

Département de Côte d'Or

Commune de

LA ROCHEPOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

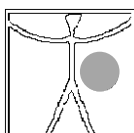
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce n°2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 05 décembre 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 04 février 2020

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4 passage Jules Didier - 70 000 VESOUL

Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR

SOMMAIRE

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	3
2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	5
2.1. Orientations générales	5
2.2. Détails des orientations générales et objectifs du PLU	6
2.2.1. Préserver et entretenir l'identité villageoise en permettant un développement urbain maîtrisé	6
Objectif 1 : produire un nombre de logement suffisant pour contrer le phénomène de décohabitation tout en étant compatible avec le SCOT et la capacité des réseaux publics	6
Objectif 2 : développer la mixité sociale en proposant une offre diversifiée pour le logement des jeunes, des personnes à revenus modestes et plus largement pour faciliter le parcours résidentiel aux différentes étapes de la vie	7
Objectif 3 : assurer un développement urbain et un fonctionnement du village optimal en limitant la consommation de l'espace et en respectant les principes du développement durable.....	9
Objectif 4 : protéger les biens et les personnes des risques naturels et technologiques connus.....	12
2.2.2. Préserver et valoriser le cadre paysager à l'origine d'une attractivité certaine	13
Objectif 1 : promouvoir une qualité paysagère du développement	13
Objectif 2 : préserver les cônes de vue majestueux sur le village notamment ..	14
Objectif 3 : préserver les paysages emblématiques	14
Objectif 4 : préserver les éléments ponctuels à l'origine de la richesse paysagère	14
2.2.3. Préserver la biodiversité	15
Objectif 1 : préserver les réservoirs de biodiversité	15
Objectif 2 : maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques	15
2.2.4. Pérenniser les activités économiques existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités.....	16
Objectif 1 : préserver l'activité viticole et agricole.....	16
Objectif 2 : préserver les autres activités économiques.....	16
Objectif 3 : permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat	16
3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	17
4. CARTOGRAPHIE DU PADD	18

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en œuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a défini les conditions d'application et les limites du PADD. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 renforce la prise en compte du paysage dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et impose également la fixation d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du code de l'environnement : "l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Rochepot est l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD de La Rochepot constitue un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, (qui eux sont opposables), constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en œuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent.

Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU, pierre angulaire dans la mesure où il traite à la fois du général et du particulier. Il présente les grandes orientations d'aménagement portées par le PLU et traduit à cet égard le caractère global de ce document tout en déclinant les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, illustrant ainsi le caractère opérationnel du document d'urbanisme.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est donnée par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« 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 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Le P.A.D.D. doit ainsi définir ces orientations générales en respectant :

- les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101 et L.101-2 du code de l'urbanisme ;
- et en étant compatible avec les documents de planification de portée supérieure (SCOT, directives territoriales, PLH, PDU,...).

Le PADD prend en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, l'économie, les déplacements, le paysage et l'environnement, dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de développement de la commune.

Enfin le PADD fixe la limite essentielle entre la révision et la modification du PLU : lorsqu'il est porté atteinte à l'économie générale du PADD, le PLU doit être mis en révision.

Articles de références :

Article L.101-1 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une 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 ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

2. 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

2.1. Orientations générales

Les 5 orientations générales retenues dans le PADD sont issues du diagnostic réalisé en 2015 et 2016, de divers débats au sein du conseil municipal, des échanges avec les personnes publiques associées et de la concertation avec les habitants du village :

- 1) Préserver et entretenir l'identité villageoise en permettant un développement urbain maîtrisé.
- 2) Préserver et valoriser le cadre paysager à l'origine d'une attractivité certaine.
- 3) Préserver la biodiversité.
- 4) Pérenniser les activités économiques existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités.

Ces orientations générales ne sont pas classées par ordre de priorité. Elles sont déclinées dans les pages suivantes et représentées sur les plans de synthèse joints au présent document.

2.2. Détails des orientations générales et objectifs du PLU

2.2.1. Préserver et entretenir l'identité villageoise en permettant un développement urbain maîtrisé

Objectif 1 : produire un nombre de logement suffisant pour contrer le phénomène de décohabitation tout en étant compatible avec le SCOT et la capacité des réseaux publics

La commune de La Rochepot dispose d'un cadre naturel et paysager de qualité à l'origine d'une attractivité certaine. Le dynamisme démographique observé à La Rochepot est globalement supérieur à celui des autres moyennes de référence. En effet, entre 2007 et 2012, la population municipale croît de + 0,6 % par an alors que sur la même période, la population de la communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud croît de + 0,4 % par an et celle du département de + 0,3 % par an.

Le PLU est dimensionné pour une période de 15 ans. Cette période de 15 ans a été choisie car elle correspond globalement à deux mandats électoraux des élus municipaux. Une période supérieure à 15 ans rend le travail de prospective plus incertain. L'échéance du PLU sera donc l'horizon 2032 et coïncide avec celle du SCOT.

À l'horizon 2032, le nombre de personnes par ménages à La Rochepot sera de 2,1. Ce chiffre est identique à celui du SCOT.

À l'horizon du PLU, pour loger le même nombre de personnes qu'en 2014, 11 logements supplémentaires sont nécessaires. Ces logements ne contribuent pas à l'accroissement démographique mais ne servent qu'à maintenir la population du fait du phénomène de desserrement des ménages.

La population municipale légale 2017 millésimée 2014 est de 289 personnes à La Rochepot. En appliquant une progression de + 0,6 % par an, la population municipale atteindrait à l'horizon 2032, 321 habitants. Cette population municipale nécessite la production de 16 logements auxquels il faut ajouter les 11 logements nécessaires pour contrer le phénomène de desserrement soit un total de 27 logements.

Ce scénario est compatible avec le SCOT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges. En effet, La Rochepot fait partie des villages appartenant au sous-secteur géographique dit « Nolay/plateau ». À ce titre, le PLU doit notamment participer avec les autres communes appartenant au même sous-secteur géographique à la production de 225 logements (neufs et remis sur le marché) dont 125 en construction neuve sur un foncier de 8 ha sur la période 2012 – 2013. Rappelons que le PLU de Nolay qui a été approuvé le 10 février 2015, prévoit la production de 140 logements à l'horizon 2030. Il reste donc 85 logements à produire pour les communes restantes du plateau. Le PLU de La Rochepot contribue à cette production à raison de 27 logements soit 31% de la production totale.

Cet objectif de production de logement est également compatible avec la ressource en eau potable (syndicat mixte du barrage de Chamboux). L'assainissement de ces logements sera réalisé de façon autonome après validation et contrôle du système mis en place par le SPANC mis en place au niveau de la communauté de communes.

Il faut toutefois noter que cet objectif de production de logement ne prend pas en compte les phénomènes de rétention foncière qui sont réels à La Rochepot (Cf. le chapitre relatif aux dents creuses urbaines). Les élus ont décidé d'augmenter légèrement l'objectif de production de logement en le calant sur la capacité des dents creuses soit une trentaine de logement.

L'objectif communal consiste à produire une trentaine de logements sur 15 ans.

Objectif 2 : développer la mixité sociale en proposant une offre diversifiée pour le logement des jeunes, des personnes à revenus modestes et plus largement pour faciliter le parcours résidentiel aux différentes étapes de la vie

L'indice de jeunesse à La Rochepot en 2012 (c'est-à-dire le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est de 1,1 alors qu'il est de 0,9 pour la communauté d'agglomération et 1 pour le département. En 1999, l'indice de jeunesse de la population de La Rochepot était de 0,58. Il faut noter que cet indice de jeunesse a diminué régulièrement. Il est passé de 1,1 en 1982, à 0,85 en 1990 et 0,58 en 1999. Aujourd'hui l'indice de jeunesse a donc retrouvé sa valeur de 1982, preuve que la population municipale rajeunit.

La commune a décidé de poursuivre l'effort entrepris depuis une dizaine d'année pour attirer une population jeune à tendance nataliste plus marquée sur son territoire. La commune de La Rochepot a créé en 2013 un logement social conventionné et dispose actuellement de 3 logements conventionnés. La commune a donc répondu aux objectifs du PLH et entend poursuivre cette politique en fonction des opportunités qui se présenteront à elle dans le cadre de la vente de logements anciens.

A noter que dans le cadre de son adhésion au regroupement pédagogique intercommunal de La Rochepot-Baubigny-Saint Romain, la commune dispose d'une école sur son territoire. Cette dernière accueille les CP, CE1 et CE2 et compte actuellement 17 élèves. L'école maternelle se trouve sur la commune de Baubigny. Le service périscolaire organisé par la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud est performant et peut contribuer à attirer des ménages jeunes.

La municipalité souhaite donc renforcer sa politique de mixité sociale. La mixité sociale est à la fois :

- un état c'est-à-dire la cohabitation sur un même territoire de groupes sociaux aux caractéristiques diverses ;
- et un processus c'est-à-dire le fait de faciliter la cohabitation sur un même territoire de groupes divers par l'âge, la nationalité, le statut professionnel, les revenus,...

Ce principe de mixité sociale doit, bien entendu, être adapté au territoire de La Rochepot, aux moyens financiers dont dispose la commune et surtout à l'outil PLU.

La commune a contribué, depuis une dizaine d'années, à l'accroissement de sa population municipale par la mise en œuvre de lotissements mais aussi de logements au « coup par coup » dans l'enveloppe urbaine. Ces logements ont contribué à la mixité sociale en permettant une certaine diversification de l'habitat et des parcelles supports de cet habitat. Actuellement, la demande de la mixité, du droit à la ville n'est pas une demande de vivre dans un quartier hétérogène au niveau social et ethnique mais bien la demande de pouvoir choisir son lieu de vie et d'avoir accès aux transports, aux équipements, aux services.

La commune souhaite continuer à proposer à ses futurs résidents des logements diversifiés destinés éventuellement à la location. Ces logements permettront d'accueillir des jeunes familles à la recherche de logements offrant un haut niveau de confort et pour un loyer modéré. Ces familles pourront, par la suite acquérir des parcelles constructibles dans le village.

Il n'est pas défini d'orientation d'aménagement et de programmation spécifique. Le PLU répond néanmoins à cet objectif du PADD en permettant des constructions variées (commerces, petits collectifs, pavillons individuels, locaux artisanaux dans les zones U) avec des densités variables. La commune de La Rochepot, en proposant des parcelles constructibles de tailles variées et dans divers secteurs de son village participe donc bien à la mixité sociale. Les règles du PLU en termes de prospects notamment ne seront pas contraignantes ce qui permettra de diversifier de l'offre de logements (éventuellement aidés mais surtout des logements de petite taille) et proposer des formes d'habitat adapté et accessible.

La commune souhaite également instaurer le droit de préemption urbain. Ce droit qui procure à la commune la priorité lors des ventes de biens permettra d'acquérir des parcelles ou des logements dans le cadre d'un projet de mixité sociale notamment.

Il faut également rappeler que dans le cadre du diagnostic du PLU, l'ancien hôtel-restaurant d'un volume conséquent était en vente. Des projets privés sont actuellement à l'étude pour ce bâtiment afin d'y créer plusieurs logements (leur taille variant de 50 à 90 m²) qui seront mis sur le marché du locatif. Ces initiatives privées répondent également à l'objectif de mixité sociale.

L'objectif communal consiste à inciter à la mixité sociale par la maîtrise du foncier. Pour cela, le droit de préemption urbain sera imposé pour toutes les zones U.

Objectif 3 : assurer un développement urbain et un fonctionnement du village optimal en limitant la consommation de l'espace et en respectant les principes du développement durable

Le choix de l'implantation et du développement du village ancien s'est fait en étroite synergie avec les contraintes locales physiques et la pratique de l'assolement triennal et la vaine pâture. Ainsi le village ancien de La Rochepot s'est implanté au carrefour de 2 voies de communications (aujourd'hui partiellement déviées), à l'abri des crues, au pied de son château.

Cette implantation historique du vieux village a permis de :

- de bénéficier d'un ensoleillement maximal,
- de ne pas impacter les bonnes terres agricoles sur les plateaux,
- d'être à l'abri des vents du fait de la position basse du village,
- de bénéficier de la proximité de l'eau.

Le noyau bâti originel a relativement peu évolué, les constructions s'effectuant dans l'enveloppe urbaine existante même si deux constructions récentes s'en échappent. Par contre le hameau de La Loucharde a connu ces dernières années un important développement urbain. Ce hameau est par ailleurs assimilé visuellement à la commune limitrophe de Nolay. Les hameaux de Bel Air et de Flagny ont quant-à-eux peu évolué en termes de nouvelles constructions.

Le patrimoine bâti du village principal de La Rochepot est remarquable du fait de son site d'implantation (vallée étroite peu soumise à la vue dominée par son château) mais aussi du fait de ses qualités architecturales. Le village comporte ainsi 3 monuments historiques classés ou inscrits bénéficiant de la servitude AC1 (le Château et ses dépendances classés depuis le 1^{er} avril 2014, l'église classée depuis le 15 mars 1909, la croix monumentale du cimetière inscrite depuis le 03 juin 1927). Le village et le château sont inscrits depuis le 1^{er} octobre 1970 au titre des sites.

La municipalité souhaite prolonger et accompagner le développement urbain futur en respectant l'homogénéité de son patrimoine bâti et en préservant le paysage urbain actuellement de grande qualité : cet objectif est notamment obtenu par une limitation de la consommation de l'espace pour les futurs logements.

Pour cela, **2 axes d'intervention** seront mis en œuvre :

1) Intervention sur la localisation des zones constructibles

Les futures zones d'extension urbaine devront répondre aux critères suivants :

- facilité de liaison avec les équipements présents dans le centre-bourg et intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture en évitant l'urbanisation de secteurs à forte déclivité et en privilégiant les secteurs proches des équipements publics ;
- possibilité de raccordement, aux moindres frais pour la collectivité au réseau eau potable (l'assainissement est de type autonome pour toutes les constructions) ;
- faciliter le développement des communications numériques en liaison avec le schéma directeur territorial d'aménagement de Côte d'Or. Ce schéma prévoit pour les communes de la communauté de communes Beaune Côte et Sud, la création d'un réseau « tout fibre optique » à l'horizon 2020. Ce déploiement concerne aussi bien les foyers que les entreprises. Il est ainsi prévu de couvrir l'ensemble des locaux professionnels, entreprises et sites publics. Pour le village

de La Rochepot et les hameaux de Flagny et La Loucharde, il est prévu une couverture ADSL, WIMAX et WIFI, toutes techniques confondues de 2 à 18 Mb/s.

Ainsi, l'aménagement des nouvelles zones d'extension urbaine favorisera la connexion aux réseaux numériques ;

- éviter les secteurs soumis à la vue ;

- éviter tous les secteurs soumis à des risques naturels connus (zones trop pentues soumises à des ruissellements) ;

- éviter dans la mesure du possible les meilleures terres agricoles ainsi que les parcelles concernées par des classements AOC. Il faut toutefois noter que les parcelles jouxtant immédiatement le bourg principal de La Rochepot ainsi que le hameau de La Loucharde sont toutes concernées par un classement AOC ;

- éviter les secteurs écologiques remarquables et notamment les zones humides.

Ces divers objectifs peuvent notamment être obtenus en limitant la consommation du foncier pour les logements en :

- mobilisant les logements actuellement vacants. Le PLU est dimensionné pour 24 logements. Conformément au SCOT, les élus souhaitent que 10 % de ces logements correspondant à des logements réalisés sans consommation de foncier. Il s'agit donc de la réhabilitation de logements vacants (2 logements) ;

- limitant strictement les zones constructibles à l'enveloppe urbaine actuelle, c'est-à-dire en comblant les dents creuses. La définition des dents creuses et de l'enveloppe urbaine est celle du SCOT et le rapport de présentation du PLU comporte notamment une analyse des potentialités de densification de ces dents creuses ;

- limitant tout développement urbain à vocation de logement pour les hameaux. Afin de préserver l'équilibre actuel de population entre le village principal et les hameaux, les élus ont décidé de ne plus permettre de développement de logements dans les hameaux (en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle de ces derniers). Il en ressort que la majeure partie des futurs logements sera localisé dans le bourg principal de La Rochepot.

2) Intervention sur les constructions

La commune souhaite que les constructions nouvelles prennent en compte les principes de développement durable notamment en termes d'économie d'énergie. Pour cela, les élus souhaitent :

- Promouvoir une orientation des constructions afin de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement pour les apports solaires gratuits. Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud par rapport aux orientations Est et Ouest.

Le PLU recommandera également la mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables).

- Un recours fortement recommandé aux énergies renouvelables, par exemple par l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est nécessaire. Le règlement du PLU autorisera ce type d'équipements et d'une façon plus générale les architectures adaptées à l'utilisation de matériaux et d'énergies renouvelables et non polluantes.

- Gérer aux mieux les eaux pluviales. Le PLU préconisera des solutions simples visant à réguler les débits et/ou traiter les eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales peut être traitée à l'échelle du site par un système d'évacuation à ciel ouvert (écoulement ralenti pour limiter les risques d'inondations en aval, plus-value paysagère, dispositif économique).

A l'échelle de la parcelle, les eaux pluviales seront acheminées gravitairement par de simples rigoles en surface (ou autre dispositif adapté) et sans obstacle vers les aménagements prévus à cet effet (noues).

- Imposer des règles de constructions souples mais qui préservent néanmoins les caractéristiques essentielles du bâti ancien.

Le règlement du PLU édictera des prescriptions pour la rénovation et pour la construction neuve. L'objectif de ces prescriptions vise à éviter une trop grande hétérogénéité entre le bâti ancien et le bâti nouveau, sans pour autant exclure d'office un projet de facture contemporaine qui attesterait d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Le PLU doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien tout en étant suffisant souple et simple d'utilisation afin de promouvoir le recours aux énergies renouvelables et les principes de constructions bioclimatiques.

Objectif 4 : protéger les biens et les personnes des risques naturels et technologiques connus

Le territoire communal est concerné par les risques suivants :

✓ **Inondations et coulées de boues**

Ce risque ayant occasionné des arrêts de catastrophes naturelles en 1982 et 1988 a été provoqué par des fortes pluies sur des sols en pente. Aucune habitation n'a été touchée. Les pratiques culturales et les divers aménagements (assainissement routier notamment) n'ont depuis plus occasionné ce type de catastrophe.

✓ **Sismicité**

La commune est située dans une zone faible 2. Des règles de constructions parasismiques qui diffèrent selon le type de projet sont applicables et bien connues des constructeurs. Ce risque uniforme sur toute la commune n'est pas discriminant dans le choix des futures zones constructibles

✓ **Mouvements de terrain**

10 cavités naturelles ont été recensées sur la commune (*Source : Géorisques*). 4 d'entre elles sont situées proche du village. Il s'agit de la grotte du puits du Château, de l'abri du Château, du trou des Marlot et du trou de la carrière à Simonet.

✓ **Aléa retrait gonflement des sols argileux**

La commune est concernée par un aléa de retrait/gonflement des argiles. Celui est faible selon une bande transversale Nord-Est/Sud-Ouest incluant le village et au sud du Bel-Air et nul ailleurs sur le territoire.

✓ **Risques technologiques**

La banque de données BASIAS a recensé un site sur la commune ayant hébergé une activité susceptible d'avoir pollué les sols : Il s'agit de la station-service Bel-Air, appartenant à M. RAVES Georges, qui n'est actuellement plus en activité. La cessation de cette activité qui constituait une installation classée pour la protection de l'environnement répond à des normes strictes : l'administration impose en effet que l'exploitant en fin d'activité procède aux dégazages et aux nettoyages des réservoirs et des canalisations de la station-service et au retrait éventuel de ceux-ci. Cette procédure a été respectée et le site ne présente plus de dangers actuellement.

La commune de La Rochepot abrite également une Installation Classée pour la Protection de l'environnement en activité : il s'agit de la carrière Bourgogne Sud, dont l'autorisation a été renouvelée récemment pour une période de 30 ans (située à « Les Plachottes » dit « Bel-air »). Le site est toutefois éloigné du village et des zones bâties.

Les élus de La Rochepot, compte tenu de la bonne connaissance des mesures constructives permettant de limiter les conséquences des risques répertoriées, ont décidé d'informer largement les futurs constructeurs de l'existence de ces risques. Cette information consistera à reporter les données relatives au risque sismique, retrait gonflement des argiles et mouvement de terrain dans les diverses pièces du PLU.

Les éléments de connaissance actuels pour ces risques ne nécessitent pas la création de zones strictement inconstructibles.

2.2.2. Préserver et valoriser le cadre paysager à l'origine d'une attractivité certaine

Le ban communal de La Rochepot appartient à l'arrière côte. Ce secteur s'étire à l'arrière de la côte viticole jusqu'à Beaune. Il est caractérisé par un plateau forestier bosselé, entaillé de vallées et de clairières agricoles qui fait la transition entre la côte viticole et la montagne. Ce paysage est parsemé de nombreuses buttes témoins.

Les boisements de chênes occupent les buttes mais aussi les flancs des vallons avec quelquefois des trouées qui laissent place à des vignes ou des pâtures. Des falaises et roches ponctuent le paysage et procurent de beaux points de vue sur les environs et notamment sur la vallée de la Saône à l'est.

Ce paysage remarquable génère des ambiances extrêmement diversifiées allant du paysage sauvage et enrichi à un paysage ouvert et largement artificialisé en passant par un paysage agricole bocagé.

Ces paysages diversifiés cohabitent cependant sans heurt au sein du territoire communal, chaque type de paysage bénéficiant même d'un point de vue majeur.

Le village de La Rochepot blotti au pied de son éperon rocheux dominé par le château constitue un élément fédérateur de ce paysage remarquable et ce bien qu'il ne soit pas très visible.

La qualité exceptionnelle de ce paysage a été reconnue par l'inscription du village de La Rochepot et de son château depuis le 1^{er} octobre 1970 mais aussi par l'inscription de la Montagne des 3 croix depuis le 30 juin 1993. Enfin, au Nord le territoire communal est concerné à la marge par le site classé du Cirque du Bout du Monde.

De plus, depuis le 04 juillet 2015, les Climats du vignoble de Bourgogne, dont fait partie La Rochepot, sont inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. La commune appartient ainsi à la zone d'écrin paysager.

Les élus souhaitent préserver ce paysage remarquable et emblématique sans pour autant le figer et le sanctuariser. Pour cela 4 objectifs sont fixés :

Objectif 1 : promouvoir une qualité paysagère du développement

Ces éléments sont déjà partiellement pris en compte dans l'objectif n°3 de l'orientation n°1.

La prise en compte du paysage dans le PLU se traduira de la façon suivante :

- Les nouvelles zones constructibles seront privilégiées dans des secteurs peu soumis à la vue.
- Le règlement édictera également des prescriptions pour l'insertion paysagère des constructions neuves ainsi que pour les réhabilitations.
- Les bâtiments agricoles pouvant s'implanter sur le plateau agricole ouvert et soumis à la vue, ils nécessitent une attention particulière. En site ouvert et sur un versant, les bâtiments marquent fortement le paysage par leurs dimensions et leurs couleurs. Le PLU édictera certaines règles simples pour améliorer leur intégration paysagère.

Objectif 2 : préserver les cônes de vue majestueux sur le village notamment

Le territoire communal est caractérisé par de nombreux cônes de vue qui permettent des visions lointaines mais également plus proches. Le champ visuel de l'observateur alterne ainsi du détail au panoramique et permet de comprendre les spécificités et la construction du paysage communal.

Les cônes de vue seront préservés en interdisant ou règlementant la hauteur des constructions susceptibles de masquer la vue.

Objectif 3 : préserver les paysages emblématiques

Les unités paysagères emblématiques du territoire communal sont le vallon accueillant le bourg (partie haute du vallon) ainsi que la partie sommitale et le coteau de Saint-Aubin. La protection de ces paysages identitaires nécessite d'y limiter les constructions.

Dans les unités paysagères emblématiques, les constructions seront limitées par un classement en zone naturelle et forestière ou par un classement en zone agricole spécifique (classement interdisant les constructions agricoles). Ce classement s'appliquera en totalité à la partie sommitale et le coteau de Saint-Aubin et partiellement au vallon accueillant le bourg.

Objectif 4 : préserver les éléments ponctuels à l'origine de la richesse paysagère

Ces éléments ponctuels sont représentés par des arbres isolés, des murets en pierre sèche ou des éléments de petit patrimoine local. Ils ont été répertoriés dans le rapport de présentation du PLU.

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, certains éléments ponctuels (c'est-à-dire ceux qui ne sont pas déjà concernés par un site classé, inscrit ou par le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques) seront identifiés et protégés. Cette protection peut prendre la forme d'un espace boisé classé.

2.2.3. Préserver la biodiversité

Objectif 1 : préserver les réservoirs de biodiversité

Le territoire communal possède une richesse environnementale attestée par divers zonage environnementaux - site Natura 2000 désigné au titre de la Directive Oiseaux « Arrière côte de Dijon et de Beaune », arrêté préfectoral de protection de biotope du Hibou Grand-duc, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Vallon de la tournée et bout du monde, Montagne des trois-croix et plateau de Santenay, Côte de Beaune, Mont des trois croix Chagny couché, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Arrière Côte de Dijon et de Beaune.

Les secteurs écologiques remarquables et les réservoirs de biodiversité regroupent la majeure partie des sites précédents ainsi que les boisements et les friches calcicoles au Nord-Est.

Les secteurs écologiques remarquables seront préservés par un classement en zone naturelle N stricte.

Objectif 2 : maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques

Les principaux obstacles aux déplacements sont représentés par la RD 973 et la RD 906.

Le Bois de la Faye et le bois au Sud-Est du territoire sont considérés comme des réservoirs de biodiversité et un corridor lié à la sous-trame des forêts permettant de relier ces différents réservoirs.

Un corridor linéaire à préserver en lien avec les espaces de prairies se localise au sein de la vallée du ruisseau des Cloux.

La préservation de ces corridors écologiques implique le maintien total de leur continuité. En conséquence aucune zone constructible ne sera créée sur le tracé d'un corridor écologique. Les éléments constitutifs des corridors seront classés en zone N et/ou repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2.2.4. Pérenniser les activités économiques existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités

Objectif 1 : préserver l'activité viticole et agricole

L'activité viticole et agricole représente l'activité traditionnelle de La Rochepot. La filière viticole est particulièrement bien représentée. Ce vignoble jouit d'une renommée internationale. Le négoce bourguignon est particulièrement réputé à l'étranger grâce à la qualité de son vin (une bouteille sur deux est exportée) et sa situation géographique (au cœur de l'Europe et des axes de communication). Actuellement, la commune abrite 9 agriculteurs et viticulteurs.

Le PLU veillera à préserver l'activité agricole et concilier les exigences de maintien du parcellaire nécessaire à cette activité, avec celles liées à l'accueil de nouvelles populations.

Le PLU limitera les prélèvements fonciers et en tout état de cause, évitera le morcellement foncier des exploitations en privilégiant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs ne présentant pas ou peu d'intérêt pour l'agriculture et en évitant les terrains situés à proximité des exploitations.

Les dessertes des terrains agricoles seront prises en compte, ainsi que les surfaces réservées aux infrastructures routières afin d'être compatibles avec la circulation et les gabarits des engins agricoles.

Objectif 2 : préserver les autres activités économiques

Outre l'activité agricole, la commune compte diverses activités artisanales et de services qui sont localisées dans l'enveloppe urbaine actuelle. Par contre la carrière de roches massives exploitée par la SA Carrières Bourgogne Sud et autorisée par arrêté préfectoral du 26 mars 2012 pour une durée de 30 ans et sur une superficie de 46,3 ha se localise à l'écart du village au Nord.

Le PLU veillera à préserver l'activité de la carrière par un zonage et règlement spécifiques qui reprendront les parcelles listées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Objectif 3 : permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat

Le village accueille actuellement peu d'activités économiques dans la zone bâtie. Néanmoins le PLU ne doit pas constituer un frein à l'installation de nouvelles activités économiques compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de l'habitat.

Il faut noter que la commune de La Rochepot ne dispose sur son territoire d'aucun équipement commercial et est dépendante des communes voisines dont Nolay notamment. Les équipements commerciaux ne constituent pas un enjeu dans le cadre du PLU.

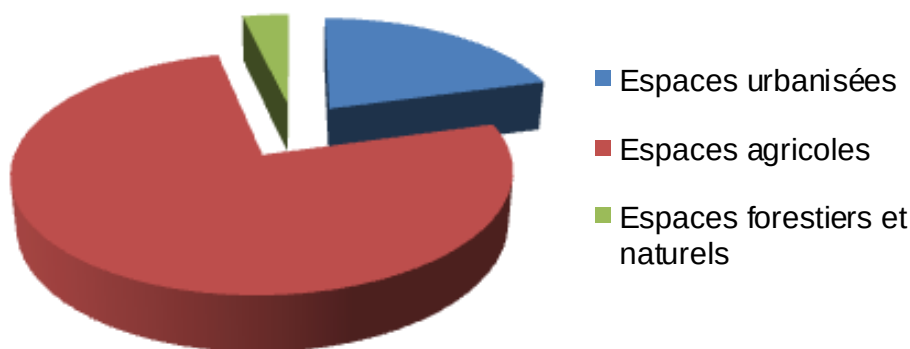
Les activités économiques existantes mais aussi les activités futures seront autorisées en zone urbaine à condition qu'elles soient compatibles en terme de nuisances (bruit, odeur, stationnement, poussière,...) avec la proximité de l'habitat.

3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le tableau joint présente la consommation foncière entre 2005 et 2015 en fonction de l'occupation des sols avant implantation de la construction :

Nature des espaces consommés	Surfaces	Nombre de bâtiments édifiés	Nombre de logements édifiés
espace urbanisé	0,91 ha	7	7
espace agricole	3,33 ha	21	18
espace naturel (vergers)	0,16 ha	2	2
Total	4,4 ha	30	27

Superficie en m2 de la consommation d'espace de 2005 à 2015



De 2005 à 2015, 4,4 ha de terrains ont été consommés dont 76% de surfaces agricoles. Cette consommation foncière globale a permis la construction de 27 logements et 3 hangars agricoles. La densité des constructions à usage d'habitation au cours de la dernière décennie a été de l'ordre de 6 logements/ha.

La commune conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme a défini deux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

1) La commune souhaite diminuer sa consommation foncière en augmentant la densité de logements/ha de l'ordre de X 2 par rapport à la densité observée lors de la dernière décennie. Ainsi, et conformément au SCOT, une densité de 12 logements/ha sera privilégiée. Comme indiqué dans l'objectif 3, les zones constructibles à vocation d'habitat seront situées dans les enveloppes urbaines actuelles (elles seront donc zonées U).

Le règlement de ces zones U permettra une densification du bâti (en agissant sur les implantations des constructions). La création d'orientations d'aménagement et de programmation imposant une densité de 12 logements/ha sera réservée aux parcelles ou groupes de parcelles d'un même tenant à enjeux d'une superficie de plus de 2000 m2 si le découpage parcellaire le permet.

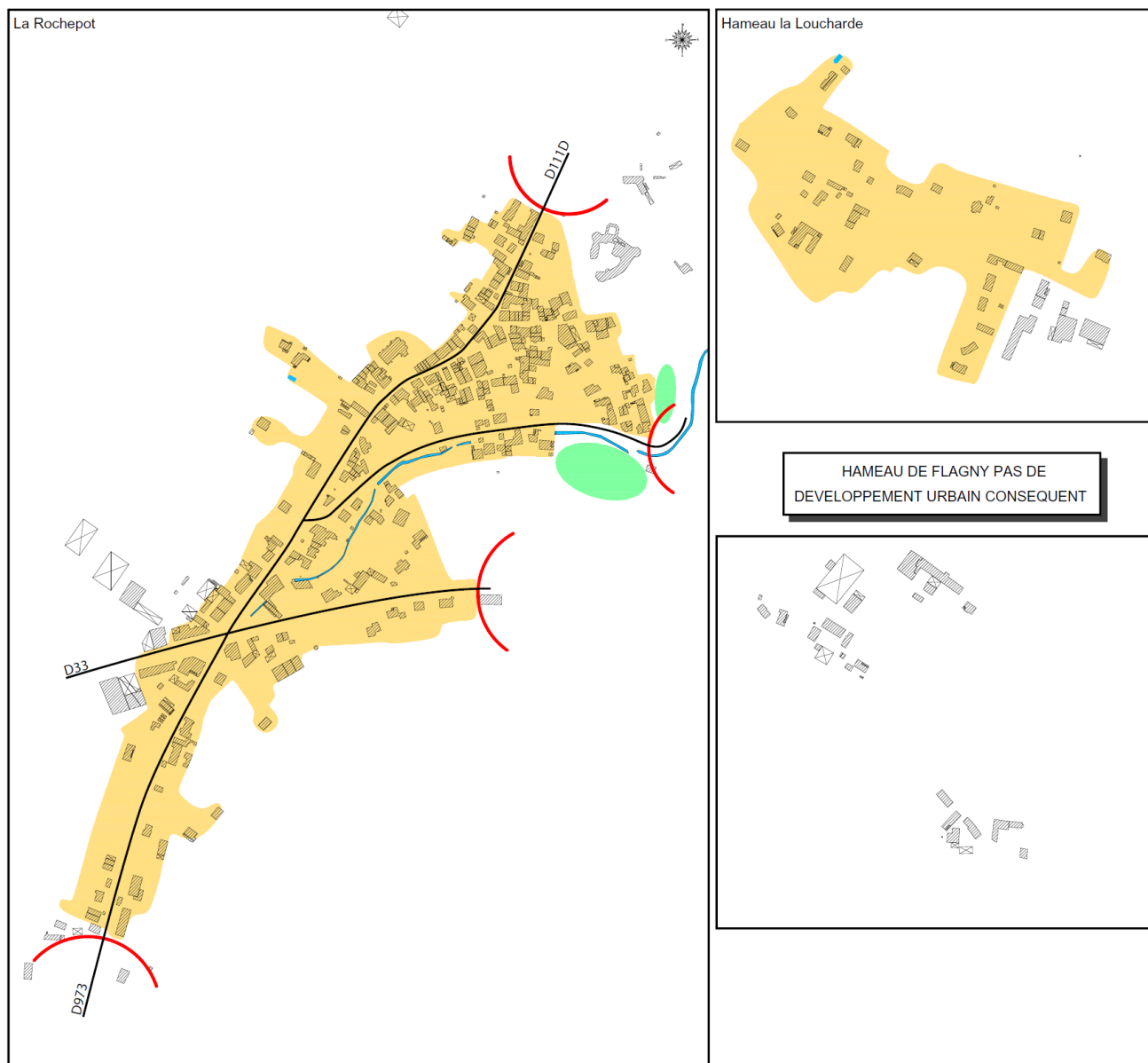
2) La consommation foncière à vocation d'habitat, sera exclusivement localisée dans l'enveloppe urbaine et sera réduite de l'ordre de 25 % par rapport à la consommation foncière 2005-2015. Les parcelles libres à la construction dans l'enveloppe urbaine ne pourront donc pas excéder une superficie totale de 3,3 ha.

4. CARTOGRAPHIE DU PADD

Note : la cartographie est **indicative** et traduit les grandes orientations du PADD d'un point de vue spatial. Il ne s'agit en aucune façon d'un zonage à la parcelle.

Cette cartographie ne doit pas être utilisée afin de fixer la limite entre la révision et la modification du PLU c'est-à-dire pour déterminer s'il est porté atteinte à l'économie générale du PADD ou non. Seuls les documents écrits seront utilisés à cette fin.

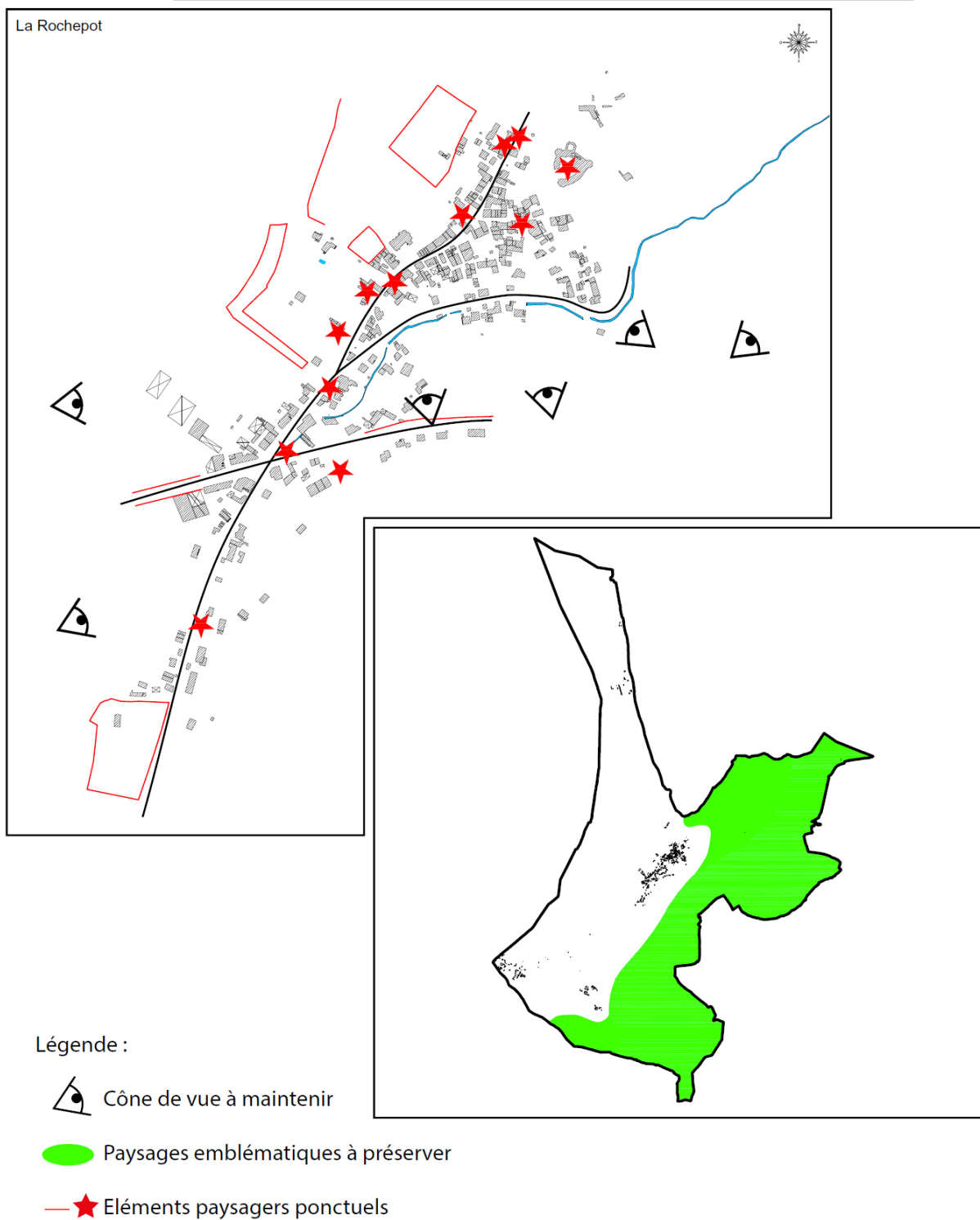
PRESERVER ET ENTRETENIR L'IDENTITE VILLAGEOISE EN PERMETTANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE



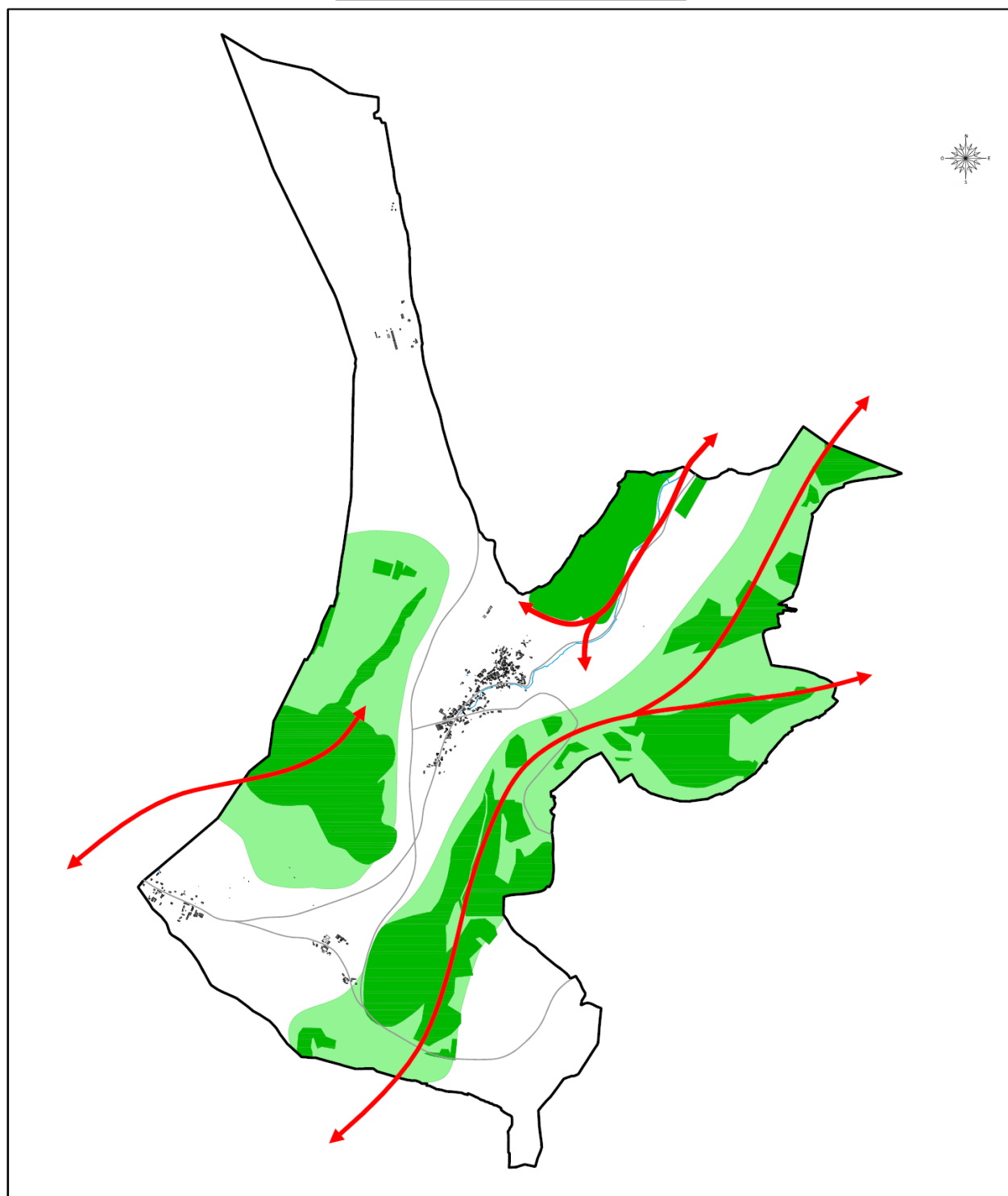
Légende:

- Espace à maintenir ouvert
- Limite de l'urbanisation à ne pas dépasser
- Enveloppe urbaine existante (pas de développement urbain en dehors de cette enveloppe urbaine)

PRESERVER ET VALORISER LE CADRE PAYSAGER A L'ORIGINE D'UNE ATTRACTIVITE CERTAINE

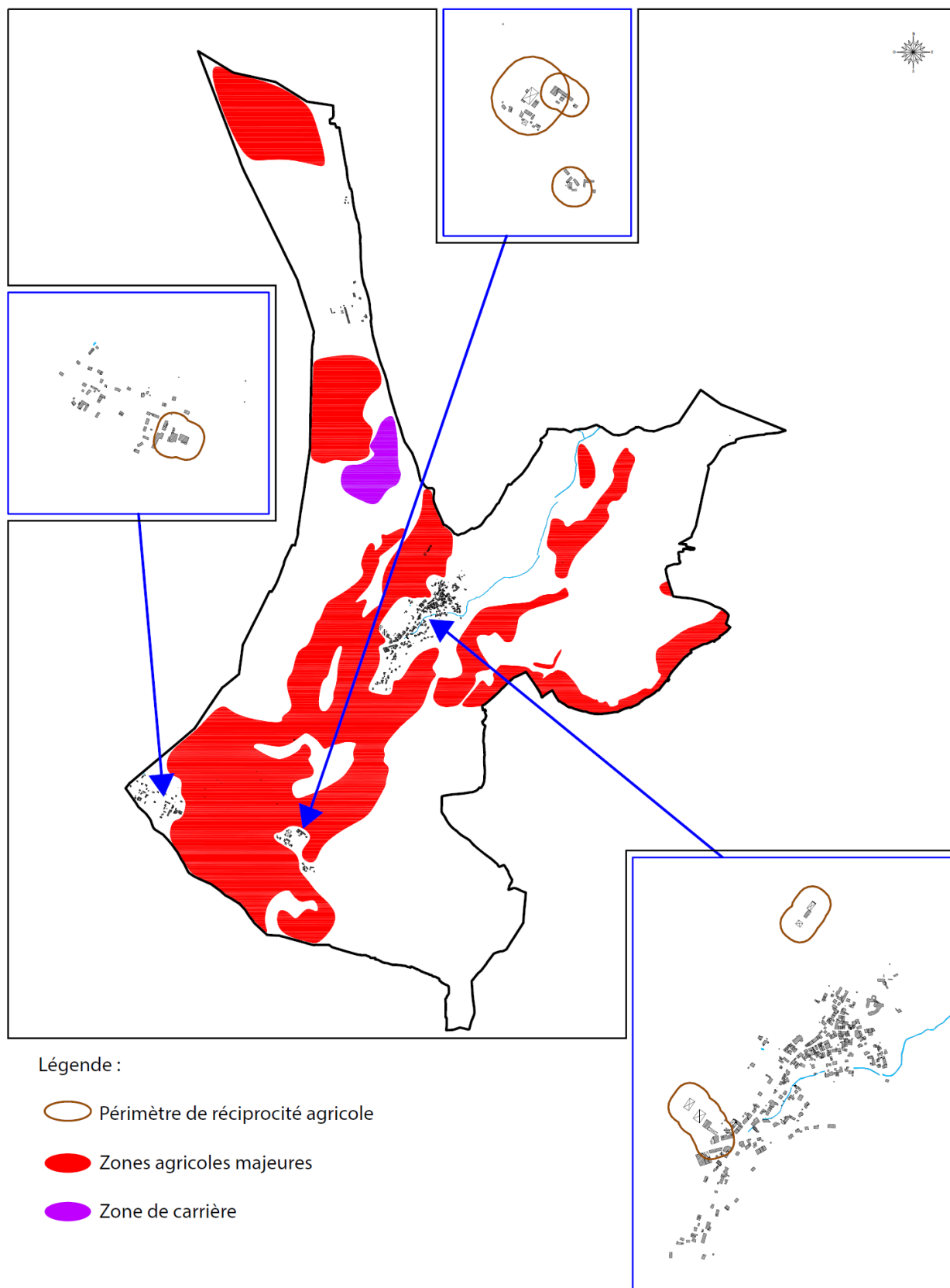


PRESERVER LA BIODIVERSITE



-  Réservoir de biodiversité de grand intérêt
-  Réservoir de biodiversité secondaire
-  Corridors écologiques principaux

PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET PERMETTRE
L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITES



* * *