

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt Projet – 22 juillet 2019

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de VOSNE-ROMANEE



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

LE MAIRE,

Projet arrêté le :

SOMMAIRE

Préambule	3
Zone 1AU – Rue des Grands Crus	4
1. Localisation et enjeux	4
2. Parti général d'aménagement	6
3. Schémas de synthèse	7

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 UA – Rue des Grands Crus

1. Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie d'environ 2480 m², 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



Photos BLC 2015 - Vue depuis la rue des Grands Crus vers le site

Le site se compose d'un jardin-parc entouré d'un mur en pierre. Le terrain n'est pas visible depuis la voie publique, ni accessible depuis celle-ci de par la présence de bâtiments entre la voie et le site.

L'accès pourrait cependant se faire par le chemin de vigne (sentier dit de « Derrière le Four ») qui longe le terrain à l'Ouest, avec la suppression partielle du mur d'enceinte.

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, l'accès par le chemin de vigne ne devra pas impacter les circulations d'engins.

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 (recommandations).

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 tâche 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 de la proximité des réseaux.

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 ou des constructions d'activités 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.

Aucune forme n'est imposée (pavillonnaires, habitations groupées...), cependant 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) ;
- 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 mat ;
- des teintes en cohérence avec le bâti environnant ; les couleurs claires en façade seront proscrites, ainsi que les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. 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.

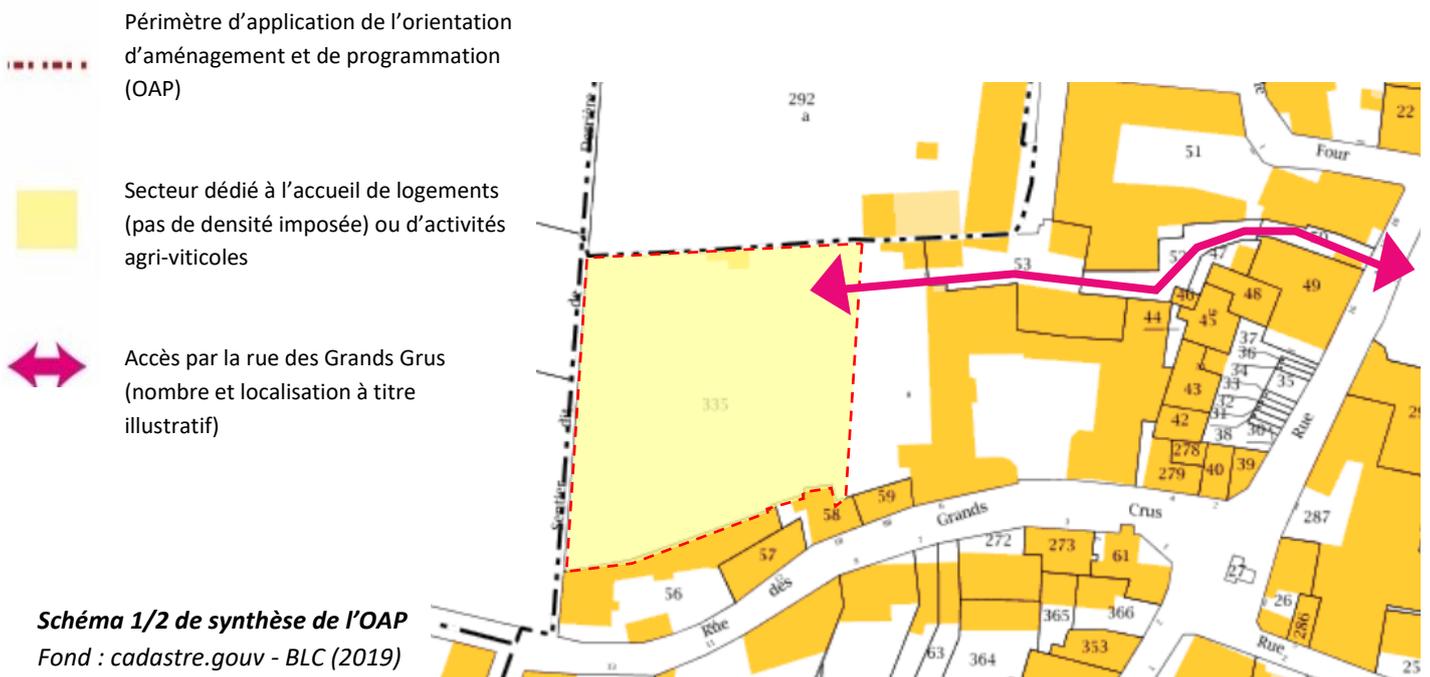
Plusieurs prescriptions sont à prendre en compte au parti d'aménagement, notamment pour préserver une entrée de bourg de qualité :

- la conservation d'une partie de la végétation arborée au centre du tènement (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 déplacement du mur d'enceinte existant (en pierre).

Concernant l'accès à la parcelle, il se fera 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



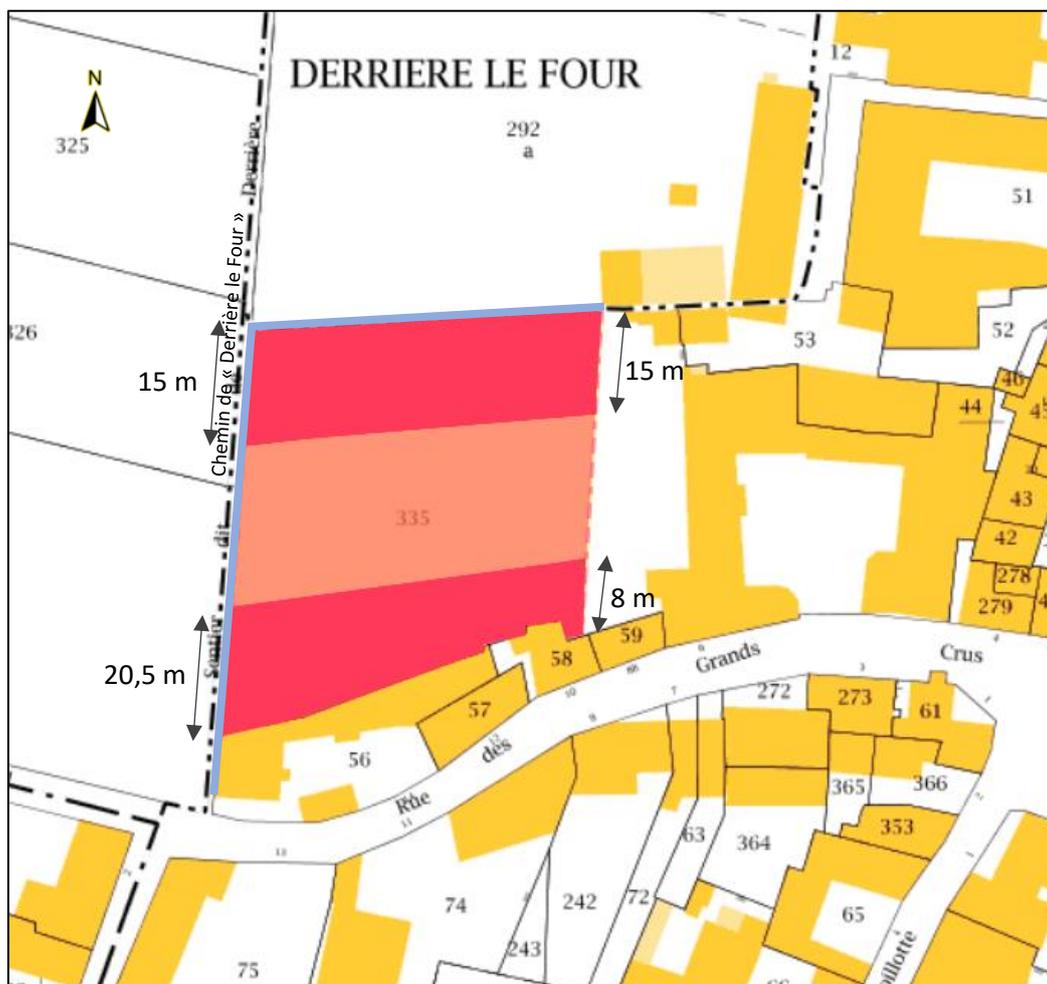


Schéma 2/2 de synthèse de l'OAP

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 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)