

Département de Côte d'Or  
Commune de Fauverney

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification simplifiée n°1**

**Approbation**

**1.1- Additif au rapport de présentation**

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le 07 juillet 2020 Le Maire François BLÉZARD</p>  	<p>Révisé le 05-12-2017</p> <p>Modification simplifiée approuvée le 07 juillet 2020</p>
<p>Dossier établi par le Cabinet Patrick BRANLY Géomètre-Expert Urbaniste</p>	



## **I. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES**

La commune de Fauverney est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, élaboré dans les années 1980 sous forme de Plan d'Occupation des Sols, qui a été révisé en 1999 puis a subi plusieurs évolutions. Il a été révisé et transformé en Plan Local d'Urbanisme le 5 décembre 2017.

La commune souhaite aujourd'hui permettre l'installation d'une activité agricole de maraichage en zone naturelle et forestière au lieu-dit « la Pièce Grebille », nécessitant la modification du plan de zonage et du règlement.

Cette modification peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, du fait qu'elle :

- ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas 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,
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ne diminue pas ces possibilités de construire,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

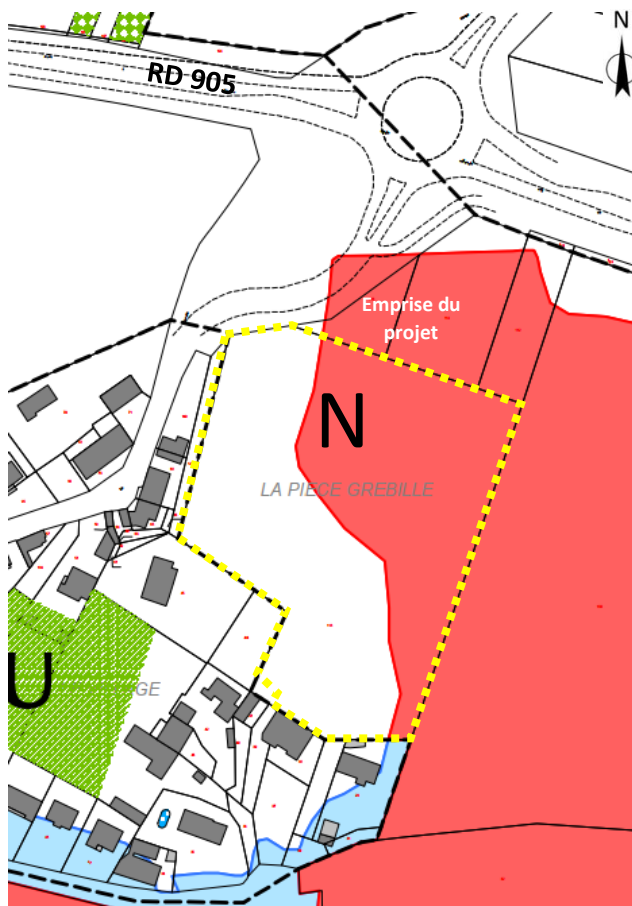
La commune de Fauverney fait partie du SCOT du Dijonnais qui a récemment été révisé le 09/10/2019.

## II. OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Une habitante de Fauverney souhaite développer une exploitation maraichère biologique sur un secteur actuellement classé en zone naturelle et forestière N par le PLU, zone qui ne permet pas actuellement l'implantation de constructions à usage agricole. Pourtant cette parcelle est à usage agricole et a toujours été cultivée.

La municipalité souhaite permettre cette installation et a donc lancé une procédure de modification simplifiée du PLU.

Extrait zonage PLU applicable



Occupation actuelle



Vue du Nord



Vue vers l'Est

La parcelle est classée, dans sa partie nord-est, en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) de la vallée de l'Ouche.

## Présentation du projet

Le projet a pour objet de développer une exploitation maraichère biologique sur la parcelle cadastrée AB n°144 (projet de ferme du Bel Ousia), d'une superficie d'1,5 Ha environ. Cette parcelle dispose d'une façade sur la rue du Général de Gaule (RD n°109) et d'un accès depuis le sud, classé en zone U du PLU. Elle est en retrait de plus de 80 mètres de la RD 905, classée route à grande circulation.

Le porteur du projet est titulaire d'un bail agricole sur cette parcelle. Cette parcelle était exploitée avant par un GAEC constitué d'agriculteurs de la commune.

### Besoins en termes de bâtiments et d'équipements :

- Besoin d'un bâtiment pour stocker le matériel et pour la vente directe, d'une superficie au sol comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup>

Bâtiment a priori en bois, toit à double pente

hauteur du bâtiment 3m à l'égout. Max 6m au faitage

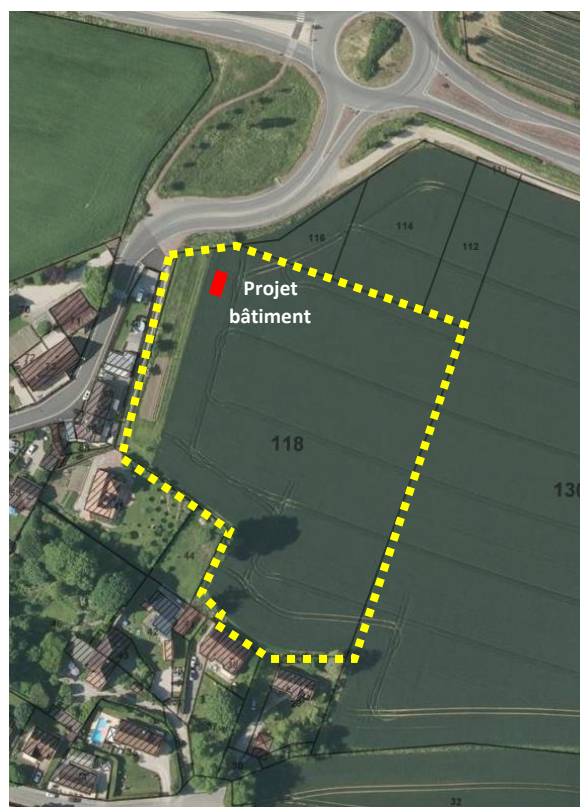
Plantations prévues autour du bâtiment et mise en place de haies sur les limites séparatives avec éventuellement une clôture noyée dans la haie.

- Besoin de deux serres. Dimensions approximatives : 10 m x 25 m, avec une hauteur au faitage inférieure à 4 mètres.

Le bâtiment sera implanté dans l'angle Nord-Ouest de la parcelle. L'accès se fera depuis la rue du Général de Gaulle (RD n°109).

L'exploitation de la parcelle en maraichage et verger s'effectuera progressivement (aménagement de la partie nord dans un premier temps).

Le porteur de projet, habitant la commune, a une réelle volonté de respecter l'environnement et le paysage et contribuera à développer la biodiversité sur ce secteur.



### **Compatibilité avec le PADD**

Dans son projet d'aménagement de développement urbain (PADD), la municipalité a affirmé son souhait d'assurer la pérennité de l'activité agricole et la préservation des terres agricoles tout en intégrant une dimension paysagère aux abords des espaces urbanisés.

Le projet agricole est compatible avec le PADD : installation d'une nouvelle exploitation maraichère biologique, avec des différentes plantations contribuant à l'intégration paysagère et à renforcer la biodiversité.

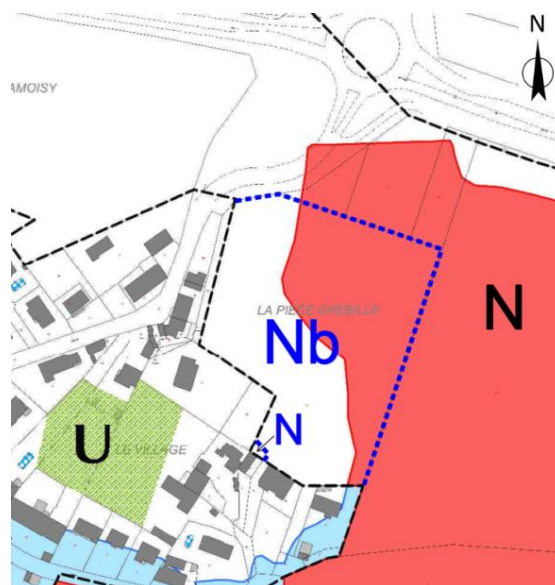
### **Comptabilité avec le SCoT du Dijonnais**

Le SCoT du Dijonnais fixe comme orientation de préserver et valoriser les espaces agricoles par la maîtrise de la consommation foncière. D'autre part, concernant l'urbanisation des espaces naturels, le principe poursuivi par le SCoT est de ne pas urbaniser les espaces naturels remarquables, mais plutôt ceux qui ont peu d'intérêt au regard de la biodiversité et de la gestion des risques naturels.

Le secteur de la zone naturelle que la municipalité souhaite créer pour permettre l'implantation d'une exploitation agricole est actuellement cultivé et ne présente aucun intérêt au regard de la biodiversité. Il est classé partiellement en zone rouge du PPRI, zone qui n'est pas incompatible avec une exploitation maraichère (voir infra). De plus le projet de maraichage biologique contribuera à renforcer la biodiversité. Ainsi le projet est compatible avec le SCoT du Dijonnais.

### **Modification du plan de zonage**

Il est autorisé, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dits « STECAL », dans lesquels peuvent être autorisées des constructions sous conditions. Le règlement doit préciser 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 doit fixer 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 ;



Aussi, afin de permettre la réalisation du projet, il est décidé de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Ainsi, un secteur spécifique de la zone naturelle N est créé, Nb, d'une superficie ~1,4 Ha, qui autorise les constructions à usage agricole avec une réglementation restrictive. Ce secteur correspond à la partie de la parcelle AB n°144 classée en zone N. Le chemin d'accès au sud reste classé en zone U et la parcelle AB n°145 reste classée en zone N.

Le règlement du PPRI autorise la construction de serres destinées au maraichage en zone rouge à condition qu'elles ne créent pas d'obstacle au libre écoulement des eaux et que le terrain naturel ne soit pas remblayé, hormis couches de compost nécessaires à l'activité, limitée à 30 cm.

## **Modification du règlement**

Le caractère de la zone ainsi que l'article 2 du règlement sont complétés du fait de la création du secteur Nb, qui autorise les exploitations agricoles.

La constructibilité dans ce nouveau secteur est volontairement restreinte aux seuls besoins de l'exploitation maraichère (bâtiment et deux serres), dans un souci de gestion économe de l'espace. Ainsi l'emprise au sol est limitée à 600 m<sup>2</sup> (articles 2 et 9).

Plusieurs règles de la zone agricole sont reprises pour le secteur Nb :

- L'article 7 qui régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est complété pour le secteur Nb de la règle qui impose un recul plus important des constructions par rapport aux limites à la zone U (10 m au lieu de 3m).
- La hauteur des constructions du secteur Nb (article 10) est limitée à 6 m au faitage du toit afin de s'assurer d'une bonne intégration des futures constructions dans le paysage.
- En termes d'aspect extérieur (article 11), les règles d'intégration des constructions, définies en zone agricole pour les bâtiments d'activités, sont reprises pour le secteur Nb. Une dérogation est accordée pour les serres.
- La règle d'intégration paysagère des bâtiments (article 13), qui s'applique en zones agricole et naturelle, s'appliquera également pour le secteur Nb, pour garantir l'insertion paysagère du futur bâtiment.



### III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

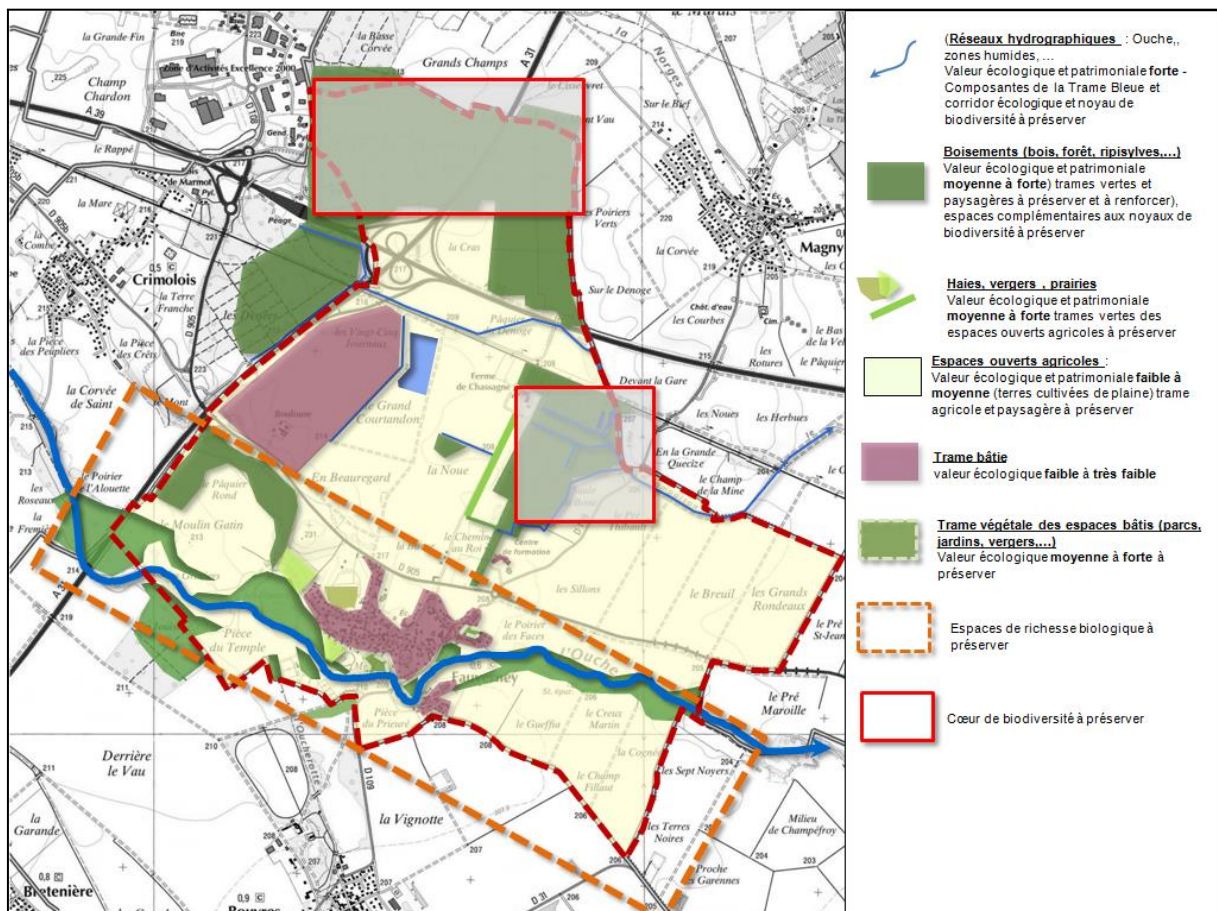
#### Présentation des milieux naturels

La commune de Fauverney n'est incluse dans aucun secteur environnemental d'intérêt majeur (ZNIEFF -Zone Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique, Natura 2000...). Néanmoins, plusieurs milieux naturels sont d'importance sur la commune :

La vallée de l'Ouche et ses abords, constitue un espace à préserver au regard de la présence de zones humides, d'ensembles boisés différents des boisements de plaine mais aussi un axe structurant en matière de continuité écologique. De plus, l'intégration du caractère inondable de ces espaces confère à cet ensemble un intérêt écologique indéniable.

Les ensembles boisés les plus importants sont cantonnés sur la frange Nord du finage communal, ils correspondent d'une part au massif boisé de Marmot qui occupe toute la pointe Nord du territoire communal, et à la forêt de Chassagne qui correspond au parc de l'ancien château. Les continuums forestiers qui sont susceptibles de s'organiser entre le bois de Chassagne, le Bois de Marmot et les ensembles boisés des communes voisines sont fortement impactés par le cisaillement et les coupures générées par les infrastructures de transport. Sans créer un effet de barrière absolu, les tracés de ligne SNCF dans une moindre mesure, et surtout ceux de l'A39 et de l'A31 génèrent des points de blocage dans la mise en place de continuités pérennes entre les différents massifs boisés au Nord du finage communal.

Quelques boisements accompagnent également le cours de l'Ouche et le Coteau en contrebas de la RD 905.





La préservation de ces milieux spécifiques a été prise en compte lors de la dernière révision de 2017 :

Le PADD protège intégralement ces espaces notamment par la mise en place d'un projet de développement raisonnable et raisonné ayant un impact limité sur le milieu : justification de ce choix raisonné par rapport à un équilibre communal entre préservation et développement.

Le PLU classe en zone naturelle inconstructible les secteurs présentant des enjeux environnementaux ou affectés par certaines contraintes : la vallée de l'Ouche ainsi que les différents boisements (au nord du finage, boisements de Chassagne, emprises foncières comprises entre la RD 905 et l'Ouche.

Les boisements les plus importants sont classés en espaces boisés classés. Cette protection concerne à la fois les massifs boisés présents au Nord du finage, mais également la forêt de Chassagne, ainsi que les boisements au sein de la vallée de l'Ouche. Deux arbres remarquables situés au droit du Pont de l'Ouche, sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

## **Incidences du projet de modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement :**

On peut décomposer la démarche en plusieurs thématiques afin de rechercher les éventuelles incidences dans chacune d'elles et de les croiser ensuite.

Milieux physiques et milieux naturels : la modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur les milieux physiques, le classement des zones naturelles et forestières strictes et des zones agricoles inconstructibles du PLU étant conservé, à l'exception du secteur Nb créé d'une superficie d'1,4 Ha environ. Cependant, il se situe au sein d'un tènement agricole ouvert (grande culture). Aucune végétation n'est présente sur la parcelle. De plus, le projet contribuera à développer la biodiversité. La constructibilité autorisée sur ce secteur est très restrictive et les règles définies contribueront à l'insertion paysagère du futur bâtiment.

Ainsi la création du secteur Nb ne compromet pas les milieux physiques et naturels.

Milieux Humains - Qualité de l'air et pollution :

Les déplacements engendrés par l'exploitante seront très limités, son domicile étant situé au sud de la parcelle et disposant d'un accès depuis le sud. De plus, s'agissant d'un maraîchage en culture biologique, les produits phytosanitaires seront largement réduits par rapport à la culture précédente de céréales en conventionnel.

On peut donc qualifier la modification simplifiée n°1 du PLU aura des incidences positives sur la qualité de l'air.

En conclusion, on peut affirmer que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence négative sur l'environnement mais qu'il aura des incidences positives sur l'environnement (plantations de haies mellifères, d'arbres fruitiers, maraîchage en culture biologique respectueux de l'environnement...).

#### IV. CONSEQUENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cette procédure de modification a pour conséquence :

- la modification de la pièce 3- Règlement, qui est annulée et remplacée par le règlement joint en annexe ;
- la modification de la pièce 6- plan de zonage 1/2000– Centre de la commune, qui est annulée et remplacée par le plan de zonage joint en annexe ;
- la modification du tableau des superficies des zones du PLU (page 135 du rapport de présentation) qui est annulé et remplacé par le tableau en page suivante.

**Tableau des superficies après modification simplifiée du PLU**

Type de zone	Superficie Ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible (brut)	Potentiel opérationnel
<b>Zones urbaines</b>				
U	34,60	3,99%	1,4 ha	0,8 ha soit 10 à 12 logements
Ur	39,19	4,52%		
Us	4,27	0,49%		
Uy	61,45	7,09%		
<b>Total zones urbaines</b>	<b>139,51</b>	<b>16,09%</b>		
<b>Zones d'urbanisation future</b>				
AUa	2,21	0,25%	2,1 ha	2 ha soit 25 à 30 logements
Aub	1,27	0,15%	1 ha	12 à 15 logements
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>3,48</b>	<b>0,40%</b>		
<b>Zones agricoles</b>				
A	346,40	39,95%		
<b>Total zones Agricoles</b>	<b>346,40</b>	<b>39,95%</b>		
<b>Zones Naturelles</b>				
N	364,76	42,06%		
Na	0,79	0,09%		
Nb	1,44	0,17%		
Nc	2,53	0,29%		
Ne	0,45	0,05%		
Nh	0,88	0,10%		
NI	6,93	0,80%		
<b>Total zones Naturelles</b>	<b>377,78</b>	<b>43,56%</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>867,17</b>	<b>100,00%</b>		

A noter que la superficie de la zone agricole qui n'a pas été modifiée lors de la modification simplifiée du PLU a été corrigée (346,60 ha au lieu de 343,40 ha) ainsi que le total de la superficie des zones (867,17 ha au lieu de 867,37 Ha).