Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

Saint-Philibert

Modification du PLU n°3

Dossier d'approbation

31 janvier 2022

1. Notice de présentation

(Additif au rapport de présentation du PLU)

Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PHILIBERT

REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE
11 FEV. 2022
DE BEAUNE

Vu pour être annexé à notre délibération du 31 janvier 2022

Le Maire, Poullot Hubert

MAIRIE DE ST-PHILIBERT Côte d'Or

PLU approuvé le : 14.04.2004
Modification n°1 approuvée le : 12.01.2006
Modification n°2 approuvée le : 03.05.2010
Modification n°3 approuvée le : 31.01.2022

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
[illegible], avenue de Chambolland BP 90042 - 21702 NUITS-SAINT-GEORGES cedex
Tél : 03 80 61 06 19 - Fax : 03 80 61 39 01 - blc.contact@blc-ge.com

Sommaire

1. Rappel sur la procédure de modification 3
1.1Objectifs de la modification 3
1.2 Contexte juridique 3
1.3 Dispositions modificatives retenues 7

2. Rappel du contexte communal 8

3. Rappel de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur 10
3.1 Le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin 10
3.2 Le PCAET de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges 11
3.3 Les autres dispositions et documents avec lesquels la modification doit être compatible 11

4. Passage du projet de modification en CDPENAF 12

5. Présentation du projet de salle des fêtes et justifications des modifications envisagées 14
5.1. Le projet et sa localisation 14
5.2. Règles du PLU en vigueur 19
5.3 Justifications des modifications envisagées 22

6. Justifications des autres modifications envisagées 29

7. Rappel des principaux enjeux environnementaux, intégration de leur prise en compte dans la modification et compatibilité avec les documents de rang supérieur 31

8. Contenu de la modification 35
8.1. Modification du plan de zonage 35
8.2. Modification du règlement 38
8.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 46

Conclusion 48

1. Rappel sur la procédure de modification

1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Philibert, approuvé par le Conseil municipal le 14 avril 2004, modifié le 12 janvier 2006 et le 3 mai 2010, est de nouveau appelé à être soumis à une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

Cette modification vise à :

- adapter les dispositions réglementaires du PLU, afin de permettre l'implantation de nouveaux équipements publics (salle des fêtes – ou Espace de Rencontres et de Loisirs -, terrain de sports), en zone agricole ; pour ce faire, il est envisagé de délimiter, en zone agricole, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- faire évoluer certaines règles du règlement qui, à l'usage, apparaissent inadaptées (relever le coefficient d'emprise au sol).

1.2 Contexte juridique

➢ La procédure de révision

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme expose les raisons pouvant conduire à une révision du PLU :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions exposées en partie 1.1 ci-dessus :

- sont compatibles avec le PADD du PLU de Saint-Philibert *(voir détails en partie 5)* ;
- ne conduisent pas à réduire une zone agricole strictement, puisque le STECAL est créé en zone agricole ;
- ne conduisent pas à réduire une protection.

Le recours à une procédure de révision du PLU n'est donc pas justifiée.

➢ La procédure de modification de droit commun

La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44. En particulier, l'article L. 153-41 précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de PLH, ce qui n'est pas le cas du PLU de Saint-Philibert.

La création d'un STECAL en zone A conduira à majorer les possibilités de construction de plus de 20%, dans cette zone nouvellement créée.

L'augmentation du coefficient d'emprise au sol en zone UB et 1AU aura les mêmes conséquences dans ces 2 zones.

La présente procédure de modification se justifie donc pleinement, et est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.

L. 153-36 du même code indique que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La présente modification conduit à une modification du règlement graphique et littéral.

Les articles L. 153-37 à L. 153-40 donnent les modalités de la procédure de modification :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 28 juin 2021, est donc conforme au code de l'urbanisme.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Le présent projet de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (à urbaniser). Toutefois, la création d'un STECAL en zone A, est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone *(voir partie 5)*.

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

➢ L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L. 104-1 à 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-8 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

*« **Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion** :*
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
*2° De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;***
3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA : Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.»

En outre, l'article R.104-9 du même code précise que :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision ;
3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.
NOTA :
Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001. »

Le projet de modification du PLU ne porte sur aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches se situent à 3,7 kms : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) définie au titre de la directive habitats « Combes de la Côte dijonnaise » et Zone de Protection Spéciale (ZPS) définie au titre de la directive oiseaux « Arrière-côte de Dijon et de Beaune ».

A noter également, que les autres sites les plus proches se localisent à 5,7 kms (ZSC et ZPS « Forêt et Cîteaux et environs »). *Voir carte de situation.*

Le projet de modification n'est a priori pas susceptible d'avoir des impacts négatifs significatifs sur ces sites, et plus largement sur les milieux naturels et la biodiversité, du fait de son éloignement par rapport à ces milieux remarquables (absence d'incidences directes). *Voir partie 7.*

Pour cette raison, le présent projet de modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, mais d'une demande d'examen au cas par cas.

Sites Natura 2000 les plus proches de la commune de Saint-Philibert
Extrait Géoportail (sans échelle)

1.3 Dispositions modificatives retenues

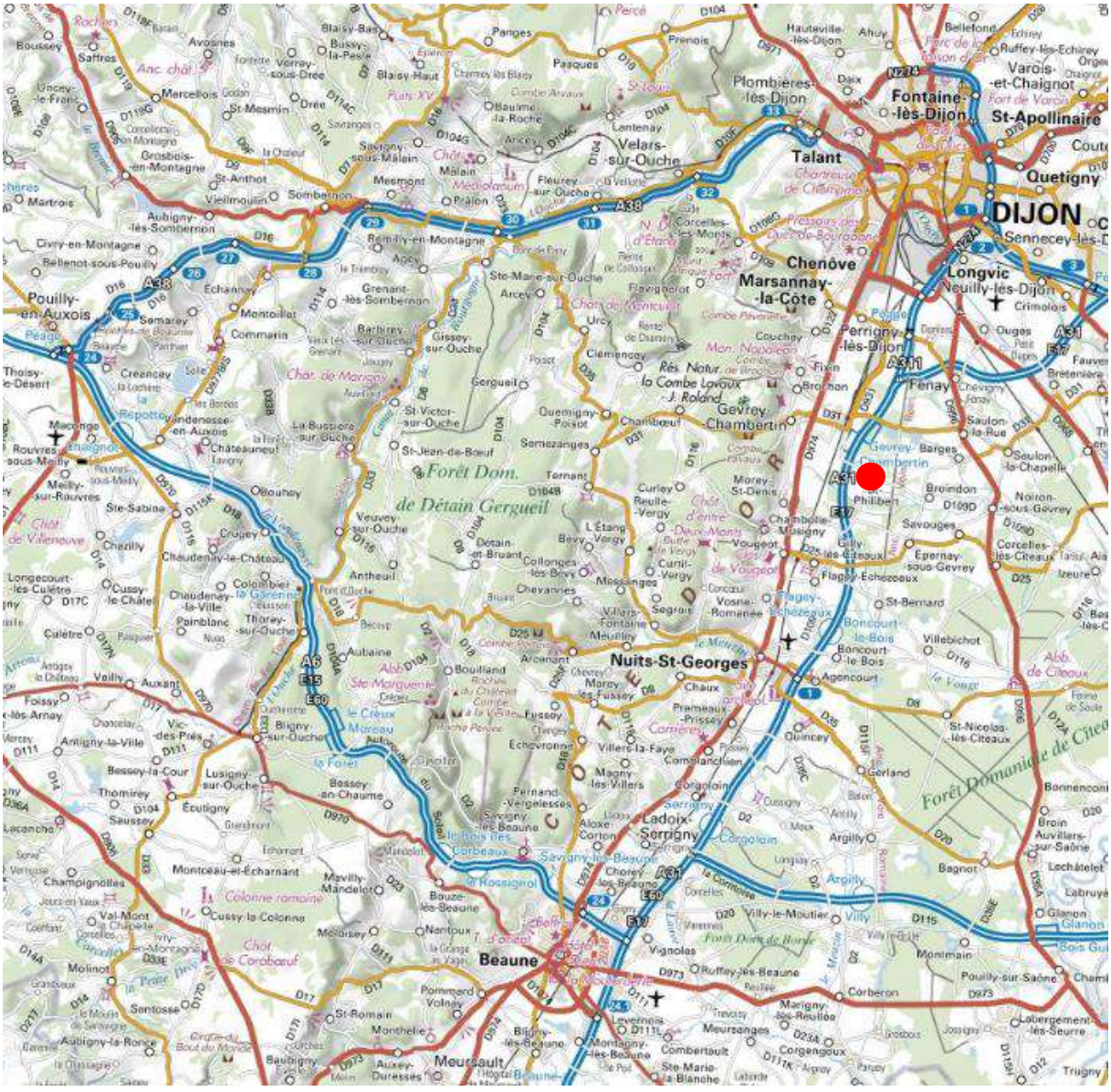
Les modifications envisagées concernent :

- le règlement du PLU (pièce n°2)
- le zonage du PLU (pièces n°4.1 et 4.2)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°9).

2. Rappel du contexte communal

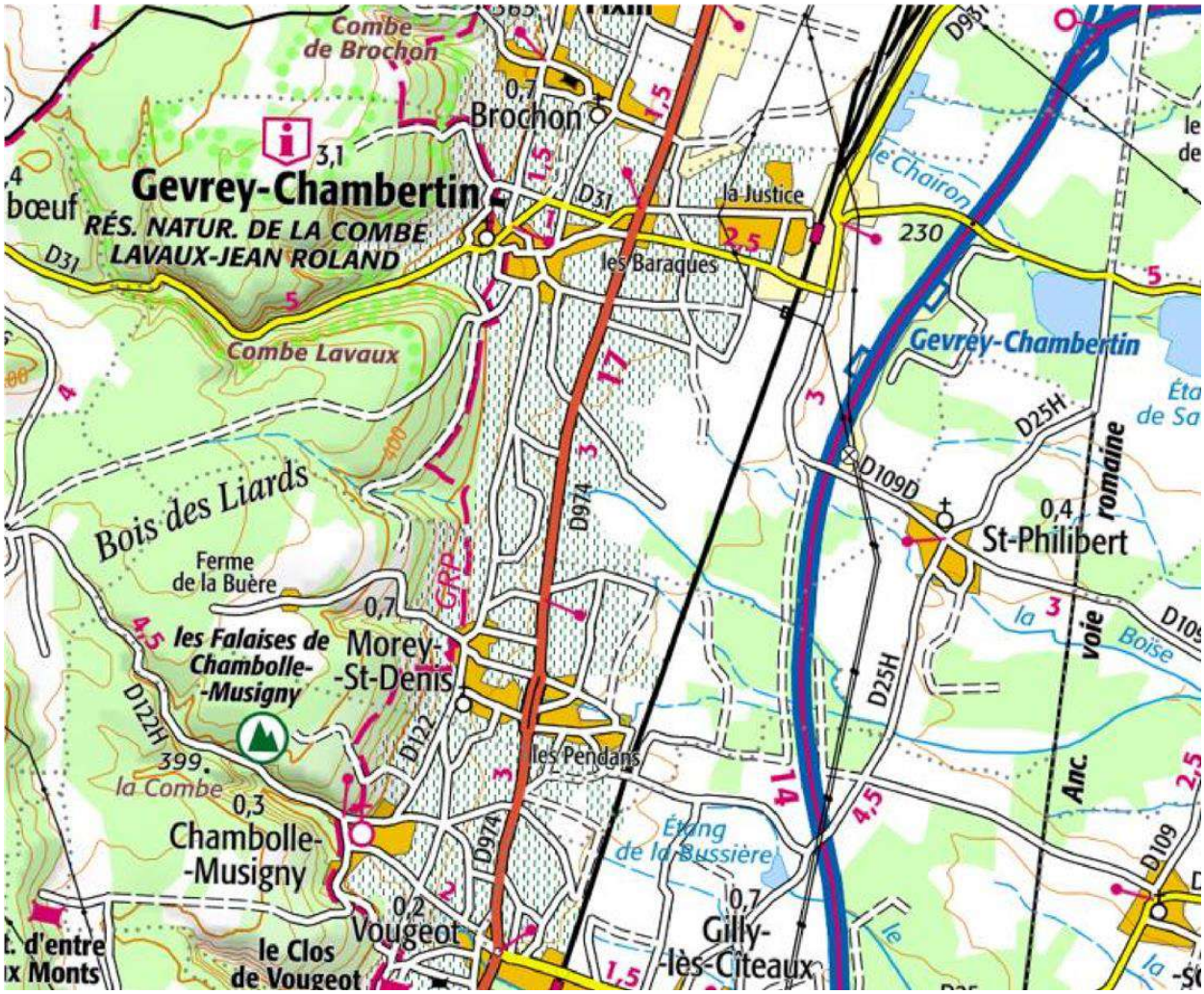
La commune de Saint-Philibert s'étend sur 4,72 km² environ, dans le département de la Côte-d'Or. Elle est limitrophe des communes de Gevrey-Chambertin, Morey-Saint-Denis, Gilly-lès-Cîteaux et Broindon.

Elle est située au croisement de la RD109D et de la RD25H, à équidistance de Beaune et Dijon. Le territoire est également traversé par l'autoroute A31 à son extrémité Ouest. En outre, l'ancienne voie romaine forme sa limite Est.



Carte de situation (Saint-Philibert est localisée par un point rouge) – IGN Géoportail

Le bourg urbanisé se situe à l'écart des grands axes du territoire, et notamment de l'autoroute et de la RD974 reliant Dijon à Beaune ; il s'est développé au sein de la plaine agricole.



Zoom sur Saint-Philibert – IGN Géoportail

Saint-Philibert comptait 498 habitants en 2018, d'après les données INSEE (population municipale ; 506 en population totale). D'après les données de la mairie, elle en totalise 580 aujourd'hui.

Depuis le 1er janvier 2017, la commune fait partie de la Communauté de Communes (CC) de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges (CCGCNSG), issue de la fusion entre l'ex CC du Pays de Nuits-Saint-Georges, l'ex CC de Gevrey-Chambertin, et l'ex CC du Sud Dijonnais, dont faisait partie Saint-Philibert.

La CCGCNSG regroupe, à ce jour, 55 communes, et près de 30 000 habitants.

3. Rappel de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Philibert se doit d'être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

En application de l'article L.131-5 du même code, le PLU doit prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

La commune de Saint-Philibert n'est toutefois pas concernée par un PDU, ni un PLH.

3.1 Le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin

L'ex Communauté de communes (CC) du Sud Dijonnais, dont faisait partie Saint-Philibert, appartenait au SCoT du Dijonnais.

Suite à sa fusion avec la CC du Pays de Nuits-Saint-Georges et la CC de Gevrey-Chambertin, la nouvelle Communauté de communes a décidé de se rattacher au SCoT d'appartenance de l'ex CC du Pays de Nuits-Saint-Georges, le 28 mars 2017 : le SCoT des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, **approuvé le 12 février 2014**, et alors devenu le « SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin ».

Toutefois, si le périmètre du SCoT de Beaune et Nuits-Saint-Georges a été étendu, ses dispositions ne s'appliquent pas aux communes de l'ex CC du Sud Dijonnais (et ex CC de Gevrey-Chambertin) : la commune de Saint-Philibert est donc dite en **« zone blanche »** du SCoT.

Ses orientations et objectifs s'appliqueront après la révision du schéma, qui a été engagée par délibération du Comité syndical le 14 septembre 2017. Elle poursuit les objectifs suivants : couvrir l'ensemble des communes, sans bouleversement de l'équilibre général du SCoT, prendre en compte les nouvelles modifications législatives et réglementaires intervenues depuis 2014, amender certaines dispositions qui, à l'usage, ne paraissent pas complètement adaptées.

Après un échange avec le SCoT en juillet 2021, aucun élément particulier n'a été identifié à ce stade sur le secteur concerné par la modification (STECAL).

3.2 Le PCAET de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges

La Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges a approuvé son PCAET en avril 2021.

Les PCAET contiennent les éléments opérationnels techniques et partenariaux pour lutter contre le changement climatique et accompagner la transition énergétique à échelle locale.

Les objectifs stratégiques du PCAET de l'intercommunalité sont, à horizon 2030 :

- une réduction de 26 % des gaz à effets de serre,
- une réduction de 19% de la consommation énergétique,
- la production de 131 GWhs d'énergie renouvelable, sur le territoire.

Pour cela, un programme d'actions en 8 axes et 42 actions a été proposé.

Ses actions liées à la présente modification sont celles qui portent sur l'intégration des enjeux climat, air, énergie dans le PLU (formes urbaines, limitation de l'artificialisation, développement des ENR).

3.3 Les autres dispositions et documents avec lesquels la modification doit être compatible

L'article L.131-6 du code de l'urbanisme stipule, par ailleurs, qu'en l'absence de SCoT, le PLU (lors de son élaboration ou sa révision générale), doit être **compatible** avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 18° de l'article L. 131-1, soit notamment :

- les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADDET**) de Bourgogne Franche-Comté ; le même article du code de l'urbanisme indique que le PLU doit **prendre en compte** les objectifs du SRADDET ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) du bassin Rhône-Méditerranée ;
- les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) de la Vouge ;
- les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (**PGRI**) Rhône-Méditerranée ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (**SRCE**) de Bourgogne Franche-Comté.

La démonstration de la compatibilité d'une modification de PLU avec ces documents n'est pas systématique. Dans le cas présent, le PLU de St-Philibert étant ancien, il est certain que certaines de ses dispositions ne sont pas compatibles avec ces schémas. Toutefois, leurs grands objectifs et orientations doivent être respectés, en lien avec les enjeux environnementaux du territoire, avec le

projet de modification (consommation d'espaces, protection de la ressource en eau, lutte contre les risques, préservation des milieux naturels…) – *voir partie 7.*

4. Passage du projet de modification en CDPENAF

Le présent projet de modification, requiert un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au titre de différents articles du code de l'urbanisme et du code rural.

L'article **L.142-4** du code de l'urbanisme stipule en effet que, pour les communes situées en **« zone blanche »** :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme »

L'article suivant **L.142-5 introduit une dérogation**, **sous réserve de l'avis de la CDPENAF :**

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

La création d'un STECAL dans le cas présent, ne constitue toutefois pas une ouverture à l'urbanisation ; la dérogation susmentionnée n'est donc pas requise.

L'article **L.151-13** du même code indique :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La création d'un STECAL – à titre exceptionnel - concerne la présente modification.

L'article **L.112-1-1** du code rural et de la pêche maritime indique notamment que :

« Lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine, le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité ou son représentant participe, avec voix délibérative, à la réunion de la commission au cours de laquelle ce projet ou ce document est examiné.

Lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'Etat saisit la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis conforme de cette commission. »

Article D112-1-23

1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.

2° Une atteinte aux conditions de production d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle est de nature à rendre un produit non conforme au cahier des charges de l'appellation.

D'après www.inao.gouv.fr, le territoire communal est concerné par une AOC-AOP (Epoisses), 5 IGP (Brillat-Savarin, Emmental français Est-Central, Moutarde de Bourgogne, Soumaintrain, Volailles de Bourgogne) et 1 IG (Cassis de Bourgogne).

Le présent projet de modification conduit à créer un STECAL en zone agricole, qui réduira une surface de 3 500 m² affectée à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine. Cette surface représente moins de 1% de l'AOC Epoisses, qui concerne de très nombreuses communes, et moins de 2% de la surface communale, intégralement comprise dans cette AOC.

La création du STECAL ne conduira donc pas à une réduction substantielle de l'aire AOC, ni à une atteinte aux conditions de production.

5. Présentation du projet de salle des fêtes et justifications des modifications envisagées

5.1. Le projet et sa localisation

La salle des fêtes actuelle de Saint-Philibert occupe le rez-de-chaussée d'un bâtiment ancien du centre-bourg, qui accueille également les locaux de la mairie au premier étage.

Le bourg de Saint-Philibert
Extrait Géoportail (sans échelle)

Le bâtiment de la mairie / salle des fêtes, rue de Gevrey (accès la mairie à l'étage, par l'arrière)
Photographies BLC, juin 2021

Pour répondre aux exigences actuelles d'accessibilité et de fonctionnement de la mairie *(voir partie 5.3)*, la commune s'est engagée dans une réflexion sur la restructuration de cette dernière, qui conditionne également l'avenir de la salle des fêtes.

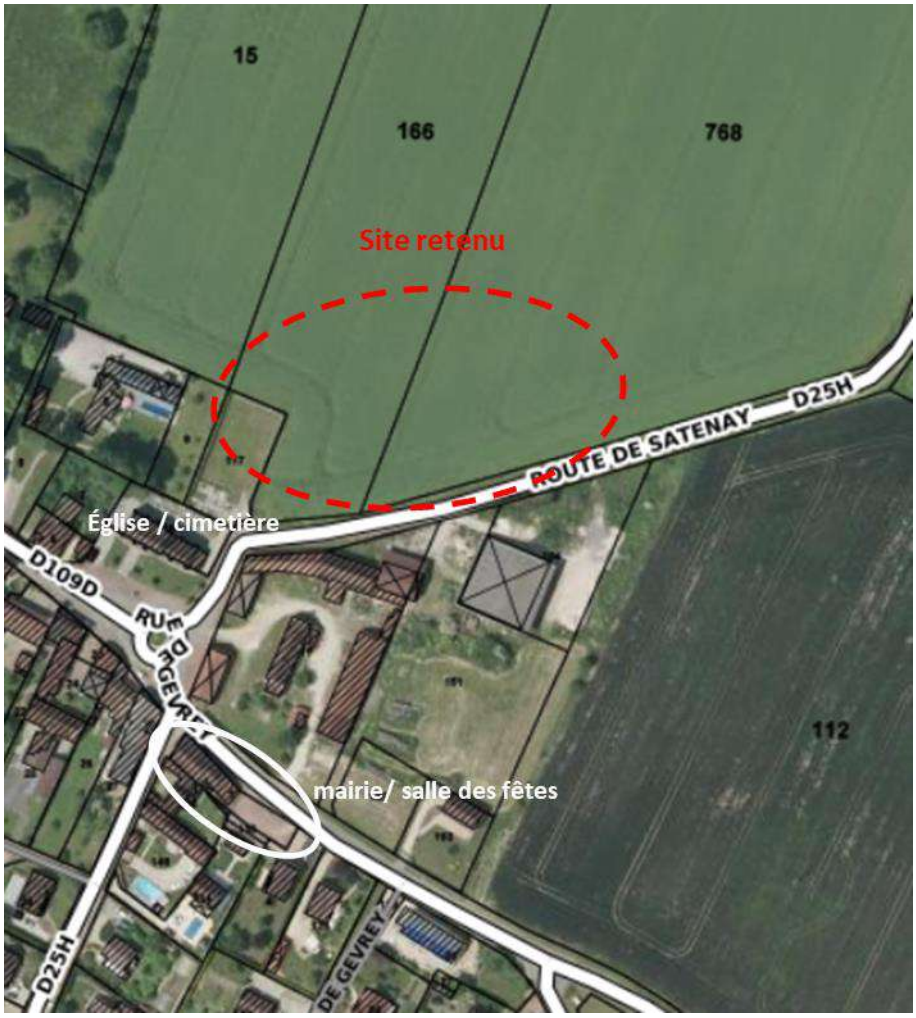
Différentes hypothèses ont été étudiées par les élus :

1. La construction d'une nouvelle mairie et d'une Salle à Usages Multiples (Espace de Rencontres et de Loisirs) sur un terrain communal à proximité du cimetière ;
2. Le maintien de la mairie dans le bâtiment actuel, en l'aménageant au rez-de-chaussée, à la place de la salle des fêtes, et la construction d'une nouvelle salle des fêtes (ou Espace de Rencontres et de Loisirs) sur un terrain communal à proximité.

Ce second scénario a été retenu par les élus, notamment pour les raisons suivantes :

- ils considéraient que la mairie devait être au cœur de la commune, car faisant partie de l'identité du village ;
- se séparer du bâtiment actuel de la mairie s'avèrerait difficile (usage du bâtiment, absence de terrain attenant, existence de deux droits de passage privés ; de plus, deux routes départementales l'entourent) ;
- la construction de deux nouveaux bâtiments n'est pas supportable financièrement pour la commune.

Le site retenu pour l'implantation d'une nouvelle salle polyvalente porte sur une partie des parcelles cadastrées A768 et A166 localisées en entrée Nord-Est du bourg, route de Satenay. Sa capacité sera de 150 places assises.



Extrait Géoportail (sans échelle)

Le site fait partie d'un champ cultivé de 6,9 ha. Il est limitrophe du cimetière (et de son extension sur la parcelle communale AA117) et fait face à une exploitation agricole, dont un hangar est classé en zone artisanale, au PLU *(voir partie 5.2)*.

Il se situe à une altitude de 230 mètres environ ; l'emprise du projet présente une pente descendante de 3 mètres environ.

Extrait Géoportail (sans échelle)

Vue sur l'église, l'entrée du cimetière et la route de Satenay menant au site du projet, depuis la rue de Gevrey
Photographie BLC, juin 2021

Vue sur le site du projet, depuis la route de Satenay (à gauche : le cimetière)
Photographies BLC, juin 2021

Vue sur l'entrée de village, le hangar agricole et l'église, depuis la route de Satenay
Photographies BLC, juin 2021

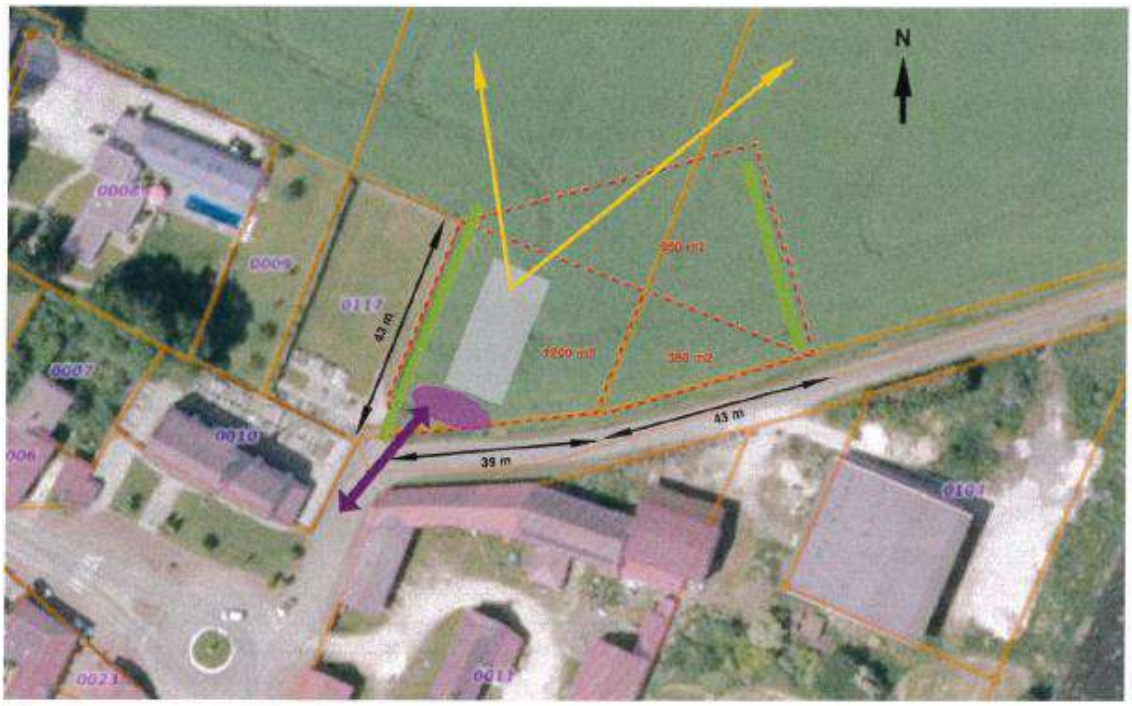
La commune a établi un premier document définissant les besoins, liens souhaités entre les différentes fonctions du futur équipement, et les principales surfaces, document qu'elle a ensuite retravaillé avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Côte-d'Or.

Sur le même site facilement accessible à pied par les villageois, la commune envisage d'associer à la salle des fêtes (ou Espace de Rencontres et de Loisirs) un terrain multisports et un parking de 50 places (non clôturé), afin d'offrir des stationnements pour les usagers de ces deux futurs équipements (notamment la salle des fêtes qui sera d'une capacité de 150 places assises), mais également pour les personnes se rendant à l'église et au cimetière (parking mutualisé). Le parking serait ainsi logement localisé à l'Ouest du tènement.

A l'origine, le projet portait sur une emprise de 5 000m² avant que la commune ne le retravaille avec le CAUE. A ce jour, la surface totale minimum nécessaire pour le développement du projet est estimée entre 2500 et 3200 m², selon les superficies suivantes, à confirmer dans le cadre de la programmation future :

Salle des fêtes	Surface utile envisagée (m^2)
Locaux définis	
Salle principale	150
Rangement	30
Office	15
Local ménage	3
Sanitaires publics (2 hommes et 2 femmes)	17
Autres locaux ou espaces	
Préau (espace ouvert et couvert)	à confirmer
Hall d'accueil	15
Régie	6
Local technique	6
Local poubelles	6
Circulations	pm
Total surface utile	**248 m^2**

Stationnement (nombre de places à confirmer) - 25 places : 530 à 730 m^2 / 50 places : 1060 à 1460 m^2
Terrain multisports - (différentes dimensions - 20 x 40 m / 18 x 30 m / 7 x 12 m) + 1 m pourtour : 640 m^2
Espaces plantés en transition + seuil : 700 m^2
Emprise du bâtiment : 250 + 25 m^2 = 275 m^2



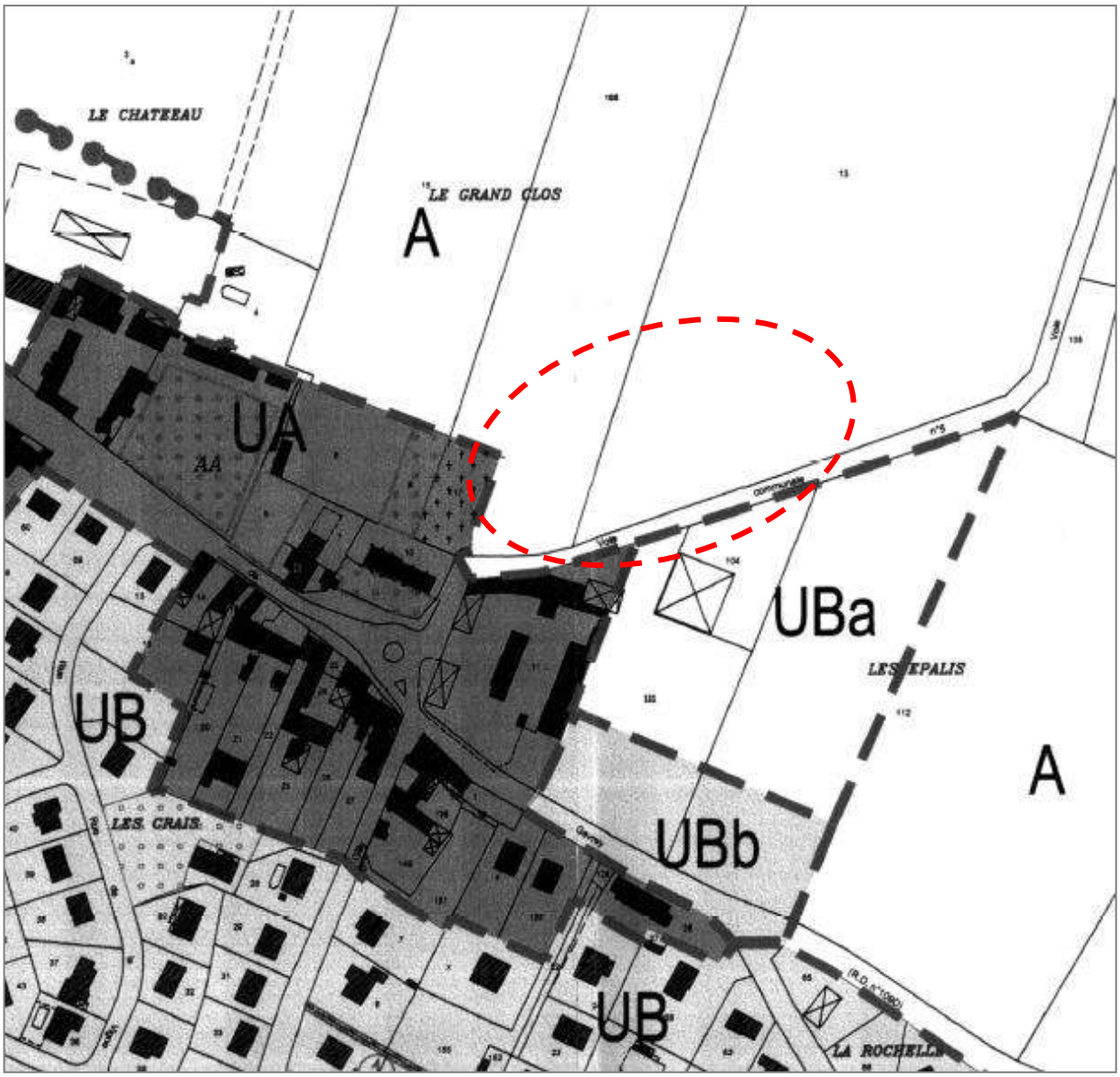
Dimensions et emprises indicatives. Schématisation des principaux enjeux à considérer. Document CAUE 21 sur fond IGN Géoportail.

Source : Note d'orientations du projet de construction d'une salle des fêtes et l'aménagement d'un terrain multisport – CAUE 21 – mars 2021 – Annexée au présent rapport

Afin de bénéficier d'une surface confortable, la municipalité retient un besoin de 3 500 m².

5.2. Règles du PLU en vigueur

Le projet prend place sur une zone agricole (A) du PLU, dont la destination principale est *« la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante »* (extrait du PLU).



UA	zone urbaine correspondant à de l'habitat ancien
UB	zone d'habitat aéré
UBa	zone d'activités artisanales
UBb	secteur spécial d'implantation
A	zone naturelle réservée aux activités agricoles

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Le règlement est ainsi rédigé (extrait) :

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité immédiate des sièges d'exploitation.
3- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de logement.
4- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, autres qu'agricoles, dans la limite maximale de 20 % de la SHON initiale avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
5- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
6- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
7- Les équipements d'infrastructure à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.

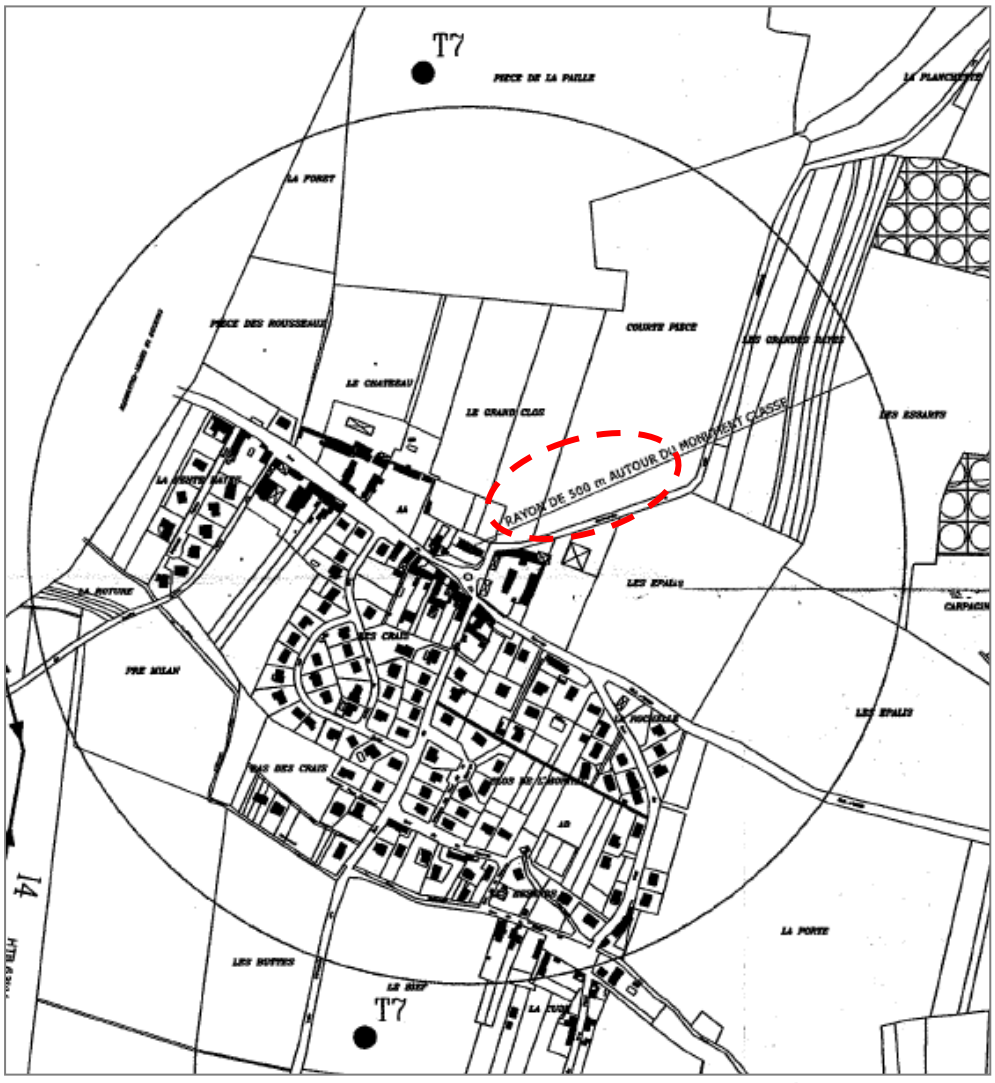
L'article A2 autorise les équipements d'infrastructure, mais pas les équipements de superstructure comme la salle des fêtes. Le PLU nécessite donc d'être modifié.

Aucune autre prescription du PLU n'est applicable au site retenu pour le projet.

Toutefois, le site est concerné par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

- le périmètre de protection de 500 mètres de rayon du monument historique qu'est l'Eglise de Saint-Philibert (SUP AC1), inscrite par arrêté du 10 novembre 1925 ;
- les servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières, qui portent sur l'ensemble du territoire communal (SUP T7) ; cette dernière réglemente notamment la hauteur de toute installation.

Voir page suivante



Extrait du plan des SUP annexé au PLU en vigueur

5.3 Justifications des modifications envisagées

- **Un projet d'intérêt général**

Le déplacement de la mairie au rez-de-chaussée du bâtiment actuel, en lieu et place de la salle des fêtes, dans le but d'en améliorer l'accessibilité et le fonctionnement, est un projet qui vient notamment répondre aux objectifs de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Ce texte dispose, notamment, que les Etablissements Recevant du Public (ERP) doivent être accessibles à tous les types de handicap, en permettant à tout le monde, sans distinction, de pouvoir y accéder, y circuler et recevoir les informations diffusées.

En outre, en lien avec la croissance de la population communale ces dernières années, le Conseil municipal de la prochaine mandature sera composé de 15 membres, au lieu de 11 actuellement. ; la mairie n'est pas assez grande à ce jour pour accueillir ces nouveaux élus.

Ce premier projet de réorganisation de la mairie, porté par la municipalité, a pour conséquence le déplacement de la salle des fêtes par création d'un nouveau bâtiment (Espace de Rencontres et de Loisirs), qui devra lui-même répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Ces deux projets interdépendants, constituent donc de toute évidence, des projets d'intérêt général, en ce qu'ils sont inclusifs et visent à améliorer le fonctionnement des services publics, pour les habitants de Saint-Philibert, voire pour ceux des villages alentours.

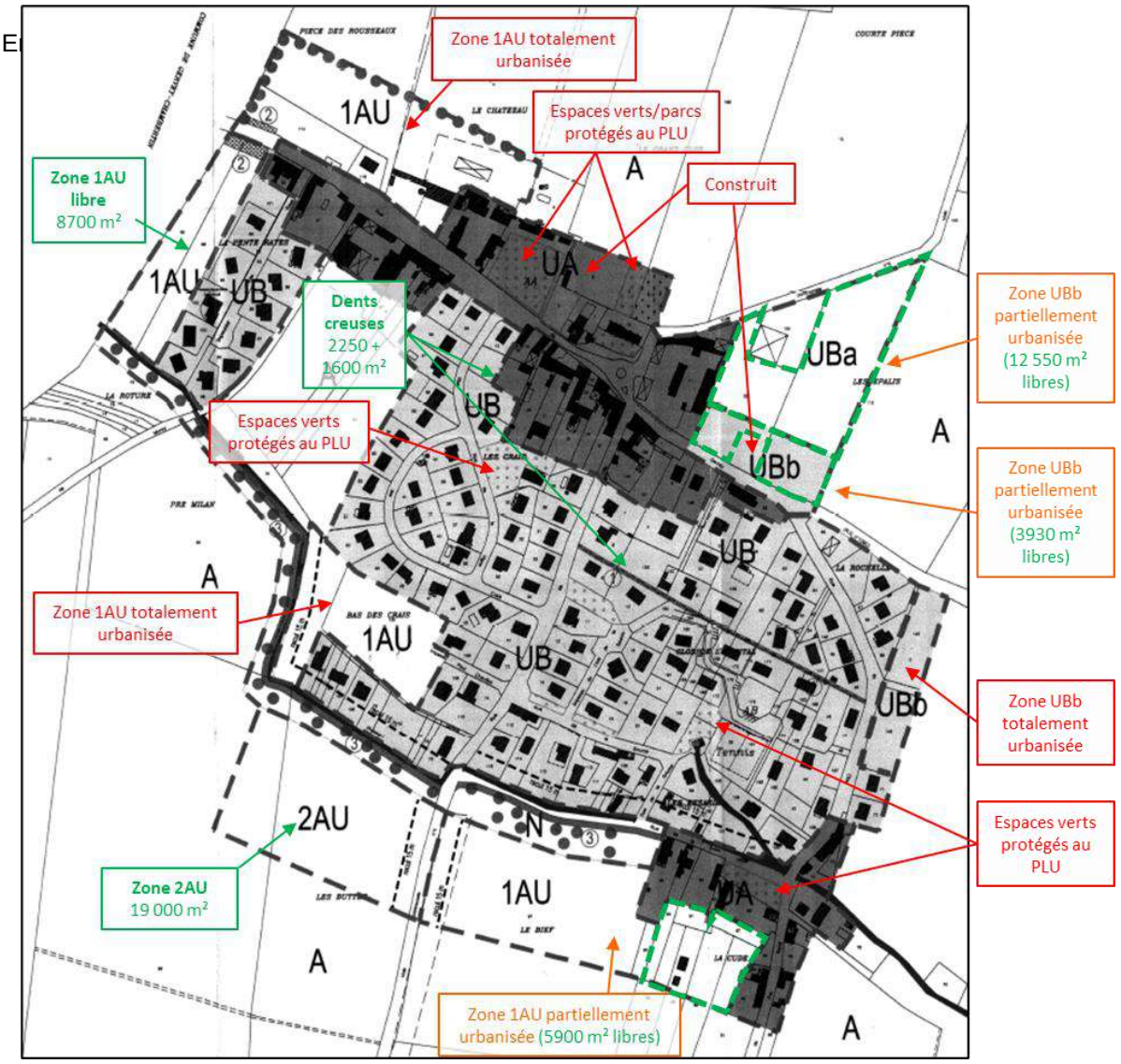
- **L'absence de capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, pouvant accueillir une salle des fêtes**

Une surface de 3 500 m² est nécessaire pour accueillir la nouvelle salle des fêtes (ou Espace de Rencontres et de Loisirs), et les autres équipements envisagés (terrain de sport et parking de 50 places).

L'étude comparative du zonage du PLU en vigueur avec une photographie aérienne (et une visite de terrain) permet d'identifier les surfaces constructibles libres, qui totalisent environ 5,4 ha *(voir page suivante)*. Toutefois, ces surfaces constructibles sont inadaptées pour l'accueil du projet de salle des fêtes (ou Espace de Rencontres et de Loisirs), pour les raisons suivantes :

- elles sont de trop petite taille (dents creuses en zone UA-UB au centre du village, au niveau d'un parc et d'un lot en lotissement) ;
- si les équipements de superstructure sont autorisés dans ces zones, la plupart ont une vocation principale d'habitat et sont limitrophes de quartiers résidentiels (zone UBb, zones 1AU, zone 2AU fermée à l'urbanisation non ouverte dans les 9 ans après approbation du PLU), ou ont une vocation d'activités économiques (zone UBa, unique zone où l'habitat est autorisé s'il est lié et nécessaire à une activité déjà implantée) ;
- elles sont éloignées de l'hyper-centre, donc de la mairie et de l'église (zones 1AU et 2AU), ce qui peut nuire à la sécurité des déplacements entre ces différents équipements.

E

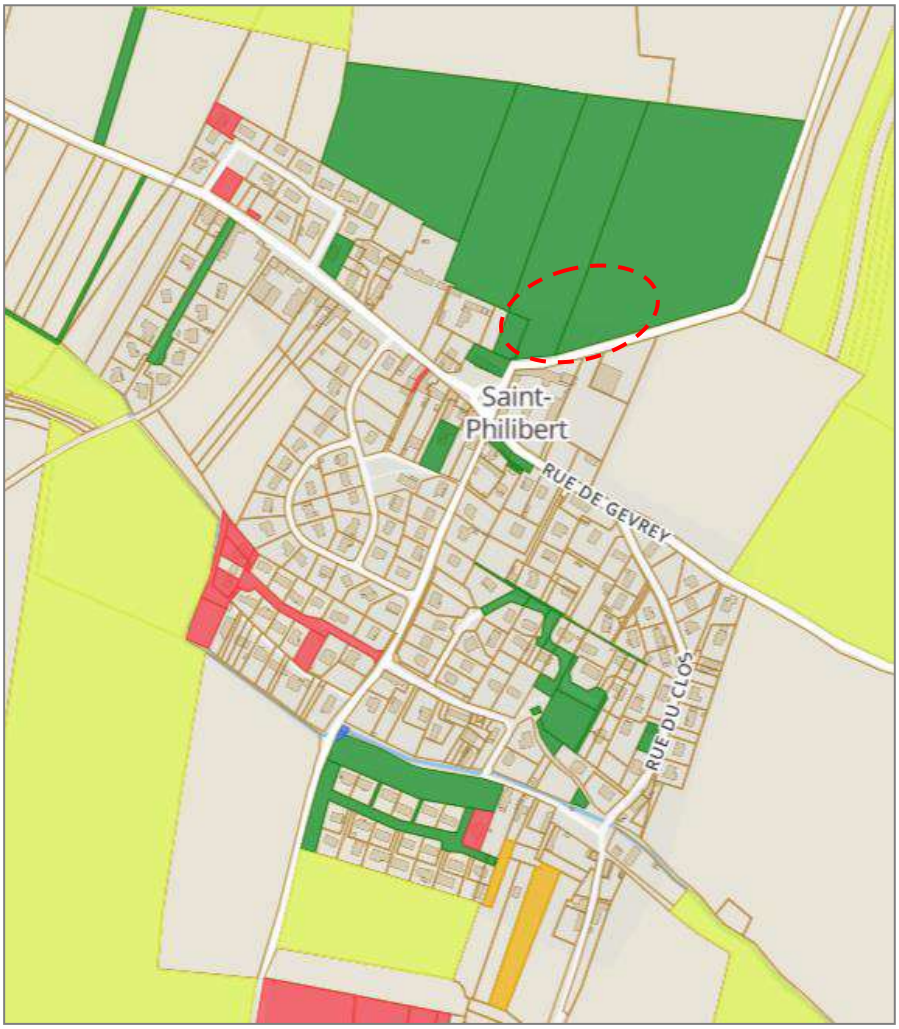


Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

A l'inverse, le site retenu par la municipalité à proximité du cimetière :

- est de propriété communale (les autres parcelles communales n'ont pas d'accès direct sur la voie) ;
- est proche des équipements existants, tout en étant relativement éloigné des habitations, ce qui permet de limiter la population exposée aux éventuelles nuisances sonores (les habitations les plus proches se situent à plus de 30 m de l'emprise du projet, en zone UA, et la zone UBa n'a pas vocation à accueillir principalement de l'habitat ; des dépendances en bordure de RD font écran entre le site et l'habitation la plus proche).

Extrait GoogleEarth – mars 2023



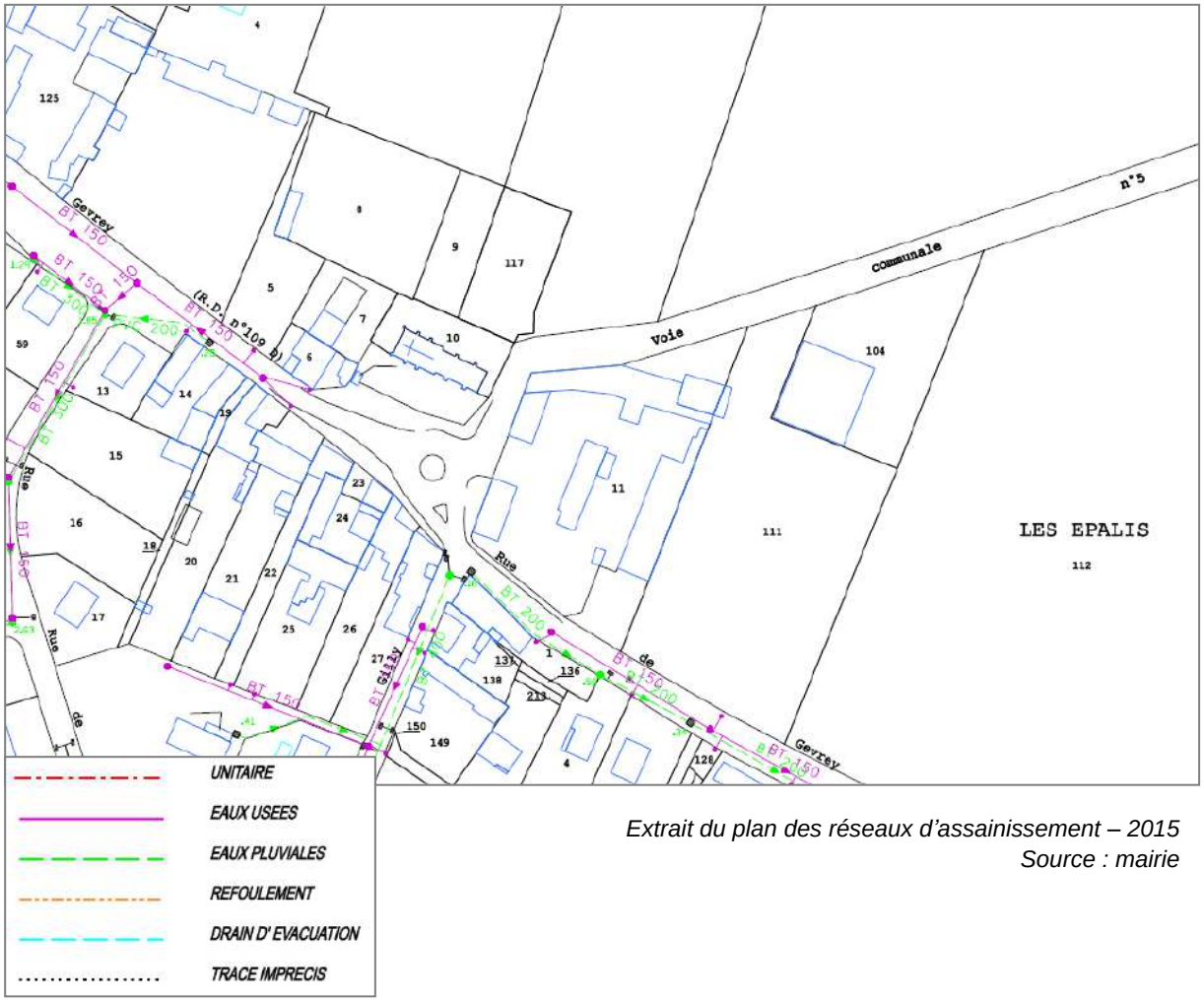
Parcelles propriétés de la commune de Saint-Philibert

Source : https://opendata.koumoul.com/reuses/carte-des-parcelles-des-personnes-morales-majic/full

➢ Une faisabilité opérationnelle garantie

Le site retenu par la municipalité est un champ cultivé s'inscrivant en continuité immédiate du bourg urbanisé, ce qui rend son raccordement aux réseaux humides et secs, plutôt aisé.

Le territoire communal est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Si ce réseau n'existe pas sur la place de l'église, les sols au niveau de l'emprise du projet présentent une nature argileuse peu apte au traitement des eaux et à leur évacuation, par un dispositif d'assainissement autonome. La municipalité a sollicité VEOLIA pour étudier la faisabilité du raccordement aux réseaux d'assainissement collectif. L'étude et a confirmé la possibilité de raccorder le projet aux réseaux séparatifs (eaux usées et eaux pluviales) existants rue de Gilly, sans qu'une pompe de relevage ne soit nécessaire (gravitaire).



Extrait du plan des réseaux d'assainissement – 2015
Source : mairie

Le réseau d'assainissement collectif du village est raccordé à la station d'épuration (STEP) de Saint-Philibert, d'une capacité de 600 EH (elle a été créée suite à la saturation, en 2014, de l'ancienne station de 300 EH).

D'après les données à jour du 14/12/2020 du portail d'information sur l'assainissement communal, la STEP était conforme en équipement comme en performance, en 2019. Cette même année, la charge maximale en entrée s'élevait à 159 EH.
Le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) de l'assainissement secteur du Sud Dijonnais, établi par la Communauté de communes en 2020, indique que la capacité de 600 EH de la STEP correspond à 36 kg/j de DBO5 (demande biochimique en oxygène pendant 5 jours) ; les charges entrantes en DBO5 se sont élevées à 24,3 kg/j à Saint-Philibert, en 2020 en sachant que les lotissements les plus récents, au Sud et à l'Ouest du village, étaient déjà raccordés, donc comptabilisés dans ces chiffres.

Enfin, d'après les données de l'INSEE, au 01/01/2021, la commune comptait 506 habitants (soit 506 EH), ne dispose pas de Zone d'Activités et ne compte pas d'activité fortement consommatrice d'eau et génératrice d'eaux usées. D'après plusieurs estimations disponibles en ligne, pour la salle des fêtes, 1 place = 1/30 EH, soit 5 EH.

Les capacités restantes de la STEP sont donc encore importantes et suffisantes à l'accueil du projet d'équipement.

Les besoins restent de toute façon limités aux sanitaires publics et au coin cuisine de la salle des fêtes, avec une utilisation occasionnelle. Les besoins en eau potable également.

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées et stockées (eaux de toiture) pour leur réutilisation (arrosage). Le trop-plein des eaux récupérées sera raccordé au réseau pluvial dont le milieu récepteur est la Boïse.

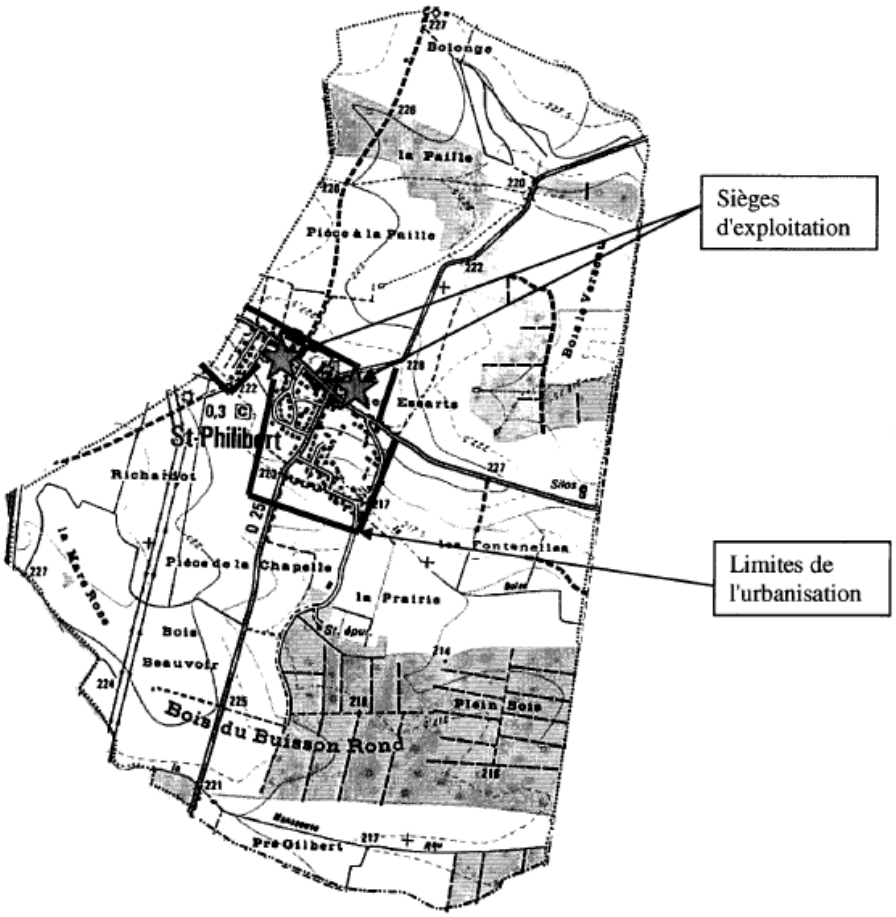
➢ Un projet compatible avec le PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur définit les orientations du PLU pour un aménagement et un développement durables du territoire.

Les orientations pouvant être en lien avec le projet et le site retenu sont les suivantes.

*« **1. Equilibre en développement urbain et développement rural***

La plaine agricole est intégralement protégée hormis une petite zone d'extension urbaine en rive droite de la Boïse au sud du village.
[…]
Les deux sièges d'exploitation encore en activité et situés dans l'agglomération conservent également leurs aires d'aisance.



[…]

3. Principe de respect de l'environnement et du paysage

[…]
Les grandes orientations du PADD dans ce domaine concernent les points suivants :
- […]
- L'intégration paysagère du village dans ses différentes perspectives à partir des voies d'accès. »

Le projet de salle des fêtes (ou Espace de Rencontres et de Loisirs) conduira à « réduire » une partie de la plaine agricole que le PLU protège ; toutefois :

- la parcelle est de propriété communale et n'appartient pas à un exploitant ;
- le projet est un projet d'intérêt général s'inscrivant dans le cadre d'une loi approuvée postérieurement au PLU (2005), et concerne une surface relativement réduite ;
- il n'aura pas d'impact négatif sur les exploitations agricoles du village.

La parcelle est exploitée par la Ferme du Pontot dont le siège est à Gevrey-Chambertin : elle loue les terrains concernés en partie par les projets d'équipements.

Lors de l'acquisition des terrains en 2015 par la commune (9 ha appartenant à la SAFER), il a été notifié sur l'acte de vente :
« Pendant une durée de dix ans à compter du 23 décembre 2015 […]
La commune de SAINT-PHILIBERT se garde le droit de reprise d'une surface d'un hectare à proximité du cimetière pour des équipements de collectivités ».

L'exploitant est donc informé des projets.
En outre, la surface nécessaire à ces équipements (3 500 m²) ne représente que 35% de la surface allouée aux équipements (1 ha) et moins de 4% de la surface cultivée (9 ha).

Enfin, le projet s'inscrit en continuité du village urbanisé et fait face à des constructions existantes ; sa mise en œuvre permettra de rendre plus harmonieuse cette entrée de village.

- **<u>Le projet aura des impacts limités sur l'environnement</u>**

L'implantation du projet se fera à proximité de la RD25H, pour s'inscrire dans la continuité du bourg, réduire le linéaire de voirie et limiter les impacts sur l'activité agricole et les paysages.
Voir partie 7

La présente évolution entre bien dans le champ de la modification, puisqu'elle ne correspond pas à l'un des cas justifiant une révision du PLU, comme stipulé par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Elle est compatible avec le PADD.

6. Justifications des autres modifications envisagées

Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, la municipalité souhaite aussi revoir à la hausse le Coefficient d'Emprise au Sol en zone UB et 1AU.

L'emprise au sol est définie comme suit au sein du règlement du PLU (lexique) :

> EMPRISE AU SOL
>
> L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au soi du volume bâti, non compris (les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre).
>
> Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

Et au sein des articles UB9 et 1AU 9 :

> Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le code de l'urbanisme en donne la définition suivante :

*« **Article R*420-1** - Version en vigueur depuis le 01 avril 2014*
Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014. »

Lorsqu'il est réglementé (en article 9), le CES est exprimé sous la forme d'un maximum, afin de limiter la surface constructible sur le terrain, pour diverses raisons (formes urbaines, motifs paysagers, assainissement…).

Au sein du PLU de Saint-Philibert approuvé en 2004, il n'était réglementé qu'en zone :

- UB (0,12 pour les habitations sans compter les annexes de moins de 25 m² et d'une hauteur inférieure à 4,40 m au faîtage) ;
- 1AU (0,20 pour les habitations).

Il a été modifié en 2006 pour permettre une densification des quartiers pavillonnaires récemment construits et des parcelles encore disponibles, de la façon suivante :

- en zone UB : 0,25 pour les habitations sans compter les annexes de moins de 25 m² et d'une hauteur inférieure à 4,40 m au faîtage ;
- en zone 1AU : 0,25 pour les habitations.

La municipalité souhaite à nouveau relever le CES dans ces deux zones, à 0,30, pour les mêmes raisons (favoriser la densification des quartiers existants et futurs), tout en continuant à le réglementer afin de conserver une certaine aération du tissu bâti.

La présente évolution entre bien dans le champ de la modification, puisqu'elle ne correspond pas à l'un des cas justifiant une révision du PLU, comme stipulé par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Elle est compatible avec le PADD.

7. Rappel des principaux enjeux environnementaux, intégration de leur prise en compte dans la modification et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Les éléments ci-dessous sont issus de la demande d'examen au cas par cas *(voir partie 1.2)*.

Ils listent les enjeux environnementaux du territoire, en lien avec le projet de modification, et la manière dont ils sont pris en compte dans le cadre de la procédure (modifications détaillées en partie 8).

Ceci permet de démontrer comment le projet de modification tient compte des grands principes inscrits dans les « documents de rang supérieur » *(listés en partie 3).*

THEMATIQUE	**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX** (proportionnés au territoire et aux évolutions envisagées)	**INCIDENCES POTENTIELLES** du projet de modification
Consommation foncière	Urbanisation d'une partie de la plaine agricole	**Impact négatif, direct et irréversible** Le projet de modification vise à permettre l'implantation d'équipements publics sur une surface de 3 500 m² actuellement classée en zone agricole (champ cultivé), la commune ne disposant plus de surfaces constructibles adaptées à l'accueil du projet (surfaces trop restreintes, zones fléchées pour d'autres vocations, localisation inadaptée). Les impacts potentiels de ce projet d'intérêt général, sont toutefois réduits : - la surface retenue permet l'accueil strict du projet, et l'aménagement d'espaces libres favorisant son intégration paysagère ; elle est réduite par rapport au premier scénario retenu (5000 m²) ; - le secteur concerné s'inscrit en continuité du bourg, et fait face à du bâti existant (et une zone constructible) ; - le règlement modifié précise notamment les conditions d'implantation, et de densité, dans le respect de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, limitant les capacités d'accueil du secteur Ae ; - l'OAP créée assure un certain niveau de végétalisation du site, permettant de gérer l'interface avec les espaces agricoles qui l'entourent ; le CES fixé à 0,30 y participera aussi et limitera l'artificialisation. *Voir aussi les impacts sur les milieux naturels et les paysages.*

Sites Natura 2000 (et inventaires ZNIEFF)	Le territoire communal ne porte sur aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches du secteur concerné par le projet de modification se situent à 3,7 kms : **ZSC « Combes de la Côte dijonnaise »** et **ZPS « Arrière-côte de Dijon et de Beaune »**. Les enjeux de conservation de la **ZSC** portent sur : - les bâtiments abritant des colonies de mise-bas de chauves-souris ; - les territoires de chasse et couloirs de dispersion des chauves-souris (forêts, cours d'eau, plans d'eau et zones humides, prairies et autres milieux herbacés, linéaires arborés) ; - le maintien des espaces de pelouses, forêts (calcicoles), falaises et éboulis, dont plusieurs espèces floristiques et faunistiques dépendent (oiseaux notamment). *Enjeux similaires au niveau des ZNIEFF de type 1 « Côte Sud dijonnaise de Marsannay à Nuits-Saint-Georges » et « Vallée de la Vouge à Gilly-les-Cîteaux et Flagey-Echézeaux », portant sur les mêmes espaces.* Les enjeux de conservation de la **ZPS** portent sur le maintien des surfaces herbacées (pelouses, prairies) et forêts (de pente et de plateau) dont dépendent de nombreuses espèces d'oiseaux (pics, rapaces) pour l'alimentation et la nidification. *Enjeux similaires au niveau de la ZNIEFF de type 2 « Côte et arrière-côte de Dijon », portant sur les mêmes espaces.* En outre, 2 autres sites plus éloignés se situent à 5,7 kms du secteur concerné par la modification du PLU, **la ZSC et la ZPS « Forêt de Cîteaux et environs »,** dont les enjeux portent sur le maintien des grands massifs forestiers, des étangs et zones humides, des prairies et espaces agricoles utilisés par de nombreuses espèces d'oiseaux, chauves-souris et amphibien. *Enjeux similaires au niveau de la ZNIEFF de type 2 « Massif boisé de Cîteaux ».* Enfin, le site du projet se situe à 1,8 km au Sud de la **ZNIEFF 1 « Petit et Grand Etang de Satenay ».**	**Impacts faibles, non significatifs** -Le projet de modification ne porte pas sur les espaces favorables aux chauves-souris pour la chasse et les déplacements, et aux oiseaux pour l'alimentation et la nidification : il concerne un espace agricole cultivé non arboré. - Il ouvre un nouveau secteur à l'urbanisation toutefois éloigné de la ZSC et des ZPS, situé en continuité du bourg, et faisant face à du bâti existant. -Il ne remet pas en cause les dispositions du PLU en faveur de la végétalisation et de la protection de la végétation existante. -L'OAP élaborée sur le secteur Ae créé, prévoit la végétalisation du secteur (plantations et enherbement), pouvant avoir un effet positif pour la biodiversité, de même que le CES fixé à 0,30. -Le secteur n'a aucun lien fonctionnel avec les étangs de Satenay à Gevrey (leur bassin versant « immédiat » est différent). → **Le projet de modification n'a pas d'incidences potentielles significatives sur les sites Natura 2000.**

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (proportionnés au territoire et aux évolutions envisagées)	INCIDENCES POTENTIELLES du projet de modification
Biodiversité et continuités écologiques (Plan Local de Biodiversité annexé au projet de modification et Schéma Régional de Cohérence Ecologique)	Les enjeux identifiés par la Communauté de communes portent sur : - 2 sites remarquables : massif forestier du Buisson Rond au Sud-Est et prairies de la Paille au Nord du territoire communal (excluant les champs cultivés) et, entre ces sites, les bandes herbeuses et ligneuses ; - boisements, berges et zones humides bordant les cours d'eau ; - prairies dont l'intérêt écologique s'amoindrit avec le pâturage ; - massifs forestiers constituant des réservoirs de biodiversité. Les différents milieux précités constituent les trames vertes et bleues régionales. *Le territoire communal est référencé au sein des sous-trames « forêts » et « eau ».*	**Impacts faibles, non significatifs** -Le projet de modification ne porte pas sur les espaces d'intérêt écologique fort identifiés sur le territoire communal : il concerne un espace agricole cultivé, non arboré, uniquement bordé d'une bande enherbée correspondant à l'accotement de la RD25H. - Le secteur de projet ne fait pas partie d'un réservoir, corridor ni continuum forestier ; il se situe en amont de fossés affluents de la Boïse. -L'OAP élaborée sur le secteur Ae créé, prévoit la végétalisation du secteur (plantations et enherbement), pouvant avoir un effet positif pour la biodiversité et les continuités écologiques, de même que le CES fixé à 0,30.
Ressources en eau	A travers les documents d'urbanisme, le SDAGE demande de préserver les milieux aquatiques en protégeant le fonctionnement et l'intégrité des ripisylves, rives de cours d'eau et plans d'eau, forêts alluviales, zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, via un zonage adapté et des mesures de protection. Le secteur de projet se situe en amont de fossés affluents de la Boïse (bassin versant de la Vouge), milieux potentiellement humides d'après http://sig.reseau-zones-humides.org/ (mais pas d'après l'inventaire régional). → enjeu qualitatif La commune est concernée par plusieurs masses d'eau souterraines, dont la nappe de Dijon Sud, dégradée et reconnue comme prioritaire pour l'alimentation en eau potable (reconnue Zone de Répartition des Eaux). → enjeu qualitatif et quantitatif Le territoire communal est concerné par les contrats de milieux « Nappe de Dijon Sud », « Vouge » et le SAGE de la Vouge.	**Impacts faibles, non significatifs** La modification ne portant pas directement sur un milieu aquatique, il n'y a pas lieu de mettre en œuvre un zonage adapté, comme demandé par le SDAGE. En revanche, des mesures de protection spécifique sont prévues, en réponse à l'enjeu qualitatif identifié, le secteur du projet se situant en amont de fossés affluents de la Boïse (bassin versant de la Vouge), milieux potentiellement humides. Ces mesures sont définies à l'article A4 (règles créées) et au sein de l'OAP : - récupération et infiltration des eaux, sinon rejet au réseau avec pré-traitement éventuel (article A4) : ces mesures permettent de réduire le volume des eaux en aval, et des pollutions éventuelles (épuration naturelle), et de traiter ces éventuelles pollutions en amont, les sols étant en réalité peu perméables sur ce secteur ; - végétalisation, aires de stationnement perméables et plantées : ces mesures permettent de réduire le volume des eaux en aval, et des pollutions éventuelles (épuration naturelle). -Le secteur du projet est en continuité immédiate du bourg et fait face à une urbanisation existante, il ne constitue pas davantage un milieu sensible que les autres zones constructibles du PLU. - Les besoins en eau potable des équipements publics projetés, sont très limités (sanitaires uniquement ; fréquentation occasionnelle).

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (proportionnés au territoire et aux évolutions envisagées)	INCIDENCES POTENTIELLES du projet de modification
Paysages et patrimoine	Les enjeux ont portent sur : - le monument historique (l'église, inscrite) et son périmètre de protection de 500 mètres ; - la situation du site de projet, en entrée de village (Est) ; - les vues éloignées depuis le site (sur la Côte). La commune n'est pas concernée par le classement des Climats au patrimoine mondial de l'UNESCO.	**Impacts faibles, non significatifs** -Après un échange avec l'ABF, le règlement du secteur Ae se veut assez libre concernant l'aspect extérieur des constructions, pour ne pas contraindre les futurs équipements, qui seront soumis de toute façon soumis à son l'avis (covisibilité avec l'église). - D'autres règles sont maintenues ou modifiées, pour des raisons paysagères et patrimoniales : le recul de 8 m en article 6, est conservé pour maintenir les vues sur l'église en entrant dans le village, le CES permettra de gérer l'interface avec les milieux agricoles, les hauteurs sont limitées pour ne pas obstruer les vues. - L'OAP prévoit également la mise en place de plantations au pourtour du site, pour gérer les interfaces avec le milieu agricole, sans masquer les vues sur la Côte.
Risques et nuisances	Les enjeux liés au projet de modification portent sur : - les aléas liés au retrait-gonflement des argiles (moyens sur le territoire communal) - la sécurité des déplacements (RD, situation de virage) - les nuisances sonores (salle des fêtes et terrain de sport), bien que les enjeux soient faibles, les habitations les plus proches se situant à plus de 30 m, et des dépendances en bordure de RD faisant écran entre le site et l'habitation la plus proche. Aucun autre risque n'est identifié (pas de zones inondables en particulier), ou ne concerne pas le site (canalisation de gaz en limite Est du territoire).	**Impacts faibles, non significatifs** - Concernant les aléas « argiles », une réglementation s'impose désormais, et concerne la construction de maisons individuelles. - L'OAP rappelle la nécessité d'aménager un accès sécurisé. Les flux de déplacements seront importants, mais ponctuels. - Le projet prévoit un parking mutualisé pour les équipements futurs, mais aussi l'église et le cimetière. L'OAP prévoit qu'il soit positionné de telle sorte à limiter les nuisances sonores ; il en est de même concernant l'implantation des futurs équipements.
Air, énergies, climat	La Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges a approuvé son PCAET en avril 2021. Ses actions liées à la présente modification sont celles qui portent sur l'intégration des enjeux climat, air, énergie dans le PLU (formes urbaines, limitation de l'artificialisation, développement des ENR).	**Impacts faibles** Le projet de modification ouvre un nouveau secteur à l'urbanisation mais prévoit des dispositions pour limiter l'artialisation du sol et favoriser la végétalisation du site. Le règlement est assez libre, pour ne pas contraindre la conception architecturale, qui pourra utiliser des dispositifs et matériaux favorisant les économies d'énergies, et le recours aux énergies renouvelables. Les panneaux solaires, non interdits, sont expressément autorisés en secteur Ae, sous réserve de leur intégration à l'environnement paysager et bâti et à l'architecture de la construction. Un principe de continuité des cheminements doux entre le centre-bourg et les futurs équipements, et entre ces équipements, est inscrit dans l'OAP.

8. Contenu de la modification

Le projet de salle des fêtes (ou Espace de Rencontres et de Loisirs) nécessite de modifier le règlement graphique (plan de zonage) et littéral du PLU, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

8.1. Modification du plan de zonage

Le projet prend place sur une zone agricole.

Comme évoqué en supra, le choix a été fait d'une procédure de modification du PLU, avec création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

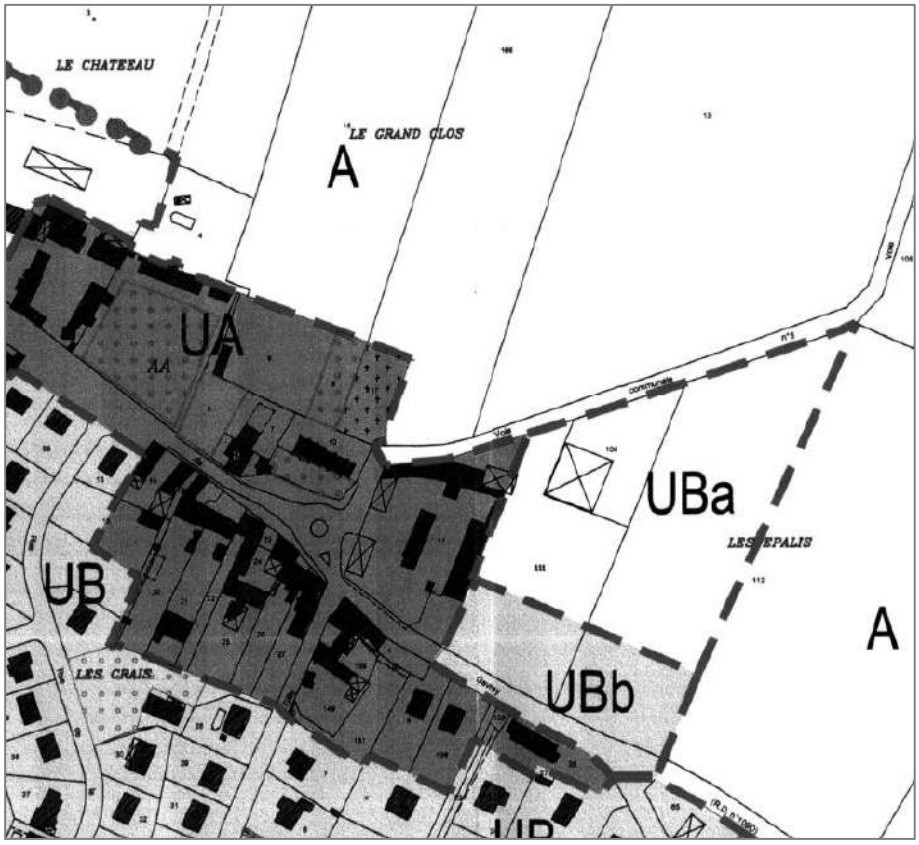
Un secteur « Ae », agricole à vocation d'équipements, est ainsi créé au niveau du site retenu.

Il revêt un caractère exceptionnel, puisqu'il vise à permettre l'implantation d'équipements publics d'intérêt général, en vue d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement de la mairie et de la salle des fêtes.

Une surface de 3 500 m² est retenue.

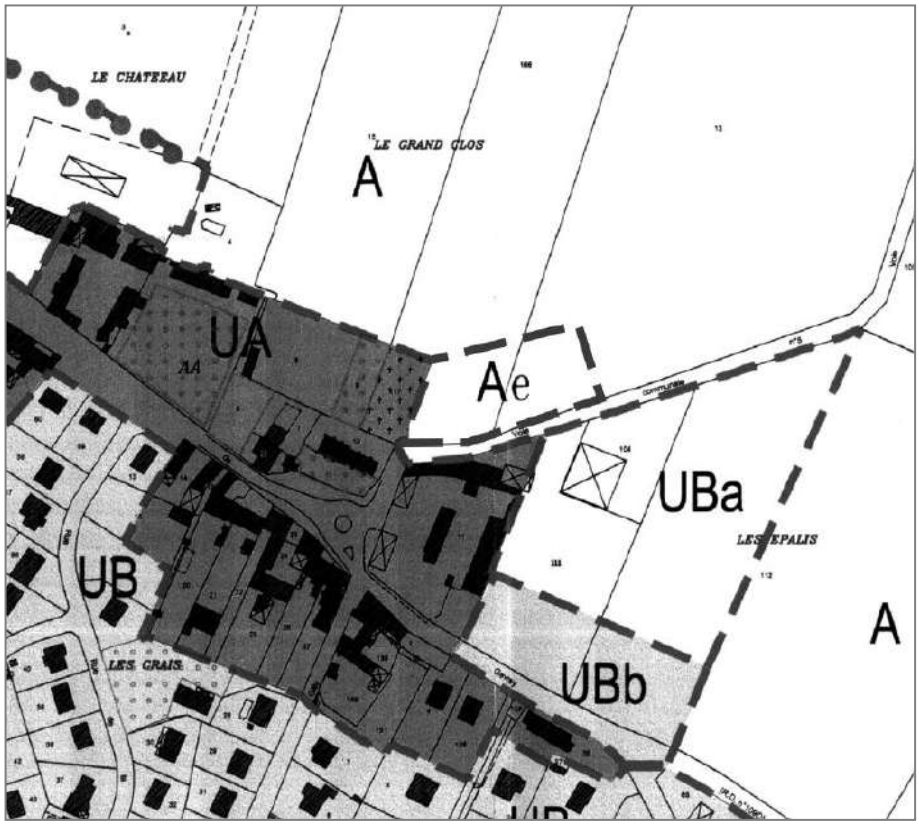
La taille du STECAL est bien limitée au projet envisagé (salle polyvalente - ou Espace de Rencontres et de Loisirs -, terrain de sport et parking).

Voir page suivante.



UA	zone urbaine correspondant à de l'habitat ancien
UB	zone d'habitat aéré
UBa	zone d'activités artisanales
UBb	secteur spécial d'implantation
UR	zone réservée au service public autoroutier
1AU	zone à urbaniser
2AU	zone à urbaniser pour le long terme
A	zone naturelle réservée aux activités agricoles
N	zone naturelle protégée

Extrait du plan de zonage et de sa légende AVANT modification



UA	zone urbaine correspondant à de l'habitat ancien
UB	zone d'habitat aéré
UBa	zone d'activités artisanales
UBb	secteur spécial d'implantation
UR	zone réservée au service public autoroutier
1AU	zone à urbaniser
2AU	zone à urbaniser pour le long terme
A	zone naturelle réservée aux activités agricoles
Ae	zone naturelle (agricole) réservée aux équipements
N	zone naturelle protégée

Extrait du plan de zonage et de sa légende APRES modification

8.2. Modification du règlement

Les **dispositions générales** sont modifiées afin de mentionner le sous-secteur « Ae » ainsi créé, tout comme le **chapeau de la zone A**.

Les articles du **règlement de la zone A** sont modifiés de la façon suivante.

L'**article 1** ne nécessite aucune évolution, puisqu'il renvoie à l'article 2.

L'**article 2 est modifié** pour restreindre les occupations et utilisations du sol admises en zone Ae, aux équipements, et aux mouvements de sols nécessaires.

L'**article 3** relatif aux accès et voirie, ne nécessite aucune évolution *(voir OAP)*.

Concernant l'**article 4** :

- les règles existantes de raccordement au réseau d'eau potable sont justifiées pour le secteur Ae, qui s'inscrit en continuité du bourg et est aisément raccordable, mais pas nécessairement pour le reste de la zone A ; en effet, le branchement au réseau AEP ne peut être envisagé que si le réseau existe à proximité, la Communauté de communes, désormais compétente, ne procédant à aucune extension de réseau en zone A et N ; la règle est donc reformulée pour s'adapter aux deux cas de figure ;
- les règles d'assainissement des eaux usées sont adaptées (l'assainissement non collectif est à prévoir par défaut en zone A ; ceci n'empêche pas la commune de se raccorder au réseau collectif, s'il se situe à proximité du terrain du projet, comme dans le cas présent) ;
- les règles d'assainissement des eaux pluviales sont inexistantes en zone A ; elles sont créées sur la base des principes d'infiltration sur le terrain, si celle-ci est possible, sinon d'évacuation au réseau existant ; et avec pré-traitement avant rejet, si nécessaire.

L'**article 5** relatif aux caractéristiques des terrains n'est réglementé pour aucune des zones du PLU. Cet article, qui visait à fixer une superficie minimale des terrains à construire, a été supprimé par la loi ALUR en 2014.

L'**article 6** réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La règle actuelle en zone A, impose un retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies dans cette zone. A titre indicatif, l'article UA6 impose le principe d'une implantation à l'alignement, et l'article UB6 impose un retrait de 4 m minimum, sauf en secteur UBb (alignement autorisé).
Dans le respect de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (définition des conditions d'implantation des constructions)**, il est proposé de conserver la règle existante** en zone A, ce qui permettra de laisser libre un espace à étudier pour marquer le seuil de l'équipement public, et conserver la vue sur l'église depuis la RD25 en entrant dans le village.

L**'article 7** réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La règle actuelle en zone A, impose un recul de 4 mètres, sauf pour les constructions de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3,20 m. A titre indicatif, les articles UA7 et UB7 autorisent une implantation en limite, ou selon la règle « H/2 minimum 3 m », sauf en zone UBa (un recul de 10 m par rapport aux limites de la zone UBb est imposé).

Dans le respect de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (définition des conditions d'implantation des constructions)**, il est proposé de conserver la règle existante en zone A, et de la compléter, en secteur Ae, par un recul de 8 mètres par rapport à la limite de la zone UA**, afin d'éviter que les constructions soient trop proches du cimetière.

L'**article 8** relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'est réglementé pour aucune des zones du PLU. Il n'apparaît pas utile de le réglementer pour le projet.

L'**article 9** réglemente l'emprise au sol maximum des constructions sur le terrain ; il n'est réglementé qu'en zone UB et 1AU au sein du règlement en vigueur, comme évoqué en partie 6 du présent rapport. **Afin de respecter l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, qui impose de préciser les conditions de densité des constructions autorisées au sein du STECAL, il est proposé de limiter l'emprise au sol en secteur Ae, selon un coefficient de 0,30**, ce qui laisse une surface constructible de 1 050 m² environ. Cette surface est suffisante pour accueillir la salle des fêtes (250 m² environ estimés) et le terrain multi-sports, et permettra de conserver une part importante d'espaces libres sur ce secteur d'entrée de village, situé en milieu agricole.

L'**article 10** réglemente la hauteur de construction autorisée ; en zone A, elle est limitée à 15 mètres au faîtage, et 9 mètres pour les bâtiments d'habitation. A titre indicatif, en zone UA, elle est limitée à 12 mètres et en zone UB, à 9 mètres.
Afin de ne pas obstruer les vues sur l'église, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, depuis la RD25H, ni le château et son parc arboré protégé au PLU, en arrière-plan, **il est retenu de limiter la hauteur à 7 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère** (la municipalité souhaite autoriser les toitures terrasses, comme en zone UB pour les bâtiments publics). **Ce choix permet aussi de respecter l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, qui impose de préciser (et limiter) les conditions de hauteur des constructions autorisées au sein du STECAL.**

L**'article 11** réglemente l'aspect extérieur des constructions. Il est peu développé en zone A, contrairement aux zones U/AU.

L'**Architecte des Bâtiments de France** (ABF) a été interrogée en juillet 2021 sur d'éventuelles prescriptions particulières à prendre en compte, du fait de la situation de la parcelle en centre ancien et à proximité d'un monument historique (église, en covisibilité).

Elle a indiqué en retour, ne pas avoir d'observation particulière sur l'aspect des futures constructions, afin de ne pas contraindre la création architecturale.

Dans le secteur Ae, les élus souhaitent que soient admises :

- les **toitures terrasses** ; *il convient de le préciser expressément au sein de l'article ;*
- l'utilisation du bois (façades notamment) ; *les règles actuelles en article A11, ne s'y opposent pas ;*
- la mise en place de panneaux photovoltaïques ; *le règlement de la zone A ne les interdit pas et les articles L.111-16 et 17 du code de l'urbanisme s'appliquent*[1] *; toutefois, il est retenu de les autoriser expressément, avec un souci d'intégration à l'environnement paysager et bâti et à l'architecture de la construction.*

L'**article 12** réglemente les aires de stationnement. Au sein du règlement en vigueur, il précise uniquement que le stationnement doit correspondre aux besoins, et être assuré en-dehors des voies publiques. Il n'apparaît pas utile d'ajouter d'autres éléments en zone A – *voir OAP*.

L**'article 13** réglemente les espaces libres et plantations ; en zone A, il précise que des plantations peuvent être imposées en cas de nuisances visuelles (bâtiments agricoles). A titre indicatif, la même exigence est inscrite en zone UB, et une surface libre engazonnée ou plantée de 450 m² sur l'unité foncière est requise. La zone UA n'impose pas de minimum d'espaces libres.
En zone A, il est uniquement retenu de mentionner que les éventuelles plantations soient d'essences locales – *voir OAP*.

L**'article 14** réglemente le Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Il a été supprimé par la loi ALUR en 2014. Au sein du règlement en vigueur, le COS n'est pas fixé, ou n'est pas réglementé.

Les parties modifiées du règlement sont reportées ci-dessous ; les éléments ajoutés apparaissent en vert, les éléments supprimés en rouge barré.

---

[1] Article L111-16
« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L111-17
« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine […] ».

Dispositions générales

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien

UB - Zone d'habitat discontinu correspondant aux extensions récentes

3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

1AU - Zone d'urbanisation susceptible de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux directives du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement.

2AU – Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

3.1.3 Zones à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles (agriculture)

La zone comprend un sous-secteur Ae dédié aux équipements publics.

N - Zone naturelle et forestière.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage :

- les espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

Règlement de la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante.

La zone comprend un sous-secteur Ae dédié aux équipements publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A, hors secteur Ae :

1- Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité immédiate des sièges d'exploitation.
3- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de logement.
4- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, autres qu'agricoles, dans la limite maximale de 20 % de la SHON initiale avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
5- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
6- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
7- Les équipements d'infrastructure à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.

En secteur Ae, seuls sont autorisés :
1- Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements, installations et ouvrages qui leur sont liés, à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.
2- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et aménagements autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

~~Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, et conforme à la réglementation en vigueur.~~

Un branchement éventuel au réseau d'eau potable ne sera envisageable que si le réseau existe déjà à proximité ; la Communauté de communes ne procédera à aucune extension de réseau dans la zone.

En cas de raccordement d'une construction ou installation au réseau d'eau potable, celui-ci doit se faire au réseau public de distribution d'eau potable, être de caractéristique suffisante, et conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être absorbées par le terrain, si la perméabilité est suffisante.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales seront acheminées vers le réseau d'assainissement avant rejet au milieu dédié.

La réutilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, et pour certains usages dits « domestiques », pour les établissements recevant du public : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols (arrêté du 21/08/2008 et loi Grenelle 2 du 12/07/2010).

Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 8 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres des limites de propriété.
2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour des constructions de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.
3 – Toutefois, en secteur Ae, les constructions doivent s'implanter à 8 m des limites de la zone UA.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

~~Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.~~
En secteur Ae, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,30.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage(ou l'acrotère).

En-dehors du secteur Ae, l~~L~~a hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (9 m pour les constructions d'habitation).
En secteur Ae, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- En secteur Ae, les toitures terrasses sont autorisées.
- En secteur Ae, les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et sur les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran. Le choix d'essences locales est recommandé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

En outre, comme exposé dans la partie 6 du présent rapport, l'article 9 des zones UB et 1AU portant sur le coefficient d'Emprise au Sol (CES), est relevé à 0,30.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à ~~0,25~~ 0,30 pour les habitations, sans compter les bâtiments annexes isolés (garage, abris à bois,…) d'une superficie inférieure à 25 m² et d'une hauteur < à 4,40 m au faîtage.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à ~~0,25~~ 0,30 pour les habitations.

8.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Deux OAP ont été élaborées en 2004 sur la zone 1AU « Bas des Crais » et sur l'ensemble formé par la zone 1AU et la zone 2AU « Le Bief ».

Afin d'encadrer le développement des équipements sur le secteur Ae, il est retenu d'en élaborer une sur ce secteur, de manière à compléter le règlement :

- sur la végétalisation du secteur, la gestion des interfaces avec les espaces agricoles et la gestion des eaux pluviales ;
- sur la sécurité des accès et déplacements, sur les cheminements doux ;
- en vue de limiter les nuisances sonores pour les riverains (qui restent peu nombreux).

Secteur Ae

L'OAP porte sur le secteur Ae, d'une surface de 3500 m² environ, destiné à accueillir des équipements publics (salle des fêtes - ou Espace de Rencontres et de Loisirs - en partie Ouest, terrain de sport en partie Est et parking mutualisé contre le cimetière).

Sécurité et gestion du bruit

L'accès se fera directement depuis la RD25H, mais devra être aménagé de façon sécurisée, du fait de la situation de virage dans laquelle il s'inscrit. Il devra être validé par les services départementaux compétents, en amont des études.

Un seuil marquera l'entrée de l'équipement public et la continuité de cheminement avec le cœur de bourg. Des cheminements sécurisés relieront les équipements entre eux également.

Les stationnements devront être localisés de manière à limiter aux maximum les nuisances sonores pour les riverains. L'implantation et/ou la conception de la salle des fêtes (ou Espace de Rencontres et de Loisirs) devront être étudiées dans le même objectif.

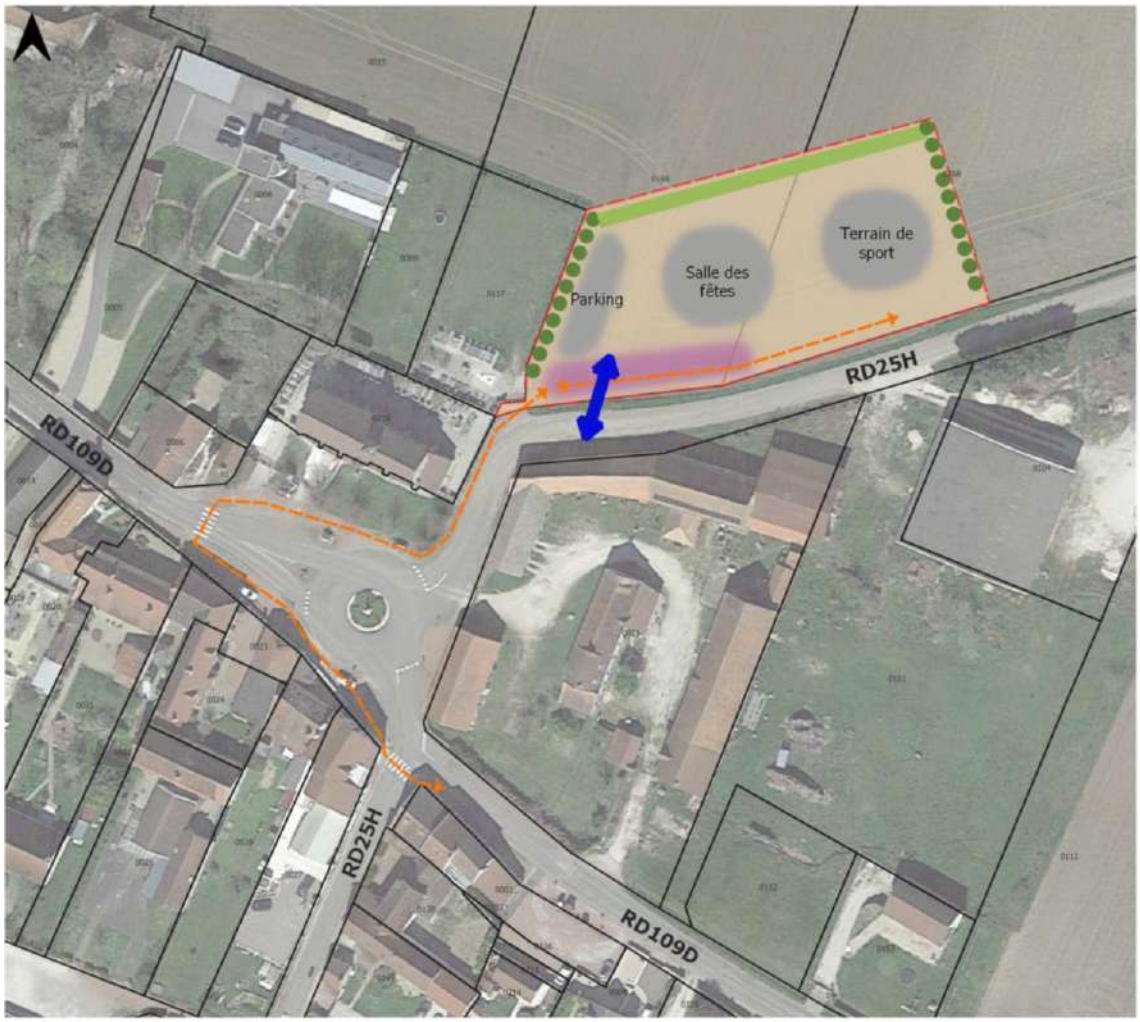
Intégration du projet à son environnement

L'aménagement du secteur devra prévoir une part importante d'espaces végétalisés, afin d'assurer l'intégration de la zone en secteur agricole, limiter le ruissellement des eaux pluviales et favoriser leur infiltration.

Ainsi, les espaces libres devront à minima être enherbés. Les aires de stationnement seront aménagées en stabilisé et/ou avec un matériau perméable et accompagnées de plantations (haies, noues plantées…).

Les franges du site devront être enherbées et plantées, pour gérer l'interface avec les espaces naturels et agricoles limitrophes. Toutefois, la frange Nord devra être végétalisée en privilégiant les plantations basses, afin de ne pas masquer les vues sur la Côte, depuis le site. Ces franges pourront être aménagées de façon à assurer la gestion des eaux pluviales.

Aucun espace végétalisé ne devra toutefois gêner la visibilité au débouché de la zone sur la RD25H.



Périmètre de l'OAP (secteur Ae)

Secteur d'implantation envisagé pour chaque équipement et pour le parking

Principe d'accès (tracé indicatif)

Principe de continuité des cheminements doux entre le centre-bourg et les futurs équipements, et entre ces équipements (tracé indicatif)

Seuil

Franges plantées

Frange enherbée et éventuellement plantée avec de la végétation basse

Réalisation BLC, 2021 - échelle 1:1500
Fonds de plan :
cadastre - https://wxs.ign.fr/beta/geoportail/wfs
photographie satellite GoogleMaps

Conclusion

Le projet de modification prévoit :

- l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU, afin de permettre l'implantation de nouveaux équipements publics (salle des fêtes - ou Espace de Rencontres et de Loisirs -, terrain de sports), en zone agricole, au moyen d'un STECAL ;
- l'évolution de certaines règles du règlement qui, à l'usage, apparaissent inadaptées.

Cette modification est compatible avec le PADD, mais conduit à une majoration potentielle des possibilités de construction de ces zones de plus de 20% : la procédure de modification se justifie.

Le présent dossier de modification est composé :

- de la présente notice de présentation de la modification n°3, additif à la pièce n°1 « Rapport de présentation » du PLU, et ses annexes ;
- du règlement modifié (pièce n°2) ;
- du plan de zonage modifié (pièces n°4.1 et 4.2) ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées (pièce n°9).