



Commune de BEIRE-LE-CHÂTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Historique du PLU :

Adoption prescrite par
délibération du Conseil Municipal
du 14/12/2015

Adoption débattu le 24/04/2017

Adoption complémentaire débattu le
27/07/2019

Adoption arrêtée par
délibération du Conseil Municipal
du 27/10/2019

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 01/03/2021

DATE 18 MARS 2021

SA

LE MAIRE

Laurent BOISSEROLLES



5-ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'approbation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

24 MARS 2021



SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION	2
II.	DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES A ORIENTATIONS.....	4
	LA QUALITE DE L'ESPACE COLLECTIF	4
	LA SECURITE	5
	LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT	5
	L'INTEGRATION DES POSSIBILITES D'UN DEVELOPPEMENT FUTUR HARMONIEUX.....	5
III.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES.	6
	LA ZONE AU DITE « ESSERVOLES » (1 AUE).....	6
	LA ZONE UPA DITE « LE MOUSTIER »	8
IV.	ANNEXE INFORMATIVE DES OAP : LES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT DES ZONES 2AU 10	
	L'HYPOTHESE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AU DITE « LETREE »	10
	LES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AU DITE « VIEVIGNE ».....	13
	LES NOTIONS DE FORMES ET DE TYPOLOGIES D'HABITAT ATTENDUES SUR LES ZONES 2AU	17

I. INTRODUCTION

La loi urbanisme et habitat de 2003 a modifié la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable définie par la loi SRU de 2000, en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a renforcé les orientations d'aménagement en les transformant en « OAP » : **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et les a rendues obligatoires.

Ainsi, selon les articles du code de l'urbanisme (issus de sa version modifiée par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) :

Article L151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet du présent. Les travaux ou opérations dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le règlement graphique (pièces 4.3 et 4.4 du PLU), doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement et de programmation (art. L. 152-1).

Les orientations d'aménagement et de programmation exposées ci-après s'appliquent aux opérations soumises dans une notion de compatibilité, contrairement aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements) qui s'imposent dans une notion de conformité.

Le **rapport de compatibilité** exige que les opérations ne fassent pas obstacle ou remettent en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations proposées lorsque globalement le projet proposé répond aux objectifs de développement attendus.

À l'inverse, la **notion de conformité** implique un rapport de non contrariété, l'esprit de la règle devant être observé à la lettre.

Le projet communal prévoit une extension de l'urbanisation de deux ordres :

- Une à vocation économique par le biais de la zone 1AUE, laquelle comporte une OAP établie dans le présent document, conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.
- Une à vocation d'habitat par le biais de trois zones, dont une seule est constructible immédiatement et donc soumise aux présentes OAP.

La seule zone opérationnelle est la zone urbaine dite du Moustier UPa, accueillant le lotissement Le Clos Henry en cours de réalisation, autorisé antérieurement à l'approbation du nouveau PLU (ayant bénéficié d'un permis d'aménager en 2015 et d'une autorisation loi sur l'eau en 2020).

Il fait l'objet malgré tout d'une OAP qui a pour objet de « figer » en quelque sorte la programmation globale et les modalités d'accessibilité validées par la commune lors de l'octroi du permis d'aménager et se prémunir du risque qu'il ne soit bouleversé dans le cadre d'éventuelles demandes de permis d'aménager modificatives.

Les deux autres zones de développement de l'habitat sont classées en zones 2AU et sont donc non opérationnelles pour le moment. Si elles ont bien fait l'objet d'études visant à établir des OAP sur chacune d'entre elles, les scénarios d'aménagement qui en résultent ont finalement été traduits non pas dans une OAP mais dans une « hypothèse d'aménagement » graphique et littérale car il n'est juridiquement pas possible d'établir une OAP sur une zone 2AU. Toutefois, les auteurs du PLU ont échafaudé leur projet sur la base de ces hypothèses d'aménagement, de programmation, et de diversité sociale, qui sont illustrées dans le présent document, en annexe informative. Cette information sera précieuse lors des évolutions ultérieures du PLU destinées à ouvrir effectivement les zones 2AU à l'urbanisation, pour comprendre la cohérence entre le PADD et sa traduction réglementaire.

II. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES A ORIENTATIONS

LA QUALITE DE L'ESPACE COLLECTIF

L'espace « collectif » s'entend de l'emprise utilisée par les utilisateurs, habitants et les visiteurs qui n'est pas comprise dans les lots privatifs affectés à la construction. Cet espace correspond souvent aux emprises destinées à être incorporées dans le domaine public.

⇒ Intégration dans le domaine public

La commune souhaite que l'espace collectif soit effectivement intégré dans son domaine public dès sa réalisation afin d'en assurer à terme l'entretien et que tous les habitants en disposent. Pour ce faire, il convient que ces espaces collectifs soient réalisés dans les règles de l'art en fonction de leur destination future et en prenant soin de tenir compte d'une part de la qualité de l'investissement initial mais également des obligations d'entretien qu'il engendrera. Le but est de limiter les travaux d'entretien ultérieurs dans des normes raisonnables et à l'échelle du budget communal.

⇒ Caractéristiques techniques des voies

Les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Le traitement des entrées des secteurs de développement sur les voies de desserte existantes devra être qualitatif et garantir la sécurité des usagers de la voie (tant piétons que véhicules).

La trame de circulation automobile devra être adaptée au trafic sans exagérer la largeur des voies de façon à réduire naturellement la vitesse de circulation. La commune est attachée à ce que les matériaux et composants de l'aménagement soient de bonne tenue dans le temps et nécessitent le minimum d'entretien.

Les projets devront tenir compte des piétons et comporter des trottoirs et/ou des cheminements dans des conditions de sécurité et de confort. Une réflexion devra également être menée sur les possibilités et l'opportunité de création de voies cyclables en fonction du réseau actuel ou futur environnant.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront également permettre d'assurer une identification aisée des espaces privatifs par rapport aux espaces collectifs.

⇒ Stationnement visiteurs

Les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement visiteurs en nombre suffisant, 1 place de stationnement par tranche de 3 logements (toute tranche commencée comptant pour une), répartis d'une façon équilibrée. C'est dans l'espace collectif, et donc hors emprise des lots, que doivent être prévues ces places de stationnement.

⇒ Accessibilité

La trame viaire doit permettre de maintenir ou de créer les liaisons entre les quartiers. Des accès figurent dans les croquis ci-après, ils doivent être respectés dans leur principe afin d'assurer un maillage cohérent. Lorsqu'ils se situent dans la continuité de voies existantes leur emplacement doit être

respecté. Dans les autres cas, leur emplacement doit être adapté au projet tout en gardant l'esprit du schéma de circulation.

LA SECURITE

Afin de veiller à une meilleure sécurité dans l'espace collectif, il est préconisé :

- De ne pas créer des voies dans une forme incitant à la vitesse des véhicules, telle qu'une chaussée surdimensionnée ou une voie droite de grande longueur. Des aménagements permettant de réduire la vitesse devront être mis en place le cas échéant ;
- De créer des trottoirs ou des espaces affectés aux piétons garantissant le maximum de sécurité ;
- De faciliter la visibilité aux carrefours d'usage courant et lors de l'insertion de véhicules sur les voies.

LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont à prévoir au sein de chaque opération et / ou lors de la conception des bâtiments.

L'approche bioclimatique des constructions est à favoriser pour limiter les déperditions énergétiques. Ainsi, l'orientation Nord/Sud est à privilégier lorsqu'elle est possible, permettant de profiter des apports solaires passifs l'hiver et de réduire les surchauffes estivales.

L'implantation de volumes bâtis de gabarit important doit être accompagnée d'espaces dégagés conséquents, traités en espaces publics ou en espaces naturels afin de réduire l'impression de densité et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, le découpage parcellaire, de taille et formes variées, doit permettre d'optimiser la surface des terrains à urbaniser tout en consacrant une part à l'accueil des espaces publics.

L'INTEGRATION DES POSSIBILITES D'UN DEVELOPPEMENT FUTUR HARMONIEUX

Les espaces d'extension future de l'urbanisation doivent pouvoir être greffés simplement à la structure urbaine existante. Pour faciliter ces extensions, il est impératif d'en tenir compte dans la conception technique et urbanistique de chaque opération d'urbanisme, quelle que soient leur forme juridique et leur importance.

III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES.

Les objectifs d'accessibilité, de desserte et de programmation sont libellés ci-après et une traduction possible est présentée dans une hypothèse graphique, qui a seulement portée d'exemple et non portée juridique. D'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Mais dans tous les cas, il est interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future de parties de zones à urbaniser. Cette interdiction sera écartée en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise en zone U, AU ou 2AU, destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine, ou à une autre opération.

LA ZONE AU DITE « ESSERVOLES » (1 AUE)

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation économique d'environ 1,6 ha qui jouxte l'actuelle zone d'activité.

PROGRAMMATION

L'urbanisation du secteur devra être réalisée en une seule opération d'aménagement d'ensemble.

ACCESSIBILITE ET DESSERTE

L'entrée de secteur sera mutualisée avec celle de l'actuelle zone d'activité.

L'aménagement de cette nouvelle emprise induira nécessairement un flux de véhicules plus important au sein de la zone d'activité élargie. Le porteur de projet devra se rapprocher du Conseil Départemental en amont des travaux d'aménagement de la zone afin d'étudier la nécessité de traiter d'un point de vue urbain l'accès au site depuis la RD 28 A (aménagement d'un tourne-à-gauche par exemple). Le coût de l'aménagement sera supporté par le porteur de projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La frange urbaine devra faire l'objet d'un traitement paysager significatif. Par ailleurs une bande de 15 mètres à partir de l'alignement de la RD 28 A sera rendue inconstructible et devra être traitée paysagèrement. Elle pourra utilement servir à une gestion, même partielle, des eaux pluviales de voirie.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement de la zone 1 AUE, notamment l'altimétrie de la future voirie et la réalisation d'espaces libres, devra être adapté à la problématique de gestion des eaux pluviales. Des noues végétalisées pourront être créées pour traiter tout ou partie des eaux pluviales issues des espaces publics de la zone.

La gestion des eaux pluviales privatives devra être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.



Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur "Esservoles"


Emprise de la zone soumise à OAP : 1,5 ha environ


PROGRAMMATION

Vocation principale d'activité économique


Modalité d'aménagement du site acceptée : une opération d'aménagement d'ensemble


MODALITES DE DESERTE


 Traiter l'accès depuis la RD 28 A (aménagement d'un tourne-à-gauche par exemple)- A la charge de l'aménageur

 Entrée unique sur le site

PRINCIPE D'AMENAGEMENT PAYSAGER

 Illustration schématique de gestion des eaux pluviales générées par l'opération à la parcelle pour les constructions

 Frange paysagère à créer (plantations haute tige et arbustives a minima)

 Bande inconstructible de 15 mètres à partir de l'alignement de la RD 28a à traiter paysagèrement



LA ZONE UPA DITE « LE MOUSTIER »

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine d'environ 3 ha à vocation résidentielle, située au Nord du Grand Beire.

PROGRAMMATION

Afin de garantir une cohérence d'aménagement à l'échelle de la zone de projet, les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant totalité de la zone, avec possibilité d'une division du projet en tranches de travaux.

L'opération devra respecter une densité brute de l'ordre de 10 logements par hectare.


ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULE ET PIETONNE

La desserte interne du secteur se fera par le biais d'une voie interne à créer depuis l'allée des prunus et qui rejoindra le chemin de Létrée. Deux impasses se raccorderont à cette voie transversale pour desservir la partie Ouest et Sud-Ouest du secteur.

Une liaison piétonne devra être aménagée de telle façon à pouvoir rejoindre la rue Jules Lenoir depuis l'opération.

Orientations d'Aménagement et de programmation du secteur "Le Moustier"





 Emprise de la zone soumise à l'OAP : 3,078 ha, vocation principale d'habitat
30 lots (Densité environ 10 lgts/ha)


PROGRAMMATION

Une opération d'aménagement d'ensemble

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

 Voie principale véhicule et piétonne

 Accès de l'opération à créer (véhicules et piétonnier)

 Aire de retournement

Plan sans échelle



IV. ANNEXE INFORMATIVE DES OAP : LES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT DES ZONES 2AU

L'HYPOTHESE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AU DITE « LETREE »

VOCATION DE LA ZONE

Du fait de sa taille (4,4 ha), l'urbanisation future de la zone 2AU de Lettrée est envisagée par un développement en deux temps :

1. Le secteur de Létrée nord (3 ha)
2. Le secteur de Létrée sud (1,4 ha)

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future située entre le Petit Beire et le grand Beire, à proximité immédiate de la salle multi activités et à 300 m du pôle scolaire et périscolaire. Sa vocation principale est l'habitat pavillonnaire sous toutes ses formes.

La partie Nord de la zone est distinguée pour être la première phase de l'ouverture à l'urbanisation future de la zone (3 hectares) car elle est située à proximité des réseaux de viabilité et au plus près du pôle périscolaire. Il est envisagé que ce secteur Létrée Nord soit à réaliser en une seule opération d'aménagement. L'autre secteur, plus éloigné du réseau d'assainissement et du centre bourg, est identifié comme le secteur 2 (secteur Létrée sud de 1,4 hectares).

PROGRAMMATION

Les constructions seraient autorisées dans le cadre de deux opérations d'ensemble, l'une pour le secteur Létrée nord et l'autre pour le secteur Létrée sud, qui devront garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

Chacune de ces opérations d'aménagement devra respecter une densité brute de l'ordre de 15 logements par hectare (représentant environ 45 logements pour Létrée nord et 21 logements pour Létrée sud).

Le programme opérationnel de chaque secteur devra comporter au moins 10% d'habitat individuel dense ou intermédiaire. Par ailleurs pour chaque secteur, au moins 20% des logements créés devront être des « logements aidés ».

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

La trame viaire de la zone devra être pensée à une échelle globale de la zone 2AU.

Le schéma de circulation du secteur nord de Létrée devra prévoir sa desserte par une voie interne à créer formant un bouclage véhicule et piétonnier avec le chemin de Létrée. Un espace en attente devra être dégagé au Sud de la voirie interne de l'opération de manière à préserver la continuité future du schéma de circulation véhicules et piétons, nécessaire pour desservir le secteur sud de Létrée, une fois que celui-ci sera ouvert à l'urbanisation.

Quelques accès charretiers individuels directs sur le chemin de Létrée seront admis. Cela permettra de réduire la vitesse des véhicules le long de cet axe et de renforcer l'intégration de la nouvelle opération dans le tissu urbain existant.

L'urbanisation du secteur devra permettre d'aménager convenablement le chemin de Létrée avec un trottoir et des espaces de stationnement.

Un maillage piétonnier cohérent et connectif devra être aménagé sur le périmètre de toute la zone. Une promenade piétonne Ouest-Est sera, par ailleurs, créée dans le secteur nord de Létrée, permettant notamment de maintenir une percée visuelle vers la plaine agricole à l'Est du village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Un traitement paysager des franges urbaines devra être systématiquement réalisé afin d'améliorer l'inscription des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat, agricole. À ce titre, l'aménagement paysager de lisière urbaine Est des secteurs nord et sud de Létrée devra faire l'objet d'un soin particulier et associer un chemin piétonnier, une noue et des plantations arbustives.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La problématique de la gestion des eaux pluviales publiques devra être traitée de manière globale à l'échelle de chaque opération d'aménagement d'ensemble, au regard notamment de l'altimétrie de la future voirie, ainsi que de celle des futures constructions. L'aménagement futur de la zone devra être adapté à cette problématique en privilégiant une infiltration des eaux pluviales en priorité et en veillant que cette gestion soit compatible avec les capacités de traitement des équipements communaux. Des noues végétalisées devront être créées sur le pourtour de la zone pour traiter tout ou partie des eaux pluviales de celle-ci.

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation du ou des secteurs de Létrée est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU, lorsque les capacités d'alimentation en eau potable de la Commune seront sécurisées, que des améliorations suffisantes auront pu être apportées au système collectif de collecte et de traitement des eaux usées communal, et que le besoin en démographie / logements s'en fera sentir, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

L'aménagement de chaque secteur devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune, dans une logique d'échelonnement de l'urbanisation prévue au SCOT Val de Saône-Vingeanne actuellement en vigueur. Cet échelonnement peut aussi être pris en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.

Hypothèse d'Aménagement de la zone 2AU de "Létrée"

La zone 2AU n'est pas réglementée conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme. Toutefois, le présent schéma d'aménagement illustre la cohérence du projet envisagé, avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

La zone 2AU nécessitera une, voire potentiellement deux évolutions successives du PLU, pour être ouverte à l'urbanisation en deux temps, lorsque les besoins en démographie et logements de la Commune de Beire-le-Châtel le justifieront, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Val de Saône-Vingeanne, et en prenant en compte les capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement de la Commune.

UN AMENAGEMENT EN DEUX TEMPS

1- LE SECTEUR LETREE NORD

Au plus près du cœur social et des VRD...

Emprise de 3 hectares à vocation principale d'habitat.

Une seule opération d'aménagement de l'ensemble du secteur nord

Compacité : de l'ordre de 15 logements par hectare soit 45 logements environ

2- LE SECTEUR LETREE SUD

Emprise de 1,4 hectares à vocation principale d'habitat.

Une seule opération d'aménagement de l'ensemble du secteur sud

Compacité : de l'ordre de 15 logements par hectare soit 21 logements environ

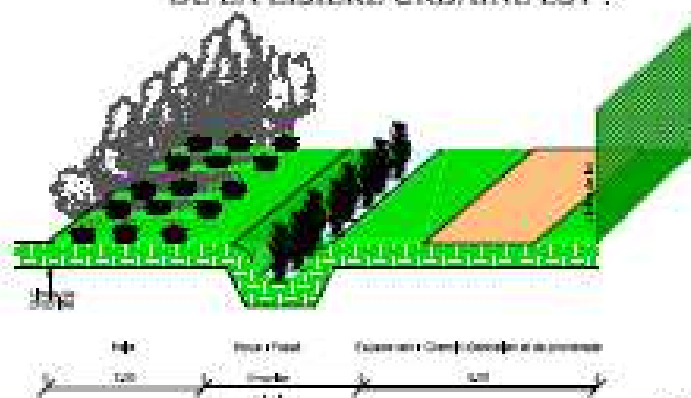
PROGRAMMATION

- Habitat individuel
- Habitat individuel dense ou intermédiaire (au moins 10%)
- Logement aidé : au moins 20%

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

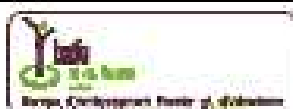
- Voie principale véhicule et piétonne
- Accès de l'opération sur le chemin de Létrée à créer (véhicule et piétonnier)
- Quelques accès charretiers individuels directs sur le chemin de Létrée admis (casse-vitesse et intégration de la nouvelle opération en greffe sur l'existant).
- Elargissement/aménagement du chemin de Létrée en vue d'une sécurisation des circulations (véhicules, piétons, cycles), stationnement, espaces de dépôts temporaires des conteneurs d'ordures ménagères... Espace public confortable répondant de manière sécurisée aux usages quotidiens.
- Espace en attente devant préserver la continuité future d'un schéma de circulation interquartiers pour véhicules et piétons.
- Promenade piétonne
- Poursuite à terme du cheminement piétonnier pour rejoindre le cœur social au nord, avec maintien d'un passage agricole.

PRINCIPE DE TRAITEMENT PAYSAGER DE LA LISIERE URBAINE EST :



PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Coupure paysagère avec percée visuelle vers la plaine agricole et promenade piétonne.
- Traitement paysager de la frange urbaine (soit haie champêtre, soit arbres d'alignement de haute tige)
- Noue paysagère
- Clôtures végétales des fonds de lot sur façade nord de la zone (grillage + haie privative)



Croquis sans échelle - FEV 2021

LES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AU DITE « VIEVIGNE »

VOCATION DE LA ZONE

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* »

La zone « Viévigne », d'une superficie d'1,57 hectare a une vocation principale résidentielle. Elle a été classée en 2 AU puisqu'elle ne dispose pas de toutes les viabilités au droit de son emprise. En outre, elle est concernée elle aussi par la tension sur l'alimentation en eau potable qui frappe toute la Commune et les besoins d'amélioration du système communal de traitement des eaux usées. Elle ne fait donc pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Néanmoins, deux croquis de faisabilité d'aménagement ont été réalisés afin de penser au mieux l'aménagement de cette future zone de développement résidentiel. Ils sont exposés pour mémoire ci-après, mais sans aucune portée juridique.

PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone, une fois celle-ci ouverte à l'urbanisation, devrait permettre la création d'environ 23 logements, répondant à un objectif de densité brute de 15 logements à l'hectare.

L'aménagement de la zone pourrait être réalisé en une ou plusieurs d'opérations d'ensemble avec une taille d'opération qui correspond à minima à l'un des deux secteurs dans son entier en raison des nécessités de raccordement au réseau d'assainissement au niveau de la ruelle Quillard ou de la Place Noël. Le principe de réalisation d'opération(s) d'ensemble(s) vise également la garantie la réalisation complète du schéma de circulation véhicule et piétonnier, et favoriserait une cohérence d'aménagement du secteur.

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

Dans les deux croquis de faisabilité, l'aménagement de la zone est conçu via une voie interne à créer formant un bouclage véhicule et piétonnier avec la rue de Viévigne. Afin de garantir une cohérence urbanistique d'ensemble et dans l'optique de favoriser et sécuriser les modes de déplacement doux au droit du futur quartier, une partie de la section courante de la rue de Viévigne serait à réaménager qualitativement (« zone de rencontre » ou « zone 30 km/h »).

Deux accès au site ont été définis, leur position variant selon les croquis de faisabilité. Il est prévu que l'opération ménage un espace en attente afin de préserver la continuité future du schéma de circulation qui sera définitivement adopté afin d'envisager une éventuelles liaison inter quartier dans l'optique d'une urbanisation future à l'est de la zone « Viévigne ».

La desserte piétonne de la zone serait assurée via la réalisation d'un cheminement piétonnier en appui de la voie de desserte véhicule de la zone.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les deux croquis de faisabilité de la zone tiennent compte de la problématique de la gestion des eaux pluviales en prévoyant, dans l'ensemble, que l'altimétrie de la future voirie, ainsi que celle des futures constructions soit adaptée à la problématique des eaux pluviales. Ces dispositions permettent une bonne gestion sans imposer de prescriptions qui pourraient à terme se révéler irréalisables, la problématique des eaux pluviales ne pouvant être approfondie que dans le cadre des études conceptuelles futures.

Il est envisagé, par ailleurs, que des noues soient créées :

- En accotement du linéaire de la voie de desserte interne de l'opération ;
- Le long de la rue de Viévigne, et ce afin de traiter tout ou partie des eaux pluviales des espaces publics de la zone.

Il est également prévu l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales au Sud de la zone, dans le secteur n°2.

Les eaux pluviales privatives seraient majoritairement infiltrées à la parcelle.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les bandes arborées actuellement présentes et qui entourent le site de projet seront maintenues autant que possible, eu égard notamment à leur intérêt paysager et écologique. Elles pourront être densifiées pour renforcer le traitement paysager des franges urbaines.

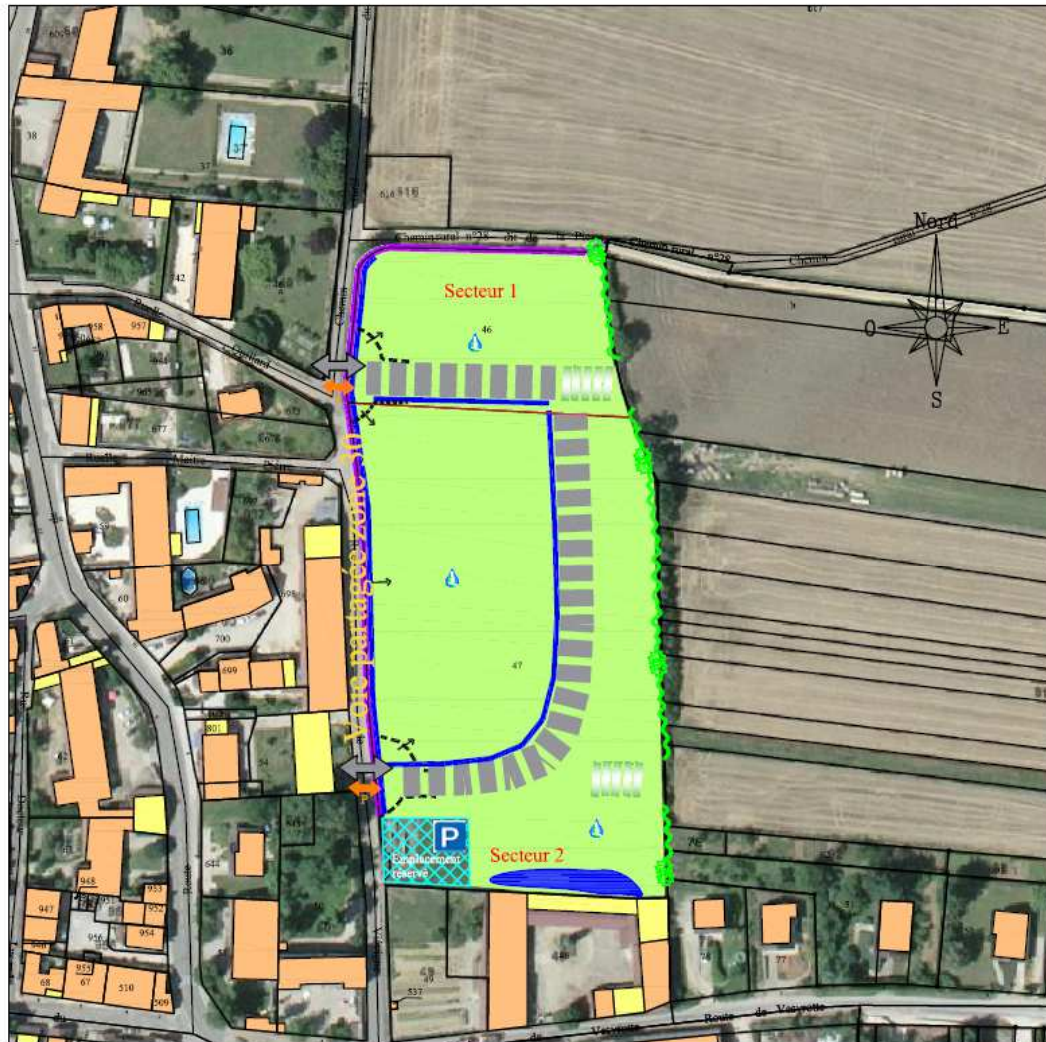
Le mur en pierre sèche qui longe la rue de Viévigne serait conservé. Des percements seraient uniquement autorisés pour aménager les accès au site et au parking public.

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à évolution du document d'urbanisme conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU « Viévigne » devra être envisagée dans une logique d'échelonnement de l'urbanisation prévue au SCOT Val de Saône-Vingeanne actuellement en vigueur.

Croquis de faisabilité d'aménagement 1 sur 2 de la zone 2AU "Viévine"



Plan sans échelle

Emprise de la zone : 1.57 ha, vocation principale d'habitat

Compacité : de l'ordre de 15 logements par hectare soit 23 logements environ

PROGRAMMATION

Une ou plusieurs opérations d'ensemble avec une taille d'opération qui correspond a minima à l'un des deux secteurs dans son entier en raison des nécessités de raccordement aux eaux usées ruelle Quillard ou Place Noël.

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

- Voie principale véhicule et piétonne
- ↔ Accès de l'opération sur la rue de Viévine à créer (véhicules et piétonnier)
- ↔ Accès voirie + accès charretier individuel de certains lots sur la rue de Viévine
- ▬ Espace en attente devant préserver la continuité future d'un schéma de circulation interquartiers cohérent pour les véhicules et les piétons.

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- ~ Traitement paysager de la frange urbaine
- Illustrations schématiques de gestion des eaux pluviales générées par l'opération :
 - à la parcelle pour les constructions
 - et par noues et/ou petit bassin d'infiltration pour les voiries.
- Préservation du mur sauf percements pour accès et parking public



Plan sans échelle

Croquis de faisabilité d'aménagement 2 sur 2 de la zone 2AU "Viévine"

Emprise de la zone : 1.57 ha, vocation principale d'habitat

Compacité : de l'ordre de 15 logements par hectare soit 23 logements environ

PROGRAMMATION

Une ou plusieurs opérations d'ensemble avec une taille d'opération qui correspond a minima à l'un des deux secteurs dans son entier en raison des nécessités de raccordement aux eaux usées soit rue Quillard, soit Place Noël.

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

- Voie principale véhicule et piétonne
- ↔ Accès de l'opération sur la rue de Viévine à créer (véhicules et piétonnier)
- ↔ Accès voirie + accès charretier individuel de certains lots sur la rue de Viévine
- ▬ Espace en attente devant préserver la continuité future d'un schéma de circulation interquartiers cohérent pour les véhicules et les piétons.

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- ~ Traitement paysager de la frange urbaine
- Illustrations schématiques de gestion des eaux pluviales générées par l'opération :
 - à la parcelle pour les constructions
 - et par noues et/ou petit bassin d'infiltration pour les voiries.
- Préservation du mur sauf percements pour accès et parking public



LES NOTIONS DE FORMES ET DE TYPOLOGIES D'HABITAT ATTENDUES SUR LES ZONES 2AU

Comme indiqué en introduction du présent document d'OAP, la compréhension des intentions des auteurs du PLU s'agissant des objectifs de diversité d'habitat et mixité sociale dans les zones d'habitat futures est utile à l'appréciation de la cohérence du projet de PLU et de son PADD.

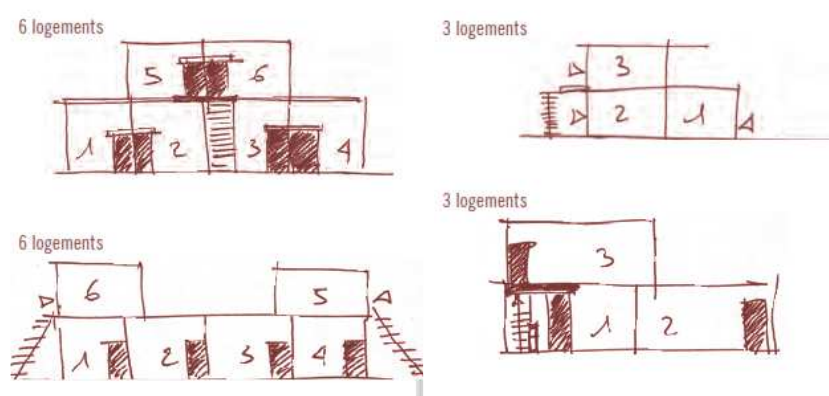
Donc même si les zones 2AU d'habitat ne sont pas réglementées à ce stade conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les notions de diversité d'habitat utilisées dans les analyses de conception des hypothèses d'aménagement des zones 2AU sont définies ci-après.

Les formes d'habitat

Afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de renouvellement urbain, les zones d'urbanisation future d'habitat devront réaliser, en plus des traditionnels logements individuels pavillonnaires, des logements individuels denses et / ou intermédiaires. Il ne sera pas interdit d'y réaliser également du petit collectif même s'il ne paraît pas judicieux de l'imposer dans le PLU, eu égard à la nature rurale de la Commune et au marché actuel de la promotion immobilière sur ce secteur.

Un **logement pavillonnaire** individuel correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement et qui est desservie par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

Un **logement intermédiaire** correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus deux étages. Chaque logement dispose d'un accès individualisé (maximum deux logements desservis par palier) et d'un espace extérieur spacieux, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux. On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.



Les configurations possibles de logements intermédiaires

Un **logement individuel dense** correspond à une typologie d'habitat particulière, caractérisée par son lien direct avec le sol, son accès individuel et sa mitoyenneté avec d'autres logements individuels.

Un **logement collectif** est une forme d'habitat qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par un hall commun (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).

Les typologies et statuts des logements

Les logements à créer doivent également répondre à une diversité de types. L'objectif attendu étant l'accueil d'une population variée, en réponse à une nécessité de mixité sociale et intergénérationnelle, l'offre de logements devra permettre de répondre à la plus large demande possible en variant notamment la taille des logements et leur statut.

Ainsi des prescriptions sont imposées orientant certaines opérations sur la création de logements de petites tailles, ainsi que sur l'offre de logement locatif (qui devra comporter une part de logements aidés).

Le logement aidé est un logement avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire, c'est-à-dire tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État ou des collectivités ou d'un organisme dédié, pour son acquisition ou sa construction. Un logement acquis avec un prêt à taux zéro est un logement aidé.