

Commune de **COMBLANCHIEN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier Approuvé

1.a	PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal : Visé par la Sous-préfecture de Beaune le : PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal : Visé par la Sous-préfecture de Beaune le :	17 Mai 2013 30 Mai 2013 17 Mars 2014 26 Mars 2014
------------	--	--



Ambiance Art – Atelier d'Urbanisme

Monique et Christian Terreaux – Les Nargilla – 25620 Tarcenay – Tél. : 03.81.86.44.57 – Fax. 03.81.86.44.56 – Email : ambiance.art@dryade.fr

Sciences Environnement – Bureau d'Etudes

6 boulevard Diderot – 25000 Besançon – Tél. : 03.81.53.02.60 – Fax. 03.81.80.01.08 – Email : besancon@sciences-environnement.fr

Contexte réglementaire

Le PADD, *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), consiste essentiellement à permettre aux communes d'exprimer à travers un document simple et relativement court, les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle du territoire. Conçu à l'origine comme un exercice relativement libre, le PADD a progressivement vu son contenu obligatoire s'élargir et se préciser par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II).

Le PADD est l'une des pièces obligatoires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; son contenu est défini aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme.

Les principes suivants posés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite SRU) et exposés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme sont maintenus :

- Principe d'équilibre entre objectif de développement et de préservation des espaces naturels et des paysages ;
- Principe de mixité urbaine et principe de mixité sociale ;
- Principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces.

Le Grenelle a engendré un certain nombre de compléments, portant principalement sur le développement durable et les enjeux environnementaux.

Trois objectifs sont désormais assignés au PADD :

- Définir 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.
- 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, retenus pour l'ensemble de la commune.
- Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est la pièce maitresse du dossier de PLU. L'ensemble des pièces composant le dossier de PLU, notamment le zonage et le règlement, doit être en cohérence avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1998, selon les modalités d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU, a permis de redéfinir le projet communal au regard de ces nouvelles exigences réglementaires. Le zonage et le règlement du PLU seront les outils de mise en œuvre de ce projet réfléchi à différents niveaux : paysager, environnemental, social, économique, architectural, etc.

Le présent *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* constitue la trame philosophique préalable de ce *Projet de Village*. Elaboré à partir d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation, le PADD du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de COMBLANCHIEN, ici présenté, exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Préambule

Renommée pour sa pierre et son vignoble, la commune de Comblanchien bénéficie d'une situation privilégiée entre Beaune et Nuits Saint Georges et d'une bonne desserte. Elle est à ce titre une des communes à enjeu du futur Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Beaune et Nuits St Georges en cours d'études.

Depuis les années 60, l'urbanisation s'est effectuée quasi-exclusivement sous forme d'habitat individuel, grand consommateur d'espace. La présence de l'école et de plusieurs associations participe à maintenir le lien social, parfois entamé par ce type d'habitat.

Sur les 11 dernières années (1999-2010), le rythme moyen d'évolution démographique à Comblanchien a été de 1% par an. A l'horizon 2025, la Municipalité envisage une modération de cette dynamique avec une croissance annuelle de 0,8%, ce qui conduit à organiser un développement urbain permettant d'accueillir environ 90 habitants supplémentaires, soit une 40^e de nouveaux logements¹. Cette évolution porterait la population à 800 habitants d'ici 2025.

Dans cette perspective, les objectifs de développement de la commune de Comblanchien s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse et de diagnostic. Les orientations générales qui en découlent se déclinent à partir des 3 grands principes suivants :

- Protéger et valoriser le patrimoine identitaire de Comblanchien ;
- Améliorer le fonctionnement urbain de Comblanchien ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle de Comblanchien.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux objectifs retenus par la Municipalité en tenant compte des principes édictés par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « Urbanisme et Habitat » et plus récemment par le Grenelle II ainsi que par les documents supra-communaux en cours d'élaboration.

Ce projet urbain trouve une traduction dans les règles du droit des sols constituant le PLU. Et un document complémentaire dit « Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation » (Pièce n°1.b au dossier) précise certains principes d'aménagement.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu en Conseil Municipal le 13 avril 2012, puis une nouvelle fois le 31 Janvier 2013.

¹ Logements supplémentaires à envisager par réhabilitation-division de l'existant, résorption de la vacance ou nouvelles réalisations. Hypothèse retenue : 2,2 personnes par ménage (taille moyenne des ménages en Côte d'Or en 2009).

1^{ère} Orientation générale

Protéger et valoriser le patrimoine identitaire de Comblanchien

Le projet communal a pour objectif de préserver, valoriser et révéler les milieux et le patrimoine qui caractérisent la commune et qui confèrent une qualité au cadre de vie des habitants de Comblanchien.

I - Les richesses communales : la pierre et la vigne

▪ L'exploitation de la pierre « Comblanchien » et des granulats associés

Le bassin carrier de Comblanchien est l'élément fort et la richesse de la commune. Le projet communal entend :

- permettre une extension mesurée de la zone des carrières sur la forêt du Bois Vaucrain,
- s'assurer de la poursuite du traitement paysager et de la végétalisation des terrils,
- encourager à la réhabilitation et à la mise en valeur du patrimoine architectural et/ou historique lié aux carrières (les logements des carriers, le château Deslandes, etc.) en les protégeant au titre des éléments de paysage à protéger de l'article L.123-1-5 7° du CU.

▪ Le vignoble de la Côte de Nuits

La vigne occupe depuis des siècles une bonne partie du territoire communal, les pentes de la Côte de Nuits, le long de la route des Grands Crus.

Il convient de :

- préserver de toute nouvelle construction, autant que possible, le vignoble, paysage identitaire de la commune, et tout particulièrement le vignoble de la Côte ainsi que les deux « clos » enserrés dans le tissu bâti du village : « la Pretière » et « au Chapeau » en les classant en secteurs agricoles inconstructibles,
- sauvegarder et valoriser le patrimoine viticole (muret, maison vigneron, etc.), notamment par le biais de dispositions réglementaires spécifiques ou d'une protection au titre des éléments de paysage à protéger de l'article L.123-1-5 7° du CU,
- soutenir le projet de classement de la Côte de Nuits au Patrimoine Culturel Mondial de l'UNESCO sous le libellé « les climats du Vignoble de Bourgogne ».

II - Les milieux naturels et le paysage

▪ Les vergers

Les vergers traditionnels, encore présents autour de la structure bâtie, restent d'excellente qualité et participent à la préservation de la biodiversité sur le ban communal. A l'intérieur du tissu urbain ou à la marge de celui-ci, ils contribuent largement à l'ambiance paysagère de la commune et offrent un cadre de vie agréable.

La commune souhaite préserver ces trames vertes en les excluant de la zone constructible ou par le biais d'une protection au titre des éléments de paysage à protéger de l'article L.123-1-5 7° du CU.

▪ Les continuités écologiques

La commune entend protéger ou restaurer le cas échéant les continuités écologiques identifiées sur son territoire. Il s'agit notamment de préserver au maximum le corridor écologique majeur situé au Nord des carrières entre la forêt du Bois Vaucrain et les espaces boisés voisins, par un classement en zone naturelle des secteurs composant le corridor. Et la commune s'engage à s'assurer de la remise en état (revégétalisation) du bassin carrier aux termes de l'exploitation.

Enfin, les éléments arborés et/ou arbustifs existants (haies, bosquets le long de la voie ferrée notamment) jouent un rôle de corridors écologiques, de refuge, de source de nourriture et de sites de reproduction pour la faune. Leur identification à travers le PLU permet d'assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les perspectives paysagères

La commune entend préserver et valoriser, en y proscrivant toute urbanisation, les perspectives paysagères sur le village et la Côte, atouts majeurs de la commune, depuis les principaux axes de circulation (RD, ligne SNCF et Autoroute). Le PLU envisage ainsi :

- un développement urbain conforme avec les logiques de site et la structure traditionnelle du village, garants de l'identité paysagère locale. Il s'agit ainsi d'étoffer le village en épaisseur et non de poursuivre l'étirement du bâti le long de la RD974.
- de conserver l'ambiance paysagère et le cadre naturel des secteurs d'habitat diffus (extensions autorisées réglementairement si attenantes et limitées) ;
- de préserver les abords de la RD974 de toute nouvelle construction afin de maintenir les ouvertures sur le paysage viticole entre chaque bâtiment existant par un classement de ces secteurs en zone agricole inconstructible ;
- l'exclusion de la zone constructible de l'essentiel des terres agricoles, paysage ouvert et identitaire de la commune, et notamment le vignoble de la Côte ;
- et la protection des bois et forêts non nécessaires au développement du bassin carrier et qui constituent les lignes de force paysagère de la commune, par leur classement en zone non constructible.

III - Le patrimoine urbain

La commune de Comblanchien possède des éléments du patrimoine qui ont forgé son histoire et son identité et qu'il convient de prendre en compte et de préserver. Celui-ci comporte :

▪ Les vestiges archéologiques

Trois sites archéologiques d'envergure ont été identifiés par la DRAC sur le territoire communal. Le PLU entend les protéger notamment par le biais de dispositions réglementaires spécifiques.

▪ Le patrimoine communal

La préservation de l'identité communale passe également par :

- la protection des constructions majeures du patrimoine bâti (l'église, maison commune, anciennes fermes, bâtiments des carrières, etc.) ;
- la préservation des micro-paysages naturels en milieu urbain (parc municipal, square) ;
- la reconnaissance d'éléments de paysage de qualité ou participant à la mémoire collective (édifices, murets, etc.).

Leur identification à travers le PLU permet d'assurer leur protection par le biais de dispositions réglementaires spécifiques ou au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

▪ L'armature urbaine du village

Le bâti ancien de Comblanchien conserve tant par son implantation par rapport aux voies que par sa volumétrie, une relative homogénéité qui participe à l'identité urbaine et qui confère à Comblanchien un caractère rural malgré les extensions récentes sous forme de lotissements pavillonnaires.

La commune entend préserver ces caractéristiques en :

- instaurant le permis de démolir sur certains édifices anciens protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- réglementant les clôtures, pour maintenir autant que possible une harmonie et cohérence urbaine ainsi qu'une certaine transparence sur les façades composant la rue ;
- mettant en œuvre une réglementation particulière destinée à protéger les spécificités du centre ancien et des édifices anciens (les alignements et ordonnancements de façades, etc.) et à encadrer les constructions nouvelles afin de ne pas dénaturer ce tissu historique. Ainsi, dans le respect des volumétries du bâti et de son organisation, des formes urbaines denses pourront être admises (petits collectifs, maisons groupées ...).

PLU de Comblanchien, PADD

1ère Orientation Générale

Protéger et valoriser le patrimoine identitaire

1) Les richesses communales

- Bassin carrier 
- Extension de la carrière 
- Végétatisation des terrils 
- Patrimoine lié aux carrières 

Vignoble

-  Patrimoine viticole

2) Milieux naturels & Paysage

- Vergers 
- Continuités écologiques
 -  Corridor écologique
 -  Haies arbustives

Perspectives paysagères

-  Logique de regroupement urbain
-  Constructibilité limitée hors village
-  Ouvertures sur le Paysage à préserver
-  Terres agricoles protégées
-  Forêts préservées (ligne de force)

3) Patrimoine urbain

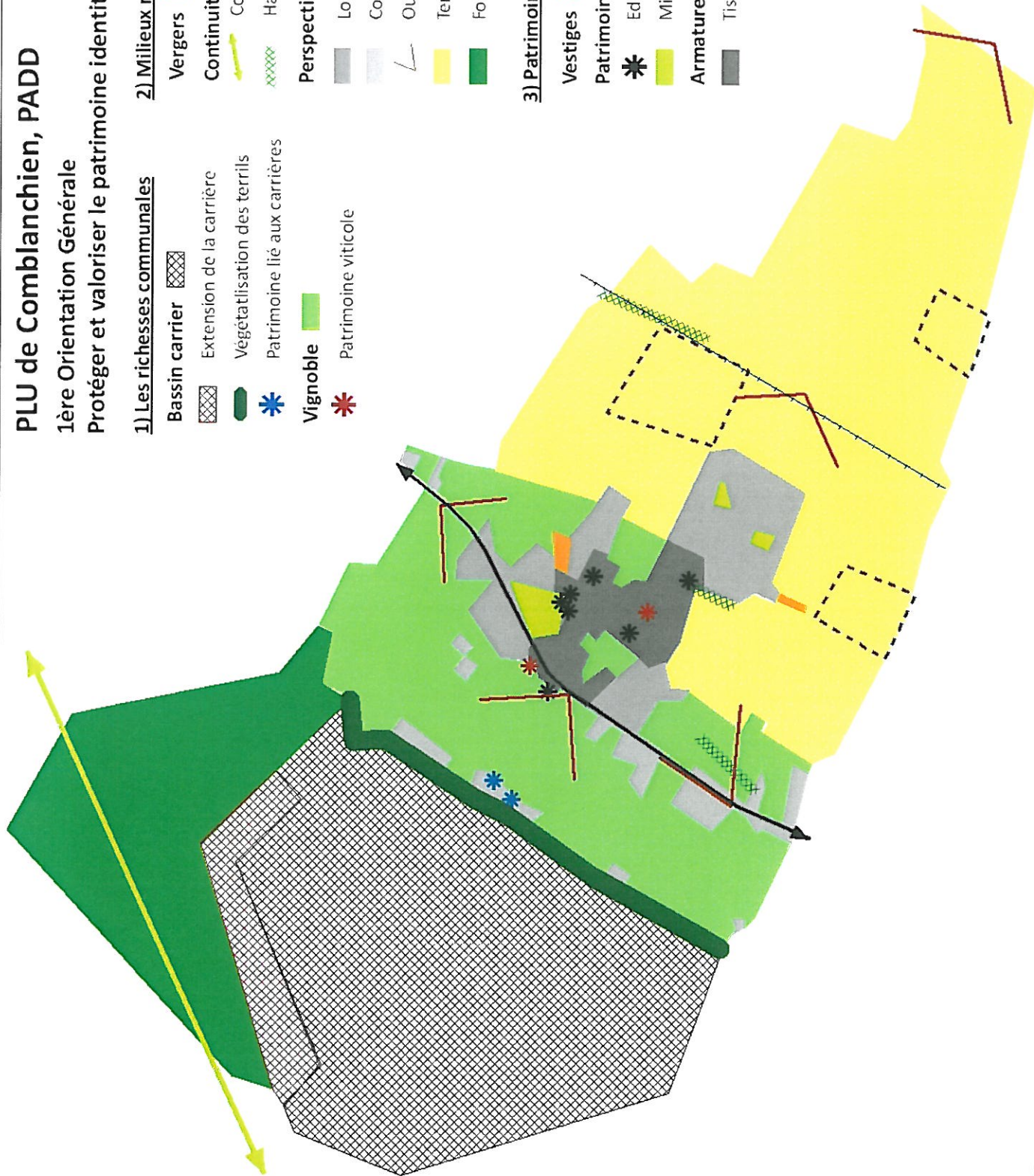
Vestiges

Patrimoine communal

-  Edifices majeurs et/ou remarquables
-  Micro-paysages naturels

Armature urbaine du village

-  Tissu ancien protégé



2ème Orientation générale

Améliorer le fonctionnement urbain de Comblanchien

L'objectif de la commune est de préserver et d'améliorer la qualité du cadre de vie des résidents tout en assurant un développement raisonné et cohérent du territoire communal. Pour y parvenir, elle envisage de :

I – Renforcer la lisibilité du village

A travers son document d'urbanisme, la commune entend renforcer la lisibilité de son centre urbain et de son organisation urbaine.

▪ **Revitaliser le cœur de village**

La Municipalité souhaite renforcer la centralité du bourg :

- en favorisant réglementairement le maintien, voire le développement des commerces et services de proximité pour rendre le centre-bourg plus animé et réduire les déplacements. Un périmètre de sauvegarde et de développement commercial est ainsi défini au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme.
- en encourageant ou en participant à la réhabilitation de bâtisses anciennes ainsi qu'à la résorption de la vacance notamment par l'instauration de servitudes d'urbanisme ou en ayant recours à son droit de préemption urbain à l'occasion de mutations immobilières ;
- en identifiant les capacités d'accueil dans les « dents creuses » de la zone urbaine et en y encourageant, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation ou de servitudes d'urbanisme, de nouveaux modes d'habitat plus denses (petits collectifs, habitat jumelé, etc.) ou répondant à un programme de logements bien défini (logements adaptés par exemple).

▪ **Conforter l'organisation urbaine**

Pour mieux identifier la structure et l'unité du village, il convient de :

- conforter le tissu bâti sur le linéaire bâti au Nord de la RD974 faisant face au village et notamment au parc municipal. Ce secteur appartient de fait à l'enveloppe bâtie du village dans le sens où il s'agit d'un front bâti ancien, composant la rue, participant à la perception de l'entrée du village par les usagers et par là même au ralentissement des automobilistes. Ce secteur sera ainsi reclassé en zone urbaine constructible.
- requalifier les carrefours majeurs de la RD974 afin de redonner une valeur paysagère et urbaine à ces espaces aujourd'hui exclusivement routiers tout en gérant au mieux les déplacements (véhicules, piétons, cycles) et usages (stationnement, circulation).
- porter une attention particulière aux entrées du village en raison de la signification importante de ces lieux en terme d'image, mais aussi au regard de la sécurité routière.

▪ **Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation de l'espace**

La commune entend mettre en place une gestion rationnelle des espaces urbanisables au sein du village afin d'éviter toute déperdition d'espace, le risque d'une rupture du lien social (secteurs isolés, autonomes) et la majoration du coût d'entretien des voiries et réseaux par la commune.

Afin de répondre ainsi à l'objectif d'une gestion économe du territoire, la commune souhaite :

- donner la priorité à la densification et au développement du village par le maintien de l'enveloppe bâtie actuelle. Ainsi, les dispositions réglementaires de la zone urbaine (implantations sur la rue, sur limite séparative, absence de coefficient d'emprise au sol, ...) permettent le comblement des espaces vides (estimés à 1,2 ha) et/ou les opérations de démolition/reconstruction avec une densité supérieure à l'existant.
- freiner l'artificialisation des sols, la consommation de l'espace et les déplacements automobiles intra-muros par l'ouverture à l'urbanisation d'un unique secteur voué à l'accueil résidentiel au lieu-dit « Le Pontot » dans la continuité du village, sur les espaces agricoles les moins sensibles (0,9 ha ne faisant l'objet d'aucun classement AOC). Son aménagement est réalisable sur le court à moyen terme.

Et étant donné le foncier disponible en zone constructible (1,2 ha zone urbaine, U) et les nouveaux enjeux de densification des secteurs bâtis dictés par le Grenelle II, l'urbanisation de la zone à urbaniser des « Chenevières » de 2,2 ha, est reportée. Cette zone est reclassée en zone agricole (A). Son urbanisation ne pourra s'opérer qu'après révision du PLU.

- exiger par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) une densité urbaine au minimum égale à 20 logements par hectare sur les zones à urbaniser ainsi que sur les parcelles libres de la zone urbaine d'une contenance au moins égale à 20 ares. Les choix de développement ainsi prédéfinis dans les OAP permettront également de ne pas « laisser-faire » afin de conserver une maîtrise du développement communal et d'éviter les risques que cela comporte que de laisser s'additionner sur ces espaces des opérations privées opportunistes (multiplication des voies, non prises en compte des implantations, des liaisons inter-quartiers, etc. ...).

Le projet communal prévoit ainsi une modération de la consommation de l'espace étant donné que :

- Entre 1998 et 2012 (sur 14 années), 2,5 hectares ont été aménagés sur la commune de COMBLANCHIEN en faveur du développement résidentiel du bourg, avec la réalisation de 49 nouveaux logements (soit une densité urbaine moyenne acquise de l'ordre de 20 logements par hectare). Ces espaces consommés ont représenté 0,7% du territoire communal.
- A l'horizon 2025 (dans les 12 prochaines années), le projet de PLU envisage l'extension de l'enveloppe bâtie actuelle du bourg sur 1,6 ha. Ces espaces aménageables sont composés de l'unique zone à urbaniser vouée à l'habitat d'une superficie de 0,9 ha (« Le Pontot ») et de l'extension de la zone urbaine sur 7 000 m² de surfaces libres. Ainsi, les surfaces consommées sur la période à venir représenteront tout au plus 0,5% du territoire communal.

II – Améliorer le cadre de vie

■ Mettre à niveau les équipements

La commune souhaite **développer l'offre d'équipements publics** correspondant aux nouveaux besoins des habitants. Il s'agit notamment de maintenir, valoriser ou créer des espaces publics facilitant les rencontres et échanges.

Pour répondre à ces objectifs, elle entend :

- valoriser au mieux les équipements existants (école, salle des fêtes, etc.) ;
- se donner les moyens d'envisager la réalisation d'équipements publics complémentaires : restaurant scolaire, salle polyvalente, aire de loisirs, etc. ;
- développer les circulations douces internes au village ou vers les équipements intercommunaux majeurs (école, gare TER) à destination des piétons et cycles ;
- améliorer les connexions des différents quartiers entre eux en créant ou en valorisant des liaisons inter-quartiers ;
- s'assurer de la cohérence entre le projet de zonage du PLU et le zonage d'assainissement et poursuivre, au côté de la Communauté de Communes, la maîtrise et le contrôle des effluents domestiques et agricoles ;
- favoriser le développement des communications numériques au regard des actions définies par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Ce Schéma mis en œuvre par le département depuis 2010 envisage une desserte de l'ensemble du territoire de la Côte d'Or au très haut débit à l'horizon 2025.

Le cas échéant pour faciliter la mise en œuvre de ces aménagements et engagements, des emplacements réservés sont ou seront inscrits au bénéfice de la commune.

PLU de Comblanchien, PADD

2e Orientation Générale

Améliorer le fonctionnement urbain

1) Renforcer la lisibilité du village

Revitaliser le coeur de village

- Renforcement de la centralité (commerces/services)
- Valorisation du centre-bourg (vacance & réhabilitation)
- Aménagement cadré des secteurs libres (OAP et MS)

Conforter l'organisation urbaine

- Renforcement du front bâti sur la RD
- Requalification des carrefours majeurs
- Traitement paysager des entrées de village

Maîtriser le développement urbain

et modérer la consommation de l'espaces

- Densification de la zone urbaine (env. 1,2 ha)
- Zone d'extension du bourg (env. 0,9 ha)
- Zone d'extension future (env. 2,2 ha - hors PLU)
- Densité urbaine renforcée

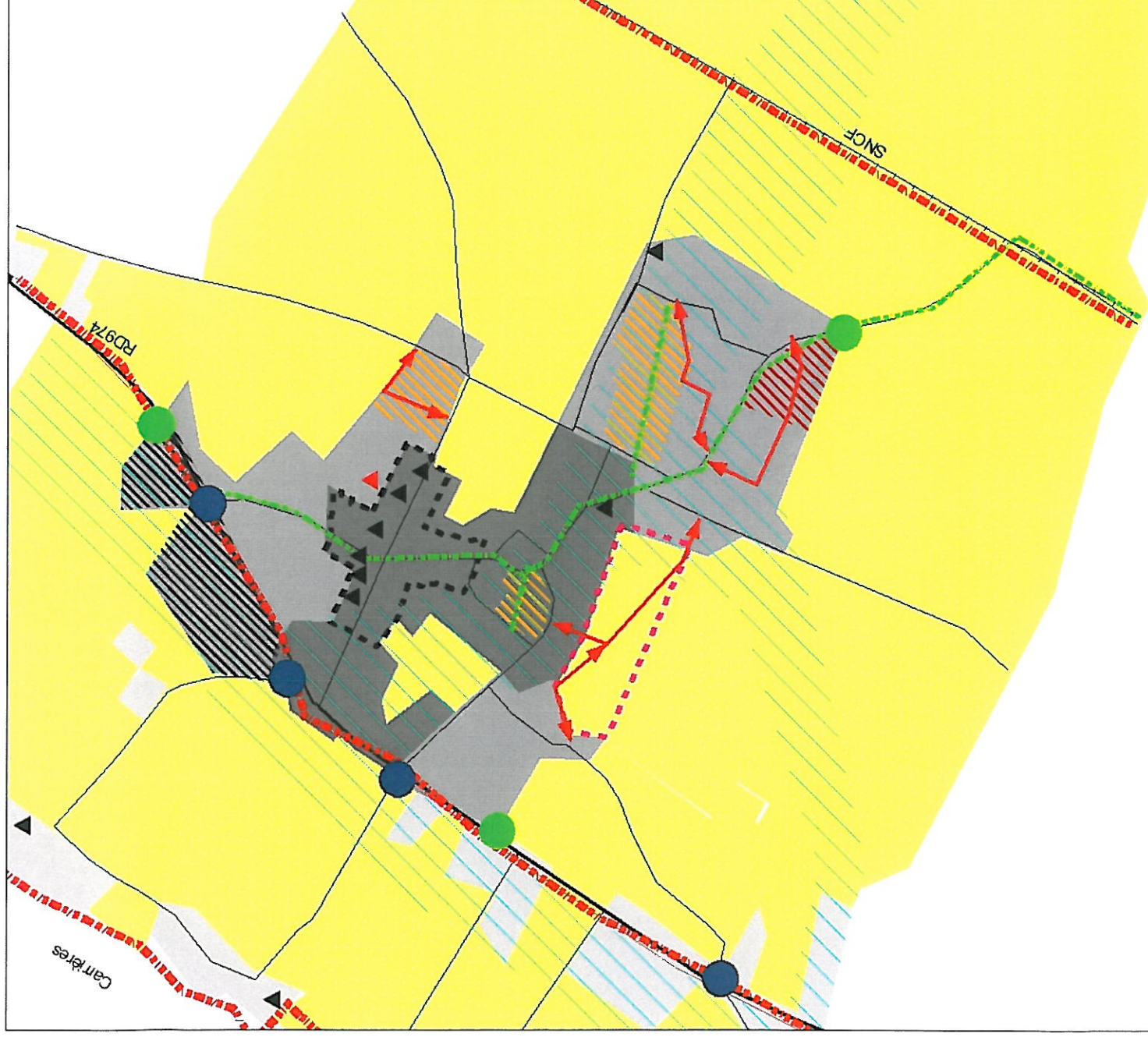
2) Améliorer le cadre de vie

Mettre à niveau les équipements

- Équipements publics valorisés
- Renforcement de l'équipement communal
- Développement des circulations douces
- Amélioration des liaisons inter-quartiers

Prendre en compte les risques et les nuisances

- Inondation par ruissellement
- Nuisances de certains axes ou activités
- Requalification des carrefours majeurs
- Interdiction des activités nuisantes dans le village



▪ **Prendre en compte les risques et nuisances**

Le territoire communal peut être sujet à des **phénomènes d'inondation par ruissellement**. Le PLU s'attache à prendre en compte ce risque :

- en limitant réglementairement l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle si la nature des sols le permet ;
- en sensibilisant la population au risque Inondation et en créant une réglementation spécifique dans les zones soumises à l'aléa inondation par ruissellement, notamment en y interdisant les sous-sols.

Concernant le **risque Mouvement du sol** (retrait / gonflement des argiles), le PLU tend à :

- réduire les possibilités de construire sur les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques de mouvement de terrain ;
- et à sensibiliser la population au risque Mouvement du sol.

Le PLU entend également **ne pas favoriser l'habitat sur les voies bruyantes**, affectées par le risque de transport de matières dangereuses et/ou à forte circulation notamment de Poids-Lourds. Pour assurer la sécurité des résidents, l'urbanisation ne sera pas :

- ni prolongée le long de la RD974 (hors espaces agglomérés composant le bourg) ni envisagée aux abords de la voie ferrée ou de l'autoroute. Une zone tampon « verte » sera conservée afin de préserver les résidents des nuisances générées par celles-ci.
- et aucun nouvel accès direct sur la RD974 ne sera autorisé.

Des carrefours supportent à Comblanchien un fort trafic routier générant à la fois des difficultés de déplacements, de l'insécurité routière (véhicules, piétons, cycles) mais aussi une réelle coupure spatiale au sein du tissu urbain. La requalification de ces intersections est ainsi envisagée à terme par la commune, afin de redonner une valeur paysagère et urbaine à ces espaces aujourd'hui exclusivement routiers tout en gérant au mieux les déplacements (véhicules, piétons, cycles) et les usages (stationnements).

Le PLU exclut tout projet d'installation d'activités nuisantes (génératrices de bruits, de trafic de camions, de poussières, de vibrations, etc.) au sein du village en n'autorisant que l'implantation des entreprises compatibles avec l'habitat.

Enfin, la commune n'entend pas favoriser le développement de l'habitat sur les secteurs bâtis proches du bassin carrier, ceux-ci supportant certaines nuisances liées à cette activité. La constructibilité sur le hameau sera ainsi limitée réglementairement.

Enfin, pour protéger la ressource en eau, la commune entend :

- mettre en place une gestion globale des eaux pluviales en favorisant l'infiltration et la régulation dans toutes les opérations urbaines nouvelles (limiter les ruissellements, privilégier la rétention ou l'infiltration au plus près du point de chute, etc.), en rapprochant les constructions des voies et emprises publiques (limiter l'imperméabilisation inutile des sols par l'aménagement de voies et d'espaces privatifs perméables conséquents et ainsi les risques de ruissellement ou de pollution des eaux souterraines) et en encourageant à la récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques ;
- Privilégier l'urbanisation des secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif.

3ème Orientation générale

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle de Comblanchien

Si Comblanchien constitue un territoire attractif de part sa situation géographique, l'enjeu pour la commune est d'améliorer l'offre de logements et d'organiser son articulation avec le Pays de Nuit-St-Georges. La commune souhaite poursuivre sa politique d'urbanisme au service de la qualité du cadre de vie et d'un habitat plus durable, cela au travers d'une typologie de logements diversifiés en fonction des besoins liés aux trajectoires résidentiels. La commune souhaite ainsi mettre en œuvre la politique intercommunale en améliorant la qualité urbaine par la diversification de l'offre en logement, la densification du bâti et l'encouragement à un habitat plus durable.

I - Offrir des logements pour tous

Afin de participer à l'effort d'amélioration de l'offre résidentielle du bassin de vie de Nuits-Saint-Georges, la commune de Comblanchien a l'ambition de développer une offre nouvelle tout en veillant à la réhabilitation du parc existant.

La commune souhaite promouvoir **une offre résidentielle variée**, favorisant la mixité sociale et générationnelle, qui répondent aux besoins présents et futurs de chacun :

- en permettant aux personnes âgées ou à mobilité réduite de se maintenir à Comblanchien dans des logements adaptés (taille, accessibilité, proximité des services, ...) ;
- en permettant aux jeunes ménages de s'installer ou de se maintenir à Comblanchien en diversifiant la taille des logements et le statut d'occupation (accession, locatif, social).

Pour y parvenir, les actions envisagées sont les suivantes :

- encourager ou participer à la résorption de la vacance, notamment des bâtisses anciennes, par l'inscription de servitudes d'urbanisme ou l'instauration du droit de préemption urbain ; ceci afin de permettre la création de logements locatifs ou en accession de taille modérée tout en gérant par voie réglementaire la problématique du stationnement et de la circulation souvent liée à ces projets pour que ceux-ci ne se fassent pas au détriment de la qualité du cadre de vie ;
- mener une politique volontariste en faveur des logements locatifs et/ou adaptés aux personnes à mobilité réduite en imposant réglementairement leur réalisation sur certains secteurs urbains ou à urbaniser ;
- acquérir des réserves foncières permettant de mener des actions d'intérêt général : réalisation d'habitat locatif groupé (de types et tailles variés) et/ou mise en vente de terrains à bâtir à prix raisonnable favorisant l'accès à la propriété de personnes aux ressources modérées. La commune se porte par ailleurs dès à présent acquéreur des espaces libres et stratégiques du bourg.

Le PLU favorise aussi par le biais du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- la diversification du type de logements en permettant une diversité des typologies (emprise au sol non réglementée, implantation en limite séparative autorisée, hauteur maximale réglementée ...) et l'insertion de petits habitats collectifs ou de logements jumelés ou groupés répondant à une attente sociale ;
- l'usage de matériaux ou processus permettant la production d'énergie renouvelable ou la réalisation de constructions économes en énergie.

II - Pérenniser et développer les activités et l'emploi

La zone d'activités, les carrières, la vigne et les services et commerces divers de la commune maintiennent à Comblanchien activités et emplois. La commune souhaite pérenniser l'emploi et diversifier l'offre commerciale et de services, garant du lien social et de la qualité du cadre de vie, afin de renforcer son rôle de village résidentiel du secteur.

Dans la continuité du POS, plusieurs actions sont entreprises afin de renforcer l'emploi et l'activité au sein de la commune :

- **Accueillir au sein du village de nouvelles activités économiques** (artisans, commerces, services....) sous réserve que celles-ci soient compatibles avec l'habitat (activités sans risque pour les populations et non génératrices de nuisances sonores, olfactives, etc.). L'implantation de commerces et services de proximité sera encouragée sur les secteurs centraux ou stratégiques du village par la délimitation d'un périmètre de protection et d'implantation privilégiée (art. L.123-1-5-7°bis du CU).
- **Permettre l'accueil d'autres activités économiques** recherchant l'effet vitrine de la RD974 ou peu compatibles avec l'habitat (car génératrices de nuisances : sonores, trafic,) sur la zone d'activités communale ou le long de la RD974. Dans ce sens, les secteurs bâtis situés le long de la RD accueillant aujourd'hui de l'activité seront maintenus et confortés dans leur usage sous réserve d'une bonne prise en compte des problématiques d'accès sur la RD et de leur intégration paysagère.
- Contribuer au maintien de l'emploi et des ressources communales en permettant **l'extension mesurée des carrières** et la gestion des inertes sur le bassin carrier.
- **Soutenir le développement d'une agriculture de qualité.** L'agriculture participe aussi pleinement à l'économie locale, à la diversité des fonctions urbaines ainsi qu'à l'organisation et à l'entretien des paysages.
Le projet communal vise ainsi à :
 - identifier l'essentiel des terres à potentiel agricole avéré (AOC ou à bonne valeur agronomique) et à les protéger de toute construction,
 - prendre en compte les espaces nécessaires au développement des exploitations agricoles enserrées dans le village,
 - assurer la pérennité des exploitations agricoles en limitant l'éparpillement du bâti pour préserver au maximum les terres agricoles.
- **Améliorer l'accueil touristique.** Il s'agit de miser sur l'attractivité des atouts locaux (la Pierre et les Vins) et du centre-bourg (histoire) : signalétique, cheminement piétons, espaces de stationnement, gîtes ...

PLU de Comblanchien, PADD

3e Orientation Générale

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

1) Offrir des logements pour tous

- Résorption de la vacance
- ▨ Actions en faveur de l'habitat locatif et de la diversité des logements (statut, taille)
- ▨ Acquisitions foncières privilégiées

2) Pérenniser et développer les activités et l'emploi

Accueillir de nouvelles activités

- Accueil des activités compatibles avec l'habitat
- ▨ Site d'accueil privilégié des commerces et services de proximité
- ▨ Accueil des activités économiques conforté

Soutenir les activités et l'emploi

- ▨ Développement du bassin carrier
- Potentiel agricole préservé
- Prise en compte des projets agricoles

