

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BLIGNY LES BEAUNE  
(21086)



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

## PIECE N°3.2 MODIFIÉE – OAP – PRINCIPES PAR SECTEUR

PLU Approuvé par délibération du 09/04/2013  
Déclaration de projet engagé par délibération du : 14/05/2024  
DATE ET VISA

### DOSSIER DE CONCERTATION

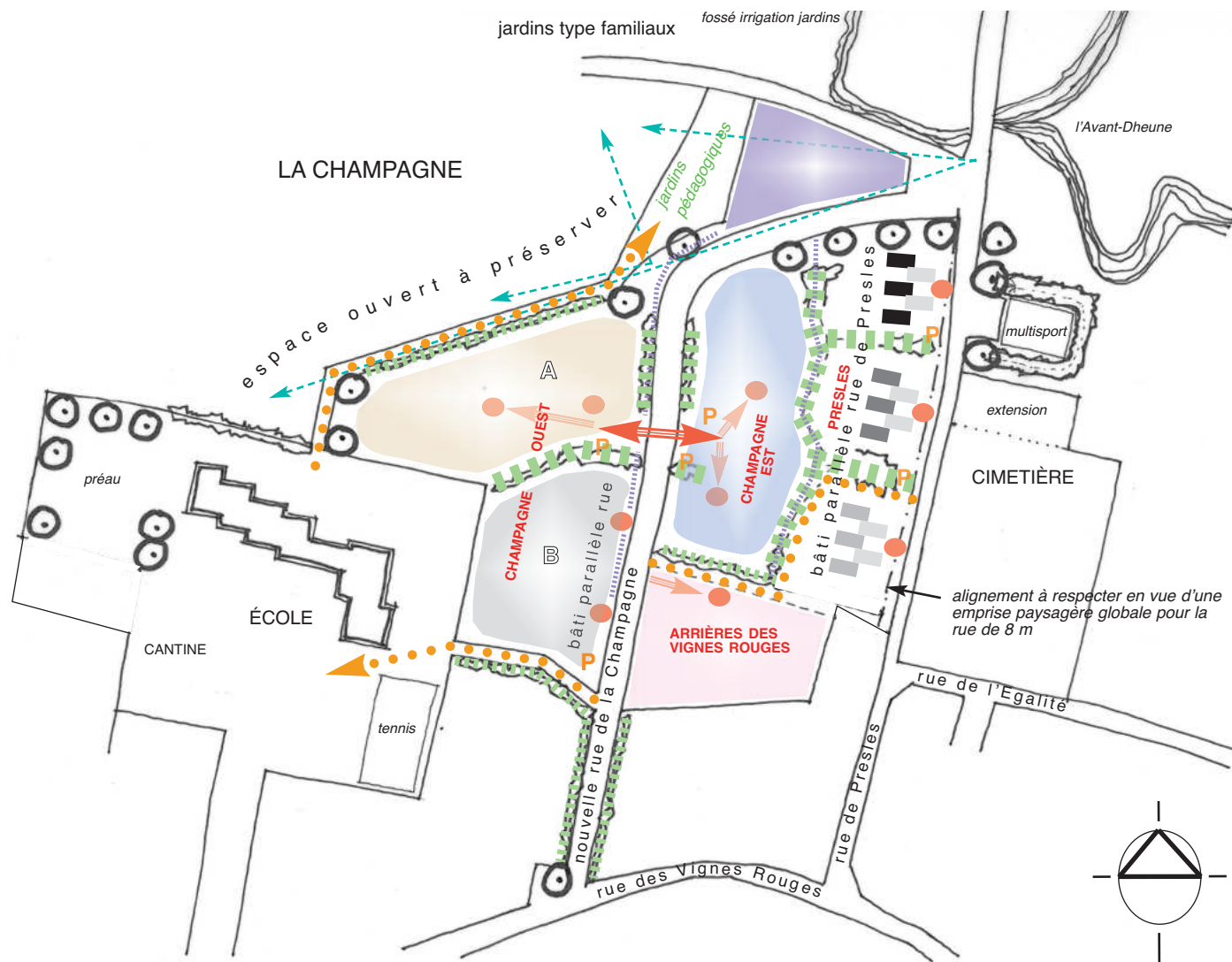


**Cabinet d'urbanisme DORGAT**  
3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90 / [dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

**D É F I N I T I O N S**

- individuel isolé : 1 maison
- individuel groupé : maisons accolées (jumelées)
- intermédiaires : individuels groupés et superposés (entrées indépendantes et terrasses rez ou étage)
- collectifs : logements avec entrée commune

**CHAMPAGNE : OPÉRATION D'ENSEMBLE RÉALISABLE EN PLUSIEURS TRANCHES (SOUS-OPÉRATIONS)**



**NOTA :** le nombre de logements indiqué constitue un minimum susceptible d'augmenter suivant le programme définitif de logements retenus selon le type et la taille

**LOGEMENTS AIDÉS**  
 dans un objectif de mixité sociale au titre du L123-1-16  
 - 7 logements en habitat intermédiaire sur Presles  
 - 4 logements sur Champagne Ouest "B"

**SOUS-OPÉRATION DE "PRESLES"**

	habitat intermédiaire		habitat intermédiaire		individuel groupé
	nord Presles		centre Presles		sud Presles
	4 logts sur R+2		2 logts sur R+1		2 logts sur R+1

*possibilités garages*

**SOUS-OPÉRATION DES "ARRIÈRES DES VIGNES ROUGES"**  
 3 unités d'habitation

**SOUS-OPÉRATION DE CHAMPAGNE EST**  
 3 logements côté nord, et 3 logements côté sud

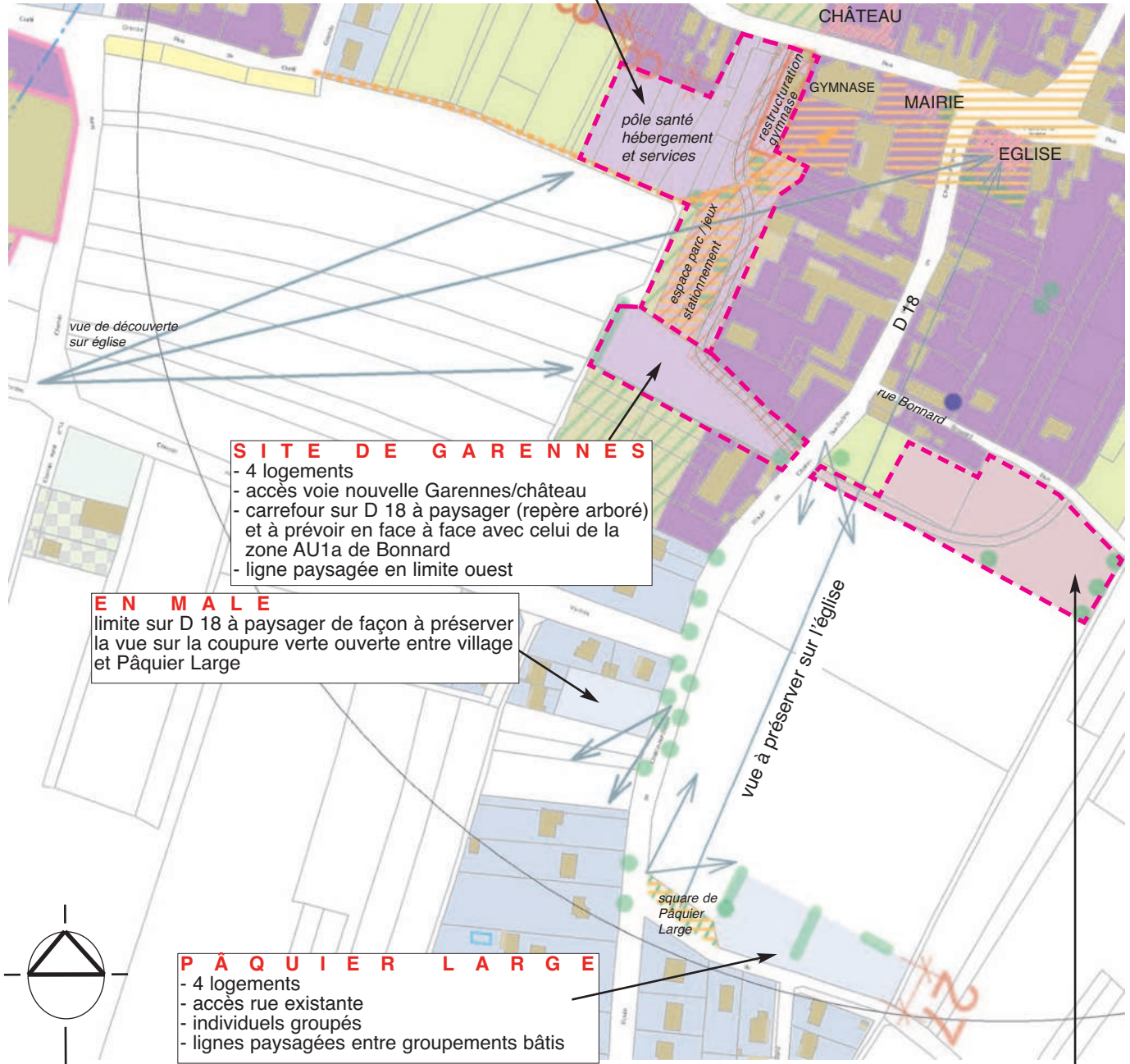
**SOUS-OPÉRATIONS DE CHAMPAGNE OUEST**  
 6 logements en A  
 4 logements en B

- cônes de vue à préserver (la Côte, les jardins)
- carrefour principal dessert Champagne Est et partie Nord Champagne Ouest
- secteurs d'accès des groupements bâtis (garages jumelés, cours de distribution des garages de sous-opérations)
- antennes de desserte
- secteurs de stationnements extérieurs, à intégrer en trame paysagère et à mutualiser entre sous-opérations
- stationnement "voltige" école
- cheminements piétons-cycles

- bassin paysager rétention eaux pluviales
- noues ou fossés (ouest nouvelle rue de la Champagne, entre Champagne Est et Presles)
- coulées vertes d'épaisseurs variables, lignes paysagées accompagnant certaines limites et pouvant séparer des groupes d'habitat ou des tranches d'opération
- arbres fruitiers ou de port fruitier recommandés



- S I T E D E M E R C E U I L / T H I B A U D O T**
- voie nouvelle Garennes/château
  - côté sud : stationnement en liaison avec les arrières de la mairie et autres équipements publics, + espaces jeux
  - côté nord : pôle santé avec services d'ordre médical et hébergement personnes âgées dépendantes (9 logements)
  - entre voie nouvelle et gymnase existant : restructuration de ce dernier
  - front visuel ouest à contrôler pour préserver la vue sur l'église depuis l'ouest (notice descriptive de projet)
  - cheminements piétons/cycles à respecter (ouvert sur le paysage rural côté ouest, traverse paysagée vers mairie)



- S I T E D E G A R E N N E S**
- 4 logements
  - accès voie nouvelle Garennes/château
  - carrefour sur D 18 à paysager (repère arboré) et à prévoir en face à face avec celui de la zone AU1a de Bonnard
  - ligne paysagée en limite ouest

**E N M A L E**  
 limite sur D 18 à paysager de façon à préserver la vue sur la coupure verte ouverte entre village et Pâquier Large

- P Â Q U I E R L A R G E**
- 4 logements
  - accès rue existante
  - individuels groupés
  - lignes paysagées entre groupements bâtis

- A U 1 a B O N N A R D**
- 7 logements (individuels groupés en majorité)
  - accès voie nouvelle
  - carrefour sur D 18 à prévoir en face à face avec celui de Garennes
  - carrefour sur rue Bonnard à prévoir à proximité de l'angulation de la rue (visibilité)
  - autre accès possible rue Bonnard sous réserve d'être en face à face avec celui du site de "derrière l'église"
  - front visuel sud à contrôler pour préserver la vue sur l'église depuis le square de Pâquier Large (notice descriptive de projet) : effet de continuité est-ouest (sens longueur bâti et sens faitages le cas échéant)

- secteurs d'accès des groupements bâtis (garages jumelés, cours de distribution de garages)
- arbres fruitiers ou de port fruitier recommandés et alignements D18 à préserver
- ↔ cônes de vue
- cheminements piétons-cycles

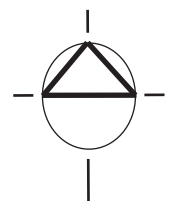
**S I T E D E L A C O R V É E**  
 - précautions par rapport à sensibilité remontée nappe  
 - 5 logements organisés le long de la rue  
 - individuel groupé ou intermédiaire  
 - un seul accès en face à face avec la rue de la Créa  
 - garages sur cour d'accès  
 - cheminement piéton-cycle vers Avant-Dheune et lac  
 - front visuel nord-est à contrôler pour préserver la vue d'arrivée sur le hameau (notice descriptive de projet)

**S I T E D E L A R U O T T E**  
 - 4 logements individuels en fond de parcelle  
 - un seul accès en face à face avec la rue de la Ruotte  
 - garages sur cour d'accès



**S I T E D U M A U P A S**  
 - un seul accès sur la rue du Maupas, A au droit de l'angulation de la rue, ou B en limite de parcelle  
 - 6 logements individuels  
 - interfaces paysagées avec bâti environnant

- secteurs d'accès des groupements bâtis (garages jumelés, cours de distribution de garages)
- ⇌ cônes de vue
- arbres fruitiers ou de port fruitier recommandés
- - - cheminements piétons-cycles

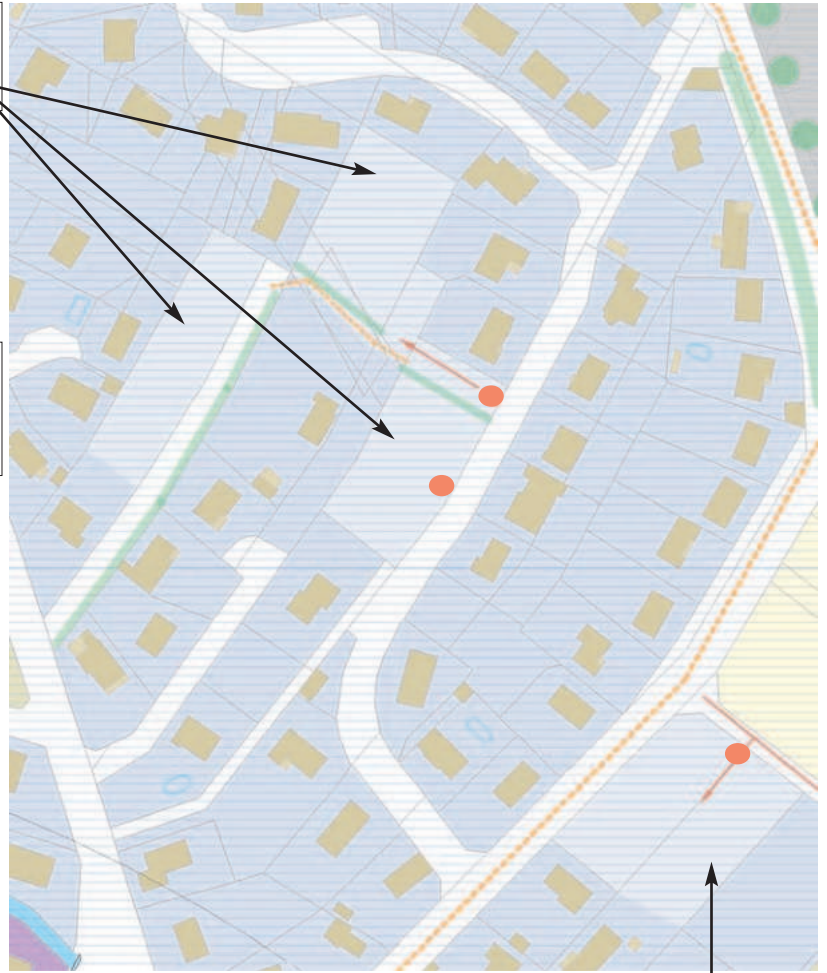
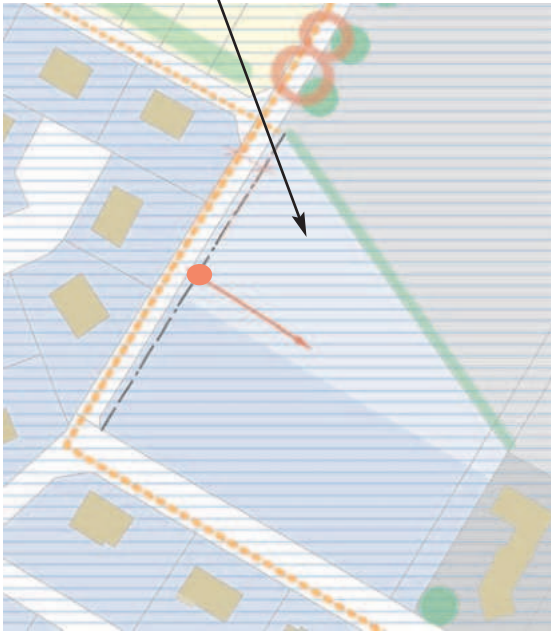


**C H A M P S D U M O U L I N**

- 3 groupes de logements possibles selon schéma
- individuel (groupé)
- cheminement piéton-cycle entre rues internes

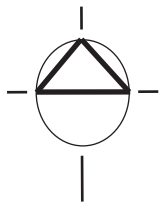
**C R O I X B L A N C H E**

- 2 maisons possibles selon schéma
- individuel (groupé)
- un seul accès sur la rue de St Jacques
- alignement en vue élargissement voirie à 8 m



**C R É A**

- 4 maisons possibles selon schéma
- individuel (groupé)
- un seul accès : cour garages possibles



**E N C E S Z O N E S**

- SECTEUR INONDABLE RECONNU  
(atlas zones inondables)
- pas d'obstacles aux écoulements
  - pas de remblaiements ou endiguements non justifiés par un objectif de protection des lieux et des personnes

NOTA : le nombre de logements indiqué constitue un minimum susceptible d'augmenter suivant le programme définitif de logements retenus selon le type et la taille

Eléments de petit patrimoine repérés au titre du R123-11-h :

- lavoir de Curtil
- puits de Entre Deux Velles (photo)
- oratoire Granjean/Majordes (photo)
- pigeonnier rue Bonnard (photo)
- calvaire église/Goujard (photo)
- puits rue de Maupas (ancienne ferme)
- pigeonnier hameau du Maupas (photo)

Chacun de ces éléments devra être préservé (restauration et mise en valeur des abords)



oratoire angle rue Granjean/rue des Majordes (chemin des Vaches)

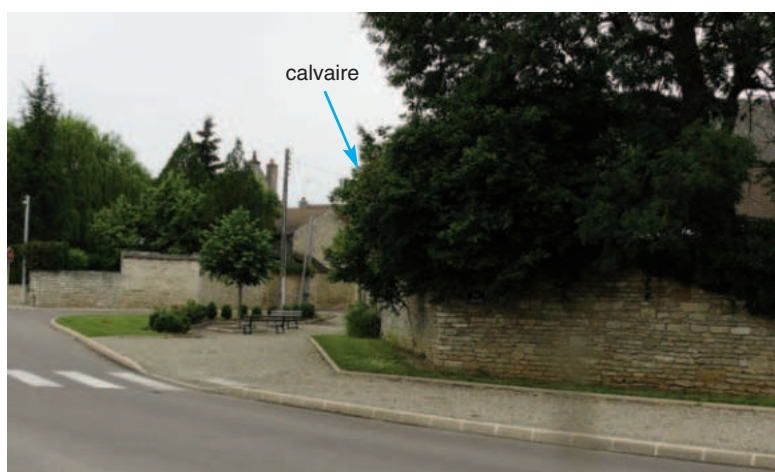


pigeonnier rue Bonnard

pigeonnier hameau du Maupas, dans une propriété mais visible de la rue



puits vu de la rue à Entre Deux Velles : attention à ne pas trop compliquer les abords pour une mise en valeur optimale



petit espace public aménagé devant calvaire (non vu sur cette photo), déplacé contre le mur dans le cadre de l'aménagement du carrefour rue de l'église/rue Goujard