



DIENAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE N°3

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du : 06 JUIL. 2009

A Diénay le : 16 JUIL. 2009

Le Maire, Nicole CHAUSSOT



Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

A Diénay le :

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

16 JUIL. 2009



1. INTRODUCTION

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Noiron-sous-Gevrey, a identifié deux secteurs d'urbanisation future, conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme.

Que disent les textes ?

ART R.123-6

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »

ART L.123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, 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 projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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. »

ART L.123-2 (réforme LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (apport de la loi ENL)

A savoir...

Les orientations d'aménagements constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ces orientations viennent préciser, sur certains secteurs, des actions d'aménagement que la commune souhaite entreprendre. Elles peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Mais elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies dans le PADD.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité. En effet, les orientations doivent être respectées « dans l'esprit » et non « à la lettre ».**

« La compatibilité d'une opération avec une orientation donnée suppose que cette dernière ne l'interdise pas, ou du moins qu'il n'y ait pas de contradiction entre elles ».

.....

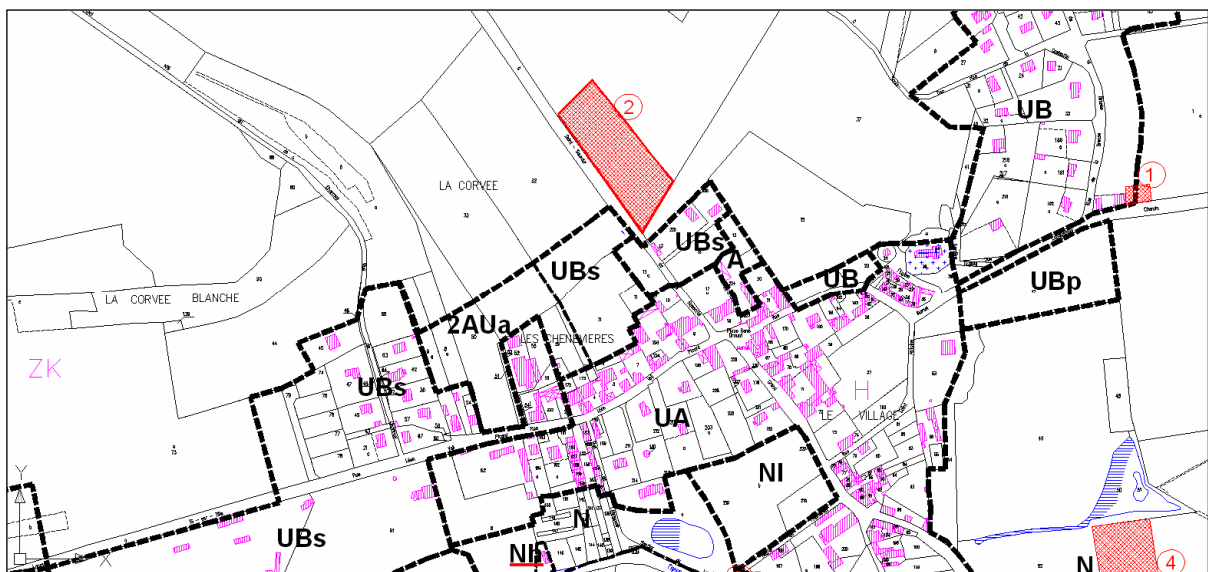
Sur la commune...

Une zone d'urbanisation future, sise au lieudit « Les Chenevières », est définie dans le cadre du projet urbain de la commune de Diénay, un secteur UBs d'urbanisation à court ou moyen terme (avec schéma d'ensemble) et un secteur 2AUa à plus long terme (avec schéma d'ensemble), dont l'ouverture nécessitera une modification du document d'urbanisme.

Le secteur UBs (environ 1.21 ha) offre une possibilité immédiate de construire et permettra de répondre à la demande d'installation sur la commune et un secteur 2AUa (environ 1.59 ha) à plus long terme, ce qui permettra de maintenir le dynamisme démographique de la commune.

Plan localisation des zones concernées par des orientations d'aménagement :

Cette nouvelle zone d'urbanisation se situe au centre du bourg de Diénay, sur des parcelles en double rideau. L'urbanisation de ce secteur offre la possibilité de densifier le bourg, par un bouclage du village entre la rue de la Bassotte (RD112) et la rue de Charmoy, plus à l'ouest.



Pour rappel, quelques objectifs de la commune en matière d'urbanisation, fixés dans le PADD

- **Promouvoir un développement urbain cohérent**, en fixant des limites cohérentes dans une logique de densification, en maîtrisant le développement démographique et en maintenant l'urbanisation au sein du tissu bâti existant.
- **Eviter le développement d'une urbanisation à vocation résidentielle le long des axes de communication**, en favorisant une densification,
- **Eviter le mitage de construction sur le paysage**, en favorisant une urbanisation dans les limites actuelles du tissu bâti existant

Ses potentialités

- **Présence des réseaux à proximité** : réseaux d'AEP, électricité, téléphone, assainissement collectif en cours de réalisation...
- **Un espace ancré au centre du village**, en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace Cette orientation garantit une meilleure intégration urbaine et paysagère des futures constructions.

- **Un espace d'environ 2.80 ha, offrant un potentiel pour des constructions variées, des aménagements de voiries, des espaces verts, en parfaite équilibre avec les objectifs de « renouvellement urbain », de mixité et de « développement durable ».**

Ses objectifs d'aménagements :

- Créer un nouveau lieu de vie, en construisant un projet d'aménagement d'ensemble par un bouclage du village en arrivant de la commune limitrophe de Saulx-le-Duc.
- Raccorder ce futur secteur au reste du village par un réseau de circulation connectif, sécurisé et cohérent, gérer la pratique spatiale du secteur ...

Ce nouveau secteur d'urbanisation d'une superficie totale de 2.80 hectares, veillera à s'intégrer aux autres secteurs urbains de la commune par la création de voies de desserte multiples, mais également par la recherche d'une implantation compatible avec le tissu urbain existant.

- Créer une voie principale assurant les déplacements quotidiens internes à double sens et offrant des sites propres aux circulations douces avec deux entrées principales, l'une sur la rue Veil Picard en utilisant la voie d'accès au site économique en reconversion, et une sur la rue de la Bassotte, en entrée d'agglomération de Diénay.

Ce schéma de desserte à pour ambition de répartir le nouveau flux de circulation sur plusieurs voies de la commune et éviter un engorgement de certaines rues de la commune. De plus, la volonté de créer deux accès sur cette zone va permettre de ne pas augmenter fortement le risque d'accident avec les usagers des autres voies et facilitera l'insertion des véhicules dans la circulation.

- Mise en valeur de la cabane du cantonnier, petit patrimoine rural en voie de disparition sur le département

Une ancienne construction de cantonnier est implantée à l'entrée du village par la RD112. A travers le projet d'urbanisation et notamment la création d'un aménagement paysager autour du bassin de rétention des eaux, le projet envisage une mise en valeur de ce patrimoine bâti.

- Prise en compte des eaux pluviales,

L'urbanisation a notamment pour conséquence la diminution de l'infiltration des eaux pluviales et le ruissellement de celle-ci vers les propriétés en aval. Le projet d'urbanisation envisage la création d'un bassin de rétention afin de collecter les eaux pluviales de la zone et les envoyer de manière continue vers un fossé d'évacuation qui sera créé dans le cadre de la réalisation de l'assainissement collectif. Ce fossé d'évacuation longera la RD112 sur son bord droit, en direction du bourg, puis de l'Ignon.

Afin d'intégrer cet équipement d'infrastructure dans son environnement immédiat, le bassin de rétention fera l'objet d'un aménagement paysager assurant ainsi une mise en valeur de l'entrée du village et de la cabane de cantonnier.

