



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation – 12 février 2020

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de MAREY-LES-FUSSEY



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 12 février 2020.	PLU approuvé le : 12.02.2020	Pour copie conforme
LE MAIRE, <i>Denis GAILLOT</i> <i>Gaillet</i>		

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

Préambule	3
Zone 2AU secteur « les Bouteillers-la Combotte»	4
1. Localisation et enjeux	4
2. Parti général d’aménagement	6
3. Schéma de synthèse	7
Zone 2AU secteur « du village »	8
1. Localisation et enjeux	8
2. Parti général d’aménagement	10
3. Schéma de synthèse	11
Zones UL et NIa au secteur « du pôle touristique de la Chaume »	12
1. Localisation et enjeux	12
2. Parti général d’aménagement	15
3. Schéma de synthèse	16

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 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 et les déplacements. »

« 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 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.

Zone 2AU secteur « les Bouteillers-la Combotte »

1. Localisation et enjeux

Cette zone à urbaniser nécessitera une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation. Cette orientation d'aménagement est donc établie à titre indicatif.

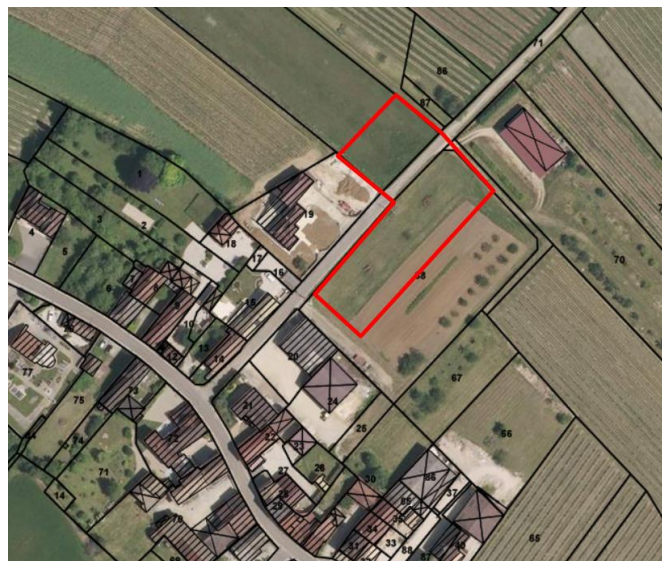
Localisation

Le site, d'une superficie d'environ 2973 m², se localise en continuité Nord du centre-bourg.

Il se compose de parties des parcelles ZB 88 et ZB 68 et 69 et est traversé par la rue de l'Echalier.

Le site est délimité :

- au Nord, par un chemin privé (parcelle ZB69) et un bâtiment agricole de stockage de matériel (parcelle 70), et des espaces agricoles à préserver,
- à l'Est par des espaces agricoles à préserver (ou avec possibilités de constructions agricoles pour certains),
- à l'Ouest, par une maison d'habitation (parcelle AA19) et par des espaces agricoles à préserver,
- au Sud, par l'exploitation de M. Benoit CLEMENT (hangars à proximité immédiate et accès) ; un retrait de la zone 2AU par rapport à cette exploitation est observé, et est maintenu en zone UA (zonage établi sur l'exploitation viticole).



Localisation de l'OAP (en rouge) – BLC 2018 – Fond : extrait géoportail – sans échelle

Orientations du PADD

Ce site correspond à une extension de la tache urbaine, et est retenu dans le PLU comme une zone de régulation pour le développement de l'habitat (urbanisation à long terme), et où la densité du SCOT sera appliquée (12 logements par ha).

Occupation du sol/ intérêt environnemental

La parcelle ZB 68 (dans sa globalité) constitue, d'après l'expertise faune/flore de juillet 2016, une prairie entretenue en pelouse (floraison de plantain) avec quelques espèces dominantes (trèfle blanc, minette lupuline, plantain lancéolé) sur le tiers ouest de la parcelle, en bordure de route. Les 2/3 sud-est sont occupés par un jardin et un verger à griottiers et divers. Le jardin est en jachère récente sur les 9/10èmes de sa surface. Une haie de laurier palme se trouve en bas de parcelle et masque le hangar agricole.

L'expertise indique l'absence d'enjeu en terme d'habitat naturel et paysager.

L'ensemble des parcelles 68 et 88 est considéré comme « cultures/jachères » au sein du DOCOB (données CABCS) et ne constitue donc pas un habitat prioritaire à préserver.

Intérêt agricole

Le site se compose de deux parcelles de part et d'autre de la voie, actuellement faisant partie du parcellaire exploité de deux exploitants ; la délimitation de la zone 2AU permet donc de minimiser l'impact sur les exploitations agricoles.

Le site est uniquement inclus dans la délimitation parcellaire du périmètre AOC BGO, Aligoté, Passe tout Grains et Crémant de Bourgogne, qui impacte aussi une grande partie du village.

Notons que l'exploitation de M. Clément Benoit (localisée dans le village au Sud de la 2AU) a récemment fait l'objet d'un projet de développement au secteur Sud du village (parcelle ZD15p) pour la construction d'un hangar agricole. L'extension de l'exploitation n'est donc pas prévue dans la direction de la zone 2AU.

Pentes de terrain

Le terrain présente une pente générale vers le Nord-Est ; l'altitude est comprise entre 391 (au Nord-Est) et 401 mètres (au Sud-Ouest de la parcelle 68) environ.

Réseaux

Situé au contact du tissu urbain existant, le site bénéficie de la proximité des réseaux ; il est inclus dans le zonage d'assainissement collectif.

Le réseau d'assainissement passe sur la rue d'Echalier et sur la parcelle ZB88.

Risques et contraintes

Le terrain est :

- inclus dans le périmètre de protection de captage éloigné d'eau potable (source du Lieu-Dieu) ; voir les servitudes d'utilité publique applicables (arrêté préfectoral du 24/01/2012).
- concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles (applicable à l'ensemble du village) ; des préconisations sont reportées en annexe 2 du règlement.
- concerné par une sismicité faible (applicable à l'ensemble de la commune).

2. Parti général d'aménagement

Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'opération est destinée à accueillir exclusivement des logements individuels purs ou groupés.

Le site pourra accueillir à minima 4 lots au total (avec une densité de 12 logements par ha).

L'accès (ou les accès) aux maisons et la desserte en réseaux se font directement depuis la rue de l'Echalier.

Zone 2AU secteur « du village »

1. Localisation et enjeux

Cette zone à urbaniser nécessitera une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation. Cette orientation d'aménagement est donc établie à titre indicatif.

Localisation

Cette zone à urbaniser nécessitera une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation. Cette orientation d'aménagement est donc établie à titre indicatif.

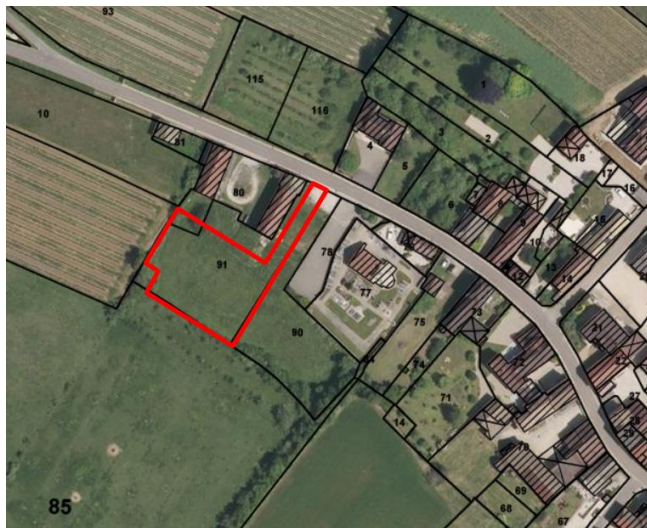
Le site, d'une superficie d'environ 1664 m², se localise en continuité du centre-bourg et permettra une urbanisation en épaisseur de la tache urbaine.

Il se compose de parties des parcelles AA80 et 91.

Le site est délimité :

- au Nord, par la grande Rue (RD8), une maison d'habitation et un bâtiment de dépendance (parcelle AA80),
- à l'Est par un espace constructible à court terme (zone UA), par l'église (parcelle 77) et son parking (parcelle AA78),
- à l'Ouest et au Sud, par des espaces agricoles à préserver (vignes ou prairies).

A noter, la délimitation de la zone 2AU tient compte des bâtiments existants au Nord, afin de leur permettre d'évoluer.



Localisation de l'OAP (en rouge) – BLC 2018 – Fond : extrait géoportail – sans échelle

Orientations du PADD

Ce site correspond à une extension de la tache urbaine, et est retenu dans le PLU comme une zone de régulation pour le développement de l'habitat (urbanisation à long terme), et où la densité du SCOT sera appliquée (12 logements par ha).

Occupation du sol/ intérêt environnemental

La parcelle 91 constitue, d'après l'expertise faune/flore de juillet 2016, une prairie mésophile de fauche sur sols probablement plus riches, d'où une végétation dominée par les graminées avec beaucoup moins d'autre herbacées à fleurs.

L'expertise conclut que la parcelle est accolée aux parcelles urbanisées du bourg, que l'intérêt en termes d'habitat naturel est potentiellement amoindri. En revanche, il y a nécessité de maintenir la haie, compte tenu de la rareté de cet élément dans le paysage des Hautes Côtes.

En complément, il faut préciser qu'il existe en effet une haie en limite sud de la parcelle voisine (90). En limite Sud de la parcelle 91, il existe uniquement des rejets de vergers (anciens mirabelliers) ne correspondant pas à une haie.

Au sein du DOCOB (données CABCS), la parcelle se compose essentiellement d'une prairie (et d'une haie dans sa limite Ouest et Sud). En réalité, la haie ne concerne que la parcelle voisine (90). Les prairies ne sont pas des habitats prioritaires (comme les pelouses ou forêts de pentes) mais sont idéalement à préserver. Le PLU justifie cette suppression d'habitat pour les besoins de logements en extension de la tache urbaine, à long terme, dans un secteur déjà pourvu en réseaux. Il en est de même pour la parcelle voisine à l'Est (AA90), urbanisable à court terme, où les enjeux sont les mêmes.



Intérêt agricole

Nous n'avons pas identifié d'enjeu agricole relativement aux exploitations et accès agricole. Le site est inclus uniquement dans la délimitation parcellaire du périmètre AOC BGO, Aligoté, Passe tout

Grains et Crémant de Bourgogne, qui impacte aussi une grande partie du village (potentiel agronomique).

Pentes de terrain

Le terrain présente une pente générale vers le Nord-Est ; l'altitude est comprise entre 412 et 419 mètres environ.

Accès-Réseaux

Situé au contact du tissu urbain existant, le site bénéficie de la proximité des réseaux ; il est inclus dans le zonage d'assainissement collectif.

Les réseaux AEP et d'assainissement passent sur la RD8.

L'accès au terrain est possible mais n'est pas physiquement existant, donc sera à aménager, en s'assurant des bonnes conditions de visibilité au débouché (prescription du Conseil départemental) tout comme le branchement aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.

Risques et contraintes

Le terrain est :

- inclus dans le périmètre de protection de captage éloigné d'eau potable (source du Lieu-Dieu) ; voir les servitudes d'utilité publique applicables (arrêté préfectoral du 24/01/2012).
- concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles (applicable à l'ensemble du village) ; des préconisations sont reportées en annexe 2 du règlement.
- concerné par une sismicité faible (applicable à l'ensemble de la commune).

2. Parti général d'aménagement

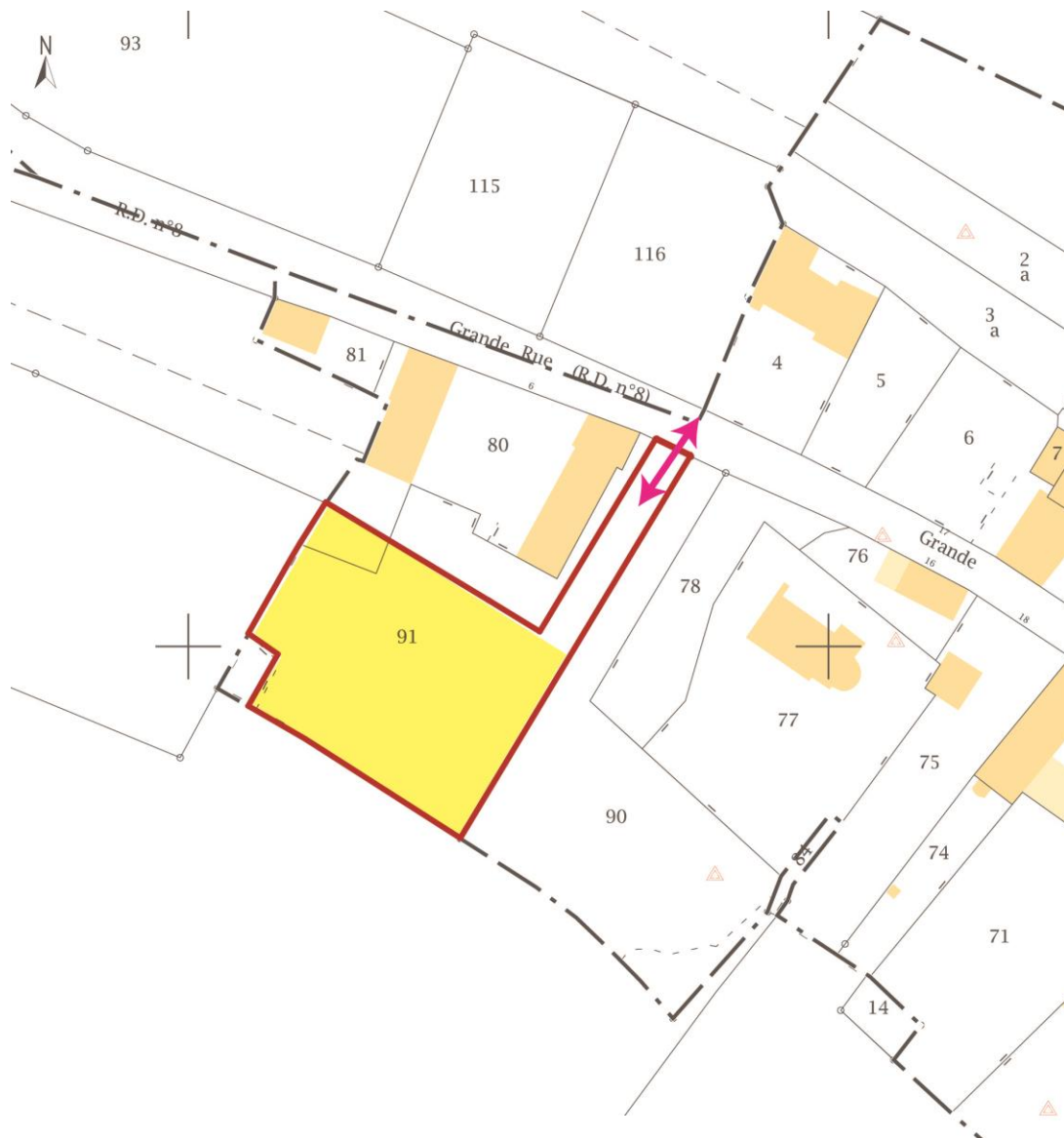
Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'opération est destinée à accueillir exclusivement des logements individuels purs.

Le site pourra accueillir à minima 2 lots (avec une densité de 12 logements par ha).

L'accès aux maisons et la desserte en réseaux se font directement depuis la RD8.

3. Schéma de synthèse



Légende




-  périmètre d'application de l'OAP
-  secteur dédié à l'habitat individuel pur (2 unités)
-  accès et desserte réseaux par la RD 8

Schéma de synthèse de l'OAP
Fond : cadastre.gouv - BLC (2017)

Zones UL et N1a au secteur « du pôle touristique de la Chaume »

1. Localisation et enjeux

Le secteur concerne :

- une zone UL (urbaine touristique) urbanisable
- une zone N1a (naturelle touristique liée au Carré Saint Pierre et à la Maison aux mille truffes et champignons).

L'orientation d'aménagement porte sur l'ensemble.

Localisation

Le site, d'une superficie d'environ 2,8 ha, se localise au secteur de la Chaume.

Il se compose des parcelles : ZB 50/106/123p/124/125/128p/129p (cadastre non encore mis à jour).

Le site est délimité :

- au Nord, par les espaces boisés de la parcelle ZB128,
- à l'Est par de la forêt (de pente et plantations de conifères – parcelle ZB128) et la RD115,
- à l'Ouest par la voie communale n°1 (dite de Meuilley à Beaune) ; voie menant au Lieu-Dieu ;
- au Sud par la RD8.



*Localisation du site d'étude (en rouge)
Extrait Géoportail, 2020 (sans échelle) Limite communale en jaune*

Orientations du PADD

Ce site correspond au pôle touristique à promouvoir au PLU, avec la volonté de développement d'activités de gîtes, restauration, détente, activités culturelles, et commerciales, en cohérence avec les activités viticoles au village.

Occupation du sol/ intérêt environnemental

Au sein du DOCOB (données CABCS), le tènement se compose essentiellement d'une forêt de pente et de plantations de conifères, et moins significativement d'une partie en prairie. Les forêts de pentes sont des habitats prioritaires à préserver. Les prairies ne sont pas des habitats prioritaires mais sont idéalement à préserver.

La zone UL pour partie déjà artificialisée comprend, en outre, un accès RD et plusieurs bâtiments existants :

- la salle de réception (Carré Saint Pierre, ex- maison des Hautes-Côtes) parcelle 50,
- la Maison Aux Mille Truffes et Champignons (vente de truffes et produits dérivés) parcelle 125,
- une construction existante sur la parcelle ZB 128 (maison du gardien) lié à un projet de gîte (un permis de construire accepté pour plusieurs bâtiments) portant sur une partie de la parcelle ZB 128 (en zone UL), avec desserte et accès en servitude par le terrain communal (parcelle 129).

La zone N1a accueille :

- un parking, des jardins et une terrasse, liés au Carré Saint Pierre.
- un parking communal mis à disposition à la « Maison aux Mille Truffes et Champignons » et aux randonneurs (*parcelle ZB 124, correspondant pour une moitié de sa surface à une ancienne décharge, fermée depuis plus de 40 ans, avec apport de terre suite aux travaux d'assainissement au village en 2007*) et une partie du parc de découverte de la Maison aux Mille Truffes et Champignons (parcelle 123).

L'intérêt environnemental est donc fortement réduit en zone UL (artificialisation effective avec des bâtiments existants ou à venir). En revanche, en zone N1a, il faut noter l'intérêt, pour le site Natura 2000, des forêts de pentes encore bien préservées. Ainsi, le règlement de cette zone se veut moins impactant. En outre, la délimitation graphique des zones UL et N1a, en fonction des besoins mis en exergue, permet de préserver une importante partie en zone N (à l'extérieur du périmètre de l'OAP).

Accès-Réseaux

Outre la présence de constructions existantes, la zone UL a notamment été délimitée en cohérence avec la présence du réseau d'assainissement collectif.

Une mise à jour du zonage d'assainissement collectif est demandée à la communauté de communes (réseau existant). Le réseau AEP passe sur la RD8.

Il existe plusieurs accès sur la RD8 au secteur :

- deux au parking communal, parcelle ZB124, de part et d'autre (entrée et sortie au parking) ;
- deux sur la parcelle ZB 129, de part et d'autre du Carré Saint Pierre (parcelle 129 actuellement en propriété communale).

L'accès qui existait sur la parcelle ZB 50 (Carré Saint Pierre) a récemment été fermé.

En 2019, la commune a réalisé une voirie communale, « impasse de Chaume », qui dessert les 3 établissements précités (en zone UL), sans servitude de passage.

Risques et contraintes

Le terrain est :

- intégralement inclus dans le périmètre de protection de captage rapproché d'eau potable (source du Lieu-Dieu) ; le défrichement des massifs forestiers, l'installation de campings, d'aires de stationnement de caravanes et de bungalows, le retournement de prairies permanentes, et tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux, sont notamment interdits ; voir les servitudes d'utilité publique applicables (arrêté préfectoral du 24/01/2012) ;
- concerné par des aléas faibles à moyens aux glissements de terrain ; les éléments de cadrage du Cerema/DDT sont reportés en annexe 3 du règlement ;
- concerné par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles ; des préconisations sont reportées en annexe 2 du règlement ;
- concerné par une sismicité faible (applicable à l'ensemble de la commune).

La zone N1a correspond à un STECAL (zone constructible en zone N) délimité à titre exceptionnel.

2. Parti général d'aménagement

Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'orientation d'aménagement porte sur deux zones :

- UL urbaine touristique, urbanisable autorisant les constructions telles que les commerces et activités de service (y compris les extensions des bâtiments existants), notamment.
- Nla naturelle touristique en lien avec :
 - o le Carré Saint Pierre, construction principale existante sur le tènement ZB 50 et 106 (les zones Nla à l'Est et à l'Ouest de la construction ont été vendues au Carré St-Pierre en avril 2019) ;
 - o la maison des milles truffes et champignons, construction principale existante sur la parcelle ZB 125.

Cette zone Nla n'autorise que le stationnement et l'annexe commerciale/touristique liée à ces constructions existantes, dans des conditions strictes de hauteur (3.50 mètres sur le volume de la construction – et non par rapport au TN, car le secteur a fait l'objet de déblais/remblais -), d'implantation (la délimitation graphique de la zone Nla restreint la constructibilité à environ 50 mètres autour du bâtiment principal), et de densité (soit 1 unique annexe de 40 m² d'emprise au sol maximale, soit deux de 25 m² d'emprise maximale, pour chacune des constructions principales existantes). Cette zone vise à préserver au maximum l'occupation du sol existante y compris la végétation.

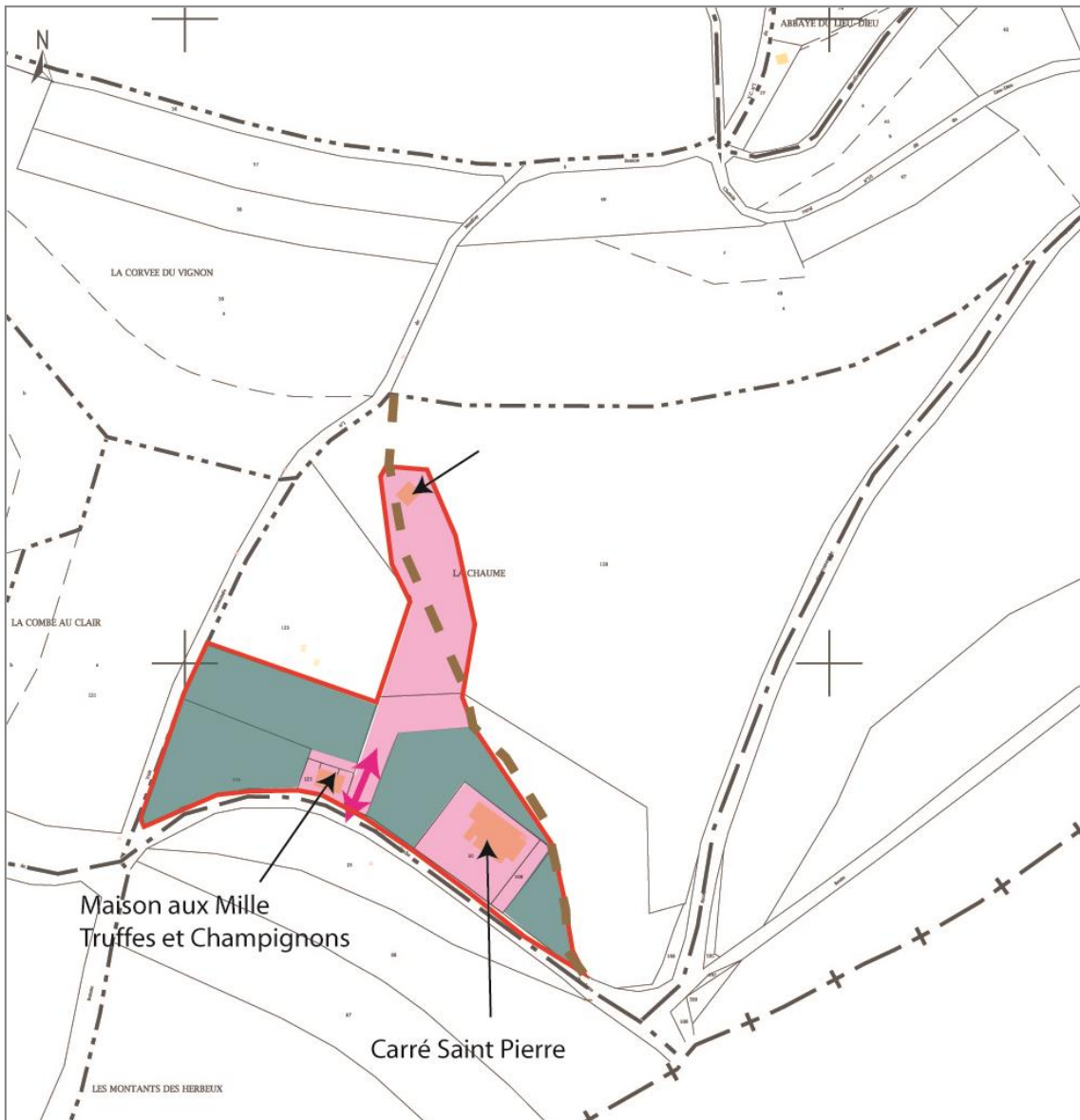
Il n'est pas envisageable de créer un nouvel accès au secteur (voir les accès existants sur la RD8).

En 2019, la commune a réalisé une voirie communale, « impasse de Chaume », qui dessert les établissements classés en zone UL.

La desserte en réseaux AEP se fait par la RD8. Le réseau d'assainissement existant (Nord/Sud-Est) traverse le secteur (voir le principe du réseau sur le schéma, présent sur la parcelle communale) et dessert les constructions.

L'attention du porteur de projet est attirée sur les boisements existants sur le secteur (forêts de pente – habitat prioritaire au titre de Natura 2000) ; il est invité à se rapprocher de la structure animatrice du site Natura 2000, et de la Communauté de communes, lors de la définition du projet et de l'aménagement du pôle touristique (notamment sur la question de la compensation en cas de défrichement).

3. Schéma de synthèse



Légende






-  périmètre d'application de l'OAP
-  zone UL (zone urbaine) autorisant les constructions telles que les commerces et activités de service
-  zone NIa (zone naturelle touristique en lien avec le Carré Saint Pierre et la maison aux mille truffes) autorisant uniquement le stationnement et l'annexe commerciale/touristique liée à l'existant (sous conditions)
-  accès existant et voie communale existante
-  présence de réseaux d'eaux usées

Schéma de synthèse de l'OAP
Fond : cadastre.gouv - BLC (2020)