

Département de la Côte d'Or
Commune de STE MARIE LA BLANCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1 – Approbation



**3-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
après modification

REÇU À LA
SOUS-PRÉFECTURE

21 DEC. 2022



DE BEAUNE

Vu pour être annexé à notre
délibération du 13 décembre 2022

LE MAIRE,

Le Maire
Michel QUINET

PLU approuvé le : 20.11.2012

Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une
déclaration de projet approuvée le : 13.09.2016

mise à jour n°1 le : 22.11.2019

Modification n°1 approuvée le : 13.12.2022



LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de la République - 21702 Nuits Saint Georges cedex

Tel : 03 80 50 00 19 - Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

<i>1. Généralités.....</i>	<i>1</i>
<i>2. Les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>4</i>
<i>3. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements</i>	<i>5</i>
<i>4. Les secteurs à urbaniser et leurs orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>7</i>
4.1. Zone UB « La Garenne »	7
4.2. Zone 1AU de « Pignollées / Le Meix Hugot ».....	8
4.3. Zone 1AU de « La Brulée »	10
4.4. Zone 1AU de « La Barre – Le Paradis Le Mont du Chat»	12
4.5. Zone 1AU de « la Cantinée»	14
4.6. Zone 1AUXb du Poirier Chagnard	15
4.7. Zone 1AU « Champeau »	16
4.8. Zones 1AU/1AUi « Les Argillières »	18

1. Généralités

Le Code de l'Urbanisme précise :

Article L.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L.151-6-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

NOTA : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi. »

Article L.151-6-2

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L.151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

NOTA : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi. »

Article R.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Les orientations d'aménagement exposent donc la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** des quartiers ou des secteurs de la commune.

Les orientations d'aménagement se superposent avec les règles édictées dans le règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. **Elles sont opposables** aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité.**

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Sainte Marie La Blanche décide d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs sous certaines conditions.

En effet, la greffe de ces nouveaux quartiers ne prendra dans le contexte urbain existant que si les équipements publics nouveaux sont conçus de façon à permettre :

- Une desserte routière se raccordant sur les voiries existantes de façon à permettre une circulation traversante du nouveau quartier.
- Des liaisons douces desservant le nouveau quartier et se raccordant sur le réseau existant.
- Des espaces publics et des espaces verts de qualité intégrés et adaptés.

Elle décide donc d'imposer dans chaque secteur et suivant les besoins spécifiques de la zone :

- les principes de liaisons routières, avec un éventuel profil en travers de la voie nouvelle
- les principes de liaison douce,
- les espaces publics et leur nature,

De cette façon, les réseaux de voiries et de cheminements doux seront complétés et constitueront un maillage permettant la connexion de tous les quartiers entre eux.

Le projet communal est construit à partir d'hypothèses permettant d'estimer le nombre potentiel de nouveaux logements sur chaque zone. Ainsi, pour permettre la réalisation du projet communal au plus près des hypothèses émises, une densité de logements à l'hectare sera appliquée à chaque zone.

Certains secteurs s'aménageront en plusieurs phases. Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur la totalité de chaque secteur afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent.

Tout projet présenté sur un de ces secteurs devra prendre en compte ces orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs classés en zone 2AU sont inconstructibles. Lorsqu'ils jouxtent des zones 1AU couvertes par des orientations d'aménagement, celles-ci figurent sur la partie 2AU à titre indicatif pour montrer la cohérence d'un aménagement d'ensemble.

3. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles est défini.

L'échancier définit deux temporalités d'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements :

- à **court-moyen terme, à 5-7 ans (soit la période 2023-2030)** ; l'horizon du PLU (2025) est raisonnablement prolongé, pour parer au temps non maîtrisé à ce jour de l'évolution des obligations légales et documents supra-communaux ;
- à **long terme, sur les 5 années suivant la période 2023-2030 (soit la période 2030-2035)**, sachant que le PLU sera très probablement révisé entre-temps (après mise en compatibilité des documents supra communaux – SRADDET et SCoT - avec les évolutions légales récentes – loi Climat et résilience).

Les choix retenus s'appuient sur l'état de maîtrise foncière communale, et une répartition équilibrée des logements (typologies, localisation des secteurs).

Principe de la programmation : les secteurs programmés à court-moyen terme sont ouverts à l'urbanisation. Ils doivent respecter les OAP par secteur définies ci-après. Les secteurs programmés à long terme se débloquent à la date prévue, et après réalisation de la première phase.

Également, l'urbanisation de la zone 1AU « Champeau » est scindée en 2 phases :

- une première phase à l'Est, de 1,36 ha environ ;
- une seconde phase, à l'Ouest, de 0,81 ha environ, qui ne pourra s'urbaniser qu'après aménagement et commercialisation de la phase 1, et de la zone 1AU « Les Argillières ».

La zone UB « La Garenne » étant déjà urbanisée, et la zone 1AUXb en cours, elles ne sont pas incluses dans cet échancier.

ECHEANCE	SECTEUR CONCERNE (voir détail dans les OAP)	SURFACE APPROXIMATIVE	DENSITE NETTE RETENUE (avec 20 à 25% d'espaces communs)
Court-moyen terme	1AU « La Barre »	0,43 ha (hors accès parcelle AC129p et emplacement réservé pour l'élargir : 0,09 ha déjà classé en 1AU)	Plus de 30 logements/ha
	1AU « Champeau »	2,17 ha dont 1ère phase de 1,36 ha environ et 2ème phase de 0,81 ha environ	12 à 16 logements/ha
	1AU / 1AUi « Les Argillières »	1,12 ha	12 à 16 logements/ha
	1AU « Pignollées / Le Meix Hugot »	0,54 ha dont 0,27 ha pour l'habitat (hors emprise de la rue des Lis et en-dehors de la surface de 0,27 ha dédiée à de l'équipement)	12 à 16 logements/ha
Long terme	1AU « La Brûlée »	0,38 ha (hors emprise de la RD970)	16 logements/ha
	1AU « Le Paradis »	0,60 ha (hors emprise de la RD970, de l'accès parcelle AC129p et de l'emplacement réservé pour l'élargir)	13 à 16 logements/ha
	1AU « La Cantinée »	0,20 ha	-

4. Les secteurs à urbaniser et leurs orientations d'aménagement et de programmation

4.1. Zone UB « La Garenne »

Le secteur « La Garenne » est situé dans le quartier de la Garenne, à l'ouest du plan d'eau communal.

Cette zone est située en arrière d'une bande de constructions longeant la Rue de la Garenne, face au plan d'eau de la Garenne. Elle est bordée à l'ouest par un chemin d'exploitation situé sur l'assiette de l'ancienne voie de chemin de fer, traçant la limite urbaine du territoire communal.

Elle possède deux accès possibles sur la Rue de la Garenne.

Afin d'assurer une liaison douce entre ce chemin et l'étang de la Garenne, l'aménagement de cette zone devra prendre en compte la réalisation d'une liaison piétonne reliant le chemin d'exploitation et la Rue de la Garenne. Elle pourra être indifféremment aménagée depuis l'une ou l'autre façade du secteur sur la rue la Garenne.

La densité sera comprise entre 13 et 16 logements à l'hectare.



Zone soumise aux orientations d'aménagement



Cheminement doux à créer (emplacement au choix)

4.2. Zone 1AU de « Pignollées / Le Meix Hugot »

Se référer au tableau de programmation temporelle en partie 3.

Le secteur de « Pignollées / Le Meix Hugot » est situé au centre est du bourg, à l'est de la Route de Combertault.

Il fait face au quartier de Meix et Pavots dans lequel un permis d'aménager 14 lots a été délivré.

Ce cœur d'îlot regroupe des arrières de propriété qui forment un vaste espace disponible. Cette zone est traversée au sud par la Rue de Lis et bordée au nord par un chemin rural qui est aménagé jusqu'à l'entrée du lotissement.



L'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une voirie traversante, reliant le chemin rural à la Rue de Lis.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie nord, classée en 2AU, est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone pourra accueillir des logements, et/ou un(des) équipement(s) public(s), dans la continuité ou à proximité de l'école maternelle limitrophe.

Secteur situé au sud de la Rue de Lis :

Le secteur situé au sud de la rue du Lis se desservira directement depuis cette rue. Aucune contrainte particulière n'est imposée à ces terrains.

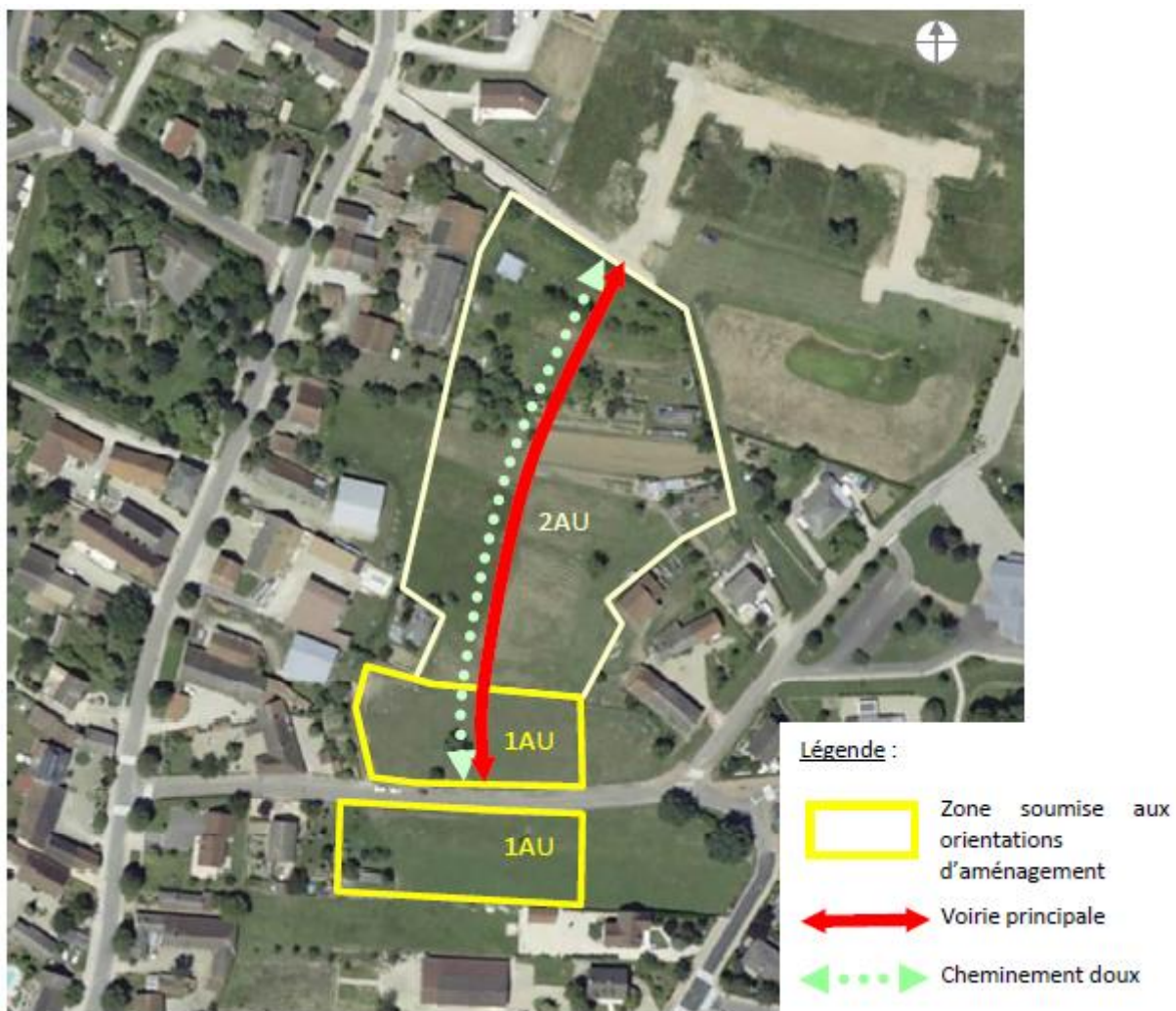
Secteur situé entre la Rue de Lis et le chemin rural :

L'urbanisation de ce secteur devra permettre la liaison entre la Rue de Lis au sud et le chemin rural qui borde la zone au nord au niveau de l'entrée du lotissement de Meix et Pavots. La zone sera ainsi traversée par une voie le long de laquelle des constructions pourront s'implanter. De cette façon, cette nouvelle voie constituera une véritable rue nouvelle du bourg.

La voirie intérieure sera bordée d'un chemin piéton. Elle adoptera une emprise suffisante pour permettre d'inclure également un mail arboré. Le profil en travers de cette voie comportera donc un cheminement piéton, un mail arboré et l'emprise routière.

Les espaces publics devront représenter une emprise totale de 20 à 25%.

Une densité minimale de 12 logements à l'hectare devra être atteinte sur les emprises dédiées à l'habitat en zone 1AU, avec comme objectif de la porter à 16 logements à l'hectare dans la mesure du possible (cette densité est calculée après prélèvement des espaces communs telles que les voiries, les espaces verts et les liaisons douces).



4.3. Zone 1AU de « La Brulée »

Se référer au tableau de programmation temporelle en partie 3.

Le secteur de « La Brulée » est situé au centre est du bourg. Il est constitué d'un cœur d'îlot enclavé.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie nord, classée en 2AU, est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Il jouxte au Nord le quartier de l'Allée des Vignes qui s'est développé sous forme de petits collectifs. Il comporte au centre de la zone un pigeonnier que la commune souhaite préserver.

Ce cœur d'îlot, très enclavé se desservira au nord à partir du prolongement de la voie bordant les garages de l'allée des Vignes, et à l'est à partir du prolongement de la voie du lotissement de la Motte.

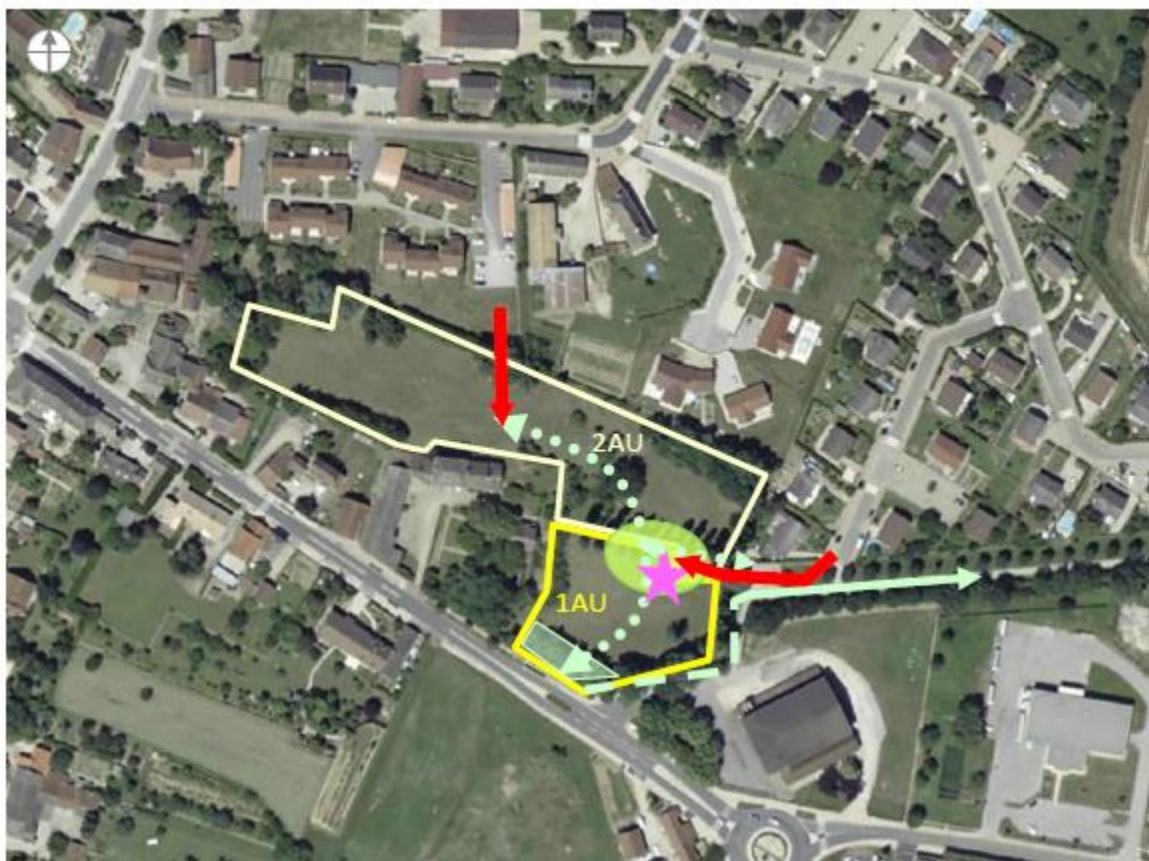


Ce quartier se développera sous forme de petits collectifs, en prolongement du quartier de l'Allée des vignes. Un espace vert organisé autour du pigeonnier structurera le quartier. Une liaison piétonne traversera le quartier pour permettre sa connexion avec le quartier « Le Paradis » situé de l'autre côté de la Route de Beaune.

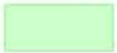
Les espaces publics devront représenter une emprise totale de 20 à 25%.

Une densité minimale de 16 logements à l'hectare devra être atteinte sur cette zone 1AU (cette densité est calculée après prélèvement des espaces communs telles que les voiries, les espaces verts et les liaisons douces).

La végétation existante en limite de zone devra être conservée.



Légende :

	Zone soumise aux orientations d'aménagement
	Principe de desserte routière
	Pigeonnier à préserver
	Espaces verts récréatifs
	Cheminement doux à créer
	Cheminement doux existant.
	Espace vert arboré inconstructible (10.00m de large)
	Cheminement à créer par la commune

4.4. Zone 1AU de « La Barre – Le Paradis Le Mont du Chat»

Se référer au tableau de programmation temporelle en partie 3.

Ce quartier est situé au sud de la Route de Beaune. Il est constitué de plusieurs cœurs d'îlot enclavés. Il est bordé au nord par la Route de Beaune et au sud par la Rue du Mont du Chat. Il possède également une façade et un accès sur la Rue du Paradis.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie sud, classée en 2AU, est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La connexion routière de ces 3 voies est un enjeu majeur du développement de ce quartier. Une liaison douce devra également connecter celle qui est projetée sur le secteur de « la Brûlée » à la Rue du Paradis et au Chemin de la Barre en traversant le nouveau quartier.



Un espace vert devra également s'inscrire dans le secteur du Mont du Chat.

Ce secteur sera desservi par un seul accès depuis la Route de Beaune. La voie principale connectera la Route de Beaune à La Rue du Paradis et à la Rue du Mont du Chat (un emplacement réservé a été délimité sur une partie des parcelles AC123-124-126 et AC101-103 pour assurer cette connexion). Les opérations se desserviront à partir de cette liaison principale.

Le profil en travers de cette voie intégrera un mail planté et une allée piétonne sécurisée. Le principe de cheminement doux existant sur la zone 1AU « La Barre » (reliant ensuite la rue du Mont du Chat à l'Ouest) devra être conservé.

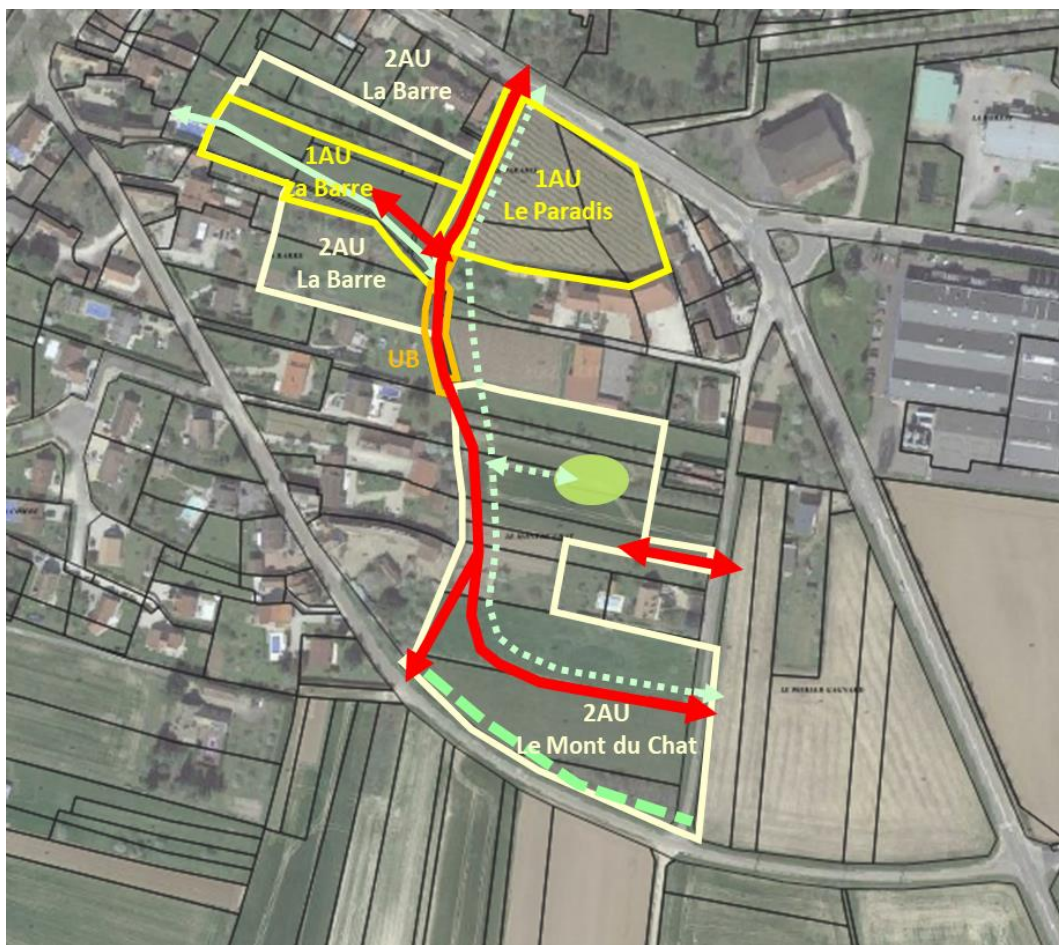
Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et d'assurer leur intégration, une haie mixte d'essences locales devra être plantée en limite avec la rue du Mont du Chat. Celle-ci sera aussi favorable à la biodiversité.

Les espaces publics devront représenter une emprise totale de 20 à 25% (hors secteur « La Barre » : à adapter au projet de résidence seniors).

Une densité minimale de 13 logements à l'hectare devra être atteinte sur la zone 1AU « Le Paradis », avec comme objectif de la porter à 16 logements à l'hectare dans la mesure du possible.

Une densité minimale de 30 logements à l'hectare devra être atteinte sur la zone 1AU « La Barre », avec la création d'une quinzaine de logements/ avec salles d'eau individuelles attachées, destinés à des seniors/personnes âgées indépendantes. Si le concept opérationnel retenu consiste en un ou plusieurs logements accueillant des résidents par chambre, le calcul de la densité sera décliné au regard du nombre de chambres.

(Ces densités sont calculées après prélèvement des espaces communs telles que les voiries, les espaces verts et les liaisons douces).



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Zones soumises aux orientations d'aménagement |  | Cheminement doux à créer |
|  | Principe de desserte routière |  | Cheminement doux existant à conserver |
| | |  | Espace vert récréatif |
| | |  | Haie mixte d'essences locales à planter |

4.5. Zone 1AU de « la Cantinée »

Se référer au tableau de programmation temporelle en partie 3.



Le secteur de « La Cantinée » est situé au nord du bourg. Il prolongera l'urbanisation à l'ouest.

Deux accès desserviront l'opération, l'un depuis le chemin rural au nord, l'autre depuis la rue Pitou.



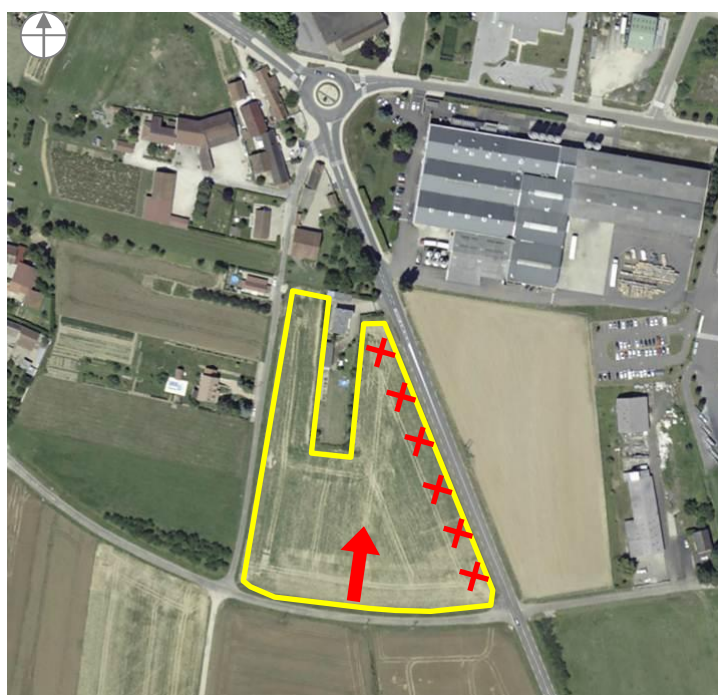
Légende :

-  Zone soumise aux orientations d'aménagement
-  Principe de desserte routière

4.6. Zone 1AUXb du Poirier Chagnard

Le secteur du Poirier Chagnard est situé au sud-est du bourg. Il prolongera l'urbanisation à l'ouest, entre la zone d'activité et la zone d'habitation du Mont du Chat. Il est réservé à l'accueil d'activités de bureaux, de services et commerciales.

Il est bordé à l'est par la RD970, au Sud par la rue du Mont du Chat et à l'ouest par la rue du Paradis.



Légende :



Zone soumise aux orientations d'aménagement



Accès routier principal



Accès interdit sur la RD 970

4.7. Zone 1AU « Champeau »

Se référer au tableau de programmation temporelle et au phasage interne définis en partie 3.

La zone s'inscrit dans un champ cultivé, en périphérie Nord du bourg, en continuité d'un quartier d'habitat pavillonnaire, constitué par la première tranche d'urbanisation du « Champeau », et en limite avec le territoire communal de Combertault. L'urbanisation de la seconde tranche formée par cette zone 2AU, est prévue au sein du PADD du PLU.

Elle est uniquement accessible par le lotissement existant (rue de Champeau).

Une voie en « U » desservira le futur quartier.

Le profil en travers de cette voie intégrera un mail planté et une allée piétonne sécurisée en continuité du quartier existant au Sud, et prolongée vers l'Est (chemin agricole).

Des espaces verts récréatifs seront développés en partie Ouest et Est.

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et d'assurer leur intégration, et de gérer l'interface avec les espaces agricoles, des haies mixtes d'essences locales devront être plantées au pourtour de la zone, sur les propriétés privées. En bordure Nord, ces haies devront être de type bocager (plantations basses), pour conserver les vues lointaines. Les haies en bordures Est et Ouest seront plus libres. Ces plantations seront également favorables à la biodiversité.

Les espaces publics devront représenter une emprise totale de 20 à 25%.

Une densité minimale nette* de 12 à 16 logements à l'hectare devra être atteinte.

**Calculée après prélèvement des espaces communs telles que les voiries, les espaces verts et les liaisons douces.*





Zone soumise aux orientations d'aménagement



Espaces verts récréatifs



Principe de desserte routière



Haies mixtes d'essences locales à planter : haies bocagères (plantations basses)



Cheminements doux à créer



Haie mixte d'essences locales à planter : libre

Esquisse d'aménagement illustrative :



4.8. Zones 1AU/1AU_i « Les Argillières »

Se référer au tableau de programmation temporelle en partie 3.

La zone est constituée de champs cultivés/prairies en périphérie Ouest du bourg, mais au contact direct de l'urbanisation existante, de type pavillonnaire. Elle constitue la dernière zone à urbaniser en limite Ouest du bourg.

Elle est accessible par la rue des Argillières.

Le futur quartier sera desservi par une voie à double sens en bouclage entre la rue Valentine Gaby et la rue des Argillières.

Le profil en travers de cette voie intégrera un mail planté et une allée piétonne sécurisée ; celle-ci permettra de rejoindre les cheminements existants rue des Argillières, puis rue de la Confrérie.

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et d'assurer leur intégration, et de gérer l'interface avec les espaces agricoles, des haies mixtes d'essences locales devra être plantée en bordure Ouest de la zone, sur les propriétés privées. Elles devront être de type bocager (plantations basses). Elles seront également favorables à la biodiversité.

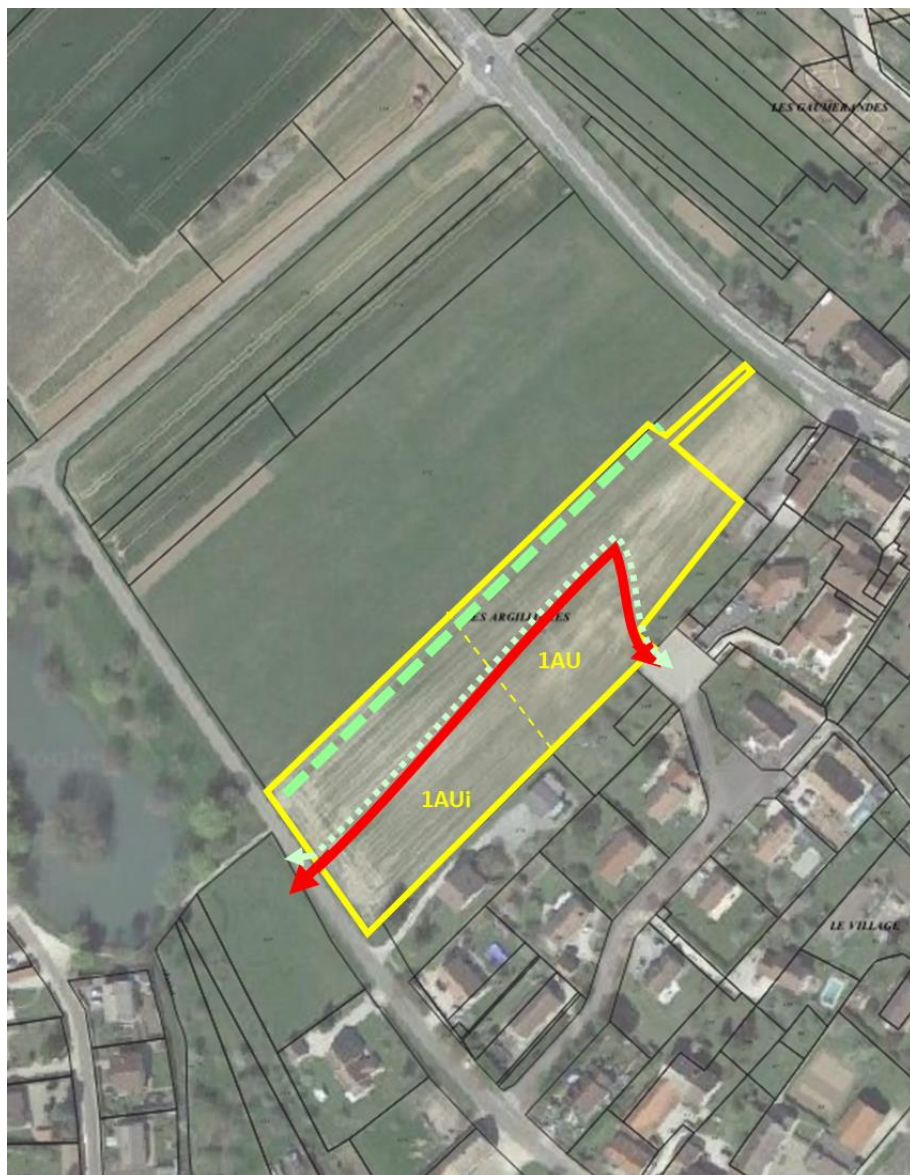
Plus largement, une grande attention devra être portée à la qualité paysagère de l'aménagement de cette zone, où les enjeux sont forts.

Les espaces publics devront représenter une emprise totale de 20 à 25%.

Une densité minimale nette* de 12 à 16 logements à l'hectare devra être atteinte.

**Calculée après prélèvement des espaces communs telles que les voiries, les espaces verts et les liaisons douces.*





Zone soumise aux orientations d'aménagement



Principe de desserte routière



Cheminements doux à créer



Haies mixtes d'essences locales à planter : haies bocagères (plantations basses)

Esquisse d'aménagement illustrative :

