

Département de : la Côte d'Or

2

Commune de : **MELOISEY**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la  
Délibération du 16/12/2014  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

Le Maire,

Pascal MALAQUIN

Prescription du PLU : 4 juin 2009

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**

2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

A/ Préambule .....	2
B/ Les objectifs du P.A.D.D .....	5
<b>1. Donner une nouvelle dynamique au village.....</b>	<b>7</b>
1.1 Accueillir de nouveaux habitants, en particulier des jeunes ménages et favoriser l'équilibre entre les générations	
1.2 Développer les activités économiques existantes (viticulture et commerce du vin, artisans) et favoriser de nouvelles activités (tourisme en particulier)	
1.3 Adapter les équipements aux besoins de la population actuelle et future	
<b>2. Organiser l'urbanisation du village.....</b>	<b>13</b>
2.1 Maintenir l'unité du village	
2.2 Protéger, mettre en valeur et faire découvrir le centre ancien	
2.3 Choisir les zones à urbaniser et les espaces « réservés », dans le respect de l'identité architecturale et de l'environnement	
2.4 Modérer la consommation foncière et densifier l'habitat	
2.5 Résoudre les difficultés actuelles de déplacements et de stationnement à l'intérieur du village	
<b>3. Préserver le cadre naturel.....</b>	<b>23</b>
3.1 Valoriser les ressources environnementales de la commune	
3.2 Protéger les sites naturels et les paysages	

# A/ PRÉAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de MELOISEY a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à MELOISEY et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et son contenu est explicité aux articles R.123-3 et L.123-1-3.

## 1 / Rappel des objectifs :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## 2 / Contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

### (Article R.123-3)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **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 l'ensemble de commune».

De plus, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

### 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- 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 ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

### 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment 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.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui forment le projet de la commune.

**(Article L.123-1-3)**

« 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.

### **3 / Le P.A.D.D., un Projet :**

Le P.A.D.D., traitant de la globalité du territoire communal, est un projet d'ouverture qui impose de traiter les différentes thématiques du développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. ***Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.***

#### **Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

#### 4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

##### Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense les atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

##### Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond. La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

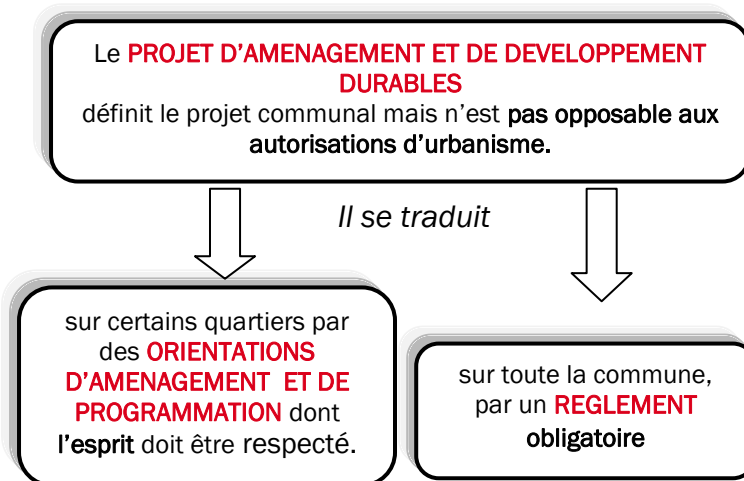
#### 5 / Conclusion :

Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durables articulant l'ensemble des composantes urbaines. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## B/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Sur la base des enjeux spécifiques au territoire de MELOISEY, le projet pour la commune se développe autour de l'idée suivante : « **un village conforté, une identité valorisée** ».

Dans ce cadre, la stratégie d'aménagement et de développement durables de la commune s'articule autour des trois orientations suivantes :

**1. DONNER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE AU VILLAGE**

**2. ORGANISER L'URBANISATION DU VILLAGE**

**3. PRESERVER LE CADRE NATUREL**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manoeuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de MELOISEY sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

# LE PROJET COMMUNAL

« Un village conforté, une identité valorisée »

# 1. DONNER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE AU VILLAGE

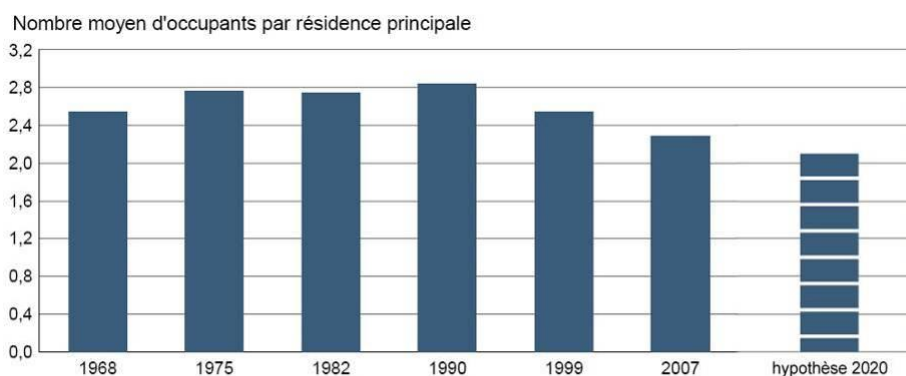
## Rappel des enjeux :

- Pérenniser les équipements, en particulier l'école et ses annexes (cantine, garderie)
- Augmenter les ressources de la commune (développement économique et « urbain »)
- Favoriser l'équilibre entre les générations
- Tirer parti des atouts du village (viticulture, environnement, variété et qualité des paysages, caractère typique de l'architecture...) notamment pour développer le tourisme

## 1.1 Accueillir de nouveaux habitants, en particulier des jeunes ménages et favoriser l'équilibre entre les générations

- **Augmenter la population dans des limites raisonnables** pour atteindre environ 450 habitants, dans un délai de 15 ans, soit environ 100 habitants de plus qu'actuellement, la commune ayant atteint 357 habitants en 2011.

En se basant sur la poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage, avec une hypothèse pessimiste de 2,1 personnes par ménage en 2020, il s'agira de disposer d'environ 45 logements supplémentaires (restauration de logements anciens ou constructions récentes), soit 2 à 3 constructions par an en moyenne ce qui est conforme aux objectifs du PLH de la communauté d'agglomération.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales. + Hypothèse Perspectives

Cette évolution sera réalisée dans le respect des objectifs de densité fixés par le SCOT.

- **Rajeunir le village :**

Il s'agit d'accueillir davantage de jeunes ménages et en particulier des couples avec enfant(s). Ceci implique une disponibilité en logements de petite et moyenne taille (T2 à T4), notamment en location, et des capacités suffisantes et attrayantes en termes de structures d'accueils des jeunes enfants (nourrices à proximité, micro-crèche).

La municipalité souhaite développer ce type de service qui lui fait défaut actuellement.

La venue de familles permettrait de pérenniser l'école, représentant un enjeu important pour la commune.

- **Offrir des logements adaptés aux besoins de la population**, par le biais de 3 orientations :
  - o L'augmentation du parc locatif de la commune (en lien avec le programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglo)
  - o L'incitation à rénover pour louer, par exemple dans le cadre de la mise en place d'OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat)
  - o La réalisation de logements seniors (volet développé dans le chapitre 1.3)

Il apparait en effet intéressant de diversifier les modes d'accès aux logements avec davantage de locations et de logements de plus petite taille, permettant l'arrivée d'une population jeune mais également laissant la possibilité pour les habitants de vieillir sur la commune dans de bonnes conditions.

Ainsi, les ménages de deux personnes arrivant à l'âge de la retraite pourraient disposer d'un logement plus adapté et offrant les conditions d'accessibilité exigées. Ils pourraient alors libérer leur habitation au profit d'une famille avec enfants ou d'un jeune ménage.

Promouvoir de telles possibilités permettrait ainsi à Meloisey de **mettre en place un véritable parcours résidentiel sur la commune.**

## **1.2 Développer les activités économiques existantes (viticulture et commerce du vin, artisans) et favoriser de nouvelles activités (tourisme en particulier)**

### **Maintenir et favoriser le développement des activités viticoles et agricoles :**

En effet, l'activité agricole et surtout viticole est très présente dans la vie du village et joue un rôle économique très important. Le maintien et le renforcement de cette activité constituent un enjeu majeur.

Il s'agit donc de :

- Préserver les terres viticoles en Hautes Côtes de Beaune
- Créer une zone d'activités, qui pourrait regrouper activités viticole (agrandissement ou création de cuveries...), agricole et artisanale. Cette zone permettrait de répondre aux besoins d'installation et d'extension des entreprises, et de faciliter l'approvisionnement des entreprises
- Réserver un éventuel emplacement pour des équipements collectifs
- Faciliter les déplacements des engins viticoles à l'intérieur du village et vers les vignes

### **Créer un ou plusieurs commerces sur la commune :**

La commune ne possède actuellement aucun commerce de proximité « fixe » et le dernier commerce ambulancier régulier a cessé son activité locale en juillet 2013. Ce manque concerne particulièrement les personnes âgées et apparait également comme une limite à la venue de touristes et à l'accueil de nouveaux ménages sur la commune. Les objectifs de développement démographique de Meloisey mais aussi des communes voisines pourraient permettre d'envisager à moyen terme une réimplantation.

Afin de favoriser ce redémarrage, il s'agit de déterminer le ou les sites qui seraient à même d'accueillir cette activité, de préférence au centre du village, en bordure de départementale et possédant une capacité de parking.

### **Développer l'aménagement numérique du territoire et la fibre optique :**

La commune compte actuellement un réseau de téléphonie mobile dans le bourg ainsi qu'un réseau Internet Haut Débit allant jusqu'à 20Mbit/s selon éligibilité, par endroit. Le réseau de fibre optique n'est quant à lui, pas présent sur le territoire communal.

Afin de maintenir, voire de développer l'attractivité et la compétitivité du territoire, il convient **d'anticiper les besoins des entreprises et de répondre aux nouvelles attentes des usagers.**

Pour cela, il est nécessaire d'assurer une couverture à minima pour tous, un service de connexion permanente et un débit suffisant pour les usages de base. Cela permettra de limiter les déplacements et d'assurer le développement d'activités à distance en favorisant l'accès à l'information et aux services depuis les foyers de Meloisey.

## - Développer le tourisme, en particulier autour du vin :

Le développement économique du village peut fortement s'appuyer sur le tourisme. Le village est certes situé en retrait des grands axes de circulation de la région de Beaune mais bénéficie d'un environnement très favorable en raison de sa situation privilégiée en Hautes Côtes, au cœur d'un site naturel et paysager remarquable.

Le territoire de la commune présente en particulier un fort potentiel pour la randonnée, car il est traversé par plusieurs circuits pédestres, notamment le GR7 et compte également plusieurs gîtes et chambres d'hôtes.

Un fort potentiel de développement autour du tourisme pourrait s'appuyer sur l'engouement récent pour le tourisme vert et attirer ainsi un public large qui serait intéressé à la fois par la découverte du patrimoine du village, par la qualité de ses paysages, par la randonnée ou encore par son vignoble.

Dans cette optique, il s'agit :

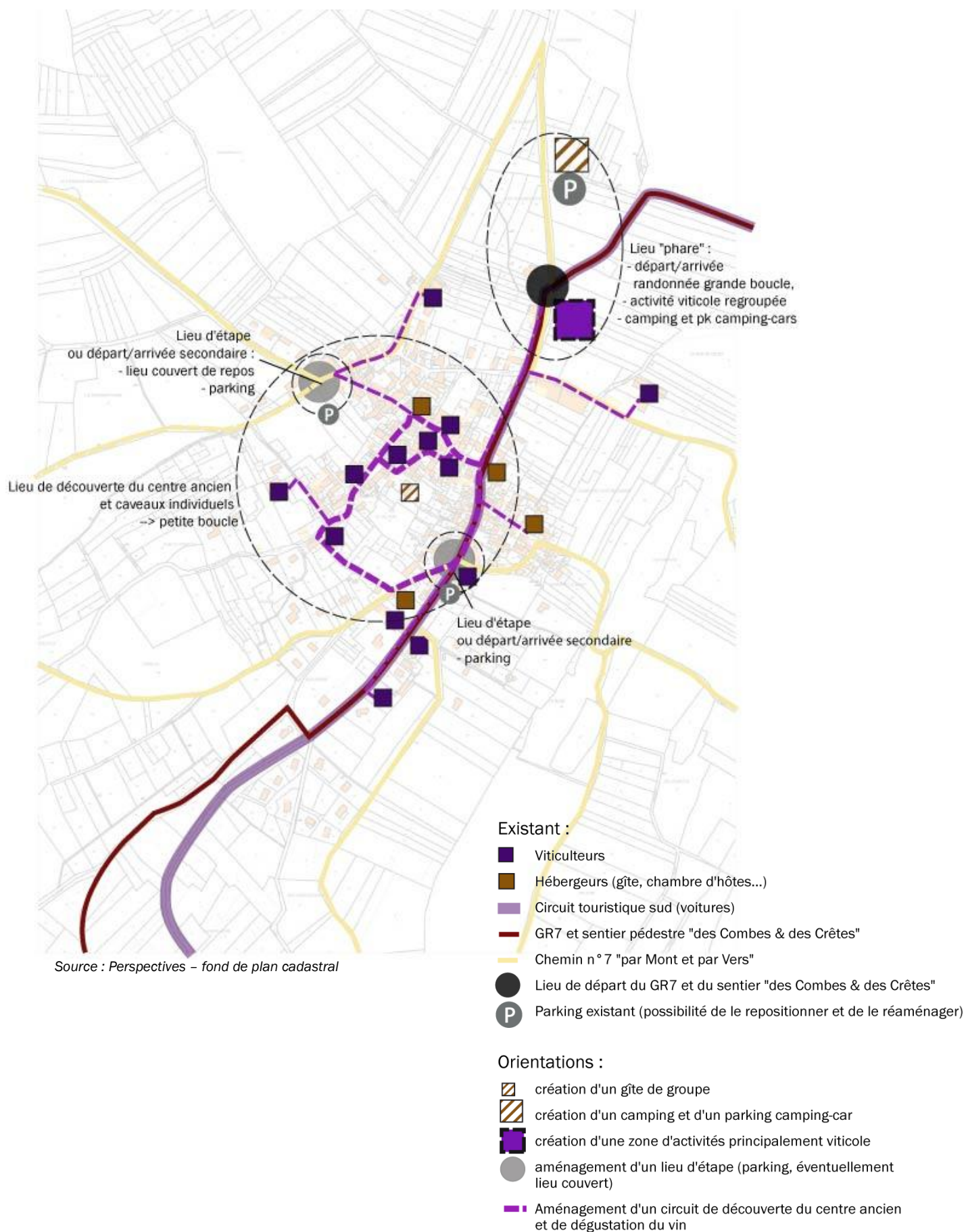
- D'inciter à plus d'échanges entre viticulteurs et hébergeurs pour mettre au point une stratégie touristique commune
- Développer les itinéraires de découverte :
  - S'appuyer sur le sentier des combes et des crêtes nouvellement mis en place et traversant la commune
  - Valoriser le circuit touristique Sud autour de la route des vins des hautes côtes, en lien avec la Communauté d'Agglomération et l'office du tourisme
  - Créer un circuit de découverte du bourg de Meloisey et du hameau de Maitranceau, sous la forme d'une boucle à pied ou à vélo, permettant de découvrir les vignes, les points de vue exceptionnels, les monuments, les caves des vigneron, les cabotes, les sources, etc.
  - Aménager et restaurer des parcours de promenades notamment la liaison Maitranceau-Meloisey par l'ancien chemin rural n° 22.



Quelques enseignes de viticulteurs du village

- Développer les lieux d'accueil et d'hébergement :
  - Accueillir les enfants pour découvrir la nature et les métiers des vigneron. Pour cela un local pourrait être mis à disposition dans le village et un second en pleine nature (type abri) pour se rassembler. L'ancien lavoir pourrait être mis en valeur dans cette optique.
  - Créer un gîte de groupe pouvant être à destination des enfants. La maison sous la mairie pourrait éventuellement servir pour la création de cet équipement.
  - Aménager une aire de parking pour camping-car (10 à 15 emplacements).
  - Créer éventuellement un camping et un caveau communal durant les mois d'été.
  - Mettre en place des manifestations ponctuelles, par exemple un festival d'été incluant musique, peinture, dégustations auprès des viticulteurs..., pour faire connaître davantage Meloisey.

## ORIENTATIONS PAR RAPPORT A L'ACTIVITE VITICOLE ET LE TOURISME (Tracés indicatifs)

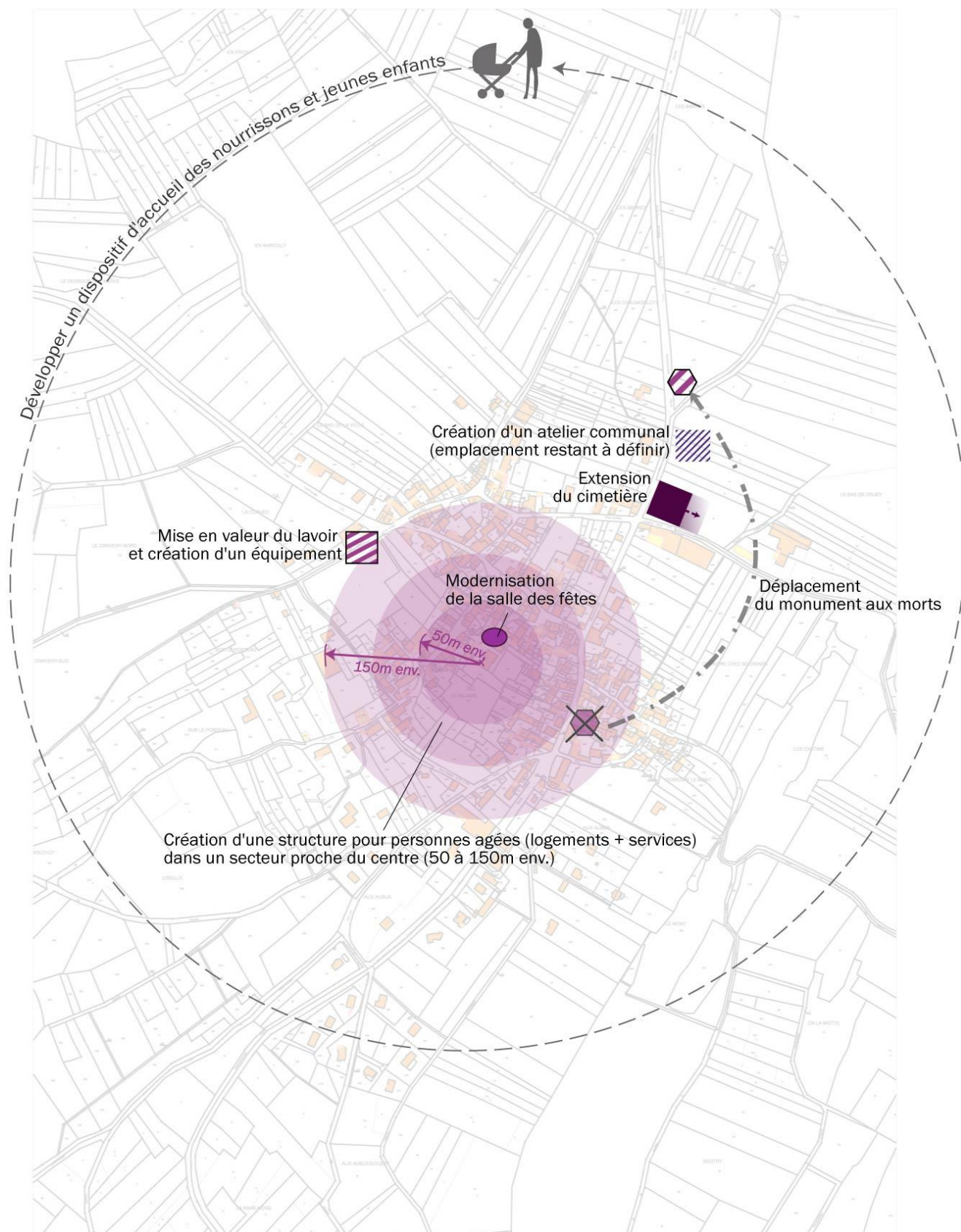


### 1.3 Adapter les équipements aux besoins de la population actuelle et future

Dans le cadre d'un développement urbain et pour conforter le dynamisme actuel de la commune en matière de vie locale et associative, il s'agit de :

- **Compléter l'offre en équipements à destination de la petite enfance et des jeunes**, en particulier :
  - o Développer un dispositif d'accueil des nourrissons et des très jeunes enfants (type micro-crèche)
  - o Mettre à disposition un équipement pour les jeunes habitants (10-15 ans) de la commune
  
- **Adapter les équipements existants et répondre aux nouveaux besoins communaux** :
  - o Moderniser la salle des fêtes et offrir des possibilités de stationnement à proximité
  - o Prévoir l'emplacement pour la construction d'un atelier municipal, intégré dans la future zone d'activités, ce qui rationaliserait les installations actuelles peu fonctionnelles et source de déplacements inutiles
  - o Réserver un terrain pour l'extension future du cimetière et une réserve incendie
  
- **Réfléchir à de nouveaux projets** :
  - o Mettre en valeur le secteur de l'ancien lavoir et du calvaire attenant : il pourrait être envisagé la restauration du lavoir pour différentes activités : à destination des jeunes (10-15 ans) ou des marcheurs
  - o Créer une petite structure pour personnes âgées composée de quelques habitations, permettant aux anciens de rester à Meloisey (type « jardin des aînés », regroupant logements et services). Un point multiservices pourrait regrouper sur Meloisey un point infos touristiques, l'agence postale existante, les services aux aînés, mais aussi accueillir les activités des diverses associations

### ORIENTATIONS PAR RAPPORT AUX EQUIPEMENTS (Tracés indicatifs)



Source : Perspectives – fond de plan cadastral 2009

## 2. ORGANISER L'URBANISATION DU VILLAGE

### Rappel des enjeux :

- Préserver et faire découvrir la qualité architecturale typique des villages des Hautes Côtes
- Maintenir une vraie vie villageoise, malgré la création de nouveaux secteurs urbanisés
- Résoudre les problèmes de déplacements dans le village

### 2.1 Maintenir l'unité du village

Afin de conserver le dynamisme et la cohésion entre les habitants, il apparaît primordial de :

- **Définir les bonnes limites du village**, pour :
  - o Maintenir le centre de gravité au niveau de l'axe mairie-église



Axe mairie-église

- o Créer de nouveaux « quartiers » proches du centre prenant en compte les besoins en stationnement et les contraintes de circulation
- o Permettre une bonne inscription du village dans son environnement naturel, et en particulier les entrées du bourg

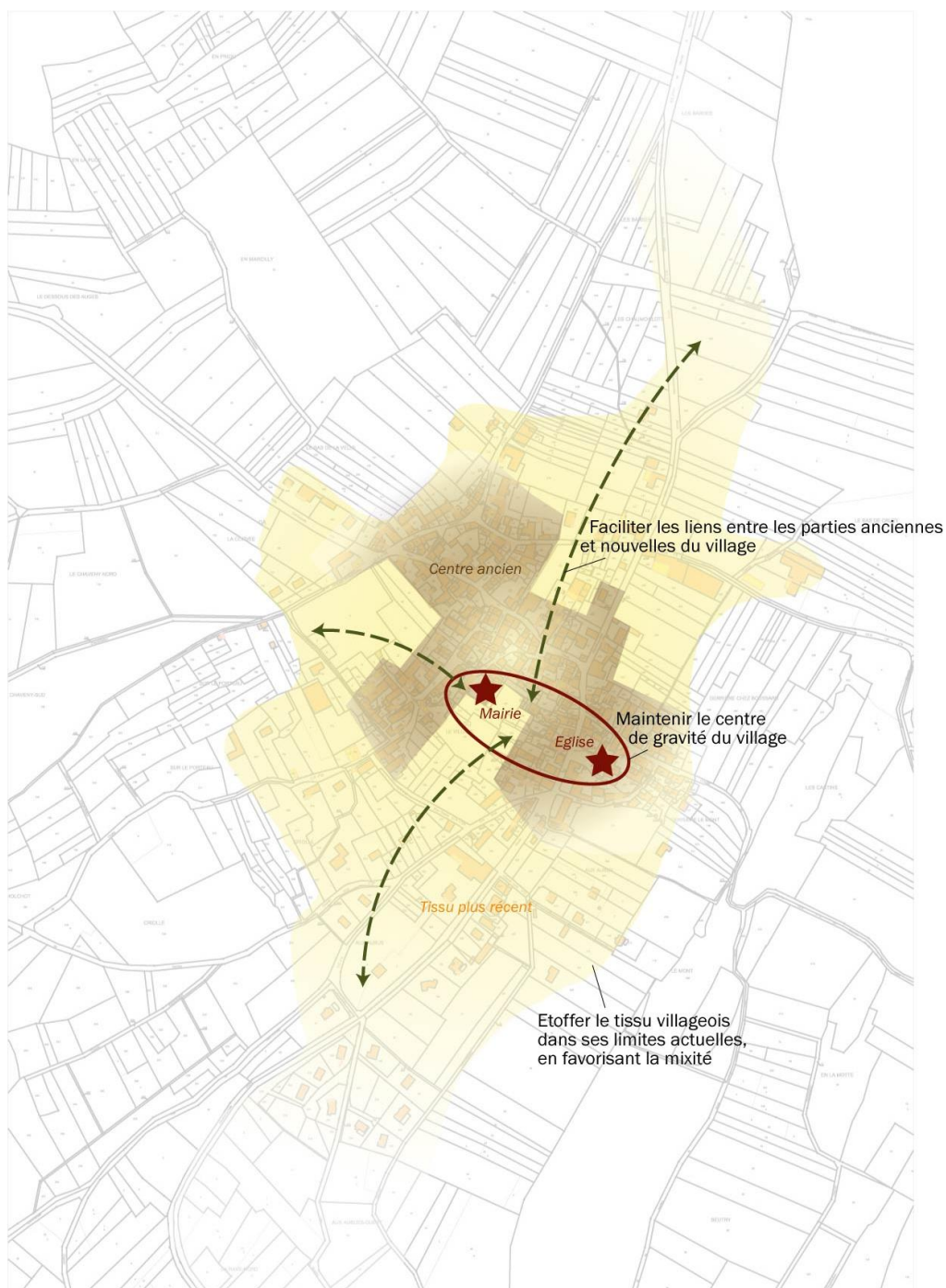


Paysage remarquable du centre ancien et de son environnement naturel préservé

- o Prendre en compte les contraintes techniques liées aux réseaux (alimentation en eau...).

- **Faciliter les liens entre les parties nouvelles et anciennes du village en termes d'organisation des nouvelles zones (liens piétons, stationnement, ...) et de morphologie urbaine (implantation sur la parcelle...) pour assurer une harmonie d'ensemble et un respect de l'identité du village.**
- **Favoriser au maximum la mixité dans les nouveaux « quartiers » du village, en :**
  - o créant différents types de logements,
  - o permettant l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu,
  - o évitant de créer de trop grandes zones monospécifiques (activités, habitat...).

### ORIENTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU VILLAGE (Tracés indicatifs)



Source : Perspectives – fond de plan cadastral 2009

## 2.2 Protéger, mettre en valeur et faire découvrir le centre ancien

Le centre ancien, par son architecture et son organisation, présente un caractère fort, particulièrement représentatif des villages des Hautes Côtes.

De ce fait, il s'agit de :

- **Préserver, voire protéger ce centre ancien**, en tenant compte de son histoire, c'est à dire :
  - o Définir et délimiter les contours du centre ancien : couvrant une partie du village de Meloisey et l'intégralité du hameau de Maitranceaux (*voir carte page suivante*).  
A l'intérieur de ce périmètre, la typicité des maisons bourguignonnes devra être préservée : couleurs de façade, rythme des ouvertures...  
Des règles spécifiques seront ainsi imposées pour la réhabilitation et les nouvelles constructions, regroupées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères du PLU.
  - o Valoriser certains sites, en particulier :
    - Les espaces publics, comme la place de l'église avec le déplacement du monument aux morts pour aménager un large parvis, et la place du puits Bouret.
    - Le patrimoine architectural communal : l'ancien lavoir, les calvaires, les toits en lave de Maitranceaux, les murs (en pierre sèches ou pierres de constructions avec dessus en laves ou pierres). Il s'agira de préserver, voire de réhabiliter certains de ces éléments patrimoniaux. Le prolongement de murs anciens dans le village devra se faire avec les mêmes types de matériaux, pour assurer une harmonie d'ensemble.
    - Le patrimoine végétal et paysager : les espaces « verts » du village (jardins, vignes...) et cônes de vue à l'intérieur du village devront être préservés au maximum. La hauteur des futures constructions en périphérie du centre devra être encadrée pour ne pas bloquer les vues et mettre en péril l'équilibre bâti existant.
  - o Interdire les publicités excessives sur la commune, et reprendre la signalétique existante (panneaux indiquant les domaines viticoles...).



Signalétique existante

- **Faire découvrir l'identité de Meloisey, en :**
  - o Etablissant un circuit de découverte du village, passant par les différents sites restaurés et curiosités du village. Les places et calvaires sont positionnés de manière répartie dans le centre ancien et peuvent constituer des points de repère intéressants à exploiter pour la promenade.
  - o Créant quelques panneaux explicatifs du patrimoine représentatif du village.

### ORIENTATIONS PAR RAPPORT AU TISSU ANCIEN (Tracés indicatifs)



Source : Perspectives – fond de plan cadastral



## 2.3 Choisir les zones à urbaniser et les espaces « réservés », dans le respect de l'identité architecturale et de l'environnement

La commune de Meloisey s'est développée sous des formes bâties compactes et denses de manière à préserver les terres agricoles et surtout viticoles. Cette économie de l'espace a permis de préserver les paysages. Si aujourd'hui le développement du village est nécessaire, il ne doit pas nuire à cet équilibre.

Le développement du village est basé sur :

- **La gestion économe de l'espace et la protection des paysages**
- **La définition de futures zones d'urbanisation à dominante d'habitat :**  
Certains secteurs proches du centre peuvent être envisagés pour une future urbanisation à plus ou moins long terme (*voir localisation carte page suivante*) :
  - o Les prés situés au Nord-Ouest du centre ancien, à proximité de l'ancien lavoir
  - o Deux secteurs en entrée Sud du village, en bordure des constructions récentes
- **La préservation des zones « vertes », situées (*voir localisation carte page suivante*) :**
  - o Au sud de la mairie, en cœur d'îlot et en continuité de l'espace public central
  - o Face à l'ancienne école
  - o Au Nord du centre ancien



Zone « verte » au Nord du centre ancien

- **La localisation des espaces à vocation principale d'équipements et d'activités :**
  - o Un ensemble de petites parcelles autour de la SARL Forey, permettant son extension future
- **La création de nouveaux secteurs intégrant les principes de développement durable et les directives du SCOT :**
  - o En matière d'organisation :  
Les tailles de parcelles respecteront les objectifs de densification du SCOT. L'implantation de la construction sera dictée par les besoins des habitants de disposer d'un jardin de taille agréable, tout en gardant à l'esprit l'enjeu d'une gestion économe du foncier. Sur les parcelles dont la superficie entrainerait la définition d'une orientation d'aménagement la commune cherchera à rééquilibrer l'offre de logements pavillonnaires au profit de formes urbaines variées notamment de logements groupés.
  - o En matière de construction :  
Les constructions devront intégrer au maximum les principes de développement durable (chantier propre, matériaux recyclables, énergies renouvelables...). Les bâtiments d'activités devront en particulier répondre à une Haute Qualité Environnementale (HQE®). Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères du PLU rassemble les principes d'organisation et de constructions à privilégier.

## 2.4 Modérer la consommation foncière et densifier l'habitat

**Rappel des objectifs de la commune en matière démographique** : passer de 350 habitants en 2012 à 450 habitants en 2027 soit une augmentation de 100 habitants. **Cet objectif démographique est un impératif pour le maintien au village d'un certain nombre de services à la population (école, agence postale, commerce ambulant).** Cela nécessite la production d'environ 45 logements si l'on prend une moyenne de 2,1 habitants par logement.

L'ensemble des projets et des orientations définis précédemment devra se faire dans un souci de modération de la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles participant ainsi aux objectifs nationaux de gestion économe de l'espace.

- **Utiliser les logements vacants comme potentiel de renouvellement urbain**
- **Densifier les constructions**
  - Urbaniser en priorité les dents creuses dans l'enveloppe urbaine.
  - Limiter les extensions urbaines à une zone, située au nord, mixte réservée aux activités artisanales et viticoles (activités existantes ou nouvelles) et à des équipements publics et à une zone située au sud du village. Ces deux zones participeront à une correction des erreurs d'urbanisation du passé en permettant un rééquilibrage du centre de gravité du village sur l'axe mairie école pour la première et à une reconstitution d'un front bâti plus dense conforme aux objectifs du SCOT pour la seconde.
  - Densifier de manière raisonnée les différentes parties de l'enveloppe urbaine. Concernant la particularité de Meloisey liée à l'histoire du village et à la topographie, il serait aberrant de densifier plus encore le centre du village ce qui ne ferait qu'aggraver les problèmes de circulation et de stationnement pour lesquelles la commune ne perçoit pas beaucoup de solutions. La municipalité préfère donc se fixer un objectif de densité légèrement supérieure aux prescriptions du SCOT en zone Ub de 13 logements / ha au lieu de 12 et de passer ainsi d'une consommation moyenne d'espace par logement de 1131m<sup>2</sup> entre 2001 et 2012 à 655 m<sup>2</sup> en moyenne pour les quinze prochaines années.

### ORIENTATIONS PAR RAPPORT AU DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS (Tracés indicatifs)



Source : Perspectives - fond de plan cadastral 2009

## 2.5 Résoudre les difficultés actuelles de déplacements et de stationnement à l'intérieur du village

Le relief accidenté de la commune et l'étroitesse des voies, particulièrement dans le centre ancien, posent un certain nombre de problèmes, notamment en termes de déplacements des véhicules et des engins viticoles.

Ces problématiques sont d'autant plus fortes sur la traversée de Maitranceaux et au niveau du centre du village par la rue de Pommard, en raison du passage de poids lourds et d'un trafic important en direction de Beaune. Les déplacements à pieds sont également une autre problématique du village. Cependant les travaux engagés suite à l'étude cœur de village ont permis d'améliorer les déplacements piétons en aménageant un lien privilégié entre l'église et la mairie.



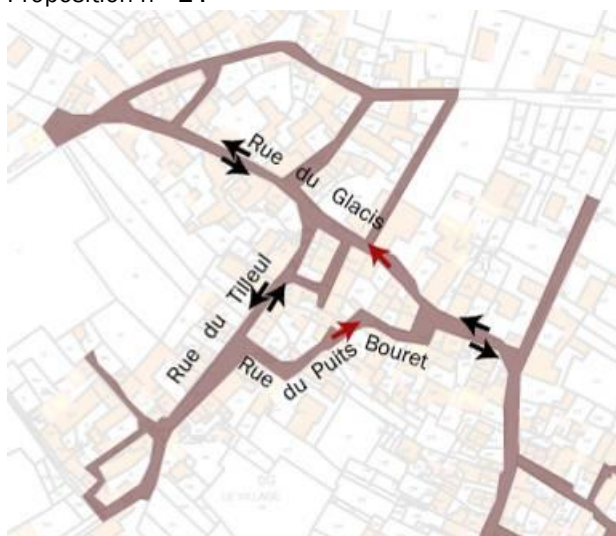
*Etroitesse des rues dans le centre ancien*

De plus, les voies étroites et sinueuses du village offrent très peu de possibilités de stationnement, particulièrement autour de la mairie-école et de l'église, situées au centre du tissu ancien.

Afin de résoudre ces deux problématiques majeures (circulation et stationnement), il s'agit de :

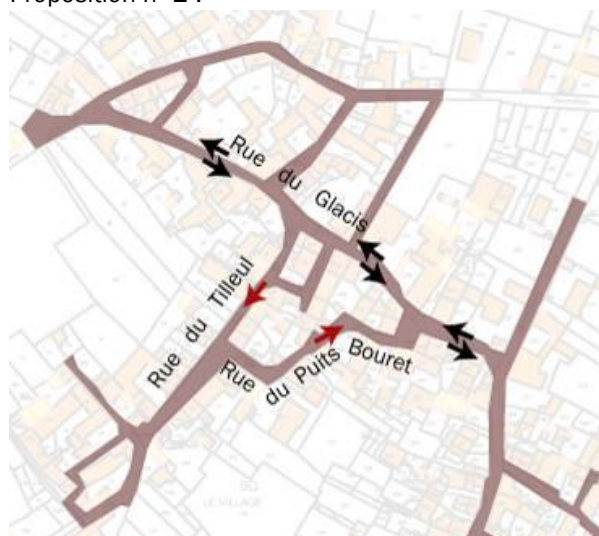
- **Hiérarchiser et organiser les espaces de circulation :**
  - o Réglementer la circulation des semi-remorques et des poids-lourds au dessus de 25 tonnes dans les rues du centre ancien
  - o Réfléchir à une nouvelle organisation des sens de circulation dans le centre ancien :

Proposition n° 1 :



Source : Perspectives – fond de plan cadastral

Proposition n°2 :



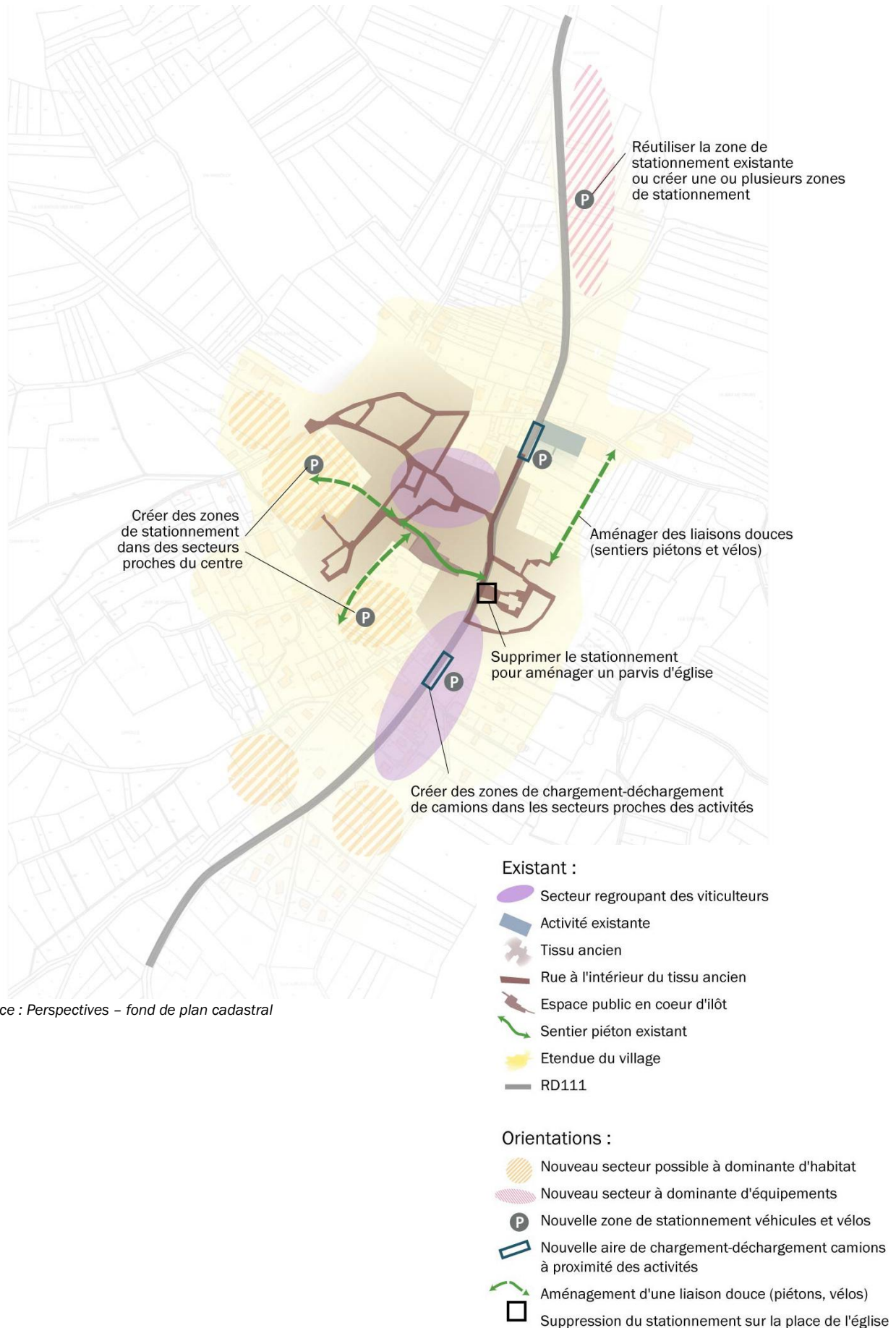
- Améliorer la lisibilité du parcours des véhicules dans le village, en :
  - Mettant en place une signalétique pour indiquer la largeur des rues dans le village
  - Améliorant la visibilité au niveau du carrefour rues du Glacis /Tilleul
- Définir une ou deux zones de chargement-déchargement pour les camions le long de la RD111 : ces zones seront localisées au plus près des activités existantes et futures, en particulier des viticulteurs.
- **Prévoir de nouvelles places de stationnement dans les espaces les plus propices,** pour cela il s'agit de :
  - Rendre possible le stationnement au plus près du centre ancien
  - Limitier ou interdire le stationnement dans les rues à sens unique du centre ancien et matérialiser des places de stationnement dans les rues plus larges
  - Créer de nouvelles zones de stationnement réparties dans le tissu urbain, pour répondre aux besoins des habitants
  - Définir en particulier du stationnement permettant de libérer la place de l'église et le bas de la rue du glacis : une trentaine de places de stationnement seraient ainsi à aménager
- **Faciliter les déplacements des piétons et des vélos :**
  - A l'intérieur du centre, notamment par le réaménagement de la rue de Pommard
  - Vers les différents pôles de vie actuels et futurs du village : la mairie (sentier déjà créé), la zone d'activités et la zone d'équipements touristiques et de loisirs située en entrée Nord, etc.



Sentier piéton existant au cœur du tissu ancien

- Entre les différents secteurs habités (centre ancien et secteurs nouveaux)
- Au niveau des parcours touristiques et de promenades balisés : certains aménagements peuvent être mutualisés pour un usage touristique et quotidien.

## ORIENTATIONS PAR RAPPORT AU STATIONNEMENT ET AUX DEPLACEMENTS (Tracés indicatifs)



Source : Perspectives – fond de plan cadastral

### 3. PRÉSERVER LE CADRE NATUREL

#### Rappel des enjeux :

- Prendre en compte le fort patrimoine environnemental et paysager
- Maintenir le milieu naturel dans un bon état écologique, c'est-à-dire en garantissant à la fois la biodiversité ainsi que l'équilibre et la bonne santé des espèces (faune et flore)

#### 3.1 Valoriser les ressources environnementales de la commune

##### - Préserver la ressource en eau et prendre en compte les risques :

Le village de Meloisey est implanté à proximité de cours d'eau et de nombreuses résurgences issues des nappes karstiques. L'eau est donc omniprésente sur la commune.

Il s'agit de prendre en compte cet élément en tant que ressource et contrainte, en :

- Réduisant la déperdition en eau par un renforcement des vérifications des conduites d'eau. Le schéma directeur et le programme pluriannuel de travaux en cours de préparation par le SMAEP d'Arnay le Duc devraient permettre d'atteindre cet objectif
- Renforçant la protection des zones de captage d'eau s'il y a lieu sur la commune
- Réduisant la pollution par les pesticides et produits phytosanitaires :
  - dans l'agriculture et la viticulture, notamment par l'adhésion des professionnels à la plate-forme de nettoyage de Volnay
  - pour les particuliers dans les jardins par le biais de supports d'information (bulletin municipal...)
- Renforçant la protection de l'état écologique des cours d'eau par l'amélioration notamment du fonctionnement de la station d'épuration et du réseau séparatif afin d'éviter les eaux claires dans le traitement des eaux usées
- Créant des zones de rétention d'eau si nécessaire dans les secteurs à urbaniser et dans le vignoble (sur la base d'une étude hydraulique), accompagné d'un traitement paysager
- En imposant aux nouvelles constructions le traitement des eaux de pluie à la parcelle
- Prenant en compte la zone inondable au niveau du hameau de Maitranceaux, en évitant d'implanter de nouvelles constructions

##### - Utiliser la ressource en bois dans de bonnes conditions :

La couverture boisée est importante sur la commune (majoritairement installée sur le plateau au Nord-Est), et dans le secteur environnant. Il s'agit donc de :

- Favoriser l'utilisation d'un bois d'origine locale
- Encourager une gestion durable de la forêt par les propriétaires privés
- Réfléchir à la création d'une plateforme logistique pour le stockage et la distribution des bois déchiquetés, afin de mobiliser et valoriser la ressource en bois de chauffage, en lien avec l'intercommunalité

### - **Gérer et faire connaître le patrimoine lié à la roche :**

Le contexte géologique de Meloisey, issu de fractures et ondulations plus ou moins marquées du plateau calcaire, a créé une diversité de sols et de roches (calcaires, marnes, argiles).

La municipalité souhaite gérer et faire connaître ce patrimoine, en :

- Préservant les sites des anciennes carrières
- Faisant connaître le patrimoine lié à la pierre à travers une découverte touristique respectueuse des sites

## **3.2 Protéger les sites naturels et les paysages**

Le caractère remarquable de la commune tient en grande partie à la qualité et à la variété de ses paysages et à son relief marqué. De plus, la commune accueille une diversité naturelle remarquable, classée.

Afin de maintenir un équilibre harmonieux des paysages, plusieurs règles devront être respectées :

### - **Protéger le patrimoine végétal et paysager :**

Il est en effet nécessaire de garantir la diversité des espèces sur l'ensemble de la commune. Cela passe par la préservation des espaces agricoles, le maintien de boisements, des vergers ; et en particulier des haies, éléments paysagers servant de refuge pour la faune et l'avifaune et de protection contre l'érosion des sols.

La végétation des espaces publics et des jardins privés contribue également à cette diversité.



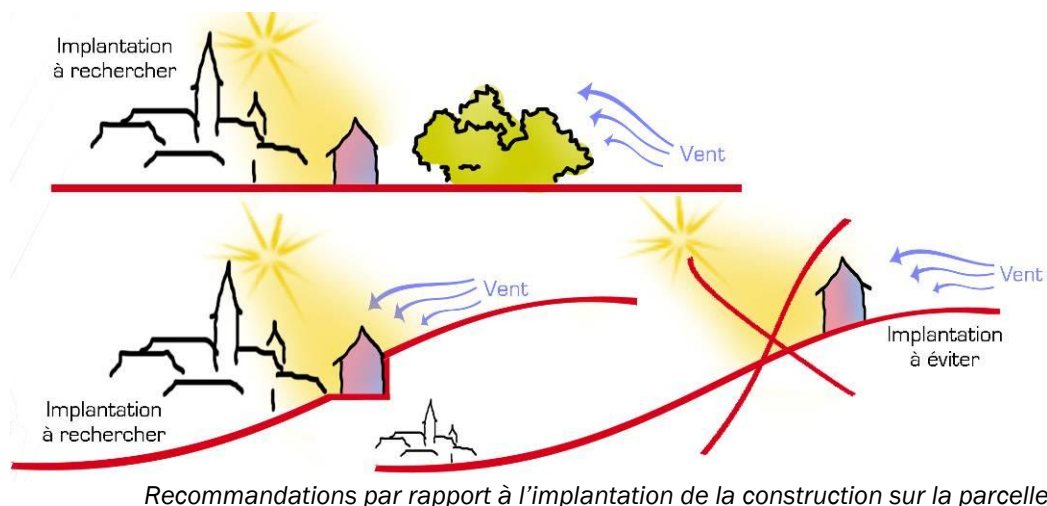
*Diversité végétale sur la commune*

- **Prendre en compte les zones NATURA 2000**, en respectant en particulier les orientations du document d'objectifs. La mise en valeur et l'information autour de ces espaces constituent un fort enjeu environnemental de préservation des espèces mais apparaissent également comme un atout en terme de développement du tourisme vert, en lien avec les chemins de randonnée existants.

- **Inscrire les constructions dans leur environnement naturel :**

- o Adapter les nouvelles constructions aux courbes de niveau de terrain et à l'ensoleillement
- o Utiliser des essences locales dans les jardins (type haies bocagères, ...)

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères du PLU rassemble les principes d'implantation des constructions par rapport à leur environnement.



- **Protéger le patrimoine lié à l'eau**, notamment les sources et les puits
- **Interdire les constructions et dépôts de stockage « sauvages »**
- **Tenir compte des recommandations liées au classement** de la Côte dans le patrimoine mondial par l'UNESCO
- **Faire connaître le patrimoine communal** aux touristes et promeneurs (faune, flore, histoire du village...)
- **Mettre en valeur, voire protéger certains cônes de vues majeurs**, en particulier depuis le Nord et le Sud du village
- **Maitriser la consommation des espaces agricoles et naturels**, en privilégiant la construction dans les dents creuses au sein du tissu urbain existant et en limitant l'étalement urbain.

**ETAT ACTUEL ET ORIENTATIONS POUR LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS**  
(Tracés indicatifs)

