

DEPARTEMENT DE COTE D'OR

COMMUNE DE
FLAGEY-ÉCHEZEAX

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Projet d'**A**ménagement et de
Développement **D**urables

2

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 6 juin 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :



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

PREAMBULE	2
A. RAPPEL REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF	2
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE DE FLAGEY-ÉCHEZEAUX	4
A. LES ORIENTATIONS GENERALES	4
B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES	6
CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : LE PROJET URBAIN	8
A. DEFINIR UN DEVELOPPEMENT MODERE COHERENT AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE	8
B. MAITRISER ET ORGANISER L'URBANISATION DANS UNE LOGIQUE DE RATIONALISATION ET DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	8
C. INSCRIRE LE PROJET COMMUNAL DANS LA DYNAMIQUE LOCALE	9
D. CONCEVOIR UN URBANISME PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT	9
INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS : LE PROJET DE TERRITOIRE	10
A. PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'UNE RICHESSE INTRINSEQUE DU TERRITOIRE.....	10
B. ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .	10
C. ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE	11
D. PRENDRE EN COMPTE LES ELEMENTS DE CONTRAINTES ET LES INTEGRER DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT GLOBAL ET DURABLE (RISQUES, HYDRAULIQUE, ...)	11
E. VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL.....	12
OBJECTIFS DE MODERATION ET DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	14

PREAMBULE

A. RAPPEL REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter 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.

Il doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD, dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

Article L.123-1-3 (Code de l'Urbanisme)

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.

La politique d'aménagement et de développement de la commune se doit de respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

Article L110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1

*Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'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 ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

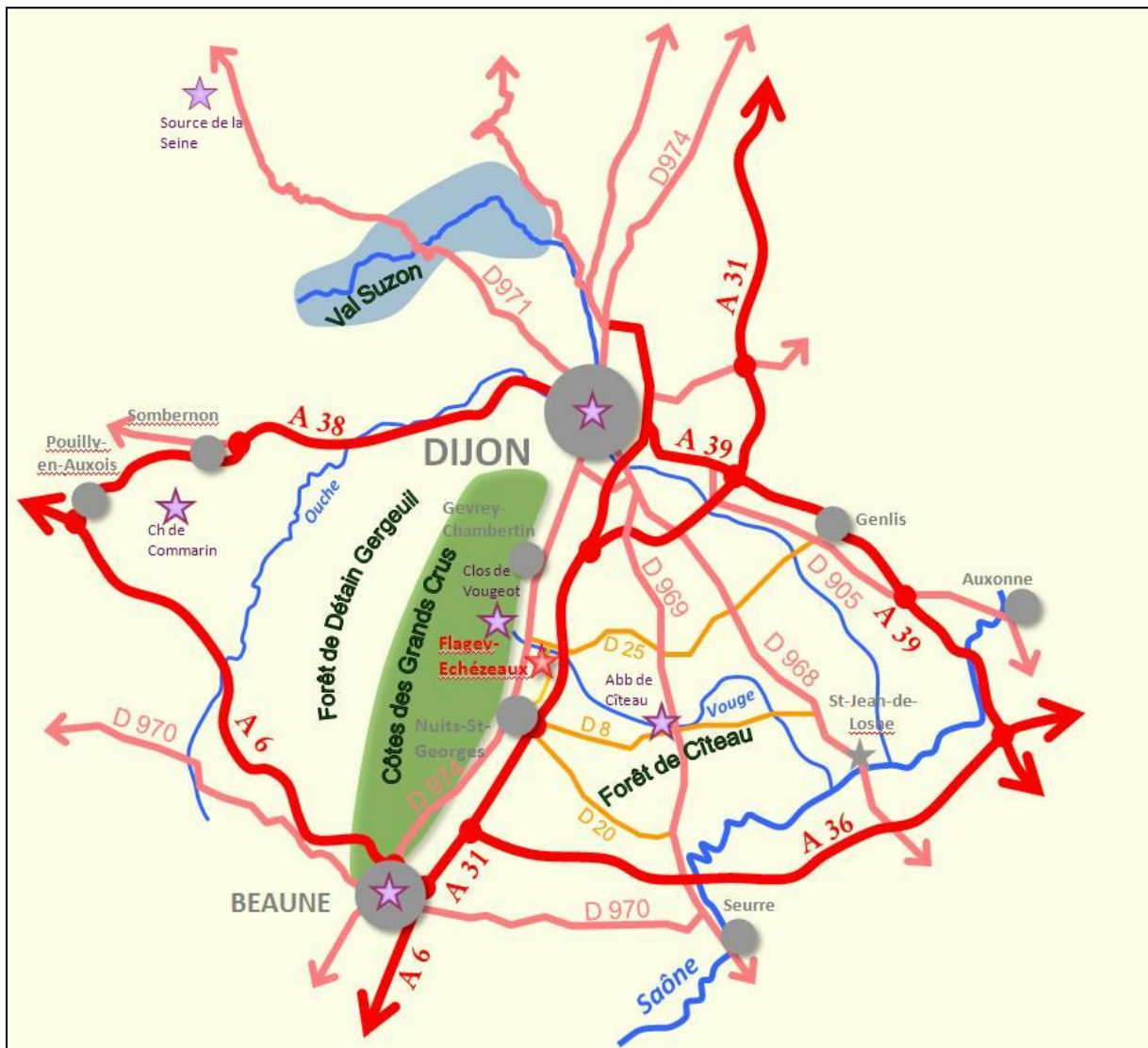
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE DE FLAGEY-ECHEZEAUX

A. LES ORIENTATIONS GENERALES

Village rural et agricole entre Dijon et Beaune, la commune de Flagey-Echezeaux bénéficie d'un positionnement intéressant à l'interface entre Cote des Grands crus et plaine de la Saone. Ce positionnement au cœur de la prestigieuse région viticole de la Cote des Nuits, la proximité de Dijon (une vingtaine de kilomètres) mais également la présence de l'axe majeur de communication Nord-Sud du territoire français, offrent à la commune un positionnement privilégié qui est renforcé par un fort potentiel touristique et une reconnaissance mondiale.



Commune viticole et agricole, à proximité immédiate de Nuits Saint Georges, Flagey-Echezeaux se caractérise à la différence de ses voisines (Vougeot, Vosne Romanée) par un

positionnement au cœur de la plaine agricole exonérant les parties urbanisées des contraintes propres à la préservation du vignoble. De plus l'étendue du finage communal et son positionnement sur un axe naturel de circulation génère la présence de nombreuses infrastructures de communication qui viennent successivement scinder le territoire communal (autoroute A31, route départementale 974, voie ferrée Dijon-Beaune).

Ce positionnement privilégié, au regard des évolutions récentes du département de la Cote d'Or, a offert à la commune de Flagey-Echezeaux une attractivité importante qui s'est traduite par une forte progression de la démographie communale au cours des 40 dernières années, inscrivant la commune à l'image de nombreuses communes rurales de Cote d'Or dans une dynamique périurbaine de développement, se caractérisant par un doublement de la population et du parc de logements des années 70 à aujourd'hui.

Ce développement important n'a pas pour autant bouleversé les grands équilibres du territoire communal, l'activité agricole et viticole conservant une place prépondérante dans la typologie d'occupation des sols, avec une partie Ouest (correspondant à la cuesta du plateau de Bourgogne et au pied de cote) largement occupé par le vignoble emblématique de la Cote de Nuits et une partie Est (correspondant à la limite extérieure de la plaine de la Saône) quasi totalement dévolue à polyculture.

Cette relative simplicité dans l'approche territoriale ne doit cependant pas omettre la richesse des milieux naturels qui sont également les composantes de ce vaste ensemble géographique. Les petites vallées (la Vouge, La Bornue) qui traversent le territoire communal, ainsi que la ripisylve qui parfois les accompagne, mais également les milieux boisés et prairiaux très spécifiques du rebord de la Cote, ainsi que les espaces forestiers et humides de la forêt de Cîteaux sont autant d'élément qui participent à la richesse et à la particularité du territoire communal.

Fort de ce constat de base et dans une logique d'organisation et de préservation de son territoire la municipalité de Flagey-Echezeaux s'est attachée dans le cadre de l'élaboration de son projet de Plan Local d'Urbanisme à définir les orientations générales de sa politique d'aménagement et de développement reposant sur les objectifs suivants :

- réaliser un PLU couvrant l'intégralité du territoire communal, conformément aux dispositions prévues par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en intégrant les évolutions récentes tant législatives que réglementaires.
- prendre en compte les prévisions d'évolution démographique et économique et permettre une répartition judicieuse des constructions en fonction de leur destination et de la nature des sols dans un souci de cohérence spatiale et d'économie de l'espace.
- Redéfinir clairement l'affectation des sols tant dans un souci d'organisation de l'espace que de préservation des espaces agricoles et naturels
- Maîtriser l'urbanisation et les dessertes en particulier dans une logique de cohérence avec la trame bâtie existante
- Assurer les conditions d'un développement harmonieux de la commune en cohérence avec la taille et les équipements du village
- Intégrer la logique intercommunale et les prescriptions des documents d'ordre supérieur (Scot, PLH,...)

B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES

Commune rurale et agricole, la périurbansiation progressive et continue qui caractérise le village depuis plusieurs décennies amène aujourd'hui Flagey-Echezeaux à repenser et à appréhender sous un nouvel angle son projet de d'aménagement et de développement communal, à la fois dans une logique de maîtrise de l'expansion urbaine, de préservation des terres agricoles et des milieux naturels, mais également d'anticipation des grands enjeux territoriaux qui concernent son territoire (SCOT, PLH,...), mais également de prise en compte des risques et des contraintes qui sont susceptibles d'affecter le territoire communal.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit donc de répondre à un ensemble de problématique interdépendantes liées à une nécessaire maîtrise du développement urbain et à la protection du territoire sous toutes ses composantes (nature, paysage, patrimoine, espaces agricoles, ...).

La commune de Flagey-Echezeaux souhaite mettre en place une réelle politique de maîtrise et d'organisation de son urbanisation, de manière à assurer le maintien de la qualité de vie, la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, et ainsi inscrire le développement communal dans une réelle logique de développement durable et intégré.

Les enjeux définis dans le cadre du projet communal sont donc déterminés en fonction des particularités physiques, naturelles du territoire dans le respect d'une logique de développement modéré et organisé.

La mise en œuvre du projet d'aménagement communal doit permettre d'assurer le maintien des équilibres qui aujourd'hui font l'identité de la commune. Le PLU doit permettre la consolidation de la trame bâtie existante, en anticipant sur les besoins d'équipements et les fonctionnalités futures ; cependant ce développement se devra d'être pensé dans le respect d'objectifs de protection des terres agricoles, de mise en valeur des espaces naturels et des ressources.

La réflexion préalable à la mise en œuvre du projet communal permet de dégager les enjeux suivants qui sont regroupés en deux grandes thématiques :

CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : UNE COMMUNE A FAIRE VIVRE

- Définir un **développement modéré** cohérent avec le fonctionnement de la commune
- Apporter un **zonage adapté** aux différents écarts au village
- Maîtriser et organiser **l'urbanisation** dans une logique **de rationalisation et de préservation** des espaces agricoles et naturels
- **Inscrire** le projet communal dans la dynamique locale

INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS : UN TERRITOIRE A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR

- Préserver **les paysages et les éléments naturels** gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire.
- Assurer la **préservation** des espaces naturels et des continuités écologiques
- Assurer la **pérennité** de l'activité agricole

- Prendre en compte les **éléments de contraintes** et les intégrer dans une logique de développement global et durable (risques, hydraulique, ...)
- Valoriser le **patrimoine bâti**

CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : LE PROJET URBAIN

A. DEFINIR UN DEVELOPPEMENT MODERE COHERENT AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

Commune rurale qui a su conserver son caractère au cours des dernières décennies, l'évolution urbaine du village de Flagey-Echezeaux se doit d'être pensée et organisée en cohérence avec les caractéristiques spécifiques de la commune.

Ce principe de développement communal doit s'inscrire dans une logique de développement modéré à même de garantir à la commune un développement équilibré en adéquation avec les équipements communaux. Cette volonté d'un développement modéré et organisé permettant de répondre de manière effective à une volonté de protection, de préservation mais également d'intégration va se traduire au travers des principes et des objectifs suivants :

- **Assurer la densification de la tache urbaine**
- **Favoriser l'urbanisation des dents creuses**
- **Intégrer une réflexion sur les potentialités d'évolution à long terme de la commune**
- **Penser une urbanisation future intégrée**

B. MAITRISER ET ORGANISER L'URBANISATION DANS UNE LOGIQUE DE RATIONALISATION ET DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La maîtrise de l'urbanisation à l'échelle du territoire communal se doit d'être pensée non seulement dans une logique d'évolution de la trame bâtie mais également dans une logique de maintien des grands équilibres territoriaux en s'assurant de la préservation des espaces naturels et agricoles, en s'appuyant sur les principes de développement suivants :

- **Encadrer le développement des écarts**
- **Définir des limites physiques à la tache urbaine**
- **Préserver et renforcer les espaces tampons entre trame bâtie et espaces agricoles**
- **Assurer la préservation des terres agricoles en limitant l'étalement urbain**
- **Intégrer les contraintes et les risques**

C. INSCRIRE LE PROJET COMMUNAL DANS LA DYNAMIQUE LOCALE

Au cœur d'un secteur en pleine évolution démographique, entre les deux principales agglomérations de Cote d'Or, la commune de Flagey-Echezeaux fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges et s'inscrit dans l'aire du SCoT de Beaune. La mise en œuvre à l'échelle de ces territoires de projet de documents d'orientations et de programmation (Programme Local de l'habitat, Schéma de Cohérence Territoriale) inscrit la commune dans une dynamique de programmation et d'organisation territoriale que le projet de PLU se doit d'intégrer.

Cette dynamique territoriale doit amener la commune à intégrer les objectifs de préservation et d'organisation spatiale de ces documents, en tentant de diversifier l'offre de logements tout en limitant la consommation des terres agricoles.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet communal, l'objectif du projet de PLU est d'intégrer pleinement les objectifs de ces documents à même de permettre un développement homogène et cohérent.

La mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme va donc passer par l'intégration des ces éléments au travers des principes suivants :

- **Anticiper et réfléchir à un développement de l'habitat à l'échelon intercommunal afin de rationaliser les équipements et la consommation de l'espace**
- **Intégrer les objectifs des différents documents d'ordre supérieur (PLH, SCoT)**
- **Anticiper le développement des communications numériques**

D. CONCEVOIR UN URBANISME PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le respect des engagements de l'Etat, dans le cadre du protocole de Kyoto en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre et des mesures issues du Grenelle de l'environnement, le PLU va permettre, à la commune de Flagey-Echezeaux, la mise en œuvre d'un urbanisme plus respectueux de l'environnement en permettant la lutte contre les Gaz à Effet de Serre (GES) au travers des dispositions réglementaires en particulier mais également au travers de la définition des espaces de développement de l'urbanisation en cohérence avec la trame urbaine existante

Ces principes vont être traduits de la façon suivante :

- **Permettre l'usage de matériaux et de techniques dans les constructions à même de permettre la réduction des Gaz à Effet de Serre**
- **Favoriser la réalisation de bâtiments et de formes urbaines à même d'assurer le respect des objectifs environnementaux en termes d'implantation, de déplacements,...**
- **Permettre une densification permettant de limiter les impacts sur les espaces agricoles et naturels en favorisant l'urbanisation des trous dans le tissu urbain**

INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS : LE PROJET DE TERRITOIRE

A. PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'UNE RICHESSE INTRINSEQUE DU TERRITOIRE.

A l'interface entre Plateau bourguignon et plaine de la Saône, le paysage communal s'organise autour de deux entités majeures, un paysage de coteau qui concerne toute la partie Ouest du territoire communal et un paysage de plaine qui s'organise sur toute la partie Est.

A la différence des autres communes emblématiques de la Cote, la trame urbaine de Flagey-Echezeaux s'est développée au cœur de la plaine agricole offrant au village des potentialités d'évolutions plus larges en raison d'une quasi-absence de contraintes physiques.

Cette absence de contrainte relative ne doit cependant pas hypothéquer la nécessaire prise en compte des caractéristiques du territoire communal et de la nécessaire protection des paysages ainsi que des différents éléments composants la trame d'occupation de l'espace.

Ces caractéristiques sont tout particulièrement à valoriser et à préserver au travers des principes suivants :

- **Apporter un zonage et des règles adaptés à même d'assurer la conservation et la création d'espaces de transition entre parties bâties et espaces naturels ou agricoles.**
- **Définir des limites précises et aisément identifiables à la trame urbaine voire en créer quand elles sont absentes**
- **Intégrer les principes d'une intégration paysagère des nouvelles constructions ou des nouveaux secteurs d'urbanisation future**

B. ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Bien que fortement dévolu à l'activité agricole et viticole, le territoire communal se caractérise par la présence de milieux naturels remarquables couvrant un vaste champ en termes d'écosystèmes. En effet la richesse naturelle de la commune repose à la fois sur les forêts et pelouses calcaires caractéristiques de la Cote dijonnaise à l'Ouest, mais également les milieux humides caractéristiques de la vallée de la Vouge ainsi que les ensembles humides associées au massif de la forêt de Citeaux qui caractérisent la frange Nord et Ouest du territoire communal.

Ces différents milieux font l'objet de protections réglementaires et contractuelles (ZNIEFF, NATURA 2000).

Ces différents milieux qui constituent les trames vertes et bleues de la commune jouent un rôle majeur en termes de continuités écologiques, débordant largement des strictes limites communales

La préservation de ces espaces naturels est un des objectifs du projet communal et s'appuiera sur les principes suivants :

- **Protéger les espaces boisés, au travers d'un zonage et d'une protection adaptée (zone N, Espaces Boisés Classés, Protection réglementaire,...)**
- **Intégrer des dispositions réglementaires et graphiques à même d'assurer la préservation de la zone NATURA 2000 (zone N,...)**
- **Protéger les continuités écologiques par le maintien de leurs caractéristiques au travers des dispositions graphiques et réglementaires du document**
- **Apporter un zonage de protection (Zone N) adapté à ses espaces naturels de qualité**
- **Assurer la préservation de la vallée de la Vouge mais également des autres axes hydrauliques qui maillent le territoire communal, par une classification à même d'assurer la pérennité de ces espaces naturels de qualité**

C. ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Commune rurale soumise à une rurbanisation progressive, Flagey-Echezeaux n'en a pas moins conservé un caractère agricole et viticole prégnant. La commune accueille encore de nombreuses exploitations agricoles pour partie intégrée au sein de la trame bâtie du village.

L'assurance de la pérennité de cette activité tant au sein de la trame bâtie qu'à l'échelle du territoire est également un objectif fort de la mise en œuvre du projet communal ; cette préservation et cette mise en valeur s'appuyant sur les objectifs et principes suivants :

- **Garantir la préservation des terres agricoles en limitant l'extension de l'urbanisation**
- **Préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole en ménageant des espaces d'évolution en liaison avec les exploitations existantes**
- **Anticiper les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures**

D. PRENDRE EN COMPTE LES ELEMENTS DE CONTRAINTES ET LES INTEGRER DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT GLOBAL ET DURABLE (RISQUES, HYDRAULIQUE, ...)

Le territoire communal est concerné par un certains nombre de contraintes liées à la fois aux éléments naturels, mais également aux diverses infrastructures de communication ; la prise en compte des risques potentiels inhérents à certaines de ces contraintes se doit d'être prise en compte dans le cadre de la mise en œuvre du projet de Plan Local d'urbanisme.

Bien que physiquement située à une certaine distance des coteaux viticoles, la commune de Flagey-Echezeaux est soumise à un aléa hydraulique lié à des phénomènes de ruissellement résultant d'épisodes pluvieux exceptionnels. La prise en compte de ce risque, mais également du risque d'inondation lié à la vallée de la Vouge doit être un axe majeur du projet de PLU, se doit d'être intégrée dans le projet de PLU dans un souci d'anticipation.

Les risques technologiques liés aux infrastructures de transport sont moindre à l'échelle du territoire, en effet bien que traversé par de nombreux axes structurants (Autoroute, Route départementale, voie ferrée, ...) le village est sensiblement éloigné de ces axes de communication et n'en subit pas de contraintes directes.

L'objectif majeur dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU est la prise en compte de l'aléa hydraulique ceci afin de permettre une traduction graphique et réglementaire de cette contrainte à même d'encadrer le développement de l'urbanisation dans les secteurs qui en sont affectés.

Ces éléments de connaissance et de réflexion sont intégrés dans le projet communal au travers de :

- **L'identification des zones à contraintes**
- **La définition d'une réglementation restrictive en ce qui concerne la mise en sécurité des espaces urbanisés**

E. VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL

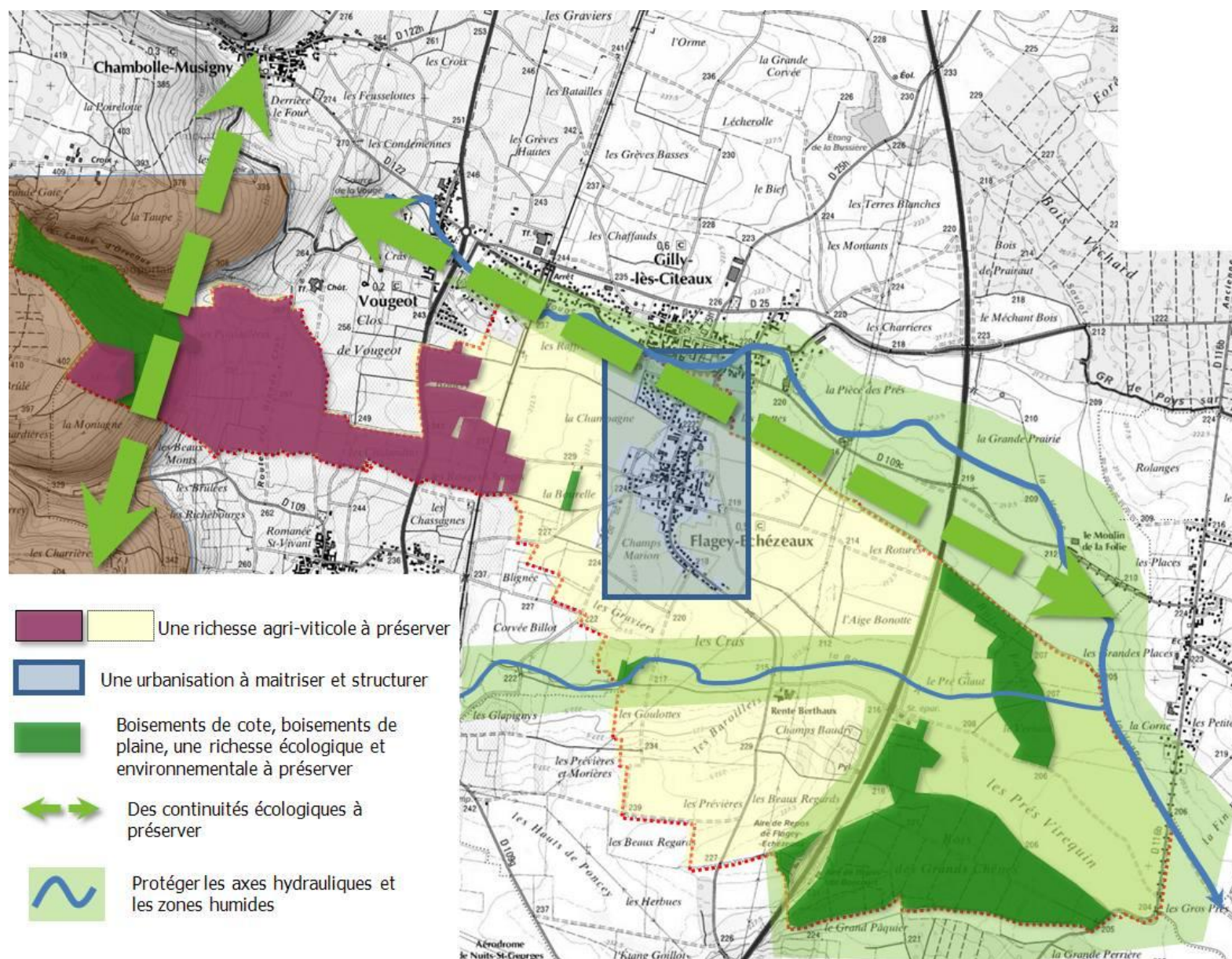
Le bâti communal sans présenter des particularismes ou typicité majeurs n'en garde pas moins un caractère local, image d'un développement ancien qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, en raison de l'image qu'il représente pour la commune.

De même les coteaux viticoles de la Cote de Nuits revêtent aujourd'hui une image emblématique qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Cette image de marque gage de la qualité du terroir local se doit d'être exprimé dans les documents réglementaires tels que le PLU

Afin de répondre à ce double objectif de valorisation des patrimoines bâtis et naturels les principes suivants vont être mis en œuvre dans le cadre du projet communal.

- **Maintenir grâce au règlement et au zonage une homogénéité au sein de la trame bâtie**
- **Mettre en place les conditions à même d'assurer la préservation du patrimoine emblématique de la commune (article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme)**
- **Définir une réglementation à même d'assurer la préservation paysagère des unités emblématique du territoire (protection des coteaux viticoles en particulier)**

Synthèse des objectifs d'aménagement et de développement durables : le projet de territoire



OBJECTIFS DE MODERATION ET DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par la commune de Flagey-Echezeaux s'inscrit dans une démarche cohérente et adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire, en cohérence avec les documents d'ordre supérieur en cours d'élaboration à l'échelle du territoire (SCoT, PLH,...)

Dans ce cadre le projet communal va s'attacher à respecter les principes législatifs en vigueur, respect qui s'inscrit également dans la démarche prospective mise en œuvre, avec des objectifs de croissance de l'ordre de **deux à trois logements par an en moyenne**.

Par ailleurs le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses et l'identification de secteurs **d'extension en continuité avec la trame urbaine** existante.

Cette logique a pour but d'assurer une **préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels**.

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables (chemins agricoles, espaces de vergers existants ou à créer,...) à même de renforcer l'image de la trame bâtie.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'extension futur de la commune qui sont aussi définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante. L'objectif communal est que la consommation d'espace dans le cadre du projet de PLU soit **inférieure à 10 %** des emprises de la tache bâtie actuelle (soit un potentiel d'extension de l'urbanisation inférieure à 3 ha.)

Cette logique de **densification et de lutte contre l'étalement urbain** va également s'appuyer sur une logique d'anticipation par une définition d'espaces d'urbanisation et de développement futurs non aménageables dans le cadre du présent projet et encadrés par des principes et orientations d'aménagement.

Cet encadrement étant à même de permettre à la commune de **maitriser et d'organiser son développement** sans pour autant à avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux) et de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.