



# Bèze

## Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3  
Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

Arrêté par délibération du  
Conseil Municipal en date du :

Le Maire :

*Version du 29 juin 2018*

# PLU



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### *Définition et enjeux de programmation*

➤ **Reconstruire la ville sur la ville, densifier la trame urbaine et permettre le développement de nouvelles zones d'urbanisation dans l'objectif d'un développement communal cohérent et durable**

#### **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation ...**

- Est un outil de mise en œuvre du projet de territoire qui permet aux collectivités de mieux maîtriser leur développement communal
- Permet de mettre en valeur, de réhabiliter, de restructurer ou d'aménager des quartiers ou des secteurs du territoire communal
- Est un outil de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement, le paysage, les formes urbaines, la mobilité, etc.
- Permet de répondre utilement aux besoins de la commune tout en répondant aux enjeux actuels de développement durable (étalement urbain, questions environnementale, besoins d'habitat diversifié, ambitions de qualité, etc.)

*Un outil qui permet d'encadrer le projet tout en laissant une marge de manœuvre aux décideurs et concepteurs des futurs projets.*



### *Les principes d'aménagement*

➤ Les OAP définissent des principes d'aménagements des secteurs en matière d'habitat, de formes urbaines, de déplacements, de paysage, etc.

Plusieurs principes d'aménagement peuvent être appliqués à l'ensemble des OAP afin de maîtriser le projet et d'assurer une cohérence avec les objectifs du PADD. Des recommandations par type de principes d'aménagement sont données pour l'ensemble des OAP dans le but d'avoir un projet de qualité et durable. Ces différents domaines concernent :

- l'accessibilité et les déplacements au sein du secteur, en cohérence avec l'existant
- l'environnement et le paysage
- la gestion des eaux de pluie
- les formes urbaines et diversité des logements

#### Contexte législatif

##### Article L151-6

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.

##### Article L151-7

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.







#### ➤ Accès - Déplacements

*Objectifs des OAP : organisation des déplacements, de la circulation et du stationnement*

#### ► Principe de desserte de qualité

Les OAP visent pour la plupart un principe de bouclage de la voirie pour la desserte des secteurs. Ce principe est plus économe en espace public et plus sécurisant qu'une zone de retournement au bout d'une impasse.

Un maillage continu, privilégiant le prolongement des voies existantes en fonction de leur statut afin d'insérer le projet dans la trame viaire existante doit être recherché.

La desserte de la zone pourra rechercher un meilleur traitement de l'espace public entre le piéton, la circulation automobile et le besoin en stationnement. Une connexion cohérente entre le réseau existant et la voirie créée. La sécurisation des accès et des intersections est nécessaire.

Les zones de rencontres pourront être privilégiées à l'intérieur des secteurs de développement de l'habitat afin de créer un espace de vie de qualité (réduction des nuisances dues à la voiture, plus grande place du piéton, etc.) et permettre une cohabitation et une circulation apaisée entre les différents modes de déplacements.



### Les principes d'aménagement

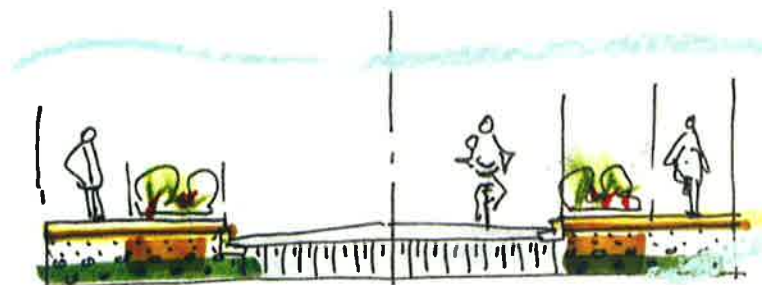


#### ➤ Accès - Déplacements

Objectifs des OAP : organisation des déplacements, de la circulation et du stationnement

#### ► Garantir l'accessibilité pour tous

Encore plus que pour le réseau viaire, le principe de continuité des itinéraires doux doit être respecté. Les liaisons douces sont prioritaires dans le développement de nouvelles zones d'urbanisation, notamment dans les secteurs de développement de l'habitat. Ainsi, le secteur doit être accessible à la fois par les modes doux et les véhicules et relié au tissu urbain actuel. De ce fait, pour chaque création de nouvelles voiries, il est opportun de l'accompagner systématiquement de cheminements doux avec un traitement sécurisé. La création de voirie de desserte accompagnée de modes doux peut faire l'objet d'un traitement paysager permettant à la fois de sécuriser le piéton et d'apporter un cadre de qualité au quartier grâce à des plantations entre les trottoirs et le piéton par exemple.



Principe de desserte VL (véhicules légers) avec des modes doux

En plus de la voirie, l'aménagement de liaisons douces qualitatives est privilégiée au sein du secteur et en lien avec la commune. Ainsi, il convient de relier ces liaisons douces au centre de la commune et vers les commerces et équipements (mairie, écoles, etc.). Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme liaisons douces.



Exemple de liaisons douces – sources : <http://www.chelles.fr> ville de Chelles





#### ➤ Accès - Déplacements

*Objectifs des OAP : organisation des déplacements, de la circulation et du stationnement*

#### ► Favoriser l'optimisation du stationnement

Dans le but de viser un projet d'aménagement de qualité tout en respectant les enjeux du développement durable, l'optimisation du stationnement et sa mutualisation est recherchée. La mutualisation du stationnement peut concerner des petits commerces et du résidentiel, plusieurs équipements etc. Cela permet de limiter la place de l'automobile dans la commune en limitant notamment la consommation foncière.

Les projets pourront également intégrer du stationnement visiteurs notamment dans les secteurs d'habitat. Le traitement paysager des parcs de stationnement est privilégié, ce qui permet par exemple, d'offrir des zones d'ombres par l'utilisation de certaines plantations.

Dans un principe d'aménagement de qualité, la création de parkings peut se faire à proximité des lieux de centralités. L'insertion de places de covoiturage peut être le moyen de développer d'autres modes de déplacements au sein de la commune et vers les territoires voisins.



*Exemple de places de covoiturage en Bourgogne (mise en place par le Département)*



#### ➤ Environnement et paysage

*Objectifs des OAP : intégration du projet dans son environnement, préserver du paysage et qualité du cadre de vie*

#### ▶ Objectif d'une triple qualité

#### ▶ Qualité écologique

La prise en compte de la composante végétale dans les projets urbains est essentiel à la qualité écologique du site afin de limiter l'impact des constructions sur les milieux naturels. La composante végétale au sein des secteurs urbains a pour rôle d'assurer la continuité des corridors écologiques, c'est-à-dire le déplacements des espèces. L'aménagement d'espaces de natures permet également d'agir sur la qualité de l'air et sur le confort général des lieux. Pour ce faire, les projets peuvent inclure diverses plantations, des espaces naturels, les aménagements peuvent être végétalisés comme le stationnement ou les toitures.

Afin de préserver au maximum la biodiversité, il est recommandé d'inclure dans les projets des espaces naturels de faible niveau d'entretien ainsi que des clôtures perméables et végétalisées, permettant le passage de la petite faune. La plantation d'espèces locales est également à privilégier. La prise en compte des distances de plantations vis-à-vis des façades et des équipements comme la voirie permet d'assurer leur développement et leur pérennité.







#### ➤ Environnement et paysage

*Objectifs des OAP : intégration du projet dans son environnement, préserver du paysage et qualité du cadre de vie*

#### ► Objectif d'une triple qualité

#### ► Qualité paysagère

En milieu urbain, la composante végétale joue un rôle important dans le paysage puisqu'elle participe à la composition et à l'organisation de l'espace contribuant ainsi à la lisibilité du territoire.

La qualité paysagère du site peut être recherchée via plusieurs formes de plantations : alignements, arbres ou bosquets isolés, parcs et squares, jardins et massifs plantés, tapis engazonnés, clôtures végétales, toitures végétalisées, etc.

Il est recommandé de jouer sur la végétalisation des secteurs pour une meilleure insertion, afin de rythmer les façades des zones et de garantir des percées visuelles sur des espaces paysagers. L'utilisation d'écrans végétal permet par ailleurs de préserver les fonds de parcelles voisines.

L'insertion paysagère des bâtiments est également essentiel à la qualité globale de la commune. Il est recommandé, lors de l'aménagement, de prendre en compte la topographie du secteur, la situation du bâtiment, l'utilisation de matériaux plus écologiques, etc. Les constructions devront s'adapter à la topographie des lieux et non l'inverse. De plus, les affouillements et exhaussements des sols sont interdits (excepté s'ils sont nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée en zone 1AU).



Utilisation du végétal pour une meilleure intégration paysagère Sources : <http://www.apprends-moi-le-paysage.fr>





#### ➤ Environnement et paysage

*Objectifs des OAP : intégration du projet dans son environnement, préserver du paysage et qualité du cadre de vie*

#### ► Qualité du cadre de vie

Les espaces naturels ont également un rôle de lien social en représentant des espaces de rencontre par un traitement de l'espace public adapté. Ces espaces naturels peuvent avoir plusieurs objectifs :

- Un objectif de pédagogie envers les habitants avec la mise en valeur d'un espace naturel comme le sentier des mares,
- Aménager des lieux de rencontres,
- Embellir l'image de la commune par un fleurissement des trottoirs et places publiques, etc.





#### ➤ La gestion des eaux de pluies

*Objectifs des OAP : gestion des eaux pluviales, favoriser l'intégration des eaux*

La gestion des eaux de pluie est nécessaire pour limiter les risques d'inondations et de préserver la ressource en eau et les milieux naturels des risques de pollution. Un des enjeux d'une bonne gestion des eaux pluviales est l'aménagement du territoire. En effet, elle permet de poursuivre l'urbanisation des secteurs où les réseaux de collecte sont saturés tandis que les techniques traditionnelles ne le permettent plus. De plus, ces espaces aménagés pour la gestion de l'eau peuvent participer à l'amélioration du cadre de vie grâce à un traitement paysager et peuvent servir de lieu de rencontre.

Ainsi, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluies est privilégiée, notamment par le biais d'aménagement perméable : espaces enherbés, stationnement végétalisé, bassins ou mares, façades végétalisées, utilisation de noues sur l'espace public et aux abords de la voirie, clôtures végétales plutôt que minérales, etc.

Ces espaces de gestion peuvent avoir une autre utilité en terme d'écologie ou de paysage. Ils peuvent faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif tout en permettant le développement d'habitats naturels. Ces espaces devront avoir un minimum d'entretien afin de redonner les fonctions hydrauliques au sol et permettre à la biodiversité de se développer.

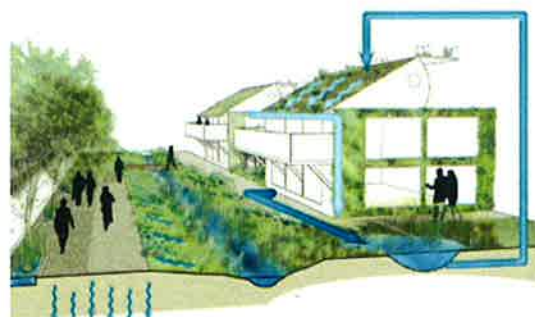
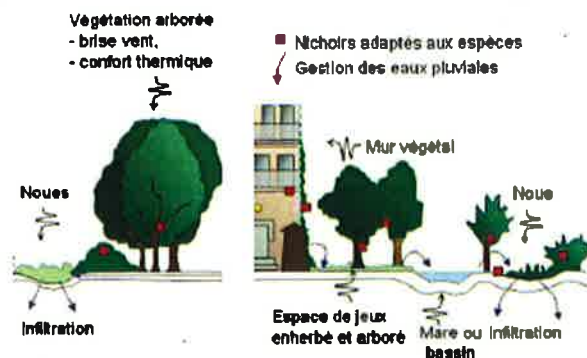
*Exemples d'espaces de gestion des eaux de pluies*



Source : <http://eau.seine-et-marne.fr/gestion-eaux-pluviales>



Source : <https://fr.pinterest.com>



*Exemple d'aménagement pour l'infiltration à la parcelle*





### Les principes d'aménagement

#### ➤ Formes urbaines et diversité des logements

*Objectifs des OAP Habitat : préserver le patrimoine bâti, privilégier la diversité des formes urbaines, répondre aux objectifs du PADD en terme de logements (type, taille, quantité, etc.)*

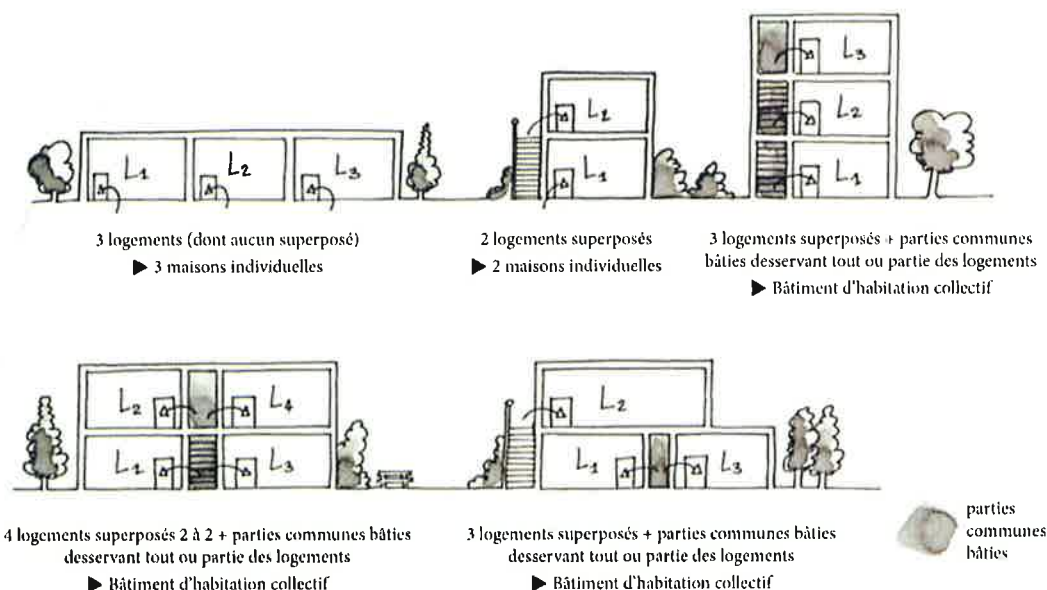
*Différentes formes d'habitat – Sources : <http://www.somme.gouv.fr/Politiques-publiques>*

#### ► Favoriser une mixité urbaine et sociale

La mixité des formes urbaines au sein du tissu urbain permet à la fois de répondre aux besoins en logements avec une offre diversifiée, et de dynamiser le paysage urbain par différentes hauteurs et formes de bâti. De plus, la forme urbaine traditionnelle de type maison et grand jardin est trop consommatrice d'espace dans un contexte où l'on cherche à réduire la consommation des terres agricoles et naturelles au profit de l'urbanisation. En outre, la mixité urbaine et sociale comprend une mixité de l'offre en logement : diversité des tailles, des types de logements, du statut d'occupation, etc. Une diversité de l'offre qui permet à la commune d'accompagner la mobilité résidentiel de ses habitants et d'offrir un logement adapté à leurs besoins en fonction de l'âge, de la composition des foyers et de leurs moyens.

Pour ce faire, l'ensemble des OAP habitat prennent en compte ce besoin de diversité en appliquant aux sites les plus grands une densité et un pourcentage à respecter de type d'habitat à construire :

- Habitat individuel en lot libre
- Habitat individuel groupé, jumelé ou encore habitat intermédiaire
- Habitat collectif



L'habitat intermédiaire est un bon compromis entre habitat collectif et habitat individuel puisque celui-ci doit posséder à la fois un accès individuel et un espace extérieur privatif. La seule différence étant la superposition des logements (R+3 maximum conseillé pour ce type de logement). Concernant l'habitat collectif, l'aménagement de petits collectifs est privilégié, correspondant au profil de petite ville de la commune.



#### ➤ Formes urbaines et diversité des logements

*Objectifs des OAP Habitat : préserver le patrimoine bâti, privilégier la diversité des formes urbaines, répondre aux objectifs du PADD en terme de logements (type, taille, quantité, etc.)*

#### ▶ Favoriser une mixité urbaine et sociale

Exemple d'habitat individuel groupé



Exemple de petits collectifs







#### ➤ Formes urbaines et diversité des logements

*Objectifs des OAP Habitat : préserver le patrimoine bâti, privilégier la diversité des formes urbaines, répondre aux objectifs du PADD en terme de logements (type, taille, quantité, etc.)*

#### ► Favoriser une mixité urbaine et sociale

Pour chaque opération, l'implantation des habitations doit viser l'optimisation des parcelles dans la mesure du possible notamment en incitant à la mitoyenneté des habitations et au regroupement des usages communes sur les espaces collectifs : stationnement pour les résidents, gestion des déchets, etc.). Les différentes opérations d'aménagement doivent pouvoir offrir des parcelles de surfaces, de tailles, et d'orientations différentes afin de permettre une diversité des constructions et des architectures variées à l'échelle de l'ilot.

Afin de favoriser une mixité sociale au sein des ilots, la mixité intergénérationnelle est privilégiée dans chaque opération sauf dans le cas du **site 5** qui est réservé à la réalisation de résidences seniors,



#### ➤ Formes urbaines et diversité des logements

*Objectifs des OAP Habitat : préserver le patrimoine bâti, privilégier la diversité des formes urbaines, répondre aux objectifs du PADD en terme de logements (type, taille, quantité, etc.)*

#### ► Préserver le patrimoine bâti

Le patrimoine est une composante essentielle du paysage urbain de la commune et participe à son identité. A ce titre, l'objectif est de préserver la qualité urbaine et architecturale des noyaux de bâtis historiques en évitant son appauvrissement. Il s'agit de respecter l'architecture couchoise en évitant des ajouts maladroits, démolitions, emplois de matériaux ou de couleurs qui dénotent avec la nature du bâtiment. Ainsi, il est recommandé pour toute action de rénovation, une analyse concernant les éléments contributifs à son identité (forme, couleurs, implantation, rapport à l'environnement, etc.). Il s'agit également de maintenir la qualité de leur intégration paysagère et d'évaluer les impacts des projets situés à proximité afin de ne pas dénaturer les vues et perspectives paysagères et au contraire de les mettre en valeurs. Les éléments à protéger sont identifiés dans le règlement écrit et graphique du PLU.

#### ► Encourager la construction d'un habitat qualitatif

Les habitations devront rechercher une efficacité énergétique au minimum de niveau du label BBC en privilégiant le recours aux énergies renouvelables. Le résidentiel étant le secteur le plus consommateur en énergie notamment pour le chauffage et l'éclairage, il est recommandé de privilégier l'écoconstruction pour les nouvelles habitations. Certains aménagements permettent la réduction de la consommation d'énergies comme une orientation bioclimatique adaptée afin d'avoir un bon éclairage naturel des pièces de vie exposée au sud et des chambres exposées au nord. Par ailleurs, l'utilisation de matériaux fabriqués dans la région permet de limiter la consommation d'énergie « grise » (liée au cycle de vie du matériau).

- Les formes urbaines innovantes sont favorisées avec le développement d'espaces d'interface entre l'espace public et l'espace privé tout en garantissant l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur leurs espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins, etc.)
- Enfin, chaque opération devra prendre en compte la gestion durable de l'eau par le biais de système de récupération des eaux de ruissellement, du stockage avant rejet éventuel au réseau collectif, etc.



# PLU



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Présentation des sites à vocation d'habitat

*Les projets urbains devront être compatibles avec les orientations énoncées ci-après. Les enjeux sont à adapter en fonction de la taille et de la localisation de l'opération.*





## Légende

- ↗ Accès
- Voie de desserte
- P Aire de stationnement commune
- ✓ Mur à préserver
- ↯ Accès interdit sur la route de Dijon

## Densité / Habitat

Le site se composera d'habitat individuel.

Un minimum de 3 logements sera réalisé dans ce site.

Il est conseillé d'orienter les habitations d'une manière bioclimatique afin de bénéficier des apports solaires.

Les formes urbaines visibles depuis la rue de Dijon devront être particulièrement soignées afin de conserver une entrée de bourg de qualité.

## Accès / Déplacements

L'accès au nouveau lotissement devra se faire uniquement par le biais de l'impasse des Lilas. Il devra être unique pour toutes les constructions (cf principe de desserte sur schéma).

Aucun accès pour les véhicules ne sera toléré sur la rue de Dijon dans le cadre de cette opération.

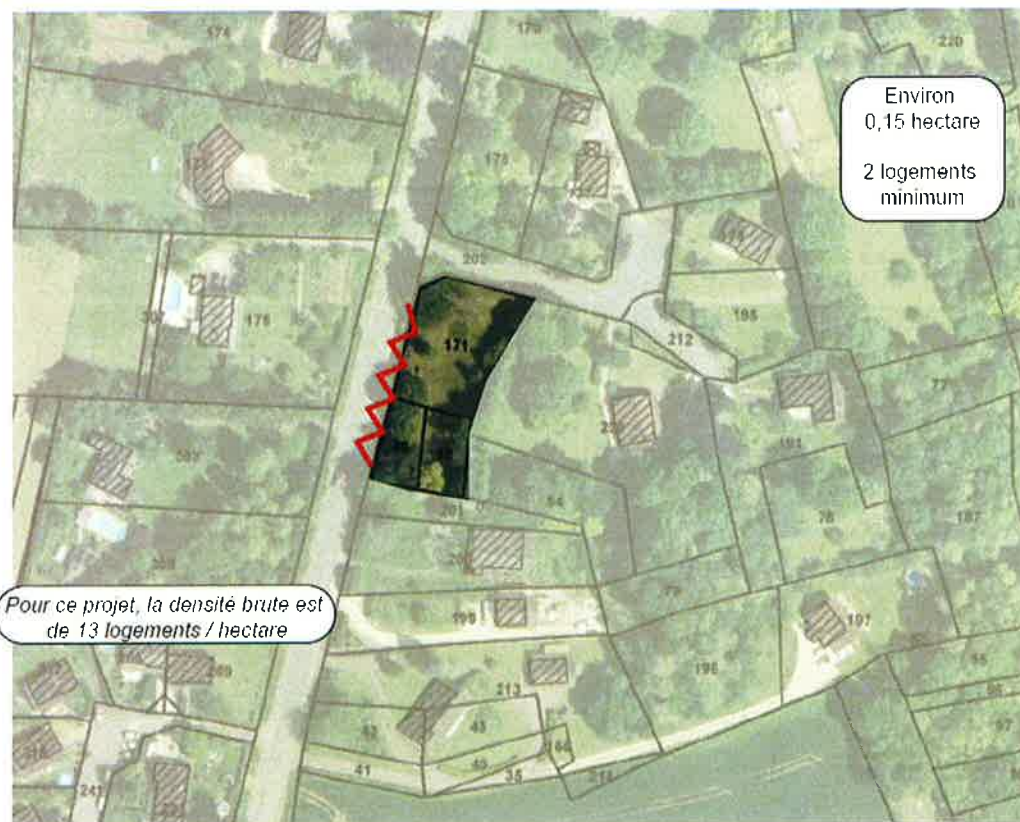
Un espace commun servant au stationnement devra être créé au nord-est de l'opération (cf principe d'implantation sur schéma).

## Traitement paysager

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au site et l'espace boisé au nord (parcelle 265) ne devra pas être dégradé. Le muret qui se trouve le long de la rue de Dijon et de l'impasse des Lilas devra être conservé dans la mesure du possible.

Une haie d'arbres de moyenne tige ou d'arbuste devra accompagner la voie de desserte qui sera créée





### Légende

- Voie de desserte
- ↯ Accès interdit sur la route de Dijon

### Densité / Habitat

Le site se composera d'habitat individuel.

Un minimum de 2 logements sera réalisé dans ce site.

Il est conseillé d'orienter les habitations d'une manière bioclimatique afin de bénéficier des apports solaires.

Les formes urbaines visibles depuis la rue de Dijon devront être particulièrement soignées afin de conserver une entrée de bourg de qualité.

### Accès / Déplacements

L'accès aux résidences devra se faire uniquement par le biais de l'impasse Menau. Il devra être unique pour toutes les constructions.

Aucun accès pour les véhicules ne sera toléré sur la rue de Dijon dans le cadre de cette opération.





### Légende

-  Voie de desserte
-  Aire de stationnement visiteur
-  Espace paysagé
-  Haie ou mail pouvant servir d'espace de promenade

### Densité / Habitat

Le site se composera de 24 logements minimum, dont 55% en habitat groupé ou jumelé.

Il est conseillé d'orienter les habitations d'une manière bioclimatique afin de bénéficier des apports solaires.

Les formes urbaines seront diversifiées et devront s'intégrer dans un environnement naturel sensible sur la plan paysager.

### Traitement paysager

Le traitement végétal de la partie Ouest du site sera soigné : une haie sera créée le long de la partie urbanisée à l'Ouest afin d'amoindrir le contraste entre l'espace bâti et l'espace agricole. Cette haie pourra être complétée utilement par un mail planté qui pourra servir à la promenade. Un espace vert au sud du site participera à la qualité de vie du nouveau lotissement.

Un verger à vocation pédagogique pourra également être réalisé.

Une haie d'arbustes locaux devra également être créée au Nord et à l'Ouest du tènement afin d'atténuer le contraste entre les nouvelles constructions et celles qui sont déjà existantes.

### Accès / Déplacements

L'accès aux résidences devra se faire uniquement par le biais de l'impasse des Tranchées.

Il devra être à sens unique et devra desservir toutes les habitations.

Cette voie devra être agrémentée d'arbustes ou d'arbres.

୨୨୨୨୨୨୨୨୨୨