



Plan Local d'Urbanisme de Beaune

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'approbation



CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L.151-6 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conformément aux articles **R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme** : « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10.*

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19. »

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent en complément du règlement sur des secteurs à enjeux de la commune afin d'encadrer leur développement.

Les secteurs d'OAP



Les secteurs d'OAP

Au regard des enjeux relevés par le PADD et des projets de la commune, le PLU de Beaune définit **16 OAP**.

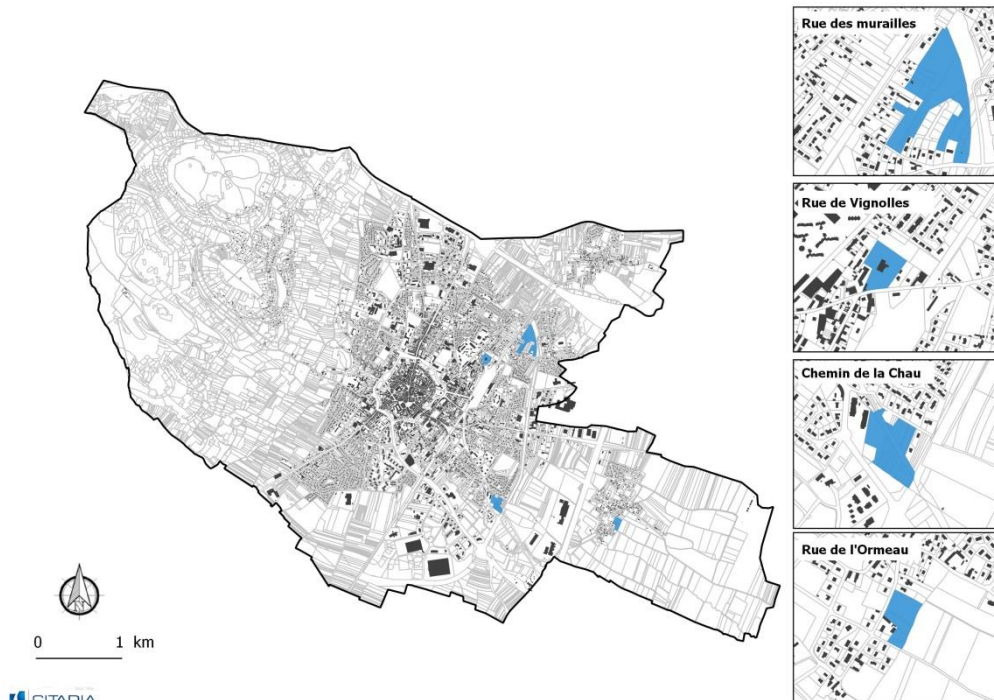
4 OAP sont situées dans l'enveloppe urbaine :

- Rue de Vignoles
- Rue des Murailles Charrières - Les Poirêts
- Chemin de la Chau
- Rue de l'Ormeau

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation ciblées dans l'enveloppe urbaine viennent répondre à la logique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans un premier temps, il s'agit de limiter la consommation des ressources du territoire, et notamment de maîtriser l'extension des agglomérations en construisant dans les dents creuses. L'enjeu est de lutter contre la diminution des terres agricoles et de préserver l'identité rurale du territoire. De plus, les OAP répondent également à l'objectif de diversification des typologies d'habitat aujourd'hui majoritairement individuelles et rechercher une meilleure qualité architecturale des constructions, ainsi que leur bonne insertion dans le paysage.

Ces 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation concrétisent le PADD en pensant un développement communal avec une réflexion d'aménagement d'ensemble.



Les secteurs d'OAP

6 OAP en extension à vocation d'habitat:

- ZAC de Chavet
- Camp Américain
- Rue du Pertuis
- Rue de Varennes
- Route de Pommard
- Poirier Vigny

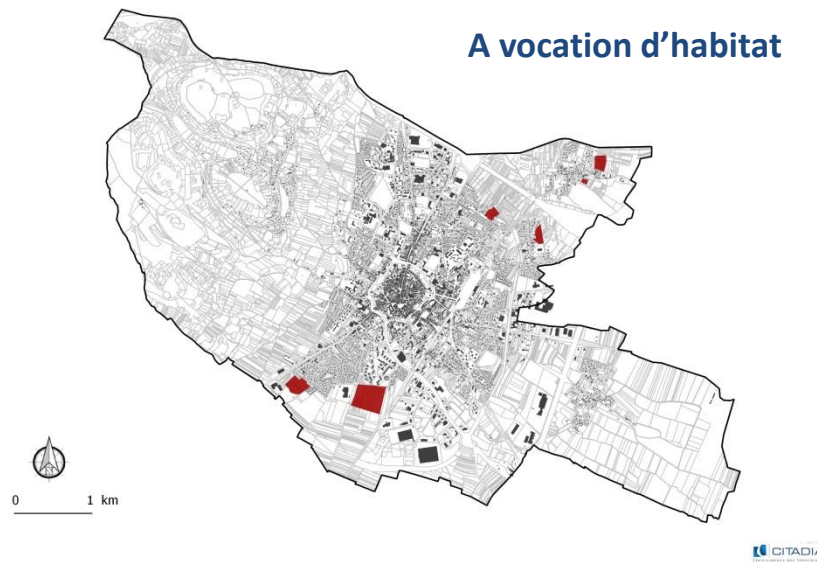
Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation situées en dehors de l'enveloppe urbaine sont une réponse à la mise en œuvre du scénario de développement prévu pour le territoire communal à horizon 2030. Elles sont également pensées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et assurent une densification en continuité des centres bourgs et des hameaux, avec la volonté de limiter la consommation d'espaces.

5 OAP en extension à vocation économique ou touristique :

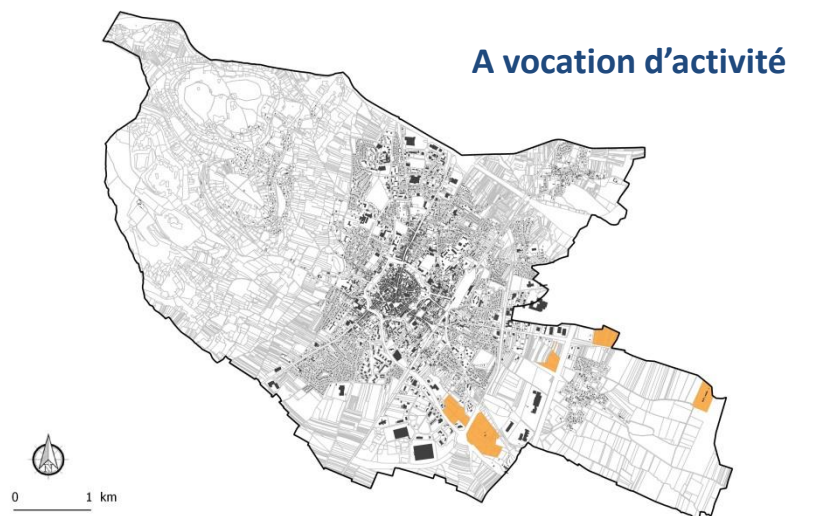
- Cité des Vins et parking
- Aéroport
- Route de Challanges
- ZAC des Templiers
- Route de verdun

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à destination de d'activités économiques et touristiques viennent également répondre à différents enjeux du PADD. L'objectif est de permettre la diversification de l'économie du territoire par le renforcement des zones artisanales existantes. Les OAP sont un outil de réflexion pour intervenir de manière cohérente sur le développement des zones d'activités, tout en encadrant la destination des zones au strict usage économique et en limitant la consommation d'espaces.

A vocation d'habitat



A vocation d'activité



Les secteurs d'OAP

Au sein de ces 16 OAP, 2 OAP sont soumises à une étude entrée de ville au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

- Entre l'A6 et la route de Challanges
- ZAC des Templiers

Les études entrée de ville



LES OAP AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE



Surface : 1,1 hectare

Vocation actuelle :
ancienne activité
artisanale

Vocation envisagée :
habitat et activité
économique



Contexte et enjeux

Le secteur de projet se situe dans l'enveloppe urbaine de la commune de Beaune, à savoir dans le tissu urbain déjà constitué.

Localisé dans un périmètre de 500 m autour du centre-ville, il constitue un site stratégique de développement à une dizaine de minutes à pied du cœur historique et à 5 minutes à pied de la gare.

Aujourd'hui caractérisé par un site d'entrepôts désaffectés, il constitue une « dent creuse » peu qualitative.

L'enjeu de renouvellement urbain est donc important, tant pour la reconversion du site que pour sa localisation attractive.

L'objectif est ainsi d'assurer une requalification du secteur de projet, tout en développant une densité cohérente au regard de la proximité d'un grand nombre d'équipements et de services et des constructions existantes aux alentours.

La volonté est de mettre en œuvre un projet qualitatif qui tient compte de la proximité de la voie ferrée et des nuisances sonores que celle-ci peut générer, ainsi qu'un projet qui s'adapte à une potentielle nécessité de dépollution des sols.

Il s'agit également de développer un projet mixte, permettant à la fois les fonctions d'habitation et d'activités artisanales ou tertiaires peu émettrices de nuisances (sonores, visuelles, etc.).



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine, l'espace alentour est artificialisé. Le site d'OAP n'est pas considéré comme un espace relais de la trame verte et bleue urbaine. Constitué d'une prairie non utilisée et d'une aire de stationnement imperméabilisée, **il ne présente pas d'enjeux pour la TVB.**

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP est situé hors du périmètre de protection des monuments historiques et ne présente pas d'enjeu paysager particulier.

Risques et nuisances :

Le site d'OAP est situé dans le **périmètre de classement sonore de la voie ferrée LGV** qui longe le secteur d'OAP à une centaine de mètres à l'Est.

Le site est aussi soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

Le site est enregistré dans la base de données BASIAS pour la **pollution potentielle qu'il a pu générer par le stockage des produits chimiques.**

Eau et assainissement :

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

Servitudes d'utilité publique

La SUP recensée sur le site d'OAP concerne les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques pour la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et les différents concessionnaires.

Les réservoirs de biodiversité

-  milieux forestiers
-  boisements en secteur de mitage urbain
-  Pelouses sèches
-  Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

-  Obstacles des cours d'eau
-  Les cours d'eau à préserver/restaurer
-  Zones humides
-  Plans d'eau, lacs, étangs
-  Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

-  Les boisements
-  La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
-  Prairies bocagères
-  Vignes
-  Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

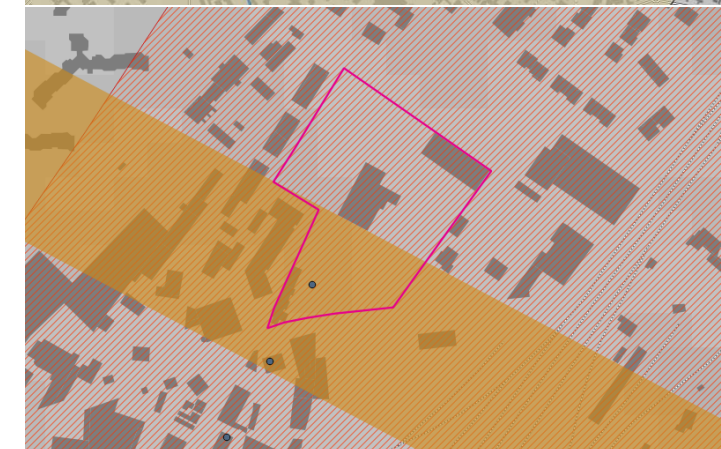
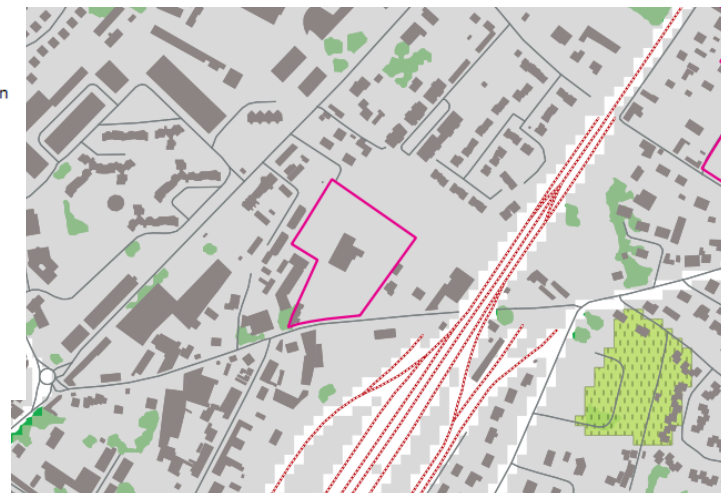
-  Routes majeures (autoroute)
-  Routes secondaires structurantes
-  Voie ferrée LGV
-  Bâtiments
-  Tâche urbaine

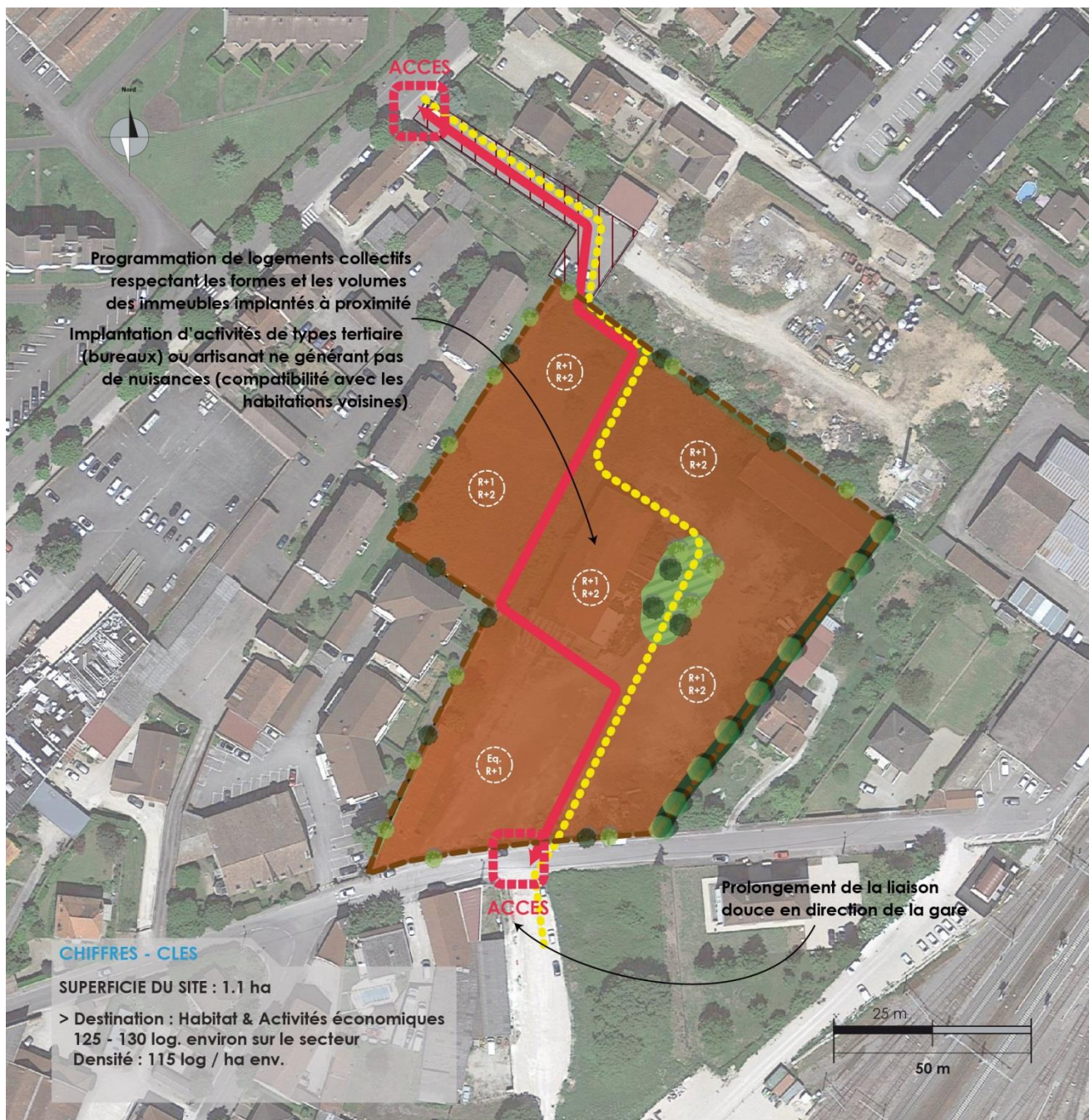
-  Entrée de ville
-  Alignement d'arbres
-  Jardin public
-  Point de vue

-  Voie vitrine
-  Vélo route Beaune - Santenay
-  GR

-  monument historique
-  site classé
-  site inscrit
-  périmètre de protection de monument historique

-  ICPE
-  Sites BASIAS
-  Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires
-  SUP relatives aux transmissions radioélectriques





PERIMETRE ET LIMITES

— Périètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI



Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Habitat collectif / Activités économiques (tertiaire ou artisanat)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès à créer



Principe de desserte principale



Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Frange tampon paysagère à créer



Espace vert Paysager



Emplacement réservé

BEAUNE - Rue de Vignoles

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir une répartition entre l'habitat et l'activité sur le périmètre de l'OAP (environ 1,1 hectare) ;
- Prévoir la création d'environ 125 à 130 logements sur l'ensemble du secteur, avec une densité moyenne d'environ 115 logements par hectare ;
- Développer de l'habitat collectif en R+1 et R+2 afin de densifier le secteur et de s'intégrer dans les typologies d'habitat du quartier environnant ;
- Assurer une mixité des fonctions en prévoyant une partie de l'activité en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitat, sous condition que ces activités ne soient pas nuisibles ;
- Aménager un cœur d'îlot qualitatif afin de créer un espace de vie au sein du secteur et de gérer l'interface entre les activités économiques et le tissu résidentiel ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir une desserte traversante du site, qui rejoint la rue du 16^{ème} chasseur au nord et la rue de Vignoles au sud, avec la création de deux accès ;
- Aménager une liaison douce le long de la voie principale afin de faciliter la desserte du quartier et de favoriser les circulations piétonnes / douces ;
- Prolonger cette liaison douce au Sud du secteur de l'OAP afin de créer une connexion avec la gare ;
- Prévoir l'aménagement d'un parc de stationnement paysager qui pourra être mutualisé ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Respecter les formes et les volumes des constructions existantes en limite du secteur de développement ;
- Végétaliser et arborer le site et recréer une haie arbustive en bordure Est afin de réduire les nuisances sonores en provenance de la voie ferrée ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de restaurer le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de limiter le ruissellement ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative en entrée de secteur ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude liée aux transmissions radioélectriques dans les aménagements ;
- Réaliser une étude du sol pour identifier les éventuelles pollutions et traiter ces pollutions avant toute opération d'aménagement ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

Surface : 4,4 hectares

Vocation actuelle :
dent creuse

Vocation envisagée :
habitat



Contexte et enjeux

Le secteur de projet se situe dans l'enveloppe urbaine de la commune de Beaune, à savoir dans le tissu urbain déjà constitué.

Localisé à l'Est de la voie ferrée, il est accessible depuis la gare en 20 minutes à pied.

Il constitue un enjeu de développement et de requalification du quartier Est de la commune, à l'interface entre la voie ferrée et la voie de contournement. Il proposera des aménagements adaptés permettant de réduire les nuisances générées par ces infrastructures.

L'objectif est également de mener une réflexion plus large sur ce quartier à l'échelle communale. Ce secteur de développement doit faire l'objet d'une réflexion dans un contexte élargi, notamment au regard d'une requalification des connexions piétonnes avec la gare et le centre historique, aujourd'hui incomplètes.

L'OAP précise les orientations émises par la municipalité sur ce site d'aménagement stratégique.



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé au sein de l'enveloppe urbaine, en limite Nord Est du centre ville. Il s'agit d'une dent creuse mais l'espace alentour est artificialisé et constitué de quartiers résidentiels et pavillonnaires. Le site d'OAP est constitué d'une prairie bocagère peu qualitative et d'éléments arbustifs qui en font un **espace relais peu fonctionnel de la trame verte urbaine**.

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP borde le projet de contournement Est de Beaune, non loin de l'entrée de ville. **L'impact visuel sera donc à prendre en considération** sur cette zone de passage fréquent.

Risques et nuisances :

Le site d'OAP est situé dans le **périmètre de classement sonore de la voie ferrée LGV** qui borde le secteur d'OAP à l'Ouest. Il est aussi compris dans le **périmètre de classement sonore du futur contournement à l'Est**.

Le site est aussi soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

Eau et assainissement :

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

Servitudes d'utilité publique

Les SUP recensées sur le site d'OAP concernent :

- Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques pour la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et les différents concessionnaires ;
- Les servitudes liées aux lignes électriques haute tension aériennes ou enterrées (63KV)

Les réservoirs de biodiversité

- milieux forestiers
- boisements en secteur de mitage urbain
- Pelouses sèches
- Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

- Obstacles des cours d'eau
- Les cours d'eau à préserver/restaurer
- Zones humides
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

- Les boisements
- La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
- Prairies bocagères
- Vignes
- Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

- Routes majeures (autoroute)
- Routes secondaires structurantes
- Voie ferrée LGV
- Bâtiments
- Tâche urbaine
- Entrée de ville
- Alignement d'arbres
- Jardin public
- Point de vue
- Voie vitrine
- Vélo route Beaune - Santenay
- GR
- monument historique
- site classé
- site inscrit
- périmètre de protection de monument historique
- ICPE
- Sites BASIAS
- Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires
- SUP relatives aux transmissions radioélectriques
- SUP ligne électrique haute tension



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 4.4 ha

> Destination : Habitat
60 log. environ sur le secteur
Densité : 14 log / ha env.

Maintien d'une marge de recul de 20-m
Construction d'un mur anti-bruit prévu hors OAP
dans le projet rocade

Jardins en fond de parcelles à l'est

Travail sur les transitions entre les
futurs constructions et l'existant

Accès principal depuis
la Route de Vignoles

PERIMETRE ET LIMITES

-  Périmètre du site
-  Bâti existant (habitations)

CARACTERISTIQUES DU BATI

-  Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

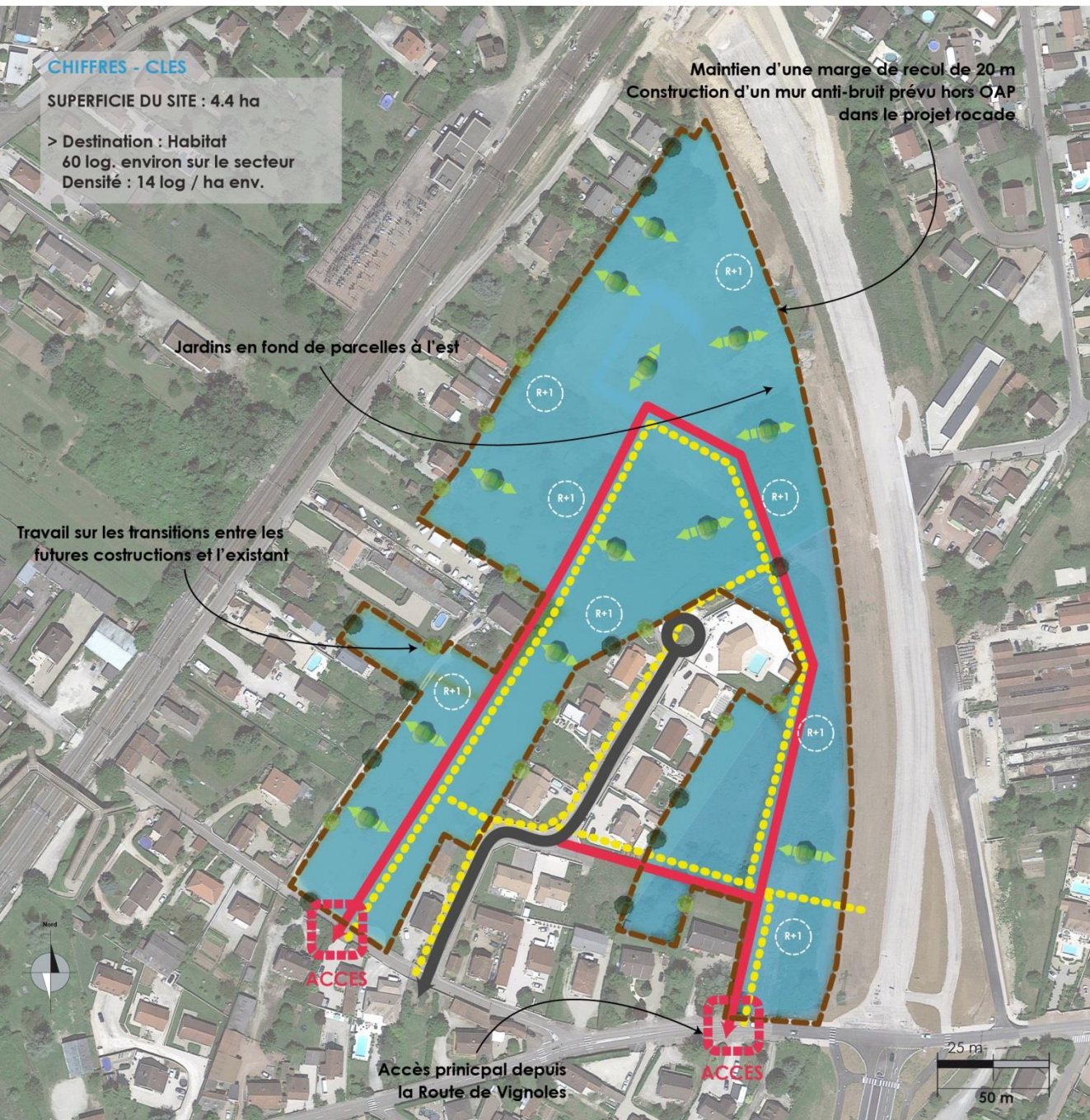
-  Habitat individuel libre / groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Accès à créer
-  Principe de desserte principale
-  Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Respiration paysagère à préserver



BEAUNE - Rue des Murailles

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir la création d'environ 60 logements sur l'ensemble du secteur, avec une densité moyenne d'environ 14 logements par hectare ;
- Développer de l'habitat individuel en R+1 afin de s'intégrer dans les typologies d'habitat du tissu environnant, à dominante pavillonnaire ;
- Positionner les jardins en fond de parcelle à l'Est du secteur ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir une desserte traversante du site, qui rejoint la rue des Murailles Charrières et la rue de Vignoles au Sud ;
- Créer deux accès de desserte au Sud du secteur, reliés aux voies de dessertes principales ;
- Mettre en œuvre des voies secondaires pour desservir l'ensemble du projet ;
- Aménager des liaisons douces pour rejoindre les équipements prévus en bordure de rocade ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Maintenir a minima une marge de recul de 20 m entre les aménagements et le contournement et traiter l'interface avec la future voie de contournement en complément de la frange tampon paysagère et du mur anti-bruit (ce qui est prévu dans le cadre du projet de rocade) ;
- Végétaliser et arborer le site afin de proposer des aménagements qualitatifs et agréables ;
- Intégrer le projet aux constructions existantes et respecter les typologies d'habitat déjà construites ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative en entrée de secteur ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude des transmissions radioélectriques dans les aménagements ;
- Prendre en compte la zone de protection des lignes haute tension et les prescriptions d'urbanisation dans les aménagements et l'accessibilité du site ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

Surface : 2 hectares

Vocation actuelle :
dent creuse

Vocation envisagée :
habitat



Contexte et enjeux

Le secteur d'étude est situé au niveau de l'entrée de ville Sud-Est de Beaune, au croisement de deux axes majeurs, la route de Verdun et l'avenue Pierre Laurioz.

Situé au sein de la couronne périphérique au centre historique de Beaune, il est possible de rejoindre celui-ci en environ 20 minutes à pied. Par ailleurs, le secteur de projet, d'une superficie d'environ 3 hectares, se situe en frange d'un tissu urbain existant, composé à la fois de logements pavillonnaires et d'habitat collectif.

Sa localisation en entrée de ville et ses connexions fortes avec le tissu existant et constitué font du site du Chemin de la Chau un secteur stratégique d'aménagement et de développement pour la communauté d'agglomération.

Le choix d'un développement de l'urbanisation sur ce site a donc été fait au regard de plusieurs enjeux :

- Répondre à la demande en logements sur la communauté d'agglomération de Beaune ;
- Renforcer le tissu pavillonnaire existant au Nord-Est de la zone ;
- Qualifier et marquer l'entrée de ville Sud-Est de Beaune tout en définissant une limite durable à l'urbanisation.



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Situé sur des parcelles anciennement maraîchères, le site présente quelques éléments arborés de haute tige. Ces éléments ont un intérêt écologique particulier en tant qu'espaces relais de la trame verte et bleue. De plus, le ruisseau du Flun passe en limite Sud du secteur de projet. Bien qu'enterré sur une partie de son tracé en dehors du site d'étude, ce cours d'eau constitue un corridor écologique à l'échelle du périmètre d'étude pour le déplacement de la petite faune et ne devra pas être impacté par les aménagements.

Paysage et patrimoine :

Le site s'inscrit aujourd'hui en frange de la ville et présente une ambiance champêtre marquée par la présence de potagers et d'arbres fruitiers (noyer), reliquats historiques d'une zone maraîchère présente aux abords de la Bouzaise et du Flun. Cet héritage peut être une ressource à mobiliser dans le projet futur, notamment pour la qualification des limites et des espaces plantés.

Le site d'OAP est situé au croisement de la route de Verdun et de l'avenue Pierre Laurioz qui constituent deux axes majeurs. Le trafic important renforce la perception visuelle des aménagements dans le paysage. Le futur projet constituera la frange bâtie perceptible depuis le contournement de Beaune et présente donc un enjeu paysager fort, la qualité des constructions et des implantations revêt une importance particulière.

Aucun point de vue majeur n'existe depuis le site. Les perceptions de celui-ci se font depuis les axes environnants ce qui renforce l'intérêt de qualifier les limites.

Risques et nuisances :

Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles. Il est, par ailleurs, également situé dans les périmètres de classement sonore de la route de Verdun et de l'avenue Pierre Laurioz.

Eau et assainissement :

Le secteur d'OAP est desservi par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales.

Servitudes d'utilité publique

La servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau impacte le secteur du Chemin de la Chau par une limite d'urbanisation de 4 m de large minimum de part et d'autre de la berge du Flun.

Les réservoirs de biodiversité

-  milieux forestiers
-  boisements en secteur de mitage urbain
-  Pelouses sèches
-  Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

-  Obstacles des cours d'eau
-  Les cours d'eau à préserver/restaurer
-  Zones humides
-  Plans d'eau, lacs, étangs
-  Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

-  Les boisements
-  La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
-  Prairies bocagères
-  Vignes
-  Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

-  Routes majeures (autoroute)
-  Routes secondaires structurantes
-  Voie ferrée LGV
-  Bâtiments
-  Tâche urbaine

-  Entrée de ville

-  Alignement d'arbres

-  Jardin public

-  Point de vue

-  Voie vitrine

-  Vélo route Beaune - Santenay

-  GR

-  monument historique

-  site classé

-  site inscrit

-  périmètre de protection de monument historique

-  ICPE

-  Sites BASIAS

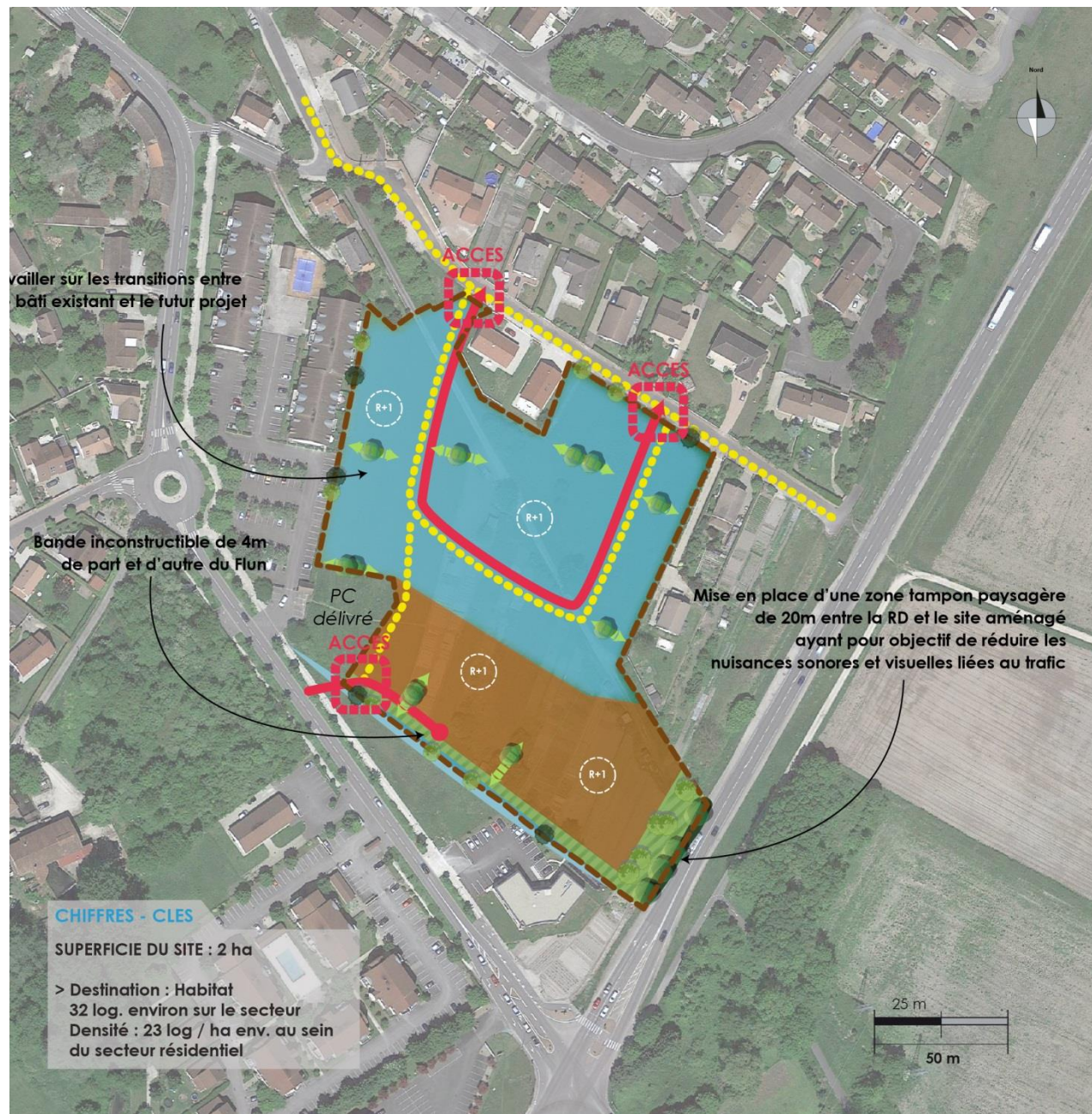
-  Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires

-  SUP relatives aux transmissions radioélectriques

-  SUP ligne électrique haute tension



OAP – Chemin de la Chau



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Bâti existant (habitation)

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / groupé
- Mixte (Tertiaire / Habitat individuel ou collectif)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès à créer
- Principe de desserte principale
- Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère
- Espace vert Paysager
- Respiration paysagère à préserver

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir la création d'environ 32 logements sur l'ensemble du secteur, sur une superficie destinée à l'habitat de 2 hectares ;
- Développer le secteur avec une densité moyenne d'environ 23 logements par hectare sur le secteur résidentiel ;
- Sur le nord de la zone, développer de l'habitat individuel en Rez-de-Chaussée et en R+1 et de l'habitat groupé afin de s'intégrer dans les typologies d'habitat du tissu environnant, à dominante pavillonnaire ;
- Au sud du secteur, permettre une mixité fonctionnelle : habitat individuel / collectif et activités tertiaires

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir une desserte traversante du site, qui rejoint de part et d'autre le chemin de la Chau et créer deux accès ;
- Prévoir un accès desservant la partie sud du secteur ;
- Aménager des liaisons douces pour rejoindre les équipements prévus en bordure de rocade ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

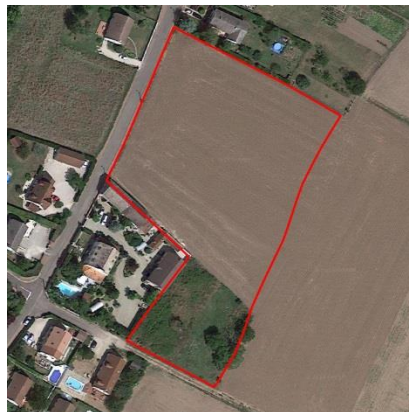
- Maintenir a minima une marge de recul de 20 m entre les aménagements et le contournement et traiter l'interface avec la future voie de contournement en complément de la frange tampon paysagère et du mur anti-bruit (ce qui est prévu dans le cadre du projet de rocade) ;
- Végétaliser et arborer le site afin de proposer des aménagements qualitatifs et agréables ;
- Intégrer le projet aux constructions existantes et respecter les typologies d'habitat déjà construites ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative en entrée de secteur ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude des transmissions radioélectriques dans les aménagements ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

Surface : 1,1 hectare

Vocation actuelle :
dent creuse

Vocation envisagée :
habitat



Contexte et enjeux

Le secteur d'étude est situé à l'Est du hameau de Challanges. Il constitue une dent creuse d'une superficie de 1,2 hectare localisée au sein de l'enveloppe urbaine. Il est classé en zone UD dans le zonage du PLU.

Secteur stratégique, il se situe à proximité directe du cœur historique du hameau.

Le choix d'un développement de l'urbanisation sur ce site a donc été fait au regard de plusieurs enjeux :

- Répondre à la demande en logements sur la communauté d'agglomération de Beaune ;
- Renforcer le tissu d'habitat au sein du hameau de Challanges, notamment à travers le comblement d'une dent creuse stratégique ;
- Conforter les caractéristiques morphologiques et l'identité rurale du hameau dans les choix d'urbanisation et les formes urbaines ;

Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Situé sur des parcelles agricoles (cultures principalement), le site présente quelques éléments arborés de hautes tiges en bordure Sud-Est, sur une parcelle en pâture. Ces éléments ont un intérêt écologique particulier en tant qu'espaces relais de la trame verte et bleue et devront si possible être conservés dans les aménagements.

Paysage et patrimoine :

Le site s'inscrit aujourd'hui en frange du hameau de Challanges et présente une ambiance champêtre marquée par la présence d'arbres fruitiers. Cet héritage peut être une ressource à mobiliser dans le projet futur, notamment pour la qualification des limites et des espaces plantés. Les constructions devront quant à elles s'insérer dans les formes du bâti alentour en cohérence avec le grand paysage local.

Risques et nuisances :

Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles. Malgré sa proximité avec l'autoroute A6, il n'est pas concerné par le périmètre de classement sonore de cette infrastructure.

Le Flun et ses cours d'eau annexes bordent le site d'OAP, bien que l'Atlas des Zones Inondables ne relève pas de risque inondation sur ce secteur, les aménagements devront assurer une certaine perméabilité du sol.

Eau et assainissement :

Les réseaux AEP et assainissement sont présents au niveau de la voirie de desserte. Il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales, au vu de la topographie nulle du site d'OAP, les aménagements devront prévoir des dispositifs et matériaux assurant l'écoulement des eaux pluviales.

Servitudes d'utilité publique

Le site d'OAP n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique.

Les réservoirs de biodiversité

-  milieux forestiers
-  boisements en secteur de mitage urbain
-  Pelouses sèches
-  Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

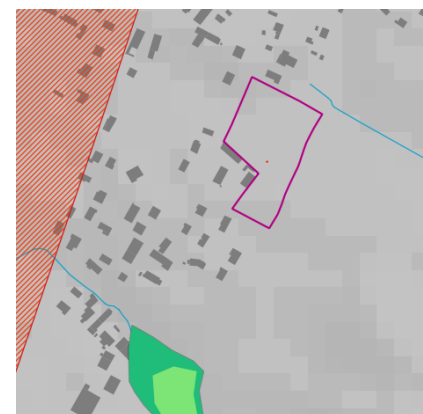
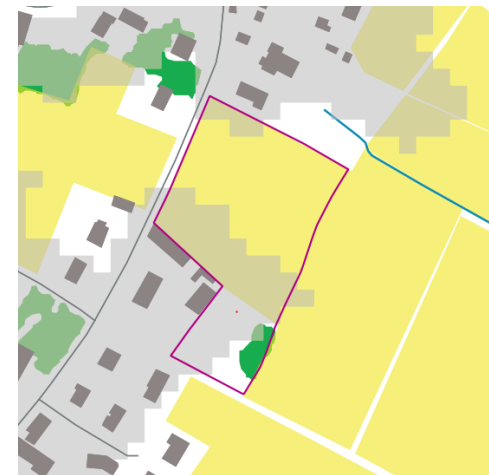
-  Obstacles des cours d'eau
-  Les cours d'eau à préserver/restaurer
-  Zones humides
-  Plans d'eau, lacs, étangs
-  Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

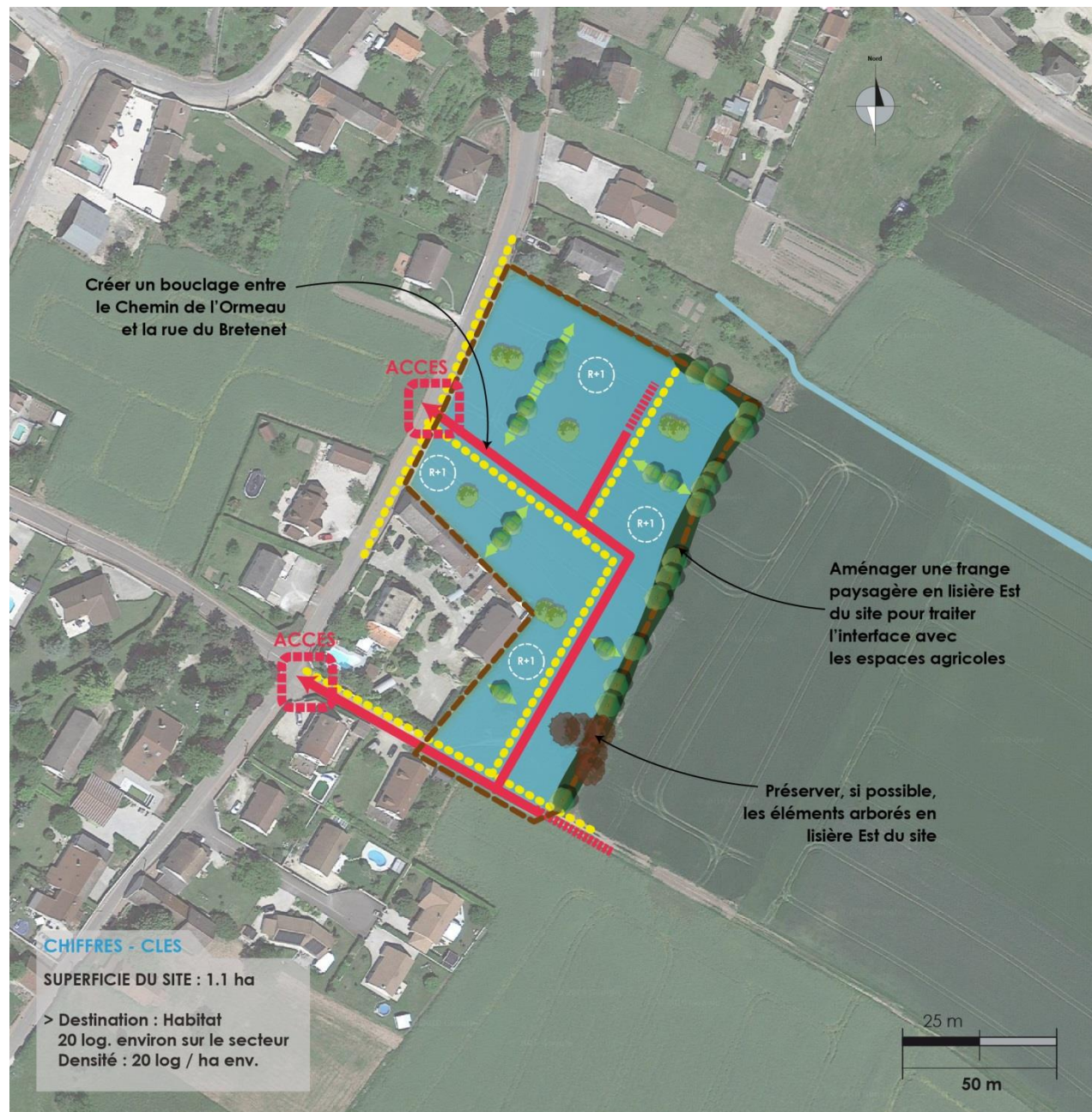
-  Les boisements
-  La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
-  Prairies bocagères
-  Vignes
-  Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

-  Routes majeures (autoroute)
-  Routes secondaires structurantes
-  Voie ferrée LGV
-  Bâtiments
-  Tâche urbaine
-  Entrée de ville
-  Alignement d'arbres
-  Jardin public
-  Point de vue
-  Voie vitrine
-  Vélo route Beaune - Santenay
-  GR
-  monument historique
-  site classé
-  site inscrit
-  périmètre de protection de monument historique
-  ICPE
-  Sites BASIAS
-  Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires
-  SUP relatives aux transmissions radioélectriques
-  SUP ligne électrique haute tension



OAP – Rue de l'Ormeau



PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI



Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Habitat individuel libre / groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès à créer



Principe de desserte principale



Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Frange tampon paysagère



Arbre existant à conserver



Respiration paysagère à préserver

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir la création d'environ 20 logements sur l'ensemble du secteur, sur une superficie destinée à l'habitat de 1,1 hectare ;
- Développer le secteur avec une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare ;
- Développer de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé en Rez-de-Chaussée et/ou R+1 afin de s'intégrer dans les typologies d'habitat du tissu environnant, à dominante pavillonnaire ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir une desserte traversante du site permettant ainsi de créer un bouclage entre la rue du Bretenet et le chemin de l'Ormeau ;
- Poursuivre l'aménagement du Chemin de l'Ormeau dans la continuité de l'existant pour permettre de desservir les logements prévus au Sud et le bouclage avec la desserte du secteur Nord depuis la rue du Bretenet ;
- Aménager des liaisons douces au sein du projet, le long des voies de circulation et en lien avec le tissu d'habitat existant ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Végétaliser et arborer le site afin de proposer des aménagements qualitatifs et agréables ;
- Préserver les arbres existants en lisière Est du site et renforcer cette frange paysagère par la plantation d'une haie, permettant également de gérer les eaux pluviales et de limiter le ruissellement ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement ;
- Préserver les espaces de respiration paysagère pour conserver la qualité du site ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative avec l'existant ;
- Traiter l'interface avec les espaces agricoles existants à l'Est par la mise en place d'une frange paysagère qualitative ;

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

LES OAP EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE A VOCATION D'HABITAT



Surface : 13 hectares

Vocation actuelle : surface agricole

Vocation envisagée : habitats intermédiaire et collectif, activité économique et équipements publics



Contexte et enjeux

Le secteur de projet est situé hors de l'enveloppe urbaine de la commune de Beaune, en continuité du tissu urbain déjà constitué.

Ce site est un secteur majeur de développement et est caractérisé par une surface de projet particulièrement importante. Il est donc stratégique pour la commune et doit faire l'objet d'une opération d'aménagement qualitative.

Localisé au Sud de la commune, le secteur de projet se situe en continuité du quartier Saint Jacques et de nombreuses infrastructures de proximité : parc Saint Jacques, commerces de proximité, grandes surfaces, équipements scolaires et sociaux, etc...

Il s'agit donc de conforter la densité caractérisée par la morphologie des constructions environnantes, tout en assurant un projet qualitatif et paysager.

L'objectif est également de renforcer la mixité des fonctions, avec un développement de l'habitat, mais également des équipements collectifs et des activités compatibles avec le tissu résidentiel.

L'OAP complète les orientations émises dans le dossier de réalisation de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) mis en place sur le secteur ainsi que la réflexion déjà portée par la municipalité sur ce site d'aménagement stratégique.



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé en extension de l'enveloppe urbaine, au Sud de la commune. Situé principalement sur des parcelles agricoles, il borde un parc public avec des points d'eau en sa limite Est. Des haies sont présentes en séparation des parcelles et sont constituées d'arbres de hautes tiges qui leur confèrent un intérêt particulier pour la biodiversité. **Des enjeux existent donc sur ce site d'OAP localisé au sein d'un espace relais fonctionnel pour la trame verte urbaine.**

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP est situé en bordure du Parc Saint-Jacques et à proximité directe de la voie ferrée. La rocade passe aussi au Sud du site. La bonne intégration paysagère du nouveau quartier devra donc être assurée.

Risques et nuisances :

Le site d'OAP est situé dans le périmètre de **classement sonore de la voie ferrée LGV** qui passe à l'Est du site.

Il est aussi adjacent à la cave Joseph Drouhin, recensée en tant que site Basias pour le stockage de produits chimiques.

Le secteur d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

L'Atlas des zones inondables révèle **un risque inondation de la crue centennale exceptionnelle de la Dheune recouvrant la totalité du site d'OAP.**

Eau et assainissement :

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

Servitudes d'utilité publique

Les SUP recensées sur le site d'OAP concernent :

- Les servitudes liées aux lignes électriques aériennes ou enterrées ;
- Les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

La nouvelle DUP du captage Beaune Sud impacte le site d'OAP alors entièrement concerné par le périmètre de protection rapproché du captage.

Les réservoirs de biodiversité

- milieux forestiers
- boisements en secteur de mitage urbain
- Pelouses sèches
- Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

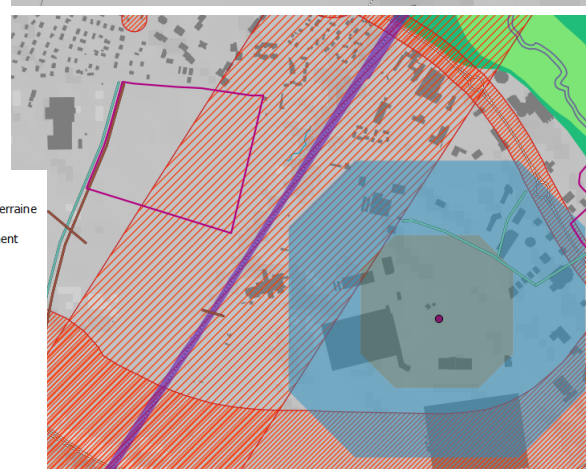
- Obstacles des cours d'eau
- Les cours d'eau à préserver/restaurer
- Zones humides
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

- Les boisements
- La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
- Prairies bocagères
- Vignes
- Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

- Routes majeures (autoroute)
- Routes secondaires structurantes
- Voie ferrée LGV
- Bâtiments
- Tâche urbaine
- Entrée de ville
- Alignement d'arbres
- Jardin public
- ? Point de vue
- Voie vitrine
- Vélo route Beaune - Santenay
- GR
- monument historique
- site classé
- site inscrit
- périmètre de protection de monument historique
- ICPE
- Sites BASIAS
- Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires
- SUP relatives aux transmissions radioélectriques
- Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz
- Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- Périmètre de protection des captages AEP
- périmètre éloigné
- périmètre rapproché
- Atlas des zones inondables
- Limite du champ d'extension de la crue décennale
- Limite du champ d'extension de la crue centennale





Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir la création d'environ 650 logements sur l'ensemble du secteur, dont une majorité de T1/T2/T3, avec une densité moyenne d'environ 50 logements par hectare.
- 35% des logements créés devront être des logements sociaux ;
- La densification raisonnée du site est permise par une maîtrise des typologies et des hauteurs ;
- L'intégration d'un équipement et d'activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel qui répondra aux besoins que va générer l'arrivée de nouvelles populations sur le site ;
- La réalisation de plusieurs cœurs de quartier de type square ou placette permettra de créer du lien et des espaces de rencontre au sein du site ;
- La création de cœur vert au sein des îlots permettra de préserver des espaces de respiration et participera à la maîtrise de la densité ;
- L'extension du Parc Saint-Jacques à l'Est sera le support d'activités récréatives et préservera des nuisances de la voie ferrée (hors OAP).

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Les accès au secteur seront prévus depuis la voie existante au Nord (3 accès afin de

fluidifier les déplacements) et un accès à l'Ouest ;

- Le maillage interne sera organisé autour de plusieurs voies principales Nord/Sud et Est/Ouest qui irrigueront les différents îlots grâce à un principe de dessertes secondaires ;
- Des espaces de stationnement privé à destination des logements collectifs et intermédiaires seront prévus sur le site ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Etendre le parc Saint Jacques en végétalisant le site d'OAP et en recréant une haie arbustive en bordure Est afin de réduire les nuisances sonores en provenance de la voie ferrée (hors OAP) ;
- Préserver les éléments arbustifs et bocagers présents sur le site afin de conserver la fonctionnalité écologique du site pour la trame verte urbaine ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de renforcer le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Gérer le risque inondation en :
 - limitant au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) ;
 - interdisant les sous-sols enterrés ;
 - réhaussant les premiers niveaux par rapport aux hauteurs d'eau maximum observées ;
 - aménageant des clôtures transparentes à la circulation des eaux

pluviales et de ruissellement ;

- Traiter les franges urbaines sur les bordures du futur quartier afin de créer une transition arborée qualitative de ce site en extension de la zone urbaine visible depuis la rocade ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude des lignes électriques aériennes ou souterraines ;
- Prendre en compte les prescriptions d'urbanisation liées aux servitudes des canalisations publiques dans les aménagements et l'accessibilité du site et assurer une intégration paysagère au niveau du passage de la canalisation d'eau potable par des aménagements végétaux ou de liaisons douces ou de voirie ;
- Intégrer les prescriptions relatives aux occupations du sol interdites et soumises à condition du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

Surface : 2 hectares

Vocation actuelle :
naturelle

Vocation envisagée :
habitat



Contexte et enjeux

Le secteur de projet se situe en extension de l'enveloppe urbaine, à savoir en continuité du tissu urbain déjà constitué.

Il est localisé à l'Est du quartier de Camp Américain, au Nord de la commune de Beaune.

Le secteur de projet s'intègre en continuité d'un lotissement à caractère résidentiel de type pavillonnaire. Il se situe également en frange d'un espace naturel non entretenu et dégradé.

L'enjeu de ce secteur est d'assurer un développement du site, tout en maintenant l'identité, le caractère paysager et la morphologie des constructions du tissu urbain environnant.



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé en continuité de l'enveloppe urbaine, à l'Est du Camp américain. Il est situé sur des parcelles non artificialisées en friche et dégradées. Les enjeux sur la biodiversité sont donc moindres sur ce site d'OAP.

Paysage et patrimoine :

Hormis la présence du végétal sur le secteur d'OAP, aucun enjeu paysager n'est identifié. Les aménagements devront permettre la bonne intégration des constructions dans leur environnement afin de préserver le quartier de l'impact visuel et auditif de l'autoroute A6 passant à l'Est.

Risques et nuisances :

Le secteur d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

Le site d'OAP est situé dans le **périmètre de classement sonore de l'autoroute A6**. Les **périmètres de classement sonore du contournement et de la voie ferrée LGV** passant tous deux à l'Ouest du site d'OAP, bordent le secteur d'aménagement.

Eau et assainissement :

Le site d'OAP est desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement au niveau de la voirie de desserte.

Servitudes d'utilité publique

Le site d'OAP est concerné par les SUP suivantes :

- Les servitudes liées aux lignes électriques haute tension aériennes ou enterrées (63KV) ;
- Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques pour la protection contre les obstacles.

Les réservoirs de biodiversité

- milieux forestiers
- boisements en secteur de mitage urbain
- Pelouses sèches
- Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

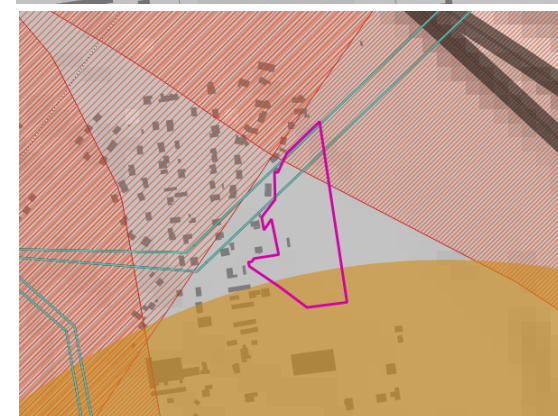
- Obstacles des cours d'eau
- Les cours d'eau à préserver/restaurer
- Zones humides
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique

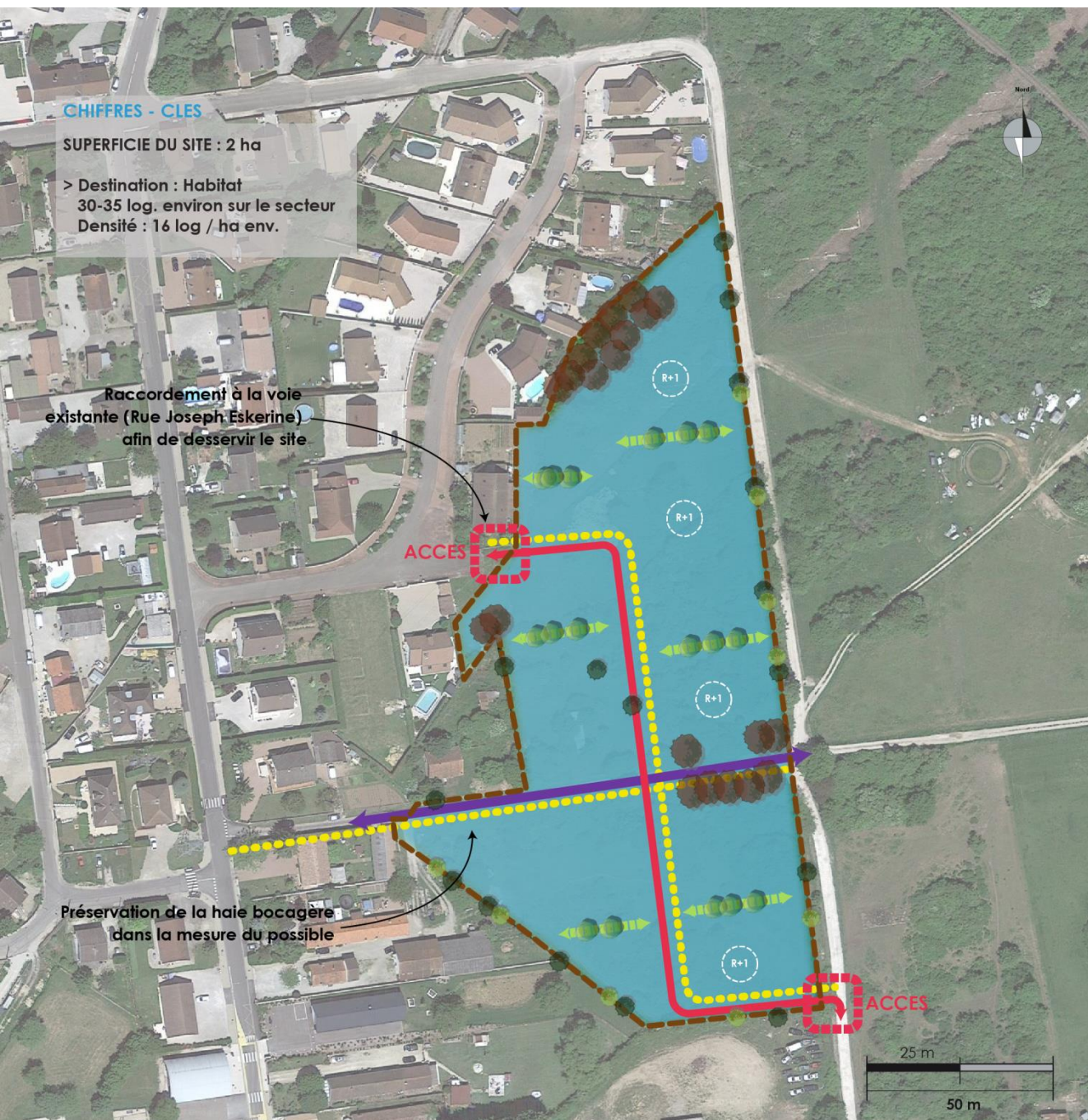
Les milieux relais de la TVB

- Les boisements
- La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
- Prairies bocagères
- Vignes
- Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

- Routes majeures (autoroute)
- Routes secondaires structurantes
- Voie ferrée LGV
- Bâtiments
- Tâche urbaine
- Entrée de ville
- Alignement d'arbres
- Jardin public
- Point de vue
- Voie vitrine
- Vélo route Beaune - Santenay
- GR
- monument historique
- site classé
- site inscrit
- périmètre de protection de monument historique
- ICPE
- Sites BASIAS
- Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires
- SUP relatives aux transmissions radioélectriques
- SUP ligne électrique haute tension





PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI



Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Habitat individuel libre / groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès à créer



Principe de desserte principale



Voie existante à réutiliser
(Chemin des Combottes)



Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Respiration paysagère à préserver



Arbre existant à conserver

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir un périmètre opérationnel d'une superficie d'environ 2 hectares ;
- Prévoir la création d'environ 30 à 35 logements sur l'ensemble du secteur, avec une densité moyenne d'environ 16 logements par hectare ;
- Développer de l'habitat individuel et individuel groupé en R+1 afin de densifier le secteur et de s'intégrer dans les typologies d'habitat du quartier environnant ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir des dessertes traversantes du site : un axe du Nord au Sud ,un axe d'Est en Ouest feront office de voies centrales et desserviront les différentes parties habitées ;
- Le chemin existant et paysager des Combottes situé au centre du site (Est-Ouest) sera préservé ;

- Trois accès seront à créer: un à l'Est donnant sur l'impasse du Camp, un à l'Ouest afin de se raccorder à la voie Joseph Erskine et au sein même du site en se reliant au Chemin des Combottes existant ;
- Aménager des liaisons douces le long des voies principales afin de faciliter la desserte du quartier et de favoriser les circulations piétonnes / douces ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Préserver au maximum les éléments arborés et maintenir la continuité des arbres de haute tige afin de conserver la fonctionnalité écologique du site et de limiter l'impact sonore et visuel de l'autoroute A6 sur le quartier du Camp Américain ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de veiller à sa bonne intégration paysagère ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement ;

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;
- Prendre en compte les prescriptions d'urbanisation des lignes haute tension dans les aménagements et l'accessibilité du site ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude des transmissions radioélectriques dans les aménagements ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

Surface : 0,5 hectare
Vocation actuelle :
agricole
Vocation envisagée :
habitat résidentiel



Contexte et enjeux

Le secteur de projet se situe en continuité de l'enveloppe urbaine.

Il est localisé au Centre-Est du hameau de Gigny, au Nord de la commune de Beaune.

Territoire attractif pour les habitants, mais également pour les populations nouvelles arrivantes en raison de la qualité de vie et de l'identité qui caractérisent le quartier, la volonté des élus a été de maintenir des potentialités de développement sur le hameau.

L'enjeu de ce secteur est d'assurer un développement du site, tout en maintenant l'identité rurale, le caractère paysager et la morphologie des constructions du tissu urbain environnant.



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé en continuité de l'enveloppe urbaine, au Sud-Est du hameau de Gigny. Situé sur une prairie agricole en bordure d'un cours d'eau intermittent, le site d'OAP est constitué d'une haie bocagère bien développée.

Des enjeux existent donc sur ce site d'OAP.

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP est inscrit dans le cadre rural du hameau et au bord du Lac de Gigny. Les aménagements devront veiller à l'intégration des constructions dans cette ambiance paysagère apaisée et naturelle.

Risques et nuisances :

L'Atlas des zones inondables révèle **un risque inondation de la crue centennale du Rhoin-Meuzin recouvrant la totalité du site d'OAP.**

Le secteur d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

Eau et assainissement :

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

Servitudes d'utilité publique

La SUP recensée sur le site d'OAP concerne :

- Les servitudes liées aux lignes électriques haute tension aériennes ou enterrées (63KV).

Les réservoirs de biodiversité

- milieux forestiers
- boisements en secteur de mitage urbain
- Pelouses sèches
- Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

- Obstacles des cours d'eau
- Les cours d'eau à préserver/restaurer
- Zones humides
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

- Les boisements
- La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
- Prairies bocagères
- Vignes
- Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

- Routes majeures (autoroute)
- Routes secondaires structurantes
- Voie ferrée LGV
- Bâtiments
- Tâche urbaine
- Entrée de ville
- Alignement d'arbres
- Jardin public

● ICPE

● Sites BASIAS

▨ Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires

■ SUP relatives aux accès autoroute et voies grande circulation

■ SUP relatives aux transmissions radioélectriques

— Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz

— Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

— Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement

Périmètre de protection des captages AEP

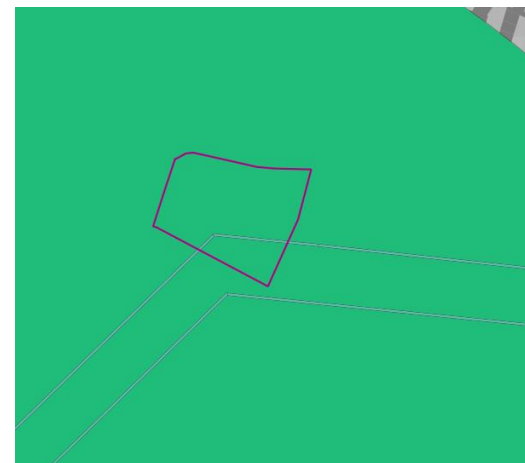
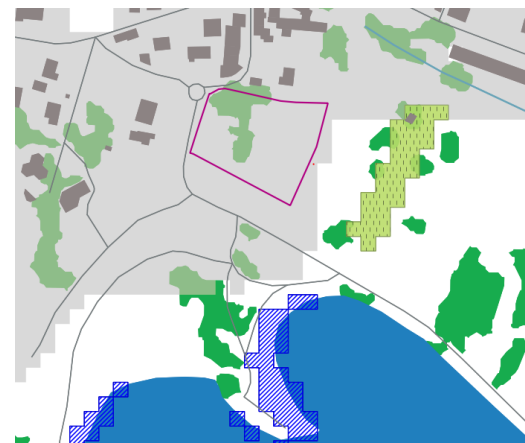
■ périmètre éloigné

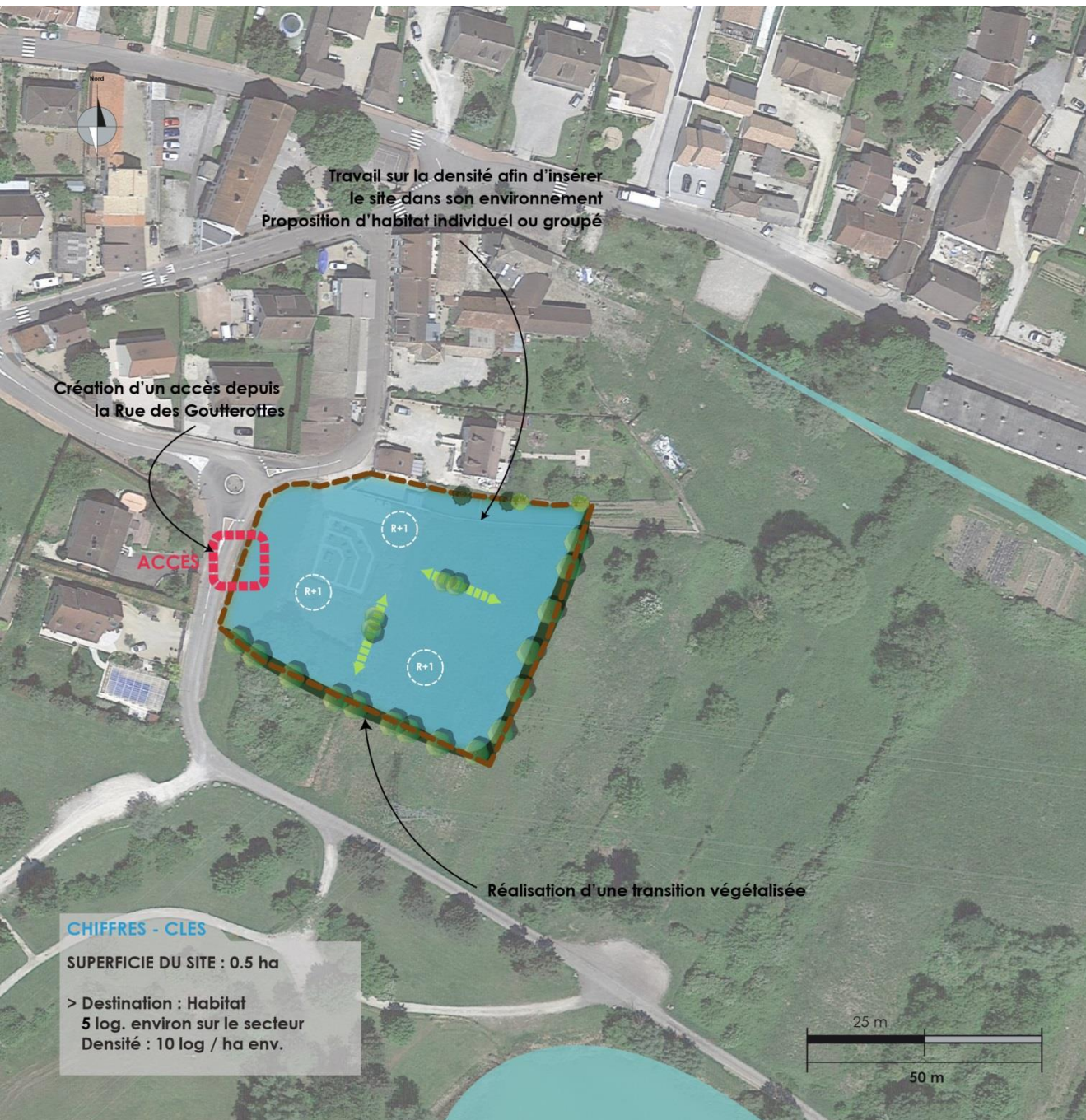
■ périmètre rapproché

Atlas des zones inondables

■ Limite du champ d'extension de la crue décennale

■ Limite du champ d'extension de la crue centennale





PERIMETRE ET LIMITES

-  Périimètre du site
-  Bâti existant (habitation)

CARACTERISTIQUES DU BATI

-  Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

-  Habitat individuel libre / groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Accès à créer
-  Principe de desserte principale
-  Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Frange tampon paysagère
-  Respiration paysagère à préserver

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0.5 ha

> Destination : Habitat
5 log. environ sur le secteur
Densité : 10 log / ha env.

BEAUNE - Rue du Pertuis

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir la création d'environ 5 logements sur l'ensemble du secteur, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare ;
- Développer de l'habitat individuel afin de densifier le secteur et de s'intégrer dans les typologies d'habitat du quartier environnant ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir la création d'un accès depuis la rue des Goutterottes ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de veiller à sa bonne intégration paysagère ;
- Préserver et valoriser le réseau bocager présent sur le site afin de conserver son rôle d'espace relais de la trame verte et

bleue et d'assurer un maintien du champ d'expansion de la crue du Rhoin ;

- Gérer le risque inondation en :
 - limitant au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) ;
 - interdisant les sous-sols enterrés ;
 - réhaussant les premiers niveaux par rapport aux hauteurs d'eau maximum observées ;
 - aménageant des clôtures transparentes à la circulation des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;
- Prendre en compte la zone de protection des lignes haute tension et les prescriptions d'urbanisation dans les aménagements et l'accessibilité du site ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

Surface : 2,9 hectares

Vocation actuelle :
surface agricole

Vocation envisagée : habitat



Contexte et enjeux

Le secteur de projet se situe en extension de l'enveloppe urbaine, à savoir en dehors du tissu urbain déjà constitué.

Il est localisé au Nord-Est du hameau de Gigny, au Nord de la commune de Beaune.

Territoire attractif pour les habitants, mais également pour les populations nouvelles arrivantes en raison de la qualité de vie et de l'identité qui caractérisent le quartier, la volonté des élus a été de maintenir des potentialités de développement sur le hameau.

L'enjeu de ce secteur est d'assurer un développement du site, tout en maintenant l'identité rurale, le caractère paysager et la morphologie des constructions du tissu urbain environnant.



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé en extension de l'enveloppe urbaine, au Nord-Est du hameau de Gigny. Situé sur une parcelle agricole, le site présente une haie bocagère constituée d'arbres de hautes tiges en sa limite Est. Cet élément végétal a un intérêt écologique important pour la trame verte et bleue. **Des enjeux existent donc sur ce site d'OAP.**

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP est inscrit dans le cadre rural de Gigny, l'intégration des aménagements dans l'ambiance paysagère apaisée et naturelle est importante d'autant plus que l'OAP est localisée le long d'une route secondaire constituant l'entrée de ville de Gigny. **Cette OAP constituera une nouvelle frange urbaine et présente donc un enjeu paysager important.**

Risques et nuisances :

Le secteur d'OAP est soumis à un aléa moyen de retrait et de gonflement des argiles.

Eau et assainissement :

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

Servitudes d'utilité publique

Le site d'OAP n'est pas concerné par des SUP.

Les réservoirs de biodiversité

-  milieux forestiers
-  boisements en secteur de mitage urbain
-  Pelouses sèches
-  Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

-  Obstacles des cours d'eau
-  Les cours d'eau à préserver/restaurer
-  Zones humides
-  Plans d'eau, lacs, étangs
-  Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

-  Les boisements
-  La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
-  Prairies bocagères
-  Vignes
-  Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

-  Routes majeures (autoroute)
-  Routes secondaires structurantes
-  Voie ferrée LGV
-  Bâtiments
-  Tâche urbaine

 Entrée de ville

 Alignement d'arbres

 Jardin public

 ICPE

 Sites BASIAS

 Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires

 SUP relatives aux accès autoroute et voies grande circulation

 SUP relatives aux transmissions radioélectriques

 Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz

 Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

 Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement

Périmètre de protection des captages AEP

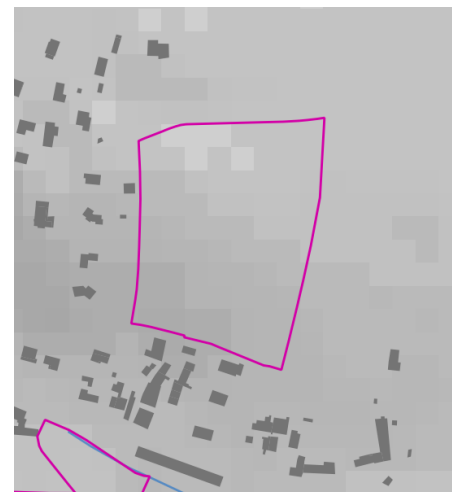
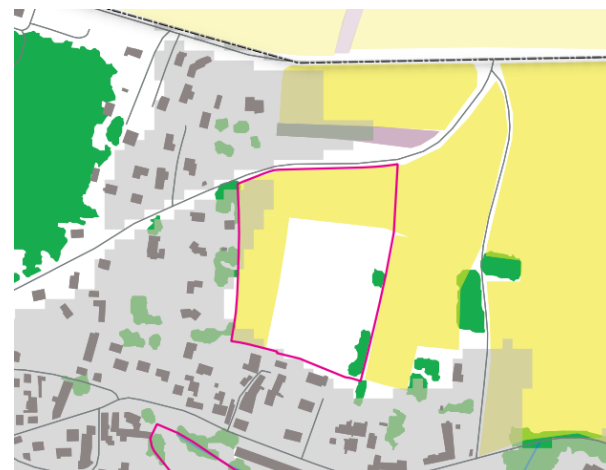
 périmètre éloigné

 périmètre rapproché

Atlas des zones inondables

 Limite du champ d'extension de la crue décennale

 Limite du champ d'extension de la crue centennale





PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI



Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Habitat individuel libre / groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès à créer



Principe de desserte principale



Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Frange tampon paysagère



Respiration paysagère à préserver



Haie bocagère à conserver

BEAUNE - Rue de Varennes

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir un périmètre opérationnel d'une superficie d'environ 2,9 hectares ;
- Prévoir la création d'environ 55 à 60 logements sur l'ensemble du secteur, avec une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare ;
- Développer de l'habitat individuel et individuel groupé en R+1 à proximité du tissu urbain déjà constitué afin de densifier le secteur et de s'intégrer dans les typologies d'habitat du quartier environnant ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir la création de deux accès au site depuis le Nord via la rue de Varennes ;
- Prévoir une desserte du site qui fera office d'artère centrale permettant de desservir les différentes parties habitées ;
- Aménager une liaison douce le long de la voie principale afin de faciliter la desserte du quartier et de favoriser les circulations piétonnes / douces ;

- Créer un accès au site dédié aux modes doux, au sud du secteur permettant de rejoindre la route de la Motte ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Préserver et valoriser le réseau bocager présent en limite Est du site afin de conserver son rôle d'espace relais de la trame verte et bleue et de conserver une frange arborée à l'interface entre le tissu résidentiel et l'activité agricole ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de veiller à sa bonne intégration paysagère et environnementale, notamment sur la partie Nord du site qui caractérise l'entrée de ville ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;

- Imposer une étude géotechnique sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles moyens ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

Surface : 1,9 hectare

Vocation actuelle :
agricole

Vocation envisagée :
habitat résidentiel



Contexte et enjeux

Le secteur de projet se situe en extension de l'enveloppe urbaine, à savoir en dehors du tissu urbain déjà constitué.

Il est localisé au Nord de la commune de Beaune.

Le secteur de projet s'intègre en continuité d'un lotissement à caractère résidentiel de type pavillonnaire.

L'enjeu de ce secteur est d'assurer un développement du site, tout en maintenant l'identité rurale, le caractère paysager et la morphologie des constructions du tissu urbain environnant.

Enfin, le site d'OAP s'inscrit dans le périmètre d'une PVR en cours de réalisation et complètera ainsi l'opération d'aménagement lancée sur ce secteur.



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé en extension de l'enveloppe urbaine, au Nord de Beaune, sur des parcelles agricoles cultivées. **Les enjeux sont donc moindres sur ce site d'OAP, la TVB devra ainsi être renforcée dans les aménagements.**

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP est implanté à proximité de l'entrée de ville Nord de Beaune. Le secteur est passant et le trafic sera renforcé par la réalisation du contournement. Un impact visuel important des aménagements est donc pressenti. **Les enjeux paysagers sont donc forts sur le site d'OAP.**

Risques et nuisances :

Le secteur d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

Le site d'OAP est situé dans le **périmètre de classement sonore de la voie ferrée LGV** qui borde le secteur d'OAP à l'Est ainsi que dans le périmètre de classement sonore **du futur contournement.**

Eau et assainissement :

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

Servitudes d'utilité publique

Le site d'OAP est concerné par la SUP :

- Les servitudes liées aux lignes électriques haute tension aérienne ou enterrées (63KV).

Les réservoirs de biodiversité

- milieux forestiers
- boisements en secteur de mitage urbain
- Pelouses sèches
- Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

- Obstacles des cours d'eau
- Les cours d'eau à préserver/restaurer
- Zones humides
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

- Les boisements
- La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
- Prairies bocagères
- Vignes
- Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

- Routes majeures (autoroute)
- Routes secondaires structurantes
- Voie ferrée LGV
- Bâtiments
- Tâche urbaine

▲ Entrée de ville

..... Alignement d'arbres

■ Jardin public

? Point de vue

— Voie vitrine

--- Vélo route Beaune - Santenay

--- GR

■ monument historique

■ site classé

■ site inscrit

■ périmètre de protection de monument historique

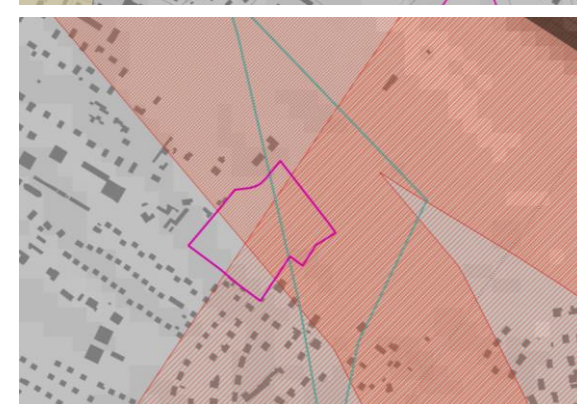
● ICPE

● Sites BASIAS

■ Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires

■ SUP relatives aux transmissions radioélectriques

— SUP ligne électrique haute tension





PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI



Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Habitat individuel libre / groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès à créer



Principe de desserte principale



Voie à prévoir dans le cas d'une extension de la zone



Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Respiration paysagère à préserver



Marge de recul de 20 m (max) par rapport à la future voie de contournement

BEAUNE - Poirier Vigny

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir un périmètre opérationnel d'une superficie d'environ 1,9 hectare ;
- Prévoir la création d'environ 50 à 55 logements sur l'ensemble du secteur, avec une densité moyenne d'environ 27 logements par hectare.
- 25 % des logements créés devront être des logements sociaux ;
- Développer de l'habitat individuel mixte (possibilité de réaliser de l'individuel libre et/ou groupé) en R+1 afin de densifier le secteur et de s'intégrer dans les typologies d'habitat du quartier environnant ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir l'aménagement d'une voie principale de desserte permettant de relier les différentes parties habitées du site et d'éviter les voies en impasse ;
- Créer un accès au site depuis la voie existante ancienne route de Gigny ;

- Prévoir la réalisation d'une voie d'accès au Sud-Est dans le cas d'une extension de l'urbanisation du secteur ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Maintenir une marge de recul de 20 m du contournement ;
- Planter des éléments végétaux sur le site et recréer une haie arbustive en bordure Nord afin de réduire les nuisances sonores et visuelles en provenance du contournement ;
- Préserver et renforcer la haie bocagère en limite Est afin d'améliorer l'écran auditif et visuel qu'elle constitue vis-à-vis des nuisances générées par la voie ferrée mais aussi pour intégrer les aménagements dans leur environnement ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de veiller à sa bonne intégration paysagère ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement ;

- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;
- Prendre en compte la zone de protection des lignes haute tension et les prescriptions d'urbanisation dans les aménagements et l'accessibilité du site ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

Surface : 5 hectares
Vocation actuelle :
surface agricole et
naturelle
Vocation envisagée :
habitats individuel et
intermédiaire collectif



Contexte et enjeux

Le secteur de projet est situé en limite de l'enveloppe urbaine de Beaune, à savoir au niveau du tissu urbain déjà constitué au Sud de la commune.

Ce site constitue un secteur majeur de développement et est caractérisé par une surface importante. Il est donc stratégique pour la commune et doit faire l'objet d'une opération d'aménagement réfléchie et qualitative.

Localisé au Sud-Ouest de la commune, le secteur de projet se situe le long de la route de Pommard. Axe stratégique d'entrée de ville, il se situe à proximité d'activités et d'équipements de proximité.

Il s'agit donc de développer un projet relativement dense, tout en assurant un traitement qualitatif et paysager du secteur.

L'objectif est également de renforcer la mixité des fonctions, avec un développement de l'habitat et des activités compatibles avec le tissu résidentiel.

En amont des travaux de l'OAP, il conviendra de réaliser une étude hydraulique et prévoir des aménagements pour maîtriser le ruissellement et améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé en extension de l'enveloppe urbaine, au Sud de la commune. Situé sur des parcelles agricoles et un bosquet, le site d'OAP est un espace relais pour la trame verte et bleue et a donc un intérêt particulier pour la biodiversité. **Des enjeux existent donc sur ce site d'OAP.**

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP est situé au niveau de l'entrée de ville Sud-Ouest de Beaune. En face de cette voie pénétrante, les coteaux viticoles occupent la plaine en contrebas de la Montagne. Ils sont identifiés comme site classé « Côte méridionale de Beaune ». L'aspect paysager du site doit donc être valorisé par des **aménagements qualitatifs respectant les enjeux paysagers environnants et les perceptions**. De plus la partie Ouest du site est **situé dans l'AVAP de Beaune** (Secteur historique et aire de vue), les aménagements devront s'intégrer dans le règlement de ce document.

Risques et nuisances :

Le site d'OAP est situé dans les périmètres de **classement sonore de la route départementale RD974 et de la rocade**.

Il est aussi adjacent à deux sites BASIAS référencés pour le stockage de carburants et de matériaux (PVC, résines et métaux) automobiles.

Le secteur d'OAP est soumis à un aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.

Une problématique de ruissellement existe sur le site engendrant un risque d'inondation pour les biens et les personnes sans toutefois être identifié dans l'Atlas des zones inondables.

Eau et assainissement :

Les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales sont présents au niveau de la voirie de desserte.

Servitudes d'utilité publique

Le site d'OAP est concerné par la servitude relative aux transmissions radioélectriques pour la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et les différents concessionnaires.

Les réservoirs de biodiversité

-  milieux forestiers
-  boisements en secteur de mitage urbain
-  Pelouses sèches
-  Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

-  Obstacles des cours d'eau
-  Les cours d'eau à préserver/restaurer
-  Zones humides
-  Plans d'eau, lacs, étangs
-  Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

-  Les boisements
-  La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
-  Prairies bocagères
-  Vignes
-  Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

-  Routes majeures (autoroute)
-  Routes secondaires structurantes
-  Voie ferrée LGV
-  Bâtiments
-  Tâche urbaine

Entrée de ville

-  Alignement d'arbres

-  Jardin public

-  ? Point de vue

-  Voie vitrine

-  Vélo route Beaune - Santenay

-  GR

ÉLÉMENTS PAYSAGERS

-  ARBRES
-  JARDINS, PARCS PRIVÉS
-  JARDINS, PARCS PUBLICS
-  RIVES, RIPISYLVES
-  AIRE DE VUE

-  ICPE

-  Sites BASIAS

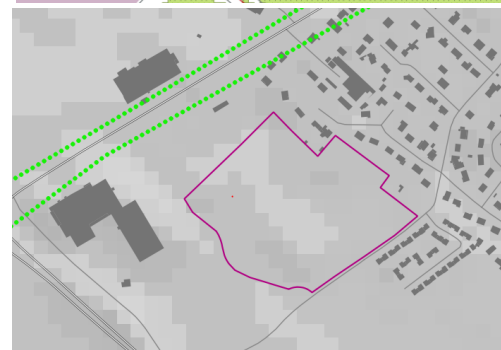
-  Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires

-  SUP relatives aux transmissions radioélectriques

-  Limite du champ d'extension de la crue de l'Avant Dheune

SECTEURS DE L'AVAP

-  HISTORIQUE : SU1
-  FAUBOURGS : SU2
-  LA MONTAGNE : SU3
-  VIGNES et NATURE : SP





PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI



Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Habitat individuel libre / groupé



Habitat intermédiaire / collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès à créer



Principe de desserte paysager (principale ou secondaire)



Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Frange tampon paysagère



Espace vert Paysager



Bassin de rétention



Respiration paysagère à préserver

BEAUNE - Route de Pommard

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Prévoir un périmètre opérationnel d'une superficie d'environ 5 hectares ;
- Prévoir la création d'environ 150 logements sur l'ensemble du secteur, avec une densité moyenne d'environ 30 logements par hectare ;
- Le site présentera deux typologies de bâtis: les parties Nord-Ouest et centrale seront destinées à accueillir de l'habitat intermédiaire/collectif en R+1/R+2 ; les parties Sud-Ouest et Est du site seront consacrées à la réalisation d'habitat individuel libre et / ou groupé en R+1 ;
- Ces différentes typologies permettront ainsi la densification du secteur et une diversification des typologies d'habitat ;
- La faible hauteur du bâti favorisera l'intégration du site au quartier environnant et la préservation des vues lointaines vers le centre ancien ;
- Réaliser des espaces publics paysagers de proximité afin de prévoir des espaces de vie au sein du secteur ;
- Des aménagements hydrauliques, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone, devront être réalisés, en raison de contraintes de ruissellement des eaux en provenance des coteaux de Pommard et de Beaune ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Le site présente une superficie de 5 hectares, et ne dispose d'aucune voie existante. Il convient donc de prévoir un maillage du site (voies primaires et secondaires) afin de desservir les différentes parties habitées ;
- L'enjeu est de créer un bouclage afin d'éviter les voies en impasse ;
- Deux accès seront réalisés afin de connecter le site au réseau environnant à savoir : la route de Pommard située à l'Ouest du site ainsi que le chemin des Rates situé à l'Est ;
- Aménager une liaison douce le long de la voie principale afin de faciliter la desserte du quartier et de favoriser les circulations piétonnes / douces ;
- Paysager les voies de desserte afin de renforcer la qualité des aménagements et d'inciter aux pratiques de mobilités douces ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Planter des éléments végétaux sur le site et recréer une haie arbustive en bordures Sud et Ouest afin de réduire les nuisances sonores en provenance des infrastructures routières ;
- Préserver un maximum d'éléments arbustifs et bocagers présents sur le site afin de conserver sa fonctionnalité écologique pour la trame verte urbaine ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de

renforcer le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine mais aussi dans le but de veiller à sa bonne intégration paysagère ;

- Intégrer les aménagements dans les prescriptions de l'AVAP de Beaune ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement ;
- En amont des travaux de l'OAP, réaliser une étude hydraulique et prévoir des aménagements pour maîtriser le ruissellement et améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;
- Imposer une étude géotechnique sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles moyens ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Orienter les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Ouest ;
- Prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude liée aux transmissions radioélectriques dans les aménagements ;
- Prévoir un bassin de rétention pour le futur projet afin d'assurer le traitement des eaux pluviales et le réaliser dans le cadre d'un aménagement vert et paysager ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction du nombre de logement.

LES OAP EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES



Surface : Secteur Nord 8,1 ha et secteur Sud 11,1 ha, 19,2 hectares au total

Vocation actuelle : lotissement d'activités

Vocation envisagée : zone d'activité culturelle et touristique et espace de stationnement



Contexte et enjeux

Le secteur de projet est situé en partie hors de l'enveloppe urbaine de la commune de Beaune, en effet, l'espace de stationnement prévu à l'Est de l'OAP n'est pas intégré au sein du tissu urbain déjà constitué.

Il est situé au Sud-Est de la commune et concerne le projet de développement de la Cité des Vins ainsi que l'aménagement de son parking.

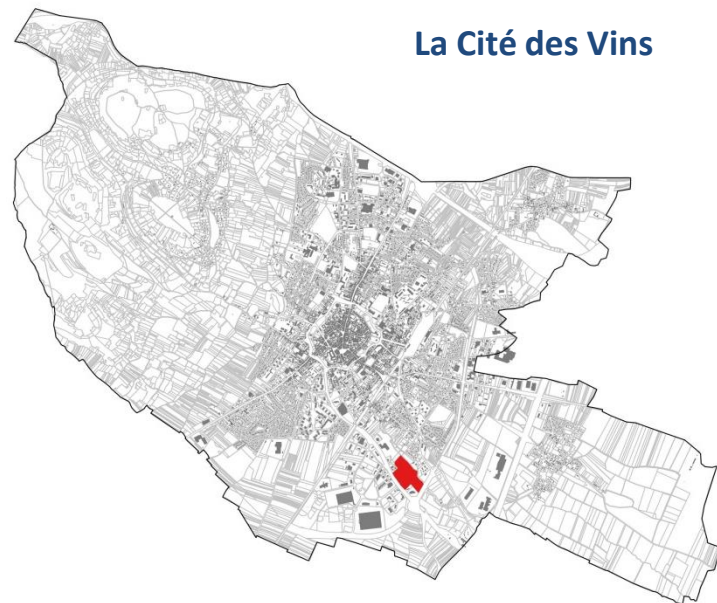
La Cité des vins vise à promouvoir le tourisme dans le cadre du classement des climats de Bourgogne au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Elle s'inscrit dans un projet global d'aménagement urbain entre le Palais des Congrès et la voie de contournement afin de créer un pôle culturel au sein d'un écrin de verdure d'environ 8 hectares, majoritairement réservé aux piétons et aux modes doux.

Le projet de développement se découpe en deux sites : à l'Ouest (cartographie 1) le projet de Cité des Vins et à l'Est (cartographie 2) le développement des infrastructures de stationnement.

Ce secteur d'OAP n°2 est situé en bordure immédiate du domaine autoroutier. Une démarche associative systématique est engagée avec le concessionnaire autoroutier.

La Cité des Vins



Les infrastructures de stationnement



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Les sites d'OAP sont localisés en bordure de l'enveloppe urbaine, au Sud-Est de la commune. Situés dans la partie Est sur des parcelles agricoles et dans la partie Ouest sur des prairies entretenues, les deux sites longent la Bouzaize et recoupent sa ripisylve et ses zones humides. Ils impactent de fait des réservoirs de biodiversité ainsi que des espaces naturels relais fonctionnels de la trame verte et bleue. **Les enjeux sur la biodiversité sont donc forts sur ces sites d'OAP qui devront réaliser des mesures de compensation en cas de destruction des zones humides.**

Paysage et patrimoine :

Les sites d'OAP sont situés au niveau de l'entrée de ville Sud-Est de la commune. **L'impact visuel sera donc important** sur cette zone de passage fréquent.

Risques et nuisances :

Les sites d'OAP sont situés dans le périmètre de **classement sonore de la rocade** qui passe entre les deux secteurs. Ils sont aussi compris dans le périmètre de classement sonore de l'autoroute A6 longeant le site d'OAP du parking à l'Est.

Les sites sont aussi soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

L'Atlas des zones inondables révèle **un risque inondation des crues décennale et centennale de la Bouzaize recouvrant les parties Nord-Est des sites d'OAP**. Le champ d'extension de la crue centennale de l'Avant Dheune recoupe une partie du site d'OAP Ouest.

Eau et assainissement :

Les sites d'OAP sont raccordés aux réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales.

Servitudes d'utilité publique

Les SUP recensées sur les sites d'OAP concernent :

- Les servitudes liées aux lignes électriques haute tension aériennes ou enterrées (63KV) ;
- La servitude relative au passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux (4m de part et d'autre de la Bouzaize).

Les milieux relais de la TVB

- Les boisements
- La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
- Prairies bocagères
- Vignes
- Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

- Routes majeures (autoroute)
- Routes secondaires structurantes
- Voie ferrée LGV
- Bâtiments
- Tâche urbaine

Les réservoirs de biodiversité

- milieux forestiers
- boisements en secteur de mitage urbain
- Pelouses sèches
- Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

- Obstacles des cours d'eau
- Les cours d'eau à préserver/restaurer
- Zones humides
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique

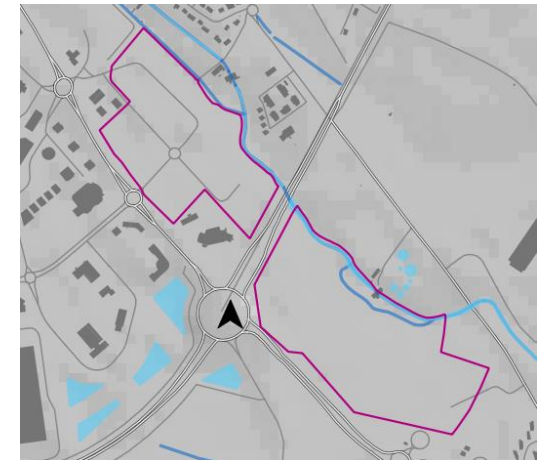
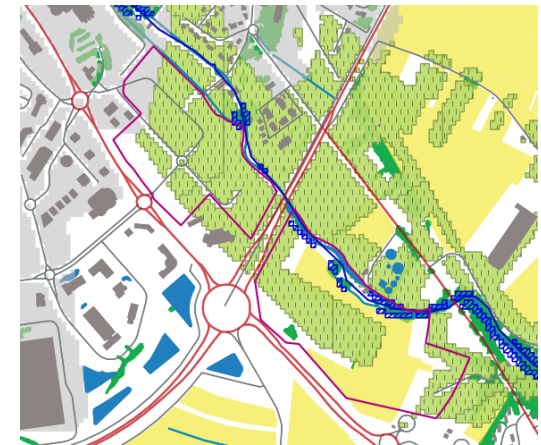
- Entrée de ville
- Alignement d'arbres
- Jardin public
- ? Point de vue
- Voie vitrine
- Vélo route Beaune - Santenay
- GR
- monument historique
- site classé
- site inscrit
- périmètre de protection de monument historique
- ICPE
- Sites BASIAS
- Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires
- SUP relatives aux transmissions radioélectriques
- SUP ligne électrique haute tension

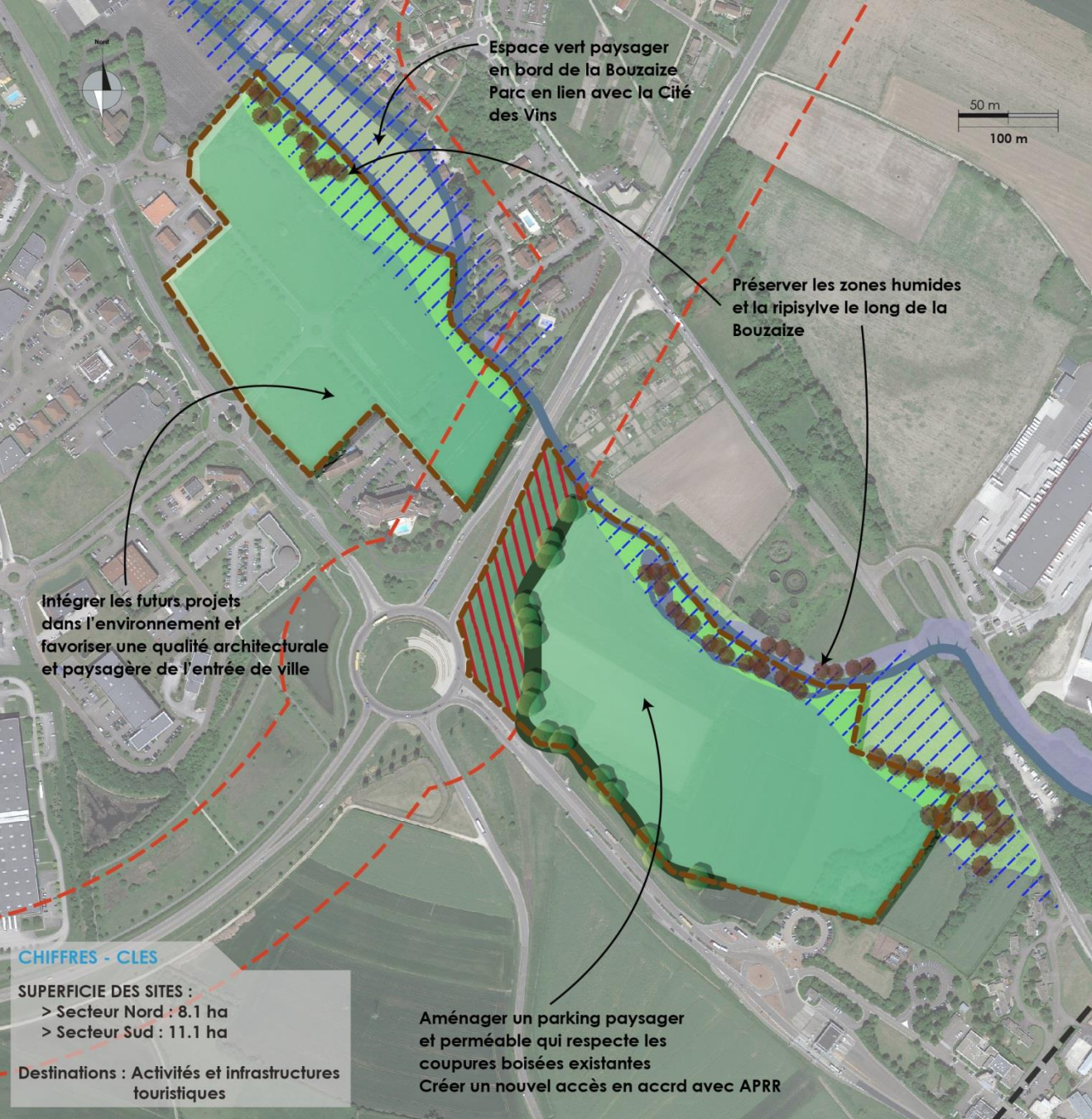
Périmètre de protection des captages AEP

- périmètre éloigné
- périmètre rapproché

Atlas des zones inondables

- Limite du champ d'extension de la crue décennale
- Limite du champ d'extension de la crue centennale





BEAUNE - Cité des Vins

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Assurer la construction de la Cité des Vins accueillant le centre d'interprétation des climats de Bourgogne ;
- Prévoir l'implantation de différents équipements privés (hôtels, équipements dédiés aux événements festifs, espaces de restauration, commerces...);
- Les futures activités et infrastructures touristiques devront s'intégrer au quartier environnant, en privilégiant une harmonisation du bâti ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnement(s)

- Développer un parc de stationnement d'environ 2 hectares évolutifs, avec une capacité de 300 à 400 places ;
- Positionner le parking en entrée de ville et à la sortie de l'autoroute A6 afin de ne pas impacter le trafic dans le centre-ville de Beaune ;
- Mettre en place des systèmes de liaisons en site propre pour acheminer les visiteurs vers la Cité des Vins ;
- Proposer des aménagements destinés aux modes doux ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Réaliser le projet de Cité des Vins dans un écrin paysager et préserver la trame boisée existante ;
- Maintenir la marge de recul entre les aménagements de la Cité des Vins et la rocade pour réduire l'impact sonore (voie classée à grande circulation) ;
- Préserver la ripisylve et le lit de la Bouzaize afin d'intégrer la Cité des Vins et son espace de stationnement dans leur environnement et de sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis du risque d'inondation ;
- Préserver et valoriser les zones humides de la Bouzaize en tant que réservoirs de biodiversité ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP du parking afin de renforcer le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement par un programme de plantations qui favoriseront l'infiltration des eaux ;
- Gérer le risque inondation en :
 - interdisant les sous-sols enterrés non étanches ;

- réhaussant les premiers niveaux par rapport aux hauteurs d'eau maximum observées ;
- aménageant des clôtures transparentes à la circulation des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Traiter les eaux pluviales et leur évacuation au niveau global de l'aménagement de chaque zone, tant dans la conception du parc paysager que du parking ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative de ce futur secteur touristique en entrée de ville ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Prendre en compte la zone de protection des lignes haute tension et les prescriptions d'urbanisation dans les aménagements et l'accessibilité du site ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction des déchets générés par les activités.

Surface : 6 hectares

Vocation actuelle :
agricole et naturelle

Vocation envisagée : zone
d'activité touristique



Contexte et enjeux

Le secteur de projet se situe en extension de l'enveloppe urbaine, au Sud-Est de la commune de Beaune.

Il constitue un site de développement à vocation touristique qui intervient en complément de la création de la Cité des Vins.

L'enjeu est de conforter ce secteur de développement touristique d'envergure régionale et nationale en proposant des aménagements diversifiés, qualitatifs et innovants qui s'intègrent dans le paysage.

Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue :

Le site d'OAP est localisé en dehors de l'enveloppe urbaine, au Sud-Est de la commune. Situé sur des parcelles agricoles, il longe la Bouzaize et recoupe sa ripisylve et ses zones humides. Il impacte de fait des réservoirs de biodiversité ainsi que des espaces naturels relais fonctionnels de la trame verte et bleue. **Les enjeux sur la biodiversité sont donc forts sur ce site d'OAP qui devra réaliser des mesures de compensation en cas de destruction des zones humides.**

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP est situé au niveau de l'entrée de ville Sud-Est de la commune. **L'impact visuel sera donc important** sur cette zone de passage fréquent.

Risques et nuisances :

Le site d'OAP est situé dans les périmètres de **classement sonore de la route départementale RD970 et de la rocade.**

Le site est aussi soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

L'Atlas des zones inondables révèle **un risque inondation des crues décennale et centennale de la Bouzaize recouvrant le Sud du site d'OAP.**

Des cuves d'une station d'épuration sont présentes sur le site d'OAP en partie Est mais ne figurent pas en tant qu'ouvrages polluants dans les registres BASIAS et BASOL.

Eau et assainissement :

Les sites d'OAP sont raccordés aux réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales.

Servitudes d'utilité publique

Les SUP recensées sur les sites d'OAP concernent :

- Les servitudes liées aux lignes électriques haute tension aériennes ou enterrées (63KV) ;
- La servitude relative au passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux (4m de part et d'autre de la Bouzaize) ;

Une SUP liée au périmètre de protection de la canalisation de transport de gaz passe à proximité Est du site d'OAP.

Les réservoirs de biodiversité

- milieux forestiers
- boisements en secteur de mitage urbain
- Pelouses sèches
- Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

- Obstacles des cours d'eau
- Les cours d'eau à préserver/restaurer
- Zones humides
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

- Les boisements
- La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
- Prairies bocagères
- Vignes
- Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

- Routes majeures (autoroute)
- Routes secondaires structurantes
- Voie ferrée LGV
- Bâtiments
- Tâche urbaine

▲ Entrée de ville

..... Alignement d'arbres

Jardin public

? Point de vue

Voie vitrine

Vélo route Beaune - Santenay

GR

ICPE

Sites BASIAS

Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires

SUP relatives aux accès autoroute et voies grande circulation

SUP relatives aux transmissions radioélectriques

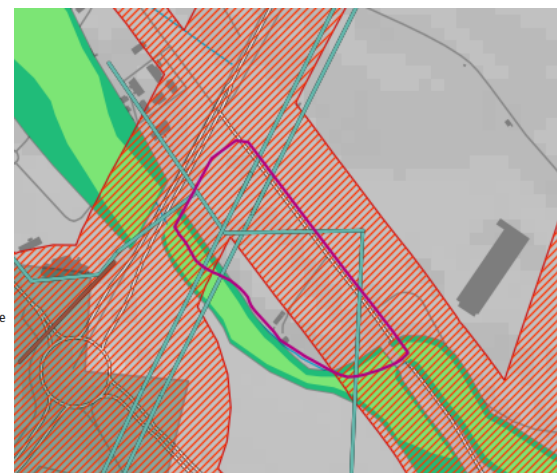
Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz

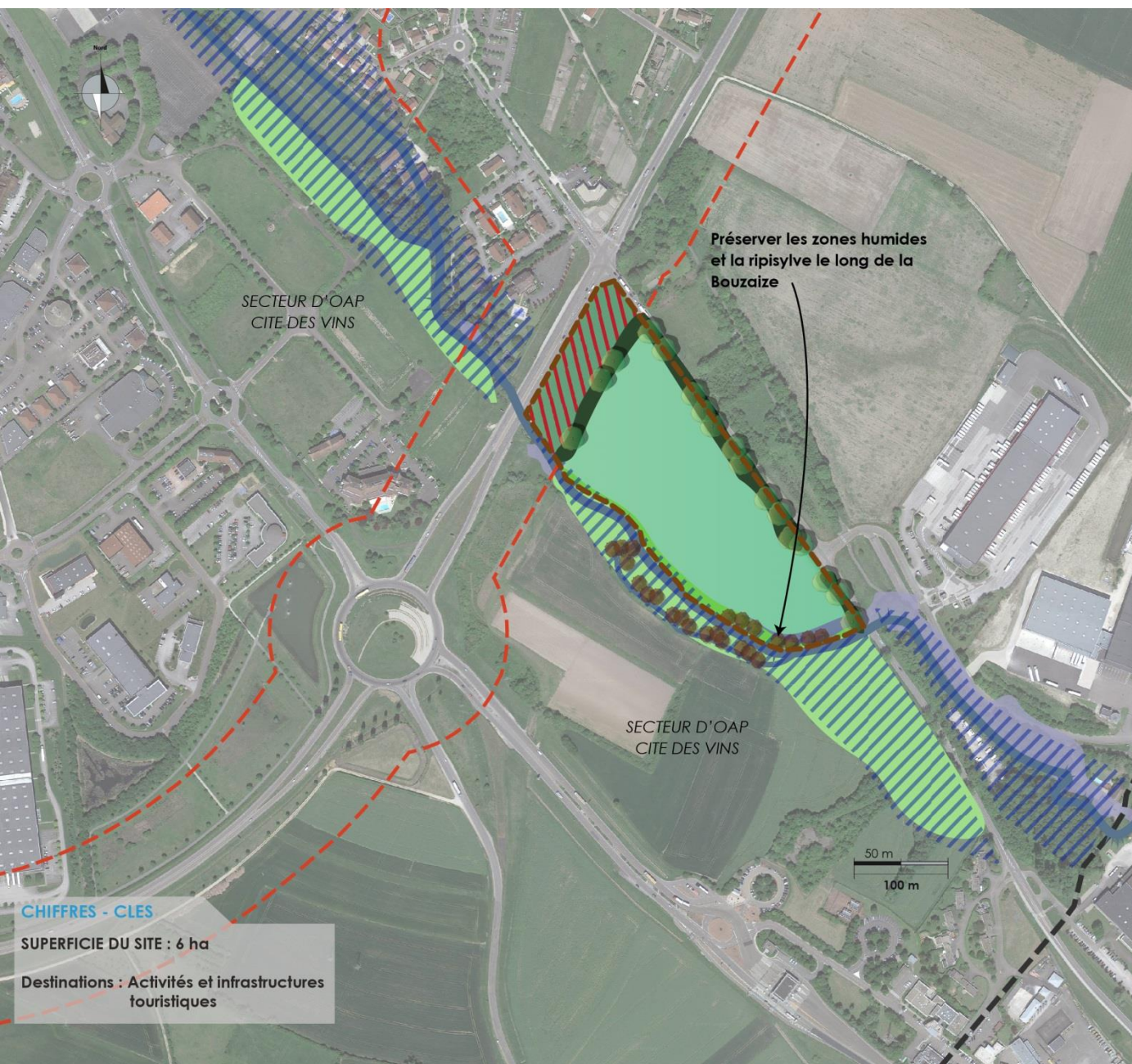
Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement

Atlas des zones inondables

- Limite du champ d'extension de la crue décennale
- Limite du champ d'extension de la crue centennale





PERIMETRE ET LIMITES

-  Périmètre du site
-  Périmètre de classement sonore des voies routières et ferroviaires

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

-  Activités et infrastructures touristiques
-  Zone à paysager

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Frange tampon paysagère à créer
-  Cours d'eau
-  Zone inondable
-  Zones humides à préserver
-  Ripisylve à préserver
-  Végétation existante à préserver

BEAUNE - Route de Verdun

Orientations programmatiques

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'opération ;
- Les futures activités et infrastructures touristiques devront s'intégrer au quartier environnant, en privilégiant une harmonisation du bâti ;
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de renforcer le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots et des espaces publics (parking notamment) afin de limiter le ruissellement ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir dans le futur projet le déploiement d'un réseau de dessertes internes (voitures et modes doux) ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

- Maintenir la marge de recul entre les aménagements et les routes classées à grande circulation pour réduire l'impact sonore ;
- Préserver la ripisylve et le lit de la Bouzaize afin d'intégrer la zone d'activité touristique dans son environnement et de sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis du risque d'inondation ;
- Préserver et valoriser les zones humides de la Bouzaize en tant que réservoirs de biodiversité ;
- Traiter les franges urbaines sur les bordures du quartier afin de créer une transition arborée qualitative de ce futur secteur touristique en entrée de ville ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Imposer la dépollution du site lors de la démolition des cuves de la station d'épuration ;
- Prendre en compte la zone de protection des lignes haute tension et les prescriptions d'urbanisation dans les aménagements et l'accessibilité du site.
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction des déchets générés par les activités.

Surface : 7,3 hectares

Vocation actuelle :
aéroport

Vocation envisagée :
activité



Contexte et enjeux

Le secteur de projet est situé hors de l'enveloppe urbaine de la commune de Beaune, à savoir hors du tissu urbain déjà constitué. Le secteur d'OAP est intégré au site de l'aéroport, en continuité des bâtiments existants.

L'aéroport est situé à l'Est de la commune de Beaune, à 5 kilomètres du centre-bourg et constitue un secteur d'activité touristique et économique important. Il est principalement utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère, hélicoptère et aéromodélisme).

L'enjeu de ce secteur est de conforter cette activité.



Enjeux environnementaux

Trame verte et bleue:

Le site d'OAP est localisé en extension de l'enveloppe urbaine, à l'Est de la commune, sur le site de l'aérodrome Beaune-Challanges. Situé sur des parcelles agricoles cultivées, le site jouxte des canaux et fossés de drainage. Bien que ces cours d'eau aient un régime intermittent, ils constituent un espace relais de la trame verte et bleue et ont donc un intérêt écologique particulier. Cependant leur tracé ne recoupe pas le secteur d'OAP, de fait, **des enjeux à proximité du site d'OAP existent sur le secteur de l'aérodrome.**

Paysage et patrimoine :

Le site d'OAP est inscrit dans un cadre rural au sein de la plaine cultivée de Beaune. En limite Est de la commune, le site d'OAP est localisé le long de la RD973 qui constitue l'entrée de ville Est de la commune et présente un trafic soutenu. L'impact visuel des aménagements représente donc **un enjeu paysager important pour ce secteur d'OAP.**

Risques et nuisances :

Le secteur d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et de gonflement des argiles.

L'aérodrome est enregistré dans la base de données BASIAS pour la pollution potentielle liée aux activités aéronautiques.

Eau et assainissement :

Le réseau eau potable est présent sur le site tandis que le réseau d'assainissement existe au niveau de la RD111, au Sud de l'OAP. Le réseau eaux pluviales est en revanche absent.

Servitudes d'utilité publique

Le site d'OAP est concerné par les SUP suivantes:

- Servitudes aéronautiques de balisage (aérodromes civils et militaires) → sur l'ensemble de l'OAP ;
- Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires) → sur l'ensemble de l'OAP ;

La nouvelle DUP du captage de Vignoles impacte le site d'OAP alors entièrement concerné par le périmètre de protection rapproché du captage.

Les réservoirs de biodiversité

- milieux forestiers
- boisements en secteur de mitage urbain
- Pelouses sèches
- Prairies/bocages

Sous trame aquatique et humide

- Obstacles des cours d'eau
- Les cours d'eau à préserver/restaurer
- Zones humides
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique

Les milieux relais de la TVB

- Les boisements
- La trame végétalisée urbaine, relais au sein de l'espace bâti
- Prairies bocagères
- Vignes
- Cultures céréalières

Les éléments fragmentants

- Routes majeures (autoroute)
- Routes secondaires structurantes
- Voie ferrée LGV
- Bâtiments
- Tâche urbaine
- Entrée de ville
- Alignement d'arbres
- Jardin public
- Point de vue
- Voie vitrine
- Vélo route Beaune - Santenay
- GR
- monument historique
- site classé
- site inscrit
- périmètre de protection de monument historique

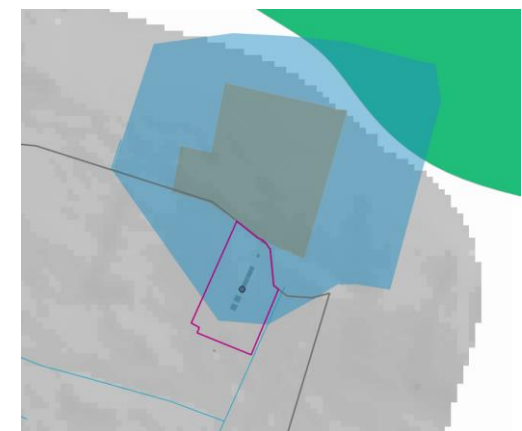
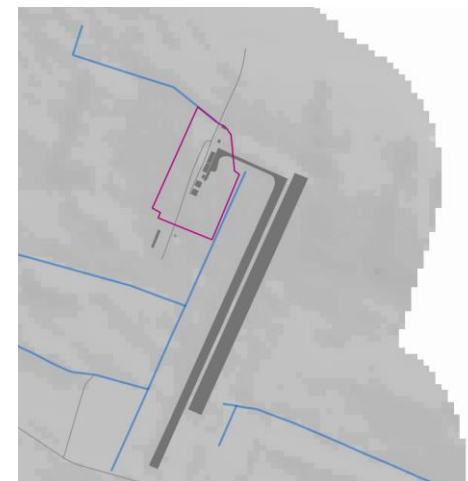
- ICPE
- Sites BASIAS
- Périmètre classement sonore des voies routières et ferroviaires
- SUP relatives aux transmissions radioélectriques
- SUP ligne électrique haute tension

Périmètre de protection des captages AEP

- périmètre éloigné
- périmètre rapproché

Atlas des zones inondables

- Limite du champ d'extension de la crue décennale
- Limite du champ d'extension de la crue centennale





PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Périmètre de l'aérodrome (hors commune de Beaune)
- Limite du recul des 75 mètres inconstructibles liés à la RD973

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Hauteur maximale de construction autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Extension de l'aérodrome
- Bâtiment existant
- Secteurs constructibles
- Emprise dédiée au tarmac
- Extension possible du tarmac à long terme

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès depuis l'existant
- Principe de desserte principale

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère
- Bassin de rétention paysager

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 7.3 ha

> Destination : Activités économiques

Orientations programmatiques

- Les extensions ou entrepôts/hangars créés devront faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver au maximum l'aspect rural du lieu ;
- L'opération pourra être phasée en un ou plusieurs temps en fonction des opportunités de développement ;

Orientations en matière de déplacements et de stationnements

- Prévoir la réalisation d'une desserte du site dans la continuité de la route existante de Seurre, cette voie fera office d'axe principal de desserte des futurs extensions ou hangars ;

Principes d'aménagement environnementaux et paysagers

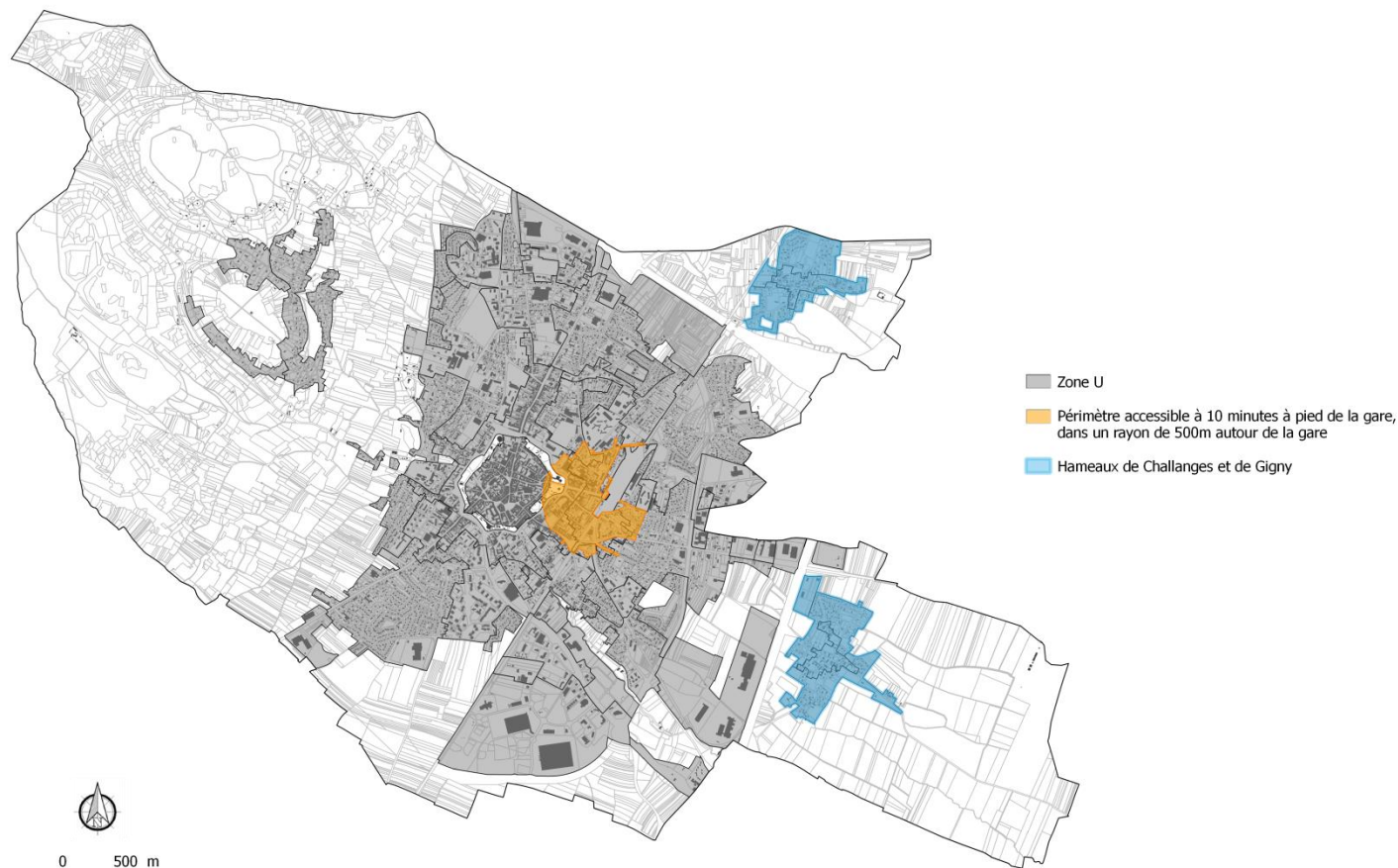
- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) au sein du site d'OAP afin de veiller à sa bonne intégration paysagère et environnementale ;
- Mettre en place une frange paysagère pour traiter l'interface avec les activités agricoles environnantes ;

- Mettre en place un système de traitement des eaux pluviales avant le rejet dans le milieu naturel et prévoir un bassin de rétention afin d'assurer les bons écoulements et infiltrations des eaux pluviales.
- Intégrer les prescriptions relatives aux occupations du sol interdites et soumises à condition du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable ;
- Prévoir l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux parallèle à la piste afin de traiter l'écoulement des eaux pluviales ;
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement situé au niveau de la RD111, au Sud de l'OAP ;
- Prévoir des emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères dès la conception du projet et dimensionnés en fonction des déchets générés par les activités.

Les secteurs de plus de 2 000m² au sein de la zone U

Orientations d'aménagement par secteur

PLU Beaune



Source : CITADIA
Date : 01 / 10 / 2018

CITADIA
[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Afin de répondre aux objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territorial des agglomérations de Beaune et de Nuits St-Georges les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2 000m² devront faire l'objet d'une OAP dans les 4 secteurs identifiés ci-dessous

La volonté de la Ville de Beaune est de mener une réflexion sur ce potentiel foncier à l'échelle communale. En effet, en fonction des différents secteurs, les objectifs et volontés de développement ne sont pas les mêmes.

4 secteurs sont identifiés :

- Le périmètre de 5 minutes à pied autour de l'entrée de la gare ;
- Les hameaux de Gigny et de Chalignes ;
- Le secteur de la Montagne.
- Les unités foncières de plus de 2 000m² dans le reste de la zone urbanisée ;

Au sein du périmètre en jaune sur la carte (moins de 5 minutes à pieds) autour de la gare

Vocation du site

Les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2 000m² dans le périmètre correspondant à 5 minutes à pieds autour de la gare ont vocation à répondre aux enjeux de densification de la commune de Beaune et notamment à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de « *favoriser le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine et de mener une réflexion sur le foncier non bâti* ».

Localisées dans un secteur stratégique, à proximité directe du centre-ville, mais également des axes de desserte structurants, elles ont pour vocation d'assurer une constructibilité plus importante, de proposer des formes urbaines diversifiées tout en s'intégrant dans le tissu urbain déjà constitué.

Elles ont également pour objectif de répondre aux enjeux de mixités, tant fonctionnelle que sociale, en permettant, lorsque cela est compatible avec le règlement de la zone, l'implantation de commerces ou d'activités non nuisantes en rez-de-chaussée des habitations.

Les aménagements devront également intégrer la construction de logements sociaux dans les zones où le règlement l'impose, venant ainsi répondre aux objectifs de la commune de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment dans un secteur à proximité du centre-ville et de différents moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle.

Cette orientation répond à l'objectif du PADD de « *permettre de répondre à la demande de logements de quelques familles en grandes*

difficultés en organisant une politique de mixité sociale du logements permettant de maintenir le pourcentage requis dans le parc total de logements ».

Modalités d'insertion urbaine et de desserte

Les aménagements devront s'assurer d'une bonne insertion dans le tissu d'habitat existant et favoriser l'insertion paysagère du site.

Ils devront s'inscrire dans une volonté de densification des secteurs à proximité du centre-ville, tout en respectant la qualité architecturale et paysagère de la commune et en proposant des espaces de vie et des espaces verts agréables et paysagés.

Les dessertes devront favoriser le bouclage à l'échelle du site et autant que possible utiliser les emprises existantes.

Les aménagements devront privilégier le développement des modes doux afin de répondre aux enjeux de maillage de desserte en modes doux du quartier.

Ils répondront aux enjeux du PADD de « *mettre en place un réseau d'espaces publics en créant des liaisons douces de qualité qui viendront mailler la commune* » ainsi que « *d'assurer une continuité des modes doux et une cohérence des aménagements pour inciter à la pratique de la marche à pied et du vélo* ».

Composition de la palette d'offre en habitat

Les aménagements devront proposer une diversité des formes urbaines et particulièrement des formes qui favorisent la densification du secteur : habitat intermédiaire et habitat collectif principalement.

Ils devront respecter une densité minimale de

50 logements par hectare, densité qui assure la densification dans le périmètre des 500 mètres de la gare.

Principes d'aménagements paysagers et environnementaux du site

Pour répondre à l'objectif du PADD de « *tendre vers un maillage des composantes végétales de l'enveloppe urbaine en lien avec les parcs structurants dans une logique de multifonctionnalité des espaces et en valorisant des espaces verts de la Ville, ainsi que les jardins privés des faubourgs* » et de « *prendre en considération les nuisances sonores générées par les grands axes de circulation dans les choix d'aménagement des constructions* », les espaces libres et les franges paysagères des sites d'OAP devront être végétalisés et plantés d'essences locales dans un souci de limitation de l'exposition des usagers aux nuisances sonores mais aussi de renforcement de la trame verte et bleue urbaine.

Les constructions devront obligatoirement être dimensionnées et raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et d'approvisionnement en eau potable.

Les sites devront être équipés d'un système de traitement des eaux pluviales et privilégier l'infiltration à la parcelle. Les éventuels dispositifs de rétention et/ou d'infiltration devront de préférence être naturels pour participer à la qualité paysagère et à la perméabilité du site.

Les emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères devront être anticipés dès la conception du projet et dimensionnés en fonction des déchets générés par les nouveaux usagers.

Dans les hameaux

Vocation du site

Les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale 2 000m² dans les hameaux ont pour objectif de favoriser la construction au sein de l'enveloppe urbaine et ainsi de maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Pour autant, la volonté de développement des hameaux de Gigny et de Challanges est encadrée et répond aux enjeux du PADD suivants :

« *Encadrer l'urbanisation au sein des hameaux afin d'autoriser les extensions dans le respect de la ruralité* » et « *Préserver le caractère rural des hameaux de Gigny et de Challanges, notamment le type d'urbanisation et le patrimoine historique* ».

Modalités d'insertion urbaine et de desserte

Les aménagements devront s'assurer d'une bonne insertion dans le tissu d'habitat existant et favoriser l'insertion paysagère du site.

Ils devront s'inscrire dans une volonté de préservation des caractéristiques des hameaux : respecter les formes urbaines du noyau historique, l'identité rurale et traiter les franges agricoles de manière qualitative et de façon à limiter les conflits d'usages.

Les dessertes devront favoriser le bouclage à l'échelle du site et autant que possible utiliser les emprises existantes.

Les aménagements devront privilégier le développement des modes doux afin de répondre aux enjeux de maillage de desserte en modes doux du quartier.

Ils répondront aux enjeux du PADD de « *mettre en place un réseau d'espaces publics en créant des liaisons douces de qualité qui viendront mailler la commune* » ainsi que « *d'assurer une continuité des modes doux et une cohérence des aménagements pour inciter à la pratique de la marche à pied et du vélo* ».

Composition de la palette d'offre en habitat

Les aménagements devront conforter l'identité rurale des hameaux en proposant des formes urbaines similaires aux typologies d'habitat existantes : caractéristiques architecturales, hauteurs, formes du bâti...

Ils devront respecter des densités qui correspondent à la morphologie des hameaux et qui permettent de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension : **entre 10 et 20 logements par hectare.**

Principes d'aménagements paysagers et environnementaux du site

Les aménagements devront comporter un traitement paysager qualitatif tant au sein du site qu'au niveau des franges afin d'assurer la bonne insertion paysagère des constructions dans l'environnement et le paysage agricole alentours.

Pour répondre à l'objectif du PADD d'« *améliorer la qualité des zones d'interface entre les espaces bâtis et naturels/agricoles ou au sein de l'enveloppe urbaine afin d'optimiser l'articulation des entités communales* », les espaces libres des sites d'OAP devront être végétalisés et plantés d'essences locales dans un souci de structuration des hameaux et d'organisation des espaces bâtis mais aussi de renforcement de la trame verte et bleue urbaine.

Les constructions devront obligatoirement être dimensionnées et raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et d'approvisionnement en eau potable.

Les sites devront être équipés d'un système de traitement des eaux pluviales et privilégier l'infiltration à la parcelle. Les éventuels dispositifs de rétention et/ou d'infiltration devront de préférence être naturels pour participer à la qualité paysagère et à la perméabilité du site.

Les emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères devront être anticipés dès la conception du projet et dimensionnés en fonction des déchets générés par les nouveaux usagers.

Pour répondre à l'objectif du PADD de « *favoriser des formes urbaines du bâti variées et moins propices aux déperditions thermiques, ainsi que la mise en œuvre des principes du bioclimatisme* », les constructions devront intégrer une haute performance environnementale du bâti.

Dans le secteur de la Montagne

Vocation du site

Le développement des unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2 000m² dans le secteur de la Montagne est à encadrer et limiter.

Secteur naturel et paysagé emblématique pour la commune, l'objectif est de limiter l'urbanisation du foncier disponible dans la zone U.

Ces enjeux sont rappelés dans les orientations du PADD suivantes :

« *Poursuivre la politique de préservation du site naturel de la Montagne, un réservoir de biodiversité qui constitue un véritable poumon vert et lieu d'identification fort du patrimoine communal* » et « *maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles* ».

Modalités d'insertion urbaine et de desserte

Les aménagements devront s'assurer d'une bonne insertion dans le tissu d'habitat existant et favoriser l'insertion paysagère du site.

Ils devront s'inscrire dans une volonté de préservation des caractéristiques du secteur de la Montagne : respecter les formes existantes, traiter les franges agricoles de manière qualitative et de façon à limiter les conflits d'usages et respecter les paysages.

Les dessertes devront favoriser le bouclage à l'échelle du site et autant que possible utiliser les emprises existantes.

Les aménagements devront privilégier le développement des modes doux afin de répondre aux enjeux de maillage de desserte en modes doux du quartier.

Ils répondront aux enjeux du PADD de « *mettre en place un réseau d'espaces publics en créant des liaisons douces de qualité qui viendront mailler la commune* » ainsi que « *d'assurer une continuité des modes doux et une cohérence des aménagements pour inciter à la pratique de la marche à pied et du vélo* ».

Composition de la palette d'offre en habitat

Les typologies d'habitat devront répondre aux formes d'habitat existantes sur le secteur : caractéristiques architecturales, hauteurs, formes du bâti...

Les aménagements devront également respecter les densités caractéristiques du secteur de la Montagne, avec un maximum de 8 logements par hectare. L'objectif est de préserver les caractéristiques naturelles et paysagères du secteur.

Principes d'aménagements paysagers et environnementaux du site

Les sites devront respecter une forte qualité environnementale par l'application d'un coefficient de biotope de 60% minimum de l'unité foncière afin de préserver la fonctionnalité écologique du secteur de la Montagne.

Les franges devront être maintenues perméables, végétalisées et plantées d'essences locales pour permettre la bonne circulation de la biodiversité.

Les constructions devront être obligatoirement dimensionnées et raccordées au réseau d'approvisionnement en eau potable.

Pour le traitement des eaux usées, les constructions devront aménager des dispositifs d'assainissement autonome conformément aux prescriptions du SPANC.

Les sites devront être équipés d'un système de traitement des eaux pluviales et privilégier l'infiltration à la parcelle. Les éventuels dispositifs de rétention et/ou d'infiltration devront de préférence être naturels pour participer à la qualité paysagère et à la perméabilité du site. Cela permettra de répondre aux objectifs du PADD de « *développer les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales* » et « *prévenir le ruissellement des eaux pluviales* ».

Les emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères devront être anticipés dès la conception du projet et dimensionnés en fonction des déchets générés par les nouveaux habitants.

Pour répondre à l'objectif du PADD de « *favoriser des formes urbaines du bâti variées et moins propices aux déperditions thermiques, ainsi que la mise en œuvre des principes du bioclimatisme* », les constructions devront intégrer une haute performance environnementale du bâti.

Dans le reste de la zone Urbanisée identifiée dans le zonage du PLU

Les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2 000m² dans le reste de la zone Urbanisée (exceptées la zone UE à vocation économique) de la commune devront également respecter un certain nombre de principes d'aménagements:

Modalités d'insertion urbaine et de desserte

Les aménagements devront s'assurer d'une bonne insertion dans le tissu d'habitat existant et favoriser l'insertion paysagère du site.

Ils devront respecter la qualité architecturale et patrimoniale de la commune en proposant des formes bâties respectueuses de l'environnement urbain et des éléments remarquables alentours.

Les dessertes devront favoriser le bouclage à l'échelle du site et autant que possible utiliser les emprises existantes.

Les aménagements devront privilégier le développement des modes doux afin de répondre aux enjeux de maillage de desserte en modes doux du quartier.

Ils répondront aux enjeux du PADD de « *mettre en place un réseau d'espaces publics en créant des liaisons douces de qualité qui viendront mailler la commune* » ainsi que « *d'assurer une continuité des modes doux et une cohérence des aménagements pour inciter à la pratique de la marche à pied et du*

vélo ».

Composition de la palette d'offre en habitat

Les aménagements devront proposer une diversité des formes urbaines qui s'insèrent dans le tissu d'habitat environnant et la morphologie du secteur.

Ils devront respecter une **densité minimale de 25 logements par hectare**.

Principes d'aménagements paysagers et environnementaux du site

Les aménagements devront comporter un traitement paysager qualitatif tant au sein du site qu'au niveau des franges afin d'assurer la bonne insertion paysagère des constructions dans l'environnement et le paysage alentours mais aussi dans le but de proposer des espaces de vie et des espaces verts agréables et paysagés.

Pour répondre à l'objectif du PADD de « *tendre vers un maillage des composantes végétales de l'enveloppe urbaine en lien avec les parcs structurants dans une logique de multifonctionnalité des espaces et en valorisant des espaces verts de la Ville, ainsi que les jardins privés des faubourgs* », les espaces libres des sites d'OAP devront être végétalisés et plantés d'essences locales dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols mais aussi de renforcement de la trame verte et bleue urbaine.

Les constructions devront obligatoirement être dimensionnées et raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et d'approvisionnement en eau potable.

Les sites devront être équipés d'un système de traitement des eaux pluviales et privilégier l'infiltration à la parcelle. Les éventuels dispositifs de rétention et/ou d'infiltration devront de préférence être naturels pour participer à la qualité paysagère et à la perméabilité du site.

Les emplacements collectifs pour le tri et les ordures ménagères devront être anticipés dès la conception du projet et dimensionnés en fonction des déchets générés par les nouveaux usagers.

Pour répondre à l'objectif du PADD de « *favoriser des formes urbaines du bâti variées et moins propices aux déperditions thermiques, ainsi que la mise en œuvre des principes du bioclimatisme* », les constructions devront intégrer une haute performance environnementale du bâti.