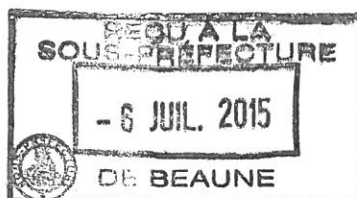


Département de Côte d'Or
Commune de Mavilly-Mandelot

PLAN LOCAL D'URBANISME
Elaboration – Approbation

**2- Projet d'aménagement et de
développement durables**



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le <i>29/06/2015</i> Le Maire <i>Thierry Lami</i> 	Approuvé le	

Dossier établi par la SCP Marie-Jo GALLET Géomètre-Expert Urbaniste à Tournus, Frédéric FAUCHER Architecte à Laives, l'atelier de paysage QUINCONCE à Sennecey-le Grand et Alain Desbrosse ingénieur écologue à Barizey

PREAMBULE

LES TEXTES

Article L110 du Code de l'Urbanisme

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 transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1 du code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L123-1-3

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LE ROLE DU PADD DANS LE DOSSIER DU PLU

Nouvel élément du dossier communal de planification urbaine, le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, les « orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, retenues pour l'ensemble de la commune ».

Il constitue la clef de voûte du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (art L. 123-1-4). De même, le règlement doit être cohérent avec le PADD (art L. 123-1-5).

Son principal objectif est d'assurer l'unité du projet urbain pour l'ensemble du territoire communal.

ASPECT REGLEMENTAIRE

Ces orientations définies par le PADD ne sont pas opposables aux autorisations de construire, mais d'une certaine façon s'imposent à elles puisque le règlement du PLU, qui leur est opposable est élaboré en cohérence avec le PADD.

La commune de Mavilly-Mandelot a décidé de bâtir le projet communal autour des axes suivants :

- *Assurer un équilibre entre le développement de l'aire urbaine, l'accueil des activités économiques, le maintien de l'activité agricole et la préservation des espaces naturels,*
- *Favoriser la mixité sociale,*
- *Préserver le patrimoine naturel,*
- *Assurer un développement durable de la commune,*

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable de Mavilly-Mandelot a fait l'objet d'un débat lors de la séance du conseil municipal du 23 septembre 2013.

ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et limiter l'étalement urbain, la municipalité affiche clairement son souhait de densifier son territoire. Elle décide de recentrer le fonctionnement du territoire autour de Mavilly et de Mandelot et de réduire son développement aux seules possibilités offertes par les parties actuellement urbanisées et en renouvellement urbain. Le territoire offre actuellement un potentiel de 19 logements avec l'inconstructibilité générée par l'exploitation agricole, et correspond à un scénario de croissance annuelle de 1,8% à horizon 2027. En prenant en compte l'extinction potentielle des périmètres de protection agricole, le territoire communal offre un potentiel de 31 logements, correspondant à un apport d'environ 90 habitants supplémentaires et à un scénario de croissance démographique de 3,2 % par an à horizon 2027.

Maîtriser l'urbanisation

Deux éléments contraignent aujourd'hui la réalisation du projet communal, qui auront pour conséquence un phasage progressif de l'urbanisation.

D'une part, une forte rétention foncière s'applique, la totalité des terrains situés dans l'enveloppe urbaine ne pouvant se construire à échéance 2027. La consommation passée démontre bien que l'ensemble des parties actuellement urbanisées n'a pas été consommée.

D'autre part, la municipalité s'est dotée d'une zone d'aménagement différé (ZAD) au nord de la mairie-école, qu'elle réservera en partie pour la construction de logements locatifs. Il faut donc attendre qu'elle acquière le foncier pour pouvoir réaliser cette opération.

Ainsi, le phasage de l'urbanisation sera assuré.

ASSURER UN EQUILIBRE SOCIAL ET GENERATIONNEL DE L'HABITAT

Le maintien des personnes âgées au village représente un enjeu important. L'offre de logements adaptés permettant à des personnes âgées autonomes et valides d'habiter au village le plus longtemps possible étant actuellement inexistante sur la commune, une proportion de logements locatifs de typologie T3 devra être construite dans le secteur que la commune désire acquérir proche de la mairie et sur le secteur situé au sud de Mavilly.

Des logements de typologie T3 seront également exigés sur ces deux secteurs afin de loger des familles monoparentales, qui trouvent actuellement difficilement à se loger.

Enfin, le secteur de la ZAD, proche de l'école, comptera également des logements permettant d'accueillir des familles avec enfants de type T4.

Elle choisit également de mettre en place le droit de préemption urbain dans les zones urbaines pour pouvoir se porter acquéreur de certains bâtiments.

CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Conforter les activités existantes

Les entreprises implantées sur le territoire du bourg génèrent des emplois qu'il est nécessaire de protéger. Ces entreprises doivent pouvoir étendre leur activité sur leur site actuel ou sur un autre emplacement de la commune.

Les nouvelles activités de services, commerciales et d'artisanat, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage des habitations, pourront s'implanter dans le tissu urbain.

Protéger l'espace agricole et rural par un développement mesuré de l'urbanisation et permettre le développement de l'activité agricole

L'activité agricole couvre majoritairement le territoire communal. Elle conforte le caractère rural de Mavilly-Mandelot. Trois exploitations agricoles, toutes pérennes, sont implantées sur le territoire communal, plusieurs générant des périmètres de protection pour l'élevage.

Pour permettre la pérennisation et le développement de ces activités, la commune décide de contenir l'urbanisation dans les limites actuelles de l'enveloppe urbaine.

ORGANISER LE CADRE DE VIE

Renforcer les équipements publics

La municipalité souhaite se doter d'une salle de rencontre et de convivialité et d'un terrain de sport de loisirs et a pour cela défini une zone d'aménagement différé sur le terrain qui jouxte le bâtiment mairie-école au nord.

Elle souhaite prévoir l'extension du cimetière au nord de l'actuel emplacement.

Développer les communications numériques

La municipalité souhaite une amélioration de la couverture haut débit. Elle souhaite accéder au réseau très haut débit, notamment pour permettre le maintien et l'accueil d'entreprises. Ainsi, elle encourage la mise en place du réseau de fibre optique, réalisée dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT) de la Côte d'Or.

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL

Protéger le patrimoine naturel

L'ensemble des zones présentant des enjeux environnementaux (sites Natura 2000, pelouses calcaires sèches présentes sur le plateau, le cirque bocager, les espaces boisés ...) seront protégés afin de préserver leur biodiversité.

Préserver les corridors écologiques

Le Grenelle de l'Environnement affiche le projet de mettre en place une continuité écologique sur le territoire national. Cette continuité permettra la libre circulation des espèces et le maintien de la faune et de la flore. La municipalité souhaite permettre ce processus. Aussi, elle décide de regrouper les enjeux naturels présents sur le territoire dans des zones naturelles ou

agricoles (boisements, pelouses calcaires, terres agricoles, parcelles classées en AOC, vallons inondables ...) de façon à assurer une continuité et à préserver les corridors écologiques.

Favoriser la prévention et la gestion des risques

Afin de limiter le risque inondation, toute construction sera interdite dans les zones soumises à l'aléa d'inondation défini par l'atlas de l'Avant-Dheune.

Par rapport au risque du retrait-gonflement des argiles qui pèse en partie sur le village de Mavilly, le guide édité par le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables sera porté à la connaissance des pétitionnaires pour tout projet de construction de maisons individuelles.

Le risque sismicité sera porté à la connaissance des pétitionnaires.

S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DURABLE

Face à la raréfaction des énergies fossiles, aux évolutions du changement climatique, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche durable et bâtir un projet communal permettant de modérer la consommation foncière, lutter contre les changements climatiques, réduire la consommation d'énergies fossiles et réduire les déplacements.

Modérer la consommation foncière et densifier son territoire

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, la municipalité souhaite densifier son territoire et renforcer l'urbanisation de Mavilly et de Mandelot.

En termes de logements, le développement futur de Mavilly-Mandelot se réalisera exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine.

En termes d'équipements publics, la municipalité souhaite se doter d'une salle de rencontre et de convivialité et d'un équipement sportif type « multisport » à proximité de la mairie-école.

Elle modère sa consommation foncière en se fixant comme objectif de densification de son territoire, une densité moyenne du projet de 16 logements à l'hectare alors que la densité passée était de 6 logements à l'hectare.

En réalité le rythme des espaces réellement consommés sera probablement plus lent et la consommation foncière s'en trouvera ainsi réduite.

Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies des bâtiments.

La commune souhaite encourager l'adaptation des bâtiments existants vers des économies d'énergie en favorisant la mise en œuvre de procédés visant à :

- améliorer l'isolation des constructions par l'extérieur ou l'intérieur,
- diversifier les modes d'alimentation énergétique : panneaux photovoltaïques, géothermie, micro-éolienne...

Promouvoir des aménagements et des constructions à faible impact environnemental

La commune décide de favoriser la mise en œuvre de nouveaux modes d'aménagement ou de constructions plus soucieux de préserver l'environnement qui permettent :

- une réduction des rejets d'eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation des parcelles et en favorisant leur réutilisation éventuelle (arrosage, sanitaires...).
- la mise en œuvre de production locale d'énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne...).
- la construction de bâtiments selon des objectifs de développement durable (matériaux écologiques en façade, toitures végétalisées, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques ...).

Favoriser le développement de pratiques de mobilité durables

Les déplacements à pieds et à vélos contribuent à la qualité de l'air puisqu'ils ne génèrent aucune pollution. L'aménagement du centre-bourg doit donc faciliter leur usage pour des trajets de proximité, dans des conditions d'agrément et de sécurité.

PADD de Mavilly-Mandelot Le territoire communal

VOLET HABITAT



Assurer une gestion économe de l'espace en renforçant l'urbanisation du bourg et de Mandelot



Protéger l'activité agricole, respecter les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles ou abritant des animaux

VOLET ENVIRONNEMENT



Protéger le site Natura 2000 « Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et Arrière Côte de Beaune »



Protéger le site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune et assurer une continuité écologique sur l'ensemble du territoire communal



Préserver les boisements.



Préserver les pelouses calcaires

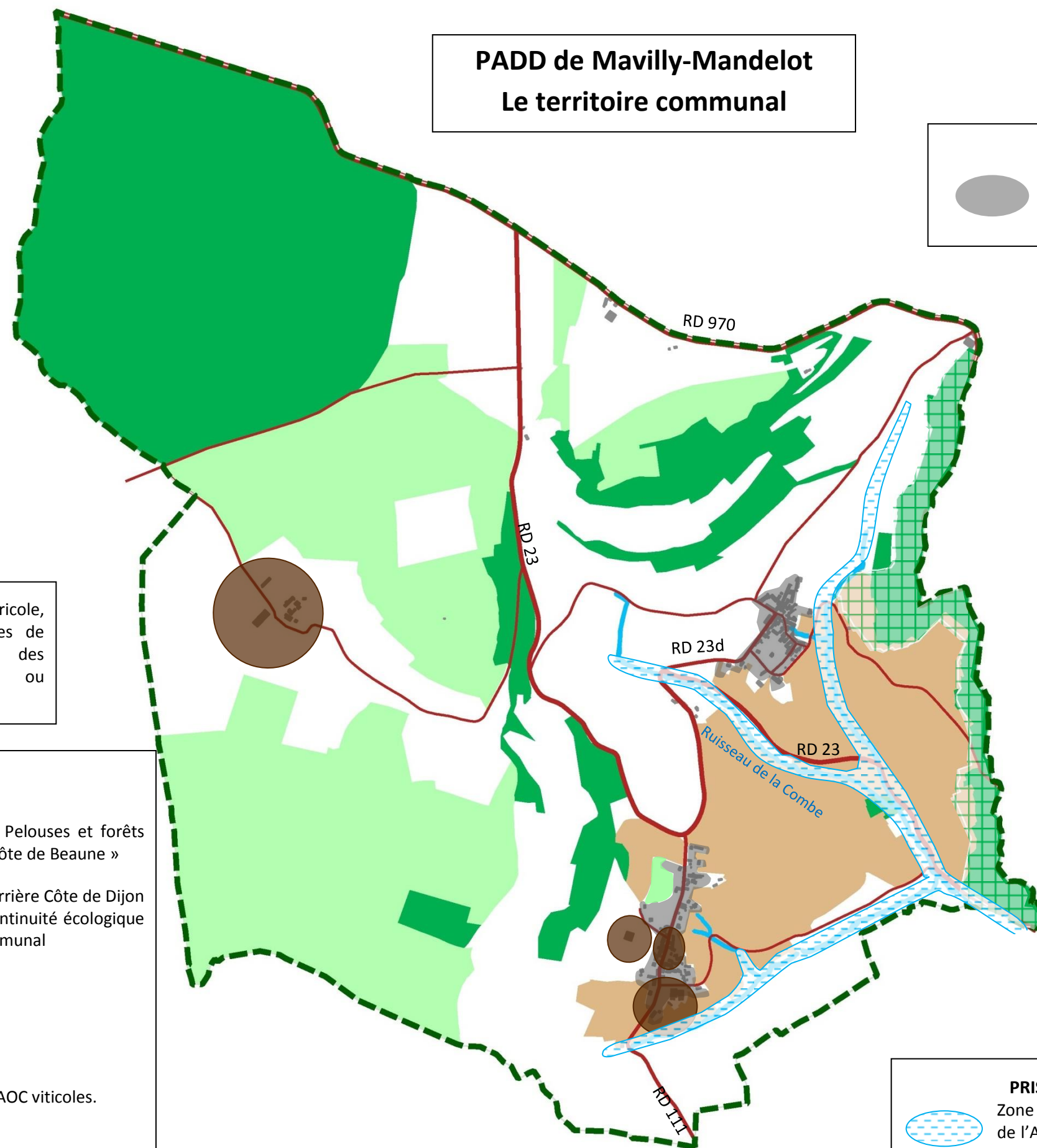


Préserver les terres classées en AOC viticoles.

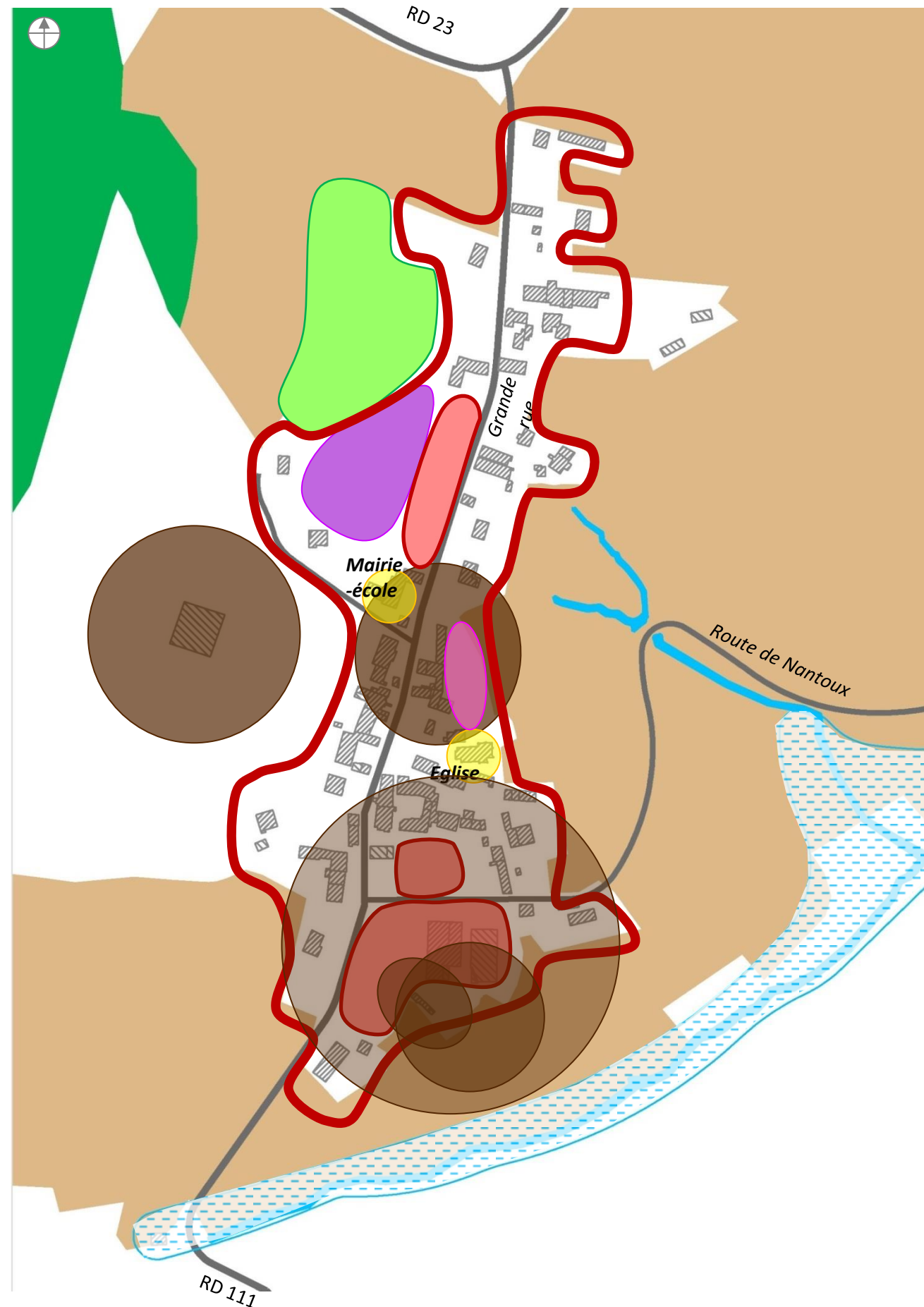


PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Zone soumise à l'aléa d'inondation défini par l'atlas de l'Avant-Dheune dans laquelle toute construction est interdite.



PADD de Mavilly-Mandelot **Mavilly**



VOLET HABITAT

-  Circonscrire l'urbanisation du bourg
-  Densifier par le comblement des dents creuses
-  Renforcer l'urbanisation sous forme d'opérations organisées.

VOLET ECONOMIQUE

-  Protéger l'activité agricole, respecter les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles ou abritant des animaux

RENFORCER LES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

-  Equipements publics existants
-  Extension du cimetière
-  Future salle de rencontre et équipement sportif type multisports
-  Futur espace vert récréatif

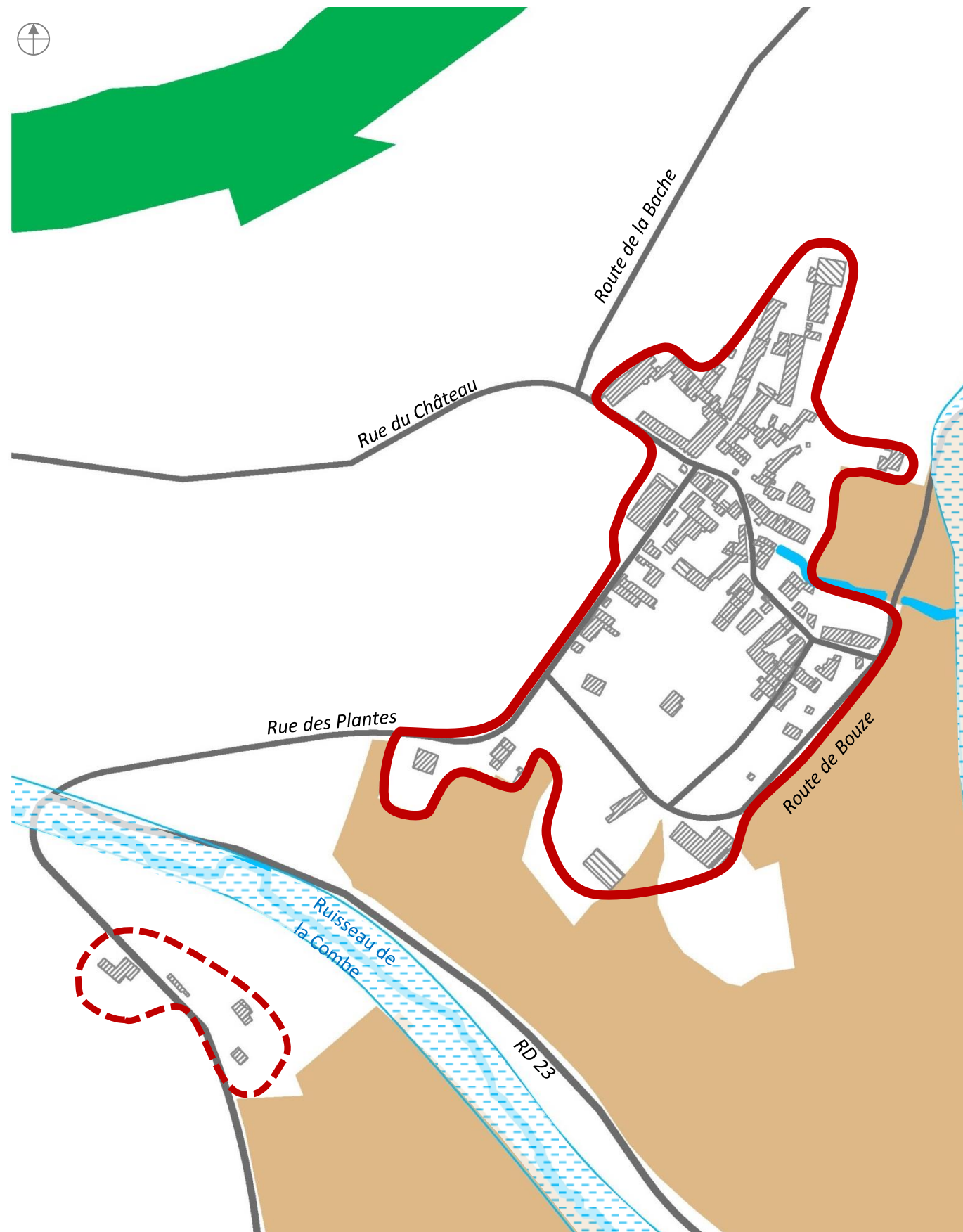
PRISE EN COMPTE DES RISQUES

-  Zone soumise à l'aléa d'inondation défini par l'atlas de l'Avant-Dheune dans laquelle toute construction est interdite.

VOLET ENVIRONNEMENT

-  Préserver les boisements.
-  Préserver les terres classées en AOC viticoles.

PADD de Mavilly-Mandelot **Hameaux de Mandelot et de la gare**



VOLET HABITAT



Circonscrire l'urbanisation du hameau de Mandelot
 Densifier par le comblement des dents creuses



Limiter l'urbanisation du hameau de la gare aux constructions existantes

PRISE EN COMPTE DES RISQUES



Zone soumise à l'aléa d'inondation défini par l'atlas de l'Avant-Dheune dans laquelle toute construction est interdite.

VOLET ENVIRONNEMENT



Préserver les boisements.



Préserver les terres classées en AOC viticoles.