

DEPARTEMENT DE COTE D'OR

**Commune
de
BROCHON**

Révision du Plan Local
d'Urbanisme

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
APPROBATION**

Document approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du

Le Maire

Pièce **2**

B&R Ingénierie Franche-Comté
13 Avenue Aristide Briand, 39 100 Dole
Tel: 03.84.79.02.57 Fax: 03.84.82.31.61

mel : bri@verdi-ingenierie.fr



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE BROCHON

LE CONTEXTE LEGISLATIF

Ce sont principalement les articles :

- L.123-1
- R.123-3

du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. S'il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, les éléments opposables du PLU (orientations d'aménagements et règlement) doivent être cohérents avec le PADD.

Si cela s'avère nécessaire, le PADD peut être complété par des orientations d'aménagement permettant à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Elles sont opposables avec une obligation de compatibilité des projets.

LA PHILOSOPHIE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable c'est « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

C'est une politique qui doit avoir pour but d'assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décisions les 3 champs de base du développement durable :

- les données sociales
- les données économiques
- les données environnementales

Thème N°1 : Situation et intercommunalité

Contraintes ou déficit :

L'aménagement de la commune doit inclure une réflexion intercommunale

Atouts ou potentialités :

Proximité de Dijon. Une bonne accessibilité grâce aux D 974 et D 122, proximité de l'A31, proximité de la gare SNCF de Gevrey-Chambertin desservie par le réseau TER.

Enjeux :

Conserver l'identité rurale du bourg

Intégrer les enjeux d'aménagement liés à l'intercommunalité (SCOT).

Thème N°2 : Caractéristiques physiques

Contraintes ou déficit :

Une topographie de côte avec trois entités physiques distinctes : plateau, côte et plaine. Il existe des risques liés aux ruissellement des eaux de pluie sur la côte et au remontées d'eau d'origine karstique en plaine comme en côte.

Atouts ou potentialités :

Un relief remarquable. Un paysage viticole vernaculaire à la réputation mondiale. Un cadre de vie agréable.

Enjeux :

Préserver les espaces naturels à l'ouest et les espaces viticoles au nord et au sud dans le choix des secteurs d'extension.

Maintenir une intégration harmonieuse des espaces bâtis dans le milieu physique et préserver le caractère rural du bourg par les coupures vertes avec les communes voisines.

Prendre en compte le risque de ruissellement et de remontée de nappe dans la définition des secteurs d'extension à l'est.

Thème N°3 : Habitat

Contraintes ou déficit :

Un parc de logements relativement ancien. Un rythme de constructions annuelles faible. Un foncier disponible très restreint.

Atouts ou potentialités :

Une taille moyenne des ménages en augmentation.

Enjeux :

Développer une offre diversifiée assurant le parcours résidentiel et la mixité intergénérationnelle.

Favoriser l'adaptation de la typologie des logements à la demande.

Thème N°4 : Démographie

Contraintes ou déficit

Une croissance démographique dans un canton très attractif, une population vieillissante.

Atouts ou potentialités :

Un solde migratoire croissant. La présence de plusieurs établissements scolaires et de services et commerces de proximité.

Enjeux :

Maintenir le nombre d'habitant en permettant une très légère croissance (objectif population : 700 à 720 habitants à l'horizon 2020).

Accompagner le vieillissement de la population.

Thème N°5 : Economie

Contraintes ou déficit

Un taux d'emploi élevé malgré l'importance des migrations pendulaires.

Atouts ou potentialités :

La proximité d'un pôle d'emploi important (agglomération dijonnaise), la présence d'une zone d'activité dynamique sur le territoire voisin de Gevrey-Chambertin, un gisement d'emploi important découlant de la présence des établissements scolaires sur la commune.

Enjeux :

Eviter que la commune ne devienne une cité résidentielle.

Maintenir l'accueil d'activités économiques, dans le cadre des objectifs fixés par la communauté de communes.

Thème N°6 : Equipements

Contraintes ou déficit

Le vieillissement constaté de la population engendre des besoins nouveaux.

Atouts ou potentialités :

Une offre d'équipements aujourd'hui cohérente avec la taille de la commune et la proximité de Gevrey-Chambertin.

Enjeux :

Maintenir le niveau d'offre scolaire.

Préserver et renforcer les équipements et services de proximité.

Thème N°7 : Déplacements

Contraintes ou déficit

Une circulation importante sur la D 974. Une prise en compte ponctuelle des modes doux (marche à pied, vélo...). Une offre de stationnement limitée dans le cœur de village.

Atouts ou potentialités

Une ligne de bus dessert Dijon toutes les heures. Quelques espaces publics de qualité au centre du village. La proximité de la gare de Gevrey-Chambertin.

Enjeux :

Assurer la sécurité des déplacements dans le village.

Atténuer l'effet de coupure urbaine de la D 974.

Favoriser les déplacements doux au sein de la commune (est-ouest) et la mise en réseau des infrastructures existantes et vers les communes voisines (sud).

Prendre en compte la problématique stationnement en centre bourg.

Thème N°8 : Environnement urbain

Contraintes ou déficit

Une topographie et une emprise viticole qui limitent les potentialités d'extension. Une pression foncière forte. Une structure urbaine allongée.

Atouts ou potentialités

Un bourg ancien dense. Une offre de logements en cours de diversification. De nombreuses bâtisses de qualité. L'existence de dents creuses permettant à terme d'envisager une meilleure structuration de la trame urbaine.

Enjeux :

Privilégier un développement urbain maîtrisé dans la continuité du tissu bâti existant et en le densifiant.

Améliorer la connexion des extensions récentes avec le centre.

Valoriser les entrées de village, notamment depuis la D 974 à l'est et la D122 au nord.

Thème N°9 : Environnement naturel

Contraintes ou déficit

Une ZNIEFF, une zone Natura 2000 et une réserve naturelle qui limitent les possibilités d'extension sur la partie ouest.

Atouts ou potentialités

Une surface boisée importante à l'ouest. Des espaces naturels de qualité et diversifiés. Une importante végétation au sein du tissu bâti.

Enjeux :

Préserver le cadre de vie offert par l'environnement naturel.

Préserver la présence végétale au sein du bourg.

Thème N°10 : Environnement agricole

Contraintes ou déficit

La présence de nombreuses exploitations viticoles au sein du bourg (emprise importante, problèmes d'accessibilité, nuisances sonores...).

Atouts ou potentialités

Le dynamisme de l'activité viticole, la qualité paysagère qui en découle.

Enjeux :

Tenir compte des exploitations présentes, proposer des solutions de stockage de matériel et de cuveries en dehors du bourg.

Thème N°11 : Paysages, tourisme et patrimoine

Contraintes ou déficit

Une intégration des extensions de la zone d'activité parfois difficile. La préservation du patrimoine bâti viticole (murs, murgers, cabottes) parfois incompatible avec les techniques d'exploitation modernes.

Atouts ou potentialités

La présence d'entités paysagères remarquables (bois du plateau, vergers, combe) ou mondialement reconnues (vigne, côte). L'existence de structures d'accueil touristique et de caves ouvertes aux touristes.

Enjeux :

Intégrer les extensions urbaines dans un paysage de qualité.

Assurer des transitions de qualité entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.

Travailler sur l'esthétisme des entrées de ville.

Préserver le petit patrimoine viticole qui participe à la qualité de l'ensemble sans compromettre le développement de l'activité.

Maintenir et renforcer l'accueil récréatif.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME de BROCHON

Le projet de la commune qui s'appuie sur le diagnostic sera orienté autour de quatre axes stratégiques devant permettre à Brochon de garantir un développement urbain et économique respectueux de la qualité du milieu naturel environnant.

Les quatre axes du projet communal concernent les domaines de :

- **la maîtrise du développement urbain et la valorisation de la qualité architecturale ;**
- **la valorisation du cadre de vie et la qualité des équipements ;**
- **le développement maîtrisé des activités économiques, l'offre de services et les commerces ;**
- **la préservation des espaces naturels et des paysages.**

Chacun de ces axes trouve une déclinaison en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre.

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET VALORISER LA QUALITE ARCHITECTURALE

Développer une offre d'habitat diversifiée et équilibrée

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre la mise en œuvre d'une politique équilibrée et diversifiée de l'habitat. Il doit répondre à la fois aux besoins quantitatifs et à la demande qualitative de logements.

TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS QUANTITATIFS

Maintien du nombre d'habitants d'ici 2020 (environ 700 habitants)	
<i>Total de logements à créer entre 2007 et 2020</i>	40 à 45 logements
<i>Rythme de construction annuel moyen à assurer (en tenant compte des phénomènes de consommation du parc)</i>	Environ 3 logements par an
<i>Besoins en terrains (en considérant une moyenne de 120 m² pour les logements collectifs et 700 m² pour les logements individuels)</i>	Avec une répartition d'un tiers de logements collectifs pour 2/3 de logements individuels, 2ha sont nécessaires.

Afin de maintenir la population à environ 700 habitants en 2020 (objectif municipal), le rythme total de constructions à assurer est d'environ 3 logements par an sur les treize prochaines années, soit un besoin en terrains de 2 hectares environ.

L'urbanisation nécessaire à la réalisation de nouveaux logements doit s'effectuer dans une logique :

- de densification des zones urbaines existantes et de consommation restreinte des espaces naturels et agricoles, notamment viticoles ;
- de structuration et de mise en réseau des espaces urbains existants et futurs ;
- d'insertion paysagère des espaces urbains ;
- d'étude de sous-sol avant tout projet en zone exposée pour éviter d'entraver les écoulements souterrains.

Les constructions nouvelles seront prioritairement implantées dans les espaces libres de la zone urbaine. L'urbanisation de l'ensemble de ces zones représente une surface qui s'avère suffisante pour atteindre l'objectif municipal.

L'urbanisation prioritaire des dents creuses offre les avantages :

- de proximité avec le centre bourg et donc des commerces, des services et des équipements ;
- de limiter l'impact sur le foncier viticole et agricole.

Privilégier la densification et permettre un développement progressif des espaces d'extension

Les densifications au sein du tissu urbain existant prendront la forme d'opérations ponctuelles, soit par changement de destination de bâtiments existants, soit par extension, soit par comblement de dents creuses dans le tissu urbain existant.

La principale zone de densification, actuellement urbanisable, s'étend sur plus de 1,1ha, au lieu-dit « Le Meix au Maire ».

Une petite zone d'extension sera prévue au nord du chemin de Comble, et à l'est de la route de la Maladière sur une petite partie en dehors de la zone concernée par les ruissellements souterrains.

En outre, de nouveaux espaces d'extension de l'urbanisation seront prévus à plus long terme pour répondre aux éventuels besoins en logements des générations futures. Ces espaces d'extension de l'urbanisation ont été identifiés sans pour autant que des projets d'extension ne soit prévus dans les années à venir. Elle permettront de garantir la possibilité d'un développement futur de l'urbanisation sous réserve qu'il n'entraverait pas les écoulements souterrains.

Un secteur d'extension à long terme, dépourvu aujourd'hui de tout projet d'aménagement, se localisera au plus près de l'urbanisation existante, au sud de l'avenue Charles de Gaulle derrière les habitations (en respectant la partie inondable de la zone). Le secteur, actuellement sous emprise viticole, constitue la dernière zone d'extension potentielle, en continuité de l'existant, où l'urbanisation n'entraverait pas les ruissellements souterrains. La seule vocation de cette zone sera ainsi de répondre aux éventuels besoins des populations futures, aucun projet d'aménagement n'y étant aujourd'hui prévu.

La forme urbaine actuelle du village de Brochon, en longueur, présente des inconvénients en matière de connexions entre les quartiers et de déplacements tous modes confondus. En revanche elle permet une relative maîtrise quant à la longueur des réseaux.

Les projets de densification vont permettre à la commune de Brochon de développer le secteur d'urbanisation ancienne à l'est du parc du château.

Plus à l'est, la localisation des secteurs d'urbanisation future vise à limiter l'étalement urbain et à permettre de le maîtriser. Ces extensions futures pourront ainsi être progressives.

**Conserver
l'identité
rurale du
bourg**

Le bourg ancien est l'élément identitaire de la commune. Il est caractérisé par une architecture traditionnelle (murs en pierre, volumes importants) et une implantation généralement à l'alignement des rues.

Ces caractéristiques urbaines devront être respectées afin de garder l'harmonie du village ancien (volumétrie et implantations).

Les nombreux espaces boisés ou paysagers devront également être maintenus.

VALORISER LE CADRE DE VIE ET LA QUALITE DES EQUIPEMENTS

Renforcer les liaisons entre les quartiers et les communes voisines

La trame viaire principale (D 974 et D 122) a conditionné le développement d'un réseau secondaire interstitiel avec ponctuellement une organisation des rues en « arête de poisson » (impasses et desserte résidentielle). La création d'extensions urbaines devra être l'occasion de créer ou d'améliorer le maillage de liaisons routières et piétonnes indispensables aux échanges entre les quartiers.

La réalisation d'une liaison douce depuis Brochon vers les communes du sud et du nord devra être étudiée à l'échelle intercommunale. La route de la Maladière constitue à ce titre le support idoine.

Parallèlement au projet de ZAC de Bergis de la commune voisine de Gevrey-Chambertin, en bordure sud-est de Brochon, la commune engagera une réflexion sur les modalités de réalisation d'un itinéraire pour modes doux depuis la ZAC jusqu'à la zone d'activité et commerciale et jusqu'au collège, par le chemin des Saules.

La commune est favorable à tout projet visant à diminuer le trafic de transit sur la D974 et notamment à la création d'un contournement des communes de la Côte depuis le sud, par la route des Etangs.

Aménager le centre bourg et sécuriser les déplacements

Le centre du village est structuré par la traversée de la D122. L'importance de la circulation sur la D 122 et l'exiguïté de son emprise rendent difficile sa traversée au cœur du village. Le renforcement de l'appropriation des entrées du village, notamment au sud aura pour objectif de signaler aux automobilistes qu'ils se trouvent dans un village et assurer aux piétons et cyclistes une sécurité d'autant plus nécessaire que ce secteur se situe à proximité d'établissements scolaires.

Certains aménagements sont déjà réalisés aux abords du Lycée et de la Mairie.

Renforcer les équipements

Les équipements sont nécessaires au fonctionnement et à la vitalité de la commune. En lien avec sa volonté de développement urbain et compte-tenu du vieillissement constaté de la population, le maintien et le renforcement des équipements et services apparaît comme une priorité.

Le maintien des effectifs scolaires est l'un des objectifs prioritaires de la politique municipale. L'ensemble des cycles maternelle, primaire et secondaire doivent continuer à être assurés.

La croissance envisagée de la population doit s'accompagner d'un rééquilibrage de la pyramide des âges, et notamment d'une croissance des ménages avec jeunes enfants, ce qui doit assurer la pérennité du fonctionnement de l'école.

Une zone d'extension du collège doit être envisagée à l'est et à ce titre une réserve foncière doit être créée entre le chemin du Saule et l'actuel collège.

Une extension du cimetière sera également étudiée sur une partie de l'une des parcelles qui le bordent.

DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La proximité de la ville de Dijon et de grands axes de déplacements sont des facteurs d'attractivité pour le territoire de Brochon. Pour autant, la communauté de communes de Gevrey-Chambertin, compétente en la matière, n'envisage pas en priorité le développement d'une activité importante à Brochon. Le nombre important d'actifs devant travailler sur une autre commune incite la municipalité à agir pour le développement de l'emploi sur son territoire, et ainsi réduire les migrations quotidiennes domicile / travail.

Agrandir la zone d'activités

La commune souhaite permettre aux habitants de développer ou faire évoluer leur activité sur la commune mais désire limiter cette ouverture économique pour que son impact soit en cohérence avec la taille de la commune.

Le besoin en espaces d'activités est confirmé par les demandes de candidats à l'installation ou à l'extension. Le développement d'un potentiel foncier à vocation d'activités répondra à cette demande par l'ouverture d'une zone spécifique à l'est de l'actuel supermarché et au nord du chemin de Saule. Un espace dédié à l'installation de cuveries, de stockage et de nettoyage du matériel viticole sera prévu au sein de la zone en veillant à son accessibilité et à l'acceptabilité des déplacements du matériel viticole engendré par sa localisation. L'ouverture de la zone envisagée pour cet accueil devra préserver la fontaine du Neysou par un aménagement de ses abords.

Pérenniser les activités existantes

Pour pérenniser les activités existantes et développer l'accueil des entreprises artisanales, il convient de veiller à la bonne intégration des sites d'activités dans l'espace urbain. Il s'agit notamment de préserver des accès propres à assurer une connexion qui ne nuise pas au voisinage.

Pérenniser les activités viticoles et agricoles

La vigne qui étend son emprise sur la partie centrale de la commune, jusqu'aux limites des zones urbaines a un rôle économique majeur, outre la renommée et le rôle de patrimoine paysager et culturel qu'elle confère au territoire qui s'est organisé, jusqu'alors, en préservant son développement et en favorisant sa culture.

La demande foncière exerce aujourd'hui une pression importante sur les espaces viticoles, notamment à proximité des zones urbaines existantes.

Le rôle économique majeur de l'activité viticole conduit par conséquent à la nécessité de préserver ces espaces des extensions urbaines. Il s'agira ainsi de maîtriser les extensions de l'urbanisation prévues, pour engendrer un minimum d'impact sur les espaces viticoles, notamment ceux qui relèvent d'une appellation locale, qui constituent une ressource immuable.

Afin de pérenniser l'activité agricole qui représente une activité économique notable sur la commune, les espaces agricoles doivent être pris en compte dans les projets d'urbanisation : outre la desserte des parcelles qui devra être maintenue, les projets d'extensions de l'urbanisation devront être réalisés dans un souci d'économie foncière afin de préserver cette ressource économique.

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

Préserver les espaces viticoles, agricoles et naturels

Les espaces viticoles et naturels entourent le village de Brochon. Ils rythment le paysage et offrent ainsi un environnement agréable et propice à la promenade. Ils représentent un potentiel important d'accueil récréatif à développer, notamment à l'ouest.

Parmi les espaces naturels, la préservation devra particulièrement concerner la Réserve Naturelle de la Combe Lavaux Jean Roland, la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et la zone Natura 2000 et plus globalement les espaces boisés à l'ouest.

Les extensions de l'urbanisation seront prévues pour que leur impact sur le paysage et les espaces naturels ou viticoles soit réduit.

Le petit patrimoine viticole de côte de la commune, notamment les murs, murgers et cabottes, devra être préservé tant pour ses intérêts paysagers, architecturaux et culturels que pour son rôle de régulateur du ruissellement sur la côte.

Protéger les espaces boisés

Les espaces boisés à l'ouest seront conservés en totalité, de façon intangible.

L'urbanisation de Brochon ne les menace pas.

Des projets pédagogiques sont dorés et déjà envisagés sur cette zone.

Protéger les espaces paysagers intra-muros

De nombreux arbres et espaces paysagers se sont maintenus ou développés à proximité immédiate de l'urbanisation ou au cœur de celle-ci. La présence de cette verdure confère à Brochon son caractère rural et assure, par endroits, une transition de qualité entre les espaces bâtis et viticoles.

Ces espaces seront préservés.

Valoriser les entrées de village

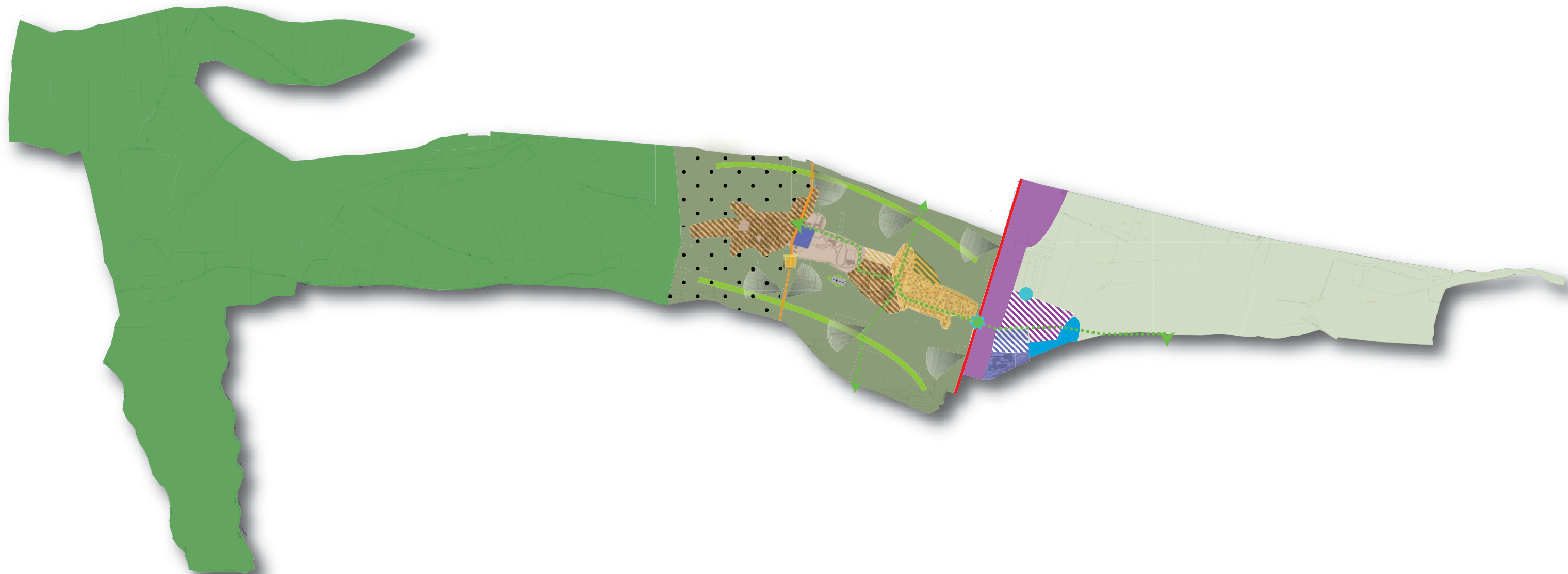
L'entrée dans le village de Brochon s'effectue par plusieurs routes qui offrent différentes visions du village.

L'arrivée par l'est ne laisse voir qu'une partie de l'urbanisation récente. Le reste du village étant de ce fait caché. Les extensions prévues dans ce secteur devront tenir compte de leur impact visuel.

A l'entrée depuis la D122 les franges urbaines devront maintenir leur aspect qualitatif en privilégiant le végétal et la pierre, comme c'est le cas depuis l'entrée sud avec le mur et le parc du château.

Les autres entrées sont visuellement plus progressives et l'urbanisation est généralement masquée par de la végétation qu'il faudra préserver.

Les coupures vertes entre les communes que représentent les parcelles de vigne devront être maintenues pour préserver l'identité de chaque village.



MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET VALORISER LA QUALITE ARCHITECTURALE :

Privilégier la densification et permettre un développement progressif des espaces d'extension :

-  combler les dents creuses et densifier les secteurs anciens en préservant le type d'implantation du bâti et l'architecture locale
-  densifier en priorité la zone du "Meix au Maire" et au sud-est de l'avenue Charles de Gaulle dans le prolongement des habitations existantes
-  préserver les zones d'extensions récentes
-  prévoir une zone d'extension pour répondre aux besoins des générations futures

VALORISER LE CADRE DE VIE ET LA QUALITE DES EQUIPEMENTS :

-  préserver les espaces remarquables au sein du bourg
-  renforcer les liaisons douces entre les quartiers et les communes voisines
-  renforcer le signallement de la zone urbaine par l'entrée D122 sud
-  favoriser le partage de l'espace public au carrefour de la D974

Renforcer les équipements :

-  établissements scolaires existants
-  réserver un espace pour l'extension du collège
-  maintenir la présence d'équipements

-  renforcer la sécurité sur la D974 et favoriser la recherche de solutions alternatives au trafic de transit sur cet axe
-  préserver le caractère touristique et renforcer la sécurité sur la D122
-  prévoir une extension du cimetière

DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES :

-  pérenniser les activités existantes
-  ouvrir un nouvel espace pour permettre le développement des activités existantes et d'activités nouvelles
-  pérenniser les activités agricoles en plaine
-  préserver la vigne et son rôle économique

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES :

-  préserver la vigne et son rôle culturel, paysager et patrimonial
-  protéger le patrimoine bâti viticole
-  préserver la combe, les espaces boisés et les prairies calcicoles du plateau, promouvoir la réserve naturelle
-  préserver les cônes de vue paysagers depuis les principaux axes
-  protéger et mettre en valeur les abords de la fontaine du Neysou
-  maintenir les coupures vertes avec les communes voisines