

COMMUNE DE CORCELLES LES CÎTEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Orientations d'aménagement après modification

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 13 janvier 2006
- Modification n° 1 prescrite par délibération du 23 octobre 2009
- Modification n° 1 approuvée par délibération du 21/12/2012

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

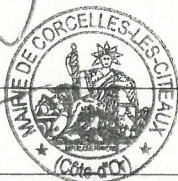
27 DEC. 2012



VISA

Date : 21/12/2012

Le Maire,
Le Maire



Grégoire FONTAINE

PIECE N°

2.2

Dec. 2012



Droit, Développement et ORGA nisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
E-mail : d.dorgat@yahoo.fr

CORCELLES LES CITEAUX

Orientations d'aménagement



DORGAT

Dec. 2012

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, à court ou à plus long terme :

- 4 zones ont été créées afin d'aboutir à un aménagement cohérent de l'urbanisme et constituent les extensions de la commune à court terme. Parmi ces 4 zones, 3 secteurs sont à vocation d'habitat (1AUa1, 1AUa2, 1AUa3) et 1 secteur est à vocation d'activités (1AUB).

- 2 zones ont été classées en zone AU (à urbaniser à plus long terme) lorsque les besoins se feront sentir ou 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 Corcelles-lès-Cîteaux.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES PRINCIPALES ZONES A URBANISER

Principes d'aménagement de la zone 1Aua1 :

- La zone appartient à l'unité paysagère "plaine agricole Nord" en périphérie de la zone bâtie. Elle correspond à un espace plat, agricole, délimité au Sud par la Rue du Chenerot et par une haie de conifères à l'Est.

Elle constitue un prolongement du village par le lotissement de la Tuilerie à proximité du terrain de sport et de l'espace jeux dans la forêt.

- L'extension de l'urbanisation dans cette zone comporte des points faibles qu'il convient de souligner et auxquels il faudra remédier :

- la chaussée sur la façade Sud est à élargir. Un emplacement réservé n°2 est prévu à cet effet.
- De préférence, les réseaux d'assainissement privilégieront un raccordement gravitaire, sauf impératif technique ou foncier à justifier.

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

La vocation de la zone est principalement l'habitat, qui devra être diversifié et présenter de l'habitat individuel isolé mais aussi de l'habitat jumelé et/ou groupé. Possibilité d'habitat intermédiaire.

- Les constructions ne seront autorisées dans la zone que si elles sont incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant au moins la moitié de la superficie de la zone 1Aua1 pour la première opération.

- La zone ne doit pas être une entité urbaine fermée. Il faut la regarder comme un prémisses au développement urbain au Nord du village. Deux types de développements futurs sont proposés : l'un vers le Nord et la zone agricole, l'autre vers l'Ouest. A ce titre, il importe de prévoir des liaisons c'est-à-dire la constitution de rues "pénétrantes" et traversant la zone.

- Le plan de composition et d'urbanisation propose :

- des voiries d'emprise adaptées à la vocation de la zone, avec une forme et un gabarit limitant les vitesses et les rues trop linéaires,
- au moins une placette de retournement.
- un cheminement piétonnier sécurisé au sein de toute l'opération, qui pourra être totalement ou en partie constitué de trottoirs en bordure de la voie interne.
- l'ensemble de la zone est desservi par une voie interne unique à créer sur la Rue du Chenerot, à l'exception du premier rang de construction qui pourra se desservir directement par la Rue du Chenerot via quelques accès charretiers individuels.
- Des volumes simples en cohérence avec les bâtiments traditionnels de la région,

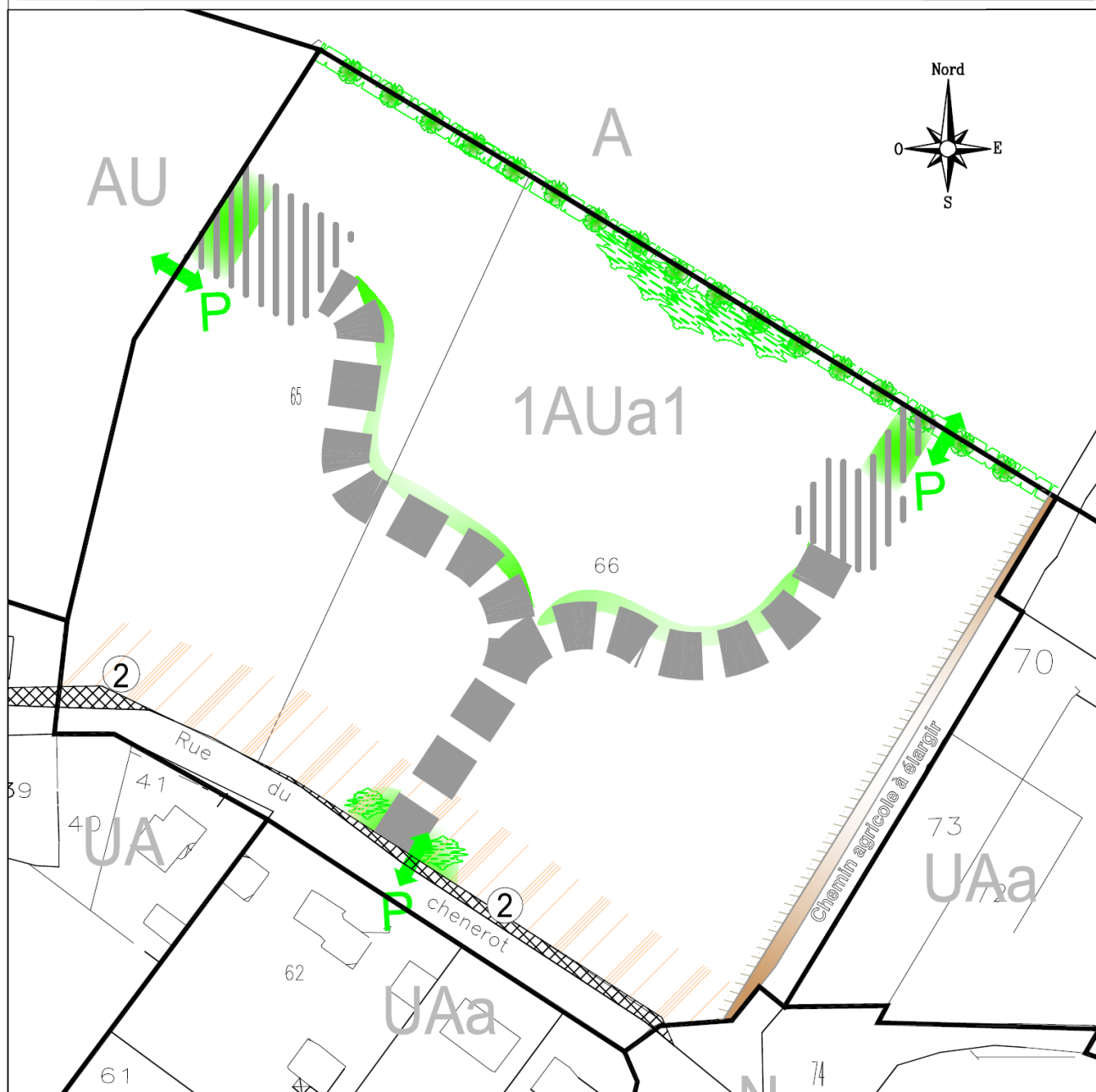
- Un élargissement du chemin agricole actuel sis en bordure Est de la zone 1Aua1 est à prévoir en vue de faciliter le cheminement agricole existant. Au total, le cheminement agricole devra atteindre 10 mètres de largeur.

- Un traitement paysager de la façade Nord doit être prévu afin de constituer une lisière urbaine de qualité conformément au SCOT.

- Les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement en nombre suffisant et répartis d'une façon équilibrée. C'est dans l'espace collectif des voies publiques ou futures publiques que doivent être prévues les places de stationnement pour les visiteurs.

Hypothèse d'aménagement

zone 1AUa1



LEGENDE

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ② | Emplacement réservé pour l'élargissement de la Rue du Chènerot | | Traitement paysager de la lisière urbaine nord et de la porte d'entrée de la zone sur la rue du Chènerot |
| | Principe de voie de desserte avec accompagnement paysager | | Elargissement du cheminement agricole actuel et interdiction d'implantation des constructions à l'alignement de la rue des Vignes |
| | Placette de retournement et espace en attente pour une liaison future | | Premier rang de construction pouvant se desservir directement sur la rue du Chènerot |
| | Principe de maillage piétonnier | | |

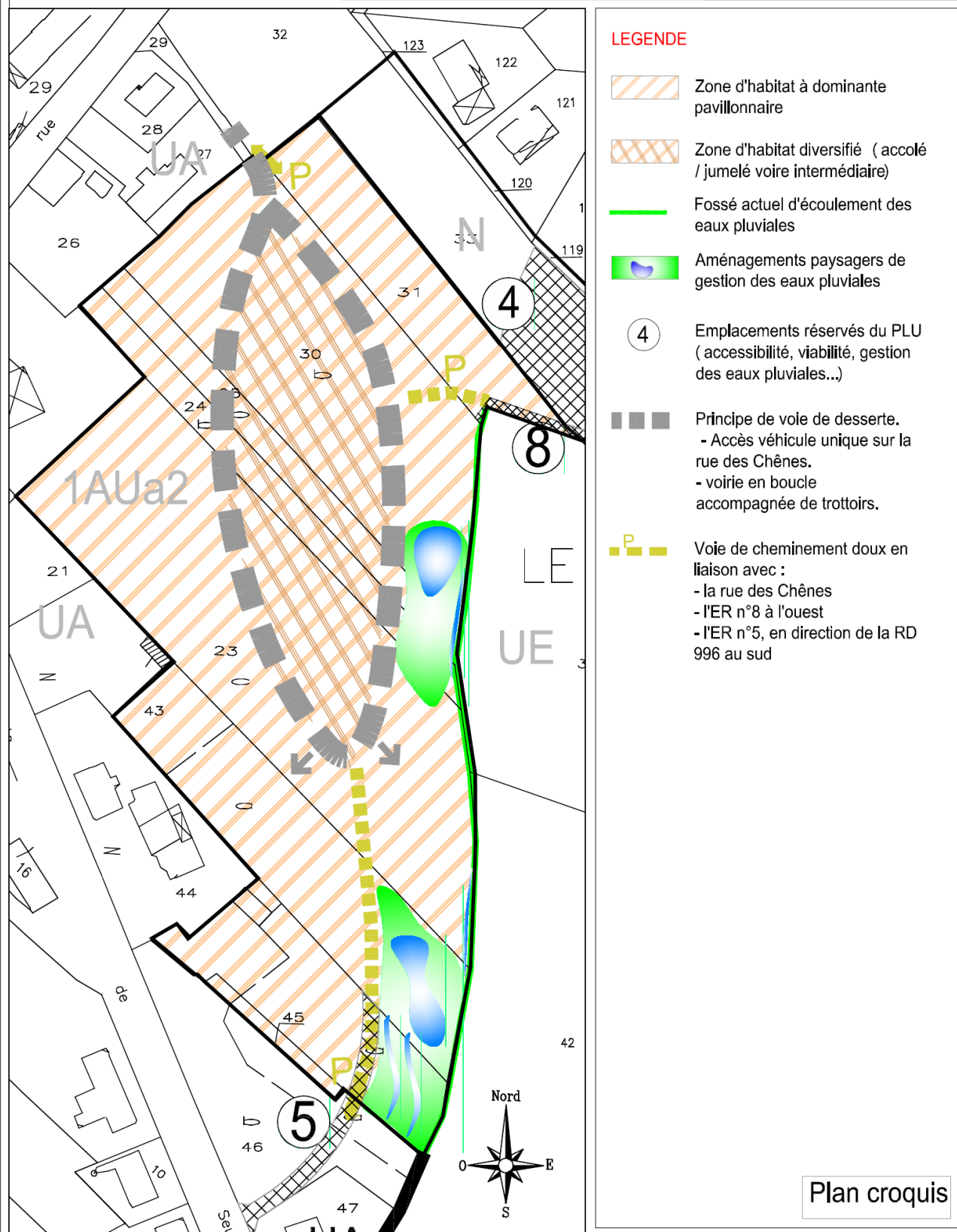
Plan croquis

Principe d'aménagement de la zone 1AUa2 :

- La zone se situe au cœur du village bâti entre le vieux village et l'usine (Ouest-Est) et entre le "Tremblois" et la RD 996 (Nord-Sud). Elle correspond à un espace agricole résiduel marqué par quelques végétations éparses le long d'un ancien fossé (point bas de la zone).
- L'enjeu important correspond à créer un quartier nouveau aux abords du village et jouxtant les parkings de l'usine CERMEX.
- Les objectifs d'accessibilité et de desserte sont libellés ci-après, une traduction possible est présentée dans l'hypothèse graphique, qui a seulement portée d'exemple et non portée juridique. D'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.
- La desserte de la zone est assurée par un accès véhicule et piétonnier principal sur la rue des Chênes, ainsi que par un accès mixte (piéton/cycles), en direction de la RD 996. La circulation piétonne sécurisée entre ces deux accès sera assurée à travers toute l'opération par un réseau de cheminements doux qui pourra être constitué de trottoirs. Un autre cheminement piétonnier est également prévu vers le Nord-Est (vers le petit bois), reliant l'emplacement réservé n°8.
- Pour amorcer l'une de ces liaisons et la desserte en réseaux si nécessaire, un emplacement réservé est prévu au Sud de la zone.
- L'ossature végétale de la zone se compose :
 - d'arbres tiges répartis sur les placettes,
 - d'un petit bois jouxtant la limite Nord de la zone. Ce boisement plus important est classé en zone N,
 - d'un réseau d'espaces verts / aménagements paysagers affectés à la gestion des eaux pluviales.
- L'urbanisation de la zone présentera les caractéristiques suivantes :
 - un quartier hétéroclite présentant des surfaces de parcelles variables, et des types d'habitats variés : habitat individuel isolé mais aussi de l'habitat jumelé et /ou groupé. Possibilité d'habitat intermédiaire.
 - Les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement en nombre suffisant et répartis d'une façon équilibrée. C'est dans l'espace collectif des voies publiques ou futures publiques que doivent être prévues les places de stationnement pour les visiteurs.

Hypothèse d'aménagement

Zone 1AUa2



Principes d'aménagement de la zone 1AUb :

- La zone s'inscrit dans un espace ouvert agricole de transition entre le village (bâti) et la forêt. A plus grande échelle, elle constitue l'entrée Sud-Ouest de la commune ou la sortie avant d'aboutir à l'abbaye de Cîteaux (espace touristique important). Cependant aucune liaison visuelle n'existe entre l'abbaye et Corcelles-lès-Cîteaux.

En matière d'urbanisme, la zone fait face aux bâtiments CERMEX et jouxte quelques habitations disparates, habitations accompagnées d'un vieux verger mais surtout d'un mur plein non enduit, constituant un point noir dans le paysage au niveau du carrefour.

- Le projet global a pour objet l'activité économique. Elle est destinée à l'accueil d'activités tertiaires, artisanales et industrielles. Elle pourra aussi permettre une extension de la société CERMEX si besoin est. L'implantation d'établissements hôteliers est également possible. Ils permettraient l'accueil de touristes désireux de visiter l'abbaye de Cîteaux.

Le recul de la zone est suffisant par rapport à la RD 996 pour l'implantation des constructions.

Un certain nombre de règles prenant en compte les nuisances, la sécurité, les qualités de l'architecture, des paysages et de l'urbanisme sont définies dans le règlement et les présentes orientations d'aménagement.

Ainsi il est prévu :

- **Accès et sécurité :** La zone sera desservie par la route de Villebichot par un accès véhicule unique. Une flèche matérialise cet objectif de desserte au plan ci-après. La localisation de cet accès est indicative. Elle sera à affiner lors de la phase opérationnelle de l'aménagement de la zone. Quelle que soit sa localisation, le parti d'aménagement de la zone doit prévoir la possibilité de raccordement aux espaces agricoles sis au sud-ouest de la zone, l'éventualité d'une extension à terme n'étant pas à exclure.

- **Nuisance :**

Le projet prévoit une marge de recul des constructions de 10m au moins par rapport à la limite de la zone UA riveraine.

- **Intégration paysagère et architecturale :** Les hauteurs sont limitées et un traitement paysagé des lisières urbaines entre la zone et les espaces agricoles alentours est imposé. L'objectif est d'adoucir la perception visuelle de la zone économique par un effet de semi-obstruction à la vue et d'agrément esthétique, apporté par des végétaux en nombre et de nature suffisants, ainsi que par un choix de matériaux de clôture adapté.

L'architecture des bâtiments devra être adaptée à l'opération mais rester simple dans sa composition. Les teintes respectant celles du village (ton clair) sans couleur vive. Les enseignes et autres éléments de devanture seront à intégrer à la composition d'ensemble.

