

COMMUNE DE MALAIN

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01/02/2012
- Déclaration de projet n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 04/06/2018
- Déclaration de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2019

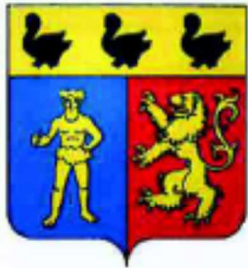
VISA

DATE :

Pièce n°3

PIECES PLU MISES EN
COMPATIBILITE

DOSSIER D'APPROBATION



COMMUNE DE MALAIN

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01/02/2012
- Déclaration de projet n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 04/06/2018
- Déclaration de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2019

Pièce n°3-a

PADD MIS EN
COMPATIBILITE

Le Maire

Nicolas BENETON

VISA

DATE :

16 DEC. 2019



DOSSIER D'APPROBATION

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR

27 DEC. 2019

COURRIER ARRIVÉE



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires

10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON

Tél : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72

Courriel : dorgat@dorgat.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000. Il a été mis en œuvre par le décret d'application du 27 mars 2001 créant l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement. Les dispositions de la mise en œuvre de ce document et de ses particularités ont été modifiées par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Art. L.123-1 : Les Plans Locaux d'Urbanisme (...) « ils 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.

(...) Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales.

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. C'est un projet global traitant l'ensemble des problématiques afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins des habitants, à l'évolution et à la préservation des caractéristiques du territoire communal sous forme d'orientations.

L'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme précise son contenu :

Art. R.123-3 : le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Art. L.110 : « 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 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 logements 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.

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

Les orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer,

Le règlement, pièce obligatoire.

A l'échelle de Mâlain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable souhaite définir les conditions d'un développement harmonieux de la commune, avec pour objectif principal, la préservation du patrimoine naturel et paysager, architectural en cohérence avec les orientations du SCoT du Dijonnais, et les contraintes inhérentes à l'occupation du sol (relief, boisements, cônes de vue...).

1. Le projet urbain

1.1 Promouvoir un développement urbain maîtrisé, solidaire et asseoir le caractère résidentiel :

La commune de Mâlain se situe à 20 km de Dijon, dans la vallée de l'Ouche. Elle est reliée à la préfecture du département par l'autoroute gratuite A38, qui permet également de relier l'échangeur autoroutier de Pouilly-en-Auxois et l'autoroute A6 (Paris-Lyon).

La commune est également desservie quotidiennement par plusieurs trains permettant de rejoindre Dijon d'une part et Paris via Laroche-Migennes d'autre part.

Cette situation géographique de Mâlain confère à la commune une vocation résidentielle importante.

➤ Conforter le dynamisme démographique à l'échelle de la commune

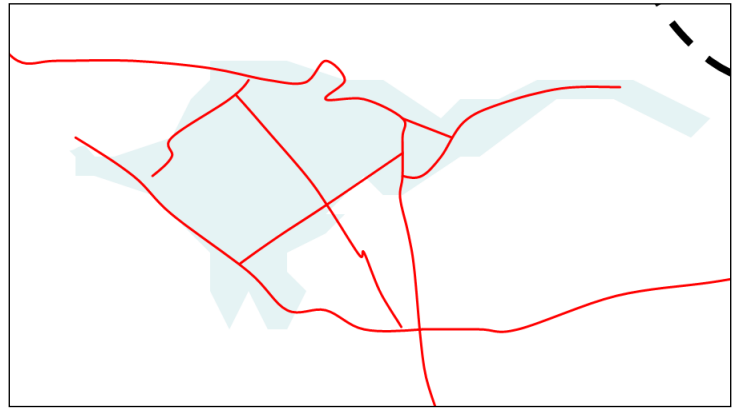
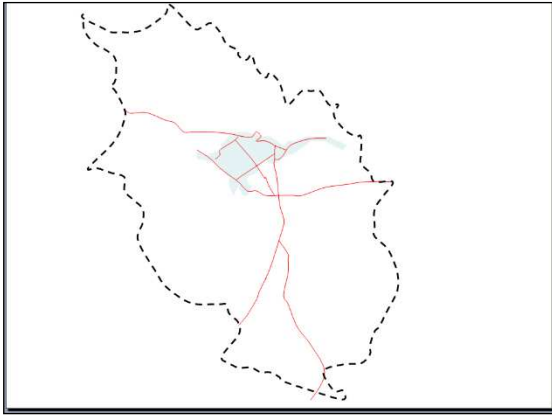
	POPULATION TOTALE (données INSEE)						PREVISIONS SOUHAITABLES	
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2015	2025
Nombre total d'habitants	564	510	553	660	750	703	850	1000
Taux d'accroissement de la population entre deux recensements	- 9.5%		+8.4%	+19.3%	+13.6%	-6.7%	17.3%	+17.6%
Accroissement du nombre de logements	-3		+24	+25	+38		+55	+50

Au travers de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Mâlain souhaite conforter son renouvellement de populations, par un accueil de population en accord avec les capacités de ses équipements (notamment scolaire).

La commune de Mâlain, ambitionne une croissance de 40 % de sa population communale à l'échelle du PLU lui permettant ainsi d'assurer le renouvellement de sa population.

➤ Maintenir l'urbanisation de Mâlain au sein de son écrin naturel et éviter les développements linéaires.

L'espace bâti de la commune de Mâlain se concentre sous forme d'un cirque naturel délimité par le Mont Chauvin, la Roche Vauxelle et la Roche Aigue. Cette configuration naturelle a eu pour conséquence un développement de l'urbanisation le long des voies et un tissu plus ou moins dense linéaire.



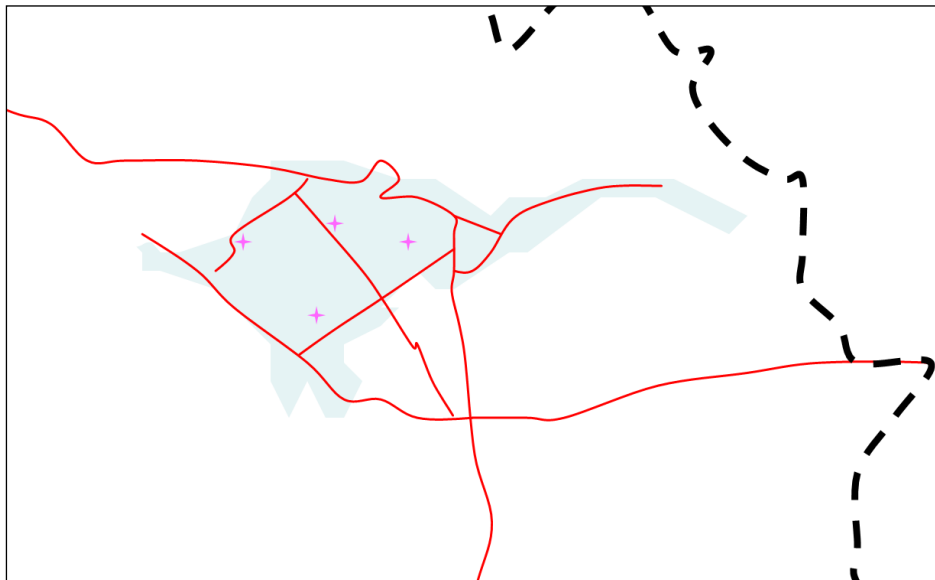
Le tissu urbain de la commune a connu un développement lâche en direction de la halte ferroviaire, donnant ainsi un front bâti linéaire. Cette urbanisation a également eu pour conséquence le délaissement d'espaces centraux en matière de nouvelles urbanisations. Le résultat est notamment l'inscription réussie de la commune dans son site naturel.

Au travers son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Mâlain envisage de favoriser l'urbanisation dans les dents creuses afin de favoriser la continuité du tissu urbain, mais souhaite préserver l'identité paysagère issue de l'histoire et ainsi conserver ce qui fait l'intérêt paysager du site dans son ensemble.

➤ Offrir des potentialités foncières pour l'accueil de nouvelles populations sur « les dents creuses »

Au cours de la dernière décennie, la commune de Mâlain a perdu des habitants du fait de l'absence de terrains disponibles et d'une rétention foncière.

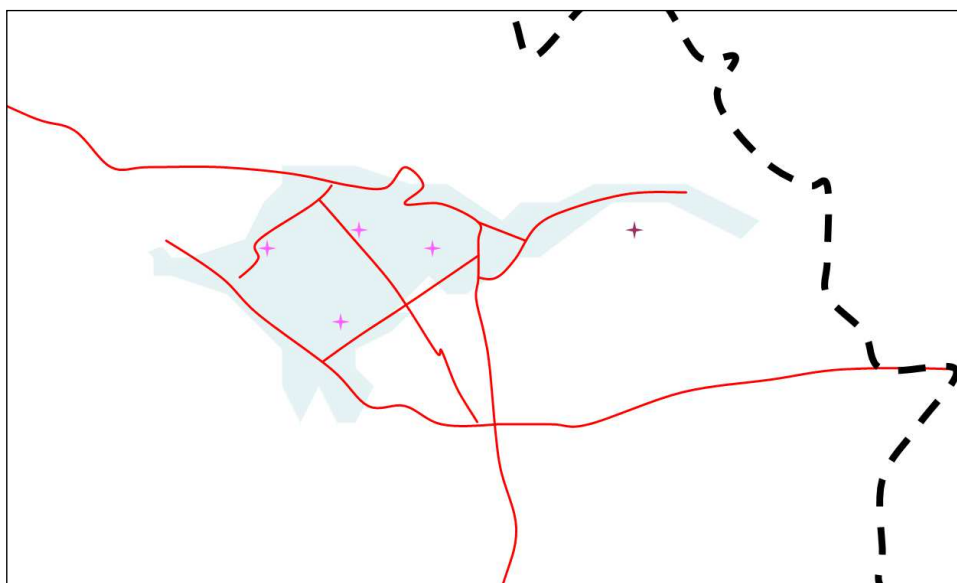
Afin de répondre à ses objectifs de renouvellement de populations, la commune de Mâlain doit envisager l'ouverture à l'urbanisation de 3.88 hectares en prenant en compte l'urbanisation sur les dents creuses et la reprise des logements vacants (base de 550 m² par habitation, pour un besoin de 105 nouveaux logements et 10% de rétention foncière).



➤ Favoriser une urbanisation à proximité de la halte ferroviaire.

La commune de Mâlain dispose d'une halte ferroviaire qui offre des liaisons quotidiennes avec Dijon. Un des enjeux de développement pour l'agglomération dijonnaise pour les prochaines années est de réduire l'utilisation de la voiture individuelle au profit des transports en commun.

Au travers de son PLU, la municipalité de Mâlain souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur, à l'échelle du PLU, voire dans un délai plus long après une révision du PLU.



L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à proximité de cet équipement permettrait de favoriser les déplacements alternatifs domicile-travail, pour l'ensemble des classes sociales. Cette orientation est conforme à une des orientations du SCoT du Dijonnais en cours d'élaboration.

➤ Favoriser la réhabilitation des logements vacants

Plusieurs logements vacants existent sur la commune se situant principalement sur le centre du village. Outre l'importance de ces bâtiments dans le maintien du dynamisme du centre de la commune, ces logements permettent de favoriser les déplacements doux au détriment de la voiture (proximité des équipements publics)

En limitant l'ouverture d'une superficie trop importante de terrains à l'urbanisation, la commune de Mâlain souhaite conforter son centre bourg au détriment des périphéries; consommatrice d'espaces agricoles ou naturels et orienter vers la réhabilitation du bâti ancien.

➤ Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle sur la commune

L'absence de disponibilités foncières sur la commune engendre le départ des jeunes générations vers d'autres communes de l'agglomération dijonnaise, réduisant ainsi le renouvellement de population. De même, le nombre insuffisant de logements de petite taille et adapté aux personnes âgées engendre un parcours résidentiel faible.

La commune de Mâlain souhaite imposer 25 à 30% de logements locatifs, en direction des ménages jeunes et modestes et des personnes âgées dans les nouvelles zones d'urbanisation.

1.2 Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales de Mâlain :

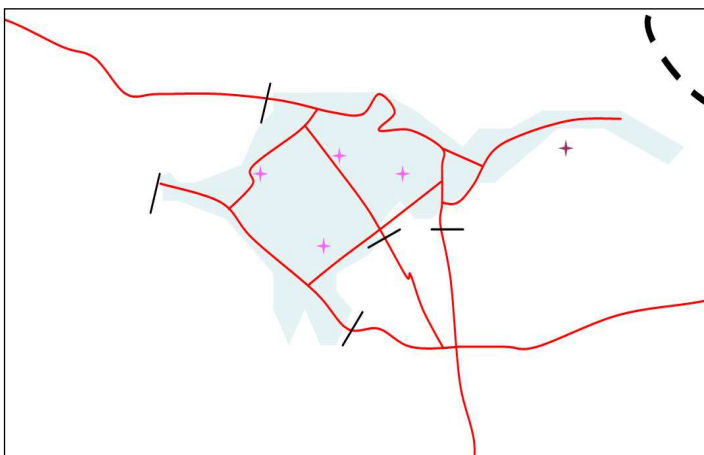
➤ Stopper l'urbanisation linéaire le long des voies.

Au cours des dernières décennies, le développement des constructions sur Mâlain s'est effectué principalement de manière linéaire le long des voies de communication, ou sous la forme d'opération

d'aménagement d'ensemble. Le résultat le plus visible est celui de la Rue de la Gare avec sa succession de pavillons jusqu'à la halte ferroviaire.

Au travers de son PLU, la municipalité de Mâlain souhaite privilégier la construction sur les dents creuses et éviter au maximum l'implantation de nouvelles constructions le long des voies de communication. Les élus de Mâlain ne considèrent pas les espaces entre le centre bourg et des constructions isolées comme des dents creuses. Ainsi, les constructions implantées sur l'espace central au cœur du village devront rester indépendante par rapport au site bâti et ce dans un souci de préservation du caractère paysager et historique de ce secteur.

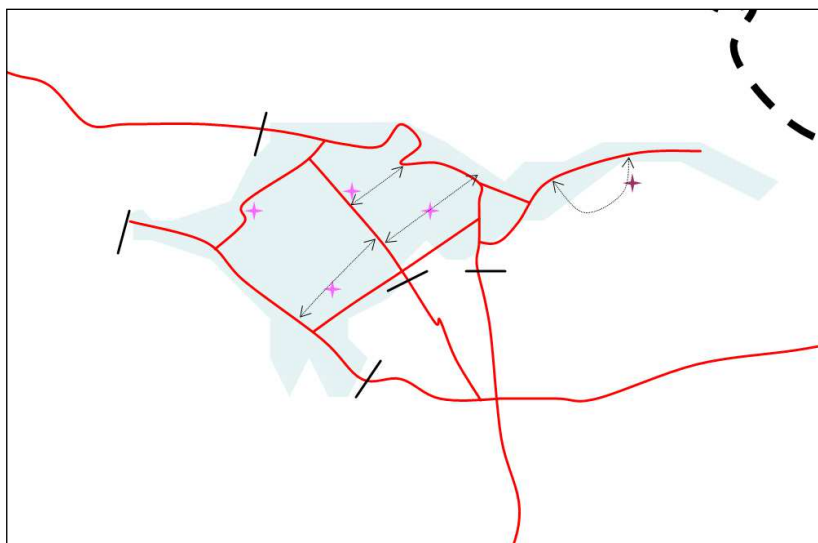
De même, certains espaces, pour des raisons paysagères pourront, dans la mesure du possible, être classés en zone non constructible dans un objectif de maintenir des fenêtres visuelles sur le paysage, ouverte à toute la population.



L'urbanisation des cœurs d'îlots et des dents creuses ont pour principal objectif de stopper l'urbanisation linéaire et favoriser une densification du tissu urbain. Cette volonté de l'équipe municipale a également pour objectif de recréer des liens entre les habitants de la commune et de ne pas délaisser le centre bourg au profit des périphéries.

➤ Aménager de nouvelles voies de desserte pour les nouveaux secteurs en lien avec le réseau existant.

Les zones d'urbanisation future représentent des superficies moyennes sur plusieurs secteurs de la commune et vont engendrer une augmentation du trafic automobile sur le site urbain. Une réflexion sur la desserte de ces zones doit avoir lieu dans le cadre du PLU.

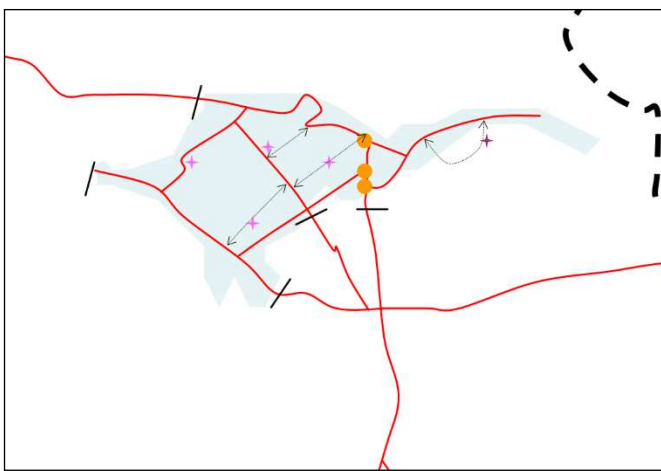


Au travers de son PLU, la commune de Mâlain souhaite créer des voies de desserte interconnectées avec le réseau viaire existant. Ces nouvelles réalisations vont permettre de répartir la circulation sur différents axes principaux de la commune.

➤ Sécuriser les déplacements sur le centre du village.

L'extension du tissu bâti de la commune de Mâlain a engendré une croissance du trafic automobile sur la commune, occasionnant par conséquent une augmentation des risques à certains carrefours structurants. C'est notamment le cas du carrefour entre les rues de la Poste, Maurice Béné et Gaudot où la visibilité du trafic sur la route départementale n°33 est faible.

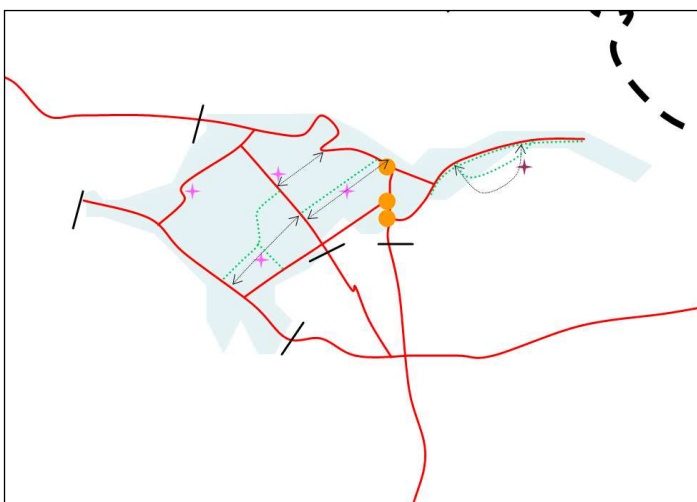
De même, le carrefour entre la rue du Pont et la route départementale n°33 représente également un risque du fait de la situation en impasse de la rue de la gare et d'un trafic journalier important à partir des résidences construites et de la halte ferroviaire.



Au travers de son PLU et de l'aménagement des zones, la commune de Mâlain souhaite réfléchir à l'amélioration de la sécurité au niveau de ces carrefours.

➤ Préserver et aménager des liaisons pédestres sur le centre de la commune.

Le territoire communal de Mâlain a pour originalité de se composer d'un tissu bâti sillonné par de multiples sentiers pédestres, formant un véritable maillage.



Au travers de son PLU, La municipalité envisage de préserver et de mettre en valeur ces sentiers, dont certains sont en friche, afin de proposer une alternative à la voiture individuelle sur Mâlain. La commune souhaite conserver le maillage existant et les renforcer, voire reproduire cette typologie dans les futurs aménagements.

Ces cheminements piétonniers permettraient de rejoindre l'espace central de la commune et les principaux équipements publics et sportifs.

La mise en valeur de ces chemins peut assurer des liaisons entre le centre bourg et la halte ferroviaire, il existe déjà un cheminement piéton protégé le long de la rue de la Gare, mais également entre les différents secteurs urbains de Mâlain.

Afin de constituer un maillage cohérent, la commune de Mâlain souhaite favoriser l'aménagement de nouveaux cheminements piétonniers, en particulier sur les zones d'urbanisation futures.

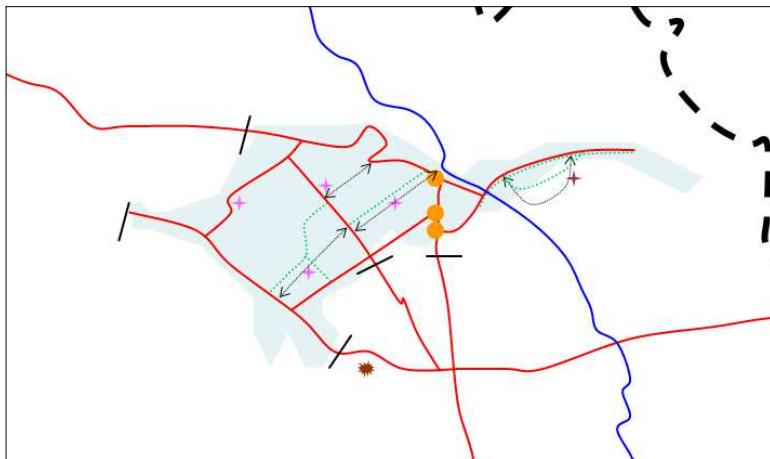
1.3 Assurer un développement économique et touristique cohérent et de qualité

➤ Permettre l'installation de nouveaux commerces.

La commune de Mâlain ne comporte plus de commerces de proximité. A travers le Plan Local d'Urbanisme, la commune souhaite inscrire sa volonté d'accueillir de nouveaux commerces, répondant à une demande des habitants (familles, personnes âgées...) ou correspondant à un développement touristique (restaurant...). Ainsi, le règlement du P.L.U autorisera une occupation mixte des différentes zones urbaines ou à urbaniser (habitat, commerces, locaux d'activités) tout en interdisant des entreprises nuisantes. La partie réglementaire du P.L.U. permettra le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales, répondant à la demande tout en améliorant le cadre de vie des habitants.

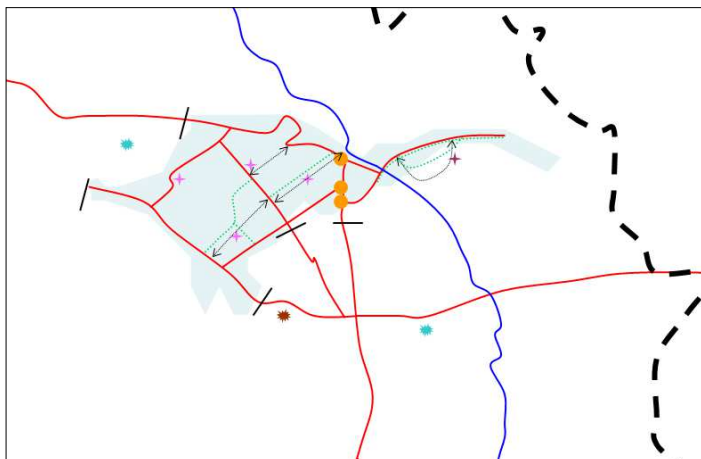
➤ Offrir des potentialités foncières à vocation artisanale.

La commune de Mâlain comporte 16 activités artisanales, des entreprises de services offrant plus de 30 emplois. Aujourd'hui, ces activités se situent dans le tissu résidentiel, engendrant ainsi des nuisances aux riverains et des difficultés pour se maintenir, voire se développer.



Au travers de son PLU, la commune de Mâlain souhaite réserver une potentialité foncière pour l'accueil d'activités artisanales, en périphérie immédiate du village et en direction des axes de communication.

➤ Valoriser le potentiel touristique du territoire.



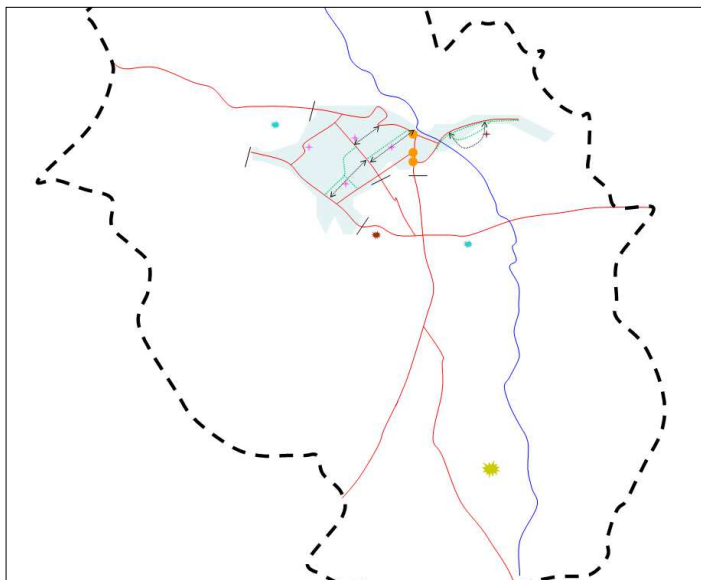
La commune de Mâlain dispose d'atouts touristiques de proximité. D'une part sa proximité avec l'agglomération dijonnaise fait de la commune un lieu au potentiel d'attraction non négligeable (promenade, loisirs...). Les espaces boisés participent au maintien du poumon vert de l'agglomération.

Aujourd'hui, le site archéologique de Mediolanum se localise sur le territoire communal, dont les fouilles sont visibles, et le château fort, en cours de réhabilitation. Ces deux sites font partie du patrimoine local et attirent des touristes pratiquant un tourisme doux (randonnées...). A ces activités, peuvent s'ajouter, les randonnées, la pêche dans la Douix, rivière de première catégorie.

Dans le cadre de son PLU, la municipalité de Mâlain souhaite conforter ses atouts touristiques et réfléchir à la valorisation de ces sites afin que le gain d'image permette l'implantation de nouveaux services ou commerces.

➤ Permettre l'implantation d'une activité golfique.

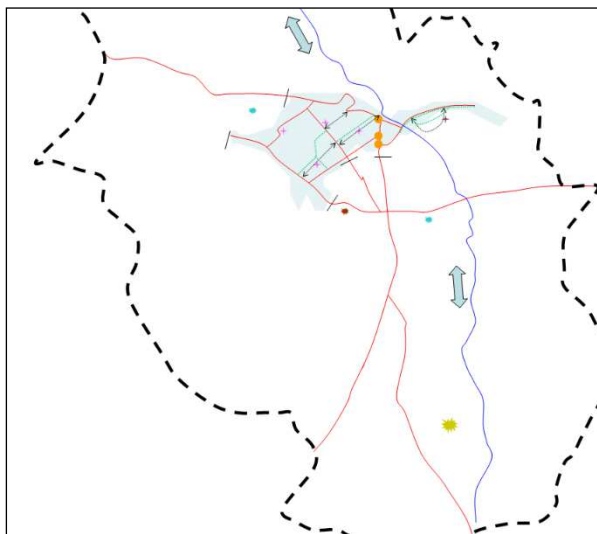
Mâlain est une commune qui dispose de sérieux atouts pour un développement d'un tourisme doux de proximité. Les touristes sont demandeurs d'activités variées et ludiques, en direction de l'ensemble des membres de la famille.



Un secteur de la commune fait l'objet d'un projet privé d'implantation d'un golf. Soucieuse de préserver les caractéristiques paysagères remarquables de la commune, sans nuire au maintien du potentiel touristique, les

élus envisagent de permettre l'implantation de ce projet avec des mesures de protection de l'environnement et du paysage.

➤ Aménager une liaison piétonnière le long de la Douix.



La Douix parcourt le territoire communal du Nord au Sud, passant à proximité des principaux sites ayant un potentiel touristique. Le tracé de ce cours d'eau peut être la base d'une réflexion d'une liaison piétonnière. Ce nouveau cheminement permettrait d'assurer un lien entre les différents sites touristiques (Mediolanum, site Natura 2000, site de l'ancienne carrière, forêt de Chassagne...). De plus ce chemin permet de relier la commune limitrophe de Sainte-Marie-sur-Ouche et offre un lieu de promenade privilégié pour les habitants.

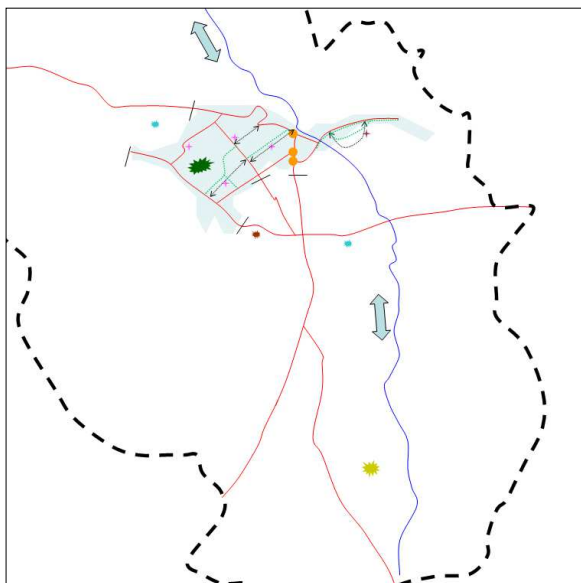
1.4 Maintenir le cadre de vie des habitants

p

➤ Préserver le bâti remarquable et le patrimoine conférant l'identité de la commune.

La commune de Mâlain comprend un tissu ancien dense réparti sur quatre entités issues de l'histoire et de l'évolution du village. Par exemple, chaque secteur disposait d'un lavoir aujourd'hui encore présent sur la commune.

➤ Protéger les espaces naturels remarquables sur le milieu urbain.

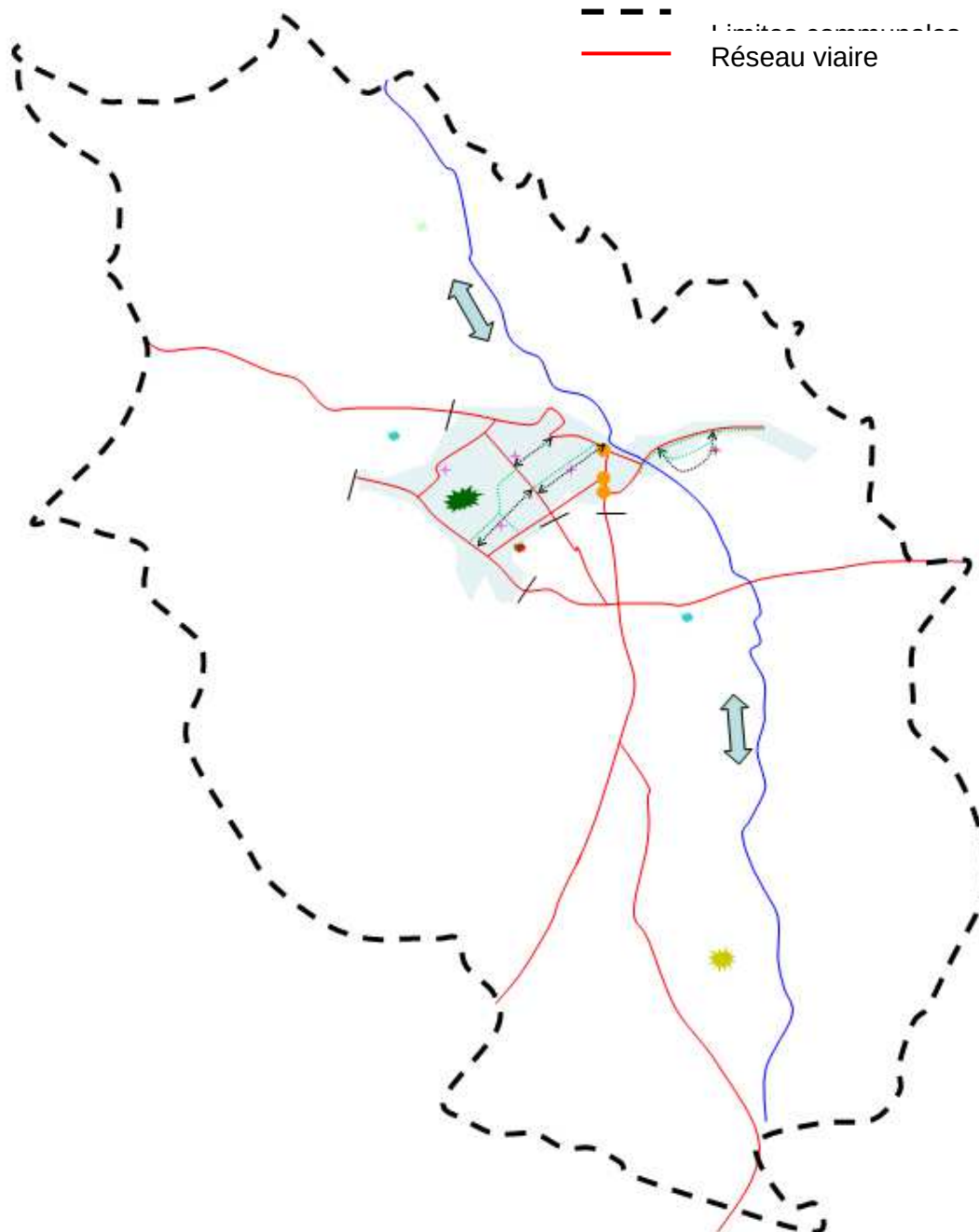


L'évolution urbaine à partir de ces quatre entités définit en particulier des espaces centraux végétalisés, plus ou moins bien entretenus, des vergers.

On notera également que des plantations de vignes et de cassis marquent l'environnement paysager du village.

Les espaces centraux, par leur composition végétale souligne le tissu urbain et participe au cadre de vie des habitants. De plus, la présence de vignes et de cassis fait référence à certaines périodes historiques de la commune de Mâlain et représente à ce titre un patrimoine à préserver. La municipalité soucieuse de maintenir son patrimoine souhaite mettre en valeur ces espaces et les protéger.

Au travers de son projet de PLU, la commune de Mâlain souhaite préserver, sans remettre en cause le développement de la Commune, certains secteurs centraux présentant un intérêt particulier en zones non constructibles, dans un objectif de maintien du patrimoine naturel agricole et de la morphologie urbaine originelle de la commune. Afin de satisfaire aux objectifs du PADD notamment l'objectif de renouvellement urbain, le développement de ces derniers est possible à la marge, aux abords des zones de développement, sans que l'intégrité du secteur soit remise en cause.

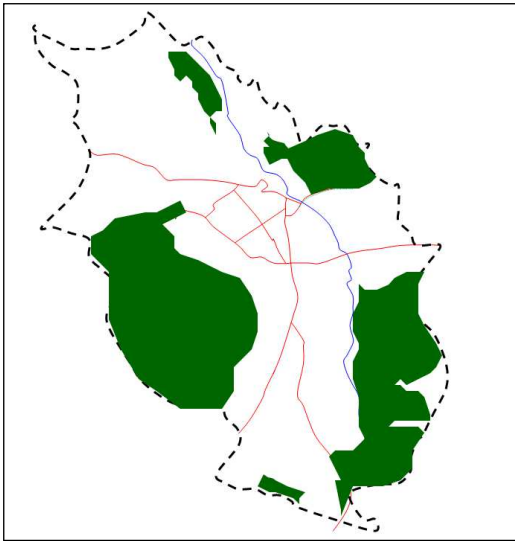


-  Maintenir l'urbanisation sur le site actuel
-  Offrir des possibilités foncières sur les dents creuses
-  Favoriser le développement d'une urbanisation à proximité de la halte ferroviaire
-  Aménager de nouvelles dessertes
-  Stopper l'urbanisation linéaire
-  Sécuriser les carrefours
-  Aménager et préserver des liaisons piétonnes
-  Offrir des potentialités foncières à vocation artisanale
-  Valoriser les potentiels touristiques
-  Permettre l'implantation d'une activité golfique
-  Préserver les espaces centraux naturels
-  Favoriser une liaison piétonnière

2. Le projet naturel

2.1 Maintenir le cadre paysager du territoire communal

➤ Pérenniser les espaces boisés.

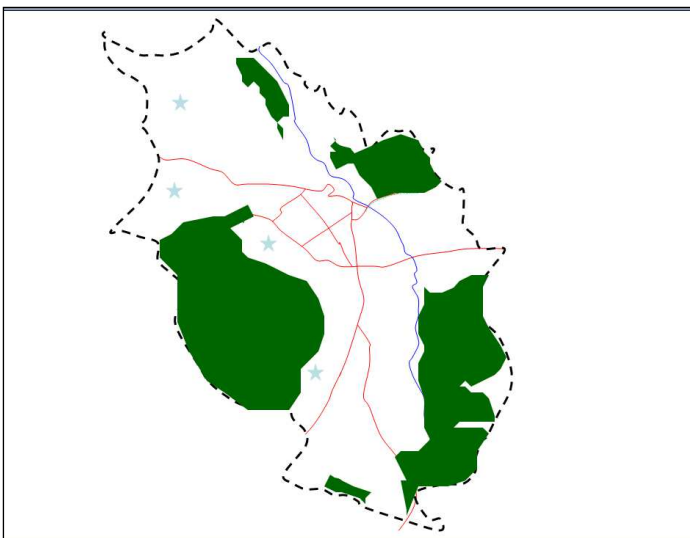


L'inscription du site urbain de Mâlain dans son environnement naturel est essentiellement due à la présence de bois qui s'étendent sur les reliefs (Mont Chauvin, Roche Aigüe, Roche Vauxelle). Outre leur qualité paysagère, ces espaces sont une source de revenus annuels pour la commune par l'exploitation forestière et un lieu de détente et de loisirs pour les habitants.

Au travers de son PLU, la commune envisage de préserver cette richesse naturelle en maintenant la vocation paysagère, naturelle, économique et de loisirs de ces différents secteurs.

➤ Préserver les espaces semi-bocagers intermédiaires.

Les secteurs Nord-Ouest et Ouest du territoire communal se caractérisent par des espaces semi-bocagers. Ils assurent une transition entre les espaces bâtis et les boisements, mais également participent au cadre rural de la commune, en particulier vers Savigny-sous-Mâlain. Ces espaces sont également importants pour l'infiltration des eaux de ruissellement. Le PLU souhaite préserver ces espaces naturels, élément de l'identité de la commune.



➤ Protéger les éléments végétaux remarquables.

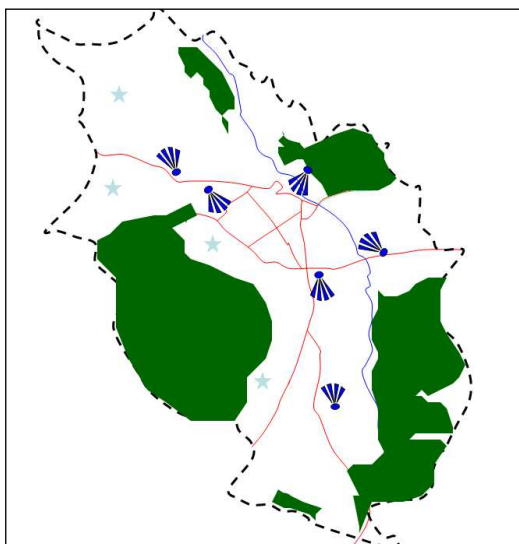
Certaines voiries départementales ou communales sont bordées par des alignements d'arbres (noyers) ou par des arbres isolés. Cette végétation assure des plans intermédiaires dans le paysage ouvert des espaces agricoles et participe également à l'inscription de la commune dans son environnement naturel.

La municipalité de Mâlain, soucieuse de préserver son environnement naturel, envisage de protéger les spécimens les plus remarquables présents sur son territoire communal.

➤ Maintenir les cônes de vue sur le territoire communal.

L'implantation du site de Mâlain dans un environnement naturel de cirque a pour conséquence la présence de nombreux cônes de vue sur la commune. Ainsi, le village et le château se laissent entrevoir depuis l'A38 et de la route départementale n°33.

La commune de Mâlain est également visible depuis la route d'Ancey et à partir des sommets du Mont Chauvin et de la Roche Aigüe. L'implantation du château sur un promontoire rocheux offre un cône de vue sur l'ensemble du village et sur les espaces semi-bocagers en direction de Savigny-sous-Mâlain.



La commune de Mâlain souhaite préserver l'ensemble des caractéristiques de ces cônes de vue sur son territoire par une réflexion sur le développement de son urbanisation, l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

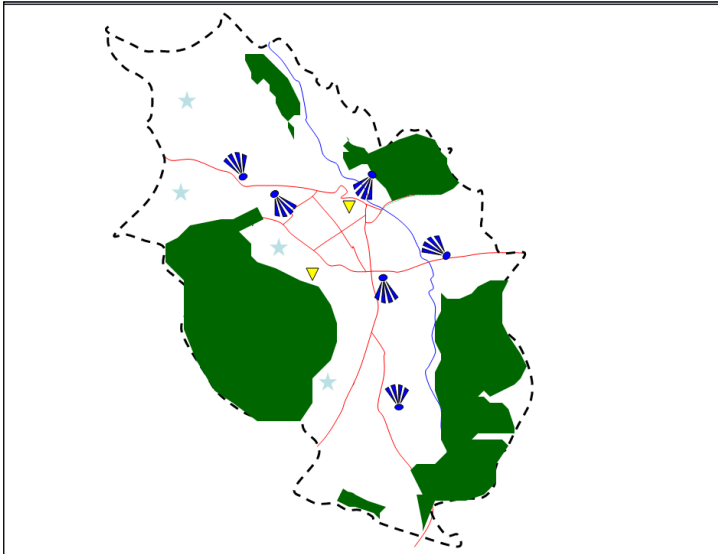
2.2 Préserver l'identité agricole de la commune.

➤ Protéger les terres agricoles et horticoles.

La partie Sud du territoire communal, en direction de la vallée de l'Ouche, et le Plateau, concentre la majorité des terres agricoles exploitées sous forme de terres labourables.

Au travers de son PLU, la commune de Mâlain ne souhaite pas ouvrir à l'urbanisation des espaces à vocation agricole, ce qui aurait pour conséquence, la réduction de ces espaces à vocation économique et de réduire les possibilités de développement des activités existantes ou d'accueil de nouvelles exploitations.

Deux exploitations agricoles sont présentes dans le centre urbain. Le projet des élus consiste à leurs permettre de se maintenir sur le secteur tout en permettant une délocalisation en périphérie par la réservation de terres agricoles constructibles.



➤ Permettre le développement d'une activité agro-horticole.

Les terrains utilisés par l'exploitation horticole sont également situés en zone urbaine. A travers le PLU, les élus de Mâlain souhaitent permettre le maintien et le développement de cette activité sur la commune mais sans compromettre une possibilité de changement de destination des parcelles, actuellement occupées par cette activité.

