

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de DAROIS (21227)



PIECE N°4 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prescrit par délibération du : 03/12/2015

Arrêté par délibération du : 07/11/2023

DATE ET VISA

Le Maire

Pascal MIRARD

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

Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

21 DEC. 2023



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 (issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 en date du 25 septembre 2015) :

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 et les déplacements.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et 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 document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (art. L. 152-1).

Le projet communal prévoyant une extension de l'urbanisation, le présent document comprend, conformément à l'article L.151-6, les conditions d'aménagement et d'équipement des principaux secteurs à enjeux identifiés.

I. DISPOSITIONS COMMUNES ET PRINCIPES DE BASE. 3

LES FORMES D'HABITAT	3
LES TYPOLOGIES D'HABITAT	3
LA NOTION DE COMPATIBILITÉ	3

II. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES À ORIENTATIONS 4

LA QUALITÉ DE L'ESPACE COLLECTIF	4
LA SÉCURITÉ	5
LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT	5
L'INTÉGRATION DES POSSIBILITÉS D'UN DÉVELOPPEMENT FUTUR HARMONIEUX	5

III. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES A CERTAINES ZONES. 6

LA ZONE AU DITE « LA CREUSILLE »	6
LA ZONE AU DITE « VILLAGE »	9
LA ZONE U	13

I.DISPOSITIONS COMMUNES ET PRINCIPES DE BASE.

LES FORMES D'HABITAT

Afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de renouvellement urbain, certaines zones seront soumises à l'obligation de réaliser des logements intermédiaires et / ou collectifs, en plus des traditionnels logements individuels pavillonnaires.

Un **logement pavillonnaire** individuel correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement.

Un **logement intermédiaire** (ou groupé) correspond à une forme de logement individuel plus dense résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements de type :

- Habitat groupé (sur plusieurs limites) ou jumelées (sur une limite)
- Habitat intermédiaire qui est une forme de logement qui s'assimile à un petit collectif et qui se compose de logements regroupés en hauteur avec des entrées indépendantes disposant chacun d'un espace extérieur (jardin privatif, terrasses ou balcon spacieux permettant aux habitants de pouvoir manger dehors).

LES TYPOLOGIES D'HABITAT

Les logements à créer doivent également répondre à une diversité de typologie. L'objectif attendu étant l'accueil d'une population variée contribuant à un effort 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.

LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

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

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

II.DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES À ORIENTATIONS

LA QUALITÉ DE L'ESPACE COLLECTIF

L'espace "collectif" s'entend de l'emprise utilisée par les habitants et leurs 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 d'ailleurs 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 se faire, il convient que ces espaces collectifs soient réalisés dans les règles de l'art en fonction de leur destination future 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 et répartis d'une façon équilibrée. C'est dans l'espace collectif, et donc hors emprise des lots, que doivent être prévues des places de stationnement pour les visiteurs tant pour les voies publiques que privées.

Les opérations devront prévoir la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (toute tranche commencée vaut une tranche). Ces places de stationnement visiteurs seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie d'accès.

⇒ **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. 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 SÉCURITÉ

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 GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

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.

Lors de la réalisation d'opération 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.

Les opérations doivent notamment permettre le passage des réseaux de raccordement Très Haut Débit via la pose de fourreaux nécessaire si cela s'avère nécessaire.

L'INTÉGRATION DES POSSIBILITÉS D'UN DÉVELOPPEMENT 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, quelles que soient leur forme juridique et leur importance.

III. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES 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 AU, destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine, ou à une autre opération.

LA ZONE AU DITE « LA CREUSILLE »

Vocation de la zone

Il s'agit d'une emprise comportant située au Sud du bourg :

- Une zone à urbaniser d'environ 0.57 ha dont la vocation principale est l'habitat pavillonnaire et/ou intermédiaire (groupé et/ou jumelé).
- Une zone à urbaniser à vocation économique d'environ 0.56 ha

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble sur l'ensemble des zones AU et AUE, comprises dans le périmètre de l'OAP, qui devra garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

Programmation

Pour ce qui concerne la zone AU, l'opération devra respecter une densité brute minimale de 12 logements par hectares, et accueillir 7 logements. La densité brute minimale s'entend comme incluant les espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris. Le parti retenu devra favoriser la création de logements de tailles variées.

Compte tenu de la taille de la zone AUE, seuls trois lots maximums pourront être détachés. Ils devront accueillir des activités compatibles avec la proximité des constructions pavillonnaires pour réduire tout risque de nuisance.

Accessibilité et desserte

L'ensemble de la zone sera desservi par une voie interne à créer depuis la rue Léon Biancotto présentant la même largeur de voirie. Les constructions devront se desservir sur la nouvelle voie à créer.

Une aire de retournement (qui devra être dimensionnée pour inscrire un cercle de chaussée d'un rayon de 9m) sera à prévoir sur la voie de desserte principale afin de permettre le demi-tour aisé des véhicules. Il devra être localisé à la jonction des zones AU et AUE.

Un cheminement piétonnier, qui pourra être spécifique ou consister en un simple aménagement le long de la voie, devra être prévu afin de permettre le déplacement interne aisé et sécurisé des piétons au sein de la zone.

Principes d'aménagement du site

L'ensemble des constructions admises au sein de la zone devront être desservies uniquement par la voie de desserte véhicule interne à la zone.

Les clôtures périmétrales de la zone sont à maintenir et préserver ou à reconstituer avec des haies végétales en ce qu'elles contribuent au maintien du caractère végétalisé de la zone et à l'intégration paysagère des futures constructions.

Une haie végétale devra également être aménagée entre la zone AU et la zone AUE pour faciliter la transition entre les deux zones et préserver le cadre de vie des futurs riverains. Elle pourra faire l'objet d'un aménagement public ou d'une végétalisation des fonds de lots privés.

L'entrée de la zone AUE devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (paysager par exemple).

Gestion des eaux pluviales

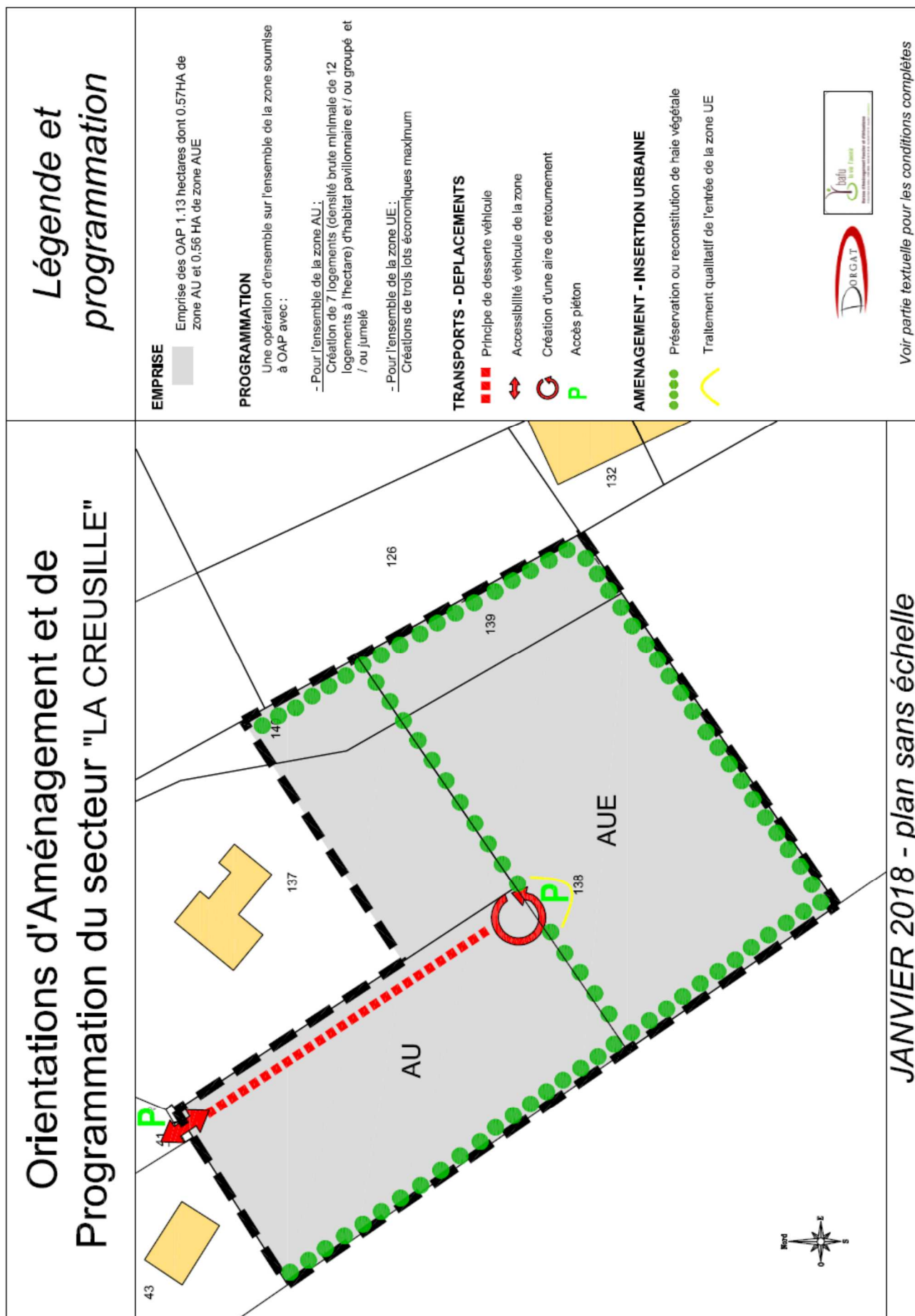
Dans l'ensemble, l'altimétrie de la future voirie, ainsi que celle des futures constructions devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales.

Des noues végétalisées devront être créées aux abords de la voie interne pour traiter tout ou partie des eaux pluviales des espaces publics de la zone. Elles devront être dirigées vers un dispositif de recueil et d'infiltration dimensionné en conséquence et localisé sur le point bas de l'opération.

Les eaux pluviales privées devront être traitées à la parcelle conformément aux dispositions du règlement.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement de la zone devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune, ce qui sera à prendre en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.



Voir partie textuelle pour les conditions complètes

JANVIER 2018 - plan sans échelle

LA ZONE AU DITE « VILLAGE »

Vocation de la zone

La zone AU est une zone à urbaniser d'environ 0.80 ha située derrière l'église, au sud du clos rural que constitue le parc du château.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

L'obligation de réaliser une seule opération d'aménagement s'inscrit également dans l'objectif de réaliser une voie dimensionnée en sens unique et de limiter le nombre de percée, pour des raisons de sécurité, sur le chemin piétonnier inscrit en emplacement réservé sur la façade Est de l'opération.

Programmation

Au regard de sa position en centre bourg, l'opération devra respecter une densité brute minimale de 12 logements par hectare, au total **10 logements d'habitat pavillonnaires et/ou intermédiaire (groupé et/ou jumelé) seront à réaliser.**

La densité brute minimale s'entend comme incluant les espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris. Le parti retenu devra favoriser la création de logements de tailles variées.

Accessibilité et desserte véhicules de la zone AU

L'aménagement devra prévoir la desserte de la zone par une voie interne à créer formant un bouclage véhicule et piétonnier depuis la rue du Grand Puits avec la rue de l'Eglise

Le schéma de principe de la desserte interne de la zone est le suivant :

- Desserte par la rue du Grand Puits avec création d'un accès entrée à partir duquel sera créée **la voie interne principale** de l'opération. Cette voie principale devra garantir une desserte suffisamment calibrée de l'opération et se desservira par une sortie sur la rue de l'Eglise qui devra tenir compte des places de stationnement et des contraintes de visibilité par la création d'un aménagement sécurisant la sortie des véhicules de la zone.

La création d'une voie en sens unique permet de tenir compte du gabarit des voies de desserte existantes, la Rue de l'Eglise étant en sens unique compte tenu de son dimensionnement et des places de parking publiques matérialisées le long de la voie.

- Dimensionnée pour accueillir une circulation en sens unique et réalisée dans l'optique d'une voie partagée entre circulations douces (piétons, vélos...) et véhicules.
- L'accès à créer depuis la Rue de l'Eglise devra autant que faire se peut préserver les places de stationnement publique matérialisées sur la rue. L'objectif est que l'aménagement de la zone ait le moins d'incidences possibles sur la circulation et le fonctionnement de cet axe.

Les deux accès à créer devront être traités de façon qualitative et sécuritaire (en intégrant le fait que l'accès à l'opération traverse un futur cheminement piétonnier).

Accessibilité et desserte piétonne de la zone AU

La desserte piétonne de la zone sera créée à travers l'opération via :

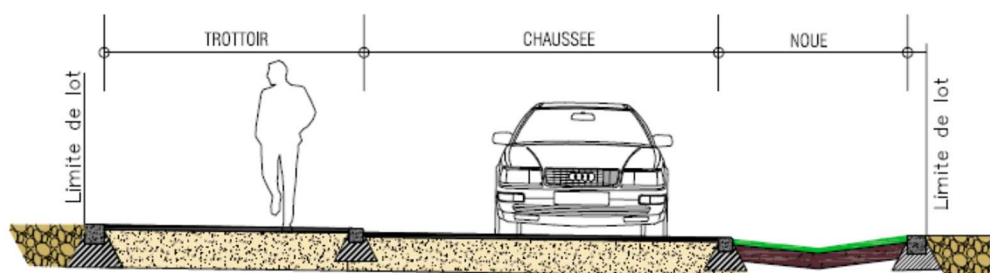
- La réalisation d'un cheminement piétonnier qui pourra prendre appui sur la voie de desserte véhicule interne à créer. A long terme, un espace en attente prévu pour l'aménagement du surplus au Nord du clos devra permettre la poursuite de la voie piétonne jusqu'à l'accès existant rue du Château.

- La façade Est de la zone prendra appui sur l'allée implantée au sein du clos, Cette dernière fait l'objet d'un classement en emplacement réservé pour permettre la création d'une continuité piétonne de qualité le long de la Rue du Grand Puits, dans l'optique d'une valorisation du chemin de randonnée existant.

Gestion des eaux pluviales

Dans l'ensemble, l'altimétrie de la future voirie, ainsi que celle des futures constructions devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales.

Des noues végétalisées devront être créées aux abords de la voie interne pour traiter tout ou partie des eaux pluviales des espaces publics de la zone.



Les eaux pluviales issues du domaine public seront dirigées vers l'îlot central (constituant le point bas de la zone) pour être recueillies et infiltrées. En cas de maintien du point d'eau existant au centre du lot, toutes les dispositions seront prises pour en assurer sa sécurité et sa salubrité.

Les eaux pluviales privatives devront être traitées à la parcelle conformément aux dispositions du règlement.

Principes d'aménagement du site

L'ensemble des constructions admises au sein de la zone AU devra être desservi uniquement par la voie de desserte véhicule interne à la zone. Aucun accès direct ne sera autorisé sur les voies existantes ou sur l'emprise de l'emplacement réservé telle que matérialisée sur les plans de zonage.

Les portes d'entrée et de sortie de la zone devront être de qualité, avec un aspect recherché afin de créer un visuel qualitatif. En outre, chaque porte devra permettre l'entrée ou la sortie des véhicules et piétons en toute sécurité et permettre un espace de manœuvres véhicules suffisant.

L'aménagement du site devra contribuer à la préservation du mur de pierres sèches existant sur la façade Sud de l'opération. Une percée sera admise pour la création de la sortie véhicule.

La façade Sud devra prévoir une sortie piétonne dans la poursuite du cheminement piétonnier existant. Cette dernière pourra être mutualisée avec la sortie véhicule ou consister en une sortie individuelle.

En outre, afin de conserver a minima le caractère végétalisé de la zone et de contribuer à la conservation de la qualité du cadre de vie, le cœur de verdure existant devra être maintenu et aménagé en espaces publics de façon qualitative. Les arbres devront être maintenus au maximum mais ils pourront être supprimés en fonction de leur état de santé ou pour tenir compte des contraintes techniques de la future voirie. L'espace devra être conforté au besoin pour créer un espace public de qualité.

Il pourra être traversé par la voirie interne via l'aménagement d'une voirie partagée avec par exemple un marquage au sol.

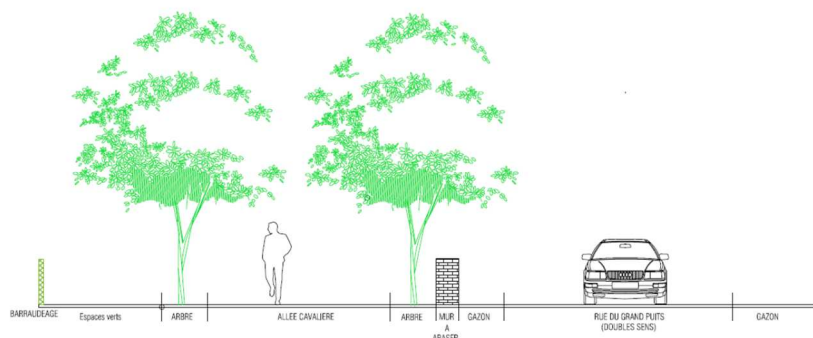
En matière d'intégration paysagère des futures constructions, des prescriptions spécifiques sont imposées pour les clôtures à réaliser le long de la façade de la zone bordant l'emplacement réservé destiné à la création du cheminement piétonnier et ce afin de contribuer à la valorisation paysagère de la zone et assurer une certaine continuité avec les aménagements prévus sur cet emplacement.

En effet, l'emprise du clos a été scindée afin de conserver l'allée cavalière existante et maintenir son cachet. La création de l'emplacement réservé a pour objectif de permettre l'appropriation de

cette allée afin de créer une continuité piétonne le long de la Rue du Grand Puits dans la poursuite du chemin de randonnée existant sur cette voie.

Ainsi, les clôtures sises le long de l'emprise de l'emplacement réservé sont soumises à un principe d'ouverture visuelle :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie d'essence locale, le tout ne devant pas dépasser 2 m de hauteur
- Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont prévus, seront limités à 0.5 m. Leur hauteur vient en déduction de la hauteur total des clôtures imposées ci avant.

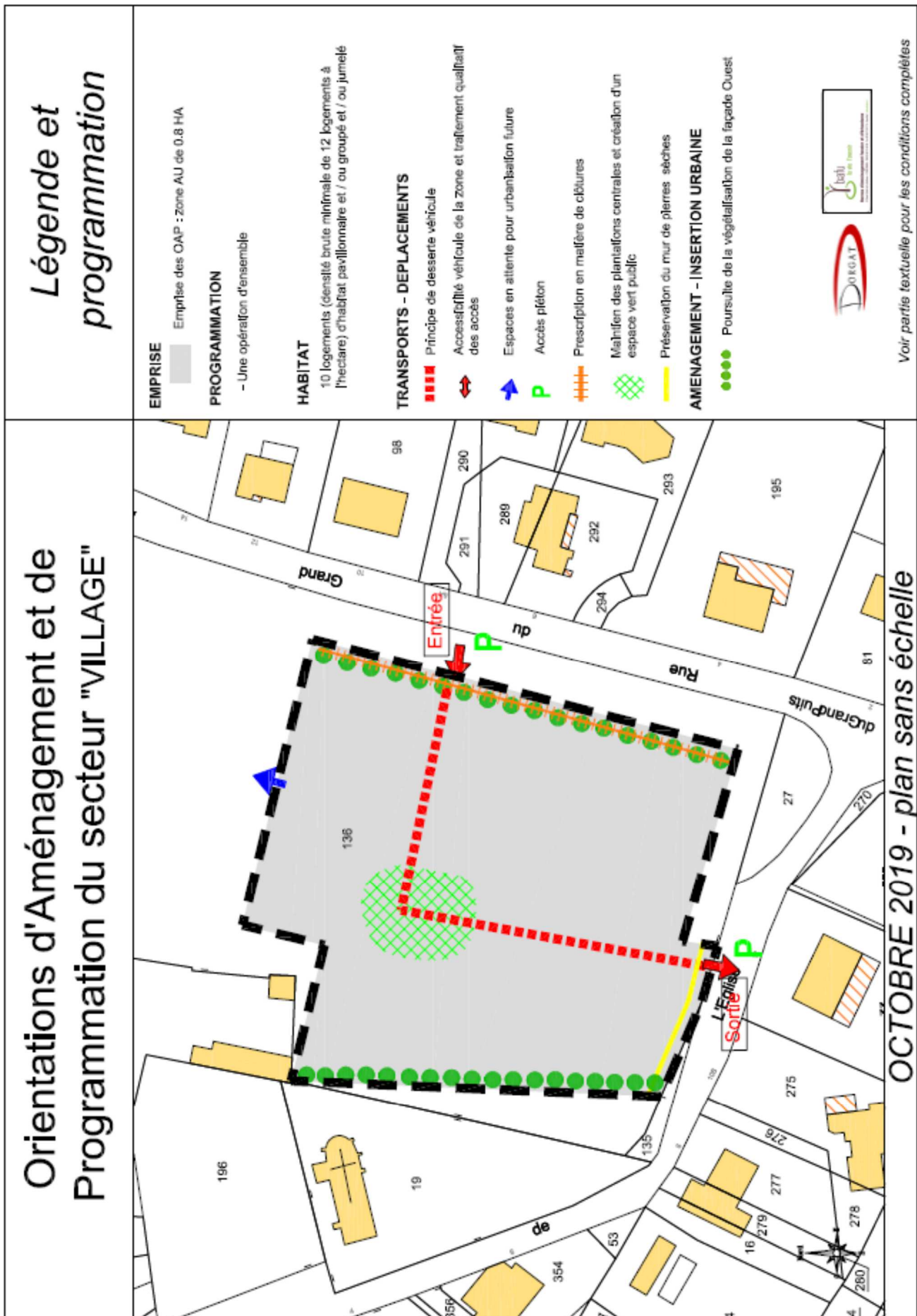


Un espace en attente est prévu pour l'aménagement futur de la zone au Nord de l'emprise déterminée.

Les plantations existantes sur le pourtour de l'opération devront être conservées au maximum et conforter au droit de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière. Elles pourront faire l'objet d'un traitement en espace public ou d'une végétalisation des fonds de parcelles.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement de la zone devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune.



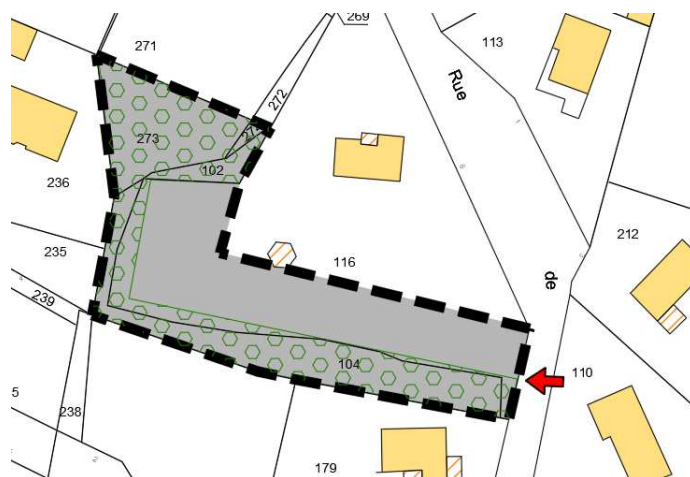
OCTOBRE 2019 - plan sans échelle

LA ZONE U

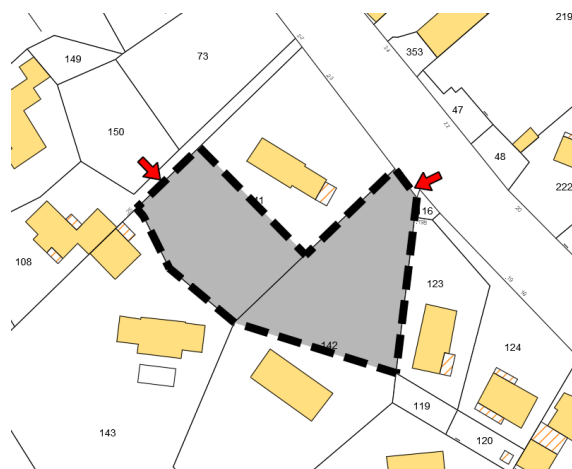
Deux orientations d'aménagement et de programmation sont instituées au sein de la zone urbaine pour prendre en compte le contexte particulièrement arboré des sites et préserver au maximum le couvert existant.

Les deux zones pourront se développer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sachant que les principes suivants devront être pris en compte :

- **Rue de l'aviation**, secteur de 0.28 hectares. L'accès au secteur sera à prévoir depuis la Rue de l'Aviation pour conserver le couvert boisé (la création de plusieurs accès depuis la parcelle 116 n'est pas écartée). La préservation de ce couvert boisé (en vert sur l'extrait graphique ci-dessous) passe également par l'encadrement de l'espace susceptible d'accueillir une à deux constructions d'habitat qui porte sur une emprise d'environ 0.12 hectare.



- Le **long de la route départementale**, le secteur porte sur une emprise de 0.25 hectares devant permettre la réalisation de deux constructions d'habitat. 1 ou 2 accès maximum sont à prévoir pour ce secteur, ils devront être réalisés depuis les accès existants via une mutualisation. Ce principe de mutualisation doit permettre de ne pas créer de nouvel accès sur la départementale pour des raisons de sécurité. En cas d'aménagement de l'ensemble du secteur en une seule opération, l'accès depuis la façade Ouest sera imposé.



Les obligations liées à la création de logements pourront être écartées en cas de mixité de destination ou si l'aménagement des secteurs porte sur une destination autre que l'habitat.