

VILLE D'AUTUN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n° 3 :

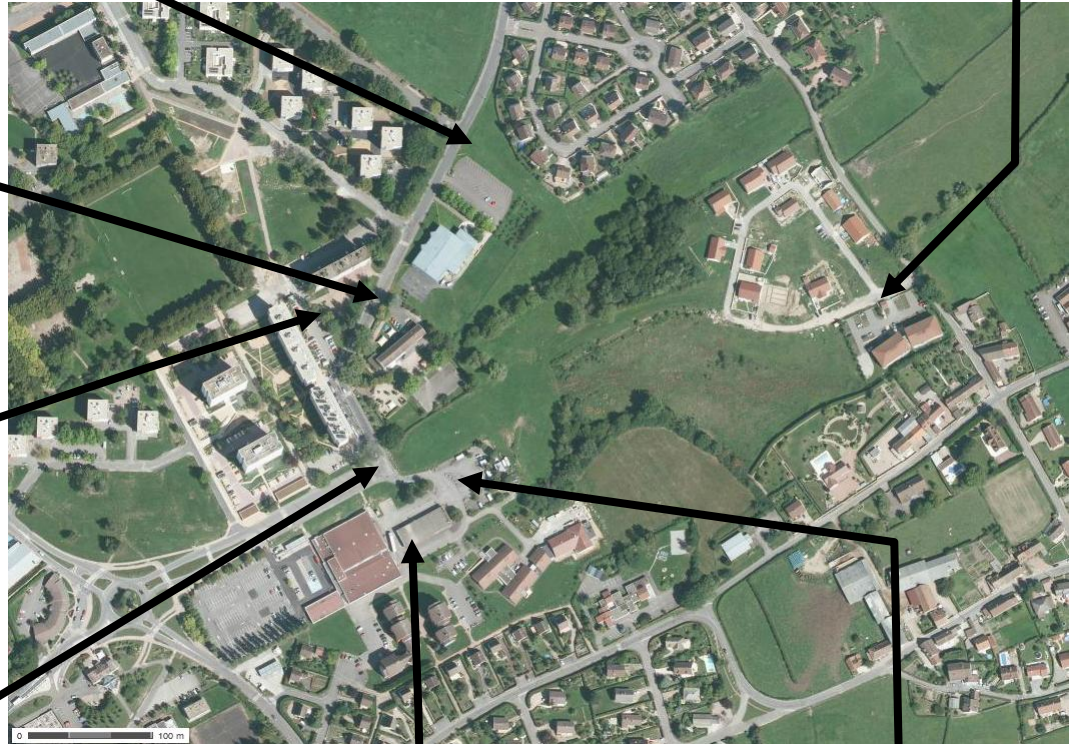
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

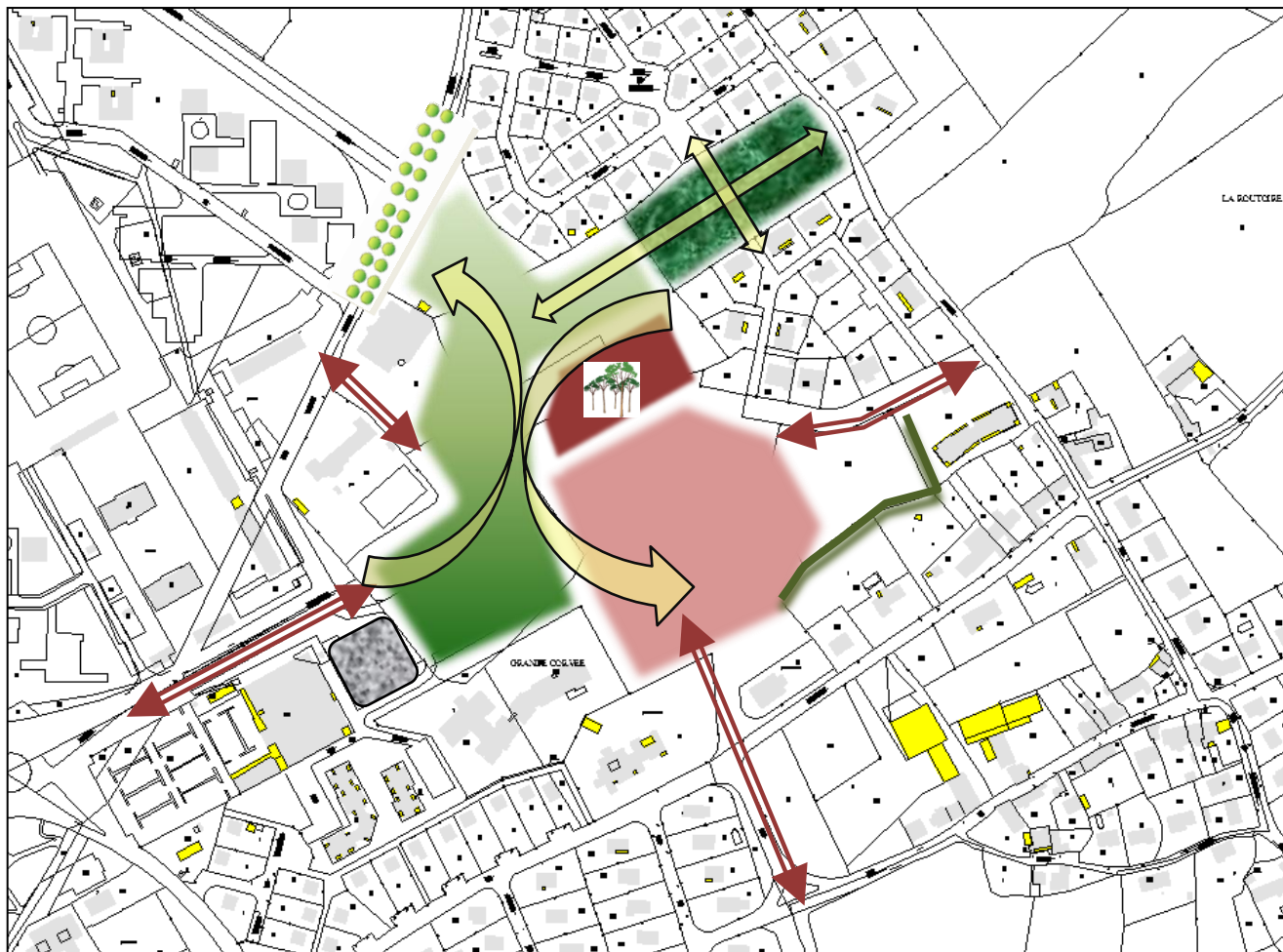
Révision générale du P.L.U. prescrite par délibération du conseil municipal du :	06/12/2010
P.L.U. arrêté par délibération du conseil municipal du :	29/06/2015
P.L.U. approuvé par délibération du conseil communautaire du :	
Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération de ce jour, Le Président,	






Orientations d'aménagement et de programmation








OAP « LA TUILERIE »





-  Habitat type écoquartier avec une densité minimale nette de l'ordre de 35 logements à l'hectare.
-  Parc paysagé
-  Stationnement paysager réservé à l'habitat type écoquartier
-  Potentiel d'agrandissement de la grande surface
-  Typologie principalement habitat en bande (densité minimale brute de 35 logements à l'hectare)

-  Toujours garantir une trame douce pertinente et continue, en liaison avec les voies existantes et programmées.
-  Principe de trame viaire principale doublée dans la mesure du possible par une trame douce (bande cyclable).
-  Alignement d'arbres de hautes tiges à développer
-  Frange végétale à développer afin d'assurer un intégration paysagère de qualité.
-  Zone de forte densité (densité brute ≥ 45 lgts/ha) traitée sous la forme d'un parc résidentiel

Densité brute: superficie nécessaire à l'implantation des logements incluant 30% pour la mise en place des VRD et les espaces publics
 Exemple: 35 logements pour 1 hectare + 30% = densité brute de 35 logements pour 1,3 hectare

Les atouts et contraintes du site

Atouts de la zone

Le site détient des atouts pour constituer un secteur résidentiel bien intégré et valorisant 2 rues structurantes: rue des Dremeaux et rue Antoine Clément :

- La zone est très favorable à l'implantation d'habitat car elle est attractive, lisible, aisément accessible avec une offre d'équipements et de commerces en rapport avec une véritable densité urbaine
- La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat se trouve dans la continuité du tissu résidentiel existant et permettra de combler une « dent creuse » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- L'urbanisation de cette zone est l'occasion de constituer un cœur d'îlot, concentrant les équipements et des zones de densité résidentielle plus élevée que sur le reste de la commune. De plus, cet aménagement redonnera un véritable fil conducteur à un secteur urbain qui peut paraître quelquefois décousu.

Des contraintes et des servitudes sont à respecter :

- Prendre en compte des bâtiments déjà existants. Le collectif est majoritaire. La mixité sociale sera donc de mise avec le développement privilégié de petites unités (maison de village ; habitat en bande ; petit collectif...)
- L'aménagement devra tenir compte des axes de communication, mais également d'un élément paysager majeur qui sera constitué par la juxtaposition d'un parc paysagé, du secteur type écoquartier et du stationnement qui leur sera dévolu.
- L'urbanisation du site a commencé en partie avec des opérations manquant quelquefois de cohérence avec l'existant. Une réflexion devra être menée afin d'assurer un aménagement de qualité, mais également intégré dans la trame urbaine.
- L'aménagement devra prendre en compte la présence du centre commercial et lui permettre son évolution ou sa requalification.
- L'aménagement nécessite la création d'un giratoire conséquent qui, pour garder une véritable logique urbaine, devra être rattaché aux futures liaisons inter-quartier.
- Cet aménagement devra être effectué de manière à garantir une continuité de la trame douce au sein de la zone, mais également avec le reste du tissu urbain alentour.

Le programme

Enjeux environnementaux et intégration paysagère

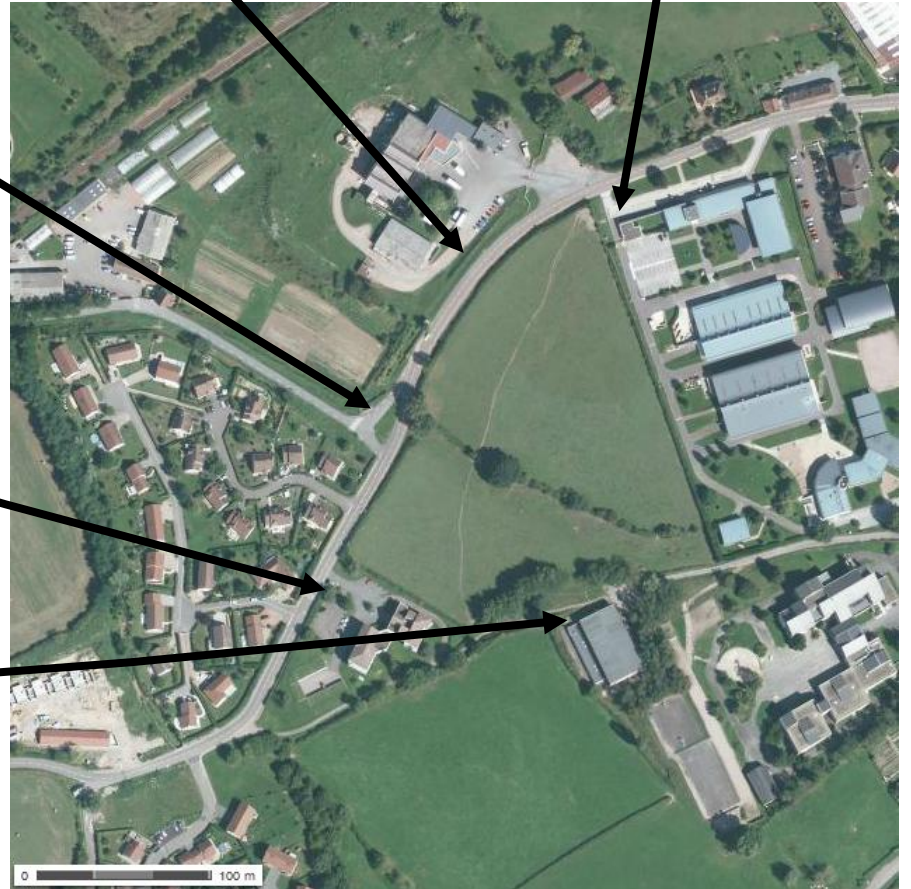
- Le secteur type écoquartier sera de préférence implanté sur la partie nord du site, car ce projet permettra une continuité écologique par l'intermédiaire des zones agricoles situées au nord et à l'est.
- Le parc paysagé constituera un véritable lieu de vie pour les habitants du secteur type écoquartier, mais également pour ceux des quartiers voisins. De ce fait, une accessibilité de ce parc par l'intermédiaire d'une trame douce adaptée sera recherchée. Il devra également être facilement accessible pour le reste de la zone, hors du secteur type écoquartier.
- Le parc de stationnement sera traité de manière à minimiser l'imperméabilisation du secteur. Une végétalisation importante de cet équipement sera imposée. Ce stationnement sera limité aux stricts besoins du secteur type écoquartier et placé à distance des habitations.
- L'accès au site se fera par l'intermédiaire de deux pénétrantes: une en prolongement de la rue des Dremeaux, et l'autre sera matérialisée par la future liaison inter-quartier. L'ensemble se connectera par l'intermédiaire d'un giratoire. En premier lieu, la connexion à la rue Antoine Clément par l'intermédiaire de la parcelle située à l'extrême nord n'est pas retenue afin de ne pas être contradictoire avec l'organisation du secteur type écoquartier. Ces axes seront matérialisés par des alignements d'arbres qui viendront renforcer le caractère « rurbain » du secteur . Cet aménagement facilitera également la lecture paysagère du site.
- Afin de conserver un élément paysager fédérateur, le principe du bosquet central sera maintenu. Les individus les plus remarquables seront conservés et permettront de matérialiser un parc arboré au sein duquel sera aménagée une zone d'habitat dense par l'intermédiaire de petites résidences de logements collectifs. Ce parc sera également aménagé pour recevoir le stationnement nécessaire aux logements des résidences et au moins 30% de la zone seront maintenus en espaces verts. Ce principe d'aménagement permettra de maintenir l'aspect paysager du secteur tout en facilitant l'intégration des petites unités collectives prévues et en maintenant des espaces de respiration suffisants pour offrir un cadre de vie qualitatif.
- Une noue paysagère devra être créée le long des voies structurantes traversant le site, afin de permettre le recueil des eaux pluviales et contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble. La création de la noue doit permettre d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et éviter le ruissellement. Cet aménagement pourra être complété par un système permettant la réutilisation de ces eaux de pluie sur le secteur (entretien espaces verts, nettoyage des voiries, ...).
- Enfin, une frange végétalisée sera maintenue en arrière des constructions situées à l'est du site, le long de la rue des Dremeaux et du lotissement de la Griottière. En plus d'affirmer l'identité du secteur, cet aménagement maintiendra une certaine intimité aux constructions actuelles.

Le programme

Densité résidentielle, implantation du bâti

- La densité moyenne prévue sur l'ensemble du secteur est comprise entre 30 et 45 logements à l'hectare minimum, conformément au principe de densification de l'enveloppe urbaine préconisé dans le PADD .
- Toutefois, la situation de cette zone justifie une densité variable et une optimisation de l'utilisation des surfaces. En effet, le secteur est à proximité immédiate de commerces et d'équipements structurants tels que les écoles, la mairie de proximité, le collège.... De plus, contrairement à la plupart des autres secteurs potentiellement constructibles de la commune, cette zone se présente d'un seul tenant, sur une superficie conséquente (6,7 hectares), ce qui permet de prévoir un aménagement d'ensemble optimal et de qualité.
- De ce fait, deux secteurs d'habitat d'une densité résidentielle différente seront identifiés et proposés :
 - un secteur à densité moyenne, caractérisé par un habitat majoritairement mitoyen,
 - un secteur à densité renforcée, caractérisé par de l'habitat sous forme de petits collectifs.La définition d'un secteur d'habitat à densité élevée permettra de constituer une forme urbaine plus riche et de diversifier le parc de logements, en faveur de la mixité. Toutefois, afin d'éviter de « ghettoïser » le secteur, le collectif sera minoritaire, représenté par de petites unités. Le diagnostic montre que la demande en matière de collectif type « grand ensemble » est faible et que la demande est surtout axée sur de l'habitat accolé et du collectif type « résidence » .
- La définition de secteurs d'habitat à densité moyenne et renforcée doit participer à la création d'un espace de centralité et d'une ambiance « rurale » autour du mail piéton traversant le site et le parc paysagé aménagé en arrière du bosquet. Ces secteurs permettront de constituer une forme urbaine plus riche et de diversifier le parc de logements, en faveur de la mixité. Pour diversifier l'offre de logements, les constructions pourront prendre la forme de petits collectifs, de maisons de ville, de maisons jumelées par le garage... Toutefois, le pavillonnaire est une forme qui sera ici évitée car c'est une typologie qui ne correspond pas à l'organisation urbaine de la zone.
- Afin de reprendre les principes bioclimatiques utilisés dans les écoquartiers, et dans l'optique de limiter la consommation énergétique, les façades des constructions seront, dans la mesure du possible, orientées vers le sud.
- Dans le même principe de limitation de la consommation énergétique, mais aussi pour limiter l'ombre portée sur le terrain voisin et préserver le cadre de vie de chacun, l'implantation du bâti devra être réfléchie et ne pas privilégier une densification à outrance. Un équilibre devra être trouvé pour créer des espaces d'intimité et garantir un ensoleillement suffisant.
- En zone de densité moyenne, l'implantation des constructions à l'alignement sur rue sera privilégiée. Cette organisation du bâti permettrait de matérialiser un véritable front urbain et d'optimiser la superficie des terrains en limitant les espaces résiduels autour des bâtiments et en dédiant un maximum de surface aux jardins.

OAP « ANDRE MALRAUX »





Parc paysagé



Frange végétale à préserver et/ou à créer afin d'assurer un intégration paysagère de qualité.



Toujours garantir une trame douce pertinente et continue.



Privilégier un principe de trame viaire sans impasse.



Typologie principalement pavillon et maison de village, densité minimale brute de l'ordre de 15 logements à l'hectares



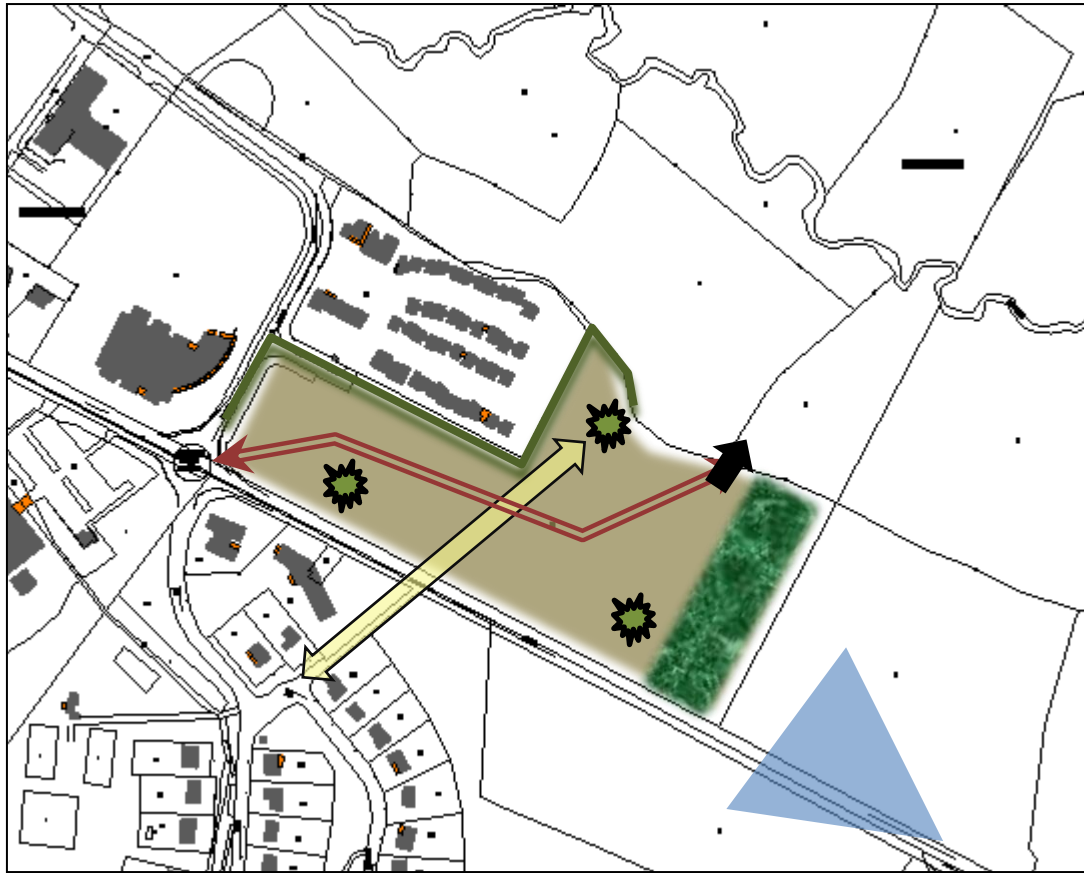
Chêne remarquable à préserver.





Prendre en compte la présence du fossé. L'intégrer dans la réflexion pour la gestion des eaux de pluie (noue paysagère par exemple...)


Densité brute: superficie nécessaire à l'implantation des logements incluant 30% pour la mise en place des VRD et les espaces publics
 Exemple: 35 logements pour 1 hectare + 30% = densité brute de 35 logements pour 1,3 hectare


OAP « PONT L'ÉVÊQUE »





- 


Transition paysagère végétalisée à mettre en œuvre afin de permettre l'intégration des futurs bâtiments et d'atténuer l'impact visuel fort de l'actuel lotissement de la gendarmerie.
- 


Les espaces libres et les aires de stationnement devront être plantés de manière à conforter la qualité paysagère de cet aménagement d'entrée de ville.
- 

Frange végétale à développer afin d'assurer un intégration paysagère de qualité.
- 

Toujours garantir une trame douce pertinente et continue, en liaison avec les quartiers adjacents, y compris ceux situés de l'autre côté de la D 973
- 

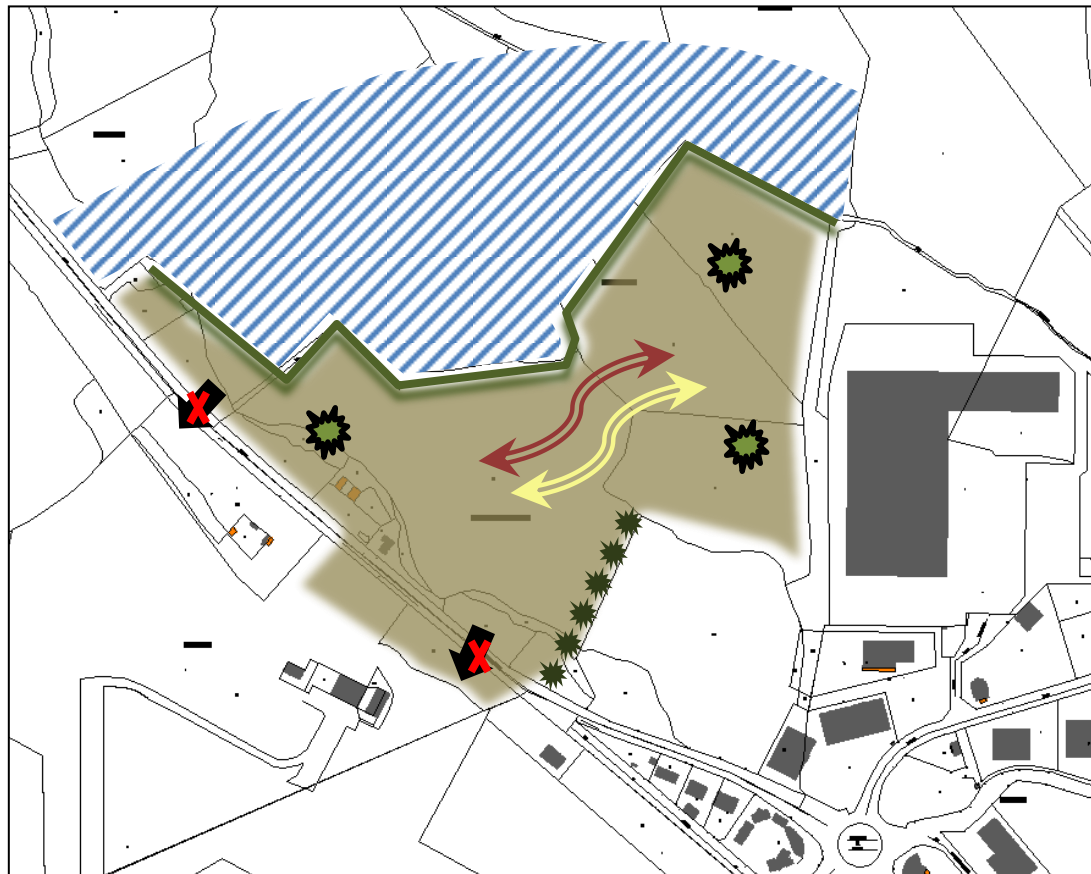
Principe de trame viaire qui sera sans impasse.
- 

Maintenir une accroche permettant une éventuelle extension de la zone
- 

Tissu économique principalement composé de bâtiments liés aux loisirs, aux commerces et au tourisme. La volumétrie et la hauteur de chaque bâtiment devront être maîtrisées afin de pérenniser l'aspect aéré et équilibré actuel.
- 

Cône de vue fragile à préserver et à mettre en valeur. De ce fait, le projet devra être vertueux en matière d'insertion environnementale et proposera des compensations.. Les constructions nouvelles ne devront pas accentuer les obstacles identifiés.

OAP « BELLEVUE »



Arbres de haute tige à préserver



Végétaliser les espaces libres par des plantations de hautes tiges d'essence locale



Prendre en compte la présence de la zone inondable et privilégier des plantations adaptées au milieu humide.



Frange végétale à développer afin d'assurer un intégration paysagère de qualité.



Toujours garantir une trame douce pertinente et continue, en liaison avec la trame déjà présente.



Privilégier un principe de trame viaire sans impasse, reliée à la trame existante.



Les accès directs individuels sur la départementale seront interdits





Tissu économique qui devra présenter une variété de volumes et des hauteurs adaptées. L'imperméabilisation des sols sera limitée


L'aménagement de cette zone ne devra pas compromettre le fonctionnement du continuum de la sous-trame forêt et ne devra pas impacter sur le réservoir de biodiversité de la sous-trame prairie et bocage. Le continuum zone humide devra également être intégré aux réflexions afin d'être préservé et d'une manière générale, les constructions nouvelles ne devront pas accentuer les obstacles des sous-trames prairies, bocage, plans d'eau et zones humides.


OAP « SAINT PIERRE »



 Frange végétale à préserver et/ou à créer afin d'assurer un intégration paysagère de qualité.

 Toujours garantir une trame douce pertinente et continue.


 Adopter un principe de trame viaire sans impasse.


 Typologie principalement pavillonnaire (densité minimale brute de 15 logements à l'hectare)


Densité brute: superficie nécessaire à l'implantation des logements incluant 30% pour la mise en place des VRD et les espaces publics
Exemple: 35 logements pour 1 hectare + 30% = densité brute de 35 logements pour 1,3 hectare


OAP « LA NOUVE »




 Assurer une mixité sociale par une diversité de l'habitat alternant habitat groupé et habitat en bande (maison de village) avec une densité minimale brute de 30 logements à l'hectare et une hauteur ne dépassant pas R+2

 Garantir un maillage de liaisons douces connecté avec la trame existante et le quartier. Ce maillage devra être perméable afin d'assurer l'infiltration des eaux de pluie.

 Organiser l'implantation du bâti autour d'une trame viaire sans impasses.

 Maintenir au maximum les arbres existants. Les nouvelles plantations feront référence aux plantations existantes sur le quartier d'habitat collectif de Saint Pantaléon.

 Les clôtures sont soumises à déclaration et devront s'intégrer à l'organisation architecturale et paysagère du secteur.

Densité brute: superficie nécessaire à l'implantation des logements incluant 30% pour la mise en place des VRD et les espaces publics
 Exemple: 35 logements pour 1 hectare + 30% = densité brute de 35 logements pour 1,3 hectare