

DEPARTEMENT DE COTE D'OR

COMMUNE DE
FLAGEY-ÉCHEZEAX

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'**A**ménagement et
de **P**rogrammation

4

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 6 juin 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :



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

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	2
1. L123-1-4	2
2. Article R.123-3-1	3
3. R.123-6.....	3
B. CONTEXTE COMMUNAL	4
ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT	5
C. SECTEUR 1 DIT « <i>RUE SAINT ANTOINE</i> »	6
1. Localisation	6
2. Desserte – viabilisation	6
3. Contexte paysager et urbain	7
4. Objectifs et principes d'aménagement.....	8
D. SECTEUR 2 DIT « <i>DES OUCHES</i> »	9
1. Localisation	9
2. Desserte – viabilisation	9
3. Contexte paysager et urbain	10
4. Objectifs et principes d'aménagement.....	10
PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT AU DROIT DES ZONES URBAINES	12
A. SECTEUR 1 : ROUTE DE BONCOURT	13
1. Vocation du site et offre d'habitat.....	13
2. Modalités d'insertion	13
B. SECTEUR 2 : JARDINS CENTRE BOURG	14
1. Vocation du site.....	14
2. Principes d'aménagement	14
C. SECTEUR 3 : ROUTE DE GILLY	15
1. Vocation de la zone	15
2. Principes d'aménagement	15
D. SECTEUR 4 : ROUTE DE GILLY	16
1. Vocation de la zone	16
2. Principes d'aménagement	17
E. PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT EN LIMITE DE FRONT URBAIN	18

PREAMBULE

A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

1. L123-1-4

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3

2. ARTICLE R.123-3-1

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

3. R.123-6

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22

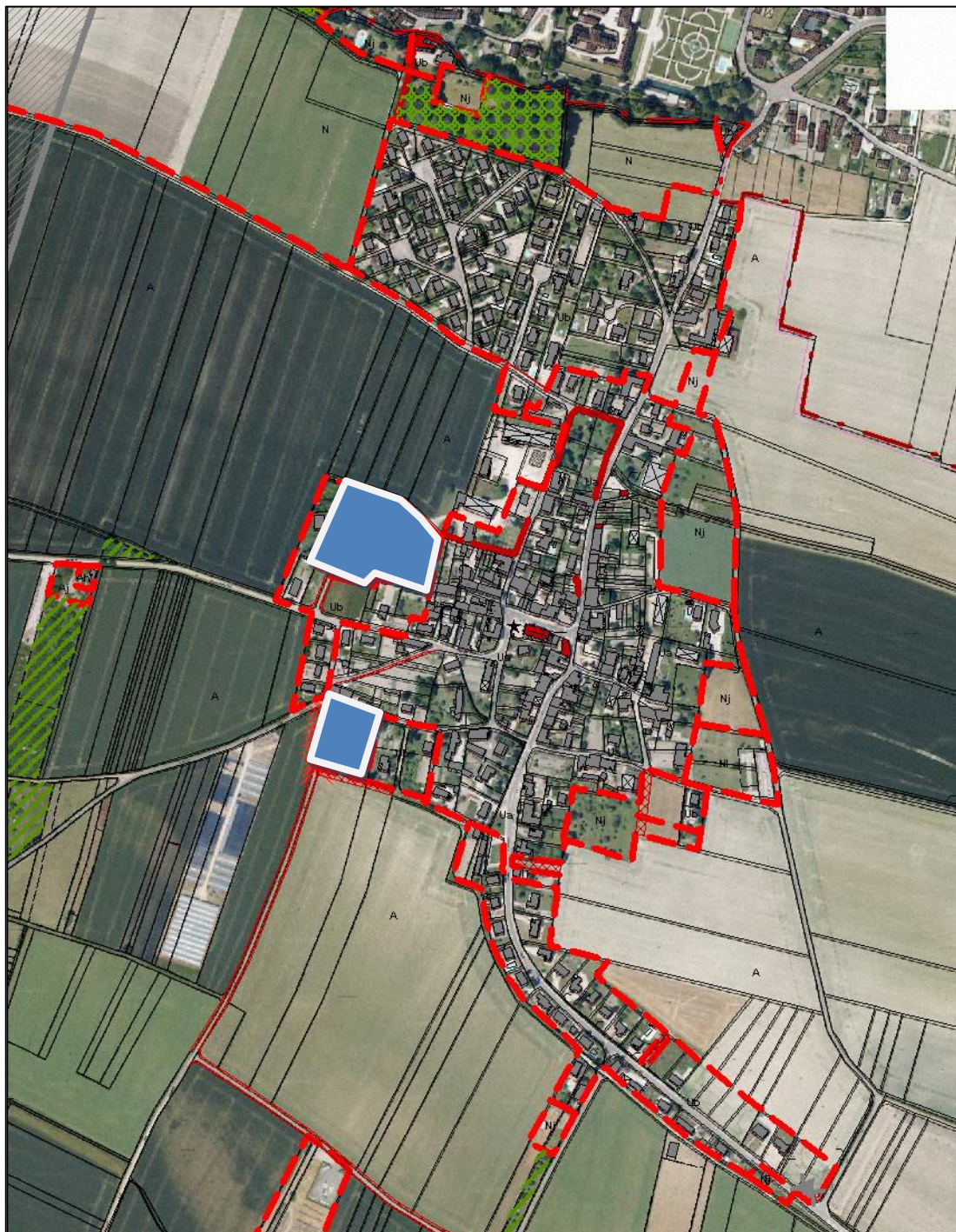
Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 de programmation 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation 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.

B. CONTEXTE COMMUNAL

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Flagey-Echezeaux a défini des espaces destinés à l'extension de l'urbanisation.



Ces espaces de développement futur de l'urbanisation classés en zone AU (à urbaniser) font l'objet de prescriptions quant à leur aménagement ; ces prescriptions seront à prendre en compte et à appliquer dans tous projets d'aménagement partiel ou global de ces espaces.

ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

Deux secteurs ont été identifiés dans le projet de PLU (zone AU) afin de permettre l'extension urbaine de la commune.

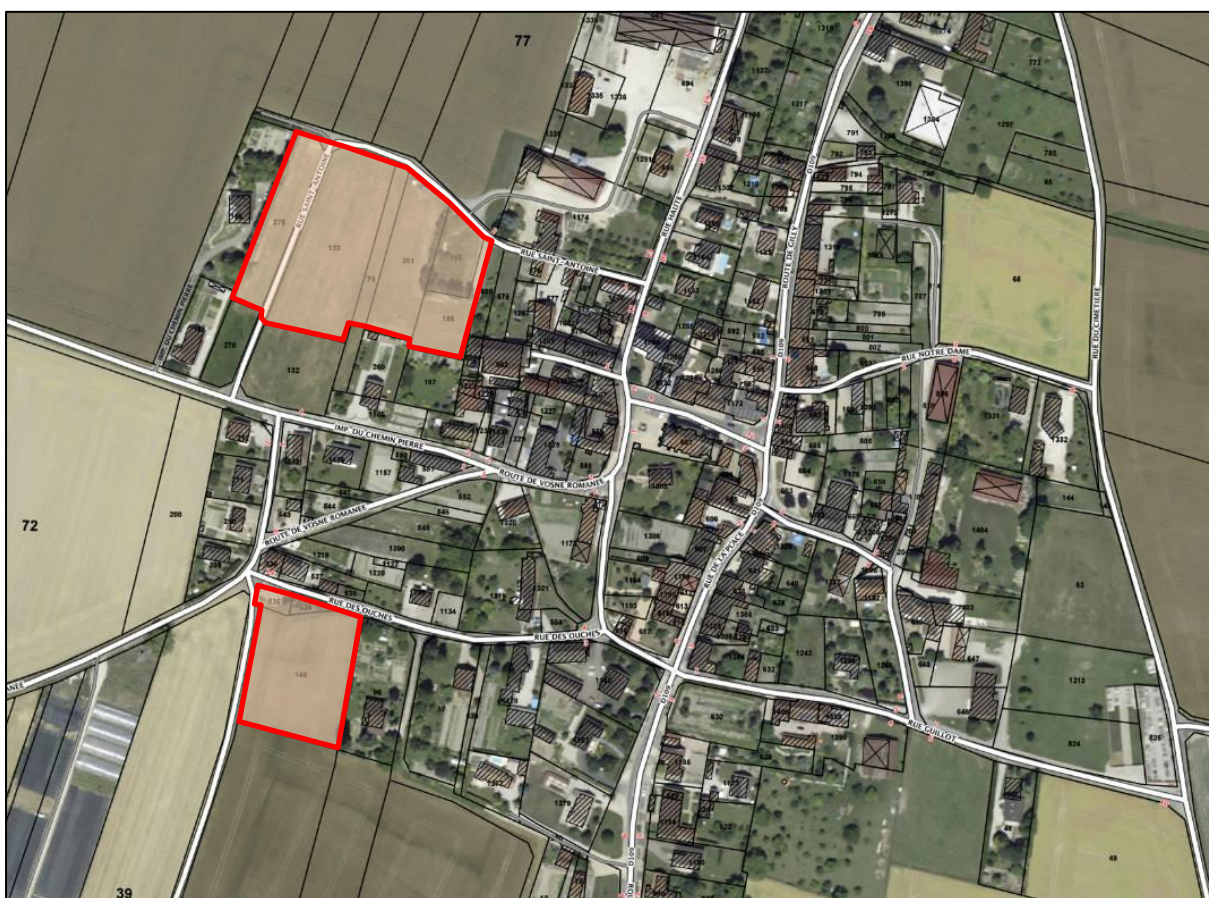
Les zones AU correspondent à des espaces peu ou pas équipés, dont la viabilité à proximité n'est pas nécessairement opérationnelle pour accepter cette nouvelle charge.

Destinées à l'extension future de la commune, ces espaces ne sont pas urbanisables en l'état du présent Plan Local d'Urbanisme, afin d'une part de rationaliser leur développement dans le temps mais également de phaser leur développement l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera suite à une **MODIFICATION** du PLU.

L'aménagement et l'urbanisation de ces zones se fait en compatibilité et en conformité avec les dispositions des orientations d'aménagement et du règlement.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme dans le respect de ses objectifs d'organisation de la trame bâtie et de préservation des espaces agricoles et naturels a privilégié dans un premier temps l'urbanisation des espaces non bâtis présents dans le tissu urbain existant. Ces zones sont destinées à une urbanisation ultérieure sous la forme d'opérations d'aménagement qui sont quasi-exclusivement réalisées par la collectivité.

Situés sur la frange Est du village ces deux secteurs représentent respectivement une emprise de 11390 et 4165 m².



C. SECTEUR 1 DIT « RUE SAINT ANTOINE »

1. LOCALISATION

Situé sur la frange Est du village entre la rue Saint Antoine et le chemin Pierré, ce secteur d'une emprise globale de 11390 m² est actuellement occupé par des parcelles non cultivées, laissées en herbe.



2. DESSERTE – VIABILISATION

L'accès à cette emprise peut se faire actuellement par deux voies qui débouchent sur la rue Haute. La rue Saint Antoine au Nord et la route de Vosne-Romanée et le Chemin Pierre au Sud. Ce secteur ne bénéficie pas d'une viabilisation effective, aucun réseau n'est actuellement présent au droit de la rue Saint Antoine tant en ce qui concerne le réseau d'assainissement que le réseau d'eau potable.

Les réseaux sont présents au droit du chemin Pierre qui présente également une aptitude plus importante à la circulation automobile. En effet, la rue Saint Antoine est bordée de murs et fortement

étroite dans sa partie basse au débouché sur la rue Haute, ce qui ne permet pas le croisement de deux véhicules.



3. CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

Cet espace initialement dévolu dans sa majeure partie à l'agriculture n'est pas cultivé depuis quelques années (parcelles gelées). S'insérant en limite de la trame bâtie du village il se caractérise par un ensemble relativement ouvert qui présente une légère dépression par rapport aux différentes voies qui le bordent



La présence d'un alignement végétal le long de la rue Saint Antoine marque la coupure physique avec les dernières constructions qui marquent la limite de la trame bâtie du bourg. cet espace s'insère dans une partie déjà partiellement urbanisée de la commune ; l'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer la trame bâtie de la commune en s'appuyant sur une trame viaire existante.

4. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur les objectifs principaux d'aménagement et d'organisation devront s'appuyer sur le respect des principes suivants :

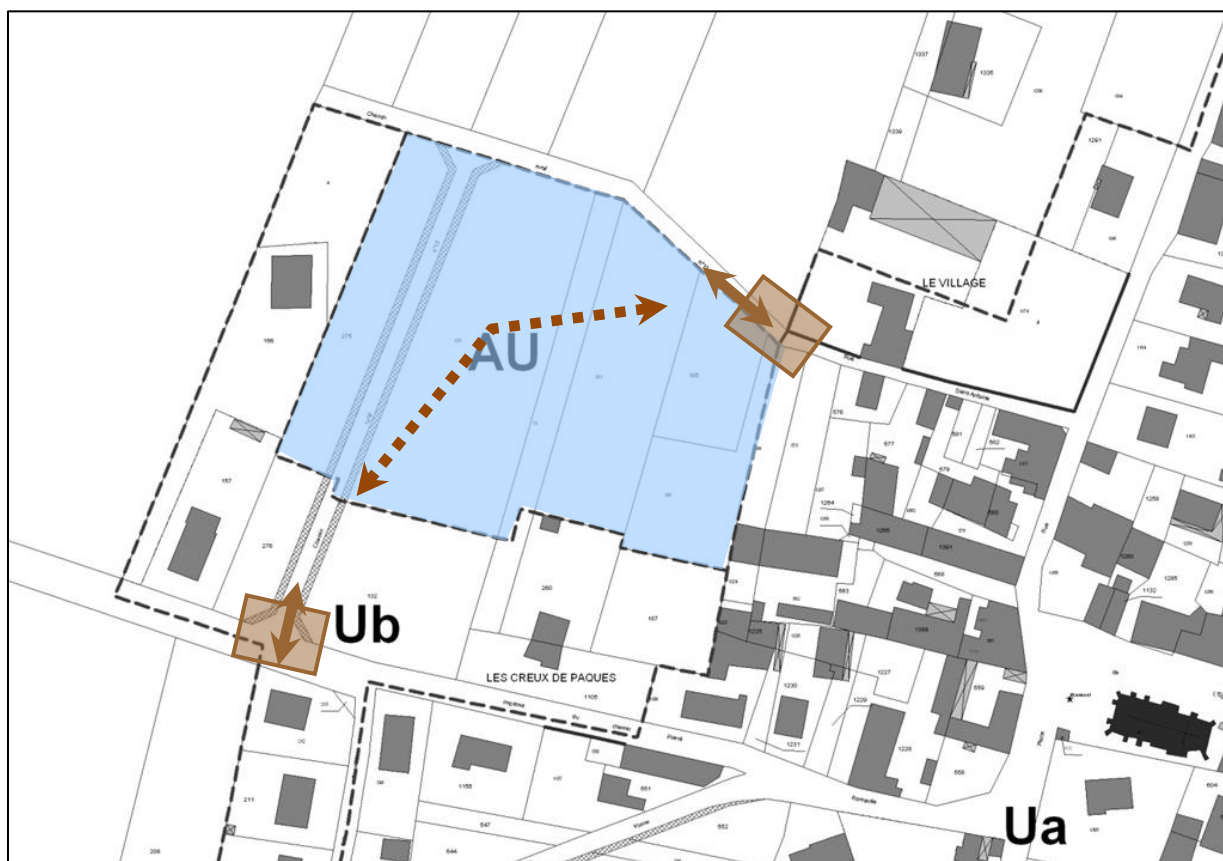
- prévoir une desserte structurante à même de permettre une urbanisation opérationnelle de l'ensemble de la zone, permettant une densification effective le cas échéant. En termes de maillage il conviendra de s'appuyer sur la trame de voirie existante qui borde cette emprise ; cependant la reprise du tracé de la rue Saint Antoine dans sa traversée de la zone n'est pas une obligation et cette voie pourrait être déviée

- intégrer les contraintes liées au risque de ruissellement en positionnant le seuil de rez de chaussée des constructions au niveau des voies qui bordent le site

- accompagner le projet d'aménagement et les constructions d'un traitement paysager susceptible de faciliter l'intégration de cette zone dans la trame paysagère de la commune, cependant dans la mesure où cet espace ne constitue pas une frange directe avec l'espace agricole, les préconisations d'accompagnement paysager s'appliqueront plus spécifiquement au traitement de la voirie et des plantations d'accompagnement des constructions

- intégrer les contraintes liées à la faible largeur de la rue Saint Antoine en étudiant la mise en place d'un sens de circulation facilitant l'usage de cette voie

- respecter un principe de densité minimale (13 à 15 logements à l'hectare au minimum)



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



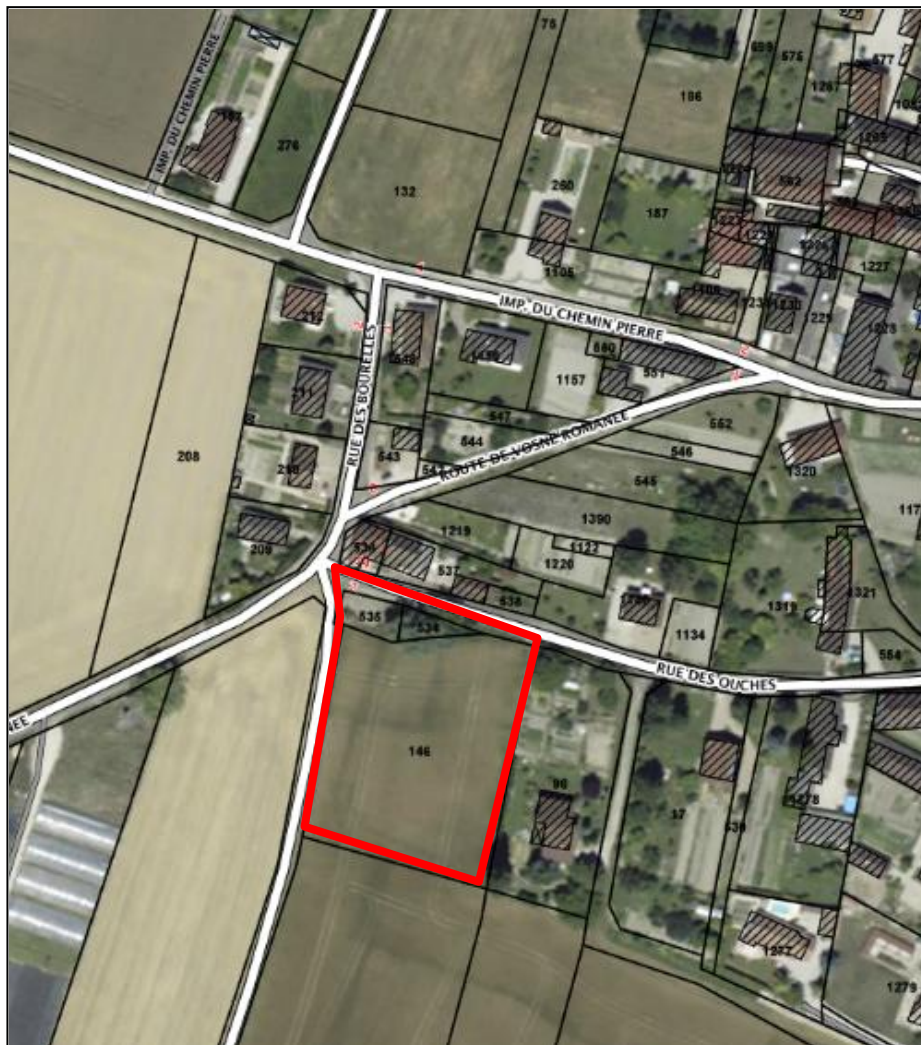
Principe de desserte interne à la zone



Espace à vocation principale d'habitat

D. SECTEUR 2 DIT « DES OUCHES »

1. LOCALISATION



Ce secteur d'une superficie de 4165 m² est situé en entrée ouest du village à proximité du carrefour entre la route de Vosne-Romanée et le chemin de Nuits qui mène à la déchetterie.

Cette emprise recouvre trois parcelles dont la plus grande fait l'objet d'une mise en culture

2. DESSERTE – VIABILISATION

L'accès à cette emprise et essentiellement à envisager par la rue des Ouches qui l'aborde sur sa frange Nord, un accès à partir du chemin de Nuits n'apparaissant pas judicieux au regard de l'usage de cet axe comme espace de circulation agricole et surtout de desserte de la déchetterie intercommunale.

Les réseaux sont présents au droit de la rue des Ouches mais sont aujourd'hui insuffisants et un renforcement serait certainement à prévoir.

3. CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN



Cet espace initialement dévolu dans sa majeure partie à l'agriculture est cultivé. S'insérant en limite de la trame bâtie du village il se caractérise par un ensemble relativement ouvert sur les terres agricoles.

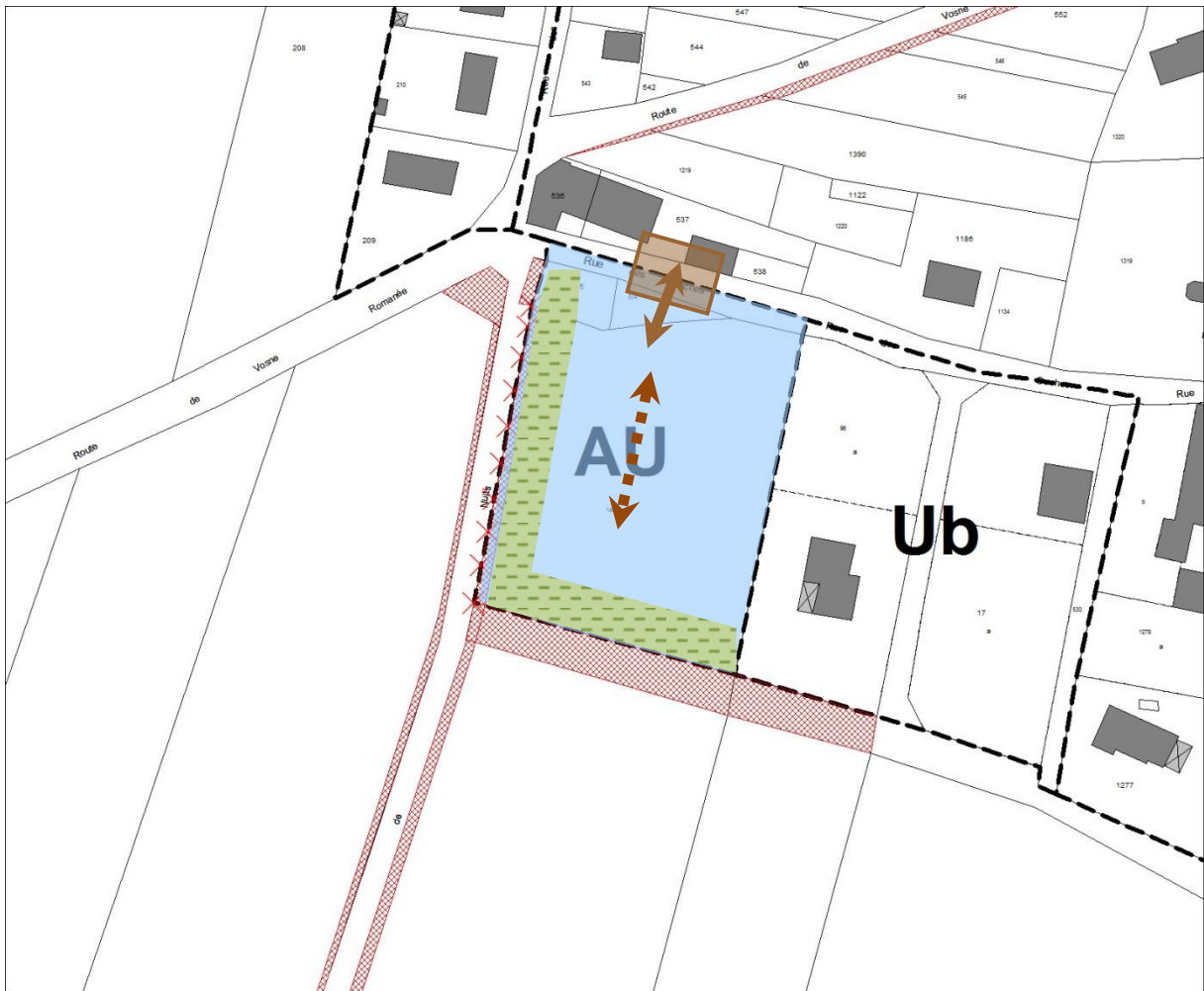
La présence d'un petit bosquet sur l'une des parcelles marque une légère transition avec la voirie.

En continuité immédiate de partie actuellement urbanisée l'aménagement de ce secteur va cependant nécessiter des prescriptions spécifiques afin de l'intégrer pleinement à la trame urbaine du village.

4. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur les objectifs principaux d'aménagement et d'organisation devront s'appuyer sur le respect des principes suivants :

- prévoir une desserte structurante à même de permettre une urbanisation opérationnelle de l'ensemble de la zone, permettant une densification effective le cas échéant. En termes de maillage il n'est pas judicieux de prévoir un raccordement au chemin de Nuits qui ne se prête pas à devenir une amorce de voie urbaine.
- intégrer les contraintes liées au risque de ruissellement en positionnant le seuil de rez de chaussée des constructions au niveau des voies qui bordent le site
- accompagner le projet d'aménagement et les constructions d'un traitement paysager susceptible de faciliter l'intégration de cette zone dans la trame paysagère de la commune, en particulier par rapport aux espaces agricoles alentours et au chemin de Nuits.
- intégrer les contraintes liées à la desserte u site et la nécessité de prévoir un retournement
- intégrer en entrée de zone un espace de stockage des déchets ménagers afin d'éviter l'aménagement d'une voie et d'un retournement pour les véhicules de ramassage des déchets.
- respecter un principe de densité minimale (13 logements à l'hectare au minimum)



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viare existant



Principe de desserte interne à la zone



Espace à vocation principale d'habitat



Créer une coupure arborée (haie champêtre avec les espaces extérieurs)

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT AU DROIT DES ZONES URBAINES

Dans le cadre d l'élaboration du SCoT les orientations du projet prévoit que soient réalisées des orientations d'aménagement et de programmation pour tous les secteurs de plus de 2000 m².



A l'échelle des zones urbaines du PLU les secteurs indiqués dans le plan ci-contre concerne une emprise de plus de 2000 m².

A. SECTEUR 1 : ROUTE DE BONCOURT



1. VOCATION DU SITE ET OFFRE D'HABITAT

Cette emprise d'environ 4000 m² intégrée à la zone Ub, comporte déjà une parcellisation qui conditionne fortement les principes d'aménagement. Ce site s'oriente vers une urbanisation de type « individuel » à l'image des constructions déjà présentes le long de la route de Boncourt, répondant ainsi à une demande locale axée sur la construction individuelle.

2. MODALITES D'INSERTION

Le respect des dispositions présentées en fin de chapitre sur l'organisation des constructions au droit de la parcelle sera cependant à respecter permettant ainsi d'assurer une meilleure insertion de ces constructions dans le paysage.

B. SECTEUR 2 : JARDINS CENTRE BOURG

1. VOCATION DU SITE



Au cœur du village, bordés par des murs de pierres sèches, ces terrains d'une emprise de 4052 son actuellement occupés par des jardins arborés attenants aux habitations qui les bordent.

C'est un espace destiné à l'accueil de constructions individuelles.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La localisation en cœur de bourg peut permettre d'envisager des formes urbaines plus proches du bâti traditionnel avec des constructions à l'alignement des voies ou des limites séparatives.

Dans le cadre d'un aménagement de cet espace stratégique en partie centrale du village, les principes d'aménagement à mettre en œuvre vont reposer sur les éléments suivants :

- Garantir l'intégrité des murs de pierres sèches en limitant la création d'ouverture
- Envisager une implantation des constructions à l'alignement des voies afin de conserver le front urbain existant

C. SECTEUR 3 : ROUTE DE GILLY

1. VOCATION DE LA ZONE

Cette emprise de 2015 m² est actuellement occupée par une parcelle cultivée. Située le long du front bâti de la rue de Gilly, son intégration à la zone urbaine permettant de poursuivre le front urbain dans le village sans pour autant amputer de façon importante les terres agricoles de la commune.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



A l'image du secteur 1 situé route de Boncourt l'objectif d'aménagement de cette parcelle va être de s'assurer d'un traitement paysager à même d'assurer une coupure physique avec les espaces agricoles, de plus une implantation des constructions perpendiculairement à la voie permettrait de se rapprocher de l'organisation traditionnelle du bâti.

D. SECTEUR 4 : ROUTE DE GILLY

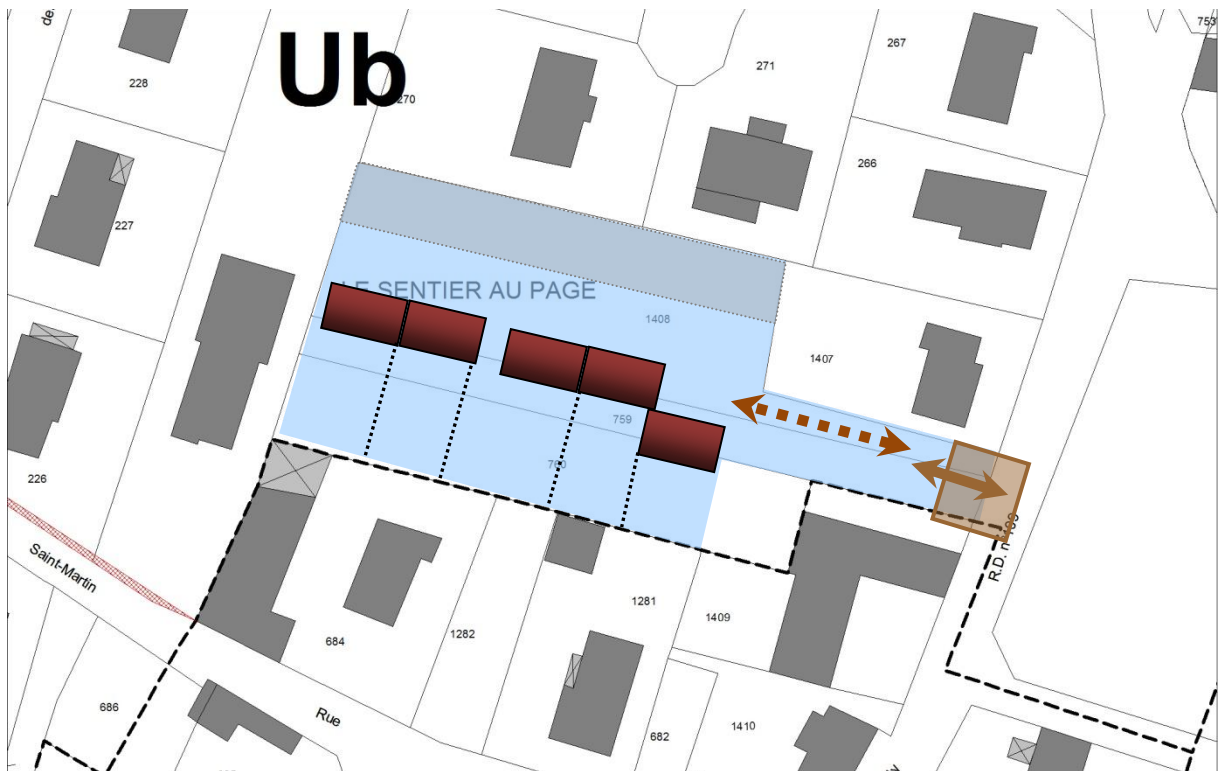
1. VOCATION DE LA ZONE



Seul secteur au sein de la zone urbaine comportant une relative profondeur, et un accès restreint sur la voie public, cette emprise de 3300 m² apparaît comme un réel espace de densification au cœur des parties urbanisées du village.

Les principes d'aménagement envisageable sont la réalisation d'un accès unique sur la rue de Gilly, et éventuellement la constitution de constructions en bande ou mitoyennes avec un espace de jardins attenants.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Principe de desserte interne à la zone



Espace à vocation principale d'habitat



Espace de stationnement commun

E. PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT EN LIMITE DE FRONT URBAIN

Dans le cadre de l'aménagement de ces espaces résidentiels et plus particulièrement dans le cadre de la création de nouveaux fronts urbains une attention toute particulière devra être portée au traitement des espaces ouverts principalement en limite d'emprise du projet

Le principe général à appliquer est illustré par le graphique ci-dessous

