
Commune de Broindon

Département de Côte d'Or



Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION



Prescription par DCM en date du 1 mars 2016

Arrêt-projet par DCM en date du 29 mai 2024

Mis à l'enquête publique par arrêté intercommunal en date du 16 octobre 2024

Approuvé par DCM en date du 10 septembre 2025

A.	AXE 1 : LE PROJET URBAIN : VERS UNE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT	3
I.	ORIENTATION 1 : ASSURER UN URBANISME DURABLE.....	3
II.	ORIENTATION 2 : MAINTENIR LE CADRE DE VIE DES HABITANTS	6
III.	ORIENTATION 3 : PROTÉGER LE PATRIMOINE RICHE DE LA COMMUNE.....	7
IV.	ORIENTATION 4 : PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE.....	7
V.	ORIENTATION 5 : PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EN PARTICULIER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE	8
B.	AXE 2 : LE PROJET NATUREL AU CŒUR DE LA POLITIQUE COMMUNALE	9
I.	ORIENTATION 1 : MAINTENIR LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES ET LES CÔNES DE VUE	9
II.	ORIENTATION 2 : ASSURER LA PRÉSERVATION DES ZONES SENSIBLES ET DE LA BIODIVERSITÉ (TRAME VERTE).....	10
III.	ORIENTATION 3 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LA RESSOURCE EN EAU SUR LA COMMUNE (TRAME BLEUE).....	11
IV.	ORIENTATION 4 : PRÉSERVER LA PRÉSENCE VÉGÉTALE EN MILIEU URBAIN	11
C.	OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	13

I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BROINDON

Il s'agit de faire émerger un projet de territoire permettant à la commune de se doter d'une évolution pérenne et équilibrée. La commune est référencée comme « village » au sein du SCoT de Beaune. Elle se caractérise par son rôle essentiellement résidentiel mais dont la croissance devra être maîtrisée tout en lui permettant un certain renouvellement de population grâce à une offre d'habitat diversifiée. Cela se traduira par deux axes d'études :

- Axe 1 : Le projet Urbain
- Axe 2 : Le projet Naturel

A. Axe 1 : Le projet Urbain : vers une maîtrise du développement

I. Orientation 1 : Assurer un urbanisme durable

1. Lutter contre l'étalement urbain

Chaque année en France, 60 000 hectares de terres agricoles ou naturelles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation. Pour lutter contre ce « fléau », la législation française a évolué vers une meilleure prise en compte de l'environnement (loi ALUR de 2014, mise en place des P.L.U Grenelle II).

En dix ans, les zones construites ont été triplées à Broindon. Dans les mois à venir, compte tenu des ventes en cours et des projets d'ores et déjà identifiés, elles auront quadruplé.

Il conviendra donc d'endiguer ce phénomène **en privilégiant une densification du bâti existant**, une requalification de l'habitat ancien et une limitation des possibilités d'extension. Enfin, **le P.L.U devra prescrire des principes de densité (12 logements à l'hectare au minimum) pour toutes les zones potentiellement urbanisable dépassant 2 000 m²**, ceci afin d'être compatible avec le SCoT de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin, actuellement en cours de révision.

2. Assurer une mixité sociale et une évolution démographique maîtrisée

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que la quasi-totalité du parc de logements se compose de grandes unités pavillonnaires récentes. Le parc ancien est minoritaire mais en bon état et offrant également de grandes surfaces habitables. Un logement vacant est recensé sur la commune, ce qui témoigne de son attractivité. Par conséquent, on retrouve une part importante de ménages avec enfants ou en âge d'en avoir sur le territoire.

Cette situation s'explique par le phénomène de périurbanisation et l'augmentation du prix du foncier sur Dijon et sa périphérie proche. Cela entraîne comme principale conséquence le reflux des jeunes ménages vers les communes rurales telles que Broindon. Cette situation a permis à la commune de conforter la part des moins de 30 ans, en forte augmentation entre 2000 et 2015. A l'inverse, la population âgée de plus de 50 ans, très majoritairement celle déjà installée, stagne sur la même période. Conséquence de ce rajeunissement de la population, le nombre d'adolescents, d'enfants scolarisés et de naissances a fortement progressé, engendrant pour la commune des besoins d'équipements nouveaux et frais de scolarisation importants.

L'offre de logements doit désormais être étalée dans le temps, pour ne pas bouleverser l'équilibre social et financier de la commune. **Celle-ci devra cependant tenir compte du vieillissement de la population, et de son maintien dans le village.**

La commune **souhaite travailler sur la diversification de son parc de logements en offrant des logements de plus petite taille ainsi que du locatif**, ce qui permettra de maintenir la population sur la commune (élargissement du parcours résidentiel).

3. Travailler sur la réhabilitation du bâti

Broindon n'a pratiquement pas de logements vacants, ce qui témoigne de sa forte attractivité. On considère qu'un taux de 6% de logements vacants est « optimal » afin d'assurer une fluidité du marché. Le parc communal étant très récent, la vacance dite « structurelle »¹ est quasi inexistante sur la commune. Il ne sera donc pas possible de travailler sur la diminution de la vacance pour créer des logements, celle-ci étant insuffisante à ce jour.

Toutefois, un certain nombre d'anciens bâtiments agricoles peuvent être réhabilités en logements au sein de la trame urbaine. **Les élus souhaitent autoriser le changement de destination de ces constructions** afin de créer de nouveaux logements sans avoir besoin de recourir à la consommation de foncier, conformément aux exigences des lois Grenelle II et S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain).

De plus, **cette politique permettra à la commune de préserver son patrimoine architectural**, ce qui contribuera au maintien de son cadre de vie exceptionnel.

4. Développer les modes de déplacements doux

La volonté communale se veut soucieuse de l'environnement. Dans ce sens, les élus aimeraient lutter contre les émissions de gaz à effet de serre en persévérant dans le développement des modes de transports doux au sein du territoire et en luttant contre la politique du « tout voiture ». Une circulation piétonne a déjà été réalisée au sein du village, ce qui permet de rejoindre les principaux centres d'intérêts de la Commune : arrêts de bus et Mairie/Église, ainsi que de joindre les lotissements entre eux.

Les élus souhaitent poursuivre leurs efforts en travaillant sur le stationnement. Souvent encombrés par les voitures des pétitionnaires, les trottoirs et espaces publics de la commune peuvent parfois être difficilement accessibles, surtout en fin de journée ou lors des week end. **Le P.L.U pourra prescrire dans son règlement une « obligation » de stationnement pour les nouvelles constructions** à l'intérieur des parcelles ou travailler sur le nombre de places de parking par parcelle.

5. Favoriser les nouvelles technologies de l'information et de la communication

La commune souhaite travailler sur le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Le développement de la fibre est actuellement en cours sur le territoire de Broindon. Ayant peu de moyens d'actions, elle imposera tout de

¹ La vacance est dite structurelle lorsque les logements ne répondent plus aux exigences de confort souhaitées par la population (isolation, superficie, disposition...)

même la présence de fourreaux pour toute nouvelle construction destinés à l'installation de cet équipement lorsqu'il sera présent sur la commune.

II. Orientation 2 : Maintenir le cadre de vie des habitants

1. Mettre en valeur les équipements et les espaces publics

Quelques espaces publics ont été recensés sur le territoire lors du diagnostic. Ils constituent des espaces de rencontres et d'échanges participant au cadre de vie des citoyens. **Certains aménagements ont déjà eu lieu (bancs, aménagements verts, ...) qu'il faudra poursuivre.**

Broindon dispose également d'un ensemble d'équipements publics. L'ancienne école a été réhabilitée en mairie, et l'ancienne mairie aménagée en salle polyvalente.

La commune s'est également équipée d'un espace de jeux pour les petits situé dans le centre du village, accompagné de l'implantation d'un verger conservatoire qui consacre le caractère bucolique de l'ensemble. Le besoin se fait sentir d'installer un lieu de rencontre pour les jeunes qui pourrait être situé à proximité sur un terrain communal. Ce projet est d'ores et déjà étudié par les élus et sera intégré au PLU.

2. Lutter contre les nuisances

Afin d'assurer un cadre de vie optimal à la population locale, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs nuisances dans la définition des futures zones à urbaniser.

- Un risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales au centre du lotissement du Charmois. Une véritable réflexion devra avoir lieu sur ce secteur afin qu'il bénéficie d'une réglementation stricte et adaptée.
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
- La canalisation de transport de gaz naturel exploitée par la société GRTgaz.

III. Orientation 3 : Protéger le patrimoine riche de la commune

Au-delà du château et de son parc, le centre-bourg ancien présente des caractéristiques architecturales de qualité et offre des décorations extérieures qui enrichissent les façades des bâtiments (murs de pierres, portes cochères, ensemble bâti de la mairie, ...). Ce style architectural lui assure une véritable homogénéité, pérennisée par la supervision de l'ensemble des permis de construire par l'Architecte des Bâtiments de France.

Cependant, le bâti récent présente une certaine « standardisation » et **les élus souhaiteraient permettre un bâti alliant architectures traditionnelles et contemporaines**. En plus d'offrir une véritable diversité visuelle au sein de la trame bâtie, cela permettrait d'utiliser les nouvelles technologies de construction en matière d'économie d'énergie (maison passive, éco-quartier...).

IV. Orientation 4 : Préserver l'activité agricole

L'activité agricole constitue un axe important de l'activité économique communale. Elle est très présente comme l'atteste les nombreuses terres cultivées étroitement liées aux entités paysagères. Bien qu'à proximité immédiate de vignobles (Gevrey Chambertin, Vougeot...), l'agriculture recensée à Broindon est essentiellement orientée vers la céréaliculture et les oléoprotéagineux.

La volonté communale est donc de protéger cette activité au poids économique et paysager non négligeable. Le P.L.U devra donc prendre en compte la volonté de développement des exploitants agricoles qui pourra se retranscrire dans les règlements écrits et graphiques.

Enfin, il mettra tout en œuvre pour **limiter la consommation des terres agricoles**.

V. Orientation 5 : Promouvoir les activités économiques et en particulier l'activité touristique sur le territoire

Aucun commerce ni service n'est implanté sur le territoire. Toutefois, **la commune souhaite pouvoir les accueillir si une demande se présentait**. Le règlement et le zonage seront donc élaborés pour permettre l'installation de ce genre d'unité économique.

Les ensembles paysagers remarquables décrits à Broindon dans le rapport de présentation participent à l'attrait touristique de la commune. De plus, au sein du paysage vallonné boisé, on retrouve de nombreuses possibilités d'itinéraires pouvant être empruntés à pied ou à vélo. **La mise en valeur de ce maillage doux et son développement permettraient d'attirer les promeneurs et pourraient faire découvrir les paysages communaux.**

Le tourisme dit « vert » est donc une activité économique qui pourrait être développée, le potentiel étant important.

Autres axes de développement possible, la proximité des vignobles reconnus (Côtes de Beaune, Côtes de Nuits...). **Les élus ambitionnent de faciliter la création de logements de tourisme au sein du bâti existant** afin de développer le tourisme vinicole.

Enfin, **une réflexion pour la création d'une aire de camping-car mutualisée avec l'installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques** pourrait inciter le touriste à une halte sur le territoire. L'aménagement de cet espace pourrait se situer au niveau du terrain communal sur lequel les élus portent le projet de création de l'aire de jeux.

B. Axe 2 : Le projet Naturel au cœur de la politique communale

I. Orientation 1 : Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

Broindon s'inscrit dans un cadre paysager et naturel remarquable dont la diversité procure un rythme au territoire et offre des perspectives visuelles intéressantes. Il serait judicieux de prendre en compte les co-visibilités sur le territoire afin d'éviter toute nouvelle urbanisation qui pourrait nuire aux cônes de vues ainsi qu'à l'écrin végétal dans lequel le village s'insère. De plus, le maintien des étendues paysagères passe par la maîtrise de l'étalement urbain afin d'éviter toute consommation de ces espaces au profit de l'urbanisation.

Afin de maintenir ces cônes de vue ainsi que la qualité paysagère des entrées de ville, **il sera important, au sein de la plaine agricole, d'assurer les accompagnements paysagers des futures constructions agricoles.**

En lien avec le développement touristique, **les élus souhaitent faciliter la découverte de leur territoire par la mise en valeur des cônes de vue les plus intéressants** : exemple de l'échappée visuelle qui s'ouvre au sud ou encore le beau panorama offert sur le château, son porche et son parc depuis les routes de Noiron, de Barges et de Saint Philibert. Il s'agira donc de porter à la connaissance de la population (locale et de passage) l'existence de ces panoramas par une signalétique efficace. L'aménagement de tables d'orientation et/ou de points d'observation pourra également être étudié.

Il conviendra également de **préserver la continuité de la trame verte communale**. En ce sens, les élus souhaitent que pour tout nouveau projet d'aménagement, **une attention particulière soit apportée au traitement des franges urbaines en contact direct avec les espaces agricoles, naturels et forestiers**. En effet, des ruptures paysagères commencent à être observées sur le territoire provoquées par la disparition des accompagnements paysagers des nouvelles constructions. De plus, la gestion des eaux de pluies serait plus efficace car cette bande de transition permettrait l'aménagement de noues ou de fossés facilitant l'infiltration.

Le diagnostic a montré la présence de quelques éléments végétaux remarquables, que cela soit au sein de l'enveloppe urbaine ou sur le reste du territoire (haies, bosquets, arbres isolés, le Bois de la Roue, le Bois de la Rèpe ...). Ainsi, divers outils pourront être utilisés pour protéger ce patrimoine comme par exemple les Espaces Boisés Classés, la loi Paysage (L 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme), le zonage...

En effet, dans le paysage agricole ouvert de la plaine de Dijon, il est indispensable de maintenir et de protéger les éléments de diversification du paysage qui caractérisent les plaines, plateaux et dépressions cultivées.

II. Orientation 2 : Assurer la préservation des zones sensibles et de la biodiversité (Trame Verte)

La trame verte et bleue, instaurée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs (les réservoirs de biodiversité avec les espaces à forte perméabilité pour la faune) et les corridors écologiques qui les relient. On distingue : la trame verte qui est constituée des milieux terrestres (agricoles, forestiers...), et la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

Le territoire communal présente certaines zones pouvant être considérées comme sensibles de par leurs caractéristiques en termes de biodiversité, de faune et flore, de paysages et de risques. Bien qu'aucune zone Natura 2000, ZNIEFF ou autre ZICO ne soit recensée sur le territoire, celui-ci n'en est pas pour autant dénué d'intérêt.

- Les petites vallées des rus et ruisseaux qui traversent le finage d'Ouest en Est, ainsi que les ripisylves associés (Vallée du Tarot dit également Ruisseau du Milieu, vallée de la Manssouse, vallée de la Boïse).
- Les boisements qui représentent un peu plus de 33% de la superficie du territoire et qui forment une couronne végétale aux extrémités du finage communal (Bois de Champ Roué, Bois du Poisot, Bois de la Rèpe, Bois de la Moirie...)
- Les vergers conservatoires
- Le parc du château...

La commune souhaite recréer la continuité écologique entre les milieux humides de la Boïse et les espaces composant l'OAP n°2 au centre du village, entre les rues de l'Oseraie et du Charmois.

La connexion boisée proposée ci-dessus pourra se faire ou être renforcée par la plantation d'une haie champêtre en bordure de ce chemin.

De plus, la plantation d'une haie arbustive le long du chemin d'accès au bassin d'orage (sans que celle-ci ne gêne l'accès technique à la zone) viendra créer un support de vie et de déplacement plus favorable au sein du bâti, entre la jachère et la Boïse.

L'ensemble de ces plantations représenteront également, en eux-mêmes, des milieux favorables à la biodiversité dans un paysage agricole principalement occupé par des cultures. Les haies apporteront bandes enherbées, arbres et arbustes, supports d'une flore et d'une faune habituellement absente des grandes cultures.

Ces dispositions iraient dans le sens des prescriptions du SRCE Bourgogne Franche Comté qui identifie les boisements du Champ Roué et Poisot comme des réservoirs de biodiversité et des

continuums « zones humides ». Les possibilités d'intervention du PLU sont assez limitées, mais les propositions de préservation de ces réservoirs et corridors écologiques par la mise en place d'un zonage et d'un règlement adaptés permettront de pérenniser les richesses écologiques présentes sur le territoire.

III. Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la ressource en eau sur la commune (Trame bleue)

Des zones humides d'importance sont répertoriées sur le finage de la commune. Elles sont présentes évidemment le long de la Boïse, la Manssouze et le Tarot, mais également à l'Ouest par les boisements alluviaux (Champ Roué et Poisot).

Le village en lui-même est concerné par un continuum humide résultant de la confluence entre la Manssouze et la Boïse. L'eau est omniprésente à proximité du bourg et constitue une trame bleue étendue et continue. Elle matérialise un corridor écologique de qualité à protéger. Les bassins versants de ces cours d'eaux occupent une part importante du territoire partagée avec la trame urbaine. **La protection et la valorisation de la trame bleue présente sur Broindon est nécessaire afin de pérenniser la biodiversité ainsi que le cadre de vie des citoyens.**

La commune souhaite également intégrer à la thématique « eau » la gestion de la zone située entre les rues de l'Oseraie et du Charmoy. En effet, avec la coupure des drains engendrée par les nouvelles constructions et la pente du terrain, ce secteur est régulièrement en eau lors de la période hivernale ou de gros épisodes pluvieux.

Les orientations d'aménagement et de programmation devront prendre en compte ces zones humides de façon à limiter leurs futurs impacts.

IV. Orientation 4 : Préserver la présence végétale en milieu urbain

La trame urbaine se caractérise par une abondance d'espaces verts qui assurent une ambiance bucolique et forment un véritable poumon vert en cœur de bourg, essentiellement grâce au parc du château et aux vergers conservatoires.

On y retrouve également des espaces boisés et des jardins parsemés qui contribuent à la diversité végétale. Ces espaces verts participent également à l'homogénéité de la trame urbaine et il est nécessaire d'assurer leur maintien.

Des fonds de jardins et quelques potagers ont été recensés dans le diagnostic au sein du village. Ils contribuent à la transition douce entre paysage agricole vallonné et paysage urbain et participent à l'identité de la commune. Ces espaces sont également à protéger en raison de leur intérêt naturel.

Le P.L.U, par l'intermédiaire de son règlement (graphique et écrit) et des OAP, pourra décider du classement de ces espaces en zone « naturelle jardins » (Nj) ou élément du paysage à protéger (151-23 du CU) afin de les préserver.

C. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Sur les dix dernières années, la population communale de Broindon a plus que doublé passant de 90 habitants en 2008 à 203 habitants en 2018. Le projet de la commune est de maintenir cette croissance en fixant **un taux d'évolution annuel de 0,75 % annuel entre 2018 et 2035, soit 27 habitants de plus d'ici 2035.**

Le scénario comprend également le calcul du point d'équilibre/mort. Il s'agit du nombre de logements à produire pour compenser la diminution de la taille des ménages. Sur la période de 1999 à 2018, il est de – 0,70 %. **L'hypothèse retenue est une taille des ménages à 2,57 à l'horizon 2035, soit une diminution de la taille des ménages de – 0,70 % par an. Ce point d'équilibre est raisonnablement évalué à 9 logements.**

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, **le besoin en logements sur le territoire de Broindon ressort à 19 logements à l'horizon 2035.**

D'autre part, il est important de prendre en compte l'analyse de la consommation d'espaces. Entre 2009 et 2019, 24 logements ont été construits sur une superficie totale de 2,39 ha. De plus entre 2011 et 2021, environ 0,5 ha d'ENAF ont été consommés ainsi qu'environ 1,3 ha entre 2014 et 2024, soit les dix dernières années avant l'arrêt.

Pour rappel, le projet communal doit prendre en compte les objectifs du SRADDET en matière de consommation d'espaces : **objectif de 0 artificialisation nette à l'horizon 2050 et une réduction annuelle de 50 % de l'artificialisation d'ici 2035. Pour la commune de Broindon, l'objectif est de prévoir une extension maximale de 1,79 ha à l'horizon 2035.**

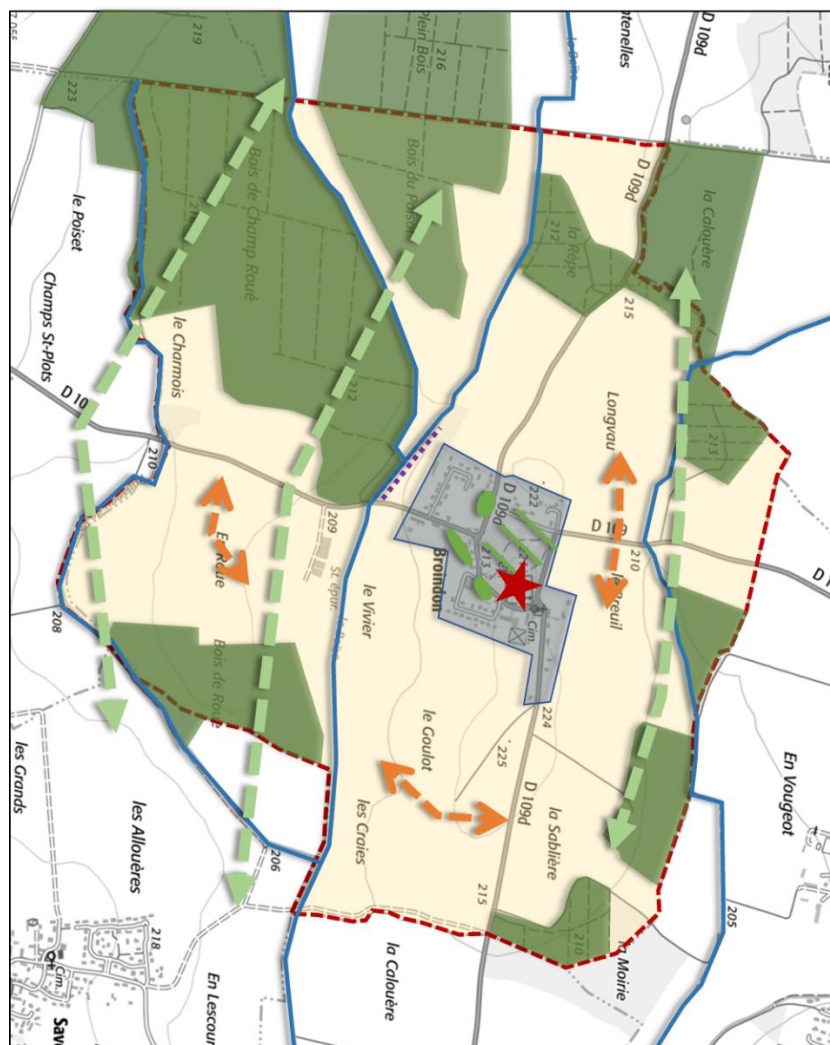
Après analyse des capacités de densification, il ressort un potentiel **de 6 logements en dents creuses sur une superficie d'environ 5000 m².**

En ce qui concerne les extensions, deux zones ont été délimitées. **Elles représentent des superficies de 5 000 m² et 5 770,23 m² avec une densité de 12 logements par hectare, la commune pourra réaliser respectivement 6 et 7 logements.**

Pour finir, le potentiel de dents creuses et les deux zones d'extensions représentent une superficie de 1,6 ha, soit moins que l'objectif fixée par le SRADDET.

II. SYNTHÈSE GRAPHIQUE DES ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX

Territoire communal :



-  Une urbanisation à maîtriser et à structurer
-  Préserver les terres agricoles et développer les chemins agricoles en dehors du village.
-  Préserver et valoriser le patrimoine historique (château de Broindon)
-  Forêts et boisements, une richesse écologique, environnementale à préserver
-  Développer les déplacements doux et le tourisme « vert » au sein du territoire
-  Parcs, jardins, vergers, les composantes d'une trame verte urbaine et une biodiversité à préserver et mettre en valeur
-  Des continuités écologiques à préserver

Village et abords :

