

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Approbation – 4 mars 2020*

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de VOSNE-ROMANEE



**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex

Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01

Email : blc.contact@blc-ge.com

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE.....</b>	<b>5</b>
1.1 Redynamiser la croissance démographique .....	5
1.2 Favoriser le renouvellement urbain .....	6
1.3 Proposer des logements adaptés.....	6
1.4 Maintenir les équipements et services existants et préserver le cadre de vie .....	7
1.5 Favoriser les mobilités douces et préserver une économie liée au territoire .....	7
1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social .....	8
<b>2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>9</b>
2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain.....	9
2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité .....	11
2.3 Préserver les sites et les paysages et protéger le patrimoine .....	12
2.4 Prévenir des risques et des nuisances .....	12
2.5 Protéger les ressources .....	13
2.6 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental .....	14
<b>3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE.....</b>	<b>15</b>
3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atouts forts du territoire.....	15
3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement .....	16
3.3 Favoriser l'activité touristique .....	16
3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique .....	17

## INTRODUCTION

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

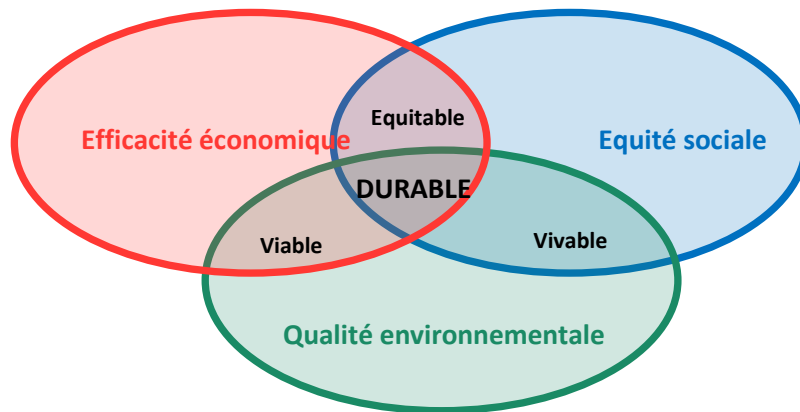
Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent.

Cette pièce sert également de référent pour le choix des procédures, pour l'évolution future du PLU. En effet, si la commune envisage de changer les orientations définies par le PADD, elle devra procéder à une révision du PLU.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

Par définition, le PADD s'identifie au concept de développement durable qui s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :

#### LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Ainsi, le projet de la commune de Vosne-Romanée aura ce principe pour fondement. Il se fixera comme objectif la recherche d'**ÉQUITÉ SOCIALE** avec une ambition d'**EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE**, le tout dans un souci de **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**.

# 1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE

## 1.1 Redynamiser la croissance démographique

La commune de Vosne-Romanée a connu, ces dernières années, une décroissance de sa population, due à une chute du solde migratoire depuis les années 1999, ainsi qu'à une récente diminution du solde naturel. En effet, le taux de croissance annuel moyen pour la période 2007-2012 est de -2.7%.

La commune présente un très fort potentiel économique (viticole et activités connexes), et se localise, de surcroît, à proximité de grandes infrastructures autoroutières et ferroviaires.

Le projet communal est de redynamiser la croissance de sa population.

### Etat 0 du PLU : 01/01/2012

Un état 0 du PLU est proposé en 2012, correspondant aux dernières données intégrales INSEE connues. La population des ménages, c'est-à-dire des résidences principales, s'élève à 380 habitants. Le parc de résidences principales s'élève à 181 unités. Le taux d'occupation s'élève donc à **2.1 habitants par logement**.

### Perspectives de croissance à l'horizon 2030 (horizon projeté du PLU)

L'horizon du PLU est calé en 2030, correspondant à l'échéance du SCoT.

La commune envisage une croissance maîtrisée permettant d'atteindre une population des ménages d'environ **430 habitants en 2030**, soit un taux annuel moyen, entre 2012 et 2030, d'environ **0.7%**<sup>1</sup>.

Afin de répondre à cet objectif démographique, la **production de 35 logements<sup>2</sup> supplémentaires** environ est envisageable, sur la période 2012-2030, en retenant un taux d'occupation de **2.0 habitants par résidence principale** à l'horizon du PLU ; ce taux d'occupation retenu intègre le desserrement des ménages et une légère décohabitation avec le vieillissement de la population amorcé. Le parc de résidences principales serait de l'ordre de **216 unités en 2030**.

Le besoin effectif en logements est de **27 unités** entre 2018 et 2030 (8 nouveaux logements réalisés depuis 2012).

<sup>1</sup>  $380_{\text{habitants 2012}} \times (1.007)^{18} = 431_{\text{habitants 2030}}$

<sup>2</sup>  $(431_{\text{hab 2030}} / 2.0_{\text{hab/logt}}) - 181_{\text{résidences principales 2012}} = 35_{\text{logements}}$

## 1.2 Favoriser le renouvellement urbain

---

Les données INSEE 2012 mettent en évidence une importante vacance de logements (14.4% en 2012, soit 32 unités) qu'il convient d'intégrer, après examen.

Ce paramètre s'explique par les nombreux logements utilisés par les saisonniers, notamment en période de vendanges. La plupart des logements vacants sont donc dédiés à l'activité économique. Il est comptabilisé la possibilité de remise sur le marché de 2 ou 3 logements vacants uniquement.

Les possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles apparaissent également nulles ; au regard de la localisation des exploitations viticoles au sein du tissu urbain, et des contraintes du territoire, les éventuels bâtiments vacants qu'il pourrait subsister devraient être dédiés à la production viticole (voir également la rubrique économique localisant les exploitations viticoles).

Enfin, les possibilités de comblement de dents creuses pour la création de logements apparaissent également limitées. En effet, les espaces libres constituent souvent des réserves foncières pour des hangars ou cuveries. En outre, plusieurs espaces libres font l'objet de contraintes importantes comme le classement AOC (appellation Vosne-Romanée sur la partie Ouest de la RD974).

Voir à ce sujet les objectifs de modération de la consommation d'espace dans la rubrique environnementale.

## 1.3 Proposer des logements adaptés

---

Le diagnostic met en évidence un vieillissement de la population.

Néanmoins, le parc de logements montre une prépondérance de logements individuels, grands et anciens, qu'il convient d'adapter pour la population en place et à venir. Dans ce cadre, il paraît approprié de prévoir des logements diversifiés dont la taille oscille entre le T1 et le T3.

La commune présente 7 logements aidés communaux. Il apparaît rationnel d'en prévoir quelques uns, ou au moins, des logements locatifs.

## 1.4 Maintenir les équipements et services existants et préserver le cadre de vie

---

Vosne-Romanée dispose d'une école maternelle ; les élèves de primaire se dirigent vers Agencourt ou Nuits-Saint-Georges.

De nombreux services et équipements existent à proximité de Vosne-Romanée (petite enfance, santé et action sociale...).

La commune dispose, quant à elle, d'une salle des fêtes, d'une salle des associations, d'une station de lavage, et d'un parc public qu'elle souhaite maintenir.

Enfin, en terme de communications numériques, leur développement sur le territoire communal dépend du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT), adopté le 30/03/2012. Il a pour objectif la couverture en très haut débit de l'ensemble du département d'ici à 2022. Ce déploiement est articulé en plusieurs phases, avec une priorisation d'action pour les zones de carence. Vosne-Romanée n'est pas concernée par cette première phase.

La commune de Vosne Romanée est bien desservie (3 à 5 mégas). Une délibération du conseil départemental se prononce sur la répartition des phases 2 et 3 ; la commune de Vosne-Romanée fait partie de la phase 2. La commune est éligible directement à la fibre à la maison ; les travaux interviendraient en 2020.

Les orientations sont également de préserver le cadre de vie de la commune ; pour cela, le PLU définit des orientations :

- de protections paysagères et patrimoniales (voir rubrique environnement)
- de protections des espaces publics existants autour de l'église et de la mairie.

## 1.5 Favoriser les mobilités douces et préserver une économie liée au territoire

---

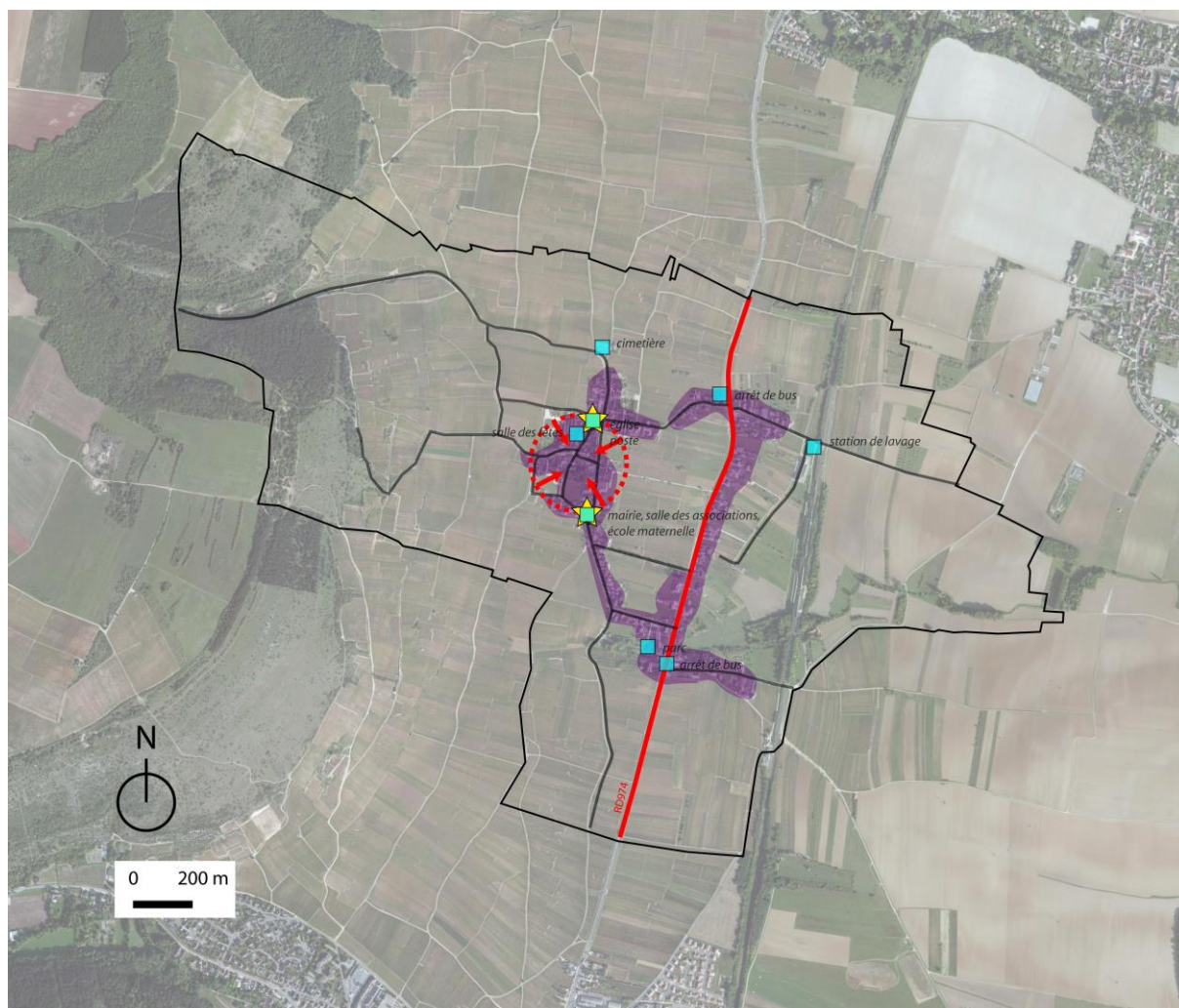
L'objectif poursuivi est de favoriser les modes doux (piétons, cycles) pour tous les types de déplacements internes au village.

Des espaces dédiés aux modes doux existent le long de la RD974, permettant notamment l'accès aux arrêts de bus.






Plusieurs orientations sont suivies pour réduire les déplacements motorisés et/ou favoriser l'usage des modes doux :

- préférer la mixité d'usage des voies dans les secteurs urbanisés, hors de la RD974 (tous les modes) ;
- favoriser une économie liée au territoire en lien avec les enjeux économiques.

## 1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social



### Maîtriser et organiser la croissance

-  Tache urbaine existante
-  Privilégier le renouvellement urbain (comblement des dents creuses, réhabilitation...)
-  Maintenir les équipements
-  Maintenir les espaces publics
-  Principales routes : privilégier la mixité d'usage dans le secteur urbanisé



## 2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain

---

Outre la modération de consommation d'espace directe qui est un gage de la protection des espaces agricoles et naturels, ce sont d'autres objectifs que poursuit ici la municipalité : limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser l'urbanisation linéaire, promouvoir des formes urbaines plus denses, réduire les déplacements.

La consommation d'espace agricole a été évaluée, d'après la comparaison de photographies aériennes et du cadastre entre 2002 et 2014 ; elle s'élève à 2,14 ha ainsi répartis :

- pour la vocation d'habitat, 1,02 ha pour 10 logements identifiés (hors réhabilitation), soit une densité de l'ordre de 10 logements par ha ;
- pour la vocation d'activités, 1,12 ha.

Les espaces consommés pour l'habitat et l'activité correspondent à des cours et jardins, ou des vignes, et en plus à l'Est de la RD974 : des champs cultivés, voire des surfaces sans production (gel). Une surface de 0.91 ha sur les 2.22 ha est au moins concernée par une Appellation d'origine contrôlée.

Il est difficile d'agir sur la consommation à vocation d'activités, compte tenu de la spécificité viticole de la commune.

Le PLU fixe donc exclusivement des objectifs de modération de consommation d'espace chiffrés liés au logement.

Les objectifs (y compris chiffrés) de modération de consommation d'espace fixés sont les suivants :

**1 - Etudier préalablement les possibilités de renouvellement urbain** pour les objectifs de réalisation des logements (comblement de dents creuses, remise sur le marché de logements vacants ou réhabilitation de bâtiments agricoles...) ;

Cette étude montre que les potentialités sont estimées à **13 unités dont :**

- **2 à 3 remises sur le marché de logements vacants et pas de réhabilitation** ; les logements vacants correspondent souvent à des logements pour vendangeurs et donc ont une vocation économique ; des difficultés de circulation et de stationnement à l'intérieur du noyau ancien du village ne permettent pas d'imaginer une croissance des logements dans ce secteur ;
- **et 12 unités en construction en dents creuses. Ne sont pas inclus les potentiels identifiés qui pourraient plutôt accueillir des bâtiments à usage d'activité viticole** (extension de sièges existants) *(5 unités avaient été désignées lors du débat sur le PADD, mais ce sont, finalement, 12 unités qui ont été retenues lors du travail sur le zonage).*

Au regard du besoin effectif de 27 logements (sur la période 2018-2030) identifiés dans le modèle de croissance, le **besoin en extension est donc d'une quinzaine de logements.**

La présence des réseaux et leur capacité suffisante permet de définir quelques secteurs urbanisables de suite en extension de la tache urbaine existante.

La municipalité souhaite, en outre, envisager une zone en extension, urbanisable à long terme, à l'Est de la RD974, où la densité minimale du SCoT (12 logements par ha à minima) sera appliquée.

**2 - Retenir une densité de logements compatible avec le SCoT** (de l'ordre d'une douzaine de logements par ha en moyenne, non compris les logements vacants et la réhabilitation) ; elle est supérieure à celle enregistrée pendant la dizaine d'années antérieure (10 logements par ha en moyenne entre 2002 et 2014) ; au regard de cette densité moyenne d'une douzaine de logements par ha, et de la rétention foncière prévisible, une surface totale de l'ordre de 2,72 ha devrait être mobilisée pour le comblement des dents creuses, zones U en extension et zone AU en extension, dont environ 1,75 ha à court/moyen terme ; toutefois, la zone urbaine devant accueillir de l'habitat et des activités (viticoles notamment), la surface réelle affichée au zonage restera dans une limite raisonnable cohérente avec cet objectif.

Notons que les groupes de parcelles d'un même tenant d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> (en zones U et AU) feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) imposant une densité. Toutefois, le PLU ne retient pas la définition d'OAP sur certains secteurs en zone U identifiés comme probablement voués aux activités. A son ouverture à l'urbanisation, une OAP sera produite sur la zone à urbaniser à long terme, imposant une densité de 12 logements par ha.

Au total, le PLU sera donc dimensionné pour l'accueil potentiel **d'environ 33 logements** pour un besoin effectif identifié de 27 unités.

Le PLU sera donc très légèrement surdimensionné pour l'accueil des logements projetés, toutefois en accord avec la mixité de fonctions de zones U accueillant également des activités (notamment viticoles).

Pour les activités, même si des chiffres ne sont pas mentionnés, le PLU vise à dimensionner au plus juste les zones dédiées au développement des constructions viticoles. Pour certaines, les exploitations existantes étant incluses dans la tache urbaine, elles bénéficieront d'un zonage autorisant une mixité de fonctions (voir également la partie sur les activités économiques, exposant une zone dédiée à l'activité agricole/viticole au secteur du chemin rural de l'ancienne poste).

**3** - Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies de communication ; concernant la RD974, le PLU vise à procéder au seul comblement des dents creuses et développement de l'urbanisation en épaisseur ; l'extension linéaire n'est pas permise (en cohérence d'ailleurs avec le SCoT qui impose des coupures paysagères - voir les orientations paysagères du PADD).

Enfin, les bâtiments existants (maisons d'habitation, le moulin) isolés au sein du milieu agricole pourront évoluer (extension mesurée et constructions d'annexes, voire un changement de destination pour le moulin, sous certaines conditions).

## 2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité

---

La Côte est concernée par des protections de type Natura 2000 : la ZPS (Zone de Protection Spéciale) de la directive Oiseaux et la ZSC (Zone Spéciale de Conservation) de la directive habitats, et par des inventaires comme une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 de première génération (« Côte Dijonnaise ») et de type 1 (« Côte Sud Dijonnaise de Marsannay à Nuits-Saint-Georges »), une ZNIEFF type 2 de première génération (« Côte et Arrière-côte de Dijon »), et de type 2 (« Côte et Arrière-côte de Dijon »), et une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux : « Arrière-côte de Dijon et de Beaune »). Ces protections et inventaires identifient et/ou protègent des milieux riches ou les espèces les fréquentant.

Le PLU vise donc la préservation des habitats identifiés et notamment la côte, le ruisseau de la Bornue et sa ripisylve, les haies, les bandes boisées, les massifs forestiers, les milieux ouverts tels que les pelouses calcaires (identifiées par l'inventaire régional), ainsi que leur continuité sur la côte, et les habitats rocheux.

## 2.3 Préserver les sites et les paysages et protéger le patrimoine

---

Concernant les paysages et les sites, les orientations sont de :

- protéger le bandeau forestier de la Côte ;
- protéger les espaces agricoles et viticoles ;
- identifier et protéger les éléments bâtis et naturels d'intérêt paysager (murets, cabottes, croix et calvaires, l'église, le Château, le lavoir, la bascule, la ripisylve de la Bornue) ;
- protéger les cônes de vue sur le paysage : conserver les milieux ouverts en rebords de côte, maintenir les vues sur le vignoble et la côte depuis la RD974 et maintenir les vues sur le village ancien depuis la RD974 ;
- préserver les coupures paysagères définies par le SCoT le long de la RD974 au Nord et au Sud de la tache urbaine existante ;
- maintenir les formes urbaines traditionnelles pour le comblement de la tache urbaine existante dans les secteurs anciens et denses, maîtriser les hauteurs bâties (perceptions de la Côte) ;
- prendre en compte le futur site classé (Côte) ;
- préserver certains secteurs de parcs au village.

La commune de Vosne-Romanée est, en outre, concernée par le classement des Climats de Bourgogne au patrimoine mondial de l'UNESCO (commune de zone centrale).

## 2.4 Prévenir des risques et des nuisances

---

La commune est concernée par des risques d'inondation par débordement du cours d'eau et par ruissellement. Notamment, la commune est impactée par un atlas de zones inondables (côte viticole – IPSEAU - 2003). Le PLU tient compte de ce risque en évitant également la suppression des haies, murets, bandes boisées dans les pentes... Des règles de réhausse de plancher pourront être imposées.

En outre, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vouge impose une règle de compensation de 100% pour les zones d'expansion des crues. Le PLU évitera toute zone d'extension urbaine dans ces secteurs.

Le PLU doit également prendre en compte le risque de remontée de nappes et de retrait-gonflement des argiles.

Enfin, il faut intégrer le risque de transport de matières dangereuses, ainsi que les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres (RD974 et voie ferrée).

## 2.5 Protéger les ressources

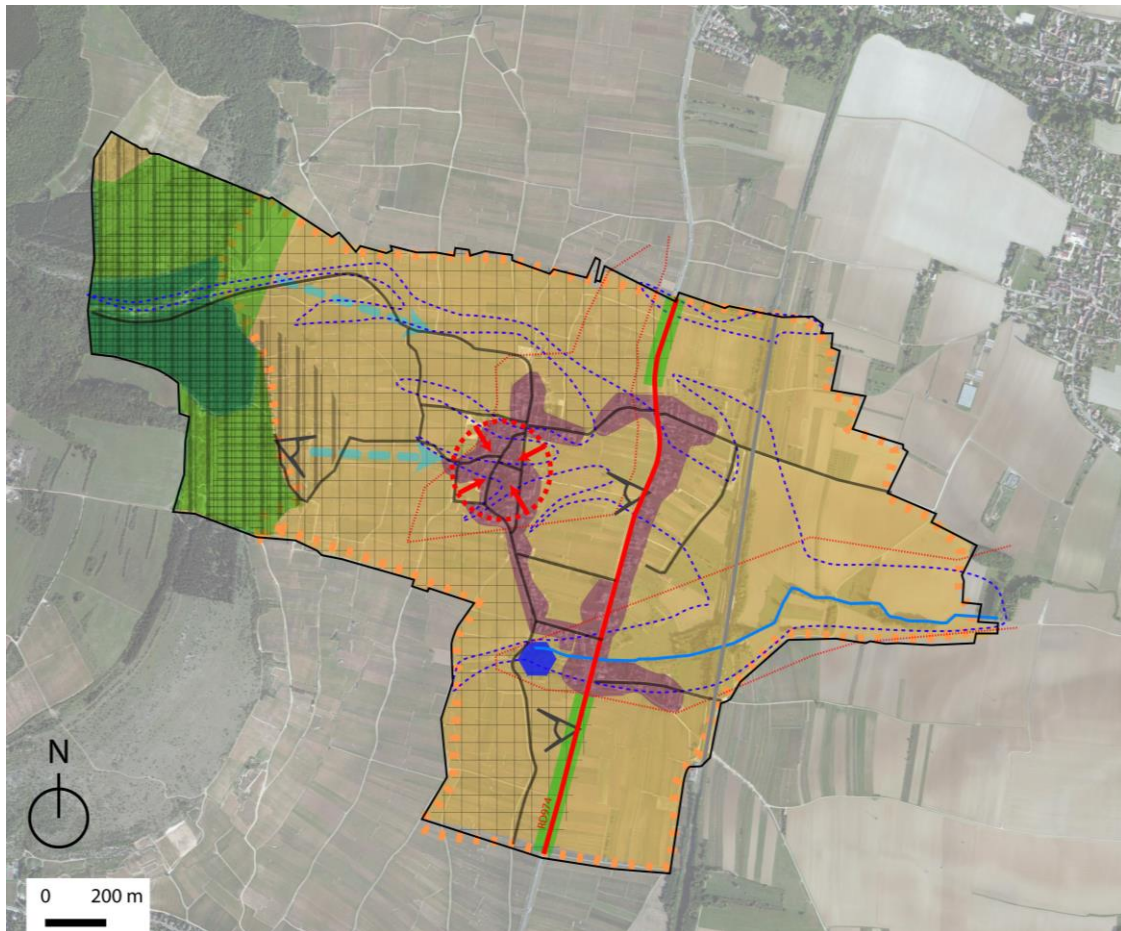
---

La source de la Bornue, captée pour l'alimentation en eau potable (sans servitude d'utilité publique pour le moment) sera protégée.



Les périmètres de protection du captage ne sont pas encore mis en place. Toutefois, le PLU intègre les données, notamment cartographiques, de l'Avis hydrogéologique sur la délimitation des périmètres de protection du captage de la source de la Bornue (2011).

Le PLU agira pour réduire les consommations énergétiques et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères (implantation et orientations des constructions, formes groupées...).







## 2.6 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental








### Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

-  Tache urbaine existante
-  Privilégier le renouvellement urbain (comblement des dents creuses, réhabilitation...)







### Protéger les espaces naturels et la biodiversité

-  ZNIEFF de type 1 (2 délimitations)
-  Natura 2000 directive habitats (SIC)
-  Natura 2000 directive oiseaux (ZPS)
-  Massifs forestiers
-  Présence de milieux ouverts (agricoles et pelouses sèches)
-  Cours d'eau et ripisylve


### Préserver les sites, le patrimoine et le paysage

-  Protéger le bandeau forestier de la côte
-  Protéger les espaces agricoles et viticoles et les éléments bâtis et naturels d'intérêt paysager
-  Protéger les cônes de vue sur le paysage : ne pas obérer les vues
-  Maintenir la coupure paysagère le long de la RD974
-  Prendre en compte le site classé (Côte)

### Prévenir des risques et des nuisances

-  Risque d'inondations par ruissellement (principe)
-  Risque d'inondations par débordement du cours d'eau (principe)
-  zones inondables (atlas, principes)
-  zone d'expansion des crues à préserver
-  RD974 : risque TMD et nuisances sonores
-  voie ferrée : risque TMD et nuisances sonores

### Protéger la ressource en eau

-  Protéger la source de la Bornue (AEP)

### 3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE

D'une manière générale, les activités économiques doivent être protégées et favorisées sur le territoire communal, afin de renforcer l'économie liée au territoire.

#### 3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atouts forts du territoire

---

La préservation et le développement des activités agricoles et forestières du territoire constituent un premier axe du projet.

Pour atteindre cet objectif, les orientations sont les suivantes :

- identifier les espaces agricoles et viticoles existants et les protéger pour cette activité (préserver le potentiel agronomique, notamment les secteurs AOC) (c'est ainsi que le projet de PLU ne retient généralement pas la possibilité de comblement des dents creuses dans les secteurs se localisant à l'Ouest de la RD 974) ;
- lutter contre l'urbanisation diffuse en privilégiant le renouvellement urbain ;
- identifier les bâtiments agricoles et viticoles et assurer leur développement ; localisés au sein de la tache urbaine existante, les bâtiments viticoles doivent pouvoir se développer souvent en mixité avec l'habitat ; notons que nous n'identifions aucun élevage sur le territoire communal ; le PLU prévoit donc une zone Urbaine mixte autorisant aussi bien les activités viticoles, que l'habitat ;
- plusieurs exploitants disposent de foncier ou ont exprimé leur volonté de pouvoir se développer à l'Est de la RD 974. Il est donc retenu une zone agricole dédiée au stockage et aux cuveries, de part et d'autre du chemin rural de l'ancienne poste (secteur actuellement déjà dédié aux activités), incluant notamment la possibilité d'extension du « bâtiment Saint Vincent » ; pour rappel, le bâtiment Saint Vincent comprend 16 cases et 10 locataires (avec leur domaine au village).
- protéger les espaces forestiers.

En cohérence avec les enjeux environnementaux au sens large, des secteurs non constructibles pour les bâtiments agricoles pourront être définis.

### **3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement**

---

Les objectifs sont de :

- maintenir et permettre le développement des activités existantes notamment les commerces et services liés à l'activité viticole.
- favoriser la création de nouvelles entreprises, en promouvant l'implantation d'activités non nuisantes au sein du tissu urbain (assurer une mixité de fonctions).

### **3.3 Favoriser l'activité touristique**

---

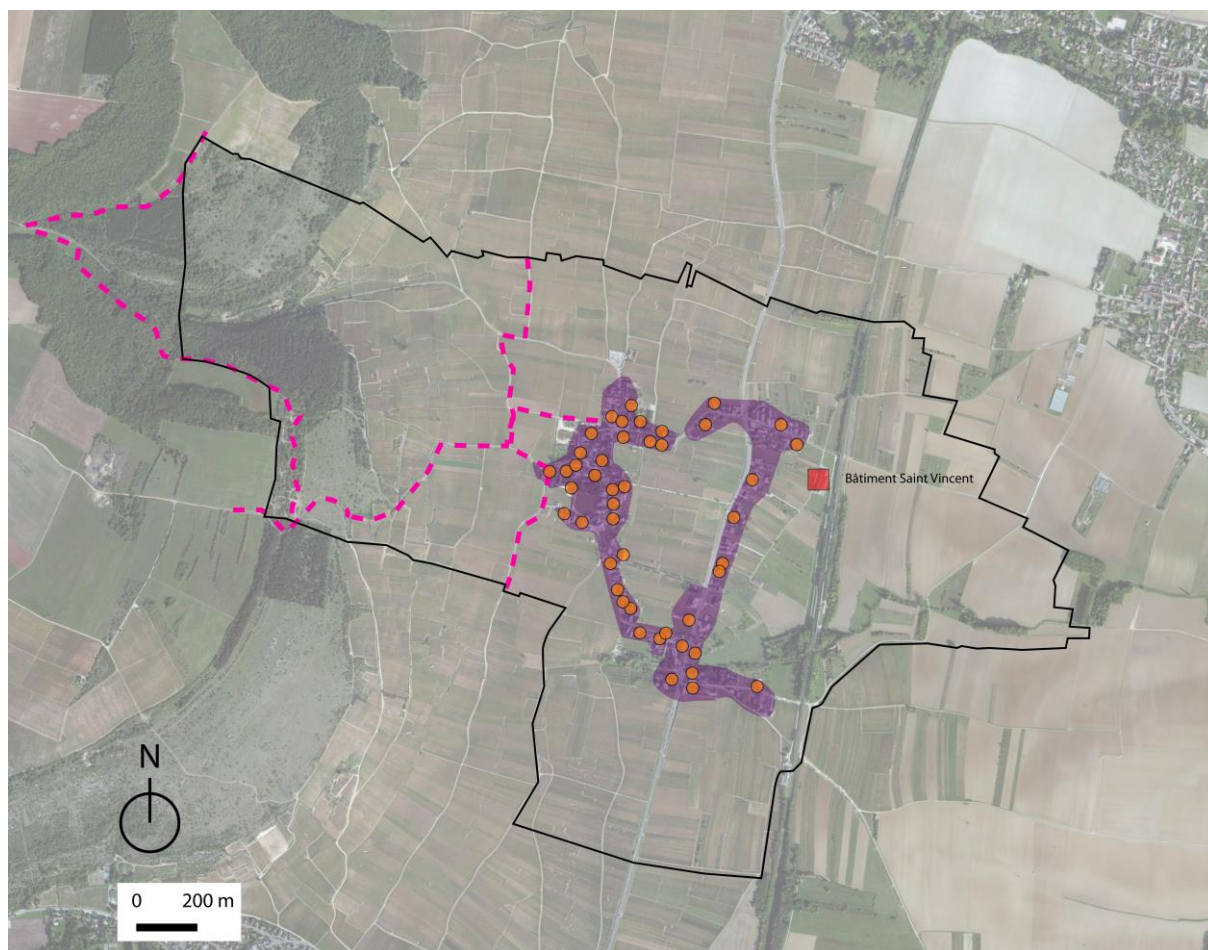
L'objectif poursuivi est de favoriser les activités touristiques sur le territoire communal.

Les orientations suivantes sont mises en œuvre :

- préserver le patrimoine, les sites et les paysages (voir à ce sujet le chapitre sur le souci de qualité environnementale) ;
- préserver les activités viticoles et autres activités liées ;
- mettre en valeur les itinéraires de randonnées (GRP des Grands Crus, chemin des Moines) ;
- favoriser la création de chambres d'hôtes et de gîtes.




### 3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique




 **Favoriser la mixité de fonctions** (activités viticoles, activités non nuisantes...)

 Domaines viticoles (non exhaustif)

 Prévoir l'extension du bâtiment Saint Vincent

 **Favoriser l'activité touristique**

 Mettre en valeur les itinéraires de randonnées