BROCHON (Côte d'Or)

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

Avril 2021

TT Géomètres Experts
13 rue de la Houe
21800 QUETIGNY

GéoHabitat
13 rue du Palais
21000 DIJON

Sommaire

Contexte 5
1. Un document d'urbanisme modifié à deux reprises 5
2. Contexte réglementaire de la modification n°3 5
Eléments générant la modification du PLU 7
1. Localisation de l'emprise du projet et de son contexte réglementaire 7
2. Modification technique des pièces du PLU 9
2.1 Modification du règlement graphique 9
2.2 Modification du rapport de présentation 13
Justifications et impacts de la modification du PLU 16
1. Adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 16
2. Compatibilité avec le volet réglementaire du PLU 17
3. Compatibilité avec le contexte environnemental 18

Table des figures

Figure 1 Localisation du site concerné par la modification 7
Figure 2 Situation du projet par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur 8
Figure 3 Situation du parcellaire 11
Figure 4 A gauche le PLU en vigueur, à droite le PLU modifié - extraits du plan de zonage 12
Figure 5 Bilan des surfaces PLU et Modification 15

Contexte

1. Un document d'urbanisme modifié à deux reprises

La commune de Brochon est un village de 645 habitants[1] situé aux portes de Gevrey-Chambertin le long de l'axe viticole s'étirant de Dijon à Beaune.

Elle bénéficie d'un cadre paysager remarquable avec son coteau viticole et des vues dégagées en direction de la plaine de Saône.

Un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 juin 2009 puis a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification n°1 du 14 septembre 2011 pour intégration de parcelles en secteur 2AUe dans le secteur 1AUe

- Modification simplifiée n°1 du 14 septembre 2011 pour « Erreur matérielle » parcelle avec permis accepté reclassée en zone UB

- Modification n°2 du 21 octobre 2014 pour une mise à jour servitude existante.

La commune fait l'objet actuellement d'une urbanisation limitée puisqu'elle n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Elle sera, à terme, concernée par le SCOT des Agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin en cours de révision.

2. Contexte réglementaire de la modification n°3

Le Plan Local d'Urbanisme prévoyait une zone 1AUl pour accompagner l'extension du Collège La Champagne plus au Sud. Le Conseil Départemental a finalement opté pour des travaux en site occupé sans mobiliser l'extension urbaine du site.

La commune n'est plus concernée par des grands projets d'équipements sur cette zone et souhaite réorganiser une partie du tènement initialement en zone 1AUL :

- consacrer la partie de la zone côté chemin du Saule comme un espace économique lié à la zone existante,

- maintenir le reste de la zone côté chemin de Mecanon comme un site d'équipement potentiel.

Cette diversité des fonctions s'accompagne d'une réflexion sur les modes d'occupations et d'accès à travers une réflexion globale.

[1] Population municipale source INSEE Recensement 2016

Ces besoins entraînent une modification portant sur :

- une **adaptation du zonage** en intégrant une partie de la zone 1AUl en zone 1AUe,

- la définition des orientations de la zone (équipements et économie) à travers **la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**,

- des changements mineurs dans la réglementation pour les reculs de construction en site économique et les conditions particulières selon les vocations.

La demande n'entre pas dans le champ d'application des procédures de révision ou de modification de droit commun mais dans la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme encadrée par les articles L. 153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme.

Eléments générant la modification du PLU

1. Localisation de l'emprise du projet et de son contexte réglementaire

Le site concerné par la modification du Plan Local d'Urbanisme concerne une partie de la zone 1AUl, une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme à vocation d'équipement public.

Figure 1 Localisation du site concerné par la modification

Figure 2 Situation de l'évolution du PLU par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le site n'est pas concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2. Modification technique des pièces du PLU

2.1 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU sera doté d'une OAP visant à organiser le site en matière d'accessibilité, d'orientation bâtie et de vocation des espaces.

Plan de l'OAP

Contexte végétal et paysager

Haie : Le site sera planté sur sa bordure à la limite avec les espaces agricoles

Elément végétal : Un arbre sera planté le long de l'axe routier du site ainsi que sur le parking. Le nombre sera déterminé par le porteur de projet pour privilégier un arbre pour 3 places de stationnement et un arbre par lot.

Mobilités

Accès : La partie économique sera accessible depuis la partie Nord uniquement pour assurer les besoins liés à la clientèle et de marchandises.

D'autres accès, matérialisés sur la carte, permettront de maintenir une desserte Nord et Ouest de la partie consacrée aux équipements.

Voirie routière : La partie dédiée aux équipements sera aménagée par une voirie interne en étant connectée aux deux voiries existantes ainsi qu'au parking public.

Chemins piétons : une trame piétonne devra mailler l'intégralité du site concerné par l'OAP pour favoriser les déplacements Nord Sud et au sein du site.

Orientations principales du bâti

Sauf impératif bioclimatique les constructions devront respecter un principe d'orientation selon les axes routiers, parallèle ou perpendiculaire, hors retours de bâtiments et annexes.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Vocation des espaces :

Une mixité des vocations est déclinée sur le plan.

2.2 Modification du règlement graphique (plan de zonage)

La zone 1AUl, dédiée aux équipements, sera réduite de 3 615 m² au profit de la zone 1AUe dédiée à l'économie.

La synthèse présentée ci-après recense les parcelles concernées ainsi que leur contenance.

Section	Numéro	Superficie concernée par la modification (en m²)
AI	151	315
AI	157	1822
AI	155	763
AI	158	53
AI	156	22
Superficie totale des parcelles		**2 975 m²**
Superficie totale comprenant l'emprise publique		**3 615 m²**

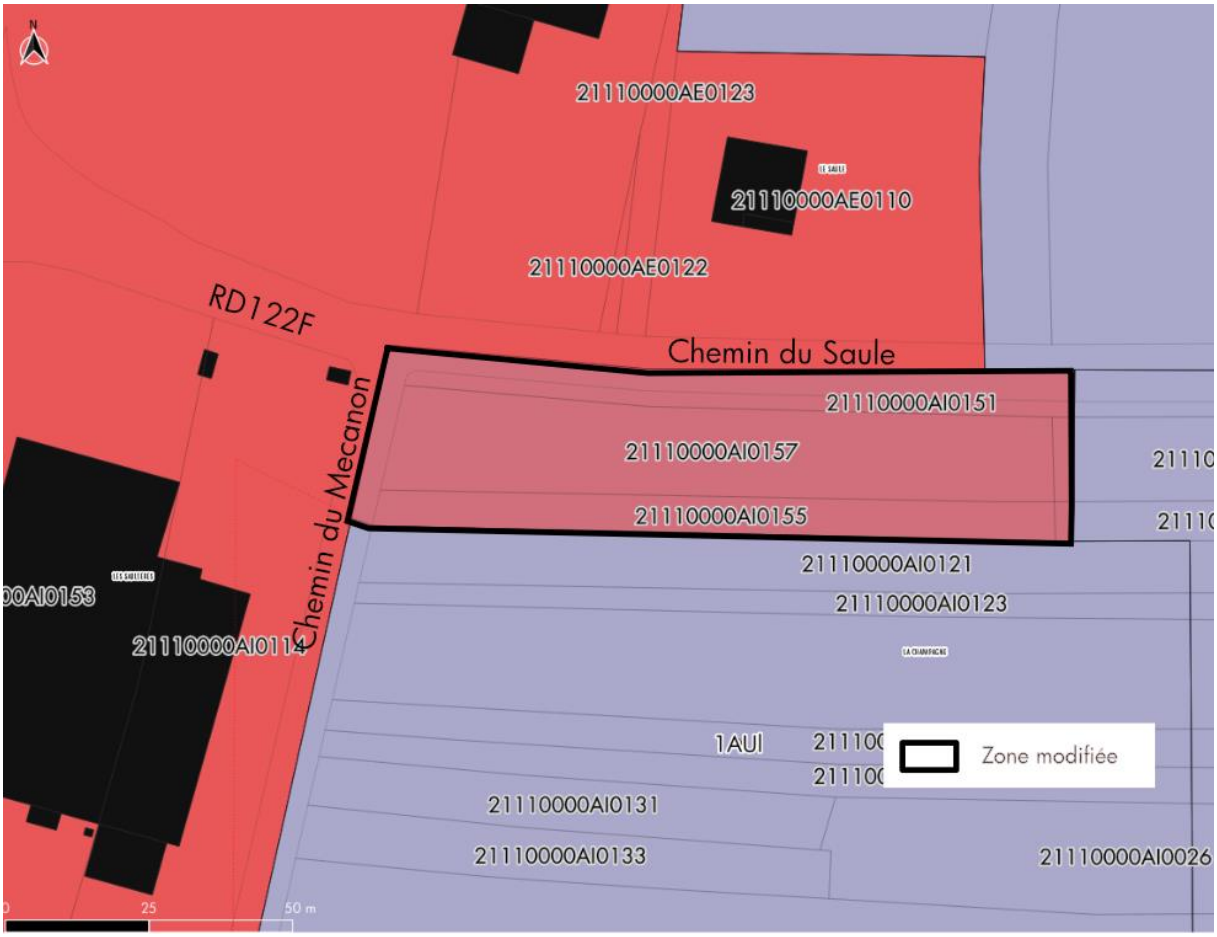


Figure 3 Situation du parcellaire

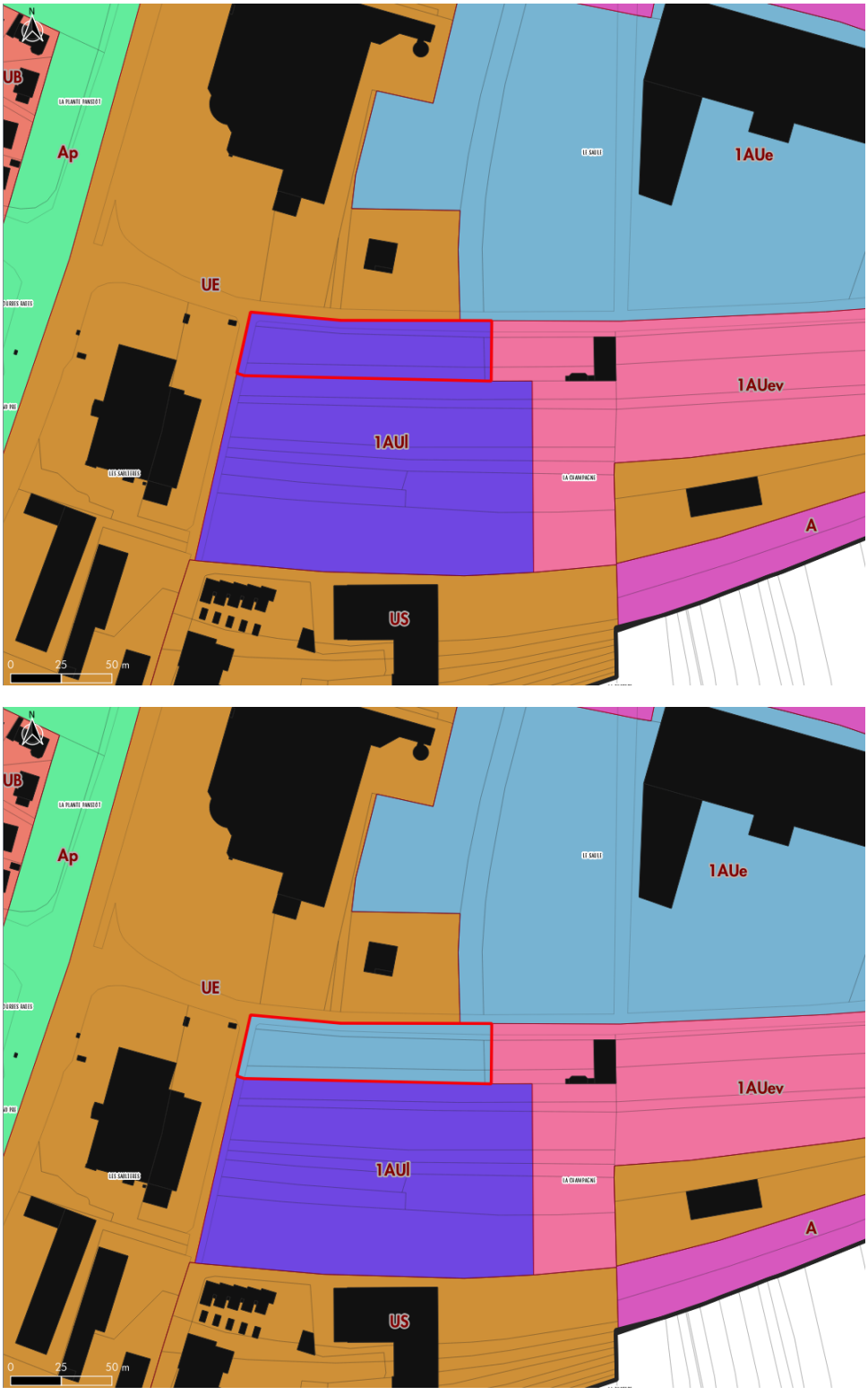


Figure 4 En haut le PLU en vigueur, en bas le PLU modifié - extraits du plan de zonage

2.3 Modification du règlement écrit

Compte tenu de la profondeur du tènement dédié à la partie économique, cf. OAP, le règlement est modifié en deux points :

- 1AU2. Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

- 1AU6. Reculs par rapport aux voies et emprises publiques est modifiée pour faciliter l'implantation de bâtiments.

Modification de la règle 1AU2

Règle d'origine

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après dans la mesure où elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de zone :

- les constructions de moins 200m² de surface hors œuvre nette à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

Règle modifiée

Ajout d'une mention

Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente sont interdits dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 500m² ou est susceptible de franchir ce seuil, peuvent bénéficier d'une extension comprise :
- dans un seuil de 20 % pour les commerces ayant une surface de vente inférieure à 5 000 m²
- dans un seuil de 5 % pour les commerces de 5 000 m² et au-delà.

Les extensions de ce type doivent être justifiées par un besoin de modernisation de l'équipement.

Modification de la règle 1AU6

Règle d'origine

Article 1AU 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Si un recul est observé, il sera de trois mètres. L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Règle modifiée

Article 1AU6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Si un recul est observé, il sera de trois mètres.

L'implantation est libre :

- pour les équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre,

- pour les aménagements au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant une liberté d'implantation.

2.4 Modification du rapport de présentation

La partie dédiée à la justification du projet présentée dans le rapport de présentation dresse un bilan des surfaces liées à la réglementation graphique. La modification du PLU n°2 avait apporté une modification en réduisant la zone 1AUl de 557 m² au profit de la zone dédiée au développement économique 1AUev.

La présente modification vient réduire de 0,4 ha la zone 1AUl au profit de la zone 1AUE. Le tableau présenté ci-dessous compare les superficies totalisées par zones sur la base du PLU disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme (PLU en vigueur au moment de la modification n°2 du PLU) et la modification apportée dans le présent document.

Superficies en ha	PLU	Modification n°3	Solde
UA	7,5	7,5	
UB	15,2	15,2	
UE	21,1	21,1	
US	8,2	8,2	
Total zone U	52,0	52,3	
1AUe	4,8	5,2	+0,4
1AUev	1,8	1,8	
1AUi	1,4	1,4	
1AUl	1,9	1,5	-0,4
2AUi	1,4	1,4	

Total zones AU	11,3	10,9	
A	117,3	117,3	
Ap	119,8	119,8	
Total zone A	237,2	237,2	
N	442,7	442,7	
Nh	0,3	0,3	
Total zone N	443,0	443,0	
Total	743,4	743,4	

Figure 5 Bilan des surfaces PLU et Modification

Justifications et impacts de la modification du PLU

1. Adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de Brochon est déclinée dans la pièce n°2 nommée PADD.

Extraits du PLU

« Développer les activités économiques » (page 12)

- la commune souhaite permettre aux habitants 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.

Le projet générateur de la modification fait écho à l'ambition de la commune d'avoir une zone économique cohérente et calibrée. La modification n'intègre que la partie qui fait face à la zone actuelle ce qui permettra de remodeler la forme urbaine des espaces économiques de Brochon. Il subsistera une partie conséquente pour le développement des équipements le long de la rue déjà concernée par des implantations d'équipements.

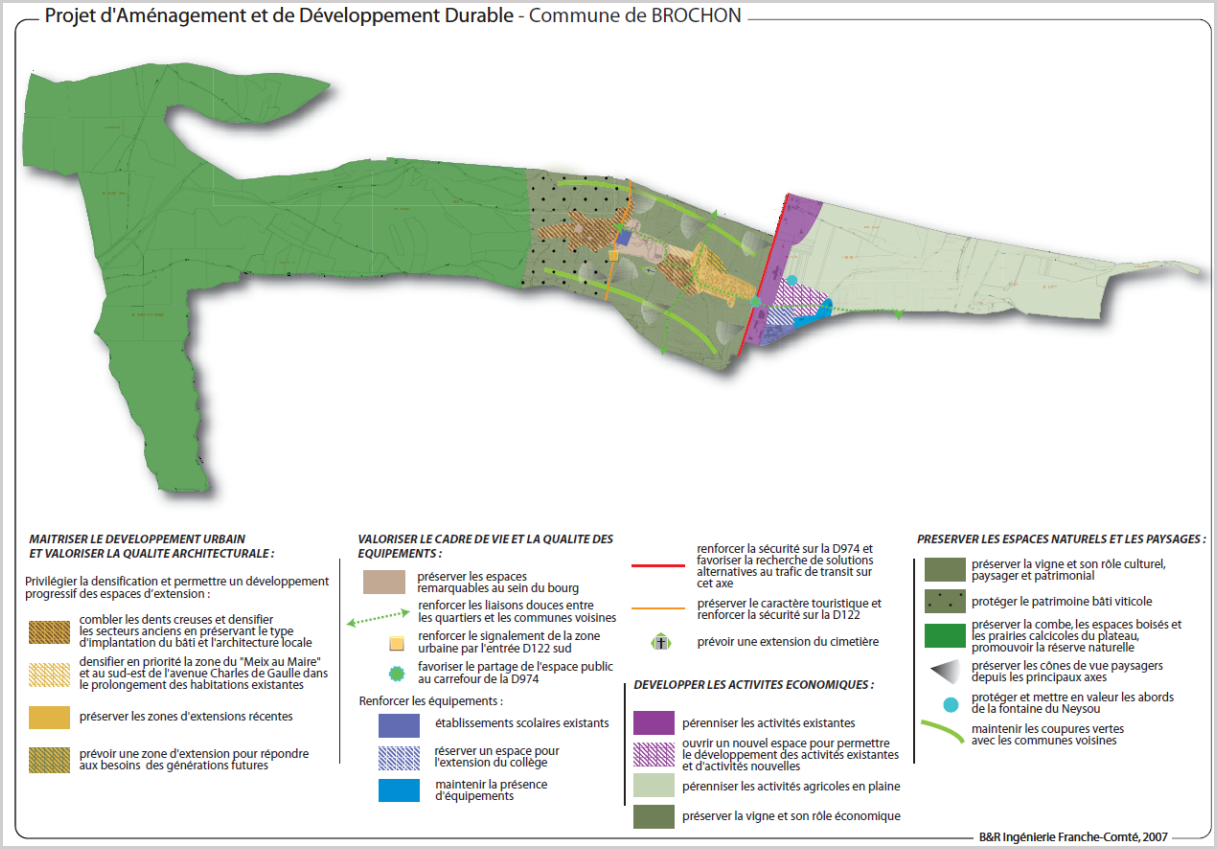
Extraits du PLU

- Pour pérenniser les activités existantes et développer l'accueil des entreprises artisanales, il convient de veiller à la bonne intégration des sites d'activités dans l'espace urbain. Il s'agit notamment de préserver des accès propres à assurer une connexion qui ne nuise pas au voisinage.

Le site en question est situé dans une zone reculée des habitations et suffisamment desservi par une trame viaire adaptée à l'activité artisanale. La présence en proximité immédiate de la zone d'activité économique permettra à l'entreprise de s'intégrer pleinement dans le paysage bâti existant.

Extrait du PLU

Carte de synthèse du PADD



Le site se situe à la confluence entre les principes d'aménagement d'une zone d'équipement et du secteur de développement économique. Même si le Conseil Départemental indique ne pas souhaiter agrandir sur le Nord le collège de Brochon, la modification du PLU maintien une zone 1AUl d'environ 1,5 ha. Ceci permet de maintenir une compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

2. Compatibilité avec le volet réglementaire du PLU

Le projet ne se situe pas dans un secteur soumis à Orientation d'Aménagement.

Le passage de la zone 1AUl en 1AUe ne remet pas en question le type de bâtiments qui pourraient être érigés en matière de volumétrie, hauteur, style compte tenu des destinations autorisées.

3. Compatibilité avec le contexte environnemental

Le site demeure dans une zone en développement urbain. Le contexte environnemental identifié au PLU et lors des précédentes modifications reste inchangé.

L'installation d'entreprise(s) dans la zone 1AUe reste soumise à une réglementation déjà existante sur les parcelles voisines de la zone 1AUe existante et la réglementation inhérente à l'activité elle-même.

Ce projet au regard des évolutions proposées ne porte pas atteinte à l'environnement.