



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation – 12 février 2020

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de MAREY-LES-FUSSEY



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 12 février 2020	PLU approuvé le : 12.02.2020	Pour copie conforme
LE MAIRE, Denis GAILLON 		

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex

Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01

Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE.....	5
1.1 Redynamiser la croissance démographique	5
1.2 Favoriser le renouvellement urbain	6
1.3 Proposer des logements adaptés.....	6
1.4 Préserver le cadre de vie	6
1.5 Favoriser les mobilités douces et préserver une économie liée au territoire	7
1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social	8
2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	9
2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain.....	9
2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité.....	10
2.3 Préserver le paysage et protéger le patrimoine.....	11
2.4 Protéger les ressources	11
2.5 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental.....	12
3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE.....	13
3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atout fort du territoire.....	13
3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement	13
3.3 Favoriser l'activité touristique et promouvoir un pôle touristique au lieu-dit « La Chaume »	14
3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique	15

INTRODUCTION

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

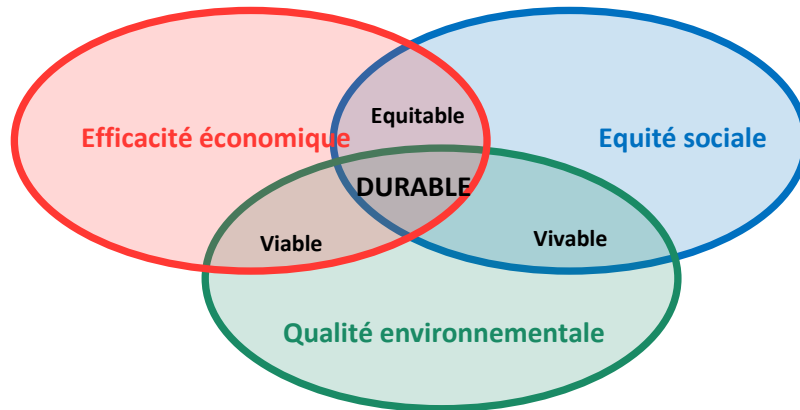
Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent.

Cette pièce sert également de référent pour le choix des procédures, pour l'évolution future du PLU. En effet, si la commune envisage de changer les orientations définies par le PADD, elle devra procéder à une révision du PLU.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

Par définition, le PADD s'identifie au concept de développement durable qui s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :

LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Ainsi, le projet de la commune de Marey-Lès-Fussey aura ce principe pour fondement. Il se fixera comme objectif la recherche d'**ÉQUITÉ SOCIALE** avec une ambition d'**EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE**, le tout dans un souci de **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**.

1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE

1.1 Redynamiser la croissance démographique

La commune de Marey-lès-Fussey a connu, ces dernières années, une absence de croissance de la population, due à un solde naturel négatif couplé à une chute du solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs). C'est ainsi que le taux de croissance annuel moyen pour la période 2007-2012 s'élève à moins 2.7%.

Néanmoins, il faut noter la situation attrayante pour les actifs entre plusieurs pôles d'emplois, et la proximité des grandes infrastructures routières (A6, A31, A36) et ferroviaires (ligne Paris/Dijon/Lyon).

Dans ce cadre, la commune souhaite, redynamiser, de façon volontariste, son rythme d'accroissement démographique et améliorer l'accueil de la population existante.

Etat 0 du PLU : 01/01/2012

Un « état 0 » du PLU est proposé en 2012, correspondant à l'état 0 du SCoT ; par ailleurs les données INSEE 2012 sont connues. La population des ménages, c'est-à-dire des résidences principales, s'élève à 61 habitants. Le parc de résidences principales s'élève à **27 unités**. Le taux d'occupation s'élève donc à **2.3 habitants par logement**.

Perspectives de croissance à l'horizon 2030 (horizon projeté du PLU)

L'horizon du PLU est calé en 2030, correspondant à l'échéance du SCoT.

La commune envisage une croissance permettant d'atteindre une population des ménages d'environ **92 habitants en 2030**.

Afin de répondre à cet objectif démographique, **la production de quinze logements¹ supplémentaires** est envisageable, sur la période 2012-2030, en retenant un taux d'occupation de **2.2 habitants par résidence principale** à l'horizon du PLU ; ce taux d'occupation retenu intègre le desserrement des ménages et une légère décohabitation avec le vieillissement de la population identifié. Le parc de résidences principales serait de l'ordre de **42 unités en 2030**.

¹ (92 hab 2030 / 2.2 hab/logt) – 27 résidences principales 2012 = 15 logements

La création de 15 logements à l’horizon 2030 correspondant à 1 logement/an est en adéquation avec l’augmentation du nombre de logements sur les 10 dernières années (6 sur 9 ans, entre 2007 et 2016).

Le besoin effectif en logements est de 13 unités entre 2017 et 2030 (3 permis acceptés depuis 2012 dont 1 gîte non comptabilisé et 2 constructions de maisons individuelles).

1.2 Favoriser le renouvellement urbain

Les données INSEE 2012 mettent en évidence une vacance des logements (10.4% soit 4 unités) qu’il convient d’intégrer.

Dans ce cadre, le PLU identifie les potentialités de créations de logements en renouvellement urbain par comblement des dents creuses dans la tache urbaine, réhabilitations, remise sur le marché de logements vacants, avant de proposer une surface cohérente en extension de la tache urbaine.

Voir à ce sujet, **les objectifs de modération de la consommation d’espace** dans la rubrique environnementale.

1.3 Proposer des logements adaptés

Le diagnostic met en évidence un vieillissement de la population.

Pourtant, le parc de logements montre une prépondérance de logements individuels, grands et anciens qu’il convient d’adapter pour la population en place et à venir. Il paraît adapté de prévoir des logements diversifiés dont la taille oscille entre le T1 et le T3, voire des logements aidés.

1.4 Préserver le cadre de vie

Marey-lès-Fussey ne dispose plus d’école sur son territoire ; les élèves se dirigent désormais vers le pôle scolaire des Hautes-Côtes à Villers-la-Faye, regroupant les maternelles et les primaires de 7 communes (Arcenant, Chaux, Fussey, Marey-lès-Fussey, Magny-lès-Villers, Meuilley, Villers-la-Faye).

En outre, il existe de nombreux services et équipements à proximité de Marey-Lès-Fussey (petite enfance, santé et action sociale...).

En terme de communications numériques, leur développement sur le territoire communal dépend du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT), adopté le 30/03/2012. Il a pour objectif la couverture en très haut débit de l'ensemble du département d'ici à 2025. Ce déploiement est articulé en plusieurs phases, avec une priorisation d'action pour les zones de carence. Marey-lès-Fussey est concernée par cette première phase du déploiement. Les travaux sont terminés, à Marey, depuis juin 2018.

La volonté de la collectivité réside également en la préservation du cadre de vie de la commune ; pour cela, le PLU définit des orientations :

- de protections paysagères et patrimoniales (voir rubrique environnement)
- de protections des espaces publics existants autour de la mairie, de l'église et vers le lavoir.

1.5 Favoriser les mobilités douces et préserver une économie liée au territoire

Le village de Marey-lès-Fussey se trouve à proximité de la gare SNCF de Nuits Saint Georges. Le réseau de TER est complété par les lignes du Conseil Régional. La commune n'est pas directement desservie, mais la ligne Beaune-Dijon peut être prise à Nuits Saint Georges. De plus, trois lignes de transport scolaire desservent le bourg et permettent de rejoindre le pôle scolaire des Hautes-Côtes à Villers-la-Faye, le collège de Nuits Saint Georges et les collèges et lycées de Beaune.

L'objectif poursuivi est de favoriser les modes doux (piétons, cycles) pour tous les types de déplacements internes au village.





Plusieurs orientations sont suivies pour réduire les déplacements motorisés et/ou favoriser l'usage des modes doux :

- promouvoir le réseau d'itinéraires de randonnée, qui assurent l'accès aux secteurs d'intérêt touristique et au secteur urbanisé de Marey-lès-Fussey ;
- préférer la mixité d'usage des voies (tous les modes) ;
- favoriser une économie liée au territoire en lien avec les enjeux économiques.

1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social



Redynamiser la croissance démographique

-  Tache urbaine existante
-  Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg (comblement des dents creuses, réhabilitation...)
-  Maintenir les espaces publics
-  Privilégier la mixité d'usage des voies dans le secteur urbanisé

2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain

Outre la modération de consommation d'espace directe qui est un gage de la protection des espaces agricoles et naturels, ce sont d'autres objectifs que poursuit ici la municipalité : limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser l'urbanisation linéaire, promouvoir des formes urbaines plus denses, réduire les déplacements.

La consommation d'espace agricole a été évaluée entre 2002 et 2014, d'après la comparaison d'une photographie aérienne et du cadastre ; elle est ainsi répartie :

- pour la vocation d'habitat, 0.49 ha, pour 4 logements identifiés (hors réhabilitation), soit une densité de l'ordre de 8 logements par ha.
- pour la vocation d'activités, 0.18 ha.

On peut également noter deux constructions (habitat + activités) qui sont antérieures à 2002, mais qui font état de la consommation foncière récente : 0.26 ha pour l'activité et 0.13 ha pour l'habitat. Nous retenons donc une **consommation de l'ordre de 1.06 ha en une dizaine d'années.**

Les objectifs (y compris chiffrés) de modération de consommation d'espace fixés sont :

- d'étudier **préalablement les possibilités de renouvellement urbain** pour les objectifs de réalisation des logements (comblement de dents creuses, remise sur le marché de logements vacants ou réhabilitation de bâtiments agricoles...);

Cette étude montre que les **potentialités sont estimées à 5 unités** de logements dont 3 remises sur le marché de logements vacants et réhabilitations, et 2 unités en construction en dents creuses.

Le besoin en extension est donc limité (10 unités).

La présence des réseaux et leur capacité suffisante permet de définir des secteurs urbanisables de suite en extension (zones U en extension).

Au regard de la rétention probable sur la réalisation de logements en renouvellement urbain, la municipalité souhaite, en outre, envisager une ou deux zones de régulation en extension sur le bourg où la densité du SCoT (12 logements par ha à minima) sera appliquée ; les réseaux sont présents au droit du terrain.

Le PLU sera donc légèrement surdimensionné pour l'accueil des logements projetés, en intégrant une possible rétention foncière.

- de retenir une densité de logements compatible avec le SCoT (de l'ordre de 12 logements/ha, non compris les logements vacants et la réhabilitation, contre 8 logements/ha entre 2002 et 2014) ; au regard de cette densité moyenne de 12 logements par ha et de la rétention foncière prévisible, une surface totale de l'ordre de 1.42 ha devrait pouvoir être mobilisée pour le comblement de dents creuses, zones U en extension et zones AU en extension (y compris les deux constructions récentes) ; toutefois, la zone urbaine devant accueillir de l'habitat et des activités, la surface réelle affichée au zonage restera dans une limite raisonnable cohérente avec cet objectif.

Notons qu'un seul groupe de parcelles d'un même tenant d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m² est identifié, sur un secteur en extension : conformément au SCoT, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) imposant une densité minimale de 12 logements par ha sera réalisée sur cette zone à urbaniser.

Pour les activités, même si des chiffres ne sont pas mentionnés, le PLU vise :

- à dimensionner au plus juste la partie constructible de la zone touristique du secteur des Chaumes au regard des réseaux existants ; une annexe commerciale/touristique aux constructions existantes ;
- à dimensionner au plus juste les zones dédiées au développement des constructions viticoles. Pour la plupart, les exploitations existantes étant incluses dans la tache urbaine, elles bénéficieront d'un zonage autorisant une mixité de fonctions.

2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité

Le territoire communal est intégralement concerné par une protection de type Natura 2000 : la ZPS (zone de protection spéciale) de la directive Oiseaux, et par des inventaires comme une ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) et une ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux). Ils identifient et/ou protègent des milieux riches ou les espèces les fréquentant.

Le PLU vise donc la préservation des haies, bandes boisées, massifs forestiers, prairies, ainsi que le cours d'eau et la ripisylve du Lieu-Dieu, et une mare au secteur de la Corvée de Larbepin. L'inventaire des pelouses calcaires de Bourgogne n'identifie pas de pelouse sur le territoire communal.

2.3 Préserver le paysage et protéger le patrimoine

Concernant les paysages et les sites, les orientations sont de :

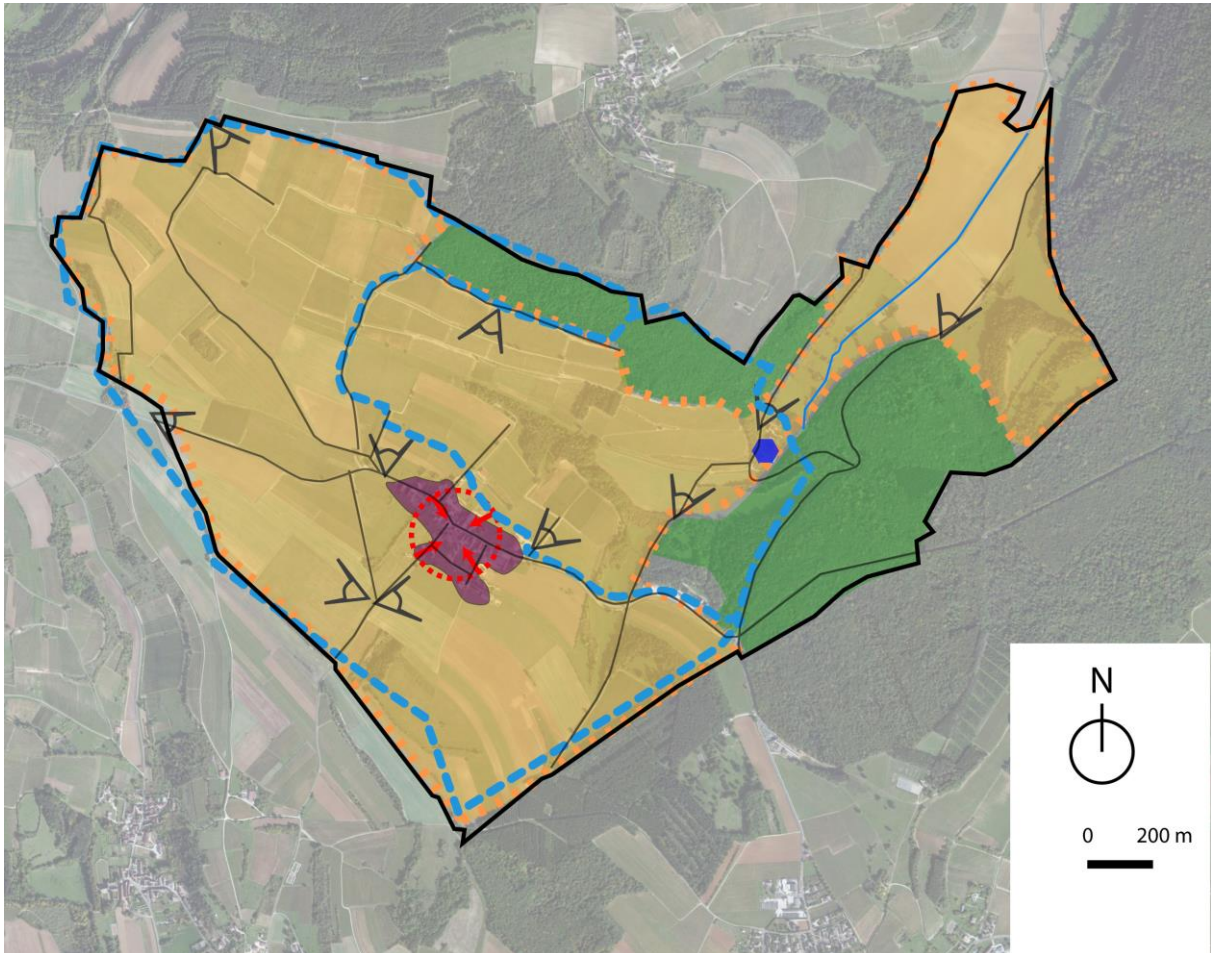
- protéger les espaces agricoles et viticoles ;
- identifier voire protéger les éléments bâtis et naturels d'intérêt paysager ou patrimonial (murets, cabottes, fontaine, croix et calvaires, église, lavoir, fours et puits, abbaye du Lieu-Dieu, ex maison des Hautes-Côtes...) ; à ce titre, les bâtiments existants (granges et maison d'habitation) au Lieu-Dieu pourront bénéficier de possibles évolutions (extension, construction d'annexes, changement de destination).
- protéger les cônes de vue sur le paysage : multiples vues sur le village, vues sur la vallée du Lieu-Dieu, vue sur les versants viticoles et la montagne boisée, vue sur le village de Fussey et la falaise du Trou du Duc, vue sur les collines et les vallées du Meuzin et du Lieu-Dieu, en direction de Meuilley ;
- maintenir les formes urbaines traditionnelles pour le comblement de la tache urbaine existante dans les secteurs anciens et denses.

2.4 Protéger les ressources



Concernant la ressource en eau, la source de Lieu-Dieu, captée pour l'alimentation en eau potable (périmètres de protection) sera protégée.

Le PLU agira pour réduire les consommations énergétiques et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères (implantation et orientations des constructions, formes groupées...).




2.5 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental





Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

-  Tache urbaine existante
-  Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg (comblement des dents creuses, réhabilitation...)



Protéger les espaces naturels et la biodiversité

-  Massifs forestiers
-  Présence de milieux ouverts essentiellement agricoles
-  Cours d'eau et ripisylve

Préserver les sites, le patrimoine et le paysage

-  Protéger les espaces agricoles et viticoles et les éléments bâtis et naturels d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Protéger les cônes de vue sur le paysage : ne pas obérer les vues

Protéger la ressource en eau

-  Protection de la source du Lieu-Dieu
-  Périètres de protection

3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE

D'une manière générale, les activités économiques doivent être protégées et favorisées sur le territoire communal, afin de proposer une économie liée au territoire.

3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atout fort du territoire

La préservation et le développement des activités agricoles, viticoles et forestières du territoire constituent un premier axe du projet.

Pour atteindre cet objectif, les orientations sont les suivantes :

- identifier les espaces agricoles et viticoles existants et les protéger pour cette activité (préserver le potentiel agronomique notamment les secteurs AOC) ;
- lutter contre l'urbanisation diffuse en privilégiant le renouvellement urbain ;
- identifier les bâtiments agricoles et viticoles et assurer leur développement ; localisés au sein de la tache urbaine existante, les bâtiments agricoles et viticoles doivent pouvoir se développer souvent en mixité avec l'habitat ; notons que nous n'identifions aucun élevage sur le territoire communal ;
- protéger les espaces forestiers ; la surface boisée communale est de 75 ha en 2009 (espaces cadastrés) dont 41 ha de propriété privée.

En cohérence avec les enjeux environnementaux au sens large, des secteurs non constructibles pour les bâtiments agricoles pourront être définis.

3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement

L'objectif est de maintenir et valoriser les activités existantes (activité de commerce de vins, services, gîtes...), ainsi que de favoriser la création de nouvelles entreprises, en promouvant l'implantation d'activités non nuisantes au sein du tissu urbain, afin d'assurer une mixité de fonctions.

Le village de Marey-lès-Fussey ne dispose pas de commerce de proximité. L'équipement commercial de la commune se limite au commerce de vins et vente de truffes. La commune souhaite pouvoir

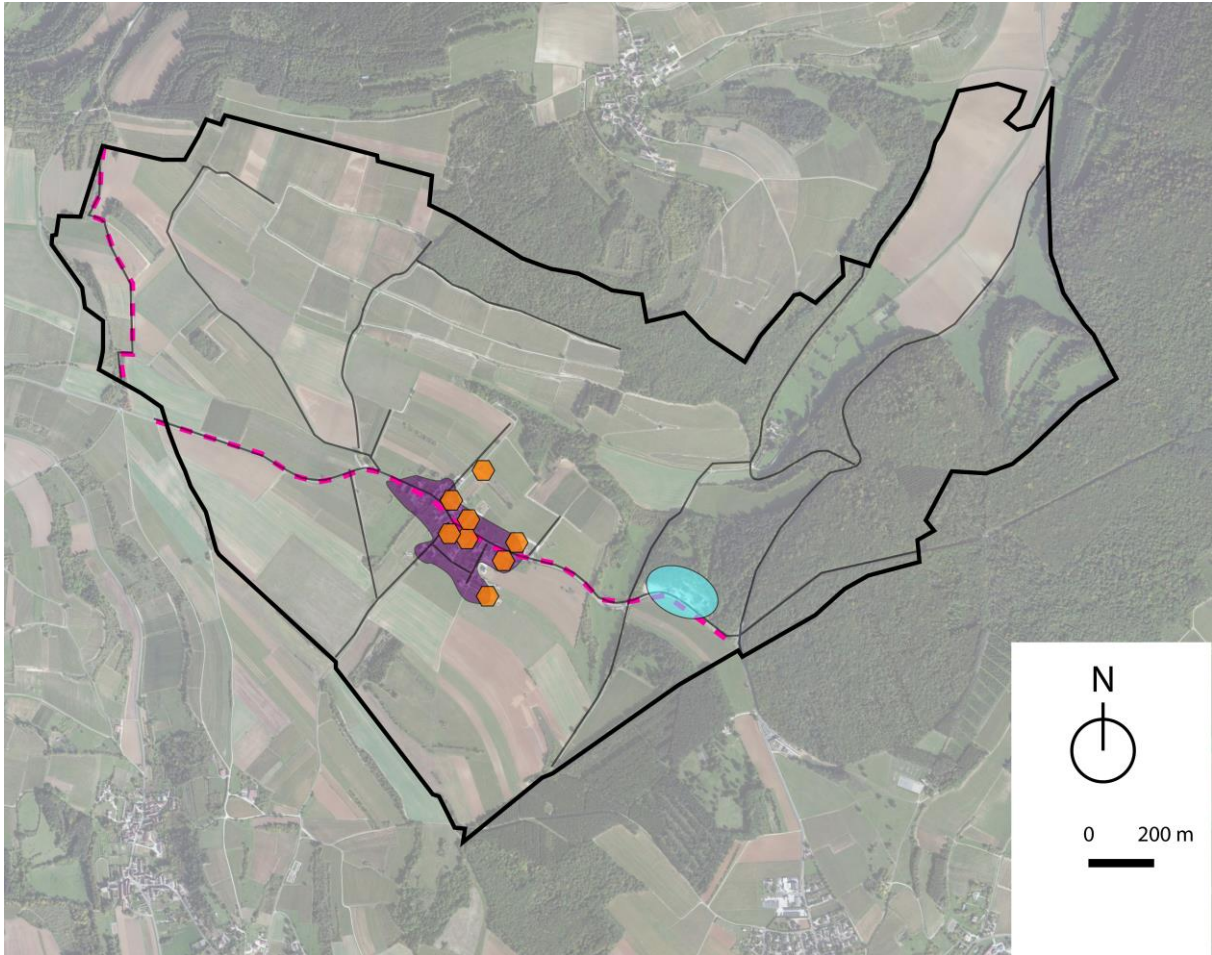
maintenir et développer ces activités commerciales permettant de valoriser les produits locaux (vins, petits fruits...), dans le bourg et au secteur de la Chaume.

3.3 Favoriser l'activité touristique et promouvoir un pôle touristique au lieu-dit « La Chaume »

L'objectif poursuivi est de favoriser les activités touristiques sur le territoire communal :

- par la promotion d'un pôle touristique avec la volonté de développement d'activités de gîtes, restauration, détente, activités culturelles, et commerciales, au lieu-dit « La Chaume » et en cohérence avec les activités viticoles au village : ce secteur accueille déjà l'ex maison des Hautes-Côtes qui est aujourd'hui utilisée comme salle de réception (Le Carré Saint-Pierre), et la maison aux 1000 truffes et champignons (vente de truffes et produits dérivés, parc de découverte) ; voir également à ce sujet la partie concernant la modération de la consommation d'espace dans la rubrique environnementale ;
- par la préservation du patrimoine et des paysages (voir à ce sujet le chapitre sur le souci de qualité environnementale) ;
- par la mise en valeur des itinéraires de randonnées (GR76 et la route touristique RD8 notamment les rallyes) ;
- en favorisant la création de chambres d'hôtes et de gîtes.

3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique





Pérenniser l'activité agricole et viticole

 Bâtiments agricoles et viticoles à protéger

 Favoriser la mixité de fonctions

Favoriser l'activité touristique

 Pôle touristique (lieu-dit "La Chaume")

 Mettre en valeur les itinéraires de randonnées et la RD8