

COMMUNE DE
BINGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Département de :

23 Mars 2007



Pièce n° 2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 28. 09. 06

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 22. 03. 07

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

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
initiativead25@9business.fr

SOMMAIRE

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
2. RAPPEL DES RAISONS DE L'ELABORATION DU P.L.U. SUR LA COMMUNE	4
3. ORIENTATIONS GENERALES ET PRESCRIPTIONS DU P.A.D.D.....	5
3.1. Orientations générales.....	5
3.2. Détails des orientations	8

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 Binges 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**,...).

A noter :

La commune de Binges est localisée dans le cercle des 15 km de l'agglomération de Dijon. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles est subordonnée à un avis favorable du préfet après avis de la commission des sites et de la chambre d'agriculture.

La commune de Binges ne fait pas partie du périmètre du SCOT Dijonnais.

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

- ➔ La commune de Binges 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 Binges 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.

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

3.1. Orientations générales

Cinq orientations ont été retenues pour définir le PADD :

1°) Accueillir une population nouvelle sur la commune afin de maintenir et poursuivre son développement ;

2°) Prévoir un développement démographique dans le respect des équipements existants et accompagner la croissance démographique par la réalisation d'équipements collectifs aux capacités plus importantes et adaptées ;

3°) Pérenniser et développer les activités économiques en conservant la zone d'activités actuelle dans sa vocation et son site actuel ;

4°) Maintenir la vocation rurale et agricole sur la commune

5°) Préserver le patrimoine naturel et historique de la commune

Les orientations ne sont pas classées par ordre de priorité. Elles sont déclinées dans les pages suivantes et illustrées sur le plan joint.

3.2. Détails des orientations

1°) Accueillir une population nouvelle sur la commune afin de maintenir et poursuivre son développement

L'objectif est ici de développer le village, de maintenir sa population tout en conservant son identité rurale et sa structure groupée. Il s'agit aussi d'accueillir et de retenir de jeunes couples sur la commune par la définition de nouvelles zones constructibles.

Suivant la volonté d'extension définie par la commune, il s'agirait d'atteindre 800 habitants dans les 10 ans en promouvant la construction de 6 logements par an au minimum.

Compte tenu de la taille actuelle des ménages, du phénomène de décohabitation, la population devrait donc s'accroître au minimum de 160 nouveaux résidents en 10 ans pour atteindre environ 760 habitants. Ce chiffre est compatible avec les équipements publics existants et à venir et avec les moyens de transport collectif (bus...) qu'offre le territoire communal.

Afin d'accueillir cette population nouvelle, les actions principales à rechercher sont :

- 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 et permettre d'étendre les zones urbaines localement suivant l'urbanisme et les contraintes d'environnement.

Les développements de l'urbanisation se feront en continuité du centre bourg. Le projet visera ainsi à insérer de nouvelles **zones à urbaniser à l'intérieur ou en périphérie immédiate du centre** de façon à renforcer la cohésion de chaque entité urbaine dans le respect du paysage.

Les hameaux et écarts existants ne seront pas développés. La vocation agricole du hameau de Mitreuil sera préservée.

Les différentes constructions ou petites entités urbaines seront classées en zone urbaine dès lors que les principaux réseaux existent.

Compte tenu de cet objectif et des diverses contraintes pour l'urbanisation listées dans le diagnostic initial :

- 4 secteurs principaux de développement à court terme de l'habitat sont envisagés. Ils 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 ».

Ce document « orientations d'aménagement », séparé du PADD, est facultatif mais présente des schémas de principe d'aménagement de certains quartiers qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ces nouvelles entités urbaines. C'est « l'esprit » de ces schémas qui doit être respecté.

- 3 secteurs d'urbanisation future à long terme sont également prévus. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessitera une modification du PLU.

Ces différentes zones d'urbanisation nouvelle à vocation principale d'habitat sont localisées sur le plan joint. Elles se situent :

- Au lieu-dit « Le Village », derrière l'église, d'une superficie d'environ 5,5 ha.
- Au lieu-dit « Au Pontot », entre le chemin des Naizeurs et la rue du Val de Saône, d'une superficie de 1,9 ha.
- Au lieu-dit « Le village », à proximité de la zone à vocation de loisirs (terrains de sports et de jeux), d'une superficie d'environ 2,3 ha.
- Au lieu-dit « Le Village » entre le bâti ancien et les lotissements récents, d'une superficie d'environ 0,8 ha.

Les secteurs suivants seront prévus pour une urbanisation à plus long terme (modification du PLU) en raison de l'insuffisance des équipements (absence d'accès et du réseau d'assainissement) :

- Au lieu-dit « La Chaume », derrière la frange bâtie actuelle, d'une superficie d'environ 1 ha.
- Au lieu-dit « La Tremblée », d'une superficie de 1,8 ha.
- Au lieu-dit « Le Village » entre le village et le lotissement Saint Denis, d'une superficie d'environ 1,4 ha.

A l'intérieur de ces zones, des mesures seront prises de façon à assurer la diversité de l'habitat et à garantir une certaine mixité sociale. La commune connaît une typologie de l'habitat principalement orientée vers l'individuel (maisons individuelles). Le plan d'aménagement et de composition de ces zones devra prévoir un parcellaire diversifié c'est-à-dire des parcelles aux tailles différentes pour répondre à des besoins variés et tout particulièrement à l'objectif de mixité sociale. Certaines maisons pourront se construire en mitoyenneté par exemple.

2°) Prévoir un développement démographique dans le respect des équipements existants et accompagner la croissance démographique par la réalisation d'équipements collectifs aux capacités plus importantes et adaptées

- Les réseaux d'assainissement ne posent aucun problème par rapport à leur capacité pour les extensions futures. Ils permettent à ce jour d'accueillir de nouveaux résidents à Binges. Le lagunage notamment est dimensionné pour 750 équivalents habitants. Les objectifs de population seront définis en prenant en compte les capacités actuelles de la lagune existante (+200 habitants en moyenne).

Le zonage d'assainissement défini en 2000 soumet le village groupé de Binges (550 habitants environ) à un assainissement collectif et l'ensemble des hameaux isolés ou écarts à un assainissement autonome. Les nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation seront définies en tenant compte de la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif (proximité du village groupé). Des amendements au zonage d'assainissement existant seront effectués en fonction des nouvelles zones urbaines déterminées.

- L'alimentation en eau est satisfaisante dans la perspective d'accueil de nouveaux habitants à Binges.
- Les équipements scolaires existants connaissent une capacité d'accueil limitée nécessitant une restructuration en cas d'augmentation des effectifs. Le projet prévoira la création d'un groupe scolaire à la capacité d'accueil adaptée à l'augmentation de la population.

3°) Pérenniser et développer les activités économiques en conservant la zone d'activités actuelle dans sa vocation et son site actuel

L'image et le développement économiques de Binges resteront liés à la zone d'activités économiques existante en bordure de la RD 961. Ses disponibilités foncières sont aujourd'hui nulles. Une extension de cette zone à vocation d'activités est donc prévue sans création de nouvel accès sur la RD pour des raisons de sécurité.

Cette zone conservera une vocation mixte accueillant toute sorte d'activités (artisanales, agricoles, de service...)

Elle permettra d'éviter l'implantation d'activités entraînant des nuisances pour le voisinage et incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation dans les zones urbanisées. Ces dernières accueilleront des commerces et services.

L'image rurale de la commune ainsi que sa vocation agricole sera toutefois prise en compte (Cf : orientation n°4).

4°) Maintenir la vocation rurale et agricole sur la commune

L'objectif de la municipalité est de préserver le milieu rural à vocation agricole. L'image rurale de la commune sera maintenue grâce à des orientations permettant le maintien de l'activité agricole. Le projet prévoira :

- de préserver les terres jouxtant les bâtiments agricoles pour l'agriculture ou au minimum prévoir un accès facilité aux zones de cultures depuis les sièges d'exploitation ;
- de favoriser d'éventuelles reconversions des activités agricoles vers des activités mixtes (loisirs, hippisme...) ;
- de classer en zones agricoles une majorité des terres exploitées et notamment les terres les plus fertiles ;
- de classer en zones agricoles les exploitations agricoles existantes et leur périmètre de protection dans la mesure où ils ne se situent pas en zone urbanisée.

5°) Préserver le patrimoine naturel et historique de la commune

● La protection du patrimoine bâti et historique est rendu possible par les actions suivantes :

- La prise en compte des zones archéologiques : zones pour la plupart inconstructibles et indicées pour indiquer l'intérêt patrimonial ;
- Le repérage du patrimoine local en le classant en élément remarquable du paysage (bâti remarquable notamment, croix, calvaires...) ;
- Délimiter le centre ancien afin de lui donner un règlement spécifique propre à conserver ses principales caractéristiques ;
- Protéger le bâti ancien par l'instauration du permis de démolir obligatoire ;
- Pour le centre ancien, l'article 11 de la pièce écrite du règlement s'attachera à donner des règles et des recommandations visant à protéger les caractéristiques du bâti traditionnel, notamment dans le cadre de la restauration ;
- La création d'un zonage et d'un règlement spécifique pour l'écart de Lamblin-Bas afin de permettre la reconstruction à l'identique de certains éléments du patrimoine historique aujourd'hui disparu.

L'ensemble de ces actions viendront se rajouter au périmètre de protection de 500 mètres existant autour de l'Eglise classée monument historique. Dans ce périmètre, l'ABF est consulté pour toutes nouvelles constructions.

● Le patrimoine naturel et les caractéristiques paysagères de Binges seront préservées par la mise en œuvre de différentes mesures :

- Le maintien de la biodiversité par le classement en zone naturelle des boisements constitués et par la protection des bosquets et alignements d'arbres remarquables (identification en éléments remarquables du paysage) ;
- La prise en compte la protection des ressources en eau par un raccordement des nouvelles zones constructibles au réseau public et à la station d'épuration ;
- Le respect des deux lignes de crête comme limite à l'urbanisation : limitation de l'urbanisme linéaire.

BINGES

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BINGES Projet d'aménagement et de développement durable

1. Accueillir une population nouvelle sur la commune afin de maintenir et poursuivre son développement :



Entité urbaine existante à densifier



Extension urbaine : nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à plus ou moins long terme



Hameaux et écarts

2. Accompagner la croissance démographique par la réalisation d'équipements collectifs aux capacités adaptées :



Création d'un groupe scolaire en relation avec la zone à vocation de loisirs existante

3. Perenniser et développer les activités économiques en conservant la zone d'activités actuelles dans sa vocation et son site actuel :



Maintien de la zone d'activités existante



Extension projetée de la zone d'activités

4. Maintenir la vocation rurale et agricole sur la commune :



Exploitations agricoles



Périmètre inconstructible

5. Préserver le patrimoine naturel et historique de la commune :



Préservation des milieux naturels sensibles et des zones boisées



Lignes de crête, limite de l'urbanisation



Prise en compte des zones archéologiques



Prise en compte du patrimoine bâti et local (bâti ancien notamment)



Ecart à fort intérêt historique

INITIATIVE Aménagement et Développement



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



