

Commune de **BRETIGNY**
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



2a - Projet D'aménagement Et De Développement Durable (PADD)

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	22 Février 2011
	Révision arrêtée le :	20 janvier 2014
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

PRÉSENTATION GÉNÉRALE..... 3

LES ENJEUX DU TERRITOIRE 4

 LES ENJEUX SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 5

 LES ENJEUX SUR LE CENTRE-BOURG 6

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT 7

 AXE 1 DU DOG DU SCOT : RENFORCER L'ARMATURE PAYSAGERE 8

 ET PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES 8

 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES..... 13

 PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES 15

LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE..... 17

 ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ACTIVITE 18

 ORIENTATIONS GENERALES POUR LES COMMERCES ET SERVICES..... 19

 ORIENTATIONS GENERALES POUR les équipements 20

 ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS 21

 ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT 22

 OBJECTIF DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN..... 26

PRESENTATION GENERALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L101-1 et L 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

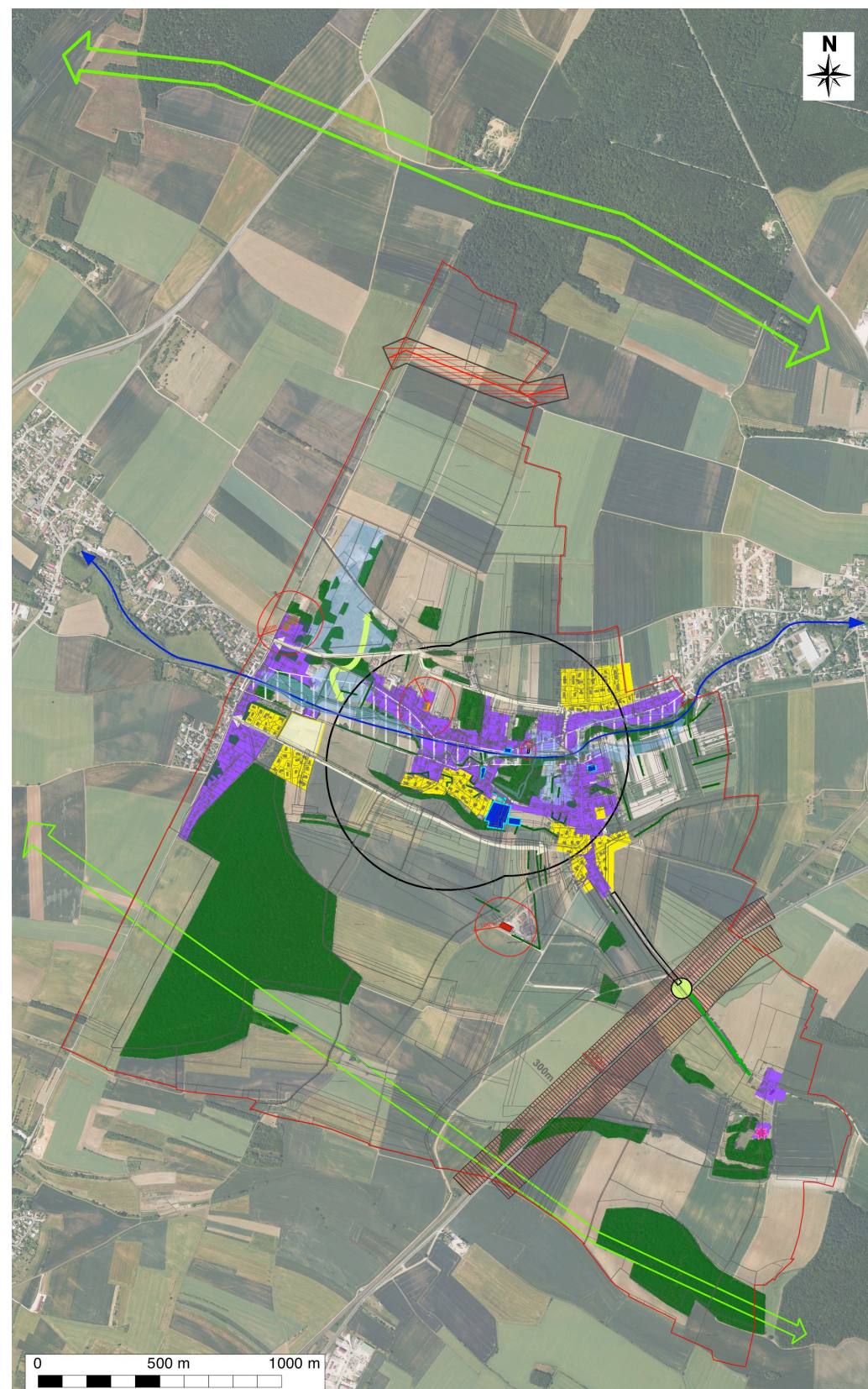
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES ENJEUX DU TERRITOIRE

LES ENJEUX SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



ENVIRONNEMENT

- Boisements
- Secteurs humides
- Trame verte
- Trames bleues liées au passage de cours d'eau
- Coupure d'urbanisation = passage de petits animaux

PAYSAGE

- Valeur paysagère
- Alignement d'arbres

AGRICOLE

- Bâtiments classés ICPE
- Rayon de réciprocité de 100 m autour des bâtiments ICPE et 25 m autour du bâtiments d'élevage de lapins
- Chemins agricoles à préserver

STRUCTURE URBAINE

- Habitat ancien
- Habitat récent sous forme de lotissements
- Projet en cours
- Equipements, commerces et services

DÉPLACEMENTS

- Cercles de 500 m depuis l'école et depuis les commerces
- Halte ferroviaire
- Route sécurisée de la halte-ferroviaire : lampadaires, trottoirs, passages cloutés

RISQUES ET NUISANCE

Canalisation de gaz

- BEIRE-LE-CHATEL - FONTAINE-LES-DIJON
- Bande de danger significatifs (100 m)

Nuisances sonores

- Zone de bruit de 100 m liée au passage de la RD 28
- Zone de bruit de 300 m liée au passage de la ligne SNCF

Risques naturels

- Aléas inondation liés au passage de la Norges

LES ENJEUX SUR LE CENTRE-BOURG



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

AXE 1 DU DOG DU SCOT : RENFORCER L'ARMATURE PAYSAGERE ET PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

Le projet s'inscrit dans la lettre et l'esprit des préconisations du SCoT aux travers des grands axes inscrits dans les trois points A, B et C.

A. Préserver l'armature paysagère

I. Préserver les valeurs paysagères ponctuelles qui participent de l'identité particulière de Brétigny

Brétigny possède des sites présentant des **valeurs paysagères locales** identifiées et détaillées au sein du diagnostic du rapport de présentation

- Le siège de la Communauté de Communes
- Les deux lavoirs
- La ferme d'Ogny

D'autres éléments participent à ces valeurs locales. Il s'agit d'éléments naturels tels que le passage de la Norges et ses abords dans le centre-bourg et l'alignement d'arbres en direction de la ferme d'Ogny lorsque l'on vient de la halte ferroviaire ou encore les quelques petits alignements d'arbres fruitiers. De plus, la présence de bosquets à l'intérieur de la tâche urbaine est intéressante d'un point de vue du paysage pour l'image de verdure qu'ils véhiculent à l'intérieur du bâti.

L'objectif est de préserver ces valeurs soit lorsqu'elles participent du grand paysage par une protection stricte de l'espace, soit lorsqu'elles participent plus du paysage urbain, par une réglementation précise de l'aspect des constructions à venir. Le projet de la commune garantit ainsi la qualité architecturale des différentes entités. L'article L.151-19 sera utilisé pour les éléments sur lesquels la commune n'a que peu de moyens d'agir (propriétés non communales).

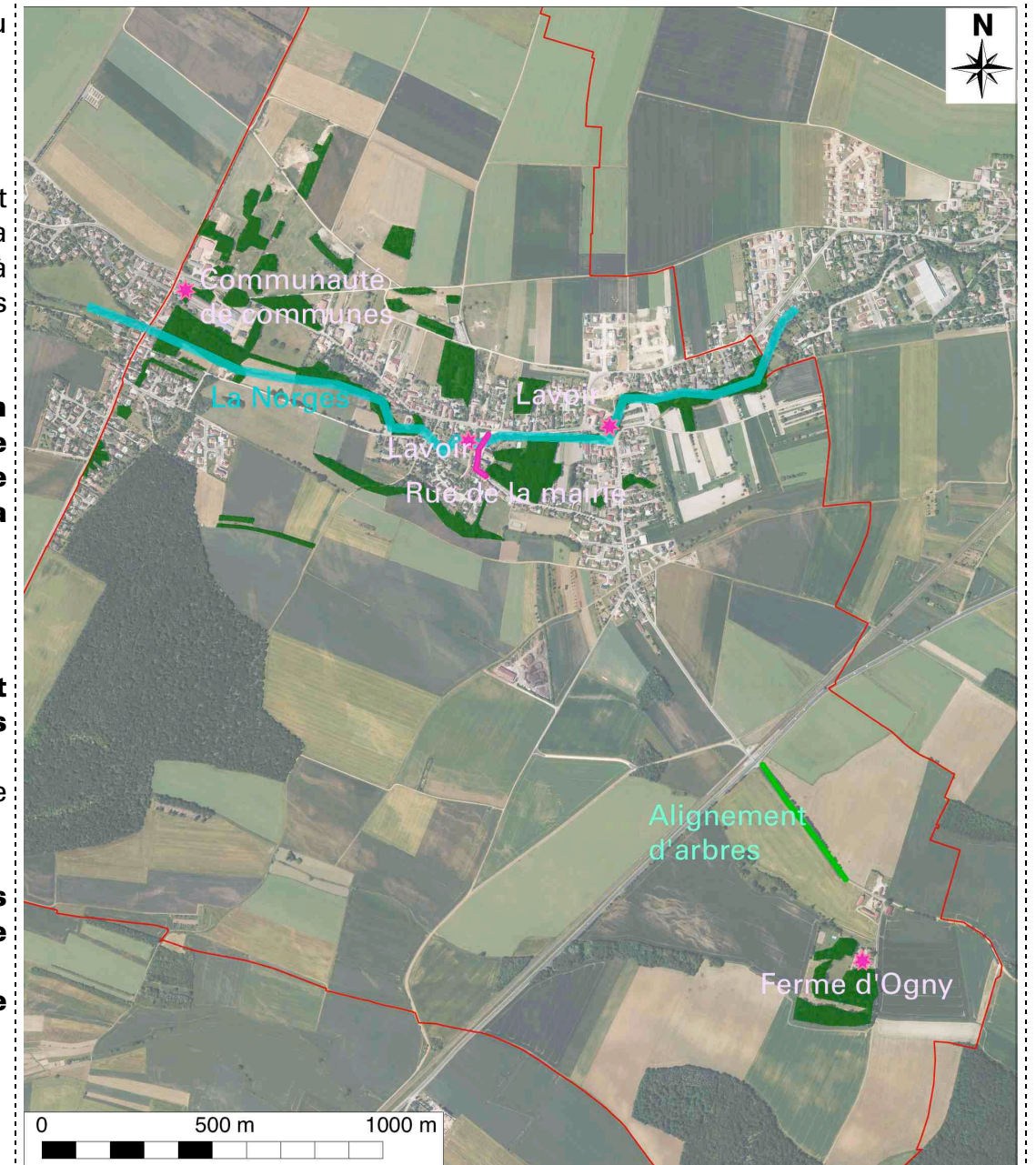
II. Poursuivre la démarche de limitation de l'impact visuel des constructions nouvelles

La commune a une démarche de limitation de l'impact visuel des constructions nouvelles en conservant au maximum les arbres et végétaux existants et en veillant à ce que les clôtures en limite de chemins agricoles soient végétalisées pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

Cette réflexion a déjà été menée sur l'opération d'aménagement aux "Coteaux du Moulin" et continuera d'être menée sur l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement prévu par la commune.

Le projet de Brétigny est de préserver les grands équilibres du paysage actuel en concentrant les possibilités d'urbanisation sur le centre bourg ou à proximité de celui-ci afin de ne pas « miter » le terroir existant.

Les grands massifs boisés et les espaces agricoles ouverts, qui sont importants à la fois sur le plan de l'environnement et du paysage, seront ainsi préservés.



B. Préserver les ressources naturelles

I. Brétigny présente des espaces d'intérêt paysager et environnemental au niveau des espaces naturels

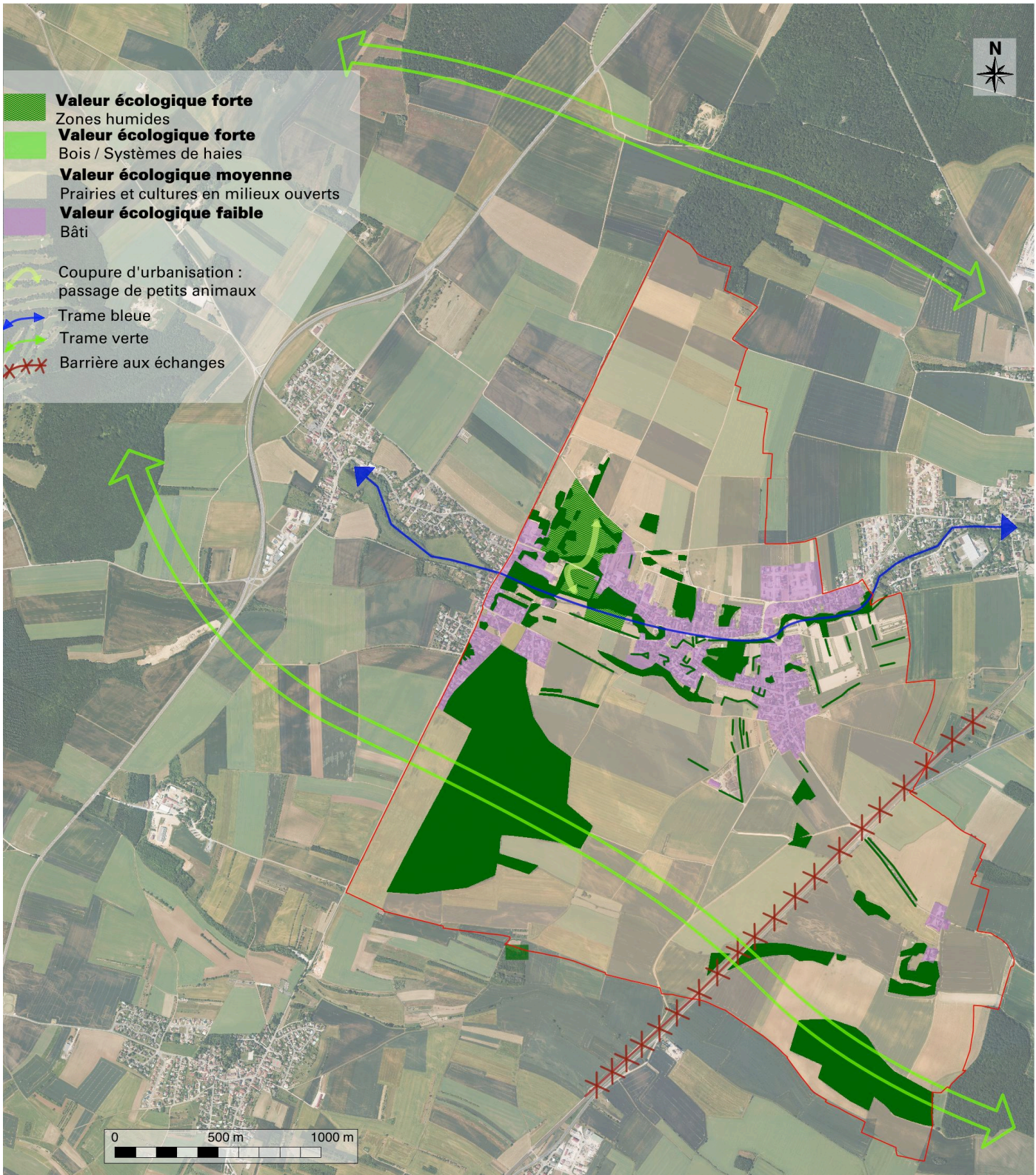
L'attractivité de la commune dépend largement du cadre de vie qu'elle propose. Ce cadre à dominante naturelle et boisée doit être conservé. Ainsi, le projet de développement de Brétigny s'attache à conserver les éléments forts de qualité environnementale et à limiter la consommation d'espaces naturels en urbanisant en priorité dans les espaces disponibles en dents creuses et en continuité directe de la tache urbaine.

1) Préserver les zones humides
Les terrains occupés anciennement par des sablières sont reconnus aujourd'hui comme des **zones humides** par la DREAL. Ces zones bénéficient d'une biodiversité très riche. Elles sont constituées de boisements humides et de prairies humides. **Leur conservation et leur maintien sont indispensables afin de préserver l'équilibre écologique sur la commune. C'est pourquoi, la commune a décidé de ne pas construire en zone humide.**

2) Préserver la trame bleue : La Norges
Il s'agit de préserver la Norges qui traverse la commune d'Ouest en Est en évitant toute urbanisation en bordure de la rivière. Cela contribuera à la préservation à plus grande échelle des cours d'eau dans lesquelles elle se jette (La Tille, la Saône, la Rhône...)

3) Préserver les grands boisements et les trames vertes
La commune détient des boisements importants tels que le bois du Roz et le bois des Caurées au Sud. Ces boisements constituent des **zones de refuges pour la faune**. Le Bois du Roz et des Caurées se situent sur une trame verte allant des bois de Norges la Ville au bois St Julien. Plus au Nord, une trame verte est également présente entre la forêt domaniale de Clénay et le bois du Défoy.
Ainsi, le projet de Brétigny prévoit la préservation des continuités écologiques liées aux échanges entre les boisements, et liés à la Norges et conservera au maximum les zones boisées existantes des terrains qui seront urbanisés pour les aménager en espaces verts comme c'est le cas notamment sur le projet de lotissement aux Coteaux du Moulin.

4) Maintenir une coupure d'urbanisation
La coupure d'urbanisation au Nord de la Norges sera également préservée. Elle correspond au secteur humide et à certains parcs boisés de la commune. Le maintien de cette coupure verte permettra aux petits animaux de circuler.
Le projet de développement de la commune préservera une coupure d'urbanisation qui permettra le passage de petits animaux au Sud de la Norges, sur la partie Ouest du territoire communal.



C. Tirer partie des ressources naturelles pour inciter aux économies d'énergie

I. Ce que fait la commune

1) Lotissement « les Faucilles » au Nord est de la commune

La commune apporte une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en récoltant les eaux de ruissellement des voiries et en les évacuant par des noues paysagères sur tranchées drainantes aménagées dans l'emprise des espaces publics. C'est le cas au lotissement "les faucilles" au Nord Est. Ici, les eaux de la RD 28a et du lotissement sont évacuées dans des systèmes de noues paysagères aménagées. De plus, les trottoirs sablés permettent l'infiltration naturelle de l'eau. **De cette manière, il est fait en sorte que les eaux pluviales ne s'écoulent pas dans la Norges et il y a une démarche de valorisation de l'écoulement naturel de l'eau. La commune a pris soin d'aménager des trottoirs sablés pour permettre l'infiltration de l'eau dans les sols.**



Aménagements à l'entrée du lotissement "Les Faucilles"



Trottoirs sablés le long de la Norges, route de Norges

2) Le lotissement « les Coteaux du Moulin » à l'Ouest

Les terrains sableux, caillouteux et en pente sur le terrain du futur « écolotissement les Coteaux du Moulin » ont été jugés médiocres pour la culture. **Sur « l'écolotissement » en construction aux "Coteaux du Moulin", la commune a envisagé la mise en place d'un écoulement naturel des eaux de pluie par l'intermédiaire de noues et de drainage, ainsi qu'une infiltration naturelle des bassins récupérateurs d'eau.**



Les végétaux présents (comme ceux figurant sur la photo prise chemin des Vignes) seront conservés pour absorber l'eau pluviale, retenir le terrain, servir de barrières naturelles et d'écrin de verdure (la ligne de coteau étant visible depuis la RD28, la conservation des végétaux permettra une meilleure intégration paysagère du lotissement).

L'orientation Nord-Sud des terrains aux « Coteaux du Moulin » sera favorable à l'installation de panneaux solaires. Cet écolotissement utilisera au maximum les ressources naturelles et sera relié par des cheminements doux aux points centraux : l'école, les commerces, la halte ferroviaire, etc.

II. Ce que souhaite la commune

La commune souhaite inciter à :

- La prise en compte des facteurs climatiques locaux dans l'implantation des bâtiments (façade principale des bâtiments orientée plein Sud lorsque cela est possible, etc.)
- L'intégration de l'importance d'une bonne isolation thermique pour maîtriser la consommation en énergie (rendre les bâtiments étanches à l'air pour limiter la déperdition de chaleur lorsque cela est possible, etc.).
- Le projet de la commune donnera également la possibilité d'installer des capteurs solaires pour la production de chaleur et/ou d'électricité.

Le projet propose :

- **de maintenir les grands massifs boisés anciens qui jouent un rôle de zone refuge en connexion avec les grands espaces agricoles.**
- **de préserver les éléments naturels de type vergers**
- **de ne pas construire en zone humide**
- **de limiter la consommation d'espaces naturels en urbanisant en priorité dans les espaces disponibles en dents creuses et en continuité directe de la tache urbaine.**
- **de préserver les continuités écologiques liées aux échanges entre les boisements, et liés à la Norges.**
- **de continuer à apporter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en récoltant les eaux de ruissellement des voiries et en les évacuant par des noues paysagères sur tranchées drainantes aménagées dans l'emprise des espaces publics.**
- **de poursuivre et valoriser la démarche actuelle de l'écoulement naturel de l'eau par l'intermédiaire des trottoirs sablés pour permettre l'infiltration de l'eau dans les sols.**
- **d'éviter l'artificialisation de la Norges en préservant les berges de toute urbanisation**
- **de préserver la coupure d'urbanisation qui permet le passage de petits animaux au Nord de la Norges, à l'Ouest de la commune**
- **de conserver au maximum les zones boisées existantes des terrains qui seront urbanisés pour les aménager en espaces verts comme c'est le cas notamment sur le projet existant aux coteaux du moulin.**
- **de préserver les grands équilibres du paysage**
- **de préserver les valeurs paysagères ponctuelles qui participent de l'identité particulière de Brétigny**
- **de garantir la qualité architecturale des différentes entités.**
- **de continuer la démarche de limitation de l'impact visuel des constructions nouvelles en conservant au maximum les arbres et végétaux existants et en veillant à ce que les clôtures en limite de chemins agricoles soient végétalisées pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.**

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

A. Prise en compte des risques majeurs

I. Les risques technologiques

Brétigny est concernée par un risque technologique majeur : le risque de transport de marchandises dangereuses lié au passage de la **canalisation de gaz Beire le Chatel-Fontaine les Dijon au Nord**. La bande de dangers significatifs est de 100m de part et d'autre de la canalisation de gaz.

Avant toute opération aux abords de la conduite de gaz (travaux ou construction), il est indispensable d'informer et de consulter pour avis GRTGaz :

GRTGaz Région Rhône Méditerranée
Equipe Régionale Travaux Tiers et Evolution des Territoires
33 rue Pétrequin - BP 6407
69413 LYON Cedex 06

La bande de risques engendrée par la canalisation est éloignée de toute construction.

Les risques technologiques présents sur la commune sont détaillés dans le diagnostic du rapport de présentation.

II. Les risques naturels

Brétigny est concernée par l'Atlas des zones inondables de la rivière Norges réalisé en 2004.

Les risques naturels présents sur la commune sont détaillés dans le diagnostic du rapport de présentation.

B. Prise en compte des nuisances

Les nuisances présentes sur la commune sont détaillées d'avantage dans le diagnostic du rapport de présentation.

I. Les infrastructures de transport

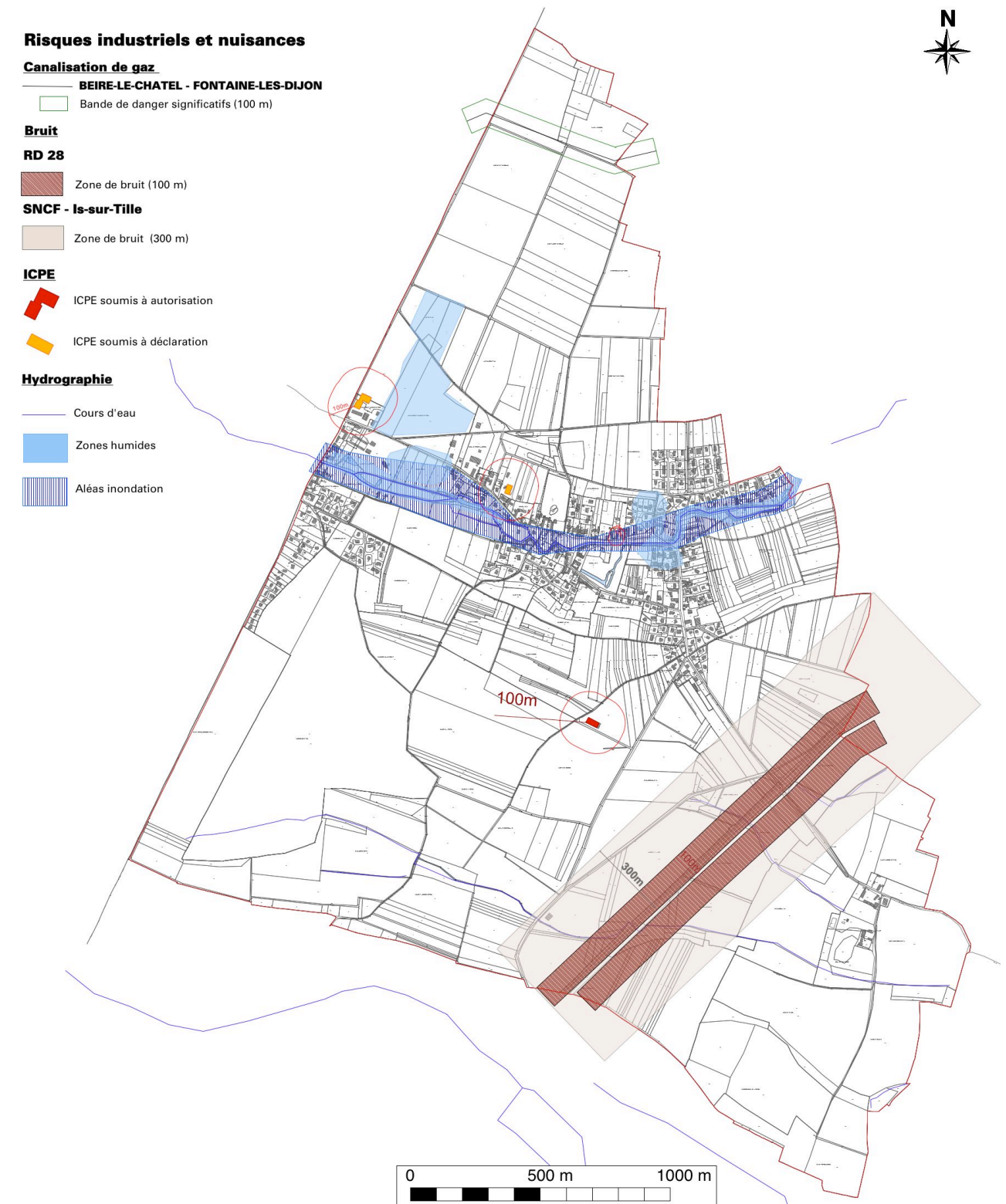
Le secteur est traversé au Sud-Est par la RD28 impliquant une zone de bruit de 100 mètres de part et d'autres de la voie, ainsi que par la ligne SNCF impliquant une zone de bruit de 300 mètres de part et d'autres de l'infrastructure.

Ces deux infrastructures sont éloignées des constructions à usage d'habitat.

II. Les bâtiments agricoles classés ICPE

4 sites agricoles sont classés ICPE sur la commune. Cela concerne un bâtiment de stockage de fourrage, un bâtiment d'élevage et un silo. Pour le laboratoire à lapins, la règle de recul est fixée à 25 mètres.

Pour ces bâtiments, les règles de reculs réciproques (100 mètres et 25 mètres) instaurées autour de ces bâtiments seront respectées pour éviter qu'il y est une implantation d'habitations trop près de ces bâtiments agricoles.



Le projet prévoit de :

- **De prendre en compte les risques liés au débordement de la Norges en maîtrisant l'urbanisation.**
- **Empêcher toute construction à usage d'habitation le long des RD28 et de la voie ferrée.**
- **Eviter tout développement urbain à proximité immédiate d'un bâtiment classé ICPE**
- **Eviter toute construction dans une zone de danger liée à la canalisation de gaz**

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Une large majorité du territoire communal est à vocation agricole (71,5%). L'activité agricole se lit dans le paysage par la présence de parcelles maraîchères et par la prédominance d'espaces ouverts parsemés de prairies et de champs cultivés. Il y a très peu de haies sur le territoire communal.

La carte matérialise les exploitations professionnelles sur la commune ainsi que les chemins agricoles qu'il conviendra de préserver pour maintenir le passage des engins agricoles à ces endroits de la commune.

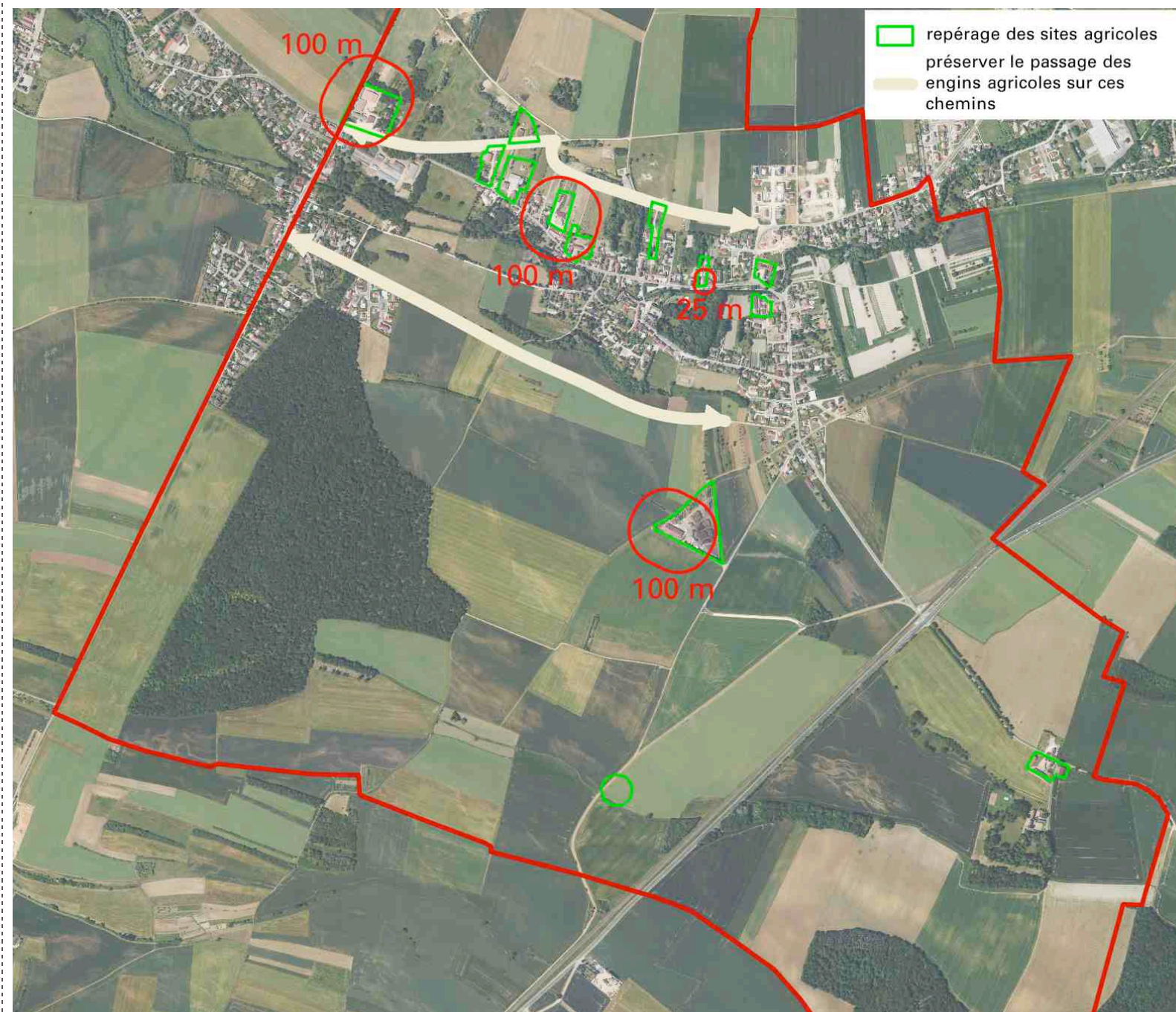
Cela évite aux agriculteurs d'emprunter les routes plus fréquentées à l'intérieur du centre-bourg.

Les différents sites agricoles sont mêlés au tissu urbain. Des rayons de réciprocité de 100 mètres ont été matérialisés autour des bâtiments agricoles classés ICPE pour tenir compte des risques sanitaires liés à ces exploitations. Un rayon de 25 mètres a été matérialisé autour du laboratoire d'abattage à lapins classé lui aussi ICPE.

Le projet de développement de la commune s'appuiera d'abord sur l'utilisation les « dents creuses » à l'intérieur de la tache urbaine.

Toutefois, pour répondre aux besoins et permettre un développement urbain, il sera nécessaire de prévoir une urbanisation de terrains à usage agricole. Le choix se portera d'abord sur des terrains relativement « coincés » à l'intérieur du tissu urbain.

Le projet prévoira de préserver les chemins dédiés aux accès des exploitations et aux parcelles agricoles en veillant à ce qu'ils ne soient pas utilisés pour desservir les lotissements envisagés. Cette même réflexion avait déjà été menée sur les lotissements "les faucilles" au Nord Est de la commune et les "coteaux du moulin". Pour cela, les constructions se desserviront toutes depuis l'intérieur des projets. La commune entend poursuivre dans cette logique de conserver une vocation agricole et piétonnière aux chemins ruraux en constituant de véritables voies vertes pour rejoindre le village.



Le projet prévoit de :

- conserver son caractère rural**
- préserver les sites d'exploitation agricole existants lorsque cela est possible**
- autoriser le développement des sites d'exploitations existants et permettre les installations nouvelles en inscrivant une grande partie du territoire de la commune en zone agricole**
- ne pas consommer d'espaces agricoles pour l'urbanisation en-dehors des espaces nécessaires en continuité du centre bourg et des espaces en dents creuses**
- ne pas enclaver les parcelles agricoles**
- préserver les chemins dédiés aux accès des exploitations et aux parcelles agricoles en veillant à ce qu'ils ne soient pas utilisés pour desservir les lotissements envisagés.**

LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ACTIVITE

Maintien des activités économiques existantes

La commune de Brétigny souhaite maintenir les activités existantes (agriculture, restauration, les quelques entreprises artisanales présentes).

La commune de Brétigny peut être définie comme un territoire rural où la majeure partie des actifs résidant sur la commune va travailler dans l'agglomération dijonnaise. Les objectifs sont :

- d'une part, à l'échelle de la commune, de maintenir les activités existantes ;
- d'autre part, à l'échelle intercommunale, de profiter de l'effet d'attraction des zones activités présentes sur les communes voisines, notamment à Ruffey-lès-Échirey et Norgues-la-Ville.

Le développement de l'activité économique est prévu sur les communes de Clénay et de St Julien.

Le projet propose :

- De maintenir les activités économiques existantes sur Brétigny**

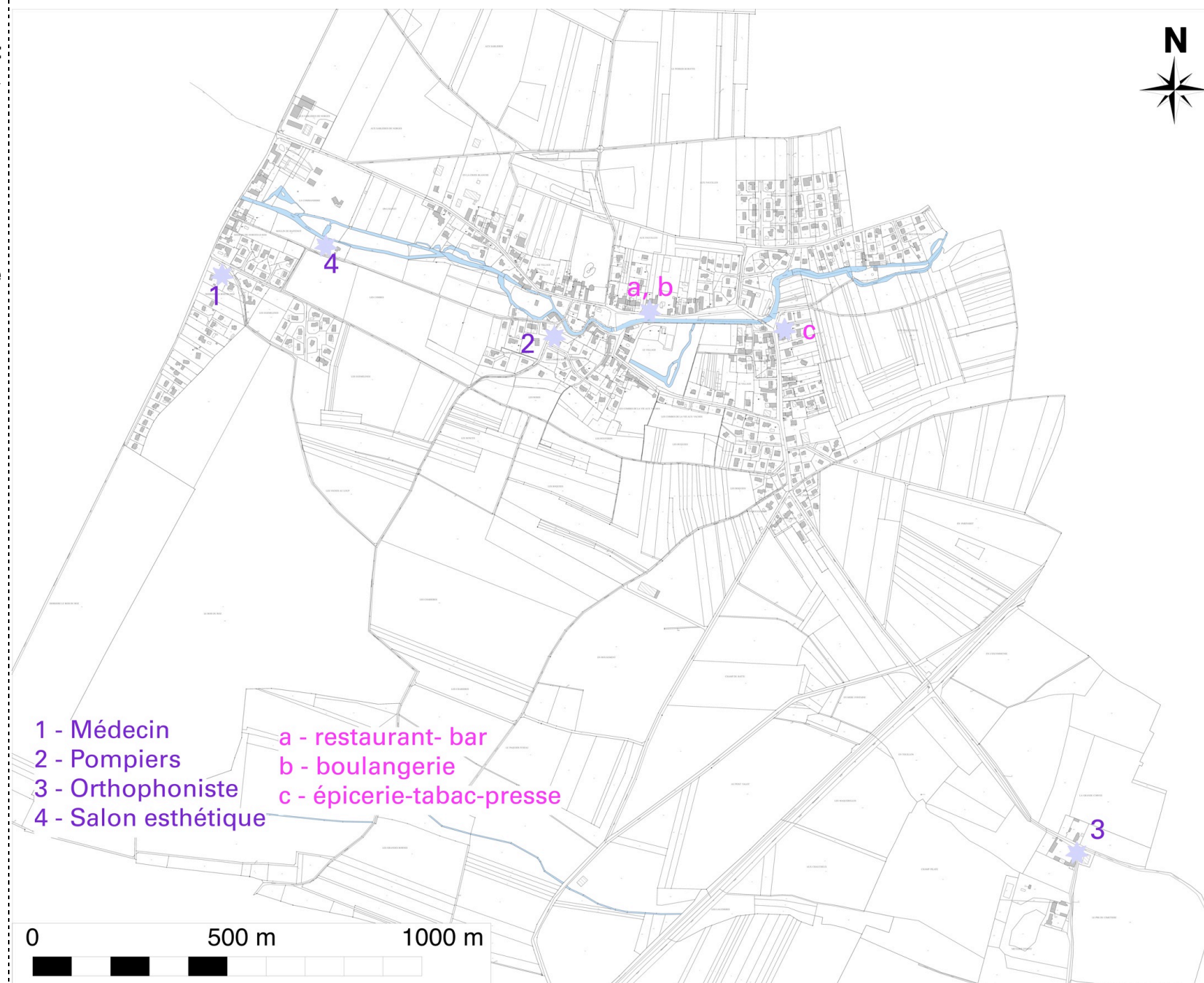
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES COMMERCE ET SERVICES

Maintien le niveau de commerces et de services existant

La commune de Brétigny souhaite maintenir les commerces et services existants (boulangerie, épicerie, un restaurant-tabac). Un médecin, un orthophoniste et un cabinet d’infirmière sont également présents sur la commune.

Pour les achats courants, les habitants se rendent sur l'agglomération dijonnaise.

La commune ne souhaite pas développer d'avantage son offre de commerces et services.



Le projet propose :

- **De maintenir le niveau de commerces et services existant sur Brétigny**

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS

Maintenir les équipements existants

La commune dispose d'une offre d'équipements essentiellement tournés vers le scolaire et les loisirs de type sportif.

Brétigny dispose d'une mairie, d'une école primaire, d'une salle polyvalente (à vocation de réunions, loisirs et culture), d'une bibliothèque, de terrains de sports, d'un city stade, d'un square et d'une halte ferroviaire.

Développer l'offre d'équipements

La commune a déjà un projet d'aménagement autour de la halte ferroviaire. La commune souhaite aménager un parking pour permettre aux pendulaires toujours plus nombreux empruntant le train de pouvoir se garer. Le parking est actuellement en projet.

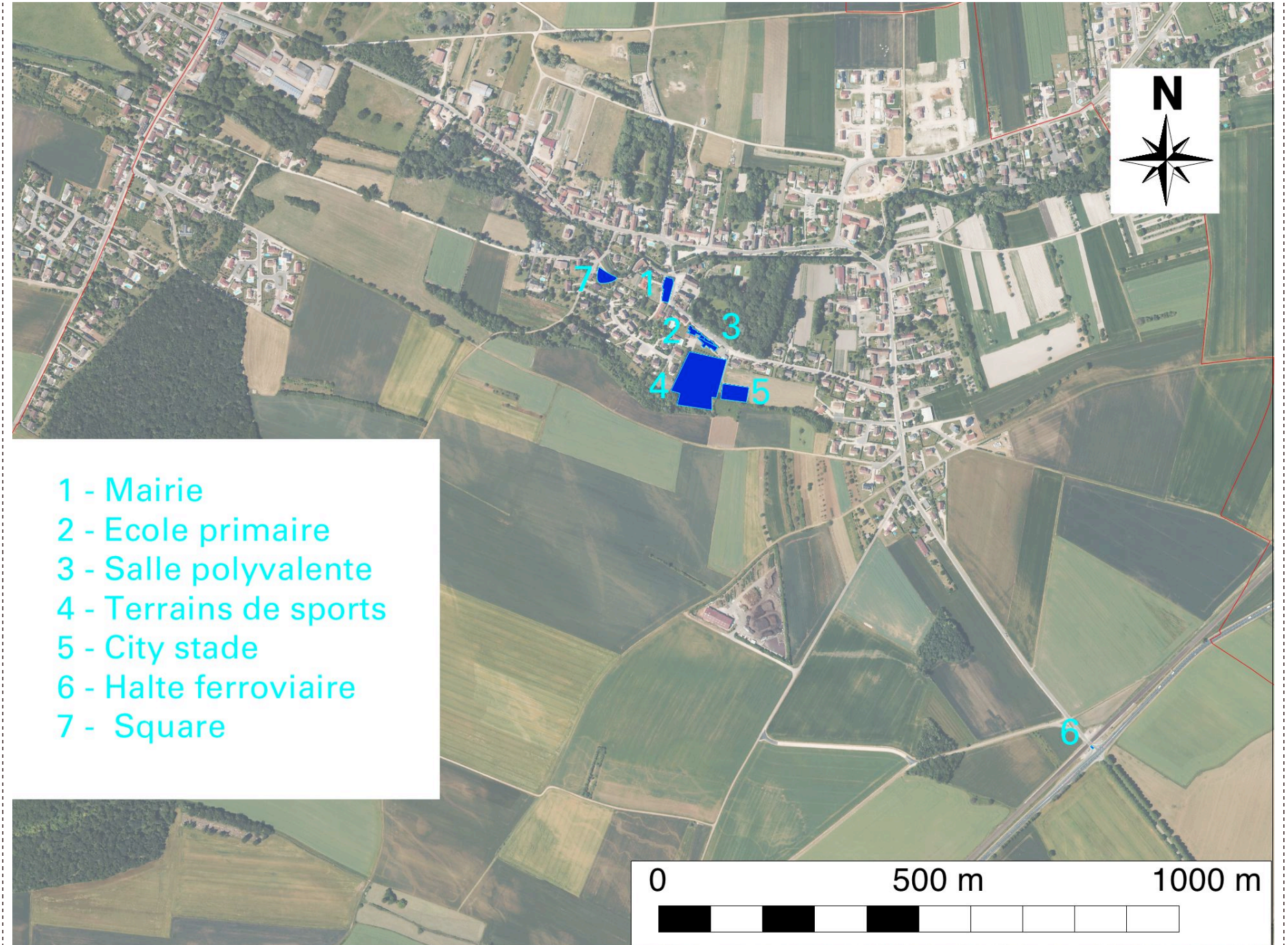
La commune souhaite implanter un parking d'une vingtaine de places. Actuellement, il existe un accès sécurisé pour se rendre du centre bourg à la halte ferroviaire via l'aménagement de trottoirs et de lampadaires. La commune souhaite également aménager un garage à vélos sur le parking.

Un projet d'ateliers municipaux est en cours à la commanderie. Le but étant également d'y accueillir la caserne de pompiers ou encore d'y aménager une salle de réunion.

Le développement des communications numériques

Le récepteur ADSL se situe sur le territoire communal de Norges la Ville, commune voisine. Brétigny est bien couverte par le réseau numérique. La partie Ouest du territoire communal est mieux couverte que la partie Est car plus proche du récepteur.

Le central téléphonique NOR21 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL et l'ADSL2+. Orange a également prévu un service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes.



Le projet propose :

- De maintenir les équipements existants sur Brétigny
- De développer l'offre d'équipements sur la commune

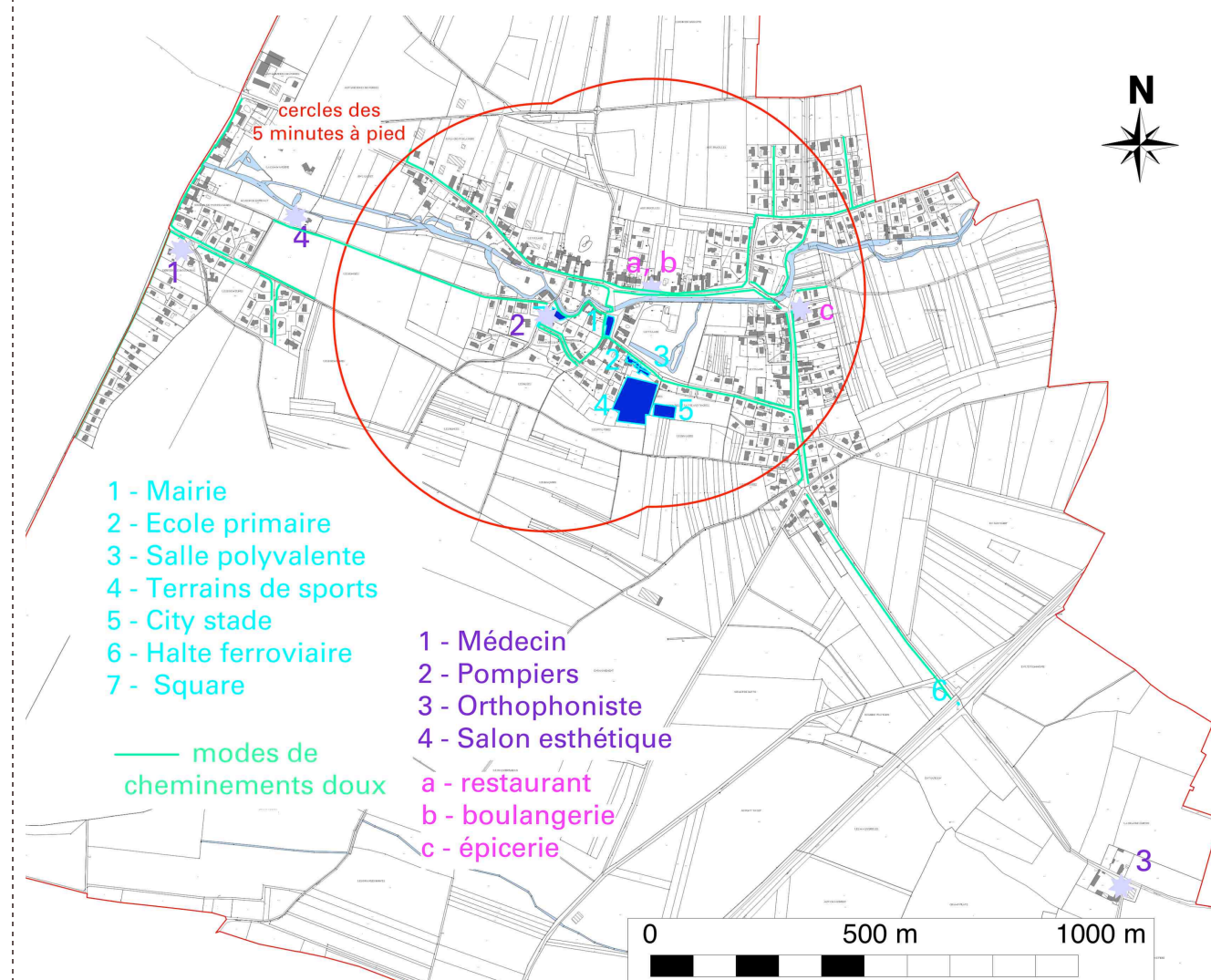
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux

La population de Brétigny a la **possibilité d'utiliser l'offre de transports en commun** (car et train) **bien développée sur la commune, dans les opérations courantes de la vie quotidienne.**

La commune affirme la volonté de **développer les modes de déplacements doux pour permettre à la population de se rendre aux infrastructures de transport** (arrêts de bus et halte ferroviaire). **A noter toutefois que Brétigny est bien dotée en réseaux de cheminements doux. Un cheminement doux relie le lotissement en cours de commercialisation des "Coteaux du Moulin" aux équipements, commerces et services du centre bourg.**

Actuellement, il existe un accès sécurisé pour se rendre du centre bourg à la halte ferroviaire via l'aménagement de trottoirs et de lampadaires. La commune souhaite également aménager un accès à la halte ferroviaire pour les vélos en aménageant une piste cyclable.



Le projet propose :

- d'inciter à l'utilisation des modes de cheminement doux
- de privilégier le développement autour des points attractifs pour limiter les déplacements sur la commune
- d'aménager de nouveaux cheminements doux pour sécuriser les déplacements piétonniers en direction de la halte ferroviaire et développer les sentiers pédestres intercommunaux

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT

A. Population et nombre de résidences principales : rappel des chiffres

I. Rappel des grandes tendances locales en terme de croissance de la population en 2009

Brétigny a connu une croissance supérieure à celle observée sur la Communauté de Communes (2%), la Communauté d'Agglomération (0,1%) et l'Aire Urbaine (0,4%) entre 1999 et 2009. Cette croissance est largement expliquée par la forte proportion de réhabilitations d'anciens bâtiments, la construction du lotissement au Nord Est de la commune et l'installation de familles avec enfants.

	Brétigny	Communauté de Communes Val de Norge	Communauté d'Agglomération	Aire urbaine de Dijon
Population en 2009	917 habitants	8 139 habitants	244 885 habitants	373 574 habitants
Résidences principales en 2009	324 RP	2 949 RP	118 058 RP	167 967 RP
Croissance moyenne de la population sur la période 1999-2009	+ 2,5% par an	+ 2% par an	+ 0,1 % par an	+ 0,4% par an

Source RGP INSEE 2009

II. Nombre de résidences principales en 2012

En 2008, et selon l'INSEE, il y avait 316 résidences principales sur Brétigny.

En 2012, il y avait 319 résidences principales sur Brétigny selon le registre des permis de construire et l'observatoire de la construction SITADEL. **Ces 319 résidences principales tiennent compte des trois constructions qui se sont faites sur la période 2009-2011 selon l'observatoire de la construction neuve Sitadel.**

III. Quelle est la diversité du parc de logements sur Brétigny en 2009 ?

* L'habitat individuel :

Il correspond à l'offre existante, liée à la volonté de propriétaires de vendre des parcelles... Il peut aussi être lié à des aménagements de type lotissement.

⇒ **en 2009, 97 % des logements sont des maisons sur Brétigny.**

* L'habitat individuel groupé :

Aucun logement de type individuel groupé n'est répertorié sur la commune. Développer ce type d'habitat permettra d'attirer une population nouvelle (jeunes couples avec enfants, primo-accédants...).

* L'habitat collectif (petits appartements) :

Cette possibilité peut permettre de créer une offre attirant une population nouvelle (jeunes ou personnes âgées cherchant à ne pas être isolées).

⇒ **en 2009, l'INSEE compte 11 appartements**

* Le statut d'occupation

L'habitat principal : 95 % de résidences principales

Les logements locatifs : 9 % de locataires

⇒ **Aucun logement social mais 6 logements communaux en 2012**

B. Le projet communal sur la période 2010-2025 : une croissance de 1,5% en moyenne par an

La procédure de révision de PLU a commencé fin 2011 et ce document ne sera opposable qu'en 2014.

Ainsi pour que le PLU ait une durée de vie d'au moins 10 ans, l'horizon de travail fixé pour les estimations du PLU est 2025.

Brétigny souhaite rester dans une logique de commune rurale en périphérie de l'agglomération dijonnaise. La commune bénéficie d'un rôle de bourg relais vis-à-vis des communes environnantes. En effet, le bourg accueille quelques commerces de proximité (boulangerie, tabac-presse, épicerie, restaurants ...) quelques services (médecin, pompiers, orthophoniste, salon esthétique, ...) et équipements (école, halte ferroviaire, salle polyvalente...) permettant aux habitants de satisfaire les besoins de bases.

Afin de permettre son développement et ne pas concurrencer le pôle urbain plus important, la commune table sur une croissance de 1,5% par an entre 2010 et 2025, ce qui est légèrement inférieur à sa croissance annuelle moyenne sur la période 1999-2009 (qui était de 2,5%).

I. Le projet communal en terme de croissance de population : une croissance 1,5% / an sur la période 2010-2025

Il y avait 917 habitants en 2009 sur Brétigny.

La commune souhaite se baser sur une croissance de population de 1,5% par an entre 2010 et 2025.

Avec cette croissance de 1,5% par an, le nombre d'habitants sur Brétigny sera d'**environ 1164 habitants en 2025** (croissance de 247 habitants par rapport à 2009).

II. Simulation du nombre de résidences principales à construire entre 2010 et 2025 pour une taille des ménages légèrement inférieure à celle de 2009

1) Le nombre de résidences principales à construire compte tenu du nombre d'habitants en 2025

En janvier 2012, il y avait donc au total environ 319 résidences principales (316 logements en 2008 et 3 constructions sur la période 2009-2011 selon SITADEL).

En tenant compte d'une **taille des ménages fixée à 2,7**, il y aura **431 résidences principales sur la commune** (1164 habitants en 2025 / 2,7 personnes par ménage = 431 résidences principales en 2025), **soit 112 de plus qu'en 2012.**

La taille des ménages était de 2,8 personnes/ménage en 2009. Cette taille des ménages de 2,7 tient compte du phénomène de décohabitation.

Les 112 logements tiennent compte du potentiel total de logements à réaliser sur la commune entre 2012 et 2025 en constructions neuves et réhabilitations.

2) Prise en compte du potentiel de logements en cours de commercialisation aux "Coteaux du Moulin"

La commune détient un lotissement en cours de commercialisation aux "Coteaux du Moulin". **Le potentiel de 15 logements pouvant être construits** doit donc être déduit du potentiel de logements total à réaliser sur la commune. **Il reste réellement 97 logements à prévoir sur la commune entre 2012 et 2025 une fois que le nombre de logements prévus au lotissement "les Coteaux du Moulin" ait été déduit** (112 logement prévus – 15 logements en cours de commercialisation aux "Coteaux du moulin" = 97 logements nouveaux à prévoir sur la période 2012-2025).

C. Le cadre supracommunal : le SCoT du Dijonnais

Brétigny fait partie des communes de niveau 4 du SCoT. Il s'agit des communes résidentielles ayant connu une croissance importante ces dernières années. L'enjeu pour ces communes est de maîtriser cette croissance afin de garantir une agriculture vivante et des paysages de qualité tout en permettant un développement répondant aux critères environnementaux et aux principes détaillés dans le PADD. **Le PLU de Brétigny devra se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT.** A noter que la commune n'est incluse dans aucun PLH.

Pour les communes de niveau 4 dont Brétigny fait partie, le SCoT prévoit **3 000 logements supplémentaires** entre 2010 et 2020.

I. Le projet communal en terme de croissance de population sur la période 2010-2020 couverte par le SCoT : une croissance 1,5% / an

Il y avait 917 habitants en 2009 sur Brétigny.

La commune souhaite se baser sur une croissance de population de 1,5% par an entre 2010 et 2020.

Avec cette croissance de 1,5% par an, le nombre d'habitants sur Brétigny sera d'**environ 1080 habitants en 2020** (croissance de 163 habitants par rapport à 2009).

II. Simulation du nombre de résidences principales à construire entre 2012 et 2020 pour une taille des ménages légèrement inférieure à celle de 2009

1) Le nombre de résidences principales à construire compte tenu du nombre d'habitants en 2020

En janvier 2012, il y avait donc au total environ 319 résidences principales.

En tenant compte d'une **taille des ménages fixée à 2,7, il y aura 400 résidences principales sur la commune** (1080 habitants en 2020 / 2,7 personnes par ménage = 400 résidences principales en 2020), **soit 81 de plus qu'en 2012.**

La taille des ménages était de 2,8 personnes/ménage en 2009. Cette taille des ménages de 2,7 tient compte du phénomène de décohabitation.

Les 81 logements tiennent compte du potentiel total de logements à réaliser sur la commune entre 2012 et 2020 en constructions neuves et réhabilitations.

2) Prise en compte du potentiel de logements en cours de commercialisation aux "Coteaux du Moulin"

La commune détient un lotissement en cours de commercialisation aux "Coteaux du Moulin". **Le potentiel de 15 logements pouvant être construits doit donc être déduit du potentiel de logements total à réaliser sur la commune. Il reste réellement 66 logements à prévoir sur la commune entre 2012 et 2020 une fois que le nombre de logements prévus au lotissement "les Coteaux du Moulin" ait été déduit** (81 logement prévus – 15 logements en cours de commercialisation aux "Coteaux du moulin" = 66 logements nouveaux à prévoir sur la période 2012-2020).

Le SCoT demande également de prévoir sur la période 2012-2020

- **une moyenne de 20% de logements consacrée au renouvellement urbain et au renforcement des secteurs urbanisés**, soit **16 logements** sur les **81 constructions** entre 2012 et 2020 (« Coteaux du Moulin » inclus).

- **favoriser la réhabilitation de l'habitat existant** (reconquérir le parc ancien). La commune prévoit la construction de **6 logements** en réhabilitation.

- **de prévenir le phénomène de vieillissement de la population**. La commune souhaite construire à proximité des équipements, commerces, services et mettre en lien les nouveaux quartiers avec les déplacements doux déjà existants ainsi qu'en créer de nouveaux. De plus, une attention particulière sera portée à ce que les nouvelles opérations d'aménagement prévoient des aménagements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les communes de niveau 4 dont Brétigny fait partie ne peuvent s'étendre que sur 10% maximum de la tache urbaine existante à vocation d'habitat sur les 10 ans qui suivent l'approbation du PLU (c'est à dire jusqu'en 2024). La tache urbaine à vocation d'habitat de Brétigny étant de 56,6 hectares, la commune ne peut prévoir en extension que 5,7 ha au maximum.

- **la part de logements aidés dans la production nouvelle de logements est fixée à 10%** pour les communes de niveau 4, soit **8 logements sur les 81 constructions** entre 2012-2020. La commune souhaite diversifier l'offre de logements sur son territoire et implanter des logements individuels purs et individuels groupés. Brétigny souhaite de cette manière attirer une population diversifiée sur son territoire.

Correspondance des préconisations du SCoT sur l'ensemble de la durée d'application du PLU : 2012-2025

- **une moyenne de 20% de logements consacrée au renouvellement urbain et au renforcement des secteurs urbanisés**, soit **22 logements** sur les **112 constructions** entre 2012 et 2025 (« Coteaux du Moulin »inclus).

- **favoriser la réhabilitation de l'habitat existant** (reconquérir le parc ancien). La commune prévoit la construction de **6 logements en réhabilitation**.

- **de prévenir le phénomène de vieillissement de la population**. La commune souhaite construire à proximité des équipements, commerces, services et mettre en lien les nouveaux quartiers avec les déplacements doux déjà existants ainsi qu'en créer de nouveaux. De plus, une attention particulière sera portée à ce que les nouvelles opérations d'aménagement prévoient des aménagements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les communes de niveau 4 dont Brétigny fait partie ne peuvent s'étendre que sur 10% maximum de la tache urbaine existante à vocation d'habitat sur les 10 ans qui suivent l'approbation du PLU (c'est-à-dire jusqu'en 2024). La tache urbaine à vocation d'habitat de Brétigny étant de 56,6 hectares, la commune ne peut prévoir en extension que 5,7 ha au maximum.

- la **part de logements aidés dans la production nouvelle de logements est fixée à 10%** pour les communes de niveau 4, **soit 11 logements sur les 112 constructions** entre 2012-2025. La commune souhaite diversifier l'offre de logements sur son territoire et implanter des logements individuels purs et individuels groupés. Brétigny souhaite de cette manière attirer une population diversifiée sur son territoire.

Afin de diversifier l'offre de logements sur son territoire, **la commune a actuellement une démarche d'offrir des logements locatifs à loyers modérés**. La commune achète ainsi des logements qu'elle loue à loyers abordables afin de permettre à des ménages modestes d'avoir accès à la location. Cette démarche qui rapproche les élus des habitants permet de compenser le fait qu'il n'y a pas de bailleurs sociaux installés sur la commune. Cette démarche de mise en place de logements aidés est menée depuis une quinzaine d'années sur la commune. **Son coût important ne permet pas de mettre en place un grand nombre de logements aidés mais la commune a la volonté de poursuivre cette démarche afin qu'une petite partie des logements à réaliser sur la période 2012-2025 soient des logements aidés à loyers modérés.**

OBJECTIF DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

À partir du choix des objectifs de croissance et de diversité, on peut poser la question de « où construire ? ». Toutefois, ces choix doivent tenir compte des enjeux de développement urbain, environnementaux ou encore agricoles.

Actuellement, la superficie des secteurs urbanisés à vocation d'habitat est de 52 ha. En 2012, la commune de Brétigny compte 335 résidences principales. La densité dans la tâche urbaine est donc de **6,4 logements/ha**, ce qui représente une densité faible.

Pour vérifier l'évolution de la densité sur le territoire, nous pouvons étudier un secteur précis et construits depuis peu de temps, en calculant la densité sur le lotissement « Aux Faucilles ».

Le lotissement représente une surface totale de 4,5 ha et il accueille 32 nouveaux logements, soit une densité de 7,1 logements/ha. Cette densité va dans le sens d'une maîtrise de la consommation des espaces par rapport au développement qu'a connu la commune ces dernières décennies. En effet, cette densité est un peu plus élevée que celle calculée sur l'ensemble de la commune en 2012 (= 6,4 logements/ha). Toutefois, ce lotissement ne propose pas une grande diversité en terme de logements (il s'agit essentiellement de maisons individuelles)... C'est la raison pour laquelle la densité n'est pas plus élevée. Il est important effectivement de proposer plusieurs types de logements et notamment des logements individuels groupés ou intermédiaires pour proposer un nombre un peu plus important de logements sur une même surface et augmenter la densité.

Afin d'augmenter la compacité de la tâche urbaine, de limiter la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain mais aussi pour valoriser les équipements, le projet prévoit, dans un premier temps, de construire d'abord dans le centre bourg... en tenant compte des dents creuses existantes, du potentiel de logements vacants et du potentiel de réhabilitations, puis dans un second temps, de retenir des terrains en extension de la tâche urbaine. Une densité globale de 12 logements/ha minimum (en cohérence avec les préconisations du SCoT) sera appliquée sur l'ensemble des secteurs en extension.

Par ailleurs, lors de la période 2000-2010, la consommation de l'espace était de 7,8 ha, soit environ 0,78 ha/an. Le projet tel que défini et détaillé dans le rapport de présentation, consommerait environ 0,5 ha/an entre 2010 et 2025. Le projet de PLU s'inscrit donc dans une logique de limitation de l'espace.

B. LE RENOUVELLEMENT URBAIN

I. Les « Dents creuses »

La commune de Brétigny a réalisé un travail de repérage des dents creuses pouvant accueillir de nouvelles constructions à l'horizon 2025.

II. Le potentiel en logements vacants

Selon l'INSEE en 2008, il y avait une vacance de 16 logements.

L'analyse effectuée a démontré que tous les logements vacants habitables en l'état sont aujourd'hui occupés sur la commune.

III. Le potentiel de réhabilitation et de changement de destination des logements existants

Le projet de PLU vise également à repérer les bâtiments pouvant faire l'objet de réhabilitation afin d'accueillir de nouveaux logements.

C. LES EXTENSIONS

Une fois ce travail de densification de la tâche urbaine actuelle réalisé, il devient possible de chercher des secteurs de développement en extension de la tâche urbaine.

Ces espaces ont été défini au plus près du bourg. Par ailleurs, afin de garantir un aménagement de qualité et de respecter les orientations du SCoT, le PLU prévoit :

- une diversification de l'offre en logements.
- une part de logements locatifs aidés dans chaque opération.
- une densité globale d'environ 12 logements/ha pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

D. Adéquation des réseaux avec le développement urbain

Le projet communal prévoit l'arrivée d'environ 250 habitants sur une dizaine d'années.

Eau potable

La réserve de la ressource en eau est actuellement largement suffisante, le développement prévu n'appelle donc pas d'aménagement particulier au niveau de l'adduction en eau potable.

Assainissement eaux usées :

En terme d'assainissement, la station d'épuration de St Julien est en capacité d'accueillir l'apport de la nouvelle population dans les proportions prévues par le projet. En effet, la station d'épuration a une capacité de 8000 Eq/hab et elle est actuellement utilisée à 50 %. Il existe également une deuxième station d'épuration d'une capacité de 7000 Eq/Hab. Son traitement est de type biologique avec nitrification et déphosphatation. Elle dessert Brétigny, Clénay, Epagny, Marsannay-le-Bois, Norgues-la-Ville et Savigny-le-Sec.

Assainissement eaux pluviales :

Le projet prévoit que le rejet dans le réseau collectif n'est pas systématique et que des prescriptions en terme de rétention ou d'infiltration pourront être imposées dans le cadre de la réalisation des projets de développement de l'urbanisation.

L'urbanisation se fera avec des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols et en prévoyant un raccordement systématique des constructions futures au réseau d'assainissement collectif.

De plus il est aussi prévu de préconiser l'absorption à la parcelle.