

P.L.U.

COMMUNE DE
MARSANNAY - LE BOIS

N° INSEE 21391

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

Rendu public le :

Approuvé le :

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

26 JUL. 2004



AGENCE G. & Y. LE BRIS - SCP D'ARCHITECTURE et D'URBANISME
72 boulevard de Troyes - 21240 TALANT - Tél 03 80 67 01 80

Modification, Révision, Mise à jour	Date
- Révision générale	

A l'image des villages situés dans les régions calcaires, le bourg ancien de Marsannay-le-Bois s'est développé en une seule agglomération.

On constate toutefois que les constructions de ces dernières décennies portent la tendance à l'éparpillement autour du centre ancien et accusent une amorce de développement tentaculaire le long des voies existantes.

Les documents d'urbanismes antérieurs (P.O.S.) ont guidé la mise en œuvre de lotissements relativement organisés et connectés sur le village, mais ils ont surtout accompagné et validé des tendances de développement préexistantes ou en formation.

La volonté de la municipalité est, aujourd'hui, de conduire une réflexion continue et en profondeur, sur le devenir du village et de maîtriser l'urbanisation résultant de ses choix. Elle a souhaité mettre en œuvre un véritable projet territorial inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme et qui répond aux besoins de la Commune.

Au delà de la définition de nouvelles zones de constructions, les élus engagent la mise en valeur, la sauvegarde et le développement harmonieux du bourg ancien. Diverses actions sont prévues, telles que le développement d'espaces verts, la réhabilitation des chemins piétonniers, et la remise en valeur de bâtiments et d'espaces communaux dans le cadre d'opération "cœur de village".

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les zones à urbaniser délimitées par le PLU pourront être ouvertes à l'urbanisation. Il est donc important de définir des orientations ayant peu de risques d'être en déphasage avec le développement futur, à l'échelle intercommunale.

Par suite de l'évolution de l'agglomération dijonnaise et du développement des voies de communication, le village de Marsannay-le-Bois se trouve aujourd'hui à 10 mn à peine de la grande communauté d'agglomération et la commune ressent une pression de plus en plus forte des demandes de terrains à bâtir.

Depuis 1982, l'accroissement annuel de la population s'est maintenu aux environs de 1,5 % l'an.

Aujourd'hui, l'équipe municipale considère que ce taux est en augmentation et s'accroîtra encore. Il est donc indispensable de libérer rapidement des zones du territoire communal à l'urbanisation.

Les élus pensent que le taux d'accroissement annuel pourrait être en moyenne de l'ordre de 4 % entre le recensement de 1999 et l'an 2010.

➤ PRISE EN COMPTE DE L'ETAT INITIAL

La réflexion menée par le Conseil Municipal au cours de l'élaboration du PLU a permis de dégager les points forts de l'action municipale pour l'aménagement et le développement de Marsannay-le-Bois :

La préservation de la qualité des formes urbaines

Une pression foncière relativement modérée par le passé a permis de préserver le cadre bâti rural ancien dont certains édifices sont de grand intérêt.





Les dispositions réglementaires mises en place dans le bourg ancien doivent permettre de respecter le site urbain en évitant que les constructions neuves ou les réhabilitations ne négligent le patrimoine de la Commune. Elles favorisent l'utilisation de la pierre et la création de murs de clôture.

L'attention à porter est particulièrement importante compte tenu de la disparition progressive des exploitations agricoles qui accentue les changements d'affectation des bâtisses anciennes. Le règlement définit les pentes de toitures, la nature des matériaux, le traitement des façades, etc...

En voulant préserver l'habitat traditionnel et également pour maîtriser le développement de la Commune en permettant la préservation du paysage, la Commune n'a pas fixé de superficie minimale dans la zone UA qui correspond à l'ancien village tel qu'il était avant la mise en œuvre du 1^{er} P.O.S. (1989).

Elle a fixé une superficie minimale de 800 m² dans les zones UB et AU afin de maintenir la continuité du P.O.S. existant (minimum de 600 m²) et aussi de permettre un espacement un peu plus important entre les constructions. De cette manière, les implantations de bonne qualité paysagères peuvent dominer. Les lots sont plus harmonieux que ceux du précédent document d'urbanisme.

Les voies et sentiers

Il est considéré comme essentiel de favoriser la liaison de nouveaux quartiers avec le centre ancien et les équipements publics.

Devant le constat des problèmes amorcés par les opérations de constructions antérieures, les élus sont très attentifs à ce que la croissance de la Commune se fasse dans le cadre d'un développement harmonieux des voies nouvelles qui doivent se chaîner naturellement avec les rues existantes et permettre des liaisons inter-quartiers simples, pratiques et conviviales.

Pour leur part, les sentiers existants au centre du bourg font et feront l'objet d'une mise en valeur systématique.

Les nouveaux quartiers devront impérativement accorder une place prépondérante aux cheminements piétonniers que ce soit hors des voies publiques ou le long de celles-ci.

La difficulté reste, à mettre en interconnexion les sentiers et ruelles des futurs quartiers avec le noyau ancien, compte tenu de la fermeture périphérique par les parcelles privatives.

A l'occasion de la mise en œuvre des zones à urbaniser, une attention toute particulière sera portée à cette question.

Les espaces libres

Il existe au cœur du village, plusieurs espaces libres intéressants. La collectivité a poursuivi une action volontaire pour la mise en valeur de ces espaces verts très appréciés des habitants.

Une réflexion est en cours quant à leur aménagement, en liaison avec la restauration de cheminements existants.

La présence de la bibliothèque municipale en ce lieu renforce son intérêt.

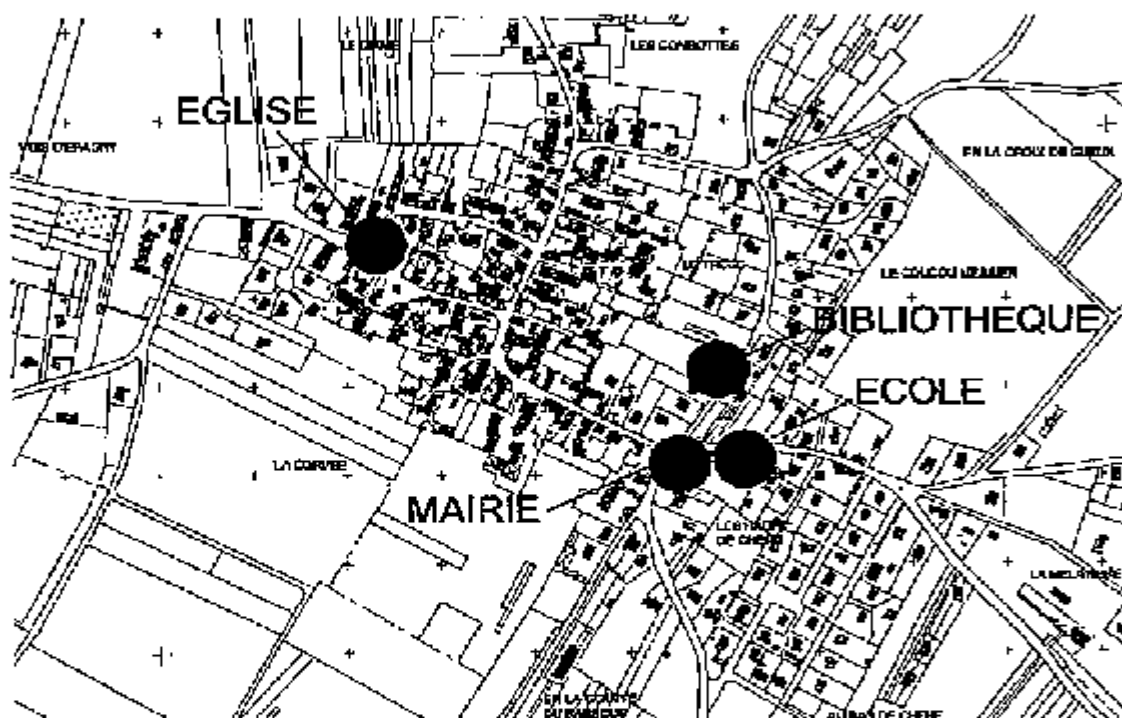
Le centre de gravité de l'agglomération

Les maisons nouvelles et les lotissements de ces dernières décennies se sont particulièrement implantées au Sud-Est du Bourg.

Il est donc important de tenter un rééquilibrage autour du centre ancien.

Cependant, force est de constater que le centre de gravité de l'agglomération s'est déplacé.

Le déménagement de l'école primaire dans ses locaux, rue de Levant, au Sud-Est, a été suivi récemment par l'implantation de la nouvelle mairie et la construction d'une classe maternelle sur ce même site.



Le maintien de l'agriculture

L'activité économique de Marsannay-le-Bois est toujours essentiellement tournée vers l'agriculture (polyculture céréalière). Elle marque très fortement l'espace naturel, mais aussi les formes urbaines.

Il reste aujourd'hui moins de 10 exploitations dont certaines sont imbriquées dans le village.

Au Sud, une exploitation, en lisière de l'agglomération développe une activité qui ne doit pas être empêchée de fonctionner par des constructions nouvelles. Les dispositions sont prises, à cet effet.

Le maintien des exploitations agricoles dans des conditions favorables passe également par la condamnation du mitage.

Le respect du paysage

Aux abords de l'agglomération, le paysage est relativement arboré, ce qui caractérise fortement la perception que l'on a du village très bien "calé" dans son environnement naturel.

Exception est faite, cependant, à l'Est, du côté de la Route Nationale 74, où quelques maisons construites un peu à l'écart sont implantées de telle sorte qu'elles sont très visibles dans le paysage sans donner l'image de cohésion nécessaire. Ce phénomène doit être enrayé.

A l'Ouest, la limite de l'agglomération est très nette. Les abords de l'église, la qualité des bâtiments et la présence d'arbres d'alignement très anciens méritent d'être préservés ; un développement de constructions neuves dans cette direction serait d'autant moins judicieux que la topographie, n'y est pas favorable (terrains en contrebas de la route).

Le groupe de constructions qui s'est établi sur la route d'Epagny, à quelque distance, pourra s'étoffer un peu grâce à une zone constructible.

Du côté Nord, la qualité du paysage et la vue sur Marsannay-le-Bois dans le site justifient d'éviter l'extension de zones constructibles. A quoi il faut ajouter que l'assainissement de ce côté, nécessite le relevage des eaux.

Seule, une partie du lieu-dit le "Coucou Messier" constitue une zone de replat précédant la pente naturelle vers le Nord-Est se prêterait bien au développement de l'espace bâti.

Au Sud, le terrain est très plat et les parcelles agricoles sont vastes. La lisière du village est fortement marquée par des grands arbres et des bosquets qui masquent en partie la juxtaposition de constructions anciennes et contemporaines.

Au Sud-Est, le site est occupé par des maisons récentes sur terrain libre et des opérations d'ensemble de type lotissement.

Les espaces libres sont essentiellement constitués de petits champs et de vergers.

➤ PARTI DE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'affirmation du respect de l'environnement, du cadre bâti et du patrimoine a conduit l'équipe municipale à rechercher des zones d'extension qui répondent à ses exigences.

C'est ainsi que les objectifs d'aménagement et les contraintes développées ci-avant ont conduit à définir les trois principales zones possibles pour l'extension de l'agglomération qui soient susceptibles de ne pas porter atteinte à l'intégrité et à l'identité du village :

- Au Sud-Ouest au lieu-dit : "La Corvée",
- A l'Est au lieu-dit : "Le Coucou Messier",
- Au Sud au lieu-dit : "La Goulte du Passou".

Outre ces espaces qui peuvent être livrés à la construction, une petite zone d'extension est prévue aux lieux dits "La Melatière" et "Au bas du Chêne", sous réserve d'équipements.

Par ailleurs, de nouvelles possibilités de construction sont naturellement offertes sur les parcelles restant disponibles dans les zones urbaines existantes.

Face à la demande de terrains à bâtir de plus en plus pressante, la municipalité entend maîtriser son développement conformément à ses objectifs.

Le risque d'un développement démesuré et trop rapide, où la qualité ne serait pas assurée, amène la Commune à réfléchir et à opérer des choix, non seulement sur l'étendue de surfaces nouvelles à urbaniser, mais aussi et surtout, sur le rythme à adopter dans une croissance régulée du village.

De plus, il faut tenir compte des conditions d'intégration de nouvelles populations et du risque de renfermement sur lui-même d'un nouveau quartier qui serait né trop rapidement.

Il est donc nécessaire d'espacer, dans le temps, la mise en œuvre des nouvelles zones urbanisées, à un rythme voulu par la municipalité.

En outre, le degré d'équipements en voirie et de réseaux existants à la périphérie de ces zones est inégal. Certaines zones ou parties de zones ne pourront être constructibles que lorsque certains réseaux auront été complétés ou renforcés ; soit par une action délibérée et ciblée, à l'initiative de la collectivité ; soit parce que le développement d'une zone voisine aura apporté un niveau d'équipement qui n'existe pas actuellement.

Les capacités des différents sites à développer une nouvelle urbanisation ont été explorées et les zones urbanisables immédiatement ont été cernées et dénommées AUa. Celles qui pourront être livrées à l'urbanisation ultérieurement, lorsque les réseaux existeront à la périphérie ou seront suffisamment dimensionnés, sont dénommées AUb, AUc, AUd, AUe, et AUf.

Pour chacune de ces zones, les documents graphiques inclus dans les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT mettent en évidence, les données objectives concernant le site ainsi que la définition d'un schéma directeur d'aménagement, dont les orientations s'impose aux constructeurs, quels que soient leurs statuts. Une simulation a permis d'apprécier un aménagement induit en terme de nombre de logements, de répartitions spatiales et d'intégration dans le réseau viaire de la Commune.