

Département de : la Côte d'Or

2

Commune de : LADOIX-SERRIGNY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 11 Février 2015  
approuvant la révision du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

Le Maire,



Révision générale du P.L.U prescrite le 28 février 2012

Révision du P.O.S par élaboration du P.L.U approuvée le 28 novembre 2003  
P.O.S approuvé le 27 mars 1992

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2 rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com





# SOMMAIRE

A/ Préambule .....	1
B/ Le P.A.D.D. - Contexte d'élaboration .....	4
C/ Les objectifs du P.A.D.D .....	5
<b>LE PROJET COMMUNAL .....</b>	<b>6</b>
1. Préserver et valoriser la sensibilité environnementale et paysagère du territoire .....	7
1.1. Valoriser le patrimoine paysager et urbain	
1.2. Préserver les espaces naturels sensibles	
1.3. Préserver et valoriser la ressource en eau	
1.4. Encourager le développement des énergies renouvelables	
2. Adapter le développement urbain pour conserver un cadre de vie rural .....	9
2.1. Ralentir l'évolution démographique	
2.2. Encadrer la production de logements	
2.3. Valoriser et diversifier l'offre en équipements et services	
2.4. Faciliter la circulation et développer les cheminements doux	
2.5. Valoriser et aménager les espaces publics et les lieux d'échanges	
2.6. Développer l'aménagement numérique du territoire et la fibre optique	
3. Poursuivre le développement économique .....	12
3.1. Pérenniser l'activité agricole et viticole et protéger les terres	
3.2. Valoriser les activités présentes et soutenir leur développement	
3.3. Développer le potentiel touristique	
Carte de synthèse des orientations générales du P.A.D.D. ....	13

# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de LADOIX-SERRIGNY a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme. La procédure de révision du P.L.U donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à LADOIX-SERRIGNY et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et son contenu est explicité aux articles R.123-3 et L.123-1-3.

## **1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :**

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## **2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

### **(Article R.123-3)**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **définit**, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par l'ensemble de commune ».

De plus, les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

### 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 ;

### 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

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.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

#### **(Article L.123-1-3)**

« 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.

### **3 / Le P.A.D.D., un Projet :**

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. **Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.**

#### **Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

### **4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :**

#### **Phase 1 : traitement du diagnostic**

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

#### **Phase 2 : finalisation du projet**

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

## 5 / Conclusion :

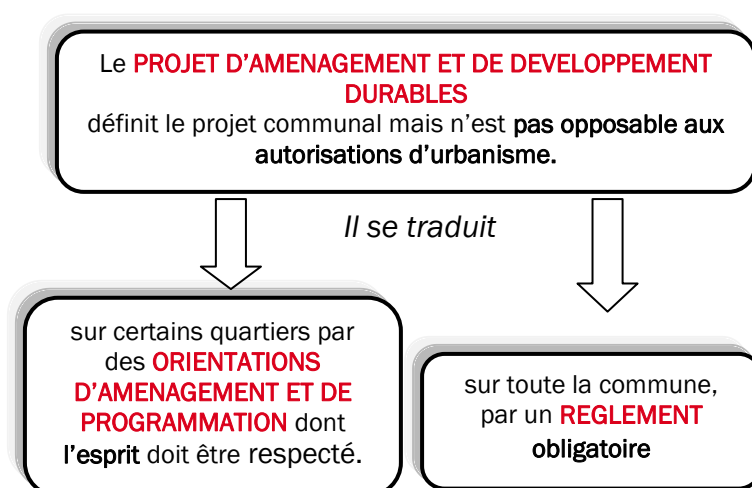
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## B/ LE P.A.D.D. DE LADOIX-SERRIGNY : CONTEXTE D'ELABORATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de LADOIX-SERRIGNY, se base sur les éléments d'analyse suivants :

### 1 / Ses atouts :

- Un paysage d'exception constitué de : la Côte de Beaune, la Côte de Nuits, les Hautes Côtes et de la Plaine méridionale.
- Une biodiversité importante : un site Natura 2000 et deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.
- Un patrimoine architectural urbain remarquable.
- Un cadre de vie agréable.
- Une proximité avec de grandes infrastructures routières.
- Une proximité avec deux grandes entités urbaines : Beaune et Dijon.
- Un cours d'eau : la Lauve entité importante sur la commune.

### 2 / Ses contraintes :

- Des risques liés à l'eau : inondation, coulées de boues, remontées de nappes.
- Des servitudes à prendre en compte.
- Une pression foncière liée à la proximité de Beaune.
- Absence de gare.

### 3 / Ses enjeux :

- Un paysage unique qui structure le territoire.
- Des activités agricoles et viticoles qui jouent un rôle important sur le territoire et qui lui donne des spécificités remarquables.
- Une ressource en eau qui marque le territoire : paysage et formes urbaines, capacités d'alimentation, risques.
- Une commune attractive sur le plan démographique, qui doit modérer sa croissance pour conserver un cadre vie rural et de qualité.
- Une localisation attrayante à un carrefour de pôles urbains et d'infrastructures de transports qui offre à la commune des opportunités en termes d'accueil d'activités.

## C/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable du village s'articule autour des orientations suivantes :

- 1- **Préserver et valoriser la sensibilité environnementale et paysagère du territoire**
- 2- **Adapter le développement urbain pour conserver un cadre de vie rural**
- 3- **Poursuivre le développement économique**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Ladoix-Serrigny sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement, qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL



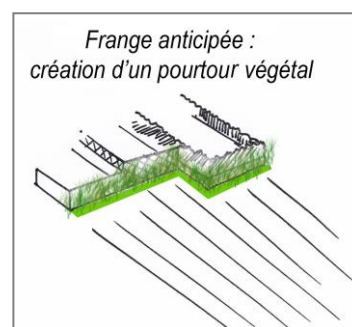
# 1. PRESERVER ET VALORISER LA SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE

Le territoire de Ladoix-Serrigny est composé de quatre entités paysagères, selon l'Atlas des Paysages de Bourgogne : Côte de Nuits, Côte de Beaune, Hautes côtes et Plaine méridionale, qui font la singularité du paysage. Ce paysage remarquable est reconnu par le Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, en cours d'élaboration.

Ce paysage si particulier donne également la spécificité économique de la commune : viticulture et agriculture.

## 1.1. Valoriser le patrimoine paysager et urbain

- Protéger et valoriser le paysage, en relation avec la démarche de Paysage de Corton et la candidature UNESCO pour l'inscription des « Climats de Bourgogne ».
- Favoriser la création de franges végétales, à proximité des zones d'activités, pour une meilleure intégration dans le paysage.
- Préserver les cônes de vues ouverts, notamment depuis l'autoroute A31.
- Assurer la préservation de la trame verte et bleue et atténuer la rupture formée par l'A31.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti identifié, en le protégeant au titre de l'article L123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme : cabotes dans les vignes, fontaine, pigeonnier, ...
- Redéfinir les périmètres de protection des monuments historiques, afin de rationaliser la préservation et la mise en valeur des édifices.



Vue sur la Côte de Beaune, RD 974

## 1.2. Préserver les espaces naturels sensibles

- Préserver les espaces boisés (le bois de Mont, le bois de Borne, le bois de l'Epenot, bandes reclassées dans les coteaux, ...), notamment au Nord sur le coteau, même s'ils sont classés en Appellation d'Origine Contrôlée.
- Protéger les espaces sensibles recensés : site Natura 2000, et Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- Maintenir les espaces agricoles et viticoles actuels en limitant l'étalement urbain.

### 1.3. Préserver et valoriser la ressource en eau

- Prendre en compte les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée.
- Protéger et valoriser les zones humides et les cours d'eau, en les identifiant (données de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et de la commune).
- Prendre en compte les risques liés à l'eau : inondation, coulées de boues, remontées de nappes.
- Gérer la ressource en eau sur le territoire, en anticipant la capacité du captage par rapport à l'évolution de la population de la commune et des autres communes qui l'exploite.



Passage de la Lauve à l'intérieur du bourg

### 1.4. Encourager le développement des énergies renouvelables

- Favoriser l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables dans les constructions et dans le paysage urbain : éoliennes, panneaux photovoltaïques, géothermie, aérothermie, ...

Schéma de fonctionnement de l'aérothermie



Source : aérothermie.net

## 2. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR CONSERVER UN CADRE DE VIE RURAL

La population de Ladoix-Serrigny est en constante augmentation et compte 1843 habitants en 2012. Aujourd'hui on peut définir un profil de ménage dominant à Ladoix-Serrigny : un couple avec des enfants, propriétaire de leur maison de 5 pièces ou plus et travaillant dans l'agglomération de Beaune. Ainsi, de par sa proximité avec l'agglomération de Beaune la commune est attractive puisqu'elle offre un cadre de vie exceptionnel. En effet, l'évolution démographique de la commune est liée au développement des activités sur le territoire, mais également au développement d'infrastructures de transports routiers qui rapproche Ladoix-Serrigny des agglomérations plus importantes. Toutefois, l'enjeu est de continuer à satisfaire les demandes d'installations sur la commune de façon modérée et de conserver un cadre de vie rural.

### 2.1. Ralentir l'évolution démographique

La commune souhaite réduire son rythme de croissance actuelle à moins de 1% par an et atteindre 2000 habitants d'ici 2030. On passerait ainsi d'une moyenne de 11 permis de construire par an (sur les 10 dernières années) à environ 6 à 8 par an.

- Maintenir en place les populations actuelles.
- Permettre l'accueil de nouvelles populations, sur un rythme inférieur à celui d'aujourd'hui : environ 160 habitants supplémentaires au maximum d'ici 2030.

### 2.2. Encadrer la production de logements (offre en logements et forme urbaine)

Suivre les objectifs du Programme Local de l'Habitat et les recommandations du Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, en termes de construction de logements, tout en respectant l'objectif démographique fixé par la commune.

La commune envisage la production d'environ 125 logements d'ici à 2030, pour répondre à l'évolution de la population (maintien des populations présentes et accueil de nouveaux habitants), tout en visant à réduire le rythme des constructions de ces dernières années.

- Assurer un rythme de construction de 6 à 8 logements par an, en accord avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud.
- Respecter l'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Beaune Nuits-Saint-Georges en privilégiant une densité de 20 logements/ha dans les grandes dents-creuses (de plus de 2000 m<sup>2</sup>) et les zones à urbaniser.
- Diversifier l'offre en logements, pour assurer le parcours résidentiel des habitants (T1 et T2) et développer la mixité sociale (12 à 13 logements aidés à réaliser).
- Favoriser l'accueil des nouvelles constructions sur le bourg et limiter les extensions des hameaux, notamment sur le hameau de Corcelles.
- Favoriser la densification du centre-bourg (dents-creuses), pour lutter contre l'étalement urbain et encourager la réhabilitation du parc ancien.



Rue du Bief

### **2.3. Valoriser et diversifier l'offre en équipements et services**

- Prévoir le développement des équipements techniques (capacité de la STEP, ressource en eau potable...) selon l'évolution démographique de la commune.
- Valoriser les équipements publics existants et compléter l'offre (aménagement et équipement de la zone des Lauchères, terrain multisports, vestiaires, salle omnisports, parking, ...).
- Développer l'offre de services à la personne : maison de retraite, accueil itinérant Alzheimer, foyers logements, maintien à domicile, pôle médical, crèche, la création de « Village séniors » en relation avec le programme local de l'habitat.

### **2.4. Faciliter la circulation et développer les cheminements doux**

- Désenclaver et sécuriser le hameau de Corcelles (aménagement de la route de l'Epenot).
- Limiter la création d'impasses (lors de nouvelles constructions), afin de faciliter la circulation (prendre en compte le passage des engins agricoles, d'entretien, des secours, ...).
- Développer le réseau de cheminements doux dans le bourg et à l'extérieur : création d'une voie piétonnière et cyclable depuis la rue des pièces vers la zone des Lauchères, cheminement doux entre Ladoix-Serrigny et le hameau de Corcelles, balisage d'un chemin du hameau de Corcelles à la Gué de bavant, ...
- Mettre en valeur des itinéraires de promenades à pied ou en vélo : le long de la Lauve, vers Corcelles, aménagement d'une véloroute entre Ladoix-Serrigny et Corgoloin.
- Développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (co-voiturage, transports en commun).



*Chemin du Parc*

## 2.5. Valoriser et aménager les espaces publics et les lieux d'échanges

- Préserver et réaménager les espaces publics : aménagement de la place de l'Eglise, de la place de la Mairie, de la place du Champ de Foire, du lavoir rue du Château et de la place de la Fontaine à Buisson, aménagement du site des Lauchères, du square El Pla del Penedes.
- Aménager de nouveaux espaces de rencontre.



*Place de l'Eglise*

## 2.6. Développer l'aménagement numérique du territoire et la fibre optique

Afin de maintenir, voire de développer l'attractivité et la compétitivité du territoire, il convient d'anticiper les besoins des entreprises et de répondre aux nouvelles attentes des usagers.

- Assurer une couverture à minima pour tous, un service de connexion permanente et un débit suffisant pour les usages de base, notamment pour le hameau de Corcelles. Cela permettra de limiter les déplacements et de permettre le développement d'activités à distance en favorisant l'accès à l'information et aux services depuis les foyers de Ladoix-Serrigny.
- Mettre en place la fibre optique d'ici 2020-2025 (Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud).

### 3. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Ladoix-Serrigny est une des communes de la Côte au développement économique important. Elle doit son dynamisme économique à sa proximité avec Beaune et Dijon et à son accès rapide par l'échangeur Nord de Beaune. L'enjeu est de maintenir ce dynamisme et de le renforcer.

#### 3.1. Pérenniser l'activité agricole et viticole et protéger les terres

- Conserver les terres agricoles et viticoles et réduire la consommation de ces terres par l'urbanisation.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, à 0,5 ha/an, ce qui correspond à réduire de 50% la consommation de terres par rapport au précédent PLU.

A ce titre le Schéma de Cohérence Territoriale souhaite réduire la consommation foncière de - 50% à l'horizon 2030.

- Préserver dans la mesure du possible les terres agricoles de la construction d'habitations.
- Permettre le développement des exploitations agricoles et viticoles existantes (tout en respectant la règle de réciprocité des périmètres de protection sanitaire le cas échéant).
- Assurer la continuité dans les déplacements des engins agricoles afin de limiter les conflits d'usages ou d'engendrer des déplacements supplémentaires.



Bâtiment agricole au hameau de Neuville

#### 3.2. Valoriser les activités présentes et soutenir leur développement

- Soutenir les activités viticole et agricole.
- Protéger les zones d'activités et encourager l'arrivée de nouvelles entreprises : aménager les zones d'activités pour offrir des espaces constructibles (petits lots), permettre l'installation de nouveaux artisans ou de petites entreprises (comme c'est déjà le cas aux Lauchères).
- Poursuivre l'exploitation des carrières en maîtrisant les nuisances qu'elles pourraient générer (bruit, flux de transport).
- Valoriser et soutenir le commerce de proximité existant sur la commune : conserver les pas de portes.



Commerces de proximité, RD 974

### 3.3. Développer le potentiel touristique

- Développer les hébergements (permettre le changement de destination des constructions).
- Développer les équipements de tourisme en lien avec l'œnologie, le tourisme vert, ... : projet d'extension de la vélo-route de la « voie des vignes », avec l'aménagement de l'ancienne voie romaine entre Ladoix-Serrigny et Corgoloin (projet de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud).

Carte de synthèse des orientations générales du P.A.D.D.

