



Commune de Meuilley

Cachet de la Mairie
Signature du Maire :

Plan local d'urbanisme

Orientations d'aménagement

Approuvé par le Conseil Municipal le 5 Avril 2012



SOMMAIRE

1. Orientations d'aménagement du secteur « Sous le Grand Meix »	3
1.1. Description du site	3
1.2. Objectifs recherchés	3
1.3. Vocation des espaces	4
1.4. Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement	4
1.5. Schéma de l'orientation d'aménagement	7
2. Orientations d'aménagement du secteur « le village »	8
2.1. Description du site	8
2.2. Objectifs recherchés	8
2.3. Vocation des espaces	8
2.4. Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement	8
2.5. Schema de l'orientation d'amenagement	8
3. Orientations d'aménagement du secteur « la gare »	9
3.1. Description du site	9
3.2. Objectifs recherchés	9
3.3. Vocation des espaces	9
3.4. Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement	9
3.5. Schema de l'orientation d'amenagement	9
4. Orientations d'aménagement du secteur « Au poleton »	10
4.1. Description du site	10
4.2. Objectifs recherchés	10
4.3. Vocation des espaces	10
4.4. Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement	11
4.5. Schéma de l'orientation d'aménagement	14

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « SOUS LE GRAND MEIX »

1.1. DESCRIPTION DU SITE



Le secteur est situé entre le centre bourg du village et le quartier pavillonnaire « Le Grand Meix » situé au sud-est de la commune. Il est délimité :

- au Nord, par la rue du château (RD qui traverse le village) et le ruisseau du Raccordon
- au Sud, par les rues du Grand Meix et de Chevrey qui desservent les pavillons.



L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble afin :

- d'assurer un aménagement urbain cohérent à l'échelle de la zone, s'intégrant au paysage et bâti alentours,
- de prévoir une offre de logements diversifiée dans ses formes et occupations,
- d'éviter d'enclaver du terrain et de générer des délaissés.

Le Site a été repéré comme un secteur privilégié d'urbanisation à court terme (zone 1AU) car il représente le secteur le plus stratégique de la commune (1.88 ha dont 1.02ha pour l'habitat). Il est actuellement occupé par des jardins, des vergers et le lavoir. La partie basse du secteur, à proximité du ruisseau, est inondable.

1.2. OBJECTIFS RECHERCHES

- Affirmer la valeur du cadre paysager du site, du bourg, et de ses silhouettes
- Créer une transition entre l'habitat du bourg et le pavillonnaire
- Assurer une bonne intégration architecturale et environnementale des constructions
- Mailler le secteur avec le pôle de vie
- Valoriser le lavoir et les jardins



1.3.VOCATION DES ESPACES



- Vocation résidentielle avec objectif de mixité sociale et diversité urbanistique et architecturale.
- Prévoir une trame d'espace public maillée, en cohérence avec le bourg et les caractéristiques du site
- L'aménagement du secteur doit prévoir au minimum 20 logements

1.4.DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement

La trame d'organisation spatiale du quartier s'articule à partir des éléments suivants :

- La préservation des jardins potagers au centre du quartier
- Deux parties d'habitat, de part et d'autre des jardins, composées d'habitats diversifiés (petits collectifs, logements intermédiaires

et maisons de ville) qui permettent la couture urbaine entre les maisons du bourg et les pavillons individuels.

Orientations paysagères et urbaines

- La volonté de préservation des jardins et de mise en valeur du ruisseau sont les éléments clés d'amélioration du cadre de vie, aussi bien pour le quartier que pour le village. Ce sont les principaux espaces verts du bourg.
- La création des courées doit permettre de créer des lieux de vie et de partage entre les futurs habitants. Ces espaces sont des réinterprétations des nombreuses cours de Meuilley
- La rue, les courées, les cheminements piétons, les jardins et l'espace vert sont autant d'espaces différents qui doivent être qualifiés et traités de manière diverses. Cela permettra une appropriation plus facile des lieux.
- Les jardins privatifs doivent être intimes et végétalisés
- Un phasage a été défini afin d'orienter les perspectives d'évolution de la commune. Il permet également de marquer les différentes entités du projet à venir.
- Privilégier des parcelles de différentes surfaces, support de la diversité requise.
- L'aménagement doit prendre en compte les éléments naturels présents sur le site (préservation au maximum des arbres et des bosquets). Les vergers doivent être pris en compte dans le quartier afin d'en faire profiter les futurs habitants, nous pouvons imaginer des vergers collectifs intégrés dans l'espace public.
- Maitriser l'ambiance de la rue en privilégiant des bâtiments sur rue. (Cf. Stationnement)

Le bâti et la programmation

- Conserver une « ambiance villageoise », avec un habitat intermédiaire relativement dense (environ 20 logt/ha – soit une taille moyenne de terrains de 500m²), par la création de logements en bande ou groupés. Ces constructions doivent être de qualité pour maîtriser les séquences visuelles bâties.
- L'objectif fixé stipule la création d'un minimum de 5 logements locatifs aidés, soit 20% des logements créés sur le site. (Cf aide à la pierre¹.)
- Renforcer la densité à proximité des espaces verts, des cheminements doux et du centre bourg
- Limiter la hauteur des constructions à R+1+Comble.
- Privilégier une volumétrie simple qui s'accordera avec les bâtiments alentours et ceux du centre bourg.
- Les nouvelles constructions respecteront la topographie de leur site d'implantation. Le terrain naturel (notamment les secteurs de pentes) ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. On évitera donc les buttes, remblais, enrochements monumentaux qui défigurent le paysage.

L'organisation du réseau de voiries

Le respect, voire l'amélioration, des conditions de sécurité de la circulation ont fortement participé aux choix faits en matière de

¹ Dans le cadre de l'aide à la pierre, que le Conseil Général de Côte d'Or peut accompagner la commune dans la production de logements conventionnés

raccordement à la voirie existante et de création de cheminement piétonniers. Ces tracés ont également pris en compte la hiérarchisation des voies existantes et les besoins de déplacements pour le futur

- Deux accès automobiles interceptent la rue du Grand Meix au sud du secteur. Ces rues servent simplement de desserte et doivent être dimensionnées en conséquence. La chaussée réservée à l'automobile ne pourra excéder une largeur de 5m pour éviter une vitesse excessive des véhicules dans le quartier
- La voirie Est maille l'impasse du moulin pour permettre une circulation fluide sans impasse
- Les courées sont des espaces permettant le stationnement regroupé des logements à proximité. L'opération doit permettre l'accueil de 1,5 places de stationnement par logement.
- Une trame de cheminements doux lie le quartier avec le bourg et permet par la même occasion de valoriser le lavoir et le ruisseau. Ces cheminements prolongent ceux existants
- Optimiser la forme de la parcelle en regroupant les stationnements et les parties collectives (ex. : local à déchets, locaux techniques...) près de l'espace public.

Servitudes

- Une ligne électrique de moyenne tension traverse le site d'est en ouest, il sera conseillé de l'enterrer afin d'éviter les nuisances électromagnétiques pour les habitants
- Le bas du terrain étant inondable, un espace public vert devra être créé en partie basse afin de valoriser le ruisseau

Recommandations urbaines et architecturales

Les bâtiments devront avoir une orientation et une implantation justifiée qui prendra en compte les alentours du site et le plan global du secteur (alignement ou recul nécessaire, création d'une cour ou d'un jardin sur rue,...). L'orientation du bâtiment devra maximiser les apports solaires en hiver et éviter les surchauffes estivales pour favoriser un confort thermique du bâtiment. Le confort acoustique du bâtiment dépend également de l'orientation des pièces. Suivant les modes de vie de chacun, certaines pièces (cuisine, buanderie) seront plus propices à ouvrir sur la rue que d'autres (chambre et séjour sont familièrement des pièces plus intimes où le calme est préféré).

Il faudra être vigilant sur le traitement des limites séparatives et sur la transition entre espace public et espace privé : minimiser les clôtures (les proscrire – y compris les écrans végétaux opaques - ou imposer de faible hauteur – 30 à 50 cm - ou des plantations basses et perméables aux vues). Les jardins se situeront de préférence en arrière des bâtiments d'habitation au sud. L'aménagement des parcelles ne doit pas être le résultat du positionnement du bâtiment, les prolongements extérieurs doivent être qualifiés et nommables afin qu'ils soient plus facilement appropriables par les habitants (cour, jardin, terrasse, allée d'entrée, porche, roseraie, potager,...).

Une architecture contemporaine doit permettre une bonne adaptation au contexte pour le mettre en valeur. Le bâtiment doit être spécifique à la parcelle tout en reflétant sa date de construction, sans être une copie de bâtiment déjà vu.

Le recours aux énergies alternatives est préconisé dans l'opération d'aménagement : installation de chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, murs-trombes... Par ailleurs, la rétention des eaux pluviales sera systématiquement étudiée et des solutions proposées : toitures végétalisées, cuves de récupération, bassin tampon filtrant...

1.5. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Légende

Voirie

- Rue
- Cheminement doux
- Cour

Végétaux

- Arbre à préserver
- Arbre à créer
- Haie à préserver

Type d'occupation du sol

- Habitat mixte
- Jardin/verger
- Espace vert
- Densité plus importante

Élément particulier

- Valoriser le lavoir
- Ligne moyenne tension

Phasage

- Phase 1/2
- Phase 3

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « LE VILLAGE »

2.1. DESCRIPTION DU SITE

Le secteur est situé le long de la route de la RD25. Il a été repéré comme une dent creuse de 1523m². Actuellement le site est une prairie agricole.

2.2. OBJECTIFS RECHERCHES

- Conforter le centre bourg
- Requalifier la Route Départementale

2.3. VOCATION DES ESPACES

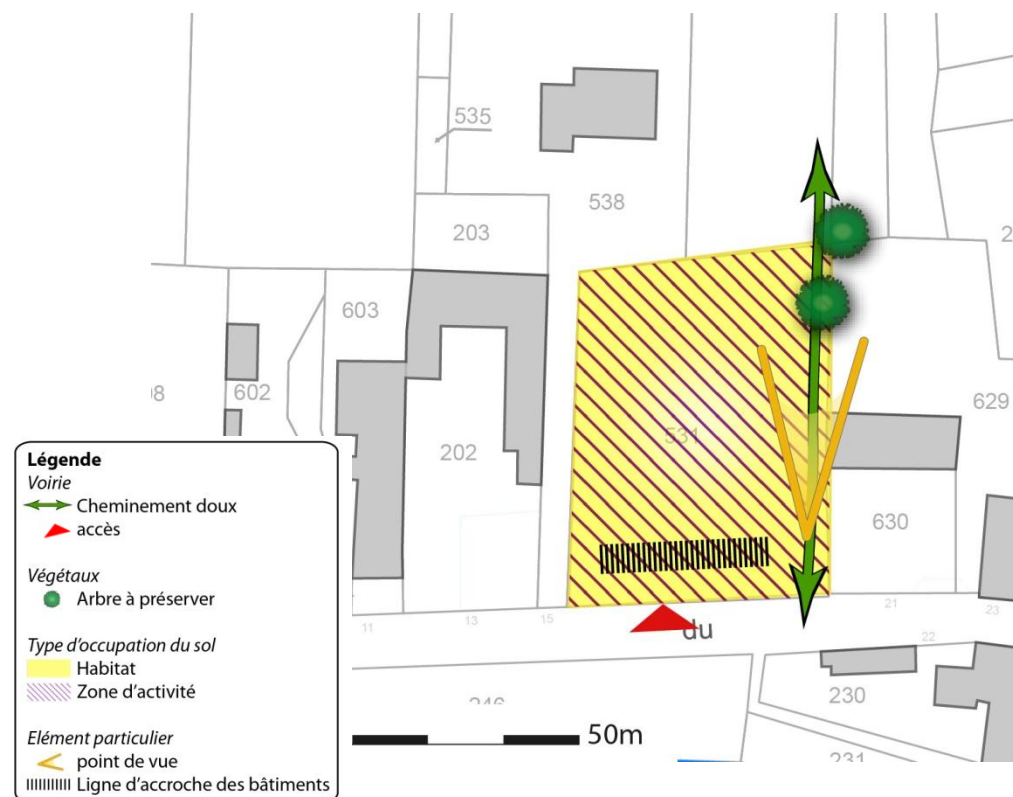
- Vocation résidentielle avec objectif de mixité fonctionnelle (activité compatible avec un environnement résidentiel : tertiaire, services,...)

2.4. DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Planter les bâtiments parallèlement ou perpendiculairement à la rue. Les locaux d'activité doivent marquer un front sur rue
- Prévoir un cheminement piéton qui permet d'accéder à la voie communale n°6. Ce cheminement doit permettre de mettre en valeur le point de vue et préserver les arbres présents en fond de parcelle.
- Limiter la hauteur des constructions à R+1+Comble.
- Privilégier une volumétrie simple qui s'accordera avec les bâtiments alentours et ceux du centre bourg.



2.5. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « LA GARE » »

3.1. DESCRIPTION DU SITE

Le secteur est situé le long de la rue de la gare. Il a été repéré comme une dent creuse de 1695m², répartie sur 2 parcelles, dans le bourg. Actuellement le site est une friche.

3.2. OBJECTIFS RECHERCHES

- Conforter le centre bourg

3.3. VOCATION DES ESPACES

- Vocation résidentielle

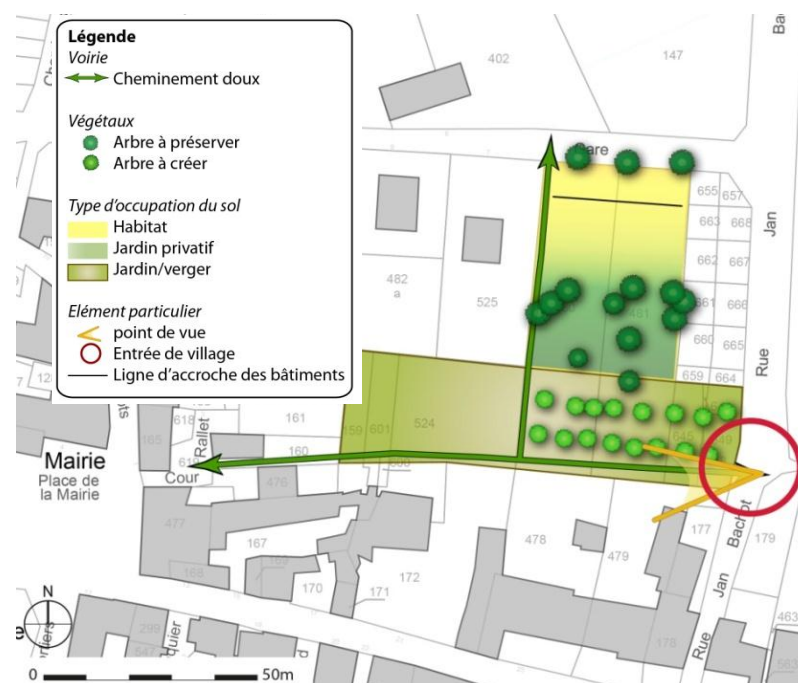
3.4. DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Planter les bâtiments parallèlement à la rue en partie haute des parcelles de manière à préserver les arbres existants.
- Traiter le devant des constructions entre la rue et le logement afin de mettre en valeur l'alignement d'arbre présent sur la rue.
- Requalifier l'entrée du bourg à l'intersection entre la rue Jan Bachot et la voie communale n°6
- Préserver un espace de jardin ou verger (public ou privé) pour mettre en valeur la vue du clocher de l'église). Nous recommandons la création d'un cheminement piéton pour permettre un accès aux équipements du bourg
- Limiter la hauteur des constructions à R+1+Comble.

- Privilégier une volumétrie simple qui s'accordera avec les bâtiments alentours et ceux du centre bourg.



3.5. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « AU POLETON »

4.1. DESCRIPTION DU SITE



Le secteur représente une extension du bourg. Il est situé au nord-ouest de la commune. Situé dans un contexte d'habitat diffus, ce site, en très légère pente, est bien exposé du nord au sud. La rue de Boin à l'est et le chemin des vignes à l'ouest délimitent le secteur. La voie communale n°10 traverse le site faisant la liaison entre ces rues. Actuellement, il est occupé par des parcelles agricoles et l'ancien abattoir.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble afin :

- d'assurer un aménagement urbain cohérent à l'échelle de la zone, s'intégrant au paysage et bâti alentour,

- de prévoir une offre de logements diversifiée dans ses formes et occupations,
- d'éviter d'enclaver du terrain et de générer des délaissés².

Le site a été repéré comme un secteur privilégié d'urbanisation à court terme (zone 1AU) car il représente un secteur stratégique de la commune (2.1ha dont 1.12 ha pour l'habitat et 2935m² pour de l'activité).

4.2. OBJECTIFS RECHERCHES

- Affirmer la valeur du cadre paysager du site, du bourg, et de ses silhouettes
- Assurer une bonne intégration architecturale et environnementale des constructions
- Mailler le secteur avec le pôle de vie
- Traiter la limite ouest du village
- Constituer une ambiance de rue villageoise typique de Meuilley
- Mettre en valeur la vue vers la vallée à l'ouest



² Bouts de parcelles, terrains bicornus et murs aveugles dont on ne sait pas quoi faire

4.3.VOCATION DES ESPACES

- Vocation résidentielle avec objectif de mixité sociale et diversité urbanistique et architecturale.
- Vocation artisanale en partie ouest du site
- Prévoir une trame d'espace public maillée, en cohérence avec les caractéristiques du site
- L'aménagement du secteur doit prévoir au minimum 15 logements sur l'ensemble du secteur



4.4.DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement

La trame d'organisation spatiale du quartier s'articule à partir des éléments suivants :

- La voie communale existante servira d'épine dorsale et d'axe structurant pour la nouvelle urbanisation.
- Des cours partagées permettent de qualifier et rythmer la rue.

- Le secteur d'activité doit être moteur de qualification de la limite ouest d'urbanisation.
- Un espace vert protégera l'habitat de l'activité. Il créera également la couture du nouveau quartier avec l'habitat diffus existant.

Orientations paysagères et urbaines

- La qualité première du site est la mise en valeur du paysage qui l'entoure. L'aménagement et les logements devront profiter de ce lieu. Réciproquement le grand paysage doit être mis en valeur par l'aménagement.
- Mise en valeur du cours d'eau
- La création des cours le long de la voirie principale doit permettre de créer des lieux de vie et de partage entre les futurs habitants. Ces espaces serviront de stationnement groupé afin de réduire la largeur de voirie. Par un rétrécissement de la voirie, nous espérons donner une plus grande qualité au logement et à la place des déplacements doux.
- Les jardins privatifs doivent être intimes et végétalisés
- Un phasage a été défini afin d'orienter les perspectives d'évolution de la commune. Il permet également de marquer les différentes entités du projet à venir.
- Privilégier des parcelles de différentes surfaces, support de la diversité requise.
- La zone d'activité ne doit pas nuire aux logements, il faudra végétaliser ses abords
- L'aménagement doit prendre en compte les éléments naturels présents sur le site (préservation au maximum des arbres et des

bosquets). L'espace vert séparatif entre l'habitat et l'activité peut être privé ou public : jardin potager, verger, espace de jeux, pelouse...

- Maitriser l'ambiance de la rue en privilégiant des bâtiments sur rue.
- Réinterpréter l'abattoir pour offrir un espace public de qualité pour traiter l'entrée du bourg

Le bâti et la programmation

- Conserver une « ambiance villageoise », avec un habitat relativement dense (environ 15 logt/ha – soit une surface moyenne de terrain de 660m²), par la création de logements en bande ou groupés. Ces constructions doivent être de qualité pour maîtriser les séquences visuelles bâties.
- L'objectif fixé stipule la création d'un minimum de 4 logements locatifs aidés, soit 20% (Cf aide à la pierre³).
- Renforcer la densité à proximité des espaces verts et des articulations
- Limiter la hauteur des constructions à R+1+Comble.
- Privilégier une volumétrie simple qui s'accordera avec les bâtiments alentours et du centre bourg.
- Les nouvelles constructions respecteront la topographie de leur site d'implantation. Le terrain naturel (notamment les secteurs de pentes) ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. On évitera

³ Dans le cadre de l'aide à la pierre, que le Conseil Général de Côte d'Or peut accompagner la commune dans la production de logements conventionnés

donc les buttes, remblais, enrochements monumentaux qui défigurent le paysage.

L'organisation du réseau de voirie

Le respect, voire l'amélioration, des conditions de sécurité de la circulation ont fortement participé aux choix faits en matière de raccordement à la voirie existante et de création de cheminement piétonniers. Ces tracés ont également pris en compte la hiérarchisation des voies existantes et les besoins de déplacements pour le futur

- La voirie principale reprend le tracé de la voie communal 10. Elle est déviée au niveau de la zone d'activité afin de desservir 2 parcelles. Une création de franchissement du ruisseau est donc nécessaire à l'Ouest. Cette voirie d'accès à la zone d'activité nécessite une stabilisation du chemin des vignes pour un accès routier. La circulation des engins agricoles ne se fera plus par la zone mais ils se rabattront depuis la rue di Boin, sur la RD25 vers le chemin des vignes.
- Il faudra être vigilant à l'aménagement de l'accès de cette voie (chemin des vignes) sur la RD25. Une étude de sécurité est en cours (campagne de comptage) pour prévoir des aménagements de sécurité. Ainsi les conditions nécessaires à la sécurisation du carrefour devront être prise ne compte dans le cadre de l'aménagement du futur quartier d'habitat et de la zone artisanale.
- Le nouveau tracé de voirie permet de préserver l'état existant des chemins. La trame des cheminements doit mailler d'est en ouest et du nord au sud.

- Les courées sont des espaces permettant le stationnement regroupé des logements à proximité. L'opération doit permettre l'accueil de 1,5 places de stationnement par logement.
- Une trame de cheminements doux lie le quartier avec le bourg et permet par la même occasion de valoriser l'ancien abattoir et le ruisseau. Ces cheminements prolongent ceux existants

Recommandations urbaines et architecturales

Les bâtiments devront avoir une orientation et une implantation justifiée qui prendra en compte les alentours du site et le plan global du secteur (alignement ou recul nécessaire, création d'une cour ou d'un jardin sur rue,...). L'orientation du bâtiment devra maximiser les apports solaires en hiver et éviter les surchauffes estivales pour favoriser un confort thermique du bâtiment. Le confort acoustique du bâtiment dépend également de l'orientation des pièces. Suivant les modes de vie de chacun, certaines pièces (cuisine, buanderie) seront plus propices à ouvrir sur la rue que d'autres (chambre et séjour sont familièrement des pièces plus intimes où le calme est préféré).

Il faudra être vigilant sur le traitement des limites séparatives et sur la transition entre espace public et espace privé : minimiser les clôtures (les proscrire – y compris les écrans végétaux opaques - ou imposer de faible hauteur – 30 à 50 cm - ou des plantations basses et perméables aux vues). Les jardins se situeront de préférence en arrière des bâtiments d'habitation au sud. L'aménagement des parcelles ne doit pas être le résultat du positionnement du bâtiment, les prolongements extérieurs doivent être qualifiés et nommables afin qu'ils soient plus facilement

appropriables par les habitants (cour, jardin, terrasse, allée d'entrée, porche, roseraie, potager,...).

Une architecture contemporaine doit permettre une bonne adaptation au contexte pour le mettre en valeur. Le bâtiment doit être spécifique à la parcelle tout en reflétant sa date de construction, sans être une copie de bâtiment déjà vu.

Le recours aux énergies alternatives est préconisé dans l'opération d'aménagement : installation de chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, murs-trombes... Par ailleurs, la rétention des eaux pluviales sera systématiquement étudiée et des solutions proposées : toitures végétalisées, cuves de récupération, bassin tampon filtrant...

4.5. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

