

# Commune de CHATEAU CHINON

DEPARTEMENT DE LA NIEVRE

## Modification simplifiée N°1

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme



### 2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification

ÉLABORATION APPROUVÉE LE 06 FÉVRIER 2014

MODIFICATION SIMPLIFIÉE PRESCRITE LE 29 AOUT 2016

DOSSIER POUR APPROBATION

*Vu pour être annexée à la délibération  
approuvant la modification simplifiée n°1,*

*Le maire,*

## PREAMBULE

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 R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».*

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. »*

*Et d'après l'article L123-1-4 : « 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 échancier 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. »*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit :

- des secteurs de développement de l'habitat 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.

# 1. ROUTE DE CORTONA / ROUTE DE MOULINS ENGILBERT

Dans ce secteur, proche du centre-ville, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à prolonger le quartier récent existant. Ce nouveau secteur se situe à proximité des équipements et en particulier du collège et des équipements sportifs.

## Zone AU entre la route de Cortona et la route de Moulin-Engilbert



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus 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.

Le PLU prévoit un double classement pour cette zone :

- 1AU, ouverte à l'urbanisation, pour la partie Sud, donnant sur la route de Cortona
- 2AU, non immédiatement ouverte à l'urbanisation, pour la partie Nord, donnant sur la route de Moulins-Engilbert

Pour des raisons de cohérence, la présente orientation d'aménagement et de programmation concerne l'ensemble de la zone, en notant que seule la partie sud est ouverte à l'urbanisation.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A1. 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 au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Pour cette zone, il y aura un ouvrage de gestion des eaux pluviales pour la partie donnant sur la route de Cortona et un ouvrage de gestion des eaux pluviales pour la partie donnant sur la route de Moulins Engilbert.

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 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 avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- 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



**Recommandation** : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre les zones 1AU et 2AU**

**Obligation** : il sera aménagé une zone de transition paysagère entre le secteur qui sera urbanisé à court terme et le secteur en 2AU prévu pour l'urbanisation à plus long terme.

Cette transition pourra prendre la forme d'un espace vert aménagé, parcouru par un cheminement doux. Ce cheminement doux devra être connecté sur les terrains de sport. .

Cette transition paysagère permettra d'assurer l'intégration paysagère de la zone 1AU dans le temps durant lequel la zone 2AU ne sera pas ouverte à l'urbanisation.

Pour la liste des espèces utilisables, se reporter au guide « Habiter en Morvan » du parc naturel régional (en annexe du règlement du PLU).

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

### **Objectif 3 – Intégrer le nouveau quartier dans son contexte**

**Obligation** : l'urbanisation de la zone devra tenir compte de la pente générale du terrain :

- la zone 1AU, secteur Sud est plutôt orienté vers le sud, voire le sud-est
- la zone 2AU, secteur Nord est plutôt orienté vers le nord-ouest

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### **Objectif 1 – Organiser la collecte des déchets ménagers hors du quartier**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera 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 en limite du quartier.

Pour la zone 1AU, cet espace devra être aménagé le long de la rue de Cortona.

**Recommandation** : Ces zones de collecte 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.

## **A3. 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 une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'une ou l'autre des tranches d'urbanisation possible de la zone 1AU.

L'aménagement devra être cohérent à l'échelle du quartier dans la mesure où la desserte automobile sera commune pour les zones 1AU et 2AU.

Notons toutefois, qu'une possibilité est conservée de détacher un lot dans la tranche A. Ce lot pourrait alors se desservir directement sur la rue de Cortona sans attendre la voie de desserte interne de la zone AU. L'aménagement de ce lot devra tenir compte de l'obligation d'accès à la parcelle par la voie interne de desserte de la zone lorsque celle-ci sera créée.

## **B. HABITAT**

---

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

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

**Recommandation :** L'orientation des façades principales devra être orientée pour bénéficier, dans la mesure du possible, de la meilleure orientation par rapport à l'ensoleillement mais aussi par rapport aux maisons voisines.

#### **Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement**

##### **Obligation :**

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 14 logt/ha.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+2+combles.

##### **Recommandation :**

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 petits ensemble collectifs de 4 ou 6 logements pour des logements T4, T5 ou T6 intéressant des familles, voire T3 pour des personnes âgées.

On pourra aussi associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée au moment de la réalisation de l'aménagement.

#### **Objectif 3 – Mixité des fonctions**

##### **Obligation :**

L'OAP permet de dédier une partie de la tranche A à un équipement d'intérêt collectif, tel qu'un 3<sup>ème</sup> atelier municipal.

Ainsi le secteur qui se situe directement dans la continuité des ateliers municipaux pourra indifféremment accueillir de l'habitat ou des équipements.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. 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 en liaison avec les cheminements existants aux frontières du quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces le long de la voie de desserte.

Les itinéraires de cheminement doux seront à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile. En particulier, il sera prévu un cheminement doux dans l'espace vert paysagé séparant la zone 1AU de la zone 2AU. .

## **Recommandations :**

Ces itinéraires déconnectés des voiries pourront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- 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.

## **C2. 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 5,5 mètres). Les chaussées seront obligatoirement doublées de cheminements doux.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Le schéma matérialise une desserte du secteur par la rue de Cortona. Néanmoins un maillage avec la route de Moulins Engilbert reste envisageable.

Les voiries pourront être conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

## **C3. 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. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

**Recommandation :** Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.







## 2. Route de Cortona, sous le camping après modification

Dans ce secteur, proche du centre-ville, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à prolonger le quartier récent existant. Ce nouveau secteur se situe à proximité des équipements et en particulier du collège et des équipements sportifs. De plus, ce secteur est particulièrement attractif actuellement.

La zone couvre 0,8 ha.

### Zone AU de la route de Cortona (vers le camping)



-  Accès à la tranche B
-  Possibilité pour les constructions d'être accessibles directement depuis la rue de Cortona
-  Secteur à paysager / espaces verts
-  Tranches d'urbanisation

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus 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.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A1. 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 au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

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 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 avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- 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

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre nouvelles constructions et espace construit**

**Obligation :** Les espaces situés en limite de parcelles déjà bâties devront être aménagés et plantés de manière à créer un filtre par rapport aux constructions pré-existantes.

Les plantations d'arbres le long de cette limite devront être attentives à la hauteur des sujets plantés de manière à limiter l'ombrage aux constructions.

Pour la liste des espèces utilisables, se reporter au guide « Habiter en Morvan » du parc naturel régional (en annexe du règlement du PLU).

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

#### **Objectif 3 – Intégrer le nouveau quartier dans son contexte**

**Obligation** : l'urbanisation de la zone devra tenir compte de la pente générale du terrain qui est plutôt orienté vers le sud-est voire le sud.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### **Objectif 1 – Organiser la collecte des déchets ménagers hors du quartier**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera 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 en limite du quartier.

Pour la zone 1AU, cet espace devra être aménagé pour permettre un regroupement sur la rue du Perthuis d'Oiseau.

**Recommandation** : Ces zones de collecte 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.

## **« A3. 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 :

- Soit dans un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone 1AU
- Soit dans un projet d'aménagement concernant l'ensemble de la tranche A. Dans ce cas, l'aménagement devra conserver un accès à la tranche B

La tranche B devra aussi faire l'objet de projet d'aménagement d'ensemble, mais ne pourra pas être aménagé avant la tranche A. »

## **B. HABITAT**

---

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

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

**Recommandation** : L'orientation des façades principales devra être orientée pour bénéficier, dans la mesure du possible, de la meilleure orientation par rapport à l'ensoleillement mais aussi par rapport aux maisons voisines.

#### **Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement**

**Obligation** :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 14 logt/ha.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+2+combles.

**Recommandation** :

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 petits ensemble collectifs de 4 ou 6 logements pour des logements T4, T5 ou T6 intéressant des familles, voire T3 pour des personnes âgées.

On pourra aussi associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée au moment de la réalisation de l'aménagement.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. 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 en liaison avec les cheminements existants aux frontières du quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces le long de la voie de desserte.

L'urbanisation prévoira, entre autres :

- un cheminement doux au travers de la zone 1AU reliant la voie interne à la rue du Perthuis d'Oiseau

Les itinéraires de cheminement doux seront à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile..

Les itinéraires de cheminement doux seront à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile..

#### **Recommandations :**

Ces itinéraires déconnectés des voiries pourront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- 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.

### **C2. 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 5,5 mètres). Les chaussées seront obligatoirement doublées de cheminements doux.

Les constructions prévues dans le secteur « tranche A » pourront être directement accessibles depuis la rue de Cortona.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Les voiries pourront être conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **C3. 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. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

**Recommandation** : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.