

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ. DEPUIS 1956

**Gevrey-Chambertin
& Nuits-Saint-Georges**
Communauté de Communes



PLAN LOCAL D'URBANISME DE NUIITS-SAINT-GEORGES MISE EN COMPATIBILITE N°1 DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET

Dossier d'approbation

REÇU À LA
SOUS-PRÉFECTURE

10 MAI 2022

Orientations d'aménagement et de programmation
après mise en compatibilité du PLU

DE BEAUNE



Vu pour être annexé à notre
délibération en date du **02.05.2022**
LE MAIRE,

PLU approuvé le : 01.02.2016
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 10.10.2016
Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une
déclaration de projet approuvée le : **02.05.2022**

Alain CARTRON

Volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation

Deux secteurs constituent un potentiel intéressant à court terme en matière de développement communal : il s'agit de la zone IAUd au lieu dit « Sentier du Bois » et la zone IAUc située à l'entrée Nord du bourg. Ils constituent les choix prioritaires de développement pour Nuits Saint Georges.

Cependant, afin de pouvoir répondre aux objectifs ambitieux fixés par le PLU et le SCoT en matière de production de logements, tout en tenant compte :

- des possibilités de renouvellement urbain, notamment les espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe bâtie,
- de la nécessité de mener une politique foncière pour assurer une bonne maîtrise du développement de Nuits sur le long terme,

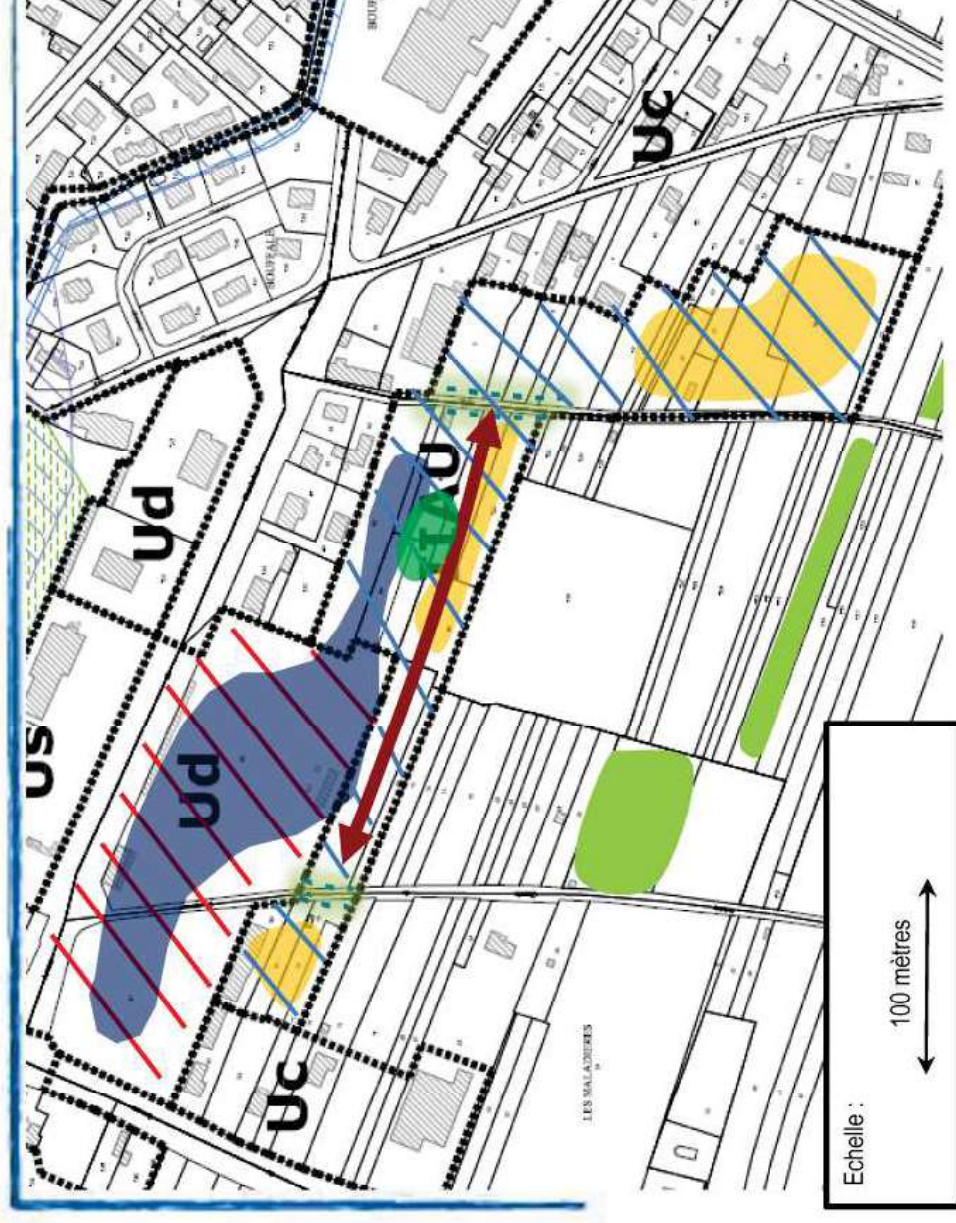
- des problématiques de rétention foncière,

La commune a choisi d'inscrire des zones à urbaniser dont la surface totale dépasse les besoins réels pour atteindre ses objectifs de production de logement à l'horizon de 2030. Elle est néanmoins consciente qu'il est souhaitable, dans le respect des obligations de modération de la consommation foncière inscrite dans la loi ENE et retraduites dans le SCoT, d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU dans le temps pour éviter des apports massifs de population risquant de déséquilibrer le fonctionnement des équipements publics et la vie de la commune.

Il est donc programmé que seul 13 hectares de zones AU dédiées à l'habitat, correspondant aux besoins réels de Nuits, pourront être urbanisés à l'horizon 2030. En matière de programmation, la priorité est donnée aux zones IAUc et IAUd. Néanmoins, si une ou plusieurs zones IAU subissent des blocages fonciers qui empêchent leur ouverture à l'urbanisation, une partie des zones IIAU peuvent être reclassées en IAU mais en contrepartie, les zones IAU subissant un blocage foncier doivent être reclassées en IIAU à surface équivalente.

Enfin, le seuil des 13 hectares d'extensions à l'horizon 2030 pourra être revu si les objectifs de production de logements ne sont pas atteints au regard du bilan réalisé tous les 3 ans conformément à l'article L.123-12-1 du CU, sur la base des mesures de suivi définies dans le rapport de présentation.

Zone IIAU et Ud – entrée Sud du bourg



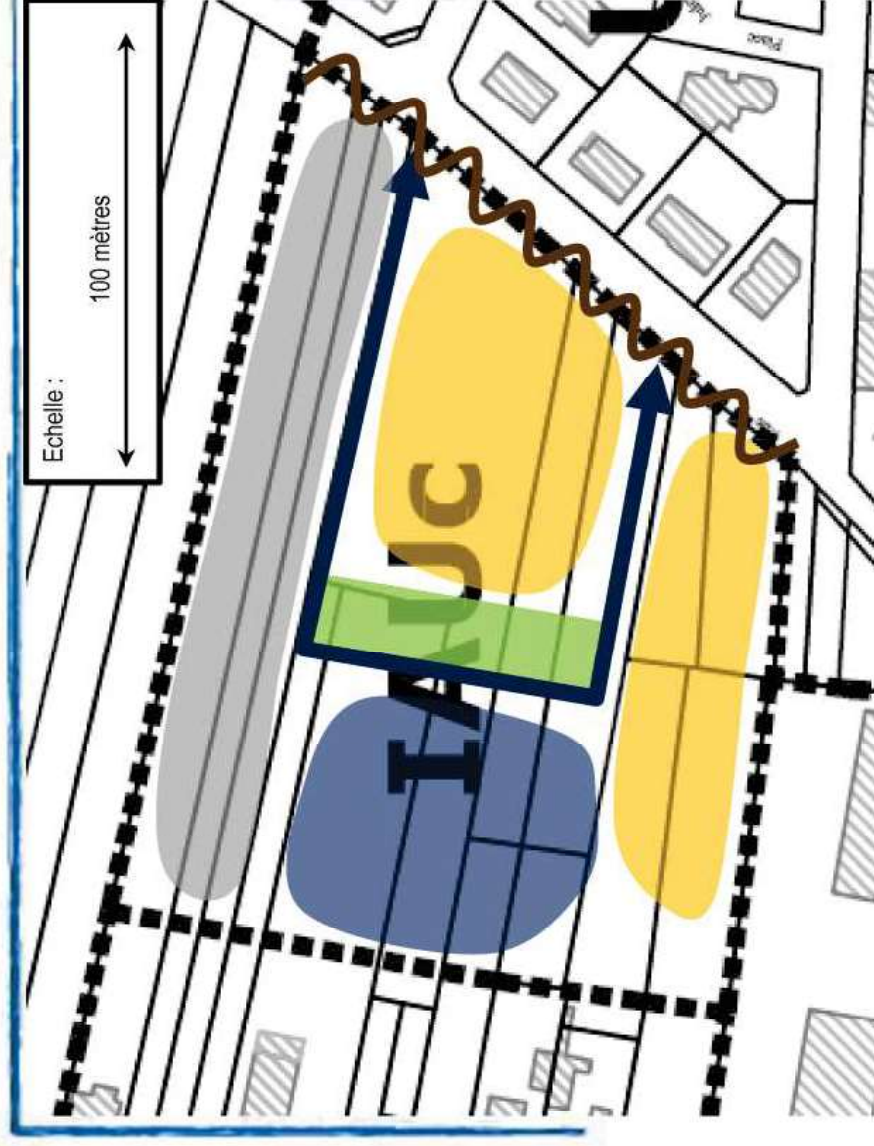
-  Espace vert aménagé en parc public
-  Secteurs à forte profondeur : privilégier les formes d'habitat organisées autour de cours communes
-  Haies et vergers rompant la monotonie paysagère et favorisant le déplacement des espèces
-  Haies vives de faible hauteur (maximum 1,5m) et les clôtures à maille. Conservation d'un recul d'implantation par rapport aux voies pour conserver un caractère aéré
-  Liaison transversale
-  Localisation préférentielle des formes d'habitat denses

Ce secteur est à vocation d'habitat individuel avec un part de logements intermédiaires et collectifs. Par sa position en entrée de ville et son caractère verdoyant, il devra conserver une densité limitée au niveau des franges Sud, mêlés à des espaces plantés et une densité supérieure à l'arrière de la zone IIAU et plus particulièrement sur Ud. La densité sur l'ensemble « zone IIAU / Ud » devra atteindre 30 logements à l'hectare.

Ce secteur étant situé en entrée de ville, une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale du bâti, ainsi qu'à la recherche d'une bonne harmonie tant pour le sens des façades, qu'en matière de volumétries des constructions.

-  Secteur à densité limitée – approcher les 20 logements à l'hectare
-  Secteur à forte densité – dépasser les 30 logements à l'hectare

Zone IAUc – entrée Nord du bourg



Espace public, aire de jeu

Localisation préférentielle de collectifs en face de l'espace public

Front bâti soigné, rappelant la densité du centre : maisons en bande (R+C) et implantation sur rue pour préserver des espaces de jardins vers le Nord – envisager des pré-plantations

Habitat mixte : réflexion sur l'implantation par rapport à la RD : soit on s'inspire des vis-à-vis, soit on s'inscrit dans la logique du centre ancien en favorisant les pignons sur rue.

Mise en valeur du secteur : clôtures sur rue avec des éléments minéraux (exemple gabillons rappelant les murs de pierre sèche)

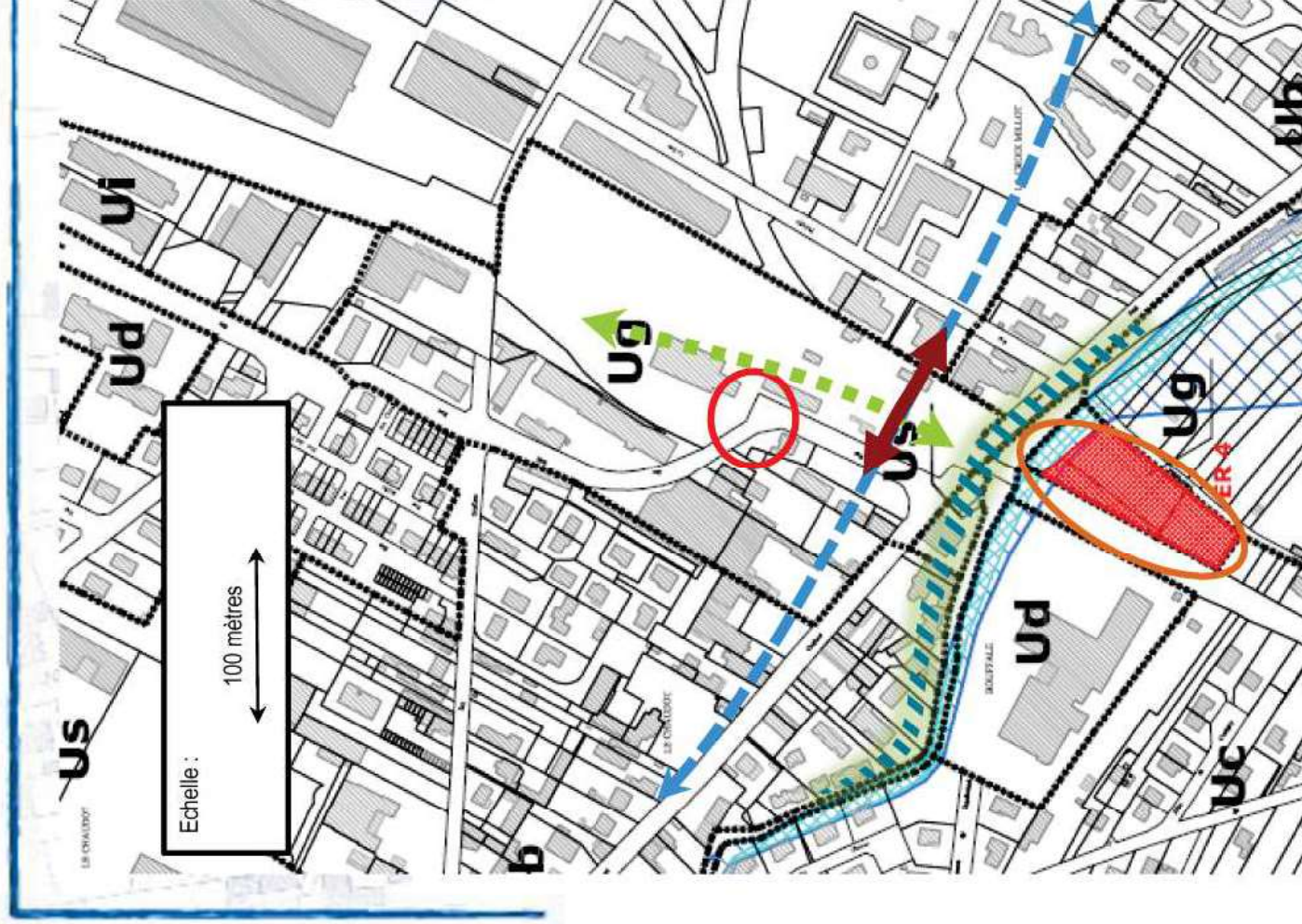
Ce secteur est à vocation d'habitat individuel avec une part de logements intermédiaires et collectifs. Situé en entrée de ville, il devra atteindre une densité de 30 logements par hectares. Cette densité sera organisée en tenant compte de la visibilité du site et favorisera une progression des volumes (limités en périphérie et plus importants en partie centrale).

Compte-tenu de sa localisation en entrée de ville sur un axe fréquenté, l'implantation des constructions devra être organisée le long de la voie pour restructurer la traversée. La mise en valeur des limites séparatives devra rappeler la caractère minéral de l'espace viticole attenant.

Le front bâti donnant sur l'espace agricole sera visuellement plus exposé et devra être soigné par des constructions correspondant aux volumétries locales. La présence de boisements au Nord du site crée une transition paysagère en entrée de ville.

La desserte volontairement peu maillée assurera plus d'intimité au quartier organisé autour d'un espace public central. Celui-ci prévoira la création d'une aire de jeu.

Zone Ug – secteur de la gare



Ce secteur dont la vocation ferroviaire reste affirmée, sera globalement mixte, intégrant des activités économiques et de l'habitat. Il conviendra de favoriser les petits collectifs intégrant des logements aidés, pour un objectif dépassant les 30 logements à l'hectare sur les parcelles dédiées à l'habitat.

Le réaménagement de cette zone s'inscrit dans une démarche de reconversion des secteurs proches de la gare et s'accompagnera d'une amélioration de l'accessibilité de ce pôle de transports par les liaisons douces et la création d'une passerelle.

Un pôle multimodal autour du train, des bus, des taxis, avec vélos électriques et bornes pour véhicules électriques sera créé.

○ Espace d'accueil avec aménagement d'un rond-point et d'un arrêt de bus – création d'un parc de stationnement d'environ 50 places

↔ Création d'un franchissement de la voie ferrée

↔ Développement de l'accessibilité aux modes de transport doux

⋯ Mise en place d'une trame verte continue ou discontinue au cœur de la zone pour atténuer l'aspect industriel : plantations d'arbres à haute tige et des haies dans l'esprit du Meuzin voisin.

≡ Préservation de la trame paysagère et écologique le long du Meuzin

○ Création d'un parking en lien avec la gare

Zones IAUD, IIAU et Ud – lieu dit « Sentier du Bois »



Ce secteur présente une vocation principale d'habitat mixte, avec une moyenne d'au moins 30 logements à l'hectare.

Dans un objectif de pérenniser la mixité sociale de l'habitat, puisque 20% des logements réalisés dans ce secteur devront être conventionnés.

Le projet s'accompagnera d'un franchissement de la voie ferrée calibré pour les automobiles.

Les liaisons douces seront développées en direction des équipements de loisirs par notamment une piste cyclable aménagée le long de la RD.35.

La voirie interne au secteur devra être maillée pour assurer une bonne connexion vers les futures zones IIAU et devra prévoir une accroche au Nord-Ouest pour un développement à très long terme.

Un travail d'intégration paysagère des constructions dans le site devra être mené. Il se traduira par :

- la création ou le maintien de haies et boisements en frange de la zone.

- par la création de percées visuelles sur les coteaux générés par un ordonnancement architectural et des tracés de voiries d'orientation est-ouest

Dans les secteurs situés au centre et à l'Ouest du site, il est possible de densifier mais en s'inscrivant dans des volumétries bâties similaires à celles existantes à proximité, notamment celles de l'EHPAD.

Secteur privilégiant les habitats collectifs

Secteur à plus forte visibilité depuis l'A31

Secteur à impact visuel plus limité à condition de respecter les volumétries présentes en zone Ud (EHPAD)

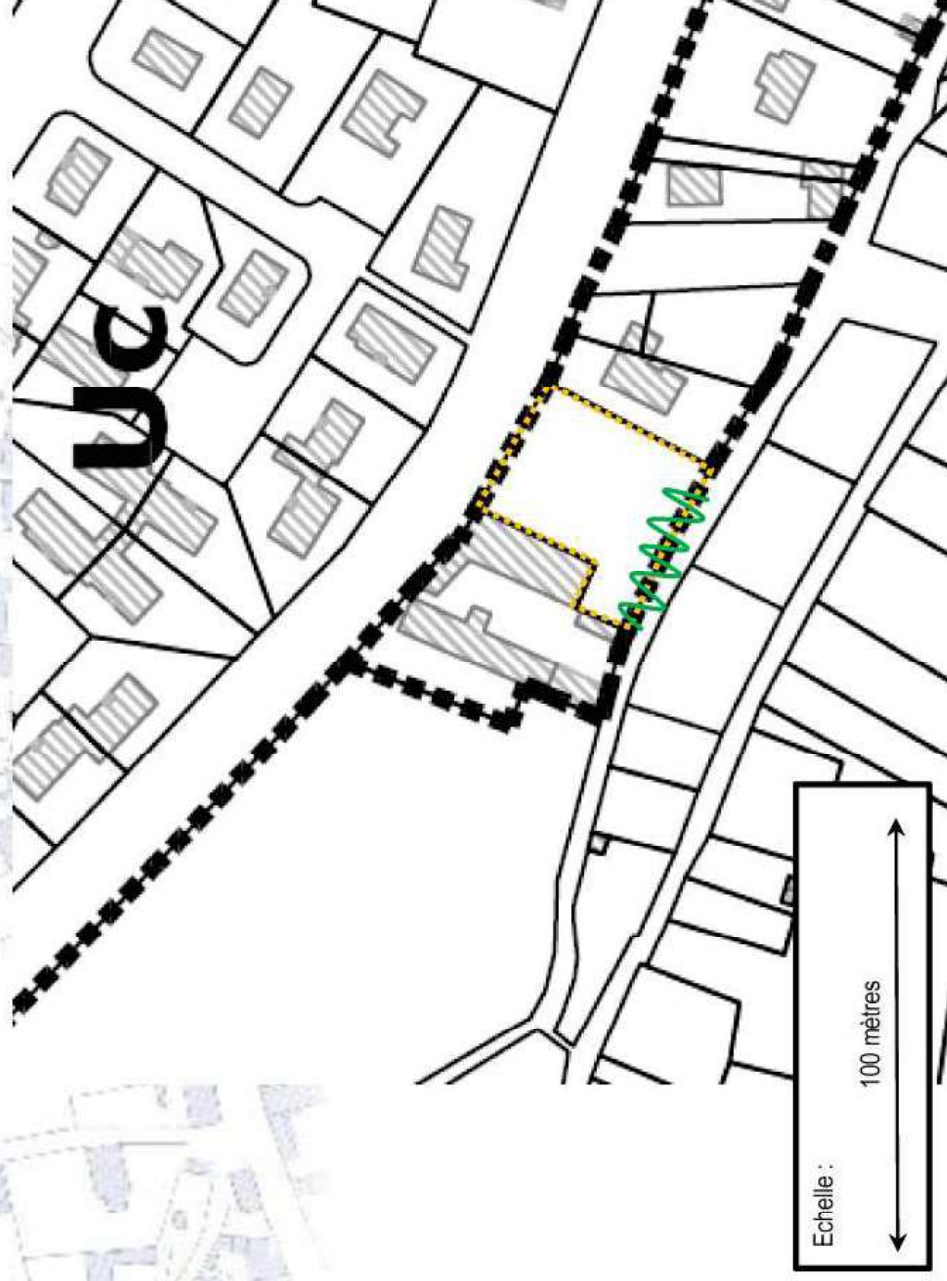
Secteur à impact visuel limité s'appuyant sur des boisements existants et les lotissements en arrière-plan

Secteur de l'EHPAD

TOPOS

Zone Ub – dent creuse de l’avenue de Concoeur

Ce secteur devra prévoir une connexion piétonne entre l’avenue de Concoeur et les espaces naturels forestiers localisés au Sud.
L’interface avec l’arrière de parcelle devra être soignée.



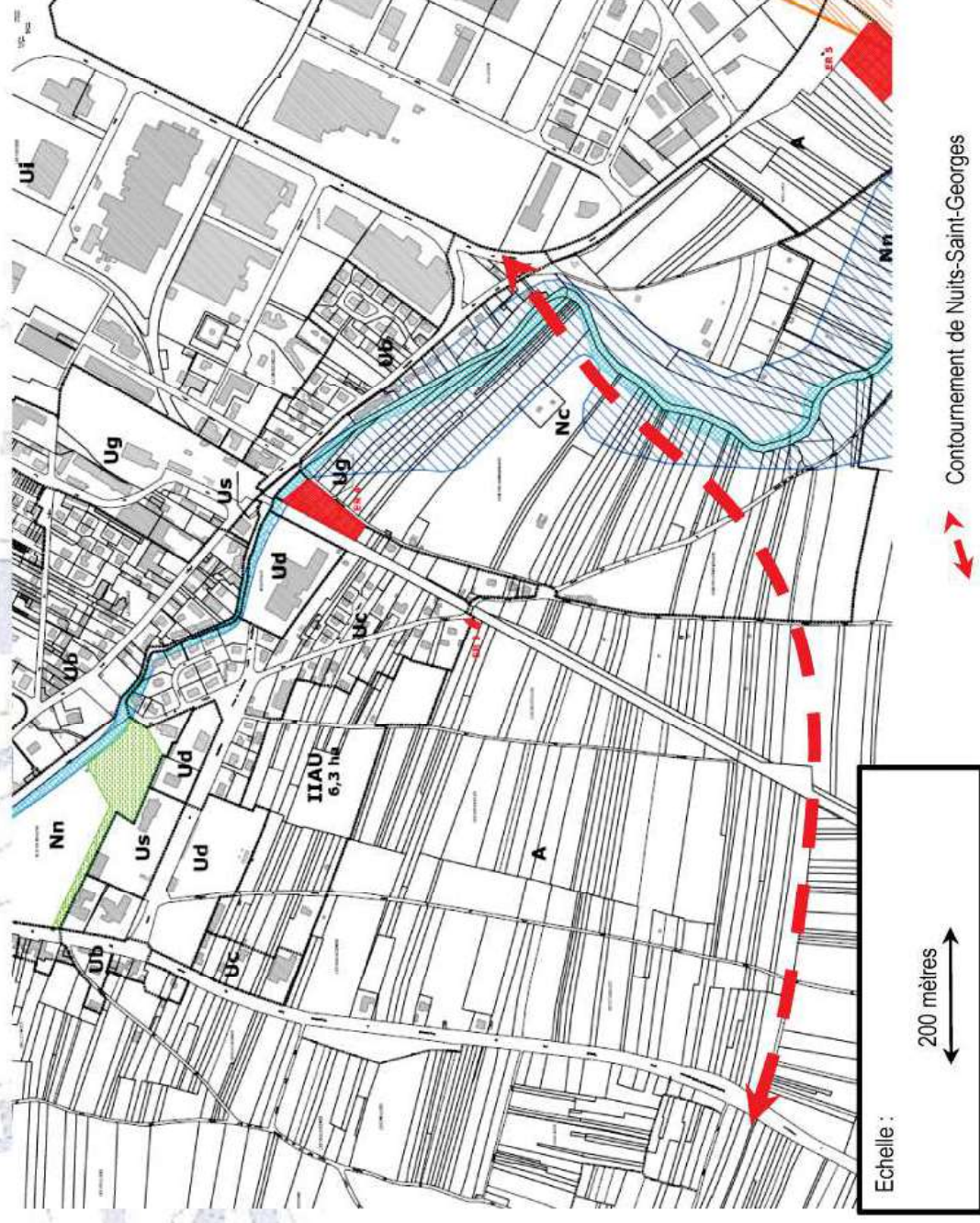
Périmètre de la dent creuse



Interface avec les espaces naturels à soigner

Contournement de Nuits

Les nouvelles constructions et installations devront être compatibles avec la réalisation sur le long terme du contournement de Nuits-Saint-Georges, reliant la route de Beaune à l'avenue du Jura.



Zone 1AUz, 1AUj, 1AUs - Zone d'activités (dont commerciales) et d'équipements publics

L'OAP porte sur le secteur du Pré Saint-Denis, localisé en entrée Est de la commune, entre une Zone d'activités existante au Sud, des équipements au Nord (stade) et à l'Ouest (EHPAD) et l'autoroute A31 à l'Est.

Ce secteur est essentiellement concerné par un projet d'extension de la Zone d'activités (zones 1AUz, 1AUj), mais doit tenir compte de sa proximité avec les équipements communaux (zone Us) et tenir compte de leur développement éventuel (zone 1AUs).

Cette situation met en exergue deux enjeux principaux :

- l'intégration architecturale et paysagère des futurs aménagements et constructions (entrée de ville, bordure de voies, vues sur la Côte depuis l'autoroute...)
- la sécurisation des accès et des déplacements tous modes.

Prise en compte de l'environnement et intégration paysagère

Des espaces verts en pleine terre, enherbés et plantés, seront mis en œuvre sur tout le pourtour du site, pour traiter les interfaces avec les routes départementales et les espaces agricoles. D'une manière générale, les espaces verts de pleine terre devront privilégier l'ensemencement de mélanges de pelouses et de prairies, avec gestion différenciée.

Les vues sur la côte depuis l'autoroute seront préservées :

- de façon générale, par des aménagements et constructions qui intègrent une bonne gestion des perspectives ;
- par la mise en œuvre de hauteurs des constructions graduées de l'Est (autoroute) vers l'Ouest ;
- par la création/le maintien de percées visuelles (alignement des constructions, limitation de la hauteur des plantations...).

En outre, les volumes construits devront privilégier une disposition d'allure parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

Il est rappelé qu'une bande inconstructible de 70 mètres depuis l'axe de l'autoroute s'applique, définie par l'étude d'entrée de ville au titre de la loi Barnier - amendement Dupont (art. L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme).

En bordure Sud du site, le long de la RD8, une attention particulière devra être portée aux façades bâties et espaces végétalisés.

Accès et déplacements

Les accès à la Zone d'Activités se feront prioritairement par la RD8 au Sud. Un autre accès pourra être envisagé à long terme, depuis la RD116 pour mutualiser, avec le stade, un ouvrage de sécurisation (carrefour situé au niveau du virage de la RD116).

Une trame « mode doux » sera développée sur l'Ecoparc d'activités, et connectée au réseau existant ou projeté, entre le centre-ville/la gare et les équipements sportifs.

Zone 1AUz, 1AUi, 1AUs - Zone d'activités (dont commerciales) et d'équipements publics

