

FIXIN

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce n°2 - Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

L'objectif premier du PLU est de pérenniser les activités viticoles et agricoles.

La vigne qui étend son emprise sur la partie centrale de la commune, jusqu'aux limites des zones urbaines a un rôle économique majeur, outre la renommée et le rôle de patrimoine paysager et culturel qu'elle confère au territoire qui s'est organisé, jusqu'alors, en préservant son développement et en favorisant sa culture. La demande foncière exerce aujourd'hui une pression importante sur les espaces viticoles, notamment à proximité des zones urbaines existantes.

Le rôle économique majeur et l'entretien des paysages liés à l'activité viticole conduisent par conséquent à la nécessité de préserver ces espaces des extensions urbaines. Il s'agira ainsi de maîtriser les extensions de l'urbanisation prévues, pour engendrer un minimum d'impact sur les espaces viticoles, notamment ceux qui relèvent d'une appellation locale, qui constituent une ressource immuable.

Afin de pérenniser l'activité agricole qui représente une activité économique et touristique-paysagère notable sur la commune, les espaces agricoles doivent être pris en compte dans les projets d'urbanisation : outre la desserte des parcelles qui devra être maintenue, les projets d'extensions de l'urbanisation devront être réalisés dans un souci d'économie foncière afin de préserver cette ressource économique.

I/ LE SCÉNARIO D'ÉVOLUTION RETENU :

En application des lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « Urbanisme et habitat », et « lois Grenelles » :

La commune s'est fixée l'objectif d'accueillir **une cinquantaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2025**. Cette prévision démographique s'appuie sur le renouvellement urbain (quelques dents creuses et logements vacants) et sur l'extension soignée de l'urbanisation **dans un secteur précis**.

- La commune a la volonté de participer à la lutte contre l'étalement urbain et à la modération de la consommation de l'espace :
 - en priorisant la densification des parties actuellement urbanisées,
 - en favorisant le renouvellement urbain, notamment par la prise en compte des logements vacants et des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.
- La commune souhaite proposer davantage de petits logements en ciblant les jeunes foyers... ; et souhaite s'appuyer sur un parc locatif afin de maintenir un accueil régulier de nouveaux arrivants et une rotation interne dans les logements au sein même de la commune.
- La volonté communale est d'offrir à la population accueillie, une certaine qualité de vie qui s'appuie à la fois sur l'aspect rural mais aussi sur des atouts économiques existants tant au niveau communal qu'intercommunal.

La commune se fixe pour objectif d'atteindre la densité de 12 logements à l'hectare dans la future zone d'extension.

II/ LES AXES DU PADD :

Le projet de la commune qui s'appuie sur le diagnostic sera orienté autour de quatre axes stratégiques devant permettre à FIXIN de garantir un développement urbain et économique respectueux de la qualité du milieu naturel environnant.

Les quatre axes du projet communal concernent les domaines de :

- la maîtrise du développement urbain et la valorisation de la qualité architecturale ;
- la valorisation du cadre de vie et la qualité des équipements ;
- le développement maîtrisé des activités économiques, l'offre de services et les commerces ;
- la préservation de la trame verte et bleue et des paysages.

L'urbanisation nécessaire à la réalisation de nouveaux logements doit s'effectuer dans une logique :

- de densification des zones urbaines existantes et de consommation restreinte des espaces naturels et agricoles, notamment viticoles ;
- de structuration et de mise en réseau des espaces urbains existants et futurs ;
- d'insertion paysagère des espaces urbains ;
- d'étude de sous-sol avant tout projet important en zone exposée pour éviter d'entraver les écoulements souterrains.

Les constructions nouvelles seront prioritairement implantées dans les espaces libres de la zone urbaine en fonction des opportunités foncières. L'urbanisation de l'ensemble de ces espaces représente une surface assez faible du fait de leur rareté.

L'urbanisation prioritaire des dents creuses offre les avantages :

- de proximité avec le centre bourg et donc des commerces, des services et des équipements ;
- de limiter l'impact sur le foncier viticole et agricole.

✓ Privilégier la densification et maîtriser le développement des espaces d'extension

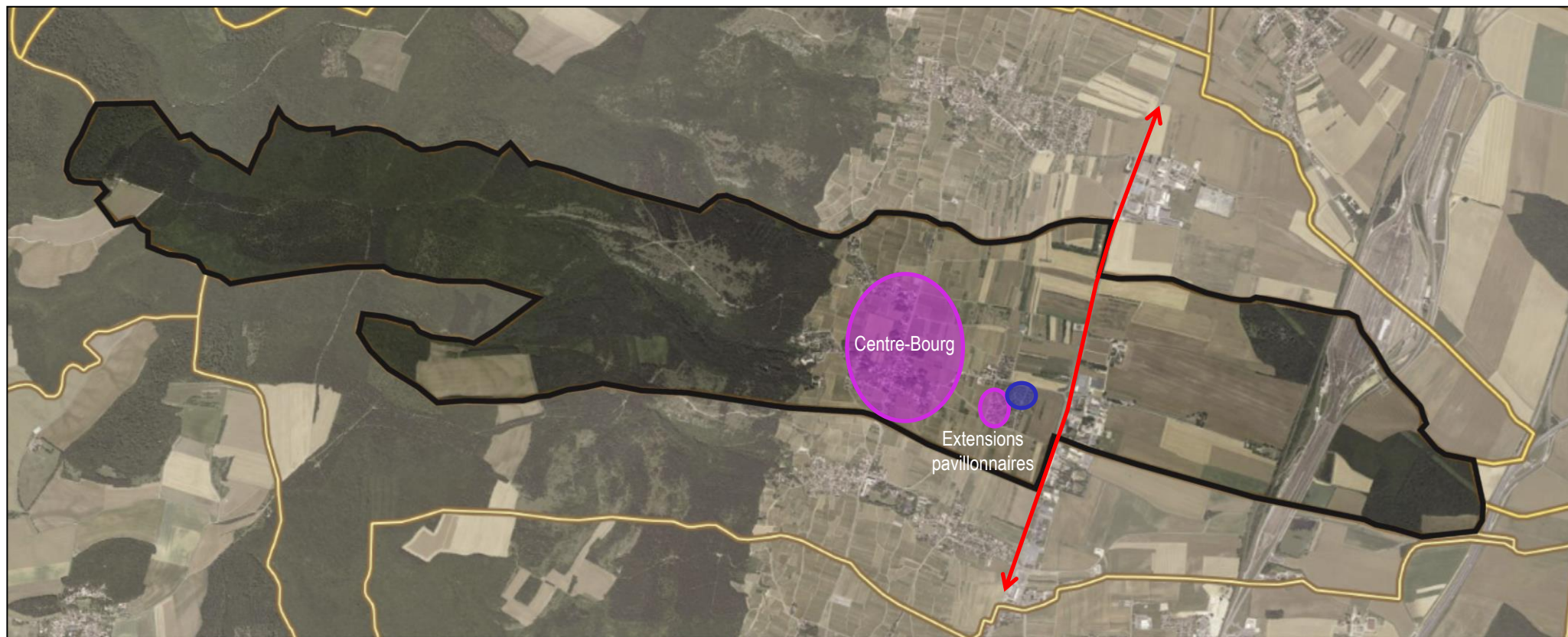
Outre les densifications au sein du tissu urbain existant, un nouvel espace d'extension de l'urbanisation est prévu pour répondre aux besoins en logements et atteindre ainsi les objectifs de croissance de la population. Un espace d'extension de l'urbanisation a été identifié et sera ouvert à l'urbanisation au cours des dix prochaines années, sous réserve d'une urbanisation qui n'entraverait pas les écoulements souterrains.

Ce secteur d'extension se localisera au plus près de l'urbanisation existante, vers le lieu-dit « Les Azellois », au nord-est du quartier des Sarottes et à l'est du quartier dit des Cheminots. Il couvre environ 1,2 hectares, soit une surface suffisante pour répondre aux objectifs communaux du fait de la politique de densification et de réhabilitation de l'existant menée parallèlement.




La forme urbaine actuelle du village de FIXIN, en longueur, présente des inconvénients en matière de connexions entre les quartiers et de déplacements tous modes confondus. En revanche elle permet une relative maîtrise quant à la longueur des réseaux.

Les projets d'extension vont permettre à la commune de FIXIN de développer le secteur d'urbanisation à l'est de la zone urbanisée du quartier des Cheminots. La localisation du secteur d'urbanisation future vise à limiter l'étalement urbain et à en maîtriser l'impact.

Développement urbain à FIXIN :



Légende :

-  Potentiel de développement intra-urbain : dents-creuses hors cônes de vue et logements vacants.
-  Potentiel de développement en extension : zone à urbaniser.
-  Route départementale n°974.

✓ Conserver l'identité rurale du bourg

Le bourg ancien est l'élément identitaire de la commune. Il est caractérisé par une architecture traditionnelle (murs en pierre, volumes importants) et une implantation généralement à l'alignement des rues. Ces caractéristiques urbaines devront être respectées afin de garder l'harmonie du village ancien (volumétrie et implantations).

Les nombreux espaces paysagers devront également être maintenus.

La réalisation de cet objectif passe également par la mise en œuvre des moyens aptes à en assurer la conservation, lorsque nécessaire.

✓ Renforcer les liaisons entre les quartiers et les communes voisines

La trame viaire principale (RD 974 et RD 122) a conditionné le développement d'un réseau secondaire interstitiel structuré par la liaison entre les deux routes départementales. La création d'extension urbaine devra être l'occasion de créer ou d'améliorer le maillage de liaisons routières et piétonnes indispensables aux échanges entre les quartiers.

FIXIN souhaite réaliser une liaison douce vers les communes du sud et du nord. La route de la Maladière constitue à ce titre le support idoine.

✓ Aménager le centre bourg et sécuriser les déplacements

Le centre du village est structuré par la traversée de la RD122. L'importance de la circulation sur la RD 122 et l'exiguïté de son emprise rendent difficile sa traversée du cœur de village. Le renforcement de l'appropriation des entrées du village, au sud et au nord, mais également depuis la D974 vers le centre-bourg aura pour objectif de signaler aux automobilistes qu'ils se trouvent en zone urbaine et assurer la sécurité des piétons et cyclistes. Certains aménagements sont déjà réalisés aux abords de la Mairie notamment.

Le stationnement constitue un problème important dans le centre du bourg. L'étroitesse du réseau viaire et l'exiguïté des espaces publics ne permettent pas la mobilisation d'espaces suffisants au stationnement des véhicules. Une réflexion sera menée sur le stationnement en centre-bourg et sur le réaménagement de certains espaces de stationnement à ses abords. Les éventuelles opérations importantes de densification du bâti prendront en compte cette problématique.

✓ Renforcer les équipements

Les équipements sont nécessaires au fonctionnement et à la vitalité de la commune. En lien avec sa volonté de développement urbain et compte-tenu du vieillissement constaté de la population, le maintien et le renforcement des équipements et services apparaît comme une priorité.

Le maintien des effectifs scolaires est l'un des objectifs prioritaires de la commune. L'ensemble des cycles maternelle et primaire doivent continuer à être assurés.

La croissance envisagée de la population devra s'accompagner d'un rééquilibrage de la pyramide des âges, et notamment d'une croissance des ménages avec jeunes enfants, ce qui pourra assurer la pérennité du fonctionnement de l'école.

L'aire de sports de la commune sera développée sur la zone existante et son accessibilité sera renforcée, notamment par le projet de liaison douce sur la route de la Maladière.

Une extension du cimetière sera également étudiée et fera l'objet d'un emplacement réservé.

Développer un bon accès aux technologies numériques car c'est désormais un élément impératif pour assurer une bonne attractivité du territoire que ce soit pour les habitants ou pour l'activité économique.

Enfin, l'extension de l'urbanisation de la commune s'appuiera sur des réseaux (eau potable et assainissement) suffisants.

La proximité de la ville de DIJON et de grands axes de déplacements sont des facteurs d'attractivité en matière économique. Pour autant, la communauté de communes de GEVREY-CHAMBERTIN, compétente en la matière, n'envisage pas en priorité le développement d'une activité importante à FIXIN.

✓ Pérenniser les activités existantes

Pour pérenniser les activités existantes et développer l'accueil des entreprises artisanales et des commerces, il convient de veiller à la bonne intégration des sites d'activités dans l'espace urbain.

✓ Agrandir la zone d'activités

La commune souhaite permettre aux entreprises et artisans de développer ou faire évoluer leur activité sur la commune mais désire limiter cette ouverture économique pour que son impact soit en cohérence avec la taille de la commune et en compatibilité avec le SCOT.

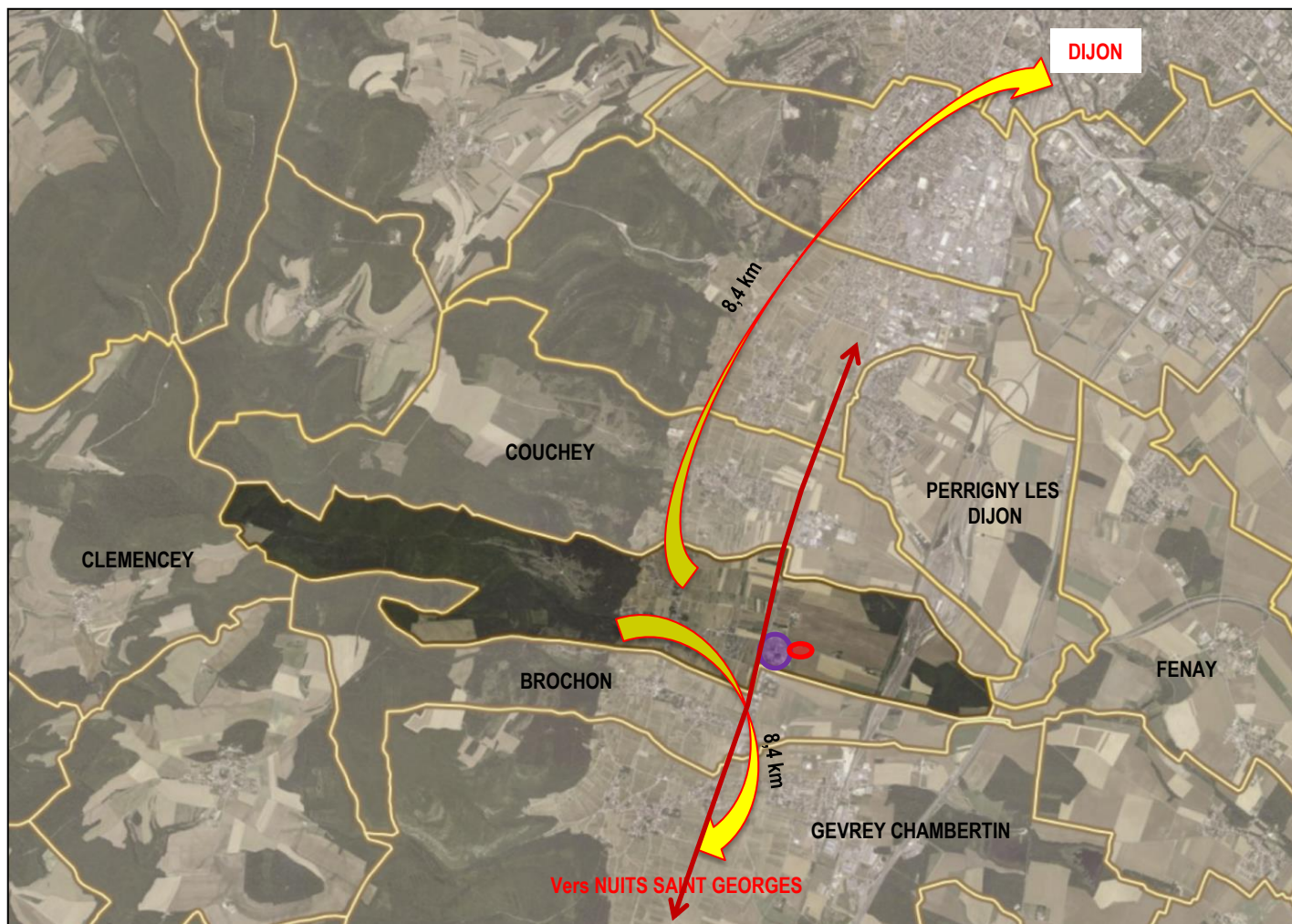
Le développement d'un potentiel foncier à vocation d'activités répondra à cette demande par l'ouverture d'une zone spécifique dans la continuité est de la zone existante mais de petite taille.





L'extension de la zone économique sera donc réalisée uniquement à l'est de route départementale n°974.

✓ Favoriser les loisirs et le tourisme sur la commune

La préservation du cadre de vie et de l'identité viticole du village ; et la création de cheminements doux servira de support au tourisme et aux activités de loisirs (randonnée, sports collectifs...).

Le positionnement économique stratégique de FIXIN :



- DIJON** Pôle principal, préfecture départementale.
- COUCHEY** Communes limitrophes.
-  Distance face aux pôles urbains attractifs de DIJON et NUITS SAINT GEORGES disposant d'un large panel de services, de commerces et d'activités.
-  Zone d'activités économiques de FIXIN
-  Extension prévue à la zone d'activités économiques
-  Route départementale n°974.

✓ Préserver les espaces agricoles et naturels, trame verte et bleue de la commune

Les espaces viticoles et naturels entourent le village de FIXIN. Ils rythment le paysage et offrent ainsi un environnement agréable et propice à la promenade. Ils représentent un potentiel important d'accueil récréatif à développer, notamment à l'ouest.

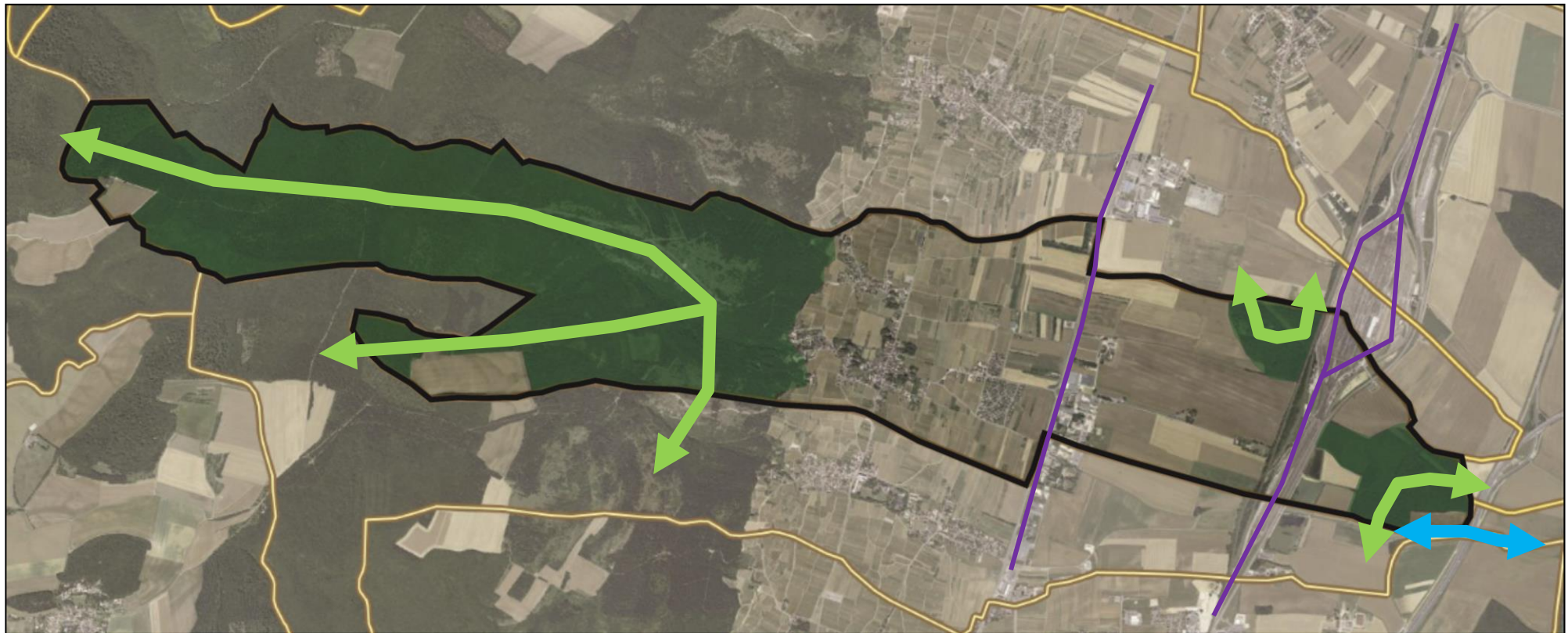
Parmi les espaces naturels, la préservation devra particulièrement concerner la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et les zones Natura 2000 et plus globalement les espaces boisés à l'ouest.

Ces entités forment les continuités écologiques qu'il conviendra de protéger.





Les extensions de l'urbanisation seront prévues pour que leur impact sur le paysage et les espaces naturels ou viticoles soit réduit.

Le petit patrimoine viticole de côte de la commune, notamment les murs et cabottes, devra être préservé tant pour ses intérêts paysagers, architecturaux et culturels que pour son rôle de régulateur du ruissellement sur la côte.

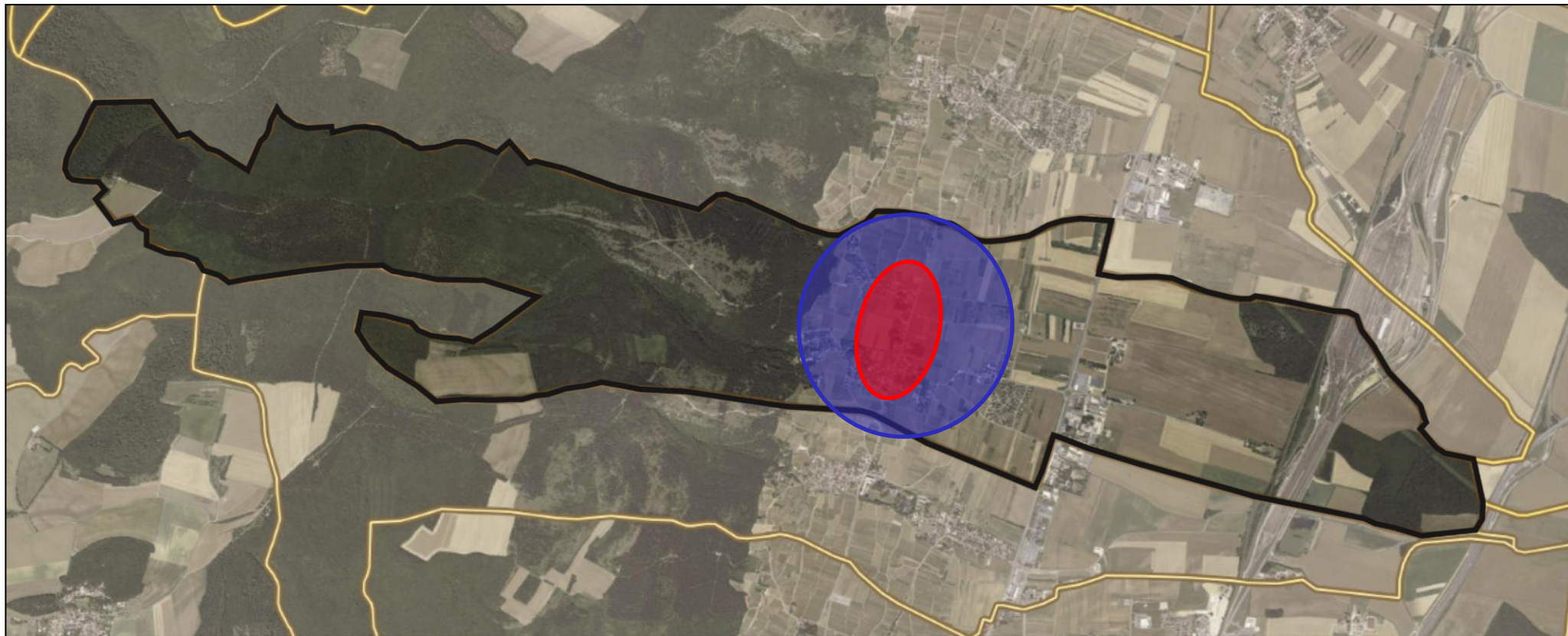
Les corridors écologiques à FIXIN





Légende :

-  Zones nodales
-  Corridors forestiers
-  Corridors aquatiques
-  Lignes de ruptures (routes départementales 974 et voies ferrées)

Éléments patrimoniaux à préserver



Légende :

-  Préservation des murs en milieu urbain
-  Préservation des cabottes viticoles

✓ Protéger les espaces paysagers intra-muros

De nombreux arbres et espaces paysagers se sont maintenus ou développés à proximité immédiate de l'urbanisation ou au cœur de celle-ci. La présence de cette verdure confère à FIXIN son caractère rural et assure, par endroits, une transition de qualité entre les espaces bâtis et viticoles. Ces espaces arborés seront préservés.

✓ Valoriser les entrées de village

L'entrée dans le village de FIXIN s'effectue par plusieurs routes qui offrent différentes visions du village. L'arrivée par l'est, depuis le rond-point de la D974, ne laisse voir qu'une partie de l'urbanisation récente. Le reste du village étant de ce fait caché. Les extensions prévues dans ce secteur devront tenir compte de leur impact visuel.

Aux entrées depuis la D122, les franges urbaines devront maintenir leur aspect qualitatif en privilégiant le végétal et la pierre.

Les autres entrées sont visuellement plus progressives et l'urbanisation est généralement masquée par de la végétation qu'il faudra préserver.

Les coupures vertes entre les communes que représentent les parcelles de vigne et de vergers devront être maintenues pour préserver l'identité de chaque village. L'emprise des cabanes de jardin en zone naturelle, notamment en frange urbaine, sera limitée.

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE