

DEPARTEMENT DE COTE D'OR

COMMUNE DE  
**FAUVERNEY**

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

**4**

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 29 aout 2016

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :



**C**onseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
A. RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	2
B. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT .....	5
A. ZONE U « EN FRAMBOISY ».....	5
1. Localisation et contexte.....	5
2. Objectifs et principes d'aménagement.....	6
2.1. Accès et desserte.....	6
2.2. Traitement des abords.....	6
2.3. Illustration graphique .....	6
B. SECTEUR AUA « DERRIERE LA MAIRIE ».....	8
1. Localisation et contexte.....	8
2. Objectifs et principes d'aménagement.....	9
2.1. Accès et desserte.....	10
2.2. Traitement et intégration paysagère .....	11
2.3. Mixité fonctionnelle.....	11
2.4. Illustration des principes d'aménagement.....	11
2.5. « Illustration ».....	13
C. SECTEUR AUB « LE MOULIN » .....	14
1. Localisation et contexte.....	14
2. Principes d'aménagement .....	14
2.1. Accès et desserte.....	15
2.2. Traitement et intégration paysagère .....	15
2.3. Mixité fonctionnelle.....	15
PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN LIMITE DE FRONT URBAIN .....	18

# **PREAMBULE**

---

## **A. RAPPELS REGLEMENTAIRES**

**Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme entrée en vigueur 1<sup>er</sup> janvier 2016)**

### **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.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### **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 à l'article L. 151-35.

**Code de l'Urbanisme - Article R.123-6** (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22)

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 de programmation 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

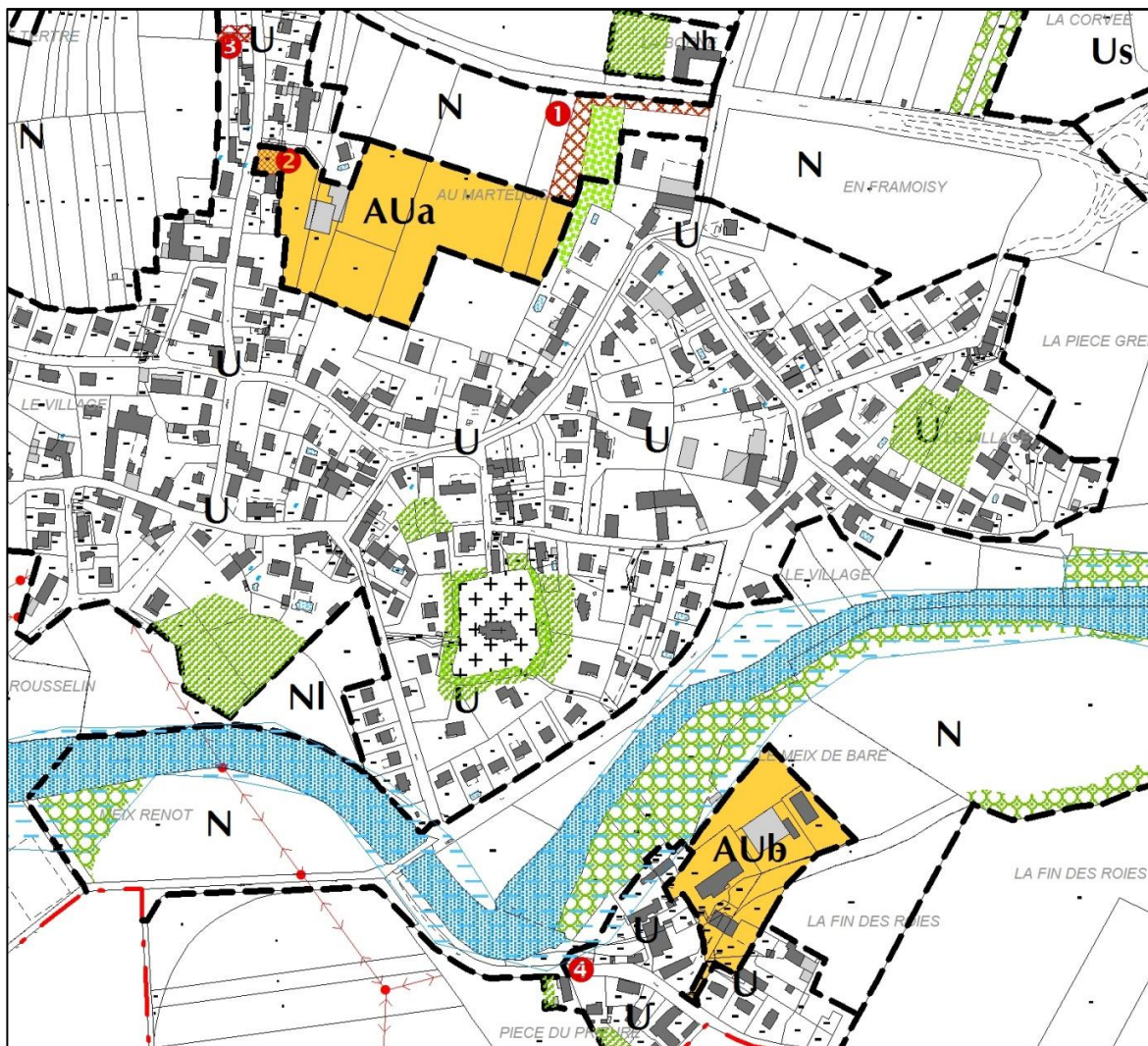
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être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

## **B. CONTEXTE COMMUNAL**

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet communal, la commune de Fauverney a défini des espaces d'extension de son enveloppe urbaine. Ces espaces en continuité de la trame bâtie existante sont actuellement peu ou non aménagés et/ou insuffisamment desservis.

La commune a souhaité encadrer les conditions d'aménagement de ces espaces d'une part afin d'anticiper le développement futur de la commune et d'autre part afin de garantir le respect de certains principes en matière de desserte, de traitement, paysager, de gestion des déplacements,...

Deux secteurs d'urbanisation future (AU) sont définis dans le cadre du projet communal. Indépendamment de ces deux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du P.L.U., la commune de Fauverney s'est également attachée à définir des principes d'aménagement pour certains espaces présents au sein des zones urbaines dont les emprises sont susceptibles d'accueillir plusieurs constructions, en particulier afin de favoriser une logique de densification et de prise en compte des accès et de déplacements.



Ces différents espaces présentent des enjeux différenciés tant en raison de leur localisation que des objectifs d'aménagement que la commune souhaite mettre en œuvre.

L'emprise globale des zones d'urbansiation future couvre une emprise de 4,02 ha soit respectivement une emprise opérationnelle brute de :

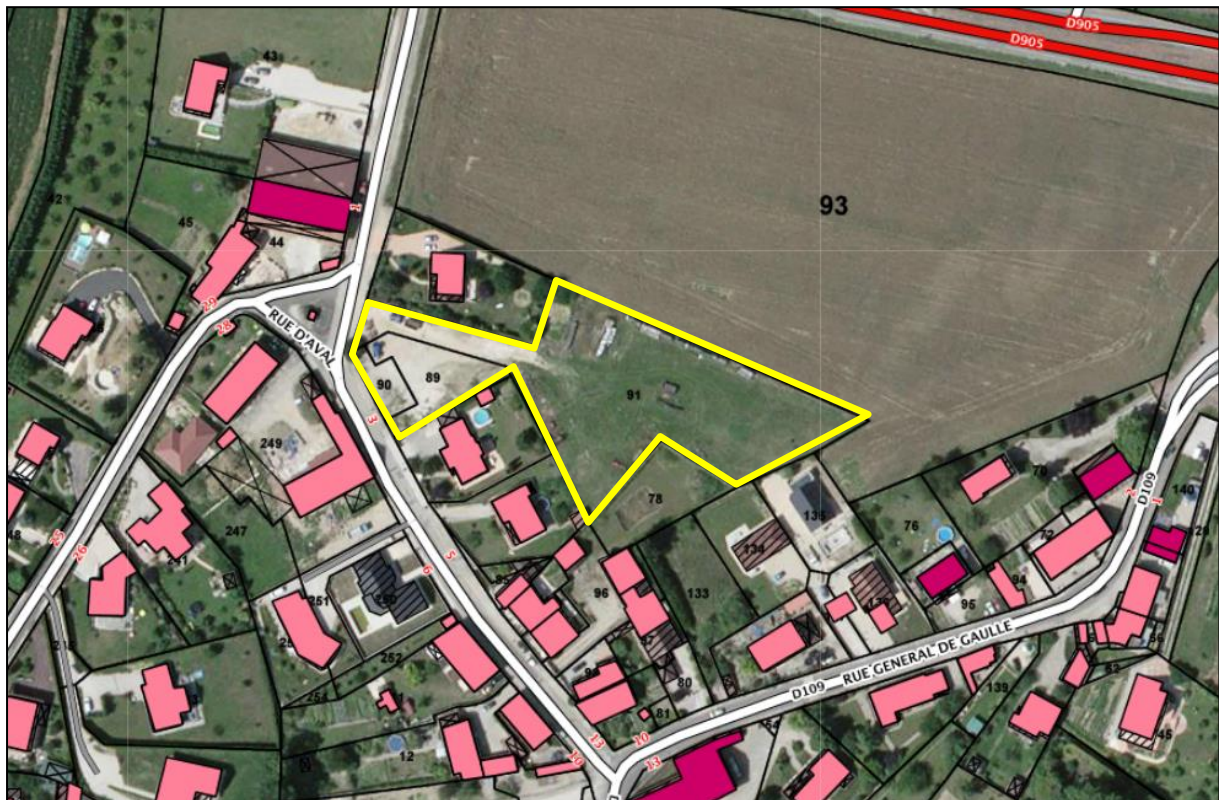
- AUa : 2,21 ha (l'emprise communale étant maintenue en U pour permettre la réalisation effective du projet d'équipement scolaire)
- AUb : 1,27 h comprenant les espaces déjà aménagés

A ces espaces d'extension de l'urbanisation, la commune souhaite dans le cadre du présent projet de PLU définir des principes d'aménagement au droit d'un espace actuellement classé en zone urbaine couvrant une emprise de 4840 m<sup>2</sup> situé sur la frange Nord du village.

# ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

## A. ZONE U « EN FRAMBOISY »

### 1. LOCALISATION ET CONTEXTE



Situé sur la frange Nord de l'enveloppe bâtie du village, cette emprise d'une surface de 4841 m<sup>2</sup> est actuellement occupée en premier plan au droit de la rue d'aval par une emprise stabilisée à usage de dépôt de matériel agricole, cette emprise comprend en second plan un espace enherbé, non cultivé (et non référencé au référentiel parcellaire) également à usage de dépôt de matériel agricole.

Cette emprise bénéficie actuellement d'une desserte effective au droit du carrefour des rues d'Aval, et de Chassagne.



Le positionnement de cette emprise à la fois en continuité de la trame bâtie du village, mais également en limite avec les espaces agricoles nécessite d'une part la définition de principe en matière d'organisation des dessertes, mais également en termes de traitement paysager.

## **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Les objectifs d'aménagement préconisés au droit de cet espace s'appuient en premier lieu sur les conditions de débouchés au droit de la rue d'Aval et de desserte interne, dans un second temps le traitement de sabords de cette emprise requiert la définition de prescriptions particulières à même de permettre la constitution d'une coupure entre ce nouveau front urbain et la RD 905 située immédiatement au Nord.

### **2.1. Accès et desserte**

L'accès actuel au droit de la rue d'Aval se doit d'être réorganisé et positionné de manière à offrir une visibilité suffisante pour les futurs occupants de cet espace. Le positionnement de cet accès devra être défini de manière à ménager une visibilité suffisante.

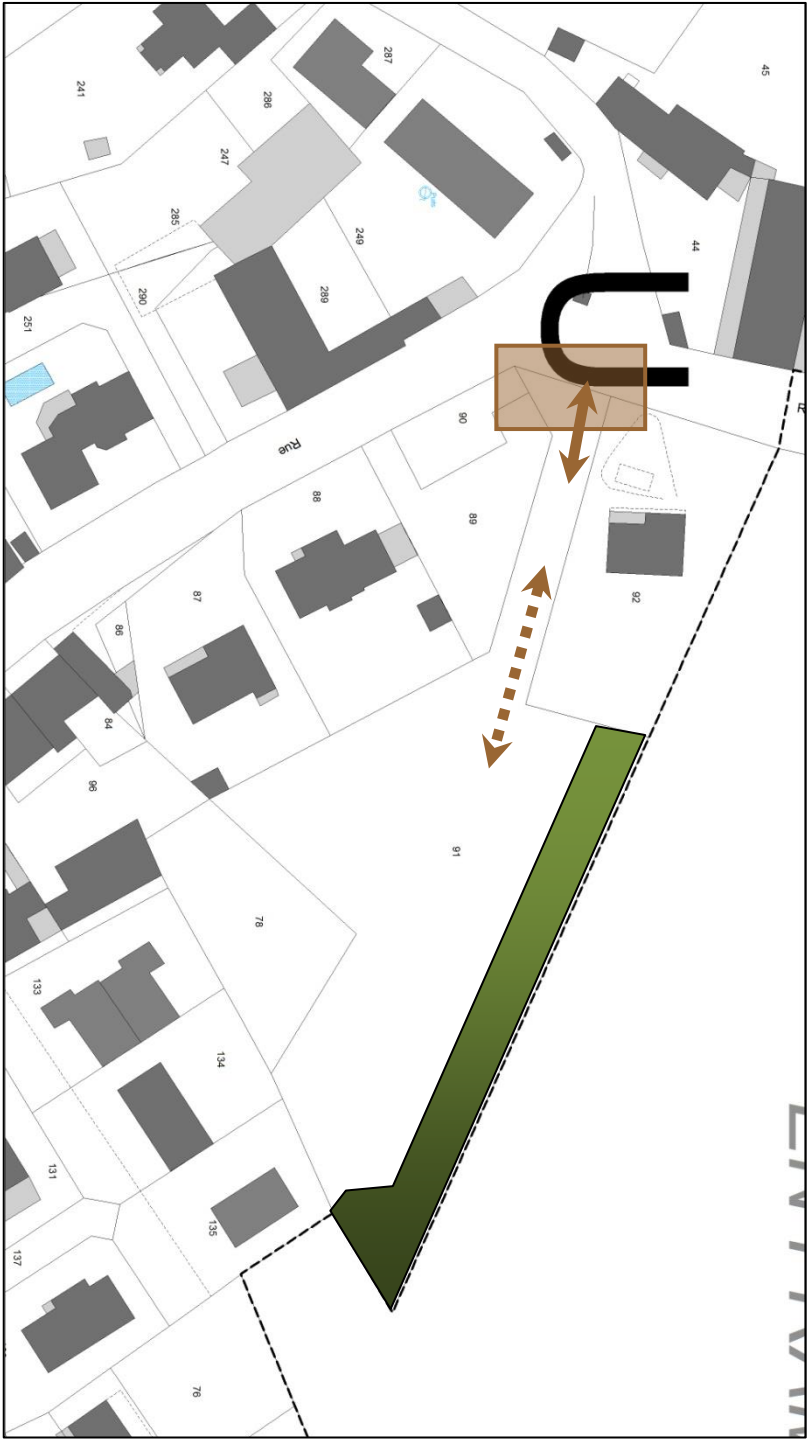
En termes de desserte il convient également de prévoir les dispositions nécessaires à la giration des véhicules, la voie interne étant obligatoirement sans issue. Il pourrait être cependant envisagé le maintien éventuel d'une parcelle bénéficiant d'un accès direct sur la rue d'Aval.

De même l'aménagement de cette desserte devra éventuellement anticiper le positionnement d'un espace mutualisé en termes de gestion des ordures ménagère voire d'espaces de stationnement complémentaire.

### **2.2. Traitement des abords**

L'emprise concernée s'ouvre au nord vers la RD 905 offrant tant aux usagers de la route qu'aux occupants éventuels de ce terrain une vue directe peu valorisante. Il convient donc dans le cadre de tout projet d'aménagement de ménager un espace de transition entre le front bâti et les espaces ouverts par l'intermédiaire d'un traitement paysager adapté, à même de permettre la création d'une coupure végétale à même de diminuer la perception visuelle de la RD 905 et du trafic routier, mais également de diminuer l'impact de ce nouveau front urbain vis-à-vis de la perception qu'offre le village à partir de la RD 905.

### **2.3. Illustration graphique**



Traitement et aménagement paysager visant à réduire l'impact visuel et sonore de la RD 905 (Arbres à fleurissement printanier, haie champêtre,.....)



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant

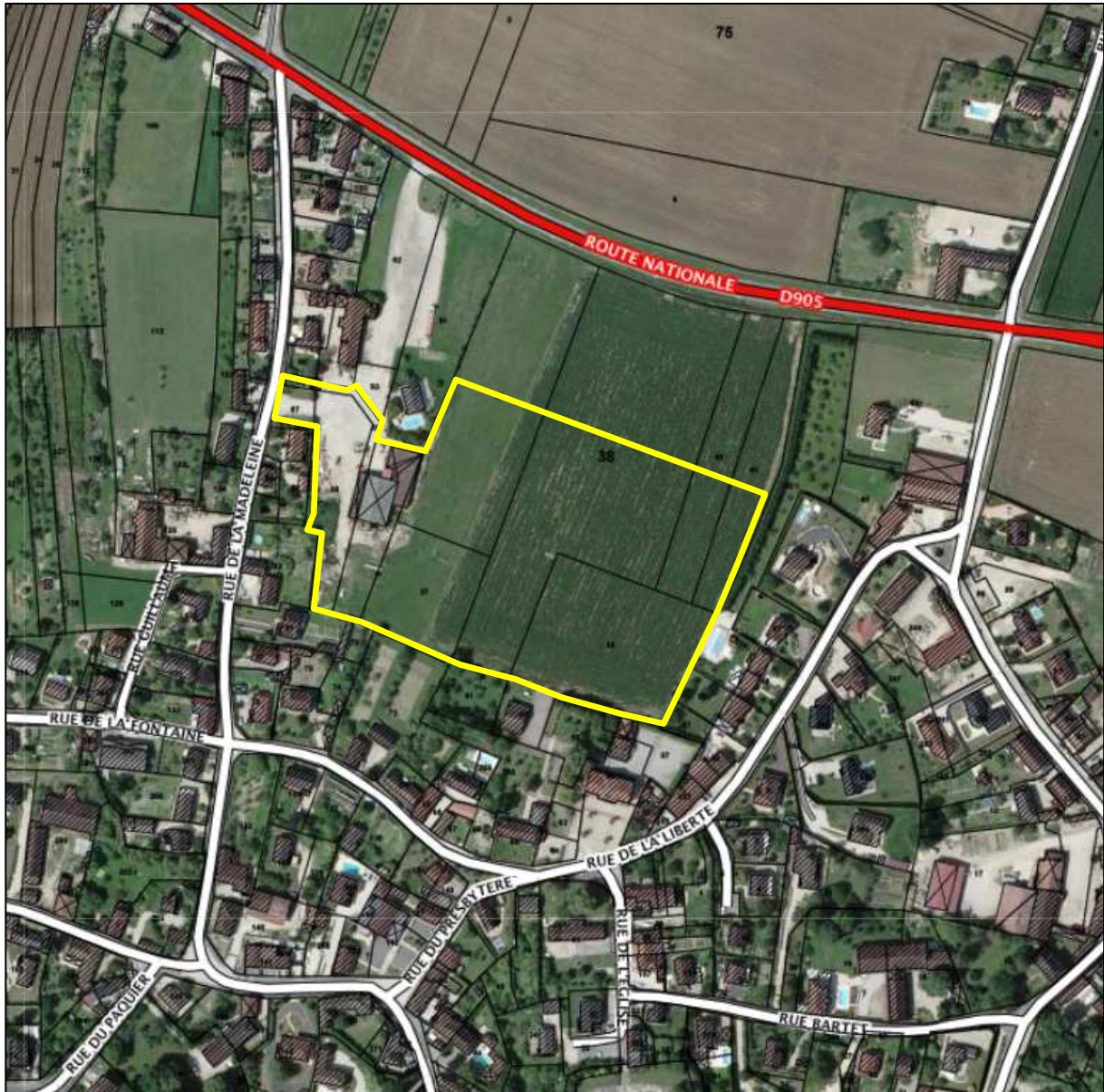


Anticiper la desserte interne du site



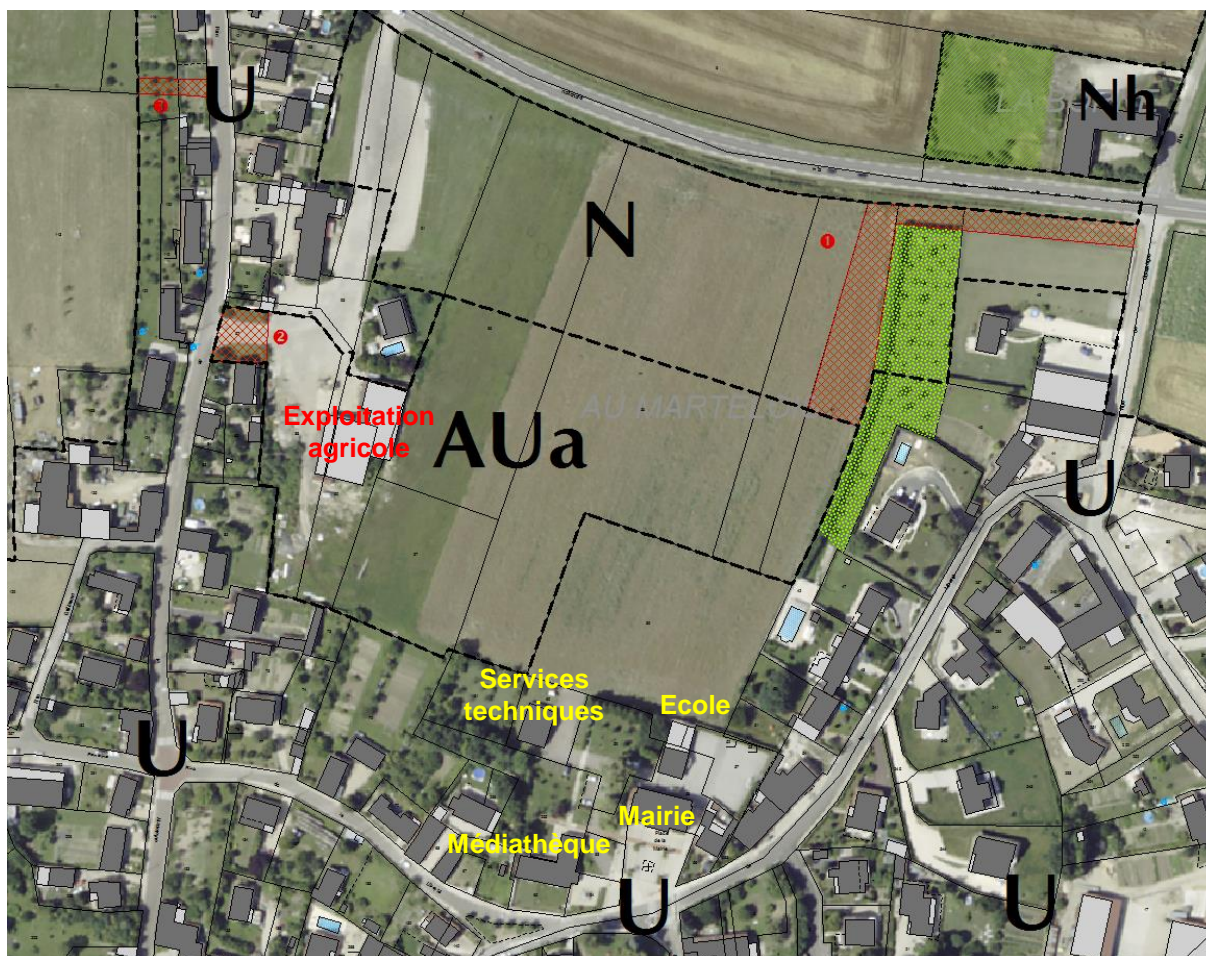
## B. SECTEUR AUa « DERRIERE LA MAIRIE »

### 1. LOCALISATION ET CONTEXTE



Cette vaste emprise située en continuité immédiate de la centralité administrative du village de Fauverney, elle couvre une emprise globale de 2,78 ha, essentiellement occupée par des parcelles cultivées (dont certaines appartiennent à la municipalité).

C'est au sein de cet espace que la collectivité souhaite organiser le développement futur de la commune tant en matière d'équipements que de développement de l'habitat, permettant un recentrage du développement du bourg.

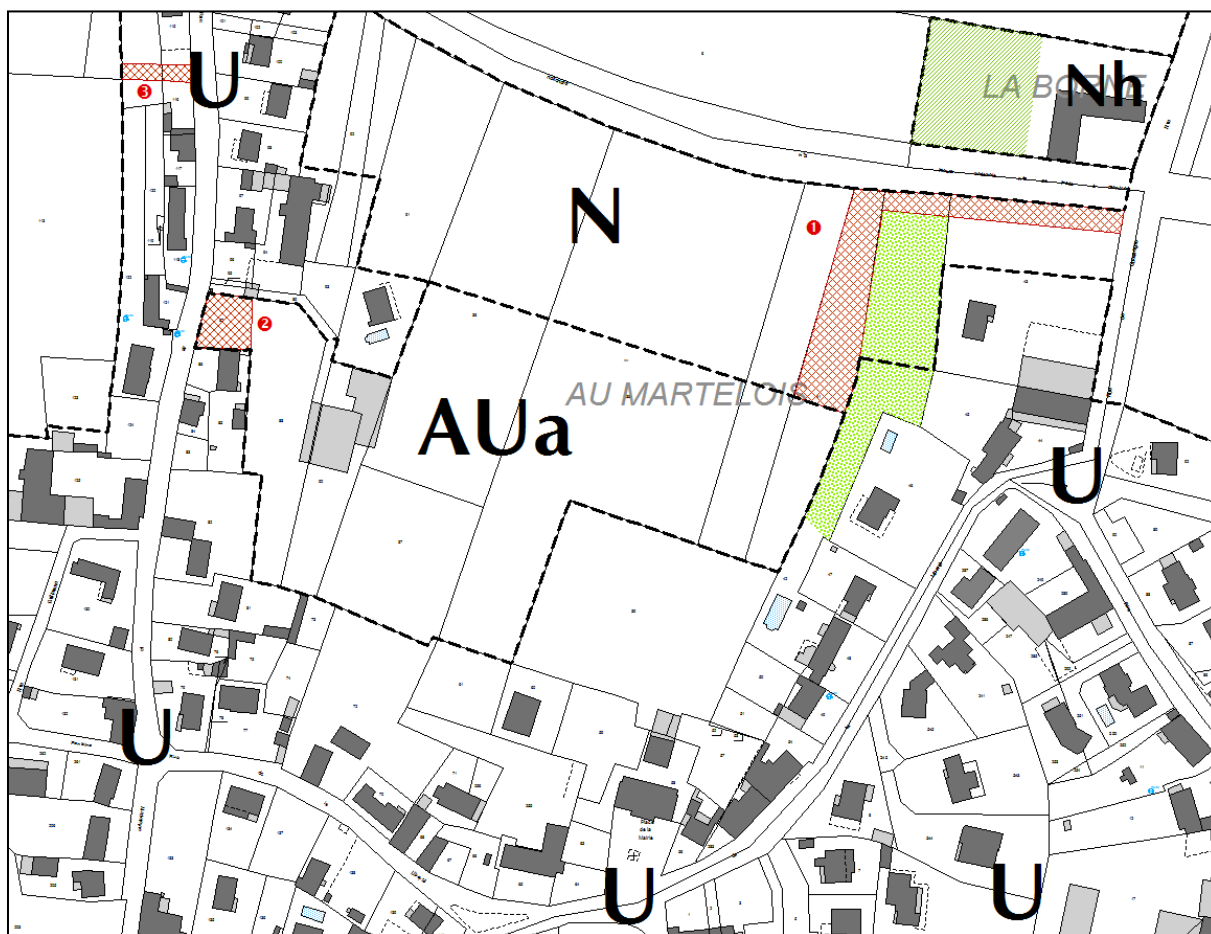


Ce secteur bénéficie en effet d'un positionnement intéressant entre l'esplanade de la Mairie et la rue de la Madeleine, permettant à la fois d'envisager l'extension des équipements scolaires (création ou extension des équipements scolaires existant et d'une cantine), il bénéficie également de la proximité avec la médiathèque et le bâtiment des services techniques.

## **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'urbansiation de cette zone est envisagée dans une logique de réorganisation à long terme de cet ensemble foncier, en s'appuyant sur la relocalisation de l'exploitation agricole (option envisagée à moyen terme) et sur la création d'un nouveau quartier en appui sur la rue de la Madeleine et la Place de la Mairie et la rue de Chassagne afin de permettre la création d'un accès susceptible de maintenir le caractère semi-piétonnier de l'esplanade de la Mairie.

Le développement de cet espace mixte combinant à la fois équipements publics et habitat permettrait de répondre aux enjeux à court terme de la commune en matière de réorganisation de ses équipements scolaires mais permettrait également de répondre à une politique d'accueil de nouveaux habitants dans une logique de mixité du parc de logements, favorisant une densification effective (mixité des types d'habitat, au travers d'un parc comprenant du locatif et de l'accession voire du petit collectif) et limitant les impacts sur le foncier agricole.



les choix opérés par la municipalité au sein de son règlement graphique visent à permettre la réalisation effective de cet aménagement en définissant des emplacements réservés destinés à la fois à garantir l'accès à ce secteur et d'autre part à permettre l'acquisition d'emprise suffisante afin d'accueillir le projet de réorganisation des équipements scolaires.

### 2.1. Accès et desserte

L'objectif général en matière de desserte de cet espace est de créer une nouvelle liaison à partir de la rue de la Madeleine permettant d'assurer la desserte principale de ce secteur ; cette desserte se doit d'être envisagée ne appui avec une desserte rue de Chassagne (Emplacement réservé en°1) ; en effet l'esplanade de la mairie bien qu'ouverte à la circulation automobile ne se prête pas tant dans sa configuration que dans sa vocation à accueillir une desserte automobile régulière.

Dans ce cadre le projet communal anticipe cette nécessité de desserte au travers des emplacements réservés n°1 et n°2.

## 2.2. Traitement et intégration paysagère

Bien que situé à proximité immédiate des principaux équipements de la commune, ce secteur a conservé un acrotère agricole en lien avec l'exploitation agricole aujourd'hui présente le long de la Rue de la Madeleine. Une partie de ce secteur est amené à conserver ce statut agricole, permettant ainsi que de conserver une coupure entre ce nouvel espace d'urbanisation et la RD 905.

Les emprises bordant cet espace sont aujourd'hui partiellement à usage de jardins et de vergers et le maintien de cette caractéristique apparaît comme un élément intéressant dans la composition végétale de ce futur secteur de développement. Un nécessaire traitement paysager s'appuyant sur les caractéristiques rurales de la commune sous la forme de vergers et de plantations composées d'essences champêtre ou fruitière devrait permettre d'assurer cette cohérence générale à l'échelle de ce secteur. Dans ce cadre il conviendra de proscrire des essences inadaptées au contexte (thuyas, sapins, haies de lauriers,...)

Indépendamment de ces orientations générales en matière de traitement paysager de la zone, une végétalisation des espaces de gestion des eaux pluviales (noues filtrantes par exemple), mais également la constitution d'un front arboré sur les arrières de propriété en particulier au droit de la frange Nord du site sont autant d'éléments qui vont permettre de renforcer l'attractivité de ce secteur, en diminuant la perception minérale liée aux constructions et en atténuant leur impact dans le paysage local.

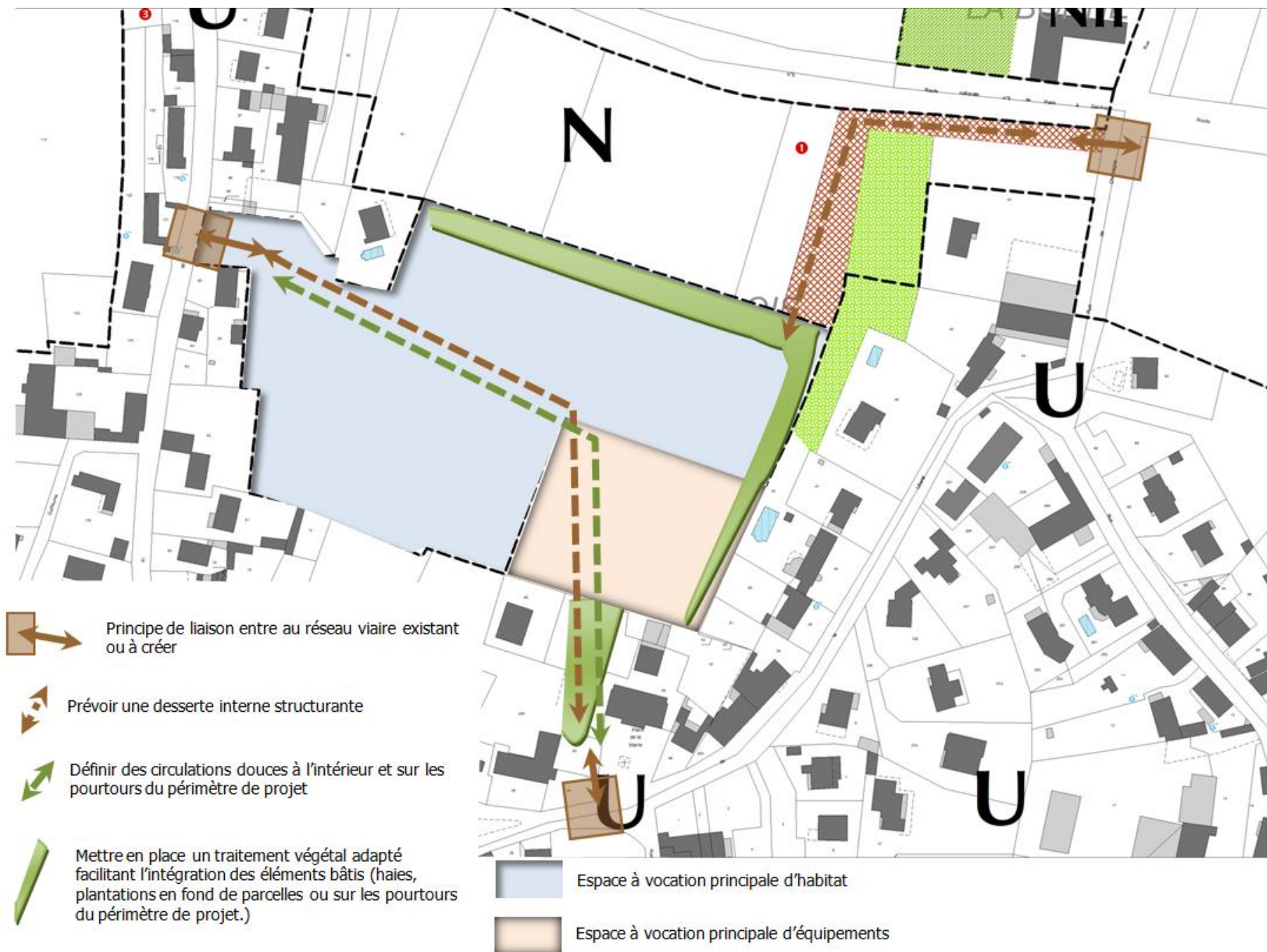
## 2.3. Mixité fonctionnelle

Cet espace est non seulement destiné à accueillir le développement de certains équipements publics (équipements scolaires et cantine en particulier) mais il va également permettre le développement d'un parc de logement dont les caractéristiques envisageables seraient à même d'induire une plus grande mixité sociale voire intergénérationnelle).

La réalisation d'une mixité fonctionnelle en termes de logements permet ainsi de répondre aux objectifs généraux en matière de développement des logements locatifs à l'échelle du SCoT du Grand Dijon, mais également de densification.

Conformément aux dispositions de ce document un minimum de 20 % de logements locatifs devra être réalisé au sein de cette opération, et un ratio minimum de 12 logt/ha se devra d'être respecté.

## 2.4. Illustration des principes d'aménagement



## 2.5. « Illustration »

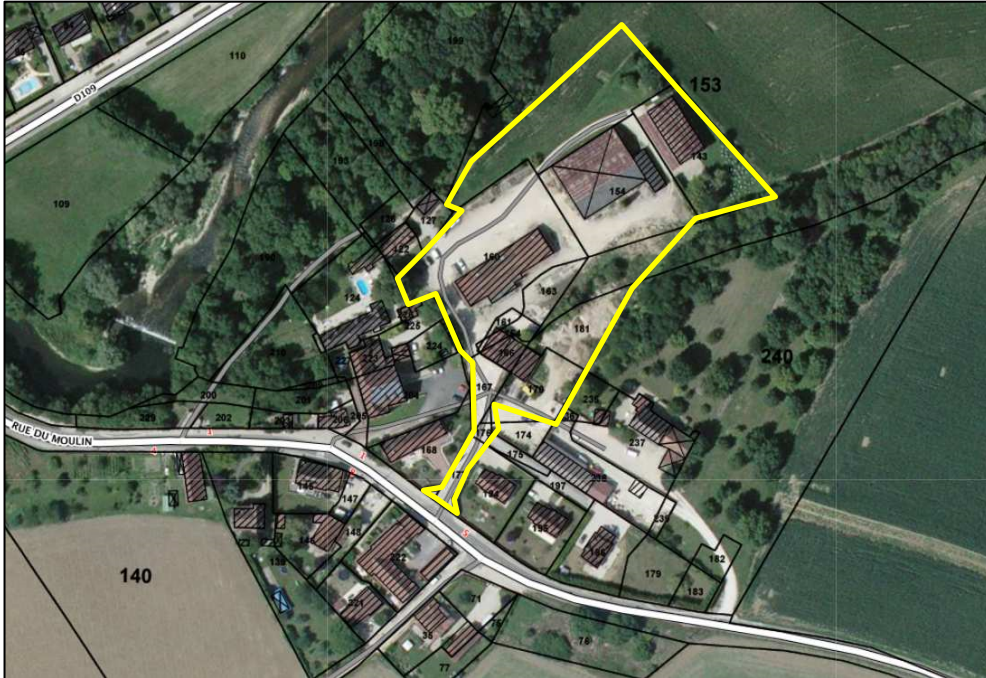


L'esquisse ci-après n'est pas un avant projet sommaire, elle traduit un éventuel aménagement susceptible d'être mis en place dans le respect des principes d'aménagement et à même de répondre aux enjeux locaux e matière d'accueil de nouveaux habitants et de développement des équipements.

Le logement locatif pourrait par exemple être traité sous la forme d'habitat individuel en bande.

## **C. SECTEUR AU<sup>b</sup> « LE MOULIN »**

### **1. LOCALISATION ET CONTEXTE**



Ce secteur d'une emprise de 1,27 ha est actuellement occupé par un ensemble de bâtiments (hangars métalliques pour l'essentiel) dont la fonction économique à aujourd'hui cessée pour l'essentiel. Bien que situé de l'autre côté de l'Ouche, cet espace présente l'opportunité pour la commune de Fauverney de valoriser des emprises ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation, plutôt que de définir de nouveaux espaces de développement au droit de terrains à vocation agricole ou naturelle.

L'opportunité du développement d'un aménagement organisé au sein de cet espace serait susceptible de permettre l'évolution d'une emprise qui peu à peu tant à devenir une friche et pour laquelle les possibilités de valorisation dans le cadre d'un développement économique semble peu envisageable.

### **2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Le préalable indispensable à la réalisation d'une opération d'aménagement partiel ou globale à l'échelle de ce secteur est la démolition des constructions existantes et la prise en compte des nombreuses servitudes de passage qui concernent cette emprise ; en effet l'accès à ce secteur sert également de desserte principale ou secondaire à d'autres constructions et tout projet d'aménagement devra intégrer ce principe de desserte globale à maintenir.

A l'instar des prescriptions envisagées pour le secteur AUa, l'aménagement et l'urbanisation de ce secteur va également être de nature à apporter une mixité fonctionnelle.

### 2.1. Accès et desserte

Cet espace ne bénéficie actuellement que d'un accès et il n'est pas envisageable d'en créer de nouveaux, il conviendra donc de s'assurer que dans le cadre de la desserte interne, les aménagements soient de nature à permettre aux véhicules de circuler de façon aisée en mettant en place un schéma de circulation interne.

L'accès se faisant à partir de la rue du Moulin, l'emprise de ce dernier se doit d'être maintenue dans sa totalité, d'autant plus qu'il dessert déjà un certain nombre de constructions. Par ailleurs la rue du Moulin est concernée par un flux de circulation relativement important en provenance de la RD 31 ; en effet cet axe (chemin communal) permet d'éviter la traversée de Rouvres en Plaine. De nombreux automobilistes profitent de cet axe pour rejoindre plus rapidement la RD 905.

En raison de ce trafic une sécurisation de l'entrée Est se doit donc d'être mis en place afin de marquer l'entrée en milieu urbain et ainsi faciliter les conditions de desserte future de la zone AUb.

Par ailleurs cette emprise permet également la desserte agricole des parcelles située au Nord, et il conviendra de maintenir cette desserte.

La desserte piétonne vers le village se doit également d'être prise en compte, dans ce cadre il convient de souligner que la commune souhaite mettre en place un cheminement doux le long de l'Ouche jusqu'au parc des sports, et ensuite permettre de rejoindre le village par l'installation d'une passerelle.

### 2.2. Traitement et intégration paysagère

Ce secteur bénéficie aujourd'hui d'un environnement agricole et naturel. Les boisements sur les bords de l'Ouche sont tout particulièrement à préserver et valoriser et une transition physique et végétale doit être réalisée afin de ménager une coupure à la fois avec les espaces agricoles situés au Nord, mais également avec certaines parties bâties situées sur la frange Ouest du périmètre de projet.

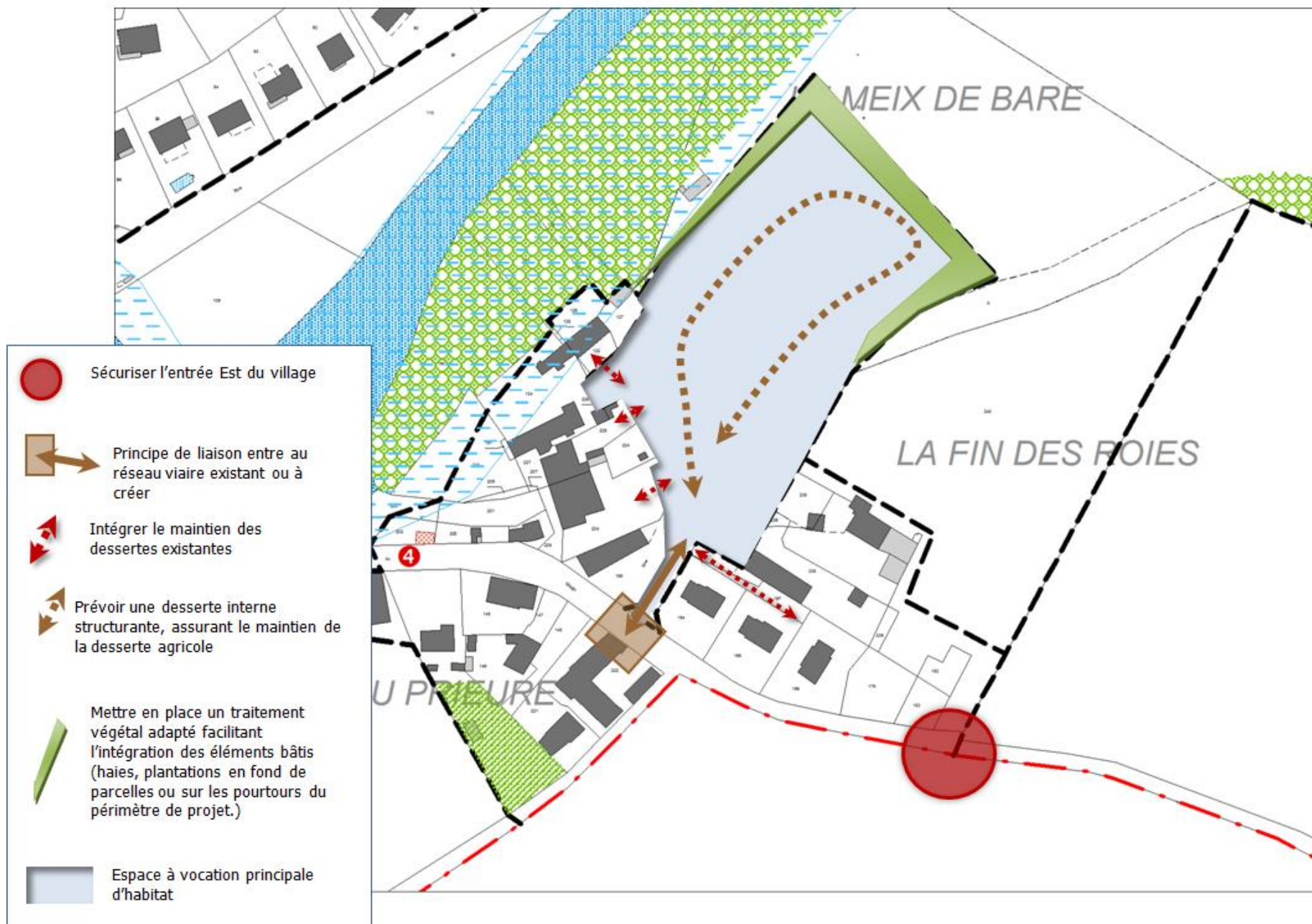
### 2.3. Mixité fonctionnelle

A l'instar des prescriptions envisagées au droit de la zone AUa, cet espace doit nécessairement s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et de densification. Principes d'autant plus prégnants que la réalisation d'une opération d'aménagement débouchant sur un découpage de type « lotissement » apparaîtrait préjudiciable à la valorisation de cet espace.



Les principes de cette mixité fonctionnelle vont donc être la nécessaire réalisation d'un minimum de 20 % de logements locatifs et l'application d'un ratio minimum de 12 log/ha.

Afin de conserver un caractère relativement homogène à cet ensemble, il serait judicieux que les constructions se développent au sein d'une cohérence architecturale qui bien au contraire ne doit remettre en question une réflexion plus « contemporaine » dans l'approche des constructions à réaliser.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN LIMITE DE FRONT URBAIN

Dans le cadre de l'aménagement de ces espaces résidentiels et plus particulièrement dans le cadre de la création de nouveaux fronts urbains une attention toute particulière devra être portée au traitement des espaces ouverts principalement en limite d'emprise du projet

Le principe général à appliquer est illustré par le graphique ci-dessous

