

# COMMUNE DE NOIRON SOUS GEVREY

## ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

### ***Modification n°1***

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 02 juillet 2009
- Modification n° 1 approuvée par délibération du 27 mars 2012

## **Orientation d'aménagement**

VISA

Date :

Le Maire,

PIECE N°

**3**



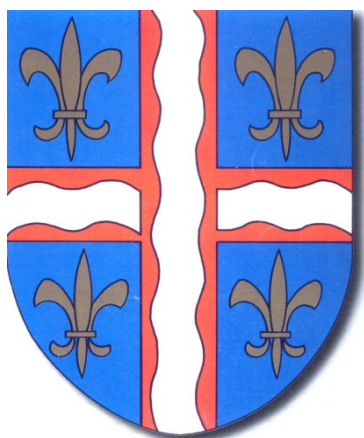
Droit, Développement et ORGA nisation des Territoires  
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON  
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72  
E-mail : d.dorgat@yahoo.fr



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

# NOIRON SOUS GEVREY

## Orientation d'aménagement Modification n°1



VERSION 4 – FÉVRIER 2012

# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>La zone 1AUa au centre du village</b>	<b>7</b>
<b>La zone 1AUa au sud du village à « la Raie Traversaine »</b>	<b>10</b>

## 1. INTRODUCTION

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Noiron-sous-Gevrey, a identifié deux secteurs d'urbanisation future, conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme.

### Que disent les textes ?

#### ART R.123-6

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »*

#### ART L.123-1

*« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

## **ART L.123-2 (réforme LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement)**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

*d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (apport de la loi ENL)*

## **Le contexte de la commune : le schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais**

Le syndicat mixte chargé de l'élaboration du SCoT n'ayant pas encore fixé les grandes orientations, tire son avis en se référant :

- d'une part, aux principes du Développement Durable et en particulier à ceux énoncés par l'article L 121 – 1 du code de l'urbanisme (équilibre entre les espaces, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale et respect de l'environnement).
- d'autre part à la délibération cadre du Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais approuvée à l'unanimité, le 6 mai 2004, fixant les objectifs de l'élaboration du SCoT.

**La métropole régionale doit conforter son développement, il est urgent d'élaborer un schéma structurant le développement. Ce développement doit se faire sur la base d'un développement durable, il est aussi affirmé la nécessité de concevoir et de réaliser un développement solidaire**

.....

## A savoir...

Les orientations d'aménagements constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ces orientations viennent préciser, sur certains secteurs, des actions d'aménagement que la commune souhaite entreprendre. Elles peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Mais elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies dans le PADD.

**Les orientations d'aménagement sont opposables** aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité. En effet, les orientations doivent être respectées « dans l'esprit » et non « à la lettre ».**

**« La compatibilité d'une opération avec une orientation donnée suppose que cette dernière ne l'interdise pas, ou du moins qu'il n'y ait pas de contradiction entre elles ».**

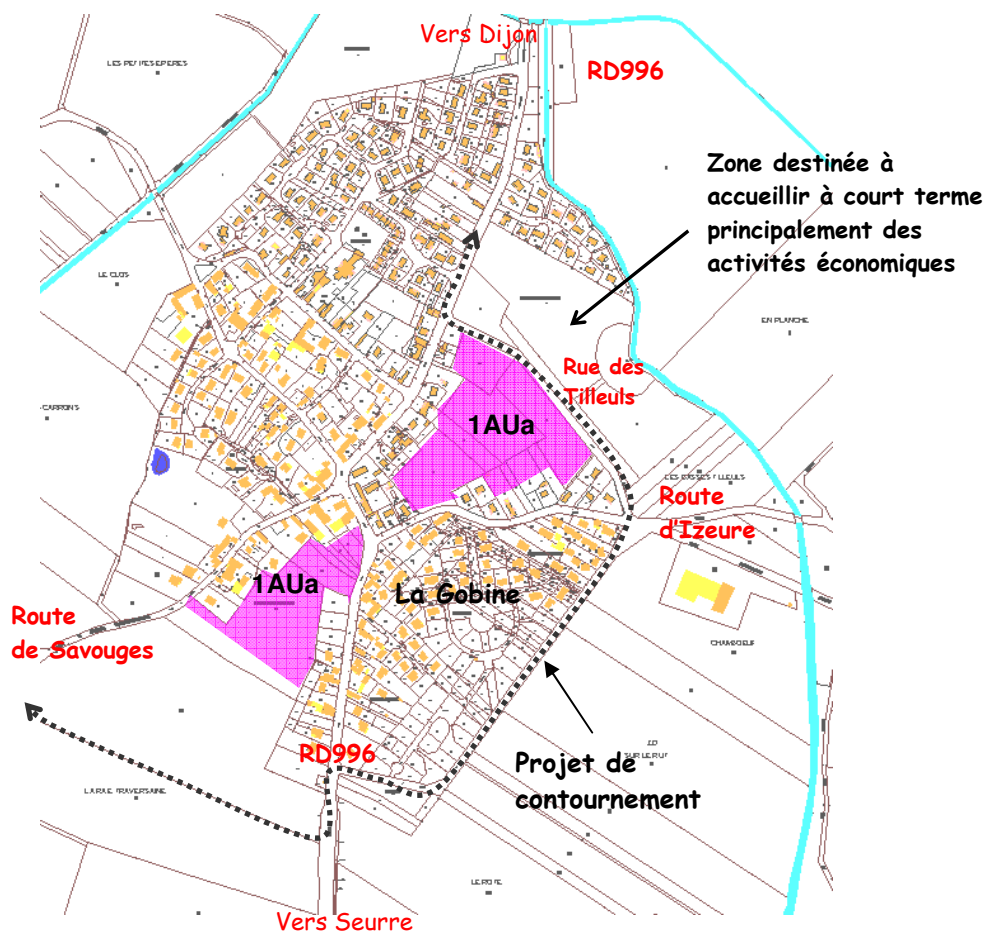
.....

## Sur la commune...

Deux types de zones d'urbanisation future sont définies dans le cadre du projet urbain de la commune de Noiron-sous-Gevery, les zones 1AUa et 1AUy d'urbanisation à court ou moyen terme (avec schéma d'ensemble).

Le secteur 1AUa (environ 4.6 ha) au centre du village, sur la partie Est, et un autre secteur 1AUa (environ 2.6 ha) à la « Raie Traversaine » au sud du village, sur la partie Ouest de la RD996.

### Plan localisation des zones concernées par des orientations d'aménagement :



### Pour rappel, quelques objectifs de la commune en matière d'urbanisation, fixés dans le PADD

- **Promouvoir un développement urbain cohérent**, en fixant des limites cohérentes dans une logique de densification, en maîtrisant le développement démographique, en dynamisant le développement résidentiel.
- **Préserver la qualité de vie de ses habitants**, en gérant les différents types de déplacements, en limitant les déplacements en voiture par la création et l'accès de services à tous.
- **Faire de son village un site harmonieux, agréable pour vivre et se détendre**, en préservant et renforçant l'identité architecturale et rurale du village, en poursuivant la végétalisation du village et en favorisant des espaces de détente...

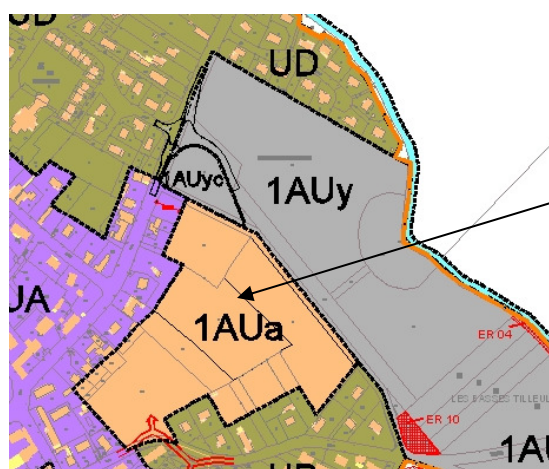
## 2. Les zones 1AUa et 1AUy au centre du village

### Sa situation :

Les terrains à aménager se situent entre la RD996 et la route d'Izeure, derrière des rideaux de constructions variées, sur chacune des voies (une partie plus ancienne en UA, le long de la RD996 et une autre plus récente en UD, le long de la route d'Izeure). L'environnement est urbain, avec la prédominance d'un bâti récent, renforcé par l'urbanisation toute récente du quartier de la Gobine (situé à l'Est de la route d'Izeure). La rue des Tilleuls fixe la limite entre la zone destinée à l'habitat et la zone destinée aux activités commerciales, artisanales et de loisirs...

Nous sommes bien ici dans une zone centrale, de densité...d'enjeux forts pour la vitalité de la commune.

### Sa traduction graphique :



Zone 1AUa, à vocation d'habitat, d'urbanisation à court ou moyen terme, et zone 1AUy à vocation d'activités économiques.

### Ses potentialités

- Proximité d'un futur espace de vie, d'échanges....
- Présence des réseaux à proximité : réseaux d'AEP, électricité, gaz, téléphone, bassin d'orage en application de la loi sur l'eau pour l'écoulement équilibré des eaux pluviales, assainissement collectif en capacité suffisante...
- Un espace ancré au centre du village, en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace Cette orientation garantit une meilleure intégration urbaine et paysagère des futures constructions.
- Un espace offrant un potentiel important pour des constructions variées ( vocation d'habitat, d'activités économiques, des aménagements de voiries, des espaces verts, en parfaite équilibre avec les objectifs de « renouvellement urbain » , mixité et développement durable.



## Ses objectifs d'aménagements :

### **Permettre une mixité sociale et urbaine assurant une évolution positive de la population à long terme et du dynamisme économique.**

- La recherche d'un lien entre densité et services est importante pour l'organisation d'un développement cohérent et maîtrisé sur la commune. Pour cela, créer une offre de logements diversifiée favorisant la densification du site. Des unités de structures collectives pourront répondre à cet objectif, soit environ 15% du nombre total de logements sera du collectif.
- Afin d'optimiser l'utilisation de l'espace, les secteurs, qui par la nature de leur sol, autorisent la création de sous-sol seront à privilégier pour les logements de type collectif. Ces formes de logements doivent offrir à leurs occupants des annexes suffisantes pour leur besoin quotidien (caves, garages...), pour autant ces installations consommatrices d'espaces pourront profiter d'implantations souterraines.
- Sur l'ensemble du site, au moins 30% de logements sont destinés au type locatif, dont 10% pour des logements à loyer modéré pouvant ouvrir la possibilité d'accession à la propriété à la population à moyen terme.
- Favoriser l'implantation d'activités de services à la population, facteur de dynamisme économique et d'équilibre emploi/habitat sur le territoire communal

### **Gérer les déplacements et offrir des alternatives à la voiture.**

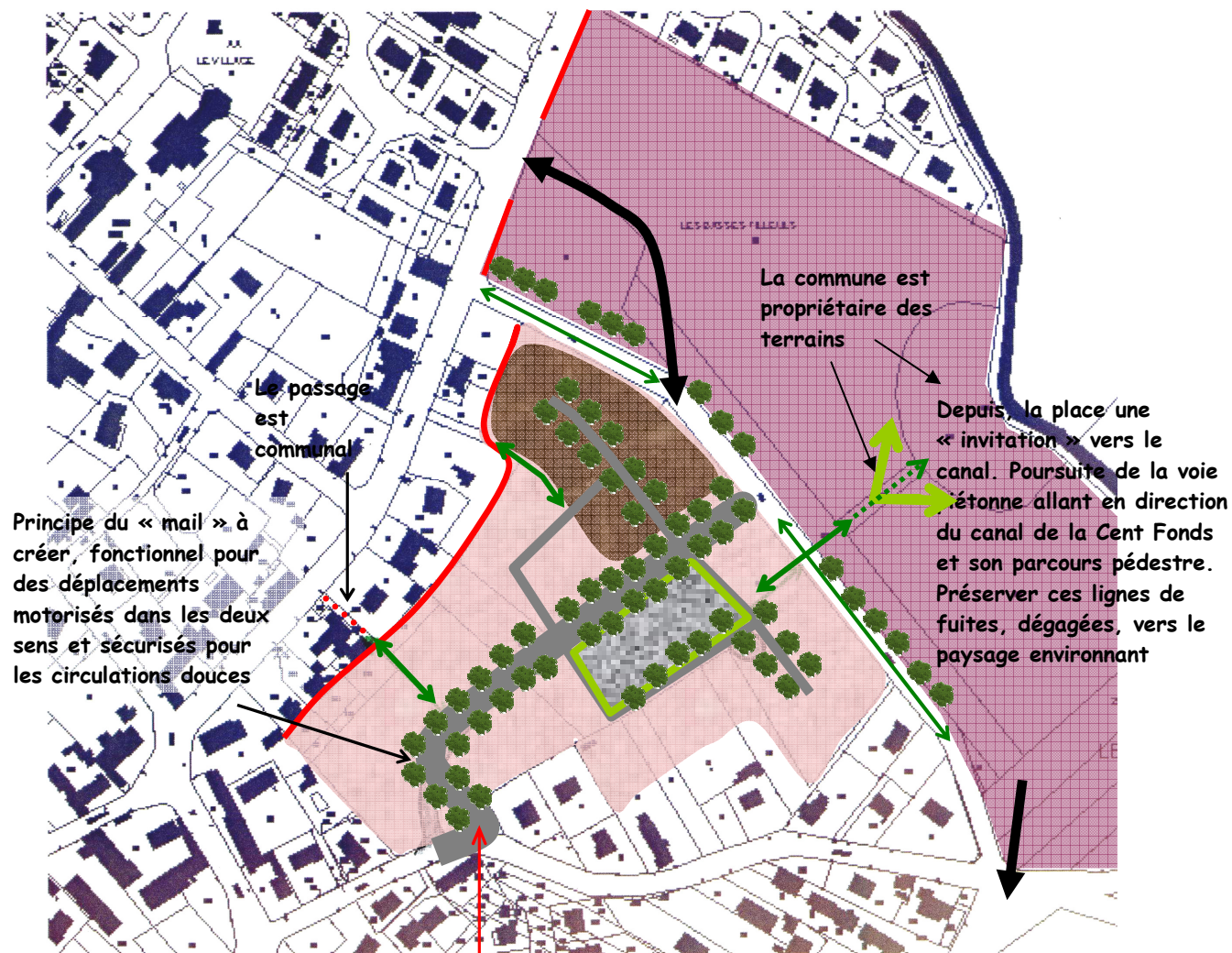
- Raccorder ce futur secteur au reste du village par un réseau de circulation connectif, sécurisé et cohérent (équilibre entre circulation douce et automobile), gérer la pratique spatiale du secteur ...
- Aucun accès automobile ou voie de desserte individuelle sur les voies départementales n'est autorisé. L'accès à cette zone s'effectuera par l'intermédiaire d'une création de voiries avec des accès collectifs permettant de rejoindre la RD996 (aménagement d'un rond point) ou la route d'Izeure (RD109d avec un emplacement réservé au profit de la commune). Précisons que suite à la réalisation récente du giratoire sur la RD 996 au en jonction avec la rue de Ecoles, l'accessibilité véhicule du secteur 1AUyc se fera par la branche sud-est du giratoire, dans le respect des conditions de sécurité routière et non pas sur la RD 996.
- Créer une voie principale assurant les déplacements quotidiens internes à double sens et offrant des sites propres aux circulations douces.
- La proximité des services doit permettre de modérer les déplacements motorisés. Pour cela, un ensemble de voies uniquement destinées aux circulations douces, est inscrit dans le schéma d'organisation. La création de ces voies s'appuiera sur des parcelles communales permettant de se relier aux voies principales (RD996 et rue des Tilleuls).

### **Créer un cadre de vie et une qualité de vie quotidienne**

- Créer un « mail » planté afin d'offrir une véritable coulée verte en direction du canal de la Cent Fonds. La localisation du mail s'appuiera sur le passage du collecteur réalisé sur cette zone et collectant les eaux pluviales de l'amont en direction du bassin d'orage réalisé en 2004.
- Créer un espace de rencontres, de qualité, arboré et équipé invitant les résidents du quartier et du village à s'y arrêter, s'y poser...Cet espace doit être clairement identifiable, visible, accessible à tous et accueillant...
- Les constructions devront compléter leurs aménagements par des plantations cohérentes en fonction de leur forme, de leur taille, et de leur position...
- Bien que situés au cœur du village, les habitants doivent pouvoir profiter au maximum des paysages environnants, la Côte viticole, les bois, la plaine...Pour cela, la commune fixe dans ses orientations un principe de transparence visuelle, offrant des vues dégagées vers les paysages environnants. Sur ce secteur, c'est en direction du bassin d'orage, soigneusement aménagé, et le canal de la Cent Fonds, que cette disposition s'applique. L'aménagement de la zone devra veiller à ne créer aucun obstacle à cela.



## REPRESENTATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Zone d'habitat diversifié concourrant à la mixité sociale, mais aussi à la mixité urbaine : 30% de logements locatifs dont 10% pour du locatif social. Les formes seront variées, de l'individuel, de l'habitat groupé, et du collectif (environ 50% du nombre total de logements) concourrant à la densification. Cette mesure s'applique sur l'ensemble de la zone 1AU.

Secteur à privilégier pour l'accueil des offres collectives.

Périmètre de localisation possible d'un espace vert, à réaliser. Cet espace devra être visible depuis la voie principale et clairement identifiable par sa forme, comme un espace de convivialité et de détente.

Voie de desserte mixte (circulation automobile et douce) à créer avec possibilité de retournement à l'extrémité.

Voies piétonnes à créer.

Zone à vocation d'activités économiques

Accès collectif sécurisé à créer en accord avec le gestionnaire de la voie

Conserver des vues dégagées vers le paysage environnant.

Plantation d'alignements d'arbres à réaliser accompagnant le réseau viaire.

Aucun accès ou voie de desserte n'est autorisé sur la RD996.



### 3. La zone 1AUa au sud du village à « la Raie Traversaine »

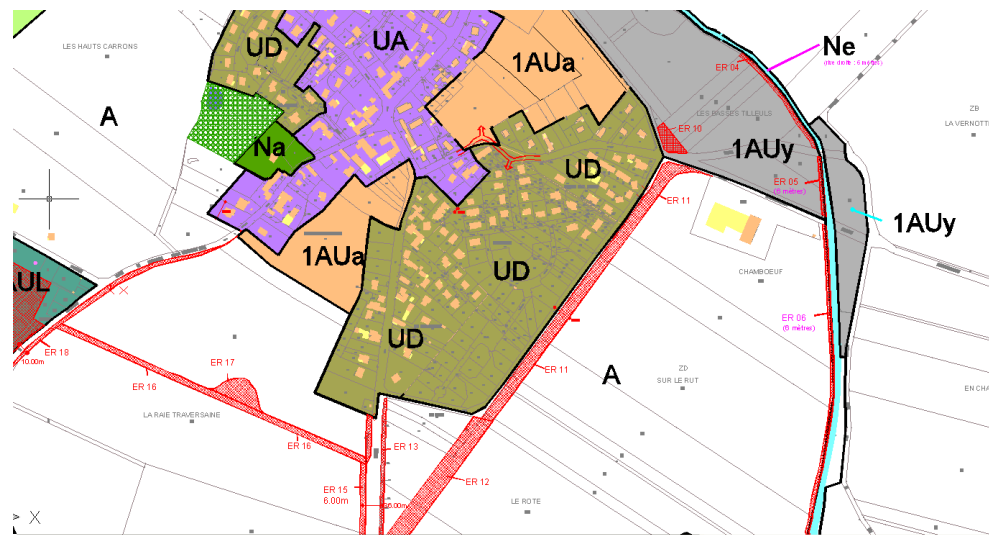
#### Sa situation :

Les terrains à aménager se situent au Sud-Ouest du territoire communal, à l'intersection de la RD996 et de la voie communale menant à Savouges.

L'environnement reste urbain, les habitations y sont encore de caractère, pour la plupart anciennes. La sensibilité de ce site aux franges du village, a conduit la commune à envisager certaines prescriptions favorisant la bonne intégration paysagère de cette future extension.

La circulation reste le « point noir » sur la commune de Noiron. La RD996 est un axe saturé aux heures de pointes, amenant à interdire tout nouvel accès le long de cette voie.

#### Son projet de zonage :



#### Ses potentialités :

- **Présence des réseaux à proximité (réseaux d'AEP et électricité), assainissement collectif en capacité, prise en compte de la loi sur l'eau avec en prévision (emplacement réservé) la création d'un bassin d'orage gérant les eaux de pluies à l'amont. Condition pour l'ouverture de la zone.**
- **Un espace fondu dans une trame bâtie, un espace permettant d'étendre le village en cohérence avec les objectifs de recomposition de la commune. Cette localisation est une garantie d'intégration urbaine et paysagère pour les futures constructions.**
- **Un espace d'environ 2.6 ha, offrant un potentiel de constructions à usage d'habitat...**

## **Ses objectifs d'aménagement :**

### **Permettre une mixité sociale et urbaine assurant une évolution positive de la population.**

- Créer une offre de logements diversifiée, concourrant à la mixité sociale, avec possibilité dans le cadre de logements locatifs d'accéder à la propriété.
- La maîtrise des flux tant piétons qu'automobiles passe également par une réflexion cohérente sur les logiques de positionnement des secteurs denses, en lien direct la localisation des services et des équipements, afin de contenir les déplacements. L'éloignement des services et des équipements publics sur cette zone, n'offre pas les conditions « idéales » à l'accueil de structures collectives favorisant la densité humaine. Pour cela, sur la Raie Traversaine, le choix est de conserver un espace plus aéré, moins dense, cohérent avec son contexte. Les structures individuelles, voire groupées répondront à cet objectif.

### **Assurer une desserte suffisante et sécurisée pour le fonctionnement de la zone**

- Les entrées et sorties à cette zone seront permises exclusivement depuis la voie communale n°3 (route de Savouges) et aucun accès automobile ne sera autorisé sur la RD996, excepté pour des voies piétonnes et les accès automobiles existants.
- Créer des voies plantées assurant les déplacements piétons et automobiles quotidiens à double sens et en toute sécurité.

### **Créer un cadre de vie et une qualité de vie quotidienne**

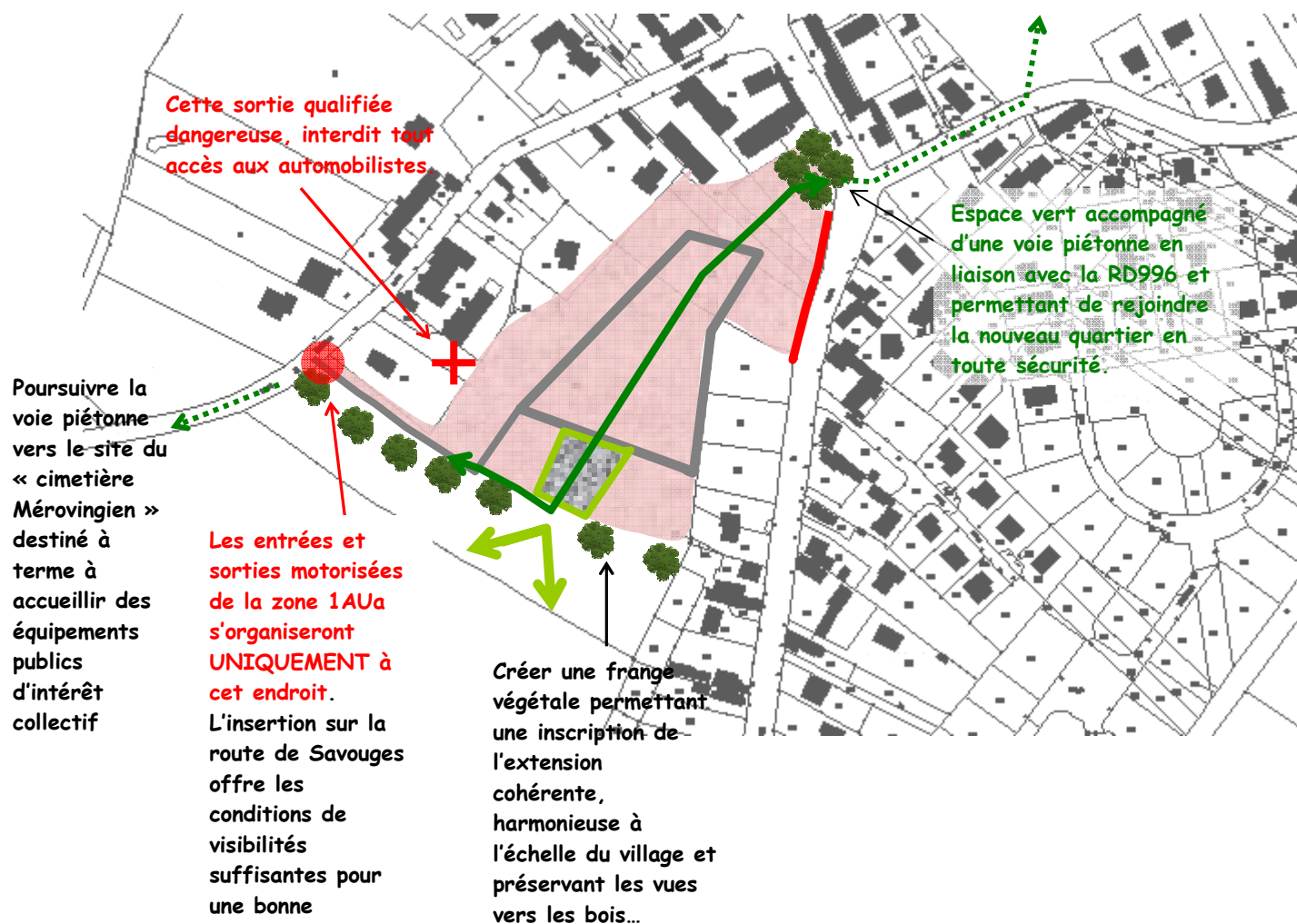
- Créer une voie exclusivement piétonne (passage canalisation), permettant de traverser la zone d'urbanisation future s'ouvrant vers une vue dégagée sur le paysage environnant.
- Les constructions devront compléter leur aménagement par des plantations cohérentes en fonction de leur forme, de leur taille, et de leur position par rapport au talweg du terrain...

### **Permettre une inscription du site harmonieuse aux franges du village**

- Au cœur du village, les habitants doivent pouvoir profiter des paysages environnants, la Côte, les bois, la plaine... Pour cela, la commune fixe dans ses orientations le principe de transparence visuelle offrant des vues dégagées vers les paysages. Sur ce secteur, cette orientation s'organise en direction des bois, vers le Sud du territoire communal et la côte viticole à l'Ouest. L'aménagement de la zone devra veiller à ne créer aucun obstacle à cela.
- Créer un écrin de verdure en harmonie avec la structuration boisée environnante et respectant l'objectif de poursuite de la végétalisation du village inscrite dans ses orientations générales. Il ne s'agit pas de créer un « mur vert » dans l'avenir, mais cet aménagement devra conserver une certaine aération permettant « des échappées » vers le paysage.



## REPRESENTATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Zone d'habitat concourrant à la mixité sociale. Les formes individuelles, voire groupées sont privilégiées sur ce site plus éloigné des services...



Voie de desserte à créer



Conserver des vues dégagées vers les paysages environnants



Plantation d'alignements d'arbres à réaliser accompagnant les franges du village



Aucun accès ou voie de desserte n'est autorisé sur la RD 996, les accès devront se faire sur la voie de desserte interne. (excepté circulations douces et sorties automobiles existantes)



Voie piétonne à créer pour les déplacements quotidiens. Seul type de voie autorisé sur la RD996



Périmètre de localisation possible d'un espace vert à réaliser. Cet espace devra être clairement identifiable par sa forme comme un espace de convivialité et de détente.