

Département de la Côte d'Or
Commune de Mirebeau-sur-Bèze

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision – Approbation

**2 – Projet d'aménagement et de
développement durables**

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

27 OCT. 2016



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

Le 21/10/2016

Le Maire

Laurent [Signature]



[Signature]

Approuvé le 14-06-1979

Révisé le 18-10-2006

Mis en compatibilité le 16-04-2009

Révision simplifiée approuvée le
26-08-2011

Révisé le

PREAMBULE

LES TEXTES

Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 101-2 du code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L. 151-5

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 ROLE DU PADD DANS LE DOSSIER DU PLU

Nouvel élément du dossier communal de planification urbaine, le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme, les « orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, retenues pour l'ensemble de la commune ».

Il constitue la clef de voûte du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (art L. 151-6). De même, le règlement doit être cohérent avec le PADD (art L. 151-5).

Son principal objectif est d'assurer l'unité du projet urbain pour l'ensemble du territoire communal.

ASPECT REGLEMENTAIRE

Ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire, mais d'une certaine façon s'imposent à elles puisque le règlement du PLU, qui leur est opposable est élaboré en cohérence avec le PADD.

La commune de Mirebeau-sur-Bèze a décidé de bâtir le projet communal autour des axes suivants :

- *Assurer un équilibre entre le développement de l'aire urbaine, l'accueil des activités économiques, le maintien de l'activité agricole et la préservation des espaces naturels,*
- *Favoriser la mixité sociale,*
- *Organiser le cadre de vie,*
- *Préserver le patrimoine naturel,*
- *Assurer un développement durable de la commune,*

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable de Mirebeau-sur-Bèze a fait l'objet d'un débat lors de la séance du conseil municipal du 7 novembre 2014.

ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et limiter l'étalement urbain, la municipalité affiche clairement son souhait de densifier son territoire. Elle décide de recentrer le fonctionnement du territoire autour du centre bourg, d'abandonner la zone AU2a située à la sortie Est du territoire le long de la Route de Gray, qui est impactée par les zones de danger de coopérative DIJON CEREALES et de développer un nouveau quartier autour de la zone commerciale et de services au sud-ouest du bourg. L'urbanisation de ce secteur présente plusieurs avantages : situation à l'entrée sud du bourg et à proximité du centre-bourg (équipements scolaires, sportifs...), urbanisation en épaisseur, qui viendra densifier l'urbanisation du bourg et permettre une intégration de la future zone commerciale, proximité immédiate de la zone commerciale, composée d'un supermarché, de commerces et services et d'un pôle médical. De plus, la commune, étant propriétaire des parcelles situées derrière la zone commerciale, sera ainsi garante d'un aménagement de qualité et d'un phasage de l'urbanisation en fonction des besoins.

Le territoire offrira ainsi, en prenant en compte les potentialités au sein du bourg, les projets en cours et la zone d'urbanisation future, un potentiel de 235 logements, correspondant à un apport d'environ 640 habitants supplémentaires, portant la population à environ 2 650 habitants en 2027.

Maîtriser l'urbanisation

Afin de maîtriser l'urbanisation de son territoire, la municipalité dispose de plusieurs outils.

D'une part, la densification du territoire se réalisera par le comblement des dents creuses. Cette offre comprend des terrains desservis en voirie et réseaux et constitue une offre de terrains à bâtir immédiatement mobilisable.

D'autre part, la commune souhaite gérer l'organisation du développement de la future zone d'urbanisation, qui sera aménagée en deux temps :

La commune souhaite l'aménagement en priorité des terrains communaux et de la parcelle privée 73 (zone 1AU), notamment de façon à d'agglomérer la future zone commerciale, médicale et de services au bourg.

Elle classe les parcelles situées au nord de la zone 1AU, qui correspond à des fonds de jardins et à des prés exploités en zone à urbaniser inconstructible (2AU), du fait de la forte rétention foncière qui s'applique. La partie nord constituera une réserve d'urbanisation que la commune mobilisera au fur et à mesure de ces besoins.

Ainsi, le phasage de l'urbanisation sera assuré.

ASSURER UN EQUILIBRE SOCIAL ET GENERATIONNEL DE L'HABITAT

La commune de Mirebeau-sur-Bèze dispose d'une offre en logements diversifiée. Son parc de résidences principales est composé de 22 % de logements collectifs, 28 % de logements locatifs et 12 % de logements locatifs sociaux.

La municipalité souhaite poursuivre sa politique de diversification de l'offre de logements et décide d'imposer sur la zone 1AU un minimum de 20% de logements locatifs, soit ~27 logements. Il n'est pas facile de trouver des investisseurs pour réaliser des logements locatifs privés, aussi, la municipalité décide d'imposer la réalisation de logements locatifs, sociaux ou privés.

D'autre part, pour répondre à une demande croissante de logements T3/T4, qui émane de familles monoparentales ainsi que de personnes âgées qui souhaitent rester sur la commune et habiter un logement accessible en location, un minimum de 15 % de logements T3/T4 sera imposé (soit une vingtaine de logements).

De plus, la municipalité maintiendra le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser. Cet outil peut lui permettre, si une opportunité se présente, de se porter acquéreur de certains bâtiments pour créer des logements adaptés à la demande.

CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Conforter les activités existantes

Les entreprises implantées sur le territoire du bourg génèrent des emplois qu'il est nécessaire de protéger. Ces entreprises doivent pouvoir étendre leur activité sur leur site actuel ou sur un autre emplacement de la commune.

Les nouvelles activités de services, commerciales et d'artisanat, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage des habitations, pourront s'implanter au sein du bourg.

Assurer le développement de la zone d'activité du Château

La municipalité souhaite conforter la zone d'activités artisanales du Château, dont les disponibilités foncières sont faibles. Elle a prévu son extension afin de permettre l'implantation de nouvelles activités.

Maintenir une réserve foncière pour le développement économique

La commune souhaite maintenir une réserve foncière pour le développement économique, à l'entrée nord-est du bourg, le long de la route de Gray, secteur qui sera directement desservi par la future voie de contournement. La commune, en accord avec la communauté de communes, décide de réduire la zone et de conserver un secteur situé entre la route de Gray et la route de Beaumont, qui représente une superficie de 12,1 Ha.

Protéger l'espace agricole et rural par un développement mesuré de l'urbanisation et permettre le développement des activités agricoles

L'activité agricole couvre 40 % du territoire communal. Elle conforte le caractère rural de Mirebeau-sur-Bèze. Trois exploitations agricoles, dont un double-actif, toutes pérennes, sont recensées sur le territoire communal. Elles exploitent un tiers des terres agricoles sur la

commune. Les deux-tiers restants sont exploités par de nombreux exploitants extérieurs à la commune.

Pour permettre la pérennisation de ces activités et le développement de ces activités, la commune décide de densifier le bourg et ne prévoit qu'une zone d'urbanisation future dans la continuité immédiate du bourg. De plus, elle décide de restituer au secteur agricole certains secteurs réservés par le PLU avant révision à l'urbanisation et actuellement cultivés.

ORGANISER LE CADRE DE VIE

Assurer la continuité des liaisons douces

La municipalité souhaite favoriser les déplacements doux sur son territoire. Elle a récemment réalisé un cheminement piéton pour relier la rue de l'église à la rue du Moulin et aménagé l'ancien vivier. De plus, la communauté de communes projette l'aménagement d'une liaison douce qui réponde aux normes d'accessibilité au travers du Parterre pour relier le quartier de la Fenotte à la place du Général Viard.

D'autre part, elle encourage la création de cheminements doux dans le futur quartier en liaison avec le centre-bourg et les différents équipements publics et avec la future zone commerciale.

Soigner la perception du village

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, la commune intégrera à son projet des mesures permettant de participer à leur intégration dans les lieux avoisinants.

Développer les communications numériques

La municipalité souhaite une amélioration de la couverture en haut débit. Elle souhaite accéder au réseau très haut débit, notamment pour permettre le maintien et l'accueil d'entreprises. Ainsi, elle encourage la mise en place du réseau de très haut débit optique, réalisée dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT).

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL

Protéger le patrimoine naturel

L'ensemble des zones présentant des enjeux environnementaux (vallée inondable la Bèze et ses affluents, nombreux boisements dont la Forêt Domaniale de Mirebeau) sera protégé afin de préserver leur biodiversité.

Particulièrement, il s'agira d'assurer la préservation et surtout la restauration des milieux humides de la vallée de la Bèze et des affluents, dégradés.

Préserver les corridors écologiques

Le Grenelle de l'Environnement affiche le projet de mettre en place une continuité écologique sur le territoire national. Cette continuité permettra la libre circulation des espèces et le maintien de la faune et de la flore. La municipalité souhaite permettre ce processus. Aussi, elle décide de regrouper les enjeux naturels présents sur le territoire dans des zones naturelles ou agricoles (boisements, vallons inondables, terres agricoles, ...) de façon à assurer une continuité et à préserver les corridors écologiques.

Favoriser la prévention et la gestion des risques

Afin de limiter le risque inondation, toute construction sera interdite ou autorisée sous conditions dans les zones soumises à l'aléa d'inondation défini par la carte des crues de 1955-1965.

Afin de prendre en compte les zones de dangers autour de l'établissement Dijon Céréales et les canalisations de gaz haute pression, la municipalité décide de définir des prescriptions réglementaires dans ces zones.

Par rapport au risque du retrait-gonflement des argiles qui pèse sur quelques secteurs du bourg, le guide édité par le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables sera porté à la connaissance des pétitionnaires pour tout projet de construction de maisons individuelles.

D'autre part, le risque sismicité de niveau 2 (faible) sera porté à la connaissance des pétitionnaires.

S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DURABLE

Face à la raréfaction des énergies fossiles, aux évolutions du changement climatique, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche durable et bâtir un projet communal permettant de densifier son territoire, modérer la consommation foncière, lutter contre les changements climatiques, réduire la consommation d'énergies fossiles et réduire les déplacements.

Modérer la consommation foncière et densifier son territoire

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, la municipalité souhaite densifier son territoire et renforcer l'urbanisation de l'aire urbaine du bourg. Elle limite l'extension de cette aire au seul besoin de son projet et en imposant une densité d'habitat supérieure à celle pratiquée jusqu'à aujourd'hui.

En termes d'habitat, la commune réduit sa consommation foncière par rapport à la consommation passée. Elle se fixe également un objectif de densification de son territoire, la densité moyenne du projet étant de 19 logements à l'hectare alors que la densité passée était de 13 logements à l'hectare.

En termes d'activités, elle prévoit l'extension de la zone d'activités du Château afin de répondre à la demande locale.

Elle conserve la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire mais réduit sa superficie. Classée en réserve foncière, son aménagement ne pourra intervenir qu'après avoir mené une réflexion élargie à l'échelle du SCOT.

Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies des bâtiments.

La commune souhaite encourager l'adaptation des bâtiments existants vers des économies d'énergie en favorisant la mise en œuvre de procédés visant à améliorer l'isolation des constructions et à diversifier les modes d'alimentation énergétique.

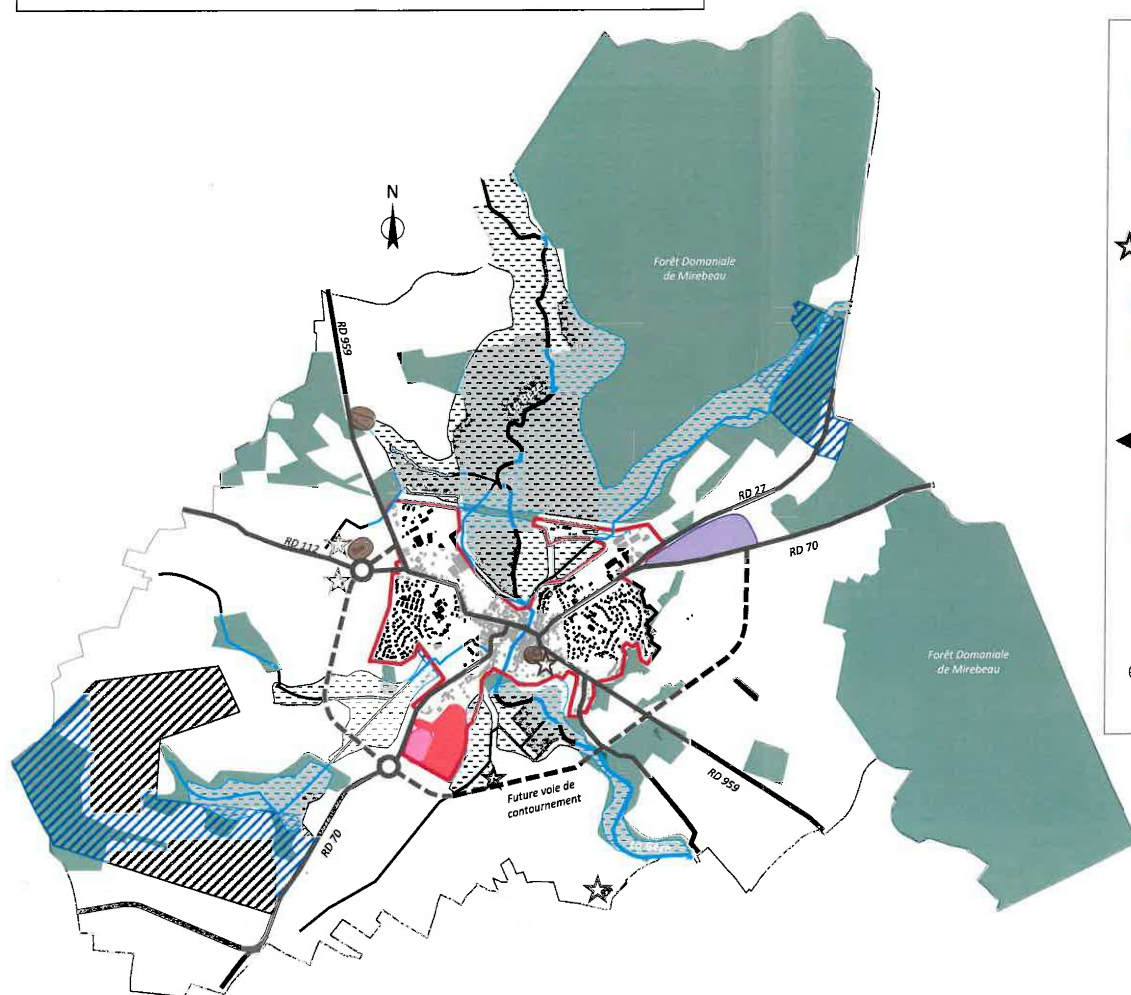
Promouvoir des aménagements et des constructions à faible impact environnemental

La commune décide de favoriser la mise en œuvre de nouveaux modes d'aménagement ou de constructions plus soucieux de préserver l'environnement qui permettent une réduction des rejets d'eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation des parcelles et en favorisant leur réutilisation éventuelle (arrosage, sanitaires...) ainsi que la construction de bâtiments selon des objectifs de développement durable.



Favoriser le développement de pratiques de mobilité durables

Les déplacements à pieds et à vélos contribuent à la qualité de l'air puisqu'ils ne génèrent aucune pollution. L'aménagement du centre-bourg doit donc faciliter leur usage pour des trajets de proximité, dans des conditions d'agrément et de sécurité.




La commune souhaite compléter son réseau de cheminements existants au sein du bourg et définir des liaisons au sein de la future zone à urbaniser afin d'assurer un maillage.




VOLET HABITAT

-  Circonscrire l'urbanisation du bourg
Densifier par le comblement des dents creuses
-  Renforcer et densifier l'urbanisation sous forme d'opération organisée



VOLET ECONOMIQUE

-  Protéger et permettre le développement de l'activité agricole, respecter les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles
-  Projet de zone commerciale
-  Projet de zone d'activités d'intérêt intercommunal


VOLET EQUIPEMENTS PUBLICS

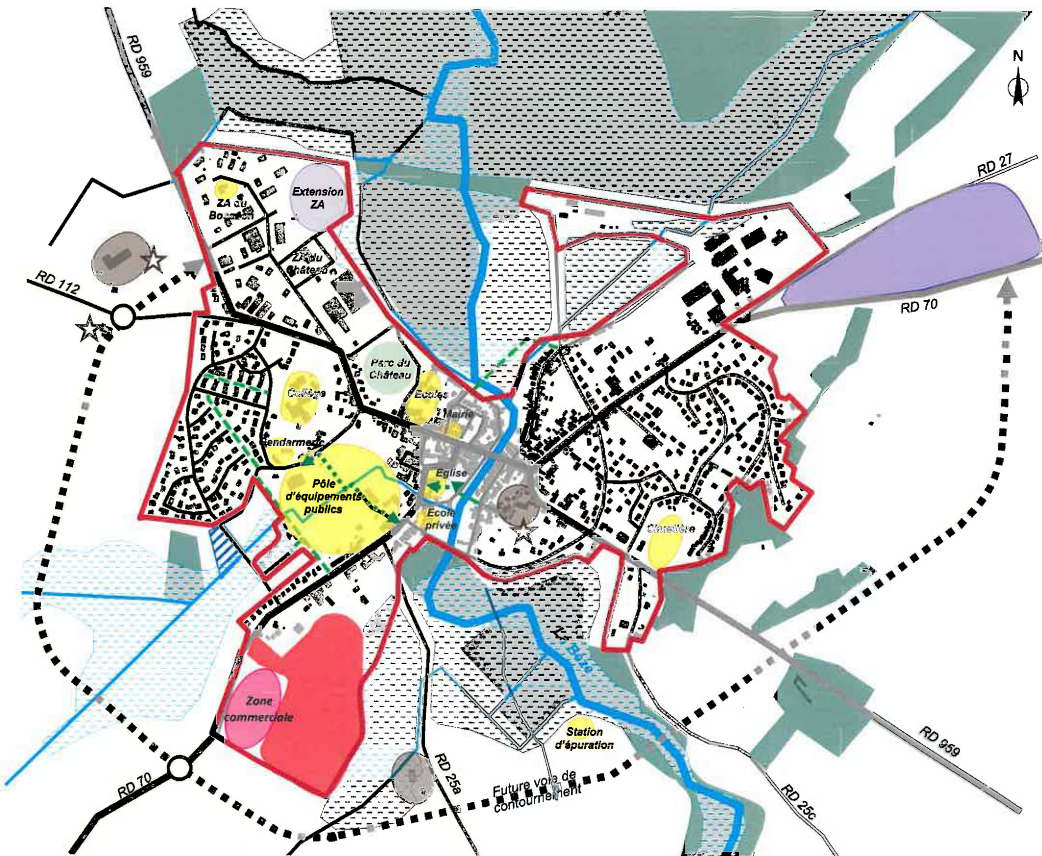
-  Projet de contournement routier

VOLET ENVIRONNEMENT

-  Préserver les boisements
-  Protéger la ressource en eau potable

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

-  Zone soumise à l'aléa inondation défini par les crues de 1955-1965 dans lesquelles les constructions seront interdites ou autorisées sous conditions



VOLET HABITAT	
	Circonscrire l'urbanisation du bourg
	Densifier par le comblement des dents creuses
	Renforcer et densifier l'urbanisation sous forme d'opération organisée
VOLET ECONOMIQUE	
	Protéger et permettre le développement de l'activité agricole, respecter les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles
	Projet de zone commerciale
	Projet d'extension de la zone d'activités du Château
	Projet de zone d'activités d'intérêt intercommunal
VOLET EQUIPEMENTS PUBLICS	
	Equipements publics existants
	Liaisons piétonnes existantes
	Liaisons douces à créer
	Projet de contournement routier
VOLET ENVIRONNEMENT	
	Préserver les boisements
	Protéger la ressource en eau potable
PRISE EN COMPTE DES RISQUES	
	Zone soumise à l'aléa inondation défini par les crues de 1955-1965 dans lesquelles les constructions seront interdites ou autorisées sous conditions