

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N°2

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du :

A Dun-les-Places le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

A Dun-les-Places le :

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

<i>Introduction</i>	3
---------------------------	---

<i>AXE 1 : Un développement urbain maîtrisé</i>	5
---	---

1- Assurer le renouvellement de la population et offrir de nouvelles possibilités d'installations sur la commune	5
2- Maîtriser le développement dans les hameaux	6
3- Prendre en compte la capacité des réseaux	6
4- Préserver la morphologie urbaine du bourg et des hameaux	7
5- Inscrire le développement dans les limites actuelles de l'urbanisation	7

<i>AXE 2 : Préserver l'identité et le cadre de vie de Dun-les-Places</i>	8
--	---

1- Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions	8
2- Permettre la réalisation de constructions durables	8
3- Favoriser le développement d'activités sur le territoire communal	8
4- Affirmer la vocation touristique de Dun les Places	9
5- Favoriser le développement des réseaux de communication numérique (NTIC)	9
6- Agir sur les déplacements sur Dun les Places	10
7- Affirmer les entrées du bourg et des hameaux	10
8- Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural présent sur la commune	10

<i>AXE 3 : Un projet de territoire durable</i>	11
--	----

1- Conserver la qualité environnementale	11
2- La commune abrite plusieurs zones naturelles remarquables qu'il convient de préserver et mettre en valeur	11
3- Préserver les paysages remarquables présents sur la commune	12
4- Préserver la trame bleue et les zones humides	12
5- Préserver la qualité de la ressource en eau	12
6- Maintenir l'activité agricole et la sylviculture sur le territoire communal	13

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document politique exprimant les objectifs et projets de la commune de Dun-les-Places en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans.

C'est à partir de ces objectifs qu'a été établi le règlement (écrit et graphique) du PLU qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD, partie intégrante du PLU, s'articule avec les documents de planification existant à l'échelle supracommunale qui fixe les évolutions en terme de développement (SDRIF, PLH...).

Trois documents doivent être cohérents avec le P.A.D.D. :

- ➡ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer.*
- ➡ Le règlement graphique (ou zonage)*
- ➡ Le règlement écrit.*

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

AXE 1 : Un développement urbain maîtrisé

1- Assurer le renouvellement de la population et offrir de nouvelles possibilités d'installations sur la commune

L'objectif à travers l'élaboration du PLU est d'offrir des possibilités d'installations sur la commune soit par le biais de constructions nouvelles, soit par la reprise du logement vacant ou d'un changement de destination d'anciens corps de fermes.

La commune souhaite inverser la tendance de ces dernières années en se fixant comme objectif d'atteindre environ 450 habitants. Pour se faire le projet communal vise la réalisation d'un potentiel de 14 hectares constructibles en prenant en compte le phénomène de rétention foncière.

Cette offre de logements sera également complétée par une reprise du logement vacant, il conviendra soit de mener des actions avec la communauté de communes grâce à une OPAH mais également en communiquant sur les programmes d'actions permettant de trouver des solutions pour la précarité énergétique.

Dun les Places est une commune rurale, l'activité agricole est toujours importante sur la commune mais il existe encore d'anciens corps de ferme qui ont perdu leur vocation première et certaines d'entre elles pourront faire l'objet d'un changement de destination pour diversifier l'offre de logements.

Le projet municipal vise à accueillir les nouvelles constructions dans le bourg de Dun-les-Places afin de rapprocher les habitants du cœur du village et de ses équipements et services. Il s'agit de créer une véritable centralité sur la commune.

Ces dernières années les nouveaux habitants se sont installés sur les hameaux au détriment du bourg et donc cela a un impact sur les équipements et les services présents dans le bourg.

En effet, il existe toujours sur la commune des services de proximité et une école, si la commune n'affiche pas sa volonté de dynamiser le bourg, ses commerces disparaîtront.

2- Maîtriser le développement dans les hameaux

Une des caractéristiques de la morphologie urbaine de Dun-les-Places est l'éclatement du tissu bâti. Ainsi, la commune est composée d'un bourg regroupé autour de l'église et de nombreux hameaux répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les hameaux et les écarts, il convient de mobiliser les espaces disponibles au sein de leur enveloppe sous réserve de préserver la morphologie de ces secteurs bâtis, de ne pas nuire à la qualité paysagère de ces entrées de hameaux et de ne pas engendrer des extensions de réseau à la charge de la commune.

Afin de rapprocher les habitants des équipements et des services, le projet municipal prévoit une partie importante de terrains à bâtir dans le bourg et dans les hameaux les plus proches (Mezocdefroy, l'huis Gillot).

3- Prendre en compte la capacité des réseaux

A travers la réalisation de son document d'urbanisme la municipalité souhaite optimiser l'utilisation des réseaux existants. Il s'agit pour la commune de limiter la création de nouveaux réseaux en privilégiant des secteurs déjà desservis.

En effet, un développement en dehors du tissu bâti peut avoir pour incidences, outre une extension du réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, de la défense incendie, un entretien de voirie plus important, des extensions du réseau d'éclairage public, des demandes de création de trottoir ou de cheminements piétons, des répercussions sur la gestion des déchets et des ramassages scolaires.

Afin de maîtriser les finances locales, la commune souhaite donc maîtriser l'urbanisation dans l'enveloppe du tissu bâti et éviter des extensions linéaires de l'urbanisation pouvant engendrer des incidences financières pour la collectivité.

4- Préserver la morphologie urbaine du bourg et des hameaux

La morphologie urbaine du bourg et de ses hameaux fait partie intégrante de l'identité communale. La municipalité souhaite la préserver.

Par ailleurs, en préservant la morphologie urbaine du bourg, la municipalité s'inscrit dans les principes du développement durable traduit dans le code de l'urbanisme par la loi SRU. En effet, celui-ci prévoit notamment une utilisation économe de l'espace (naturel et agricole) avec une densification du bâti existant afin d'assurer une optimisation de l'utilisation des ressources (réseaux, eau, transport,...). En préservant la morphologie urbaine du bourg et des hameaux, la commune souhaite assurer un renouvellement urbain de son secteur bâti. En limitant l'extension du secteur bâti, le conseil municipal a la volonté d'inscrire son développement dans ses limites actuelles en favorisant la reprise de l'existant et en comblant les terrains vierges dans les parties actuellement urbanisées.

5- Inscrire le développement dans les limites actuelles de l'urbanisation

En privilégiant l'utilisation de terrains vierges dans le secteur bâti actuel. Ceci permettra d'une part de densifier le bâti existant et d'autres parts de limiter l'extension des réseaux coûteux pour la commune.

Par ailleurs, ceci s'inscrit également dans une logique de préservation des paysages. En effet, en conservant la morphologie urbaine des secteurs bâtis, cela limite le grignotage des espaces naturels et agricoles par les constructions. Actuellement les secteurs bâtis apparaissent groupés sur les sommets. Si l'urbanisation s'étendait sur les pentes, elle romprait avec les caractéristiques locales, les paysages et les cônes de vue s'en trouveraient affectés.

AXE 2 : Préserver l'identité et le cadre de vie de Dun-les-Places

1- Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions

En effet, les constructions récentes ne suivent pas les mêmes logiques que les constructions anciennes. Leur implantation s'intègre de façon plus ou moins harmonieuse au sein du tissu bâti ainsi que dans le paysage. A travers la définition du règlement du PLU, il est possible d'établir des règles en terme de plantation et de constitution des haies.

Le projet municipal devra tenir compte de la topographie de la commune et ainsi prendre en compte les fenêtres visuelles entre les hameaux afin de préserver leur morphologie et garantir la bonne intégration des nouvelles habitations.

2- Permettre la réalisation de constructions durables

Le Plan local de l'urbanisme dans son règlement écrit doit permettre d'assurer une transition énergétique en autorisant les installations ou les constructions permettant de réduire l'impact écologique des constructions sous réserve d'une bonne intégration dans les paysages et de l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, il convient d'encourager le développement des filières courtes et notamment la construction de constructions à ossature bois afin d'utiliser les ressources naturelles présentes dans le Morvan.

3- Favoriser le développement d'activités sur le territoire communal

Il convient à travers l'élaboration du document d'urbanisme de permettre la pérennité des exploitations agricoles implantées sur la commune et d'offrir des possibilités d'évolutions par un zonage et un règlement agricole dédié: mise aux normes de constructions, édification de bâtiments neufs, développement ou reprise d'exploitation...

Les communes rurales peuvent connaître des demandes d'installations d'artisans ou d'entreprises qui souhaitent établir leur habitation à côté d'un local d'activités. Cette occupation du sol répond à un des principes de la loi S.R.U, soit la mixité de l'occupation du sol et offre la possibilité à la commune d'assurer un dynamisme économique sur son territoire.

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, les élus souhaitent autoriser par le biais du règlement, l'implantation de locaux d'activités non nuisant, compatible avec le voisinage d'habitation.

De plus, afin de faire face aux besoins des entreprises locales devant faire face à des besoins d'agrandissement ou de mises aux normes, le projet municipal a prévu la création d'un zonage à vocation économique pour faire face au maintien de ces activités économiques.

4- Affirmer la vocation touristique de Dun les Places

La commune de Dun-les-Places est située au cœur du Morvan, cette région a une vocation touristique importante pour la Bourgogne. Il existe déjà des capacités d'hébergements touristiques sur la commune avec notamment la présence du camping municipal. Certains secteurs de la commune ont également une vocation touristique susceptible d'accueillir de nouveaux équipements pour assurer leur développement (le Montal, Breuil).

Le développement des capacités d'hébergements touristiques peut se faire en réhabilitant le patrimoine bâti rural, en diversifiant l'activité agricole, ou en réaménageant certaines habitations.

Il existe déjà des activités sportives de pleine nature sur la commune, d'autres sont susceptibles de s'installer compte tenu de la qualité des paysages offerte sur la commune. Il convient donc d'offrir les outils au développement à ces sites par la mise en place d'un règlement graphique et écrit adapté à ces activités.

5- Favoriser le développement des réseaux de communication numérique (NTIC)

Il s'agit d'un outil indispensable pour permettre d'attirer des entreprises sur des secteurs isolés des pôles d'emplois et créer des emplois dans les territoires ruraux. La mise en place d'un réseau haut débit permet notamment le développement du télé travail.

6- Agir sur les déplacements sur Dun les Places

Afin de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens, le projet de PLU a privilégié l'urbanisation dans le bourg et dans les hameaux identifiés dans le zonage.

7- Affirmer les entrées du bourg et des hameaux

Les entrées de bourg et de hameaux jouent un rôle important tant pour la sécurité routière que pour la qualité paysagère. En terme de sécurité routière, les entrées de bourg marquent la séparation entre l'espace urbain et naturel. Lorsque la transition est clairement affirmée, cela favorise l'adaptation de l'allure des automobilistes dans leur traversée.

En terme de qualité paysagère, les entrées de bourg véhiculent la première impression. Ainsi une entrée de village présentant une certaine qualité paysagère, donne une image positive de la commune en mettant en avant son cadre de vie.

Il s'agit donc de limiter les extensions linéaires au niveau des entrées de village, de rééquilibrer certaines d'entre elles et de réaliser des aménagements paysagers pour d'autres.

8- Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural présent sur la commune

Le diagnostic, l'atelier patrimoine et l'inventaire réalisé par le Parc Naturel Régional du Morvan ont permis de recenser le patrimoine rural participant à l'identité du village et retraçant son histoire. De nombreux puits, lavoirs, escaliers extérieurs ou murets en pierres animent le paysage de la commune. Afin d'éviter la disparition, il convient de les préserver en les identifiant au titre de la loi paysage.

Dans le cadre des compétences de la communauté de communes, ce petit patrimoine bâti pourrait être mis en valeur grâce à la mise en place de chemins de randonnée permettant de le découvrir ou le redécouvrir.

AXE 3 : Un projet de territoire durable

1- Conserver la qualité environnementale

La trame verte est présente sous différentes formes sur la commune que ce soit des massifs boisés imposants, des bosquets ou bien encore des haies délimitant les parcelles. Cette végétation anime le paysage, l'activité agricole de grandes cultures a eu pour effet de voir des linéaires de haies disparaître et ainsi participer à l'appauvrissement des paysages.

Par ailleurs, les entrées des secteurs bâtis sont très végétalisées grâce aux arbres de hautes tiges et aux haies bordant les voies. Grâce à une identification des haies situées aux entrées des secteurs bâtis au titre de la loi paysage, cela permettra d'assurer une intégration discrète des constructions dans le paysage et garder des entrées de village arborées.

2- La commune abrite plusieurs zones naturelles remarquables qu'il convient de préserver et mettre en valeur

En effet, il existe deux sites Natura 2000 sur le territoire communal. Leur qualité est liée à la présence de boisements, de prairies et de ruisseaux ou d'étangs. Afin de préserver ce patrimoine naturel remarquable, il est nécessaire de préserver la qualité des cours d'eaux présents sur la commune en protégeant les abords des cours d'eaux, ces secteurs doivent faire l'objet d'un encadrement strict de l'occupation des sols.

Ce patrimoine naturel est également reconnue par la présence de plusieurs ZNIEFF soit de type 1 ou de type 2. Les ZNIEFF de type 1 doivent également faire l'objet d'une protection par un classement restrictif assurant la préservation des sites.

Les boisements sont omniprésents dans le paysage de Dun-les-Places. Ils ont à la fois une fonction économique avec la présence de plusieurs exploitations forestières mais également un rôle dans l'animation des paysages de la commune. Le projet de PLU devra permettre de concilier ces deux fonctions afin de préserver l'identité de la commune.

3- Préserver les paysages remarquables présents sur la commune

La topographie présente sur Dun-les-Places offre des paysages variés. Le Projet municipal vise à protéger les vues les plus emblématiques présents sur la commune en instaurant un règlement assurant leur protection et ainsi éviter tout point d'appel négatif dégradant les paysages communaux.

4- Préserver la trame bleue et les zones humides

Le réseau hydrographique est très important sur Dun-les-Places. En effet, l'eau est présente sous différentes formes (rivières, rus, zones humides, étangs).

Ces sites et leurs abords doivent également faire l'objet d'une identification et d'une protection par un classement en zone naturelle, non constructible.

Cette préservation aura un impact sur le maintien des espaces naturels remarquables présents sur la commune.

Plusieurs zones humides ont été identifiées sur la commune, le projet de PLU veillera à préserver ces milieux par un règlement graphique et écrit adaptés.

5- Préserver la qualité de la ressource en eau

Il existe plusieurs captages d'eaux présents sur la commune (source de vernois (Bornoux), source de la Picherotte, source de Menoyes, source de Vermot, source du Vieux-Dun, source du bourg de Dun-les-Places. Ils sont protégés par une déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral du 17 septembre 1991), il conviendra d'adopter un règlement graphique et écrit dans le PLU pour assurer la préservation de ce captage.

6- Maintenir l'activité agricole et la sylviculture sur le territoire communal


L'urbanisation ne doit pas se faire au dépend de l'agriculture. Les espaces qui seront ouverts à la construction ne devront pas se faire au profit d'un mitage de l'espace agricole.

Il convient à travers l'élaboration du PLU d'assurer la pérennité des exploitations déjà présentes, et pour cela permettre leurs évolutions par un zonage agricole dédié : mise aux normes de constructions, édification de bâtiments neufs, développement ou reprise d'exploitation...





De plus, il s'agit également de permettre une diversification des activités liées à l'exploitation (vente de produits, accueil touristique, restauration, loisirs...).

Le bois étant omniprésent dans le paysage, Dun-les-Places pourrait accueillir plusieurs entreprises liées à l'exploitation du bois, il convient donc de prévoir un règlement graphique et écrit adapté à cette activité économique.




Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Dun-les-Places

-  Favoriser le développement urbain dans le bourg
-  Favoriser le développement d'activités économiques
-  Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
-  Concevoir de nouveaux projets urbains dans le bourg
-  Affirmer la vocation touristique de Dun-les-Places
-  Protéger et valoriser l'espace agricole
-  Préserver les espaces forestiers



DEPLACEMENTS / DECOUVERTE




-  Chemin de randonnée
-  Itinéraire routier majeur pour la découverte du grand paysage
-  Tour équestre
-  Axe routier majeur

SITES A PRESERVER ET VALORISER

-  Exploitation agricole
-  Valoriser le patrimoine et les sites de découvertes
-  Préserver les fenêtres visuelles les plus emblématiques

TRAME VERTE ET BLEUE

- Zones d'intérêt écologique (ZNIEFF, Natura 2000...)
-  Milieux humides ouverts (prairies exploitées paratourbeuses, tourbières, étangs...)
- Milieux forestiers remarquables (forêts submontagnares, forêts de ravins, forêts riveraines, forêts tourbeuses...)
- Les vallées et bassins d'alimentation des cours d'eau
-  Couloir de la zone paysagère sensible, veiller à l'intégration paysagère des futures constructions

-  Etang
-  Périmètre du puit de captage / Préserver la qualité de la ressource eau
-  Cours d'eau

