

Département de Côte d'or

COMMUNE DE
MONTAGNY - LES - BEAUNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

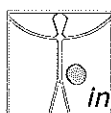
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 9 août 2012

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 29 août 2013

INITIATIVE Aménagement et Développement



Initiative

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr
Tél : 03.81.83.53.29 - Initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
29 août 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.*

Le Maire

SOMMAIRE

Avant-propos.	2
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur à vocation d'habitat au lieu-dit « les Mouches » (zones AUi, UDai et UAai)	4
1. Localisation du secteur.	4
2. Vocation du secteur.	6
3. Principes d'aménagement du secteur.	6
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat au lieu-dit « La Grande Corvée » (zone « AU »).	11
1. Localisation de la zone.	11
2. Vocation de la zone.	11
3. Principes d'aménagement de la zone.	12
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif au lieu-dit « le Terreau » (zone « UC »).	18
1. Localisation de la zone.	18
2. Vocation de la zone.	19
3. Principes d'aménagement de la zone.	19
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur à vocation d'activités située au sud de Montagny (zones UEa et A).	22
1. Localisation du secteur.	22
2. Vocation du secteur.	23
3. Principes d'aménagement du secteur.	23
Orientations d'aménagement et de programmation des zones urbaines à vocation d'habitat constituant des dents creuses $\geq 0,4$ ha (zones « UD »).	26
1. Localisation des zones UD concernées.	26
2. Vocation des zones UD concernées.	26
3. Principes d'aménagement des zones UD concernées.	28

AVANT - PROPOS .

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : *« 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. »*

Dans le cas de Montagny-les-Beaune, les dispositions portent uniquement sur l'aménagement.

« 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. ».

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements :

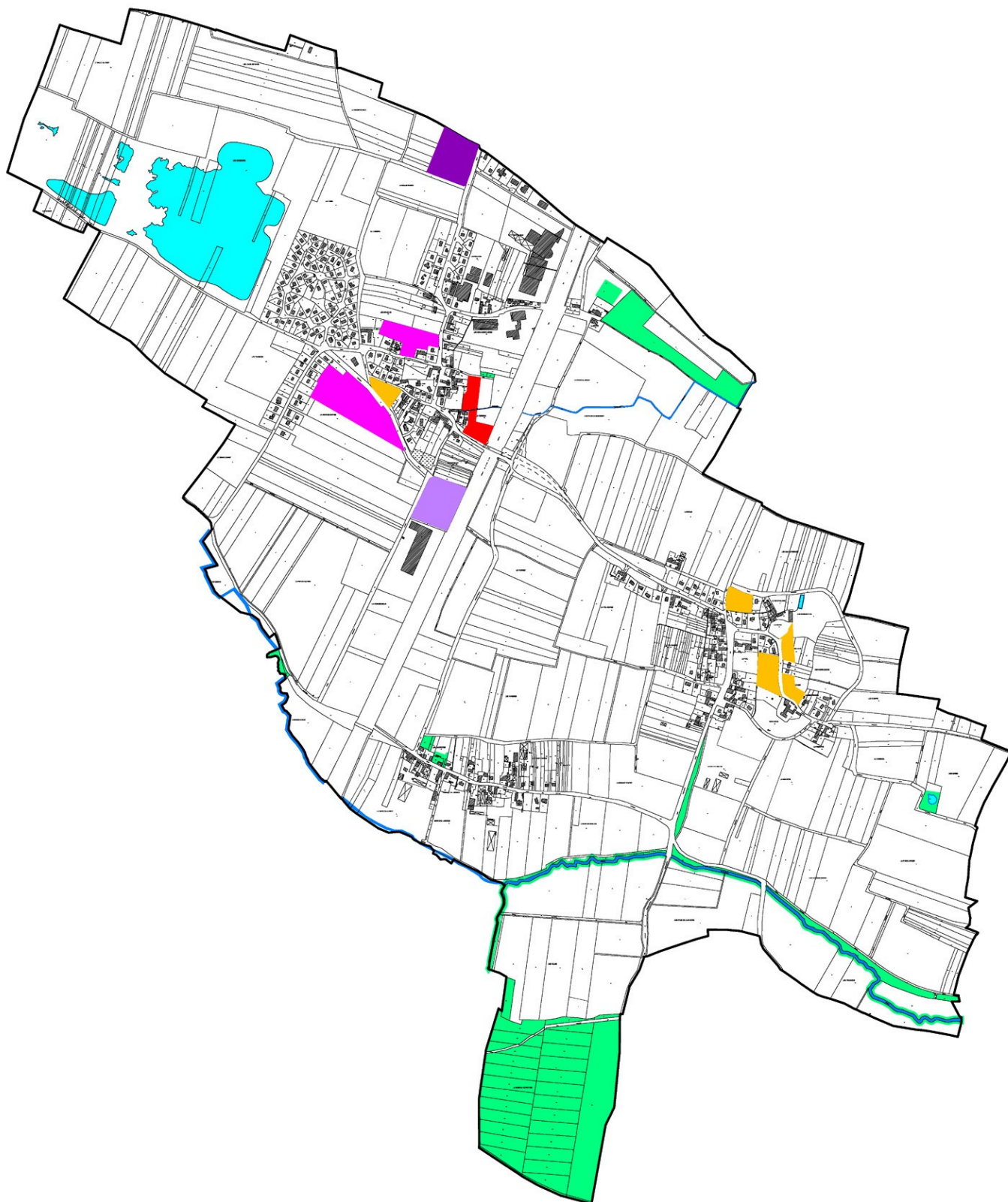
- des **zones à urbaniser à vocation principale d'habitat « AU »** située à proximité du centre de Montagny-les-Beaune, aux lieux-dits « les Mouches » et « la Grande Corvée » (en rose sur le plan ci-après).
L'OAP de la zone AU au lieu-dit « les Mouches » intègre une partie des zones UD et UA adjacente afin d'assurer une cohérence au projet (accès, circulation...).
- de la **zone urbaine réservée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif « UC »** située au lieu-dit « le Terreau » en lien avec la mairie, le pôle scolaire et la salle polyvalente (en rouge sur le plan ci-après).
- de la **zone urbaine à vocation principale d'activités « UE »** située au Sud du village et de la rue des Ormeaux (en mauve sur le plan ci-après).
- des cinq **zones urbaines à vocation principale d'habitat « UD »** correspondant à des « dents creuses » (groupe de parcelles non urbanisées situées dans l'enveloppe urbaine) de taille importante (plus de 0,4 ha) (en orange sur le plan ci-après).

Les secteurs des zones urbaines soumises à une OAP sont indicées « a » dans le règlement.

Les OAP sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, ne sont pas opposable et devront être adaptés en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

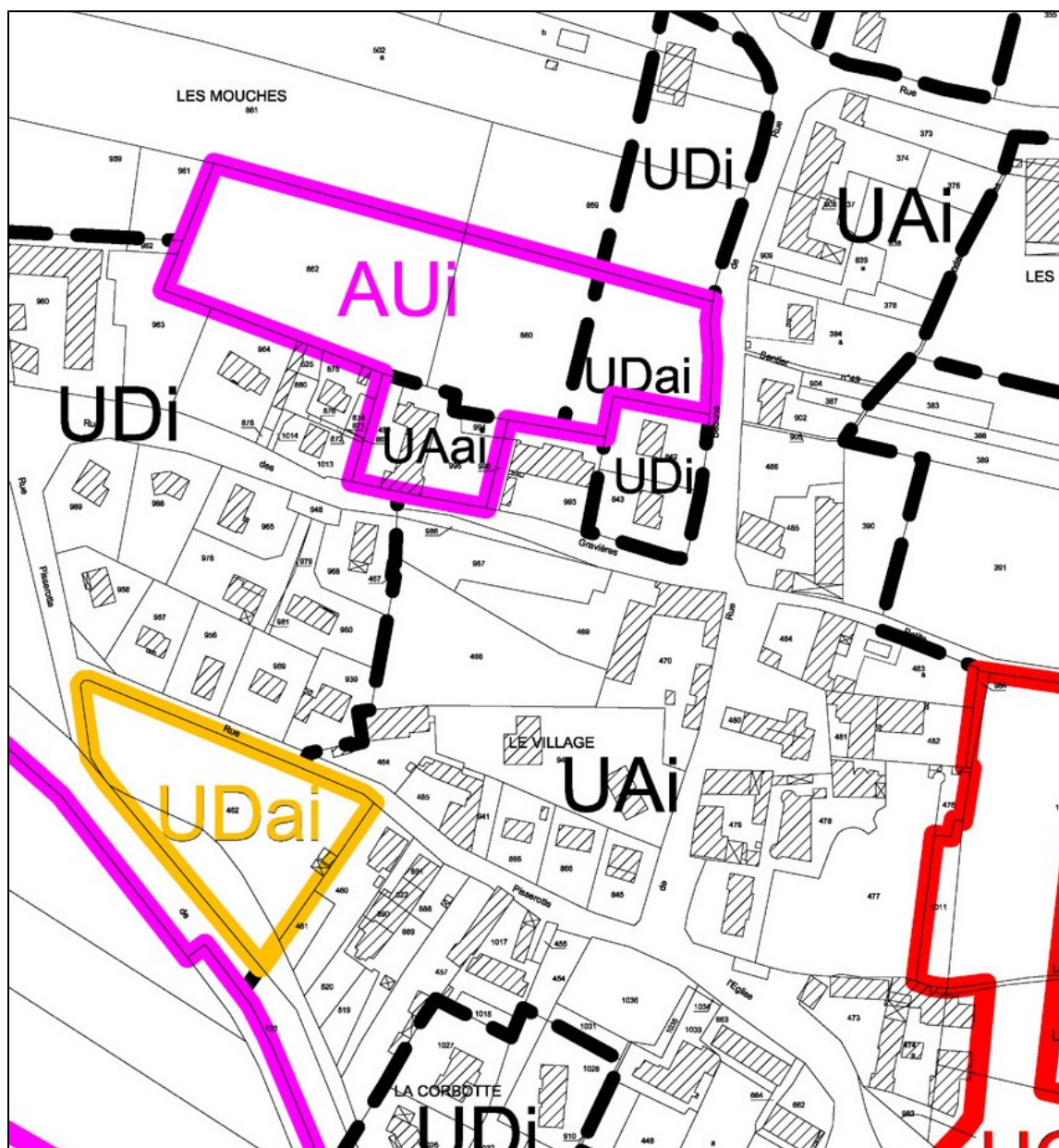
Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une OAP. En vert et bleu sont reportés les bois et cours d'eau.

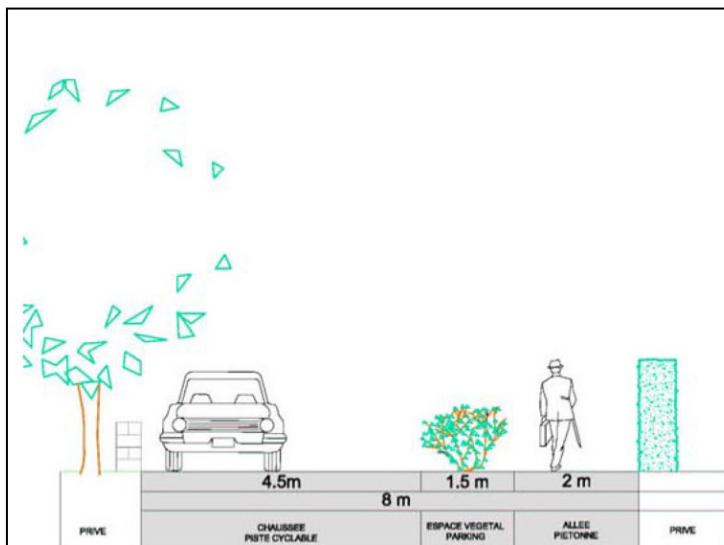


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR A VOCATION D'HABITAT AU LIEU-DIT « LES MOUCHES » (zones AU_i, UD_{ai} et UA_{ai})

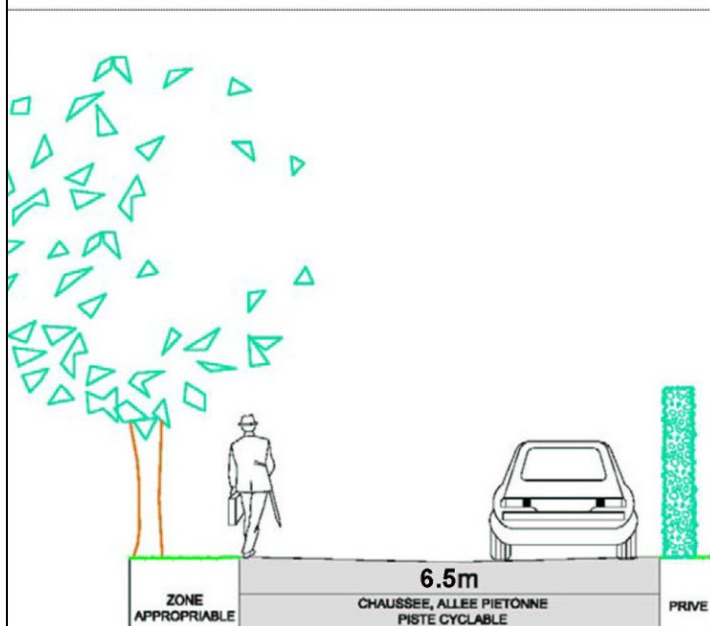
1. Localisation du secteur.

Ce secteur a été délimité à proximité du centre du village de Montagny, au Nord-Ouest du pôle école-mairie-église, entre la rue de Beaune et la rue des Gravières (en rose ci-dessous). Il correspond à une enclave en partie agricole située au centre du village : des zones bâties cernent cet espace. Il couvre 1,27 ha dont 0,86 ha en zone AU_i, non desservie par les réseaux qui sont toutefois présents au droit des zones « U ». L'indice « i » montre que le secteur est concerné par les zones inondables de l'Avant-Dheune (crues rares).





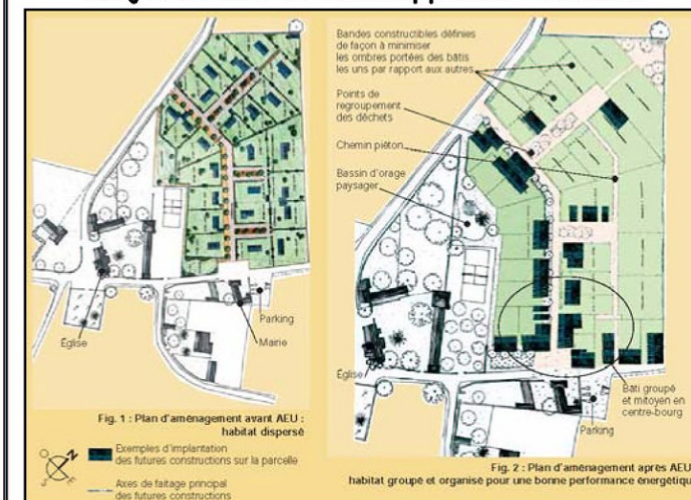
Voirie primaire



Voirie secondaire



Projet urbain et développement durable



Opération groupée



Petits collectifs

2. Vocation du secteur.

Ce secteur a été défini afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle constitue une extension urbaine à court-moyen terme du village de Montagny.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées... (voir exemples pages 5, 8 et 16). Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

Le secteur intègre une partie de la zone UD située en bordure de la rue de Beaune qui constituera l'accès principal à cet espace. Un emplacement réservé a été défini sur cette zone UD afin de signaler cet accès.

Le secteur intègre également une partie de la zone UA située le long de la rue des Gravières et qui correspond à une parcelle communale déjà construite. La commune souhaite réhabiliter le bâtiment existant pour créer 2 à 3 logements locatifs qui s'intégreraient dans ce nouveau « quartier ». Un accès secondaire pourrait être créé sur cette parcelle afin de permettre un bouclage de la zone.

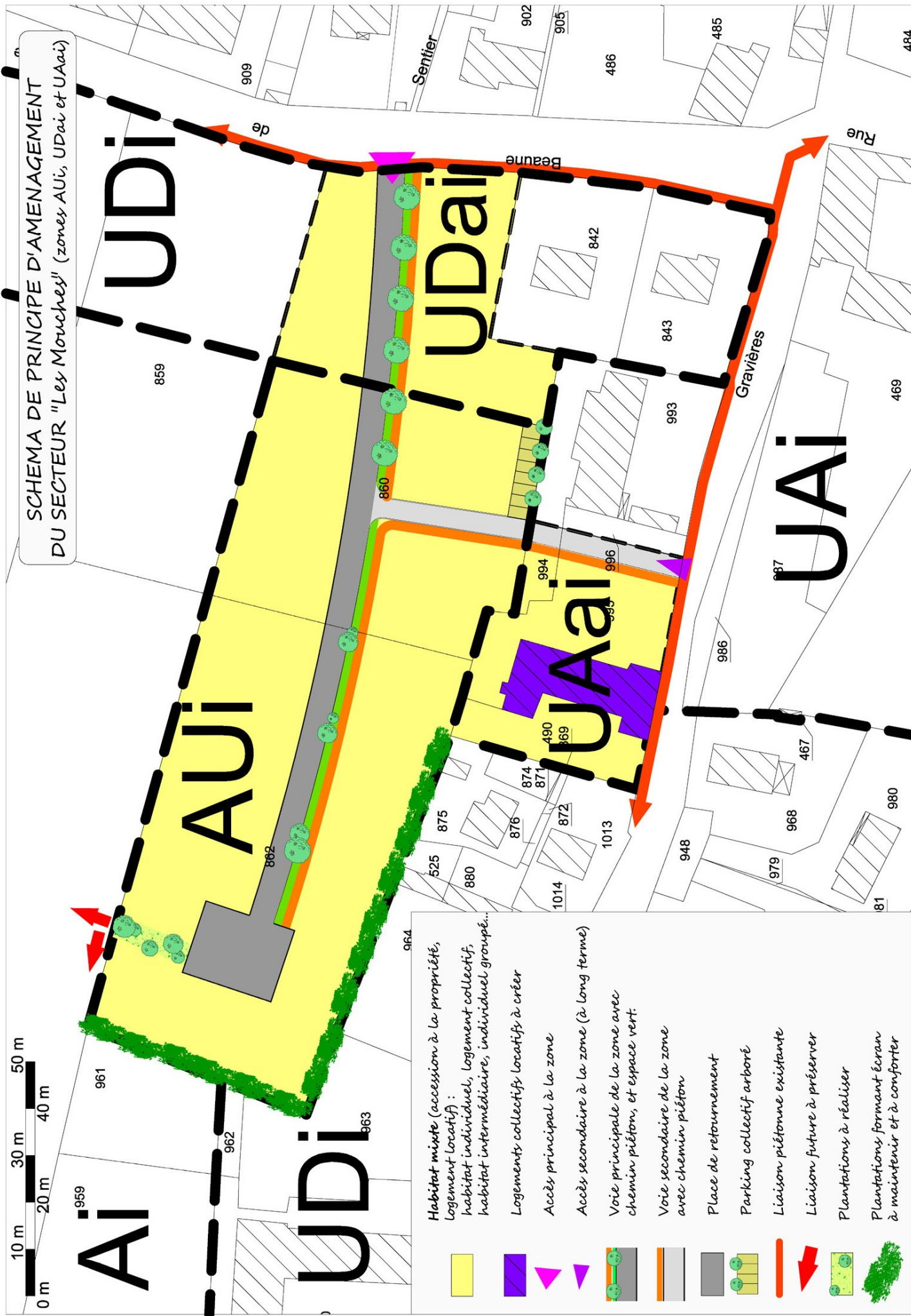
3. Principes d'aménagement du secteur.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Les secteurs UDai et AUi ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après l'apport à la périphérie immédiate de la zone AU des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : route d'accès, eau potable, assainissement, électricité.

L'urbanisation des secteurs UDai et AUi sera réalisée dans le cadre d'une opération unique, une réalisation en plusieurs phases est toutefois possible. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

Le secteur UAai peut être aménagé immédiatement et indépendamment du reste du secteur à condition de préserver l'accès et la liaison à la zone AUi.

- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit donc intégrer les principes suivants :
 - L'accès principal au secteur se fera à partir de la rue de Beaune. Un accès secondaire est également prévu à partir de la rue des Gravières (éventuellement à plus long terme et éventuellement à sens unique).
 - L'emprise de la voie principale comprend au minimum un chemin piéton distinct de la chaussée. Les chemin piéton et chaussée peuvent être situés sur un même niveau (voir exemples ci-contre).
La largeur minimale de l'emprise de la voie principale doit permettre le croisement de deux véhicules et peut comprendre, outre la chaussée et l'allée piétonne, une bande végétalisée (herbe, arbustes ou arbres),... (voir exemples ci-contre).
 - Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle de l'opération. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et éventuellement pour les conteneurs à déchets. Des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs.



- La voie secondaire desservant le secteur à partir de la rue des Gravières présente des dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules (emprise de la chaussée réduite, chemin piéton et voirie non différenciés, ...). Elle pourra être en sens unique en fonction du projet d'aménagement. Les différents éléments constituant l'emprise de la voie secondaire peuvent également être situés sur un même niveau (voir exemples page 5).
- D'autres voies secondaires sont envisageables en fonction du projet.
- Des espaces libres, aménagés en espaces verts notamment, accompagnent le projet urbain et permettent son intégration paysagère : un écran végétal sera notamment maintenu au Sud-Ouest et à l'Ouest du secteur.
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . Réalisation d'un minimum de 25% de logements aidés tels que définis dans le Programme Local de l'Habitat.
 - . L'opération d'aménagement proposera différentes tailles de parcelles et différentes typologies d'habitat (voir exemples ci-dessous et page 16) : individuel, individuel groupé, intermédiaire, petit collectif (tous les types d'habitat ne seront pas forcément être représentés).

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25

- . la densification de type péri-urbain sera favorisée : la densité brute moyenne sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 16 logements par hectare. Les règles de construction sur la zone sont peu contraignantes : la construction en limite séparative et dans la bande de 0 à 4 mètres de la limite séparative sont autorisées sous conditions, la construction à l'alignement est autorisée, aucun coefficient d'emprise au sol ni coefficient d'occupation du sol ne sont définis (voir règlement).

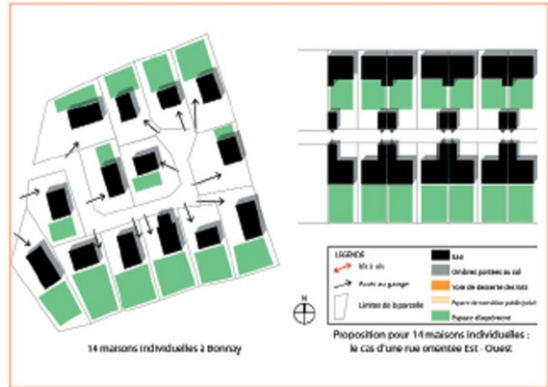
Implantation du bâti Source : CAUE 25

Cas 1

Implantation banale du bâti.

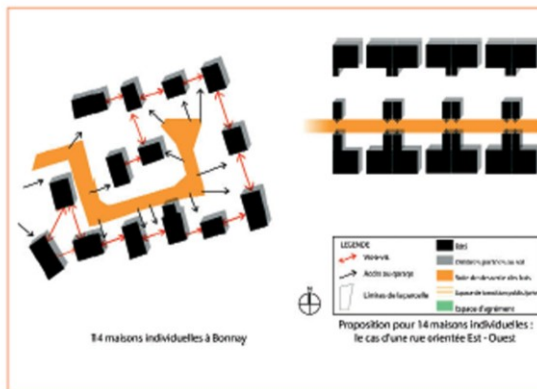
Cas 2

Formule d'habitations mitoyennes deux à deux avec un petit passage latéral sur le côté.



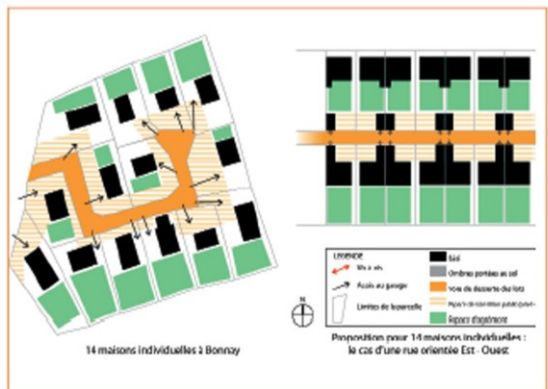
Cas 1
Implantation banale du bâti au milieu de la parcelle au détriment de l'espace d'agrement (en vert).

Cas 2
Prise en compte de l'exposition (jardin d'agrement au Sud) : plus d'espaces libérés.



Cas 1
Les nombreux vis-à-vis poussent les habitants à se cloîtrer derrière des haies de thuyas.

Cas 2
L'implantation des habitations favorisent une plus grande intimité des lots.



Cas 1
Implantation banale du bâti en milieu de parcelle qui développe des espaces de transition public/privé (hachures oranges) surdimensionnés. Développement d'espaces résiduels (en blanc) importants.

Cas 2
Les espaces de transition public/privé s'organisent et se qualifient.

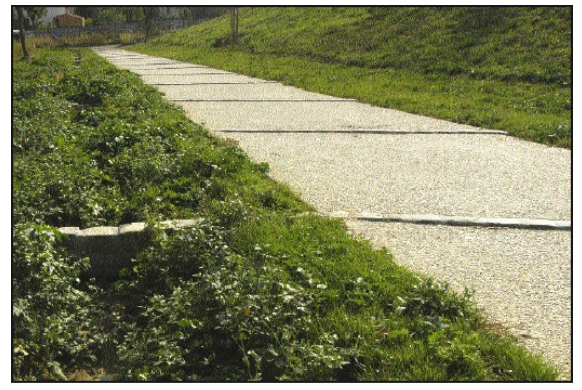
- Au moins une bande non construite sera maintenue pour préserver la possibilité de liaison avec une éventuelle future opération urbaine au Nord du secteur. Elle sera aménagée (plantation, chemin piéton...) pour être intégrée au secteur.
- Des plantations accompagneront la voirie principale et les aires de stationnement collectives.
- Les chemins piétons du secteur seront raccordés aux liaisons piétonnes existantes en direction de la base de loisirs, du centre du village ou de la zone d'activités.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :
 - La collecte et la gestion des eaux pluviales est préférentiellement réalisée à l'échelle de la zone, dans le cadre de l'aménagement d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).



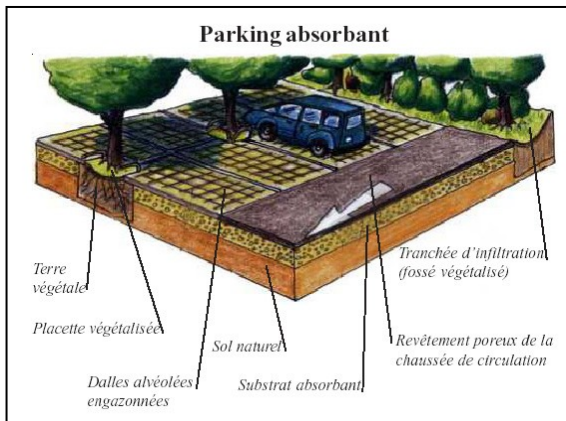
Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager



Fossé plat de traitement des eaux de pluie.



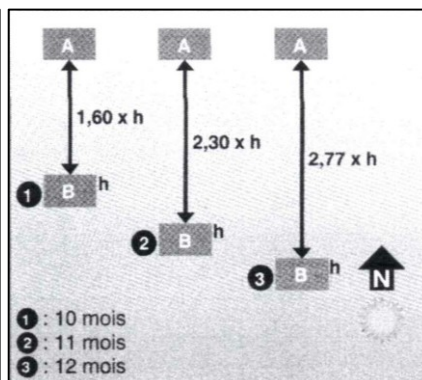
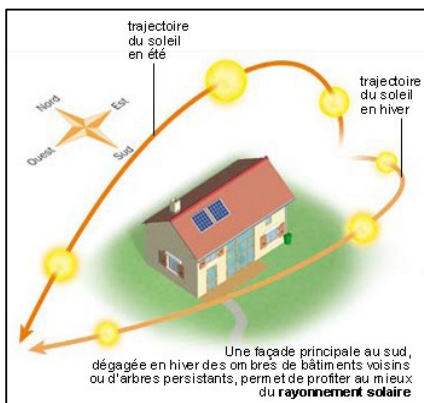
Allée piétonne et sa noue latérale



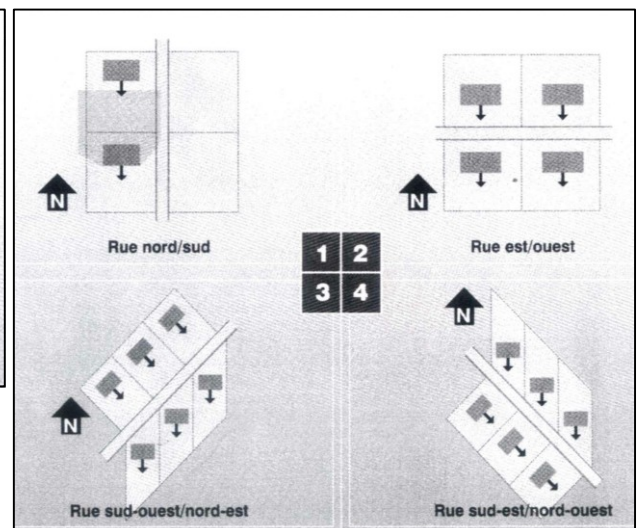
- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.



- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
- Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes (voir exemples d'implantation sur les schémas ci-dessous). Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.

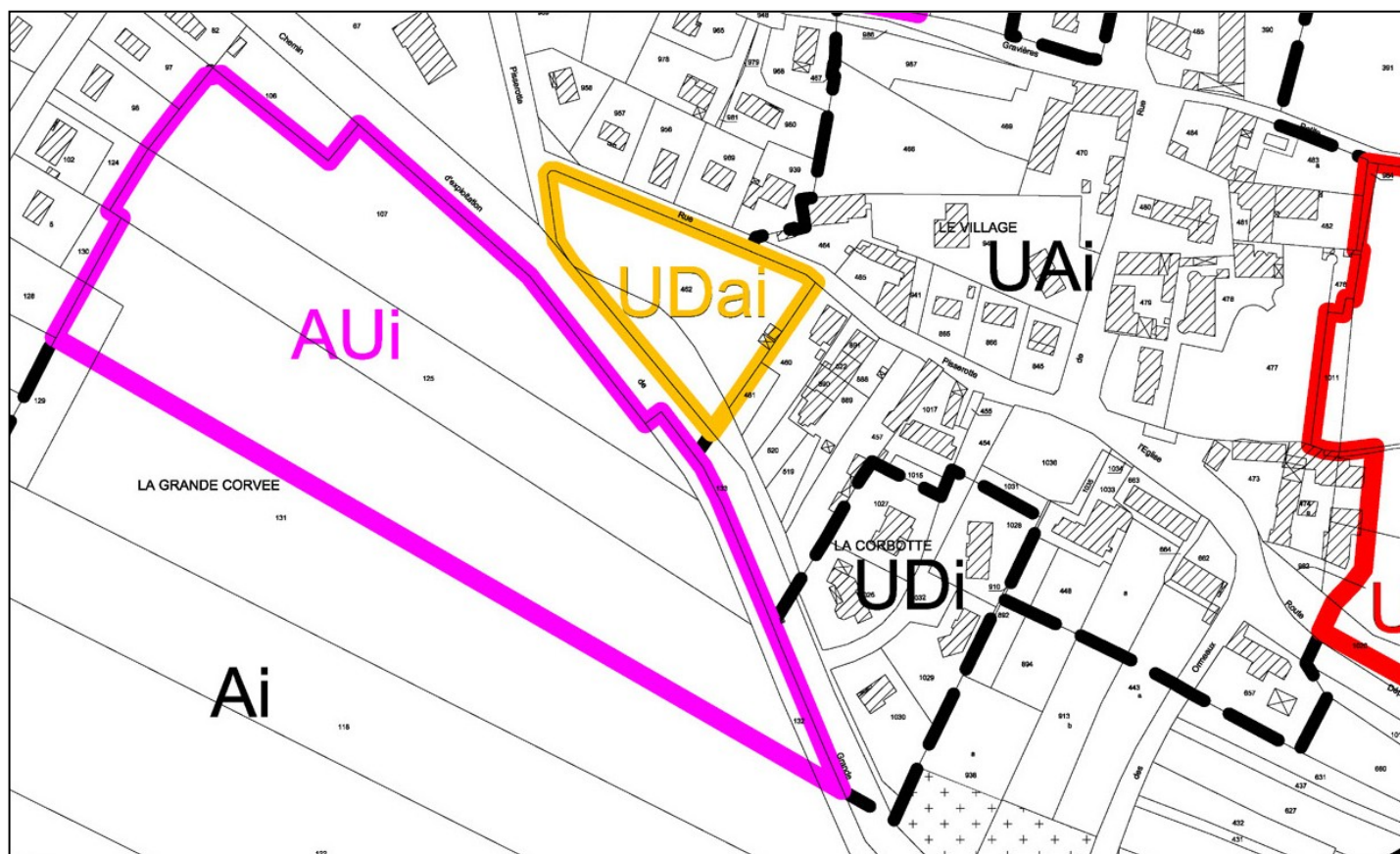


Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT AU LIEU-DIT « LA GRANDE CORVEE » (zone « AU »).

1. Localisation de la zone.

Cette zone a été délimitée à proximité du centre du village de Montagny, à l'Ouest du pôle école-mairie-église, le long du chemin d'exploitation de la Grande Corvée (en rose ci-dessous). Elle se situe dans la continuité Sud du village existant, le Nord, l'Ouest et l'Est de la zone étant urbanisés. Elle couvre 3,4 ha et correspond à un espace agricole. Cette zone n'est pas correctement desservie par l'ensemble des réseaux. L'indice « i » montre que la zone est concernée par les zones inondables de l'Avant-Dheune (crues rares).



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin d'aboutir à une urbanisation cohérente de la commune ; elle constitue l'extension urbaine principale à moyen terme du village de Montagny. La vocation principale de cette zone est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées ... (voir exemples pages 5, 8 et 16). Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après l'apport à sa périphérie immédiate des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : route d'accès, eau potable, assainissement, électricité.

Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération unique, une réalisation en plusieurs phases serait toutefois intéressante en raison de la surface importante de la zone. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit donc intégrer les principes suivants :
 - L'accès principal au secteur se fera à partir du chemin d'exploitation de la Grande Corvée. Le carrefour permettant l'accès à la zone sera sécurisé et aménagé pour marquer l'entrée de ce nouveau quartier.
 - Un accès secondaire, au minimum, sera réalisé pour faciliter la circulation sur ce nouveau quartier et pour réaliser un bouclage.
 - L'emprise de la voie principale comprend au minimum un chemin piéton distinct de la chaussée. Les chemin piéton et chaussée peuvent être situés sur un même niveau (voir exemple page 5).

La largeur minimale de l'emprise de la voie principale doit permettre le croisement de deux véhicules et doit comprendre, outre la chaussée et l'allée piétonne, une bande végétalisée (herbe, arbustes ou arbres),...
 - Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle de l'opération. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et notamment des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs.

Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUI - La Grande Corvée -

Aui

Udi

LA CORBOTTE

LE VILLAGE

Grande

IDE CORVEE

Ai

118

0 m 30 m 45 m 60 m 75 m

127 128 130 131 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

Habitat mixte (accession à la propriété, logement locatif) :
habitat individuel, habitat collectif,
habitat intermédiaire, individuel groupé...

Exemples de localisation de :

- U'habitat collectif

- L'habitat individuel groupé, intermédiaire

Carrefour à aménager

Accès principal à la zone

Accès secondaire à la zone

Voie principale de la zone, car

chemin piéton, et plantations.

Voie secondaire de la zone



What are the following countries?

Cholesterol and triglyceride

Liaison personnelle vers le centre
du village à créer

Sens de circulation prévisionnel

(évolutive)

 Liaison future à préserver

Espace vert collectif

Exemple de gestion des eaux pluviales

Bassin de rétention

- L'aménagement doit éventuellement prévoir des espaces pour les conteneurs à déchets.

Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

- Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

- Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

- Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

- Les voies secondaires présentent des dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules (emprise de la chaussée réduite, chemin piéton et voirie non différenciés, sens unique...). Les différents éléments constituant l'emprise des voies secondaires peuvent également être situés sur un même niveau (voir exemples page 5).
- Des espaces libres, aménagés en espaces verts notamment, accompagnent le projet urbain et permettent son intégration paysagère.

Un travail soigné sur le végétal

Pour donner une identité au quartier, le végétal occupe une place essentielle. Il est intégré aux espaces publics au moment de la composition générale du projet (un arbre pour donner de l'ombre, un alignement pour marquer une rue, un verger pour l'agrément...)

On choisira des essences adaptées au climat et aux particularités locales en pensant à leur entretien.

Le choix du végétal dépendra aussi de sa localisation. Tous les espaces verts ne doivent pas être entretenus et plantés de manière identique (les prairies fleuries sont des alternatives au gazon, les vivaces peuvent compléter les massifs d'annuelles).

Une végétation abondante adoucit les contrastes thermiques et permet d'éviter l'élévation globale de la température. La mise en place d'un barrière végétale peut protéger les constructions à implanter sur un site venté. Ainsi, la surconsommation d'énergie de chauffage sera atténuée.



L'aménagement des espaces verts pourra s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murets, arbres remarquables...



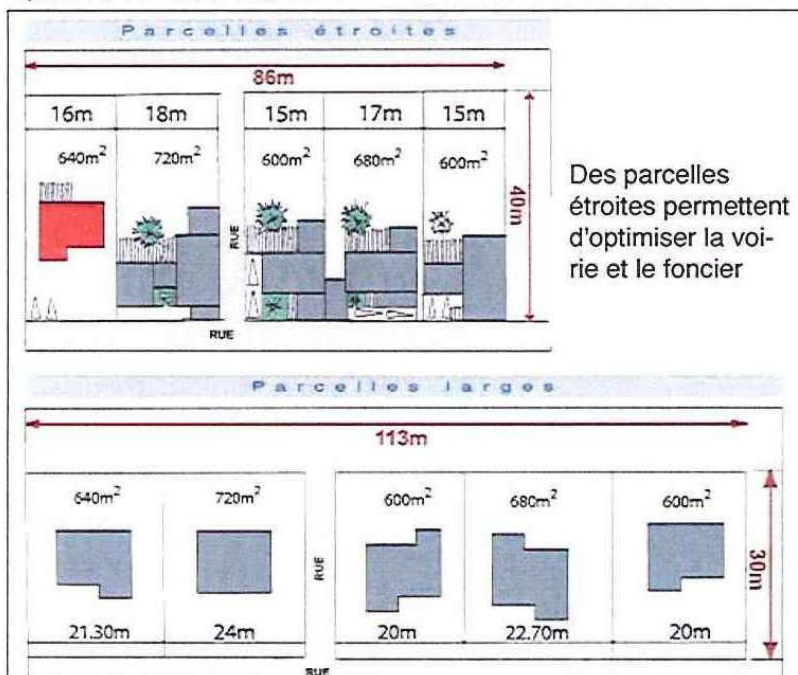
Le végétal sous toutes ses formes agrémente l'espace public : alignement d'arbres, traitement des abords...



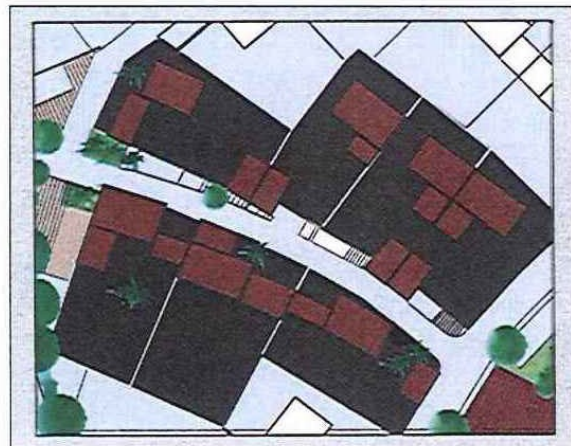
Source : CAUE 25

- Au moins un espace collectif (espace vert, espace de jeux...) sera aménagé dans la zone (espace d'accueil et de mise en valeur du nouveau pôle urbain). Il pourrait être positionné à l'Est de la zone en liaison avec le chemin piéton reliant le quartier au centre du village et en liaison avec le dispositif de gestion des eaux pluviales de la zone qui pourrait prendre la forme d'un bassin paysager (voir page 17).
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . Réalisation d'un minimum de 25% de logements aidés tels que définis dans le Programme Local de l'Habitat.
 - . L'opération d'aménagement proposera différentes tailles de parcelles et différentes typologies d'habitat (voir exemples pages 8 et 16) : individuel, individuel groupé, intermédiaire, petit collectif. Des secteurs d'habitat plus dense (collectif, individuel groupé, intermédiaire) figurent sur le plan ci-dessous, mais leur emplacement est donné à titre indicatif et pourra être modifié.
 - . La densification de type péri-urbain sera favorisée : la densité brute moyenne sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 16 logements par hectare. Les règles de construction sur la zone sont peu contraignantes : la construction en limite séparative et dans la bande de 0 à 4 mètres de la limite séparative sont autorisées sous conditions, la construction à l'alignement est autorisée, aucun coefficient d'emprise au sol ni coefficient d'occupation du sol ne sont définis (voir règlement).

Quelles formes bâties ?



Exemples d'implantation du bâti le long de la voirie permettant de créer une rue et de préserver une intimité dans un quartier dense



Source : CAUE 25

Maisons individuelles



Maisons mitoyennes



Habitat groupé



Petits collectifs



Source : CAUE 25

- Au moins une bande non construite sera maintenue pour préserver la possibilité de liaison avec une éventuelle future opération urbaine au Sud de la zone. Elle sera aménagée (plantation, chemin piéton...) pour être intégrée au projet.
- Des plantations accompagneront la voirie principale et les aires de stationnement collectives.

Quels espaces publics pour un nouveau quartier ?



Rue, voie d'accès.
La rue organise la desserte, les relations entre le privé et le public.



Placette, espace central.
Ces lieux collectifs contribuent à la vie sociale.



Liaison douce, cheminements piétons,
pour la desserte du quartier et les liaisons inter-quartiers.



Source : CAUE 25

- Des chemins piétons desserviront l'intérieur de la zone, notamment le long des rues. Ils seront raccordés aux liaisons piétonnes existantes en direction de la base de loisirs et du centre du village (via le lotissement de la Corbotte notamment).
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir pages 9 et 10).

Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisé par exemple).
- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.
- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

Source : CAUE 25



Une noue collectrice des eaux pluviales.



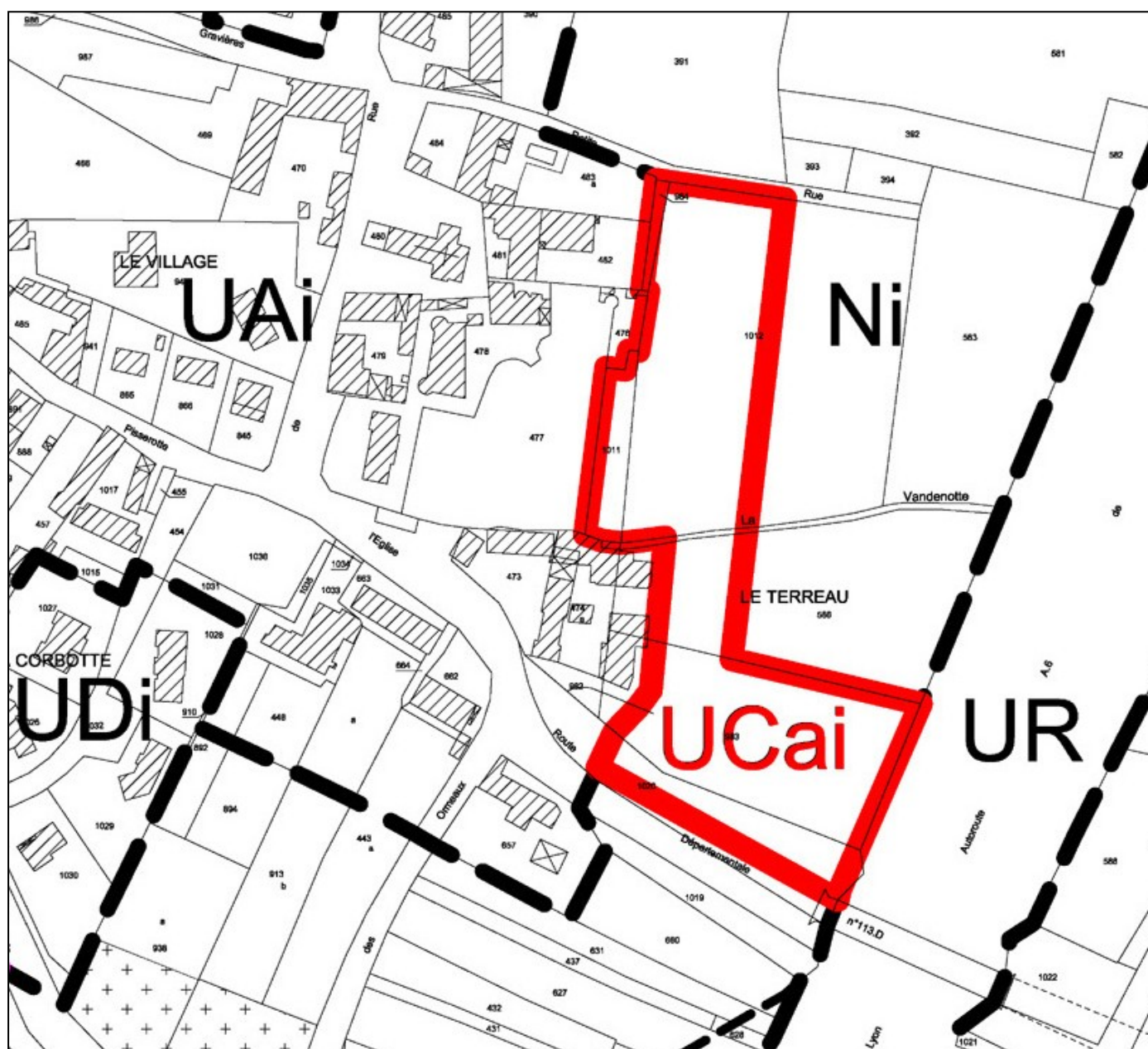
Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.

- Le projet devra tenir compte de la nécessité de desservir les terres agricoles au Sud, notamment dans le calibrage du chemin d'exploitation de la Grande Corvée.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE RESERVEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF AU LIEU-DIT « LE TERREAU » (zone « UC »).

1. Localisation de la zone.

Cette zone a été définie à Montagny, dans le prolongement du pôle école-mairie-église-salle polyvalente, entre ces équipements publics et l'autoroute (en rouge ci-dessous). Elle se situe en liaison avec les équipements précités et doit permettre leur renforcement. Elle couvre 1,1 ha et correspond à un espace agricole. Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux et est donc immédiatement urbanisable. L'indice « i » montre que la zone est concernée par les zones inondables de l'Avant-Dheune (crues rares).



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin de permettre le renforcement des équipements de la commune (mairie, école, salle des fêtes notamment).

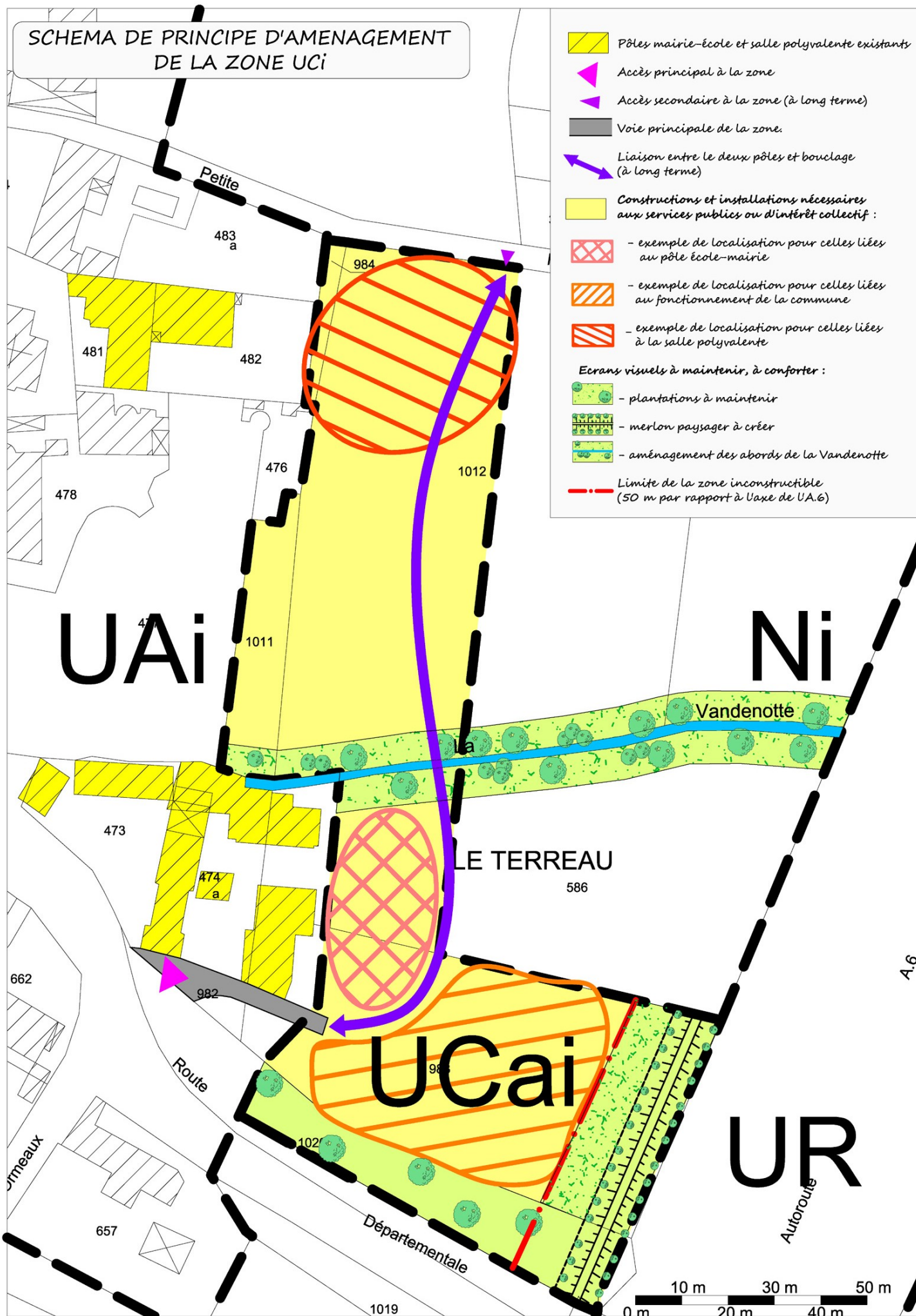
La vocation principale de cette zone est l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Cette zone se situe en bordure de l'A. 6, en partie dans le périmètre inconstructible défini par la loi Barnier. Conformément à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, une étude a été réalisée sur cette zone afin d'établir un parti d'urbanisme adapté. Le recul optimal par rapport à l'autoroute pour l'implantation des constructions, ainsi qu'un certain nombre de règles prenant en compte les nuisances, la sécurité, les qualités de l'architecture, des paysages et de l'urbanisme du site étudié et de la commune, ont été définis afin d'aboutir à des aménagements de qualité. Certaines règles sont ainsi intégrées au P.L.U. : règlements écrit et graphique, et orientations d'aménagement et de programmation.

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone communale est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible. Elle s'urbanisera en fonction des projets et des besoins en équipements de la municipalité. A titre d'exemple :
 - Le secteur le moins visible depuis l'autoroute devrait accueillir des bâtiments nécessaires au fonctionnement de la commune, tel un local technique.
 - Le secteur à l'arrière de l'école devrait accueillir des équipements en lien avec le pôle scolaire : aire de jeux, extension de bâtiments...
 - Le secteur à l'arrière de la salle polyvalente pourrait accueillir une extension de cet équipement, un parking.
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit donc intégrer les principes suivants :
 - L'accès principal au secteur se fera à partir de la rue de l'Eglise, au niveau de la mairie et du nouveau pôle scolaire.
 - Un accès secondaire par la Petite Rue, piéton au minimum, est envisagé à plus long terme.
 - Une liaison entre les deux accès, piétonne au minimum, permettra de relier le pôle mairie-école avec la salle polyvalente, sans passer par l'intérieur du village.
Un emplacement réservé existe au niveau de la Petite Rue dans le but d'élargir cet accès à la salle polyvalente : à terme un parking pourrait être réalisé derrière la salle des fêtes et un bouclage avec la rue de l'Eglise est envisageable.
 - Des aménagements paysagers accompagneront les projets sur ce site pour assurer leur intégration paysagère.
En effet, le site est visible, dans sa partie Nord surtout, depuis l'autoroute en venant de Paris, avec un espace ouvert et un point de vue sur l'église et le village ancien. L'objectif est de préserver et conforter l'aspect qualitatif de ce site.
Les constructions seront préférentiellement réalisées dans la partie Sud qui sera protégée par le maintien d'une plantation arborée et arbustive en limite Sud et par un merlon paysager dans sa partie Est.
Les aires de stationnements seront paysagées toujours dans une recherche d'intégration dans le site.

SCHEMA DE PRINCIPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UCi



- Dans le même esprit, un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute est imposé pour les constructions pour conserver un espace tampon.
La hauteur des constructions est limitée à 7 m pour favoriser leur intégration dans le site.
- Afin de préserver et de mettre en valeur le cours d'eau la Vandenotte, qui prend sa source en amont du site, ses abords seront aménagés : bande enherbée le long du ruisseau, plantations...
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir pages 9 et 10).

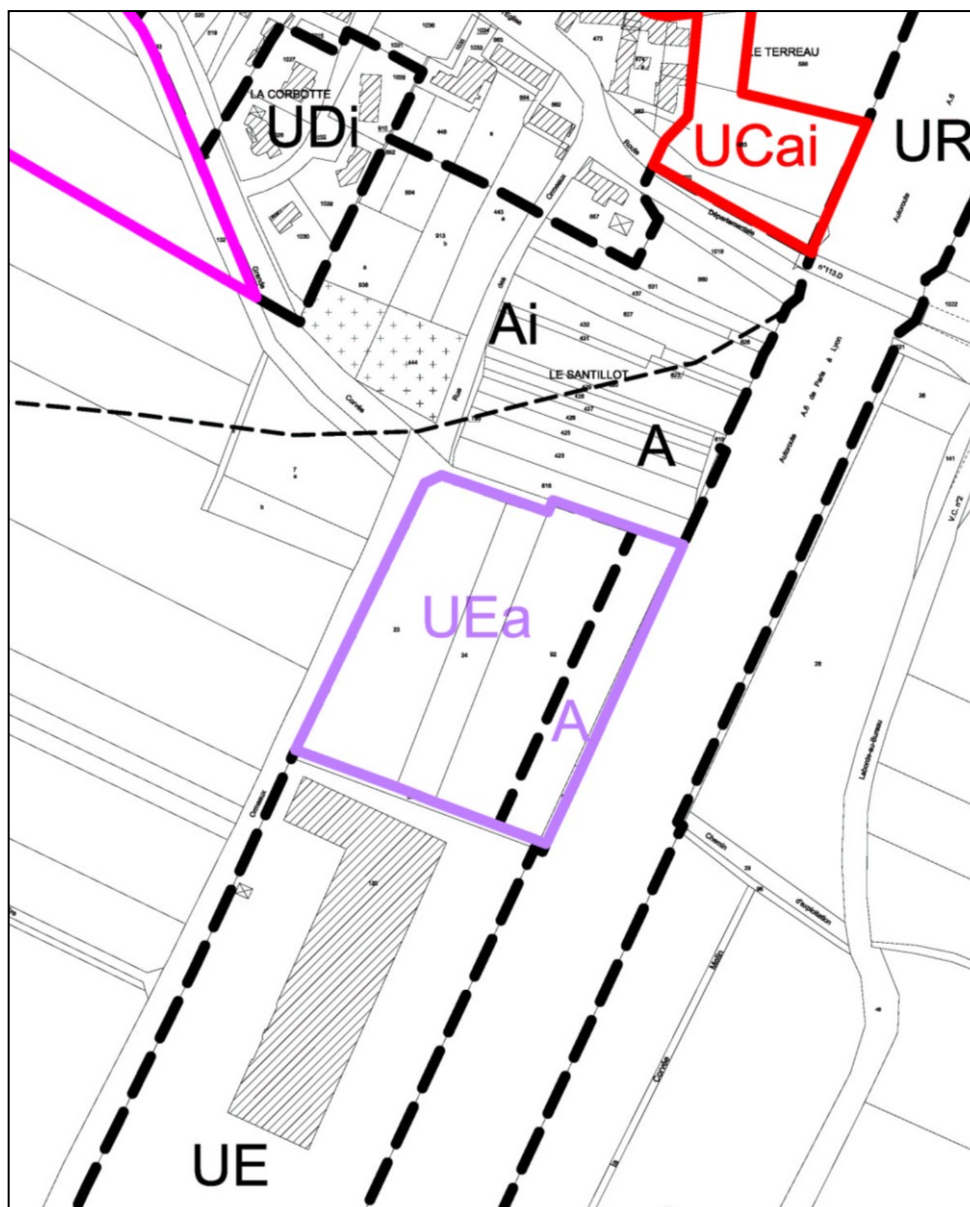
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR A VOCATION D'ACTIVITES SITUEE AU SUD DE MONTAGNY (zones UEa et A).

1. Localisation du secteur.

Ce secteur a été délimité dans le prolongement du pôle d'activités occupé par le groupe Tresch-Clerget, au bout de la rue des Ormeaux, au Sud de Montagny (en mauve ci-dessous). Il constitue une extension à un site d'activités existant et détaché du village.

L'O.A.P. couvre l'ensemble du secteur étudié dans le cadre de l'étude prévue par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme qui comprend une zone à vocation d'activités (1,6 ha) et une zone inconstructible (0,4 ha) classée en zone agricole.

L'ensemble correspond à un espace actuellement agricole. Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux et est donc immédiatement urbanisable.



2. Vocation du secteur.

Ce secteur a été définie afin d'accueillir quelques activités économiques nouvelles sur la commune à court-moyen terme. La vocation principale du secteur est l'activité sous toutes ses formes.

Ce secteur se situe en bordure de l'A. 6, en partie dans le périmètre inconstructible défini par la loi Barnier. Conformément à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, une étude a été réalisée sur ce secteur afin d'établir un parti d'urbanisme adapté. Le recul optimal par rapport à l'autoroute pour l'implantation des constructions, ainsi qu'un certain nombre de règles prenant en compte les nuisances, la sécurité, les qualités de l'architecture, des paysages et de l'urbanisme du site étudié et de la commune, ont été définis afin d'aboutir à des aménagements de qualité. Certaines règles sont ainsi intégrées au P.L.U. : règlements écrit et graphique, et orientations d'aménagement et de programmation.

Les marges de recul par rapport à l'A 6 doivent notamment être engazonnées ou/et plantées sur une bande ne pouvant être inférieure à 25 m : elles sont donc inconstructibles et restent classées en zone agricole.

3. Principes d'aménagement du secteur.

- Ce secteur doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Il est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.

Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou au coup par coup.

Les différentes opérations ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit donc intégrer les principes suivants :

- L'accès principal au secteur se fera à partir du chemin d'exploitation des Ormeaux, et permettra de desservir l'ensemble de la zone. Les accès aux futures constructions situées le long du chemin d'exploitation des Ormeaux pourront se faire directement à partir de ce chemin.

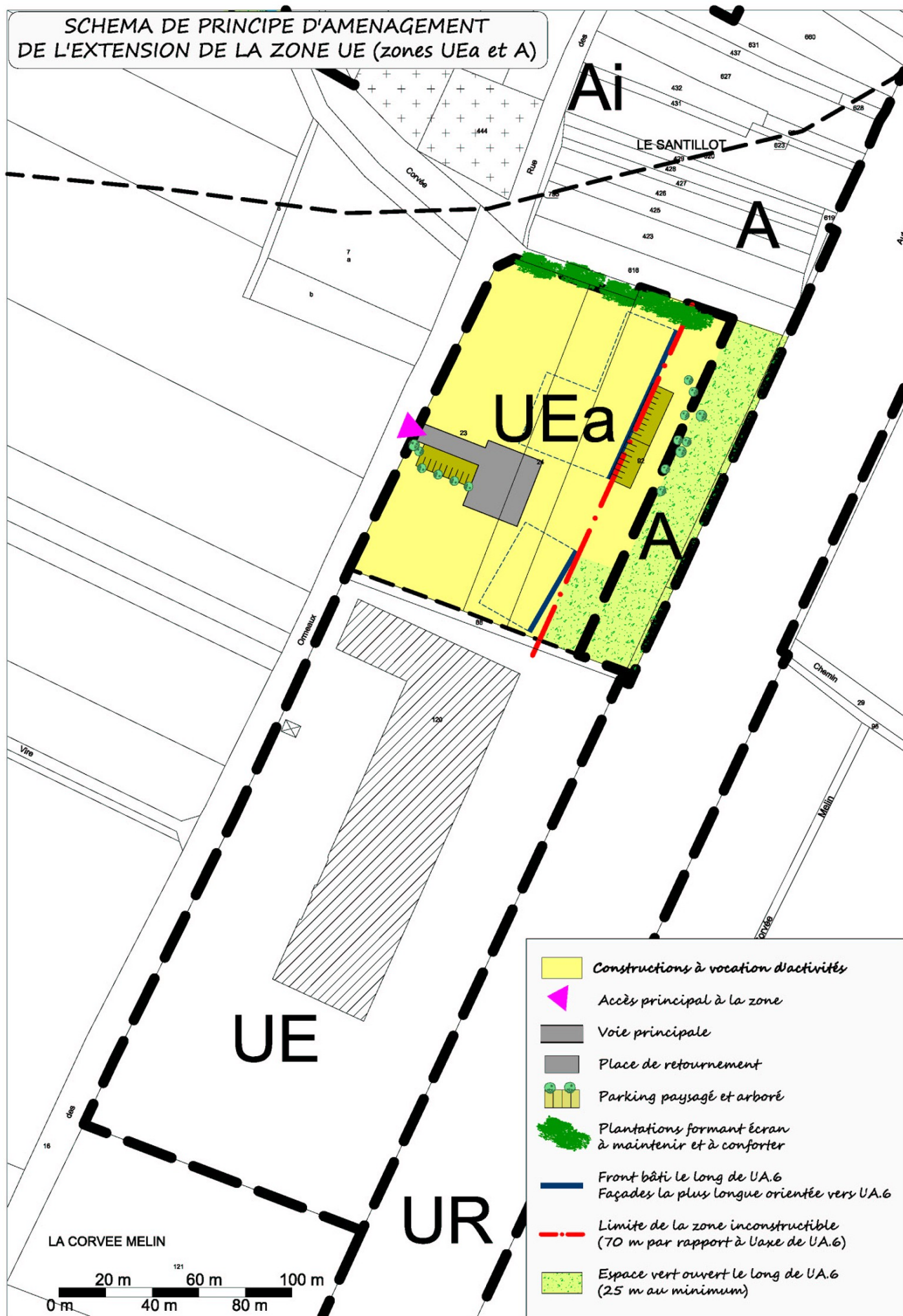
- La haie située au Nord de la zone devra être maintenue, voire conforter afin de créer une zone tampon entre le village et la zone d'activités.

- Le parti d'aménagement retenu dans l'étude relative à l'article L. 111-1-4 est d'affirmer la zone d'activités en créant un effet vitrine un aménagement qualitatif, et en reprenant les principes d'aménagement des autres secteurs d'activités qui bordent l'A. 6 (Tresch-Clerget, Verrerie Château, Veuve Ambal) :

- . Des plantations et des aménagements paysagers doivent accompagner les constructions ou installations dans une recherche de qualité urbaine.

- . Les accès, le site et la voirie seront aménagés à l'échelle de l'opération et de façon à proposer des espaces de stationnements suffisants pour accueillir le personnel, les livraisons et la clientèle.

**SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT
DE L'EXTENSION DE LA ZONE UE (zones UEa et A)**



- . Les constructions sont implantées en recul minimum de 70 m de l'axe de l'autoroute A. 6. Les bâtiments en bordure de l'A 6 orienteront leur façade la plus longue face à cette voie (plus ou moins parallèlement). Un soin particulier est apporté à l'architecture et à l'aspect extérieur de ces façades et de leurs abords.
- . La marge de recul par rapport à l'A. 6 reste préférentiellement un espace ouvert ; elle est engazonnée, ou éventuellement plantée d'espèces basses, sur une bande de 25 m au minimum par rapport à l'emprise de l'autoroute.



- . Les espaces fonctionnels extérieurs (stationnements, espaces de service...) sont à éviter entre les bâtiments et l'autoroute.
Les places de stationnement ne sont autorisées le long de l'A. 6 que si un aménagement paysager de qualité permet leur intégration au site et si elles sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.
Les dépôts disposés à l'air libre sont interdits le long de l'A 6.
 - . La zone d'activités ne doit pas constituer une barrière entre l'autoroute et la Côte de Beaune (perméabilité visuelle) : les bâtiments privilégieront des volumes simples et peu élevés, des couleurs non agressives ; ils laissent apparaître à l'arrière plan le relief de la Côte.
 - . La végétalisation de cette zone doit exister sans être abondante : haies basses, éviter les clôtures végétales sur tous les cotés de la parcelle. La composition idéale serait de ne créer que des axes perpendiculaires à l'autoroute, dans ce cas des alignements d'arbres sont possibles.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir pages 9 et 10).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT CONSTITUANT DES DENTS CREUSES $\geq 0,4$ ha (zones « UD »).

1. Localisation des zones UD concernées.

Les zones UD concernées se situent dans l'enveloppe urbaine du village de Montagny ou du hameau du Poil (en orange ci-dessous). Elles constituent des dents creuses, parcelle ou groupe de parcelles non bâties, de taille importante (0,4 ha et plus). Elles couvrent 2,8 ha. Elles sont desservies par l'ensemble des réseaux et sont donc immédiatement urbanisables. Actuellement ce sont majoritairement des espaces agricoles, même s'ils sont enclavés dans la zone urbaine. L'indice « i » montre que une de ces zones est concernée par les zones inondables de l'Avant-Dheune (crues rares).

On recense :

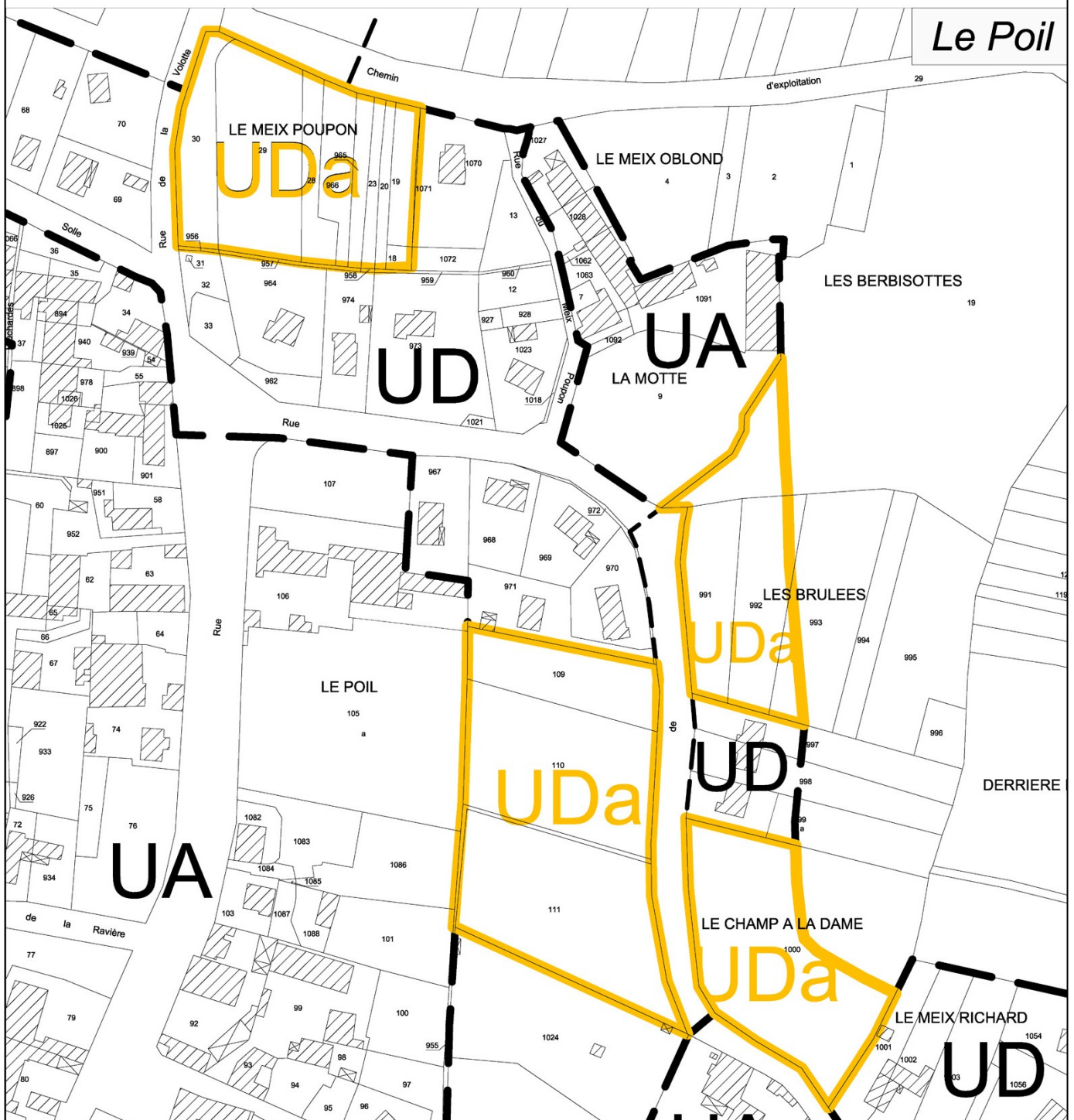
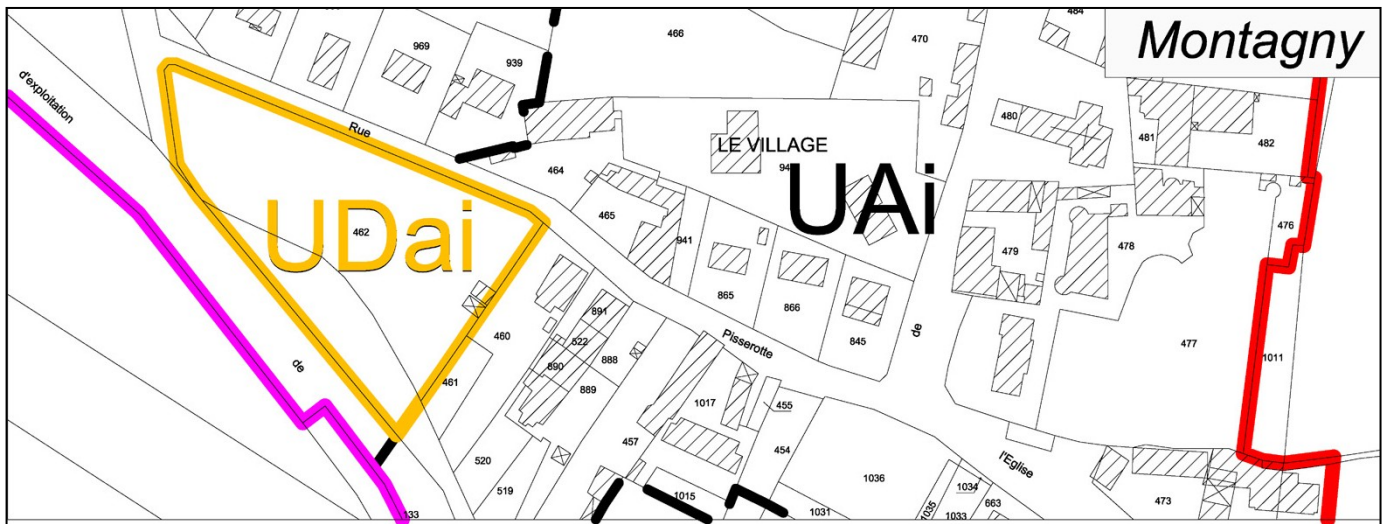
- une zone UDai située à Montagny, entre la rue Pisserotte et le chemin de la Grande Corvée (0,5 ha)
- une zone UDa située au Poil, le long de la rue de Volotte, au lieu-dit « Meix Poupon » (0,6 ha)
- une zone UDa située au Poil, le long de la rue de Charodon, au lieu-dit « les Brûlées » (0,4 ha)
- une zone UDa située au Poil, le long de la rue de Charodon, au lieu-dit « le Poil » (0,9 ha)
- une zone UDa située au Poil, le long de la rue de Charodon, au lieu-dit « le Champ à la Dame » (0,4 ha)

2. Vocation des zones UD concernées.

La vocation principale de ces zones est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées... (voir exemples pages 5, 8 et 16). Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

Ces zones UD ont été identifiées car elles sont non construites, facilement constructibles et répondent au principe d'économie de l'espace puisqu'elles se situent à l'intérieur des village et hameau.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au PLH et au SCoT en cours d'élaboration (qui imposent de favoriser le renouvellement urbain et d'atteindre des objectifs de densité) induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une densification urbaine sur ces secteurs qui peuvent être urbanisés à court terme.



3. Principes d'aménagement des zones UD concernées.

- Ces zones sont desservies par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : leur urbanisation immédiate est donc possible.
Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup », sauf pour **la zone UDa** au lieu-dit « Meix Poupon » pour laquelle les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération unique, une réalisation en plusieurs phases étant toutefois possible.
Les différentes opérations ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Les projets urbains de chaque zone doivent intégrer les principes suivants :
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les accès et les voies sont aménagés à l'échelle de l'opération.
 - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements (éventuellement collectifs) et éventuellement pour les conteneurs à déchets.
 - Les accès pourront avantageusement être mutualisés pour économiser l'espace.
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les espaces libres, aménagés en espaces verts notamment, accompagnent le projet urbain et permettent son intégration paysagère.
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . Dans le cadre d'une opération comprenant au moins 4 logements, un minimum de 25% de logements aidés tels que définis dans le Programme Local de l'Habitat sera réalisé.
 - . L'opération d'aménagement proposera différentes tailles de parcelles.
 - . La densification de type péri-urbain sera favorisée : la densité brute moyenne sur l'ensemble de chaque secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 10 logements par hectare.

Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune.

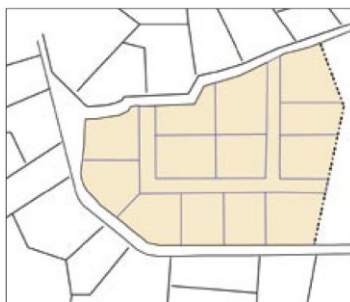
Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

L'implantation

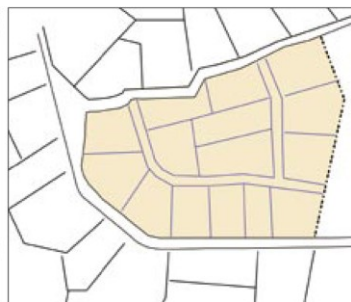
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faitage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

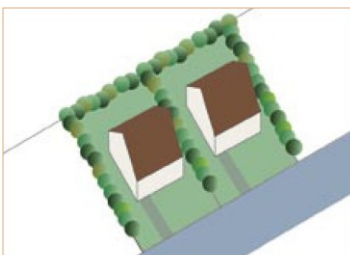
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.



Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?

Source : CAUE 25

Les règles de construction sur chaque zone sont peu contraignantes : la construction en limite séparative et dans la bande de 0 à 4 mètres de la limite séparative sont autorisées sous conditions, la construction à l'alignement est autorisée à l'intérieur de chaque zone, aucun coefficient d'emprise au sol ni coefficient d'occupation du sol ne sont définis (voir règlement).

- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir pages 9 et 10).
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement de la zone UDa au lieu-dit « Meix Poupon ». Le plan de composition et d'urbanisation doit donc intégrer outre les éléments évoqués ci-dessus, les principes suivants afin d'obtenir un aménagement cohérent du secteur :
 - L'accès principal au secteur se fera à partir de la rue de la Volotte, et permettra de desservir l'ensemble de la zone. Les accès aux futures constructions situées le long du chemin d'exploitation de Derrière le Bois et le long de la rue de la Volotte pourront se faire directement à partir de ces chemin et rue.
 - Une bande enherbée de 5 m de profondeur sera préservée le long de la rue de la Volotte pour assurer la continuité avec celle qui existe au Sud de la rue et au niveau de la Grande Rue.
 - Un chemin piéton (au minimum) desservira l'intérieur de la zone et sera raccordé à la liaison piétonne existante en direction du centre du hameau.

SCHEMA DE PRINCIPLE D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE UD - Le Meix Poupon -

