



le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1



le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1

NOTICE EXPLICATIVE

Préambule :

Approuvé par délibération du conseil municipal du 2 décembre 2014, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Etang-sur-Aroux doit aujourd'hui quelque peu évoluer afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier porté par un bailleur social sur le secteur d'habitat des Guillemaux (secteur situé à l'Ouest du centre-bourg).



Cette opération est envisagée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun qui a été engagée par la Communauté de Communes du Grand Autunois-Morvan, autorité compétente en matière de planification urbaine (arrêté de Monsieur le Président du 29 mai 2017 et délibération du conseil communautaire du 29 juin 2017).

Le champ d'application de cette procédure est fixé par les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

L'opération concerne 3 zones du PLU applicable :

- la zone UB constructible immédiatement, située en périphérie du centre ancien et accueillant majoritairement des logements de type pavillonnaire,
- la zone 1AU dédiée au développement de l'habitat à court terme et constructible sous certaines conditions,
- la zone 2AU prévue également pour le développement de l'habitat mais à plus long terme et nécessitant une modification du document de planification en cas d'ouverture à l'urbanisation.

Plus précisément, la procédure vise à redéfinir le zonage réglementaire s'appliquant à la parcelle cadastrée section OF n° 133 de la façon suivante :

- reclassement de 2AU en 1AU de la partie Nord-Ouest (700 m²)
- reclassement de 1AU en UB de la partie Est (1500 m²)

Ces modifications vont ainsi rendre possible le développement du quartier d'habitat des Guillemaux susceptible d'accueillir un programme immobilier de l'OPAC 71 (logements jumelés ou en bande).

La réalisation de ce programme immobilier s'inscrira dans le cadre d'une opération groupée, le complément de surface reclassée en zone 1AU (700 m²) permettant d'envisager la création d'un espace de « respiration » et de « centralité » à proximité des logements, et donc d'améliorer la qualité urbaine du nouveau quartier.

En outre, afin d'optimiser la surface disponible et concevoir au mieux cette extension du centre-bourg, il est proposé de réajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme suit :

- le principe de la voie centrale de desserte est supprimé (la zone est déjà accessible par le côté Ouest du site, la future route pouvant ultérieurement desservir les parcelles situées au Nord et faisant l'objet d'un classement en zone 2AU),

- un cheminement doux sera également créé pour accéder au quartier (le tracé de ce cheminement doux pourra être ajusté au moment du dépôt du permis d'aménager),

- une haie le long de la voie d'accès permettra de structurer la nouvelle configuration des lieux et de mieux traiter sur le plan paysager l'interface entre les prairies agricoles et l'espace ouvert à l'urbanisation.

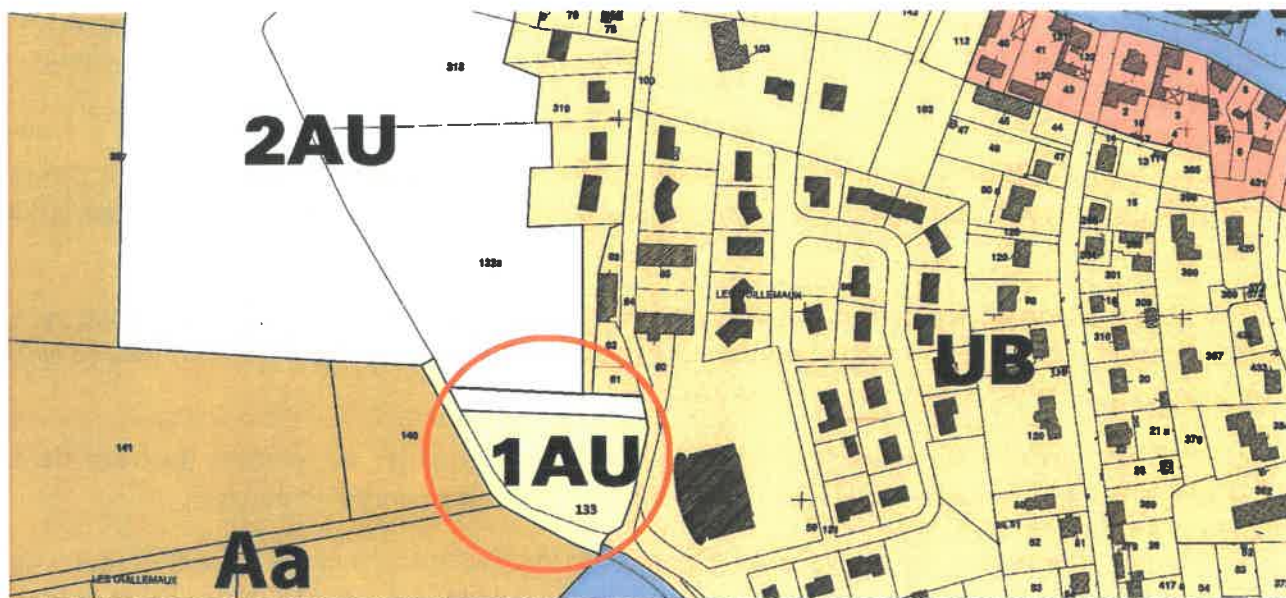
Concernant la partie Est de la parcelle cadastrée section OF n°133 (partie qui n'est pas concernée par le projet OPAC), il est prévu de reclasser celle-ci en zone UC. En effet, le long de la route desservant le gymnase, les élus souhaitent boucler l'urbanisation de l'ilot résidentiel en y accueillant prioritairement de l'habitat individuel pur.

Aussi et compte tenu du règlement graphique en vigueur à ce jour, il est proposé d'étendre légèrement la zone UB existante afin d'y intégrer cette partie Est de la parcelle 133 sur laquelle 2 à 3 pavillons d'habitation supplémentaires seront constructibles au coup par coup.

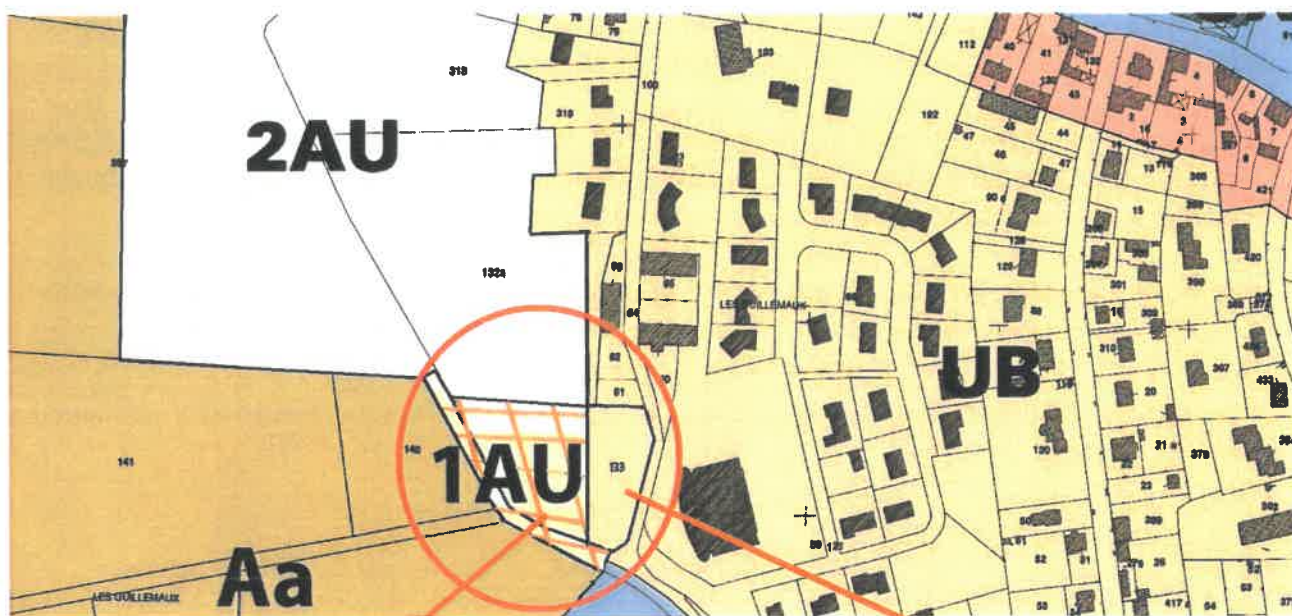
S'agissant enfin du règlement d'urbanisme, la présente procédure est l'occasion de modifier le contenu des articles 1AU3 et 1AU14. Pour simplifier l'aménagement des nouveaux quartiers et favoriser leur densification, il s'avère effectivement opportun de supprimer la largeur minimale des voies de desserte des zones 1AU ainsi que le Coefficient d'Occupation des Sols s'appliquant au sein de ces zones.

I. Modifications apportées au plan de zonage :

Avant modification du PLU :



Après modification du PLU :



Nouveaux contours de la zone 1AU
(partie Ouest de la parcelle 133)

Nouveaux contours de la zone UB
(partie Est de la parcelle 133)

Légende :

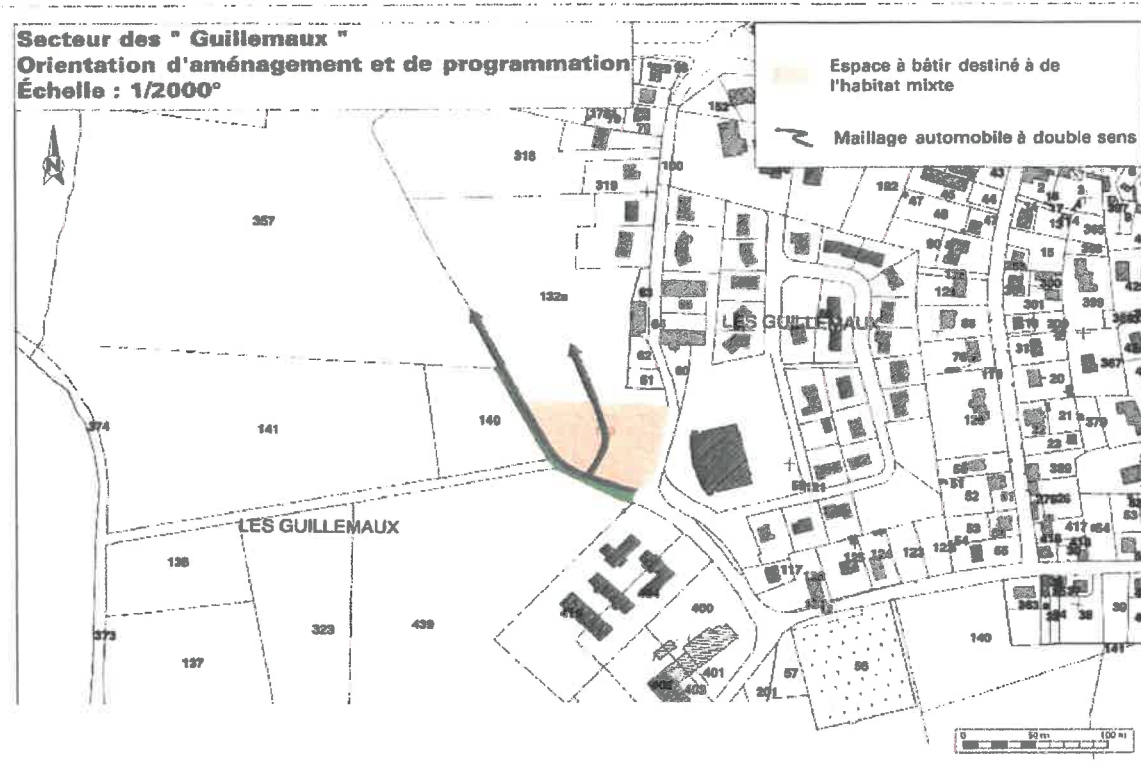
UA Zone urbaine correspondant au centre ancien	A Zone agricole
UAi Secteur du centre ancien soumis aux risques d'inondation	Aa Zone de richesses agricoles présentant un intérêt sur le plan paysager dans laquelle aucune construction nouvelle ne sera autorisée
UB Zone urbaine en périphérie du centre ancien et de type pavillonnaire	Ah Secteur agricole dans lequel sont admis les aménagements, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexe
UBi Secteur de la zone UB soumis aux risques d'inondation	N Zone naturelle
UL Zone urbaine destinée aux équipements	Nh Secteur naturel dans lequel sont admis les aménagements, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexe
ULi Secteur de la zone UL soumis aux risques d'inondation	NL Secteur naturel à vocation de loisirs
UX Zone urbaine destinée aux activités à vocation artisanale, industrielle et commerciale	NLa Secteur naturel à vocation de station d'astronomie
UXd Zone urbaine destinée aux activités de la déchetterie	NI Secteur naturel inondable
1AU Zone de développement à court terme	 Repérage des sites agricoles au 1er janvier 2014
1AUa Zone de développement à court terme où l'assainissement autonome sera obligatoire	 Haies et ripisylves repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme
2AU Zone de développement à long terme nécessitant une modification du PLU	 Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme
	 Repérage au titre de l'article R.123-11 c) du code de l'urbanisme
	 Bâtiments repérés au titre de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme
	 Espaces Boisés Classés

Périmètre du projet immobilier OPAC :

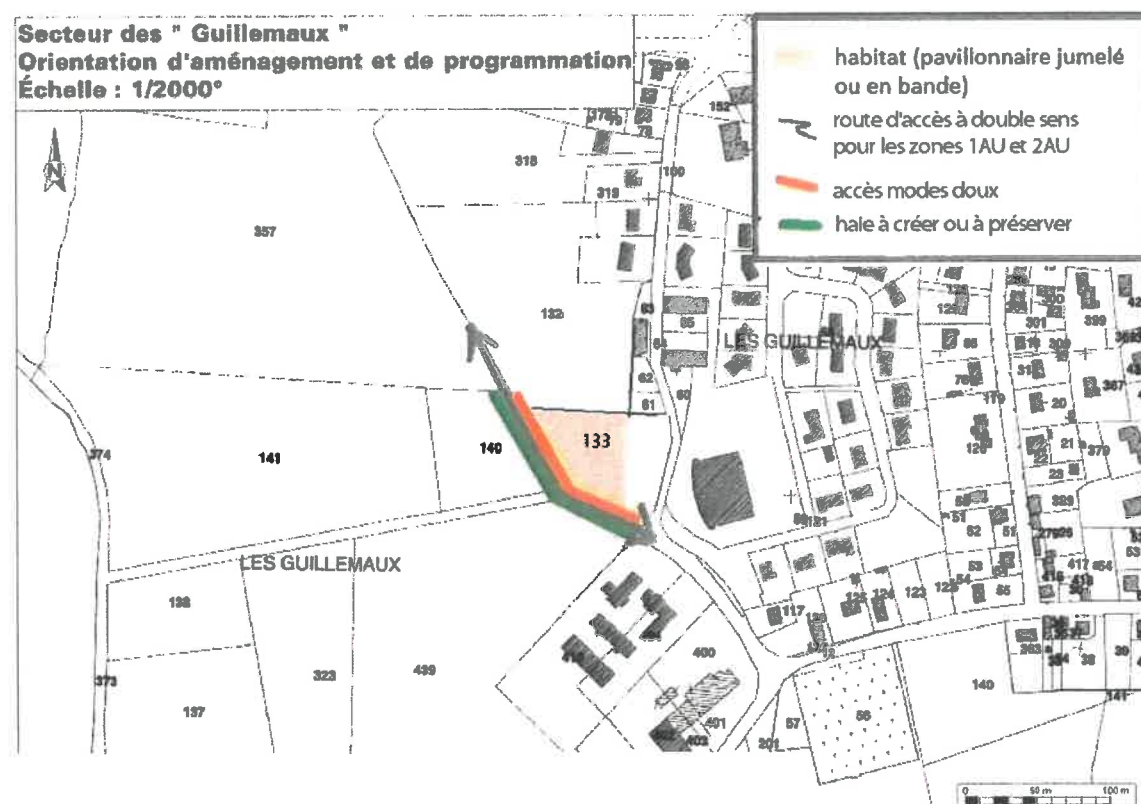


II. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Avant modification du PLU :



Après modification du PLU :



A noter : les dispositions écrites des OAP du secteur d'habitat des Guillemaux demeurent inchangées.

III. Modifications apportées au règlement d'urbanisme :

Pour permettre la réalisation du projet immobilier de l'OPAC sur le site des Guillemaux et compte tenu des modifications de zonage envisagées, il s'avère opportun de supprimer la disposition de l'article 1AU3 du règlement prévoyant que « *les voiries nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une plate-forme d'une emprise minimum de 8 mètres* ».

Il est proposé à la place la rédaction suivante : « *les dimensions, formes et caractéristiques techniques de toutes les voies ouvertes à la circulation seront adaptées aux usages que ces voies supportent ou aux opérations qu'elles sont appelées à desservir* ».

En outre, cette nouvelle rédaction sera davantage cohérente avec le contenu des OAP (fixant une largeur maximale de chaussée de 5 mètres pour les voiries à doubles sens et de 3,5 mètres pour les voiries à sens unique).

Par ailleurs, afin de faciliter l'urbanisation des zones 1AU et favoriser la densification des nouveaux quartiers, il convient de supprimer le coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,35 fixé à l'article 1AU14 du règlement.

IV. Incidences sur l'environnement :

Aujourd'hui, la parcelle 133 est déjà ouverte à l'urbanisation. Dans le cadre de la présente procédure et pour les raisons décrites précédemment, seule une partie de cette parcelle est reclassée en 1AU (bande de 700 m² au Nord) et en UB (bande de 1500 m² à l'Est).

Les réseaux publics d'eau et d'assainissement existent au droit des parcelles reclassées en zones UB et 1AU et sont en capacité de desservir ce nouveau quartier d'habitat.

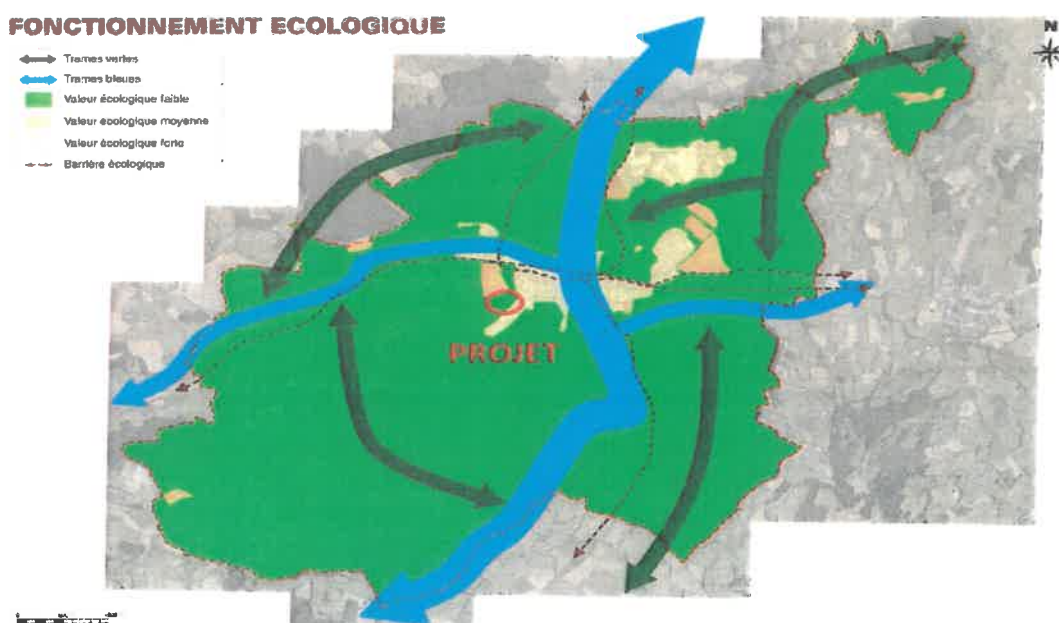
S'agissant de la trame verte, ce secteur de la commune n'est pas concerné, a priori, par un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité. Concernant la trame bleue, le site n'est pas traversé par les cours d'eau de l'Arroux, du Mesvrin et de la Braconne et il n'y est pas repéré de zones ou milieux humides particuliers.

Au demeurant, il s'agit donc d'un secteur à faible valeur écologique. De plus, comme nous l'avons vu précédemment, une haie sera préservée le long de la voie de desserte du nouveau quartier. Cette haie participera de la trame végétale permettant l'intégration paysagère des futures constructions mais constituera également un lien écologique avec le bocage délimitant les prairies voisines (ce bocage remplit diverses fonctions : alimentation et refuge pour la petite faune, protection pour le bétail, lutte contre l'érosion, rôle de tampon pour l'humidité).

Enfin, aucune protection particulière édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels ne sera impactée par les changements opérés dans le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement d'urbanisme.

En regard du PLU applicable et du fonctionnement écologique du territoire, les modifications envisagées n'engendrent donc aucune nouvelle incidence significative sur l'environnement et ne remettent pas en cause les objectifs environnementaux que se sont fixés les élus en 2014 (notamment maintenir le réseau bocager et les milieux humides, sauvegarder les corridors d'envergure et les éléments de biodiversité).

Extrait du rapport de présentation du PLU applicable :



Tels sont les changements qu'il est prévu d'apporter au PLU d'Etang-sur-Arroux dans le cadre de la présente procédure.

Ces changements ne remettent pas en cause les orientations définies au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne sont pas de nature à générer des incidences significatives pour l'environnement.

Les autres dispositions du document d'urbanisme restent applicables et opposables aux tiers.



le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

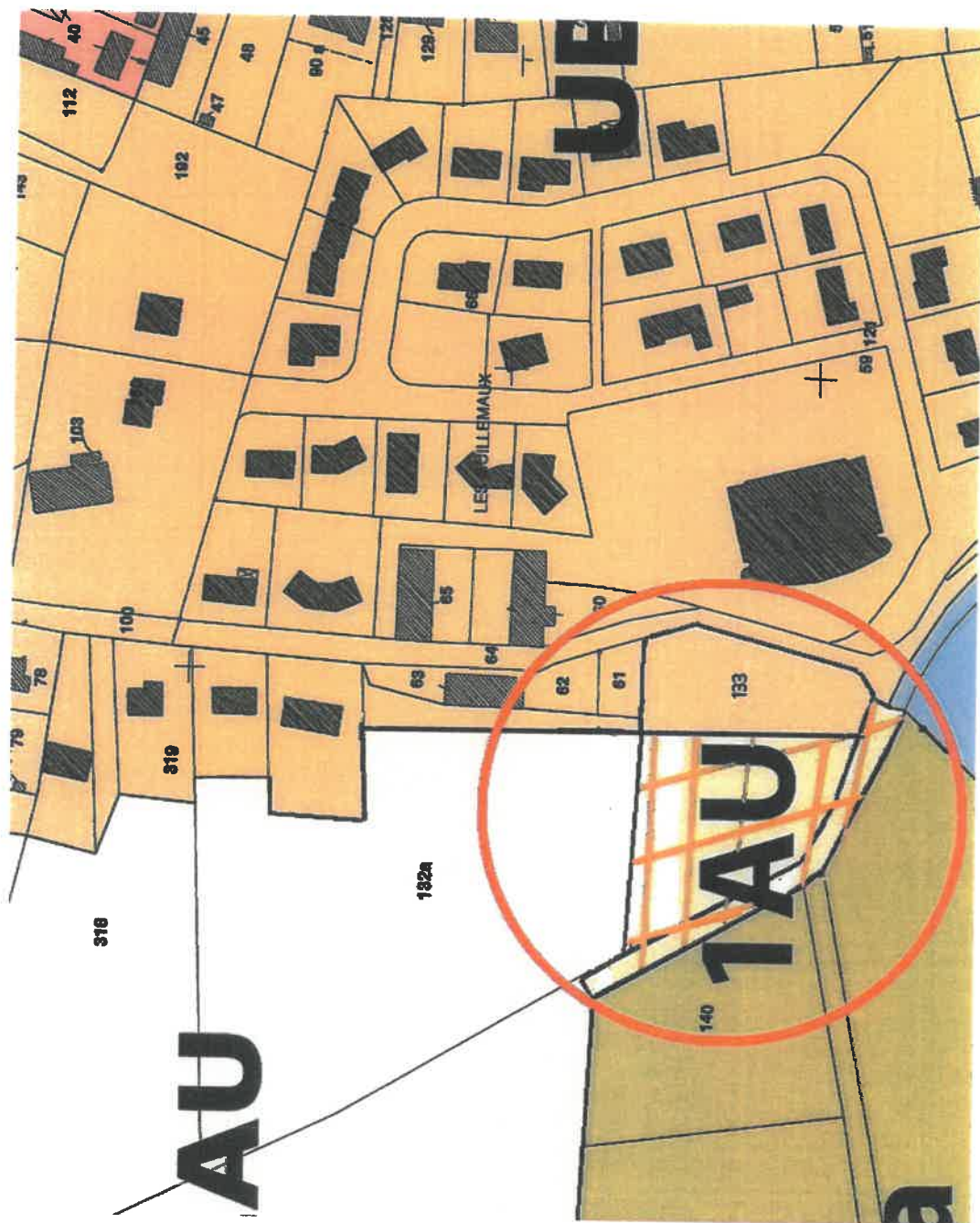
MODIFICATION N°1

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
MODIFIE**

Légende :

-  Zone urbaine correspondant au centre ancien
-  Secteur du centre ancien soumis aux risques d'inondation
-  Zone urbaine en périphérie du centre ancien et de type pavillonnaire
-  Secteur de la zone UB soumis aux risques d'inondation
-  Zone urbaine destinée aux équipements
-  Secteur de la zone UL soumis aux risques d'inondation
-  Zone urbaine destinée aux activités à vocation artisanale, industrielle et commerciale
-  Zone urbaine destinée aux activités de la déchetterie
-  Zone de développement à court terme
-  Zone de développement à court terme où l'assainissement autonome sera obligatoire
-  Zone de développement à long terme nécessitant une modification du PLU

-  Zone agricole
 -  Zone de richesses agricoles présentant un intérêt sur le plan paysager dans laquelle aucune construction nouvelle ne sera autorisée
 -  Secteur agricole dans lequel sont admis les aménagements, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexe
-  Zone naturelle
 -  Secteur naturel dans lequel sont admis les aménagements, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexe
 -  Secteur naturel à vocation de loisirs
 -  Secteur naturel à vocation de station d'astronomie
 -  Secteur naturel inondable
-  Repérage des sites agricoles au 1er janvier 2014
-  Haies et ripisylves repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme
-  Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme
-  Repérage au titre de l'article R.123-11 c) du code de l'urbanisme
-  Bâtiments repérés au titre de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme
-  Espaces Boisés Classés





le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1

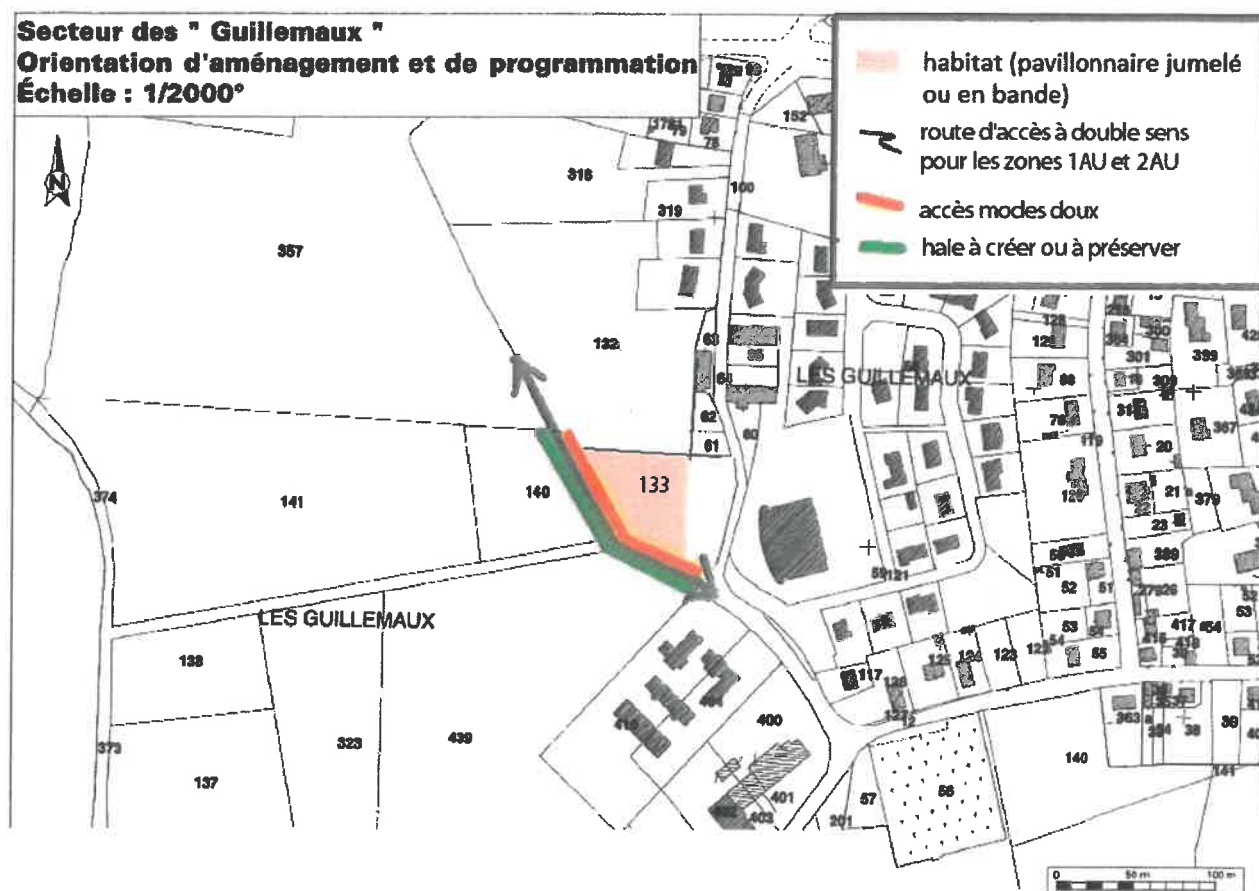
**EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION MODIFIEES
(SECTEUR D'HABITAT DES GUILLEMAUX)**

SITE DES GUILLEMAUX

(Habitat)

Situé dans la continuité directe du centre-bourg et à proximité des équipements (gymnase, city stade), ce secteur de la commune classé en zone 1AU va pouvoir accueillir un développement de l'habitat qui se fera dans le cadre d'une opération groupée.

Les aménagements et constructions devront être compatibles avec les dispositions graphiques et écrites suivantes :



CONDITIONS D'AMENAGEMENT

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

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

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.

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.

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

Recommandation : 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 développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: 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 – 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.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Dans ce secteur, l'offre pourra se faire par le biais de maisons individuelles pures (30%) et de logements individuels groupés (70%).

La densité souhaitée est de minimum 12 logements/hectare.

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont:

Logements individuels : 2

Logements groupés : 4

***Nota :** par « valeur cible » on entend que les programmes de logements des opérations d'aménagement pourront présenter une variation de + ou – 1 logement pour chaque type de parcelle.*

*Les « **logements groupés** » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives (environ 450 m² maximum)*

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile). Ce principe de largeur pourra être adapté en fonction du contexte (topographie, végétation existante, chemin déjà existant...etc).
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

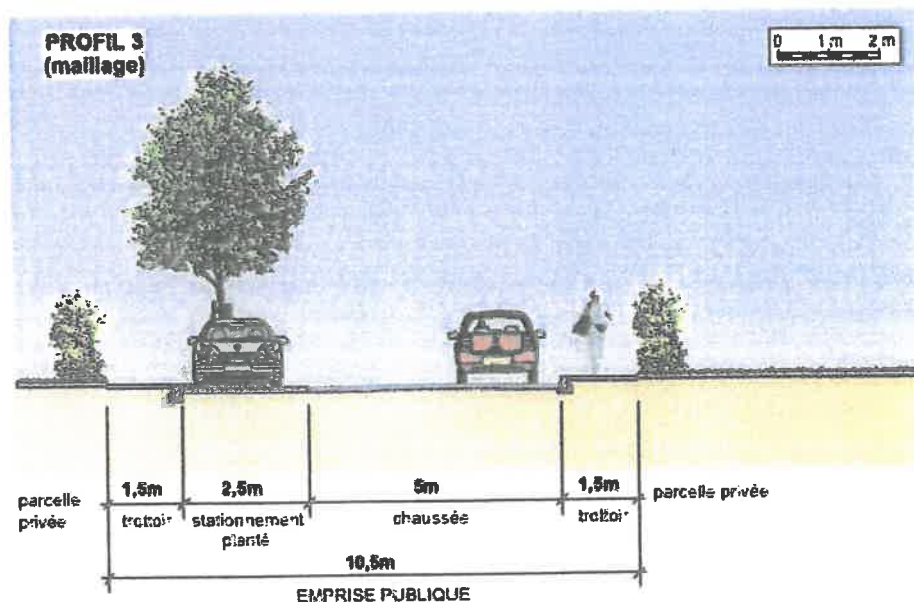
Organiser la circulation

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

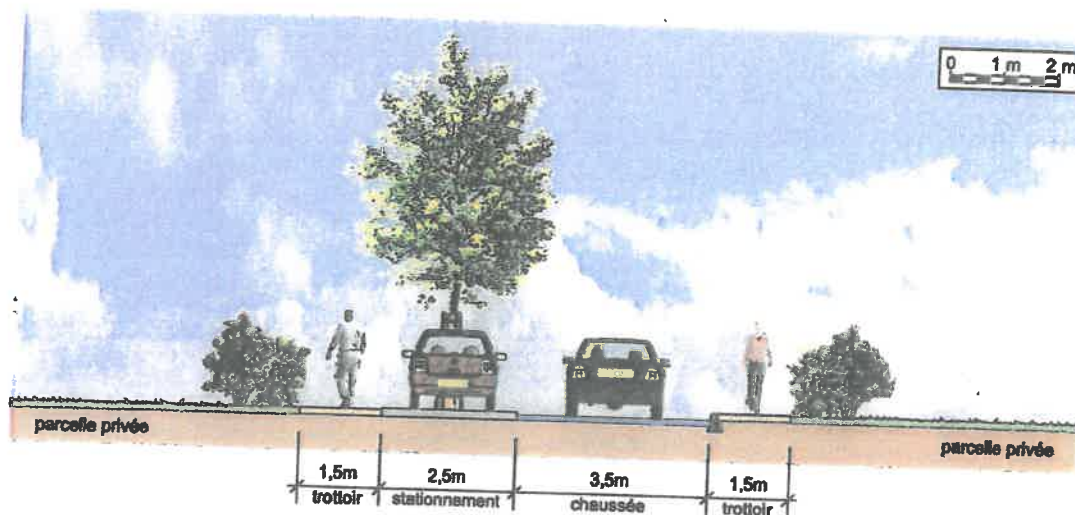
Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres pour les voiries à doubles sens et 3,5 mètres pour les voiries à sens unique).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

Son profil sera proche de celui proposé ci-dessous :



Profil de voirie à double sens



Profil de voirie à sens unique

Objectif 2 – Préserver des maillages à venir

Obligation : L'entrée du secteur se fera par le Sud-Est. La voirie sera laissée en attente en deux points afin de permettre l'urbanisation de la zone 2AU.

Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs (se reporter au règlement pour voir les conditions de stationnement).



le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1

**EXTRAITS DU REGLEMENT
MODIFIE
(PAGES 38 ET 44)**

ARTICLE 1AU3

(Page 38)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE :

1) Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voirie :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques de toutes les voies ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages que ces voies supportent ou aux opérations qu'elles sont appelées à desservir.
- toutes les voies ouvertes à la circulation doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- toutes les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU14

(Page 44)

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés de façon à assurer un ombrage.

Éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° : les haies, boisement repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

Les essences devront être choisies parmi une liste annexée au règlement (p33 du guide archi2006).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.