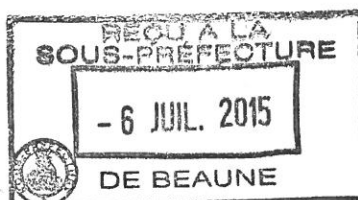


Département de la Côte d'Or
Commune de Mavilly-Mandelot

PLAN LOCAL D'URBANISME
Elaboration – Approbation

**3 – Orientations d'aménagement et
de programmation**



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le <i>29/06/2015</i> Le Maire <i>Thierry Laine</i> 	Approuvé le	

Dossier établi par la SCP Marie-Jo GALLET Géomètre-Expert Urbaniste à Tournus, Frédéric FAUCHER Architecte à Laives, l'atelier de paysage QUINCONCE à Sennecey-le Grand et Alain Desbrosse ingénieur écologue à Barizey

1. Généralités

L'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« 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. »

Les orientations d'aménagement exposent donc la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** des quartiers ou des secteurs de la commune.

Les orientations d'aménagement se superposent avec les règles édictées dans le règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. **Elles sont opposables** aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité.**

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Mavilly-Mandelot décide d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs sous certaines conditions.

En effet, la greffe de ces nouveaux quartiers ne prendra dans le contexte urbain existant que si les équipements publics nouveaux sont conçus de façon à permettre :

- Une desserte routière se raccordant sur les voiries existantes si nécessaire,
- Des liaisons douces desservant le nouveau quartier et se raccordant sur le réseau existant, permettant une circulation traversante du nouveau quartier,
- Des espaces publics et des espaces verts de qualité intégrés et adaptés.
- De nouveaux bâtiments dans la continuité de ceux existants.

Elle décide donc d'imposer, suivant les besoins spécifiques de chaque secteur :

- les principes de liaisons routières,
- les principes de liaison douce,
- les espaces publics et leur nature,
- Les orientations de faitage des constructions.

Le règlement permet une mixité des typologies des constructions (à usage d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureaux ou d'artisanat).

Le projet communal est construit à partir d'hypothèses permettant d'estimer le nombre potentiel de nouveaux logements sur chaque secteur. Ainsi, pour permettre la réalisation du projet communal au plus près des hypothèses émises, une densité minimale de logements est exigée sur chaque secteur.

Sur la commune, deux secteurs font l'objet d'orientations qui précisent leurs conditions d'urbanisation :

- Le secteur de la ZAD, au nord de la mairie, classé en 1AUa,
- Le secteur au sud du bourg classé en 1AUb, 1AUc et 1AUd.

Tout projet présenté sur ces secteurs devra prendre en compte ces orientations d'aménagement et de programmation.

3. Les secteurs à urbaniser et leurs orientations d'aménagement

3.1. Secteur de la ZAD (1AUa)

Présentation de la zone

Cette zone se situe au nord du centre-bourg de Mavilly, à proximité immédiate de la mairie et de l'école. Elle est composée de deux secteurs, situés le long de la Grande Rue, de part et d'autre d'une maison.

La commune s'est dotée d'une zone d'aménagement différé (ZAD), sur ce secteur afin notamment d'accueillir un programme de logements aidés ainsi qu'une salle de rencontre et un équipement sportif type « multisports ».

Les orientations d'aménagement portent sur la programmation de logements en façade de la Grande Rue.



Les orientations

Ce secteur devra être aménagé soit en une seule fois, soit en plusieurs tranches.

Les constructions se desserviront directement depuis la Grande Rue.

Deux accès seront aménagés depuis la grande rue :

- un accès piéton sera aménagé au niveau du calvaire afin d'accéder aux futurs équipements publics (salle de rencontre et espace multisports).
- un accès sera aménagé afin d'accéder au futur parc municipal. Il comportera une aire de stationnement plantée d'arbres de haute tige.

Afin d'assurer une continuité des alignements existants, il est demandé :

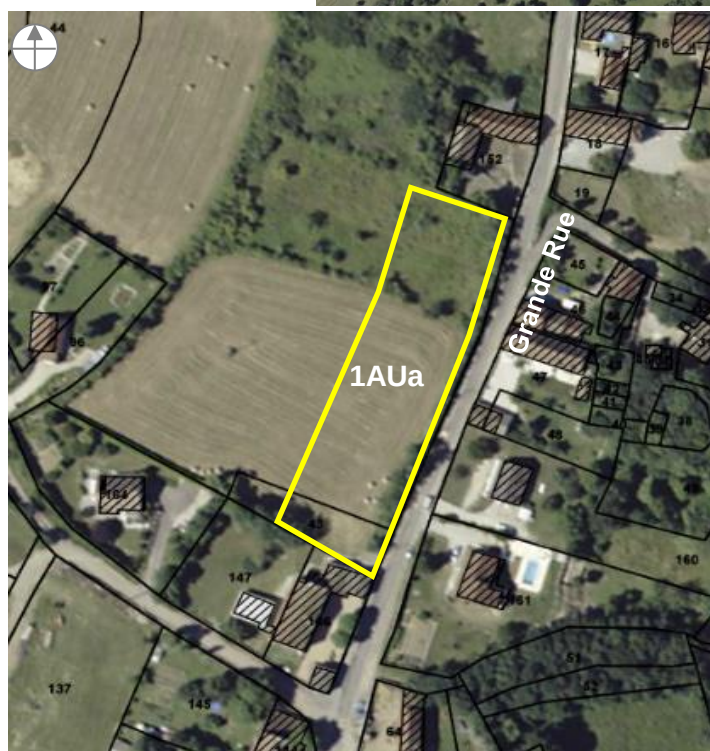
- l'implantation à l'alignement d'une partie de bâtiment (façade ou pignon),
- la préservation ou la construction d'un muret de pierre d'une hauteur maximale de 1,00 m en façade de rue.

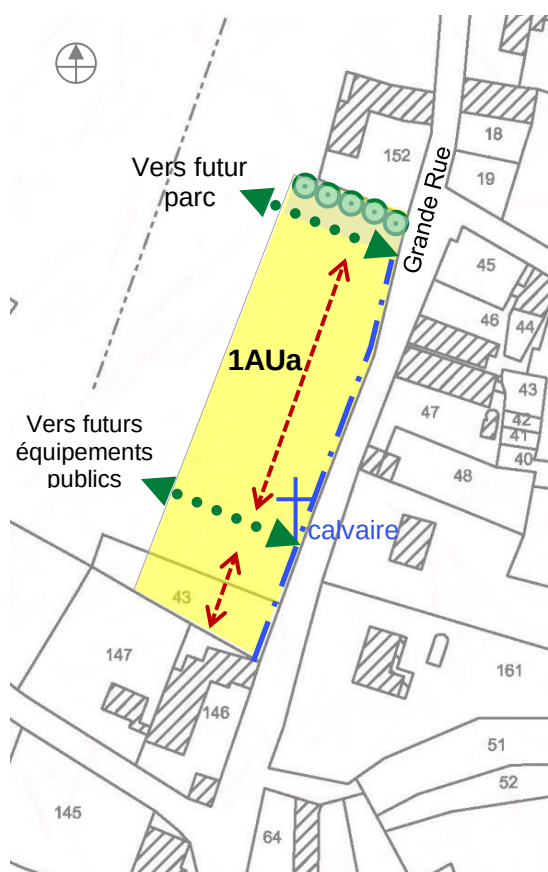
Le faitage principal des futures constructions devra principalement être parallèle aux voies.

Les limites séparatives devront être plantées d'une haie mixte d'essences locales.

Les logements devront respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

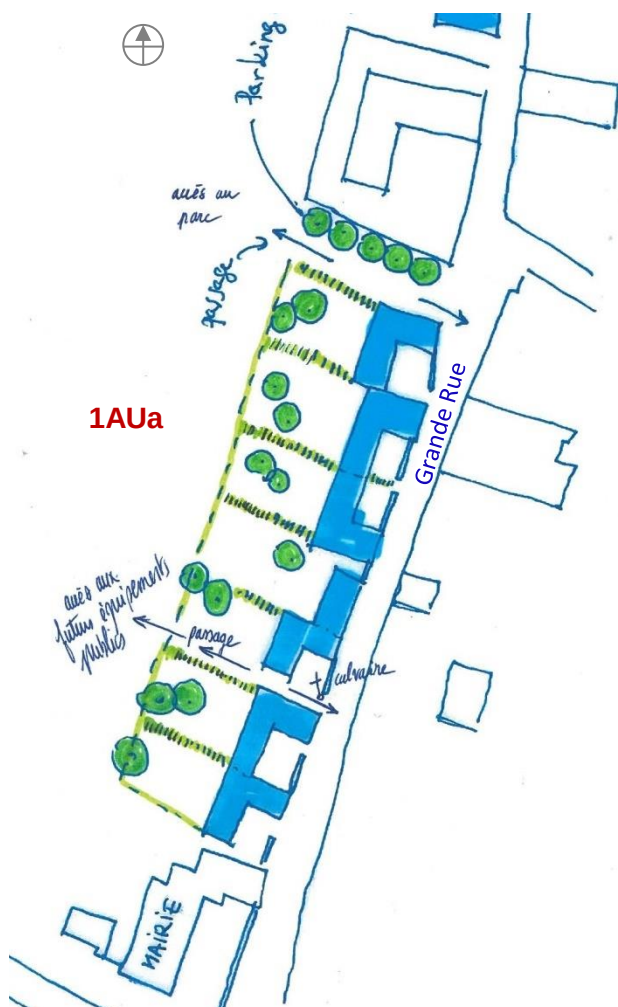
En termes de typologie de logements, le secteur devra comprendre un minimum de 2 logements locatifs de typologie T3, accessibles aux personnes à mobilité réduite et un minimum de 2 logements de typologie minimum T4.





Légende :

- Zone soumise aux orientations
- Parking paysager
- Liaison piétonne
- Orientation principale des façades
- Implantation obligatoire d'un élément du bâtiment à l'alignement et conservation ou construction du muret en pierre à conserver ou à créer d'une hauteur maximale de 1,00m.



A titre d'exemple, le croquis ci-joint illustre un aménagement possible de ce secteur.

3.2. Secteur au sud du bourg

Présentation de la zone

Cette zone se situe au sud du bourg de Mavilly. Elle est composée de trois secteurs : Le secteur 1AUb situé au nord de la route de Nantoux et les secteurs 1AUc et 1AUd situés au sud.

Le secteur 1AUc était partiellement occupé par deux bâtiments agricoles. Un incendie a récemment détruit le bâtiment le plus à l'est et a endommagé l'autre bâtiment. Le propriétaire a établi une déclaration de sinistre et est en attente d'une décision des assurances.

Les orientations

Les différents secteurs devront être aménagés soit en une seule fois, soit en plusieurs tranches.

Un aménagement de qualité est exigé en façade de rue. Des murets en pierre, existants ou à créer, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront marquer l'alignement le long des rues tel qu'indiqué sur le schéma.

Afin d'assurer une continuité des alignements existants, il est demandé la préservation ou la construction d'un muret de pierre d'une hauteur maximale de 1,00 m en façade de rue, tout en permettant les accès. Des arbres de haute tige poursuivront l'alignement et devront intégrer des stationnement le long de la route de Nantoux, tel qu'indiqué sur le schéma.

Une partie de bâtiment (façade ou pignon) devra être implantée en retrait de l'alignement, sur la limite d'implantation définie sur le schéma.

Néanmoins, il est laissé la possibilité, dans les secteurs 1AUc et 1AUd, d'implanter tout ou partie des constructions à l'alignement des rues.

Un espace non clos à usage collectif devra être laissé à l'arrière du secteur nord afin de permettre d'aménager la liaison piétonne.

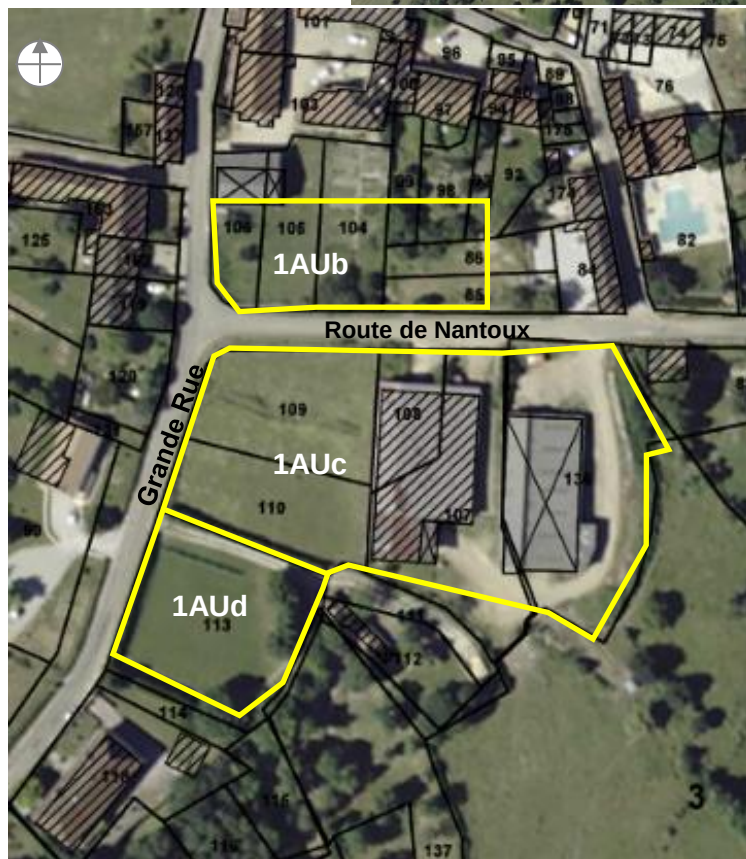
L'aménagement du secteur 1AUc devra s'organiser autour d'un espace public structurant, appropriable par les habitants du quartier.

Des cheminements piétons devront être aménagés afin de relier les différents secteurs entre eux et au bourg.

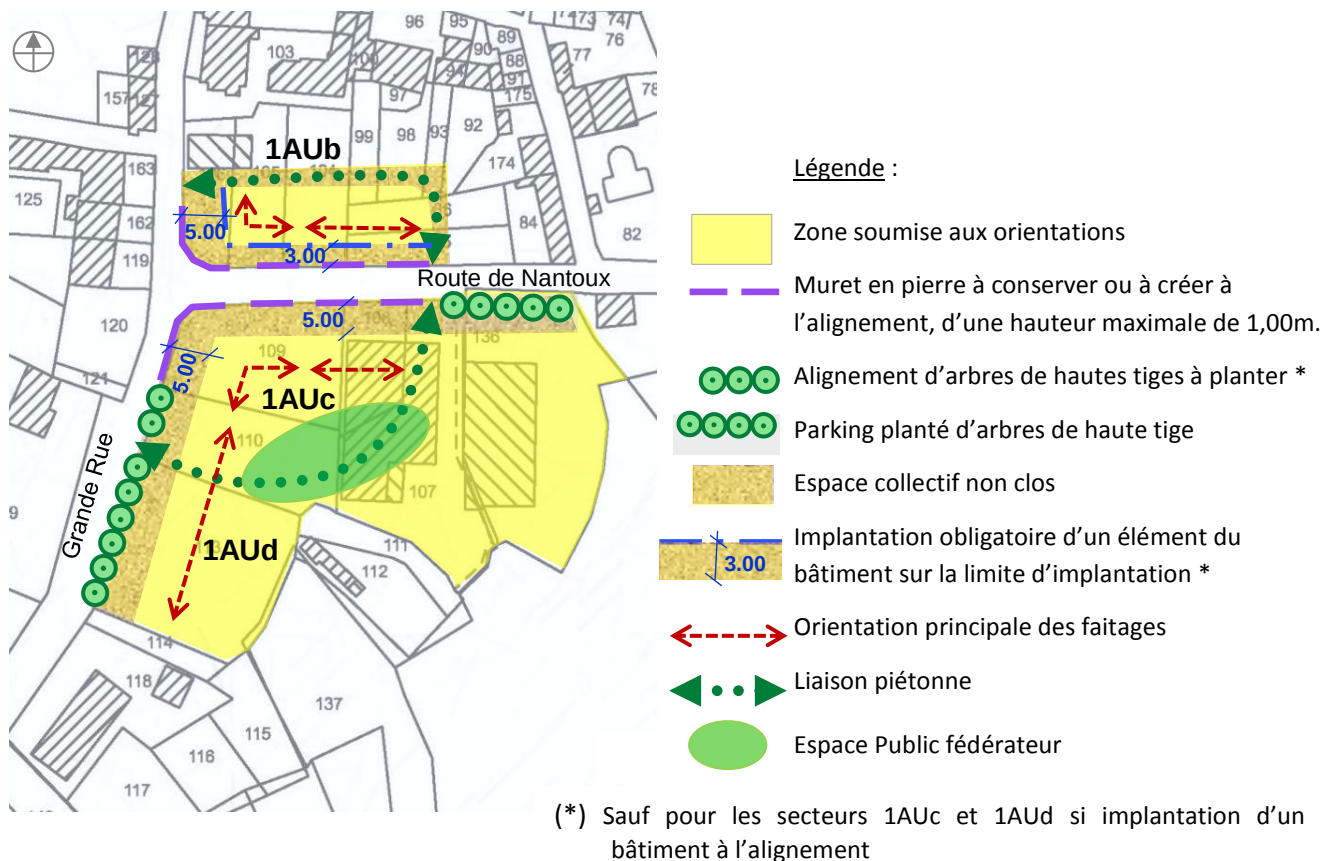
Le faitage principal des futures constructions devra principalement être parallèle aux voies. Au carrefour entre la Grande Rue et la route de Nantoux, les bâtiments devront marquer les deux angles de rues.

Les logements devront respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Le secteur 1AUc devra comprendre un minimum de 3 logements locatifs de typologie T3, accessibles aux personnes à mobilité réduite.



Les limites séparatives devront être plantées d'une haie mixte d'essences locales.



A titre d'exemple, le croquis ci-joint illustre un aménagement possible de ce quartier.

