

COMMUNE DE  
BINGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR  
Département

231 00007



REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Pièce n° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
le 28. 09. 06

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
le 22. 03. 07

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@wanadoo.fr



Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
initiativead25@9business.fr

## « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT »

*Suite à La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 (article L.123-1), les PLU « peuvent comporter des Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

Cette pièce non opposable, sur la commune, précise différents aménagements prévus à court ou moyen terme. Les études sont à différents stades de réflexion mais complètent et illustrent les réflexions d'aménagement de la commune.

Elle décrit également des principes d'aménagements de certaines zones à urbaniser qui devront être suivis dans l'esprit et non à la lettre.

6 zones ont été créées pour l'urbanisation nouvelle :

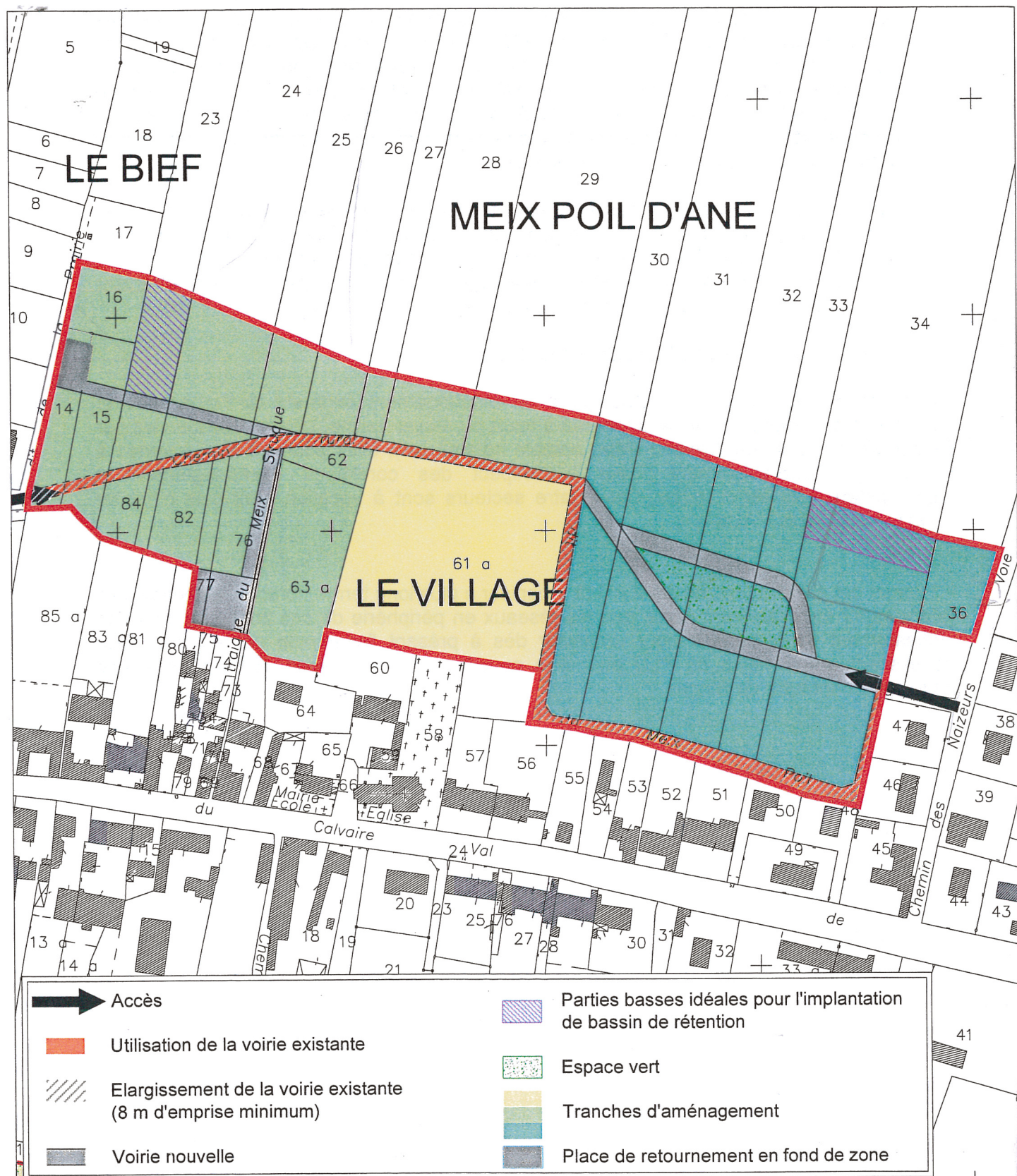
- 4 zones ont été créées afin d'aboutir à un aménagement cohérent de l'urbanisme et constituent les extensions de la commune à court ou moyen terme. Une fois desservies par l'ensemble des réseaux (réseau d'eau potable notamment), elles pourront être ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies ci après. Ces quatre secteurs sont à vocation principale d'habitat (AUa1, AUa2, AUa3, AUa4).

- 3 zones ont été classées en zone AU (à urbaniser à plus long terme) lorsque les besoins se feront sentir et notamment parce que les réseaux en périphérie de ces zones ne sont pas suffisamment dimensionnés pour urbaniser dès à présent l'ensemble de la zone. Elles nécessitent une révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Elles marquent le développement futur de Binges.

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BINGES

## - Orientations d'aménagement de la zone AUa1 "Le village" -

**CE PLAN EST INDICATIF ET NE POSSEDE AUCUNE PORTEE JURIDIQUE**



Echelle : 1 / 2 500 ème



# **SCHEMAS DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES PRINCIPALES ZONES A URBANISER**

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa1 :**

### **1. Localisation de la zone :**

Ce secteur, situé au lieu-dit « Le Village », est compris entre la Rue des Saives et le chemin des Naizeurs. Il se situe aussi derrière la frange bâtie longeant la route départementale n°961 et est ainsi accolé au bâti existant.

### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devrait être principalement d'habitat. Toutefois, des activités économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage (commerces et services).

### **3. Principes d'aménagement :**

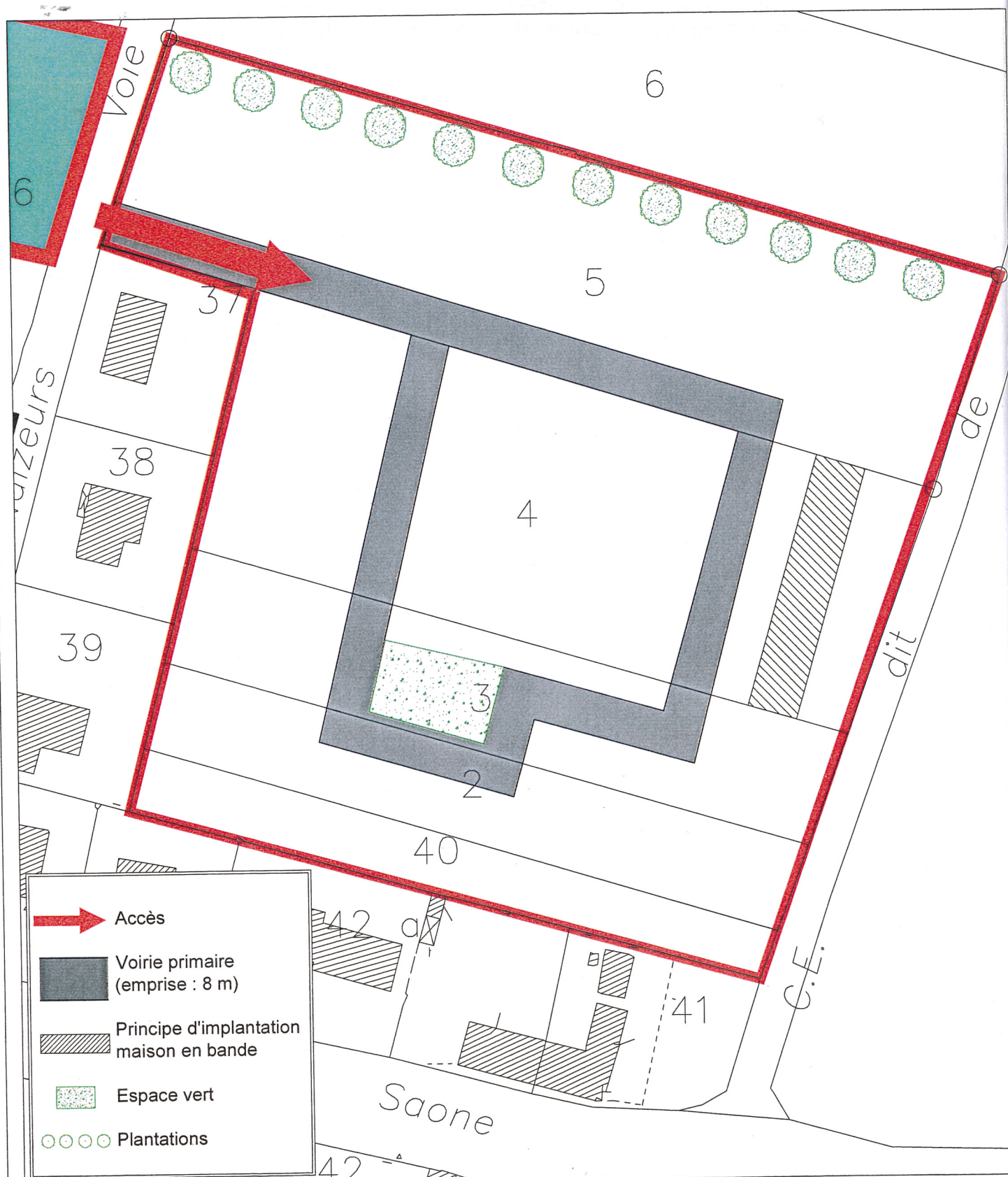
- Un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone est imposé. Des opérations d'aménagement peuvent être envisagées sur une partie de la zone (3 tranches d'aménagement distinctes peuvent en effet être distinguées). Une urbanisation au coup par coup est également possible. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les principes d'aménagement du plan de composition ci-dessous.
- Le plan de composition et d'urbanisation de la zone impose :
  - Deux accès de part et d'autre de la zone par le chemin rural dit du Meix Poil d'Ane qui mène au chemin des Naizeurs à l'Est et à la rue des Saives à l'Ouest,
  - Utilisation de la voirie existante pour la desserte de l'ensemble de la zone (chemin rural dit du Meix Poil d'Ane) et création de voies nouvelles,
  - Elargissement de la voirie existante (prévoir 8 mètres d'emprise au minimum),
  - Prévoir 5% à 10% d'espaces verts sur l'ensemble de la zone,
  - Prévoir un ou plusieurs bassins de rétention aux capacités suffisantes dans les parties basses de la zone (entre 200 et 300 m<sup>3</sup> pour 1 hectare de zone bâtie),
  - Prévoir l'intégration paysagère de ce nouveau quartier d'habitation par l'implantation d'une haie de feuillus en fond de zone marquant la séparation avec l'espace agricole limitrophe. La limite Nord qui sera aussi la limite de l'urbanisation sera traitée par une haie arbustive d'essences locales.

- Les implantations en limite séparative ou de voirie et d'emprise publique seront imposées sur au moins les 2/3 des lots afin d'éviter une ambiance totalement pavillonnaire.
- Pour des opérations d'aménagement de plus d'un hectare, 5% au minimum de la surface totale de l'opération devra être réservé pour du logement intermédiaire (petit collectif en R+1, implantation en bande).

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BINGES

## - Orientations d'aménagement de la zone AUa2 "Au Pontot" -

**CE PLAN EST INDICATIF ET NE POSSEDE AUCUNE PORTEE JURIDIQUE**



Echelle : 1 / 1 000 ème

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa2 :**

### **1. Localisation de la zone :**

Ce secteur, situé en périphérie de la zone bâtie au lieu-dit « Au Pontot », complètera l'entrée Est du village en provenance de Etevaux. Compris entre le Chemin des Naizeurs et le Chemin d'Exploitation dit de l'Orme, son accessibilité est ainsi garantie.

### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devrait être principalement d'habitat. Toutefois, des activités économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage (commerces et services).

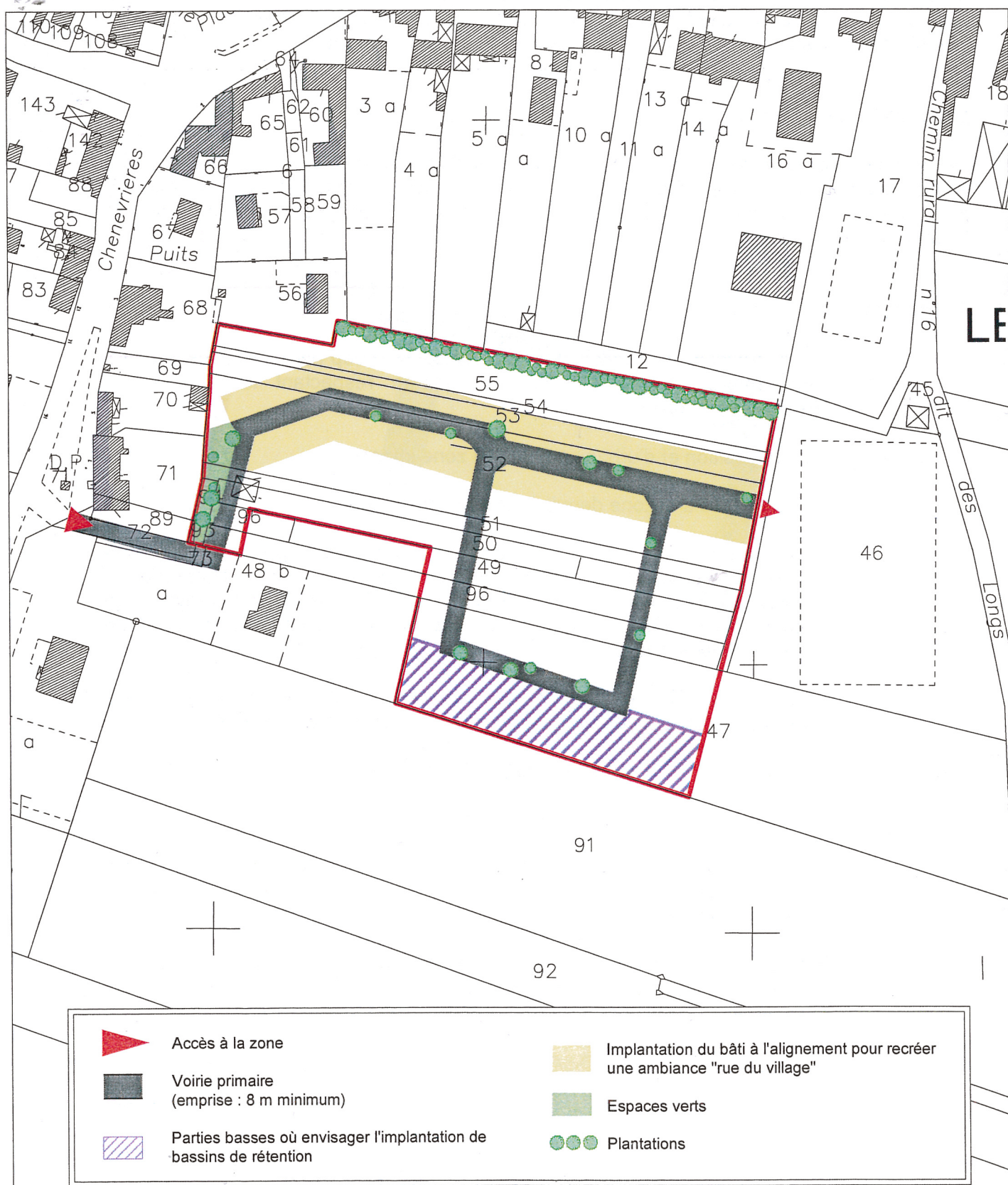
### **3. Principes d'aménagement :**

- Ce secteur d'urbanisation nouvelle peut s'urbaniser au coup par coup dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone et en respectant les orientations d'aménagement ci-dessous.
- Le plan de composition et d'urbanisation de la zone impose :
  - Un seul accès à la zone depuis le chemin des Naizeurs,
  - Prévoir une haie de feuillus d'au minimum 2 mètres de large en fond de zone de manière à créer un écran végétal entre ce nouveau quartier d'habitation et l'espace agricole limitrophe et garantir ainsi son intégration paysagère. La limite Nord qui sera aussi la limite de l'urbanisation sera traitée par une haie arbustive d'essences locales.
  - Prévoir un bassin de rétention aux capacités suffisantes dans les parties basses de la zone (entre 200 et 300 m<sup>3</sup> pour 1 hectare de zone bâtie),
  - Prévoir 5% à 10% d'espaces verts sur l'ensemble de la zone.
  - Une voirie de 8 mètres d'emprise au minimum.
  - Les implantations en limite séparative ou de voirie et d'emprise publique seront imposées sur au moins les 2/3 des lots afin d'éviter une ambiance totalement pavillonnaire.
  - Pour des opérations d'aménagement de plus d'un hectare, 5% au minimum de la surface totale de l'opération devra être réservé pour du logement intermédiaire (petit collectif en R+1, implantation en bande).

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BINGES

## - Orientations d'aménagement de la zone AUa3 "Le village" -

**CE PLAN EST INDICATIF ET NE POSSEDE AUCUNE PORTEE JURIDIQUE**



Echelle : 1 / 2 000 ème

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa3 :**

### **1. Localisation de la zone :**

Ce secteur d'urbanisation nouvelle se situe à proximité immédiate de la zone de loisirs (terrains de petits et grands jeux) où la municipalité projette la construction d'un groupe scolaire en remplacement de l'école existante.

Il vient également s'implanter à l'arrière de la salle polyvalente existante (côté rue des Chenevrières) et de la frange bâtie longeant la Rue du Val de Saône (RD961).

La SCEA de la Croix des Moulins possède un bâtiment de stockage de céréales avec ventilation, source de nuisances sonores et olfactives.

L'aménagement d'un lotissement à proximité de ce bâtiment est possible à condition de prévoir dans les conditions d'aménagement du secteur (pièce n°2 du PADD) le respect d'un recul par rapport au bâtiment de stockage ainsi que l'implantation d'un écran végétal.

### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devrait être principalement d'habitat. Toutefois, des activités économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage (commerces et services).

### **3. Principes d'aménagement :**

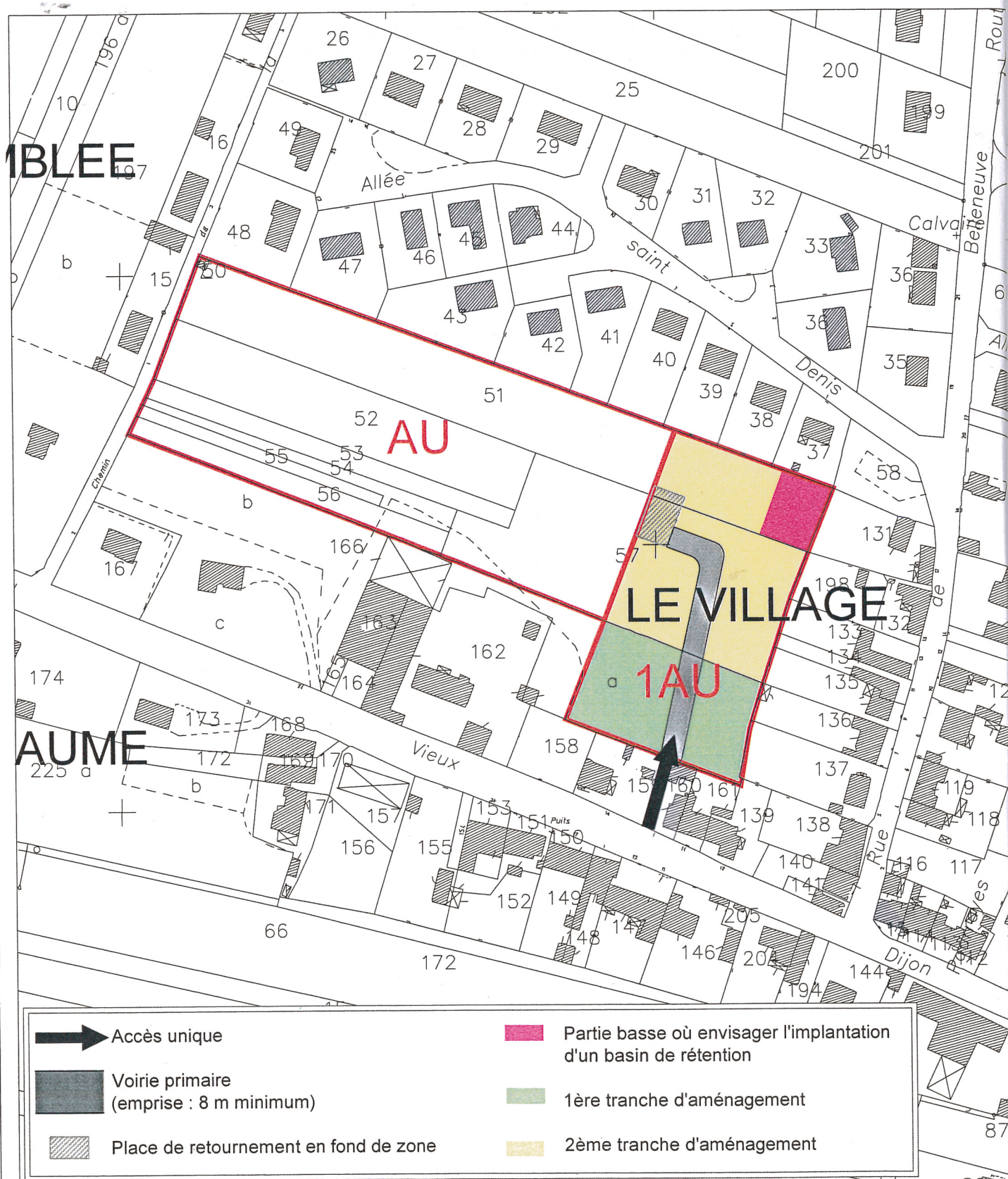
- Un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone est imposé. Une urbanisation au coup par coup est possible. Chacune des opérations de construction ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les principes d'aménagement du plan de composition ci-dessous.
- Le plan de composition et d'urbanisation de la zone impose :
  - Un accès depuis la rue des Chenevrières. Un accès à la zone depuis le chemin rural dit des Longs Journaux n'est pas envisageable (emprise trop faible de la voie et élargissement impossible),
  - Prévoir un accès vers l'Est en direction du pôle sportif et du futur groupe scolaire afin d'assurer un bouclage,
  - Une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques au Nord immédiat est imposée afin de recréer une ambiance de rue de village,
  - Prévoir un écran végétal par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité afin de limiter les nuisances,
  - Prévoir un écran végétal par rapport à la salle des fêtes afin de limiter les nuisances sonores,
  - Prévoir 5 à 10 % d'espace vert sur l'ensemble de la zone.

- Prévoir un ou plusieurs bassins de rétention aux capacités suffisantes dans les parties basses de la zone (entre 200 et 300 m<sup>3</sup> pour 1 hectare de zone bâtie). La topographie de la zone implique également la mise en place de postes de refoulement.
- Pour des opérations d'aménagement de plus d'un hectare, 5% au minimum de la surface totale de l'opération devra être réservé pour du logement intermédiaire (petit collectif en R+1, implantation en bande).

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BINGES

## - Orientations d'aménagement de la zone AUa4 "Le village" -

**CE PLAN EST INDICATIF ET NE POSSEDE AUCUNE PORTEE JURIDIQUE**



## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa4 :**

### **1. Localisation de la zone :**

Ce secteur d'urbanisation nouvelle se situe au cœur du bâti existant au lieu-dit « Le Village » entre le bâti ancien longeant la Route Départementale 961 et les lotissements récents du lieu-dit « Champ le Foux ».

Un bâtiment de stockage agricole se trouve à proximité immédiate de ce secteur d'urbanisation nouvelle.

### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devrait être principalement d'habitat. Toutefois, des activités économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage (commerces et services).

### **3. Principes d'aménagement :**

- L'aménagement de ce nouveau secteur d'habitat est soumis à deux conditions spécifiques :
  - Un accès unique depuis la route du Vieux Dijon (seul accès privé existant à l'emprise suffisante). Le chemin de la Tremblée n'est pas en mesure de desservir la zone en raison de sa trop faible emprise.
  - Un nombre de lots minimum (3 lots) pour l'aménagement de ce secteur est imposé afin de contrôler l'accès unique et de ne pas bloquer l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.
- Un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone est imposé. Ce secteur pourra s'ouvrir à l'urbanisation lors d'opérations d'aménagement d'ensemble sur au moins 3 lots afin de contrôler l'accès unique et de ne pas bloquer l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.
- Le plan de composition et d'urbanisation de la zone impose :
  - Un accès unique depuis la rue du Vieux Dijon. Un accès à la zone depuis le chemin de la Tremblée n'est pas envisageable (emprise trop faible de la voie),
  - Une voirie de 8 mètres d'emprise au minimum avec des décrochements afin de limiter les vitesses et les rues trop linéaires,
  - Prévoir 5% à 10% d'espace vert sur l'ensemble de la zone,
  - Prévoir une placette de retournement en fond de zone,

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUE :**

### **1. Localisation de la zone :**

### **2. Vocation de la zone :**

Situé au lieu-dit « Aux grands champs d'Etevaux », ce secteur est accolé à la zone urbaine à vocation d'activités existante (UE). La vocation de la zone devrait être principalement d'activités. Elle est destinée à accueillir les activités qui en termes de nuisances sont incompatibles avec l'environnement immédiat d'un quartier d'habitation.

### **3. Principes d'aménagement :**

- Ce secteur peut s'urbaniser au coup par coup, dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone et en respectant les orientations d'aménagement ci dessous présentées.
- Le plan de composition et d'urbanisation de la zone impose :
  - Un accès par la voie communale n°4 existante. Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD 961.
  - Un recul de 20 mètres des constructions par rapport à la RD 961 (à compter de l'emplacement réservé prévu le long de la RD 961 pour son aménagement) et aucun dépôt dans cette marge de recul qui sera traitée en espace vert.
  - Une hauteur maximale à l'égout de la toiture de 8 mètres dans une bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD961 pour les nouvelles constructions.
  - Prévoir une intégration paysagère au type de paysage existant en référence au paysage agricole avec la création de bosquets ou de haies champêtres entre les différentes parcelles d'activités.
  - Prévoir un écran végétal au niveau de la limite latérale Est de la zone d'activités afin de soigner l'entrée de village.
  - Les couleurs du bâti ne seront pas blanches mais de ton neutre et de couleur pierre en adéquation avec le site. Les couleurs vives seront interdites sauf pour souligner les ouvertures.

- Prévoir un bassin de rétention à la capacité suffisante dans la partie basse de la zone (entre 200 et 300 m<sup>3</sup> pour 1 hectare de zone bâtie),
- Les implantations en limite séparative ou de voirie et d'emprise publique seront imposées sur au moins les 2/3 des lots afin d'éviter une ambiance totalement pavillonnaire.
- Pour des opérations d'aménagement de plus d'un hectare, 5% au minimum de la surface totale de l'opération devra être réservé pour du logement intermédiaire (petit collectif en R+1, implantation en bande).

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BINGES

## -Orientation d'aménagement : zone 1AUE-

**CE PLAN EST INDICATIF ET NE POSSEDE AUCUNE PORTEE JURIDIQUE**

Echelle : 1 / 4 000 ème

