

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Orientations d'Aménagement et de Programmation



Département de la Saône-et-Loire
Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise

Pièce n°	Approuvé le	Signature du/de la président-e
6	16 novembre 2022	Vu la délibération N°2022-11-08 approuvant le PLUi le 16 novembre 2022, Monsieur Antonio PASCUAL, Président de la c.c.S.c.c.



BISSY-SUR-FLEY
BUXY
CHENOVES
GENOUILLY
GERMAGNY
GRANGES
MARCILLY-LES-BUXY
MESSEY-SUR-GROSNE
MOROGES

SAINT-BOIL
SAINTE HELENE
SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL
SAINT-GERMAIN-LES-BUXY
SAINT-MARTIN D'AUXY
SAINT-VALLERIN
SANTILLY
SAULES
VILLENEUVE-EN-MONTAGNE

TABLE DES MATIÈRES

Table des MATIÈRES	5
Avant- propos	8
Table des abréviations et des sigles utilisés	8
Rappel des articles du code de l'urbanisme	9
Notice d'utilisation	10
DISPOSITIONS Générales applicables à l'ensemble des oap sectorielles	13
Haies, LINÉAIRE végétalisé et Paysage	13
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	13
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	14
OAP SECTORIELLES	18
Bissy-sur-Fley	19
oap #1 – eNTRée de bourg	19
Buxy	22
oap #2 – bourg	22
Buxy	25
oap #3 - BOURG	25
Buxy	28
oap #4 – bourg	28
Buxy	31
oap #5 – ZAE	31
CHENÔVES	35
oap #6 – entrée de bourg	35
genouilly	38
oap #7 – bourg	38
germagny	41
oap #8 – entrée de bourg	41
GRANGES	44
oap #9 – extension	44
GRANGES	47
oap #10 – extension	47
Marcilly-lès-buxy	51
oap #11 – EXTENSION	51
Marcilly-lès-buxy	54
oap #12 – BOURG	54
Messey-SUR-GROSNE	58
oap #13 – EXTENSION	58
MOROGES	61

oap #14 - extension	61
SAINT-BOIL	64
oap #15 – BOURG	64
SAINT-BOIL	67
oap #16 – ENTRÉE de BOURG	67
sainte-hélène	70
oap #17 – extension	70
sainte-hélène	73
oap #18 – entrée de bourg	73
SAINT-gengoux-le-national.....	77
oap #19 – entrée de bourg	77
SAINT-gengoux-le-national.....	80
oap #20 – extension MIXTE	80
SAINT-gengoux-le-national.....	84
oap #21 – BOURG	84
SAINT-gengoux-le-national.....	87
oap #22 – BOURG	87
SAINT-gengoux-le-national.....	90
oap #23 – EXTENSION	90
SAINT-gengoux-le-national.....	93
oap #24 – ZAE	93
SAINT-GERMAIN-lès-buxy	96
oap #25 – extension	96
SAINT-MARTIN D'AUXY	99
oap #26 – CHEF-LIEU	99
SAINT-vallerin	102
oap #27 – entrée de bourg	102
Santilly	105
oap #28 – BOURG	105
saules	108
oap #29 – extension	108
saules	111
oap #30 – EXTENSION	111
villeneuve-EN-montagne	114
oap #31 – entrée de bourg	114
villeneuve-EN-montagne	118
oap #32 – CONFORTEMENT	118
OAP THÉMATIQUE DE BUXY	121

BUXY	122
oap thématique de buxy	122

AVANT- PROPOS

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* », conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

Outil indispensable d'un urbanisme de projet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de traduire au cœur d'un secteur les grandes lignes d'un projet de territoire. Elles peuvent, entre autres, « *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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune* » et peuvent « *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter restructurer ou aménager* », conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise, deux types d'OAP sont mises en place. Les projets instruits sur le territoire communautaire devront être compatibles avec les orientations, plans et schémas présentés dans le document.

LES OAP SECTORIELLES

Ces OAP entendent proposer une programmation souple des logements ou tout autre projet à construire en garantissant la préservation des richesses écologiques, agricoles, ou périmètres appellations lorsqu'elles grèvent le terrain. Elles s'attachent à garantir une bonne insertion paysagère des différents projets en veillant notamment à préserver, dans la mesure du possible, l'intégrité des silhouettes des bourgs ainsi que des éléments de patrimoine bâti et naturel qui font la richesse du territoire. Les enjeux de mobilité, de diversification de l'habitat, de renforcement des polarités sont particulièrement prégnants au cœur des bourgs. Chaque OAP présente des orientations propres mais se réfère également aux dispositions générales édictées dans le règlement écrit.

L'OAP THEMATIQUE DE BUXY

Le centre bourg de Buxy présente un caractère patrimonial remarquable, véritable atout résidentiel, touristique et économique pour le territoire. Afin d'encadrer au mieux sa gestion, sa mise en valeur et son évolution, une OAP thématique « patrimoniale » est constituée.

TABLE DES ABREVIATIONS ET DES SIGLES UTILISES

BASIAS : Base de données des anciens sites industriels et activités de services

EBC : Espace boisé classé

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

RCEA : Route Centre-Europe Atlantique

RDC : Rez-de-chaussée

TEPOS : Territoire à énergie positive

TVB : Trame verte et bleue

ZAE : Zone d'activités économiques

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».

ARTICLE L151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« I. - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

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. »

ARTICLE R151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« 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 R151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« 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. »

NOTICE D'UTILISATION

Ce présent document définit les principes d'aménagement et de programmation aux zones À Urbaniser figurant sur le règlement graphique du PLUi de la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise.

Les Orientations et d'Aménagement et de Programmation applicables sur les zones À Urbaniser sont structurées de la manière suivante :

PRESENTATION DU SITE

La présentation de la zone est accompagnée d'une vue aérienne et de quelques photographies de la zone en question.

Localisation

Il s'agit d'une présentation sommaire de la zone, incluant notamment, un état des lieux sur les voiries existantes, les centralités à proximité, les caractéristiques paysagères de la zone, etc.

Superficie

Il s'agit de la superficie totale de l'OAP. Elle est toujours exprimée en hectare (un hectare vaut 10 000 m²). Les voies publiques existantes ne sont pas comptabilisées dans la superficie.

Contrainte

Il s'agit d'un état des lieux des différentes contraintes dont la zone peut être sujette :

- Présence d'un site pollué ;
- Présence d'un risque naturel ;
- Topographie irrégulière.

OBJECTIFS GENERAUX

Cette partie débute sur une présentation sommaire de l'objectif global de l'OAP.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce sont les orientations qui assureront l'insertion des futures constructions de la zone dans son environnement bâti et non bâti.

L'OAP peut imposer la réalisation et/ou la préservation d'aménagements paysagers à l'intérieur ou/et en bordure de la zone, sans en fixer l'épaisseur exacte.

L'OAP peut imposer un sens de faîtage pour les nouvelles constructions, afin que celles-ci s'insèrent au mieux soit au sein du tissu bâti environnant, soit au regard de la pente du terrain. Il pourra être admis, par dérogation exceptionnelle, un sens de faîtage différent de celui reporté sur le schéma global des principes d'aménagement, pour des raisons architecturales, techniques ou environnementales, mais également afin de tenir compte des particularités de la zone. Le cas échéant, toute demande devra être justifiée.

Ces orientations figurent sur le schéma global des principes d'aménagement.

Densité de logements

Ce paragraphe concerne uniquement les OAP dont l'objectif est de créer une opération à dominante d'habitat.

Il s'agit des prescriptions applicables à l'OAP en termes de nombre de logements attendus sur la zone. Cette densité s'exprime en fourchette afin de tenir compte des spécificités de chaque zone et d'accorder une souplesse réglementaire lors de l'aménagement.

Phasage de l'opération

Toutes les OAP définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone. Il existe trois types d'ouverture à l'urbanisation :

- L'urbanisation de la zone ou de la partie de zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble ;
- L'urbanisation de la zone ou de la partie de zone peut l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives ;
- La zone peut faire l'objet d'aménagement au coup par coup.

Lorsque la zone peut faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives, il n'est pas défini un nombre précis d'opérations.

Sur certaines OAP, un phasage en deux ou trois temps est programmé. L'aménagement des parties de zones phasées en n°1 précèdera obligatoirement l'aménagement des parties de zones phasées en n°2, qui lui-même précèdera l'aménagement des parties de zones phasées en n°3 le cas échéant. Ce phasage apparaît sur le schéma global des principes d'aménagement par le biais de couleurs et de numérotation.

Règlement applicable

Il s'agit des dispositions du règlement écrit applicable à l'OAP :

- Règlement de la zone Ua ;
- Règlement de la zone Ub ;
- Règlement de la zone Uh ;
- Règlement de la zone Ue ;
- Règlement de la zone Ux.

Certaines OAP sont soumises à deux règlements différents.

Accès et desserte par le réseau viaire

Il s'agit d'une description brève de ou des accès projetés, ainsi que du tracé du réseau viaire projeté au sein de la zone, le cas échéant. Le tracé des voiries et cheminements à créer est indicatif et vise à illustrer une intention.

Sur certaines OAP, deux types de voiries sont projetées :

- Des voiries principales, qui assurent une desserte complète de la zone, dont la grande emprise et les différents modes de déplacement qu'elles supportent, dont les modes de mobilités actives, confèrent une importance de premier ordre au sein de la zone ;
- Des voiries secondaires, qui assurent une desserte plus fine de la zone. Elles peuvent présenter une emprise plus faible, en raison de leur importance de second ordre au sein de la zone.

Ces orientations figurent sur le schéma global des principes d'aménagement.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Lorsque la zone est concernée par la Trame Verte et Bleue, il s'agit de détailler les mesures prises afin de la prendre en compte.

Performance énergétique

Il s'agit de mesures à prendre en compte dans les projets de construction et d'aménagement afin de prendre en compte les enjeux de développement durable.

Programmation

Ce paragraphe concerne uniquement les OAP dont l'objectif est de créer une opération à dominante d'habitat et pour lesquelles des formes et hauteurs différentes d'habitat sont programmées.

Sur certaines OAP, des types différents d'habitat sont programmés :

- De l'habitat individuel, correspondant à des maisons individuelles, voire jumelées ;
- De l'habitat en bande et/ou collectif. L'habitat collectif est composé d'au minimum deux logements desservis exclusivement par des parties communes intérieures à la construction. L'habitat en bande se caractérise par un groupement de logements superposés, aux caractéristiques proches de l'habitat individuel, présentant des accès individualisés à chaque logement et caractérisé par l'absence de parties communes intérieures.

Sur certaines OAP, ce sont les hauteurs des nouvelles constructions qui sont programmées :

- De l'habitat en R+1+combles, correspondant à une construction composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage, et de combles sous toiture qui peuvent être habitées ou non ;
- De l'habitat en RDC+combles, correspondant à une construction composée d'un rez-de-chaussée et de combles sous toiture qui peuvent être habitée ou non. Il est possible de qualifier ces constructions de maison de « plain-pied ».

Lorsqu'aucun type d'habitat n'est spécifiquement programmé dans le cadre de l'OAP, il est accordé une souplesse de type, pour le porteur de projet, à condition que la densité de logement soit respectée.

La localisation des différents types d'habitat et les phasages de l'opération figurent sur le schéma global des principes d'aménagement.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le schéma global des principes d'aménagement indique les principes d'aménagement pour lesquels tout projet devra être compatible.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Les dispositions suivantes s'appliquent pour l'ensemble des OAP, en complément des orientations spécifiques à chaque projet.

HAIES, LINÉAIRE VÉGÉTALISÉ ET PAYSAGE

Les projets préservent dans la mesure du possible les linéaires de haies existants et proposent des éléments de valorisation.

Les linéaires végétalisés à créer devront être composées d'essences mélangées plutôt que monospécifiques.

La plantation de haies bocagères sera favorisée. Les haies taillées ne devront pas comporter de conifères ou d'essences inadaptées au terrain, au climat ou à la région.

Les écrans paysagers admettent des compositions hautes et mixte (haies libres ou haies « brise vent »).

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

L'aménagement des voies de circulation au sein des opérations doit permettre une gestion cohérente des déplacements en intégrant les mobilités actives. Les voiries présentent une emprise strictement liée au besoin de desserte nécessaire des opérations.

ACCES

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès ainsi que les portes de garages fermées parallèle à la voirie doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

VOIRIE

Les profils de voirie variés seront encouragés dans les opérations, de manière à limiter la vitesse des véhicules, favoriser le partage des espaces publics et encourager une composition hétérogène des secteurs d'extensions.

Le stationnement des véhicules s'effectue dans les parcelles privatives. Le cas échéant, elles font l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement paysager peut se faire par le biais d'un revêtement végétal, soit en proposant un traitement végétalisé des contours. Si l'opération le permet, une mutualisation du stationnement sera cherchée.

Les aménagements d'ensemble (lotissement, opération de construction groupée, etc.) seront conçus de sorte :

- À prendre en compte et à valoriser les chemins et voies existants ;
- À éviter l'enclavement des parcelles de seconde profondeur (quel que soit leur zonage) ;
- À éviter l'aménagement de voie de desserte en impasse. En cas d'aménagement d'une voie nouvelle se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles, elle sera aménagée de manière que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les engins de secours, et de manière que l'impasse aboutisse à un axe de cheminement doux favorisant les mobilités actives.

Par ailleurs, les projets d'aménagement favoriseront les modes de déplacements actifs au cœur du projet et leurs connexions au réseau viaire externe au projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'ouverture à l'urbanisation des OAP sera conditionnée par la réalisation ou la mise à niveau du réseau d'eau potable et de la disponibilité de la ressource en eau.

Toute construction nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'ouverture à l'urbanisation des OAP sera conditionnée par la réalisation ou la mise à niveau du réseau d'assainissement, et des capacités et de la conformité des systèmes d'assainissement.

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les raccordements au réseau public d'assainissement sont obligatoirement enterrés.

Selon leur nature, les eaux usées devront faire l'objet d'un traitement préalable et feront l'objet d'un accord de l'autorité compétente avant rejet et raccordement au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation et à la législation en vigueur.

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation et à l'aptitude des sols, est exigé pour toute construction, réhabilitation ou installation ;

- Située au sein d'un secteur ouvert à l'urbanisation n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif ;
- Située au sein d'un secteur d'assainissement collectif prévu par le zonage d'assainissement n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Toute construction ou projet d'aménagement doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales (issues des toitures ainsi que de l'ensemble des sols rendus imperméables) vers le réseau public ou les exutoires existants (ruisseaux, fossés, etc.) en intégrant un système de récupération autonome des eaux pluviales sur la parcelle ou le lot.

Pour les aménagements de type lotissement, opération de construction groupée, etc., si le demandeur démontre l'impossibilité technique d'un traitement des eaux pluviales au lot, il sera admis la réalisation d'un ouvrage destiné à la récupération et au traitement des eaux pluviales, commun à l'ensemble des constructions de l'aménagement en question, au sein de son périmètre.

Le raccordement des constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de l'autorité compétente. La demande de raccordement de cette eau ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre l'impossibilité technique de gestion à la parcelle.

En aucun cas il ne pourra être effectué de rejet dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des Routes Départementales.

Il pourra être exigé la mise en place de grilles de récupération des eaux pluviales en aval de voies privées lorsque les eaux pluviales issues de la voie sont susceptibles de se déverser sur le domaine public.

L'évacuation des eaux de ruissellement devra être assortie, si nécessaire, d'un pré-traitement (installation d'un bac dégraisseur pour les eaux en provenance des aires imperméabilisées de circulation et stationnement, etc.).

Dans tous les cas, les revêtements imperméables seront limités.

Noues et fossés

Ils seront placés dans le sens d'écoulement des eaux ou parallèlement, en suivant la coupe de voirie le cas échéant. Les noues pourront faire l'objet d'un traitement paysager et accueillir ponctuellement des arbres plantés de haute tige, des essences adaptées aux milieux humides ou traitées en gazon.

Lorsque la pente est importante, en particulier sur les communes de la Côte viticole et de la Vallée de la Guye, les noues seront complétées d'essences locales, sous forme de haies, permettant de réguler la vitesse d'écoulement.

Les noues ou fossés pourront être intégrées aux espaces verts, laissées en pleine terre identifiés sur la commune. Les dimensions des noues doivent permettre de faciliter leur l'entretien mécanique : elles veilleront à ne pas être trop profondes.

Bassin de rétention

La conception des bassins de rétention devra prendre en compte la nature du projet, la configuration du sol ainsi que les potentiels ruissellements.

ALIMENTATION ET DISTRIBUTION EN ENERGIE ET ELECTRICITE

Toute construction, installation ou ouvrage, doit être raccordée au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Il est fortement encouragé, notamment pour les OAP destinées à recevoir des équipements et/ou des activités, de prévoir lors des opérations d'aménagement et de construction des bornes de rechargement pour les véhicules électriques, dont le nombre et la capacité seront déterminés en fonction de la nature du projet.

Le raccordement à des réseaux alimentés par des énergies renouvelables locales sera privilégié s'ils existent.

GESTION DES RESEAUX NUMERIQUES ET TELEPHONIQUE

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage des réseaux ainsi qu'un tabouret de raccordement

GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets se conformera à la réglementation intercommunale (stockage, collecte, calendrier, recyclage). Toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, tel qu'un point d'apport volontaire, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou à un hameau. La réalisation de points d'apport volontaire est fortement encouragée dans la mesure du possible afin de limiter l'emprise importante des plates-formes de retournement. Ces points d'apport volontaire seront situés en bordure du domaine public afin de permettre la récolte par les véhicules de collecte. Ils figureront, le cas échéant, au sein des différentes pièces réglementaires exigées lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme (localisation, emprise, etc.)

Les plates-formes de retournement devront présenter un diamètre d'au moins 18m de part et d'autre du centre de la plateforme, en respectant une largeur de voirie d'au moins cinq mètres. Elles feront l'objet d'un aménagement paysager et pourront être traitées comme des placettes.

OAP SECTORIELLES

BISSY-SUR-FLEY

OAP #1 – ENTREE DE BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain, longeant le chemin des Serves, est situé au cœur du bourg de Bissy-sur-Fley, village patrimonial présentant de nombreux bâtis remarquables, à l'image du Château de Pontus de Thiard. Le bâti vernaculaire est très représenté dans la commune, avec des rythmes d'implantation souvent à l'alignement. Le positionnement du terrain constitue un tampon entre les espaces agricoles en frange et le cœur vert du hameau, composé d'un verger et de parcelles bocagères. La déclivité du terrain est importante. La partie sud-ouest du terrain est desservie par la route des Prieux ainsi que la Route Départementale 28.

Superficie

Cette zone présente une surface d'un peu moins de 0,45 hectare (hors voirie publique).

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

Cette zone est marquée par une pente assez forte. La composition du projet garantira une insertion harmonieuse des logements, en s'assurant de la bonne intégration des bâtiments à la pente et au paysage.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet préservera, dans la mesure du possible, certains éléments de petit patrimoine (murgers, haies, arbres, etc.) et proposera une implantation des bâtiments qui atténuera l'obstruction des vues sur la silhouette remarquable du bourg. Un traitement spécifique des franges agro-naturelles, telle que la constitution de noues paysagères ou d'espaces à maintenir en pleine terre ainsi que la création ou la préservation de linéaires végétaux, assureront l'intégration des futures constructions dans le paysage.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de près de 4 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

Une opération d'aménagement d'ensemble est prévue.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès depuis la Route Départementale 28 sera aménagé uniquement après accord du gestionnaire de la Route Départementale et sous condition que la sécurité des usagers de la route soit assurée.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

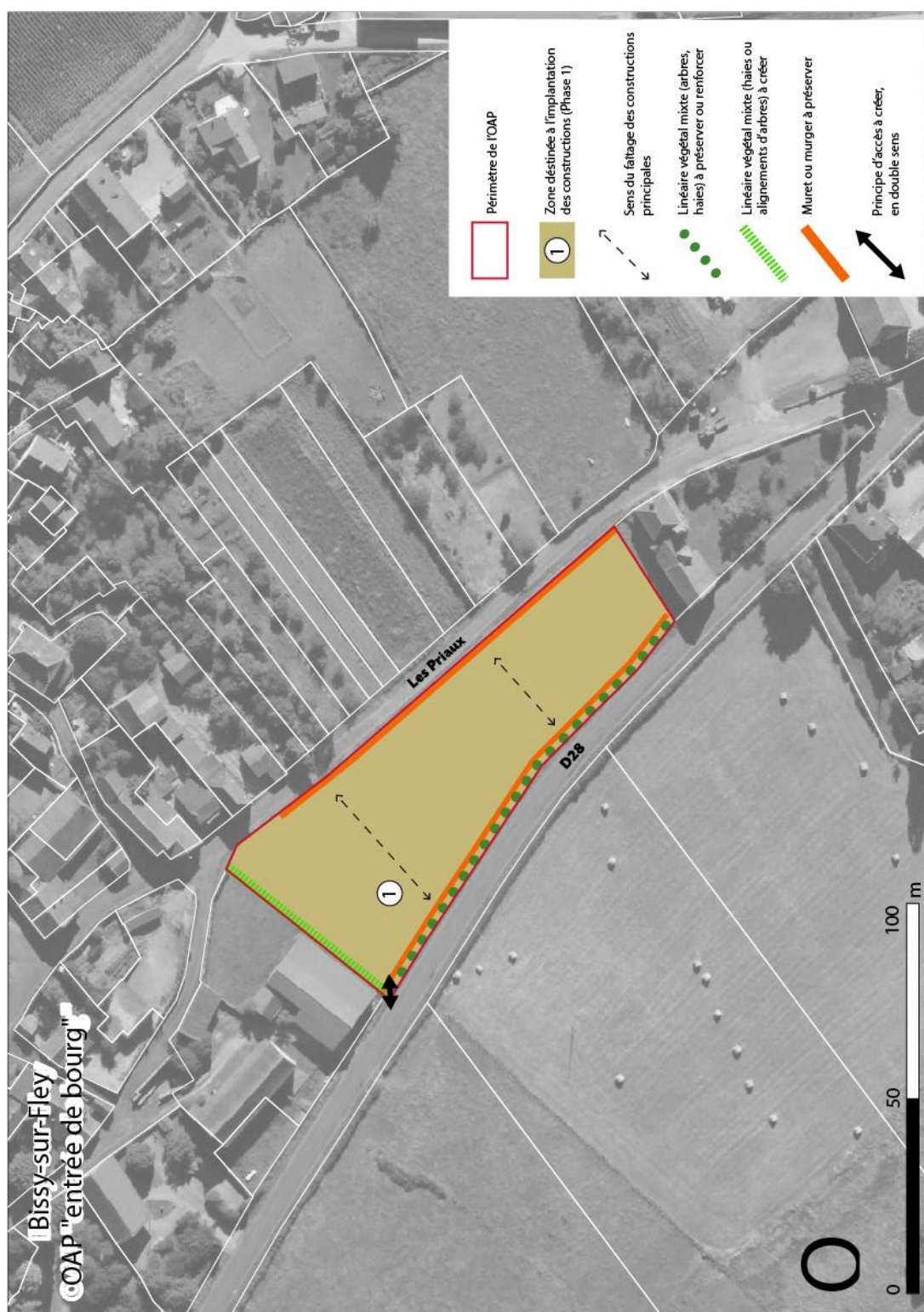
Performance énergétique

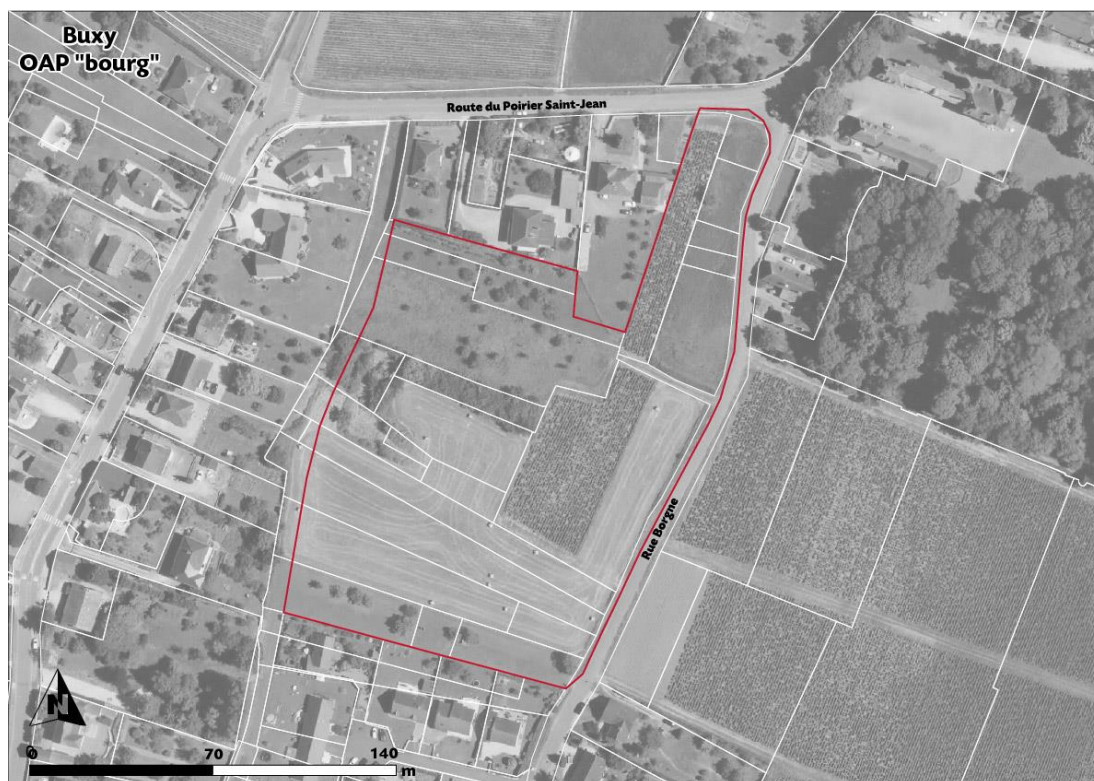
Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



BUXY**OAP #2 – BOURG****PRESENTATION DU SITE****Localisation**

Le terrain est situé au nord du centre-bourg, occupé par quelques terres en vigne et des parcelles agricoles. Il est desservi par la rue Borgne à l'est et la rue du Poirier Saint-Jean au nord qui marque l'une des entrées de bourg. Les vues vers la côte et la plaine, d'est en ouest, sont très dégagées et accentuées par une pente légère de Nord en Sud, ouvrant des perspectives sur les tissus pavillonnaires récents, directement accolés au terrain, mais également vers une partie du bourg historique en second rideau. Les accès au terrain par la rue Borgne sont peu dimensionnés pour une circulation partagée.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 2,19 hectares.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans son site, en soignant notamment l'intégration paysagère des bâtiments par rapport aux pavillons situés à proximité. Les linéaires végétalisés existants seront maintenus et conservés à condition qu'ils n'obstruent pas l'accès au terrain, et des linéaires végétalisés seront à créer sur les franges est et ouest de la zone.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 15 logements par hectare, ce qui représente un objectif de près de 30 à 35 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Deux accès sont prévus depuis la rue Borgne, donnant lieu à deux voiries internes principales sur lesquelles s'appuient un réseau de voiries secondaires. Des accès depuis la voie cyclable et piétonne située à l'ouest de la zone sont également prévus, afin de favoriser les mobilités actives au sein du projet.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

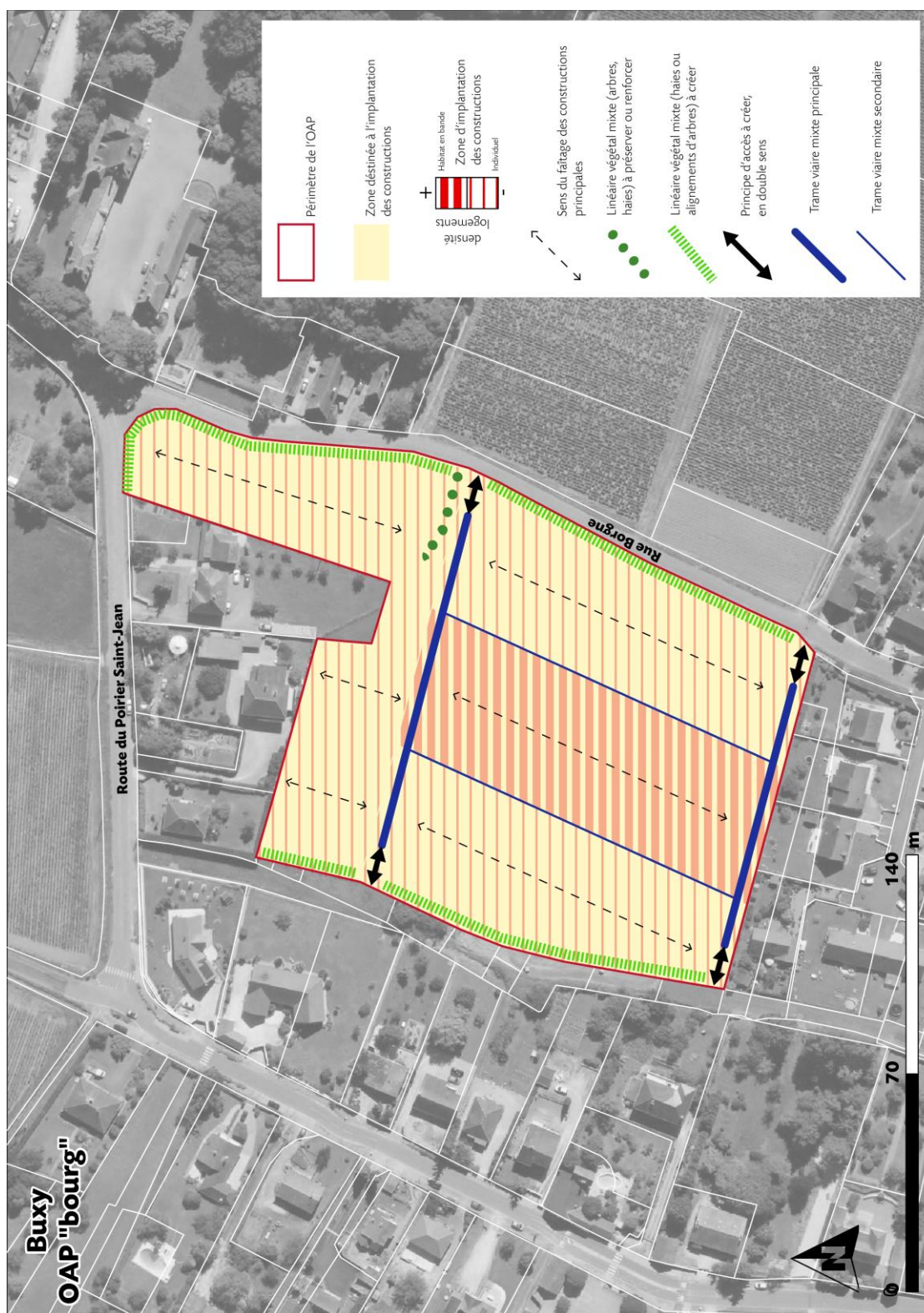
Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

La zone sera constituée de deux types d'habitat :

- De l'habitat individuel à l'ouest, au nord et à l'est de la zone ;
- De l'habitat en bande et/ou collectif en son centre, entre les voiries secondaires.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



BUXY

OAP #3 - BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Située au sud-est du bourg médiéval de Buxy, la zone se situe à l'ouest de la rue du Vieux Chemin de Saint-Gengoux et à l'est du Chemin de la Varandaine. Sa position en second rideau en fait un terrain peu visible depuis les voies publiques : il est en effet entouré de constructions aux formes et tailles variées. Il s'agit d'un terrain complexe à mobiliser en raison de sa forme parcellaire, de son enclavement, mais également en raison de son utilisation comme jardins à certains endroits. Il présente néanmoins une topographie régulière et des accès déjà présents qui faciliteront son urbanisation.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,1 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité, par rapport aux franges naturelles, mais également par rapport aux EBC qui le bordent au sud.

Le pourtour de la zone fera l'objet d'un traitement qui s'appuiera soit sur la création de linéaires végétalisés, soit sur le renforcement et la préservation des linéaires végétaux existants.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 15 logements par hectare, ce qui représente un objectif d'au moins 15 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès principal sera réalisé au nord-est de la zone, au niveau du croisement de la Route Départementale 18 et de la rue du Vieux Chemin de Saint-Gengoux. De cet accès débouchera une voirie principale.

Au nord-ouest de la zone, une liaison douce favorisant les mobilités actives donnera accès au chemin de la Varandaine.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

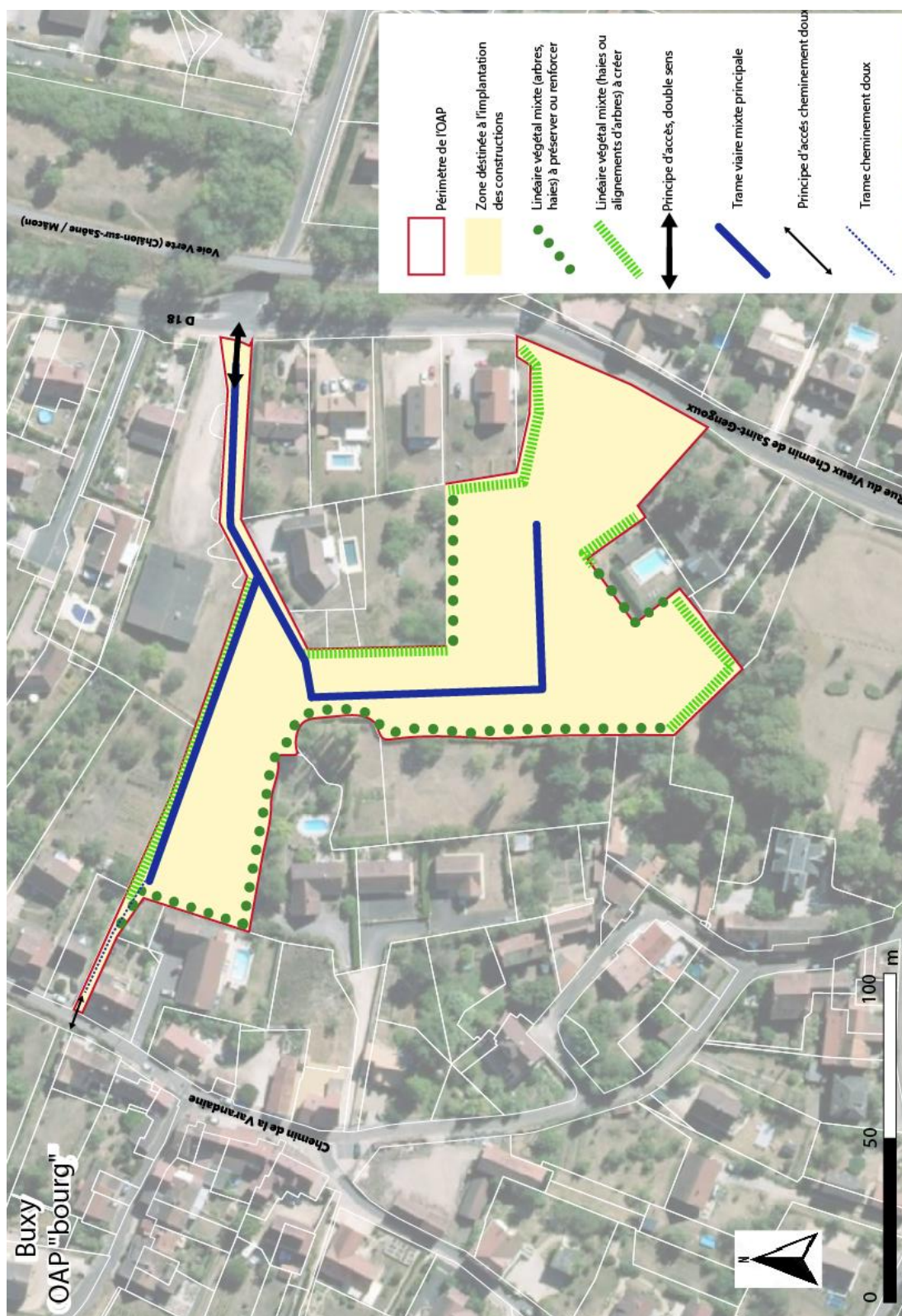
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



BUXY

OAP #4 – BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain se situe le long de la rue du Vieux Chemin de Saint-Gengoux, au sud de la commune, à proximité d'un tissu pavillonnaire. La zone présente une pente douce progressive de l'est vers l'ouest, avec un dénivelé d'une dizaine de mètres. Le premier rideau de la zone est marqué par une végétation dense, tandis que le second rideau du terrain cultivé. La position périphérique du terrain, en frange avec les espaces agro-naturels à l'est, mais aussi éloignés du bourg implique d'importants enjeux paysagers et de gestion des mobilités.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,17 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles. Afin d'aller en ce sens, les formes urbaines plus denses seront davantage travaillées sur la partie ouest, au contact de la rue, tandis que cette densité se réduira à mesure que l'on approche des franges agro-naturelles.

Sur la frange est de la zone est prévue la création d'un linéaire végétalisé couplée à la création d'une noue paysagère ou d'un espace à maintenir en pleine terre.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 15 logements par hectare, ce qui représente un objectif d'au moins 15 à 20 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Deux accès sont prévus depuis la rue du Vieux Chemin de Saint-Gengoux, au niveau des carrefours routiers existants. L'accès au sud de la zone débouche sur une voirie principale autour de laquelle s'articule un maillage de voiries secondaires.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

La zone sera constituée de deux types d'habitat :

- De l'habitat individuel à l'est et au nord de la zone ;
- De l'habitat en bande et/ou collectif en son centre et jusqu'à la rue du Vieux Chemin de Saint-Gengoux, entre les voiries secondaires.

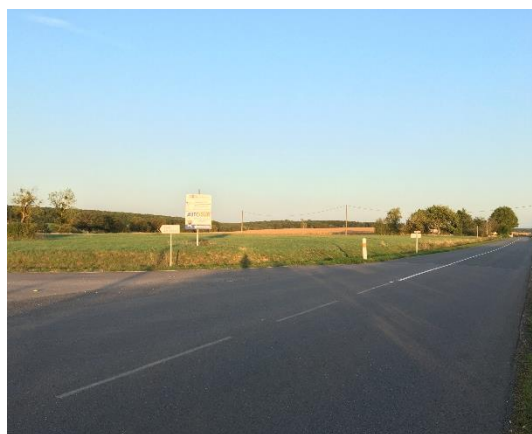
SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



BUXY

OAP #5 – ZAE

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé à l'est de la zone d'activité de Buxy, le long de la Route Départementale 977 (route de Chalon). Cette grande étendue dégage la silhouette de la zone d'activité, avec ses toits en tôle et ses bâtiments aux formes standardisées.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 2,95 hectares.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

Un site BASIAS (site potentiellement pollué) est présent sur l'OAP. Au préalable de toute nouvelle opération, une étude du sol est à réaliser afin de déterminer le niveau de pollution de la zone. En cas de pollution avérée, des études préalables aux aménagements seront nécessaires afin d'élaborer un mode opératoire de dépollution ou de confinement de la pollution de la zone, afin d'éviter la propagation de la pollution et la contamination des nouveaux bâtiments.

OBJECTIFS GENERAUX

La zone est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Les constructions et activités qui s'implanteront au sein de cette zone devront obligatoirement être raccordées au réseau internet Très Haut Débit.

Densité de logements

Sans objet.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ux.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès est prévu depuis la voie dite Les Amerons.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du programme sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Aussi, les toitures et façades des constructions seront conçues de manière à accueillir un ou plusieurs dispositifs de production d'énergie renouvelable. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains. La mutualisation du bâti et des équipements annexes sera préférée dès lors que celle-ci permet de réduire la consommation d'énergie.

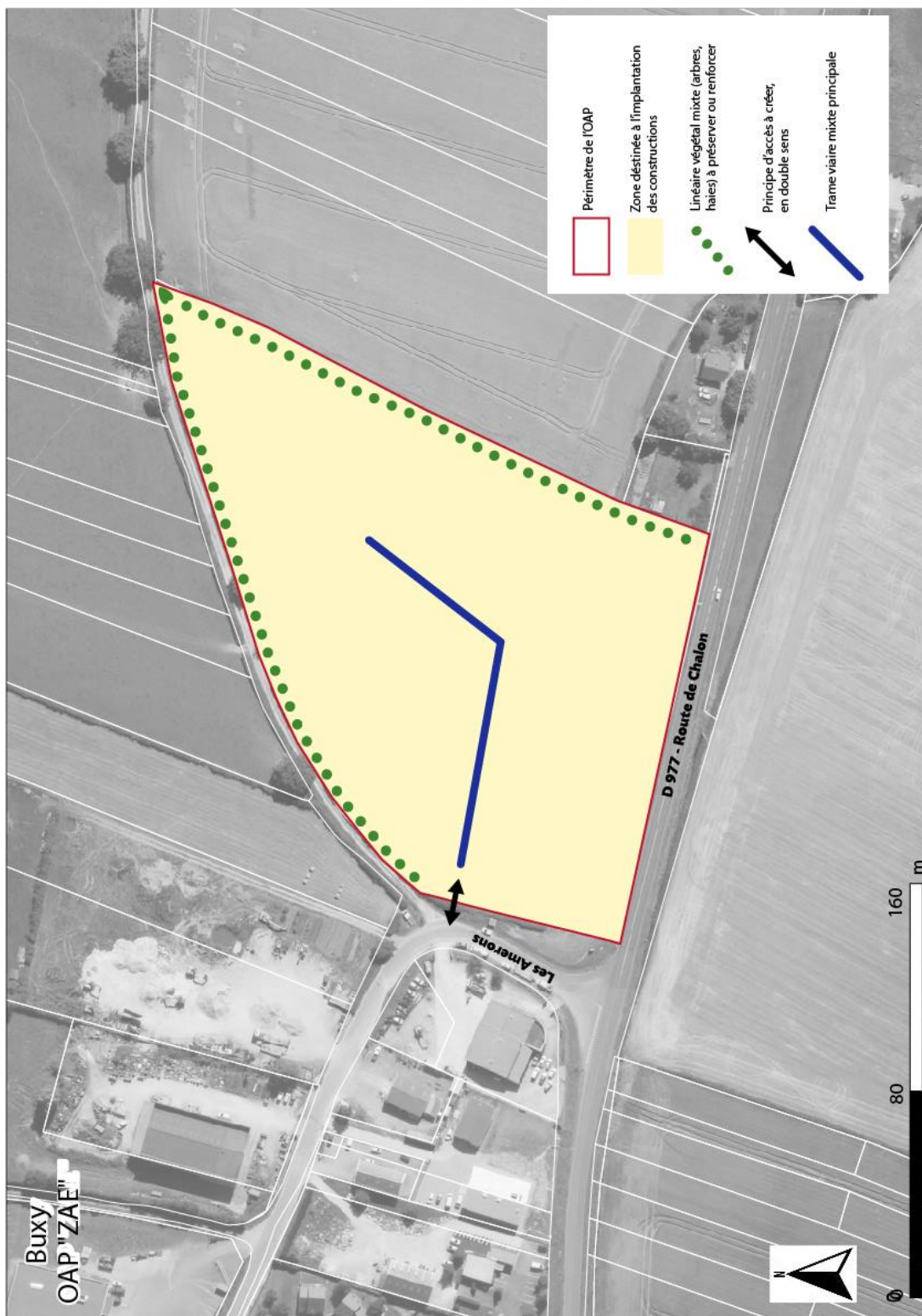
De plus, les opérations d'aménagement seront réfléchies afin de favoriser l'implantation de dispositifs de productions d'énergie renouvelable mutualisés entre les futures constructions, en fonction des caractéristiques du site et de la typologie du bâti. Cela s'applique également aux espaces aménagés extérieurs, comme les aires de stationnement, qui feront l'objet d'une

attention particulière quant à leur capacité à recevoir des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Programmation

Sans objet.

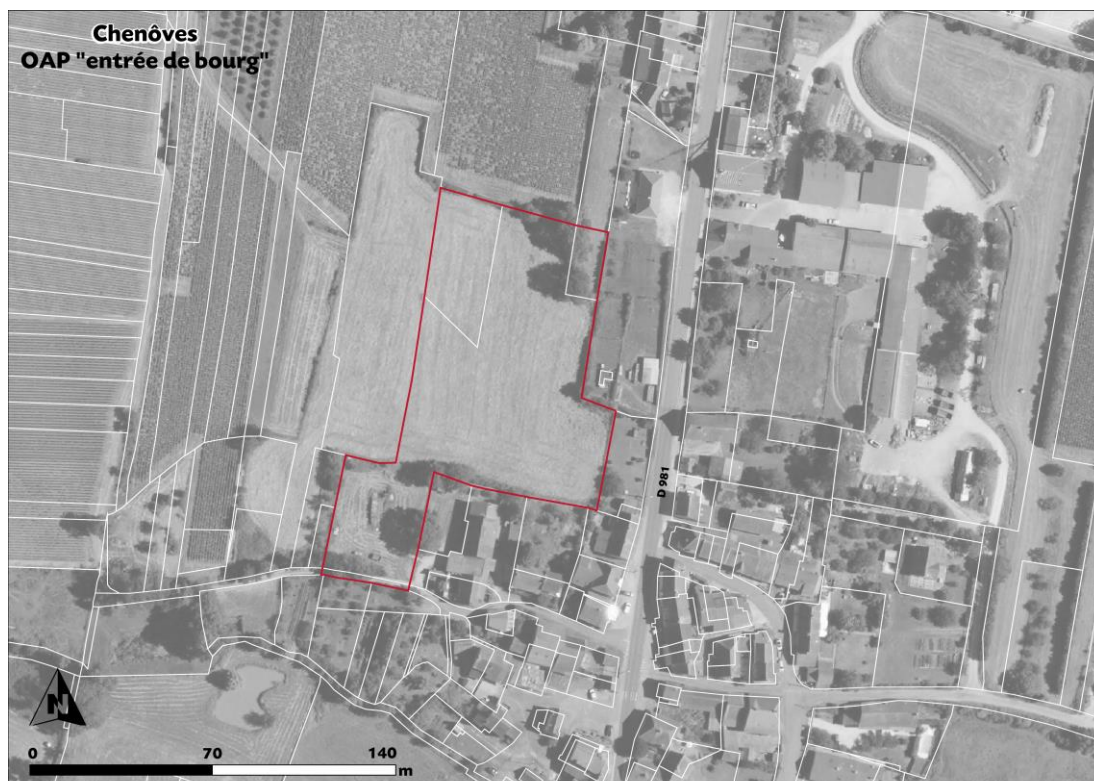
SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



CHENÔVES

OAP #6 – ENTREE DE BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé à proximité directe du bourg. Il s'inscrit en second rideau de la Route Départementale 981, l'un des axes de découverte principaux du territoire, où l'on peut distinguer de nombreuses vues sur la côte viticole. Le terrain est bordé par des vignes au nord et à l'ouest, ainsi que des fonds de parcelles enherbés à l'est. Au sud, on retrouve le cœur du hameau des Filetières et son bâti regroupé et implanté à l'alignement et ses jardins en second rideau. La proximité de ce bourg historique constitue un atout résidentiel indéniable, de même que la coupure verte qui traverse le bourg d'est en ouest.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,90 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Les linéaires végétaux existants en frange du terrain devront être créés ou valorisés dans la mesure du possible lorsqu'ils existent et un linéaire végétal sera composé afin d'atténuer l'impact visuel du projet de la silhouette remarquable du bourg et réduire dans le même temps la minéralité du secteur.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 8 à 10 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès principal au terrain sera créé au niveau de la Route Départementale 981, via un Emplacement Réservé dont le tracé opposable figure sur le règlement graphique. Une voirie interne principale maille le terrain.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

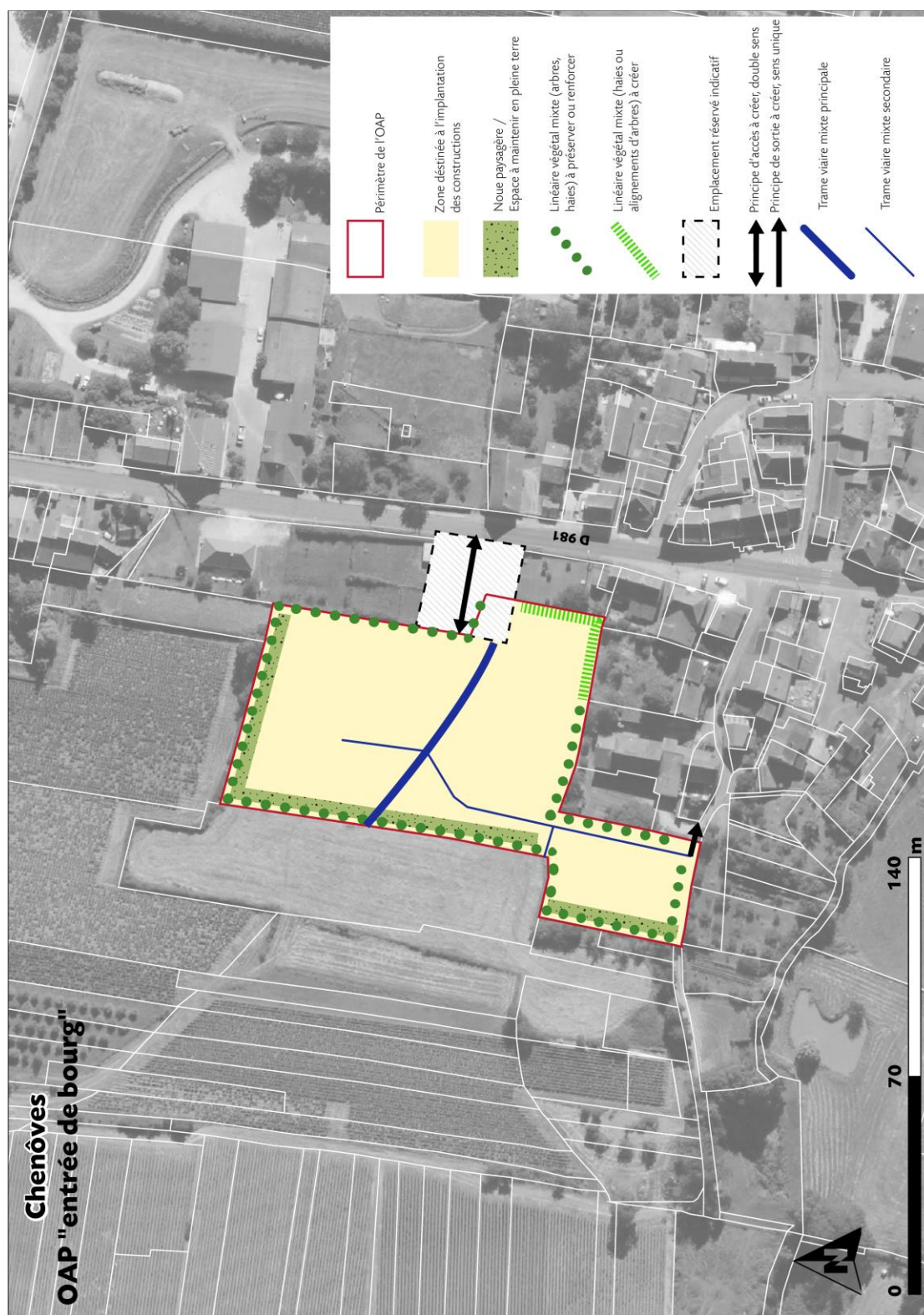
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



GENOUILLY

OAP #7 – BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé à proximité des services et commerces du bourg et du lotissement du Champ Devant. Le terrain ne présente pas de déclivité notable et est entouré de haies basses ainsi que quelques arbres. Le voisinage de tissus pavillonnaires lotis et jumelés respectivement au nord et au sud positionne le projet en transition.

Superficie

Cette zone présente une surface d'un peu moins de 0,8 hectares.

Contrainte

Sans objet.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 6 à 7 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

Une seule opération d'aménagement d'ensemble est préconisée.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Depuis la voie dite Le Teuret, deux accès sont prévus débouchant sur un réseau viaire interne structuré entre voies principales et secondaires.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

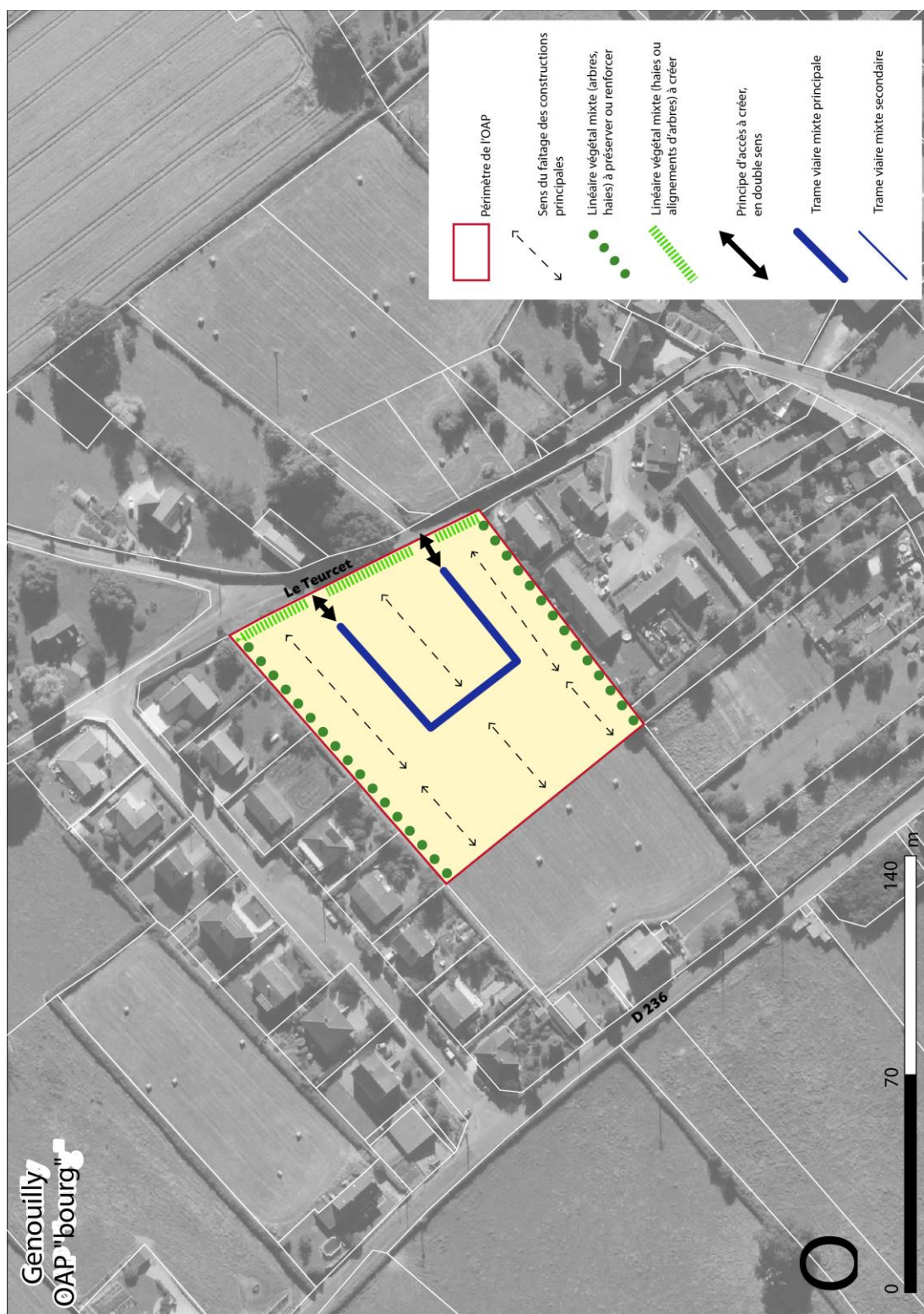
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



GERMAGNY

OAP #8 – ENTREE DE BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé en entrée Nord du village. Il présente une déclivité et est entouré de végétations et bordé par un alignement d'arbres. Le voisinage de tissus pavillonnaires au nord et au sud positionne le projet en entrée de village.

Superficie

Cette zone présente une surface d'un peu moins de 0,7 hectares.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles qui seront confortées.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 6 à 7 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Le système en impasse sera évité et une voie traversante est privilégiée.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



GRANGES

OAP #9 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé au nord du lieu-dit « les Ponts » dans le prolongement de la rue de la Collonge. Il prolonge l'ensemble pavillonnaire loti, à l'aspect homogène, au sein duquel on trouve parfois quelques corps de ferme. Il bénéficie d'une position en second rideau d'urbanisation, au contact des franges agro-naturelles.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,93 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité, par rapport aux franges agro-naturelles.

Les franges du terrain orientées vers le nord et l'ouest devront être longées par un linéaire végétal, permettant d'atténuer l'impact visuel du projet sur la silhouette du hameau. Ce linéaire s'appuiera sur les haies et arbres existants.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 6 à 9 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès principal au terrain sera créé au niveau de la rue de la Collonge, via un Emplacement Réservé dont le tracé opposable figure sur le règlement graphique.

Une voirie interne principale maille le terrain. Son tracé donne la possibilité d'ouvrir, sur le long terme, la desserte du lotissement situé au sud.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



GRANGES

OAP #10 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé au sud du lieu-dit « les Ponts » le long de l'Allée des Champs-Élysées, située au nord. Il s'étend en frange d'un ensemble pavillonnaire diffus et hétérogène au sein duquel se situent quelques corps de ferme.

Tous les terrains situés entre cette zone et l'Allée des Champs-Élysées sont à ce jour construits.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,15 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.



OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité, par rapport aux franges agro-naturelles.

Les franges du terrain orientées vers le sud devront faire l'objet d'un traitement comportant la création d'un linéaire végétal couplé à une noue paysagère ou à un espace à maintenir en pleine terre.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 9 à 11 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès principal au terrain sera créé au niveau de l'Allée des Champs-Élysées, et devra possiblement faire l'objet d'une servitude de passage sur les fonds voisins. Un potentiel accès sera réalisé à l'est de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

La zone est en partie concernée par la Trame Verte et Bleue. Afin de tenir compte de la TVB, tout projet sur la zone devra respecter les points suivants :

- Les arbres repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le règlement graphique ne pourront en aucun cas être abattus ;
- Comme mentionné ci-dessus, les franges du terrain orientées vers le sud devront faire l'objet d'un traitement comportant la création d'un linéaire végétal couplé à une noue paysagère ou à un espace à maintenir en pleine terre.

De plus, des dispositions issues du règlement de la zone Ub (applicable à tout projet sur cette zone), concourent à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue, notamment les dispositions suivantes :

- Un espace en pleine terre d'au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé. Pour les parcelles présentant une pente supérieure à 20%, un espace en pleine terre d'au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé ;
- Les clôtures implantées en limites de zones A et N ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. De ce fait, toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale et réalisée avec des essences locales. Elle pourra être doublée d'un grillage qui, le cas échéant, devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm).

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une

adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

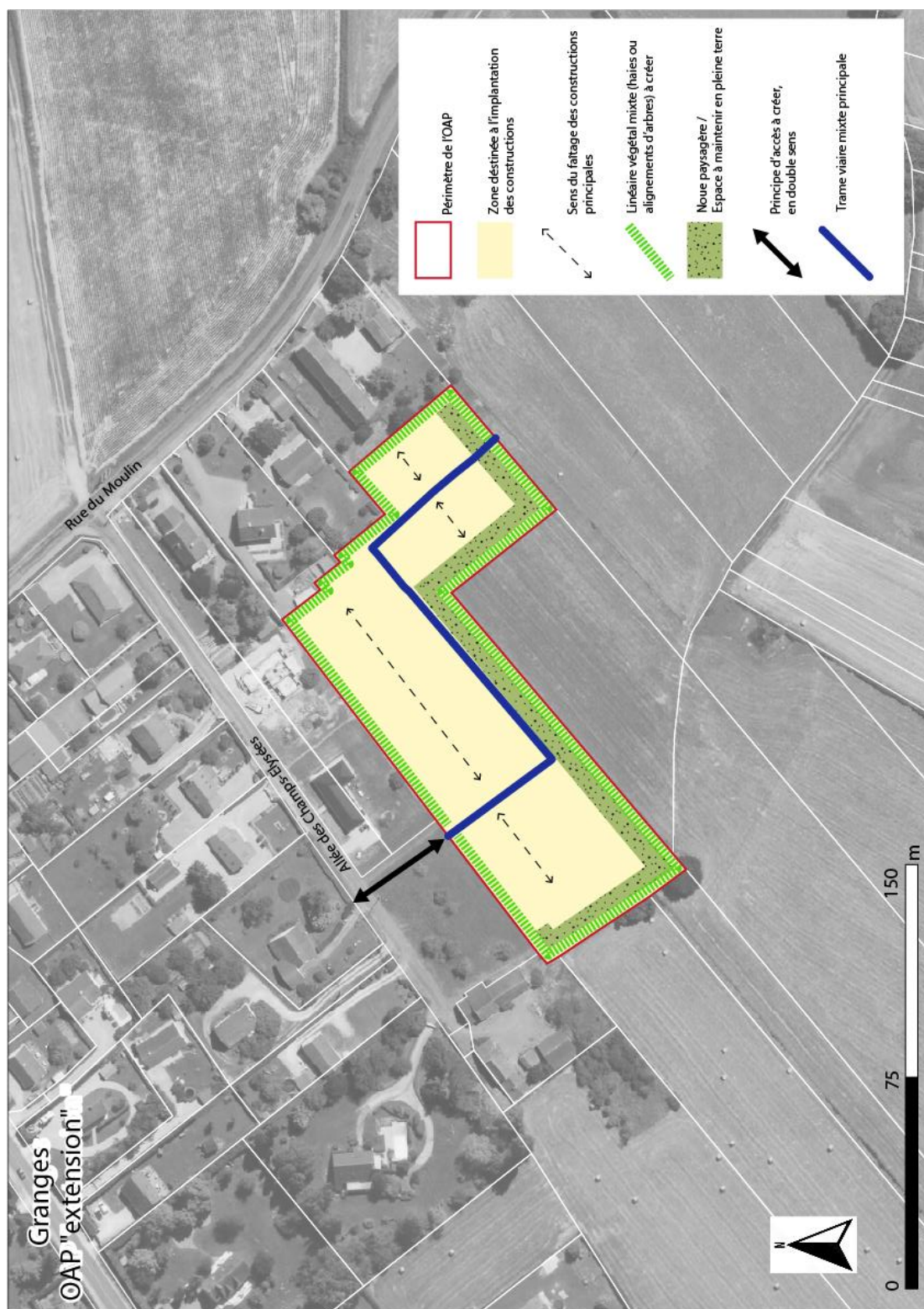
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



MARCILLY-LES-BUXY

OAP #11 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé le long de la Route Départementale 977 en direction du bourg, à proximité des Baudots, dans le prolongement d'un lotissement constitué au nord. Il est bordé par un linéaire végétal composé de haies basses et hautes. Le terrain présente une légère déclivité.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,15 hectare.

Contrainte

Sans objet.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions au regard des dispositions du site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines du lotissement situé en continuité directe. Elle pourra à cet effet s'appuyer sur une reprise des couleurs ou des toitures.

Un traitement spécifique des franges agro-naturelles, telle que la constitution de noues paysagères ou d'espaces à maintenir en pleine terre ainsi que la création ou la préservation de linéaires végétaux, assureront l'intégration des futures constructions dans le paysage.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 9 à 10 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès au terrain sera réalisé depuis le lotissement situé au nord de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

La zone est en partie concernée par la Trame Verte et Bleue. Afin de tenir compte de la TVB, tout projet sur la zone devra respecter les points suivants :

- Les arbres repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le règlement graphique ne pourra en aucun cas être abattu ;
- Les haies existantes repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le règlement graphique ne pourront être supprimées ;
- Un espace à maintenir en pleine terre couplé à une haie sont prévus à l'est de la zone ;

De plus, des dispositions issues du règlement de la zone Ub (applicable à tout projet sur cette zone), concourent à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue, notamment les dispositions suivantes :

- Un espace en pleine terre d'au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé. Pour les parcelles présentant une pente supérieure à 20%, un espace en pleine terre d'au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé ;
- Les clôtures implantées en limites de zones A et N ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. De ce fait, toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale et réalisée avec des essences locales. Elle pourra être doublée d'un grillage qui, le cas échéant, devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm).

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

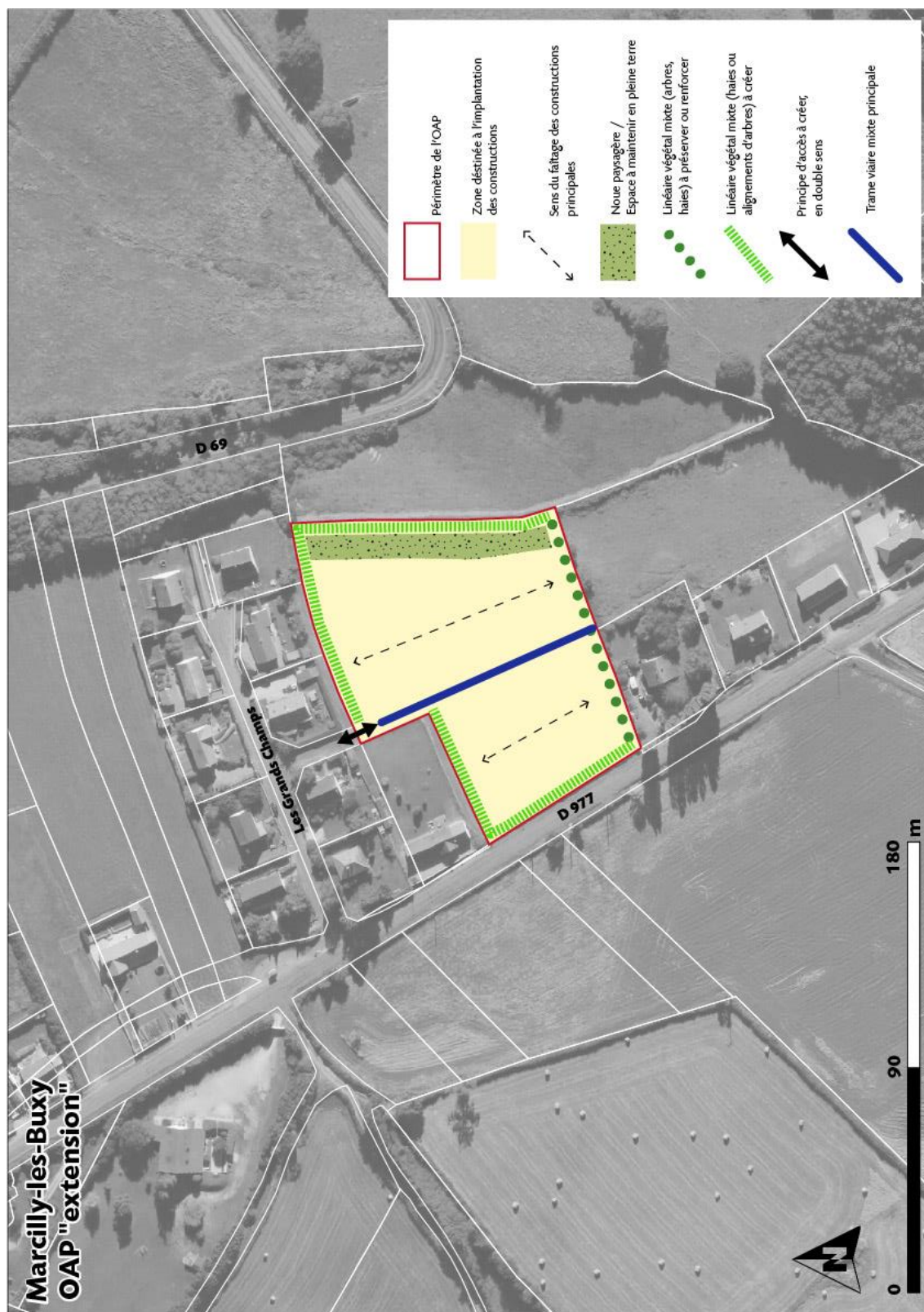
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



MARCILLY-LES-BUXY

OAP #12 – BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain s'étire le long des voies dites Les Coulons et les Bordenets, conduisant au bourg. Le terrain offre de belles perspectives paysagères sur la vallée de la Guye.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 2,48 hectares.

Contrainte

Sans objet.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

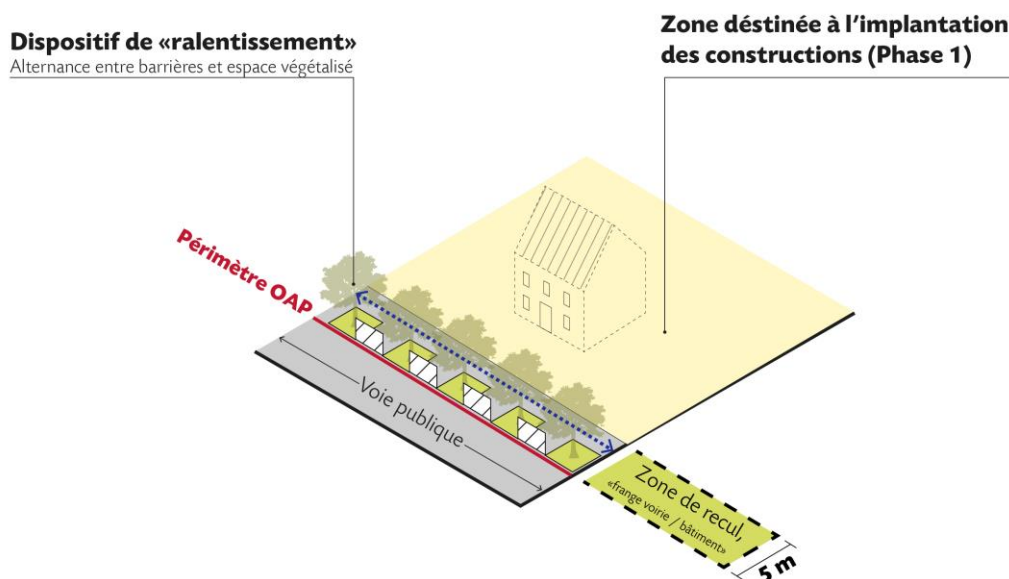
La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions au regard des dispositions du site.

Un traitement spécifique des franges agro-naturelles, telle que la constitution de noues paysagères ou d'espaces à maintenir en pleine terre ainsi que la création ou la préservation de linéaires végétaux, assureront l'intégration des futures constructions dans le paysage.

Un traitement spécifique de la frange entre la voie communale et la zone 1AU assurera l'intégration des futures constructions sur la zone, mais également la sécurité pour les usagers de la route (voir schéma ci-dessous). Ainsi, quelques recommandations peuvent être faites

afin d'assurer un aménagement satisfaisant, à la fois pour les futurs habitants, mais aussi pour les usagers de la route :

- Un dispositif de ralentissement alternant barrières de sécurité et espaces végétalisés pourra être mis en œuvre, afin d'assurer un traitement non linéaire de la voirie et ainsi favoriser le ralentissement des usagers de la route ;
- Tout projet respectera une zone de recul d'implantation des constructions d'au moins 5 mètres de profondeur depuis la Route Départementale, sur laquelle aucune construction ne pourra être réalisée.



Principe de traitement, pour la frange « voirie / bâtiment »

Réalisation : Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne, droits réservés

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 16 à 20 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Le seul accès à la zone 1AU sera réalisé au niveau du carrefour routier situé sur les voies dites Les Coulons et les Bordenets. Cet accès débouchera sur une voirie principale autour de laquelle s'articulera une voirie secondaire.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

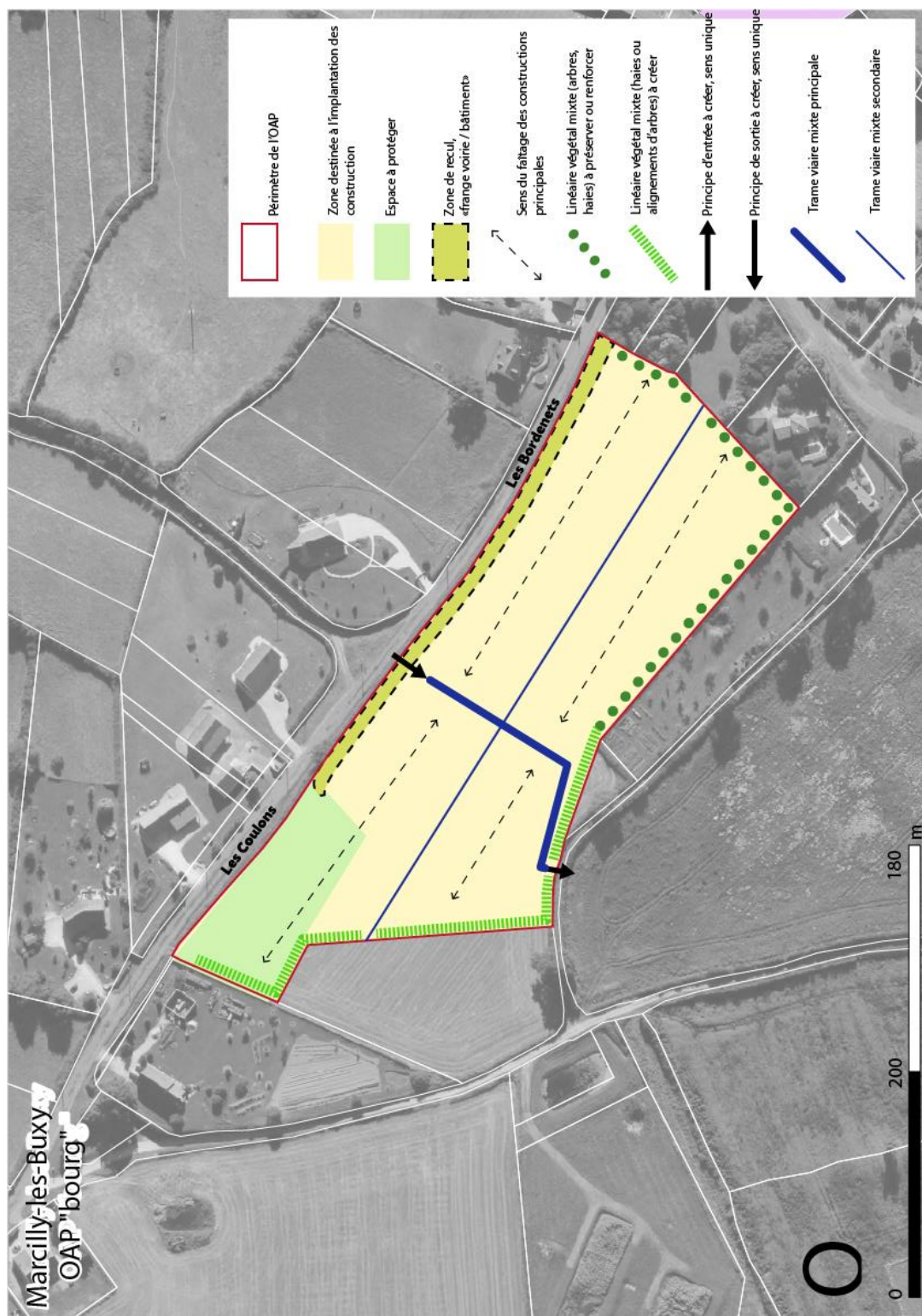
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

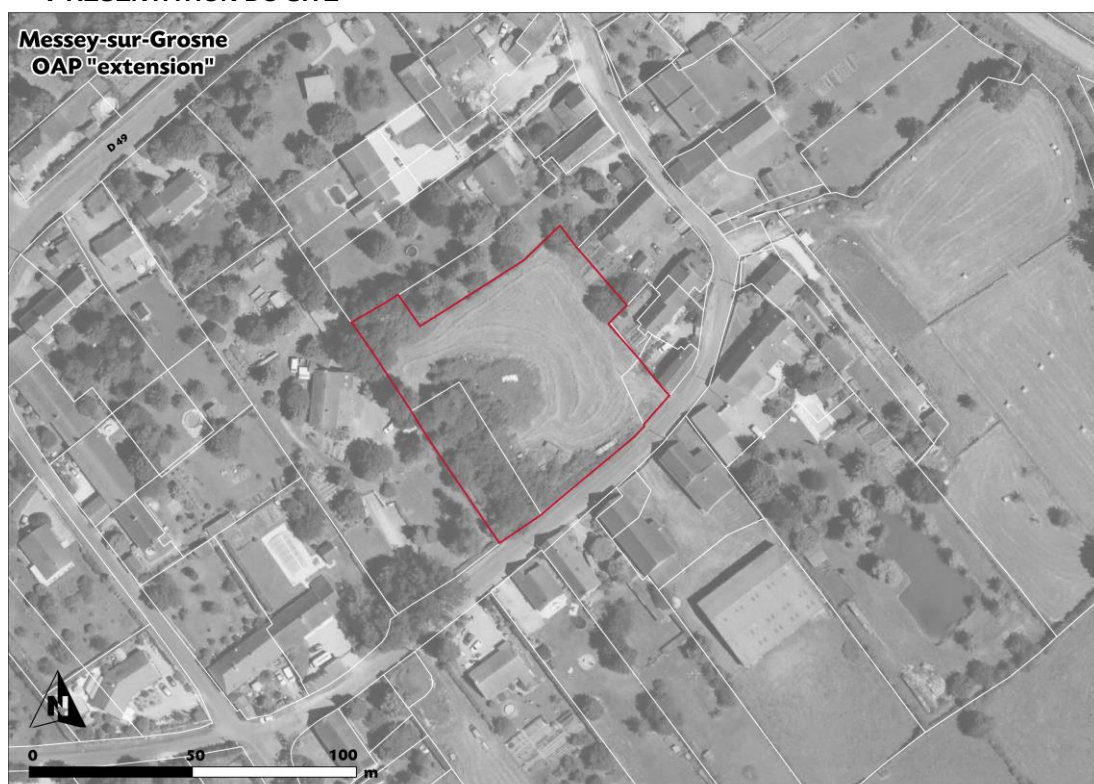
SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



MESSEY-SUR-GROSNE

OAP #13 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé au cœur du hameau du « Mâconnais », dans la rue du Mâconnais, à proximité du bourg. Il constitue une dent creuse sur une friche agricole, accessible par un chemin au sud. La présence d'un habitat mixte, composé de fermes, longères et pavillons confère au secteur son caractère composite. L'écran végétal (arbres notamment) existant autour du terrain atténue la visibilité du projet depuis l'espace public.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,47 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions au regard des dispositions du site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux constructions voisines.

Le pourtour de la zone fera l'objet d'un traitement qui s'appuiera sur les linéaires végétaux existants. Une noue paysagère ou un espace à maintenir en pleine terre en cœur de zone assurera un rôle de respiration paysagère au sein du bourg.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 3 à 5 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès à la zone sera réalisé au sud-est du terrain, sur l'accès déjà existant. Il débouchera sur une voirie principale qui desservira la zone d'est en ouest.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la TVB.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

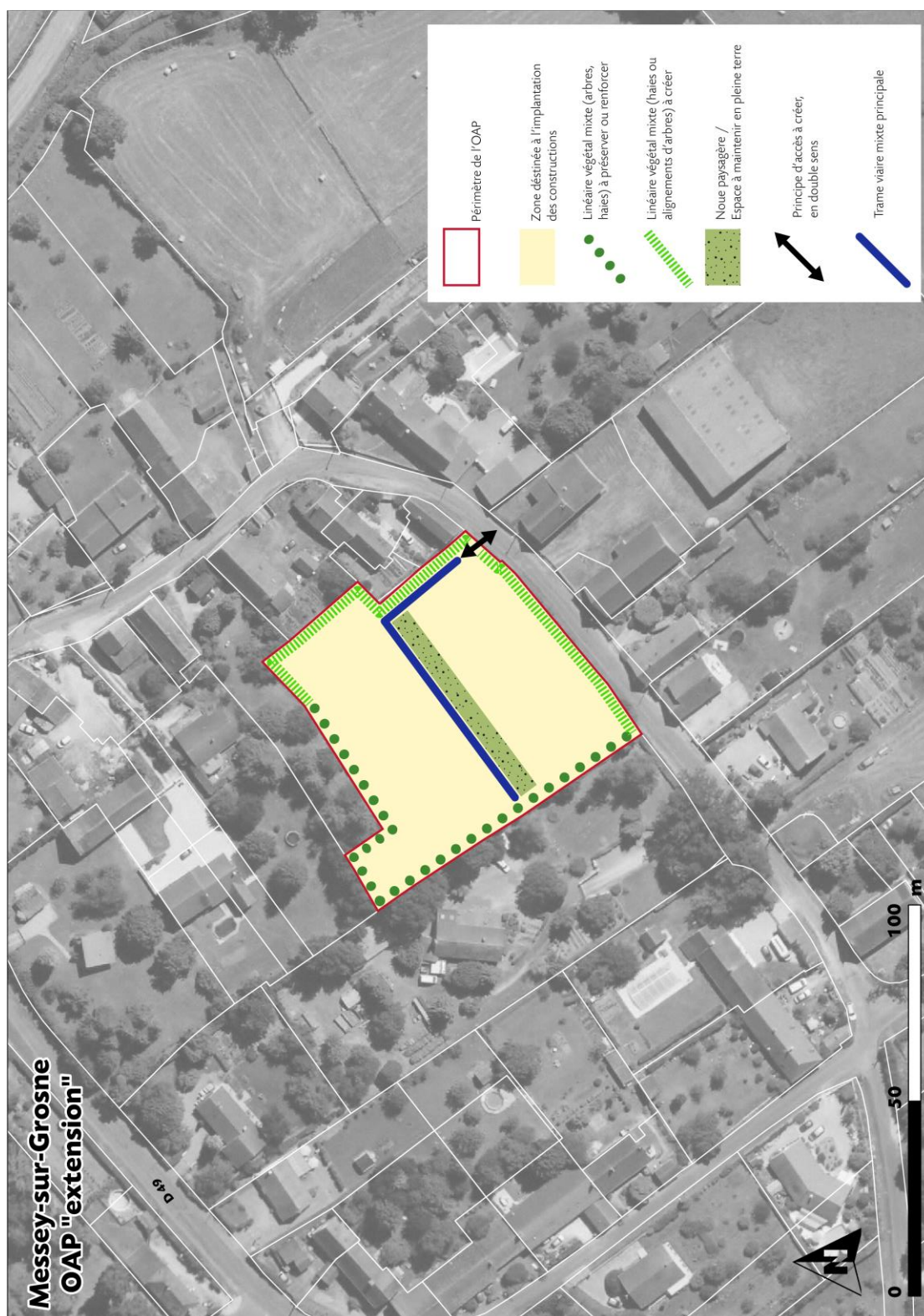
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

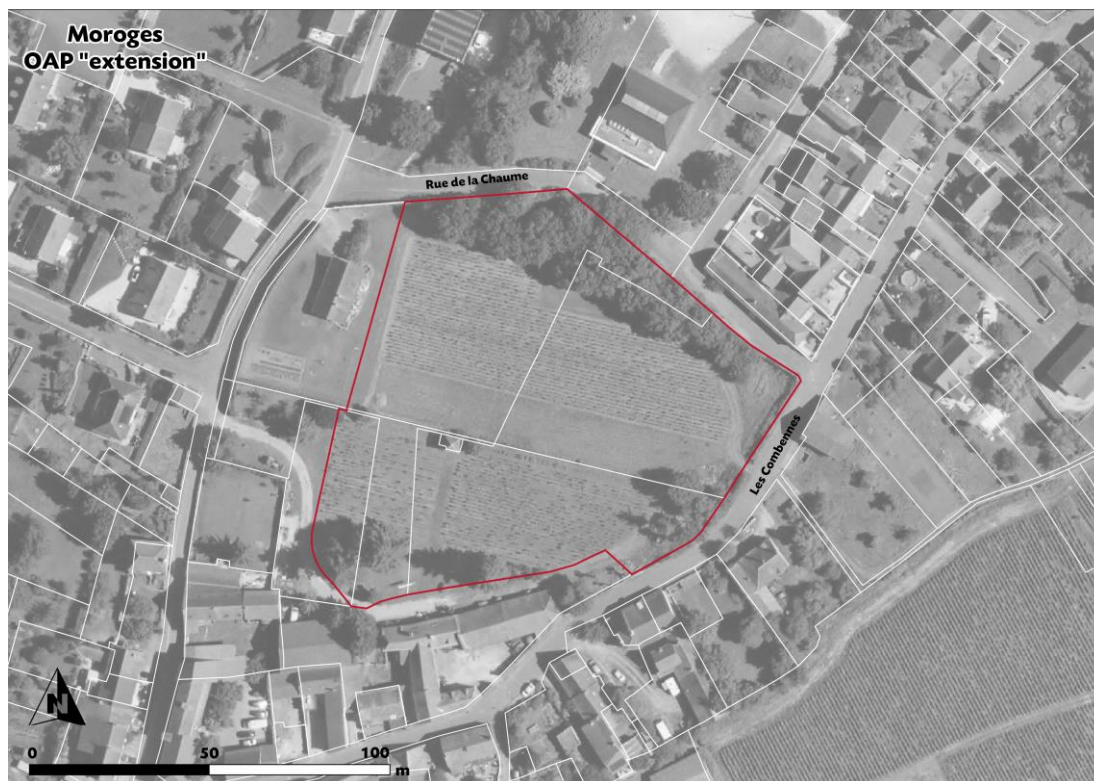
SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



MOROGES

OAP #14 - EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé au cœur du bourg de Moroges, au croisement de la rue des Combennes et de la rue de la Chaume, constituant une exploitation viticole plantée, entourée d'arbres. Le terrain n'est pas directement visible de près, depuis l'espace public, notamment en raison d'un muret qui le délimite sur ses franges est et nord. La Mairie et l'école sont situés à proximité.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,05 hectare, dont environ 0,3 hectare en surface boisée.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à s'intégrer au mieux au regard du caractère remarquable du bourg et au regard des franges du terrain dans leur état actuel. À ce titre, les murets existants sur les franges est et nord seront préservés dans la mesure du possible, et des linéaires végétaux seront à créer sur les franges sud et ouest.

Les ensembles végétalisés existants (surfaces boisées) situés sur les pourtours sud, est et nord et repérés sur le schéma global des principes d'aménagement seront impérativement maintenus : ils forment une surface d'environ 3 000 m² au sein de la zone.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 5 à 7 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès est prévu à l'est de la zone, depuis la rue dite Les Combennes. De cet accès débouchera une voirie principale autour de laquelle s'articulera une voirie secondaire assurant une desserte complète de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

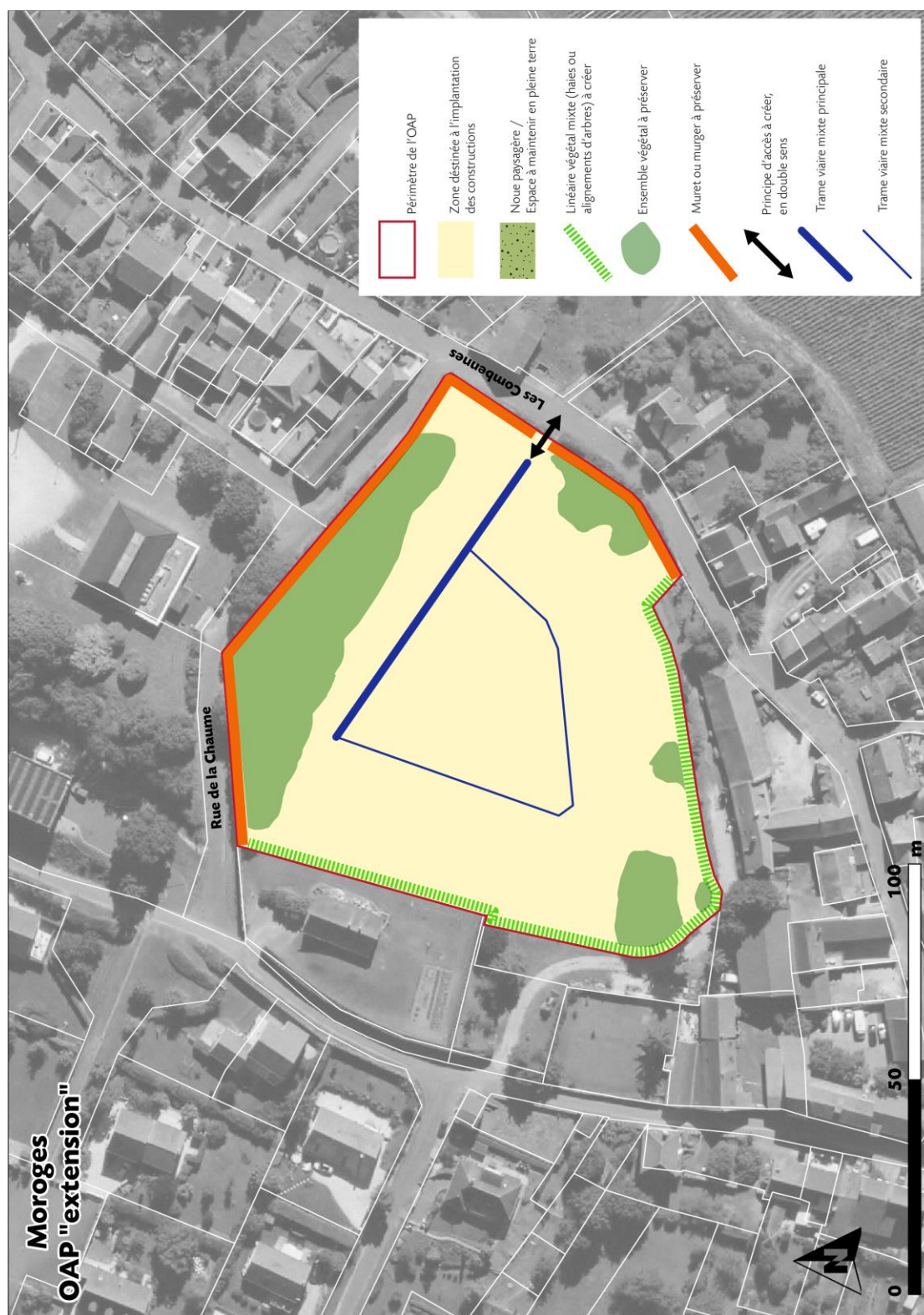
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-BOIL

OAP #15 – BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est inscrit dans la pente, en périphérie du bourg de Saint-Boil, positionné en interface avec les tissus pavillonnaires de Saulles au nord. Il constitue une friche agricole nue qui apporte au tissu viticole une certaine respiration. L'accès à la parcelle s'effectue par la rue Chorlot, par le nord. Il est possible de rejoindre le bourg par l'est, en empruntant la Route Départementale 981. La proximité des services présents dans le bourg constitue un atout résidentiel. Le caractère architectural et urbain des constructions du bourg, avec ses toits en pente et ses bâtiments accolés, est particulièrement remarquable autour du terrain.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,42 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à s'intégrer au mieux au regard du caractère remarquable du bourg. Une insertion harmonieuse des bâtiments dans la pente, la gestion des hauteurs et des toitures favoriseront l'accomplissement de cet objectif.

Le pourtour de la zone devra faire l'objet d'un traitement comportant la création et la préservation de linéaires végétaux.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 3 à 4 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

Deux accès sont prévus depuis la rue Chorlot. L'accès situé à l'ouest de la zone débouchera sur une voirie principale.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

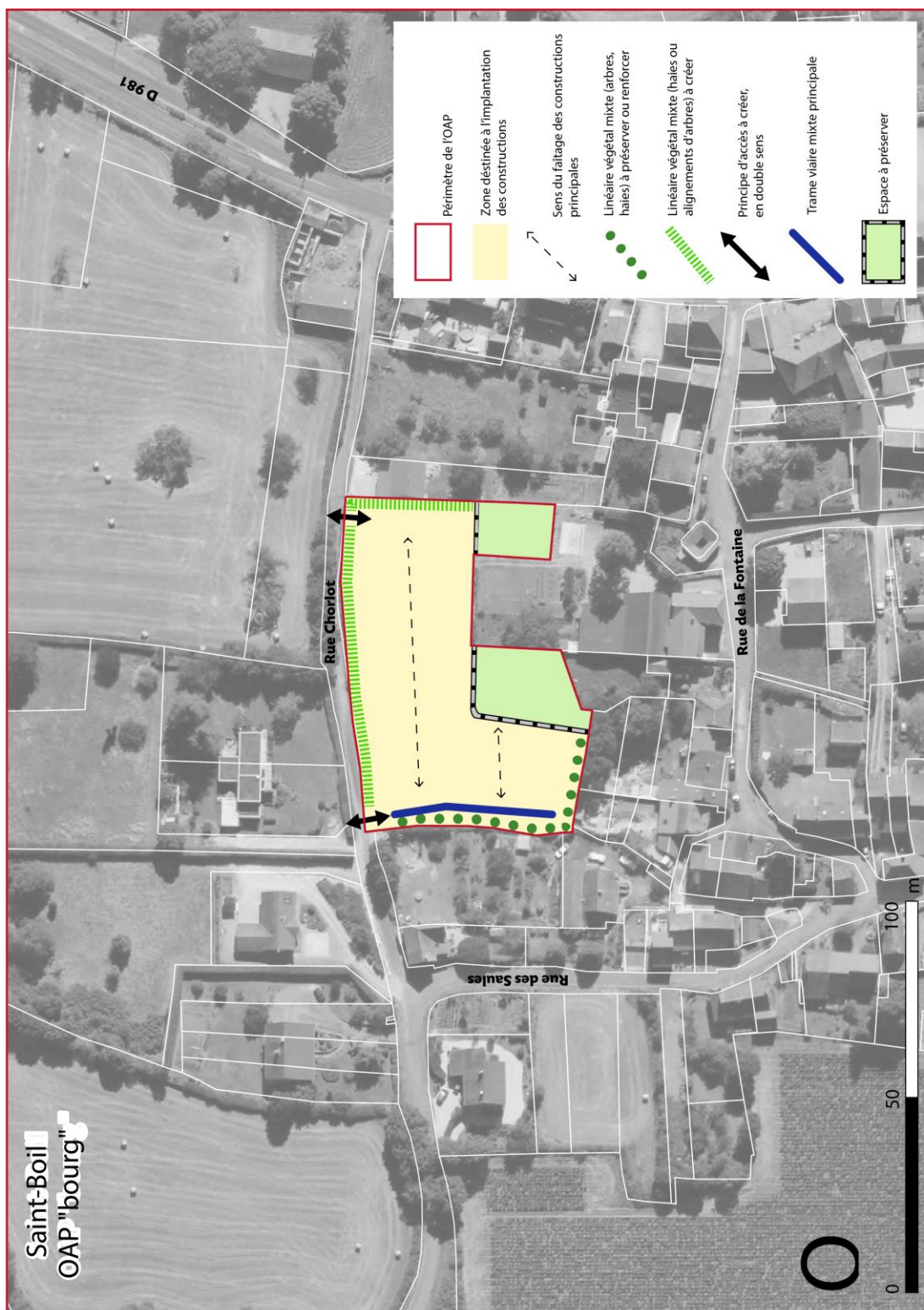
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-BOIL

OAP #16 – ENTREE DE BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est actuellement agricole et est accessible depuis la Rue Blondin située au nord. Il est bordé sur ses façades est et ouest par des aménagements et bâtiments d'habitation et au sud par un garage automobile. Il est de ce fait peu visible depuis la Route Départementale 981.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,9 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 6 à 7 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès sera réalisé au niveau de la Rue Blondin.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINTE-HELENE

OAP #17 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain s'inscrit dans le prolongement du lotissement situé à l'ouest du bourg, à proximité de la maison de retraite des « Quatre saisons » et des autres équipements de la commune.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,7 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions au regard des dispositions du site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines du lotissement situé en continuité directe. Elle pourra à cet effet s'appuyer sur une reprise des couleurs ou des toitures.

Les linéaires végétalisés existants repérés sur le schéma global des principes d'aménagement ainsi que sur le règlement graphique seront préservés. Un traitement spécifique des franges agro-naturelles, telle que la constitution de noue paysagère ainsi que la création ou la préservation de linéaires végétaux, assureront l'intégration des futures constructions dans le paysage.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 6 à 7 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès principal au terrain sera créé depuis le lotissement existant au nord de la zone. Un second accès, secondaire, pourra être créé au niveau de la voie communale située au sud de la zone. De ces accès débouchera un réseau de voirie qui desservira la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

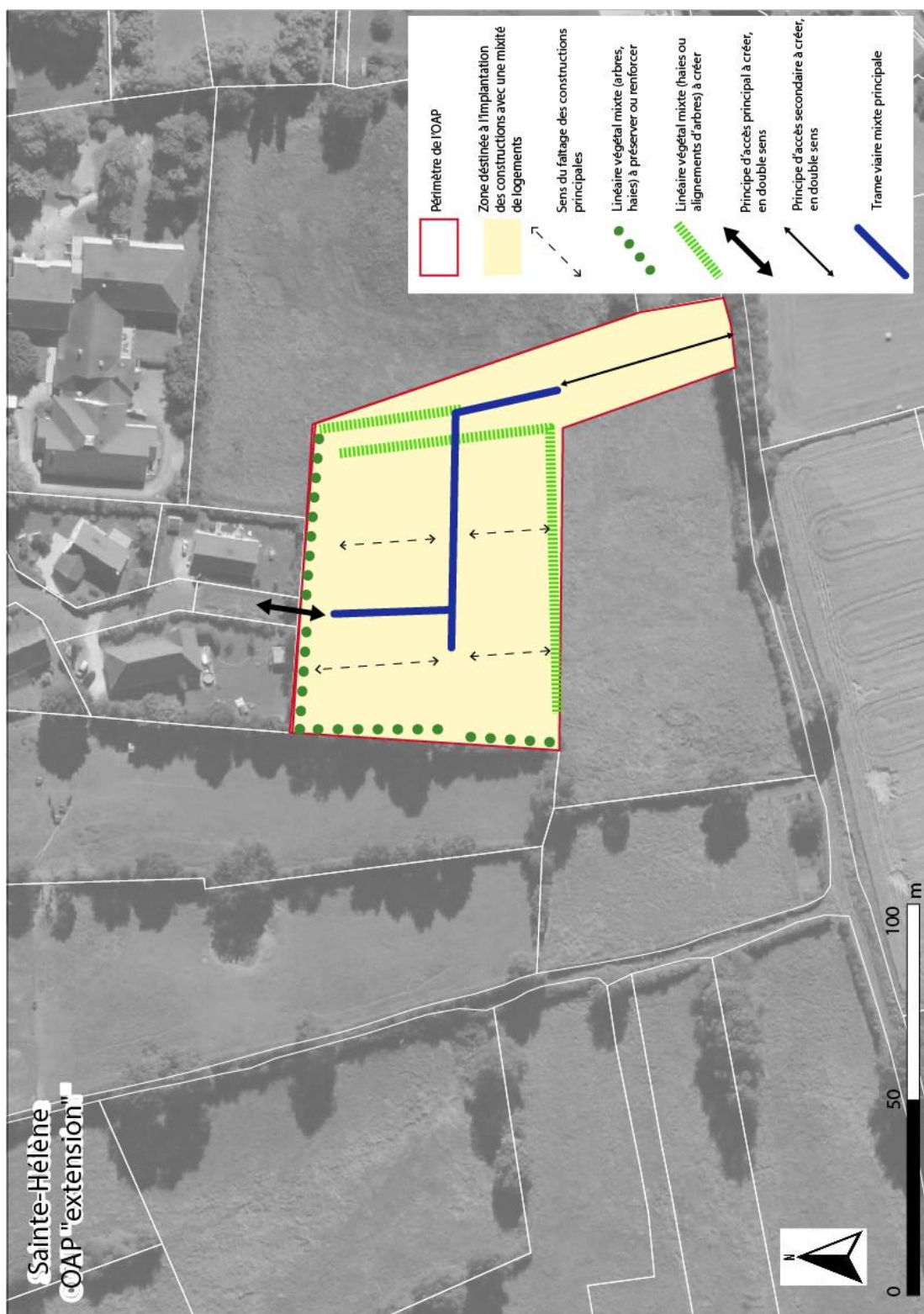
Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Le projet d'aménagement veillera à programmer une mixité de typologie de logement au sein de la zone :

- De l'habitat en R+1+combles ;
- De l'habitat en RDC+combles.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINTE-HELENE

OAP #18 – ENTREE DE BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain longe le bourg par le sud-est. Le pré est bordé par un réseau de haies. Sa situation par rapport aux espaces bâtis du village, en frange des espaces naturels et agricoles, rendent ce terrain très perceptible depuis l'espace public et notamment la Route Départementale 125. La proximité des services du bourg lui confère cependant un atout supplémentaire pour privilégier l'accueil d'un public et d'un habitat diversifiées.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,06 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles. Ainsi, les franges sud et est devront faire l'objet d'un écran paysager par la création d'un linéaire végétal ainsi d'une noue paysagère ou un espace à maintenir en pleine terre.

De plus, tout projet devra tenir compte des points de vue qui s'ouvrent en direction de l'ouest, en veillant à les maintenir et à les valoriser (positionnement et hauteur des constructions, etc.). Le pétitionnaire veillera à apporter toutes les justifications nécessaires lors de la demande d'autorisation.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 8 à 10 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone est phasée en 3 temps, reportés sur le schéma global des principes d'aménagement.

La phase n°1 devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

La phase n°2 devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque des permis de construire auront été délivrés sur au minimum 50% de la surface de la partie de zone phasée en n°1.

La phase n°3 devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque des permis de construire auront été délivrés sur au minimum 50% de la surface de la partie de zone phasée en n°2.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

Deux accès sont prévus pour la zone. Le premier, à double sens, au sud-ouest depuis un fond privé sur lequel une servitude de passage pourra être nécessaire. Le second au nord de la zone destiné uniquement à la sortie sur la voie communale.

De ces deux accès nait un maillage de voiries principales qui structureront la future desserte de la zone.

Un cheminement doux au nord et à l'est de la parcelle favorisant les mobilités actives est prévu afin d'anticiper les besoins de déplacements. Ce cheminement assurera sur le long terme une desserte en prolongement au sud-est de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une

adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

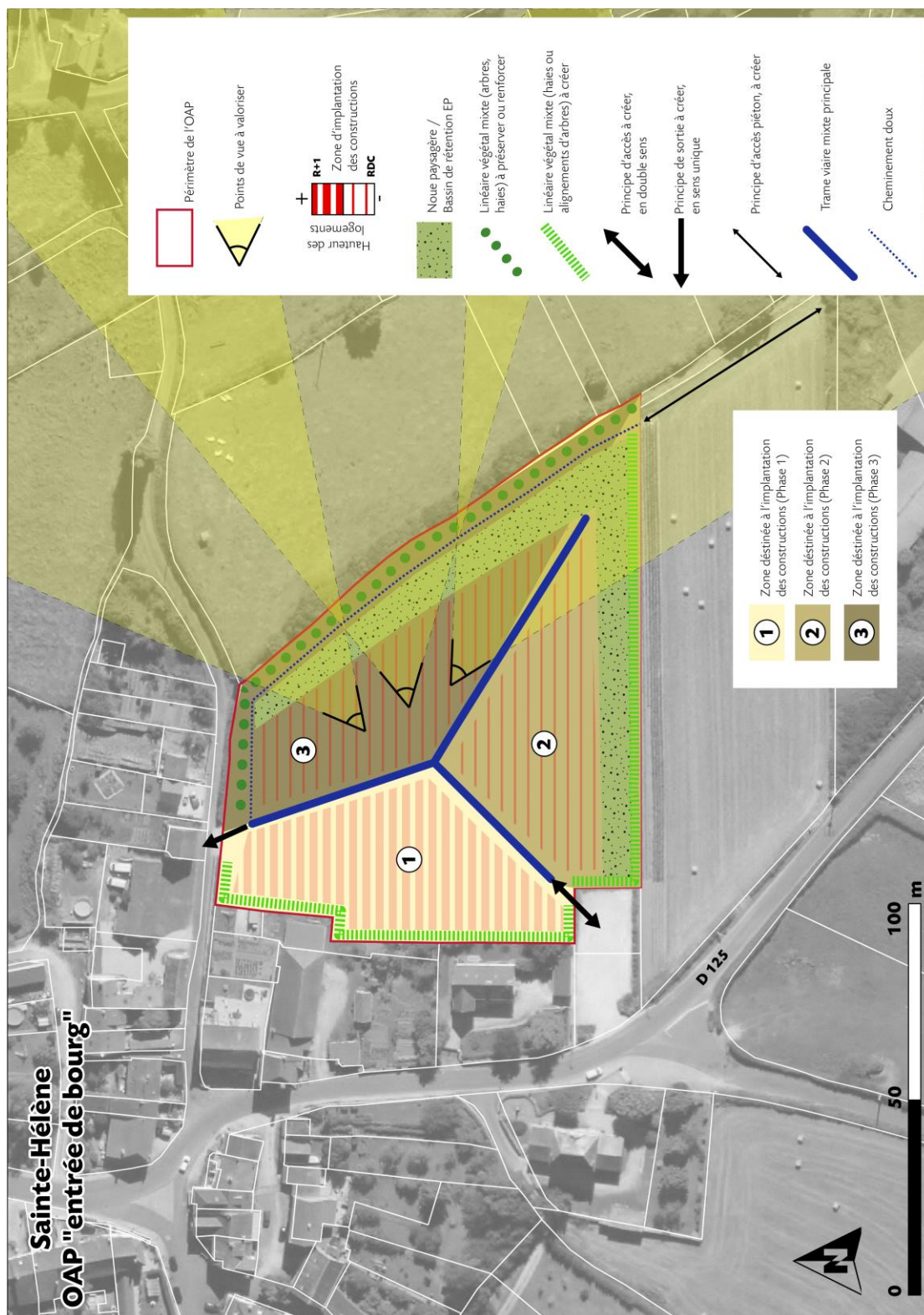
Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

La zone sera constituée de deux types d'habitat :

- De l'habitat en R+1+combles sur la partie ouest de la zone, phasée n°1, la plus proche du bourg centre de Sainte-Hélène ;
- De l'habitat en RDC+combles, sur les parties sud et est de la zone, phasées en n°2 et n°3. Cette forme d'habitat assurera la préservation et la valorisation des points de vue qui s'ouvrent en direction de l'ouest.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL

OAP #19 – ENTREE DE BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est localisé sur une pâture située à l'ouest du bourg médiéval. On trouve au nord, un muret délabré doublé d'une haie. À l'ouest, une haie haute dissimule le cœur du terrain.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,06 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir insertion harmonieuse des constructions dans le site de l'entrée de bourg, en soignant notamment les transitions avec les espaces agro-naturels. Pour garantir cet effet, les constructions plus denses seront localisées au sud du terrain. Les franges agricoles et naturelles sont très perceptibles et gagneraient à être préservées dans la mesure du possible, en recourant à des espaces traités en noue paysagère ou en espace à maintenir en pleine terre.

Les ensembles végétaux ainsi que les murets présents sur la zone seront préservés.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 15 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 14 à 18 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès est prévu depuis le Chemin des Prés, à l'ouest de la zone. De cet accès débouchera une voirie qui desservira la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

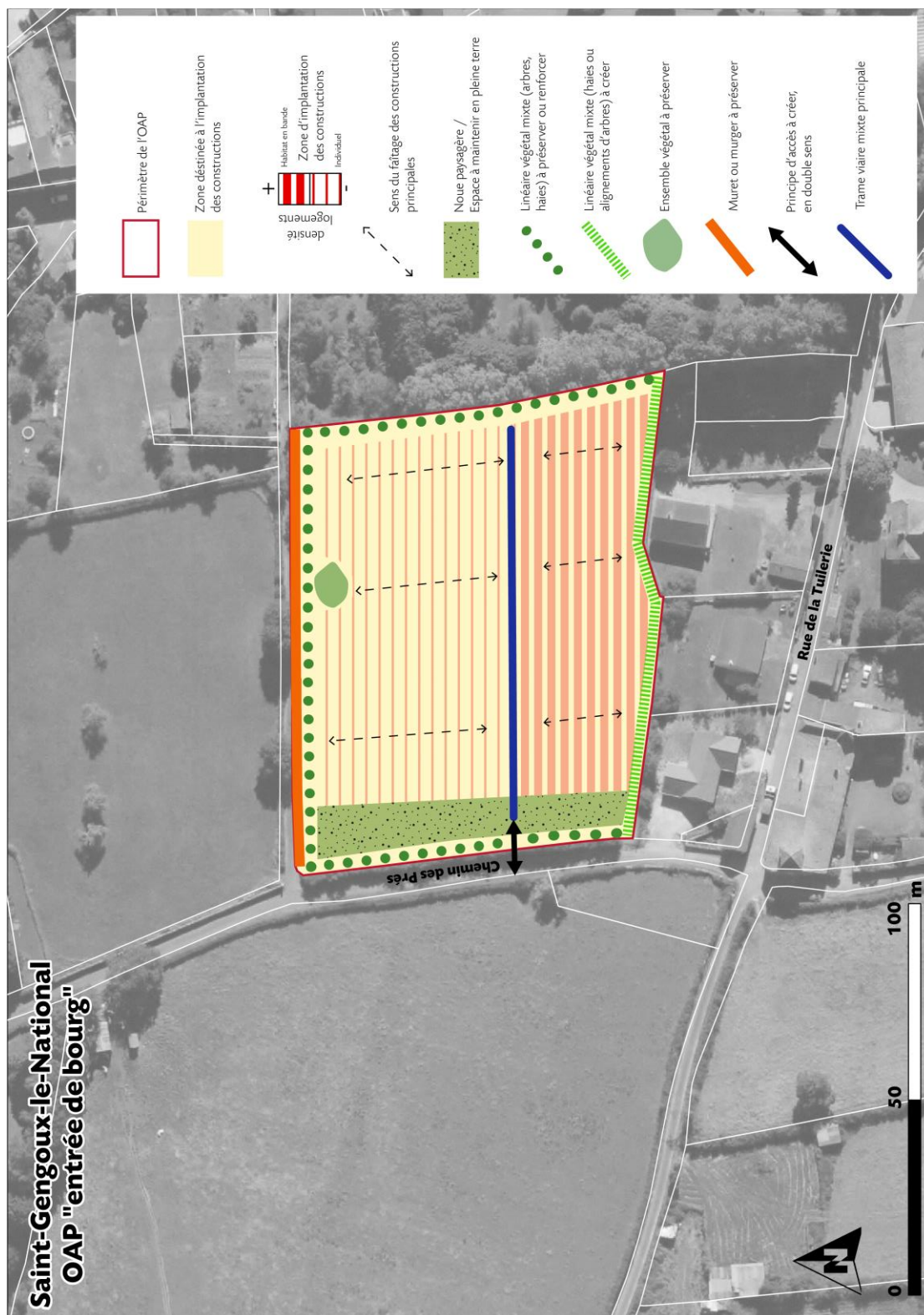
Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

La zone sera constituée de deux types d'habitat :

- De l'habitat individuel au nord de la zone ;
- De l'habitat en bande et/ou collectif au sud de la zone.

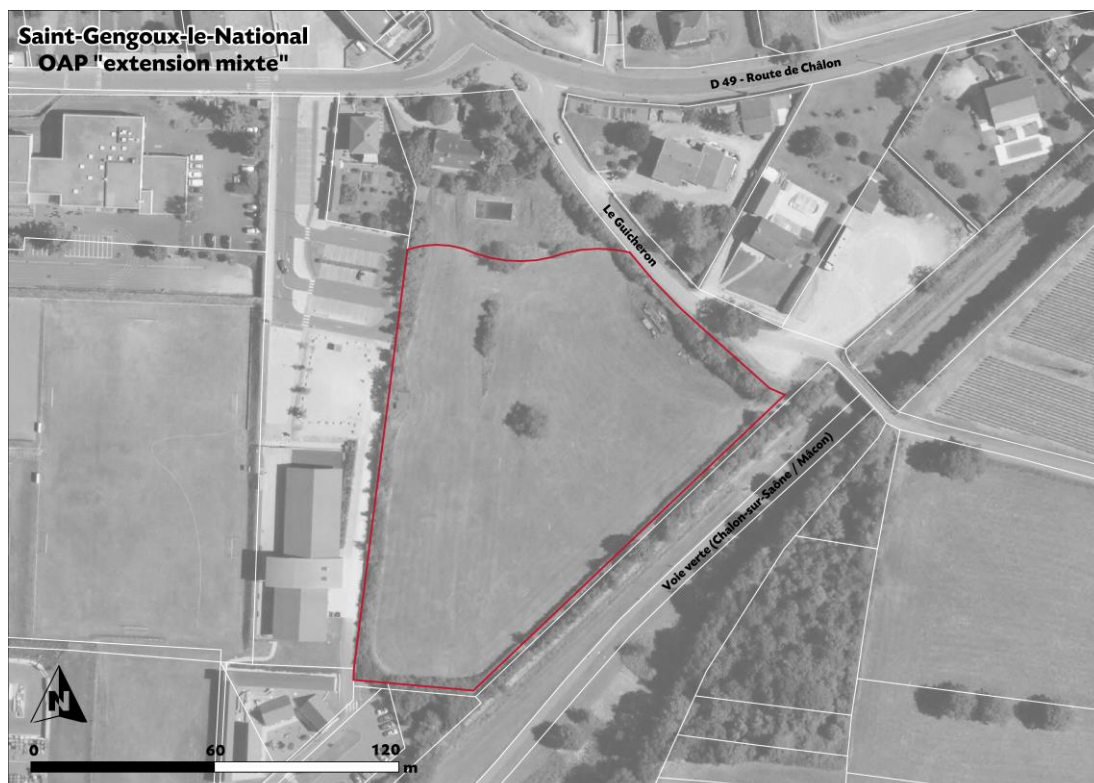
SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL

OAP #20 – EXTENSION MIXTE

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé à proximité direct du pôle d'équipements de la commune, où se trouvent notamment le collège et les services éducatifs et sportifs, à proximité de la Voie Verte. On y trouve également une petite centralité commerçante au nord.

Superficie

Cette zone présente :

- Une surface d'environ 0,76 hectare pour la zone 1AU ;
- Une surface d'environ 0,52 hectare pour la zone 1AUE.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer, sur la partie nord (la zone 1AU) une opération à dominante d'habitat, et, sur la partie sud (la zone 1AUE), un ou plusieurs équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site de l'entrée de bourg, en soignant notamment les transitions avec les espaces agro-naturels situés au sud ainsi qu'avec la Voie Verte. À cet effet, certains linéaires végétaux existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Une noue paysagère ou un espace à maintenir en pleine terre est prévu entre les zones 1AU et 1AUE afin de donner à la zone un espace de respiration, et d'anticiper les possibles conflits d'usage entre la zone destinée majoritairement à l'habitat et la zone destinée à recevoir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Densité de logements

Sur la zone 1AU, la densité prévue est de l'ordre de 15 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 10 à 14 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone 1AU devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUE peut faire l'objet d'aménagement au coup par coup.

Règlement applicable

Les règlements applicables à cette OAP sont les suivants :

- Le règlement de la zone Ub pour la partie située en zone 1AU sur le règlement graphique ;
- Le règlement de la zone Ue pour la partie située en zone 1AUE sur le règlement graphique.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès au terrain pour la zone 1AUE sera réalisé au niveau de la voie dite Le Guicheron. Cet accès débouchera sur une voirie principale autour de laquelle se positionneront les différents équipements envisagés.

L'accès au terrain pour la zone 1AU sera réalisé au niveau de la voie dite Le Guicheron également, mais sera indépendant de l'accès pour la zone 1AUE. Aucune trame viaire n'est programmée au sein de la zone 1AU, afin que le futur projet réalisé au sein de la zone puisse tenir compte des contraintes potentiellement générées par les futurs équipements voisins.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une

adaptation du programme sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

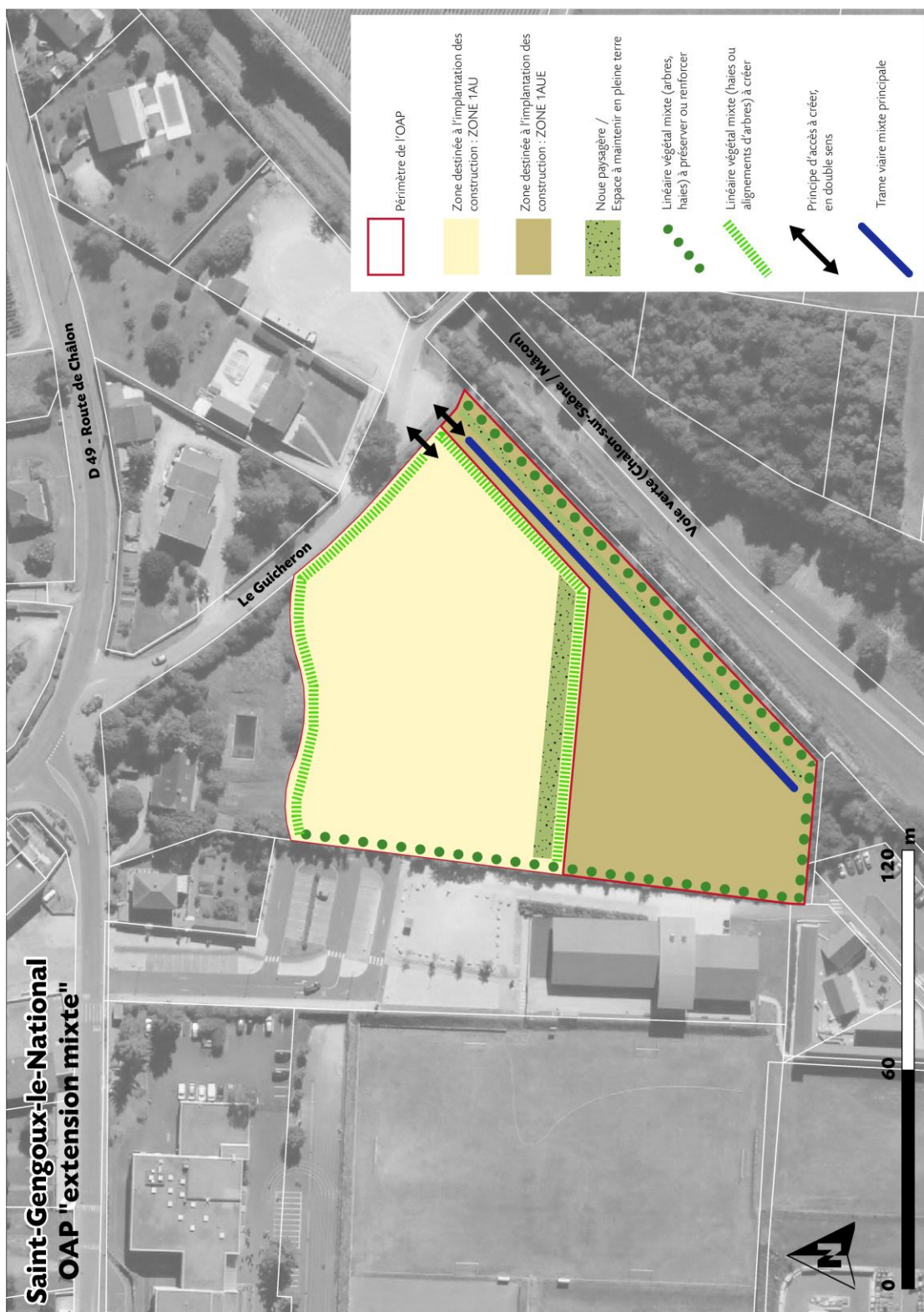
Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Aussi, les toitures et façades des constructions seront conçues de manière à accueillir un ou plusieurs dispositifs de production d'énergie renouvelable. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains. La mutualisation du bâti et des équipements annexes sera préférée dès lors que celle-ci permet de réduire la consommation d'énergie.

De plus, les opérations d'aménagement seront réfléchies afin de favoriser l'implantation de dispositifs de productions d'énergie renouvelable mutualisés entre les futures constructions, en fonction des caractéristiques du site et de la typologie du bâti. Cela s'applique également aux espaces aménagés extérieurs, comme les aires de stationnement, qui feront l'objet d'une attention particulière quant à leur capacité à recevoir des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL

OAP #21 – BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé entre les Routes Départementales 84 et 67, à l'entrée du village au sud de la commune. Il est directement au contact d'un lotissement en cours d'aménagement au Sud et de la future gendarmerie à l'Ouest.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1 hectare, dont 0,4 hectares inscrits en jardins à préserver.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments dans le tissu pavillonnaire.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 15 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 9 à 12 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès au terrain sera réalisé depuis la Route Départementale 84, et devra impérativement tenir compte des conditions de sécurité routière, notamment la visibilité.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

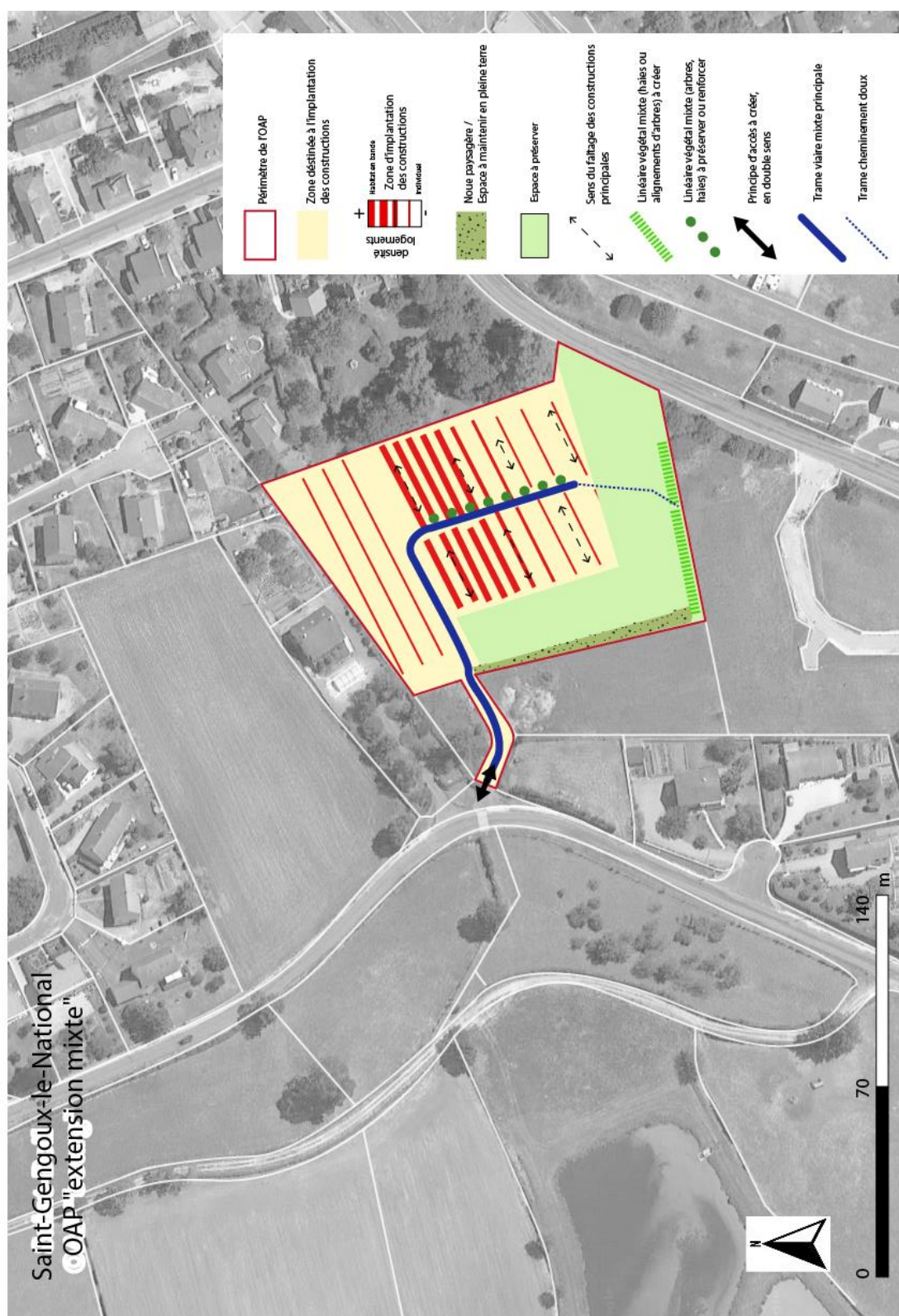
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL

OAP #22 – BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé à l'est de la Route Départementale 84, au sud de la commune. Il est directement au contact d'un ensemble pavillonnaire qui entoure les limites séparatives du terrain.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,90 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments dans le tissu pavillonnaire.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 15 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 10 à 15 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès au terrain sera réalisé depuis la Route Départementale 84 et devra impérativement tenir compte des conditions de sécurité routière, notamment la visibilité.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

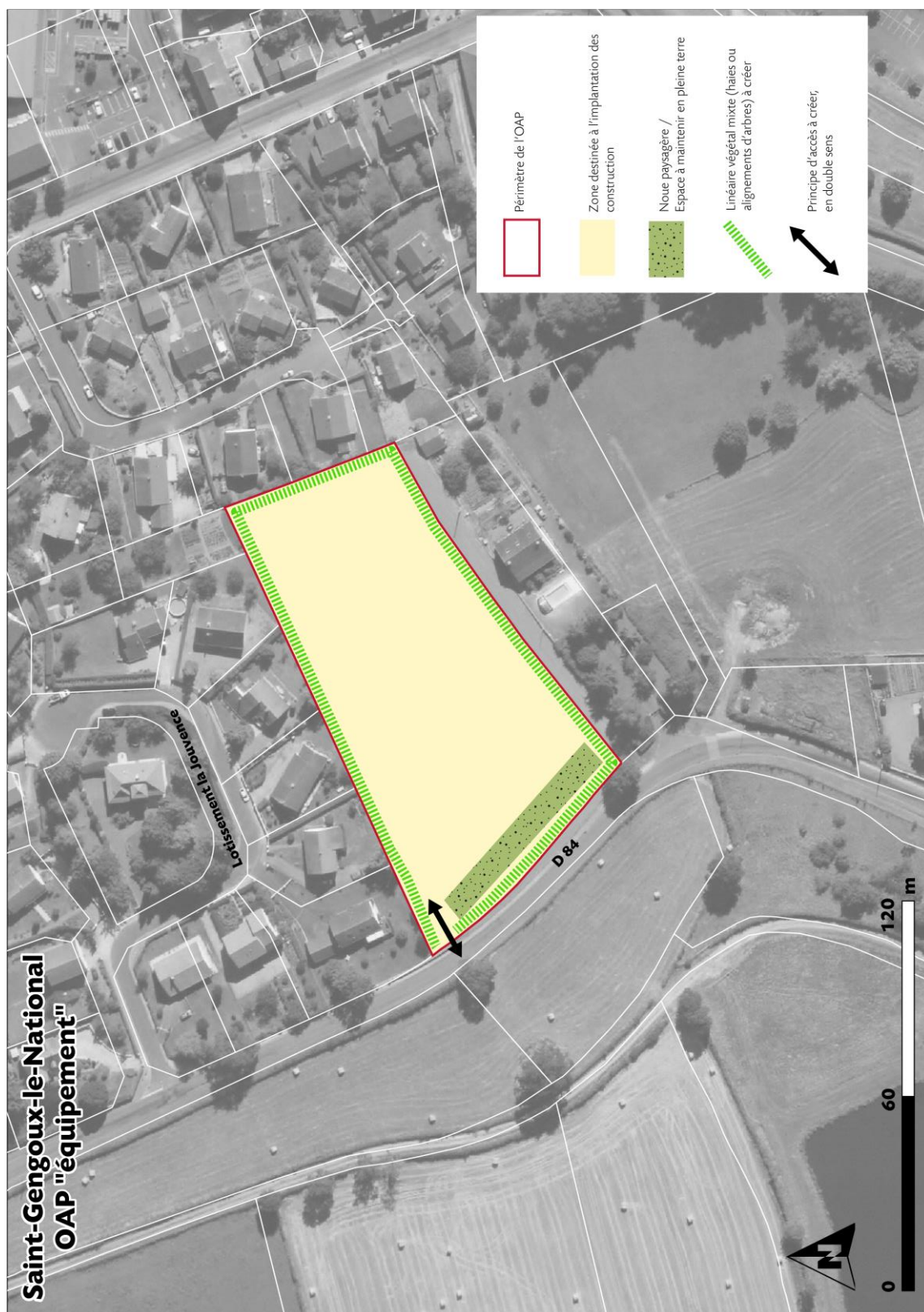
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL

OAP #23 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé au sud de la commune, à l'angle de la Route Départementale 84 et la Route Départementale 84bis au lieu-dit de la Raterie. Il est bordé, le long de la Route Départementale, par un linéaire de haies basses. Les terrains restent peu visibles depuis l'espace public du fait d'un linéaire de haies hautes et moyennes. Au sud, se situe le hameau de la Nourue, avec un bâti présentant une alternance de façades et de courées ouvertes sur la rue.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,47 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Les différents ensembles végétalisés présents sur la zone seront préservés.

Afin d'assurer la continuité des formes bâties que l'on retrouve dans le secteur, les nouvelles constructions situées aux abords de la Route Départementale 84 reprendront certains principes d'implantation caractéristiques des hameaux au sud. Ainsi, tout projet devra présenter une façade dans l'alignement ou en léger retrait par rapport à la Route Départementale.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 15 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 20 à 25 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Deux accès seront réalisés depuis la Route Départementale 84. De ces accès déboucheront deux voiries principales autour desquelles une voirie secondaire s'articulera. Des accès différents pourront être imposés par l'autorité compétente afin de répondre à des enjeux de sécurité et visibilité routière.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

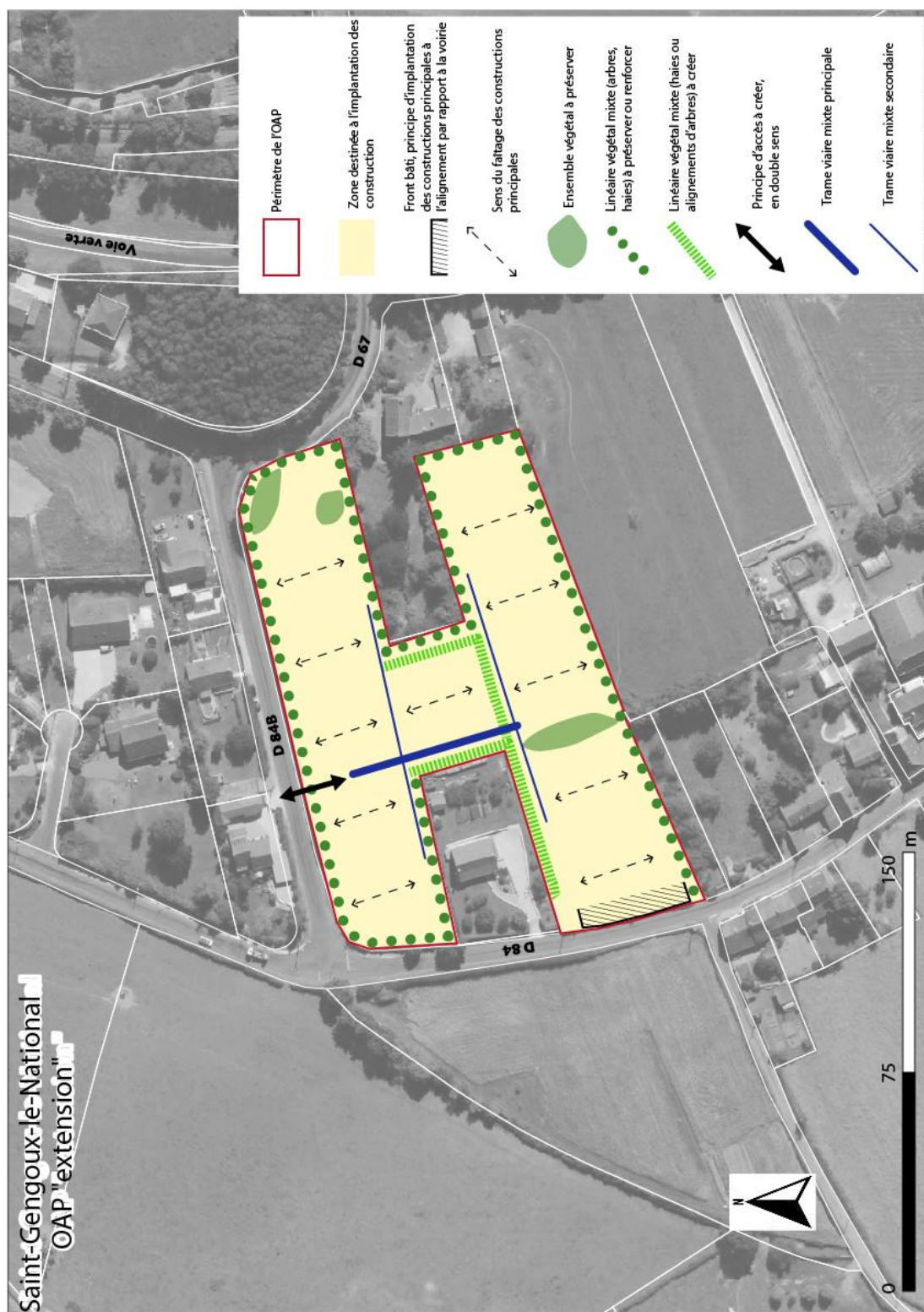
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL

OAP #24 – ZAE

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé à proximité de la zone d'activité de Saint-Gengoux-le-National, au sud de la Voie Verte. Il est longé par la Route Départementale 67 qui marque l'entrée de la commune et la route de la zone. La parcelle triangulaire est longée par des arbres et quelques haies. Des murgers ceignent la zone sur ses franges sud et ouest assurant le soutènement de la Route Départementale en contre-haut.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,1 hectares.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

La zone est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Les franges du terrain, notamment celles longeant la Route Départementale 67, devront faire l'objet d'un écran paysager qui s'appuiera sur la valorisation ou la création d'un linéaire végétalisé, couplé à une noue paysagère ou d'un espace à maintenir en pleine terre.

Densité de logements

Sans objet.

Phasage de l'opération

La zone peut faire l'objet d'aménagement au coup par coup.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ux.

Accès et desserte par le réseau viaire

Deux accès en sens unique chacun sont prévus sur la façade est de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du programme sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Aussi, les toitures et façades des constructions seront conçues de manière à accueillir un ou plusieurs dispositifs de production d'énergie renouvelable. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains. La mutualisation du bâti et des équipements annexes sera préférée dès lors que celle-ci permet de réduire la consommation d'énergie.

De plus, les opérations d'aménagement seront réfléchies afin de favoriser l'implantation de dispositifs de productions d'énergie renouvelable mutualisés entre les futures constructions, en fonction des caractéristiques du site et de la typologie du bâti. Cela s'applique également aux espaces aménagés extérieurs, comme les aires de stationnement, qui feront l'objet d'une attention particulière quant à leur capacité à recevoir des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Programmation

Sans objet.

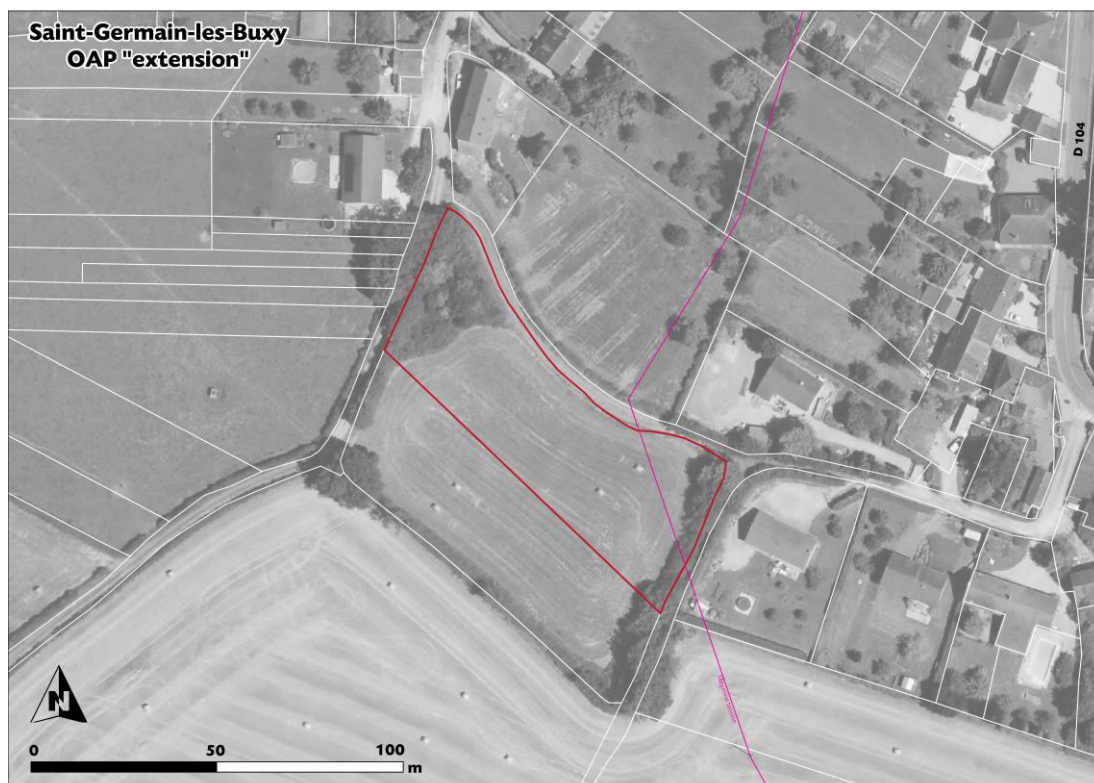
SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-GERMAIN-LES-BUXY

OAP #25 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé dans le bourg de Saint-Germain-les-Buxy, au sud-ouest du Château de Saint-Germain. Il est desservi à l'ouest par le chemin de Messe. De part et d'autre du terrain, s'étend une trame arborée dense marquant la sortie du bourg et balisant des chemins ruraux. Les constructions situées de part et d'autre du terrain se présentent sous une forme hétérogène de pavillons et de longères. Une ligne électrique moyenne tension aérienne surplombe le terrain.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,34 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

L'ensemble végétalisé présent au nord-ouest de la zone sera le plus possible préservé, notamment lors de la création de l'accès. Les linéaires végétaux existants seront préservés.

Le terrain est plat mais est en surmontoir par rapport aux terrains avoisinants : le nouvel accès devra prendre en compte cette contrainte lors de l'aménagement.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 2 à 4 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès sera réalisé sur la façade nord-ouest de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

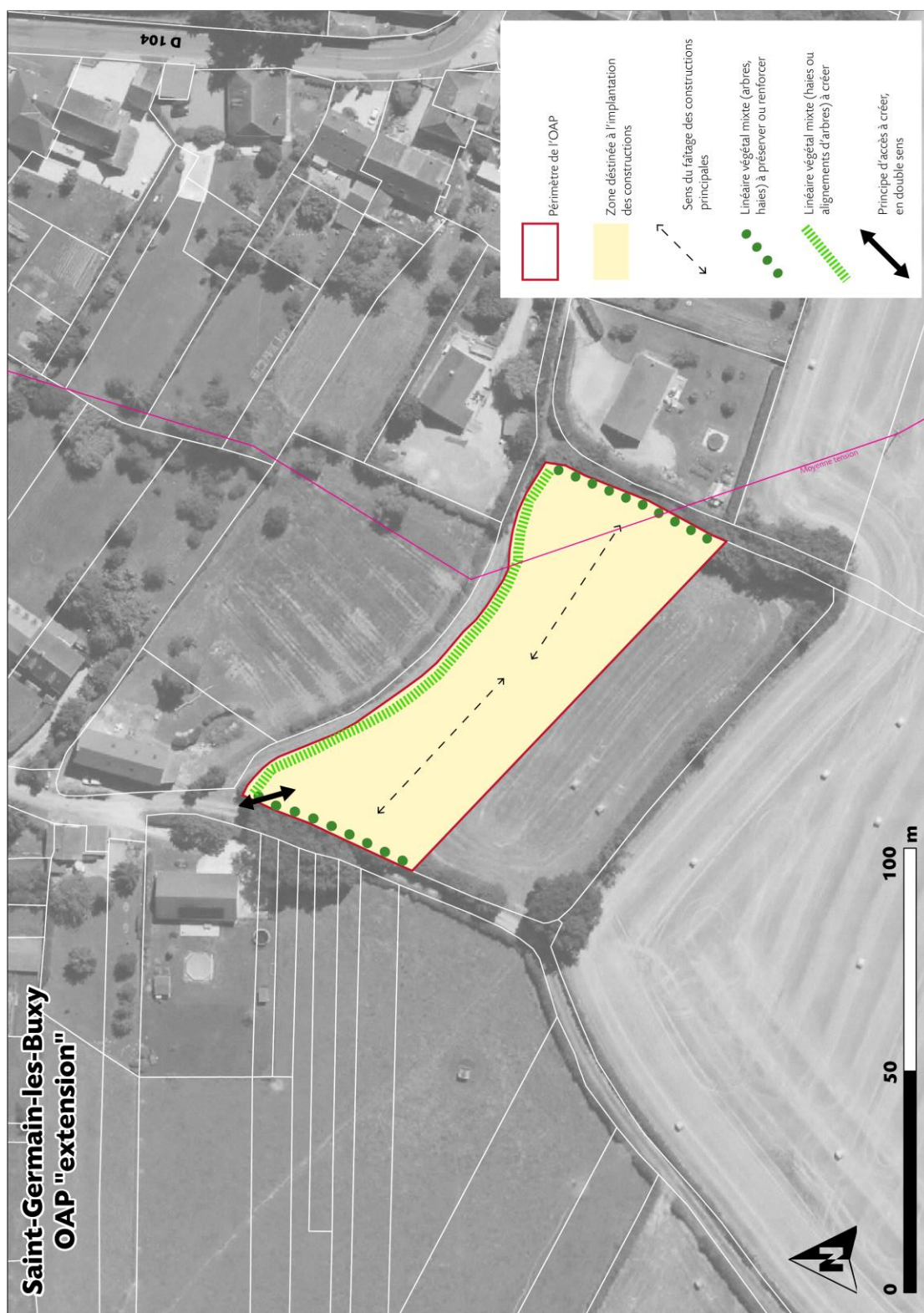
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-MARTIN D'AUXY

OAP #26 – CHEF-LIEU

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé dans le prolongement du chef-lieu de Saint-Martin d'Auxy, en arrière de coteaux boisés qui dominent la vallée du Brennon. Le site d'implantation présente donc un contexte topographique similaire à celui du chef-lieu. Cette opération s'inscrit dans la constitution d'une véritable centralité, puisque le chef-lieu, limité initialement au seul bâtiment de la mairie, se conforte progressivement avec la création d'espaces collectifs et des opérations d'habitat. Comme pour l'opération de logements précédente, il s'agit d'un projet public d'aménagement, qui permet à la commune d'atteindre ces objectifs de structurer son chef-lieu et de proposer un programme d'habitat diversifié.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments au regard des franges agro-naturelles.

Le nouveau projet doit se greffer au lotissement existant, en assurant une connexion de sa voirie interne avec celle qui dessert le lotissement existant.

Un espace vert sera créé à l'extrémité Nord du site à aménager. Cet espace devra rester libre de constructions et recevoir des aménagements paysagers ou liés aux eaux pluviales (bassins de rétention, noues).

Densité de logements

La densité prévue sera plus élevée que celle prévue pour les polarités villageoises, de l'ordre de 8 logements par hectare : ainsi, ce sont environ une douzaine de logements de typologies variées qui seront créés sur une surface d'un peu moins d'un hectare.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès sera réalisé au sud-ouest de la zone, commun à l'accès du lotissement voisin, et débouchera sur une voirie communale qui assurera la desserte complète de la zone d'est en ouest.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

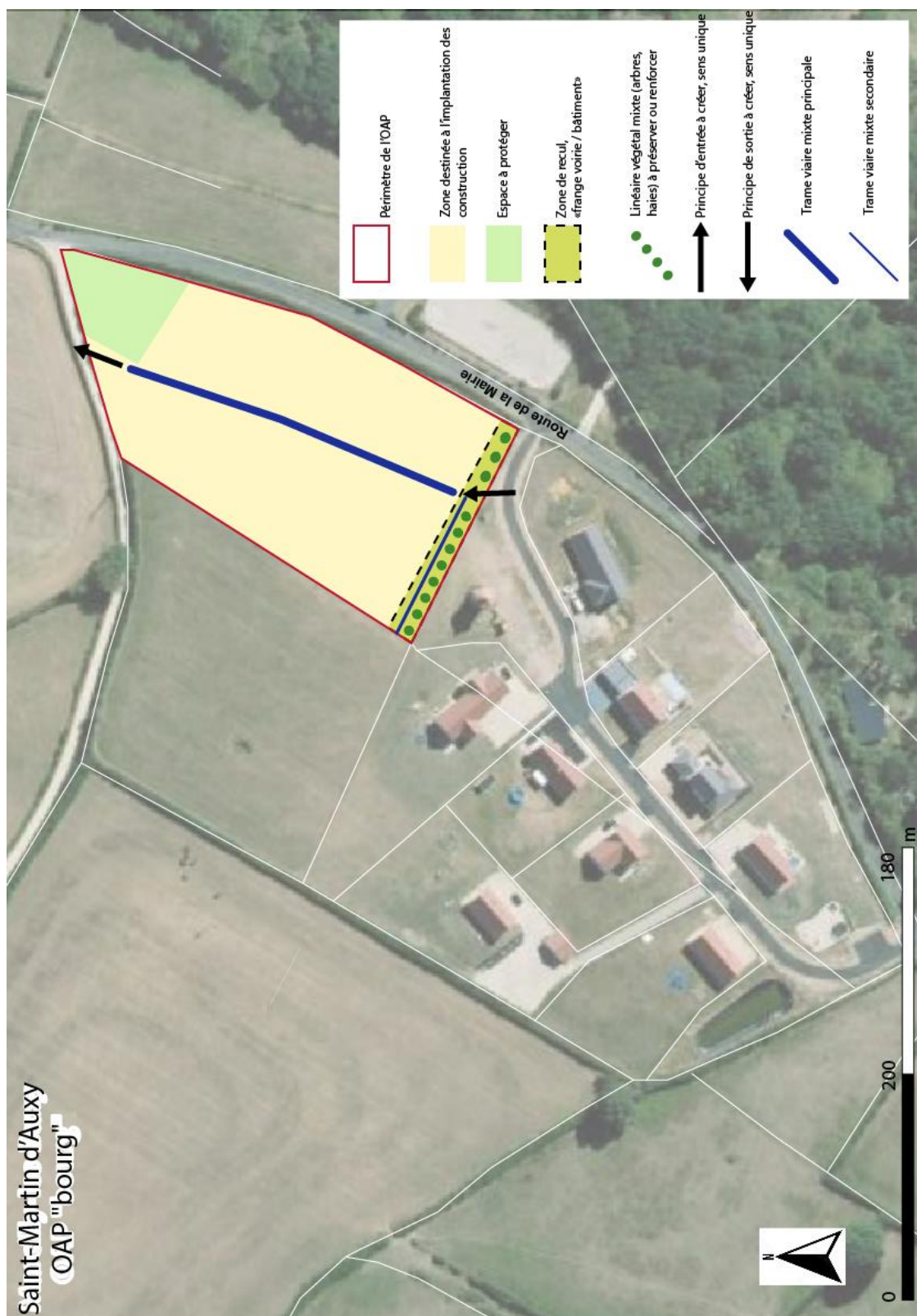
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

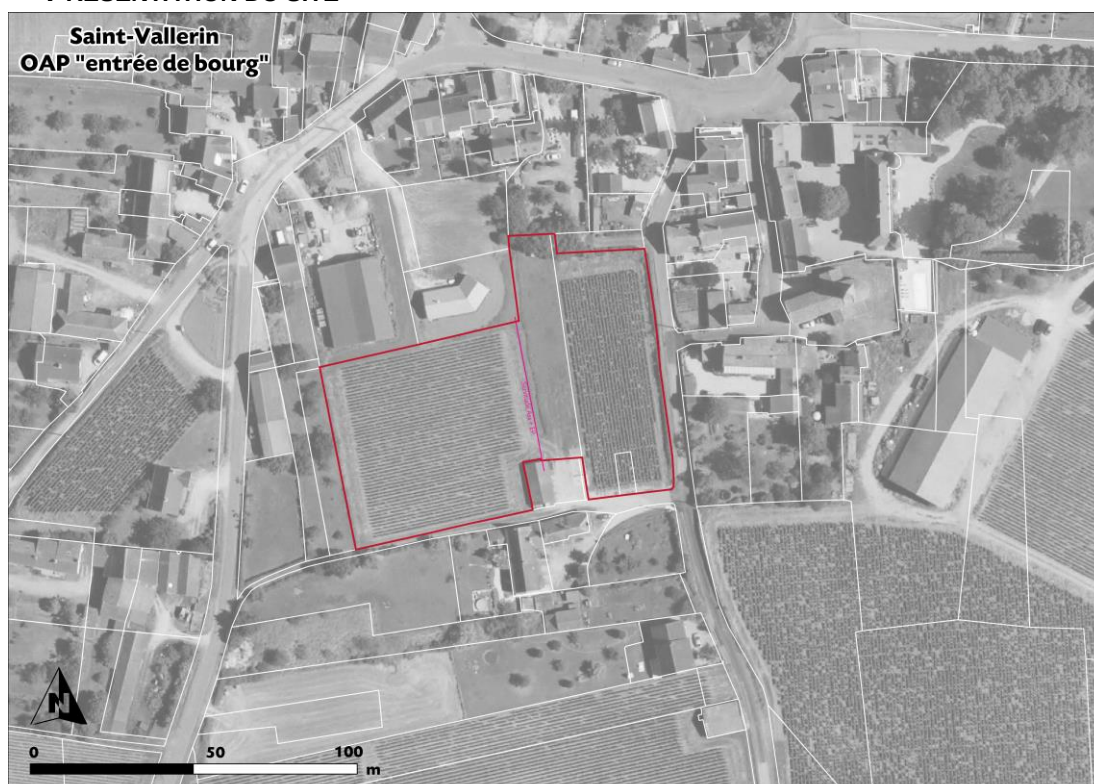
SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAINT-VALLERIN

OAP #27 – ENTREE DE BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé au sud du bourg de Saint-Vallerin, sur un terrain en vignes, au contact d'un bâti viticole, d'habitat et d'activité. Il dispose d'un accès par l'est, par la route des Dazes qui permet de rejoindre le cœur du village. Le bourg compact de Saint-Vallerin présente un bâti vernaculaire dense, assez caractéristique des bourgs viticoles avec ses toitures à deux pans à la pente accentuée et son bâti au gabarit hétérogène. La minéralité du site est perceptible et est accentuée par la proximité directe des bâtiments. La parcelle est traversée du nord au sud par une canalisation d'assainissement.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,65 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Afin de ne pas accentuer le phénomène d'érosion viticole, les franges sud et est devront faire l'objet d'un traitement paysager qui sera composé de linéaires végétaux ainsi que de noues paysagères ou d'espaces à maintenir en pleine terre.

Les nouvelles constructions seront intégrées à la pente, sans réalisation d'exhaussements.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 4 à 5 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès sera réalisé au sud-est de la zone, et débouchera sur une voirie qui assurera la desserte complète de la zone d'est en ouest.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

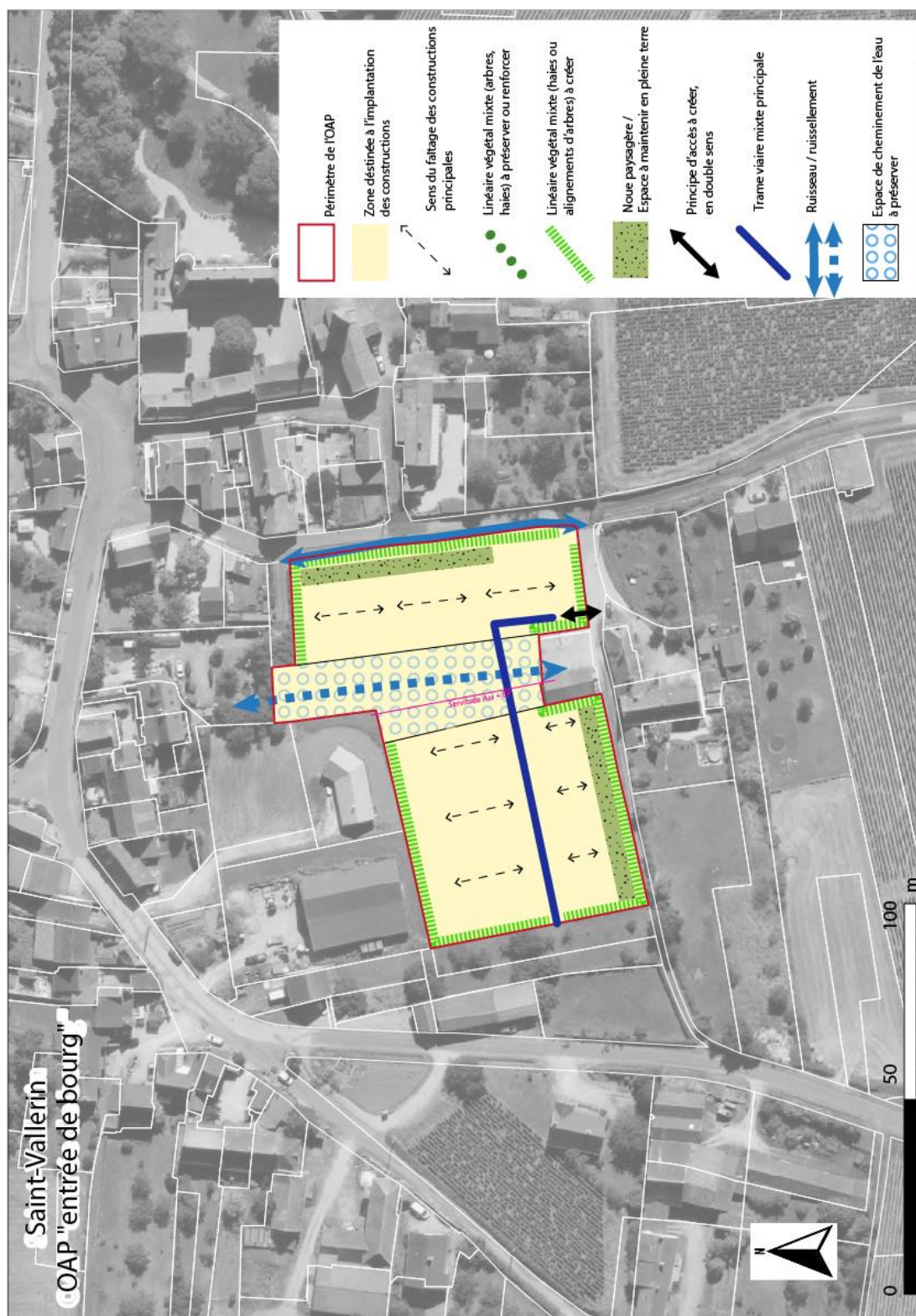
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SANTILLY

OAP #28 – BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé au cœur du bourg de Santilly, au nord de l'église, le long de la Route Départementale 49. Le pré est bordé de linéaires de haie. À l'ouest, un ensemble pavillonnaire récent longe le terrain avec deux pavillons à l'alignement. Le mur du cimetière resserre la route au sud produisant un effet de resserrement de la chaussée.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,17 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines présentes à proximité mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Le pourtour de la zone devra faire l'objet d'un traitement qui s'appuiera sur la création de linéaires végétalisés et la préservation des linéaires végétalisés existants, sur ses façades ouest, sud et est.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 2 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès sera réalisé au sud de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

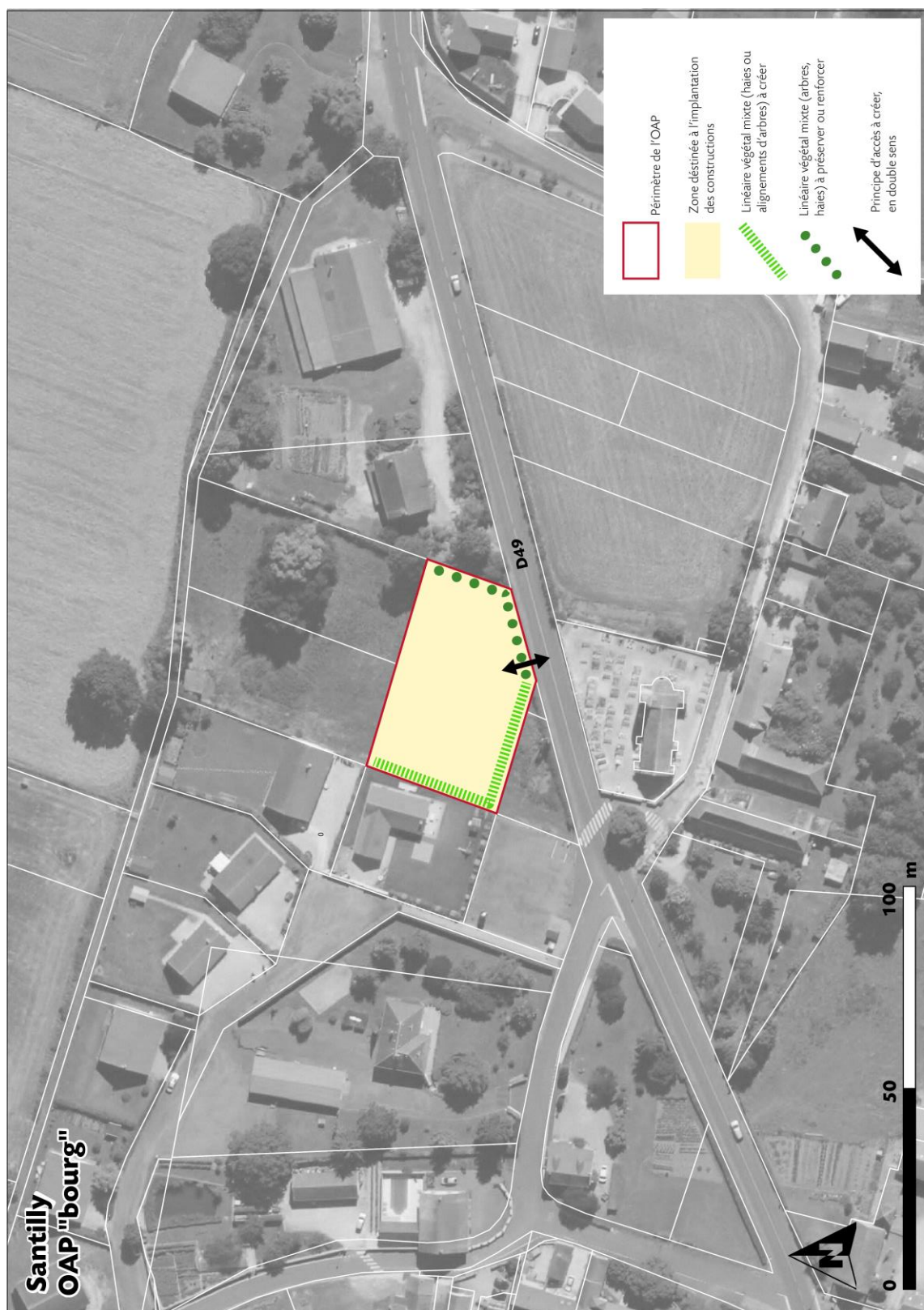
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

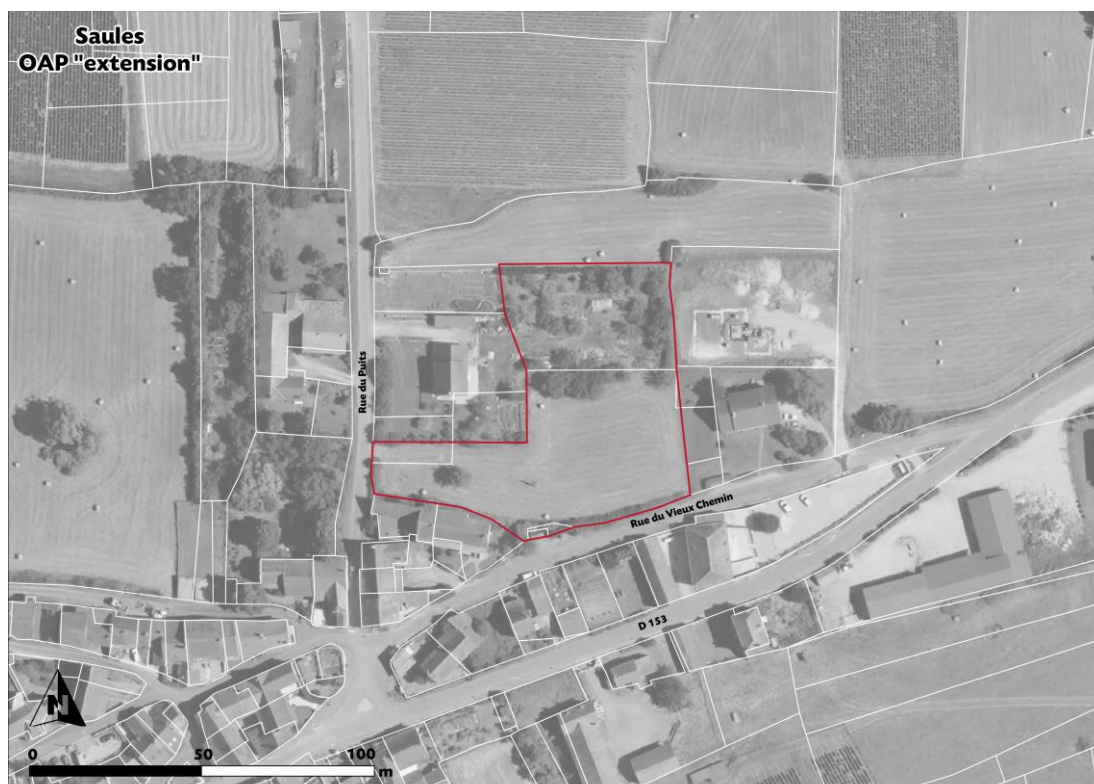
SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAULES

OAP #29 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé au cœur du bourg de Saules, desservi par la rue du Puits et la rue du Vieux Chemin. Le terrain, entouré de haies, s'intègre au tissu bâti existant.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,45 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions au regard des dispositions du site, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines du lotissement situé en continuité directe, mais aussi au regard des franges agro-naturelles.

Le pourtour de la zone devra faire l'objet d'un traitement qui s'appuiera sur la création de linéaires végétalisés et la préservation des linéaires végétalisés existants, couplée à la création d'une noue paysagère ou d'un espace à maintenir en pleine terre au nord.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 3 à 5 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès est prévu de la rue du Vieux Chemin, lequel débouchera sur une voirie principale qui assurera la desserte de la zone du sud au nord. Un second accès est prévu de la rue du Puits, lequel débouchera sur une voirie secondaire.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

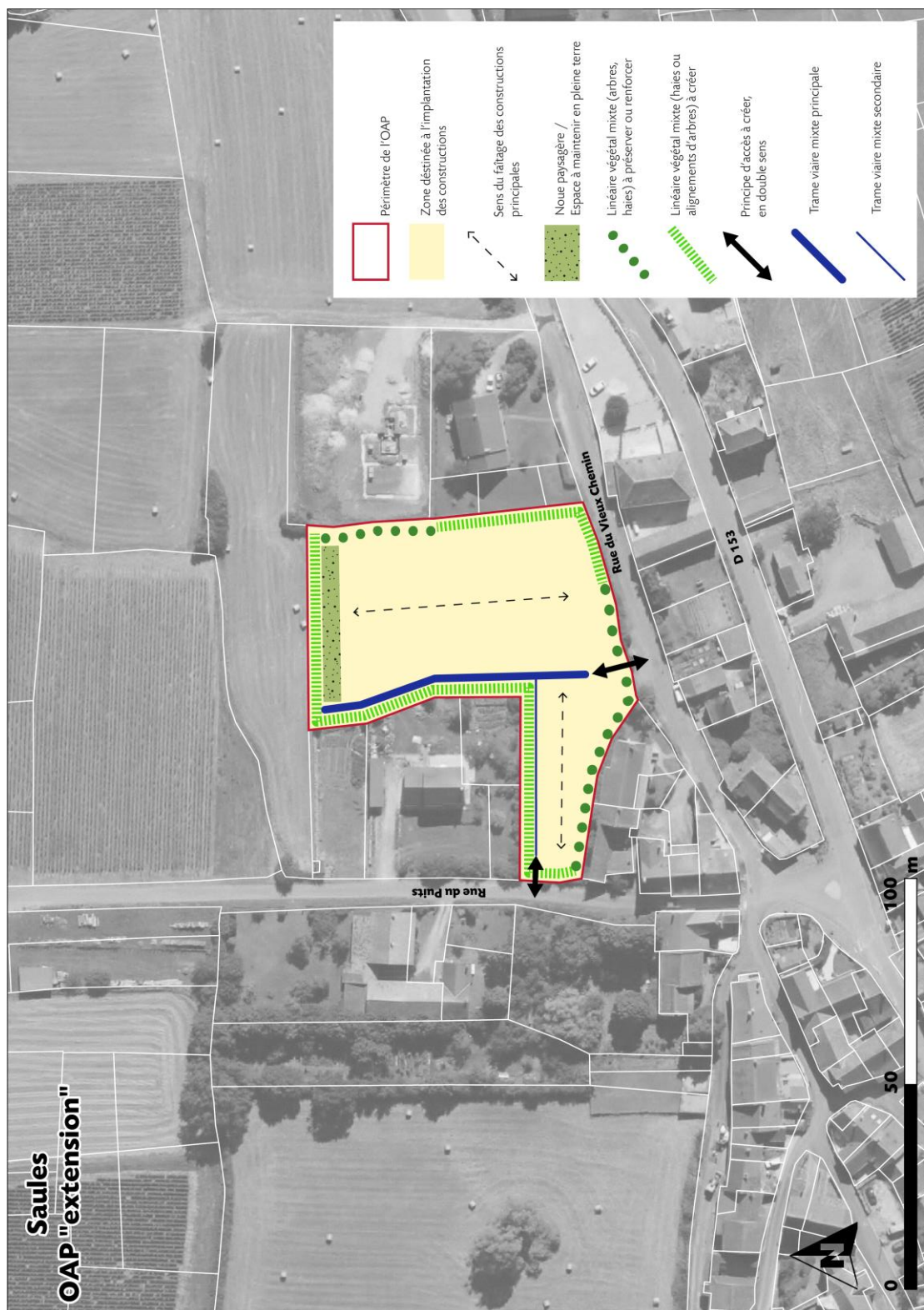
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SAULES

OAP #30 – EXTENSION

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain se situe à l'ouest de la bande urbanisée mitoyenne de la commune de Saint-Boil. Le terrain, présente une faible déclivité du Nord au Sud, dégagant des vues sur la côte Viticole. Le terrain est longé d'ensembles arborés et de haies participant à séquencer et délimiter le secteur de projet. L'accès au terrain est envisageable au nord, par la rue des Bussièrès et au sud par la Rue des Quatre-Chemins.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 1,11 hectare.

Contrainte

L'aléa de retrait-gonflement devra être pris en compte lors de tout projet de construction et de tous aménagements, conformément à la réglementation.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines du village, mais aussi au regard des franges agro-naturelles. Ainsi, les linéaires et végétaux présents seront conservés dans la mesure du possible, accompagnés de la création de linéaires végétaux de part et d'autre.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 7 à 9 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

Un accès sera réalisé depuis la rue des Quatre Chemin. Un accès pourra être réalisé depuis la rue Chorlot, en fonction des besoins du projet. Cet accès devra possiblement faire l'objet d'une servitude de passage.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Non concerné par la Trame Verte et Bleue.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



VILLENEUVE-EN-MONTAGNE

OAP #31 – ENTREE DE BOURG

PRESENTATION DU SITE



Localisation

Le terrain est situé à l'entrée du bourg nord-est de Villeneuve-en-Montagne, le long de la Route Départementale 48, le long de laquelle s'étend le village. Juché au sommet d'une crête, le terrain domine le paysage du fait de sa position en promontoire, offrant des perspectives sur la vallée de la Dheune. Quelques arbres et haies longent la Route Départementale 48 et adoucissent la transition entre les espaces naturels et agricoles et les espaces bâtis.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,2 hectare.

Contrainte

Sans objet.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux formes urbaines du village, mais aussi au regard des franges agro-naturelles. Ainsi, les linéaires végétaux présent seront conservés dans la mesure du possible, et des noues paysagères ou des espaces à maintenir en pleine terre sont prévus sur la façade nord-est de la zone.

De plus, afin d'assurer la continuité des formes bâties que l'on retrouve dans le secteur, les nouvelles constructions situées de part et d'autre de la Route Départementale 48 reprendront certains principes d'implantation caractéristiques des constructions environnantes. Ainsi, les façades seront orientées dans l'alignement ou en léger retrait, par rapport à la Route Départementale.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 2 à 3 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ub.

Accès et desserte par le réseau viaire

L'accès prévu depuis la Route Départementale assurera la desserte de la zone située le long de cette dernière.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

La zone est concernée par la Trame Verte et Bleue. Afin de tenir compte de la TVB, tout projet sur la zone devra respecter les points suivants :

- Les haies existantes repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le règlement graphique ainsi que sur le schéma global des principes d'aménagement ne pourront être supprimées ou devront être reconstituées au sein du périmètre de l'OAP (de manière générale, les ensembles végétaux sont à préserver) ;
- Des noues paysagères ou des espaces à maintenir en pleine terre sont prévus sur la façade nord-est de la zone.

De plus, des dispositions issues du règlement de la zone Ua (applicable à tout projet sur cette zone), concourent à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue, notamment les dispositions suivantes :

- Un espace en pleine terre d'au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé. Pour les parcelles présentant une pente supérieure à 20%, un espace en pleine terre d'au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé ;
- Les clôtures implantées en limites de zone A ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. De ce fait, toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale et réalisée avec des essences

locales. Elle pourra être doublée d'un grillage qui, le cas échéant, devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm).

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Eviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

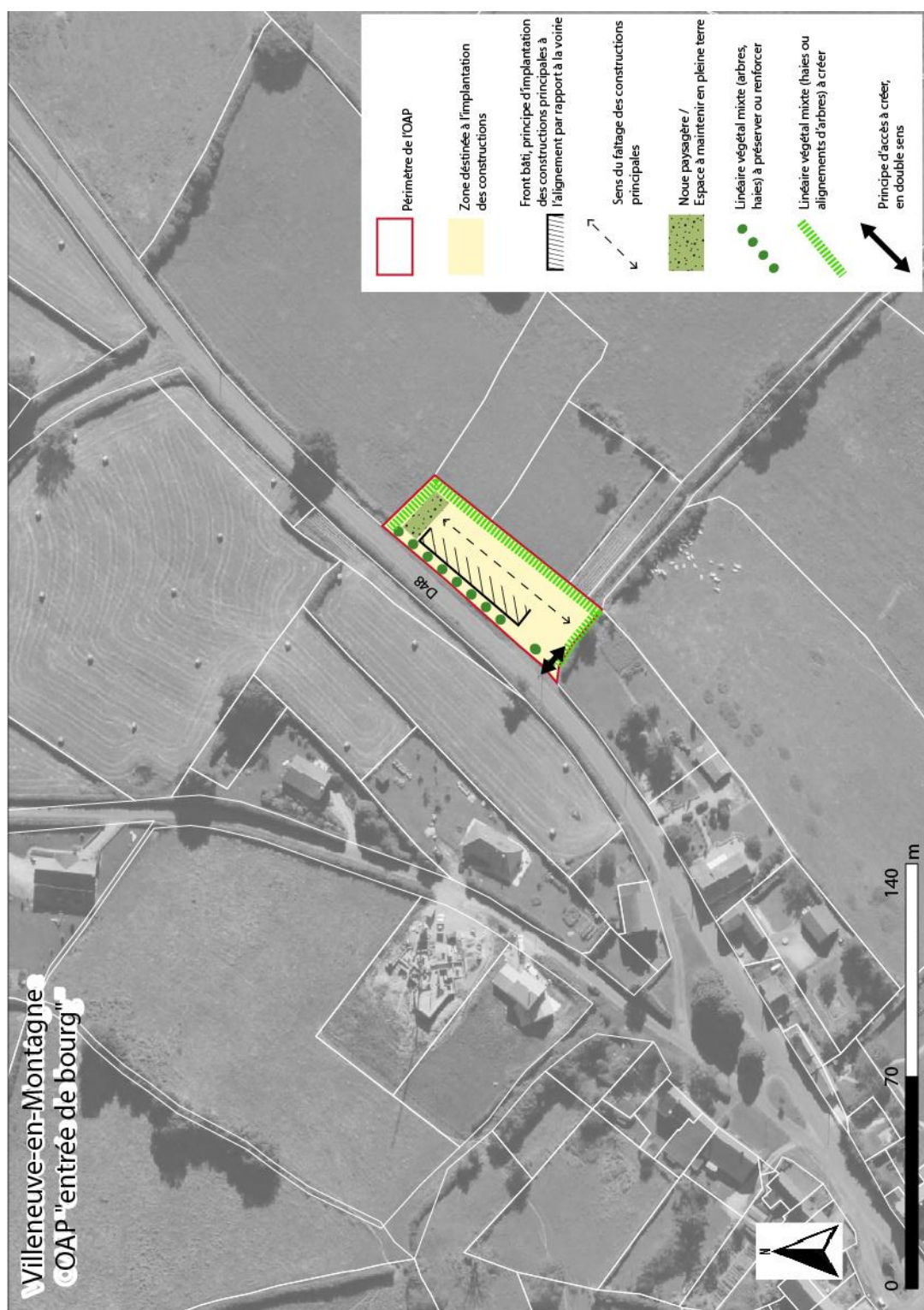
Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



VILLENEUVE-EN-MONTAGNE

OAP #32 – CONFORTEMENT

PRESENTATION DU SITE

Localisation

Le terrain est situé au nord-est de Villeneuve-en-Montagne, le long d'un chemin. Juché au sommet d'une crête, le terrain domine le paysage du fait de sa position en promontoire, offrant des perspectives vers le Nord-Ouest. Quelques haies basses longent le chemin et créent un paysage végétal et ouvert.

Superficie

Cette zone présente une surface d'environ 0,3 hectares.

Contrainte

Sans objet.

OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de la zone est de créer une opération à dominante d'habitat.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du projet veillera à garantir une insertion harmonieuse des constructions, en soignant notamment l'intégration des bâtiments par rapport aux franges agro-naturelles. Ainsi, les linéaires végétaux présent seront conservés dans la mesure du possible ou recomposés, et le caractère ouvert du paysage sera préservé en privilégiant des plantations basses en limite de voie et en préservant les ouvertures visuelles pour les habitants. Ainsi, un unique rang de constructions sera admis.

Densité de logements

La densité prévue est de l'ordre de 8 logements par hectare, ce qui représente un objectif de l'ordre de 2 à 3 logements sur cette zone.

Phasage de l'opération

L'urbanisation de la zone pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement ou de construction successives.

Règlement applicable

Le règlement applicable à cette OAP est le règlement de la zone Ua.

Accès et desserte par le réseau viaire

Chaque habitation pourra disposer de son propre accès sur le chemin.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Sans objet.

Zones humides

En cas de détection d'une zone humide sur le site, la démarche Éviter, Réduire, Compenser doit être mise en œuvre afin de limiter les incidences vis-à-vis des zones humides. Une adaptation du nombre de logements à produire sera autorisée en cas de présence de zone humide et d'intégration de cette dernière dans le projet global d'aménagement.

Performance énergétique

Afin d'encourager les économies d'énergie, l'orientation et l'implantation des constructions devront favoriser la récupération des apports solaires hivernaux, favoriser la lumière naturelle et éviter les surchauffes estivales. Une attention particulière sur la compacité des formes et la hauteur du bâti permettra d'éviter, dans la mesure du possible, les phénomènes de déperditions énergétiques et les ombres portées sur les bâtiments riverains.

Programmation

Sans objet.

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

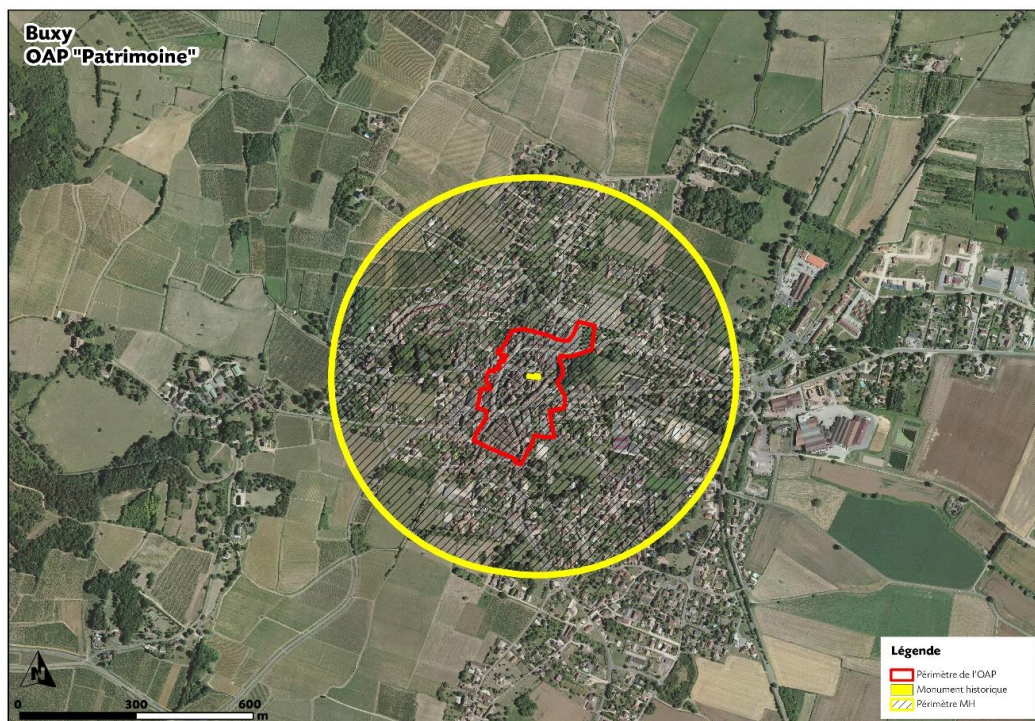


OAP THÉMATIQUE DE BUXY

BUXY

OAP THEMATIQUE DE BUXY

PRESENTATION DU SITE



La commune de Buxy recèle un patrimoine urbain, architectural, naturel et agricole caractéristique de l'histoire du territoire. Le centre historique est aujourd'hui reconnu comme ensemble patrimonial cohérent, notamment avec la protection attachée à l'église Saint-Germain, monument historique. Le bâti ancien et les espaces publics, offrent un cadre de vie privilégié, qui mérite une attention toute particulière.

Cette OAP a ainsi pour ambition d'exprimer les orientations relatives à la composition urbaine et paysagère du centre historique, visant à révéler sa richesse patrimoniale. Il s'agit de proposer une programmation souple et harmonieuse du projet en veillant à la préservation du centre historique ainsi que des éléments naturels et patrimoniaux qui le constitue. Ainsi, cette OAP définit le cadre des orientations de mise en valeur que les acteurs du territoire devront respecter.

En relation avec les mobilités actives et automobiles, et les orientations environnementales (TEPOS) qui accompagnent le tissu bâti et les espaces publics qui structurent le centre historique de Buxy, L'OAP « Patrimoine » exprime l'objectif d'assurer des aménagements respectueux de l'environnement, qui mettent en valeur le patrimoine en favorisant des usages partagés et lisibles.

Contexte

Le périmètre de 5,8 hectares comprend le centre historique de Buxy. Buxy est un bourg de piémont entre côte et plaine (altitude qui varie de 196 mètres à 428 mètres). D'une part, le centre historique domine le paysage urbain qui s'est étendu côté plaine, d'autre part, il est lui-même dominé par la côte viticole, dans laquelle sa silhouette s'insère avec harmonie. Du fait de son implantation sur coteau, l'escarpement et la topographie sont parfois prononcés dans

les ruelles étroites qui structurent le noyau historique. L'aspect arboré et jardiné des zones limitrophes au centre historique, adoucit la transition entre les espaces naturels et agricoles, ainsi que les espaces bâtis.

L'Église Saint-Germain, ayant subi des extensions successives depuis le XII^{ème} siècle, fait l'objet d'une inscription partielle au titre des monuments historiques depuis le 9 juillet 1943, s'accompagnant d'un périmètre de protection de 500 mètres qui englobe la totalité du centre historique. Le bâti constitutif du centre historique compris par le périmètre de l'OAP, concerne trois époques de constructions caractéristiques :

- Le bâti médiéval ;
- Le bâti XVII-XIX^{ème} ;
- Le bâti post 1950.

OBJECTIFS GENERAUX

L'OAP a pour ambition de mettre en œuvre les outils permettant de pérenniser et de valoriser la richesse patrimoniale de Buxy. Il s'agit de promouvoir la qualité du cadre de vie tant pour les habitants que pour les visiteurs.

Conserver les qualités urbaines et paysagères du bâti de centre-ville

Mise en valeur des morphologies urbaines anciennes afin de mettre en œuvre les outils de conservation et/ou d'assurer l'insertion des futurs projets respectueux des qualités urbaines et paysagères :

- Attention particulière portée aux extensions et ajouts ou modifications ;
- Conservation ou restitution des spécificités ;
- Insertion des nouvelles constructions respectueuses des typologies bâties du contexte.

Les travaux réalisés sur le bâti « d'importance 1 », situé en zone UM sur le règlement graphique, sera traité de manière à ne pas porter atteinte au caractère du centre-ville, en accord avec le règlement. Les travaux réalisés sur le bâti « d'importance 2 », situé en zone UA sur le règlement graphique, sera traité de manière à ne pas porter atteinte au caractère du bâti « d'importance 1 ». Il s'agira notamment d'offrir un espace « tampon », entre le centre médiéval et les extensions récentes périphériques, hors OAP. À cette occasion, il est demandé de porter un regard attentif aux travaux réalisés sur ce bâti.

Concernant les enduits vernaculaires, technique constructive locale du bâti 17^{ème}-19^{ème}, ils ont un intérêt identitaire et architectural, et présentent un intérêt technique réel, puisqu'ils protègent la maçonnerie sous-jacente de l'humidité et des remontées capillaires. Ils seront conservés et restaurés dans des couleurs semblables aux enduits traditionnels (ton clairs, apparence, mise en œuvre, finitions, chainages droits, etc.).

Révéler les circulations

Requalification et mise en valeur des « entrées » dans le centre historique (périmètre OAP) : rue Haute de la Gare, route de Bissey, rue du Carrouge, rue de Barrange, rue de la Gare, Rue des Juifs.

Améliorer la lisibilité des axes en accentuant les perspectives et les alignements (Rues de la Gare, Place de l'Église, Rue des Fossés, Rue Haute de la Gare). Il s'agit par exemple, de mettre en œuvre des éléments d'aménagement guidant le regard : alignements d'arbres, alignements de façades, homogénéisation du type de sol, etc.

Traiter les espaces publics de façon à révéler le patrimoine et améliorer les usages

Mise en valeur des espaces publics en constituant des continuités cohérentes et respectueuses des caractéristiques identitaires du centre-ville, et des aménagements paysagers harmonisés entre eux :

- Traitement des revêtements de sols dans les aménagements. Aujourd'hui, il existe une multiplicité des matériaux, des calepinages et des tailles de pavements. Un langage simple qui homogénéise les interventions (tout en gardant la variété de type de sols) est à envisager ;
- Des espaces végétalisés ou des dallages poreux en pieds d'immeuble pourront être envisagés sous conditions de faisabilités techniques ;
- Révéler la centralité historique de Buxy, en proposant des zones pacifiées (espaces de rencontre, revêtements de sols non bitumé, mise à niveaux par un plateau piéton, suppressions des bordures et trottoirs, etc.), permettant des articulations entre piétons et automobilistes lisibles (notamment devant le monument aux morts, ou sur la rue de la Gare, devant la Tour rouge). Sécurisation des traversées piétonnes ;
- Requalification et mise en valeurs des espaces publics (Place de la Tour, Place des Finances publiques, Place de l'Église, Place du Pont). Proposer des aménagements simples cohérents entre eux (végétaux, matériaux, type de revêtements, etc.), pour favoriser l'identité du centre historique. Créer un traitement paysager simple, soulignant un dialogue végétal-minéral ;
- Réorganisation et repositionnement des stationnements au profit des usages, mais aussi pour améliorer l'image du centre historique (Grande Rue et place du Pont). Proposition pour gagner de nouveaux stationnement ombragés place du champ de Foire (en remplacement de certains stationnements place du pont, dans l'optique d'une mise en valeur de l'entrée de ville Rue Haute de la Gare) ;
- Les linéaires commerciaux existants identifiés à la fois sur le règlement graphique et sur le schéma global des principes d'aménagement sont à conserver, marquant l'ambiance de centralité autour du noyau historique.

Assurer un aménagement respectueux de l'environnement patrimonial et paysager

- Linéaire végétal existant à préserver / valoriser (Grande Rue et rue des Fossés). Le linéaire de platanes Grande Rue propose un écran paysager entre voirie et noyau ancien, en permettant d'offrir des stationnements automobiles, qu'il advient de mettre en valeur ;
- Linéaire végétal à accentuer / prolonger. Le linéaire de platanes rue des fossés, souligné par la présence végétale du parc en arrière-plan marque lui aussi la « ceinture verte » du cœur historique, cet élément est à valoriser. Prolonger cette ceinture végétale (trame verte) jusqu'à la place du Pont, pour accompagner le regard, marquer la perspective et la lisibilité des axes (tour de ville). Il s'agit aussi de proposer un aménagement paysager qui valorise le patrimoine (souligne le cœur historique et la trame végétale, objectifs également du TEPOS) ;
- Élément patrimonial ponctuel, à mettre en valeur dans le cadre des aménagements futurs (la Fontaine et le Monuments aux morts).

ILLUSTRATIONS



Rue de la Gare



Place de la Tour



Place du Pont



Place de l'Eglise et monument aux morts



Place des « Finances Publiques »



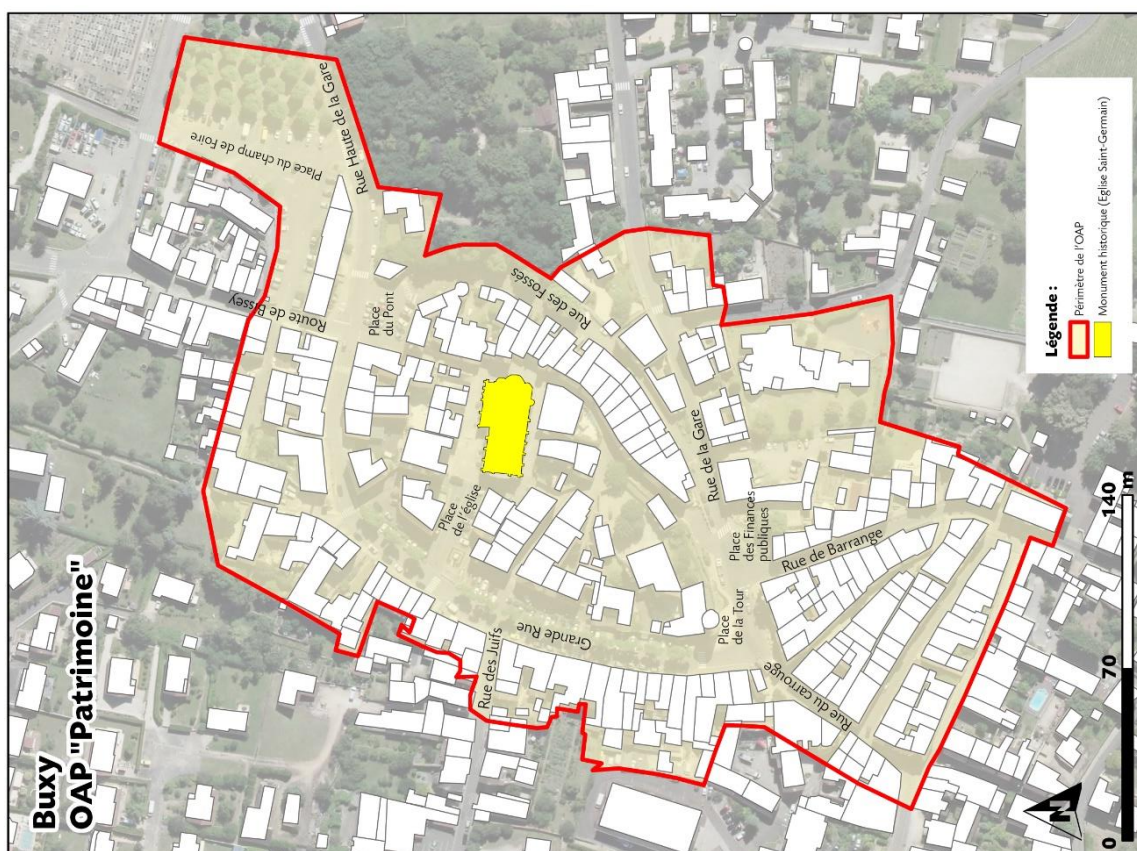
Rue de la Gare



Tour



Stationnements Grande Rue



Sources : |GN, Photographies Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne

SCHEMA GLOBAL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

