



Bouze-lès-Beaune

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation – 17 juin 2024



Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour, le 17 juin 2024

LE MAIRE,



PLU approuvé le : 17.06.2024

REÇU À LA
SOUS-PRÉFECTURE

16 JUL. 2024

DE BEAUNE

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tel : 03 80 61 06 19 – Fax : 03 80 61 39 01 - Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. ZONE UA AU SECTEUR « CŒUR DE BOURG »	4
1. Localisation et enjeux	4
2. Parti général d'aménagement	7
3. Schéma de synthèse	8
2. ZONE UB AU SECTEUR « CHAMPS DE CARIMANTRAN »	9
1. Localisation et enjeux	9
2. Parti général d'aménagement	11
3. Schéma de synthèse	12
3. ZONE UB AU SECTEUR « SUR LE GUET »	13
1. Localisation et enjeux	13
2. Parti général d'aménagement	15
3. Schéma de synthèse	16
4. ZONE 1AU AU SECTEUR « LE MEIX »	17
1. Localisation et enjeux	17
2. Parti général d'aménagement	19
3. Schéma de synthèse	20
5. ZONES UB AU SECTEUR « SUR LA GRANDE TOPPE »	21
1. Localisation et enjeux	21
2. Parti général d'aménagement	23
3. Schéma de synthèse	24
6. ZONE NLC AU SECTEUR DU PARC DU CHATEAU	25
1. Localisation et enjeux	25
2. Parti général d'aménagement	28
3. Schéma de synthèse	29
7. ZONE A AU SECTEUR « LE MEIX »	30
1. Localisation et enjeux	30
2. Parti général d'aménagement	32
3. Schéma de synthèse	33
8. ZONE 1AUX : ZONE D'ACTIVITES DE LA COQUETTE	34
1. Localisation et enjeux	34
2. Parti général d'aménagement	37
3. Schéma de synthèse et esquisse d'aménagement indicative	38

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6, L.151-6-1, L.151-6-2 et L. 151-7 du code de l'urbanisme :

*« 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 [...]** »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.** »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »*

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

[...] »

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

1. Zone UA au secteur « Cœur de bourg »

1. Localisation et enjeux

Localisation

Le site totalise une surface de 1 878 m² environ, en zone UA.

Il se compose des parcelles AB188 et AB189.

Il se localise au cœur du village ancien, et est délimité :

- au Nord, par la RD970 route de Bligny ;
- à l'Est, par la ruelle Chary ;
- au Sud, par la maison d'habitation dont il constitue une grande partie du jardin (propriétaires identiques sur les parcelles AB188-189-190) ; la maison a été transformée en distillerie en 2021 ;
- à l'Ouest, par la rue de Mandelot.



Localisation du périmètre opérationnel (en rouge)

BLC 2019 – fond IGN, Géoportail – sans échelle

Occupation du sol / intérêt environnemental

Rappel : la commune est entièrement incluse au sein du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») et est également concernée par le site des « Habitats naturels de l'arrière-côte de Beaune » (directive « Habitats »).

Le périmètre opérationnel se compose d'un jardin en partie aménagé en potager.

L'état initial de l'environnement n'a pas permis d'identifier un intérêt particulier du point de vue de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques (enjeu faible).

En revanche, le site présente un intérêt paysager de par sa situation en centre ancien, et son emprise ; il offre des vues sur le bâti ancien de Bouze. Il est, en outre, entouré d'un mur en pierre.

Intérêt agricole

La maison sur la parcelle AB190 a été transformée en distillerie ; la partie Est du jardin, portant sur la parcelle AB188 pourrait être utilisée pour des aménagements liés à la distillerie. La partie Ouest, pourrait accueillir une habitation.

Le périmètre opérationnel n'est pas concerné par une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée.

Pente

Le périmètre opérationnel présente une pente descendante d'orientation Ouest-Sud-Ouest/Nord-Nord-Est (395 mètres d'altitude à l'angle Sud-Ouest du site, et 392 mètres à l'angle Nord-Est).



Vue sur le site d'étude depuis la rue de Mandelot (photographies BLC, 2022)



*Vue sur le site d'étude depuis le carrefour rue Chaude/RD970/rue de Mandelot
(photographie BLC, 2019)*

Accès et réseaux

Le site dispose d'un accès unique route de Bligny (portail en bordure de la voie).

A noter, la maison attenante au Sud dispose de plusieurs accès rue de la Perrière.

Les réseaux d'AEP et d'assainissement des eaux usées passent au droit du site et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. La défense incendie est également assurée.

Toutefois, l'AEP nécessitera des branchements longs ou une petite extension.

Le réseau électrique passe au droit du site.

Contraintes

Des enjeux de sécurité sont relevés, du fait de la situation des terrains, bordant une route fréquentée (RD970), et deux rues perpendiculaires : la rue de Mandelot et la ruelle Chary.

Si la ruelle n'est pas accessible aux voitures, la rue de Mandelot est la deuxième rue du village (avec la rue de Pommard) permettant d'accéder au centre ancien et au village voisin de Mavilly-Mandelot.

A noter toutefois, des aménagements sur la RD970 ont récemment été mis en place pour sécuriser la traversée du village, avec, notamment, la création d'une écluse au niveau du site.



2. Parti général d'aménagement

Compte-tenu de l'intérêt paysager évoqué en supra, les constructions (dont les extensions) sur le site ne devront pas être trop importantes et s'harmoniseront avec leur environnement (centre ancien).

La parcelle AB188 ne pourra accueillir que des aménagements et constructions liés à la distillerie.

La parcelle AB189 pourra accueillir un logement.

Il est imposé :

- une implantation harmonieuse des nouvelles constructions par rapport aux bâtis existants, sans obstruction des vues sur le village ancien ;
- une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère et de plain-pied (1 seul niveau) ;
- une emprise au sol totale maximale des constructions, de 30% de la surface du tènement, afin de maintenir l'« aération » de l'ensemble.

Aucun nouvel accès ne sera créé ; l'accès existant sera utilisé et agrandi si nécessaire.

Il est rappelé que le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières, et qu'une place de stationnement par nouvelle habitation construite, est exigée.

Les murs en pierre entourant le terrain seront conservés (protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme). Des plantations (arbres et/ou arbustes d'essences locales) accompagneront les nouvelles constructions, de manière à parfaire leur intégration à l'environnement.

3. Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur mixte autorisant l'habitat
- Secteur destiné à des aménagements et constructions liés à la distillerie
- Implantation préférentielle des constructions (dimensionnement indicatif)
- ↔ Utilisation de l'accès existant
- Maintien des murs en pierre
- ✱ Plantations à mettre en œuvre (positionnement et nombre indicatifs)

Réalisation BLC, février 2021 – QGIS
Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018

2. Zone UB au secteur « Champs de Carimantran »

1. Localisation et enjeux

Localisation

Le site totalise une surface de 2 297 m² environ, en zone UB.
Il se compose de la parcelle AA37.

Il se localise au Nord-Ouest du bourg, et est délimité :

- au Nord, à l'Est, et au Sud, par des maisons individuelles ;
- à l'Ouest, par le Chemin de Bierre.



Localisation du périmètre opérationnel (en rouge)
BLC 2019 – fond IGN, Géoportail – sans échelle

Occupation du sol / intérêt environnemental

Rappel : la commune est entièrement incluse au sein du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») et est également concernée par le site des « Habitats naturels de l'arrière-côte de Beaune » (directive « Habitats »).

Le périmètre opérationnel se compose d'un pré cultivé (prairie tondue) avec quelques arbres (verger).

L'état initial de l'environnement n'a pas permis d'identifier un intérêt particulier du point de vue de la biodiversité, des fonctionnalités écologiques, et du paysage (enjeu faible).

Intérêt agricole

D'après le diagnostic agricole établi en mars 2018, et le Registre Parcellaire Graphique (Géoportail), les parcelles ne sont pas exploitées et ne sont pas visées par un projet de construction agricole ou viticole.

Le périmètre opérationnel est concerné en totalité par des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles (Bourgogne aligoté, BGO, Bourgogne mousseux, Bourgogne Passe-tout-grains, Crémant de Bourgogne).

Pente

Le périmètre opérationnel présente une pente descendante d'orientation Nord/Sud (420 mètres d'altitude environ en bordure Nord de la parcelle, 418 mètres environ en bordure Sud).



Vue sur le site d'étude depuis le Chemin de Bierre (photographies BLC, 2017)

Accès et réseaux

Le site borde le Chemin de Bierre.

Les réseaux d'AEP et d'assainissement des eaux usées passent au droit du site et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. La défense incendie est également assurée.

Le réseau électrique passe au droit du site.

2. Parti général d'aménagement

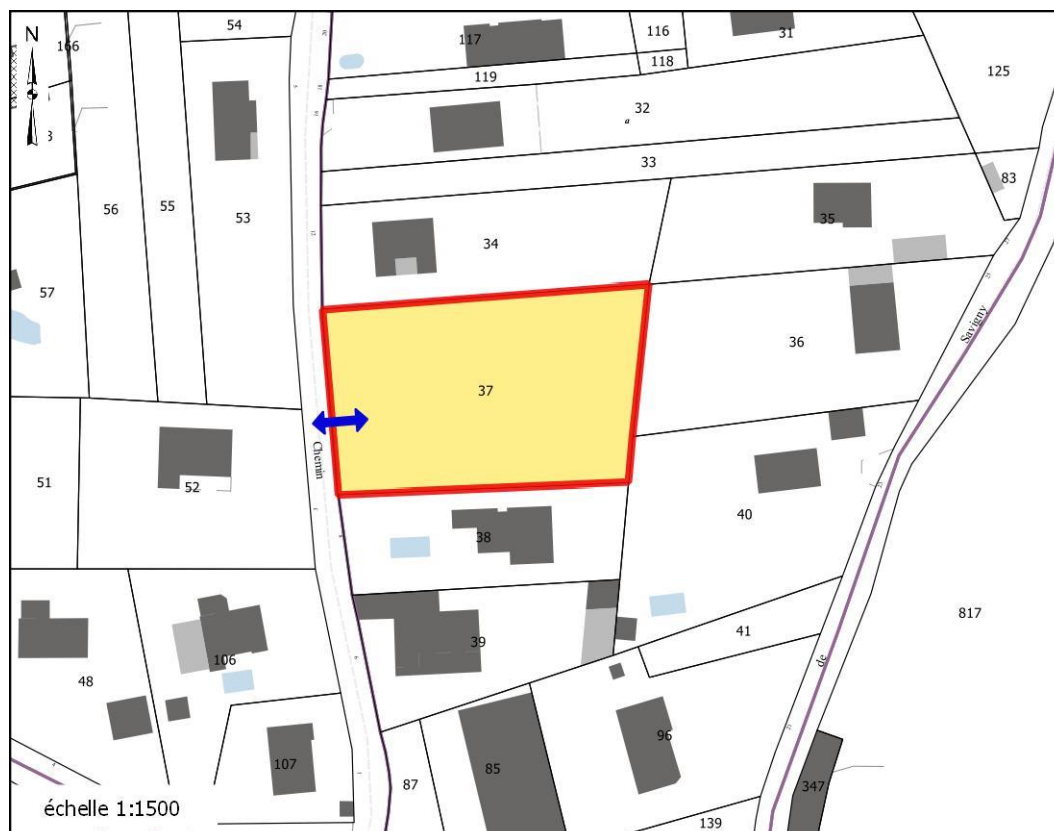
En cohérence avec le tissu urbain environnement, l'opération est destinée à accueillir des logements individuels.

Est ainsi imposée la création de 4 logements à minima (densité minimale de 17,4 logements/ha).

Le ou les accès se feront depuis le Chemin de Bierre.

Des plantations (arbres et/ou arbustes d'essences locales) accompagneront les nouvelles constructions, de manière à parfaire leur intégration à l'environnement.

3. Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur destiné à l'habitat (4 logements à minima)
- ↔ Principe d'accès

Réalisation BLC, décembre 2019 – QGIS
Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018

3. Zone UB au secteur « Sur le Guet »

1. Localisation et enjeux

Localisation

Le site totalise une surface de 2 766 m² environ, en zone UB.

Il se compose des parcelles AA53 (en partie), AA55 et AA56.

Il se localise au Nord-Ouest du bourg, et est délimité :

- au Nord/Nord-Ouest, par le récent lotissement « Sur le Gué » en cours de construction (voir photographie GoogleMaps plus récente) et la rue des Petits Fruits qui le dessert ;
- à l'Est, par des maisons individuelles et le Chemin de Bierre ;
- au Sud/Sud-Ouest, par des maisons individuelles.



Localisation du périmètre opérationnel (en rouge)

BLC 2022 – fond IGN, Géoportail – sans échelle

Occupation du sol / intérêt environnemental

Rappel : la commune est entièrement incluse au sein du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») et est également concernée par le site des « Habitats naturels de l'arrière-côte de Beaune » (directive « Habitats »).

Le périmètre opérationnel se compose d'un pré cultivé (prairie tondue) et d'un verger (parcelle AA53p).

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier un enjeu moyen du point de vue de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques : le site faisait partie d'une continuité herbacée qui a été rompue par la mise en œuvre du lotissement « Sur le Gué » ; il est désormais enserré par l'urbanisation.

Aucun intérêt paysager majeur n'est relevé.

Intérêt agricole

D'après le diagnostic agricole établi en mars 2018, et le Registre Parcellaire Graphique (Géoportail), les parcelles ne sont pas exploitées et ne sont pas visées par un projet de construction agricole ou viticole.

Le périmètre opérationnel est concerné en totalité par des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles (Bourgogne aligoté, BGO, Bourgogne mousseux, Bourgogne Passe-tout-grains, Crémant de Bourgogne).

Pente

Le périmètre opérationnel présente une pente descendante d'orientation Nord/Sud (425,0 mètres d'altitude environ en bordure Nord du site, 418,9 mètres environ en bordure Sud).



Vue sur le site d'étude depuis la rue des Petits Fruits (photographie BLC, 2019)

Accès et réseaux

Le site est accessible par le Chemin de Bierre à l'Est (passage existant sur la parcelle AA53 pour accéder aux 2 autres parcelles).

Les réseaux d'AEP et d'assainissement des eaux usées passent au droit du site et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. La défense incendie est également assurée.

Le réseau électrique passe au droit du site.

Contraintes

L'accès par la rue des Petits Fruits n'est pas possible à ce jour ; l'accès unique par le Chemin de Bierre est donc relativement contraint, vue la configuration du tènement foncier.

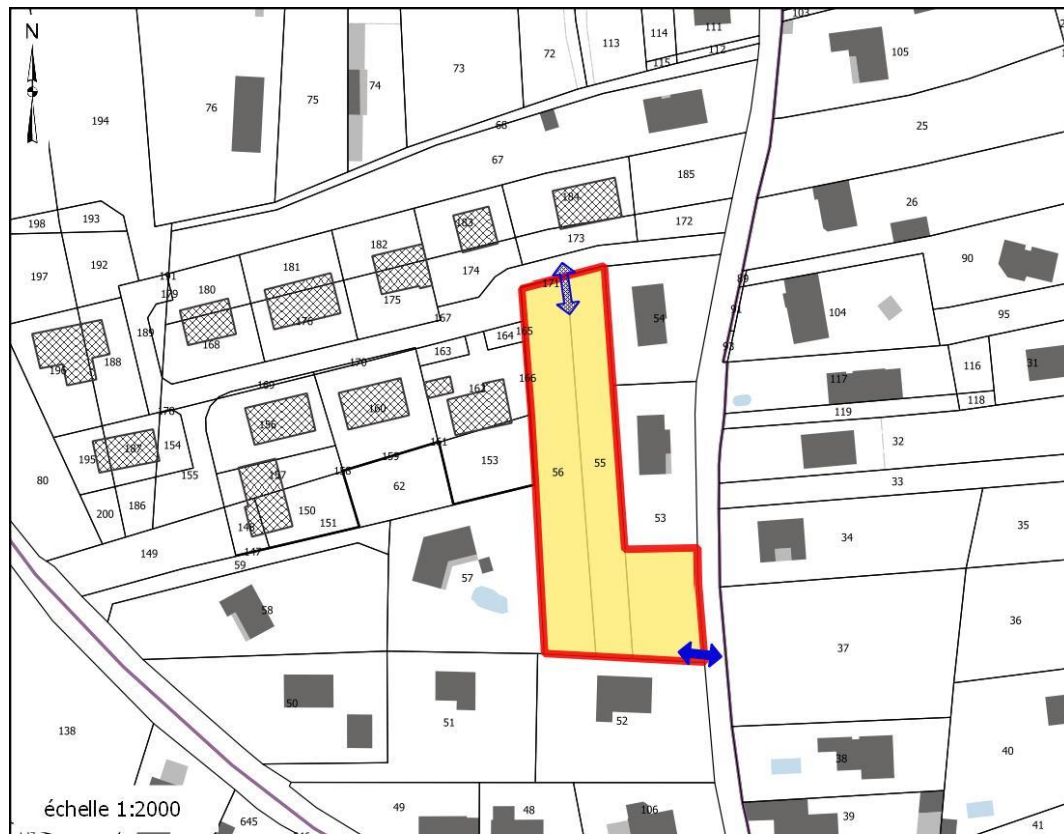
2. Parti général d'aménagement

En cohérence avec le tissu urbain environnement, l'opération est destinée à accueillir des logements individuels.

Le ou les accès aux premiers se feront depuis le Chemin de Bierre.

En tenant compte de la configuration du tènement et des accès possibles à ce jour, est ainsi imposée la création de 3 logements à minima (densité minimale de 10,8 logements/ha), dont 1 à long terme, dans le cas de la rétrocession de la voirie du lotissement « Sur le Gué » à la commune.

3. Schéma de synthèse



Légende

Périmètre d'application de l'OAP

↔ Principe d'accès

↔ Accès éventuel dans le cas de la rétrocession de la voirie à la commune

Secteur destiné à l'habitat (3 logements à minima dont 1 à long terme)

Bâtis existants non cadastrés (indicatifs)

Réalisation BLC, décembre 2019 – QGIS
Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018

4. Zone 1AU au secteur « Le Meix »

1. Localisation et enjeux

Localisation

Le site totalise une surface de 1 558 m² environ, en zone 1AU.

Il se compose des parcelles AB326 et AB327.

Il se localise au Nord-Ouest du bourg, et est délimité :

- à l'Est, par un accès privé (parcelle AB325) desservant aussi le site (propriétaire identique) et une parcelle de vigne ;
- au Sud, par une maison d'habitation (parcelle AB325) ;
- à l'Ouest, par un pré exploité ;
- au Nord/Nord-Ouest, par une maison d'habitation et le terrain de sport communal.



Localisation du périmètre opérationnel (en rouge)

BLC 2019 – fond IGN, Géoportail – sans échelle

Occupation du sol / intérêt environnemental

Rappel : la commune est entièrement incluse au sein du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») et est également concernée par le site des « Habitats naturels de l'arrière-côte de Beaune » (directive « Habitats »).

Le périmètre opérationnel se compose d'une prairie de fauche.

L'état initial de l'environnement n'a pas permis d'identifier un intérêt particulier du point de vue de la biodiversité, des fonctionnalités écologiques, et du paysage (enjeu faible). A noter toutefois, le site est bordé par un mur en pierre sèche à l'Est, et des haies arborées en bordure Nord et Ouest.

Intérêt agricole

D'après le diagnostic agricole établi en mars 2018, et le Registre Parcellaire Graphique (Géoportail), les parcelles ne sont pas exploitées et ne sont pas visées par un projet de construction agricole ou viticole.

Le périmètre opérationnel est concerné en totalité par des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles (Bourgogne, Bourgogne aligoté, BGO, Bourgogne Hautes-Côtes de Beaune, Bourgogne mousseux, Bourgogne Passe-tout-grains, Crémant de Bourgogne).

Pente

Le périmètre opérationnel présente une pente descendante d'orientation Nord/Sud-Est (412,0 mètres d'altitude environ en bordure Nord du site, 407,3 mètres environ à l'angle Sud-Est).



Vue sur l'accès privé (parcelle AB325) ; le site se localise sur la droite (photographie BLC, 2022)

Accès et réseaux

Le site est accessible depuis la rue Le Gué, par un accès privé (parcelle AB325 – photographie ci-contre) desservant aussi le site (propriétaire identique).

Les réseaux d'AEP et d'assainissement des eaux usées passent dans la rue Le Gué et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. Le raccordement de la zone sera à prévoir (par exemple via une servitude sur domaine privé). La défense incendie est également assurée.

Le réseau électrique passe rue Le Gué.

2. Parti général d'aménagement

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme) :

Bien que la zone soit ouverte à l'urbanisation, en cohérence avec le PADD, l'urbanisation du tènement est programmée à mi-parcours du PLU.

En cohérence avec le tissu urbain environnement, l'opération est destinée à accueillir des logements individuels.

Est ainsi imposée la création de 3 logements à minima (densité minimale de 18,8 logements/ha).

L'accès se fera depuis le chemin privé existant.

Il est rappelé que les murs en pierre sèche existants (en limite Ouest et Nord) et les haies existantes (en limite Est et Nord) sont protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

3. Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur destiné à l'habitat (3 logements à minima)
- ↔ Principe d'accès
- Murs en pierre sèche à protéger
- Haies à protéger

Réalisation BLC, décembre 2019 – QGIS
Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018

5. Zones UB au secteur « Sur la Grande Toppe »

1. Localisation et enjeux

Localisation

Le site totalise une surface de 3 019 m² environ, en zone UB.

Il se compose des parcelles AA120, AA121 (en partie), AA122, et AA6 (en partie).

Il se localise au Nord du bourg, et est délimité :

- à l'Est et au Sud, par des maisons individuelles, dernières maisons en sortie Nord du village (route de Savigny) ;
- à l'Ouest, par des prairies ;
- au Nord, par des champs cultivés.



Localisation du périmètre opérationnel (en rouge)

BLC 2019 – fond IGN, Géoportail – sans échelle

Occupation du sol / intérêt environnemental

Rappel : la commune est entièrement incluse au sein du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») et est également concernée par le site des « Habitats naturels de l'arrière-côte de Beaune » (directive « Habitats »).

Le périmètre opérationnel se compose de prairies de fauche et comprend une maison d'habitation ; la partie Nord est utilisée comme potager.

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier un enjeu fort sur ce secteur (prairie à préserver). La majeure partie de la partie incluse dans l'OAP est toutefois utilisée comme jardin d'agrément/potager.

Voir aussi étude détaillée dans le rapport de présentation « Zoom sur les incidences sur les sites Natura 2000, les habitats, la faune, la flore et les continuités écologiques ».

Intérêt agricole

D'après le diagnostic agricole établi en mars 2018, et le Registre Parcellaire Graphique (Géoportail), les parcelles ne sont pas exploitées et ne sont pas visées par un projet de construction agricole ou viticole.

Le périmètre opérationnel est concerné en totalité par des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles (Bourgogne aligoté, BGO, Bourgogne mousseux, Bourgogne Passe-tout-grains, Crémant de Bourgogne).

Accès et réseaux

Ces deux parcelles sont accessibles par l'accès commun existant sur les parcelles AA120 et 122.

Les réseaux d'AEP et d'assainissement des eaux usées passent au droit du site et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. La défense incendie est également assurée.

Les premiers travaux de viabilisation en eau ont été réalisés entre les deux parties.

Le réseau électrique passe route de Savigny.

Contraintes

Des risques de ruissellement des eaux pluviales sont connus des élus sur ce secteur (*pris en compte dans le cadre des OAP du PLU en vigueur*).

2. Parti général d'aménagement

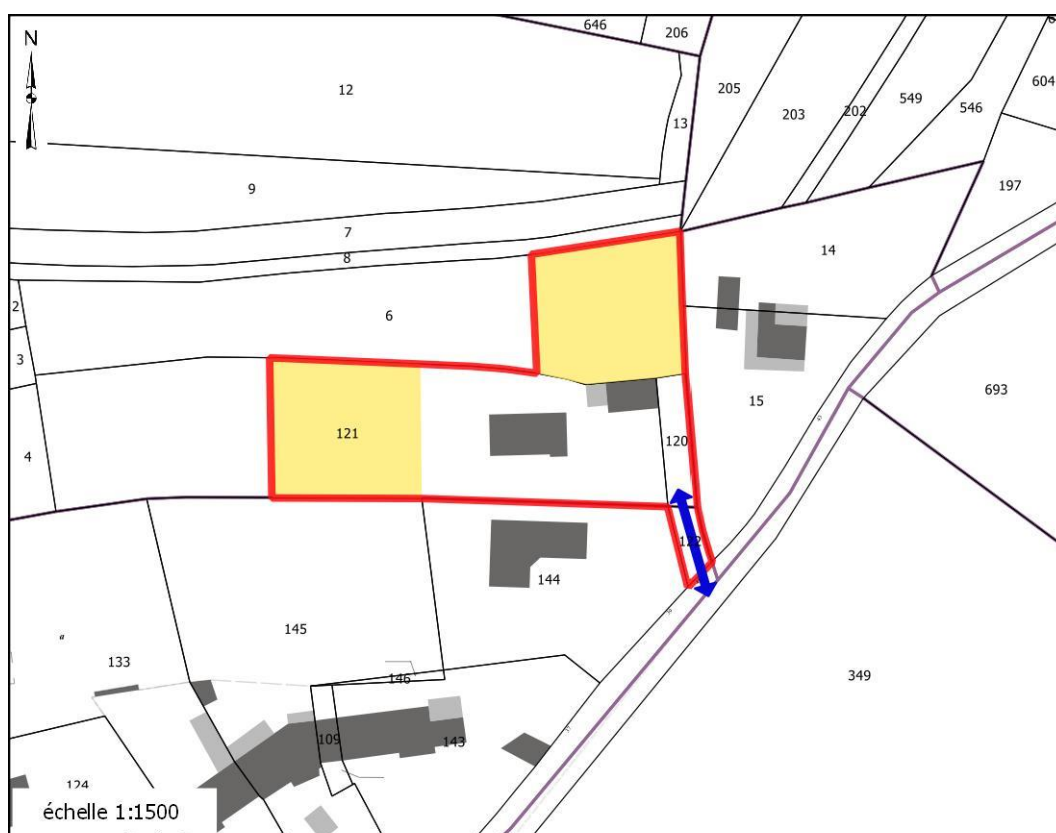
Une surface de 1600 m² (deux fois 800 m²) est à considérer sur les parcelles AA121 et AA6, pour la création de 2 logements individuels au total.

Ces zones en extension de la tache urbaine ont été délimitées pour tenir compte de demandes établies dans le cadre de la concertation (demande ancienne et récurrente pour la parcelle AA121 – voir PADD).

L'accès existant sur les parcelles AA120 et 122 sera utilisé ; aucun autre accès ne pourra être créé.

L'urbanisation de ces espaces est subordonnée à la réalisation des études nécessaires, notamment sur la question des eaux pluviales (vérifier l'impact du ruissellement pour les terrains en aval, une fois les parcelles construites, et prévoir des aménagements, si nécessaires, pour retenir ces eaux).

3. Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur destiné à l'habitat (2 logements au total)
- ↔ Utilisation de l'accès existant (accès commun)

Réalisation BLC, décembre 2019 – QGIS
Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018

6. Zone NLc au secteur du parc du château

1. Localisation et enjeux

Localisation

Le site totalise une surface de 1,26 ha environ, en zone NLc.

Il se compose des parcelles B344-345 et d'une partie des parcelles B346, B349, B351 et B693.

Il se localise au sein du parc du château, à l'Est. Il est accessible par la route de Savigny, via un chemin existant qui longe le parc du château, avant d'y pénétrer.



Localisation du périmètre opérationnel (en rouge)

Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018

Photographie GoogleSatellite

Occupation du sol / intérêt environnemental

Rappel : la commune est entièrement incluse au sein du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») et est également concernée par le site des « Habitats naturels de l'arrière-côte de Beaune » (directive « Habitats »).

Le périmètre opérationnel se compose d'une pâture et comprend 2 bâtis (anciennes écuries désormais utilisées pour du stockage).

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier des enjeux forts du point de vue :

- des milieux naturels (vaste prairie) ; ces enjeux sont pris en compte de par la constructibilité limitée du secteur NLC, et sa délimitation, évitant les parties végétalisées existantes ; *voir aussi étude détaillée dans le rapport de présentation « Zoom sur les incidences sur les sites Natura 2000, les habitats, la faune, la flore et les continuités écologiques » ;*
- paysager (parc du château, situation de surplomb, espace actuellement peu bâti à l'écart de la tache urbaine, mur en pierre sèche entourant le parc et alignement d'arbres).



Photographies A. Desbrosse, 2018

Intérêt agricole

D'après le diagnostic agricole établi en mars 2018, le parc du château est en partie utilisé pour l'élevage bovin, mais ne compte aucun bâtiment d'élevage (location du parc à un éleveur).

Le périmètre opérationnel est concerné en quasi-totalité par des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles (Bourgogne, Bourgogne aligoté, BGO, Bourgogne Hautes-Côtes de Beaune, Bourgogne mousseux, Bourgogne Passe-tout-grains, Crémant de Bourgogne).

Pente

Le parc du château présente une pente descendante d'orientation Nord-Est / Sud-Sud-Est. La zone NLC a été délimitée en fonction de la topographie du terrain.



Vue partielle sur le site d'étude depuis la route de Savigny (les bâtis existants sont visibles) - (photographie BLC, 2017)

Accès et réseaux

Le site est accessible depuis la route de Savigny (chemin existant, puis portail).

Les réseaux d'AEP et d'assainissement des eaux usées passent route de Savigny ; le raccordement de la zone, s'il s'avère nécessaire, devra être réalisé par le pétitionnaire, et nécessitera des aménagements importants.

Le réseau électrique passe route de Savigny.

2. Parti général d'aménagement

La zone est concernée par un projet oenotouristique :

- les 2 bâtiments existants pourraient accueillir un gîte de grande capacité, et un lieu lié à l'activité viticole (espace de dégustation et d'exposition) ;
- la zone accueillerait quelques hébergements touristiques : Habitations Légères de Loisirs en bois et constructions ;
- la zone et le parc du château comprendront un jardin bio et un circuit touristique.

L'OAP complète le règlement de la zone NLC, en prévoyant une programmation.

Phase 1 : utilisation des bâtiments existants

Ne sont autorisés que :

- la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants à destination de commerce et activités de service (uniquement les sous-destinations : activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration et hébergement hôtelier et touristique), et à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (uniquement la sous-destination : autres équipements recevant du public) ;
- les extensions des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante en zone NLC, à l'approbation du PLU, uniquement sur les destinations et sous-destinations autorisées ci-dessus, et sans création de logement ;
- les annexes aux bâtiments existants – dont les piscines - dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (piscines non comprises), dans les limites graphiques de la zone NLC .

Phase 2 : constructions nouvelles sur la zone NLC

Cette phase ne peut être entamée que si la phase 1 est réalisée, et que les bâtiments existants sont mis à profit dans le cadre du projet oenotouristique.

Cette phase autorise, en plus, les nouvelles constructions selon les destinations et sous-destinations autorisées ci-dessus, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les terrains d'accueil des Habitations Légères de Loisirs (HLL), dans la limite d'une emprise au sol maximale de 70 m² par construction/HLL et à raison de 6 unités au maximum, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

L'accès et la desserte réseaux se feront par le chemin existant, depuis la route de Savigny.

Le raccordement de la zone aux différents réseaux, s'il s'avère nécessaire, devra être réalisé par le pétitionnaire.

A défaut de raccordement au réseau public d'Adduction en Eau Potable (AEP), l'utilisation d'un captage privé à des fins de consommation humaine, pour un usage autre qu'unifamilial, est soumise à autorisation préfectorale en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.

3. Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur destiné à un projet oenotouristique
- Phase 1 : intervention sur les bâtis existants
- Phase 2 : nouvelles constructions possibles
- ↔ Principe d'accès et de desserte réseaux

Réalisation BLC, avril 2024 – QGIS
Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018

7. Zone A au secteur « Le Meix »

1. Localisation et enjeux

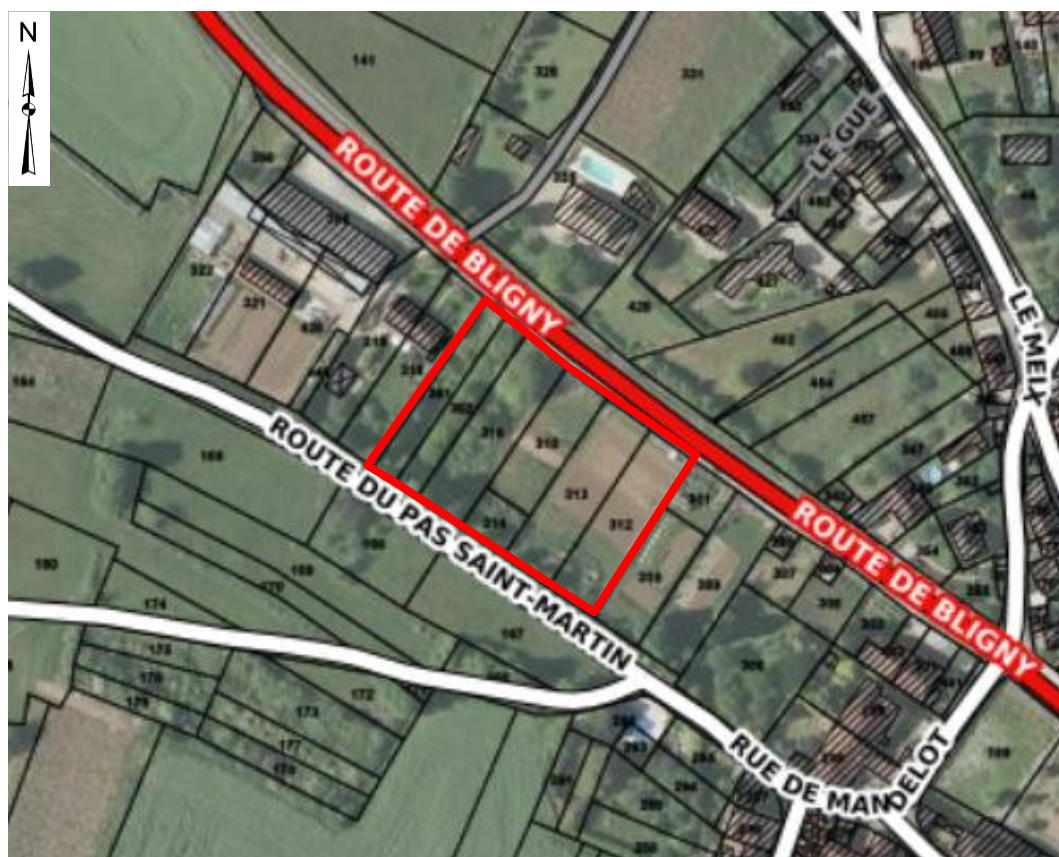
Localisation

Le site totalise une surface de 4 167 m² environ, en zone A.

Il se compose des parcelles AB 312 à 316 et AB 361-362.

Le tènement se localise en entrée Ouest du bourg, et est délimité :

- au Nord, par la RD970 ; un muret en pierre borde le site ;
- à l'Est, par des potagers ;
- au Sud, par la route du Pas-Saint-Martin ;
- à l'Ouest, par une maison d'habitation et un ancien garage occupé par une autre activité.



Localisation du périmètre opérationnel (en rouge)

BLC 2020 – fond IGN, Géoportail – sans échelle

Occupation du sol / intérêt environnemental

Rappel : la commune est entièrement incluse au sein du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») et est également concernée par le site des « Habitats naturels de l'arrière-côte de Beaune » (directive « Habitats »).

Le périmètre opérationnel se compose d'une friche/d'un verger en partie Ouest, et de potagers en partie Est. L'état initial de l'environnement n'a pas permis d'identifier un intérêt particulier du point de vue de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques (enjeu faible).

En revanche, un enjeu paysager a été relevé : le site fait partie des « *espaces dégradés d'entrée-traversée de ville à requalifier* », identifiés par le SCoT. L'étalement urbain doit être limité le long des axes, et la qualité des constructions, maîtrisée dans le PLU.

On note toutefois que le terrain est plat et situé en contrebas des 2 voies qui le bordent, au Nord et au Sud, et qu'il se situe en milieu urbanisé.

Intérêt agricole

D'après le diagnostic agricole établi en mars 2018, et le Registre Parcellaire Graphique (Géoportail), les parcelles ne sont pas exploitées, cependant, les parcelles AB 361-362-316 appartiennent à des viticulteurs. Ils ont indiqué avoir un projet commun sur ces terrains, ainsi que sur les parcelles AB314-315 : projet de CUMA et de hangar de stockage, voire de cuverie.

La municipalité a souhaité élargir la zone A, et le périmètre de l'OAP, également sur les parcelles AB312-313, pour accueillir éventuellement d'autres projets de développement.

Le périmètre opérationnel n'est concerné par aucune aire d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles.

Pente

Le périmètre opérationnel est plat (altitude de l'ordre de 400 mètres). Il se situe en contrebas de la RD970 (environ 1 mètre de dénivelé) et de la route du Pas-Saint-Martin (environ 2 mètres de dénivelé).



Vue sur le site d'étude depuis la RD970 (photographie BLC, 2017)

Accès et réseaux

Le site est accessible par la RD970 uniquement.

Les réseaux d'AEP et d'assainissement des eaux usées passent au droit du site et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. La défense incendie est également assurée.

Le réseau électrique passe au droit du site.

2. Parti général d'aménagement

Le site est dédié à l'accueil d'activités agricoles/viticoles.

L'accès (ou les accès) à créer depuis la RD970, seront à envisager en concertation avec le Conseil départemental.

Afin de maîtriser la qualité des constructions sur ce secteur situé en entrée de village et faisant face à des habitations :

- les hangars en tôle et bardages métalliques sont interdits ;
- la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère.

En outre :

- le maintien / la création d'une haie en bordure de RD, est imposée, afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions ;
- le muret en pierre existant en bordure de RD, est à maintenir autant que possible.

3. Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur destiné à l'activité agricole/viticole
- ↔ Principes d'accès (positionnement indicatif)
- Haies à maintenir et/ou à planter

Réalisation BLC, novembre 2020 – QGIS
Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018

8. Zone 1AUX : Zone d'Activités de la Coquette

1. Localisation et enjeux

Localisation

Le site totalise une surface de 2,45 ha environ en zone 1AUX, immédiatement ouverte à l'urbanisation, dont une excroissance de 0,23 ha pour la gestion des eaux pluviales.

Il se compose des parcelles C134p, C135, C136, C137p et C149p.

Le tènement se localise en entrée Nord-Ouest du bourg depuis Bligny-sur-Ouche, et est délimité :

- à l'Est, par la RD970, des champs cultivés et une construction à usage d'activités existante (garage) ;
- au Nord et à l'Ouest, par des champs cultivés et quelques parcelles de vignes ;
- au Sud, par des pelouses entretenues, dont une ceinte de murs.



Localisation du périmètre opérationnel (en rouge)

BLC 2024 – fond IGN, Géoportail – sans échelle

Occupation du sol / intérêt environnemental

Rappel : la commune est entièrement incluse au sein du site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») et est également concernée par le site des « Habitats naturels de l'arrière-côte de Beaune » (directive « Habitats »).

Le périmètre opérationnel se compose de champs cultivés, et d'un bosquet, et est traversé par un chemin.

L'état initial de l'environnement n'a pas permis d'identifier un intérêt particulier du point de vue de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques (enjeu faible) au niveau du site. Il est toutefois encadré par des espaces à enjeux forts (pelouses entretenues au Sud et au Nord, de l'autre côté de la RD).

Des enjeux paysagers sont aussi relevés, du fait de la localisation du site :

- en entrée de village, où la qualité des constructions doit être maîtrisée, et l'étalement urbain linéaire doit être limité (SCoT) ;
- en contrebas de quartiers d'habitat (situés de l'autre côté de la RD970) et de voies offrant des vues sur le site (route du Pas Saint-Martin, chemin de randonnée) ;
- à proximité de sites à intérêt paysager (clos au Sud) ;
- en entrée de la zone écrien des Climats de Bourgogne (comme l'ensemble de la commune), annonciatrice du site inscrit.

Le site est proche des périmètres de protection des abords du Tumulus du Croconnet et de la Roche du Pas Saint-Martin (sites classés au titre des monuments historiques), mais n'y est pas inclus.

Enfin, des enjeux relatifs aux nuisances sont identifiés, bien que le site ne soit pas limitrophe d'habitations.

Intérêt agricole

Les parcelles sont exploitées. D'après le diagnostic agricole établi en mars 2018, elles ne sont pas visées par un projet de construction agricole ou viticole.

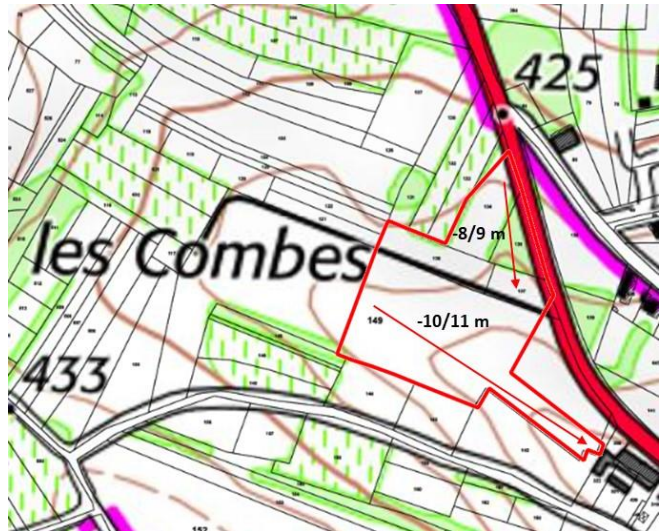
Elles sont traversées par un chemin agricole permettant d'accéder aux champs et à d'autres parcelles cultivées à l'Ouest.

Le périmètre opérationnel est concerné en totalité par des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles (Bourgogne aligoté, BGO, Bourgogne mousseux, Bourgogne Passe-tout-grains, Crémant de Bourgogne sur la totalité du tènement, et Bourgogne, Bourgogne Hautes-Côtes de Beaune en partie Nord).

Pente

Situé en contrebas de la RD970, le périmètre opérationnel présente une pente importante (indiqué par le nom du lieu-dit auquel il appartient (« Les Combes »).

Le point bas se localise sur la partie de la parcelle C149 à l'Est.



Vues sur le site d'étude depuis la RD970 au Sud (à gauche) et au Nord (à droite) (photographies BLC, 2021)

Accès et réseaux

Le site est accessible par la RD970 uniquement.

Les réseaux d'AEP, d'assainissement des eaux usées et électrique, s'arrêtent au niveau de la dernière construction en sortie Ouest du bourg (garage). La défense incendie se situe plus bas encore. Des extensions voire des renforcements de réseaux seront nécessaires.

Le terrain est à priori drainant (absence d'eau stagnante au point bas), sous réserve d'une étude idoine.

2. Parti général d'aménagement

Le site est dédié à l'accueil d'une Zone d'Activités économiques communautaire, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud étant compétente en matière de développement économique d'intérêt communautaire.

Un accès unique, à double sens, sera créé depuis la RD970, en concertation avec le Conseil départemental, avec retournement interne à la zone.

Ce choix de localisation permet de sécuriser l'accès (en évitant une situation de virage plus au Sud), et d'envisager un aménagement global au Nord, au carrefour entre la rue Le Guet et la RD970 (un emplacement réservé est délimité).

Une végétalisation de l'ensemble du pourtour du site sous la forme de plantations d'arbres, est imposée, afin d'intégrer la future opération au sein d'un environnement agricole et naturel, présentant des atouts paysagers, et de mettre en valeur l'entrée de village. Une attention forte sera portée à la qualité de l'aménagement et des constructions, en lien avec le site inscrit des Climats de Bourgogne, et sa zone écran.

L'implantation d'activités consommatrices d'eau est conditionnée à l'avis de la collectivité compétente en matière d'AEP.

Si la gestion des eaux pluviales doit se faire prioritairement à la parcelle, la partie de la parcelle C149 à l'Est, pourra accueillir le/les futur(s) ouvrages de rétention des eaux pluviales (point bas).

3. Schéma de synthèse et esquisse d'aménagement indicative



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques
- ↔ Accès unique en double-sens depuis la RD970
- Aire de retournement
- Plantations d'arbres imposée
- Secteur dédié à la gestion des eaux pluviales
- Bâtis existants non cadastrés (indicatifs)

Réalisation BLC, 2024 – QGIS
Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime janvier 2018



Esquisse d'aménagement indicative