-Luche - 17R rue Poulley-Vivailles - 71000 MÂCON - tél. 03 85 38 46 46 - fax 03 85 38 78 70 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr



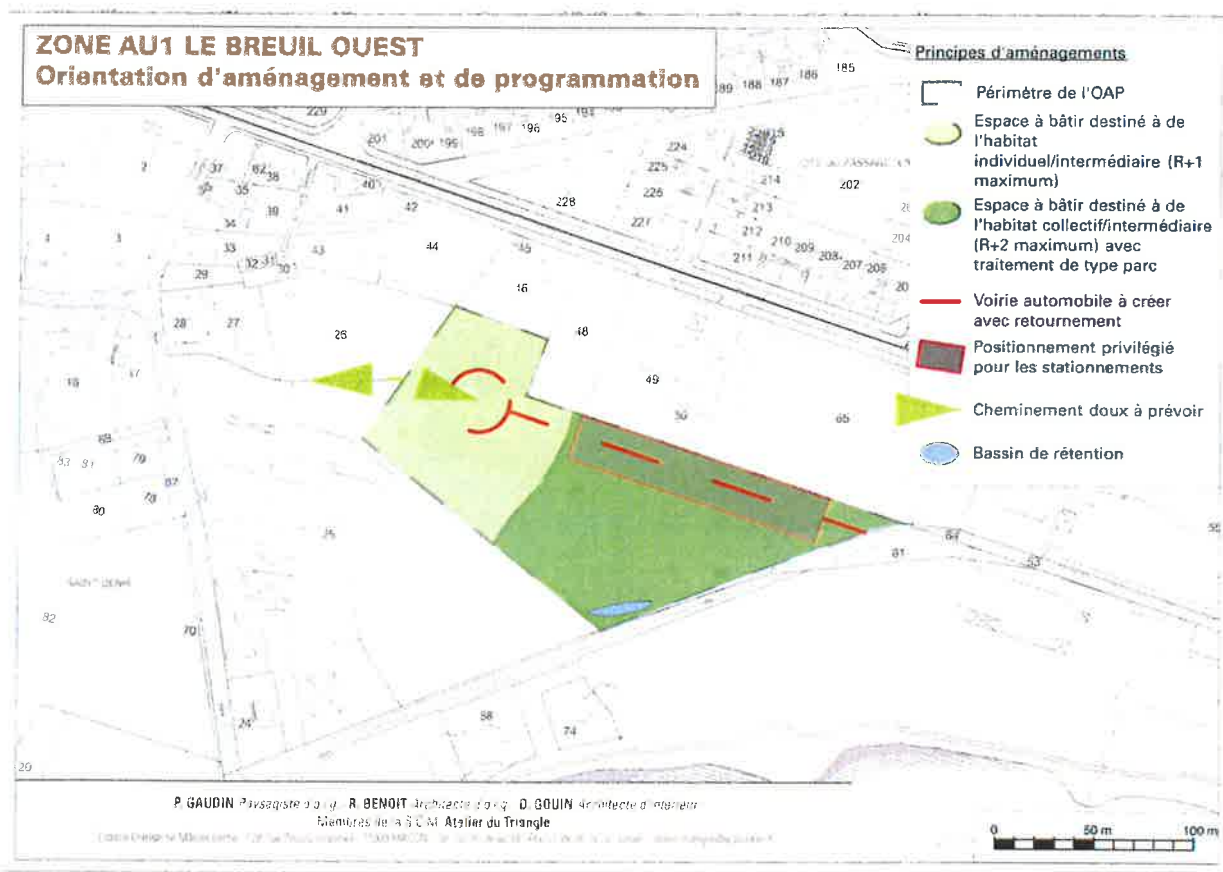
## **SOMMAIRE**

<b>ZONE AU1 LE BREUIL OUEST</b>	<b>5</b>
<b>ZONE AU1 LE BREUIL EST</b>	<b>10</b>



## ZONE AU1 LE BREUIL OUEST

Dans cette zone d'une superficie de 1,8 ha, localisé au dessus du casino, à proximité du plan d'eau du breuil et de commerces, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat diversifié en s'appuyant sur la qualité paysagère du secteur.



L'orientation d'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.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## **CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, LES ENTrees 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 au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

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

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte,
- 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

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace bâti et abords du plan d'eau**

L'opération d'aménagement prévoit un secteur plus particulièrement destiné à de l'habitat de type collectif/intermédiaire avec traitement de type « parc ».

Dans ce secteur on limitera au maximum les voies de desserte automobile (en conservant uniquement des voies pompiers ou de desserte exceptionnelle si nécessaire) et en installant les bâtiments à l'intérieur d'un parc ouvert qui s'inscrira dans le prolongement des abords du plan d'eau.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,  
Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation** : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

## **LUTTER CONTRE L'INSALUBRITE**

### **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, ou éventuellement dans le secteur indiqué comme « espace privilégié de stationnement » sur le schéma de principe ci-avant.

Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET ASSURER LE DEVELOPPEMENT 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.

Toutefois, sur la base du projet d'aménagement d'ensemble, l'opération pourra être autorisée en plusieurs tranches.

### **Objectif 2 – Economiser l'espace**

Le projet d'aménagement d'ensemble pour la zone devra permettre d'atteindre une densité moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare.

## **HABITAT**

---

## **FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA MIXITE SOCIALE**

### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes

### **Objectif 2 –Offre en logement**

Dans ce secteur, l'opération devra permettre d'offrir, dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble au moins deux types de logements différents entre individuels, pavillonnaires groupés, intermédiaires et collectifs...

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Secteur « Parc »**

L'aménagement des espaces libres de la partie à traiter comme un parc doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

De plus, à l'Ouest, le projet d'aménagement d'ensemble devra prévoir une possibilité de cheminement doux à terme vers la rue des Eurimants.

### **Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Les voiries principales seront prévues sur la partie Nord, ou seront aussi concentrés les stationnements de manière à conserver un grand secteur de parc végétal et arboré.

Un retournement sera prévu en fond de voie.



## Un exemple de scénario d'organisation

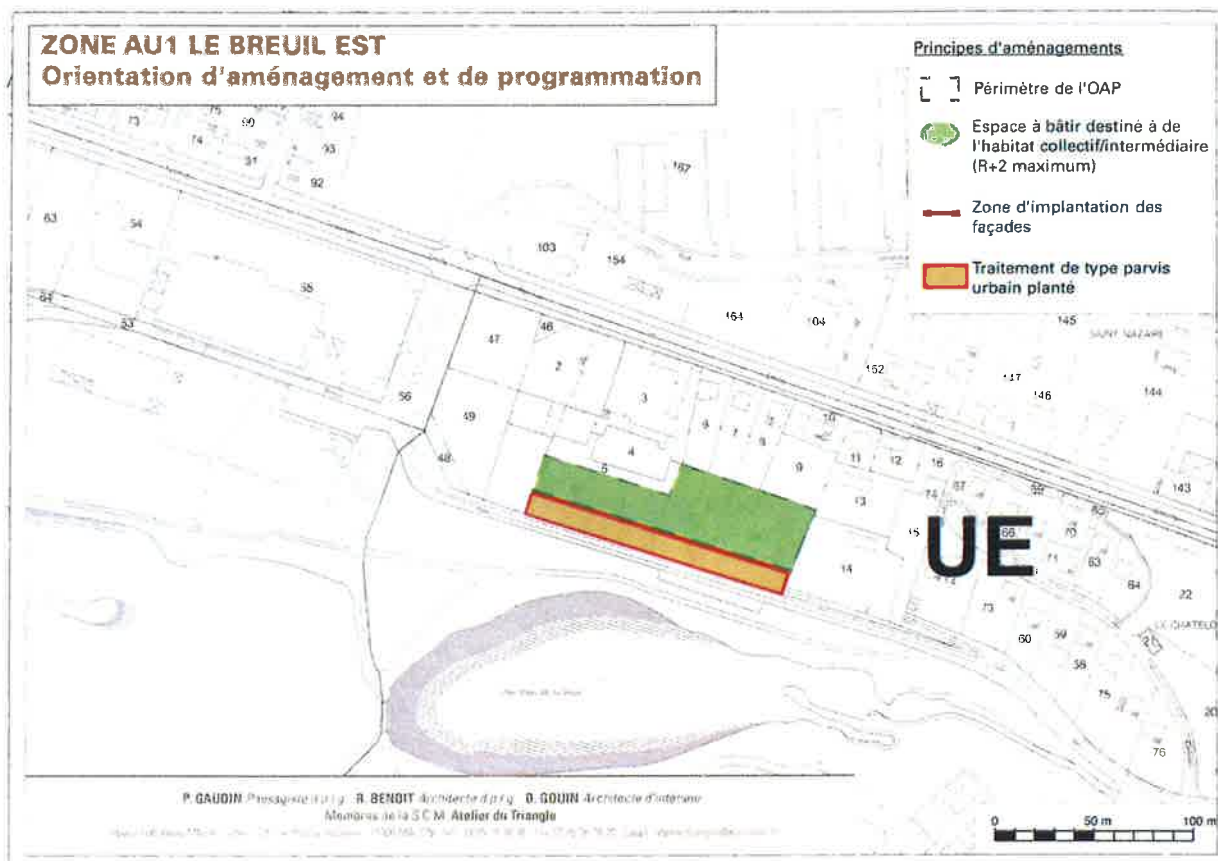
---



*Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement à illustrer les principes développés dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

## ZONE AU1 LE BREUIL EST

Dans cette zone d'une superficie de 0,55 ha, localisé au dessus du casino, à proximité du plan d'eau du breuil et de commerces, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat diversifié en s'appuyant sur la qualité paysagère du secteur.



L'orientation d'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.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

L'OAP prévoit de créer un alignement urbain le long de la voie en obligeant à une implantation de la façade principale selon un recul imposé par rapport au bord de la voie de façon à ménager un espace planté obligatoire entre les immeubles et la zone de loisirs des bords du plan d'eau.

## **CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, LES ENTREES 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 au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

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

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte,
- 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

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace bâti et abords du plan d'eau**

L'opération d'aménagement prévoit un aménagement paysager de type urbain en façade le long de la voie.

Pour cela il est prévu que les immeubles s'implanteront selon un recul compris en 11 et 13 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. Ce recul devra être traité comme un parvis piétonnier sur lequel on pourra admettre des places de stationnement ponctuelles si le rez de chaussée de la construction accueille des activités, puis avec un espace planté et arboré devant l'immeuble.

Dans le cas où il y aurait une clôture, la hauteur de celle-ci ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur.

Les stationnements pour les logements seront eux, en revanche, positionnés à l'arrière ou sur le côté des constructions.

Une utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour tous les espaces à planter.

## **LUTTER CONTRE L'INSALUBRITE**

### **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, ou éventuellement dans le secteur indiqué comme « espace privilégié de stationnement » sur le schéma de principe ci-avant.

Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

### **Objectif 2 – Profiter d'une orientation Sud**

Les pièces de vie des logements pourront être orientées plutôt vers le Sud et profiter de la vue sur le lac. La mise en œuvre de balcon ou terrasses sur cette façade est encouragée.

## **PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET ASSURER LE DEVELOPPEMENT 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.

Toutefois, sur la base du projet d'aménagement d'ensemble, un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements est autorisé.

### **Objectif 2 – Economiser l'espace**

Le projet d'aménagement d'ensemble pour la zone devra permettre d'atteindre pour chaque opération une densité moyenne de 30 logements à l'hectare.

## **HABITAT**

---

### **FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA MIXITE SOCIALE**

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

Le dénivelé existant entre la RD (niveau d'implantation des constructions existantes) et le bord du plan d'eau est d'environ une dizaine de mètres. Afin de tenir compte des habitations existantes, la hauteur admise sera R+1 avec possibilité d'un deuxième étage à condition que celui-ci ne couvre que 60% de la surface de l'étage inférieur et que soit prévues des terrasses accessibles depuis les logements.

#### **Objectif 2 –Offre en logement**

Dans ce secteur, l'opération devra permettre d'offrir, dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble au moins deux types de logements différents entre individuels, pavillonnaires groupés, intermédiaires et collectifs...

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

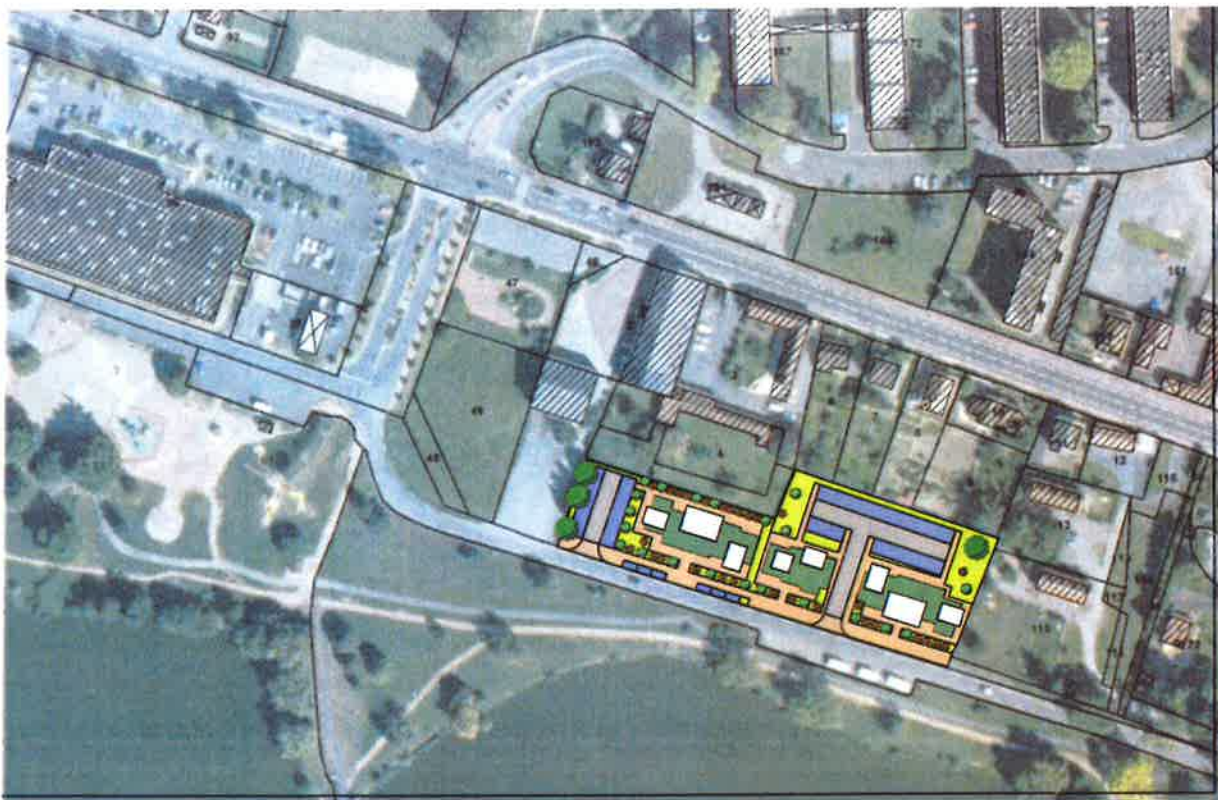
### **Organiser les stationnements**

#### **Objectif 1 – ne pas les mettre en façade sur rue**

Les stationnements pour les logements seront positionnés à l'arrière ou sur le côté des constructions.

## Un exemple de scénario d'organisation

---



*Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement à illustrer les principes développés dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.*