

Département de la Côte d'Or

Commune d'ANCEY

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE

P.L.U approuvé le

27 JUN 2008

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

11 JUL. 2008

le Maire
A. Viellard

Etude réalisée par C. Ausseur- Dolléans Architecte-urbaniste et Arpenteur Paysages



INTRODUCTION : RAPPEL DES OBJECTIFS, DU CONTENU ET DE LA VALEUR REGLEMENTAIRE DU PADD

1. CONCILIER LA VOCATION DE PETITE COMMUNE RURALE D'ANCEY AVEC SON INTEGRATION DANS L' AIRE URBAINE DE DIJON

2. MAINTENIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE

3. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

4 . PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

5. AUTRES ACTIVITES : FAVORISER L'AUGMENTATION DES EMPLOIS SUR LA COMMUNE GRACE NOTAMMENT A LA CREATION D'UNE PETITE ZONE ARTISANALE A L'EXTERIEUR DU VILLAGE

6. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

RAPPEL DES OBJECTIFS, DU CONTENU ET DE LA VALEUR REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La définition du PADD par l'article L123-1 du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Qu'est ce que le développement durable ?

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables, pour optimiser les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Les principes de développement durable qui doivent être respectés par les PLU : article L121-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les effets juridiques du PADD

Depuis la loi du 2 juillet 2003, le PADD n'a plus d'effet juridique direct. Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et zonage) doivent être cohérentes avec lui.

1.CONCILIER LA VOCATION DE PETITE COMMUNE RURALE D'ANCEY AVEC SON INTEGRATION DANS L' AIRE URBAINE DE DIJON

La proximité de Dijon, la desserte facile par route et par le train, associée à la qualité du cadre de vie « campagnard » de la commune, confèrent à Ancey une forte attractivité qui se traduit depuis 1975 par l'arrivée de nouveaux habitants qui travaillent à Dijon.

Ancey souhaite concilier sa vocation de petite commune rurale avec son intégration dans l'aire urbaine de Dijon.

De par son appartenance au SCOT du Dijonnais, la commune devra prendre en compte ses orientations et notamment respecter un développement maîtrisé, durable et solidaire. Etant donné son caractère rural, ce développement devra associer mixité sociale et caractère de « poumon vert ».

2. MAINTENIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE

La forte attractivité d'Ancey se traduit depuis 1975 par une augmentation de sa population très supérieure à celle de la moyenne du canton : 59% d'augmentation entre 1979 et 1999, avec une population en 2005 d'environ 400 habitants.

La commune souhaite maintenir un développement modéré, identique à celui des dernières années, soit 6 à 7 nouveaux habitants par an, ce qui donnerait à l'horizon du PLU soit dans dix ans, vers 2016, environ 470 habitants et environ 500 habitants en 2020.

Il convient de noter que le projet de lotissement de 8 maisons rue de la Gare va amener à lui seul une trentaine de nouveaux habitants.

Cet objectif de développement modéré est compatible avec les objectifs du SCOT pour les petites communes rurales situées, comme Ancey, en périphérie de l'agglomération dijonnaise.

3. AUGMENTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Au vu de ses objectifs démographiques et du nombre assez faible de logements vacants et de résidences secondaires, la commune estime à une vingtaine le nombre de logements neufs qui pourraient être construits à l'horizon du PLU, dans les dix années qui viennent. Si l'on déduit les 8 maisons du projet de lotissement rue de la Gare, ce nombre de logements neufs se ramène à une douzaine.

Cet objectif est largement inférieur aux prévisions actuelles du POS qui prévoyait 75 maisons sur des terrains de très grande taille qui n'ont pas été construits. En effet, la création de nouveaux logements ces dernières années s'est fait essentiellement à l'intérieur des zones déjà urbanisées. Le processus d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1NA du POS actuel est probablement trop complexe (obligation de projet d'aménagement d'ensemble).

En ce qui concerne la diversité des logements :

- la commune constate un manque de maisons familiales avec jardins, les maisons anciennes étant souvent contiguës et sans terrain et souhaite donc prévoir des petits secteurs de constructions nouvelles dans le village ;
- il serait également souhaitable que l'offre en logements se diversifie au profit de logements locatifs, très peu nombreux. Bon nombre de constructions anciennes – notamment les petites maisons de vignerons construites sans terrain autour d'une cour commune - se prêteraient bien à la création de petits logements locatifs. La commune projette la création d'un logement locatif dans une maison ancienne dans le cadre de l'opération « Cœur de village ».

Enfin, la commune, étant donné sa faible taille souhaite éviter « l'effet lotissement », c'est à dire l'installation en même temps d'un nombre important de familles avec des enfants du même âge, ce qui a pour effet de déséquilibrer le fonctionnement des équipements scolaires. Le projet de lotissement en cours, rue de la Gare, de 8 maisons, semble être la taille maximum en termes d'intégration des nouveaux habitants au village.

4 . PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Ancey étant une commune rurale, l'agriculture est une activité importante qui doit être préservée.

La localisation du projet de zone artisanale de la commune a été choisi de façon à ne pas nuire à l'activité agricole.

5. FAVORISER L'AUGMENTATION DES EMPLOIS SUR LA COMMUNE GRACE NOTAMMENT A LA CREATION D'UNE PETITE ZONE ARTISANALE A L'EXTERIEUR DU VILLAGE

Le fait que la commune d'Ancey soit à l'écart des grands axes de circulation qui longent la vallée de l'Ouche : A38 et D905 ne rend pas la commune très attractive pour des activités, alors que son attrait résidentiel est très fort.

La commune souhaite cependant maintenir les emplois actuels, voire favoriser une légère augmentation.

Afin de ne pas créer de nuisances dans le village dont les rues sont très étroites, elle souhaite créer une petite zone artisanale à l'écart du village, qui serait située à proximité du terrain de sport et directement accessible depuis la RD 104c.

6. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

La commune souhaite au travers de son PLU préserver :

- la qualité et la diversité des paysages et des milieux naturels
- La qualité de la relation du village avec son site : combe Jardin, points de vue, jardins lors de la définition des futurs secteurs d'extension.
- l'organisation urbaine du village très structurée qui devra être respectée par les zones d'extension,
- la qualité architecturale et paysagère du village.