

COMMUNE  
DE  
BELLENEUVE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE

ORIENTATIONS GENERALES

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

30 AOÛT 2005



Pièce N°2.1

Plan actualisé le : 22. 02. 2002

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

POS approuvé le : 14 Juin 1979

Révision n°1 le : 20 Décembre 1986

Modification n°1 : 20 Décembre 1992

Modification n°2 : 21 Avril 1995

Révision n°2 approuvée le : 29 Août 2005

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@wanadoo.fr



Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
iad25@aol.com

## **1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a défini les conditions d'application et les limites du PADD.

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : "l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belleneuve est l'expression du PADD. C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en oeuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent. Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU.

**Le P.A.D.D. doit ainsi définir ces orientations générales en respectant :**

- les objectifs et les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme,
- et en étant compatible avec les documents de planification de portée supérieure (**SCOT**, directives territoriales, **PLH**, **PDU**,...) lorsqu'elles existent.

### **Articles de références :**

#### *Article L.110 du Code de l'Urbanisme :*

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

#### *Principes contenus dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :*

- *principe d'équilibre* : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages,
- *principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale* : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter la constitution de zones mono-fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logement (sociaux ou non) au sein d'un même espace,
- *principe de respect de l'environnement* : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

## **2. RAPPEL DES RAISONS DE L'ELABORATION DU P.L.U. SUR LA COMMUNE**

→ La commune de Belleneuve a entrepris de réviser son document d'urbanisme afin de repenser son développement et de pouvoir accueillir une nouvelle population.

→ Après analyse des études préliminaires et réunions avec différents services de l'Etat, le conseil municipal de Belleneuve a établi un projet de village et des objectifs de développement et d'aménagement basés sur une prise en compte durable et harmonieuse de l'espace et de l'environnement (cf. rapport de présentation pour l'explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.).

Ce projet a été établi en s'appuyant sur les principes de l'article L.121-1 (principes définis précédemment). Ces objectifs sont traduits sous forme d'orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations apparaissent sur le plan joint et dans le texte pages suivantes.

### **3. ORIENTATIONS GENERALES ET PRESCRIPTIONS DU P.A.D.D.**

#### **3.1. Orientations générales**

2 axes et 6 orientations ont été retenus dans le cadre du P.A.D.D. de Belleneuve. Ceux-ci ne sont pas classés par ordre de priorité

- Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire dans le respect du site par :

- a) l'accueil d'une population nouvelle dans le respect du site et des équipements existants,
- b) l'aménagement des espaces publics et d'équipements collectifs,
- c) la protection et la valorisation de l'environnement.

- Conforter et développer la dynamique économique par :

- a) la pérennisation et le développement des commerces de proximité et des activités existantes, le renforcement de l'activité artisanale en liaison avec la zone existante.

### **3.2. Détails des orientations**

#### **1.a) Accueillir une population nouvelle dans le respect du site (contraintes naturelles et de circulations) et des équipements existants**

La municipalité pour maintenir sa population, sa fonction de pôle intermédiaire, souhaiterait promouvoir la construction de 6 à 8 logements par an environ.

Compte tenu de la taille actuelle des ménages, du phénomène de décohabitation, la population devrait s'accroître de 150 nouveaux résidents en 10 ans. Ce chiffre est compatible avec les équipements publics existants et à venir (extension de l'école, travaux sur la station d'épuration...).

Les actions principales à rechercher sont donc :

- densifier autant que possible les quelques "vides" existants à l'intérieur du village,
- poursuivre le renouvellement urbain à l'intérieur des volumes bâtis importants (anciennes fermes) qui sont peu nombreux sur la commune,
- créer de nouvelles zones à urbaniser.

Le projet visera ainsi à insérer de nouvelles **zones à urbaniser à l'intérieur ou en périphérie immédiate du centre-bourg ou en liaison avec le hameau d'Arçon**. Il s'attachera à renforcer la cohésion de chaque entité urbaine dans le respect du paysage.

Le choix des nouvelles zones constructibles fait intervenir les critères suivants :

- facilité de raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, voirie) aux moindres coûts,
- sécurité des accès futurs et possibilité de liaison douce,
- communication rapide et directe avec les lieux de vie du village (mairie, école).

3 zones à urbaniser seront envisagées. Elles figurent sur le plan ci-joint. Les conditions d'ouverture et d'équipements de chaque zone sont reprises dans le règlement et le document « Orientations d'aménagement ».

#### **Zone d'urbanisation nouvelle :**

En périphérie immédiate du bourg et dans l'ossature urbaine :

Zone des Perrières Rouges (environs): 3,6 ha, puis 3,8 ha à long terme.

Zone du Puits d'Argent (environ): 1 ha.

Au niveau d'Arçon le long de la RD afin de garder une ossature au hameau et d'éviter la constitution d'une entité nouvelle indépendante.

Zone de 2,5 ha environs mais pour une quantité de lots de l'ordre de 17 pavillons.

### **1.b) L'aménagement des espaces publics et d'équipements collectifs**

L'action se situera sur les espaces marquants de la commune (Mille Club, école primaire...).

Au niveau du PADD et des orientations générales, les éléments suivant peuvent être apportés :

#### **- Le site du Mille Club :**

L'aménagement consistera à intégrer dans un espace recomposé les différents équipements collectifs présents dans cette zone (bibliothèque, école, place, espace de jeux ..) et les projets d'habitat locatif à venir.

Cet espace est également en liaison avec le centre commercial

#### **- L'école primaire et la zone de jeux :**

L'orientation générale est de réaliser un aménagement avec la création de la zone d'urbanisation de la zone des Perrières Rouges.

L'aménagement pourra se composer autour de la programmation de cinq éléments :

- une extension des bâtiments scolaires,
- un aménagement des stationnements pour les bus scolaires,
- un accès piéton à ces bus et à la zone urbaine nouvelle,
- la création d'un espace vert de loisirs ouvert à la population de Belleneuve,
- l'aménagement du carrefour pour une meilleure sécurité

- Au niveau des **équipements collectifs**, une zone sera réservée aux équipements ou lotissements à vocation médicale ou para-médicale. Cette zone, limitrophe du centre "Alzheimer", fermera l'agglomération au Nord de la commune. L'objectif serait d'urbaniser ce secteur en petits pavillons dans un cadre paysager.

- La station d'épuration sera aménagée pour augmenter sa capacité de traitement à 1 800 équivalents - habitants.

### **1.c) La protection et la valorisation de l'environnement.**

Les orientations se traduiront par :

- La prise en compte des zones inondables : en interdisant les extensions des zones urbanisables dans les secteurs bordant l'Albane, et en indiquant les risques d'inondation dans les différentes zones touchées.
- Le maintien de la biodiversité par le classement en zone naturelle des boisements et du bord du cours de l'Albane, par la protection de haies et des petits bois à l'intérieur de la zone urbaine.
- La protection du paysage et du patrimoine.

Les actions seront constituées autour :

- \* De la mise en valeur des vues sur le Mont de Belleneuve et sur le château. Les principales zones limitrophes de ces deux ensembles seront classées non constructibles et/ou en zones naturelles ("L'enclos", les "Teterots", "Aux Montées", Champs Figuenette, Grands Raies du Mont).
- \* De la protection du parc du château et des boisements situés à l'intérieur de celui-ci.
- \* De la prise en compte des zones archéologiques : zones pour la plupart inconstructibles et indicées pour indiquer l'intérêt patrimonial.
- \* Du repérage du patrimoine local, en le classant en élément remarquable du paysage (pont, lavoir, bâti remarquable,...) et en imposant des règles au niveau de l'article 11 du règlement.

## **2. Conforter et développer la dynamique économique.**

### **2.a) La pérennisation et le développement des commerces de proximité et des activités existantes, le renforcement de l'activité artisanale en liaison avec la zone existante.**

- Dans le cadre intercommunal, Belleneuve maintient et développe sa zone de façon modérée en tant que zone artisanale.

Ce développement se fera en liaison avec la zone existante tout en préservant un paysage végétal autour de la zone. Des écrans boisés seront maintenus, d'autres créés.

- Les commerces trouveront un soutien avec l'aménagement du centre bourg au niveau du Mille Club notamment, ou avec l'arrivée de nouveaux habitants.

A noter :


La commune de Belleneuve est localisée dans le cercle des 15 km de l'agglomération de Dijon mais elle ne fait pas partie du périmètre de ce SCOT arrêté. Pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone, la commune doit avoir l'accord du préfet après consultation de la Commission des Sites et de la Chambre d'agriculture, conformément à l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.


Cet accord a été validé le 28 octobre 2004 pour les trois zones nouvellement destinées à être urbanisée dans le cadre de cette révision du PLU, soit (Zone 1AU1, les Perrières Rouges, zone 1AU2, et zone 1AUX d'extension de la zone d'activités au nord du village).

Légende :

Favoriser un développement démographique et atteindre un niveau comparable à 1982 voir supérieur, en permettant l'accueil de constructions nouvelles. Assurer un développement urbain et un fonctionnement de village cohérents :

 Zone d'habitat existante à maintenir et à densifier (hors zone inondable)

 Secteur de centralité urbaine à préserver et à aménager

 Espace de densification urbaine

- Secteur où l'extension urbaine est envisageable, dans le respect des sensibilités environnementales, paysagères et agricoles, et en application des principes suivants : limiter le mitage urbain, réaliser des opérations cohérentes


 Court terme


 Long terme

 Liaison à créer


Mettre en place des équipements correspondant à l'accueil de cette population :

 Liaison douce


 Zone d'équipement scolaire et de jeux d'extérieur


 Zone d'équipement ou de logement liée à l'activité "médicale" ou de troisième âge

Prendre en compte l'activité agricole, ses contraintes, la pérennité des exploitations :


 Protéger strictement les exploitations extérieures au village (périmètre de 100 m) ainsi que les îlots d'exploitations qui leur sont rattachés et les terres agricoles en général.


Pérenniser et développer les activités économiques :

 Pérenniser, développer et à étendre le pôle d'activités.

 Zone tampon (espace vert) à prévoir.


Prendre en compte les contraintes et sensibilités environnementales :

 Respecter les zones inondables : proscrire toute nouvelle zone urbaine ou à urbaniser dans ces secteurs.


 Préserver les boisements en raison de leur intérêt écologique et paysager.


Préserver les caractéristiques paysagères et architecturales du village :

- Préserver le patrimoine architectural sur l'ensemble de la commune et notamment :

 Le patrimoine local (bâti et végétal) et l'archéologie

- Préserver l'aspect végétal du village et de ses abords :

 Trame ou espace paysager ouvert ou fortement soumis à la vue et espaces arborés à conserver

 Entrées de village délimitées à conserver : limite de la zone urbaine



