



Département de Côte d'Or
Commune de Fauverney

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1 – Approbation

1.2- Additif au rapport de présentation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le : - 1 OCT. 2020



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le <u>22 septembre 2020</u> Le Maire, <u>François BIGEARD</u>  	Révisé le 05-12-2017
	Modification simplifiée n°1 approuvée le 07-07-2020
	Modification n°1 approuvée le <u>22/09/2020</u>

Dossier établi par le Cabinet Patrick BRANLY Géomètre-Expert Urbaniste

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. Il a récemment fait l'objet d'une modification simplifiée pour permettre l'installation d'une activité agricole de maraîchage en zone naturelle et forestière au lieu-dit « la Pièce Grebille » (le 7 juillet 2020).

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur AUa « Derrière la Mairie », qui implique de modifier le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement du PLU.

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

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison d'un risque de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

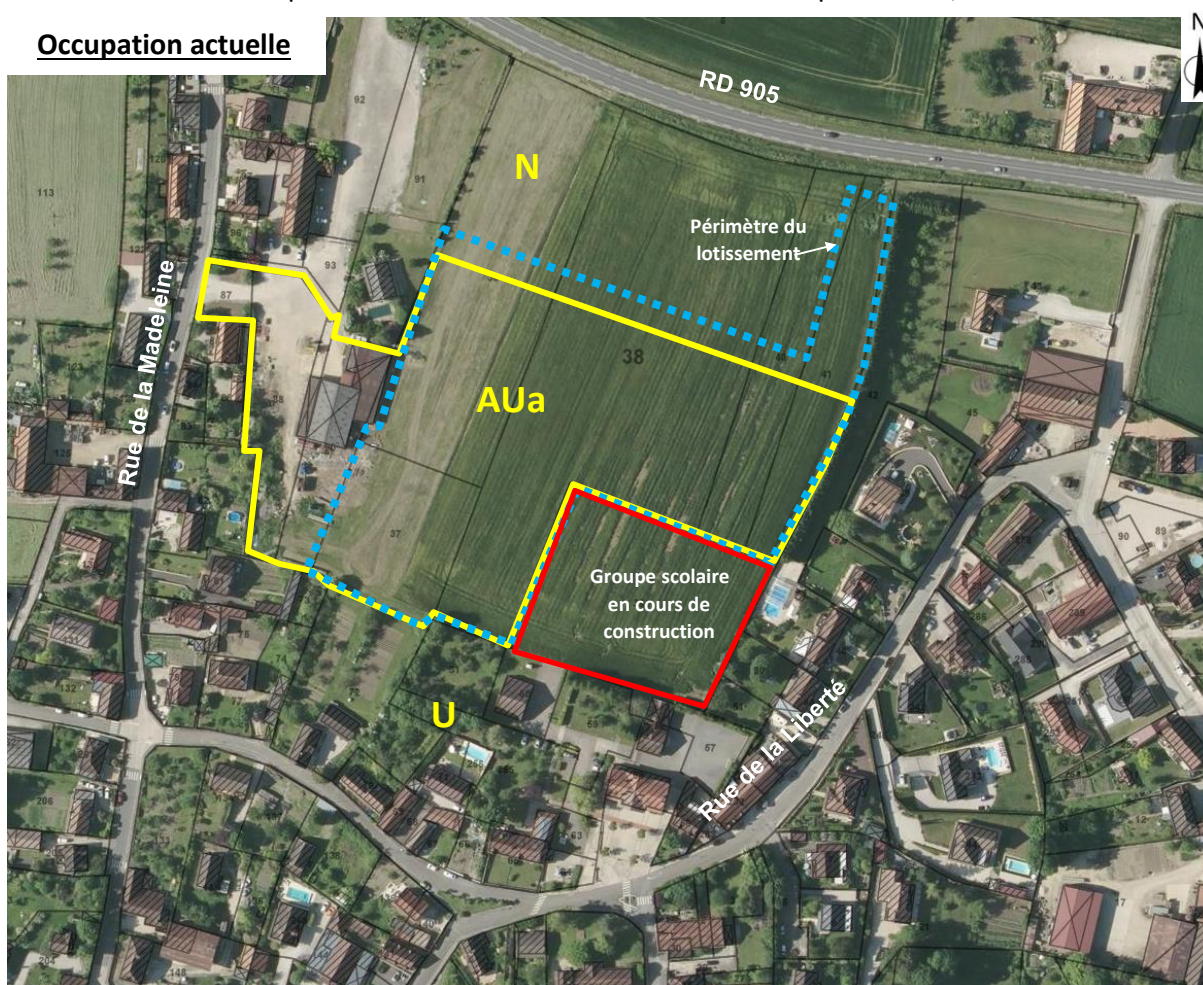
II. OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1- Contexte

Depuis la révision du PLU en 2017, 8 maisons individuelles ont été construites ou sont en cours de construction. Les disponibilités au sein de la zone urbaine sont faibles. Le PLU ne comprend aucune zone à urbaniser constructible. Il comprend deux réserves foncières pour le développement futur de la commune, les zones AUa et AUb :

- La zone AUa, située dans la continuité du centre-bourg au nord de la mairie, des ateliers municipaux et du nouveau groupe scolaire, zone qui va être ouverte à l'urbanisation par le biais de la présente modification du PLU pour permettre la réalisation d'un projet privé d'aménagement. Elle représente 2,2 Ha. Elle disposera très prochainement d'une desserte en voirie et réseaux satisfaisante du fait de la construction du groupe scolaire.
- La zone AUb, située au sud de l'Ouche, au sein du hameau du Moulin. En partie occupée par des activités économiques en activités, elle serait susceptible d'être réaménagée dans le futur dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Elle représente 1,3 Ha.

Occupation actuelle



L'occupation actuelle des parcelles :

Le secteur AUa « derrière la Mairie » est constitué des parcelles AA n°37-36p-38p-40p-41p-87-88-89p-90. Sa superficie est de 2,2 Ha.

Il est actuellement cultivé par deux exploitants propriétaires (exploitations céréalières) dont un exploitant qui possède deux bâtiments agricoles à l'ouest de la zone. Comme expliqué dans le rapport de présentation du PLU en 2017, le classement en zone AUa n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale des deux exploitations concernées. La détermination de ces espaces s'est faite en liaison avec les exploitants concernés. Seule la partie à l'ouest

actuellement occupée par les bâtiments agricoles ne sera pas aménagée dans un premier temps. Elle le sera à moyen terme lorsque l'exploitant aura cessé son activité.

Le périmètre du lotissement intègre une bande de terrain au nord, d'environ 9 mètres, classée en zone naturelle et forestière N. Cette bande correspondra à des fonds de lots inconstructibles (classement en zone N conservé) et qui devront faire l'objet d'un traitement végétal adapté, facilitant l'intégration des éléments bâtis (haies, plantations). Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU avant modification prévoient déjà une bande végétalisée, intégrée au sein de la zone AUa. L'agrandissement du périmètre du lotissement se justifie par le fait que le projet de lotissement était en cours de conception lorsque la densité de logement fut portée à 18 logements à l'hectare (prescriptions du SCoT du Dijonnais). Ainsi, la solution apportée pour que le projet reste économiquement viable fut de décaler la bande tampon en zone N.

Le périmètre de l'opération intègre également une bande de terrain au nord-est, classée en zone N, pour assurer la gestion des eaux pluviales (point bas au niveau topographique). Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU avant modification identifient déjà ces espaces de gestion et imposent qu'ils soient paysagers.

La bande tampon au nord et l'espace de gestion des eaux pluviales au nord-est s'intègrent dans le périmètre du lotissement, sur l'ensemble duquel des compromis de vente ont été signés avec les propriétaires exploitants par le lotisseur.

L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur la zone sur les exploitations agricoles est donc faible.

La desserte en voirie et réseaux

Le groupe scolaire qui regroupera les écoles maternelle et élémentaire est en cours de construction au nord de la mairie et des ateliers municipaux. Il sera opérationnel dès la rentrée 2020. Une nouvelle voie a été créée dans la continuité de la voie qui dessert les ateliers municipaux pour desservir le groupe scolaire et le secteur AUa.

A l'origine, deux accès au secteur AUa étaient prévus :

- depuis la rue de la Madeleine, à l'ouest, accès qui pourra être aménagé dans l'avenir, lors de la cessation d'activité de l'exploitation agricole,
- depuis la rue de Chassagne, le long de la RD 905. Cet accès est abandonné du fait de l'insécurité routière aux abords de la RD 905 et du débouché sur la Rue de Chassagne.

Ainsi, le secteur AUa sera desservi dans un premier temps depuis la nouvelle voie créée au sud et dans un deuxième temps depuis la rue de la Madeleine.

En termes de réseaux, le secteur AUa sera desservi depuis les réseaux créés pour desservir le groupe scolaire et le secteur AUa. Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents dans la nouvelle voie créée. Il est prévu d'installer un poteau incendie sur la zone ainsi qu'un transformateur électrique, qui seront à la charge du lotisseur.

La capacité de la station d'épuration sera suffisante pour traiter les eaux usées de la zone.

La capacité des établissements scolaires :

Les établissements scolaires (l'école maternelle, l'école primaire et le collège) ont une capacité suffisante (actuelle et future) pour accueillir des élèves supplémentaires de la future zone.



Vue depuis la rue de la Liberté – voie d'accès au groupe scolaire en cours de construction

Vue depuis la RD 905 au nord



2- Compatibilité avec le PADD

Dans son projet d'aménagement de développement urbain (PADD), la municipalité a affirmé la densification de l'enveloppe bâtie et le développement de l'urbanisation en liaison avec l'existant et en adéquation avec les équipements communaux. Le PADD prévoit le développement urbain sur deux secteurs : le secteur derrière la Mairie (AUa) et le secteur AUB, situé au sud de l'Ouche, au sein du hameau du Moulin.

L'aménagement de ce secteur est ainsi compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

3- Comptabilité avec le SCoT du Dijonnais

Le SCoT du Dijonnais, qui a été révisé le 09/10/2019, identifie la commune de Fauverney comme centralité de proximité. Il indique notamment qu'il convient de renforcer les centralités de proximité, qui jouent un rôle de proximité envers leurs habitants.

Le SCoT impose une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare pour limiter la consommation foncière. De plus, il exige la production d'un minimum de 20 % de logements abordables : logements locatifs conventionnés, logements en accession répondant aux différentes mesures nationales d'aide (prêts aidés de l'Etat, PTZ, Prêt Social de Location-accession...) et logements ou lots de terrain à bâtir vendus à des ménages relevant des plafonds de ressources du Locatif Intermédiaire Accession. Il impose également de prévoir de la diversité dans la typologie des logements.

La modification du PLU prendra en compte ces orientations.

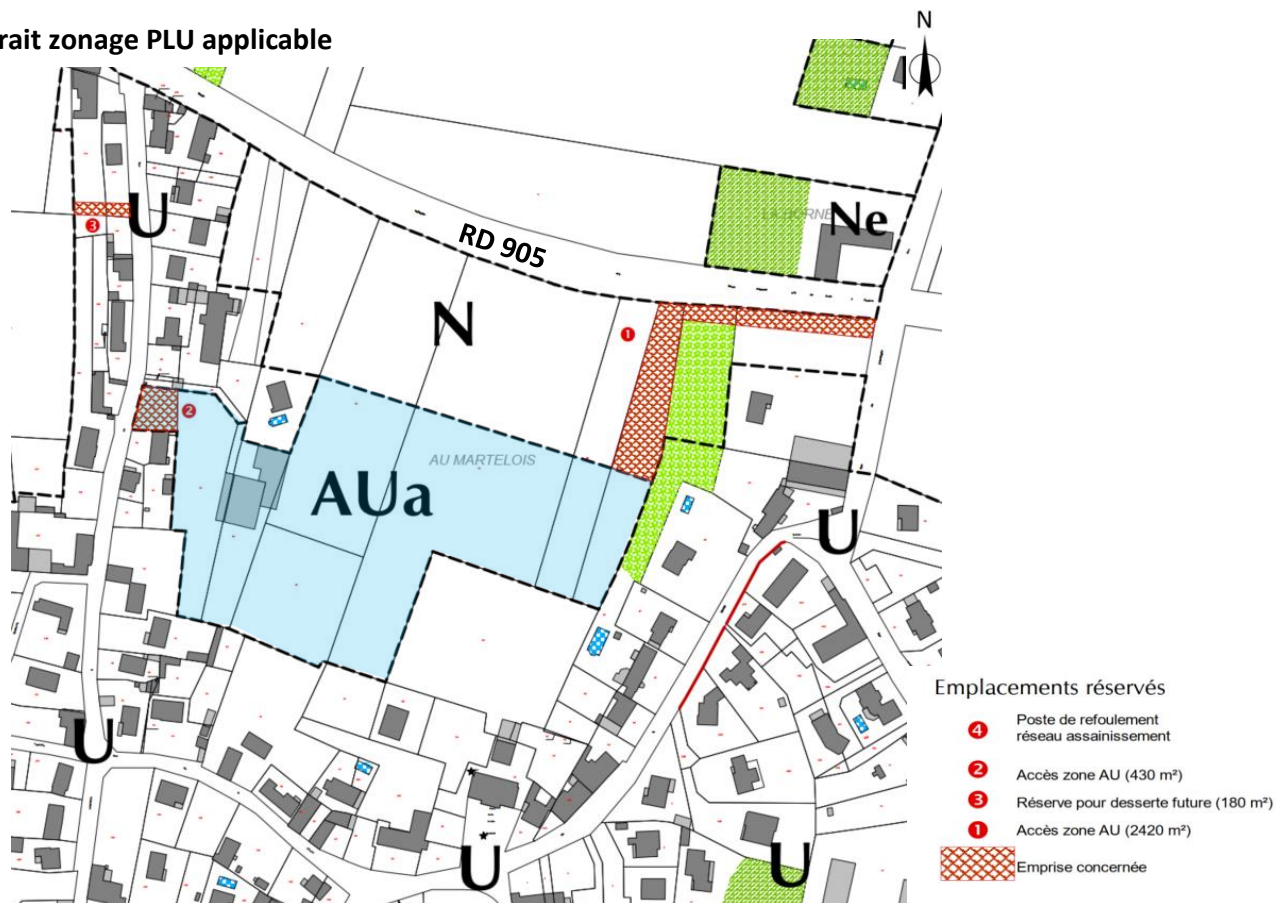
D'autre part, le SCoT fixe comme orientation de préserver et valoriser les espaces agricoles par la maîtrise de la consommation foncière. Le PLU de Fauverney respecte cette orientation puisqu'il permet le développement de la commune par une densification au sein des zones urbaines et a défini deux zones à urbaniser (dont une opération en renouvellement urbain) en lien direct avec l'urbanisation existante.

Le secteur AUa est actuellement cultivé par deux exploitants propriétaires. Comme expliqué dans le rapport de présentation du PLU en 2017, le classement en zone AUa n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale des deux exploitations concernées. La détermination de ces espaces s'est faite en liaison avec les exploitants concernés.

Ainsi le projet est compatible avec le SCoT du Dijonnais.

4- Modification du plan de zonage

Extrait zonage PLU applicable



Le PLU classe actuellement la zone en secteur AUa, zone à urbaniser inconstructible. Cette zone étant désormais suffisamment desservie en réseaux et voirie (du fait de la nouvelle voie d'accès au groupe scolaire), la municipalité la classe en zone 1AU, zone à urbaniser constructible.

Le PLU a défini deux emplacements réservés pour accéder au secteur AUa :

- Emplacement réservé n°1 : accès depuis la rue de Chassagne, le long de la RD 905. Cet accès est abandonné du fait de l'insécurité routière aux abords de la RD 905 et du débouché sur la Rue de Chassagne. Par conséquent, cet emplacement réservé est supprimé.
- Emplacement réservé n°2 : accès depuis la rue de la Madeleine, à l'ouest. Cet accès pourra être aménagé dans l'avenir, lors de la cessation d'activité de l'exploitation agricole. Cet emplacement réservé est conservé.

Afin de garantir une diversité de l'offre de logement et de respecter les orientations du SCOT, il est exigé un minimum de 20% de logements abordables, en location ou en accession et un minimum de 10 % de logements de typologie T2/T3/T4 pour accueillir des familles monoparentales et des personnes âgées souhaitant résider sur la commune. En application des articles L. 151-15 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme, une trame spécifique est reportée sur le plan de zonage pour le signaler.

5- Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation avaient déjà été définies sur le secteur AUa. Les modifications suivantes sont apportées.

Une mise à jour a été faite par rapport au projet de groupe scolaire en cours de réalisation.

L'extrait de plan de zonage est remplacé par l'extrait du plan de zonage modifié (secteur AUa remplacé par la zone 1AU et suppression de l'emplacement réservé n°1).

Des orientations avaient été définies pour les accès et la desserte en voirie. L'accès prévu par le PLU depuis la rue de Chassagne est supprimé du fait de l'insécurité routière aux abords de la RD 905 et du débouché sur la Rue de Chassagne.

Les orientations définies pour le traitement et l'intégration paysagère sont conservées à l'exception de la constitution d'un front arboré sur les arrières des propriétés. Le règlement impose déjà des plantations sur les lots. L'enjeu paysager sur ce secteur est l'intégration paysagère des futures constructions depuis les terres agricoles au nord. Ainsi la constitution d'un front arboré en frange nord est conservée.

En ce qui concerne la mixité fonctionnelle, les orientations du SCOT sont reprises : un minimum de 20 % de logements abordables, un minimum de 10 % de logements de typologie T2/T3/T4 devront être réalisés au sein de cette opération et un ratio minimum de 18 logt/ha devra être respecté.

L'espace de gestion des eaux pluviales est localisé sur les orientations graphiques, au nord-est de la zone 1AU, sur la zone naturelle. Il est précisé qu'il doit être paysagé.

6- Modification du règlement

Les dispositions générales du règlement prennent en compte la suppression du secteur AUa et la création de la zone 1AU.

Le règlement de la zone 1AU est élaboré à partir du règlement de la zone U, la zone 1AU constituant une extension du bourg. Ce règlement a été légèrement modifié. Les règles relatives aux constructions existantes n'ont pas été reprises, la zone 1AU étant libre de constructions, à l'exception des bâtiments agricoles situés à l'ouest et voués à disparaître à moyen terme.

Caractère de la zone 1AU

Le caractère de la zone présente la zone 1AU : zone située à proximité du centre du village.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol soumises sous conditions

Il est précisé que l'aménagement de la zone devra se faire en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble conséquentes avec un seuil minimal de logements ou de superficie à respecter, eu égard à l'importance des équipements à réaliser à l'intérieur de la zone et aux objectifs de mixité fonctionnelle des logements du SCOT à respecter.

Il est indiqué que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement définies.

Afin de respecter les orientations du SCOT récemment révisé, une densité minimale de 18 logements à l'hectare est exigée pour limiter la consommation foncière. Il est également exigé un minimum de 20% de logements abordables, en location ou en accession et une typologie de logement pour accueillir des familles monoparentales et des personnes âgées souhaitant résider sur la commune, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour garantir une diversité de l'offre de logement.

Article 1AU 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

Le PLU exige une rétention des eaux pluviales sur les parcelles. Il précise que ces eaux ne pourront pas être utilisées pour une utilisation interne à l'habitation. Il est proposé de supprimer cette règle, ces eaux pouvant être utilisées pour un usage domestique hors consommation alimentaire : pour évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté... Une nouvelle règle est définie pour autoriser la réutilisation des eaux de pluie pour une utilisation interne à l'habitation, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. La municipalité ne souhaite plus le réglementer, des règles de Code Civil s'appliquant par ailleurs et d'autres contraintes pouvant s'appliquer.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Un complément des règles sur les clôtures est apporté pour préciser que les haies vives doivent être d'essences locales et qu'il est possible de prévoir la plantation de haie seule en alignement des voies et en limite séparative.

D'autre part, cet article indique que les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales sont autorisés pour une utilisation domestique, sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche. Cette règle est élargie à toute utilisation interne à l'habitation, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur ;

Article 1AU 12 – Obligation de réaliser de aires de stationnement

Le PLU impose la réalisation de deux places par logement. Afin d'éviter le stationnement sur les espaces communs et notamment les places en enfilade, il est précisé que les places devront être accessibles depuis l'espace commun, indépendamment l'une de l'autre.

Article 1AU 13 – Obligation de réaliser des espaces libres et plantations

Il est précisé que les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, notamment en ce qui concerne les plantations.

Le règlement de la zone AU est légèrement modifié pour prendre en compte le classement du secteur AUa en zone 1AU et pour prendre en compte les orientations du SCOT révisé.

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

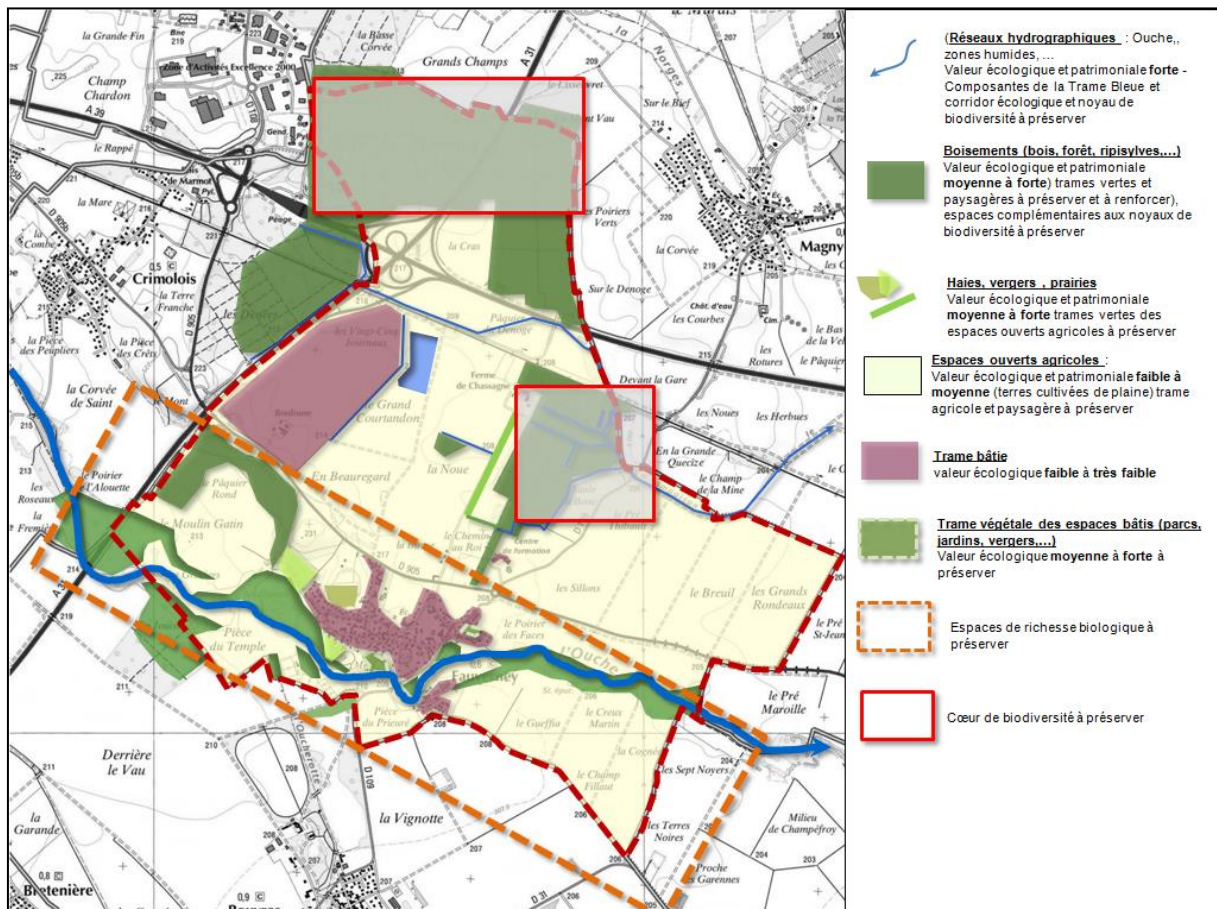
1- Présentation des milieux naturels

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.

2- Incidences du projet de modification 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 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.

La zone ouverte à l'urbanisation est cultivée par deux exploitants propriétaires. Aucune végétation n'est présente sur ce secteur. De plus, le projet contribuera à développer la biodiversité : plantations d'arbres et d'arbustes au sein des lots, front arboré en frange nord de l'opération contribuant à l'insertion paysagère des futures constructions, espace de gestion des eaux pluviales paysagé.

Ainsi le classement du secteur AUa en zone 1AU ne compromet pas les milieux physiques et naturels.

Milieux Humains - Qualité de l'air et pollution :

Le PLU de 2017 avait déjà argumenté que le PLU prévoyait une augmentation de la population et des circulations par le développement de l'urbanisation sur ce secteur.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa, secteur situé à proximité du centre-bourg, s'accompagnera d'aménagement d'une liaison douce vers le centre-bourg contribuant à limiter les déplacements en voiture au profit de déplacements doux.

L'incidence relative de la modification du PLU sur la qualité de l'air est donc positive.

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

En conclusion, on peut affirmer que le projet de modification n°1 du PLU n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et qu'il contribuera au développement de la biodiversité (plantations d'arbres et d'arbustes au sein des lots, front arboré en frange nord de l'opération contribuant à l'insertion paysagère des futures constructions, espace de gestion des eaux pluviales paysagé).

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 4- Orientations d'aménagement et de programmation, qui est annulée et remplacée par le règlement joint en annexe ;
- la modification de la pièce 5- plan de zonage 1/5000– Territoire communal, qui est annulée et remplacée par le plan de zonage 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 ci-dessous.

Tableau des superficies après modification du PLU

Type de zone	Superficie Ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible (brut)	Potentiel opérationnel
Zones urbaines				
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%		
Total zones urbaines	139,51	16,09%		
Zones d'urbanisation future				
1AU	2,21	0,25%	2,1 ha	~ 40 logements
AUb	1,27	0,15%	1 ha	~ 23 logements
Total zones à urbaniser	3,48	0,40%		
Zones agricoles				
A	346,40	39,95%		
Total zones Agricoles	346,40	39,95%		
Zones Naturelles				
N	364,70	42,06%		
Na	0,79	0,09%		
Nb	1,50	0,17%		
Nc	2,53	0,29%		
Ne	0,45	0,05%		
Nh	0,88	0,10%		
NI	6,93	0,80%		
Total zones Naturelles	377,78	43,56%		
TOTAL	867,17	100,00%		