



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Arrêt-projet – 29/03/2019*

### Révision du Plan Local d'Urbanisme de MAGNY-LES-VILLERS



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 29 mars 2019

LE MAIRE,

Projet arrêté le : 29.03.2019

**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex

Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01

Email : [blc.contact@blc-ge.com](mailto:blc.contact@blc-ge.com)

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Redynamiser la croissance démographique .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Favoriser le renouvellement urbain .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Proposer des logements adaptés.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Préserver le cadre de vie .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Favoriser les mobilités douces et préserver une économie liée au territoire .....</b>	<b>7</b>
<b>1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social .....</b>	<b>8</b>
<b>2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité.....</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Préserver le paysage et protéger le patrimoine.....</b>	<b>11</b>
<b>2.4 Prévenir des risques .....</b>	<b>12</b>
<b>2.5 Protéger les ressources et assurer l'alimentation en eau potable .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental.....</b>	<b>13</b>
<b>3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE.....</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atout fort du territoire.....</b>	<b>14</b>
<b>3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement .....</b>	<b>14</b>
<b>3.3 Favoriser l'activité touristique.....</b>	<b>15</b>
<b>3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique .....</b>	<b>16</b>

## INTRODUCTION

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

*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.*

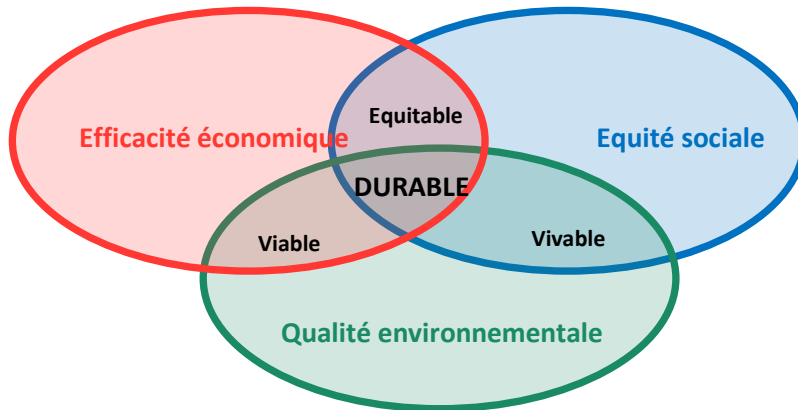
*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, notamment s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un Espace Boisé Classé doit être supprimé.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

Par définition, le PADD s'identifie au concept de développement durable qui s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :

#### LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Ainsi, le projet de la commune de Magny-Lès-Villers aura ce principe pour fondement. Il se fixera comme objectif la recherche d'**ÉQUITÉ SOCIALE** avec une ambition d'**EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE**, le tout dans un souci de **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**.

# 1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE

## 1.1 Redynamiser la croissance démographique

La commune de Magny-lès-Villers a connu, ces dernières années, une absence de croissance de la population, due à un solde migratoire négatif (différence entre les arrivées et les départs). C'est ainsi que le taux de croissance annuel moyen pour la période 2007-2012 s'élève à moins 0.5%.

Néanmoins, il faut noter la situation attrayante pour les actifs entre plusieurs pôles d'emplois, et la proximité des grandes infrastructures routières (A6, A31, A36) et ferroviaires (ligne Paris/Dijon/Lyon). De plus, des travaux ont été réalisés dernièrement (assainissement, défense incendie, renforcement des conduites d'eau potable).

Dans ce cadre, la commune souhaite redynamiser, de façon volontariste, son rythme d'accroissement démographique.

### Etat 0 du PLU : 01/01/2012

Un « état 0 » du PLU est proposé en 2012, correspondant à l'état 0 du SCoT ; par ailleurs les données INSEE 2012 sont connues. La population des ménages, c'est-à-dire des résidences principales, s'élève à 254 habitants. Le parc de résidences principales s'élève à **102 unités**. Le taux d'occupation s'élève donc à **2.49 habitants par logement**.

### Perspectives de croissance à l'horizon 2030 (horizon projeté du PLU)

L'horizon du PLU est calé en 2030, correspondant à l'échéance du SCoT.

La commune envisage une croissance permettant d'atteindre une population des ménages d'environ **317 habitants en 2030**.

Afin de répondre à cet objectif démographique, **la production de trente logements<sup>1</sup> supplémentaires** est envisageable, sur la période 2012-2030, en retenant un taux d'occupation de **2.4 habitants par résidence principale** à l'horizon du PLU ; ce taux d'occupation retenu intègre le desserrement des ménages et une légère décohabitation avec le vieillissement de la population identifié. Le parc de résidences principales serait de l'ordre de **132 unités en 2030**.

<sup>1</sup>  $(317 \text{ hab } 2030 / 2.4 \text{ hab/logt}) - 102 \text{ résidences principales } 2012 = 30 \text{ logements}$

Le besoin effectif en logements est de **29 unités entre 2017 et 2030** (1 logement réalisé entre 2012 et 12/2016).

## **1.2 Favoriser le renouvellement urbain**

---

Les données INSEE 2012 mettent en évidence une vacance des logements (8.1% soit 10 unités) qu'il convient d'intégrer.

Dans ce cadre, le PLU identifie les potentialités de créations de logements en renouvellement urbain par comblement des dents creuses dans la tache urbaine, réhabilitations, remise sur le marché de logements vacants, avant de proposer une surface cohérente en extension de la tache urbaine.

Voir à ce sujet, **les objectifs de modération de la consommation d'espace** dans la rubrique environnementale.

## **1.3 Proposer des logements adaptés**

---

Le diagnostic met en évidence un vieillissement de la population.

Pourtant, le parc de logements montre une prépondérance de logements individuels, grands qu'il convient d'adapter pour la population en place et à venir. Il paraît adapté de prévoir des logements diversifiés dont la taille oscille entre le T1 et le T3, voire des logements aidés.

## **1.4 Préserver le cadre de vie**

---

Magny-lès-Villers ne dispose plus d'école sur son territoire ; les élèves se dirigent désormais vers le pôle scolaire des Hautes-Côtes à Villers-la-Faye, regroupant les maternelles et les primaires de 7 communes (Arcenant, Chaux, Fussey, Marey-lès-Fussey, Magny-lès-Villers, Meuilley, Villers-la-Faye).

Même si la commune ne présente pas de commerces ou services de proximité, les habitants se rendent à Ladoix-Serrigny ou à Nuits-Saint-Georges.

En terme de communications numériques, leur développement sur le territoire communal dépend du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT), adopté le 30/03/2012. Il a pour objectif la couverture en très haut débit de l'ensemble du département d'ici à 2025. Ce déploiement est articulé en plusieurs phases, avec une priorisation d'action pour les zones de carence. Magny-lès-Villers est concernée par cette première phase du déploiement.

La volonté de la collectivité réside également en la préservation du cadre de vie de la commune ; pour cela, le PLU définit des orientations :

- de protections paysagères et patrimoniales (voir rubrique environnement)
- de protections des espaces publics existants autour de la mairie et de l'église (place Saint Martin) et la place du Creux.

### **1.5 Favoriser les mobilités douces et préserver une économie liée au territoire**

---

Le village de Magny-lès-Villers n'est pas directement desservi par les transports en commun, mais la ligne Transco Beaune-Dijon peut être prise à Nuits Saint Georges. De plus, trois lignes de transport scolaire desservent le bourg et permettent de rejoindre le pôle scolaire des Hautes-Côtes à Villers-la-Faye, le collège de Nuits Saint Georges et les collèges et lycées de Beaune, et l'école spécialisée Marie Maignot à Nuits Saint Georges.

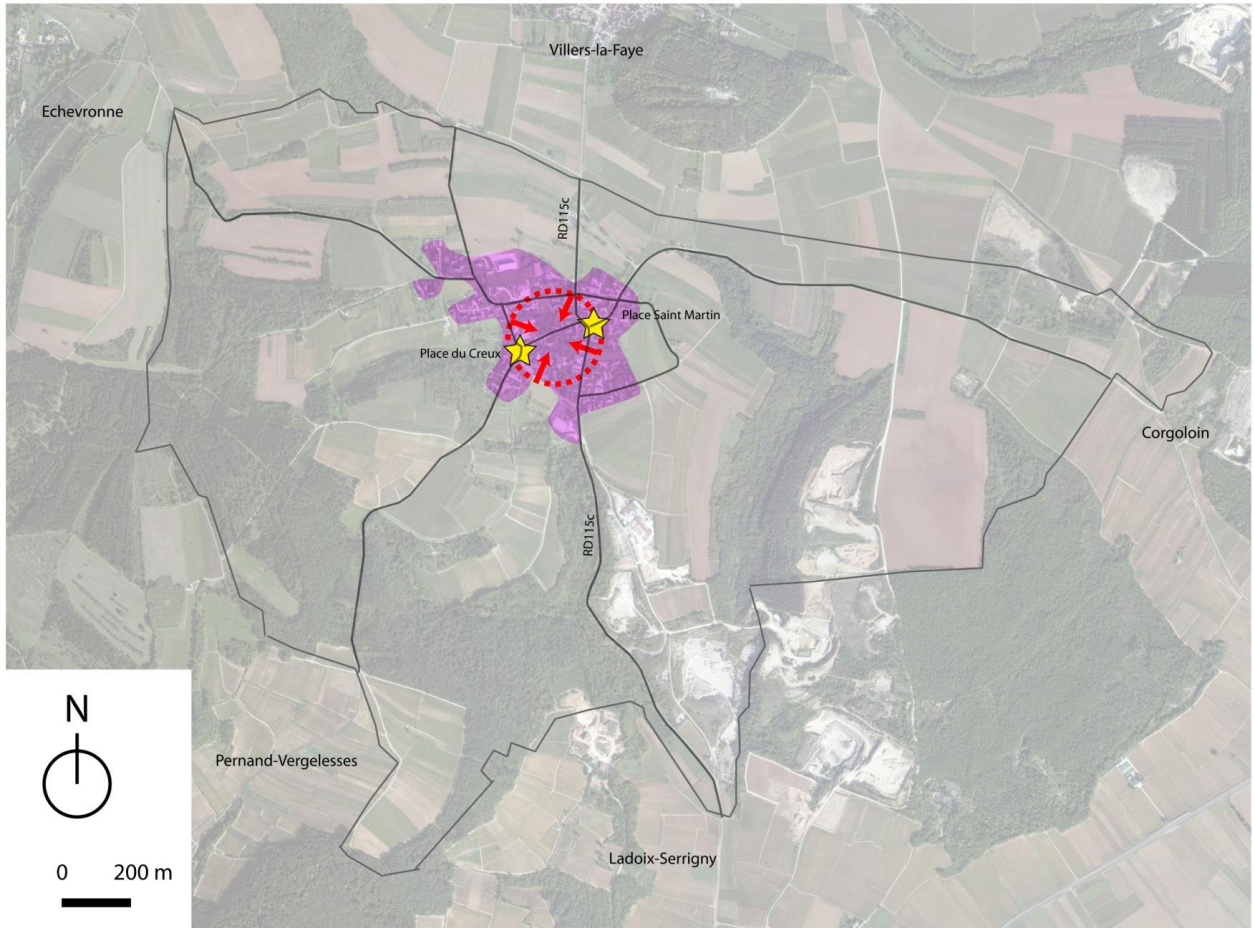
L'objectif poursuivi est de favoriser les modes doux (piétons, cycles) pour tous les types de déplacements internes au village.

Des modes doux existent déjà dans certaines rues notamment dans les zones pavillonnaires, le long de la RD 115c au Sud du village ; les possibilités de développement des modes doux sont très limitées en direction du centre-bourg.





Plusieurs orientations sont suivies pour réduire les déplacements motorisés et/ou favoriser l'usage des modes doux :

- promouvoir le réseau d'itinéraires de randonnée, qui assurent l'accès aux secteurs d'intérêt touristique et au secteur urbanisé de Magny-Lès-Villers ;
- préférer la mixité d'usage des voies dans les secteurs urbanisés (tous les modes) ;
- favoriser une économie liée au territoire en lien avec les enjeux économiques.

## 1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social



### Redynamiser la croissance démographique

-  Tache urbaine existante
-  Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg (comblement des dents creuses, réhabilitation...)
-  Maintenir les espaces publics
-  Privilégier la mixité d'usage des voies dans le secteur urbanisé



## 2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain

Outre la modération de consommation d'espace directe qui est un gage de la protection des espaces agricoles et naturels, ce sont d'autres objectifs que poursuit ici la municipalité : limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser l'urbanisation linéaire, promouvoir des formes urbaines plus denses, réduire les déplacements.

La consommation d'espace agricole a été évaluée à 1,95 ha en 13 ans, entre 2002 et 2015, d'après la comparaison d'une photographie aérienne et du cadastre ; elle est ainsi répartie :

- pour la vocation d'habitat, 0,60 ha, pour 5 logements identifiés (hors réhabilitation), soit une densité de l'ordre de 8 logements par ha.
- pour la vocation d'activités, 1,35 ha.

Il est difficile d'agir sur la consommation à vocation d'activités. Le PLU fixe donc exclusivement des objectifs (y compris chiffrés) de modération de consommation d'espace liés aux logements ; pour cela, il est proposé :

- d'étudier **préalablement les possibilités de renouvellement urbain** pour les objectifs de réalisation des logements (remise sur le marché de logements vacants ou réhabilitation de bâtiments agricoles...) et les **possibilités en comblement de dents creuses** ;

Cette étude montre que les **potentialités sont estimées à 21 unités** de logements dont 10 potentielles remises sur le marché de logements vacants et réhabilitations, et 11 unités en construction en dents creuses (au regard de la définition du SCoT, avec application de la densité demandée par le SCoT sur les tènements d'une surface supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>).

L'inventaire montre que sur 8 secteurs de dents creuses retenus, bon nombre correspondent à des jardins des propriétés attenantes ou non, ou peuvent présenter pour partie des difficultés d'accès, voire des contraintes techniques liées à la pente (nécessaire remblaiement, mise en place de pompes de relevage...). Aussi, il est estimé que seule une moitié des constructions pourraient en réalité se réaliser. Par ailleurs, sur les 10 logements estimés en réhabilitation ou remise sur le marché de logements vacants, la commune estime que seule la moitié pourrait être effective à l'horizon du PLU. En effet, la commune a enregistré sur la période 2005-2015 soit en 10 ans que 3 réhabilitations.

Plus probablement, le nombre de logements potentiels est donc estimé à **11 unités**.

Au regard du besoin de 29 logements identifié dans le modèle de croissance, et des 5 logements prévus au Sud du bourg dans le cadre de la dernière modification du PLU, le besoin en extension de la tache urbaine existante<sup>2</sup> est donc limité (13 unités).

La présence des réseaux et leur capacité suffisante permet de définir des secteurs urbanisables de suite en extension de la tache urbaine existante (zones U en extension).

La municipalité souhaite, en outre, envisager plusieurs zones en extension sur le bourg où la densité du SCoT (12 logements par ha à minima) pourra être appliquée ; les réseaux sont présents au droit du terrain.

**- de retenir une densité de logements compatible avec le SCoT** (de l'ordre de 12 logements/ha) sur les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation comme les zones 1AU ou les zones U de plus de 2000 m<sup>2</sup> ; cette densité est plus importante que celle enregistrée ces dernières années : 8 logements/ha entre 2002 et 2015) ; au regard de cette densité moyenne de 12 logements par ha et de la rétention foncière prévisible, une surface totale de l'ordre de 2.98 ha devrait pouvoir être mobilisée, dont :

- pour le comblement de dents creuses au sein de la tache urbaine existante (toutes surfaces inférieures ou supérieures à 2000 m<sup>2</sup>) : 1.16 ha

- en extension de la tache urbaine<sup>2</sup> (zones U ou AU) : 1.82 ha, y compris le potentiel pour les 5 logements de la modification du PLU en vigueur ;

Toutefois, la zone urbaine devant accueillir de l'habitat et des activités (viticoles notamment), la surface réelle affichée au zonage restera dans une limite raisonnable cohérente avec cet objectif.

Dans la révision du PLU, plusieurs groupes de parcelles d'un même tenant d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup> sont identifiés en tache urbaine existante (au village et rue de l'Aye) et en extension (secteurs « En Foigery et Grandes Vignes », « Derrière chez Humblin » et « La Croix ») : conformément au SCoT, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) imposant une densité minimale de 12 logements par ha sera réalisée sur ces secteurs.

Pour comparaison, le premier PLU, en vigueur (avant la modification du PLU) prévoyait au total une surface d'environ 5 ha (analyse BLC d'après l'exploitation du zonage), dont :

- 2.12 ha de dents creuses ; à noter, concernant le comblement de la tache urbaine existante, la révision du PLU prévoit de préserver certains espaces pour des motifs agricoles notamment au Nord du village, ou naturels (espaces de respiration en cœur de village). Ainsi environ 9600 m<sup>2</sup> de potentiel en tache urbaine existante, classés initialement constructibles au premier PLU se voient être déclassés (une surface d'environ 5791 m<sup>2</sup> est basculée en zone A et une surface d'environ 3818 m<sup>2</sup> est basculée en zone naturelle jardin).

<sup>2</sup> La délimitation de la tache urbaine existante s'appuie sur la définition des dents creuses par le SCoT ; elle constitue l'état existant des espaces bâtis et comprend un potentiel constructible à prioriser.

- 2.84 ha de surface considérée en une surface considérée en extension de la tache urbaine (zones U + 2AU).

Le potentiel total du PLU en vigueur est donc estimé à près de 5 ha, contre 2.98 ha dans le projet de révision. La révision du PLU vise donc une réduction chiffrée de la consommation d'espace.

Pour les activités, même si des chiffres ne sont pas mentionnés, le PLU vise à dimensionner au plus juste les zones dédiées au développement des constructions viticoles. Pour certaines, les exploitations existantes étant incluses dans la tache urbaine, elles bénéficieront d'un zonage autorisant une mixité de fonctions.

## **2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité**

---

Le territoire communal est concerné intégralement par une protection de type Natura 2000 : la ZPS (zone de protection spéciale) de la directive Oiseaux, et par des inventaires comme une ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) qui couvre une partie Ouest du territoire, et une ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) qui couvre la totalité du territoire communal. Ils identifient et/ou protègent des milieux riches ou les espèces les fréquentant.

Le PLU vise donc la préservation des massifs forestiers, des haies et bandes boisées, les prairies (notamment la continuité au Sud et à l'Est de la commune). L'inventaire des pelouses calcaires de Bourgogne n'identifie pas de pelouse sur le territoire communal. Enfin, il existe une mare à préserver au lieu-dit la « Combe de Vry » (avec présence de salamandres).

## **2.3 Préserver le paysage et protéger le patrimoine**

---

Concernant les paysages et les sites, les orientations sont de :

- protéger les espaces agricoles et viticoles ;
- identifier voire protéger les éléments bâtis et naturels d'intérêt paysager ou patrimonial (les murets, les croix, l'église, la chapelle, le puits à côté de l'église...) ;
- protéger les cônes de vue sur le paysage (vues sur le village depuis les routes de Pernand, vues sur la plaine de la Saône depuis l'ancienne route de Pernand et depuis la voie communale en direction de Corgoloin, vue sur le village de Villers-la-Faye et le Mont Saint Victor depuis la rue d'Echevonne) ;

- définir une coupure paysagère le long de la RD 115c entre les villages de Magny-lès-Villers et Villers-la-Faye, en compatibilité avec le SCoT (en accord aussi avec la préservation d'un site d'exploitation viticole), et protéger cette entrée de village ;
- maintenir les formes urbaines traditionnelles pour le comblement de la tache urbaine existante dans les secteurs anciens et denses ;
- maintenir des espaces de respiration dans le village (jardin rue du Meix Grenot, continuité de jardins avec des pentes importantes avec accès difficiles).
- prendre en compte le projet de site classé de la Côte Nord de Beaune ; celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique fin 2017.
- préserver la continuité de la colline de Corton (bois des Castaings), en cohérence avec la commune de Pernand Vergelesses.

## **2.4 Prévenir des risques**

---

La commune est concernée par des risques d'inondation par ruissellement sur les coteaux viticoles (atlas des zones inondables de 1996).

## **2.5 Protéger les ressources et assurer l'alimentation en eau potable**

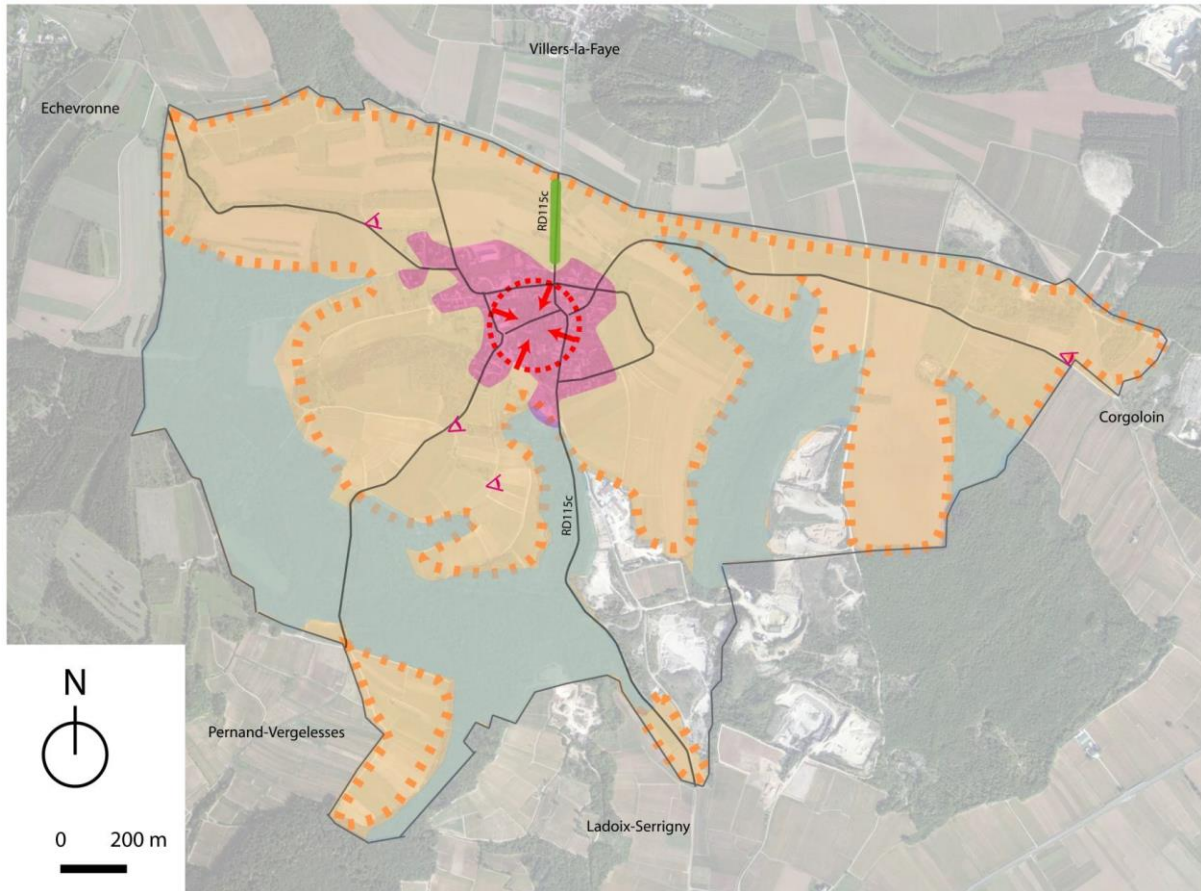
---

Le territoire n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage.



La commune poursuit sa réflexion sur la problématique de protection contre les incendies (réserve en eau insuffisante).

Enfin, le PLU agira pour réduire les consommations énergétiques et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères (implantation et orientations des constructions, formes groupées...).

## 2.6 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental






### Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

-  Tache urbaine existante
-  Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg (comblement des dents creuses, réhabilitation...)

### Protéger les espaces naturels et la biodiversité

-  Massifs forestiers
-  Présence de milieux ouverts essentiellement agricoles

### Préserver les sites, le patrimoine et le paysage

-  Protéger les espaces agricoles et viticoles et les éléments bâtis et naturels d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Protéger les cônes de vue sur le paysage : ne pas obérer les vues
-  Coupure paysagère sur la RD 115c

### 3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE

D'une manière générale, les activités économiques doivent être protégées et favorisées sur le territoire communal, afin de proposer une économie liée au territoire.

#### 3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atout fort du territoire

---

La préservation et le développement des activités agricoles, viticoles et forestières du territoire constituent un premier axe du projet.

Pour atteindre cet objectif, les orientations sont les suivantes :

- identifier les espaces agricoles et viticoles existants et les protéger pour cette activité (préserver le potentiel agronomique notamment les secteurs AOC) ;
- lutter contre l'urbanisation diffuse en privilégiant le renouvellement urbain ;
- identifier les bâtiments agricoles et viticoles et assurer leur développement ; localisés au sein de la tache urbaine existante, les bâtiments agricoles et viticoles doivent pouvoir se développer souvent en mixité avec l'habitat ; notons que nous n'identifions aucun élevage sur le territoire communal ;
- protéger les espaces forestiers.

En cohérence avec les enjeux environnementaux au sens large, des secteurs non constructibles pour les bâtiments agricoles pourront être définis.

#### 3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement

---

L'objectif est de maintenir et valoriser les activités existantes (les hébergements touristiques, le commerce, les services, la carrière : un projet de salle d'exposition...), ainsi que de favoriser la création de nouvelles entreprises, en promouvant l'implantation d'activités non nuisantes au sein du tissu urbain, afin d'assurer une mixité de fonctions.

Le village de Magny-lès-Villers ne dispose pas de commerce de proximité. L'équipement commercial de la commune se limite au commerce de vins. La commune souhaite pouvoir maintenir et

développer ces activités commerciales permettant de valoriser les produits locaux (vins), dans le bourg.

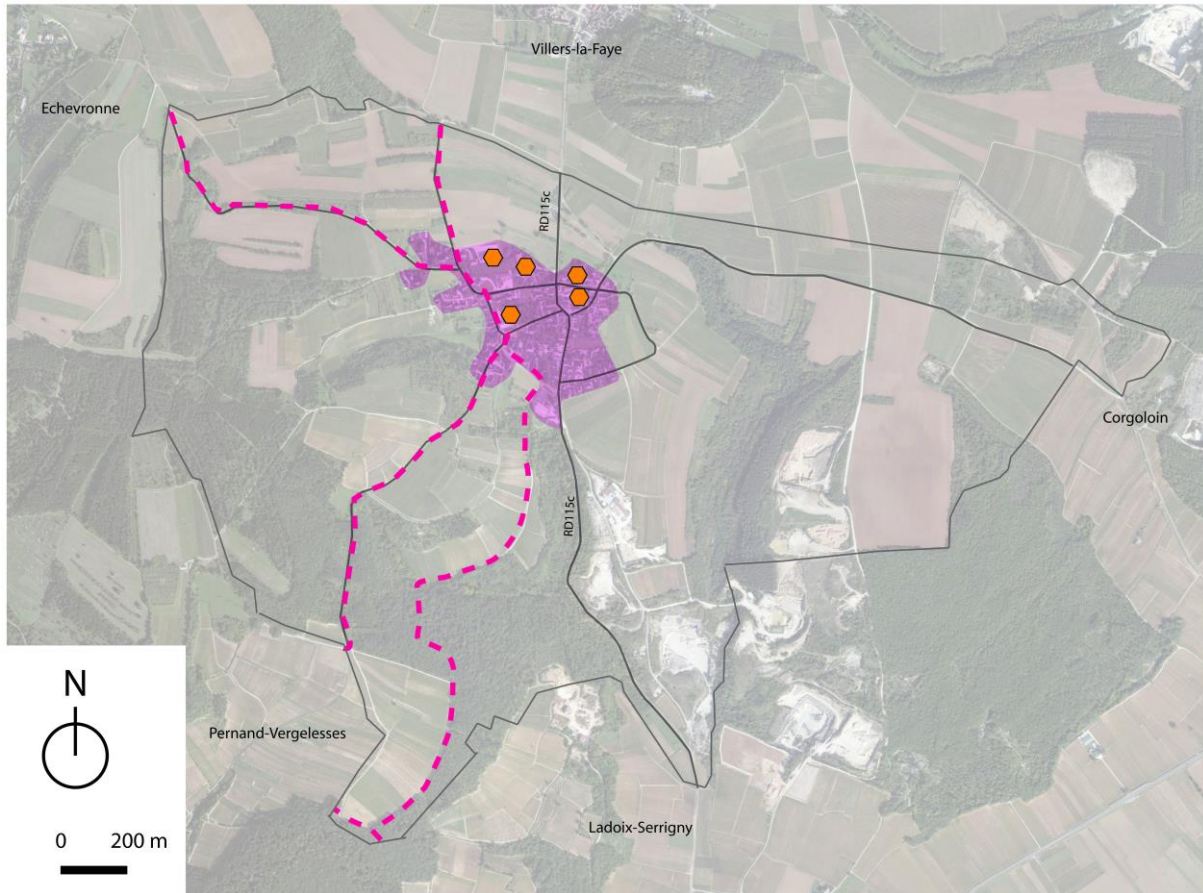
### **3.3 Favoriser l'activité touristique**

---

L'objectif poursuivi est de favoriser les activités touristiques sur le territoire communal :

- par la préservation du patrimoine et des paysages (voir à ce sujet le chapitre sur le souci de qualité environnementale) ;
- par la mise en valeur des itinéraires de randonnées (identifiés, comme le GRP des Grands Crus inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), le circuit touristique des Hautes Côtes, ou utilisés en direction d'Echevronne ou Pernand Vergelesses) ;
- en promouvant un règlement ne faisant pas entrave à la création de chambres d'hôtes et de gîtes.

### 3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique



#### Pérenniser l'activité agricole et viticole

 Bâtiments agricoles et viticoles à protéger

#### Favoriser la mixité de fonctions



#### Favoriser l'activité touristique



Mettre en valeur les itinéraires de randonnées