

Commune de Vougeot



Département de Côte d'Or



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement
et de Programmation



Prescription par DCM en date du

Arrêt-projet par DCM en date du

Mis à l'enquête publique par arrêté municipal en date du

Approuvé par DCM en date du

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	2
1.1.	RAPPELS REGLEMENTAIRES	2
1.2.	CONTEXTE COMMUNAL	4
2.	ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT	4
2.1	CONTEXTE GENERAL/LOCALISATION	5
2.2	ZONE 2AU	6
2.2.1	Localisation et contexte	6
2.2.2	Objectifs et principes d'aménagement	7
3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS	8
3.1.	EXPLICATION DES CHOIX MIS EN ŒUVRE	8
3.1.1.	Intégration architecturale et paysagère des constructions	8
3.1.2.	Synthèse des prescriptions en matière d'aménagement	10
3.2.	SYNTHESE GRAPHIQUE	11

1. Préambule

1.1. Rappels règlementaires

Article L151-6 : *Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V)*

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L151-7 : *Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 38 (V)*

- 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, favoriser la densification 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.

- 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 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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.

Article R151-8 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.*

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1.2. Contexte communal

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Vougeot a souhaité intégrer certaines prescriptions spécifiques tant en matière d'aménagement que de prise en compte des caractéristiques paysagères, environnementales et topographiques de la commune.

Ces prescriptions sont à la fois des lignes directrices en matière d'aménagement et d'organisation, mais également les bases d'une réflexion plus large en matière d'aménagement. Elles constituent un préalable à des réflexions plus poussées en matière d'aménagement et d'organisation de certains espaces identifiés au sein des espaces (zone U) et sont également définies dans une logique de conseil et de pédagogie, quant à au développement de la commune et de l'intégration du bâti.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définies dans le cadre du présent document vont d'une part mettre en place les principes généraux à respecter en matière d'aménagement des espaces urbanisables, mais elles vont également avoir pour objectifs d'apporter des prescriptions en matière de préservation des paysages communaux, de prise en compte des contraintes topographiques et d'intégration des constructions dans leur environnement. De plus celles-ci comportent également certaines indications en matière d'insertion paysagère, d'intégration architecturale ainsi qu'en matière de développement durable.

Les orientations d'aménagement visent à donner un caractère opérationnel au projet communal du PLU, concernant la commune de Vougeot, il s'agit donc d'accompagner l'évolution de la commune dans la logique périurbaine qui la concerne aujourd'hui tout en conservant la qualité du cadre de vie, afin d'affirmer le caractère communal d'un village rural de caractère, élément de référence à l'échelon local en matière de qualité paysagère d'action culturelle et de tourisme.

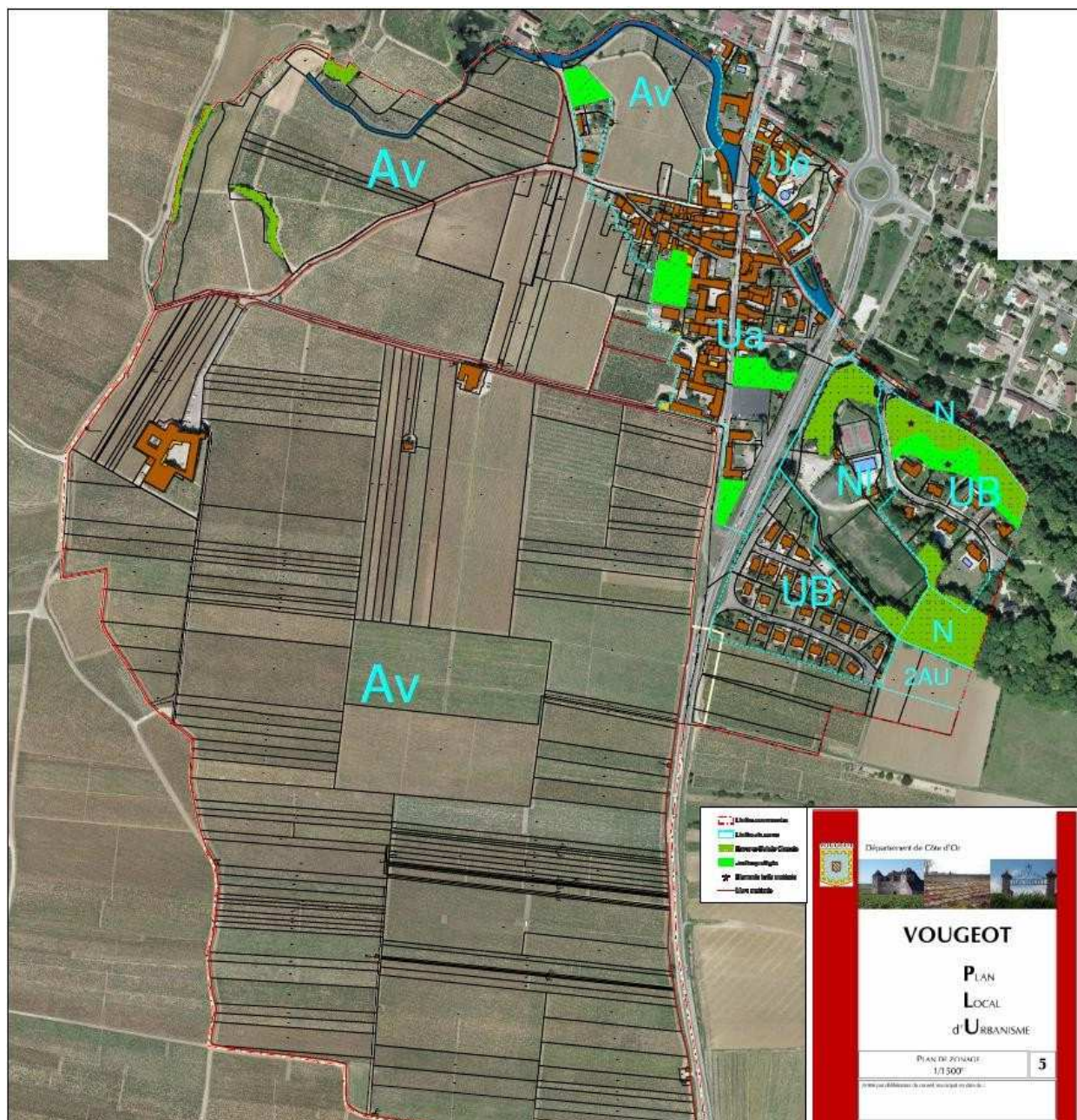
2. Orientations en matière d'aménagement

Dans le cadre de son projet de Plan Local d'urbanisme, la commune de Vougeot a identifié un espace d'évolution de l'urbanisation pour lequel elle souhaite édicter des prescriptions spécifiques en matière d'aménagement et d'organisation. Cette emprise est identifiée au sein de la zone 2AU : l'urbanisation de la zone s'avère hypothétique et conditionnée à une évolution du document d'urbanisme.

2.1 Contexte général/localisation

Dans le cadre de la définition de son projet communal, il n'est pas apparu opportun à la commune de Vougeot de définir des zones d'extension de l'urbanisation (zones à Urbaniser) telles qu'elles sont définies par les dispositions du code de l'urbanisme.

Le projet communal s'est attaché à recentrer le développement urbain au droit d'espaces bénéficiant certes d'une viabilisation effective. L'intégration d'une zone 2AU nécessitait la définition de prescriptions en matière d'aménagement, de desserte et de traitement paysager.

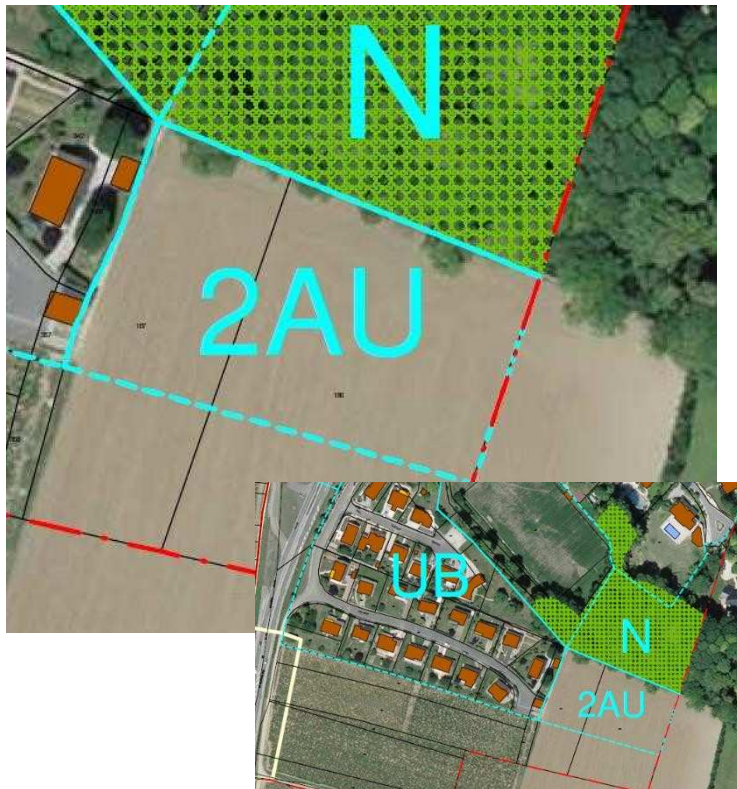


2.2 Zone 2AU

2.2.1 Localisation et contexte

En limite Est du village, cette vaste emprise de terres agricoles est bordée par le lotissement de l'Impasse Fleurie à l'Ouest, des espaces boisés au Nord et des cultures au Sud. L'emprise du périmètre couvert par l'orientation d'aménagement ne correspond pas à la globalité de la parcelle agricole, qui s'étend largement jusqu'au finage de la commune voisine.

S'inscrivant en entrée de village, cette emprise a vocation à s'inscrire dans la continuité de l'existant, dans la prolongation de l'Impasse Fleurie. Le terrain se révèle plane et sans irrégularités notables. Des ouvertures paysagères demeurent en direction de l'Arrière Cote et du Clos Vougeot.



Au regard de la configuration de ce secteur, quelques principes sont à mettre en œuvre d'une part pour permettre et anticiper l'aménagement et l'urbanisation à terme de cette emprise et d'autre part pour assurer l'intégration paysagère des futures constructions dans le paysage communal.

Les enjeux suivants sont tout particulièrement à prendre en compte :

- Gestion des franges villageoises et intégration de ce secteur dans les paysages en entrée de village ;
- Prise en compte de la topographie et du caractère paysager du site ;
- Maintien d'un cadre urbain en adéquation avec le cadre bâti existant.

2.2.2 Objectifs et principes d'aménagement

L'option retenue en matière d'aménagement de ce secteur s'oriente sur une urbanisation soit au coup par coup soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'objectif est de respecter les principes d'intégration urbaine et paysagère de nature à assurer la conservation du cadre paysager de cette entrée de la commune.

1. Densité

Une densité de 12 logements par hectare doit être respectée afin d'être compatible avec le SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges.

2. Accès et desserte

Les conditions d'accès peuvent être envisagées en s'appuyant d'une part sur un accès à partir de la RD 974, donnant elle-même sur l'Allée des Cèdres puis sur l'Impasse Fleurie.

Au regard de la configuration du site, une liaison entre ces deux accès n'est pas obligatoirement envisageable, sauf dans le cadre d'un projet d'ensemble s'inscrivant dans une logique de densification.

3. Traitement paysager et insertion des constructions

Le traitement paysager des abords du site, la création d'une coupure végétale avec les espaces agricoles environnants, limitant à la fois les conflits d'usage et atténuant l'impact paysager des futures constructions est également un élément clé en matière d'aménagement de cet espace.

Il convient à la fois de conforter les espaces verts existants et de renforcer leur présence sur les pourtours du site. Le principe du maintien et du renforcement d'une coupure végétale avec les espaces agricoles attenants va permettre de créer un filtre visuel atténuant l'impact des constructions dans le paysage communal.

4. Synthèse des principes d'aménagement

Comme cela l'a été évoqué, l'objectif des prescriptions en termes d'aménagement est de permettre de s'inscrire dans une logique de densification et de rationalisation du foncier au droit d'une emprise qui aujourd'hui s'inscrit dans un espace paysagé.

Deux principes sont édictés en ce qui concerne l'urbanisation de cet espace :

- La prise en compte des dessertes ;
- L'accompagnement paysager des abords du site.

3. Principes d'aménagement retenus

3.1. Explication des choix mis en œuvre

3.1.1. Intégration architecturale et paysagère des constructions

Comme cela l'a déjà été abordé dans le cadre général en matière d'intégration de constructions, ce secteur revêt un enjeu particulier en matière d'intégration du bâti, mais également de gestion et de positionnement des infrastructures de voiries et des équipements (traitement des eaux de ruissellement, pluviales, des espaces verts publics, ...)

Afin d'éviter des effets d'opposition au sein du paysage communal, il convient de limiter les hauteurs d'une manière générale au sein de l'emprise et de façon plus spécifique au droit du secteur « Ouest » où les nouvelles constructions doivent absolument s'intégrer dans la perspective du front bâti du village matérialisé par les habitations de l'Impasse Fleurie.

De même afin de garder une cohérence avec l'organisation du bâti, mais également s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale, il est également opportun que les constructions s'intègrent en cohérence avec l'organisation traditionnelle du bâti, permettant ainsi de s'inscrire dans une orientation « naturelle » au regard de la configuration du bâti du village. Les principes seront donc d'orienter les constructions suivant une ligne de faitage principale d'axe Est-Ouest et de privilégier les ouvertures vitrées en façade Sud.

Il en est de même en matière d'intégration paysagère, il conviendra de respecter certains principes en matière de traitement des toitures, mais également en matière de clôture. Les murs pleins doivent être prohibés, en particulier le long des axes routiers existants.

Le respect de la topographie, de l'organisation traditionnelle linéaire du village nécessite d'organiser l'urbanisation en évitant un « décroché » ou un nouveau secteur dont l'implantation paraîtrait ostentatoire depuis l'arrivée par la D974, en entrée de ville.

1. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cadre de l'aménagement et du développement, le développement d'une offre plurielle en matière de logement (accession, locatif) est un élément qui est envisageable, voire à promouvoir dans le cadre des futures opérations d'aménagement. La seule contrainte est la garantie d'une approche harmonieuse en fonction de la nature des logements (architecture, insertion paysagère, ...) afin de garder une cohérence de fond au sein de cet espace.

2. Qualité environnementale

La qualité environnementale de ces espaces repose à la fois sur le respect de certains principes « évidents » en matière de positionnement des constructions, mais également dans le respect de certaines prescriptions architecturales, afin de garder une certaine cohérence au sein des enveloppes bâties de la commune.

Ces principes d'une meilleure prise en compte de l'environnement sont également à prendre en considération au travers du traitement paysager de cet espace tant en matière d'accompagnement de constructions que dans le cadre des aménagements (voirie, ...).

De même des techniques alternatives sont à envisager en matière de gestion des eaux pluviales individuelles au travers de la réalisation de dispositifs de rétention.

3. Desserte, stationnement et aménagement

La desserte de ces emprises devra se faire dans la prolongation de l'Impasse Fleurie. Une création de voirie est à prévoir. Il est à noter que la commune a fait le choix d'un accès nécessitant la traversée d'un secteur actuellement occupé par des portions de vignes. Cette décision relève de la volonté de ne pas déposséder le propriétaire de la parcelle 357 de la jouissance de son bien.

La prise en compte des déplacements autres qu'automobiles revêt un intérêt particulier qu'il convient de conforter. Ainsi, concernant la gestion des déchets, et pour une collecte des ordures ménagères optimale, la voirie à créer comportera en extrémité une aire de retournement adaptée afin de permettre le demi-tour des véhicules dédiés à la collecte des ordures ménagères mais également des véhicules de secours.

Enfin en matière de gestion des eaux pluviales, si d'une manière générale le traitement à la parcelle est une obligation pour les constructions, il convient aussi que les aménagements réalisés dans le cadre de la gestion des eaux de voirie, en particulier, s'inscrivent dans des techniques alternatives comme des noues végétalisées.

3.1.2. Synthèse des prescriptions en matière d'aménagement

D'une manière générale au regard des enjeux en matière de paysage, de respect de la trame bâtie du village, de cohérence entre développement urbain et forme urbaine traditionnelle, de rationalisation de l'usage du foncier, les principes suivants sont tout particulièrement à mettre en œuvre :

En matière d'insertion des constructions, il convient d'organiser et de définir des hauteurs maximales ainsi que des lignes principales de faitage afin de s'inscrire dans une continuité avec la trame bâtie existante.

Toujours dans cette logique d'intégration et d'harmonie, les toitures devront être abritées de la même façon que celles qui caractérisent aujourd'hui les constructions du village (celles-ci devront obligatoirement être réalisées en tuile dans les tons de rouge à brun) il convient de proscrire pour les toitures à pente tout autre forme de matériaux ou de couleurs.

Concernant les toitures à faible pente ou plate qui peuvent être envisagée en particulier dans le cadre d'une architecture de facture plus contemporaine, d'autres couleurs voire une végétalisation peuvent être envisagées. Toutefois ces constructions devront présenter des hauteurs moindres (maximum 4 m) afin d'éviter la création d'effet de masse lié aux formes simples et souvent cubiques du bâti contemporain.

En matière de traitement paysager, le maintien et le renforcement des espaces végétalisés existantes (haies en particulier) est un élément clé quant à l'intégration de ces espaces dans les paysages de la commune, permettant d'éviter les effets d'opposition caractéristiques des nouveaux secteurs d'urbanisation

Les règles suivantes sont absolument à respecter :

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faitage pour les toitures à deux pans et à 5 m pour les toitures plates et à 1 pan ;
- Les toitures à deux pans devront avoir une pente minimale de 35° ;
- Les murs pleins sont interdits.

3.2. Synthèse graphique

