



# Commune de PERNAND-VERGELESSES

## Plan Local d'Urbanisme

### Historique du PLU :

-Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 04/05/2012

- Elaboration approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 08/06/2017

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



*OAP*

*Pièce 5*

**VISA**

**DATE :**

8 - JUIN 2017



**Dossier d'approbation**



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme  
19 Rue du Puits de la Motte - 21000 DIJON - Tél: 03 80 78 10 90 - Fax: 03 80 72 27 72 - Courriel: [bafu@pernand-vergelesse.fr](mailto:bafu@pernand-vergelesse.fr)



Votre acteur territorial

# COMMUNE DE PERNAND VERGELESSES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Mai 2017

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

## INTRODUCTION

La loi urbanisme et habitat de 2003 a modifié la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable définie par la loi SRU de 2000, en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a renforcé les orientations d'aménagement en les transformant en « OAP » : **orientations d'aménagement et de programmation** et les a rendues obligatoires.

Ainsi, selon l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :

*« 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, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*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.*

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#).*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code. »*

Les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (art. L. 123-5).

Le projet communal prévoyant une extension de l'urbanisation, le présent document comprend, conformément à l'article L123-1, les conditions d'aménagement et d'équipement des principaux secteurs à enjeux identifiés.

## LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE CERTAINES ZONES

### I - Dispositions communes aux zones urbaines UM, UA et à urbaniser AU

#### La qualité de l'espace collectif

L'espace "collectif" s'entend de l'emprise utilisée par les habitants et leurs visiteurs qui n'est pas comprise dans les lots privatifs affectés à la construction. Cet espace correspond souvent aux emprises destinées à être incorporées dans le domaine public.

La commune souhaite d'ailleurs que l'espace collectif soit effectivement intégré dans son domaine public dès sa réalisation afin d'en assurer à terme l'entretien et que tous les habitants en disposent. Pour ce faire, il convient que ces espaces collectifs soient réalisés dans les règles de l'art en fonction de leur destination future en prenant soin de tenir compte d'une part de la qualité de l'investissement initial mais également des obligations d'entretien qu'il engendrera. Le but est de limiter les travaux d'entretien ultérieurs dans des normes raisonnables et à l'échelle du budget communal.

Les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Le traitement des entrées des secteurs de développement sur les voies de desserte existantes devra permettre ou à minima ne pas compromettre le passage des transports en commun sur la RD18.

La trame de circulation automobile devra être adaptée au trafic sans exagérer la largeur des voies de façon à réduire naturellement la vitesse de circulation. La commune est attachée à ce que les matériaux et composants de l'aménagement soient de bonne tenue dans le temps et nécessitent le minimum d'entretien. Les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement en nombre suffisant et répartis d'une façon équilibrée.

Les projets devront tenir compte des piétons et comporter des trottoirs et/ou des cheminements notamment pour rejoindre les équipements collectifs, le cœur de village notamment dans des conditions de sécurité et de confort.

Des accès figurent dans les croquis ci-après, ils doivent être respectés dans leur principe. Lorsqu'ils se situent dans la continuité de voies existantes leur emplacement doit être respecté. Dans les autres cas, leur emplacement doit être adapté au projet tout en gardant l'esprit du schéma de circulation.

## La sécurité

Afin de veiller à une meilleure sécurité dans l'espace collectif, il est préconisé :

- de ne pas créer des voies dans une forme incitant à la vitesse des véhicules, telle qu'une chaussée surdimensionnée ou une voie droite de grande longueur ;
- de créer des trottoirs ou des espaces affectés aux piétons garantissant le maximum de sécurité.

## L'intégration des possibilités d'un développement futur harmonieux

Les espaces d'extension future de l'urbanisation doivent pouvoir être greffés simplement à la structure urbaine existante. Pour faciliter ces extensions, il est impératif d'en tenir compte dans la conception technique et urbanistique de chaque opération d'urbanisme, quelles que soient leur forme juridique et leur importance.

## II - Principes d'aménagement spécifiques à certaines zones.

Les objectifs d'accessibilité, de desserte et de programmation sont libellés ci-après et une traduction possible est présentée dans une hypothèse graphique, qui a seulement portée d'exemple et non portée juridique. D'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Mais dans tous les cas, **il est interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future de parties de zones à urbaniser**. Cette interdiction sera écartée en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise en zones N ou urbaines (UM ou UA), destinée à être rattachées à une propriété bâtie riveraine, ou à une autre opération.

En traduction des prescriptions du SCOT et suite à l'analyse des potentialités existantes notamment dans les bâtiments communaux, le développement urbain devra promouvoir une **mixité sociale et une diversité des typologies d'habitat** sur l'ensemble du bourg :

1- Avec un objectif de création d'au minimum 6 **logements aidés**<sup>1</sup> sur l'ensemble des zones urbaines UA, UM et à urbaniser AU. Pour atteindre cet objectif, il est prévu la réhabilitation du logement communal sis rue Louis Pavelot en vue de la création de 2 logements locatifs conventionnés, ainsi que la création de 4 autres logements aidés au sein de la zone AU.

2- Un objectif de création d'au moins 6 **logements locatifs** sur l'ensemble du bourg dont 2 par la réhabilitation du logement communal évoquée ci-dessus, en logements locatifs conventionnés ainsi que la création de 2 logements locatifs au sein de la zone AU et 2 autres ailleurs en zones urbaines UA, UM.

3- Un objectif de **diversité de typologies et de taille des logements**. Pour atteindre cet objectif, et outre un règlement des zones UA, UM et AU qui permet une diversité des formes urbaines et des implantations, il est prévu la création d'au moins 6 logements intermédiaires<sup>2</sup> au sein de la zone AU, laquelle devra également proposer au moins 3 « petits » logements (de type T1, T2 ou T3), ces derniers pouvant être les logements intermédiaires précédemment évoqués mais pas nécessairement (voir ci-après la partie spécifique à la zone AU).

*A noter qu'un même logement peut tout à fait satisfaire à plusieurs objectifs énumérés : par exemple, la création d'un logement locatif conventionné T3 au sein d'une construction d'habitat intermédiaire « compte pour un » à la fois en tant que logement locatif, en tant que logement aidé, en tant que logement intermédiaire et pour un « petit » logement.*

---

<sup>1</sup> Il s'agit de tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction. Ainsi, cette notion inclut notamment le logement locatif social (Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif d'intégration pour des ménages présentant une double fragilité financière et sociale, Prêt Locatif Social pour des ménages aux revenus modestes cherchant à se loger dans des territoires au marché immobilier tendu) mais aussi l'accession sociale (Prêt à Taux Zéro, Prêt Accession Social).

<sup>2</sup> Voir ci-après la partie spécifique à la zone AU des Vignes Blanches pour la définition de logement intermédiaire et son articulation précise avec l'obligation de réalisation de petits logements

## La zone AU « Des Vergelesses »

### Vocation du site et programmation

Il s'agit du principal secteur de développement d'habitat de la Commune, d'une superficie d'environ **0.8 hectares**, situé en continuité du bourg mais séparé des dernières constructions par un secteur de jardins et de potagers qui est en partie conservé, car il reste peu d'espaces de ce type aux abords immédiats du bâti, très contraint par la topographie et la présence de vignes de haute qualité.

En application des dispositions de densité du SCOT actuellement en vigueur<sup>3</sup> au titre du secteur « La Côte », auquel appartient PERNAND VERGELESSES, la programmation attendue pour cette zone d'urbanisation nouvelle est d'environ 16 logements, correspondant à une densité brute de 20 logements par hectare. Le SCOT définit la densité brute comme incluant les espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris.

La vocation principale de la zone AU est l'habitat, même si une mixité fonctionnelle n'est pas interdite par le règlement.

*Il est rappelé qu'un même logement peut tout à fait satisfaire à plusieurs objectifs énumérés : par exemple, la création d'un logement locatif conventionné T3 au sein d'une construction d'habitat intermédiaire « compte pour un » à la fois en tant que logement locatif, en tant que logement aidé, en tant que logement intermédiaire et pour un « petit » logement.*

La forme urbaine souhaitée est celle de l'habitat intermédiaire et l'habitat pavillonnaire sous toutes ses formes. Afin de favoriser une diversité de typologies, le programme de logements de la zone AU devra permettre la création d'au moins :

- 3 « petits » logements, c'est-à-dire de type T3 ou T2 ou T1,
- 6 logements intermédiaires dont la définition et les caractéristiques sont définies ci-après en page 8,
- 2 logements locatifs qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs doit être appréciée. Cette faculté de transfert est organisée par le règlement de la zone AU qui prévoit que si plus de 4 logements locatifs sont réalisés en zones urbaines UM ou UA après l'approbation de la présente élaboration de PLU, les obligations de locatif à charge de la zone AU se verront diminuer d'autant. Par exemple en cas de réalisation de 5 logements locatifs en zones urbaines UA et UM après élaboration de PLU et avant octroi de l'autorisation d'aménager de la zone AU, un seul logement locatif serait exigé en zone AU.
- 4 logements aidés au moins.

### Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

L'objectif poursuivi par la Commune est la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente sur la totalité de l'emprise avec une voie qui pourrait être en sens unique, ce qui limiterait l'accès viaire à une entrée et une sortie à créer sur la RD18. Cette obligation d'opération unique a pour objectif de garantir la réalisation complète du schéma de circulation véhicule et piétonnier sécurisé.

<sup>3</sup> Page 53 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT des agglomérations de BEAUNE et de NUIITS SAINT GEORGES

Toutefois, eu égard au morçèlement foncier de l'emprise il pourra être autorisé la réalisation de deux opérations d'aménagement, lesquelles devront alors à minima inclure la création d'un des accès prévus au plan graphique.

A charge de l'opération, dans ce cas, de permettre la poursuite ultérieure de l'urbanisation cohérente et sans ambiguïté de l'ensemble de l'emprise, notamment de la voie de desserte et de l'ensemble des réseaux. La voirie devra alors être réalisée jusqu'à la limite de chaque opération avec une circulation admise en double sens temporairement.

L'objectif des élus est de débiter si possible l'aménagement de la zone au plus près du bourg et de l'urbanisation existante pour optimiser la réalisation des équipements et l'accueil des nouveaux habitants.

Dans l'hypothèse d'une urbanisation en deux opérations d'aménagement, la seconde devra obligatoirement inclure la totalité (ou la quasi-totalité c'est-à-dire au moins 90%) des emprises restantes en zone AU après la première opération d'aménagement. L'objectif est de s'assurer notamment de la réalisation correcte du traitement paysager de l'entrée de ville au nord-ouest de la zone.

### **Modalité de desserte**

La zone sera desservie par une voirie interne à créer à partir de deux accès depuis la RD n°18, tels que présentés dans l'illustration jointe. Elle devra être sécurisée en zone 30 et réalisée dans l'optique d'une voie partagée entre tous les modes de circulation (véhicule, cycle, piéton).

Les accès devront permettre l'optimisation du foncier dans leur localisation précise.

Dans le cadre de l'aménagement, un trottoir ou un accotement devra être réalisé au sein de l'opération afin de circuler à pieds dans la zone AU, cheminement qui devra trouver une continuité avec l'accessibilité piétonne au bourg. Le tracé et surtout le débouché de ce cheminement doux devra être localisé en concertation avec la Municipalité, sachant que plusieurs scénarios sont possibles en fonction des esquisses et des opportunités foncières (rejoindre parcelle communale n°172 de l'ancien chemin de fer par exemple ou rejoindre la RD 18).

Toute autre création d'accès charretier ou de voirie sur la RD 18 est interdite pour des questions de sécurité routière, sauf accord de la collectivité gestionnaire de voirie concernée.

Enfin, dans le cadre de l'opération, il devra être démontré une accessibilité depuis l'opération à la zone naturelle riveraine le long de la façade Nord-Est de la zone AU, que constitue le talus. Cette accessibilité devra être garantie soit par un accès interne à l'opération, soit par l'existence d'un cheminement accessible extérieur et ce afin de garantir l'entretien du talus dans les meilleures conditions.

### **Insertion urbaine des constructions**

Le positionnement des constructions sur les parcelles bâties devra être optimisé pour permettre de créer un espace privatif dégagé de toute promiscuité.

Afin de préserver la cohérence urbaine et architecturale du bourg, et de reprendre les éléments caractéristiques majeurs du centre ancien, la façade principale des constructions devra être orientée parallèlement à la voie de desserte interne, sauf en cas de contraintes justifiées.

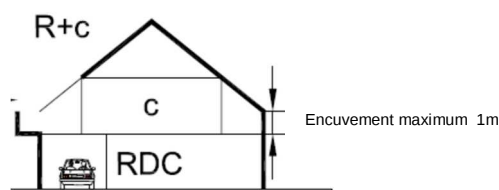
Les constructions devront s'implanter plus près de la voie interne de l'opération que des fonds de lots, permettant ainsi d'une part de dégager des espaces privés en fond de terrain mais aussi d'offrir un abord végétalisé à la RD 18.

Par contre, pour conférer une certaine urbanité à cette entrée de ville depuis la RD18, sans perdre le bénéfice de l'aspect paysager qui émanera nécessairement des fonds de lots, les façades des constructions implantées le long de la RD 18 devront être traitées avec un maximum d'ouverture de baie. L'idée étant de ne pas se retrouver « nez à nez » avec des alignements de murs aveugles. Dans la même logique, les clôtures donnant sur la RD 18 seront obligatoirement constituées de murets peu hauts qui marqueront une limite franche et soignée avec le domaine routier départemental mais n'occulteront pas l'opération (ni effet couloir, ni d'espaces à vocation indéterminée). Ces murets pourront être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire voie non-occultants, et doublés de haies vives.

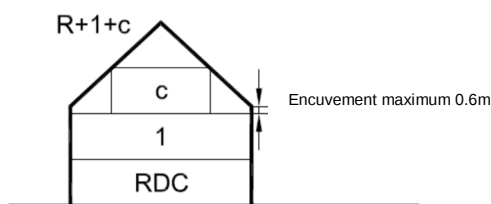
En cas de plantation de haies le long de la RD 18, celles-ci devront être composées d'au moins deux essences locales « amies de la vigne », telles que le Pécher, le Cormier, l'Amandier, le Noyer ou le Néflier.

Afin de conforter le sentiment de respiration et d'ouverture visuelle, la répartition des typologies d'habitat au sein de cette zone respectera préférentiellement un dégradé de typologie depuis la RD18 jusqu'au pied de talus Est et Nord-est de la zone. Ainsi :

1. **l'habitat individuel isolé ou jumelé**, d'une hauteur maximale de type R+C avec un encuvement potentiel d'un mètre maximum, sera localisé sur la partie la plus proche de la RD n°18.



2. **l'habitat intermédiaire**, de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0.6m) sera localisé en pied de talus tel que l'illustrent les orientations graphiques jointes.



Dans le cas des présentes orientations d'aménagement, l'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux. On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.

Dans la zone ayant des contraintes topographiques (terrain en contrebas de la RD 18 et riverain d'un fort talus à l'Est et au Nord-Est notamment), la cote altimétrique du premier niveau habitable des

constructions devra être supérieure d'au moins 80 cm à la côte de fond de trottoir de la voirie de desserte. Cette prescription a vocation d'une part à préserver les constructions d'un risque de ruissellement éventuel et d'autre part à mieux faire vivre les constructions par rapport à la RD 18, évitant le sentiment d'encuvement et contribuant aussi à l'urbanité recherchée sur cette entrée de ville.

### **Principes d'aménagement paysager et environnemental du site**

Situé dans un environnement ouvert de grande qualité, l'opération doit faire l'objet d'aménagements paysagers permettant une intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage urbain du bourg, et ce afin de participer notamment à la requalification de l'entrée de ville.

Aujourd'hui composé de jardins et de potagers, le site s'implante actuellement dans un cadre beaucoup plus arboré, contribuant à réduire l'impact urbain des premières constructions du bourg. Les élus souhaitent donc que cette seconde entrée de ville reflète la qualité architecturale, urbaine et le cadre de vie de la Commune.

L'aménagement du secteur devra ainsi préserver cet aspect verdoyant et prévoira **un traitement végétal de la lisière Nord-Ouest**, via l'aménagement d'un espace futur public paysager.

Cet espace vert accueillera une haie ou un bosquet champêtres (tous deux composés d'au moins deux essences locales « amies de la vigne », telles que le Pécher, le Cormier, l'Amandier, le Noyer ou le Néflier).

La notion d'espace public est ici importante, étant entendu que les élus ne souhaitent pas que cet espace soit réalisé en aménagement de fond de jardins.

Au sein de cet espace paysager, dans un espace visible depuis la RD 18, la création d'un élément architectural caractéristique du bourg permettrait de rappeler l'entrée de ville principale et de souligner la culture de la pierre sèche particulièrement présente dans le bourg (muret, mini-cabote...) ou encore la culture de la vigne (tonneaux, pressoir...), ou pourquoi pas également une réalisation artistique.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales privatives devront être infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

La problématique de gestion des eaux pluviales issues des espaces publics de l'opération (voirie, espaces imperméabilisés) doit être appréhendée et traitée lors de l'aménagement de la zone.

Dans l'ensemble, l'altimétrie de la future voirie, ainsi que celle des futures constructions devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales et de ruissellement. A cette fin, il est précisé que la réglementation du PLU n'interdit pas que le ou les ouvrages de collecte ou de traitement des eaux pluviales issues de la zone AU soient réalisés sur le secteur N attenant, si cela apparaît cohérent au regard des pentes naturelles.

Deux zones tampons, constituées d'espaces paysagers destinés à recevoir une noue pour leur rétention et/ou infiltration, sont ainsi prévus au sein de l'opération ou à ses abords immédiats pour préserver l'aménagement du site et prévenir tout risque d'inondation éventuel. Il s'agit :

- de l'espace paysager de fond de combe sur toute la façade Nord-Est de la zone AU,
- de l'espace futur public sis au Nord-Ouest.

En ce qui concerne **la gestion du risque d'inondation éventuel par ruissellement** des eaux issues des coteaux environnants, il convient de rappeler que PERNAND VERGELESSES fait partie des communes concernées, d'après une « Etude Historique du Ruissellement de la Côte Viticole en Bourgogne » réalisée en 2014 par la DREAL de Bourgogne. Les deux événements les plus marquants étant une inondation en 1928 par des eaux de la combe provenant d'ECHEVRONNES et en 1955 par la combe les Paulhans.

- Les eaux pluviales qui percolent depuis l'Est (coté talus) sont interceptées en amont de la zone AU par le réseau collecteur du chemin des Vignes Blanches et descendent ensuite par un ruissellement au nord Est de la zone AU mais ne s'écoulent pas par celle-ci. La zone AU reçoit par contre les eaux tombées sur les terrains situés au sud du chemin des Vignes Blanches et le talus. Les présentes OAP imposent d'ailleurs une obligation de traitement des eaux pluviales à la parcelle pour le secteur UM des Vignes Blanches restant à bâtir, situé en haut du talus comme il est vu ci-après.
- Les eaux pluviales provenant de l'Ouest, (lieu-dit En Volgeant et Charmois) sont collectées par le réseau d'eaux pluviales busé de la commune situé de l'autre côté de la RD 18 par rapport à la zone AU et ne percolent donc pas par celle-ci. Les eaux pluviales sont ensuite dirigées par le réseau communal vers les bassins de rétention et les puits d'infiltration situés au sud du village.
- Les eaux pluviales provenant d'ECHEVRONNES sont collectées notamment par un fossé le long de la RD 18 qui rejoint le réseau busé d'eaux pluviales du bourg précédemment évoqué, légèrement en amont de la zone la zone AU et à l'Ouest de la RD n°18 (la zone AU étant à l'Est de celle-ci).

Toutefois, le risque dans cette configuration busée est celui qu'un collecteur majeur se bouche par l'apport de débris végétaux principalement ou encore lors d'un orage de grêle précédant un épisode pluvieux et que les eaux pluviales débordent et passent de l'autre côté de la RD n°18.

C'est la raison pour laquelle il est prévu que l'espace vert de traitement paysager d'entrée de ville au nord de la zone AU soit également aménagé afin de pouvoir au besoin collecter des eaux pluviales amont issues du Nord ou de l'Ouest et réduire ainsi le risque éventuel d'inondation par ruissellement. Cette mesure est doublée d'une obligation de rehausse des premiers niveaux habitables en page 9.

#### **Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

L'aménagement de la zone devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune, ce qui sera à prendre en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.

## Les zones urbaines UA et UM

### Généralités

Il est rappelé que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de Beaune Côte et Sud impose que des orientations d'aménagement et de programmation soient définies « *en zone urbaine, pour toute les parcelles ou groupes de parcelles d'un même tenant ou juxtaposées d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>* ».

Le plan de zonage identifie les principaux espaces interstitiels susceptibles de répondre à cette définition du SCOT, par une petite pastille étoilée de type (\*). Ils sont au nombre de 3.

### Vocation des sites :

La vocation des zones urbaines UM et UA est mixte, acceptant tant l'habitat que l'agriculture, l'artisanat, l'économie. Dans un contexte viticole protégé, la Commune souhaite que le centre bourg puisse permettre le développement de l'habitat, du tourisme, de l'artisanat ainsi que l'accueil de sièges d'exploitations agricoles.

Le SCOT impose actuellement que chaque opération répondant à la définition précédente et comportant de l'habitat, respecte une densité brute minimale, qui pour mémoire est à ce jour de 20 logements par hectare.

La taille des lots pouvant résulter d'une telle disposition peut être variable afin de favoriser une mixité. Le positionnement des constructions sur les parcelles bâties devra être optimisé pour permettre de créer un espace privatif sans promiscuité excessive.

### Gestion des eaux pluviales :

L'ensemble des zones urbaines identifiées comme soumises à des orientations d'aménagement et de programmation sont incluses en continuité de l'urbanisation existante. Pour chacune d'elles, l'altimétrie des futures constructions devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales.

### 1. Le secteur « Les Vignes Blanches »

#### Programmation et modalité de desserte :

Ce secteur s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante le long du chemin des Vignes Blanches et s'étend sur une surface d'environ 1800m<sup>2</sup>.

L'aménagement du secteur se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions cohérentes.

Toute opération de construction ou d'aménagement devra prendre le minimum d'accès charretiers sur le chemin des Vignes Blanches, en prenant en considération tout de même la destination éventuellement différente des constructions (par exemple, un pour accéder à une construction d'habitat et un autre pour accès à une cuverie).

#### Insertion urbaine des constructions

Pour favoriser la cohérence urbaine et visuelle, la façade principale des constructions devra préférentiellement être orientée parallèlement au chemin des Vignes Blanches.

En outre, pour réduire l'impact visuel de l'urbanisation nouvelle depuis la RD n°18 à l'Ouest en contrebas, les constructions devront être implantées à proximité long de la rue des Vignes Blanches, c'est-à-dire dans une bande de 15m de profondeur, avec une végétalisation des fonds de lots composée d'essences locales. Pour le respect de cette bande d'implantation, il est précisé qu'il est nécessaire qu'au moins 80% de l'emprise au sol de chaque construction se trouve incluse dans la bande.

#### **Principes d'aménagement paysager et environnemental du site**

D'une manière générale, l'altimétrie des futures constructions devra être adaptée à la problématique éventuelle d'écoulement et de gestion des eaux pluviales.

En outre, les eaux pluviales privatives devront être infiltrées après rétention si nécessaire à la parcelle, pour éviter un écoulement des eaux pluviales en aval. Tout rejet dans le talus riverain à l'Ouest est interdit pour ne pas accroître le débit de ruissellement des eaux pluviales dans la zone d'urbanisation future sise route des Vergelesses.

L'infiltration s'effectuera par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

### **2. Le secteur « Clos Berthet »**

#### **Programmation et modalités de desserte :**

Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes avec l'obligation d'assurer la réalisation d'une viabilité correcte suffisamment dimensionnée pour assurer la desserte des futures constructions.

L'accessibilité du site sera assurée par la création d'un unique accès sur la Rue de Pralot, dans le respect de la localisation de la flèche, et ce afin de ne pas multiplier les risques sur la rue. Chaque lot sera ensuite desservi par une voirie interne à l'opération.

Cet accès devra permettre une insertion sécurisée des véhicules et piétons sur la voie publique.

La voie de desserte interne devra être réalisée le long du mur de clôture actuel, afin de privilégier une implantation optimale des constructions avec un dégagement suffisant au Sud (ensoleillement des constructions).

#### **Principes d'aménagement paysager et environnemental du site**

Le parc arboré présent au Nord devra être maintenu en ce qu'il contribue à l'insertion paysagère des constructions.

### **3. Le secteur « Du Paulant »**

#### **Programmation :**

Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes avec l'obligation de respecter les orientations ci-après définies.

**Modalités de desserte :**

Dans la mesure où il n'existe pas de trottoir sur la rue du Paulant, la zone devra disposer d'un accès véhicule commun hors clôture constituant un espace de dégagement pour la visibilité.

Les accès charretiers des lots constructibles devront être localisés sur cet espace de dégagement afin de permettre une entrée et sortie des véhicules et des piétons en toute sécurité et avec un rayon de braquage suffisant avant l'accès à l'espace public.

**Principes d'aménagement paysager et environnemental du site**

Les constructions devront faire l'objet d'aménagements permettant leur intégration dans le tissu urbain existant. Aussi, une haie végétale composée d'essences locales variées, excluant les résineux et d'inspiration bocagère devra être réalisée en limite avec la zone Anc afin d'optimiser l'intégration des constructions vis-à-vis des principaux points de vue de la Commune.

Les faitages principaux des constructions devront être parallèles aux courbes de niveau de la pente en écho à la tradition locale.

#### **4. Le secteur « Bois de Noël »**

**Programmation :**

Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement.

**Modalités de desserte :**

Les constructions se desserviront directement depuis la RD18. Toutefois, toute opération de construction ou d'aménagement devra prendre le minimum d'accès charretiers sur la RD, en prenant en considération tout de même la destination éventuellement différente des constructions (par exemple, un pour accéder à une construction d'habitat et un autre pour accès à une cuverie).

**Principes d'aménagement paysager et environnemental du site**

Les constructions devront faire l'objet d'aménagements permettant leur intégration dans le tissu urbain existant. Aussi, une haie végétale composée d'essences locales variées, hors résineux et d'inspiration bocagère devra être réalisée en limite avec la zone Anc afin d'optimiser l'intégration des constructions vis-à-vis des principaux points de vue de la Commune.

**Insertion urbaine des constructions**

Les constructions implantées le long de la RD18 devront préférentiellement présenter leurs façades principales parallèles à la route départementale.

#### **5. Le secteur « Le village »**

**Vocation du secteur :**

Par exception à la vocation admise au sein des zones urbaines, les constructions à vocation d'habitat sont interdites sur ce secteur.

**Programmation :**

Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement.

**Principes d'aménagement paysager et environnemental du site**

Les constructions devront faire l'objet d'aménagements permettant leur intégration dans le tissu urbain existant. Une attention particulière devra être apportée au traitement de la lisière avec la zone Nj limitrophe au Nord-Ouest, afin de ne pas porter atteinte aux boisements de cette zone.

## **6. Le secteur « Le Charlemagne »**

### **Vocation du secteur :**

Ce secteur comprend le parking de l'activité de restauration Le Charlemagne sis de l'autre côté de la RD18.

### **Programmation :**

Aucune nouvelle construction ne sera autorisée afin de préserver les perspectives visuelles de l'entrée de ville

## **La zone agricole A**

Les présentes orientations ont vocation à améliorer l'insertion paysagère des constructions implantées en zone agricole pour ne pas nuire aux perspectives visuelles offertes depuis les principaux points de vue du territoire.

## **1. Le secteur « La Morand »**

### **Vocation du secteur :**

Le secteur a vocation à accueillir des constructions agricoles. Les constructions seront admises dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, une opération étant entendue comme pouvant inclure une ou plusieurs constructions, respectant le phasage ci-après défini.

### **Programmation et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :**

Afin d'optimiser le secteur, l'aménagement se fera en trois phases conformément au plan graphique joint. L'aménagement d'une nouvelle phase ne pourra être entamé que lorsque la phase précédente aura été aménagée sur au moins 75% de sa superficie.

L'objectif municipal est que l'ordre chronologique d'aménagement de la zone soit établi avec un souci de cohérence et de rationalité en termes de viabilités.

La chronologie de réalisation des opérations devra être organisée en tenant compte des réseaux, car débuter par des emprises non viabilisées n'est pas rationnel et constituerait une charge financière trop lourde pour la collectivité à terme.

### **Modalités de desserte :**

Les constructions se desserviront directement depuis le chemin rural mais l'objectif est que les opérations (de construction ou d'aménagement) prennent un minimum d'accès sur ce dernier.

Au regard de la profondeur de la zone agricole, le positionnement des constructions sur chaque lot devra être optimisé pour permettre de créer un espace dédié à l'accès et la manœuvre des véhicules. L'idée étant que l'emprise constructible soit optimum pour ne pas restreindre les possibilités d'aménagement.

### **Insertion urbaine des constructions**

Pour favoriser la cohérence urbaine et visuelle de l'ensemble du bourg, et optimiser leur intégration paysagère, la façade principale des constructions devra être orientée le long du chemin rural dit « Les Noirets ».

Les équipements techniques des bâtiments devront être intégrés à la structure principale.

#### **Principes d'aménagement paysager et environnemental du site**

Afin de limiter le risque de coulées de boues et ruissellement éventuels et préserver ainsi les nouvelles constructions, le traitement paysager de la façade Nord/Nord-Ouest peut être doublé d'un mur de soutènement dont la hauteur et les caractéristiques techniques devront être adaptées. Dans tous les cas, il est interdit de créer un mur de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Dans le but de préserver la perspective visuelle offerte depuis la colline de la Frétille et la Rue de Bully, toute construction devra s'accompagner d'un aménagement paysager, constitué d'essences locales variées, excluant les résineux et d'inspiration bocagère en fond de lot sur toute la façade Nord/Nord-Ouest de la zone. Ces aménagements paysagers seront réalisés sur 5 mètres de large afin de permettre l'émergence d'arbres de haute tige, le tout donnant une silhouette arborée et non arbustive à l'ensemble.

La lisière végétale du bois de Corton devra être préservée.

## **2. Le secteur « La Combe »**

#### **Vocation du secteur :**

Le secteur a vocation à accueillir des constructions agricoles. Les constructions seront admises dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, une opération étant entendue comme pouvant inclure une ou plusieurs constructions.

#### **Modalités de desserte :**

Il ne sera admis qu'un accès depuis la RD18 par opération, étant entendu toutefois que leur positionnement sera si possible optimisé afin de permettre une mutualisation éventuelle.

#### **Insertion urbaine des constructions**

Le positionnement des constructions sur chaque lot devra être optimisé pour permettre de créer un espace dédié à l'accès et la manœuvre des véhicules, tout en restreignant le moins possible les possibilités de construction.

Les équipements techniques des bâtiments devront être intégrés à la structure principale.



# Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur "Des Vignes Blanches"

## Légende et programmation

-  Emprise des OAP
-  Emprise de secteur UM soumis à OAP (0,19 ha)

### PROGRAMMATION

- Vocation mixte (habitat pavillonnaire et/ou agriculture)
- Rappel des dispositions de densité du SCOT actuellement en vigueur en cas de création d'habitat : 20 logements par ha.

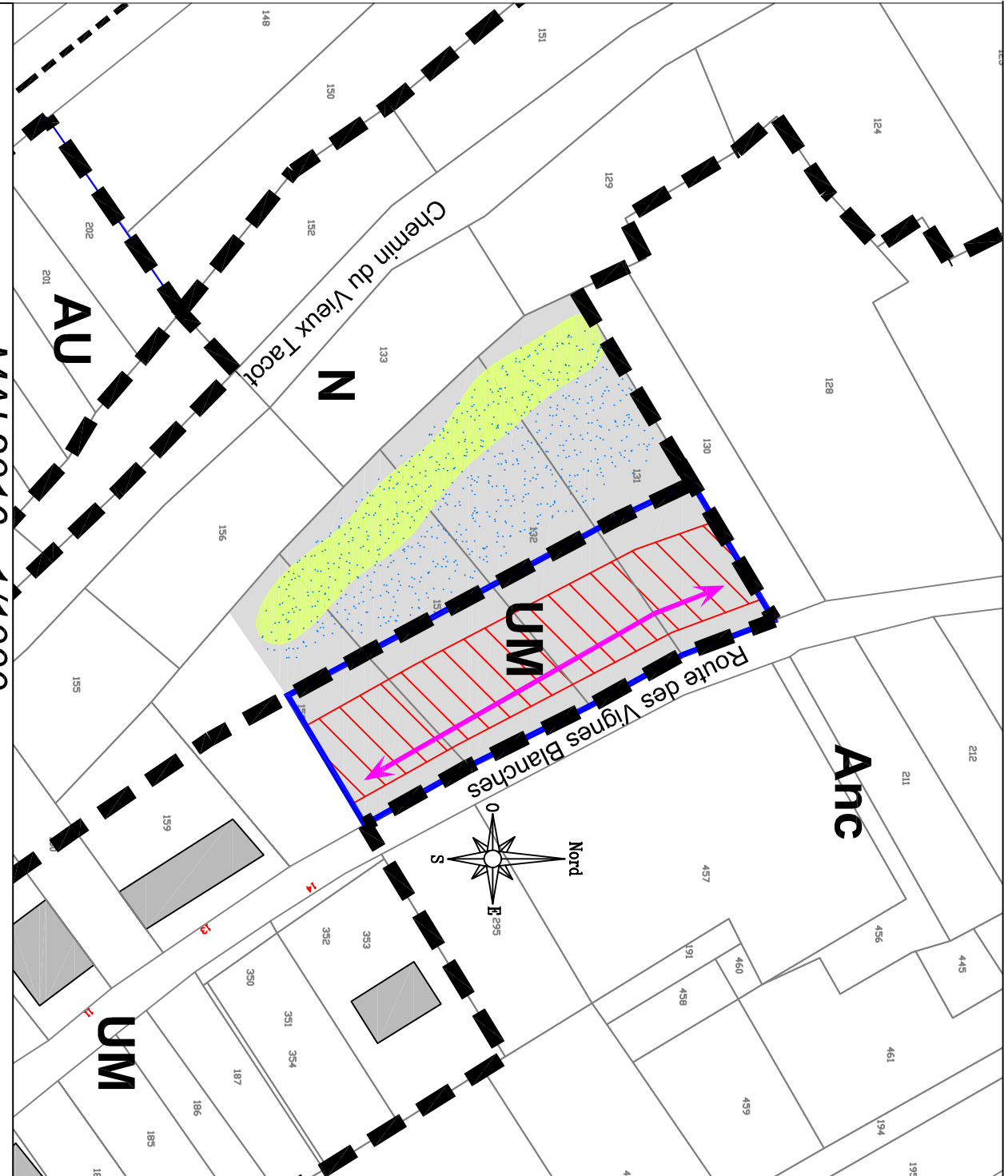
### INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

-  Orientation des façades principales des bâtiments parallèlement à la rue

-  Bande d'implantation des constructions

### PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ARCHITECTURAUX

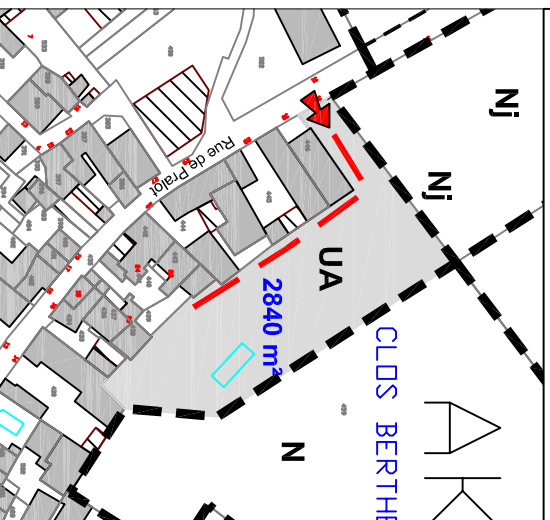
-  Aménagement végétalisé des fonds de jardins
-  Traitement des eaux pluviales à la parcelle



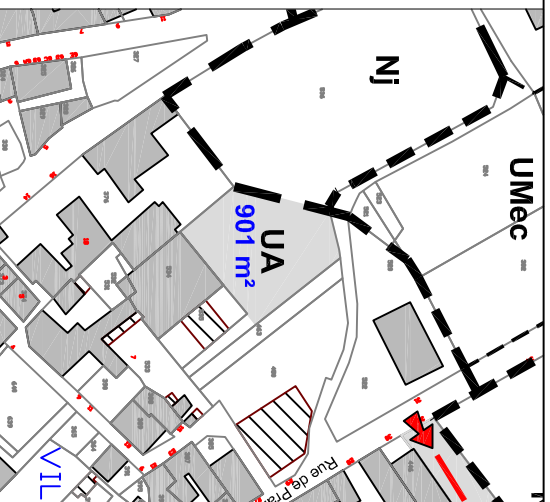
MAI 2016 - 1/1000

Voir partie textuelle pour les conditions complètes

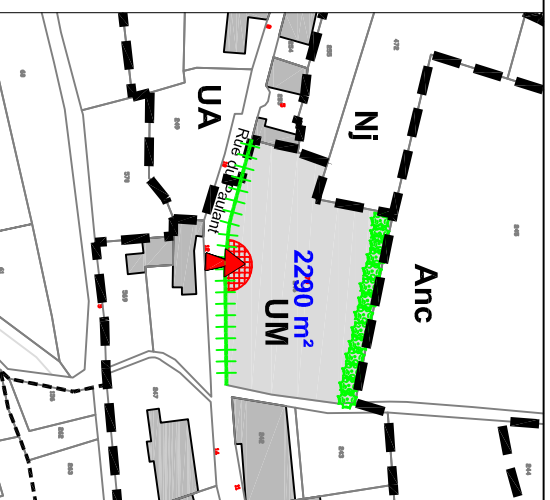
# Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs en zones urbaines UM et UA



Secteur "Clos Berthet"



Secteur "Le Village"

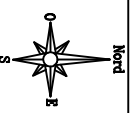


Secteur "Du Paulant"



Secteur "Bois de Noël"

## Légende et programmation



Emprise des OAP

### PROGRAMMATION

- Vocation mixte (habitat pavillonnaire et/ou agriculture possible). Pour le secteur "Le Village" les constructions à vocation d'habitat sont interdites.
- Rappel des dispositions de densité du SCOT actuellement en vigueur en cas de création d'habitat : 20 logements par ha.

### MODALITE DE DESSERTE

- Schéma de principe de la circulation interne
- ➔ Accès véhicules à créer
- ➔ Accès piétons
- Espace de dégagement commun

### PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- +++ Préserver les murs de pierres sèches
- 🌿 Aménagements d'insertion paysagère

### INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

- ➔ Orientation des façades principales des constructions parallèlement à la RD18

Voir partie textuelle pour les conditions complètes

# Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur "La Morand"

## Légende et programmation

 Emprise des OAP

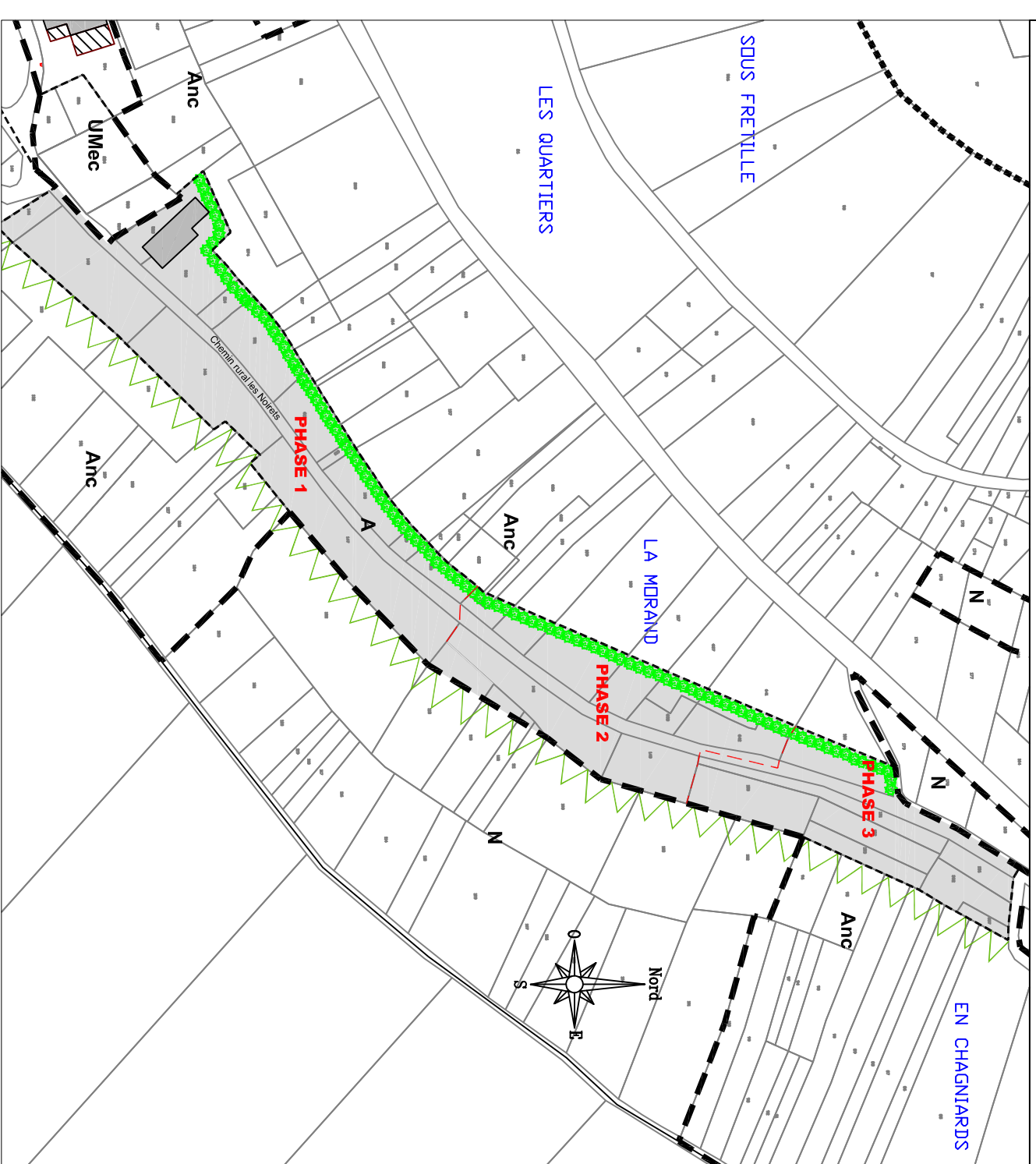
### PROGRAMMATION

- Vocation agricole
- L'aménagement se fera par tranches ou phases de travaux (voir plan ci-contre)

### PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS

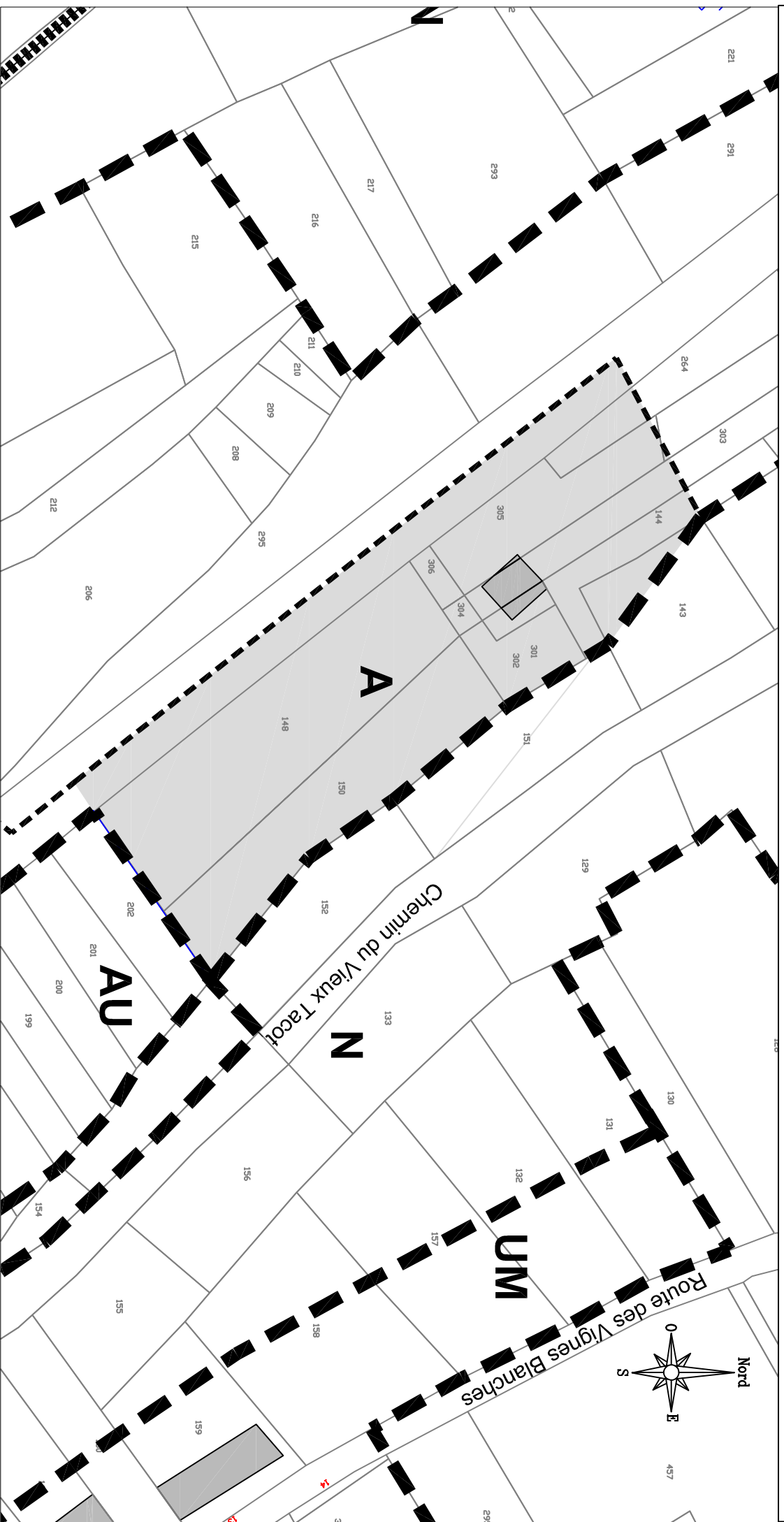
 Aménagements d'insertion paysagère avec prise en compte au besoin du risque de ruissellement

 Préserver la lisière végétale du bois de Corton



*Voir partie textuelle pour les conditions complètes*

# Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur "Les Combes"



## Emprise et vocation

Emprise des OAP

VOCATION

- Vocation agricole

Voir partie textuelle pour les conditions complètes