

Département de Côte d'Or
Commune de MIREBEAU-SUR-BEZE

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision – Approbation

**3 – Orientations d'aménagement
et de programmation**

PREFECTURE DE LA REGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTE
PREFECTURE DE LA COTE-D'OR
Déposé le :

27 OCT. 2016



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour,

Le 21/10/2016

Le Maire

Laurent THOUAS



Approuvé le 14-06-1979

Révisé le 18-10-2006

Mis en compatibilité le 16-04-2009

Révision simplifiée approuvée le
26-08-2011

Révisé le

1. Généralités

L'article L 151-6 du code de l'urbanisme stipule que « *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. [...]* »

L'article L 151-7 du C.U. précise que « *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 exposent donc la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** des quartiers ou des secteurs de la commune.

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

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Mirebeau-sur-Bèze décide d'ouvrir à l'urbanisation les futurs secteurs de développements sous certaines conditions.

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

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

Elle décide donc d'imposer, suivant les besoins spécifiques de chaque secteur :

- les principes de liaisons routières,
- les principes de liaison douce,
- les espaces publics.

Sur la commune, trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui précisent leurs conditions d'urbanisation :

- la zone 1AU, qui correspond à la première phase d'urbanisation de la zone d'aménagement route de Dijon. Les orientations sont définies sur les zones 1AU et 2AU afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent. Elles sont opposables sur la zone 1AU et indicatives sur la zone 2AU,
- la zone 1AUx, correspondant à la 2^{ème} phase d'urbanisation de la zone d'activités du Château.

De plus des orientations sont définies sur le secteur Ub route de Bézouotte afin de fixer les conditions accès et garantir une densité minimale de logements.

Tout projet présenté sur les zones 1AU et 1AUx et Ub devra prendre en compte ces orientations d'aménagement et de programmation.

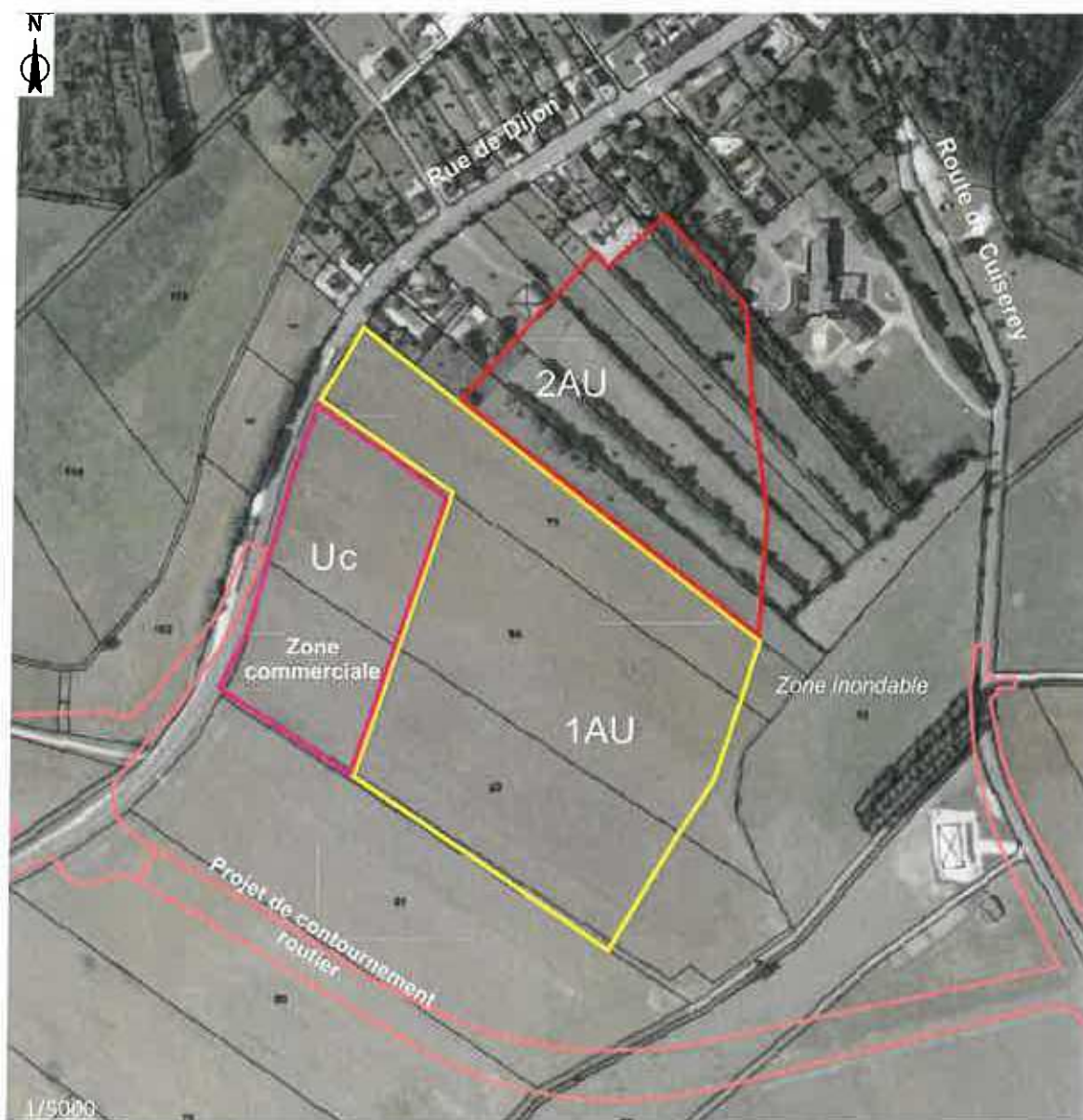
3. Les secteurs à urbaniser et leurs orientations d'aménagement et de programmation

3.1. Zone d'aménagement route de Dijon

Présentation de la zone

Ce secteur se situe à l'entrée sud du bourg, à l'arrière de la zone commerciale et à proximité du centre-bourg (équipements scolaires, sportifs...). Il est composé de terrains cultivés et de fonds de jardins à l'arrière de constructions existantes en façade de la rue de Dijon.

La municipalité souhaite gérer l'organisation du développement de cette zone, qui sera aménagée en un minimum de deux phases. Elle souhaite l'aménagement en priorité des terrains communaux dont elle a la maîtrise et qu'elle pourra commercialiser en fonction de la demande, et de la parcelle privée 73, située au nord. Cette première phase permettra d'agglomérer la future zone commerciale au bourg. La partie nord (2AU) constituera une réserve d'urbanisation que la commune mobilisera au fur et à mesure de ces besoins.



Les orientations

La zone s'aménagera au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics.

L'accès de la zone 1AU s'effectuera depuis la future voie communale d'accès à la zone commerciale.

Une voirie principale desservira la zone 1AU et à terme la zone 2AU et rejoindra la rue de Dijon au nord, assurant ainsi un bouclage.

Un second accès routier sera aménagé depuis la rue de Dijon et rejoindra la voie principale.

Les accès depuis la rue de Dijon devront faire l'objet d'un accord préalable des services du Conseil Départemental.

Compte tenu de l'importance de l'opération d'ensemble, des espaces communs récréatifs devront être aménagés en accord avec la municipalité.

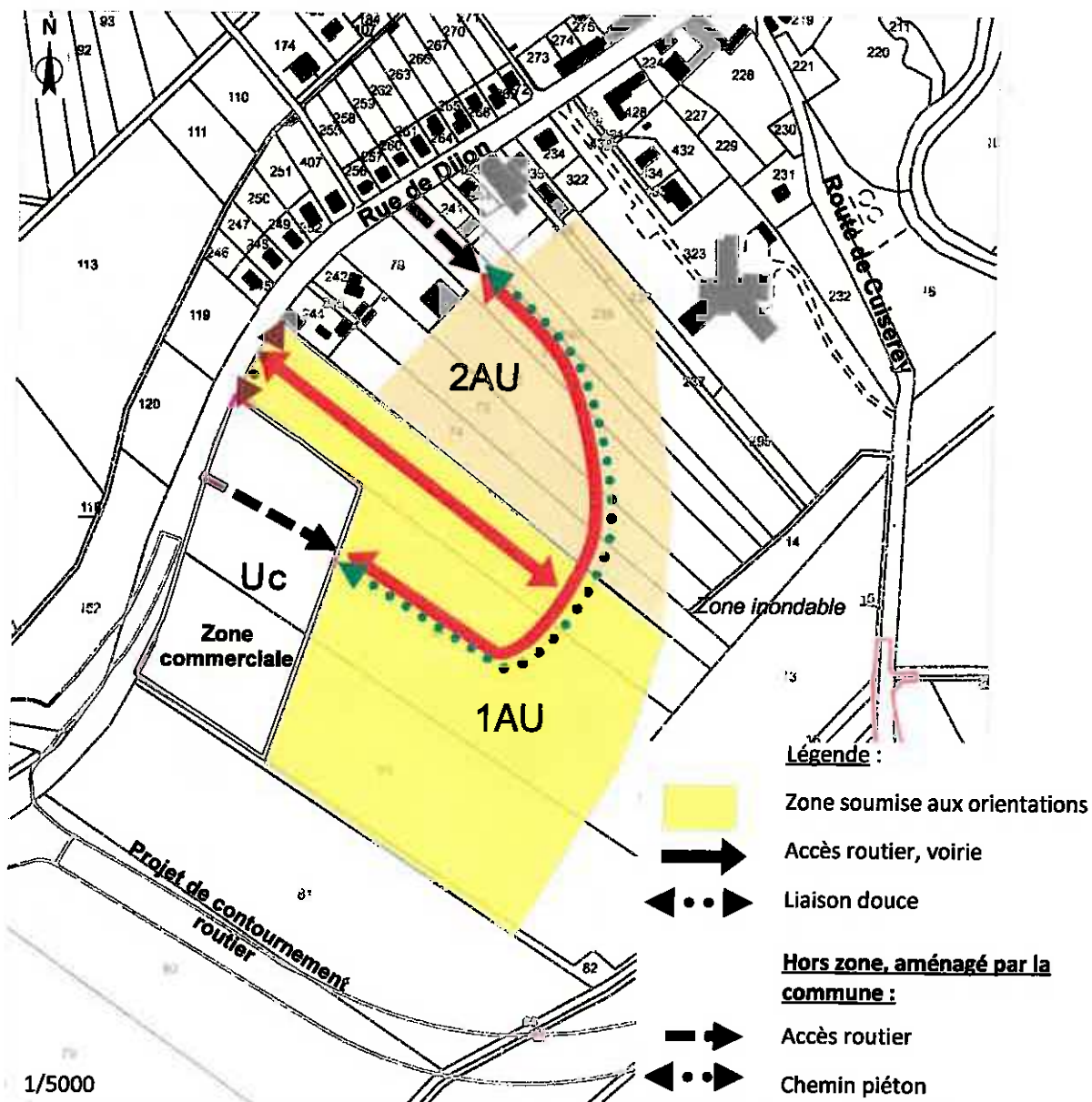
Une liaison douce sera aménagée en parallèle de la voie principale.

En termes de typologie de logements, la zone 1 AU devra comprendre au total un minimum de 136 logements, en respectant une densité moyenne de 20 logements/hectare sur chaque opération.

La zone 1AU devra comprendre :

- un minimum de 20 % de logements locatifs aidés ou libres.
- un minimum de 15 % de logements T3/T4.
- un minimum de 10 logements en habitat groupé.

Le futur contournement routier générera des nuisances sonores qu'il faudra prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

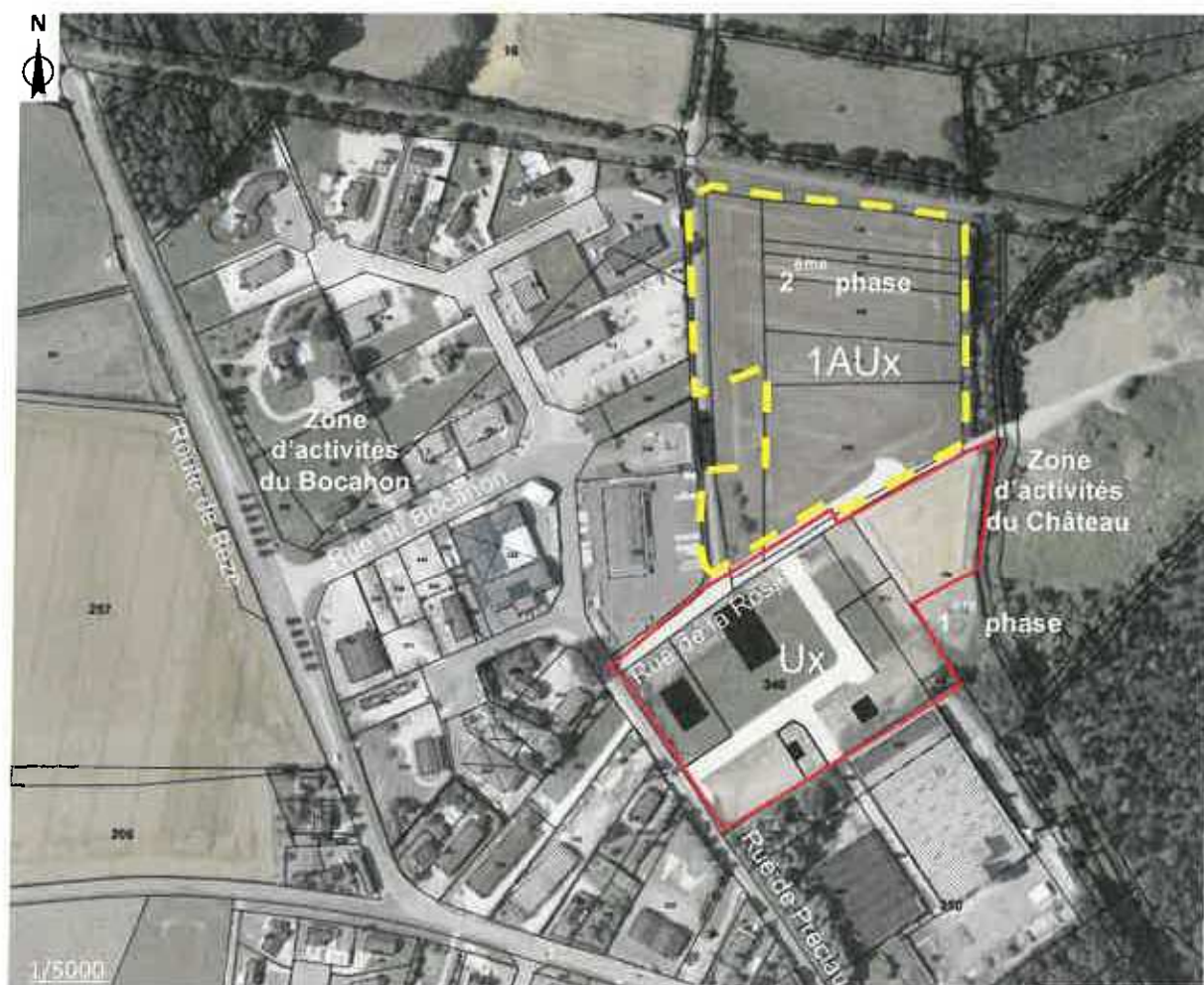


3.2. Extension de la zone d'activités du Château

Présentation de la zone

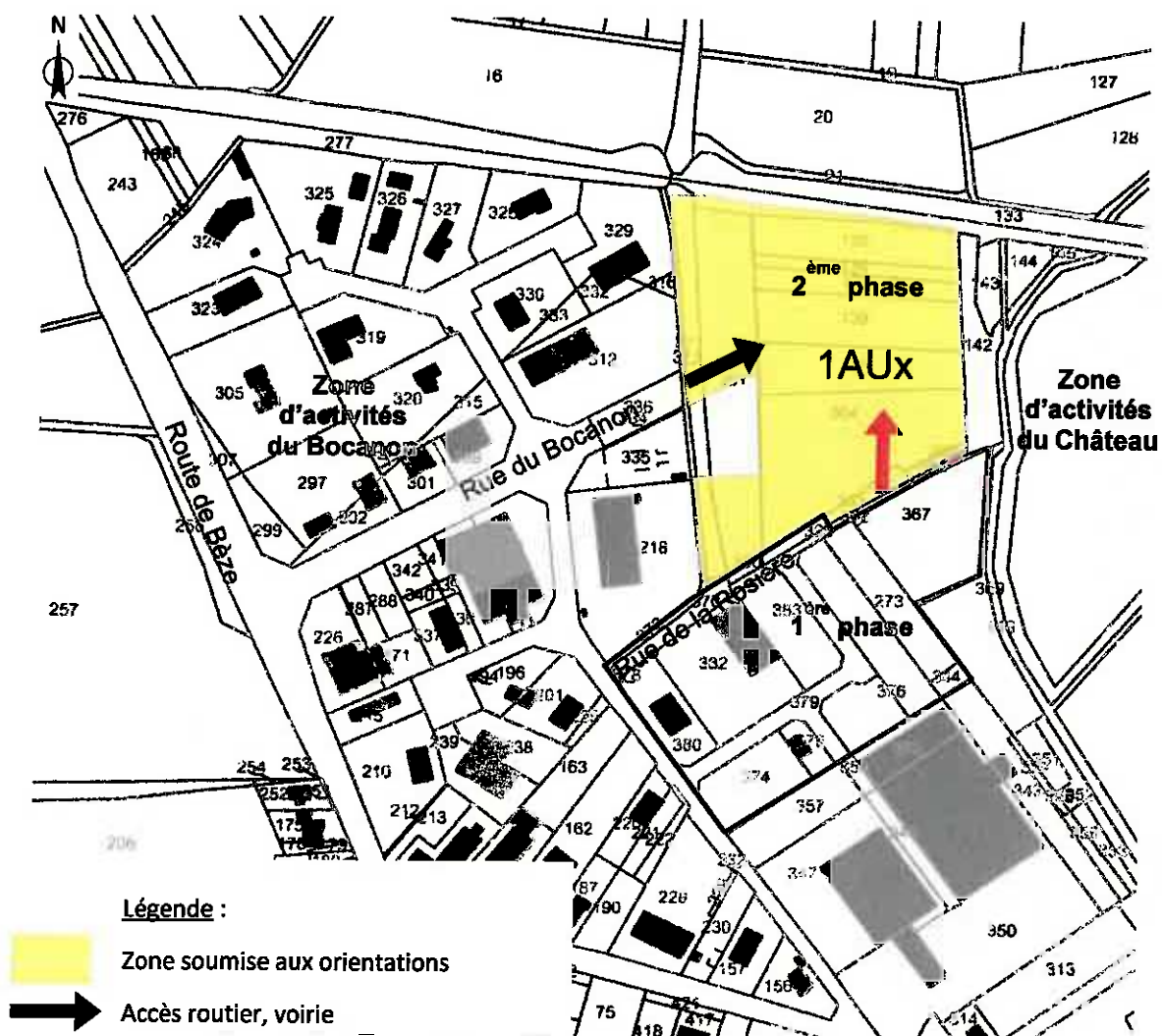
Mirebeau-sur-Bèze comprend une zone d'activités au nord-est du bourg, le long de la route de la Bèze. La zone d'activités du Bocanôn, qui accueille une vingtaine d'entreprises, s'est d'abord développée.

La municipalité a récemment aménagé la zone d'activités du Château, qui est en cours de commercialisation. Elle a programmé son extension au nord de la première tranche et à l'est de la zone d'activités du Bocanôn.



Les orientations

L'accès de la zone 1AUx s'effectuera depuis la rue du Bocanon et la rue de la Rosière.



3.3. Aménagement du secteur Ub route de Bézouotte

Présentation du secteur

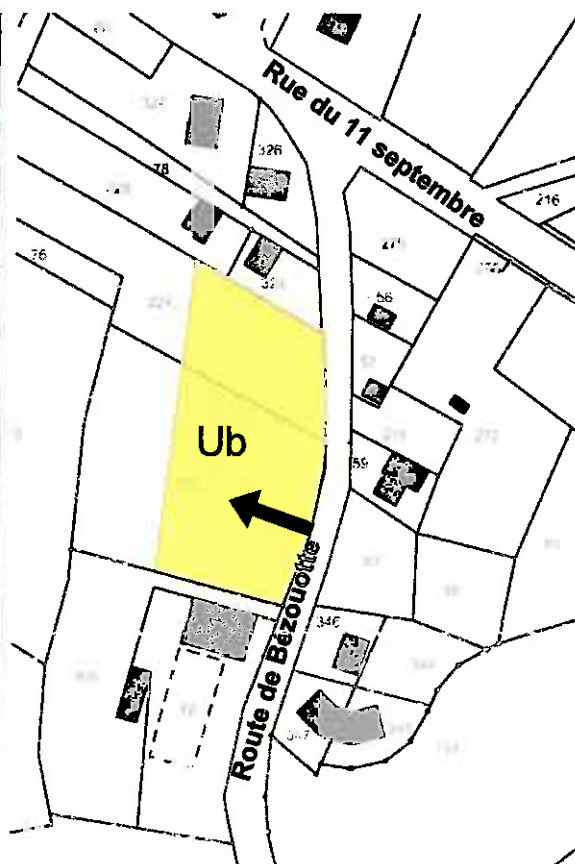
Ce secteur se situe au sud-est du bourg, le long de la route de Bézouotte. Ce secteur présentant une profondeur permettant la construction de deux rangées de maisons, des orientations sont définies afin de fixer les conditions d'accès et garantir une densité minimale de logements.





Les orientations

Sur la parcelle 306, un accès commun aux quatre lots devra être aménagé. L'accès commun devra permettre un dégagement suffisant pour garantir un maximum de visibilité. L'accord préalable des services compétents du Conseil Départemental sera requis.

Le secteur Ub devra comprendre un minimum de 6 logements :
4 logements sur la parcelle 306 et 2 logements sur la parcelle 224.



Légende :

-  Zone soumise aux orientations
-  Accès routier