

COMMUNE DE MOREY SAINT DENIS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

24 JUIL. 2006

2

Approuvé par le conseil municipal le :



SOMMAIRE

<u>INTRODUCTION</u>	5
<u>OBJECTIF 1 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS DE LA COTE</u>	7
Axe 1 - D'Ouest en Est, des traitements étagés et différenciés pour conforter les grands milieux naturels et paysagers : Plateau, Côte, piedmont et plaine.....	8
Axe 2 : Préservation et amélioration de la qualité urbaine du cœur de village viticole	10
1. Conserver la qualité urbaine du vieux village	10
2. Requalifier les espaces publics majeurs	12
3. Créer une promenade du patrimoine historique sur le « village haut » et le centre bourg	14
<u>OBJECTIF 2 : REQUALIFICATION DES ITINERAIRES ET ENTREES DE VILLE</u>	17
Axe 1 : A l'échelle de la partie Est du village	18
Axe 2 : A l'échelle de la RN74	20
Axe 3 : A l'échelle de la commune	20
<u>OBJECTIF 3 : MAINTENIR LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET PRESERVER LES ACTIVITES TRADITIONNELLES SUR LE TERRITOIRE</u>	23
Axe 1 : Trois secteurs retenus pour le développement résidentiel : les « Prés Bouffeaux », « En Grébillet », et la façade sud du « village bas »	24
Axe 2 : Préserver les activités traditionnelles sur le territoire de la commune	26

INTRODUCTION

Ce **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** traduit les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Il exprime donc les grandes orientations d'aménagement, de développement et d'urbanisme pour la commune de Morey-Saint-Denis pour les 10 à 15 prochaines années, notamment en matière de protection environnementale, de préservation et de mise en valeur des paysages et du cadre de vie, mais également en matière de relance de son dynamisme démographique par la volonté d'accueillir de façon modérée de nouveaux habitants.

Ce projet d'aménagement et de développement durable, bien que non opposable aux tiers, est la « clef de voûte » du plan local d'urbanisme de la commune puisque toutes les autres pièces du PLU lui devront être cohérentes.

Le PADD de Morey-Saint-Denis s'articule donc selon **3 grands objectifs** :

- Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les atouts paysagers de la Côte
- Objectif 2 : Requalifier les itinéraires et les entrées de ville
- Objectif 3 : Maintenir la dynamique démographique et préserver les activités traditionnelles sur le territoire

Chacun de ces objectifs se décline ensuite en plusieurs axes stratégiques.

OBJECTIF 1 :
PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS DE LA COTE

Axe 1 - D'Ouest en Est, des traitements étagés et différenciés pour conforter les grands milieux naturels et paysagers : Plateau, Côte, piedmont et plaine

La commune de Morey-Saint-Denis présente un territoire marqué et structuré par son identité paysagère forte. La ligne de côte SSO-NNE dessine un relief-repère en parallèle duquel s'inscrivent les voies de communications. Le territoire s'organise par rapport à cette ligne ; le village et les voies de communication transversales s'inscrivent, quant à elles, en perpendiculaire dans le prolongement de la Combe Ambin.

La lisibilité du territoire est directement liée à une occupation des sols étagée et différenciée qu'il s'agit de préserver :

- les milieux naturels des forêts, pelouses et friches du Plateau qu'il faut protéger de la fermeture pour maintenir la biodiversité reconnue des milieux ouverts. De plus, outre leur intérêt écologique, ces milieux présentent un intérêt paysager et patrimonial fort, étant fréquentés par un grand nombre de promeneurs auxquels ils offrent des espaces ouverts et de beaux points de vue sur la côte et la plaine.
 - Le vignoble sur le coteau présente un classement AOC et accueille des crus renommés. Ce vignoble fait partie intégrante de l'identité de Morey-Saint-Denis. Cependant, la stabilité de ce paysage que l'on imagine perpétuelle est assez relative : les nouvelles pratiques culturales s'adaptent à une mécanisation croissante et parfois les petits murets de séparation des parcelles et le petit patrimoine viticole ont tendance à disparaître, de même, pour les arbres fruitiers autrefois plus nombreux. Il s'agit donc de préserver et de valoriser la qualité de ce paysage et patrimoine viticoles auxquels sont attachés les habitants. De plus, ces éléments constituent un facteur important d'attractivité touristique. Pour mémoire, il existe un document disponible en mairie et intitulé « Etude de sensibilisation au petit patrimoine de la côte viticole » incitant à la préservation viticole et à la restauration des murs, meurgers et cabottes.
3. Le paysage à dominante viticole du piedmont mais de part et d'autre de la RN74 est assez spécifique à la commune de Morey-Saint-Denis qui bénéficie de l'extrémité sud du cône de déjection de la combe Lavaux de Gevrey-Chambertin. Ce paysage se diversifie grâce à la présence de quelques vergers, champs et potagers qui rompent le caractère très linéaire des vignes. Ce paysage mérite d'être également fortement préservé car il représente le 1^{er} plan visible depuis la RN74.
3. Enfin, plus au loin à l'Est, s'étale la plaine agricole dans laquelle les boisements restants témoignent d'un passé plus forestier et constituent des éléments de repère tout en cadrant le paysage. La préservation de ces bois est essentielle car si ce secteur peut apparaître comme le moins « sensible » d'un point de vue paysager, il est en fait extrêmement visible et mérite donc de grandes précautions.

De plus, un certain nombre d'alignements d'arbres, de vergers, ou de haies ont été repérés sur le territoire communal. Il s'agit alors de les conserver et de les renforcer comme cela est proposé dans les orientations paysagères.

côte et plateau secteur paysager très riche, friches et bois des plateaux calcaires, lieu de promenade

préservation des caractéristiques de la Côte Viticole et plus particulièrement du Petit Patrimoine Bâti (murs, meurgets, cabottes, ...) voir 'Étude de Sensibilisation au Patrimoine Paysager de la Côte Viticole de Côte-d'Or'

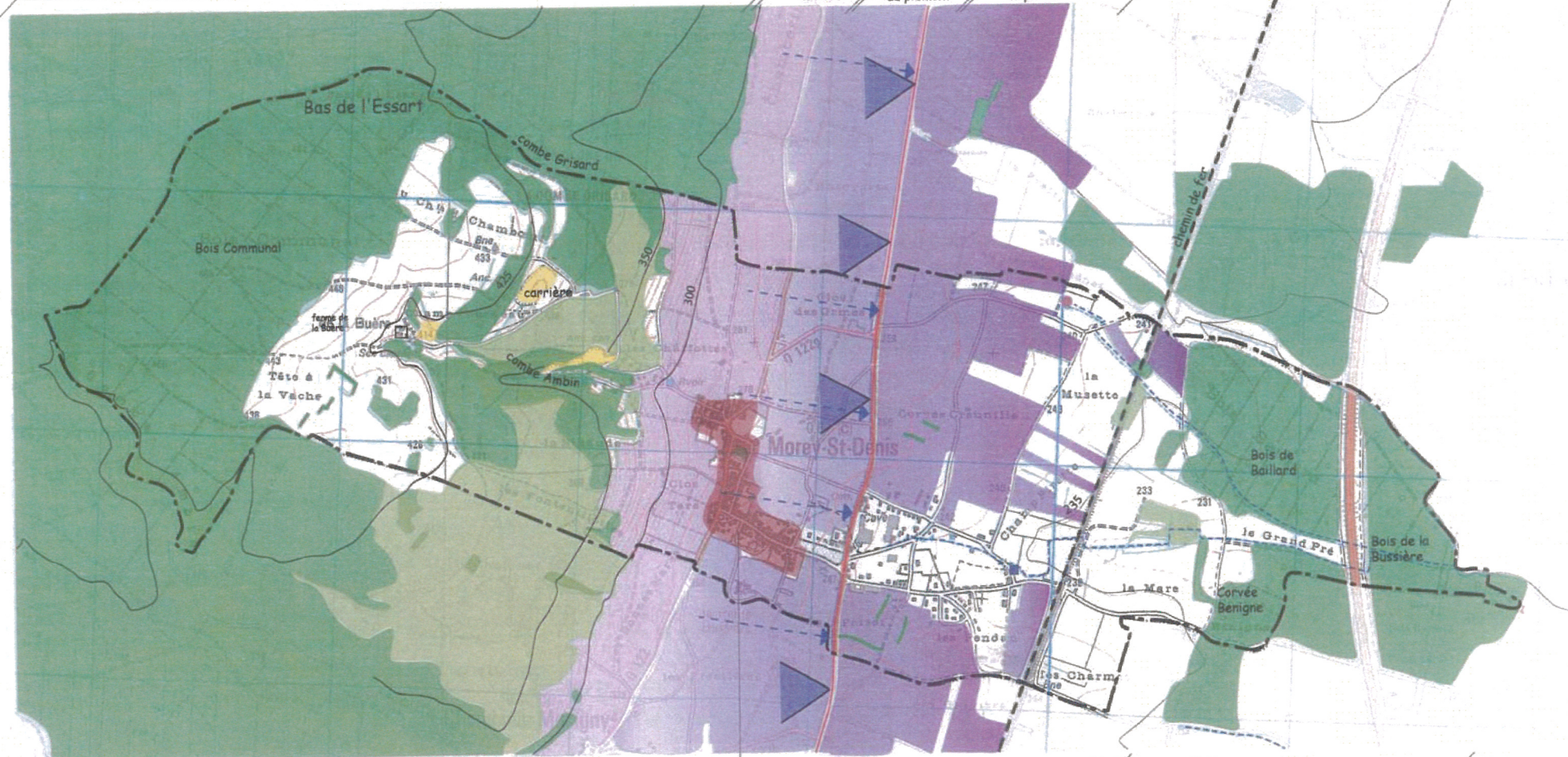
zone de piedmont à préserver et enrichir (fruitiers) : premier plan depuis la RN 74

plateau boisé

vigne de la côte

vigne du piedmont







vigne de la plaine




zone de plateau à préserver contre le phénomène de fermeture

préservation du cœur ancien en territoire viticole

préserver les bosquets boisés de Plaine

-  haies
-  bois
-  friches
-  vignes
-  gestion des eaux de ruissellements à conforter
-  station de pompage

 zone de vision

Axe 2 : Préservation et amélioration de la qualité urbaine du cœur de village viticole

1. Conserver la qualité urbaine du vieux village

Le vieux village de Morey-Saint-Denis se niche dans un véritable écrin de vignes.

Il est constitué de deux zones d'agglomération implantées perpendiculairement à la rue principale qui longe la première pente des coteaux (route des Grands Crus) exprimant une densité relativement forte.

On y retrouve une organisation d'habitat typiquement viticole suivant une typologie de cour. Ainsi, les volumes s'organisent autour d'une cour accessible par une porte (souvent charretière) directement depuis la rue. L'effet d'alignement linéaire des façades sur l'espace public est souvent établi par la combinaison de pignons et de murs de clôture en pierre net percés de portails d'accès.

Il existe plusieurs typologies de l'habitat viticole : logis de vigneron, maison de vigneron et plusieurs belles maisons de maîtres vigneron. Malgré les années, ces bâtiments ont conservé leur authenticité.

Cependant, cette qualité urbaine du cœur de village n'est pas immuable dans le temps et afin de la préserver, la commune décide d'instaurer un périmètre de permis de démolir. Cette mesure ne vise à maintenir le vieux village de Morey-Saint-Denis « sous cloche » mais de conserver sa typicité et de ne pas le dénaturer.



Morey-Saint-Denis dans son écrin de vignes, des façades urbaines du vieux village quasi intactes



Exemples de beaux alignements sur rue



Exemple d'habitat viticole : maisons de maître vigneron et logis de vigneron



Façade sur rue : l'importance du portail (en fer forgé, en pierre de taille) souvent flanqué de sa porte piétonnière

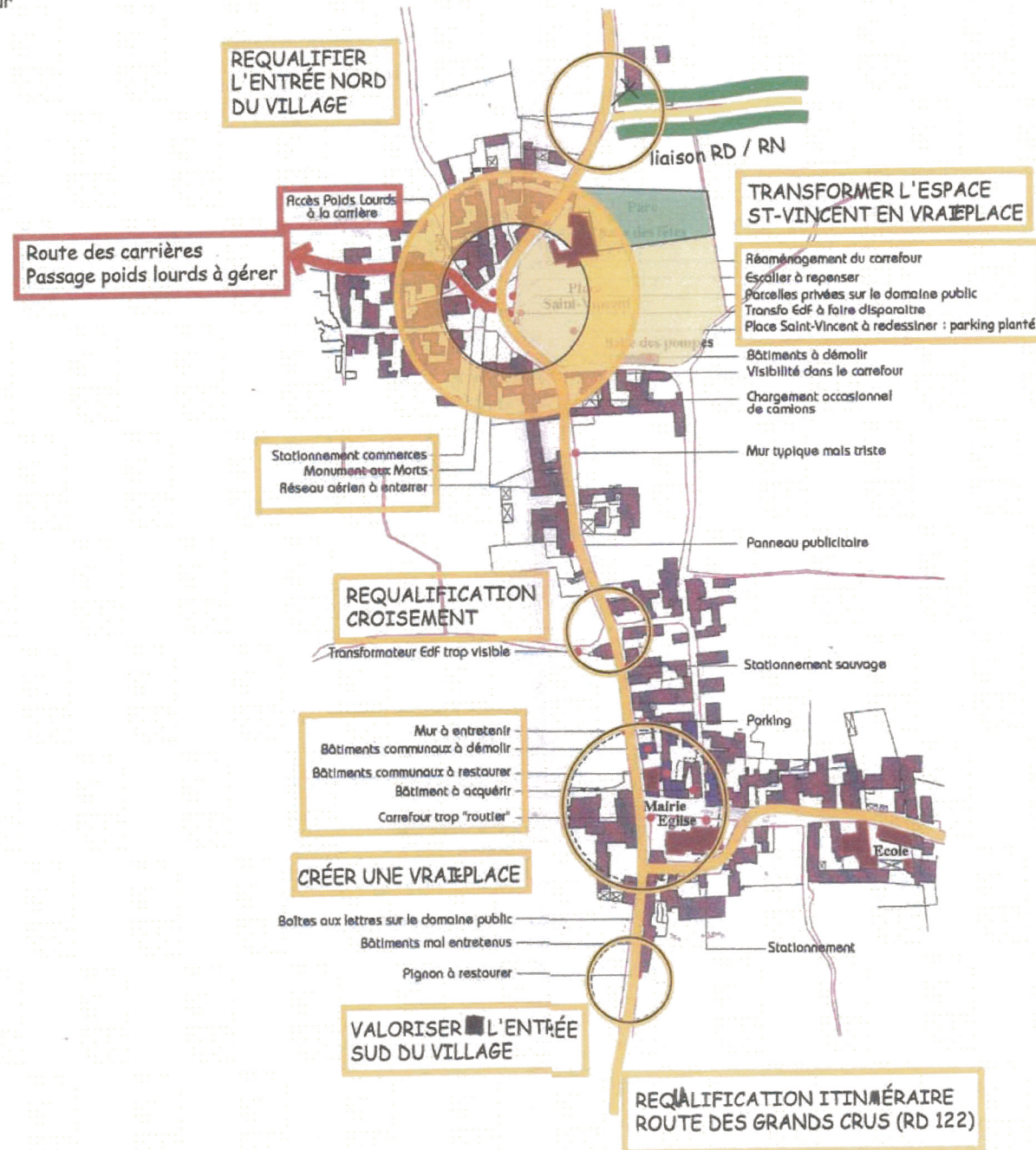
2. Requalifier les espaces publics majeurs

Cet enjeu a déjà été défini dans le cadre de l'étude « Cœur de Village » et validé par la commune.

En effet, quelques points noirs sont à corriger au sein du village en terme de requalification des espaces publics. Ces aménagements pourront être menés à moyen terme et concernent prioritairement :

1. l'aménagement de la place autour de la mairie et de l'église aujourd'hui en cours de réalisation
2. la requalification de l'espace Saint Vincent en « vraie place » : aménagement du carrefour beaucoup trop routier, esplanade à redessiner et à planter (en prenant en compte le besoin d'espace pour les deux grands manifestations annuelles), traitement des parcelles privées sur le domaine public, transformateur EDF à faire disparaître. Cette place est de plus joutée d'un beau parc public trop peu mis en valeur.
3. La revalorisation de cette place est un élément important puisqu'il s'agit du premier espace public rencontré pour les visiteurs arrivant par le Nord de la commune.
4. le traitement des entrées nord et sud de la commune par la route des Grands Crus (thème abordé dans le requalification des itinéraires et entrées de ville)

Nota : Proposition PADD sur la base du Schéma d'Intention de l'Étude Coeur de Village validé par la Commune



3. Créer une promenade du patrimoine historique sur le « village haut » et le centre bourg

Morey-Saint-Denis possède un patrimoine bâti de qualité au sein du centre bourg mais aussi un certain nombre de puits. Le village a également la particularité de posséder une excroissance à flanc de combe où les vues sur le coteau et la plaine sont très ouvertes.

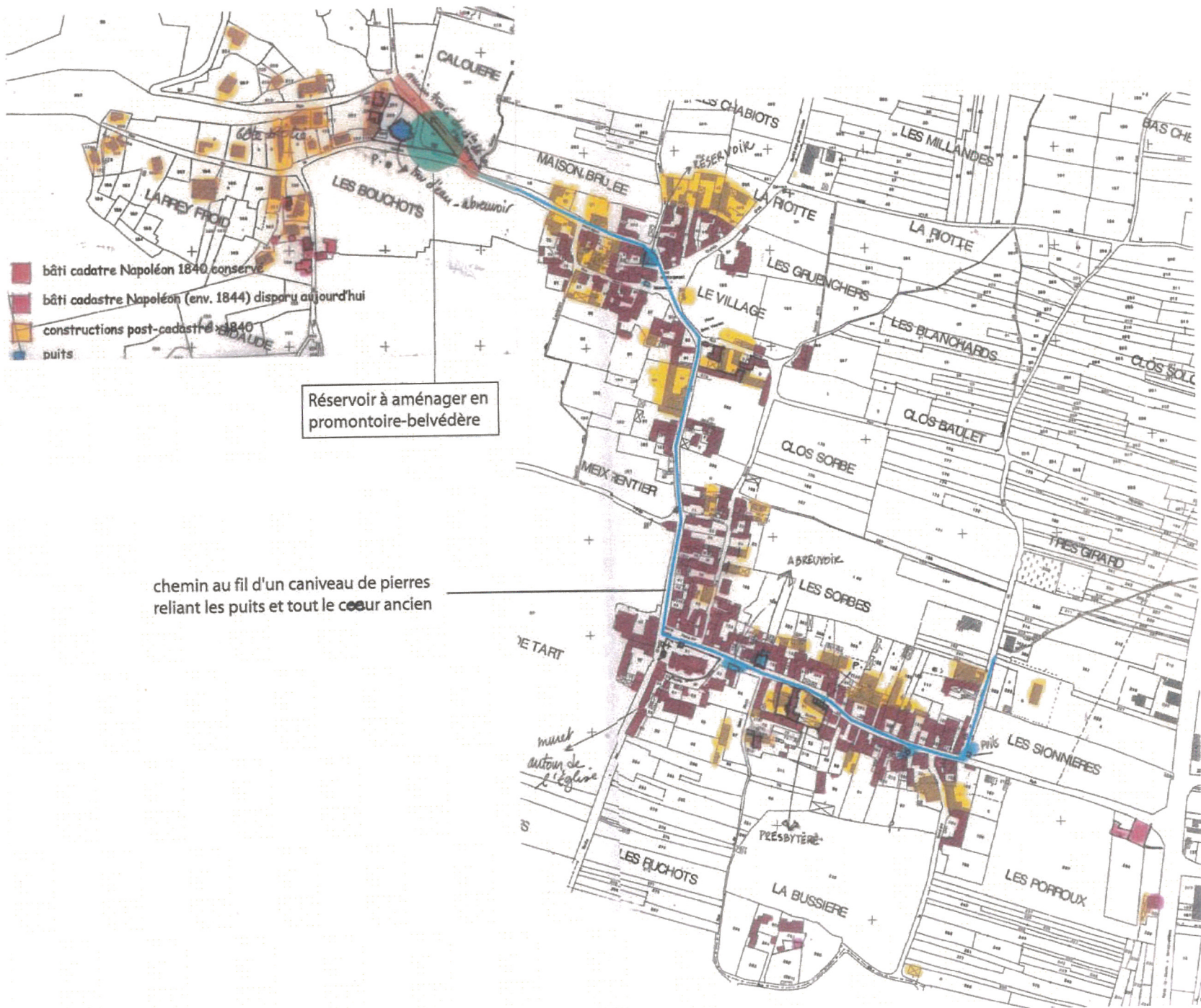
De plus, Morey-Saint-Denis souhaite renforcer sa carte touristique.

Il serait donc intéressant pour la commune de créer une promenade ou circuit relayant ces différents éléments. Cette promenade pourrait partir du bas du centre bourg au niveau du Castel de Très Girard, puis remonter la Grands Rue afin de rencontrer de jolies maisons vigneronnes, plusieurs puits et le presbytère, passant également devant plusieurs caveaux.

Le circuit se dirigerait ensuite sur la route des Grands Crus en direction de la place Saint Vincent (d'où l'utilité de requalifier cette place), puis remonterait la rue de la Montagne jusqu'au réservoir qu'il serait intéressant de requalifier en véritable belvédère pour admirer les points de vue.

La promenade pourrait enfin se poursuivre sur le plateau et s'orienter vers la nature.

Cette promenade devrait être aménagée de façon très simple en conservant surtout un caractère rural, par la création par exemple d'un simple caniveau de pierre comme fil conducteur.



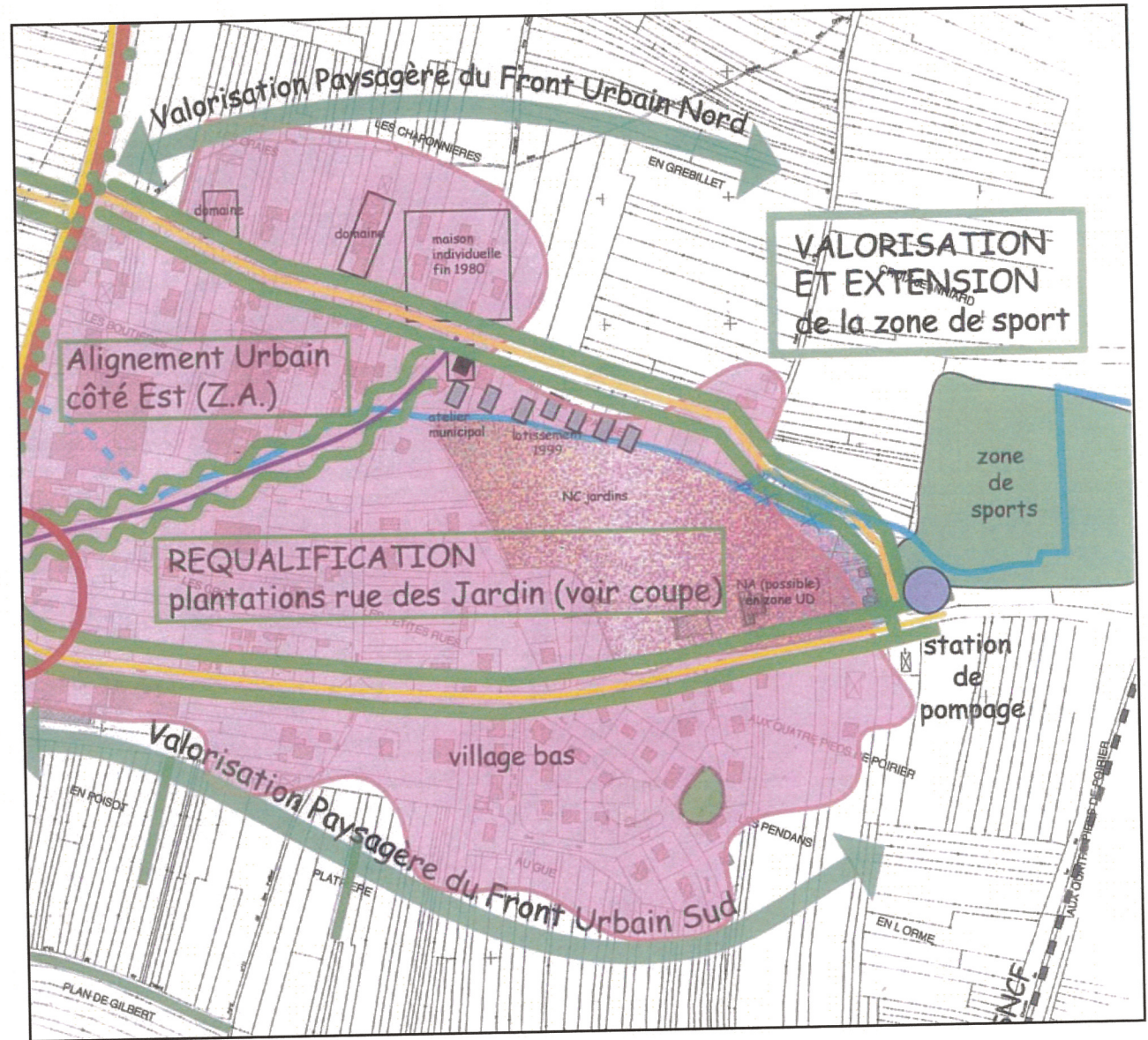
OBJECTIF 2 :
REQUALIFICATION DES ITINERAIRES ET ENTREES DE VILLE

Axe 1 : A l'échelle de la partie Est du village

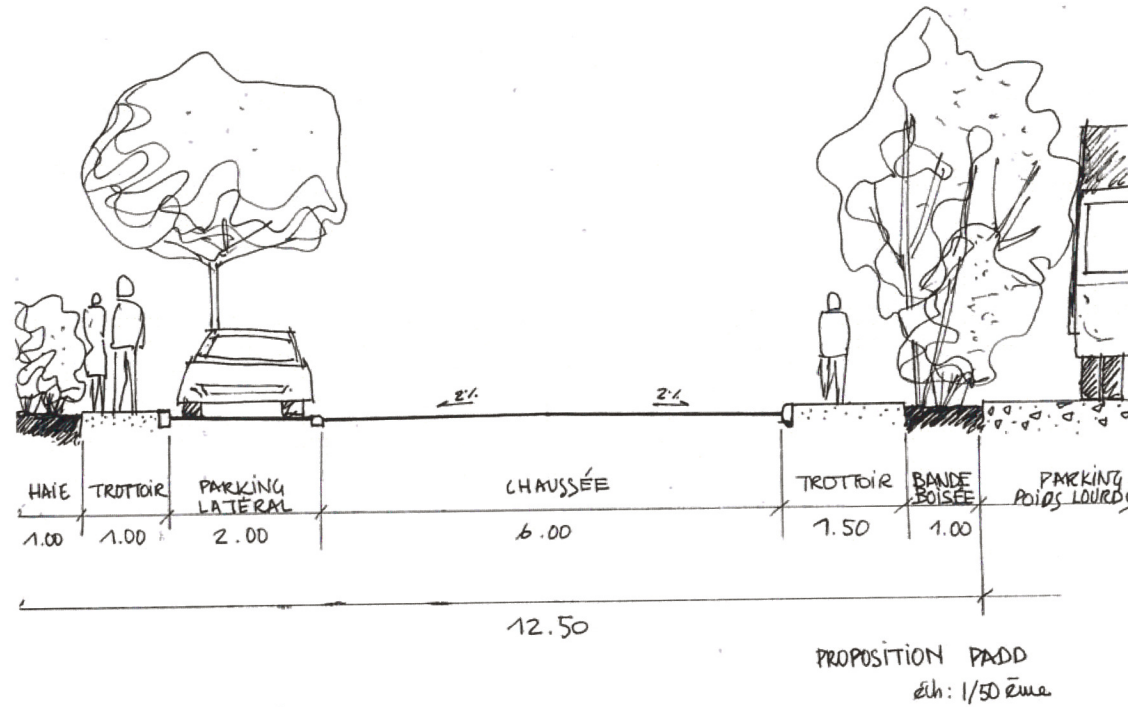
Cette partie de la commune apparaît comme peu lisible mêlant activités et habitat. Cependant, ce secteur reste le seul à pouvoir continuer d'évoluer. Des efforts de requalification et surtout d'une meilleure lisibilité sont à mener. Ils passent prioritairement par une requalification :

- de la rue des Jardins (voir coupe ci-contre)
- de la rue d'Epernay et de la rue Ribordot par un système de mails plantés, mails qui se poursuivraient de l'autre côté de la RN74 en direction du centre bourg.

De plus, compte tenu de la forte visibilité de ce secteur longé par la route nationale, il paraît primordial d'améliorer la qualité de fronts urbains nord et sud.



Exemple de requalification possible de la rue des Jardins (exemple non contractuel)



ÉTAT EXISTANT
éch: 1/50ème

REQUALIFICATION URBAINE DE LA
RUE DES JARDINS EN Z.A.
AVEC TRAITEMENT ASY MÉTRIQUE

Axe 2 : A l'échelle de la RN74

Une étude spécifique de la traverse de la commune de Morey-Saint-Denis est en cours dans les services de la Direction Départementale de l'Équipement de Côte d'Or. Elle comprend des propositions d'aménagement, des options afin d'intégrer les circulations douces, et de esquisses d'aménagement (profils en travers, plantations,...).

Cette réaménagement de la traverse est un élément important dans l'avenir de la commune car elle permettrait de faire une « couture » entre les parties Est et Ouest de la commune en créant un trait d'union entre les deux secteurs, en réduisant fortement la vitesse, en facilitant la traversée de la RN74 et en donnant une meilleure lisibilité aux automobilistes quant à l'approche et la traversée de la commune.

Axe 3 : A l'échelle de la commune

Si le diagnostic paysager du territoire met en évidence un atout majeur que sont les entités paysagères fortes, constituantes et identitaires du territoire de Morey-Saint-Denis, il fait aussi état de ses faiblesses et points noirs que sont :

- la banalisation galopante du front bâti de la zone d'activités,
- la non qualification des itinéraires ou des nœuds d'échange et de croisement
- le flou des entrées de village.



Ce PADD est l'occasion de mettre en cohérence l'ensemble du territoire et de lui apporter lisibilité et clarté en arrêtant le processus de banalisation et de perte de sens.



Il s'agit donc de:

- **reconstituer une trame paysagère forte** requalifiant, hiérarchisant et orientant les itinéraires,
 - o plantation d'alignement le long de la RN74 coté plaine permettant d'orienter cette voie dans le paysage et de la rendre lisible
 - o combiner les dessertes agricoles avec la continuité d'une piste cyclable en contrebas, coté côte
 - o plantation de toutes les routes perpendiculaires à la RN74, et notamment de la RD122g, afin de marquer les lignes transversales et d'indiquer les entrées de la commune.
- **travailler plus spécifiquement en complément de cette trame à l'intégration paysagère du front bâti de la zone d'activités,** notamment dans le cadre du PLU
et sur la qualité des fronts bâtis Nord et Sud de la partie de la commune à l'Est de la RN74.
- **valoriser les entrées de village par la route des Grands Crus** (travail à mener conjointement avec le Conseil Général)



-  haies
-  bois
-  friches
-  vignes

-  requalification RN 74
-  rendre plus lisible et plus sécuritaire les liaisons transversales

-  RD 122 route des Grands Crus itinéraire à valoriser
-  route des Carrières à valoriser

-  requalification Z.A. et du front bâti
-  carrefours / RN 74 à requalifier

OBJECTIF 3 :
MAINTENIR LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE
ET
PRESERVER LES ACTIVITES TRADITIONNELLES
SUR LE TERRITOIRE

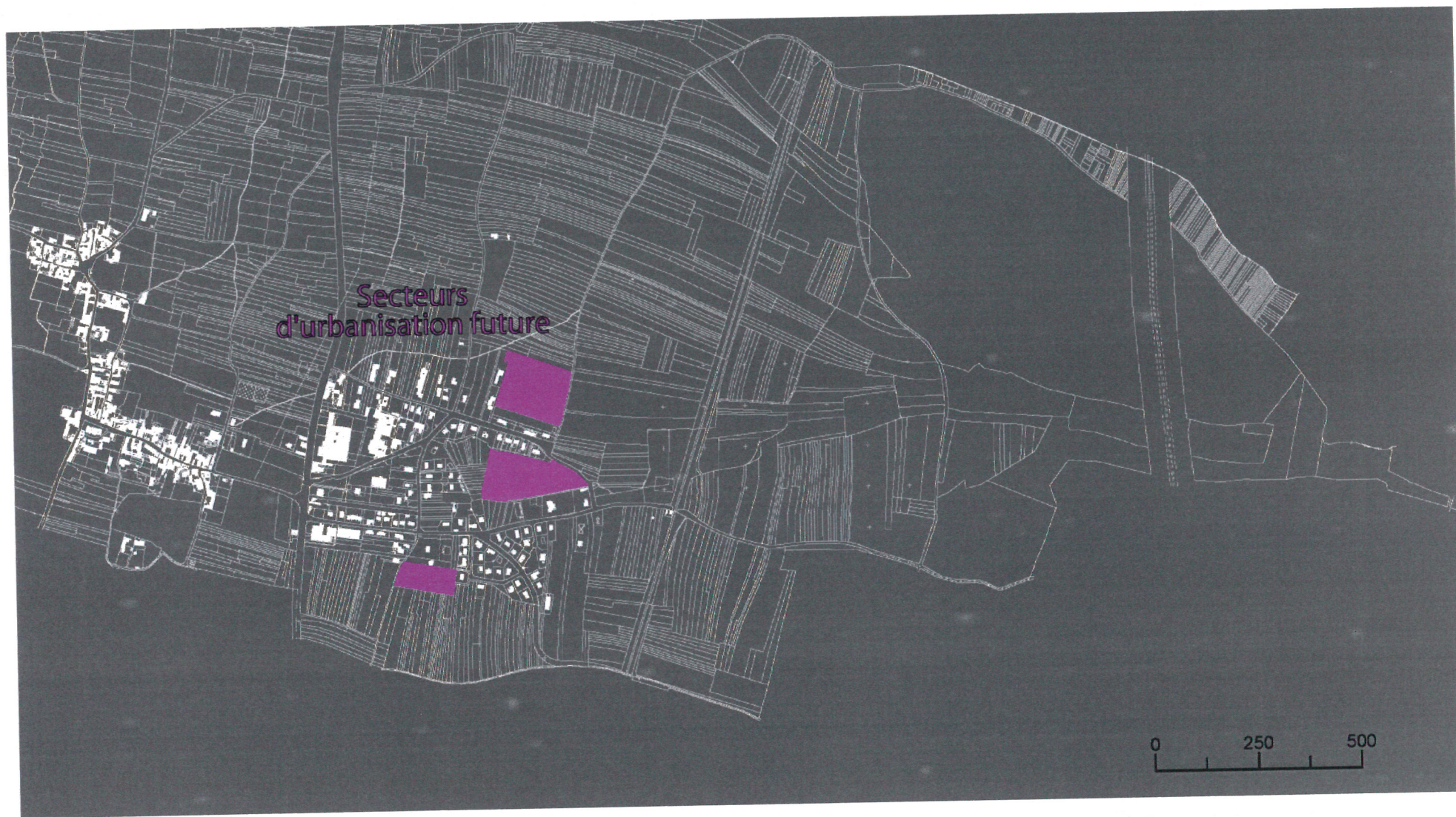
**Axe 1 : Trois secteurs retenus pour le développement résidentiel :
les « Prés Bouffeaux », « En Grébillet », et la façade sud du « village bas »**

Les capacités d'accueil de nouveaux habitants ne se trouvent qu'à l'Est de la RN74.

Trois secteurs ont été identifiés à cette fin : le secteur des « Prés Bouffeaux » déjà classé comme secteur NA au POS actuel, le secteur « En Grébillet » et une partie de la façade sud du « village bas » dans le prolongement du lotissement des Pendans au lieu-dit les Platières. Ces deux derniers secteurs ont été choisis en raison de leur proximité avec les maisons voisines, de leur desserte aisée et de la présence des équipements à proximité facilitant un raccordement à moindre coût pour la commune.

Les capacités d'accueil restent cependant modestes puisqu'elles sont de 2,1 ha sur les « Prés Bouffeaux », de 2,2 ha sur le secteur « En Grébillet » et de 0,8 ha sur l'autre secteur.

L'urbanisation du secteur des « Prés Bouffeaux » ferait l'objet d'un schéma de principe dans une orientation particulière d'aménagement.



Axe 2 : Préserver les activités traditionnelles sur le territoire de la commune

Morey-Saint-Denis accueille actuellement un certain nombre de petites artisans et d'activités traditionnelles liées à la nature viticole de la commune.

Aujourd'hui, il est utile de développer une zone artisanale sur la commune afin de préserver les activités traditionnellement présentes sur la commune, et notamment l'installation d'une aire viticole qui pourraient accueillir des cuveries, des bâtiments de stockage et une aire de lavage, et éventuellement le déménagement de certaines activités ne trouvant plus leur place dans le tissu bâti actuel.

Cette nouvelle zone reste de taille modeste (environ 6 hectares) et d'ambition communale.

