

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MOREY SAINT DENIS

(21442)



PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du 12/07/2006
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 03/08/2011
Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du 30/05/2012
Arrêté de mise à jour en date du 20/09/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 07/02/2024
DATE ET VISA

DOSSIER D'APPROBATION

Version initiale des OAP modifiée par le cabinet DORGAT

1. OAP des Prés Bouffeu	3
SITUATION :	3
GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT :	3
LES POTENTIALITES D'ACCUEIL :	4
2. OAP des 4 Pieds de Poirier	5
SITUATION :	5
GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT :	5
LES POTENTIALITES D'ACCUEIL :	7

1. OAP des Prés Bouffeu

Dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Morey-Saint-Denis, il est apparu nécessaire de préciser les conditions d'aménagement du site des « Prés Bouffeu » pour une raison forte : l'achèvement de l'urbanisation de ce secteur dans les meilleures conditions d'intégration fonctionnelle et paysagère.

SITUATION :

Le secteur des « Prés Bouffeu » a été repéré comme un secteur privilégié d'urbanisation à court terme. En effet, il bénéficie déjà d'une bonne situation puisqu'une première tranche a déjà été urbanisée sur la rue des Jardins et que son entourage est déjà fortement anthropisé.

Cependant, ce secteur de 2,1 hectares est difficilement urbanisable en l'état d'une part à cause de sa configuration (nombreuses petites parcelles en lanières) mais également d'autre part sans prévoir une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité des parcelles de la zone AU1a afin de réaliser un aménagement urbain cohérent, s'intégrant au paysage et bâti alentour, de prévoir une offre de logements diversifiés (notamment espace Senior) dans ses formes et occupations et afin d'éviter d'enclaver du terrain, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements et réseaux publics...

Une seule exception sera prévue au principe d'aménagement par le biais d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité des parcelles de la zone : il sera possible de ne pas inclure dans cette opération d'aménagement du terrain rattaché ou destiné à être rattaché à une propriété bâtie riveraine d'habitat préexistante à l'opération, dans la limite de 150 m² par propriété précitée, et à condition que cela n'obère pas la faisabilité d'une connexion véhicule, piétonne ou de viabilité prévue dans les OAP et illustrées selon le schéma ci-dessous. Par contre, les objectifs de production de logements de la zone des « Prés Bouffeu » ne seront pas réduits proportionnellement pour autant.

GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

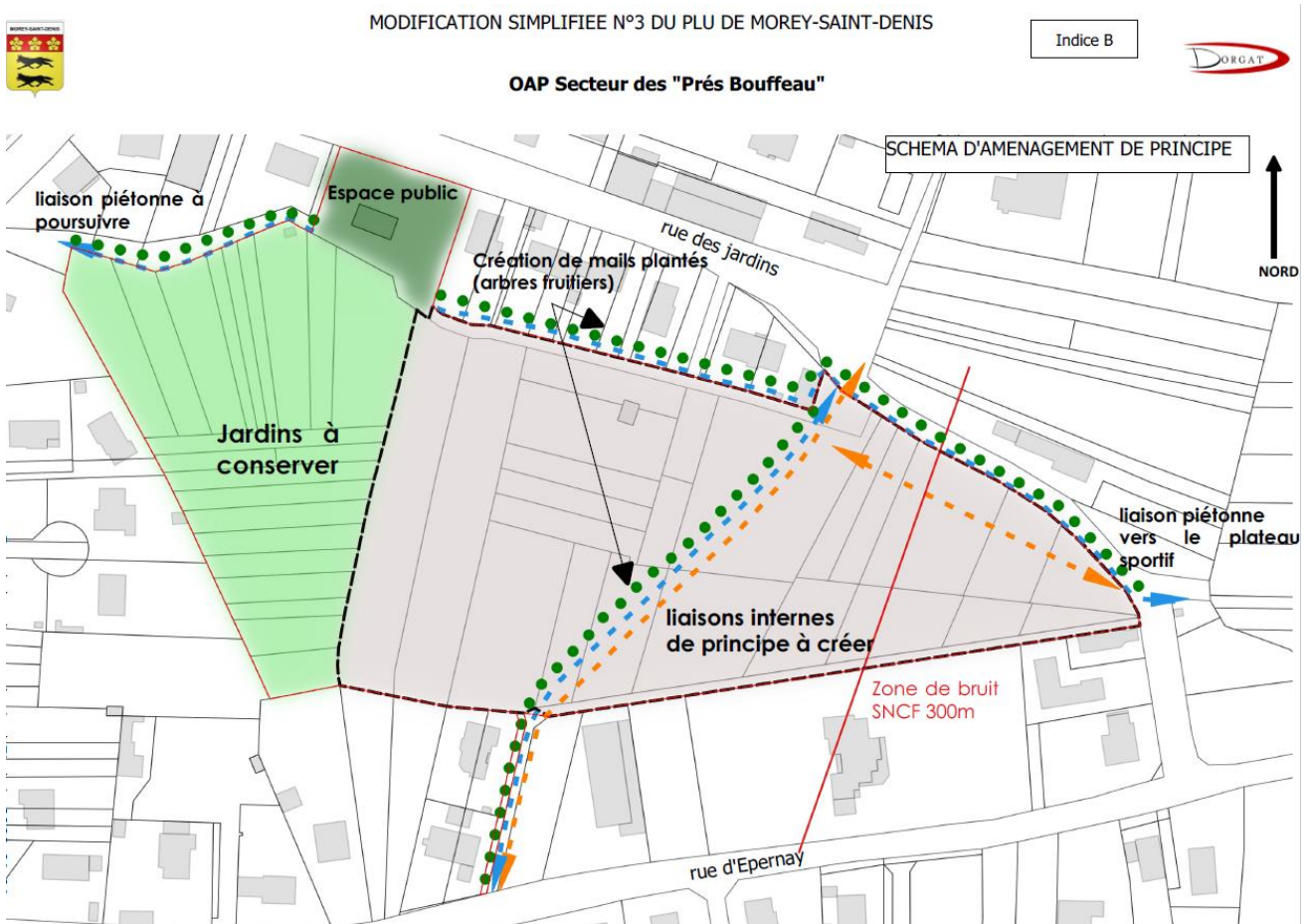
- conserver une « ambiance village » avec un habitat certes moyennement dense mais non monolithique, incitant à une mixité urbaine par la création de logements individuels et maisons en bande ou groupées,
- créer un espace public (placette, espaces verts agrémentés) faisant défaut de ce côté du village,
- maintenir le secteur potager cultivé et apprécié,
- créer des espaces végétalisés plantés d'arbres (mails),
- mailler ce futur quartier en interne mais également avec les quartiers alentours : maillage routier et liaisons piétonnes (desservant ce nouveau quartier et à relier aux futures propositions d'aménagements et d'embellissement du « nouveau Morey »).

LES POTENTIALITES D'ACCUEIL :

Les potentialités d'accueil dépendent des types d'habitat choisis. La ventilation retenue est 2/3 logements individuels, soit 20 logements, et de 1/3 de logements en bande ou groupés (notamment pour répondre au besoin du logement séniors), soit 17 logements.¹

Le secteur des Prés Bouffeu pourrait donc accueillir à terme 37 logements soit environ 84 personnes.²

Le Schéma d'aménagement de principe de cette OAP est le suivant :



¹ Sur la base de 14 logements individuels et 25 logements groupés à l'hectare.

² A raison de 2,27 personnes/ménage (estimation de la taille des ménages en 2019)

2. OAP des 4 Pieds de Poirier

A l'occasion de la modification simplifiée n°3 du PLU est apparu nécessaire de rectifier une erreur matérielle contenue dans le document initial : l'absence d'une OAP sectorielle pour le secteur des « 4 Quatre Pieds de Poirier » pourtant classé comme zone d'urbanisation économique à court terme, absence d'OAP qui méconnaît l'article R.123-6 devenu R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

La présente OAP permet donc de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur en prenant le soin de répondre aux exigences actuelles en matière de prise en compte de l'environnement, du paysage, et des ressources.

SITUATION :

Le secteur « Aux Quatre Pieds de Poiriers » a été identifié comme zone d'urbanisation économique à court terme en raison de son positionnement stratégique pour répondre à l'objectif de préservation des activités traditionnelles artisanales et viticoles sur le territoire communal, le centre-bourg n'étant plus adapté aux exigences de développement de ces dernières.

De taille modeste (1,9 hectares), la zone AU1b se situe à l'Est du territoire et constitue un espace enherbé, en zone de plaine, en léger retrait du tissu urbain existant tout en étant suffisamment inséré au sein de la trame urbaine (plateau multisport sis en face de la zone) pour permettre le développement d'activités artisanales sans induire de nuisances pour les riverains.

Ce secteur bénéficie en outre d'une bonne desserte routière.

Constitué de plusieurs parcelles en lanière, l'urbanisation de ce secteur n'est pas envisageable en l'état, et sans prévoir la réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une surface suffisamment significative pour assurer la cohérence du secteur, évaluée à 9 500m² par opération d'aménagement. Si une première opération d'aménagement porte sur une emprise supérieure, alors, la seconde opération d'aménagement pourra s'exempter de ce seuil minimal du moment qu'elle couvre la totalité de l'emprise restante de la zone AU1b.

L'encadrement de l'aménagement de cette zone permet de ne pas générer des délaissés ou rendre plus onéreux les équipements publics. En outre, il assure la bonne intégration paysagère et urbanistique des constructions futures, outre la faisabilité technique du projet.

GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- Réduction de l'impact visuel depuis la voie publique des constructions artisanales et des bâtiments de stockage, aire de livraison...
- Traitement architectural des constructions selon une identité visuelle qualitative intégrant les objectifs de performances énergétiques et de diminution de l'impact environnemental (enseigne, éclairage...)

- Végétaliser des lisières urbaines :
 - Plantation d'un alignement d'arbres haute tige sur la limite Ouest de la zone pour créer une transition visuelle entre le secteur d'habitat et celui d'activités. Cet alignement d'arbre pourra être remplacé par la réalisation d'un merlon végétalisé qui pourrait aussi remplir parfaitement son rôle d'insertion paysagère mais également de coupe-bruit de la voie ferrée pour les quartiers d'habitat riverains. Dans une notion de compatibilité avec les OAP, le traitement paysager de cette façade ouest de la zone pourrait aussi, en cas de possibilité foncière, être situé en dehors de la zone AU1b en débordant légèrement dans la zone agricole riveraine.
 - Plantations diversifiées en limite sud de la zone AU1b (donnant sur l'espace agricole) dans l'optique d'une intégration de la zone dans son environnement.
 - La végétation présente en limite Est de la zone AU1b donnant sur la ligne de chemin de fer sera préservée (présence entre autres d'arbres fruitiers à conserver). Cette préservation permet d'assurer l'intégration paysagère et environnementale du projet tout en respectant la servitude T1 qui interdit notamment la plantation d'arbres à moins de 6 m de la limite de la voie ferrée (la distance étant calculée à partir des arrêtes de talus ou du bord extérieur des fossés et à défaut, à partir d'une ligne tracée à 1,50m du rail).
 - Les clôtures donnant sur chacune de ses trois lisières de la zone AU1b seront uniquement constituées d'un grillage surmontant éventuellement un muret d'au plus 70 cm de hauteur.
- Prévoir d'autres espaces plantés significatifs (dont arbres matures) au sein des espaces collectifs de la future zone, ainsi que le long de la voirie interne à créer.
- Mailler ce quartier en interne en termes de circulation :
 - Création d'une voie unique de desserte véhicules interne à partir de la rue d'Epernay de type impasse, disposant d'une aire de retournement terminale, et en cas de réalisation par tranches, prévoir une aire provisoire de manœuvre permettant un demi-tour aisé des véhicules (aire de retournement provisoire ou aménagement d'un tourne bride en T par exemple). Un seul point d'entrée / sortie de voirie pour cette zone sur la rue d'Epernay).
 - Possibilité de création d'accès charretiers individuels des futures constructions sur la rue d'Epernay.
 - Élargir et aménager la rue d'Epernay desservant le site, au moins jusqu'au droit du futur carrefour entre cette dernière et la voirie à créer.
 - Le choix des tracés des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables (le cas échéant) doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Assurer le besoin en stationnement collectif ou « visiteurs » de la zone d'activité,
- Gestion des eaux pluviales avec réemploi avant infiltration des eaux propres, et recherche d'infiltration d'une manière générale après dépollution si besoin et régulation du débit avant rejet dans les réseaux ou le milieu naturel.

LES POTENTIALITES D'ACCUEIL :

Le secteur accueillera principalement des constructions liées au monde viticole et si besoin de manière plus accessoire de type artisanal. Pour mémoire les constructions à vocation d'habitation sont interdites sur cette zone.

Les besoins recensés auprès des viticulteurs exerçant sur le territoire communal font état de la nécessité de prévoir sur cette zone par exemple : des cuveries, des bâtiments de stockage, une aire de lavage...

Il est rappelé que les parcelles AL 21 et 23 sont soumises à la servitude T1 relative « aux communications par voies ferrées ». Le parti d'urbanisme de la ou les opérations d'aménagement d'ensemble de cette zone devra être conçu en tenant compte de cette contrainte.

Le Schéma d'aménagement de principe de cette OAP est le suivant :

