

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt-projet – 29/03/2019

Révision du Plan Local d'Urbanisme de MAGNY-LES-VILLERS



<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 29 mars 2019</p> <p>LE MAIRE,</p>	<p>Projet arrêté le : 29.03.2019</p>	
--	--------------------------------------	--

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex

Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01

Email : bhc.contact@bhc-ge.com

SOMMAIRE

Préambule	3
Zone UB secteur « Sud du Bourg »	4
1. Localisation et enjeux	4
2. Parti général d'aménagement	6
3. Schéma de synthèse	7
4. Esquisse d'aménagement (indicatif)	8
Zone UA secteur « Au village ».....	9
1. Localisation et enjeux	9
2. Parti général d'aménagement	11
3. Schéma de synthèse	12
Zone UB secteur « Rue de l'Aye ».....	13
1. Localisation et enjeux	13
2. Parti général d'aménagement	15
3. Schéma de synthèse	16
Zone 1AU secteur « Rue du Perchis »	17
1. Localisation et enjeux	17
2. Parti général d'aménagement	19
3. Schéma de synthèse	21
4. Esquisse d'aménagement (indicatif)	22
5. Esquisse et principes d'aménagement (indicatif)	23
6. Synthèse de la programmation (indicatif)	24
7. Coupe de la voie de desserte (indicatif)	25
Zone 1AU secteur « En Foigery et Grandes Vignes »	26
1. Localisation et enjeux	26
2. Parti général d'aménagement	28
3. Schéma de synthèse	30
4. Esquisse d'aménagement (indicatif)	31
5. Esquisse et principes d'aménagement (indicatif)	32
6. Synthèse de la programmation (indicatif)	33
7. Coupe de la voie de desserte (indicatif)	34

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 et L. 151-7 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 et les déplacements. »

« 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'opérations 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. »*

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

Zone UB secteur « Sud du Bourg »

1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 0,3 ha, se localise au Sud du bourg, et d'un ensemble pavillonnaire.

Il se compose des parcelles AA 258 et ZD 70, dont la commune est propriétaire.

Le site est délimité :

- au Nord, par une habitation et son jardin, duquel il est séparé par un mur de clôture,
- à l'Est, par des vignes,
- à l'Ouest, par la voie communale n°5, et des vignes,
- au Sud, par des boisements.

Le site est enherbé et comporte quelques arbres, sans intérêt particulier. Il présente une pente transversale d'environ 18% (le point le plus haut se situant au Sud-Ouest et le point le plus bas au Nord-Est).

Il constitue un espace d'urbanisation de court terme, à vocation d'habitat.

Situé au contact du tissu urbain existant, le site bénéficie de la proximité des réseaux.

2. Parti général d'aménagement

Formes urbaines

En cohérence avec le tissu urbain environnant, l'opération est destinée à accueillir exclusivement des logements individuels.

Le parti pris est un découpage en 5 lots à bâtir libres pour l'accueil de maisons individuelles isolées sur leur parcelle (voire éventuellement un lot pour du logement individuel groupé).

L'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Il est attendu 5 logements au minimum.

Ce parti pris permet tout à la fois :

- d'assurer une cohérence avec les formes urbaines environnantes ;
- de conserver les vues existantes, notamment depuis la rue de Pernand, située en surplomb (les formes individuelles sont moins hautes et la hauteur est limitée par le règlement) ;
- de respecter l'objectif moyen minimum de densité fixé, par le SCoT, à 12 logements/ha sur la commune (la densité sera, plus précisément, de plus de 15 logements / ha, avec des lots d'environ 660 m²).

Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Les lots seront desservis par la voie communale n°5 (ancienne voie de Pernand), qui borde le site et rejoint la rue de Pernand. Cette voie sera élargie afin de permettre le croisement des véhicules.

Il est prévu la création d'une liaison piétonne Est-Ouest, reliant la voie communale n°5 au chemin rural n°8. Ce dernier est sur l'emprise du sentier de randonnée « GRP Les Grands Crus » inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

La gestion des eaux pluviales se fait au sein des parcelles.

3. Schéma de synthèse



Légende

- Logements individuels diffus
- Elargissement de la voie d'accès
- Cheminement doux à créer entre la voie communale n°5 et le chemin rural n°8
- Haies et bosquets à conserver ou à créer
- Limite de la zone UB

Schéma de synthèse de l'OAP
 Source : cadastre.gouv - BLC (2016)

4. Esquisse d'aménagement (indicatif)



Esquisse du projet des 5 lots à bâtir et localisation du chemin piéton – à titre indicatif – sans échelle
Etude de faisabilité pour l'aménagement des parcelles AA 258 & ZD 70 – BLC (mars 2016)

Zone UA secteur « Au village »

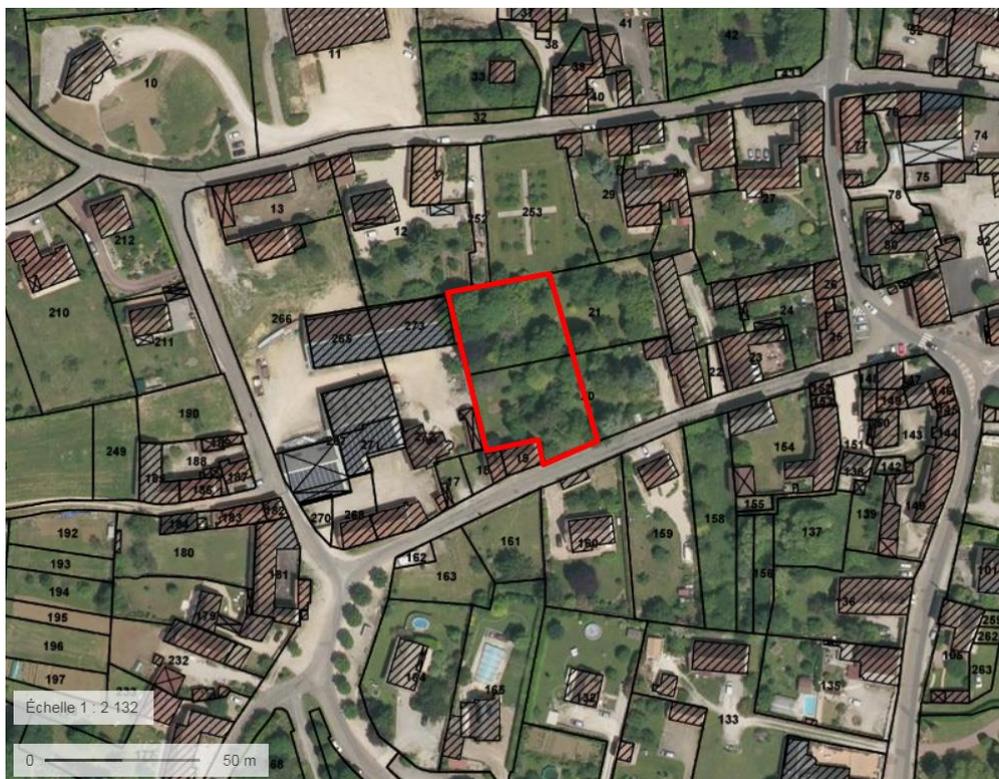
1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 1945 m², se localise en plein cœur du village, dans un environnement dense, accessible directement depuis la rue de l'Aye.

Il se compose des parties de parcelles AA20 et AA21 (jardins).

Le site est délimité :

- au Nord, par des jardins à préserver (zones Nj) notamment un jardin paysager privé en parcelle 253 et un accès existant à une maison au Nord,
- à l'Est, par des maisons d'habitation et jardins de ces maisons (à noter une partie des jardins sont constitutifs du site faisant l'objet de l'OAP),
- à l'Ouest, par le domaine viticole Glantenet (hangars de stockage et maisons d'habitation),
- au Sud, par la rue de l'Aye.



Localisation de l'OAP (en rouge) – BLC 2018 – Fond : extrait géoportail



Vue sur le terrain depuis l'Ouest

Occupation du sol/pentes de terrain

Le site constitue une dent creuse au sein du tissu urbain ancien, et se compose de parties de jardins arborés.

Il présente une pente générale d'axe Nord-Sud et une altitude comprise entre environ 341 et 348 m.

A noter, l'orientation prévoit la protection d'une partie des jardins existants à l'Est, par la délimitation de l'OAP permettant de conserver un espace aux habitations existantes.

Réseaux

Inséré dans le village, ce secteur bénéficie des canalisations au droit du terrain.

Risques et autres contraintes

Le terrain est concerné par :

- un risque de mouvement de terrain (CEREMA) : glissement d'aléa faible (pente <08°).
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles

Les préconisations sont reportées en annexes du règlement.

Le PLU identifie un mur à préserver le long de la rue de l'Aye (article L.151-19 du code de l'urbanisme). Cette protection n'est pas reportée sur la longueur du terrain faisant l'objet de l'OAP, afin de permettre aisément la réalisation d'un accès pour la desserte des lots et d'un portail, et ainsi favoriser le comblement des dents creuses.

Le terrain faisant l'objet de l'OAP est situé en hauteur par rapport à la route ; la parcelle AA 21 ne dispose pas d'accès (accès par la maison existante).

Intérêt environnemental

A noter, l'étude de l'écologie n'identifie pas de contrainte en termes d'habitats naturels sur ce tènement.

Orientations du PADD

Ce site est retenu dans le PLU comme un espace d'urbanisation à court terme (urbanisable immédiatement), à vocation d'habitat. Conformément au SCOT, une densité minimale de 12 logements par ha sera réalisée sur ce secteur.

2. Parti général d'aménagement

Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

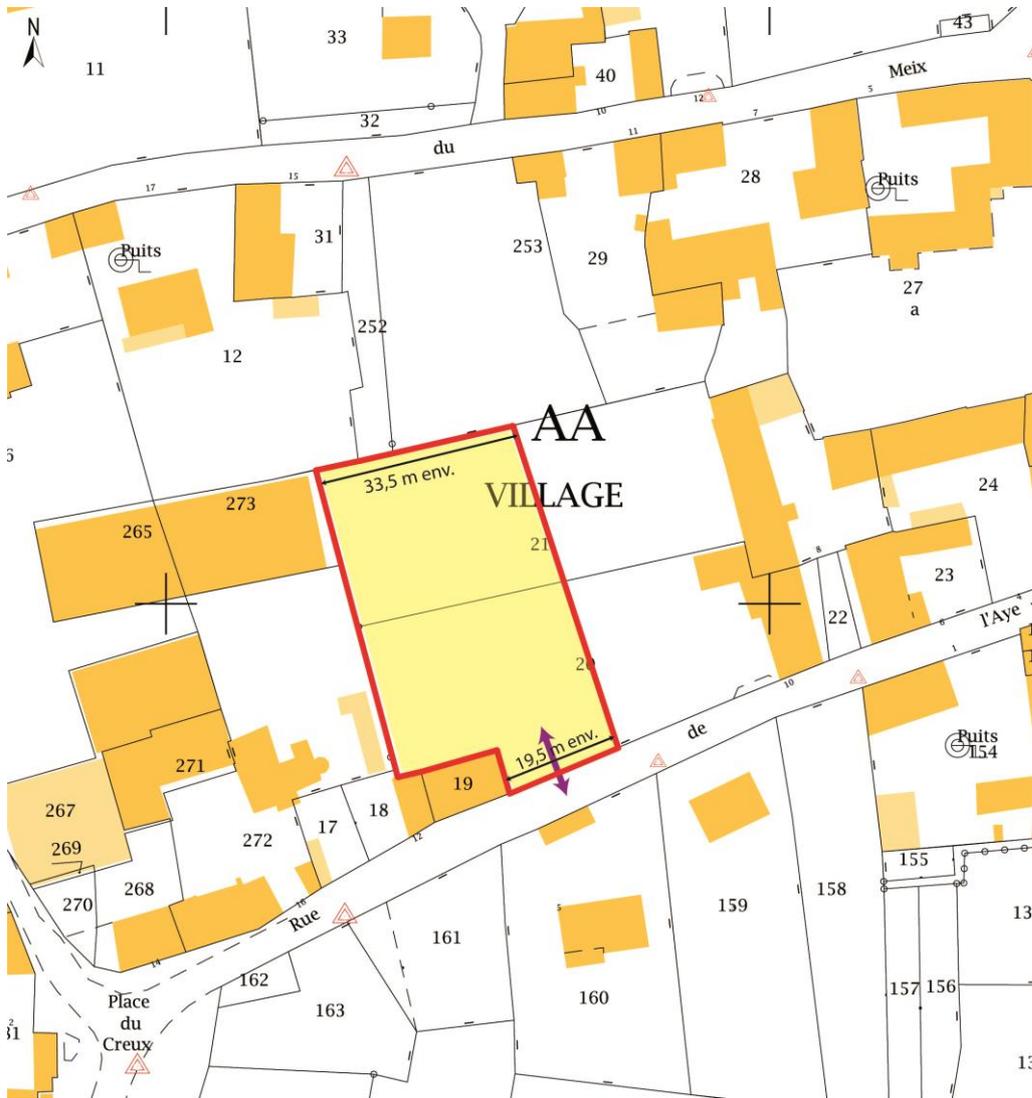
Le site accueillera à minima 2 logements. Cette densité de logements est cohérente avec celle demandée par le SCOT (12 logements par ha).

A noter, le règlement de zone UA qui s'applique sur ce secteur, impose notamment une implantation des constructions adaptée au centre-ancien : à l'alignement de la voie et en limite séparative en cas de préexistence d'un bâtiment en limite séparative sur la propriété voisine.

Les dimensions de l'OAP permettent de conserver un espace pour les bâtiments à l'Est ; elles sont mentionnées sur le schéma de synthèse ci-après.

L'accès aux lots peut se faire par le Sud depuis la rue de l'Aye.

3. Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Dimension de l'OAP
- Secteur dédié au logement (2 unités)
- Principe d'accès par la rue de l'Aye

Schéma de synthèse de l'OAP
Fond : cadastre.gouv - BLC (2018)

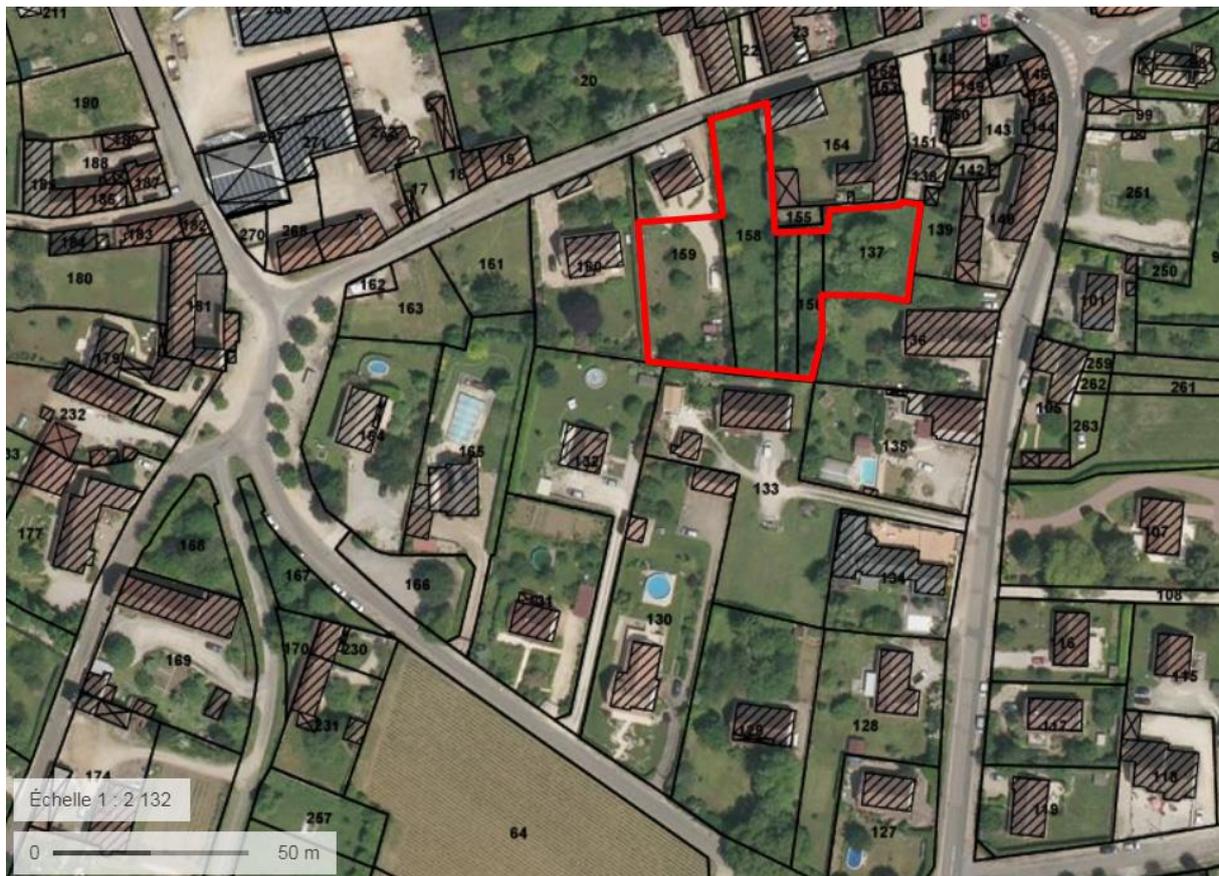
Zone UB secteur « Rue de l'Aye »

1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 2734 m², se localise en plein cœur du village, en transition entre un environnement dense et un environnement pavillonnaire, accessible directement depuis la rue de l'Aye.

Il se compose des parcelles AA137/156/157/158/159p.

Le site constitue un cœur d'îlot bordé de toute part par des maisons et leur jardin et par la rue de l'Aye localisée au Nord.



Localisation de l'OAP (en rouge) – BLC 2018 – Fond : extrait géoportail



Le cœur d'îlot en friche

Occupation du sol/pentes de terrain

Le site constitue une dent creuse au sein du tissu urbain, et se compose de parties de jardins des propriétés adjacentes et friches.

Il présente une importante pente d'axe Nord-Sud et une altitude comprise entre environ 336,5 et 341,5 m.

Réseaux

Inséré dans le village, ce secteur bénéficie des canalisations au droit du terrain. Toutefois, la pente nécessiterait la mise en place de pompes de relevage.

Risques et autres contraintes

Le terrain est concerné par :

- un risque de mouvement de terrain (CEREMA) : glissement d'aléa faible (pente < 08°)
- un aléa à priori faible de retrait-gonflement des argiles

Les préconisations sont reportées en annexes du règlement.

La contrainte majeure réside dans l'accessibilité de ce terrain. Le seul accès existant se fait par un petit passage piéton au nord du tènement. Et la partie de la parcelle AA 159p, intégrée à l'OAP ne dispose pas d'accès. Un accès commun serait possible avec remblaiement.

Intérêt environnemental

A noter, l'étude de l'écologue n'identifie pas de contrainte en termes d'habitats naturels sur ce tènement.

Orientations du PADD

Ce site est retenu dans le PLU comme un espace d'urbanisation à court terme (urbanisable immédiatement), à vocation d'habitat. Conformément au SCOT, une densité minimale de 12 logements par ha sera réalisée sur ce secteur.

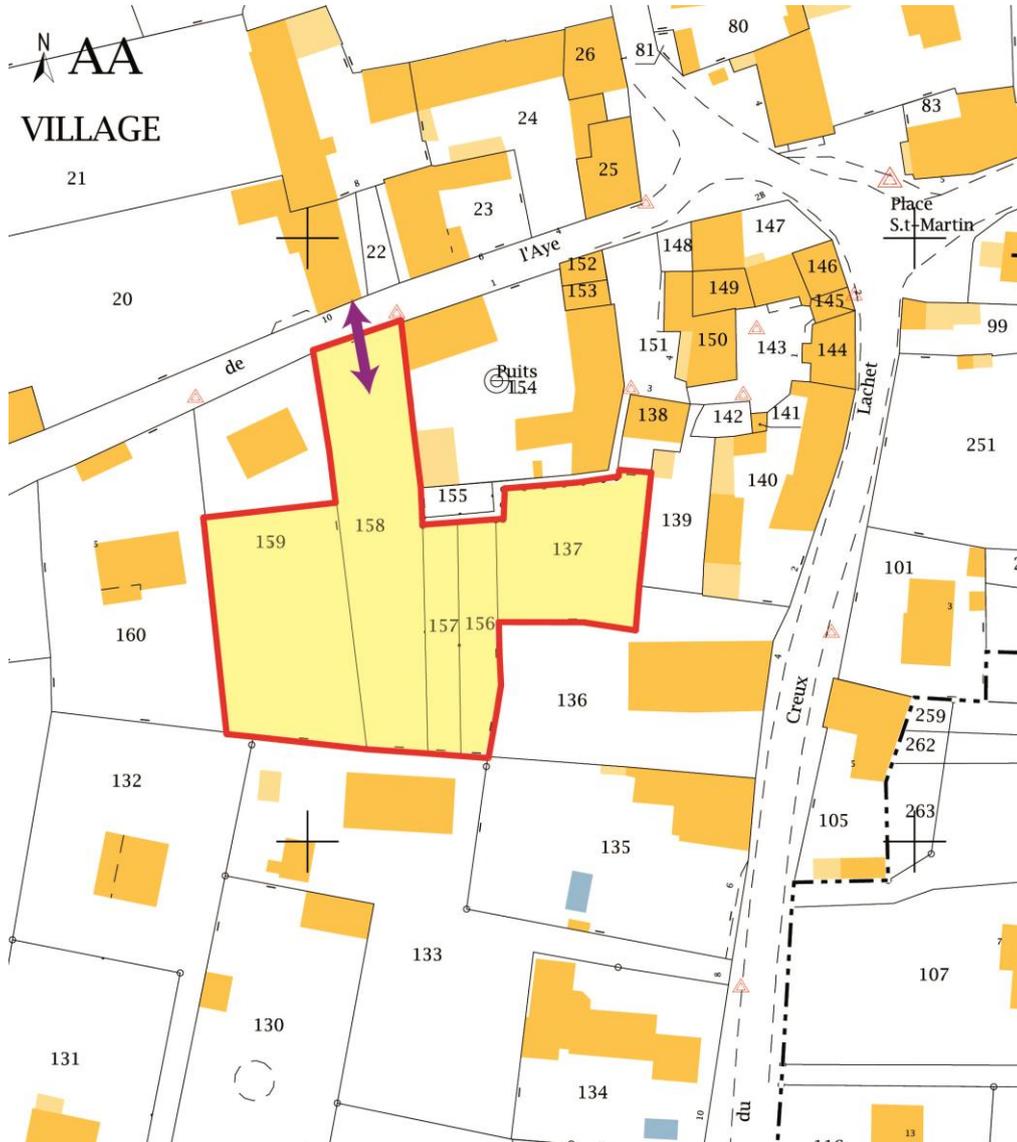
2. Parti général d'aménagement

Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Le site accueillera à minima 3 logements avec une opération d'ensemble (imposée avec les contraintes d'aménagement liées à l'accès). Cette densité de logements est cohérente avec celle demandée par le SCOT (12 logements par ha).

L'accès commun aux lots peut se faire par le Nord depuis la rue de l'Aye, avec un remblaiement.

3. Schéma de synthèse



Légende

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Secteur dédié au logement (3 unités) avec aménagement d'ensemble
-  Principe d'accès par la rue de l'Aye (avec remblaiement)

Schéma de synthèse de l'OAP
Fond : cadastre.gouv - BLC (2018)

Zone 1AU secteur « Rue du Perchis »

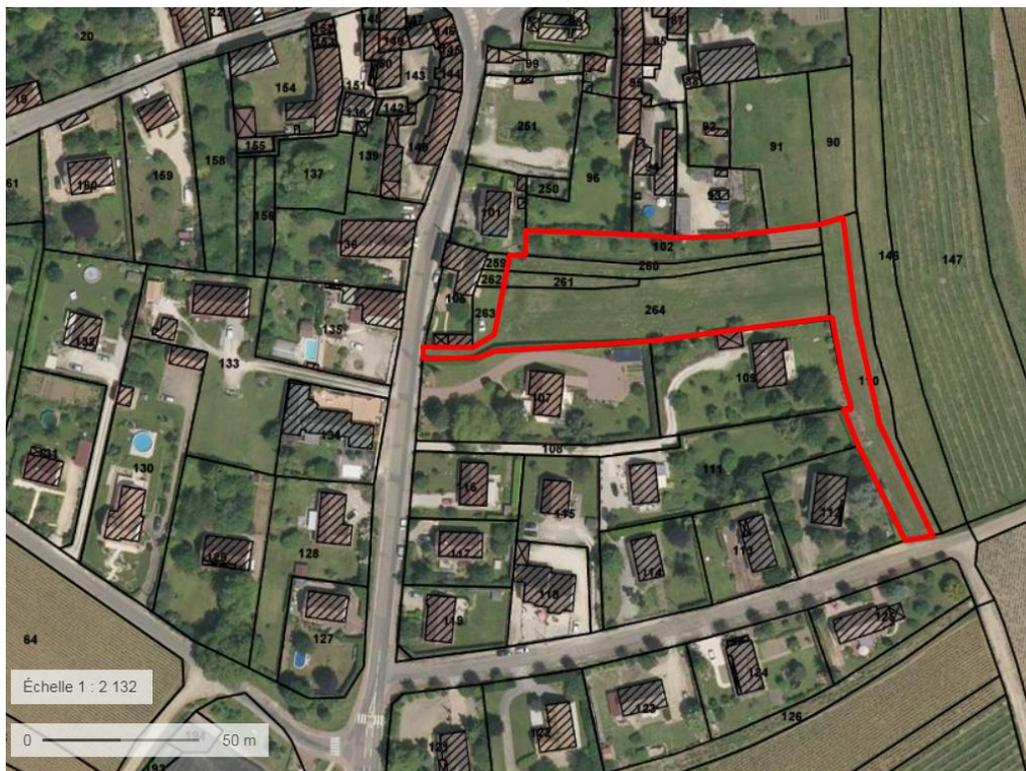
1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 3530 m² (4473 en incluant l'accès par la parcelle AA110), se localise à l'Est du village, dans un environnement de transition entre le centre-ancien et le secteur pavillonnaire de la Croix.

Il se compose des parcelles AA102/110p/260/261/264.

Le site est délimité :

- A l'Ouest et au Nord, par des maisons au caractère ancien et des jardins ;
- à l'Est, par une bande de surface gelée sans production (RGP 2016) puis des vignes ;
- au Sud, par deux maisons d'habitation de type pavillonnaire et par la rue du Perchis.



Localisation de l'OAP (en rouge) – BLC 2018 – Fond : extrait géoportail



Vue sur l'accès au site depuis la rue du Perchis



Vue sur le terrain

Occupation du sol/pentes de terrain/réseaux

Le site correspond à une surface gelée sans production (RGP 2016) (ou labour selon l'expertise faune-flore de 2017), et une partie de jardins au Nord (parcelle 102).

Situé au contact du tissu urbain existant, le site bénéficie de la proximité des réseaux.

Il présente une altitude comprise entre 335,5 et 338 m, ainsi qu'une pente Est-Ouest favorable à un raccordement en gravitaire au réseau d'assainissement existant sur la route départementale.

Il n'est pas relevé de contrainte en terme d'adduction en eau potable.

A noter, la présence d'un réseau d'eaux pluviales ; finalement il est montré qu'il ne passe pas sur le périmètre du projet.

Risques et autres contraintes

Le terrain est concerné par :

- un risque de mouvement de terrain (CEREMA) : glissement d'aléa faible (pente <08°).
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles

Les préconisations sont reportées en annexes du règlement.

Intérêt environnemental

A noter, l'étude de l'écologie n'identifie pas de contrainte en terme d'habitat naturel.

Orientations du PADD

Ce site correspond à une vaste dent creuse, et est retenu dans le PLU comme un espace d'urbanisation à court terme (urbanisable immédiatement), à vocation d'habitat. Conformément au SCOT, une densité minimale de 12 logements par ha sera réalisée sur ce secteur.

2. Parti général d'aménagement

Programmation

Les zones 1AU peuvent faire l'objet d'une programmation.

Au regard des besoins en logements sur la durée de vie du PLU et des potentialités du zonage à court terme, la commune a décidé de programmer les deux zones 1AU.

La zone 1AU « Rue du Perchis » fait l'objet d'une programmation **en phase 1 (2019-2023)**.

En cas de nécessité d'évolution de la programmation, elle pourra être envisageable par une modification du PLU (avec enquête publique).

Formes urbaines

Le site accueillera au minimum 5 logements. Cette densité de logements est cohérente avec celle demandée par le SCOT (12 logements par ha).

En cohérence avec le tissu urbain environnant, l'opération est destinée à accueillir des logements individuels éventuellement jumelés, d'une surface moyenne de 548 m² (5 unités). Cette densité est pour information comparable à la densité observable sur les parcelles AA115/116/117/119, observée plus au Sud.

La hauteur maximale des constructions est : R+1.

En accord avec le PADD et la volonté de mixité sociale et de logements, cette zone pourra accueillir la réalisation de locatifs (voire locatifs aidés) et des petits logements (T2).

Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'orientation prévoit :

- un accès général automobile à la zone par la rue du Perchis au Sud
- la réalisation d'une voie en double sens depuis la rue du Perchis et se terminant par une placette de retournement, n'autorisant une connexion avec la RD (rue du Creux Lachet) à l'Ouest de l'opération que par un cheminement piéton/cycles (aucun accès automobile ne se fera depuis ou sur la RD) ;

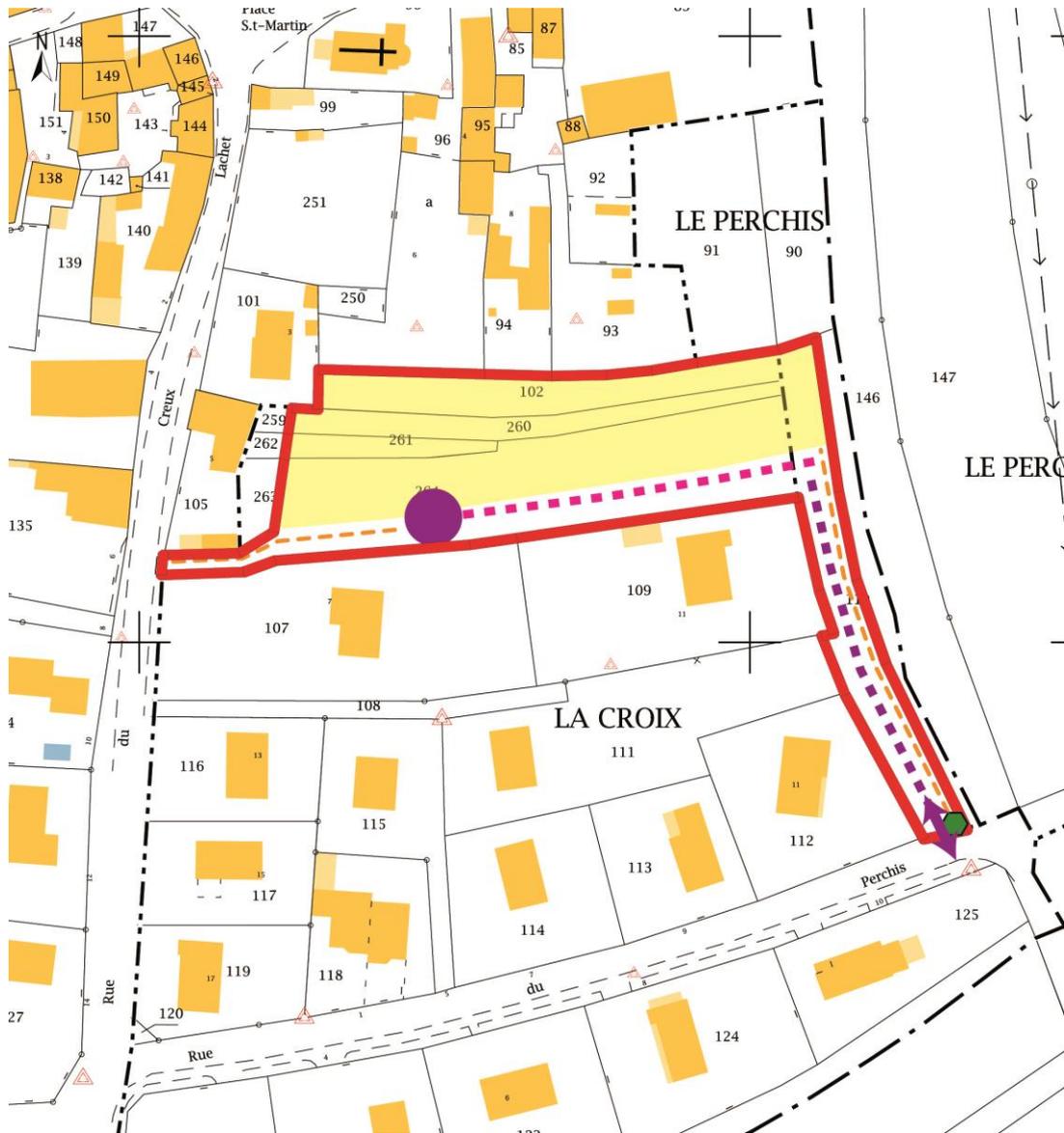
La voie d'abord aménagée classiquement pour relier la rue du Perchis au cœur de l'opération, avec l'accompagnement par des espaces verts et un cheminement piéton distinct, est ensuite, pour la desserte des lots près des logements, partagée (tous usages), avec l'aménagement d'espaces verts, de stationnements végétalisés supports éventuel de noues paysagères (gestion des eaux pluviales) ;

Des espaces engazonnés permettent de minimiser les emprises viaires (stationnement, retournement).

L'emplacement poubelle se fera à l'entrée de l'opération (vers rue du Perchis), car il n'y a pas la possibilité de retournement du camion.

Des espaces verts ponctuels accompagnent les circulations (automobiles ou piétonnes).

3. Schéma de synthèse



Légende

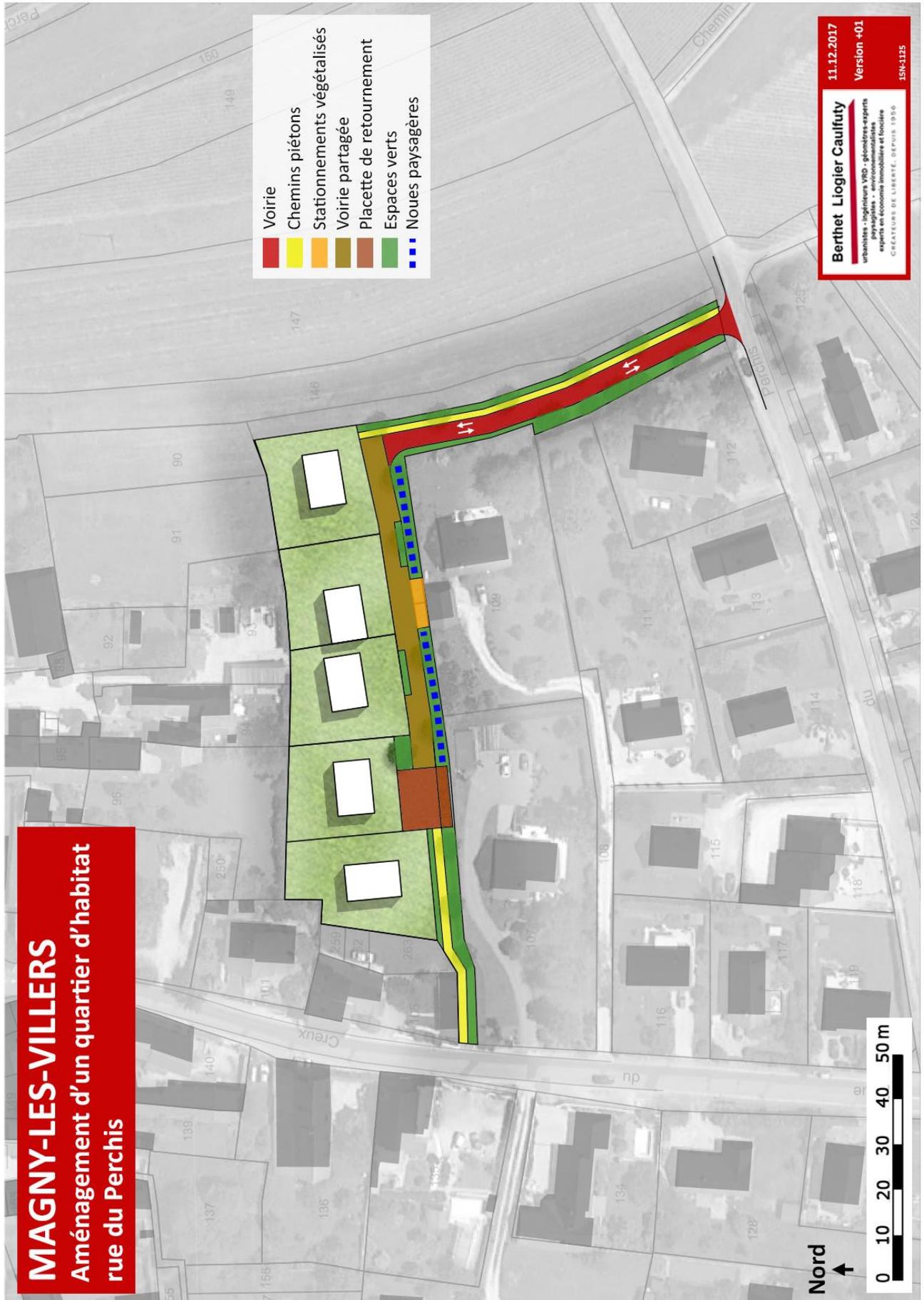
-  Périmètre d'application de l'OAP (zone 1AU)
-  Secteur dédié à l'accueil de logements individuels ou jumelés (5 unités)
-  Accès viaire et sens de circulation
-  Voie classique, accompagnée d'espaces verts
-  Voie de desserte partagée, accompagnée d'espaces verts et stationnements végétalisés (gestion des eaux pluviales)
-  Cheminement piéton
-  Placette de retournement
-  Emplacement poubelle

Schéma de synthèse de l'OAP
Fond : cadastre.gouv - BLC (2018)

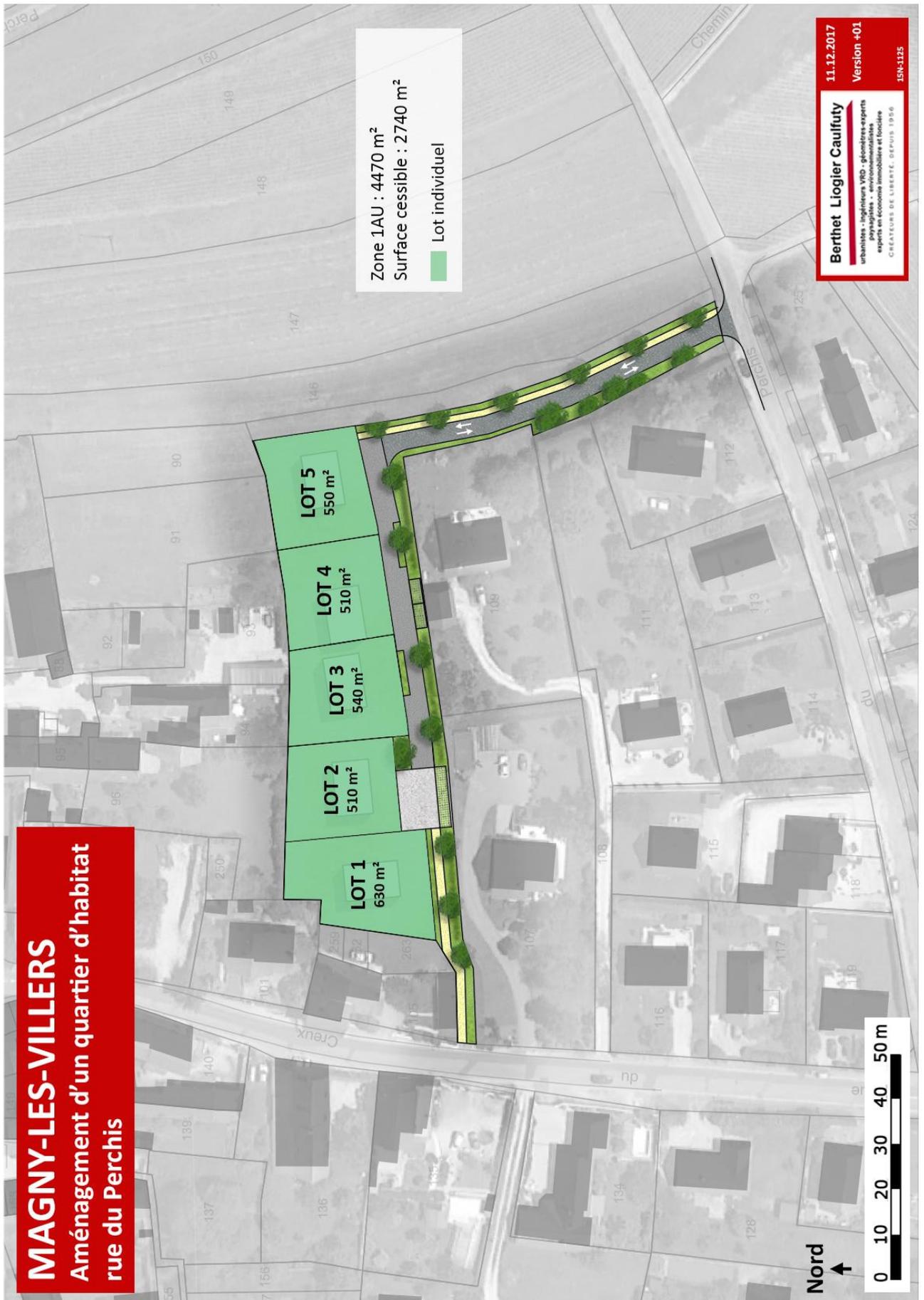
4. Esquisse d'aménagement (indicatif)



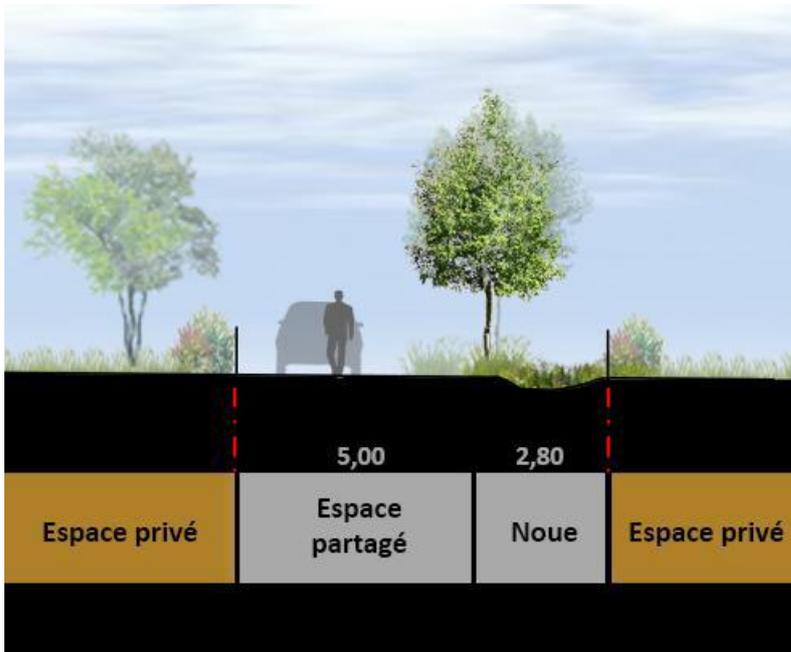
5. Esquisse et principes d'aménagement (indicatif)



6. Synthèse de la programmation (indicatif)



7. Coupe de la voie de desserte (indicatif)



Zone 1AU secteur « En Foigery et Grandes Vignes »

1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 8313 m², se localise à l'Ouest du bourg, dans un environnement pavillonnaire, le long de la rue d'Echevonne.

Il se compose des parcelles AA 219/220/221/222/242p/277.

Le site est délimité :

- au Sud, par le chemin des grandes vignes.
- à l'Ouest, par une maison d'habitation individuelle et son jardin,
- à l'Est et au Nord, par la rue d'Echevonne (voie communale n°4),
- à l'Est par des jardins des maisons d'habitations dont une haie assez conséquente le long des parcelles 218/242.



Localisation de l'OAP (en rouge) – BLC 2018 – Fond : extrait géoportail



Rue d'Echevronne



Le terrain, vue depuis le Nord du tènement

Occupation du sol/pentes de terrain

Le site constitue un vaste tènement encore libre dans la tache urbaine du village, et se compose d'une parcelle en vignes (parcelle 220), d'un chemin et d'une haie (parcelle 222), d'un espace vert public (parcelle 221 de propriété communale), de délaissés en prairie (parcelles 219 et 277), et d'un jardin (parcelle 242p).

Il présente une pente générale d'axe Nord-Ouest Sud-Est et une altitude comprise entre 364 et 372 m. La pente est marquée notamment dans la partie Sud.

Réseaux

Situé au contact du tissu urbain existant, le site bénéficie des réseaux au droit du terrain.

Concernant l'eau potable, les réseaux passent sur les deux voies bordant le site. Veolia précise qu'il est possible d'ajouter 10 logements supplémentaires, mais qu'il faudra prévoir des supprimeurs individuels à la charge du client. Car ils sont au même niveau que le réservoir.

Concernant l'eau usée, la desserte se fera par le chemin des grandes vignes.

Ce secteur dispose également de réseaux électriques.

Risques et autres contraintes

Le terrain est concerné par :

- un risque de mouvement de terrain (CEREMA) : glissement d'aléa faible (pente <08°).
- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles

Les préconisations sont reportées en annexes du règlement.

La rue d'Echevronne présente des contraintes : virages, dénivelés, manque de visibilité. La localisation des accès est étudiée.

Intérêt environnemental

A noter, l'étude de l'écologue n'identifie pas d'enjeu environnemental fort sur ce tènement.

Orientations du PADD

Ce site est retenu dans le PLU comme un espace d'urbanisation à court terme (urbanisable immédiatement), à vocation d'habitat. Conformément au SCOT, une densité minimale de 12 logements par ha sera réalisée sur ce secteur.

2. Parti général d'aménagement

Programmation

Les zones 1AU peuvent faire l'objet d'une programmation.

Au regard des besoins en logements sur la durée de vie du PLU et des potentialités du zonage à court terme, la commune a décidé de programmer les deux zones 1AU.

La zone 1AU « En Foigery Grandes Vignes » fait l'objet d'une programmation **en phase 2 (2023-2028)**.

En cas de nécessité d'évolution de la programmation, elle pourra être envisageable par une modification du PLU (avec enquête publique).

Formes urbaines

Le site accueillera à minima 10 logements. Cette densité de logements est cohérente avec celle demandée par le SCOT (12 logements par ha).

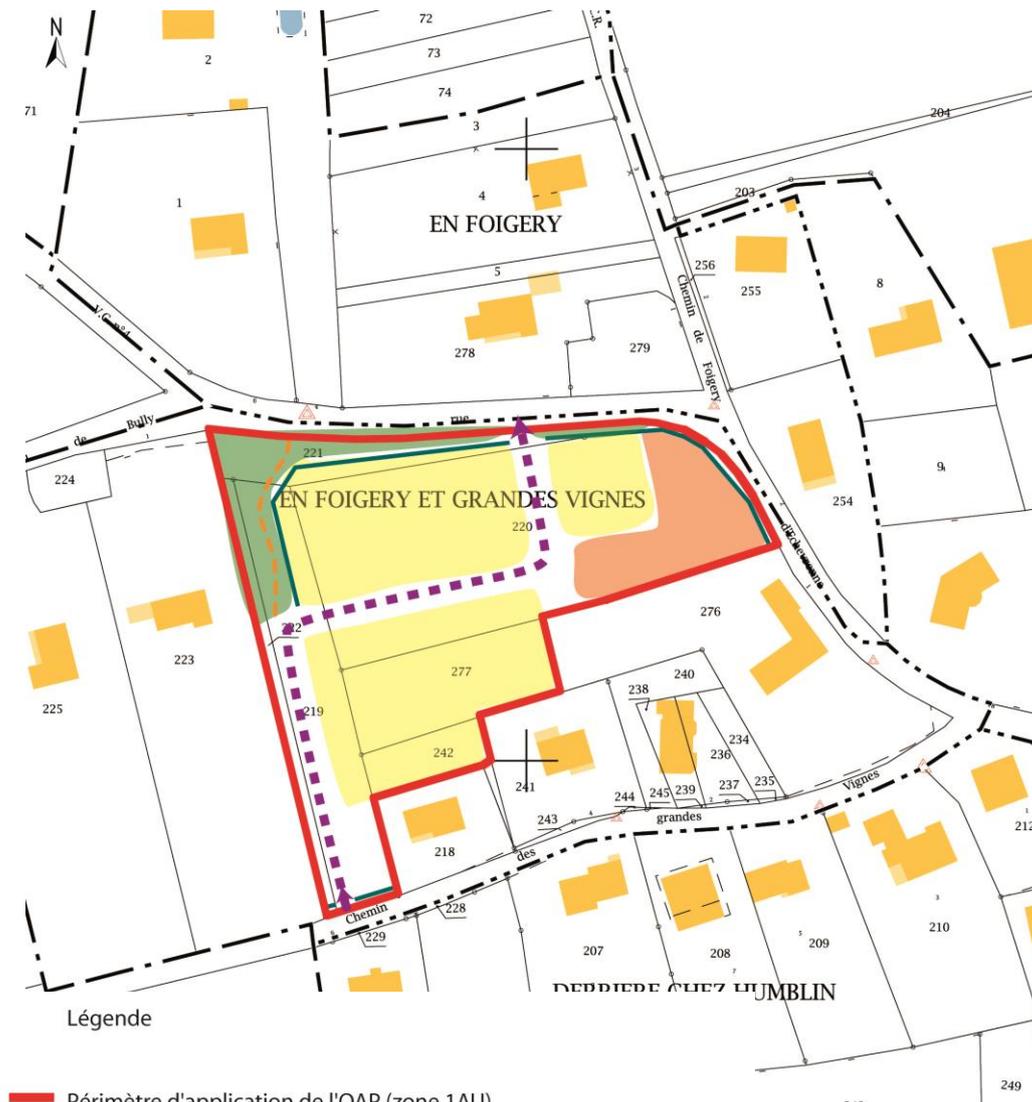
En cohérence avec le tissu urbain environnant, l'opération est destinée à accueillir des logements individuels d'une surface moyenne de 641 m² (7 unités), ainsi que du logement groupé (un lot pour 3 unités).

Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'orientation prévoit :

- la réalisation d'une voirie de desserte des lots, partagée (pour la circulation automobile, des cycles et piétons), reliant le chemin des grandes vignes et la rue d'Echevronne, définie en sens unique du Sud vers le Nord (pour la circulation du camion poubelle sans retournement) ; A noter, la rue des grandes vignes ne sera pas nécessairement rendue en sens unique.
- des accès viaires qui prennent en compte les contraintes de la rue d'Echevronne (virages, dénivelés, manque de visibilité) ;
- la préservation des plantations et de l'espace vert public existant au Nord le long de la rue d'Echevronne, constituant un espace agréable et paysager ;
- la préservation d'un cheminement piéton qui permet de poursuivre une partie de voie de desserte en direction de la rue d'Echevronne et dans les espaces verts existants ;
- une gestion douce des eaux pluviales (noues paysagères en accompagnement des voies) ; une partie des eaux pluviales sera raccordée sur le réseau d'eaux pluviales par des servitudes sur les lots ;
- la réalisation de stationnements végétalisés (4 places) en accompagnement des voies ; rappel du règlement, le stationnement devra se faire hors des voies et aires de circulation publiques et privées ;
- des aménagements paysagers et qualitatifs : plantation d'arbres et végétalisation des stationnements, aménagement de seuils et placettes en pavés, marquage de la route avec des rangs de pavés, réalisation de murs de clôture extérieure en pierre (toutefois, le lotissement ne sera pas entièrement clos).

3. Schéma de synthèse



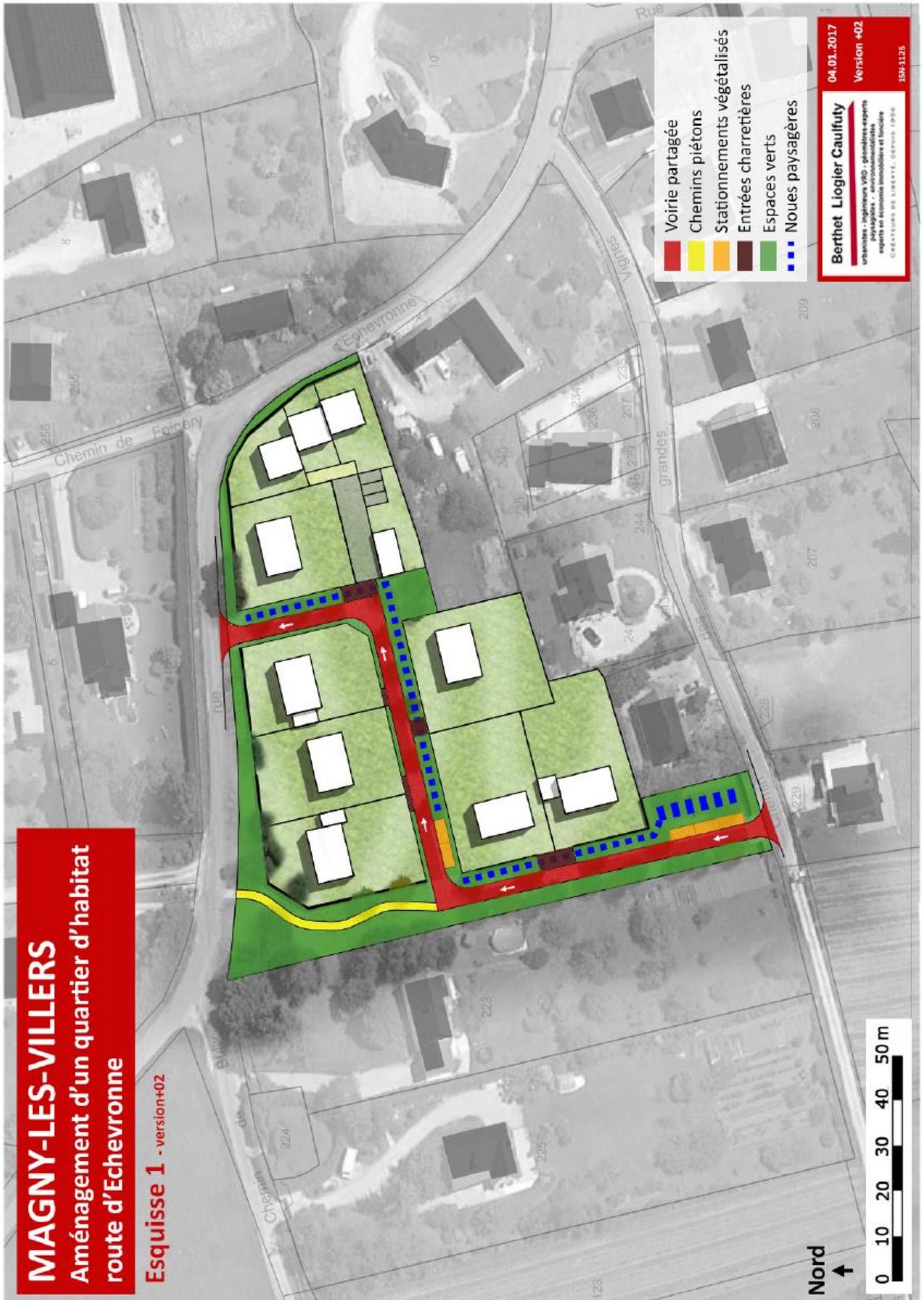
- Périmètre d'application de l'OAP (zone 1AU)
- Secteur dédié à l'accueil de logements individuels (7 unités)
- Secteur dédié à l'accueil de logements groupés (3 unités)
- ↗ Accès et sens de circulation
- Voie de desserte des lots, accompagnée de gestion des eaux pluviales, de stationnements végétalisés et de plantations d'arbres, aménagement de seuils et placettes en pavés, marquage de la route avec des rangs de pavés
- - - Principe de préservation d'un cheminement doux
- Préservation de l'espace vert existant
- Principe de construction de murs de clôture extérieure en pierre

Schéma de synthèse de l'OAP
Fond : cadastre.gouv - BLC (2018)

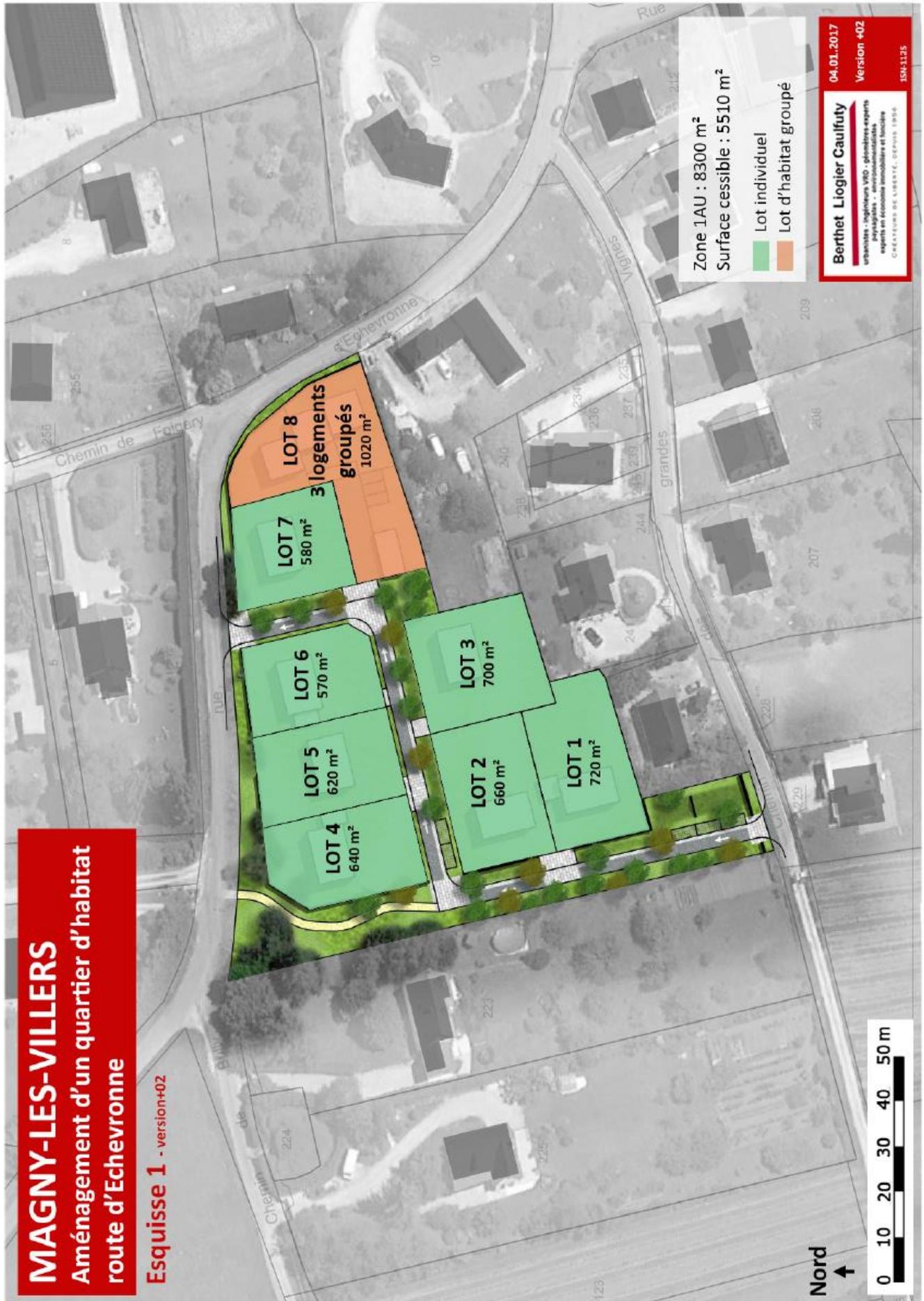
4. Esquisse d'aménagement (indicatif)



5. Esquisse et principes d'aménagement (indicatif)



6. Synthèse de la programmation (indicatif)



7. Coupe de la voie de desserte (indicatif)

