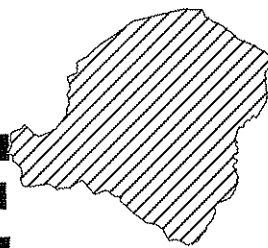


COMMUNE DE :

REMILLY EN MONTAGNE



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ELABORATION

Approuvée le :

18/08/06

VISA

Date :

07/09/06

Le Maire,

Modifications - Révisions - Mises à jour :

-Elaboration prescrite le 10 juin 2004

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

-Projet arrêté le 10 juin 2005

Déposé le :

11 SEP. 2006



DOCUMENT TEXTE

PIECE N°

4

Document réalisé par :



Bureau
d' Aménagement
Foncier
et d' Urbanisme

10, Rond Point de la Nation - 21000 DIJON
Tel: 03.80.73.40.60 - FAX: 03.80.73.37.72

COMMUNE DE REMILLY-EN- MONTAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement

Introduction

La loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU 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.

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

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font donc 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. (art. L. 123-5).

Ce document comprend trois parties :

- les orientations architecturales et paysagères,
- les mesures particulières à certains secteurs,
- et, conformément à l'article R 123-6, les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser équipées en périphérie immédiate (AU).

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

La protection du patrimoine communal (bâti ou non), et sa cohésion sont les principaux objectifs de la municipalité, qui souhaite préserver l'image et le cachet de la Commune ainsi que le cadre de vie de ses habitants. Déjà exprimé dans le PADD, cet objectif est réaffirmé dans ce document à travers de grandes orientations avec lesquelles les travaux ou opérations devront être compatibles.

Le patrimoine bâti et non bâti du village a été décrit dans le rapport de présentation et dans son annexe qui comprend un travail d'identification réalisé sur les éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique particulier.

Ces fiches paysage auxquelles il conviendra de se reporter, sont ainsi un outil pour les services instructeurs dans la mesure où ils permettent de connaître exactement l'état initial d'un bâtiment et un paragraphe "Devenir possible" constitue une aide puisque, pour chaque élément, les principaux aspects à préserver ont été étudiés.

Dans la Commune, les travaux ou opérations sur les constructions devront permettre de conserver le caractère architectural du village ce qui pourra se traduire notamment par :

- la préservation de l'implantation de certains bâtiments,
- la conservation d'éléments témoins du passé du village (ex : calvaire) ou récurrents dans le village et typiques de l'architecture locale (ex : les maisons traditionnelles, la pierre apparente et les murets de pierre sèche qui jouent un rôle structurant très important),
- un effort de conservation des principales caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels et tout particulièrement pour les bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en habitation.
- la recherche d'une harmonie pour les façades les plus visibles depuis la voie publique en jouant sur le rythme des ouvertures de façade, la conservation des éléments architecturaux relatifs aux ouvertures et les pentes de toitures.

→ Sans empêcher les aménagements et notamment ceux nécessaires aux services publics, les arbres, haies, bosquets et bois identifiés dans le rapport de présentation doivent être conservés et l'élagage ne devra pas être excessif, mis à part dans le cas où l'état phytosanitaire de ces éléments présenterait un danger pour la sécurité des biens ou des personnes.

LES MESURES PARTICULIERES A CERTAINS SECTEURS

LA ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE

La commune ayant fait de la protection de son environnement paysager et bâti l'enjeu principal de son Plan Local d'Urbanisme, elle n'a pas souhaité voir se développer sans restriction et de façon anarchique des constructions agricoles sur l'ensemble de son territoire agricole qui est très étendu sur Remilly-En-Montagne par rapport à sa superficie totale (faible taux de boisement).

C'est pourquoi elle a décidé de n'autoriser les constructions liées à l'activité agricole que dans certains secteurs délimités en concertation avec les agriculteurs de la Commune et avec le souci de permettre le développement et l'éventuelle délocalisation des exploitations existantes ainsi que l'installation d'éventuelles nouvelles exploitations. Ces secteurs Ac sont les seuls de la zone A où les constructions agricoles sont autorisées.

Les installations et constructions agricoles devront s'intégrer au mieux dans leur environnement et les mesures d'intégration paysagère retenues par le pétitionnaire devront résulter de la recherche d'un impact visuel le moins négatif possible. Comme il est précisé dans le règlement, la réalisation de plantations ou la conservation d'éléments végétaux existants pourra être imposée par la Commune.

LA ZONE AUS (non opérationnelle)

Les zones susceptibles de recevoir l'extension de l'urbanisation sont classées en zone à urbaniser, soit avec une réglementation et ce sont les zones AU, soit soumises à modification du PLU pour devenir opérationnelles (AUS).

La commune souhaite accepter un développement harmonieux et maîtrisé en terme quantitatif de construction, le nombre de logements neufs a été limité au regard des objectifs de développement communaux et des capacités d'accueil des équipements publics existants.

C'est pourquoi un choix a été effectué sur les zones pouvant accueillir l'urbanisation immédiate et future de la commune, en fonction de la pertinence urbanistique des secteurs, de la présence des réseaux et viabilités et de l'objectif de régulation de l'expansion.

Les zones ouvertes à l'urbanisation représentent 19% de la surface bâtie actuelle du village. Les zones opérationnelles et constructibles dès l'approbation du PLU (zones AU) représentent 13% du bourg actuel.

La zone AUS prévue pour le futur a pour vocation principale la destination d'habitat avec cependant une possibilité de mixité des fonctions, à l'image du reste de la zone déjà bâtie du village (UC).

Bien que la zone AUS ne soit pas encore constructible, certaines conditions d'évolution pour le futur sont d'ores et déjà précisées dans le PLU.

noire pour l'accès véhicules
verte pour l'accès piétonnier



En l'absence d'établissement d'un plan de masse détaillé au stade du PLU, les localisations par les flèches peuvent être légèrement ajustées.

LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES ZONES « AU »
EQUIPEES EN PERIPHERIE IMMEDIATE (OPERATIONNELLES)

5

Ainsi il sera demandé à l'aménageur ou au constructeur de réaliser un plan d'aménagement de l'ensemble du secteur qui sera soumis à l'accord de la Municipalité et qui devra respecter les dispositions du PLU et des présentes orientations d'aménagement.

Il est obligatoire que cette opération d'ensemble se réalise en plusieurs phases de telle sorte que le déroulement n'aboutisse pas à la construction de l'ensemble de la zone en une seule fois. L'aménagement de la zone devra être progressif, échelonné et compatible avec la capacité des équipements publics de la Commune.

Les principes d'accessibilité à la zone sont figurés dans le schéma ci-dessous :

Dans la zone AU rue Pignier, il y a une obligation de création d'une liaison piétonne avec le chemin communal dit des Carmes (ou dit aussi chemin de la Ruelle des Véronnes) , telle que figurée par la flèche verte dans le schéma ci-dessous.

L'accessibilité véhicule à la zone est prévue par la commune sur la rue Pignier comme indiqué par la flèche noire figurée dans le schéma ci-dessous. Une autre possibilité d'accessibilité véhicule à la zone n'est pas interdite en soi, mais devra obtenir l'accord préalable de la Commune et présenter de bonnes conditions techniques de desserte et garantir la sécurité de tous.

PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITE DE LA ZONE AU



La desserte de l'opération pourra se réaliser grâce à une impasse. Celle-ci se terminera alors par une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour en limitant les manœuvres des véhicules, y compris ceux des services (notamment de ramassage des ordures ménagères).

Cette aire de retournement pourra prendre la forme d'une aire en T qui permette un demi tour avec une manœuvre, comme illustrée sur le schéma ci-dessus, ou bien d'un tourne bride de 9 m de rayon.

Le secteur AUi est soumis à l'obligation de ne créer qu'un seul accès et celui-ci devra se situer sur la rue de Chaux, le plus au nord possible du secteur AUi.

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 se 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.

La commune ne souhaite pas entretenir des espaces collectifs (espaces verts notamment) dans tous les quartiers alors que la nature et la forêt environnante sont à proximité. Toutefois, la réalisation d'espaces plantés aux abords de l'opération ou sur les espaces centraux ou encore des plantations d'arbres dans les voies créées peuvent être utilisées pour agrémenter les voies et donner un cadre paysager à ces espaces. Les essences choisies devront être adaptées à l'environnement et aux voies urbaines.

La trame viaire doit permettre de maintenir ou de créer les liaisons entre les quartiers. Les principes d'accès expliqués ci avant doivent être respectés dans leur principe afin d'assurer à terme un maillage entre tous les quartiers.

Dans la mesure où les travaux d'aménagement se réaliseront en plusieurs phases, il n'est pas exigé de tournebride intermédiaire lors de la réalisation des premières phases. Toutefois, une aire de retournement sera obligatoirement réalisée si l'opération ne se poursuit pas dans les deux ans, afin d'assurer un bon fonctionnement de l'aménagement.

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 de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, poids lourds et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

La chaussée devra présenter une structure minimum de 50 cm de matériaux concassés calcaires dont les 20 cm supérieurs auront une granulométrie 0/31,5, avec une finition béton bitumineux d'une épaisseur de 7 cm minimum ou équivalent. Cependant, les voies desservant moins de trois logements pourront présenter une structure plus légère au niveau de la finition.

Les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement en nombre suffisant (**une place pour deux logements**) et répartis d'une façon équilibrée. C'est dans l'espace collectif, et donc hors emprise des lots, que doivent être prévues des places de stationnement pour les visiteurs tant pour les voies publiques que privées.

Les projets devront tenir compte des piétons et comporter des cheminements piétonniers, notamment pour rejoindre le cœur de village ou les autres quartiers.

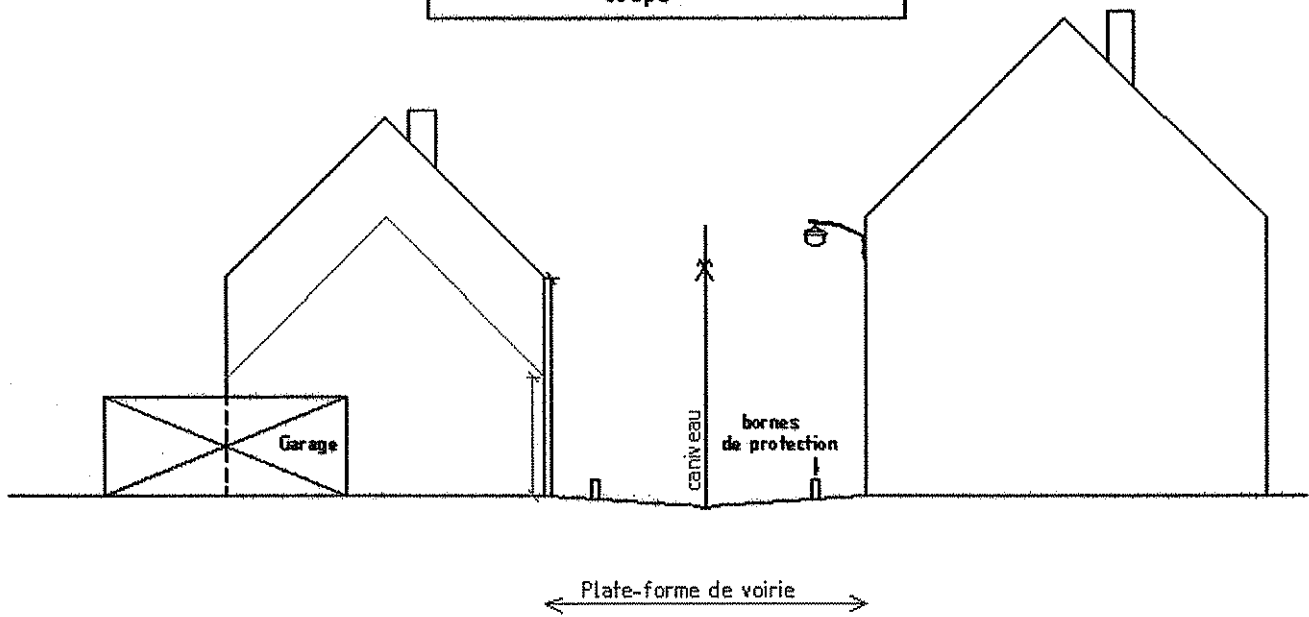
L'aménageur devra mettre en place des fondations en limite du futur domaine public, sur le domaine privé des lots.

Ces fondations servent notamment à indiquer le niveau altimétrique. Elles peuvent être utilisées pour la construction de murs de clôtures après avoir été adaptées et renforcées par des raidisseurs nécessaires suivant la nature et l'importance du mur et du sol.

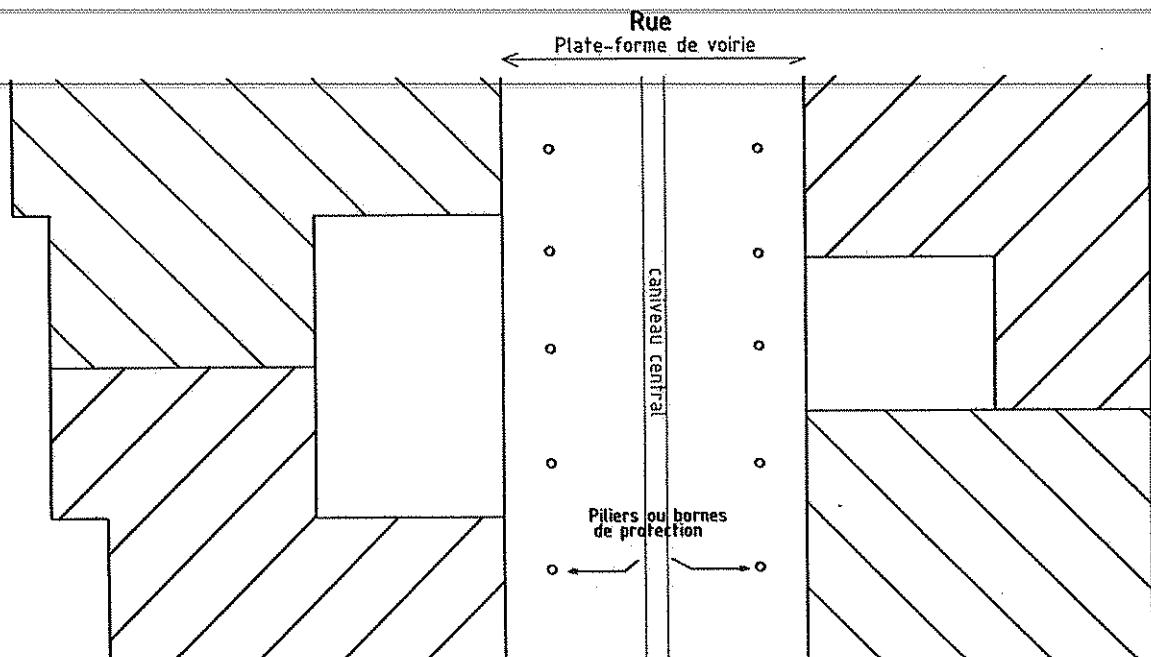
Lors de la réalisation des constructions d'habitation (ou d'activité) qui seront implantées à l'alignement de la voie, ces fondations devront être retirées et remplacées par le mur de la construction. Toutes les précautions nécessaires devront être prises pour éviter toute dégradation de la voie lors des travaux de construction.

Le schéma suivant illustre les caractéristiques préconisées d'une voirie classique (avec adaptations possibles).

Projet type de la voie à créer
coupe



Vue en plan



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 faciliter la visibilité aux carrefours ;
- de créer des espaces affectés aux piétons garantissant le maximum de sécurité pour les liaisons entre les quartiers.

Les réseaux

Afin d'assurer que le développement de l'urbanisation se réalise dans des bonnes conditions techniques, il doit être porté attention aux principaux éléments suivants :

- l'assainissement des eaux usées et pluviales. La continuité de l'écoulement des eaux pluviales devra être assurée.
 - l'eau potable (pour les besoins de bouclage ultérieur du réseau notamment). Les canalisations devront être dimensionnées pour permettre des extensions et assurer le débit réglementaire de la défense incendie. De même l'aménagement devra tenir compte de la présence de l'aqueduc et de tout autre réseau.
-
- Les réseaux d'électricité et de France Télécom devront être enterrés.
-

La forme urbaine

L'urbanisation précédant le PLU s'est toujours réalisée dans une typologie respectant le bâti ancien du village. Il n'existe pas de lotissements pavillonnaires et toutes ces dernières années, le développement de la population du village s'est effectué par transformation ou réhabilitation de l'ancien, sans quasiment (sauf exception) créer de constructions nouvelles.

La Commune souhaite maîtriser son développement urbain et souhaite préserver cette forme urbaine de village ancien qui participe au cadre de vie de Remilly-En-Montagne.

C'est pourquoi dans la zone AU située entre la rue Pignier et la rue des Carmes, la forme urbaine reprendra cet esprit "vieux village" avec la réalisation de "corps de rue" et de maisons implantées à l'alignement de la voie publique.

Le secteur AUi, de par la configuration du lieu et de sa sensibilité paysagère particulière, a une forme urbaine plus aérée, permettant une bonne intégration visuelle du bâti dans un environnement végétalisé.