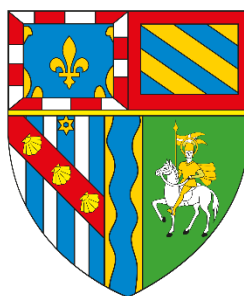


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT JULIEN (21555)



PIECE N°3 – Axes stratégiques du PADD

Prescrit par délibération du : 27/10/2018

Approuvé par délibération du : 14 FEV. 2026

DATE ET VISA

A Saint-Julien, le 20/02/2026
Le Maire, Michel LEMOIR.



DOSSIER D'APPROBATION



Sciences Environnement

Mandataire cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

Cabinet Sciences Environnement

6 Boulevard Diderot

25000 BESANÇON

03.81.53.02.60

contact@sciences-environnement.fr

www.sciences-environnement.com



Le conseil municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire. Il s'agit également de s'inscrire en compatibilité avec les orientations du SCOT du dijonnais approuvé le 19/10/2019.

Ainsi, après avoir analysé l'état initial de l'environnement et le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisé ses besoins, la commune a réfléchi sur son projet d'aménagement et de développement durables. Les élus ont défini les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues qui sont présentées à travers les axes stratégiques ci-après définis.

Les élus rappellent que Saint-Julien est une commune dynamique qui jouit d'un tissu de commerces et de services important, couplés à une localisation géographique avantageuse, dans un cadre rural et à proximité de Dijon. La réalisation de la zone d'activité économique de la Petite Fin ainsi que les dernières opérations d'urbanisation résidentielle récemment livrées (lotissement « Les Vergers ») ou en cours (lotissement « Le Clos des Louvières ») témoignent du statut de pôle intermédiaire que la commune assume, conformément à la stratégie et aux prescriptions du SCoT du dijonnais.

Pour continuer à tenir ce rôle, le développement de la commune doit bien entendu se poursuivre afin de maintenir une démographie positive et de permettre le renouvellement de la population du village, mais ce développement doit être maîtrisé dans des proportions soutenables, notamment au regard de la capacité actuelle des équipements, de la ressource limitée en eau potable et des objectifs démographiques définis par le SCoT du Dijonnais. En effet, rappelons que le SCOT fixe un nombre de nouveaux logements à atteindre d'ici 2040, répartis entre les 6 pôles intermédiaires du territoire.

L'état actuel des connaissances sur ces problématiques permet d'affirmer que l'aménagement trop rapide de l'ensemble des zones actuellement « à urbaniser » serait de nature à fragiliser la structure du village, notamment sur les plans sociaux (pas suffisamment de temps pour intégrer les nouveaux habitants), urbains (augmentation conséquente des flux de circulation automobile, saturation de certains équipements publics) et ne serait pas viable sur le plan environnemental (dépassement des ressources disponibles en eau potable).

Les objectifs de croissance démographique définis dans le PLU de 2014 doivent, par conséquent, être adaptés à la baisse, pour répondre aux mouvements et événements intervenus depuis cette date, que ce soit dans le village même ou au niveau intercommunal (gestion de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant, gestion des effectifs scolaires à l'échelle du regroupement pédagogique concentré, nouveau SCoT du Dijonnais, etc.). Concrètement, cette adaptation se traduit par une pause dans l'urbanisation (hors projet en cours) pour les prochaines années, dont le corollaire est un déclassement des zones « à urbaniser » délimitées dans le PLU de 2014, qui n'ont pas encore fait l'objet d'un processus d'aménagement opérationnel. Les sites déclassés restent des sites stratégiques pour l'urbanisation de Saint-Julien mais à plus long terme.

De manière générale, les points déclinés à travers les axes stratégiques de développement suivants se traduisent par des orientations et objectifs transversaux. La traduction des orientations du PADD doit permettre d'assurer le développement de la commune tout en maintenant son dynamisme et en valorisant et préservant le caractère et le cachet qui la caractérisent.



Axe 1 : Maîtriser le dynamisme démographique et répondre aux besoins de la population

- Orientation n°1.1 : Une nécessaire pause dans le développement démographique en adéquation avec les équipements et projections du SCOT

Encadrer et maîtriser le développement démographique en adéquation avec les capacités des équipements publics et particulièrement en s'appuyant sur les ressources limitées en eau potable (lesquelles présentent actuellement des conditions d'alimentation sous tension).

En effet, le diagnostic communal a permis de mettre en avant le fait qu'une croissance trop forte et trop rapide de la population serait de nature à fragiliser les équipements publics communaux (risque de saturation de l'école notamment) et aggraverait la problématique déjà prégnante de la ressource limitée en eau potable.

À ce titre, il est rappelé que la commune est située en zone de répartition des eaux. Le PLU doit donc traduire les enjeux de réduction des prélèvements par la mise en œuvre et la promotion d'actions en faveur de l'économie d'eau ou la mobilisation de ressources de substitution (privilégier le recueil des eaux pluviales quand cela est possible).

Par conséquent, seule une croissance maîtrisée de la population, impliquant nécessairement une pause dans l'urbanisation, permettra d'optimiser, de rationaliser et de pérenniser l'utilisation des équipements publics de la commune et les ressources nécessaires à son développement, sans risque de saturation (toute proportion gardée à une échelle aussi restreinte que celle communale).

Il s'agit également d'encadrer le développement urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de garder la maîtrise des prélèvements et des rejets. À ce titre, le document d'urbanisme devra questionner la possibilité d'imposer une récupération des eaux pluviales pour toute nouvelle construction et d'inciter aux économies d'eau.

La préservation de la ressource en eau passe également par la préservation des éléments participant à la régulation et l'épuration des eaux de pluie : milieux humides, réseaux de haies, forêts, ripisylves (confère axe 2).

L'encadrement du développement démographique doit également s'appuyer sur les orientations du SCOT du Dijonnais, lequel impose certaines orientations en matière de développement démographique (plafond de croissance annuel moyen de 0.7% par ans entre 2020 et 2040) et de production de logements. Sur ce dernier point, les analyses ont permis de mettre en avant que les capacités de création de logements projetées au titre du PLU de 2014 au sein des zones AU (108 logements) sont trop importantes par rapport à celles encadrées par le SCOT (si on prend en compte les logements déjà réalisés ou restant à réaliser dans le lotissement du Clos des Louvières).

- Orientation n°1.2 : Maintenir un tissu de services, équipements et commerces dense et dynamique qui permettent de satisfaire aux besoins des habitants.

De manière générale, la prise en compte des besoins des habitants doit être au cœur des politiques de développement du territoire. Aussi, s'il convient de cadrer au mieux l'évolution de la population pour optimiser le fonctionnement des équipements publics (et notamment des réseaux), certains équipements devront être développés pour répondre plus efficacement aux besoins de la population communale et intercommunale. Le statut de pôle intermédiaire doit également être pris en compte et valoriser, la présence d'équipements structurants (tels que la nouvelle salle des fêtes) permet de brasser une population dont la satisfaction des besoins doit également être prise en compte. À ce titre, la commune

a engagé des réflexions pour permettre le développement d'une offre alternative d'hébergement à proximité de la salle des fêtes (offre qui doit être adaptée à l'échelle de la commune). En effet, force est de constater que l'offre d'hébergement ponctuel dans le village est très limitée, une offre est présente sur les communes alentour (notamment Arc sur Tille) mais elle nécessite alors le déplacement d'une population qui souhaite jouir de la proximité de la salle des fêtes. Contribuer à permettre l'hébergement de cette population aux abords de la salle des fêtes permet également d'agir sur les conditions de sécurité, limitant les besoins de déplacements à risques. Cette volonté s'inscrit également en soutien aux manifestations évenementielles, lesquelles pourront alors proposer une offre complète aux visiteurs.

De manière générale, le PLU devra également contribuer au dynamisme économique de la commune et rechercher un équilibre emploi - habitat. Saint-Julien veut rester un village actif et devra donc permettre de pérenniser l'activité économique actuelle mais également l'accueil de nouvelles entreprises, en tenant compte de la fréquentation des communes voisines de Saint-Julien (zone de chalandise étendue) et de son statut de pôle intermédiaire qu'il détient avec Clénay. La consolidation du tissu commercial et de services de la commune doit permettre de rapprocher l'offre de la demande et limiter les déplacements vers l'agglomération dijonnaise.

De par son statut de pôle intermédiaire, Saint-Julien doit également être en mesure d'accueillir certains artisans des communes environnantes désireux de s'installer ou se développer, dans le respect et en application de la compétence économique de la Communauté de communes Norgé et Tille. Le PLU cherchera donc à favoriser la diversité des fonctions urbaines au sein du bourg, via une réglementation adaptée, permettant l'implantation et la réhabilitation des commerces et activités.

- **Orientation n°1.3 : Une projection de population limitée aux capacités de logements mobilisable au sein de la trame urbaine**

Pour la commune, la prise en compte des orientations du SCOT et des problématiques en matière d'alimentation en eau potable nécessite de ralentir la croissance démographique jusque-là très soutenue. Rappelons en effet qu'entre 2008 et 2019, la commune a connu un taux de croissance annuel moyen de 0.7%, taux projeté à 1% entre 1999 et 2019.

Il s'agit alors d'aboutir à un objectif démographique réaliste qui s'appuie sur la mobilisation des logements restant à réaliser au sein des opérations en cours (notamment les dernières constructions du Clos des Louvières qui représentent 44% des besoins), ainsi que sur les capacités de renouvellement identifiées au sein de la trame urbaine (56% des besoins pour lesquels il est difficile d'envisager un déclassement).

Cette capacité de renouvellement est estimée à 135 logements, permettant de projeter une croissance démographique à hauteur de 2 000 habitants à l'horizon du SCOT (17 ans jusqu'en 2040). Cette évolution démographique repose sur un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0.47% par an (soit près de 154 personnes supplémentaires, en moyenne 8 personnes par an). Ainsi, le taux de croissance annuel moyen projeté au titre du PLU à compter de 2023 s'inscrit en deçà du taux de développement encadré par le SCOT du Dijonnais (0.7% pour les pôles intermédiaires), *tenant compte du fait que sur les 4 premières années de vie du SCOT (de 2019 à 2022), le taux de croissance réel de Saint-Julien avait été bien supérieur (compensation pour in fine s'inscrire dans la moyenne des 0,7 %/ an sur 20 ans).*

A ces 135 logements programmés, il est nécessaire d'ajouter les 142 logements réalisés dans les premières années de mise en application du SCOT. Ainsi, au total, les capacités de logements mobilisables sur la commune avoisinent 277 logements à l'horizon 2040, ce qui reste encore supérieur à l'enveloppe fixée par le SCOT (établie entre 194 et 173 logements en fonction des clés de répartition mobilisées). Les élus relèvent toutefois que s'il est possible d'inscrire avec certitude le potentiel de logements restant à mobiliser au sein du lotissement du Clos des Louvières (60 logements), la mobilisation est moins certaine s'agissant des 56% de logements estimés en renouvellement (soit environ 75 logements) et ce compte-tenu des contraintes observées depuis ces dernières années, notamment au regard des enjeux

d'immobilisme foncier et de diversité des destinations admises (un espace pouvant être mobilisé pour autre chose que du logement). Ainsi, même si ce potentiel n'a pas été pris en compte dans les projections démographiques, il n'en reste pas moins une réalité et permet de modérer les objectifs de compatibilité avec les orientations du SCOT. L'application d'un taux de 25% de mixité de destination et d'immobilisme tendrait à réduire le nombre de logements estimés au titre des projections à hauteur de 57 logements (soit un total de 259 logements sur la période 01/2019 à 01/2040 : 57+60+142).

- **Orientation n°1.4 : Une nécessaire diversification du parc pour répondre aux enjeux démographiques**

Il s'agit de concilier le développement démographique et la préservation du cadre de vie en poursuivant le développement d'une offre de logements adaptée aux différents parcours de vie.

Cette offre variée et diversifiée doit permettre l'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants pour assurer le dynamisme démographique, mais elle doit également prendre en compte l'évolution des modes de vie et la réponse aux différents parcours de vie (à l'instar du développement des logements seniors réalisés ces dernières années).

En effet, le rôle du PLU est d'organiser les conditions du développement futur de la commune lui permettant de conserver sa vitalité et son dynamisme, grâce notamment au développement de la mixité sociale et intergénérationnelle. Cette mixité passe, entre autres, par une offre de parcours résidentiel plus élargie qu'actuellement. Cet objectif est d'autant plus important sachant que la commune connaît aujourd'hui une typologie d'habitat presque essentiellement orientée vers le logement individuel de grande taille et que le parc locatif reste restreint, avec une majorité de propriétaires occupants.

Une diversification du parc de logements a été engagée ces dernières années au titre des grandes opérations immobilières programmées dans le précédent PLU, elle favorise ainsi le maintien d'une composition démographique équilibrée, en donnant la possibilité aux jeunes et aux seniors de continuer d'habiter le village tout en évoluant dans leur parcours résidentiel. Dès lors, les grandes opérations d'urbanisation en cours (notamment le lotissement du Clos des Louvières pour lequel la maîtrise des conditions de mixité est plus aisée) doivent poursuivre la production de logements de formes, tailles et statuts d'occupation plus variés permettant ainsi l'implantation dans la commune d'habitants aux profils variés (locataires, jeunes couples primo-accédants, personnes âgées seules, etc.).

Il s'agit également de mener une réflexion au sein des espaces interstitiels pour favoriser, dans les grandes lignes, une diversité d'habitat en termes de taille et de forme urbaine. Toutefois, le PLU doit chercher à concilier les objectifs de densité et de diversité de l'habitat avec l'ensemble des enjeux du territoire, notamment la préservation du cadre de vie, de la nature en ville ou du paysage urbain existant et la prise en compte des risques et problématiques inhérentes au développement urbain (mobilité, stationnement, ...). Les enjeux de mixité, plus difficiles à imposer dans le cadre d'opérations individuelles, doivent également prendre en compte les problématiques liées à la préservation de la source d'alimentation en eau potable, en permettant une maîtrise certaine du cycle de l'eau.

Ainsi, les élus seront attachés à préserver au sein du règlement des prescriptions permettant d'atteindre cet objectif à travers les outils réglementaires mobilisables tels que le coefficient de pleine terre et la limitation des surfaces imperméabilisées. Cet objectif doit s'inscrire en résonance avec les capacités de logements mobilisables telles que présentées au point 1.3, car ces dernières ont été estimées au sein des espaces de renouvellement en s'appuyant sur une densité brute minimale de 14 logements à l'hectare.

Axe 2 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique

- Orientation 2.1 : S'inscrire dans les objectifs des « villes durables »

Le PLU, en tant qu'outil d'organisation du développement urbain, doit traduire les objectifs de développement durable à travers les orientations suivantes :

- Prendre en compte la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers, stationnement, ...) lors de la définition de l'emprise des zones de développement.
- Encourager le développement des énergies renouvelables et des matériaux biosourcés dans le respect des enjeux de préservation environnementaux et paysagers. Il est rappelé à ce titre la volonté des élus de préserver les corridors écologiques liés aux oiseaux migrateurs notamment dans le développement de l'énergie éolienne. Devront donc être mobilisées en priorité les énergies renouvelables au sol ne présentant pas de danger pour la faune (panneau solaire...)

Outre les enjeux précédemment exposés, la prise en compte et la traduction des objectifs de développement durable passent également par l'amélioration du confort thermique des bâtiments et de leurs besoins énergétiques, ainsi que par la maîtrise des îlots de chaleur en ville. Ces démarches sont avant tout individuelles mais elles doivent être encadrées en ce qu'elles ont également un impact sur l'aspect architectural (isolation extérieure), l'environnement et les paysages (modération de la consommation de l'espace, nature en ville), et le cadre de vie.

La mise en œuvre des enjeux de développement durable passe également par la diminution et la valorisation des déchets, en lien avec la Communauté de communes compétente. Il s'agit avant tout de sensibiliser les acteurs du territoire (habitants et entreprises) pour diminuer les productions de déchets. Cette démarche de sensibilisation pourra s'accompagner par la mise en œuvre des projets portés en faveur de la valorisation des déchets et du recyclage.

- Orientation 2.2 : Préserver la nature en ville

Le cadre de vie du territoire s'apprécie par la richesse patrimoniale et écologique du bourg mais également à travers la préservation d'une nature en ville étoffée qui permet la création d'écrans et poumons verts, vecteurs de lien social (lorsqu'ils sont aménagés en continuité des équipements), de tranquillité et d'espace. La carte ci-contre, qui n'a qu'une portée illustrative, permet de mettre en avant la sensibilité du bourg au regard du maintien de cette nature en ville.

Carte à portée illustrative

Ainsi, d'une manière générale, les espaces de nature en ville sont à prendre en compte, à préserver et/ou à développer en ce qu'ils contribuent tant à la mise en valeur paysagère et écologique / environnementale, qu'à la





gestion des risques de ruissellements et aux économies d'énergies. L'attention sera portée sur la nécessité de préserver la ceinture verte présente le long des cours d'eau qui traversent le bourg. Le développement d'espaces de nature en ville doit également être considéré au regard des enjeux de renaturation qui s'inscrivent en compensation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Il s'agira de rechercher le maintien ou le renforcement du végétal au sein de la trame urbaine en portant une attention particulière à la place du végétal dans le règlement (afin notamment de prendre en compte et préserver les arbres et alignements d'arbres au sein des propriétés). Cet objectif s'articule également au regard des objectifs de bioclimatisme des constructions, de lutte contre les îlots de chaleur, d'adaptation au réchauffement climatique (respecter la diversité des essences locales et privilégier des essences adaptées aux évolutions climatiques) et contribue particulièrement à la lutte contre l'imperméabilisation des sols (un des leviers mobilisables pour préserver la ressource en eau potable du territoire).

- **Orientation 2.3 : Contribuer à la préservation du patrimoine naturel du territoire**

Le territoire de Saint-Julien regroupe des milieux naturels diversifiés (des prairies, des espaces boisés, des cours d'eau notamment) qui participent à la richesse écologique de la commune. La Norge qui traverse le territoire constitue par exemple une artère verte qu'il convient de conserver et d'amplifier (en intégrant notamment les réflexions et actions pouvant être mises en place pour restaurer la qualité physique et fonctionnelle et l'état de la qualité des eaux de manière plus globale). La commune recense également plusieurs milieux humides et des espaces faisant l'objet d'un inventaire patrimonial (une ZNIEFF de type II et une autre de type I). Ces espaces naturels, parfois agricoles, présentent de forts enjeux écologiques locaux que le PLU permet d'identifier et de préserver.

Ainsi il s'agira de contribuer à la préservation du patrimoine naturel protégé en particulier :

- Les cours d'eau et leur ripisylve (La Norge, la Flacière...), et plus globalement les milieux humides,
- Les continuités écologiques composées des principaux réservoirs de biodiversité que sont les espaces boisés et prairies de la commune. La préservation des continuités écologiques doit également s'appuyer sur la volonté de maintenir la ceinture verte du village et sur les principaux corridors identifiés (notamment un corridor nord-sud emprunté par les oiseaux migrateurs, observés depuis la fermeture de la BA102). Si les éléments identifiés comme participant de manière significative à la trame verte et bleue devaient être affectés par l'urbanisation pour satisfaire aux objectifs du présent PADD, une recherche de leur rétablissement, leur compensation et une minimisation de leur impact sera recherchée.



Carte à portée illustrative

Il a pu être relevé à titre indicatif la présence d'espèces protégées sur le territoire, notamment des chauves-souris. Concernant ces dernières il est possible de contribuer à leur préservation via l'amélioration de la biodiversité sur les propriétés attenantes au bâti, ainsi que par la préservation de la diversité floristique et arborée des parcs et jardins. Même si cela ne relève pas des prescriptions pouvant être traduites dans un document d'urbanisme à proprement parler, le PLU peut constituer en soi un document instructif et pédagogique permettant de mettre en avant les bons gestes à mettre en œuvre en matière de préservation des espèces présentes sur le territoire, notamment en matière d'éclairage, de pratiques favorables à la biodiversité...

Axe 3 : Préserver et valoriser les espaces agricoles et s'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette : objectifs de modération de la consommation de l'espace

- Orientation 3.1 : Protéger l'activité agricole

Le PLU, tout en prenant en compte la satisfaction des besoins des futures générations, comme des anciennes (logements, équipements, services...), doit participer à la protection et au maintien de l'activité agricole de la commune par la protection des terres et des exploitations.

La protection des terres agricoles est un enjeu important de par la loi et au regard de la situation agricole soutenue à Saint-Julien (filière oignon/pomme de terre bien développée, filière volaille...). Le maintien de l'accessibilité agricole constitue également un enjeu pour la commune. Ainsi, afin de protéger et maintenir l'activité agricole, le PLU agit principalement à deux échelles, via la pérennisation de l'activité



sur les sites d'exploitation existants et la possibilité d'implantation de nouveaux sites d'exploitation compatibles avec la proximité de l'habitat (tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains en habitat, économiques et équipements publics).

Cette protection passe également par le maintien de l'activité agricole tout en leur offrant des possibilités d'évolutions vers d'autres destinations (évolution qui pourra être plus ou moins marquée en fonction de leur localisation en dehors ou au sein de la zone bâtie d'habitat).

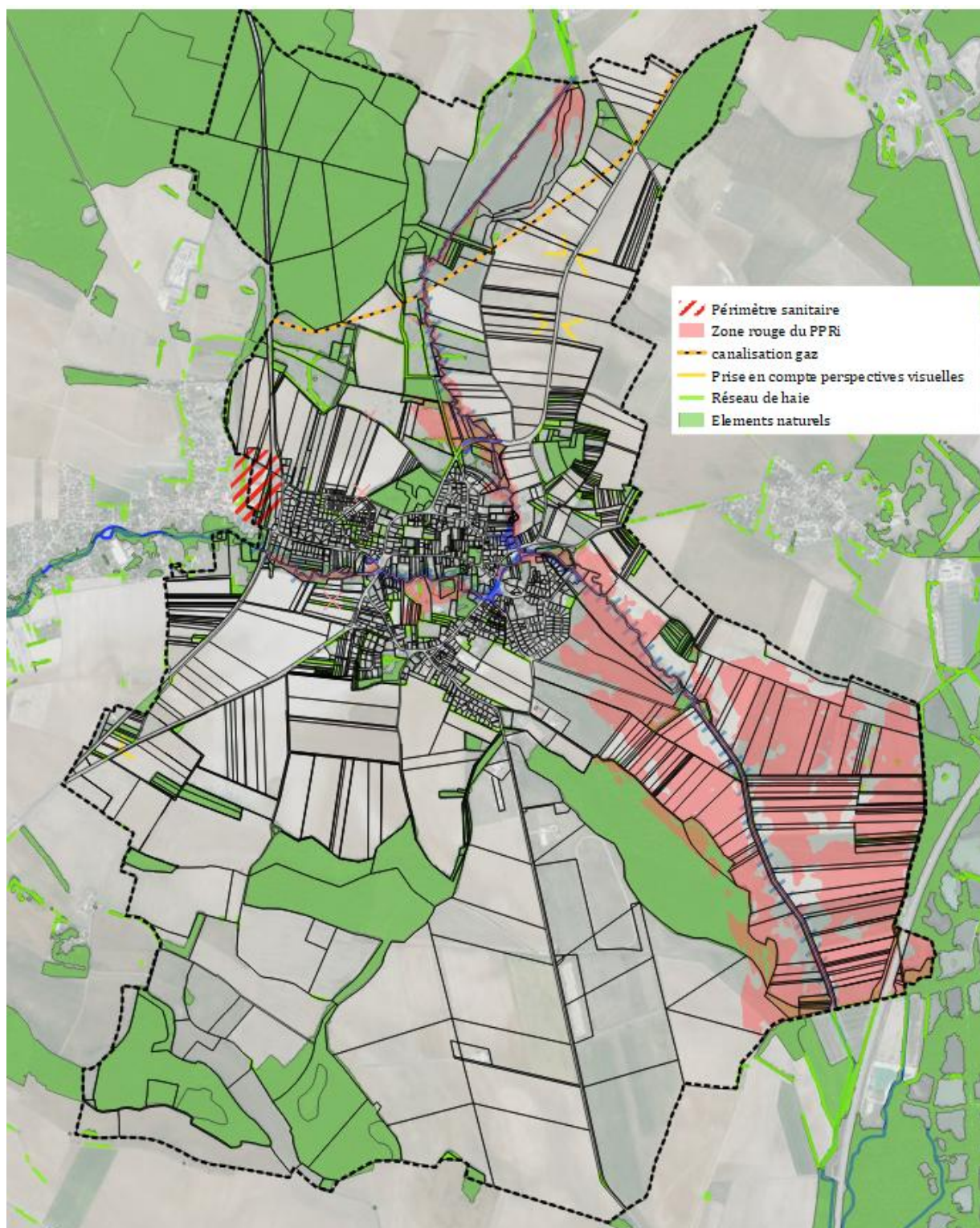
La préservation et la valorisation de l'activité agricole peuvent également être perçues comme supports à l'activité économique dans le sens où elles permettent de maintenir la profession sur place pour conserver un territoire rural (tant dans sa fonction que dans ses composantes architecturales et paysagères) et de favoriser la mise en place de circuits de consommation courts (production locale) à même de réduire les besoins de mobilité des habitants et autres consommateurs du voisinage. Cette volonté s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Projet Alimentaire Territorial départemental (PATd) porté par le Département et la Chambre d'Agriculture depuis 2019.

La circulation des engins agricoles et forestiers doit être anticipée et préservée, en vue notamment de réduire les risques de conflits d'usage.

Cependant, le nécessaire principe de protection des terres agricoles doit trouver un juste compromis avec la préservation des enjeux environnementaux et paysagers, notamment la préservation des perspectives visuelles (axe 4), les milieux humides et corridors écologiques (axe 2) et la prise en compte des risques (axe 5). C'est pourquoi la commune se réserve la possibilité d'encadrer, voire de restreindre le développement agricole sur les terres présentant des enjeux particuliers (notamment au sud et au nord). Cet encadrement contribuera également à préserver le territoire du phénomène de mitage.

La protection des terres agricoles doit également être évaluée au regard des constructions d'habitat isolées présentes sur le territoire. Tout en limitant leur développement, le PLU cherchera ainsi à les préserver en conséquence.

Il est rappelé que depuis 2019, le Département porte avec la Chambre d'Agriculture un Projet Alimentaire Territorial départemental (PATd). L'objectif général est de développer et de favoriser l'accès à une alimentation locale et de qualité pour tous les Côte-d'Oriens. Au travers de cette démarche, le Département s'engage à soutenir l'activité agricole, maintenir l'activité en milieu rural, préserver le foncier agricole et assurer un approvisionnement de qualité aux Côte-d'Oriens.



PLU DE SAINT-JULIEN
SPATIALISATION DES OBJECTIFS DU PADD SUR LE TERRITOIRE

- Orientation 3.2 : Prendre en compte les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les réflexions engagées dans le cadre de la révision du PLU doivent s'inscrire en écho avec celles transposées au sein de la loi Climat et résilience, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de réduction de l'artificialisation des sols. Tout l'enjeu du PLU est de définir, à l'échelle communale, une politique de développement qui soit cohérente avec ces objectifs. Il s'agit également de s'inscrire dans la trajectoire de modération affichée au titre du SCOT.

Les objectifs de développement portés par la commune s'inscrivent pleinement en réponse au contexte règlementaire actuel qui favorise la densification du tissu bâti plutôt que son extension puisque l'accueil de population n'est programmé que via la mobilisation des opérations en cours (Clos des Louvières) ou des capacités de renouvellement, de sorte que toutes les capacités de logements sont mobilisées au sein de la trame urbaine identifiée (laquelle devra nécessairement être réduite par rapport à celle du SCOT).

Cette politique de renouvellement doit toutefois faire l'objet de garde-fous pour permettre la conservation d'espaces de respiration et de préservation de la nature en ville dans le village (confère axe 2), contribuant notamment aux enjeux de maintien du cadre de vie et de lutte contre le changement climatique.

Ainsi, sans porter atteinte aux enjeux agricoles et environnementaux qui permettent de maintenir le cadre de vie actuel, la commune doit se donner les moyens de tendre vers l'objectif démographique souhaité sur les prochaines années via le renouvellement du bourg et une consommation modérée des quelques espaces agricoles, naturels et forestiers inscrits au sein de la trame urbaine.

Pour rappel, le PLU de 2014 prévoyait 17,7 ha environ de zone à urbaniser à court et moyen termes dont 6,48 ha environ pour le développement économique. À ce jour, la zone économique est entièrement aménagée et deux des cinq zones de programmation urbaine ont été mobilisées. L'étude de consommation réalisée à l'appui des approches quantitatives met en évidence une surface globale de 18 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières consommées pour les besoins de développement de la commune.

Afin de tendre vers l'objectif de modération transposé au sein de la loi Climat et résilience, le PLU s'appuie sur la trajectoire nationale visant à réduire de 50% les surfaces consommées sur la période 2011-2020. Ainsi, l'enveloppe globale foncière devra respecter une surface maximale de consommation fixée à 9 hectares entre 01/2021 et 12/2030 et 4.5 hectares supplémentaires de terres potentiellement artificialisables entre 01/2031 et 12/2040. Il est possible d'admettre une ventilation pour répondre aux traductions réglementaires mises en œuvre ou pour anticiper d'éventuels projets.

- **En matière d'habitat :** Il s'agit dès lors de mobiliser l'ensemble des besoins en matière de logements au sein de la trame urbaine et de chercher à satisfaire aux objectifs de la loi sans nécessairement mobiliser l'intégralité des droits à consommer. L'emprise destinée à la consommation éventuelle des espaces agricoles, naturels et forestiers nécessaires à la satisfaction des besoins de l'habitat sur la **période 01/2021 à 12/2030 devra être inférieure ou égale à 4.5 hectares.**

Par conséquent, les zones à urbaniser définies dans le PLU de 2014, et qui n'ont encore été aménagées devront nécessairement être reclassées en zone agricole et/ou naturelle (ce potentiel correspond à environ 3.5 hectares d'espaces à reclasser).

Sur la période 01/2031 à 12/2040, les objectifs d'artificialisation attribués à l'habitat seront limités à la moitié de ceux effectués sur la période précédente, dans la limite de l'enveloppe fixée ci-avant (au cas où une ventilation ait été effectuée).

- **En matière d'équipement et de services :** L'enveloppe attribuée devra être adaptée au statut de pôle intermédiaire. Environ **3 hectares de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières** sont attribués sur la période 01/2021 à 12/2030, sachant que cette emprise devra être mobilisée en priorité pour permettre le développement des équipements structurants (cimetière, aménagements des abords de la salle des fêtes). De la même manière que pour l'habitat, les

surfaces artificialisées sur la période 01/2031 à 12/2040 seront limitées à 50% des surfaces consommées lors de la période précédente (un principe de ventilation étant admis entre les destinations).

- **En matière d'économie** : parti est pris de chercher à valoriser l'ancienne friche industrielle présente à l'ouest de la voie de chemin de fer, en limite avec Clénay. La valorisation de cette friche s'inscrit pleinement dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et n'engendre aucune incidence en termes de consommation.
- **En matière de développement agricole** : Il est rappelé que sur la période 01/2011 à 12/2020, la part des terres consommées à des fins agricoles était d'environ 4%. Aussi, il est raisonnable d'anticiper la poursuite de la consommation à des fins agricoles dans des proportions si ce n'est légèrement supérieures (10%), ce qui correspond à une enveloppe globale de l'ordre de **1 hectare sur la période 01/2023 à 12/2030** (auxquels s'ajoute les 0.4 Ha consommé entre 01/2021 et 12/2022). Le même principe de réduction est imposé en matière d'artificialisation sur la période 01/2031 à 12/2040).

Synthèse de la répartition des objectifs de consommation sur la période 01/2021 à 12/2030 :

	Rappel consommation 2010-2020	Emprise globale 2021- 2030	Part dans l'enveloppe 2021-2030	Rappel part dans la consommation 2010-2020
Habitat	9.75 Ha	4.5 Ha	50 %	52.6 %
Équipements / services	2.52 Ha	3 Ha	33 %	13.6 %
Agricole	0 Ha	1.4 ha	15 %	0 %
Économie	6.23 Ha	0 Ha	0 %	33.6 %
TOTAL	18.51 Ha	9 Ha	100 %	100 %

Outre les enjeux de modération affichés au titre de la Loi, il est rappelé que Saint-Julien doit afficher un projet compatible avec les enveloppes foncières attribuées au titre du SCOT.

- Pour mémoire 0.8 hectare était affiché pour prendre en compte le développement de la zone d'activité économique de la petite fin. Cette zone étant finalisée, la commune n'ambitionne pas de développement économique ou artisanal sur des zones en extension (les capacités seront à mobiliser en parallèle des capacités de renouvellement identifiées au titre de l'habitat ou sur l'ancienne friche industrielle).
- De même, en fonction des clés de répartition retenues, le SCOT affecte une enveloppe foncière résidentielle estimée entre 3.6 et 2.4 hectares sur la période 2020-2040. Cette enveloppe a été définie pour permettre la création de logements en extension, en dehors de la trame urbaine. Toutefois, le PLU étant basé sur l'optimisation de son enveloppe urbaine, aucune surface de consommation ne sera projetée pour l'habitat sauf 0.8 hectare maximum qui sera mobilisé pour remplir les espaces laissés libres au nord de la Rue des Bleuets (au droit du lotissement du Clos des Louvières), et les deux projets en cours (Clos des Louvières 2 et Clos des Louvières 3).

Il n'est pas prévu de développement significatif de la constructibilité autour des îlots correspondant aux constructions isolées (hors destination agricole) présentes sur le territoire communal (notamment le hameau de la Tuillerie). Les capacités de transformation ou de nouvelles constructions sur ces écarts isolés sont très réglementées dans le Code de l'urbanisme. L'objectif du conseil municipal est de tenir compte de leur préexistence, en utilisant les outils juridiques disponibles pour assurer leur pérennité et leur permettre des extensions modérées ou des annexes, et au besoin d'éventuels changements de destination. Le PLU devra veiller à éviter le risque de désuétude ou de vacance de ces biens.

Le PLU doit également prendre en compte les objectifs de réduction de l'artificialisation qui seront applicables à compter de janvier 2031. L'enveloppe artificialisée dans le cadre de la mise en œuvre des



objectifs du PLU devra être en cohérence avec les objectifs de la loi Climat. Les élus pourront utilement s'appuyer sur les bilans périodiques, notamment 6 ans après l'approbation du PLU (échéance 2030) pour s'assurer du respect de la trajectoire mise en oeuvre. Toutes les actions et politiques de renaturation pourront être prises en compte en positif dans le bilan pour compenser l'artificialisation du territoire.

Axe 4 : Rechercher une haute qualité paysagère et patrimoniale pour soutenir l'attractivité du territoire

- Orientation 4.1 : Préservation des composantes urbaines et architecturales au sein du bourg

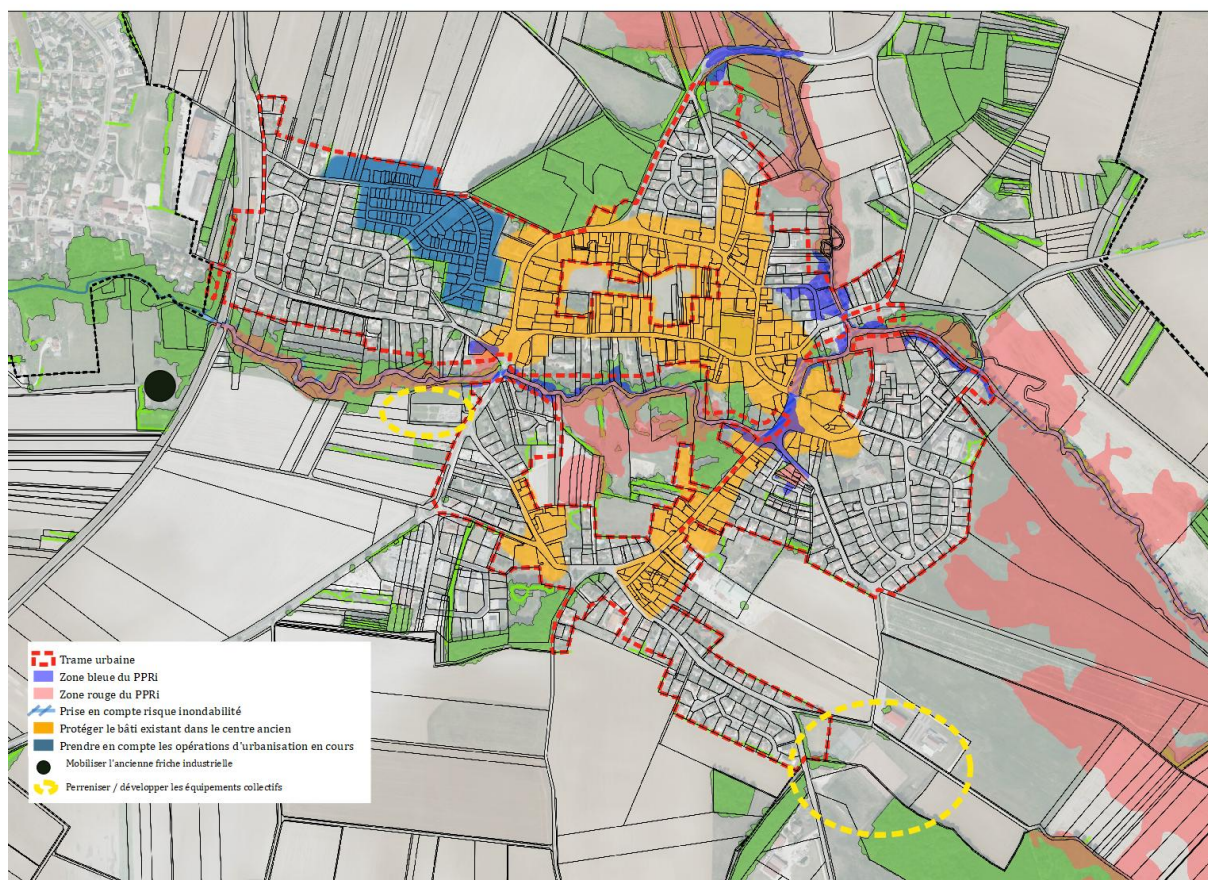
La préservation et la valorisation du cadre de vie passent par la poursuite de la mise en valeur du bourg, et l'identification des principaux éléments qui contribuent à la richesse historique, architecturale ou patrimoniale du village. Il s'agira, pour les éléments identifiés, de prévoir une certaine protection, sans tomber dans le travers d'un excès de contraintes pour les propriétaires.

En effet, le patrimoine public bâti et paysager du territoire est particulièrement intéressant (l'église, la place et ses abords, les lavoirs et les ponts...) même s'il n'existe pas d'édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Il existe également un patrimoine bâti privé dont certains éléments, plus ou moins prestigieux, méritent une attention particulière. La pertinence du maintien et / ou de l'adaptation des fiches paysages instaurées dans le PLU de 2014 devra être évaluée au cas par cas.

Le patrimoine paysager sera également protégé des enjeux liés à l'étalement urbain en mobilisant l'ensemble des capacités de production de logement au sein de la trame urbaine actuelle. Les objectifs de préservation devront notamment prendre en compte et permettre le développement des équipements et de l'activité agricole.

La diversité paysagère du territoire est également bien développée et mise en valeur au sein de la trame bâtie. Les espaces paysagers remarquables ou bucoliques situés dans le bourg ou à proximité tels que les abords des ponts sur la Norge, les abords des cours d'eaux ou les secteurs de près ou encore boisés feront l'objet d'une attention particulière en ce qu'ils participent pleinement à l'ambiance paysagère du village.

PLU DE SAINT-JULIEN
SPATIALISATION DES OBJECTIFS DU PADD SUR LE TERRITOIRE



- **Orientation 4.2 : Encadrer la préservation du patrimoine sur l'ensemble du territoire**

Il s'agit également d'encadrer la constructibilité des terres offertes aux perspectives les plus importantes via notamment le maintien et la cohérence du développement urbain et de favoriser plus globalement l'insertion paysagère des constructions, notamment des franges urbaines et des constructions isolées. Cet enjeu d'intégration trouve également sa pleine traduction lors de l'implantation des constructions agricoles. Les auteurs du PLU n'ont pas l'intention de restreindre outre mesure le développement agricole sur le territoire, ou de limiter le développement des franges urbaines. Il s'agit toutefois, de chercher la mise en œuvre de compromis en vue de permettre l'intégration des constructions qui pourront trouver une traduction réglementaire en lien avec l'aspect ou la forme architecturale des bâtiments, ainsi que via les aménagements à mettre en œuvre à leurs abords.

Le PLU cherchera également à préserver les quelques haies existantes au sein des terres agricoles en ce qu'elles contribuent à dynamiser et orienter les perspectives visuelles, ainsi qu'à contribuer à l'intégration des futures constructions. De manière générale, il convient également de préserver les orées forestières perceptibles depuis les points d'appel du territoire. Ces lignes forestières contribuent à la création d'un écrin végétalisé qui permet au bourg de conserver un caractère assez rural malgré sa relative proximité avec la métropole.

Axe 5 : Prendre en compte les risques et sensibiliser la population et les acteurs du territoire

- Orientation n°5.1 : Agir sur la mobilité pour limiter les émissions de gaz à effet de serre

De manière générale, le PLU doit chercher à traduire les objectifs de réduction de la consommation énergétique en matière de déplacements liés à l'habitat et aux activités.

À ce titre, il est rappelé que la problématique des transports (notamment les transports en commun) n'est pas qu'une question communale, elle doit être analysée à l'échelle de l'intercommunalité et des réflexions notamment engagées dans le cadre du SCOT. Il s'agit notamment de permettre la réalisation des projets portés sur l'ensemble du territoire intercommunal et de poursuivre la valorisation de la desserte ferroviaire, en liaison avec la Région.

En outre, même si les commerces et équipements de première nécessité sont présents, il n'en reste pas moins que la plupart des ménages utilisent leur véhicule pour aller travailler ou s'approvisionner principalement dans l'agglomération dijonnaise. Notons toutefois que la création de la zone d'activité économique, qui permet à la commune de proposer une offre commerciale plus diversifiée, joue un rôle non négligeable dans la réduction des flux de déplacement « commerciaux ». La commune connaît par ailleurs un véritable problème de circulation lié d'une part aux forts mouvements pendulaires quotidiens des villages « amont » vers l'agglomération dijonnaise et au stationnement d'autre part.

Le PLU devra veiller à ne pas aggraver cette double problématique et dans la mesure du possible, à apporter des solutions par le biais des pistes de réflexions suivantes (et d'autres) :

- Diminuer les mouvements pendulaires en favorisant l'équilibre emploi/habitat, en proposant des emplois sur place mais aussi éventuellement en ancrant les actifs travaillant à Saint-Julien, habitant dans une autre commune.
- Améliorer l'accessibilité à la gare. Il s'agit notamment de réfléchir en lien avec la Communauté de communes (compétente en matière de transport) à la possibilité d'aménager une aire de covoiturage à proximité de la gare.
- Développer et sécuriser les cheminements doux. Le PLU devra permettre également de réserver les terrains nécessaires aux aménagements publics en vue de la sécurisation ou l'embellissement du village mais aussi en vue de favoriser les cheminements dits « doux » (piétons et cycles). Le PLU cherchera à créer des liaisons piétonnes inter-quartiers lorsque cela est raisonnablement possible (dans les futurs quartiers comme dans l'existant).
- Mettre en place un schéma de circulation cohérent et définir une offre de stationnement adaptée, afin d'accompagner le développement urbain et économique du village et de favoriser la fluidité de la circulation. En outre, afin d'anticiper les flux supplémentaires qu'apporteront l'accueil de nouveaux habitants, le PLU devra permettre de réaliser les aménagements routiers, de voirie et de stationnement nécessaires à la préservation d'un schéma de circulation cohérent sur l'ensemble du village. La commune projette également l'aménagement d'un parking public au Sud du bourg.

Il s'agit également de se donner les moyens de développer des solutions subsidiaires pour accompagner les actifs et limiter les flux pendulaires. À ce titre, l'anticipation de l'évolution des modes de vie et de consommation est un facteur important et il apparaît indispensable de prévoir les besoins de demain, notamment ceux en lien avec le télétravail et la consommation via internet (poursuite le développement des communications numériques portées par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine).

- **Orientation n°5.2 : Sensibiliser la population aux risques existants et prendre en compte ces derniers dans les choix d'aménagement opérés sur le territoire**

Il est rappelé que la commune est concernée par le risque d'inondation et plus faiblement de remontée de nappes, le bourg s'étant historiquement développé à proximité de la Norge (laquelle fait l'objet d'un plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation). Saint-Julien est également impactée par un risque de retrait gonflement des argiles, ce dernier étant considéré comme moyen au niveau d'une faible partie du village.

De manière générales, les risques naturels présents sur le territoire communal devront être pris en compte dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement du PLU, dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent (et en particulier le PPRI), ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention officiels.

Concernant la prévention des inondations, le PLU privilégiera, pour les constructions nouvelles, les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales lorsque cela est possible, pour une meilleure prise en compte du cycle naturel de l'eau. Il préservera les ripisylves de cours d'eau ainsi que les haies agricoles les plus significatives.

Les risques de pollutions, notamment dans les secteurs à enjeux, devront être pris en compte. Le PLU cherchera à traduire autant que faire se peut les objectifs du SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée, notamment afin d'améliorer l'état de la masse d'eau souterraine. Cet enjeu est d'autant plus important que le territoire est classé en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et au sein de la ressource stratégique pour l'alimentation en eau. Ainsi, même si le PLU ne peut réglementer l'usage de polluants, il peut être un outil de communication et d'information à l'attention des agriculteurs et porteurs de projet et imposer des prescriptions pour limiter, voire prévenir les risques de pollutions de surface.

Les enjeux de réduction de la pollution des sols s'articulent également avec l'objectif de valoriser l'ancienne friche industrielle, site potentiellement pollué. Le PLU ne devra pas être un frein à toute politique de dépollution jugée nécessaire.

Saint-Julien est traversée dans sa partie nord par une canalisation de transport de gaz qui génère des zones de servitudes (sans impact sur le développement du village). La commune accueille également, à l'ouest du village, une installation classée pour la protection de l'environnement autour de laquelle la constructibilité est limitée. Aussi, les risques technologiques présents sur le territoire communal seront également pris en compte dans le développement spatial ainsi que par une information de la population et une association des gestionnaires des infrastructures à l'établissement du PLU.

Il conviendra de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes II des ouvrages de transport de gaz haute pression.

Pour tous ces risques, une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes sera recherchée autant que possible.