

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

PIECES PLU MISES EN
COMPATIBILITE

VISA

DATE :

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-b

OAP DU PLU MISES EN
COMPATIBILITE

(pièce n°3)

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

27 DEC. 2019

COURRIER ARRIVÉE

VISA

DATE :

Le Maire
Nicolas BENETON

16 DEC. 2019

DOSSIER D'APPROBATION



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

INTRODUCTION

Dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Mâlain, a identifié plusieurs secteurs d'urbanisation future, conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme. La plupart de ceux-ci sont situés dans le centre bourg et participe à la densification du tissu urbain communal.

Le dernier concerne un secteur d'urbanisation à long terme, à proximité de la halte ferroviaire

Que disent les textes ?

ART R.123-6

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »

ART L.123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

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.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

ART L.123-2 (réforme LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistantes :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (apport de la loi ENL)

Le contexte de la commune : le schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais

Le syndicat mixte chargé de l'élaboration du SCoT a fixé les grandes orientations dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il se réfère ainsi :

- d'une part, aux principes du Développement Durable et en particulier à ceux énoncés par l'article L 121 – 1 du code de l'urbanisme (équilibre entre les espaces, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale et respect de l'environnement).
- d'autre part à la délibération cadre du Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais approuvée à l'unanimité, le 6 mai 2004, fixant les objectifs de l'élaboration du SCoT.

La métropole régionale doit conforter son développement, il est urgent d'élaborer un schéma structurant le développement. Ce développement doit se faire sur la base d'un développement durable, il est aussi affirmé la nécessité de concevoir et de réaliser un développement solidaire

.....

A savoir...

Les orientations d'aménagements constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ces orientations viennent préciser, sur certains secteurs, des actions d'aménagement que la commune souhaite entreprendre. Elles peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Mais elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies dans le PADD.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. En effet, les orientations doivent être respectées « dans l'esprit » et non « à la lettre ».

« La compatibilité d'une opération avec une orientation donnée suppose que cette dernière ne l'interdise pas, ou du moins qu'il n'y ait pas de contradiction entre elles ».

.....

Sur la commune...

Cinq zones d'urbanisation future sont définies dans le cadre du projet urbain de la commune de Mâlain, 2 secteurs en zone UB, 2 secteurs 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme dont font l'objet d'orientations d'aménagement et un secteur 2AU à plus long terme (avec schéma d'ensemble), dont l'ouverture nécessitera une modification du document d'urbanisme.

↳ Le premier secteur concerne la Rue de l'Eglise. D'une superficie de 1.87 hectare, ce secteur d'urbanisation va permettre d'une part de densifier le tissu urbain de la commune, mais également relier deux secteurs déjà urbanisés de Mâlain.

A noter toutefois, que cette zone est en partie grevée par un périmètre de protection agricole de 50 mètres lié à l'exploitation agricole riveraine.

↳ Le second secteur se situe également sur la Rue de l'Eglise. D'une superficie environ de 0.8 hectare, ce secteur d'urbanisation va favoriser la densification de la zone et répondre aux demandes d'installations sur le territoire communal.

↳ Le troisième secteur se situe en prolongement de l'impasse des Sources, secteur pavillonnaire situé sur les hauts de Mâlain. D'une superficie d'environ 0.4 hectares. La construction sur cette zone va engendrer le bouclage de ce secteur urbain de la commune. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement mineures, en particulier sur les accès et les circulations douces.

↳ Le dernier secteur se situe au coeur de bourg, juste derrière la mairie et l'école. D'une superficie d'environ 1.38 hectares, ce secteur d'urbanisation va permettre de densifier le secteur d'une part, mais également d'offrir des potentialités foncières à proximité des équipements publics et sportifs disponibles sur la commune de Mâlain, dans un objectif de développement durable et de réduction des déplacements en voiture individuelle.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur va induire la création d'une jonction urbaine, parallèle à la voie principale entre deux secteurs urbains de la commune.

Le secteur 2AU se situe quand à lui à proximité de la halte ferroviaire de Mâlain, en continuité d'un secteur bâti diffus. En périphérie immédiate des dernières constructions et donnant sur la vallée de l'Ouche, ce secteur d'urbanisation doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble et d'une intégration paysagère de qualité. Ce secteur d'urbanisation s'étend sur une superficie de 2.94 hectares. Sa proximité avec la halte ferroviaire incite à l'intermodalité, notamment lors de déplacements vers l'agglomération dijonnaise.

Pour rappel, quelques objectifs de la commune en matière d'urbanisation, fixés dans le PADD

- **Promouvoir un développement urbain cohérent**, en fixant des limites cohérentes dans une logique de densification, en maîtrisant le développement démographique, en dynamisant le développement résidentiel.
- **Préserver la qualité de vie de ses habitants**, en gérant les différents types de déplacements, en limitant les déplacements en voiture par la création et l'accès de services à tous.

• Zone 1AU au lieudit « Le Village » ; Entre les rues de l'Eglise et Gaudot

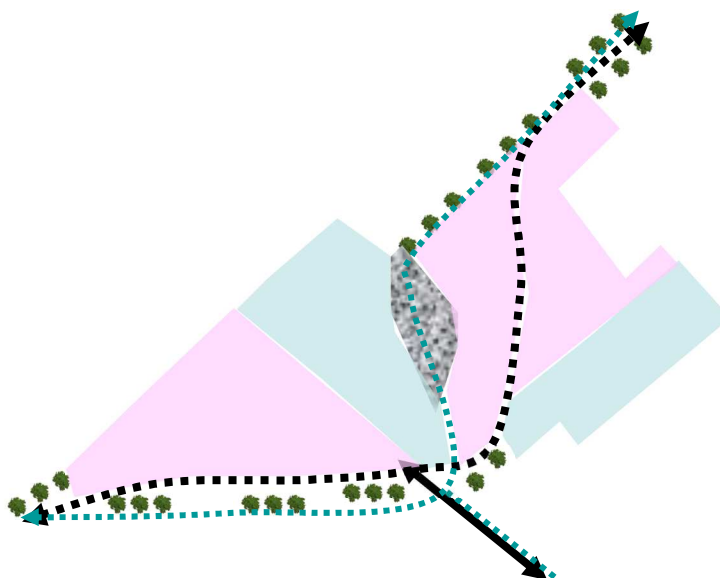
Sa situation :

Les terrains à aménager se situent en centre bourg, à proximité des équipements administratifs et sportifs présents sur le territoire communal. Ce secteur est desservi d'une part avec la Rue de l'Eglise, d'autre part avec la Rue Gaudot.

Nous sommes bien ici dans une zone centrale de densité et d'enjeux forts pour la vitalité de la commune.

POTENTIALITES :

- Présence des réseaux à proximité (à la fois adduction en eau potable et assainissement collectif)
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur communal participera à une densification du village et à donner une forme urbaine homogène
- La situation des terrains en bordure de voiries viabilisées, la présence de cheminements piétons constituent des atouts pour l'orientation des aménagements du secteur.
- Un espace ancré au centre du village, en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace.
- Un espace offrant un potentiel de développement de logements (locatif, accession...), d'aménagement de voirie, d'espaces verts, en parfaite équilibre avec les objectifs de renouvellement urbain, mixité et développement durable.
- Par principe sur l'ensemble de la zone, les arbres et les vergers seront conservés au moins pour la moitié. En cas de coupe imposée par l'aménagement ou l'état phytosanitaire, de nouvelles plantations seront demandées afin de revenir à cette proportion minimale. Ces arbres pourront être plantés sur des espaces publics ou collectifs.



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | 10% Logements aidés sur l'ensemble de la zone dont au minimum 10% à loyer modéré et 15% à loyer intermédiaire |  | Principe de desserte routière à |
|  | Terrains en accession |  | Principe de cheminement piéton à créer |
|  | Plantations à réaliser | | |

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- Créer un nouveau lieu de vie, en construisant un projet d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup associant une diversité de logements. En imposant 10% de logements aidés sur l'ensemble de la zone, la municipalité souhaite développer une mixité sociale et intergénérationnelle sur son territoire.
- S'appuyer sur les voiries existantes pour desservir le secteur d'habitat futur. L'accès de la zone pourra s'effectuer en matière d'automobile par la rue de l'Eglise, la Rue Gaudot et la Rue Maurice Béné.

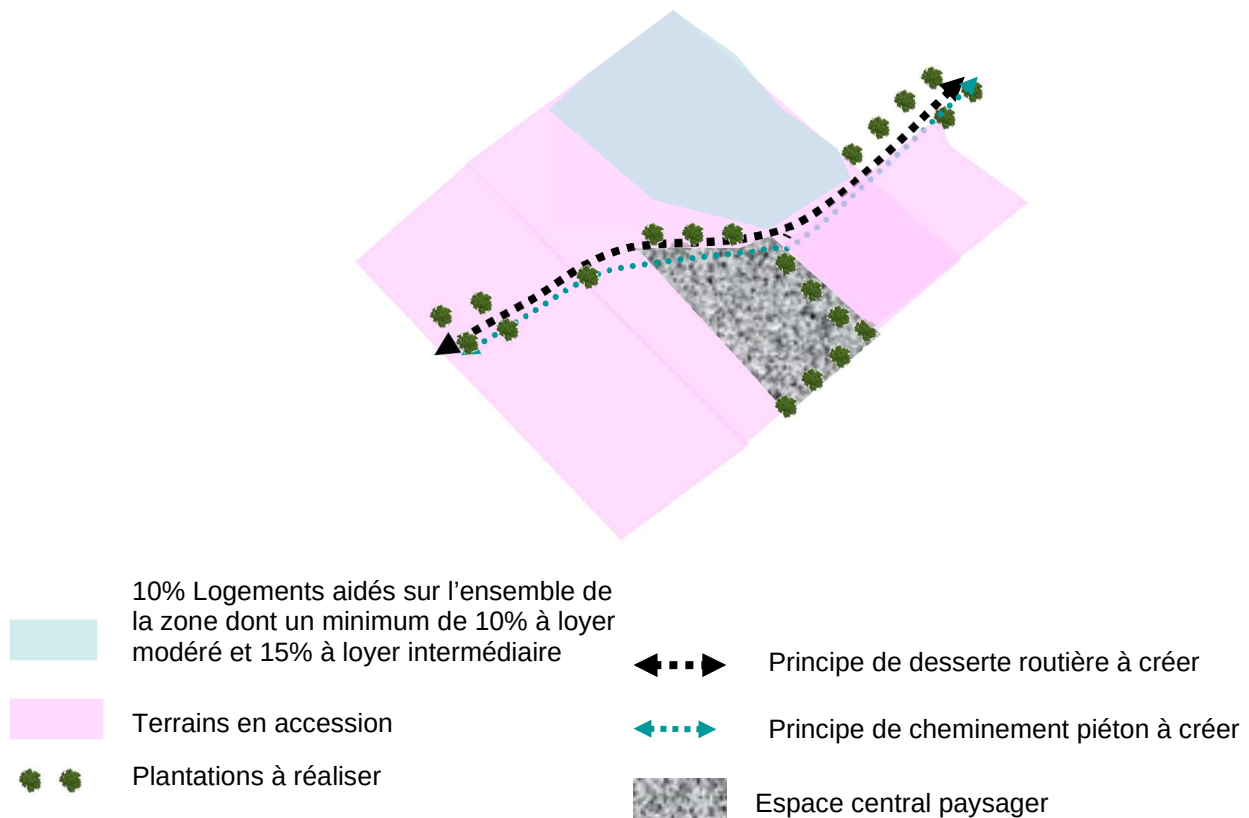
Afin de développer les circulations douces, un mail piéton, indépendant de la voirie sera aménagé en limite de zone, passant par un espace central paysager, véritable lien social entre les différents résidents. Ce cheminement piéton permettra de rejoindre l'ensemble des voiries desservant la zone et notamment les équipements sportifs. Il prendra appui sur un cheminement existant.

- Créer un « mail » planté afin d'offrir une véritable coulée verte piétonne

- **Zone UB entre les rues de l'Eglise et La Ferme**

POTENTIALITES :

- Présence des réseaux à proximité (à la fois adduction en eau potable et assainissement collectif)
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur communal participera à une densification du village et à donner une forme urbaine homogène
- La situation des terrains en bordure de voiries viabilisées, la présence de cheminements piétons constituent des atouts pour l'orientation des aménagements du secteur.
- Un espace ancré au centre du village, en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace.
- Un espace offrant un potentiel de développement de logements (locatif, accession...), d'aménagement de voirie, d'espaces verts, en parfaite équilibre avec les objectifs de renouvellement urbain, mixité et développement durable.



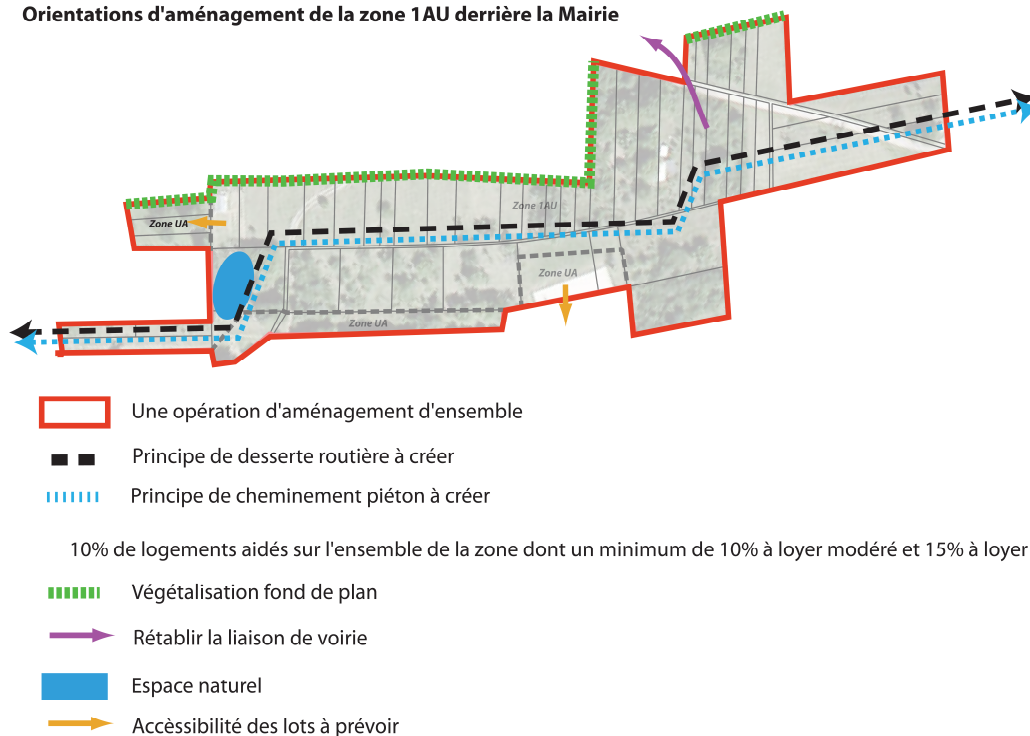
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- Créer un nouveau lieu de vie, en construisant un projet d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup associant une diversité de logements. En imposant 10% de logements aidés sur l'ensemble de la zone, la municipalité souhaite développer une mixité sociale et intergénérationnelle sur son territoire.
- Raccorder ce futur secteur au reste du village par un réseau de circulation connectif, sécurisé et cohérent (équilibre entre circulation douce et automobile), gérer la pratique spatiale du secteur ...
- Créer une voie principale assurant les déplacements quotidiens internes à double sens et offrant des sites propres aux circulations douces.
- Les voiries seront accompagnées d'accotements enherbés afin de limiter l'imperméabilisation de surface trop importante.
- L'aménagement de la zone créera des noues enherbées pour permettre la gestion des eaux pluviales et favoriser l'infiltration de celles-ci dans le sol.
- Les nouvelles plantations favoriseront l'utilisation de fruitiers, afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone dans son environnement immédiat.

- **Zone 1AU derrière la mairie**

POTENTIALITES :

- Présence des réseaux à proximité (à la fois adduction en eau potable et assainissement collectif)
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur communal participera à une densification du village et à donner une forme urbaine homogène
- La situation des terrains en bordure de voiries viabilisées, la présence de cheminements piétons constituent des atouts pour l'orientation des aménagements du secteur.
- Un espace ancré au centre du village, en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace.
- Un espace offrant un potentiel de développement de logements (locatif, accession...), d'aménagement de voirie, d'espaces verts, en parfaite équilibre avec les objectifs de renouvellement urbain, mixité et développement durable.

Orientations d'aménagement de la zone 1AU derrière la Mairie**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :**

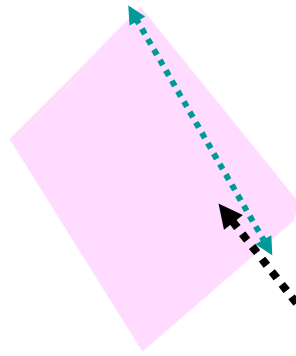
- Il est prévu une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'opération, lequel intègre la zone 1AU ainsi qu'une partie de la zone UA à l'Ouest et au Sud. Cette opération d'aménagement d'ensemble peut être écartée dans l'intérêt de la Commune afin d'aménager au mieux les équipements publics, telle que la future cour de récréation (initialement prévue en zone UA qui pourrait être réalisée en zone 1AU en fonction du parti d'aménagement retenu).
- Afin de conserver l'esprit de ruralité et la possibilité de réaliser des potagers privatifs au sein des futurs lots, l'emprise de la zone peut être étendue au Nord sur la zone naturelle. Dans ce cas, les prescriptions réglementaires attachées à la zone resteront applicables et les orientations imposant une

végétalisation des fonds de lots devront être adaptées au futur tracé afin de contribuer à l'intégration optimale de la zone.

- Créer un nouveau lieu de vie, en construisant un projet d'aménagement d'ensemble associant une diversité de logements. En imposant 10% de logements aidés sur l'ensemble de la zone, la municipalité souhaite développer une mixité sociale et intergénérationnelle sur son territoire. Sur les propriétés communales, la Commune recherchera l'intérêt général, par exemple par l'aménagement d'une résidence seniors, et ou par le développement d'une offre locative.
- Raccorder ce futur secteur au reste du village par un réseau de circulation connectif, sécurisé et cohérent (équilibre entre circulation douce et automobile).
- Créer une voie principale assurant les déplacements quotidiens internes et permettre le développement des circulations douces. La voirie devra assurer la jonction avec les cheminements existants au Nord, tant agricoles que véhicules, ainsi qu'avec la Rue Maurice Béné. Cette dernière devra également permettre l'accessibilité de certains lots sis en zone UA qui devront se desservir depuis les voies internes de l'opération (à l'Ouest et au Sud). Le principe de l'accessibilité matérialisé aux abords de l'école pourra être écarté ou déplacé au regard des objectifs de développement retenus par la Commune, notamment en matière d'aménagement d'équipements publics.
- Les voiries seront accompagnées d'accotements enherbés afin de limiter l'imperméabilisation de surface trop importante.
- L'aménagement de la zone créera des noues enherbées pour permettre la gestion des eaux pluviales et favoriser l'infiltration de celles-ci dans le sol. Un espace naturel sera également à prévoir à l'Est de l'opération, il pourra accueillir les noues et / ou faire l'objet d'un simple traitement enherbé.
- Les nouvelles plantations au sein de la zone (en dehors de la frange citée ci-après) favoriseront l'utilisation de fruitiers, afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone dans son environnement immédiat.
- Il est prévu que la façade Nord de l'opération face l'objet d'un traitement végétal (public ou privé) via une végétalisation des fonds de lots afin d'assurer l'intégration optimale de l'opération dans son environnement. Cette frange végétalisée arbustive devra être composée d'essence locale (la plantation de tuyas est proscrite) qui privilégieront les espèces locales suivantes : le Fusain d'Europe, la Viorne lantane, la Viorne opule, le Camerisier, l'Amélanchier, le Cassis, l'Eglantier, le Cornouiller sanguin, l'Aubépine monogyne, le Prunellier.
- L'opération devra tenir compte du risque de retrait-gonflement des argiles et tenir compte des prescriptions réglementaires attachées.

• Zone 1AU « Le Village »

- Présence des réseaux à proximité (à la fois adduction en eau potable et assainissement collectif)
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur communal participera à une densification du village et à donner une forme urbaine homogène
- La situation des terrains en bordure de voiries viabilisées, constitue un atout pour l'aménagement du secteur.
- Un espace ancré au centre du village, en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace.



Terrains en accession



Principe d'accès à créer



Principe de cheminement piéton à créer

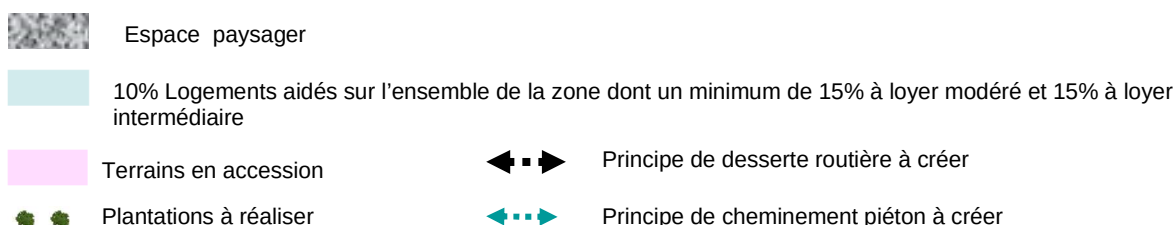
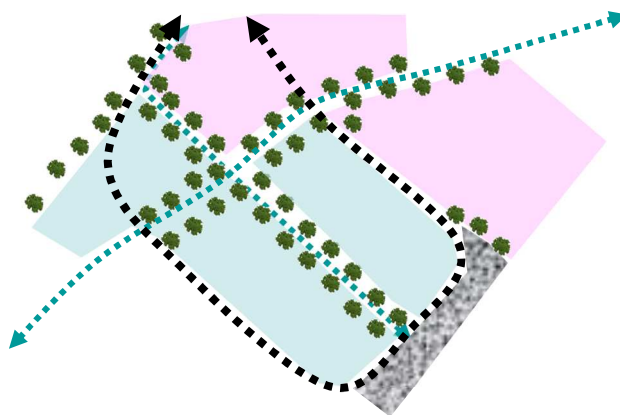
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- Raccorder ce futur secteur au reste du village par un réseau de circulation connectif, sécurisé et cohérent (équilibre entre circulation douce et automobile), gérer la pratique spatiale du secteur ...
- Créer un accès assurant les déplacements quotidiens internes à la zone.

- **Zone UB/2AU à proximité de la halte ferroviaire**

POTENTIALITES :

- **Présence de la halte ferroviaire, assurant des liaisons quotidiennes avec l'agglomération dijonnaise**
- Situation des terrains en bordure de voiries viabilisées, la présence de cheminements piétons constituent des atouts pour l'orientation des aménagements du secteur.
- Un espace offrant un potentiel de développement de logements (locatif, accession...), d'aménagement de voirie, d'espaces verts.
- Un espace offrant une fenêtre visuelle sur la vallée de l'Ouche
- Bonne exposition pour permettre une urbanisation raisonnée et orientée vers le développement durable

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :**

- Créer un nouveau lieu de vie, en construisant un projet d'aménagement d'ensemble associant une diversité de logements. En imposant 10% de logements aidés sur l'ensemble de la zone, la municipalité souhaite développer une mixité sociale et intergénérationnelle sur son territoire.
- Raccorder ce futur secteur au reste du village par un réseau de circulation connectif, sécurisé et cohérent (équilibre entre circulation douce et automobile), gérer la pratique spatiale du secteur ...
- Créer des voiries principales assurant les déplacements quotidiens internes à double sens.
- Maintenir des ouvertures visuelles sur la vallée de l'Ouche soulignées par une coulée verte à vocation piétonne.
- Aménager un espace paysager, ouvert sur la vallée de l'Ouche.

- Les voiries seront accompagnées d'accotements enherbés afin de limiter l'imperméabilisation de surface trop importante.
- L'aménagement de la zone créera des noues enherbées pour permettre la gestion des eaux pluviales et favoriser l'infiltration de celles-ci dans le sol.
- Les nouvelles plantations favoriseront l'utilisation de fruitiers, afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone dans son environnement immédiat.