

### 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Approbation – 4 mars 2020*

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de VOSNE-ROMANEE

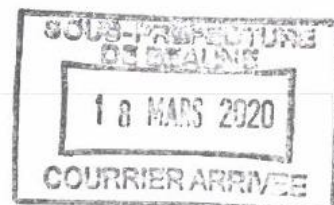


Vu pour être annexé à notre délibération  
en date de ce jour, le 4 mars 2020.

LE MAIRE,

*Maurice Pirellet*

PLU approuvé le : 04.03.2020



**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 : blc.contact@blc-ge.com

## SOMMAIRE

Préambule .....	3
Zone 1AU – Rue des Grands Crus .....	4
1. Localisation et enjeux .....	4
2. Parti général d'aménagement .....	5
3. Schémas de synthèse .....	8
Zone UA – Route Départementale 974 .....	10
1. Localisation et enjeux .....	10
2. Parti général d'aménagement .....	13
3. Schéma de synthèse .....	14
Zone Ad de l'ancienne décharge .....	15
1. Localisation et enjeux .....	15
2. Parti général d'aménagement .....	18
3. Schéma de synthèse .....	19

## 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 1AU – Rue des Grands Crus

### 1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 2480 m<sup>2</sup>, se localise au Nord-Est du centre-bourg, entre le tissu urbain ancien et les vignes.

Il a pour assiette foncière la parcelle AL 335 pour partie.

Le site est délimité :

- au Nord, par un jardin privé (parcelle AL 292) ;
- à l'Est, par le domaine GROS (parcelle AL 335) ;
- à l'Ouest, par les vignes (parcelles AL327-326-325) ;
- au Sud, par un ensemble de bâti longeant la rue des Grands Crus (parcelles AL 56,57,58,59).



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



Vue depuis la rue des Grands Crus vers le village – Google street view 2012

Le site se compose d'un jardin-parc enceint d'un mur en pierre. Le terrain n'est pas visible depuis la voie publique, ni accessible directement depuis la Rue des Grands Crus, de par la présence de bâtiments entre la voie et le site. L'accès à la parcelle se fait par l'accès existant au Nord du domaine GROS (parcelles AL 50, AL 52, AL 53 et AL335), en servitude de passage, depuis la rue du Château.

On note cependant une partie Sud très arborée qui marque l'entrée Ouest du bourg et un couvert arbustif haut sur le reste du terrain. Sur la partie Nord, un potager est cultivé, et accompagné d'un petit cabanon.

L'emprise n'est pas concernée par la protection Natura 2000 ; il n'y a également pas d'intérêt agricole du fait de l'usage des lieux en jardin privé ; toutefois, le chemin de vigne limitrophe du site d'étude à l'Ouest, est emprunté par les engins viticoles.

Ce tènement présente, néanmoins, un certain intérêt paysager, du fait de la présence d'une végétation arborée qui habille la silhouette du Domaine Gros et du village. Une partie de cette végétation arborée existante pourrait être préservée (recommandation).

La proximité des vignes et du Domaine Gros laisse entendre un certain nombre de nuisances (sonores et de circulation) liées à la viticulture.

Ce site correspond à une zone d'extension de la tache urbaine, et est retenu dans le PLU comme un espace d'urbanisation à moyen terme, à vocation d'habitat et d'activités agri/viticoles (zone 1AU), avec la présence des réseaux à proximité.

**Le principal enjeu est d'insérer de nouvelles habitations dans un cône de vue de qualité sur le village, que le SCoT demande de préserver.**

## 2. Parti général d'aménagement

### Formes urbaines

En cohérence avec le tissu urbain environnant, l'opération est destinée à accueillir des habitations et leurs annexes et/ou des constructions agri/viticoles.

La proximité de la parcelle au domaine Gros, induit une incertitude quant à la nature des projets sur cette parcelle : logements, installations viticoles, parc. Ainsi, il est délicat d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble, ainsi qu'une densité, pouvant être un frein au développement économique du Domaine Gros Frère & Sœur.

Les constructions ne devront pas masquer les vues sur le corps du bâtiment principal du domaine GROS qui est perpendiculaire à la rue des Grands Crus (6 rue des Grands Crus).

Afin de travailler l'insertion dans la silhouette du village, de conserver les vues depuis le coteau, mais aussi ne pas créer de concurrence visuelle entre le bâti principal du Domaine Gros et les nouvelles constructions, les futures constructions devront respecter :

- le schéma implantant les constructions les plus hautes (9 mètres au faitage) dans les bandes Nord et Sud du tènement, de sorte à ne pas obérer la vue sur la façade du bâtiment principal du Domaine Gros (voir schéma) ;
- les implantations environnantes existantes ; en particulier, les habitations individuelles sont autorisées, mais les habitations de type pavillonnaire (entendu comme pavillon centré sur son lot) ne sont pas tolérées sur le secteur ; les éventuels logements devront s'intégrer à leur environnement, en cohérence avec les implantations du domaine GROS limitrophe ;
- un travail d'insertion des toitures (pente, teintes et matériaux) dans la silhouette du village pour conserver les vues depuis les coteaux :
  - la hauteur maximale autorisée sera de :
    - 9 mètres au faitage, au Nord et au Sud du tènement,
    - 3,5 mètres au faitage, au cœur du tènement ;
  - les pentes des toitures reprendront la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°, les toitures plates sont autorisées ;
  - les toitures revêtiront des teintes de rouge-brun nuancé, ou reprendront les matériaux de couverture présents sur le bâti existant, l'ardoise ou le zinc. Les toitures devront restées mates ;
- des teintes en cohérence avec le bâti environnant ; les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect sont proscrits. Les façades des bâtiments doivent être enduites, avec ou sans badigeon, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux corniches, etc.). Les enduits seront constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du ton de la pierre locale. Les encadrements auront l'aspect des matériaux utilisés localement : pierre ou enduit.

#### Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Malgré l'absence d'intérêt au niveau du site Natura 2000, on note un enjeu paysager important. En effet, la parcelle est située à l'entrée Ouest du village ancien, où le panorama sur la silhouette villageoise, ainsi que sur la demeure du domaine GROS, a été inventorié au SCoT comme étant de qualité et à préserver. De plus, on note sur la parcelle la présence de plusieurs arbres.

Plusieurs prescriptions sont à prendre en compte au parti d'aménagement, notamment pour préserver une entrée de bourg de qualité :

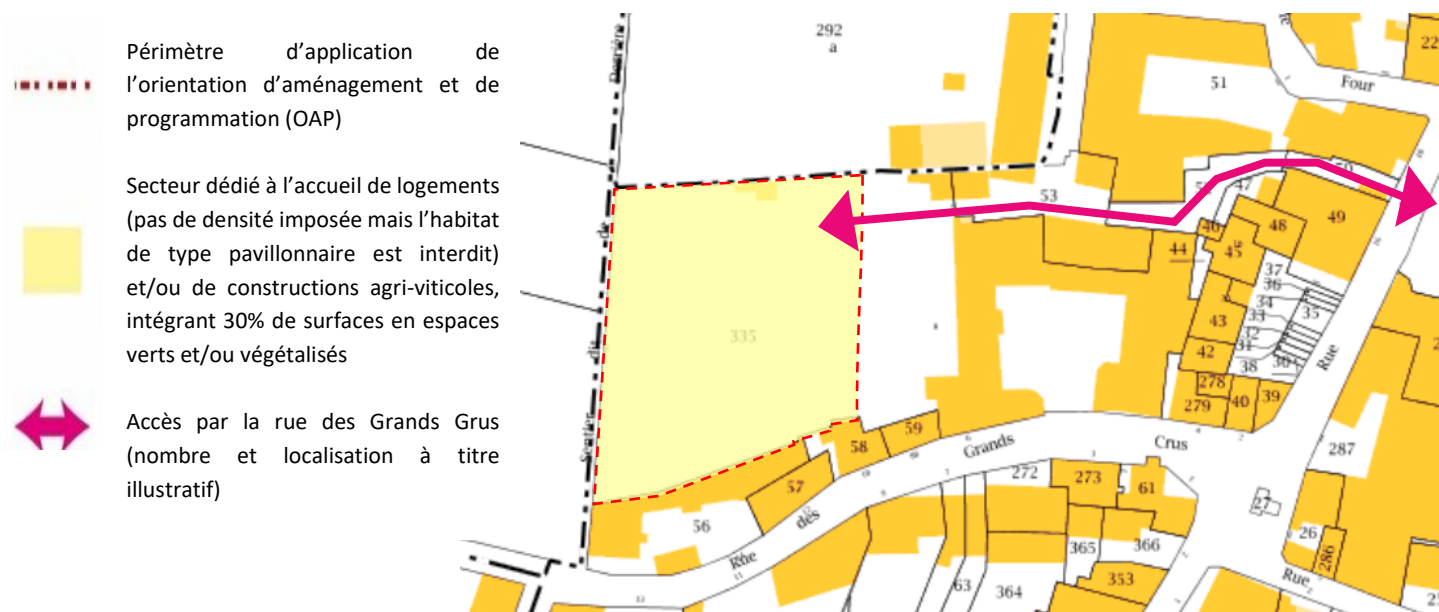
- la conservation d'une partie de la végétation arborée au centre du tènement est recommandée, (le remplacement des arbres, dont l'état sanitaire est critique, est autorisé) de sorte à maintenir les ambiances végétales en entrée de bourg ;
- la conservation ou le déplacement du mur d'enceinte existant (en pierre) est imposée ;
- un pourcentage de 30% d'espaces verts et/ou végétalisés sur dalle et/ou en pleine terre est imposé sur la surface totale du tènement concerné par l'OAP.

L'accès à la parcelle se fait par l'accès existant au Nord du domaine GROS (parcelles AL 50, AL 52, AL 53 et AL335) en servitude de passage. Il doit être adapté aux besoins de l'opération, et être aménagé de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Cette desserte intégrera vraisemblablement le raccordement aux réseaux.



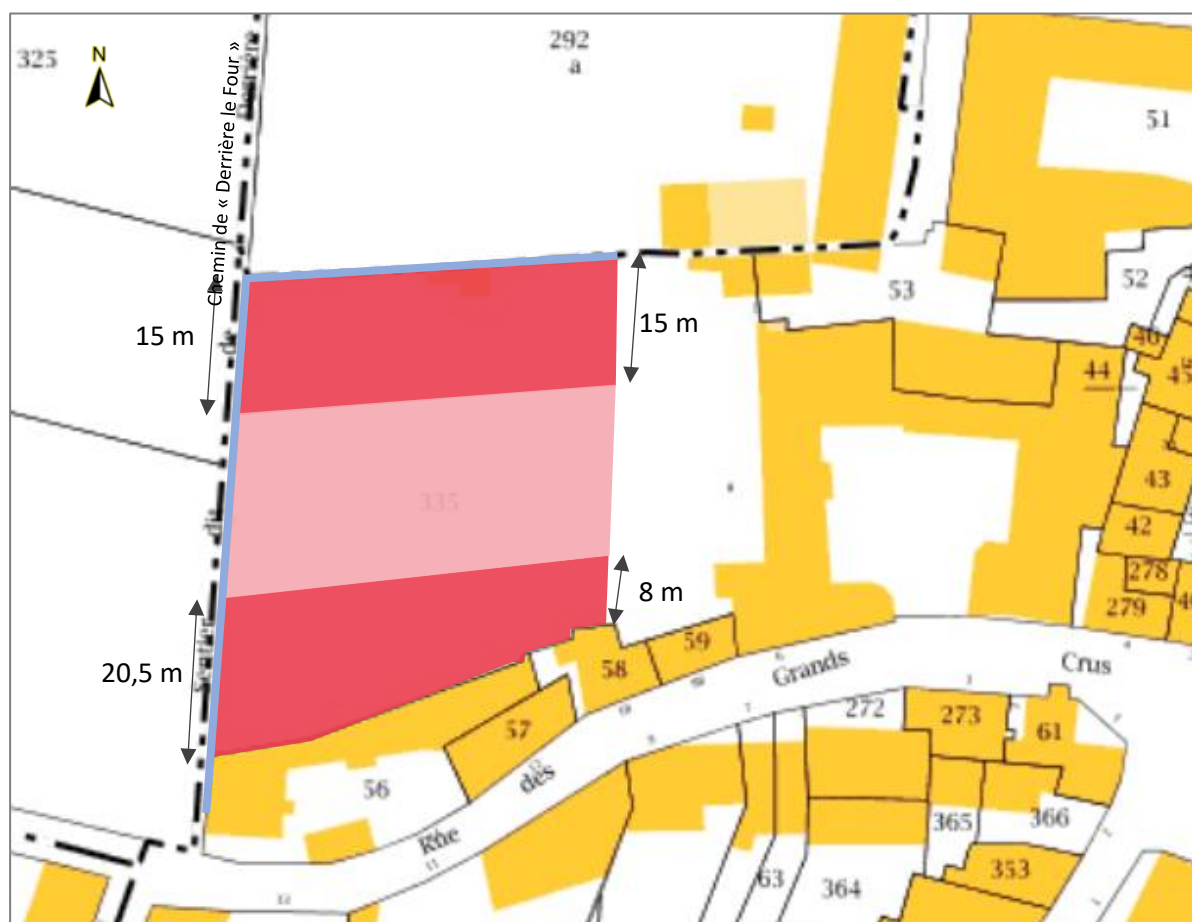
### 3. Schémas de synthèse



**Schéma 1/2 de synthèse de l'OAP**

Fond : cadastre.gouv - BLC (2019)





### Schéma 2/2 de synthèse de l'OAP

Fond : cadastre.gouv - BLC (2019)

- Hauteur des constructions limitée à 9 mètres au faitage
- Hauteur des constructions limitée à 3,5 mètres au faitage
- Conservation recommandée d'une partie de la végétation arborée au centre du tènement (le remplacement des arbres, dont l'état sanitaire est critique, est autorisé)
- Conservation ou déplacement du mur d'enceinte existant (en pierre)

## Zone UA – Route Départementale 974

### 1. Localisation et enjeux

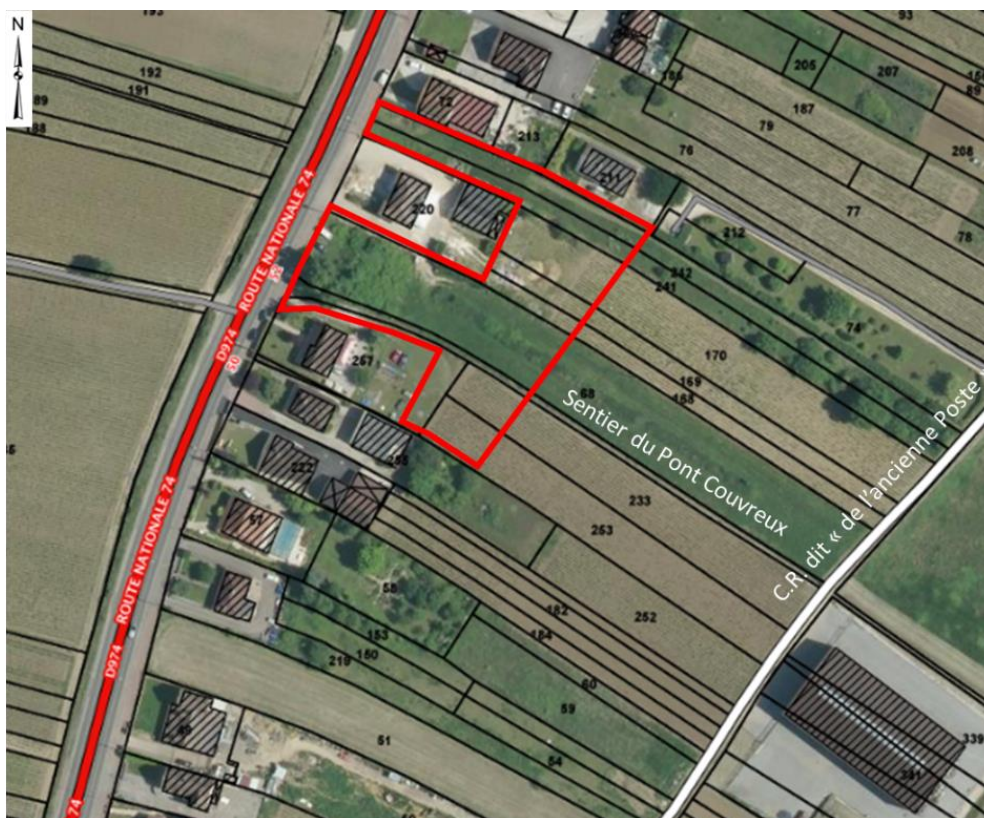
Le site totalise une surface de 4 486 m<sup>2</sup> environ (hors emprise du sentier du Pont Couvreux), et se localise dans un environnement pavillonnaire (développement linéaire le long de la RD974 dans les années 1960-1970), accompagné de bâtiments d'activités.

Il comprend une partie des parcelles suivantes : AH 68-168-169-170-241-242-233-253-257.

Le site est délimité :

- au Nord et au Sud, par plusieurs habitations individuelles bordant la RD ;
- à l'Est, par des jardins et des vignes se prolongeant jusqu'au chemin rural dit « de l'Ancienne Poste » ;
- à l'Ouest, par la RD974 (les parcelles AH 68-241-242 la bordent directement).

A noter que le sentier du Pont Couvreux traverse le site, entre les parcelles AH68 et AH233-257. Il est bordé par un écoulement temporaire arboré côté Ouest.



Localisation du site d'étude (en rouge)  
Extrait Géoportail – sans échelle



Le site se compose de zones de friches, de jardins, et de vignes, et présente une pente descendante vers l'Est/Sud-Est (dénivelé d'environ 3 mètres).



*Vue sur les parcelles AH241-242 depuis la RD974*



*Vue sur les parcelles AH233-253-257 et le sentier du Pont Couvreux depuis la RD974*



*Vue sur le site d'étude depuis le chemin rural dit « de l'ancienne Poste »  
Photographies BLC - 2020*

L'état initial de l'environnement n'a pas permis d'identifier un intérêt particulier du point de vue de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques sur ce secteur. En particulier, il ne prend pas place au sein des sites Natura 2000 qui concernent le territoire communal de Vosne.

En revanche, des enjeux paysagers sont relevés, en lien avec :

- les Climats de Bourgogne classés patrimoine mondial de l'UNESCO (zone centrale) ;
- les objectifs du SCoT (valoriser les routes touristiques et abords d'axes structurants, dont la RD974, traiter les façades bâties).

D'après le diagnostic agricole-viticole mené en avril 2016, certaines parcelles sont exploitées, et les parcelles AH233-253 sont concernées par un projet de hangar de stockage. Ce projet de construction n'est toutefois pas susceptible d'être remis en cause, puisque, si une petite moitié Ouest des parcelles sont dédiées au développement de l'habitat (zone UA et 2AU), une large moitié Est est classée en A.

Plusieurs des parcelles de l'emprise du projet – plantées ou non - sont classées en AOC régionales (BGO, Bourgogne Aligoté, Bourgogne Passe-tout-grains, Crémant de Bourgogne).

Le réseau AEP est présent au niveau de la RD974, de même que la défense incendie.

Le réseau d'assainissement collectif traverse le site d'étude.

D'après le zonage d'assainissement mis à jour par la Communauté de communes en août 2019, le site d'étude est classé en zone d'assainissement collectif en partie Ouest ; la partie Est aura la possibilité d'être raccordée au réseau collectif aux frais du pétitionnaire par branchement long ou passage en domaine privé.

Pour rappel de l'état initial de l'environnement, le site est concerné par plusieurs risques et contraintes :

- aléa inondation (ruissellement) (étude IPSEAU, 2003)
- secteur de sensibilité élevée aux remontées de nappe
- secteur de sensibilité faible au glissement de terrain
- aléa moyen de retrait-gonflement des argiles
- secteurs affectés par le bruit (classement sonore de la RD74 et de la voie ferrée).

## **2. Parti général d'aménagement**

La production de 5 logements à minima est imposée sur ce secteur, soit une densité compatible avec l'objectif du SCoT (12 logements/ha).

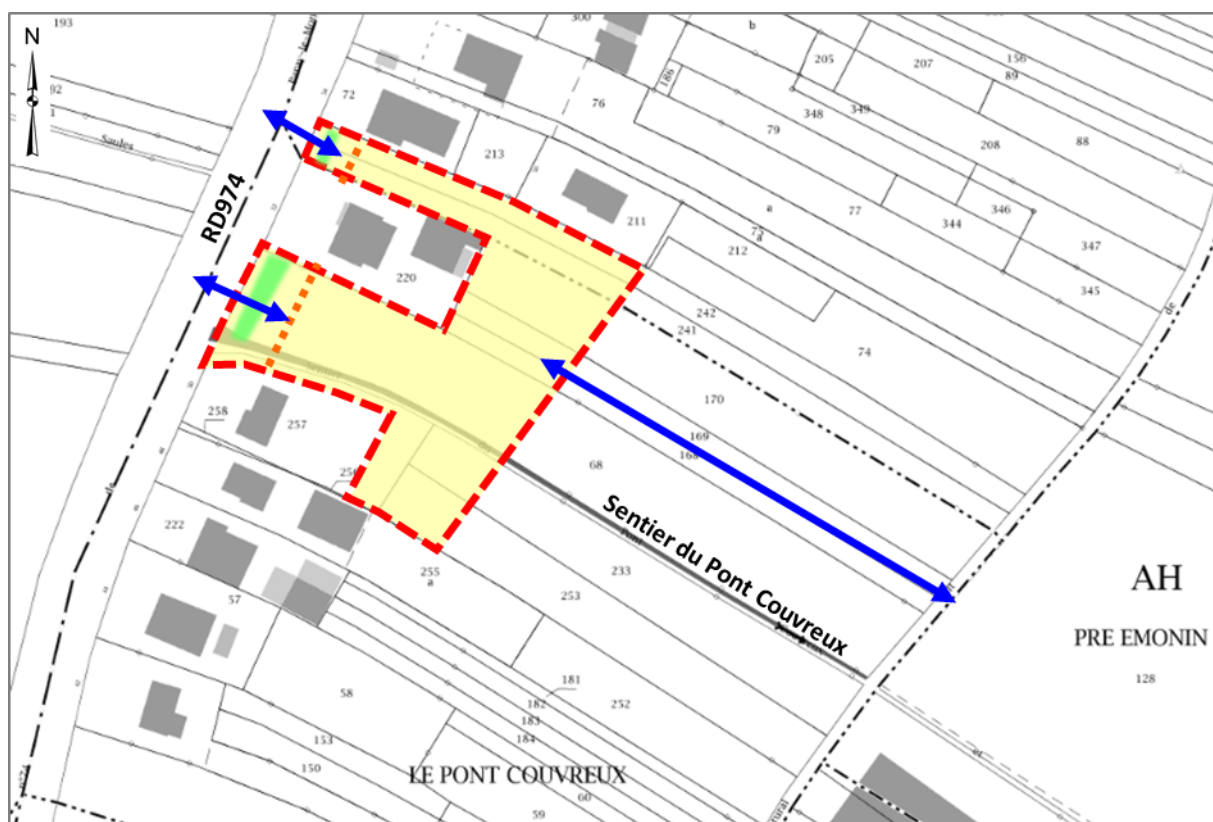
Les accès – individuels ou communs à plusieurs constructions - se feront depuis la RD974 (parcelles AH257-68-241-242), ou éventuellement par le chemin rural dit « de l'ancienne Poste ».

Les constructions s'implanteront obligatoirement selon un recul de 10 mètres minimum par rapport à la RD974, dans le respect des implantations environnantes (disposition essentiellement valable pour la parcelle AH68, disposant d'une largeur relativement importante).

La végétation bordant la RD974 sera maintenue (ou replantée/remplacée) autant que possible, et poursuivie, afin de parfaire l'intégration paysagère des futures constructions (plantations d'arbres, d'arbustes, de haies, de surfaces enherbées).

Dans ce même objectif, et pour limiter le vis-à-vis, une végétalisation sera proposée sur le site, notamment entre les constructions futures.

### 3. Schéma de synthèse



Périmètre d'application de l'OAP



Secteur dédié à l'habitat (5 logements à minima)



Accès par la RD974 ou le chemin rural dit « de l'ancienne Poste » (nombre et positionnement indicatifs)



Implantation des constructions respectant un recul de 10 mètres minimum



Végétalisation à prévoir (maintien de l'existant et/ou plantations d'arbres, arbustes, haies, surfaces enherbées...)

Réalisation BLC, 2020  
Fond cadastre.gouv.fr – sans échelle



## Zone Ad de l'ancienne décharge

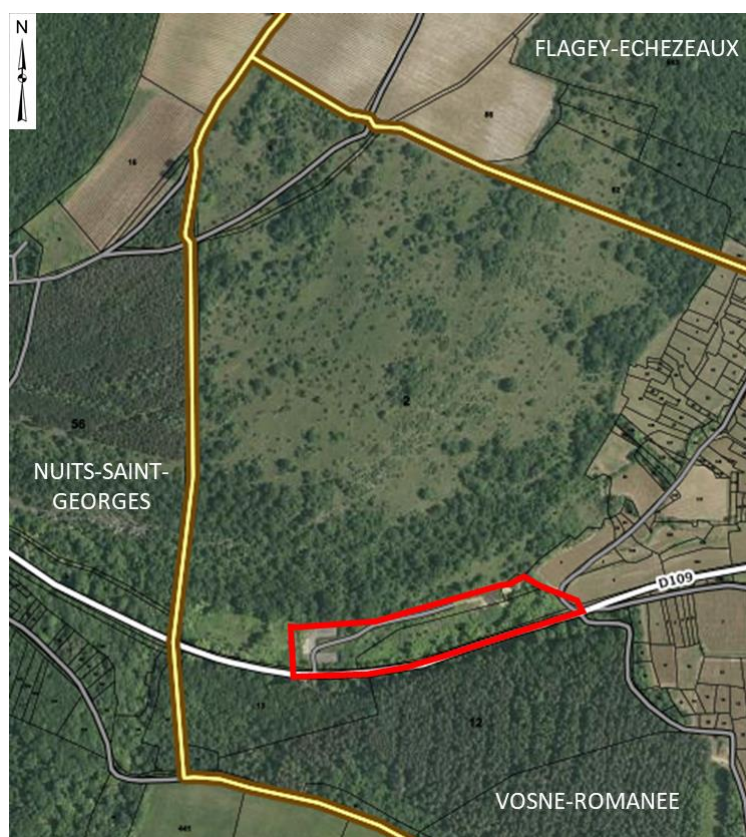
### 1. Localisation et enjeux

Le site se localise en bordure de la RD109, à l'Ouest du territoire communal, et totalise une surface de 1,4 ha environ (RD109 comprise).

Il comprend la quasi-totalité de la parcelle C3 et d'une partie de la très vaste parcelle C2.

Le site est délimité :

- au Nord et à l'Ouest, par des espaces forestiers et de pelouses (parcelle C2) ;
- à l'Est, par des vignes ;
- au Sud, par la RD109.



Localisation du site d'étude (en rouge)  
Limites communales en jaune  
Extrait Géoportail – sans échelle



Le site est l'ancienne décharge de Vosne-Romanée.

Il présente une double pente descendante d'orientation Ouest-Est et Nord-Sud.

Comme indiqué dans l'état initial de l'environnement, elle est complètement fermée et classée B (risque potentiel à confirmer avec une étude avant travaux) compte tenu de la problématique eau souterraine, d'après les données du Conseil départemental.



*Vues sur l'ancienne décharge - photographies Alain Desbrosse – juillet 2016*



*Vue sur l'Est de la décharge depuis la RD109 – photo. BLC – 2020*



*Vue sur l'entrée de la décharge depuis la RD109 - BLC – 2020*



*Vues sur l'ancienne décharge - photographies BLC - 2020*

Le site s'inscrit au sein d'un environnement naturel remarquable : inclus dans les sites Natura 2000 « Milieux forestiers et pelouses des combes de la Côte Dijonnaise » et « Arrière-côte de Dijon et de Beaune », il jouxte, au Nord, des habitats naturels à enjeux forts, tels que les forêts de pente, pelouses, haies et fruticées.

L'expertise faune/flore de juillet 2016 n'identifie toutefois pas d'enjeu en termes d'habitats naturels au niveau du site-même, ces habitats ayant disparu sous des mètres de déchets.

En outre, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et les Personnes Publiques Associées n'ont émis aucune remarque à ce sujet, sur le PLU arrêté (*la présente OAP est en effet élaborée suite à l'enquête publique*), à l'exception de la Communauté de communes, demandant une attention particulière quant à l'aménagement du site, en raison de la présence d'une espèce invasive, la Renouée du Japon.

L'expertise faune/flore de juillet 2016 relève en revanche, un fort risque de pollution des eaux souterraines de la combe par les lixiviats et des sols pollués, pouvant être problématique pour de futures constructions. Une analyse spécifique des gaz émis et des lixiviats à l'aval est à réaliser.

La végétation arborée entourant le site a enfin un intérêt paysager certain, notamment en bordure de RD109.

Pour rappel de l'état initial de l'environnement, le site est concerné par plusieurs risques et contraintes :

- aléa inondation (ruissellement) (étude IPSEAU, 2003)
- secteur de sensibilité moyenne au glissement de terrain
- aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

## 2. Parti général d'aménagement

*Pour rappel, le règlement de la zone Ad autorise uniquement :*

- *les travaux de réhabilitation des sites (modelage, apport de terre végétales et d'argile, plantations d'herbes, arbustes...) ou de reconversion de ces sites, le cas échéant ;*
- *la construction de hangar de stockage sans raccordement aux réseaux, d'une hauteur maximale de 20 mètres.*

*En outre, il prévoit des dispositions spécifiques en zone d'aléa moyen aux glissements de terrain et en zone inondable par ruissellement.*

La présente OAP vient préciser la zone d'implantation possible des constructions autorisées, de manière à limiter l'urbanisation de la zone, et limiter l'impact paysager.

Ainsi, la(les) future(s) constructions s'implanteront en partie Ouest de la zone Ad, de manière à :

- utiliser l'accès existant depuis la RD109 ;
- limiter l'impact paysager sur la Côte ; le choix d'une implantation à l'Ouest plutôt qu'à l'Est de la zone permet de réduire l'impact sur les vues sur la Côte depuis les espaces viticoles/la RD109, du fait d'une position plus reculée et en situation de virage.

Ce choix évite, par ailleurs, une implantation en zone à risque de glissement de terrain.

En outre, la préservation de la végétation le long de la RD109, et en bordure de vigne, est impérative, pour parfaire l'intégration paysagère de ces éventuelles futures constructions.

Enfin, conformément aux préconisations de la Communauté de communes, une attention particulière sera portée à l'aménagement du site, une espèce invasive, la Renouée du Japon, étant présente. Lors de l'aménagement, il est ainsi conseillé de laisser l'espèce en place, et de ne pas prélever de terres sur site pour la transporter ailleurs. La direction Biodiversité et Développement Durable se tient à disposition dans ce cadre.

### 3. Schéma de synthèse



Périmètre d'application de l'OAP



Secteur d'implantation possible des constructions autorisées



Végétation à maintenir

Réalisation BLC, 2020  
Fond Géoportail – sans échelle