

Commune de : **POUILLY-EN-AUXOIS**

Département de la COTE D'OR

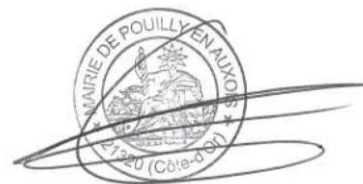
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé

à la délibération
du 10 décembre 2024

approuvant la révision du PLU

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Révision du POS par élaboration du PLU approuvée en date du 05 décembre 2007
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en date du 26 juin 2019
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée en date du 16 décembre 2021
Révision du PLU prescrite en date du 23 novembre 2021

Dossier réalisé par les bureaux d'études :



Mandataire
30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

AXE 1 : ASSURER LA POSITION DE CENTRALITE DE POUILLY-EN-AUXOIS	7
1.1. Définir les besoins en matière d'offre en habitat	7
1.2. Maintenir l'offre d'activités économiques et d'équipements et veiller à leur accessibilité	8
1.3. S'appuyer sur l'environnement local de qualité pour assurer l'attractivité du territoire	9
AXE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AUTOUR DU CENTRE-BOURG.....	10
2.1. Organiser le développement urbain et modérer la consommation d'espaces	10
2.2. Veiller à organiser un développement urbain respectueux des sensibilités environnementales locales ..	12

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est 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.

1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU P.A.D.D :

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

Le PADD 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 / DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est défini dans l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V) et LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

3 / LE P.A.D.D., UN PROJET :

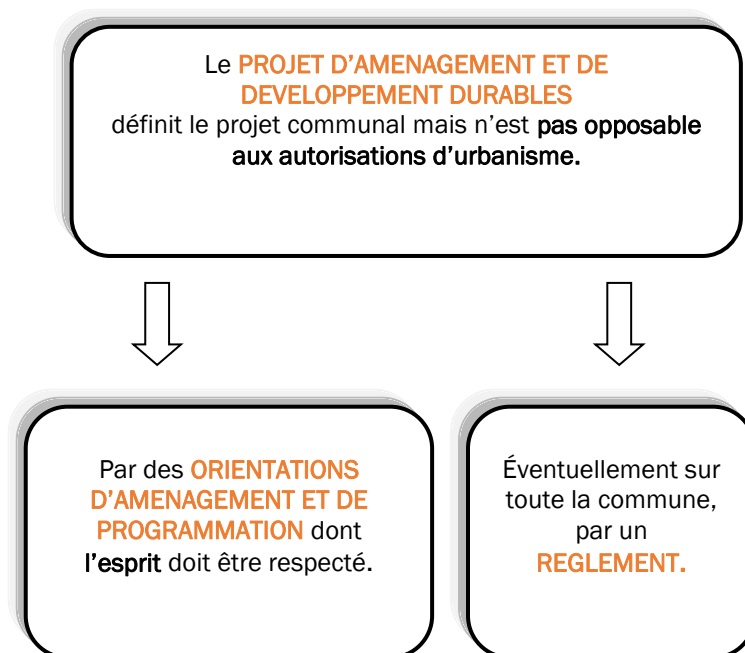
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial 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.

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.



OBJECTIFS DU PADD

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.

Le PADD de la commune de Pouilly-en-Auxois s'inscrit dans une réflexion globale de la commune qui mène conjointement à la révision du PLU, une étude de revitalisation de bourg centre dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

Ainsi, les orientations et objectifs du PADD sont complémentaires aux orientations définies au sein du plan guide de la stratégie de l'étude de revitalisation et ont pour but d'offrir à la commune de Pouilly-en-Auxois les outils nécessaires de lui permette à la fois d'attirer de nouvelles populations, de nouveaux commerces, de nouveaux services, mais aussi (et surtout) à tout cet écosystème de s'installer, et ce, de manière pérenne.

Ainsi, les ambitions communales en matière de croissance démographique, de consommation d'espaces d'accueil d'équipement et de commerces correspondent aux besoins identifiés au sein du diagnostic de territoire du PLU et de l'étude de revitalisation du bourg centre pour maintenir le rôle de pôle rural de la commune.

En effet, au cours des dernières années, 70 % des constructions réalisées sur le territoire a permis l'accueil d'activités et d'équipements nécessaire pour satisfaire les besoins à l'échelle de la communauté de communes. Il apparait donc que la commune doit **présenter un projet ambitieux et proportionné à son rôle de centralité pour répondre à la fois au besoin en équipements, en habitat et en activités.**

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

Axe 1 : Assurer la position de centralité de Pouilly-en-Auxois

Axe 2 : Organiser le développement du territoire autour du centre-bourg

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 du 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 manœuvre 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 œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

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



LE PROJET COMMUNAL

AXE 1 : ASSURER LA POSITION DE CENTRALITE DE POUILLY-EN-AUXOIS

1.1. DEFINIR LES BESOINS EN MATIERE D'OFFRE EN HABITAT

Définir les besoins fonciers en matière d'habitat

La commune de Pouilly-en-Auxois souhaite assurer son rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie et de l'espace communautaire.

La commune souhaite donc être en capacité de proposer une surface constructible pour l'habitat cohérente avec ses ambitions et celles du territoire, ce qui ne fut pas le cas au cours des dernières années.

Pour cela, il s'agit d'abord d'affirmer un scénario démographique et de rythme de constructions, raisonné par rapport à la perspective du SRADDET, pour la période 2023 à 2034 (12 ans).

Ainsi, le scénario démographique retenu est une croissance moyenne de 0,5% par an auquel il convient d'intégrer le phénomène de desserrement des ménages.

Ce scénario démographique nécessite une offre de 12 à 13 nouveaux logements par an comprenant la reprise de logements vacants et la construction de logements neufs.

Diversifier et moderniser le parc de logement

La position de centralité de Pouilly-en-Auxois en matière d'offre en habitat sera également liée à la diversification de l'offre qui sera permise par le PLU.

Ainsi, ce dernier doit permettre d'offrir une diversité d'habitat autant en matière de formes urbaines, de types d'habitat (locatif social, conventionné privé, accession sociale, ...), de formes d'habitat (Eco-habitat, habitat participatif, partagé, cohabitation intergénérationnelle, colocation, logements adaptés...) et de typologies.

Pour garantir cette diversification, il est nécessaire de permettre la modernisation des parcs publics et privés, anciens.

1.2. MAINTENIR L'OFFRE D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS ET VEILLER A LEUR ACCESSIBILITE

Permettre le maintien et le développement des activités économiques

La commune de Pouilly-en-Auxois présente sur son territoire une offre importante et diversifiée d'activités économiques réparties sur différentes zones spécifiques et au sein du tissu urbain du village.

L'objectif de la commune au travers du PLU est de conforter le tissu économique local qui est pourvoyeur d'emplois et qui favorise l'accueil de ménages.

Pour cela, la commune souhaite :

- Préserver les zones d'activités économiques pour y permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le confortement de l'activité existante.
- Permettre un développement des activités liées au tourisme (hébergements touristiques, loisirs, ...) pour affirmer la position stratégique entre le Morvan, Dijon et Beaune.
- Permettre le confortement et l'installation du commerce de proximité en bourg-centre.
- Conforter l'activité agricole en permettant l'installation de nouvelles exploitations agricoles et la diversification des activités agricoles.

Maintenir le niveau des équipements en adéquation avec les besoins de la population

La commune de Pouilly-en-Auxois assure actuellement un rôle central en matière d'offres d'équipements à l'échelle du bassin de vie et de l'espace communautaire.

L'objectif de la commune est donc de conforter les équipements en place répondant aux attentes de la population.

Il s'agira notamment de permettre l'accueil d'équipements culturels pour conforter la dynamique locale liée aux associations et répondre au manque identifié en la matière à l'échelle du bassin de vie et de l'espace communautaire.

Veiller à l'accessibilité du territoire pour assurer son rôle de centralité

Si le territoire communal présente déjà un rayonnement important en matière d'emplois et d'offres en équipements, il convient de porter une réflexion sur l'accessibilité de ce dernier face aux évolutions de mobilité au sein de la société.

Ainsi, il s'agit de :

- S'appuyer sur le réseau routier d'importance nationale et régionale pour favoriser l'attractivité du territoire et offrir des alternatives à la voiture individuelle.
- Profiter du développement des communications numériques qui joue un rôle important dans le maintien et l'accueil de population et des activités économiques. Il s'agit notamment d'anticiper autant que possible la mise en place de ces TIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

1.3. S'APPUYER SUR L'ENVIRONNEMENT LOCAL DE QUALITE POUR ASSURER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

L'attractivité du territoire passe par la qualité de son environnement local. Le développement du premier ne doit donc pas se faire au détriment du second.

Protéger les milieux sensibles et les continuités écologiques du territoire

La commune tient à protéger les espaces naturels référencés sur son territoire ainsi que les éléments végétaux participant à la diversité de la biodiversité sur le territoire.

Il s'agit donc de protéger règlementairement dans le temps, les ZNIEFF de type 1 et 2 présentes sur la grande majorité du territoire, les zones humides et les franges de l'espace urbain et espaces végétaux du tissu urbain, qui présentent un ensemble de vergers, de jardins et de haies privées qui participent à la biodiversité et qu'il convient de préserver autant que possible.

Ces milieux, référencés ou non, s'étendent au-delà des limites communales de Pouilly-en-Auxois ; il s'agit donc de prendre également en compte le contexte environnemental présent sur les communes limitrophes.

De plus, ces milieux constituent les principaux réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue qu'il convient de protéger. Il est ainsi important de préserver les patchs de forêts restants pour limiter la destruction d'habitat pour la faune et garder une mosaïque d'habitat avec les zones ouvertes.

Agir pour un cadre de vie de qualité au travers de la mise en valeur du paysage

Il s'agit dans le cadre de la révision du PLU de prendre en compte les besoins futurs tout en préservant les qualités du milieu physique.

En effet, la commune possède un patrimoine bâti riche qu'il convient de mettre en valeur. Ces éléments font partie de l'histoire locale et participent à l'identité de la commune.

Le PLU visera à définir des règles de mise en valeur pour l'habitat en s'assurant en particulier de la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien. Il s'agira également de prendre en compte les nouveaux modes de constructions, d'implantation et d'aspect des constructions.

Il s'agira également de prendre en compte la présence de cônes de vue et d'éléments marquant le paysage local tel que le Canal de Bourgogne.

La commune souhaite donc identifier ces éléments afin de les préserver et de les protéger règlementairement lorsqu'ils se situent sur le domaine privé ou de les identifier à but informatif lorsqu'ils se situent sur le domaine public.

La qualité du paysage local est également liée à la présence de végétation et d'espaces naturels au sein et à proximité de l'espace bâti. Il s'agira donc de permettre le développement de la mosaïque paysagère par le maintien ou la plantation de vergers, notamment en franges urbaines et ainsi assurer la transition entre espace urbain et terres agricoles.

AXE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AUTOUR DU CENTRE-BOURG

2.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES

Organiser le développement de l'habitat à proximité du centre-bourg

Le projet de la commune vise à permettre le maintien de sa population tout en favorisant l'accueil de nouveaux habitants tout en portant une réflexion sur l'organisation spatiale de l'offre en habitat autour du centre-bourg.

Ainsi, la commune fait le choix de définir en premier lieu le potentiel de renouvellement au sein des dents creuses et en prenant en compte la reprise des logements vacants pour ensuite estimer les besoins en création de logements et ainsi participer à la diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels du territoire communal.

Il s'agit notamment de réhabiliter des friches urbaines telles que le site du cloître VNF, l'ancien EHPAD qui pourrait également accueillir un programme de logements ainsi que des bâtiments publics voués à changer de vocation (la salle des fêtes, la salle du club de judo).

De plus, la commune souhaite privilégier l'urbanisation du secteur situé au cœur du tissu urbain et ainsi limiter la définition de zone d'urbanisation future en frange de la ville.

Aussi, puisque la majeure partie des constructions à venir se fera au sein du tissu urbain déjà existant, il conviendra d'organiser une insertion cohérente de ces nouvelles constructions en maintenant une couverture végétale importante notamment en cœur d'îlots et en franges du village qui sont occupés par des ensembles de jardins et vergers.

Organiser le développement des activités économiques entre les zones spécifiques dédiées et le centre bourg

La commune compte des commerces, artisans et entreprises au sein de l'espace urbain mixte. Les activités économiques sont intégrées dans le tissu urbain. La commune souhaite permettre le confortement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités si celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du village.

De même, les zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales présentent un potentiel de renouvellement qu'il convient de préserver.

Il s'agit donc principalement de permettre le confortement du tissu économique existant et de permettre son évolution et son renouvellement au sein du tissu urbain existant en limitant les extensions dédiées uniquement aux activités.

Assurer la pérennité de l'activité agricole

L'activité économique locale est également tournée vers l'activité agricole.

Il s'agit donc de permettre l'installation de nouvelles exploitations et d'anticiper tant que possible, les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel, ...) et permettre leur changement de destination, si nécessaire.

Si le nombre d'exploitations agricoles tend à diminuer, le territoire présente encore une surface importante de terres agricoles.

La commune souhaite donc identifier ces terres agricoles à maintenir sur le territoire afin d'afficher la vocation première de ces parcelles et ainsi préserver ces activités.

Le PLU doit ainsi permettre l'installation de nouvelles exploitations et le développement des activités existantes tout en assurant un équilibre entre les exploitations et les terres exploitées.

Modérer la consommation d'espaces

En portant une réflexion à l'échelle intercommunale et en prenant en compte le poids démographique de la commune de Pouilly-en-Auxois (17%) et son rôle de centralité dans la Communauté de Communes, la commune se fixe comme objectif chiffré, à l'horizon 2043, une consommation d'espaces de 15 ha dont 10 ha pour l'habitat et 5 ha pour les activités et les équipements.

Afin de permettre la réalisation du projet communale en matière d'accueil d'habitants et d'appliquer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces établis au sein des documents supra-communaux et de définir une trajectoire communale permettant d'atteindre à terme les objectifs de zéro artificialisation nette, la commune fixe des objectifs chiffrés à court et long termes :

- Une consommation de 8 ha entre 2023 et 2033 ;
- Une consommation de 7 ha pour l'habitat entre 2033 et 2043.

Il s'agira également d'optimiser la densification des nouvelles opérations d'aménagement en fixant une densité moyenne de 15 à 20 logements/ha.

Cette réflexion quant à la consommation d'espaces ne portera pas uniquement sur le développement de l'habitat, mais sera appliquée à tous les projets en favorisant la réutilisation des espaces libres urbains.

Adapter l'offre de mobilité

Le territoire communal présente un maillage de voiries et de chemins qui permettent une desserte correcte du territoire. Le projet communal vise à préserver ce maillage existant pour développer l'urbanisation.

En organisant les futures zones d'habitat à proximité du centre bourg et en prenant en compte le maillage existant, la commune vise à réduire l'étirement du maillage secondaire, les temps de trajet et donc les gaz à effet de serre.

De plus, la commune souhaite prendre en compte les déplacements piétons au sein de son développement afin, notamment, de réduire les trajets automobiles sur la commune et ainsi favoriser les modes de déplacements « doux » (à pied, à vélo, ...). Il s'agit donc de prendre en compte les projets en cours de restructuration des voies pour donner une place aux mobilités douces et anticiper tant que possible les projets futurs.

Il conviendra également de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, notamment en favorisant l'utilisation du co-voiturage dont une aire spécifique a été réalisée à proximité du péage autoroutier et en permettant le maintien et le développement des transports collectifs. Il s'agira également de favoriser l'utilisation des véhicules « moins polluants » notamment, en permettant l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques.

2.2. VEILLER A ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES LOCALES

Agir en faveur de la protection et de l'économie des ressources naturelles

Il s'agira de mettre en place une politique qui prenne en compte les besoins futurs de façon cohérente avec les objectifs de développement de l'offre en habitat et des activités économiques afin, notamment, de préserver les ressources en eaux et préparer le territoire aux changements climatiques.

L'économie des ressources naturelles concerne également l'utilisation des ressources fossiles et autres. Ainsi, la commune souhaite permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiative privée et publique dans le respect des activités du territoire et des contraintes environnementales. Ainsi, l'installation de telles activités ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole ou de la biodiversité locale.

Des projets et réflexions publiques en matière d'ENR sont en cours, il s'agit notamment de la création d'un parc photovoltaïque sur d'ancienne carrière et de réflexion sur l'installation de panneaux photovoltaïque en toitures des bâtiments publics. Il s'agira de permettre dans le PLU la poursuite de ce type d'initiative pour tendre vers une commune à énergie positive.

Enfin, il s'agira de permettre l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...).

Intégrer les notions de contraintes et de risques dans les réflexions du développement du territoire

Le projet communal retranscrit la prise en compte de risques ou protections particulières dans le but d'informer la population de la présence de ces risques, mais également afin d'en tenir compte dans le cadre du développement futur de la commune.

Il s'agira donc de ne pas définir de nouvelle zone d'urbanisation sur des espaces soumis à des risques ou contraintes importantes et de définir, le cas échéant, des règles permettant de limiter l'impact de ces risques et contraintes sur les populations.

De plus, le maintien de surfaces et d'éléments naturels au sein de l'espace urbain et à proximité permettra également de limiter l'impact de certains risques, notamment via la réduction de l'imperméabilisation des sols et la préservation des zones d'expansion des crues et la préservation des éléments naturels (haies, boisements, zones humides, fossés, etc, ...) contribuant à la régulation de l'écoulement des eaux.