

Commune de

**ATHEE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

02

PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**approbation**

Pour des raisons de compréhension,  
on ne peut reproduire le présent document que dans sa totalité et non partiellement.

# Sommaire

- Cadre réglementaire	page 02
- Rappels	page 03
A) P.A.D.D. partie écrite	page 05
B) P.A.D.D. partie graphique	page 07

## Cadre réglementaire

Conformément à l'article R 123-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit le projet communal pour les années à venir sur l'ensemble de son territoire.

Le P.A.D.D. constitue la « clef de voûte » du P.L.U. Les orientations d'aménagements et le règlement du PLU, qui ont une valeur juridique doivent être cohérentes avec le P.A.D.D.

Le P.L.U. devra faire l'objet d'une révision si le P.A.D.D. est remis en cause (par exemple, transformation d'une zone naturelle en zone à urbaniser).

Le présent document constitue le P.A.D.D.

# RAPPELS

## **Rappels des objectifs communaux**

La commune a souhaité l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, outil réglementant le droit des sols, avec pour objectifs :

- la maîtrise dans l'espace et le temps du développement probable du village ;
- la prévision des infrastructures nécessaires à ce développement ;
- la protection des espaces naturels existants.

## **Rappel de la problématique du PLU (issue de l'analyse)**

Une nouvelle cohérence urbaine et territoriale doit être trouvée, en tenant compte des dynamiques à l'échelle du Pays, dans le contexte de l'agglomération dijonnaise. Cet objectif pose la problématique du projet urbain, à définir pour le court et moyen terme, à traduire dans le P.L.U. :

- où et comment développer le bourg ? dans quelles limites ?
- quel devenir pour les parcelles enclavées en cœur d'îlot ?
- comment ré-articuler espaces urbanisés et terrains agricoles ?
- quelle urbanisation le long de la rue du Centre ?
- quels besoins futurs en terme d'équipements (équipement sportif, école, cantine, mairie, espaces publics) ?
- quelles seront les conséquences et les actions à élaborer face à la construction de la L.G.V. en terme de continuité territoriale, de déplacements, d'activités agricoles, de nuisances sonores, de paysage (le rapport du bourg à la vallée de la Saône) ?
- Quelle densité et quel type de logement préconiser en général ?
- quel programme d'habitat pour des profils sociaux diversifiés ((locatif social et privé, accession accessible, etc.) ?
- quels espaces en commun seront offerts à la population pour ses besoins (circulation piétonne, stationnement, promenade, espaces pour les jeunes, etc.) ?

C'est bien à un développement maîtrisé tant au niveau spatial (économie du sol, urbanité) que social (mixité) qu'il faut tendre s'il l'on veut respecter les objectifs de la loi qui traduisent un projet de vie en commun.

## **Rappel du PLH**

Le Programme Local de l'Habitat en cours de réalisation (données 07/06) à l'échelle du Pays de Plaine Saône Vingeanne a permis de définir les enjeux et orientations suivants, à l'échelle de la commune :

- enjeux
  1. assurer une réelle diversification de l'offre de logements ;
  2. réguler l'offre foncière.
- orientations
  1. organiser et maîtriser la croissance urbaine
    - engagement de l'élaboration d'un PLU
    - montage d'opérations de lotissement et Cœurs de Village
  2. diversifier l'offre de logements pour répondre à la réalité de la demande
    - offre locative sociale nécessitant la production de foncier, la mobilisation du potentiel immobilier, la réalisation d'opérations en lien avec un bailleur, le suivi des attributions
    - offre en accession accessible par la réalisation d'opérations communales et l'information des accédants dans l'ancien
  3. répondre aux besoins spécifiques d'accueil et de logement
    - offre de logements pour PMR, âgées, jeunes, nécessitant la réalisation de 10% de logements neufs adaptés proches des services, de logements groupés, de petits logements, de logements anciens à adapter et rénover, d'aire d'accueil, de structure d'urgence, etc.

A l'échelle de la Communauté de Communes, le programme envisagé se décline par la production sur 10 ans de 680 logements dont 102 en locatif social, 136 en locatif privé et 442 en accession.

## **Rappel des projets en cours et futurs**

Nouvelle liaison ferroviaire entre Genlis et Lutterbach (branche Est du TGV Rhin Rhône) déclarée d'utilité publique (des emprises réservées doivent être prévues au PLU ainsi qu'une coordination des études PLU et remembrement)

D'autres projets sont envisagés par la commune :

- création d'une nouvelle mairie et d'espaces de réception dans le château ;
- agrandissement d'un espace d'accueil des entreprises dans le bâtiment annexe au château ;
- aménagement du parc du château en parc public avec parking ;
- agrandissement de l'école ;
- réaménagement des logements au dessus de l'école dans le cadre de son agrandissement ;
- création de logements locatifs dans la mairie actuelle et d'activités au RDC ;
- aménagement et mise en valeur d'espaces publics ;
- restauration des lavoirs et valorisation du petit patrimoine.

### Rappel des hypothèses d'évolution

La commune souhaite avoir un rythme de constructions qui permette de maintenir et d'augmenter sa population pour améliorer ses services, et pour faire face à la croissance démographique générale. Cet objectif devra aussi permettre de compenser le desserrement des ménages (estimé à 1 à 2 nouveaux logements par an pour le maintien de la population).

Comme il a été vu précédemment, l'évolution de la population sur la période récente est importante mais pas inintéressante pour une commune qui recherche une nouvelle identité. La problématique de l'urbanisation récente est surtout liée à la faible densité des logements créés (consommation importante du foncier).

Quatre hypothèses de construction annuelle sont formulées, pour un horizon à 15 ans :

- hyp. 1, quatre logements par an (1,5+2,5) ;
- hyp. 2, cinq logements par an (1,5+3,5) ;
- hyp. 3, six logements par an (1,5+4,5) ;
- hyp. 4, sept logements par an (1,5+5,5) ;

A raison d'une moyenne de **2,2** habitants par nouveau logement (hors desserrement), d'une hypothèse moyenne de 810 habitants fin 2008, la population sera en 2022/25 de :

- hyp. 1, 895 habitants, soit +0,7% habitants par an ;
- hyp. 2, 925 habitants, soit +1% habitants par an ;
- hyp. 3, 960 habitants, soit +1,2% habitants par an ;
- hyp. 4, 1000 habitants, soit +1,6% habitants par an.

Rappel : la moyenne 99-08 est de l'ordre de 3,5%/an (estimation)

	hyp 1	hyp 2	hyp 3	hyp 4
Nb de logements à créer (pour maintien)	22,5	22,5	22,5	22,5
Nb de logements à créer (pour croissance)	38	53	68	83
Total du nb de logements à créer	60	75	90	105

Estimation des besoins en superficie constructible pour une durée moyenne de 15 ans

	hyp 1	hyp 2	hyp 3	hyp 4
Taille moyenne du foncier par logements* (en m <sup>2</sup> )	700	700	700	700
Surface à construire nette (en Ha)	4,20	5,25	6,30	7,35
Surface de rétention foncière 30% (en Ha)	1,26	1,58	1,89	2,21
Surface espace public et équipement 25% (en Ha)	1,05	1,31	1,58	1,84
total des besoins (en Ha)	<b>6,51</b>	<b>8,14</b>	<b>9,77</b>	<b>11,39</b>

\*la surface moyenne des parcelles est calculée en considérant :

- 1/3 de maisons de ville avec des parcelles de 300m<sup>2</sup> ;
- 2/3 de lots libres avec des parcelles de 900 m<sup>2</sup>.

*Il est rappelé que les surfaces considérées sont des moyennes pour le calcul des besoins et ne sont en aucun cas imposées à quiconque.*

### **Conclusion**

La commune fait le choix de l'hypothèse n°4, sachant que l'accroissement de la population sera de l'ordre de 1,6% par an au lieu des 3,5 sur la décennie précédente

Le PLU devra permettre la construction de sept logements par an en moyenne.  
11,5 hectares environ seront nécessaires pour l'urbanisation dans les quinze années à venir.

# A } Plan d'Aménagement et de Développement Durable

## Partie écrite

La commune envisage de faire porter l'essentiel de ses efforts sur un certain nombre de grands objectifs propres à répondre aux enjeux identifiés :

### 1 - Maîtriser la croissance urbaine :

- créer de nouveaux espaces urbains en lien avec ceux existant
- délimiter les espaces à urbaniser selon l'hypothèse communale de développement et les attendus du P.L.H.
- se doter d'outils de contrôle du foncier constructible
- désenclaver les terrains en friches pour assurer leur urbanisation
- monter des opérations d'urbanisation en régie ou en lien avec des opérateurs publics ou privés
- se doter d'outils statistiques de comptabilisation de la population, des constructions, etc.

### 2 - Organiser les extensions urbaines

- se doter d'outils de fabrication des espaces à urbaniser ou de leur contrôle
- porter des projets fonciers pour des constructions nouvelles
- créer une trame d'espaces publics continue et en lien avec l'existant
- établir un tissu urbain articulé à l'existant, adapté aux besoins, et évolutif dans le temps
- créer ou développer des espaces publics propres à des usages multiples, au partage des usages
- (ré)-établir des cheminements piétons, favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile (vélo, marche)
- limiter les distances à parcourir entre habitat, équipements et lieux de travail

### 3 - Permettre le développement d'un habitat diversifié :

- soutenir la création de logements sociaux, aidés et intermédiaires par la production de foncier, la mobilisation du potentiel immobilier, la réalisation d'opérations en lien avec un bailleur, le suivi des attributions
- soutenir l'offre en accession accessible par la réalisation d'opérations communales ou le contrôle des opérations privées, et par l'information des accédants dans l'ancien
- répondre aux besoins spécifiques d'accueil et de logement par le maintien et la mise en place (ou son aide) d'offre de logements pour PMR, âgées, jeunes (le PLH chiffre les besoins à 10% de logements neufs adaptés proches des services)
- favoriser ou créer des logements groupés, petits collectifs, petits logements
- favoriser l'adaptation et la rénovation de logements anciens
- permettre le maintien et l'accueil de populations précaires
- favoriser la réhabilitation/restructuration de logements existants
- porter des projets fonciers pour les constructions nouvelles

### 4 - Affirmer le rôle de centralité du bourg :

- transformer les routes urbanisées en rues et aménager les espaces publics existants dans le sens d'un partage des usages
- aménager un grand espace central et un grand jardin public dans le parc du château
- encourager une évolution cohérente du tissu urbain dans le cadre de la réhabilitation-restructuration de logements existants
- réorganiser et renforcer les équipements existants
- créer de nouveaux équipements selon les besoins identifiés
- favoriser l'implantation et fonctionnement de commerces de proximités et d'activités compatibles avec le voisinage

## **5 - Permettre le maintien et le développement des activités économiques**

- préserver et chercher à améliorer les conditions de fonctionnement de l'activité agricole et forestière
- permettre la création d'activités (culturelles, commerciales, de service et d'artisanat) dans le bâti ancien comme dans le neuf

## **6 - Préserver les espaces de paysage, les espaces naturels et fragiles**

- protéger les espaces naturels majeurs et les espaces contraints ou présentant un danger important identifié de toute construction hors équipement
- protéger et régénérer les paysages
- protéger les vues significatives
- aménager les espaces publics dans le sens du partage
- restaurer ou encourager à la restauration du « patrimoine » bâti et végétal
- encourager un urbanisme relativement dense et une architecture de qualité
- constituer des limites entre les espaces construits et les espaces naturels/agricoles

### **Détermination des espaces naturels à protéger (globalement non constructibles) :**

L'objectif est la protection des paysages majeurs existants, des espaces fragiles pour les paysages, des espaces comportant des risques d'érosion, d'écoulement des eaux de ruissellement. On répertorie :

- les espaces non urbanisés situés en zone rouge du PPRI à l'Est de la RD 24
- les terrains entre le bourg et la futur LGV coté Sud Est
- les terrains situés dans les périmètres rapprochés de protection des captages d'eau
- le talweg et les terrains en pente autour du ruisseau
- les espaces boisés majeurs
- la petite colline en cours de remblai entre la LGV et le bourg au Sud
- les terrains à forte pente
- les espaces composants les vues majeures sur le territoire communal

### **Détermination des boisements à maintenir ou à créer (non constructibles) :**

L'objectif est la préservation des entités boisées majeures, la protection des paysages, la protection contre le ruissellement et l'érosion. On répertorie :

- les espaces boisés majeurs
- les boisements le long et autour du ruisseau
- les boisements sur les rives de la Saône
- les haies de bocages encore existantes dans la plaine
- les futurs talus de la LGV

*On pourra se reporter au rapport de présentation du P.L.U. pour comprendre ces choix d'espaces naturels à protéger et de boisement à maintenir ou à créer.*

### **Les nouvelles installations agricoles :**

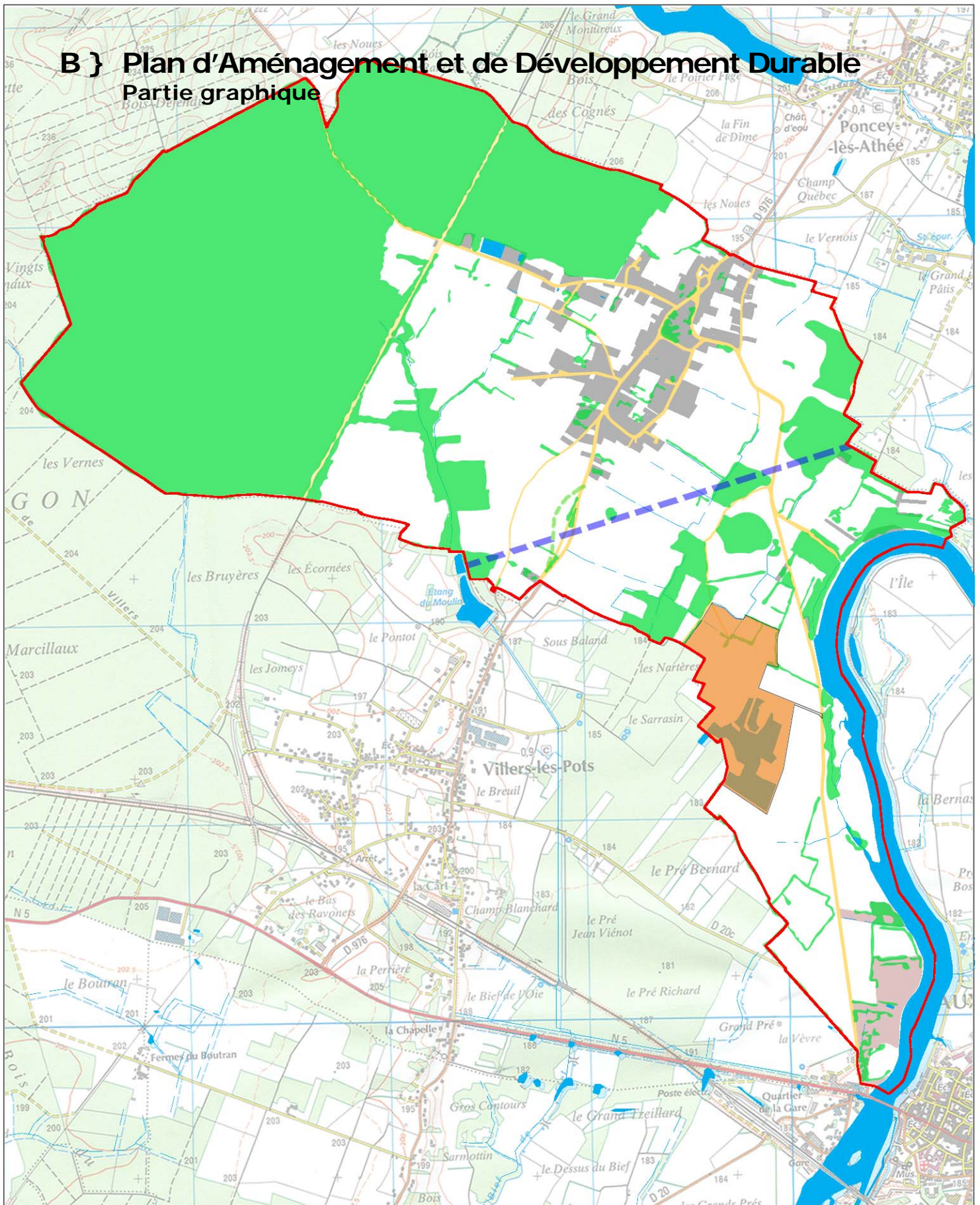
Elles seront généralement possibles sur les terrains non concernés par la protection des espaces naturels ou des boisements.

L'objectif commun sera principalement la recherche de terrains propres aux usages internes, nécessitant des aménagements de réseaux réduits, facilitant l'insertion de la construction dans les paysages et ne présentant ni risques naturels et technologiques, ni contraintes par trop déterminants

L'implantation, la volumétrie, la couleur et la texture du bâti seront définis en concordance avec les paysages et vues significatives.

# B } Plan d'Aménagement et de Développement Durable

## Partie graphique



Commune de ATHEE

Plan local d'urbanisme

Juillet 2006

David BORGOBELLO  
Architecte, urbaniste

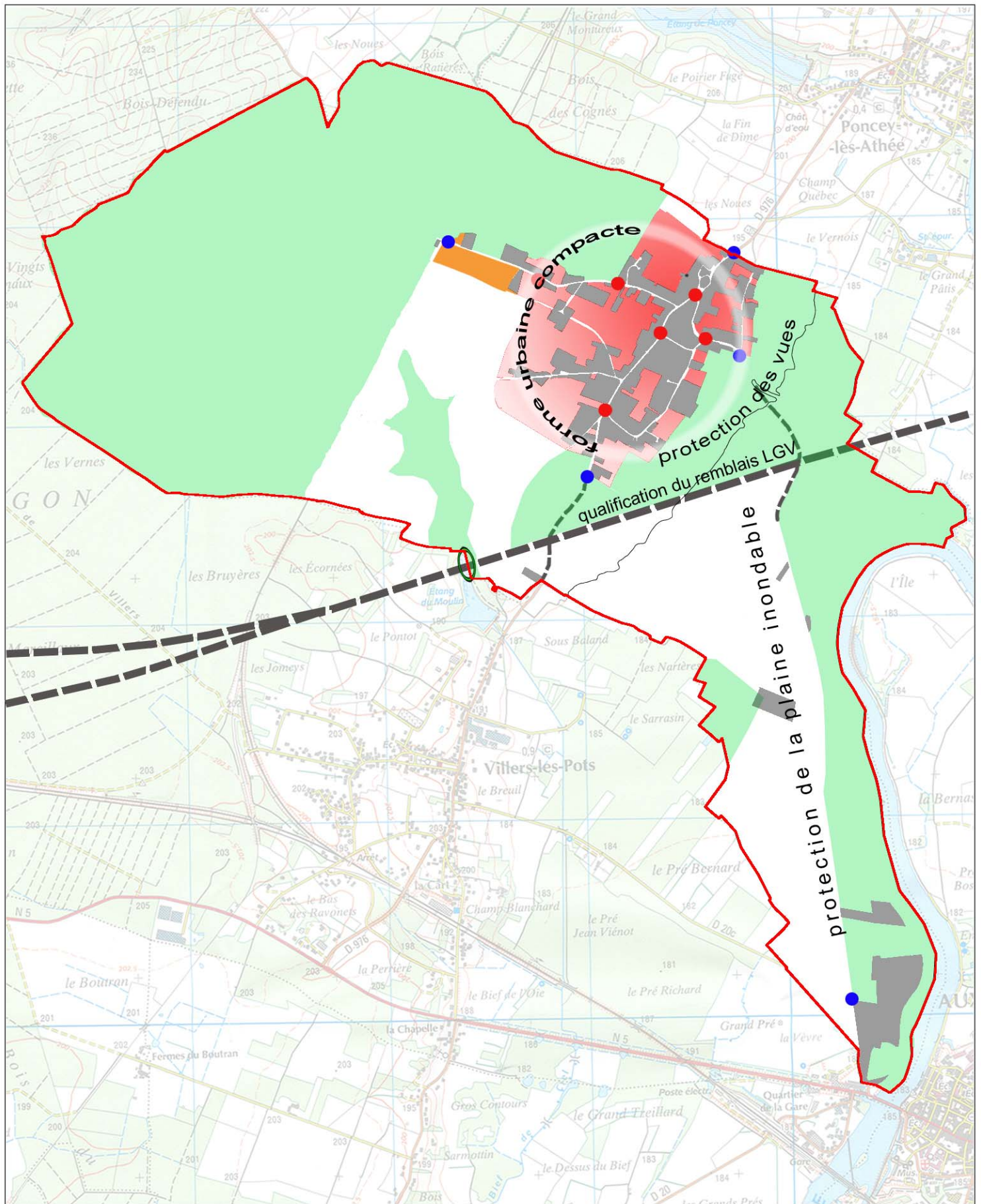
Atelier du Bocage Cedric LEMETTAIS  
Paysagiste

Echelle : 1/25000° 0 100 500 m.



ETAT EXISTANT - MODE D'OCCUPATION DES SOLS

- limite du territoire communal
- terrain urbanisé (d'usage quotidien)
- espace public, infrastructure
- espace boisé, planté
- espace agricole
- A eau en surface, mare, étang
- terrain urbanisé à usage de loisir
- carrière et transformation de minerais
- LGV future



Commune de ATHEE

Plan local d'urbanisme

MARS 2007

David BORGOBELLO  
Architecte, urbaniste

Atelier du Bocage Cedric LEMETTAIS  
Paysagiste

Echelle : 1/25000<sup>e</sup> 0 100 500 m.



PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (plan d'ensemble)

— limite du territoire communal

■ espaces urbanisés (d'usage quotidien)

■ espaces d'urbanisation progressive possible

■ espaces d'urbanisation activités seules

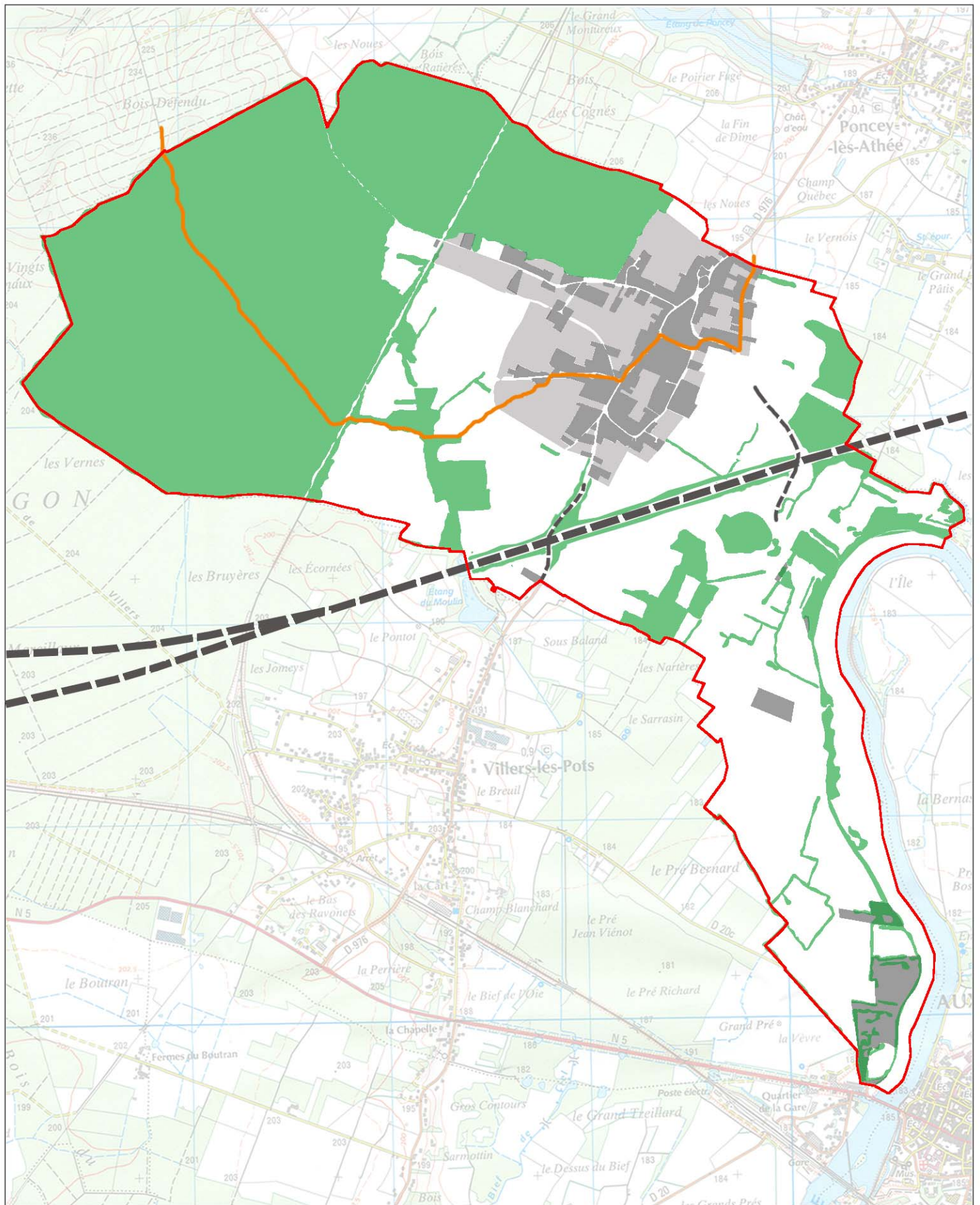
□ espace agricole à protéger

■ espaces naturels à protéger

● entrée de ville à aménager

○ continuité à rétablir

— LGV (tracé indicatif)



Commune de ATHEE

Plan local d'urbanisme

MARS 2007

David BORGOBELLO  
Architecte, urbaniste

Atelier du Bocage Cedric LEMETTAIS  
Paysagiste

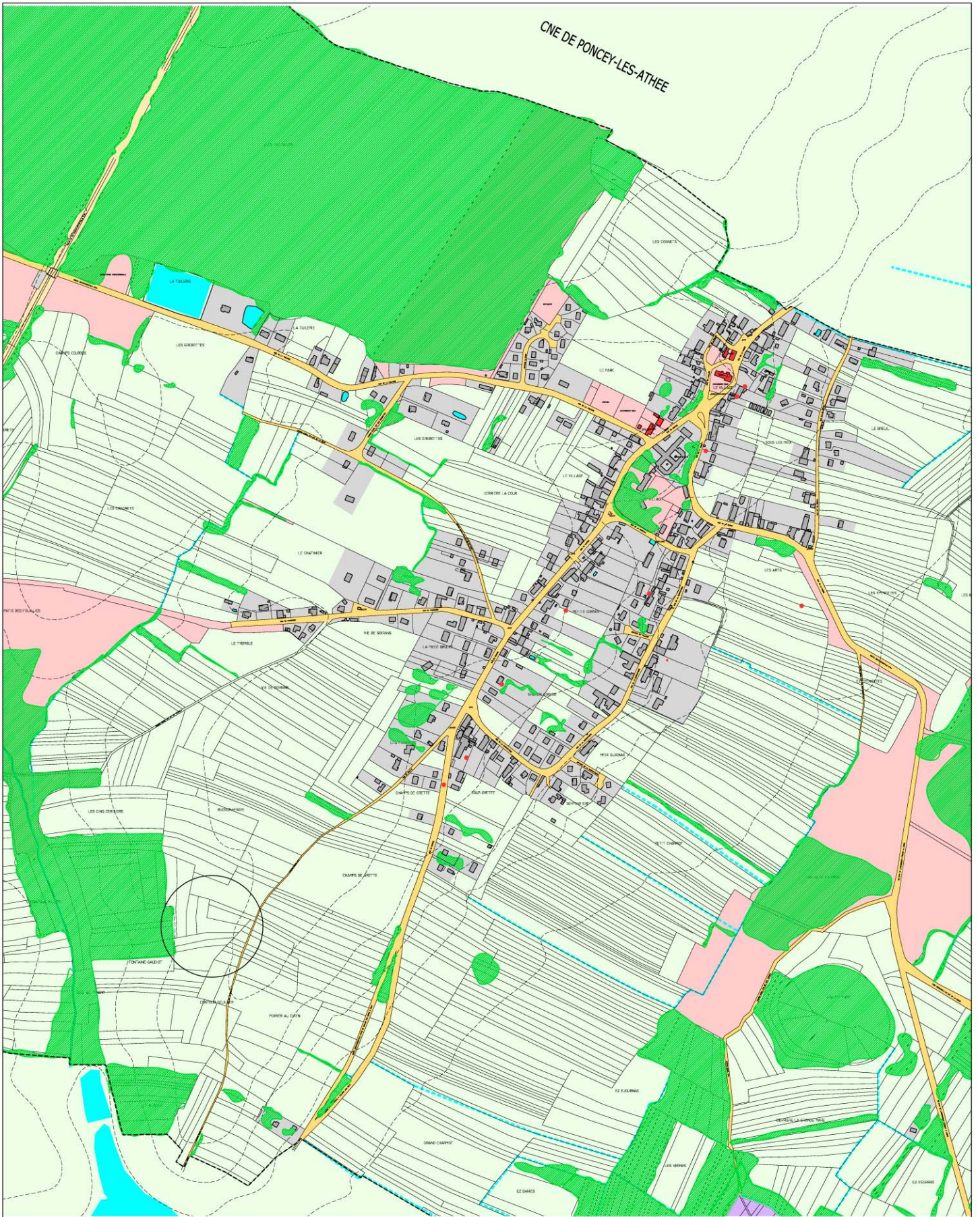
Echelle : 1/25000° 0 100 500 m.



PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - TRAME VEGETAL (plan d'ensemble)

- limite du territoire communal
- espaces urbanisés (d'usage quotidien)
- espaces d'urbanisation mixte possible
- boisements à maintenir ou à créer
- itinéraire de randonnée
- LGV (tracé indicatif)

CNE DE PONCEY-LES-ATHEE



Commune de ATHEE (21)

**LE BOURG : état des lieux urbain**

Plan Local d'Urbanisme

terrains urbanisés

Septembre 2006

espaces publics

David BORGOBELLO  
Architecte, urbaniste

Nord



Atelier du Bocage Cedric LEMETTAIS  
Paysagiste

emprise ferroviaire

Echelle : 1/10000<sup>e</sup> 0 25 100 250

espaces agricoles

eau

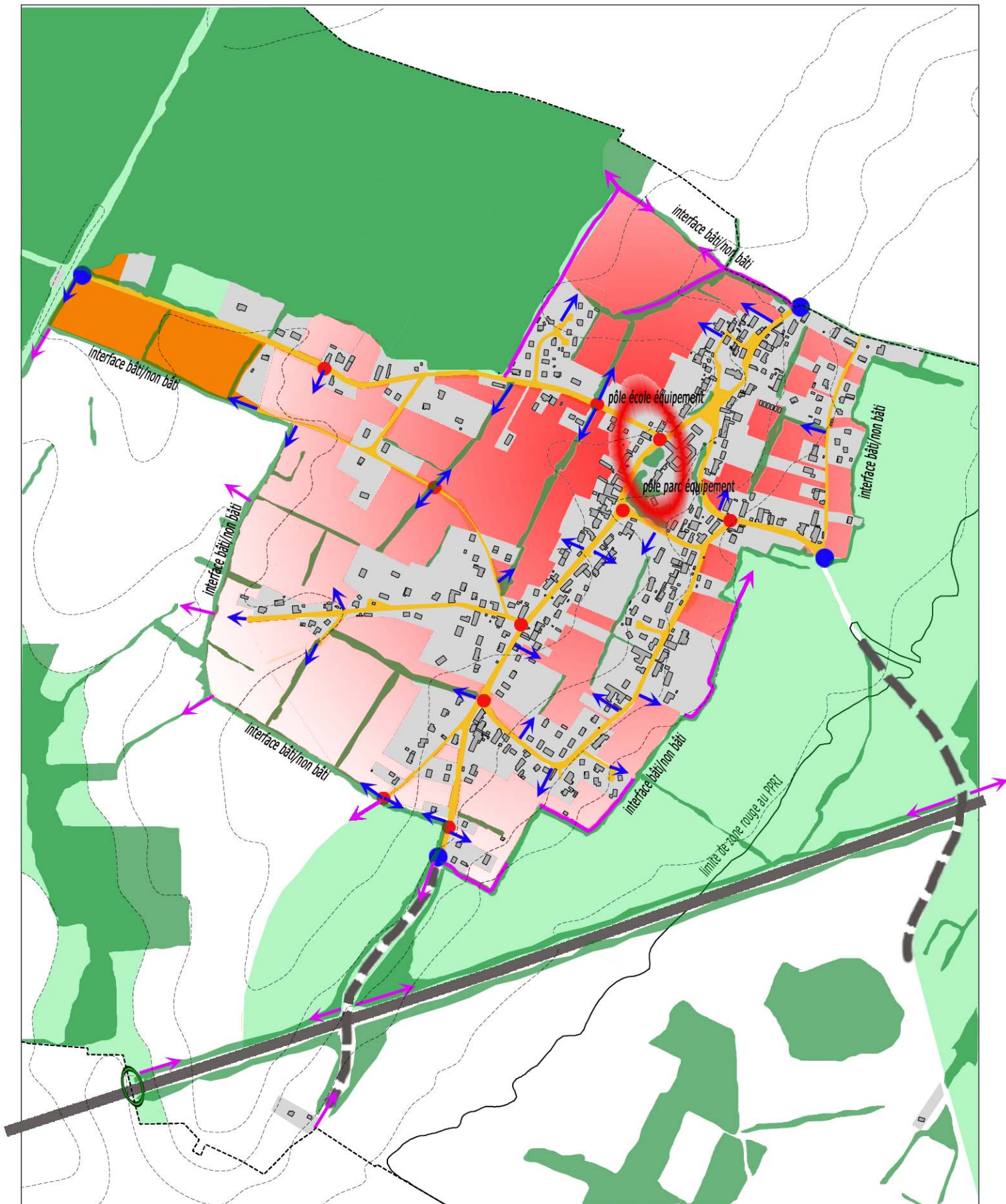
boisements

propriétés communales

équipement public, monument, sculpture

bâti

courbe isométrique



Commune de ATHEE (21)

Plan Local d'Urbanisme

mars 2007

David BORGEBELLO  
Architecte, urbaniste

Atelier du Bocage Cedric LEMETTAIS  
Paysagiste

Echelle : 1/100000

0 25 100 250



PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (plan d'ensemble)

--- limite du territoire communal

■ espaces urbanisés (d'usage quotidien)

■ espaces d'urbanisation mixte possibles  
(habitat, activité, équipement, loisir)

■ espaces d'urbanisation activités possible

■ boisement à maintenir ou à créer

■ espaces naturels à protéger

■ espaces agricoles à protéger

● carrefour à aménager

● entrée de ville à aménager

○ continuité physique à rétablir

— LGV (tracé indicatif)

→ espace public à créer (tracé indicatif)

→ chemin piéton / 2 roues à créer ou à maintenir

→ espace public existant à aménager