

COMMUNE DE PLUVET

Plan Local d'Urbanisme

2

PADD

- PLU mis en élaboration le 1^{er} octobre 2004
- PLU arrêté le 16 février 2007
- PLU approuvé le 30 novembre 2007

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

17 JANV 2007



Politique stratégique et définition du PADD

1-1 Respect du principe d'équilibre

Equilibre entre développement urbain et développement rural

Le territoire de la commune de PLUVET (651 ha) est situé dans la vallée de la Tille à environ 6 km au sud de Genlis et 16 km au sud-est de Dijon.

La Norge et la Tille qui confluent à l'amont de PLUVET coulent sur des alluvions sablo-graveleuses récentes qui forment une couche de 2 à 5 mètres d'épaisseur reposant horizontalement sur le substratum pliocène constitué essentiellement par des argiles (marnes bleues de Bresse).

Le village, bien regroupé, est à une distance respectable de la RN 5 (670 m). Il est traversé par les RD 110 et RD 110h.

La plaine alluviale qui entoure le village constitue un ensemble très ouvert qui s'étale sur plusieurs kilomètres. Elle est cultivée de façon intensive (céréales, colza, betterave) par 6 agriculteurs dont les sièges d'exploitation sont répartis dans le village. La S.A.U. de la commune est également mise en oeuvre par une dizaine d'agriculteurs venant de l'extérieur.

Les travaux préliminaires ont mis en évidence :

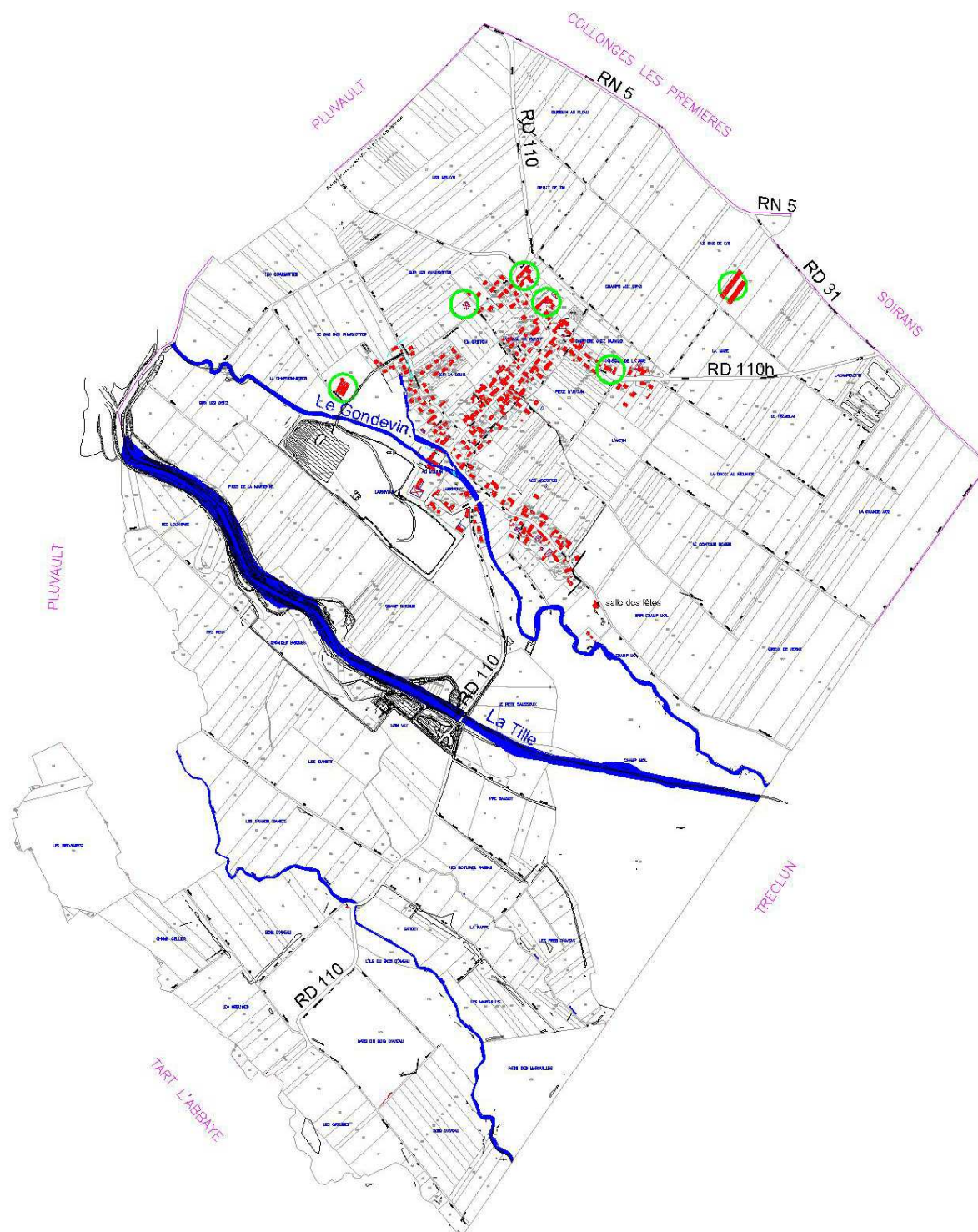
- ☞ Un dynamisme de la profession agricole toujours très présente sur la commune,
- ☞ L'existence d'une vaste zone inondable au sud-ouest du village,
- ☞ Une gravière qui arrive en fin d'exploitation,
- ☞ Des réseaux de viabilité très complets sur le village,
- ☞ Une accélération du taux d'évolution global (+ 2,17 % par an entre 1990 et 1999) qui porte la population sans double compte à 324 habitants.

Compte tenu de ces éléments, mais aussi des faibles moyens financiers de la commune qui vient d'investir dans la création d'une salle des fêtes, la municipalité a retenu un développement limité, centré sur le village et autour des équipements déjà en place.

Le développement de l'urbanisme est prévu essentiellement au nord-ouest du village en continuité des zones déjà bâties et hors des zones inondables du bassin de la Tille.

La commune évite l'étalement urbain le long des axes structurants et protège les espaces naturels et agricoles.

Sièges d'exploitations



1-2 Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité de l'habitat

1-2-1 Mixité de l'habitat

Les nouveaux habitants de la commune sont à 90 % des employés, des ouvriers travaillant sur Dijon ou Genlis.

La commune entend continuer à offrir des possibilités d'accèsion à la propriété aux gens modestes sur des petites parcelles. C'est l'objet de la zone UB.

La commune réalisera l'objectif de mixité de l'habitat de la manière suivante :

-  **habitat individuel (isolé ou groupé) le long des voies équipées où la tranquillité de l'habitat est activement recherchée par les candidats constructeurs,**
-  **habitat mixte, collectif ou individuel groupé, par exemple sur les terrains communaux,**
-  **par renouvellement urbain (anciennes maisons du centre, ancienne usine).**

Le rythme des constructions récentes paraît trop élevé au regard des possibilités financières de la commune pour mettre à niveau les équipements collectifs.

Une évolution modérée de + 1%/an est prévue soit 440 habitants à l'horizon du PLU (2015).

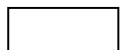
1.2.2 Diversité des activités

Située à quelques dizaines de minutes seulement des agglomérations de Genlis et Dijon, Pluvet n'a pas grand-chose à espérer du développement commercial, des services et des zones d'activité.

En suivant les recommandations du Département, l'ancienne RN 5 et les routes départementales qui traversent la commune sont strictement protégées en rase campagne.

La commune espère simplement une reconversion touristique des gravières en fin d'exploitation (bassin de pêche et zone écologique).

Milieux naturels de qualité écologique faible.



Milieux naturels de qualité écologique très faible.

Le paysage de plaine offre de grandes échelles de vision qui dégagent une forte lisibilité.

Les règles d'urbanisme permettront de poursuivre les formes urbaines actuellement en vigueur sur la commune et qui s'intègrent particulièrement bien dans les grands paysages.

L'importance des haies et des buissons qui bordent le Gondevin est primordiale pour dissimuler les constructions et faciliter l'intégration dans le site.

Les haies existantes seront identifiées au PLU et de nouvelles plantations encouragées.

Fiche récapitulative des principaux objectifs du PADD

-  **Protéger l'agriculture pérenne,**
-  **Mise en place d'un développement limité en adéquation avec les possibilités financières de la commune,**
-  **Renforcer l'urbanisation du village essentiellement au nord-ouest en continuité des équipements en place,**
-  **Prévoir à long terme des possibilités d'extensions nouvelles, des voies piétonnes et des emplacements pour des équipements généraux,**
-  **Améliorer les liaisons routières pour constituer un maillage efficace et sécurisé (emplacements réservés),**
-  **Prise en compte des zones inondables et des zones de vestiges archéologiques,**
-  **Prévoir l'aménagement touristique de la gravière,**
-  **Conserver en l'état les entrées du village,**
-  **Protéger les espaces écologiques les plus intéressants (ripisylves) et identifier les haies qui structurent le paysage.**