Commune de VAROIS ET CHAIGNOT

Plan local d'urbanisme

Historique du PLU

Approuvé par DCM du 12/12/2006

Modification n°1 par DCM du 03/02/2009

Révision simplifiée n°1 par DCM du 10/03/2009

Révision simplifiée n°2 par DCM du 03/02/2009

Mise à jour en dates des 21/02/2011 et 21/03/2013

Modification simplifiée n° 1 par DCM du 08/07/2013

Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM du 15/12/2015

Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM du 03/01/2017

Modification Simplifiée n°3

NOTICE DE PRESENTATION

VISA
Le : 4 janvier 2017
Le Maire,
Vincent DELATTE

MAIRIE de VAROIS et CHAIGNOT (21)

DOSSIER D'APPROBATION

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
déposé le :
04 JAN. 2017

D roit, D éveloppement et ORGA nisation des T erritoires
10, rond point de la Nation – 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr – Tél. : 03 80 73 05 90
Site internet: www.dorgat.fr

DORGAT
Votre acteur territorial

SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE 2

I.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION *2*

I.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE *3*

II. MODIFICATION APPORTEE AU PLU : UNIQUEMENT l'ARTICLE 1AUh8 DU REGLEMENT 6

III. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 7

I. OBJET ET PROCEDURE

I.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de VAROIS ET CHAIGNOT a été approuvé le 12/12/2006 et résulte aujourd'hui de plusieurs modifications et révisions dont la dernière en date est la modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du 15 décembre 2015.

La présente modification simplifiée n°3 a été lancée par délibération et arrêté du Maire respectivement en dates du 8 novembre et du 9 novembre 2016.

L'objectif de la Commune assigné à la présente modification simplifiée n°3 est de modifier l'article 1AUh8 (zone de la ZAC Des Rives du Sauvigny), en vue de réduire la distance prévue entre deux constructions non accolées à 3 m minimum au lieu de 4 m.

En effet, dans le cadre de l'instruction des premiers permis de construire de la ZAC Les Rives du Sauvigny, l'application de l'article 1AUh8 pourrait poser un problème d'interprétation, à savoir si la distance de 4 mètres prévues entre deux constructions non contiguës sur une même propriété devait ou non s'appliquer entre deux constructions situées sur deux lots distincts de la ZAC.

L'article R151-21 du code de l'urbanisme permet normalement de s'exempter des règles du PLU au sein des divisions foncières créés par la ZAC, toutefois une récente évolution de la jurisprudence du Conseil d'Etat semble indiquer que ce principe doit s'apprécier au cas par cas (Conseil d'Etat, 9 mars 2016, n°376042, s'agissant de l'application d'une superficie minimale de terrain relative à des dispositifs d'assainissement individuels.

En effet, il était auparavant considéré que ce devait être de manière explicite que le PLU s'oppose au principe de l'article R151-21 (ex R.123-10-1 du Code de l'urbanisme). Source : réponse du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire n°35403 publiée au JO le : 29/06/2010 page 7367 : « *Quand le PLU veut s'opposer à ce principe, il doit le faire expressément. Cette opposition ne peut donc résulter d'une disposition tacite du règlement d'urbanisme. Comme toute disposition du PLU opposable au droit de construire des propriétaires, elle doit être justifiée dans le rapport de présentation.* »

La limite proviendrait du fait que ce serait également de manière implicite que certaines dispositions du PLU pourraient s'opposer à l'application de l'article R. 123-10-1 : Conseil d'Etat, 9 mars 2016, n°376042, s'agissant de l'application d'une superficie minimale de terrain relative à des dispositifs d'assainissement individuels. Cela ouvre donc une brèche à une appréciation au cas par cas.

Bien qu'une interprétation restrictive de l'article 1AUh8 serait contraire à l'esprit même de densification qui a prévalu à l'édiction de l'outil du R151-21 dans le code de l'urbanisme (ancien article R123-10-1), et sans présager de cette dernière dans un sens ou dans l'autre, il paraît préférable d'ôter tout doute en modifiant l'article 8 de la zone 1AUh dans le PLU de la Commune (zone de la ZAC Des Rives du

Sauvigny), afin que celui-ci n'impose que 3 mètres de recul entre deux constructions non contiguës, et non 4m.

Ainsi l'article 1AUh8 et le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC approuvé par le Maire lors de chaque cession, seront en cohérence, puisque ce dernier prévoit 3 mètres minimum entre deux constructions non contigües situées sur 2 lots différents.

I.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE

Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013. Ensuite les lois n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ainsi que par celle n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont modifié le contenu des documents d'urbanisme.

Plus récemment la refonte du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et son décret d'application du 28 décembre 2015 ont procédé à une renumérotation des articles du code mais à droit constant concernant le champ d'application de la modification simplifiée.

A l'inverse de la réglementation applicable avant le 1er janvier 2013, le champ d'application de la modification simplifiée est défini « en creux » ou en négatif, et non plus par une liste « positive».

Il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée :

- Lorsque le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions se trouvent modifiés, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art. L153-36 du code de l'urbanisme), mais aussi :
- En cas de majoration des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique et modulation de ce bonus)
- En cas de rectification d'une erreur matérielle (art. L153-45 du code de l'urbanisme)

> *Extraits du code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 1er janvier 2016) :*
>
> **Article L153-45**
>
> Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
>
> Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en

est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La modification envisagée n'est pas de nature à :

- changer les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU : la présente modification simplifiée ne consiste qu'en une légère retouche d'un seul article (l'article 8) d'une seule zone du PLU (la zone 1AUh). Elle est d'ampleur trop minime pour être susceptible de remettre en cause d'une quelconque manière le PADD.

- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels : la réduction de la marge de recul d'un mètre dans une zone à urbaniser ne réduit pas une telle protection.

- ni à induire de graves risques de nuisances, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. La modification ne fait que modifier légèrement un article de prospect du règlement texte et ne modifie aucunement le règlement ou l'emprise des zones agricoles, naturelles ou d'EBC.

La réduction d'un mètre de la marge de recul prévue à l'article 1AUh8 reste bien dans un cadre limité et ne conduit ni à une diminution des droits à bâtir, ni à un accroissement de plus de 20% de ces derniers sur la zone 1AUh.

La satisfaction de cette dernière condition est sujette à appréciation dans le contexte réglementaire national, le code prévoyant « *les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* ».

En l'occurrence, la règle de l'article 8 n'est qu'une composante de l'ensemble des règles de recul et de gabarits applicables au sein de la ZAC. Si l'appréciation s'effectuait au regard de cette seule règle, la réduction de la marge ne pourrait être que de 80 cm et non d'un mètre.

Toutefois, le code prévoit bien que cette hausse s'apprécie au regard de l'ensemble des règles applicables sur le secteur considéré. En l'occurrence, il s'agit du secteur 1AUh dédié à la ZAC dont aucune autre règle de prospect, de hauteur ou d'emprise au sol ne sera modifiée, ce qui permet de conclure que la réduction d'un mètre dans l'article 8 est bien à la portée d'une procédure ce modification simplifiée du PLU (le programme de logements de la ZAC restant également le même que celui approuvé dans les dossiers de création et de réalisation).

II. MODIFICATION APPORTEE AU PLU : UNIQUEMENT L'ARTICLE 1AUH8 DU REGLEMENT

L'objectif exposé précédemment conduit à une seule modification, celle de l'article 1AUh 8 du règlement texte du PLU de VAROIS ET CHAIGNOT.

Code couleur utilisé :
Texte en noir = texte d'origine
~~Texte barré noir~~ : texte d'origine supprimé
Texte en rouge italique gras : nouvelle rédaction

Article 1AUh8 modifié - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*« A moins qu'elles ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à ~~4 mètres~~ **3 mètres** et telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites ».*

III. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R151-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence la présente notice), analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

L'objet de la présente modification est d'avantage une sécurisation juridique des autorisations d'urbanisme qu'une réelle modification de la forme urbaine prévue dans la zone 1AUh laquelle accueille la ZAC des Rives du Sauvigny dont le dossier de création et le dossier de réalisation ont été approuvés respectivement les 22/01/2008 et 20/04/2015.

En l'espèce, la présente modification ne modifie pas la forme urbaine prévue dans le dossier de réalisation de la ZAC et traduite dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain de cette dernière, lequel prévoit lui aussi 3 mètres minimum de recul entre deux constructions non contiguës.

En outre et d'une manière générale, la réduction d'un mètre (sur quatre) de la marge de recul entre deux constructions non contiguës constitue une mesure favorable à une gestion optimisée du foncier dans l'esprit des dernières lois Grenelle notamment.

Mise à jour du P.L.U.

Note explicative

La procédure de « **mise à jour** » est régie par l'article R.153- 18, du code de l'urbanisme. Elle est utilisée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes du PLU prévues aux articles R.151-51 et R.151-52.

C'est une procédure simple qui ne prévoit ni enquête publique, ni insertion dans la presse.

Le plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRNi) par débordement de la Tille et ses affluents a été approuvé par arrêté préfectoral le 3 août 2015 et concerne la commune.

Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, le PPRNi doit figurer en annexe du PLU, ce qui nécessite une procédure de mise à jour du PLU.

Une nouvelle annexe PPRNi est créée dans le dossier de PLU, comprenant le zonage réglementaire, le règlement et l'arrêté préfectoral approuvant le PPRNi.

S'agissant d'une servitude d'utilité publique, elle est aussi reportée, conformément aux articles R.151-51 du même code, sur le plan et la note des servitudes d'utilité publique.

Par ailleurs, les servitudes d'utilité publique affectant la commune ayant connu d'autres modifications, la présente mise à jour du PLU permet de remplacer aussi l'annexe « plan et note des servitudes d'utilité publique » de l'actuel PLU, par une nouvelle, comprenant des documents ré-actualisés.

Le présent dossier de mise à jour comporte donc :

1°) un arrêté du maire

2°) une annexe « plan de prévention des risques naturels d'inondation » comprenant :

- l'arrêté préfectoral approuvant le PPRNI,
- le zonage réglementaire
- le règlement

-3°) une annexe servitudes d'utilité publique comprenant :

- un plan des SUP
- une note des SUP

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le : 31 MAI 2016

Commune de VAROIS ET CHAIGNOT

Plan local d'urbanisme

Historique du PLU

Approuvé par DCM du 12/12/2006

Modification n°1 par DCM du 03/02/2009

Révision simplifiée n°1 par DCM du 10/03/2009

Révision simplifiée n°2 par DCM du 03/02/2009

Mise à jour en dates des 21/02/2011 et 21/03/2013

Modification simplifiée n°1 par DCM du 08/07/2013

Modification simplifiée n°2 par DCM du 15/12/2014

Modification Simplifiée n°2

Prescrite par arrêté municipal du 04/11/2014

NOTICE DE PRESENTATION

VISA
Le : 16/12/2014
Jean Pierre LANDUZIN
Adjoint

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
22 DEC. 2014

Droit, Développement et ORGAnisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

DORGAT

SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE 2
1. *OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION* 2
2. *CHOIX DE LA PROCEDURE* 5

II. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES AU PLU 6

III. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 7

I. OBJET ET PROCEDURE

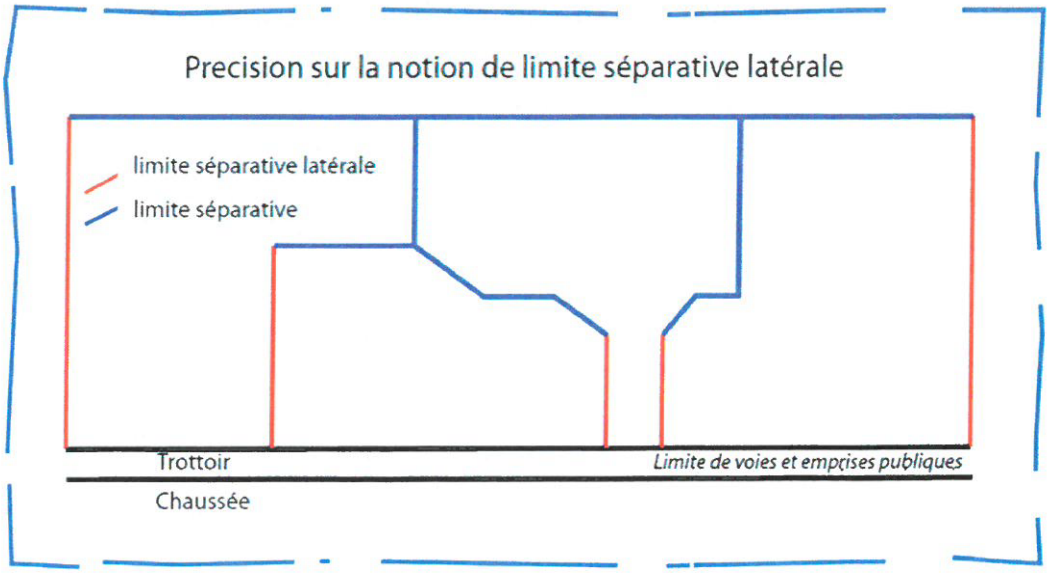
1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VAROIS ET CHAIGNOT a été approuvé par délibération du 12 décembre 2006. Il a fait l'objet d'une modification en date du 3 février 2009, de deux révisions simplifiées approuvées par délibérations du 3 février 2009 et du 10 mars 2009, de deux mises à jour en dates des 21 février 2011 et 21 mars 2013 et d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 8 juillet 2013.

Le premier objet de la présente modification simplifiée n°2 porte sur la correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 7 du règlement de la zone 1AUh, lequel impose une implantation des constructions en limite séparative d'un seul côté en harmonie avec la construction en limite si elle existe, ou en retrait minimum de 4m.

Ces dispositions sont contradictoires avec les principes généraux du projet d'aménagement retenu dans le cadre du dossier de création de la ZAC « Les Rives du Sauvigny » en janvier 2008, car elles ne permettent pas de traduire la volonté communale d'admettre la création d'habitat en bande.

Il est donc proposé d'autoriser l'implantation de part et d'autre des limites latérales pour les constructions réalisées dans le cadre d'un programme d'ensemble de maisons d'habitation accolées et ou groupées. Les limites latérales telles que définies s'entendent comme les limites séparatives aboutissant à une voie publique.

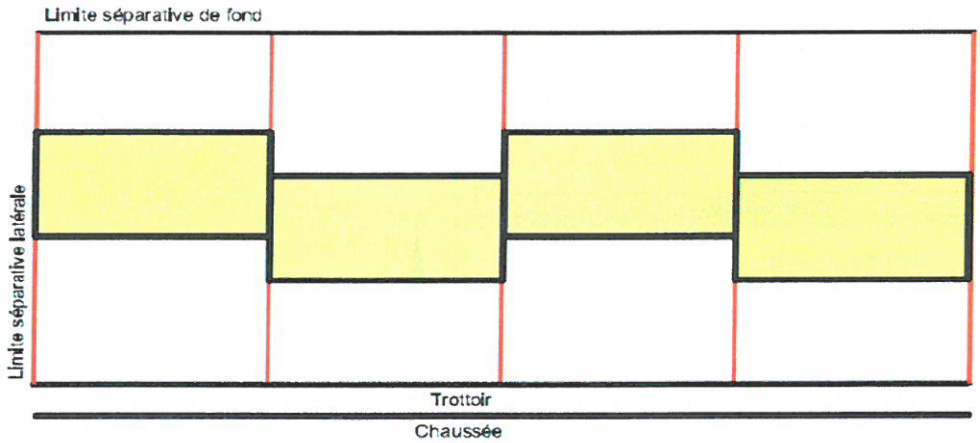


Cette modification permet notamment de répondre aux objectifs de modération et de gestion économe de l'espace institués des lois Grenelle.

En outre, le règlement précise que l'implantation des constructions doit se faire en harmonie avec la construction en limite si elle existe. Toutefois afin de lever toute ambigüité il est proposé de clarifier le terme en précisant qu'il s'agit d'une harmonie d'architecture.

Cette modification permet dans un premier temps d'écarter l'obligation de respecter une symétrie ou une forme urbaine d'implantation identique dans le cadre de la réalisation d'habitat accolés ou groupés, lesquels peuvent alors présenter des décrochés, des mouvements de toitures pour plus de dynamisme et une meilleure intégration (une bande de constructions étant toujours mal perçue).

Schématisation de la règle d'implantation en limites latérales dans le cas de logements groupés et / ou accolés



Dans un second temps, elle permet d'imposer la reprise d'éléments architecturaux permettant d'engendrer une harmonie des constructions, comme par exemple le rappel de l'enduit de façade, des typologies d'ouverture ou des couleurs.

Le second objet de la présente modification simplifiée consiste à prendre en compte l'évolution du droit depuis ces dernières années concernant notamment certaines dispositions devenues contradictoires avec la réalisation de constructions favorisant le développement durable et les énergies renouvelables.

Ainsi, il est proposé de prendre en compte la loi Grenelle de 2010 qui permet aux porteurs de projets de s'affranchir des règles instituées dans un règlement lorsqu'elles sont contraires à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

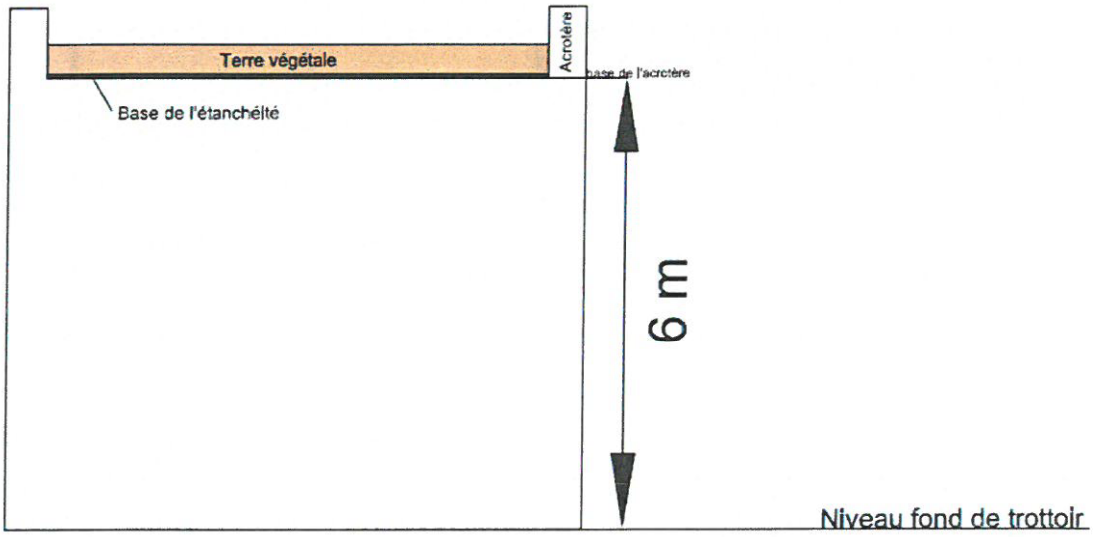
La présente modification maintient donc l'interdiction de réaliser des toitures terrasses afin de ne pas bouleverser la forme architecturale traditionnelle du bourg, à ceci près qu'elle introduit leur acceptation au sein de l'article 11 de la zone 1AUh lorsqu'il s'agit de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

L'acceptation des toitures terrasses reste toutefois limitée en ce qu'elles ne peuvent avoir d'autre fonction que celle de couverture et qu'elles ne doivent alors pas constituer un lieu de vie afin d'éviter les vues plongeantes chez les riverains.

De plus, par souci d'harmonisation des dispositions du règlement, ce dernier imposant une hauteur limitée à 9m au faitage, il convient d'ajouter une disposition relative au calcul de la hauteur au sein de l'article 1AUh10 afin que la mesure s'entende au niveau bas de l'acrotère. La référence au niveau bas de l'acrotère permet de ne pas pénaliser les constructions avec toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, lesquelles imposent la réalisation d'éléments d'étanchéité et une certaine épaisseur de terre végétale.

Article 1AUH10 - Hauteur des constructions

Précision sur la règle de hauteur pour les toitures végétalisées



La hauteur est ainsi limitée à 6m pour les constructions individuelles permettant la réalisation de construction de type R+1 pour conserver la volonté d'harmonie architecturale souhaitée par les élus.

Enfin, l'article 1AUh10 relatif à la hauteur des constructions impose que le calcul de la hauteur soit mesuré à partir du sol naturel avant travaux. Cette disposition est ambiguë et peut être interprétée comme devant prendre en compte l'altimétrie du terrain avant les travaux d'aménagement de la ZAC. Or ces derniers vont nécessiter de rehausser tout ou partie des voiries et en tout état de cause, par sécurité de gestion des eaux pluviales, le niveau du fond de trottoir ne sera jamais inférieur au niveau du terrain naturel.

Il convient donc de modifier la règle de calcul de la hauteur afin de prendre en compte le niveau du fond de trottoir après aménagement de la ZAC. Compte tenu de la platitude du terrain, la côte de référence à prendre en compte devra être prise au droit et au milieu de la façade principale de desserte des bâtiments à implanter.

2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013, et plus récemment par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové .

A l'inverse de la réglementation applicable avant le 1er janvier 2013, le champ d'application de la modification simplifiée est défini « en creux » ou en négatif, et non plus par une liste « positive ».

Il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée :

- Lorsque le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation se trouvent modifiés, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures, mais aussi :

- En cas de majoration des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation), ainsi qu'aux articles L.127-1 (bonus de constructibilité pour mixité sociale), L.128-1 (bonus de constructibilité pour performance énergétique) et L.128-2 de Code de l'Urbanisme (modulation du bonus de constructibilité pour performance énergétique),

- En cas de rectification d'une erreur matérielle.

Article L123-13-3 du code de l'urbanisme
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130 et 139

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte

le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La présente modification a pour objet de corriger une erreur matérielle au sein de l'article 7 de la zone 1AUh, d'admettre les toitures terrasses sous conditions et de préciser la règle de calcul de la hauteur. Elle entre bien dans le cadre légal de la procédure de modification simplifiée en ce qu'elle :

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

II. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES AU PLU

Il est rappelé que la présente modification simplifiée n°2 porte sur la modification des articles 7, 10 et 11 du règlement de la zone 1AUh, permettant de corriger une erreur matérielle en vue d'admettre l'implantation des constructions d'habitat sur deux limites séparatives afin de favoriser la diversité des fonctions urbaines et notamment la création d'habitat en bande, d'admettre également la réalisation de toitures terrasses sous conditions et de préciser la règle de calcul de la hauteur.

Article 1AUh7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Les constructions peuvent être implantées :

- *soit en limite séparative d'un seul côté et en harmonie architecturale avec la construction en limite si elle existe. L'implantation contiguë des constructions de part et d'autre des limites latérales est autorisée dans le cas de la réalisation d'un programme d'ensemble de maisons accolées et / ou groupées.*
- *soit en respectant une marge d'isolement, telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres*

Des conditions spéciales d'implantation pourront être instaurées pour ce qui concerne les équipements publics de faible emprise. »

ARTICLE 1AUh10.

Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du fond de trottoir au droit et au milieu de la façade principale de desserte.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- *9 mètres au faîtage ou 6m à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses ~~(hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux)~~ pour les constructions individuelles ~~et~~*
- *11 m pour les collectifs.*

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur. Il en est de même pour les constructions publiques ou à caractère religieux.

EXTRAIT ARTICLE 1AUh11 .

Aspect extérieur

[...]

2. Toitures
2.1. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants d'une pente au moins égale à 30°, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.
Les toitures à un seul versant sont interdites sauf en cas d'adossement à un autre bâtiment ou en cas d'annexes édifiées en limite séparative.
~~Les toitures-terrasse sur bâtiments isolés, quelle que soit leur nature, sont interdites.~~ Les toitures terrasses ne sont admises que s'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.
Les immeubles collectifs d'habitation, les équipements publics, les édifices religieux, pourront être exemptés des prescriptions des § 2.1 et 2.2 en fonction du projet architectural.

[...]

III. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence la présente notice), évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les modifications réglementaires apportées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2 portent sur la correction d'une erreur matérielle ainsi que sur l'ajustement de certaines dispositions réglementaires permettant notamment :

- d'admettre l'habitat en bande au sein de la ZAC « Les Rives du Sauvigny » conformément au parti d'aménagement retenu lors de la création de la ZAC et pour lequel une étude d'impact a déjà été réalisée.
- de lever toute ambiguïté en précisant le mode de calcul de la règle de hauteur en faisant référence au niveau du fond de trottoir afin de prendre en compte les aménagements à réaliser au sein de la ZAC.
- de prendre acte des dispositions de la loi Grenelle favorisant la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

Au regard des ajustements réglementaires apportées la modification simplifiée n°2 ne porte aucun impact sur le milieu naturel ou environnemental, permettant au contraire de favoriser une gestion plus économe des terrains en admettant une typologie d'habitat plus diversifié (l'habitat en bande).

De plus elle ne rentre pas dans le champ d'application de l'évaluation des incidences sur un site NATURA 2000 puisque que, conformément aux articles R.414-19 du code de l'environnement, et à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n°2 n'est pas soumise à évaluation environnementale en ce qu'elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

P. L. U. 1

Commune de
Varois-et-Chaignot

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°1 additif n° 4 au :

Rapport de Présentation

MODIFICATION SIMPLIFIEE : n° 1

Prescription :	14 mai 2013
Consultation :	du 1er au 30 juin 2013
Approbation :	8 juillet 2013

Vu, pour être annexé à notre délibération de ce jour
Le Maire

Vincent DELATTE

MAIRIE de VAROIS et CHAIGNOT (Côte d'Or)

Pour copie conforme,
Le Maire

Vincent DELATTE

Mairie de Varois-et-Chaignot-13 route de Fontaine Française - 21490 VAROIS-ET-CHAIGNOT
Tél. 03.80.32.00.00 Fax.03.80.32.00.07

PREAMBULE / Procédure

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Selon l'article R123-20-1 du code de l'urbanisme, cette procédure de modification simplifiée peut être utilisée, dans le cas de la Commune de Varois-et-Chaignot, pour :

- **Rectifier une erreur matérielle**
- **Apporter des précisions nécessaires à l'instruction du droit des sols** en rectifiant des phrases imprécises ou ambigües

Cette modification simplifiée concerne le règlement et le plan de zonage:

⇨ Modification portée sur le plan de zonage :
- Erreur matérielle concernant le zonage en Ub de l'emprise d'une exploitation agricole et du logement de l'exploitant. Le tableau des surfaces est complété en conséquence.

⇨ Modifications réglementaires :
- Point n°1 : modification de l'article 11 des zones Ua (et Uab) Ub., 1AUh, AU
- Point n°2 : modification du 1° § du règlement de Zone N

Respect des contraintes réglementaires et légales

Il est bien précisé que cette modification simplifiée n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation.
Le principe de gestion économe des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Cette modification simplifiée du document d'urbanisme s'inscrit également dans le cadre de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000; elle en respecte les dispositions, ainsi que celles de la loi UH du 2 juillet 2003.

Procédure
La délibération motivée du Conseil Municipal du 14 mai 2013 a prescrit la procédure de modification simplifiée n° 1 du P.L.U. Elle a été portée à la connaissance du public par un affichage en mairie à compter du 21 mai 2013, et par la publication dans un journal lu dans le département (Journal du Palais).
La délibération a été notifiée au Préfet, aux présidents du Conseil Régional, Conseil Général, de l'Etablissement du SCOT, des Chambres Consulaires concernées (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers et de l'Artisanat), à la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles, à la Direction Départementale des Territoires.

Le dossier comprenant l'ensemble des pièces à modifier et les modifications proposées a été transmis pour avis à la Direction Départementale des Territoires.
L'avis informant le public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, et d'un registre sur lequel il pourra porter ses observations a été affiché en mairie en date du 21 mai 2013. Ce dossier est resté disponible en mairie, aux heures d'ouverture, du 1 er juin au 1er juillet 2013.

Les remarques formulées ont porté
1 : sur la pertinence des emplacements réservés, avec la modification intervenue dans les programmes urbains et viaires de la municipalité, ou la réalisation des aménagements pour lesquels ils avaient été notifiés.
2 : sur la rédaction des nouveaux critères de la forme des toitures dans les articles Ua11, Ub11, 1AUh11, AU11 :
L'exigence d'une pente à 30 ° est parfois mal venue dans le cas d'une extension ou d'une annexe adossée à un bâtiment existant dont la pente du toit est inférieure à 30 °, voire dans le cas d'un bâtiment nouveau faisant partie d'un ensemble ou dont l'environnement proche présente des caractéristiques différentes.

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VAROIS-ET-CHAIGNOT

La commune est limitrophe de :

- les communes de Saint-Julien, Ruffey-les-Echirey, au nord
- la commune d'Orgeux à l'est
- les communes d'Arc-sur-Tille, Quetigny au sud
- la commune de Saint-Apollinaire à l'ouest.

Le territoire est traversé du nord au sud par le cours d'eau du Basmont, bordé à l'est par le ruisseau du Sauvigny.

Les axes routiers desservant Varois-et-Chaignot sont :
La RD70 (Avallon-Combeaufontaine) vers Dijon et Arc-sur-Tille
La RD960 venant de Fontaine-Française
Le CD 104 vers Ruffey-les Echirey
Le CD 108d vers Couternon

JUSTIFICATIONS AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

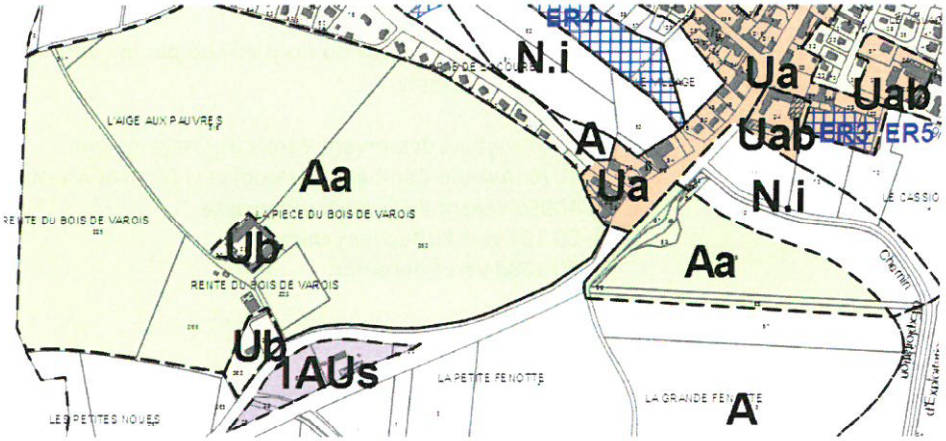
⇨ La commune de Varois-et-Chaignot est incluse dans le périmètre du SCOT du Dijonnais et appartient à la Communauté de communes de la Plaine des Tilles.

⇨ Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme est respecté.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Modification de Ub en Aa

Un micro secteur constructible situé au Sud-Ouest du territoire communal, en zone agricole Aa, est actuellement classé Ub. (parcelles B221, B294, B295 pour 0,37 ha)



Extrait du plan de zonage PLU approuvé 2006

Extraits du PADD .

§ « Composer avec l'activité agricole » (p.4)

Dans le sens de la pérennité des exploitations agricoles, la prise en compte des espaces de culture va de pair avec la valorisation de leur patrimoine bâti. La possibilité de construction de bâtiments agricoles en limite des zones de culture est favorable à la délocalisation des exploitations La conversion en logements des anciennes fermes et bâtisses du coeur de village, est une opportunité pour l'introduction du collectif…

§ « Pour la pérennité de l'agriculture » (p.7)

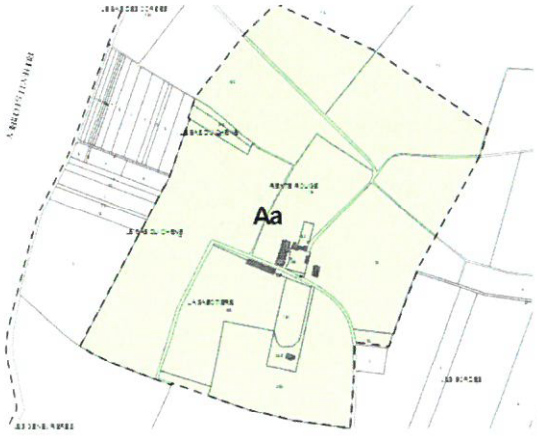
- Favoriser le transfert de l'habitation vers les bâtiments d'exploitation : la mention d'autorisation de construction dans les zones agricoles en bordure des habitations a été faite en concertation avec les exploitants. Elle permet la reconversion des anciennes fermes en logements, au centre village. Le respect des paysages agricoles et naturels interdit la construction de hangars ou de bâtiments d'exploitation isolés.

Dans cet esprit, seules les fermes « en bordure des habitations » bénéficient de la possibilité d'être transformées en habitation. Cette disposition ne vise pas les fermes isolées.

Ainsi les emprises des fermes associant l'habitation de l'exploitant contigüe aux bâtiments d'exploitation ont fait l'objet d'un zonage « Uab » quand elles étaient en limite de la zone urbanisée, et « Aa » pour les fermes isolées.

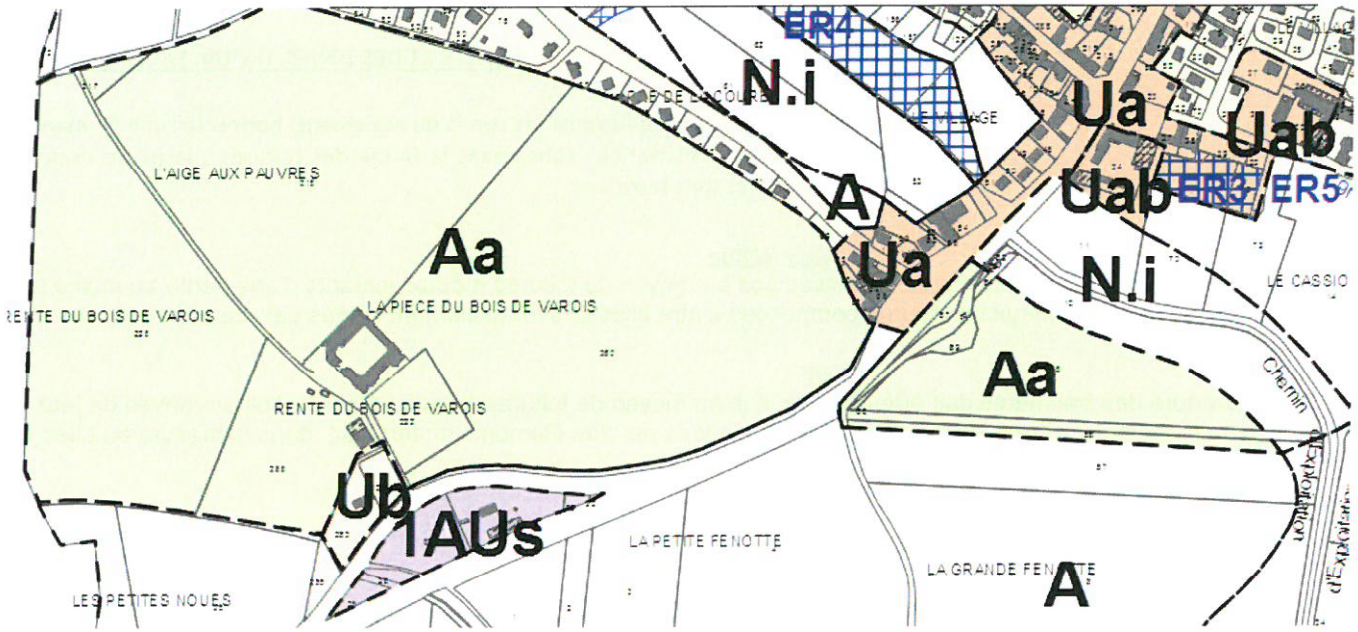
C'est par erreur que la ferme au lieu-dit « La rente du Bois de Varois » a été zonée en Ub, comme la maison d'habitation voisine, qui est sans bâtiment d'exploitation.

A titre de comparaison, la ferme de la Rente Rouge est classée en zone Aa, et l'habitation de l'exploitant n'est pas traitée à part.



Extrait du plan de zonage approuvé 2006

NOUVELLE PRESENTATION du PLAN DE ZONAGE (Plan au 2000° et plan au 5000°)



MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

La modification du plan de zonage ci-dessus impose la modification en conséquence du tableau des surfaces (après Révisions Simplifiées 1 et 2)

§ 4.2, page 10 de l'additif n° 1 au Rapport de présentation

.

4.2.Superficies des zones

Zone	PLU révisé 2008 Superficie en ha	PLU modifié 2013 Superficie en ha
Ua / Ua.b	22,81	22,81
Ub	70,59	70,22
Ue	4,3	4,3
A / Ai / Aa	820,4	820,77
Ni / Nl / Nl.i	31,8	31,8
1AUh	12,6	12,6
1AUt	28,3	28,3
1AUs	11,3	11,3
AU	19,6	19,6
Total	1021,7	1021,7

POINT N°1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES, Ua, Ub, 1AUH, AU

La rédaction de l'article 11 de toutes les zones du règlement, hormis la zone N, manque de cohérence entre les prescriptions concernant la forme des toitures :, la pente exigée et la composition avec les toits terrasses:

Ua – (Uab) -

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants d'une pente au moins égale à 30°,soit au moyen de jeux de toitures composées e ntre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Ub

La couverture des bâtiments doit être réalisée, soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.
S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°.

1AUh

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants d'une pente au moins égale à 30°, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse

AU

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants d'une pente au moins égale à 30°, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse

1. *L'alternative dans les § Ua, 1AUh et AU ne mentionne l'angle de la pente que dans le cas de toitures à deux versants : dans le cas de « jeux de toitures », la pente n'est pas régulée.*
2. *L'alternative concernant les terrasses autorisées quand elles « relient » deux toitures est impropre et imposerait des constructions d'au moins trois volumes*
3. *Le membre de phrase du § Ub « dans la mesure où elles [les toitures composées entre elles] se composent avec l'ensemble existant ou à créer » n'apporte aucune précision utile à l'instruction, et ne fait que mentionner la nécessaire prise en compte de l'existant. (*)*

Les Articles 11, § 2.1. : Formes des toitures (Zones Ua, Ub, 1AUh, AU) sont modifiés comme suit :

La couverture des bâtiments doit être réalisée, soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées à des éléments en terrasse.
S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°, sauf dans le cas de composition avec une p ente existante différente.

Les mentions concernant les toitures à un seul versant et les terrasses isolées sont inchangées.

(*) il s'agit d'une erreur de copier-coller qui réutilise (mal) le texte des zones Ue, 1AUs, 1AUt où le membre de phrase concerne « les terrasses »

<Ue> La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.

POINT N°2 : MODIFICATION DU 1° alinéa du Règlement de la Zone N

ARTICLE 3 des DISPOSITIONS GENERALES :

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES
La Zone N : Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et en raison de l'existence de risques ou de nuisances

Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N :

Caractère de la zone
Cette Zone est à protéger en raison du site ou de la nature du sol.
S'y distinguent :
- le secteur Na admettant les abris de jardin
- le secteur Nl affecté aux activités de loisirs et à la Coulée Verte en bordure du Ruisseau du Bas Mont
- les secteurs inondables notés N.i ou Nl.i

ARTICLE N1. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits
En secteur N.i, N.li : toute construction ou occupation empêchant l'eau de s'écouler naturellement.
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Il s'agit d'une zone qui n'est pas destinée à être construite, si ce n'est les bâtis nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public, aux loisirs et à la gestion des différents espaces concernés. Le fait de citer les secteurs Ni, et Nli et le caractère inondable comme motif d'interdiction passe sous silence l'interdiction générale de construire associée aux Zones N des P.L.U.

L'ARTICLE N1. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits *est modifié comme suit :*

Toute construction ou occupation pouvant affecter la qualité des sites, des milieux ou des paysages.
En secteur N.i, N.li : toute construction ou occupation empêchant l'eau de s'écouler naturellement.
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

LES AUTRES POINTS DU REGLEMENT D'URBANISME RESTENT INCHANGES

P. L. U. 1

Commune de VAROIS & CHAIGNOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Additif n°3 au rapport de présentation

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Maire	Approuvé le 12-12-2006
	Modifié le 3 février 2009
Pour copie conforme, Le Maire	

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

La commune de Varois et Chaignot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2006.

Elle souhaite :

- annexer une étude « Loi Barnier » afin de réduire, au droit de la zone 1AUt, l'inconstructiblité de 75 m qui s'applique en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, à partir de l'axe de l'ancienne RD70,
- modifier le règlement de la zone 1AUt qui nécessite des adaptations. En effet, le projet de zone d'activités économiques est aujourd'hui en phase opérationnelle (il fait l'objet d'un permis d'aménager). Une procédure de révision simplifiée est menée en parallèle pour ajuster la cohérence du projet avec le PLU.

Du fait que ces modifications :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Elles peuvent donc faire l'objet d'une procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1- Etude « Loi Barnier »

Etat du PLU applicable

Le tronçon de la RD70 parallèle à l'ARC, dit « voie Latérale Nord », relie l'échangeur de Varois-et-Chaignot au rond-point d'accès à l'A31. Il a fait l'objet d'un déclassement par le département au profit de la commune. Il conserve cependant son statut de route à grande circulation car il a été maintenu au gabarit nécessaire au passage des Convois Exceptionnels.

Par contre, l'ARC n'est pas classée route à grande circulation, malgré son trafic important. Il est à noter qu'elle ne fait pas partie du projet de classement qui sera prochainement officialisé.

L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique au droit de la zone 1AUt. En effet, il stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
[...] Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.[...] »

Objet de la modification

Le PLU approuvé le 12 décembre 2006 ne comprend pas d'étude spécifique qui réduise cette inconstructibilité.
Le projet de la zone d'activités étant aujourd'hui en phase opérationnelle, la commune souhaite réduire la distance fixée à 75 mètres pour le recul des constructions. Elle a mandaté un bureau d'études pour réaliser une étude « Loi Barnier ».

Cette modification a donc pour objet d'annexer cette étude au PLU et a pour conséquence d'intégrer au règlement les règles spécifiques suivantes, qui s'appliquent en façade de l'ancienne RD70 :

- Article 6 : implantation des constructions à une distance minimale de 40 m de l'axe de la voie,
- Article 11 : clôtures constituées par un grillage gris soutenu à maillage rectangulaire vertical,
- Article 12 : stationnements autorisés entre la bande végétalisée définie à l'article 14 et les constructions,
- Article 13 : réalisation d'une bande végétalisée ponctuée d'arbres de haute tige sur une largeur minimal de 6 mètres à compter de l'alignement

2- Modification du règlement de la zone 1AUt

Plusieurs règles nécessitent des adaptations afin de permettre la réalisation du projet de la zone commerciale et de loisirs.

Le caractère de la zone

Le PLU stipule : « *Cette zone est affectée aux installations et constructions correspondant aux activités artisanales, commerciales, de service ou touristiques.*
Elle a fait l'objet d'un schéma de principe d'aménagement qui identifie :
- un secteur à vocation commerciale orienté "loisirs – sport – nature"
- un secteur à vocation hôtelière
- un secteur à vocation artisanale
- un secteur "vert" orienté sur la pratique sportive »

Le secteur à vocation artisanale défini dans le projet d'origine est supprimé. En effet, la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles souhaite accueillir les activités artisanales sur un autre secteur plus adapté : l'extension programmée de la Zone Artisanale des Mardors de Couternon. Cette zone correspond à une offre pertinente en matière de localisation pour des activités artisanales. De plus, l'immédiate proximité de l'autoroute A31 ne constituait un intérêt prioritaire pour l'implantation de telles activités.

Par conséquent, le caractère de la zone est modifié : les activités artisanales sont interdites et le détail des 4 secteurs est supprimé.

Article 1AUT2- Types d'Occupation et de l'Utilisation du Sol soumis à conditions particulières

Le PLU stipule : « *Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :*
1. activités : les constructions correspondant à des activités artisanales, industries légères, P.M.E., commerciales, de services, hôtelières ou touristiques, non polluantes et ne générant pas de nuisances, dans le respect du schéma du principe d'aménagement d'ensemble, présenté à l'Orientation d'Aménagement n°1 : ZAE de la Pièce Robin.[...] »

Le type d'activités soumises à conditions particulières est modifié. Il est restreint à la vocation commerciale de la zone. Seules les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans le respect du schéma de principe d'aménagement d'ensemble :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,

- les constructions à usage de commerce,

Article 1AUT11- Aspect extérieur

Concernant les formes de toitures, le PLU stipule « *La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer. Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.* »
La règle est modifiée afin d'autoriser les toitures à un versant, notamment parce qu'elles permettent l'intégration ou la pose de panneaux solaires.

Concernant les matériaux de toitures, le PLU stipule *:*
« Les matériaux de toiture recommandés sont :
. les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
. les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées
. les tuiles mécaniques rouges de récupération
. le fibrociment brun
. l'ardoise
. les bacs acier mat et d'un ton neutre. [...] »
Le zinc est intégré à cette liste de matériaux de toiture.

D'autre part, le PLU ne peut juridiquement réglementer que l'aspect extérieur des constructions. Le règlement du PLU n'a pas le pouvoir d'édicter des règles concernant l'utilisation de matériaux ou préciser le type de matériau retenu. Par conséquent, il doit autoriser des matériaux ainsi que tous ceux qui présentent un aspect extérieur similaire.

Le PLU stipule, **dans le chapitre 3. Matériaux et couleurs** :
« [...] *Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.* [...] »
Afin d'afficher clairement que les ponctuations de couleur vive sont autorisées, elles sont substituées au mot « contrastes ». Elles restent soumises à la même condition : ne pas constituer une agression contre l'environnement.

Le PLU stipule, **dans le chapitre 4. Clôtures** :
« *Les clôtures sont interdites sauf dans les cas ci-après, auxquels cas elles seront constituées de grillage vert éventuellement doublé d'une haie vive :*
- *protection d'aires de stationnement à condition que les clôtures soient implantées à plus de 10 m des voies principales*
- *protection d'une zone sécurisée englobant plusieurs terrains et nécessitant un contrôle des accès compte tenu de la vocation de cette zone et sous condition que les clôtures soient implantées à plus de 10 m des voies principales*
- *protection d'aires limitées cachées des voiries, telles que citernes, piscines, etc. ... ayant pour objectif la sécurité des biens et des personnes* »

La commune souhaite la réalisation d'une opération de qualité. Ainsi, concernant la protection d'aires de stationnement, seules les constructions à usage d'hébergement hôtelier pourront se clore.

La règle d'implantation des clôtures à plus de 10 mètres des voies principales contraint fortement les terrains.
Le PLU impose, à l'article 1AUt13, des largeurs d'emprise des voies importantes (15 m pour les voies d'entrées du site et de 14 m pour les voies principales). Le projet prévoit, en accotement de la chaussée, de réaliser des noues paysagères qui contribueront à la qualité paysagère de la zone. L'espace public étant déjà largement surdimensionné, l'implantation de clôtures en retrait de 10 mètres ne se justifie pas.

Les clôtures en façade de l'ancienne RD70 devront être constituées par un grillage gris soutenu à maillage rectangulaire vertical afin de constituer une clôture transparente.

Le type de clôture autorisée est limitatif. Afin de permettre la réalisation de différentes clôtures de qualité, plusieurs types sont proposés pour les clôtures en façade de l'espace public.

Article 1AUT12- Stationnement des véhicules

Cet article est complété par une règle définie par la « Loi Barnier » : en façade de l'ancienne RD70, le stationnement des véhicules est autorisé entre la bande végétalisée définie à l'article 13 et le bâtiment, implanté à une distance minimale de 40 mètres de l'axe de l'ancienne RD70.

Article 1AUT13- Espaces libres et plantations

Le PLU stipule que *« sauf les accès, les parties de la façade situées entre la voie et la construction devront obligatoirement être traitées en espace vert. »*
Cette règle est très contraignante pour une zone à dominante commerciale, les enseignes commerciales et de loisirs étant très consommatrices en places de stationnement. Elle est donc supprimée.

Il stipule que *« Les terrains devront comporter un minimum de 20 % de leur superficie en espace vert. »*
La totalité de la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble qui doit respecter le schéma de principe d'aménagement défini par l'orientation d'aménagement. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, « [...] les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Par conséquent, la commune ne souhaitant pas s'opposer à cette règle, les règles édictés par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet et non pas lot par lot.

Compte tenu de l'ampleur de la zone (~27,3 Ha), l'application de cette règle génèrerait environ 54 600 m² d'espaces verts. Cette règle est donc très contraignante.
Le projet de permis d'aménager prévoit, en accotement de la chaussée, la réalisation de noues paysagères. Plusieurs espaces verts seront aménagés au sein de l'opération et une partie de la végétation existante sera conservée (inscrite dans l'orientation d'aménagement). De plus, le règlement du permis d'aménager prévoit un minimum de 20% d'espaces verts sur les lots privés. Par conséquent, l'ensemble de ces aménagements contribueront largement à la qualité paysagère de l'opération.
La règle des 20% minimum est donc supprimée du règlement du PLU.

Ce même article précise que *« Les zones de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison, au minimum d'un arbre par tranche de 4 emplacements.»*
Cette règle est très restrictive. Elle est donc assouplie afin d'imposer la plantation d'un arbre par tranche de 6 emplacements. De plus, les arbres pourront être regroupés ponctuellement, après avis de la commune afin de ne pas contraindre trop fortement les terrains.

CONSEQUENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cette procédure de modification a pour conséquence la modification du règlement de la zone 1AUt qui est annulé et remplacé par le règlement joint en annexe.
Le règlement est modifié sur les points suivants :

1- Rédaction du caractère de la zone avant modification

Cette zone est affectée aux installations et constructions correspondant aux activités artisanales, commerciales, de service ou touristiques.

Elle a fait l'objet d'un schéma de principe d'aménagement qui identifie :
- un secteur à vocation commerciale orienté "loisirs – sport – nature"
- un secteur à vocation hôtelière
- un secteur à vocation artisanale
- un secteur "vert" orienté sur la pratique sportive

Rédaction caractère de la zone <u>après</u> modification

Cette zone est affectée aux installations et constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, répondant à la vocation de la zone.

Elle a fait l'objet d'un schéma de principe d'aménagement.

2- Rédaction de l'article 1AUt2 <u>avant</u> modification

<u>Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :

<u>1. activités</u>

les constructions correspondant à des activités artisanales, industries légères, P.M.E., commerciales, de services, hôtelières ou touristiques, non polluantes et ne générant pas de nuisances, dans le respect du schéma du principe d'aménagement d'ensemble, présenté à l'Orientation d'Aménagement n° 1 : ZAE de la Pièce Robin.

<u>2. équipements</u>

- les équipements collectifs, techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, ou d'intérêt général.

<u>3. habitations</u>

- de gardiennage, lorsqu'elles sont liées au fonctionnement des installations existantes et d'une S.H.O.N. maximale de 35 m² par bâtiment d'activité, et incluses dans le volume de la construction principale

Rédaction de l'article 1AUt 2 <u>après</u> modification

<u>Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :

<u>1. activités</u>

les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, dans le respect du schéma du principe d'aménagement d'ensemble, présenté à l'Orientation d'Aménagement n° 1 : ZAE de la Pièce Robin.

<u>2. équipements</u>

- les équipements collectifs, techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, ou d'intérêt général.

<u>3. habitations</u>

- de gardiennage, lorsqu'elles sont liées au fonctionnement des installations existantes et d'une S.H.O.N. maximale de 35 m² par bâtiment d'activité, et incluses dans le volume de la construction principale

3- Rédaction de l'article 1AUt 6 <u>avant</u> modification

Les constructions doivent s'implanter :

- avec le recul imposé et dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme (voir Chapitre 8 des conditions générales)
- à une distance de l'alignement des voies existantes ou à créer au moins égale à 6 mètres

Rédaction de l'article 1AUt 6 <u>après</u> modification

En façade de l'ancienne RD70, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 40 mètres de l'axe de la voie.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

4- Rédaction de l'article 1AUt 11 <u>avant</u> modification

<u>1. Généralités</u>

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. Toitures

. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

. les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
. les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées
. les tuiles mécaniques rouges de récupération
. le fibrociment brun
. l'ardoise
. les bacs acier mat et d'un ton neutre

Peuvent être interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

3. Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les matériaux brillants sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures sont interdites sauf dans les cas ci-après, auxquels cas elles seront constituées de grillage vert éventuellement doublé d'une haie vive :

. protection d'aires de stationnement à condition que les clôtures soient emplantées à plus de 10 m des voies principales
. protection d'une zone sécurisée englobant plusieurs terrains et nécessitant un contrôle des accès compte tenu de la vocation de cette zone et sous condition que les clôtures soient implantées à plus de 10 m des voies principales
. protection d'aires limitées cachées des voiries, telles que citernes, piscines, etc. ... ayant pour objectif la sécurité des biens et des personnes

Rédaction de l'article 1AUt 11 <u>après</u> modification

1. Généralités

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. Toitures

. Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à un ou deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.

. Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture suivants ou ceux qui présentent un aspect extérieur similaire sont recommandés:

. les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée
. les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées
. les tuiles mécaniques rouges de récupération
. le fibrociment
. l'ardoise
. les bacs acier mat et d'un ton neutre
. le zinc

Peuvent être interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

3. Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les ponctuations de couleur vive dans la mesure où elles ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les matériaux brillants sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures sont interdites sauf dans les cas ci-après :

. protection des aires de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier,
. protection d'une zone sécurisée nécessitant un contrôle des accès compte tenu de la vocation de cette zone,
. protection d'aires limitées cachées des voiries, telles que citernes, piscines, etc. ayant pour objectif la sécurité des biens et des personnes.

Les clôtures en façade de l'ancienne RD70 devront être constituées par un grillage gris soutenu à maillage rectangulaire vertical.

Les autres clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- d'un grillage plastifié vert ou gris d'une hauteur maximale de 0.70 m doublé d'une haie vive mixte
- d'une clôture constituée d'éléments naturels type ganivelles de châtaigniers, lattis de châtaigniers, pieux ou bastaings de bois verticaux, d'une hauteur maximale de 1.20m.
- de panneaux de treillis plastifiés verts ou gris d'une hauteur maximale de 2m, doublés d'une haie vive
- d'un muret de soubassement (hauteur maximale : 0.70m), surmonté de panneaux de treillis verts ou gris ou d'un autre matériau constitué d'éléments en bois ; le tout ne pouvant dépasser 2 mètres de hauteur. Les soubassements préfabriqués ne sont pas autorisés
- de murets ne pouvant dépasser 1m de haut, hauteur pouvant être dépassée si le mur de clôture constitue un prolongement du bâtiment.

5- Rédaction de l'article 1AUt 12 avant modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou nouvelles.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente
- pour les hôtels : 1 place par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

ce, non compris les aires de stationnement pour les véhicules de livraison, de service et du personnel.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront être mutualisées autant que possible entre les activités confines.

Rédaction de l'article 1AUt 12 après modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou nouvelles.

En façade de l'ancienne RD70, le stationnement des véhicules est autorisé entre la bande végétalisée définie à l'article 13 et le bâtiment, implanté à une distance minimale de 40 mètres de l'axe de l'ancienne RD70.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente
- pour les hôtels : 1 place par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts

ce, non compris les aires de stationnement pour les véhicules de livraison, de service et du personnel.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront être mutualisées autant que possible entre les activités confines.

6- Rédaction de l'article 1AUt13 avant modification

Sauf les accès, les parties de façade situées entre la voie et la construction devront obligatoirement être traitées en espace vert.

Les terrains devront comporter un minimum de 20 % de leur superficie en espace vert.

Les zones de stationnement seront plantées d'arbres haute tige à raison, au minimum, d'un arbre par tranche de 4 emplacements.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués de la voie et du voisinage.

Rédaction de l'article 1AUt13 <u>après</u> modification

En façade de l'ancienne RD70, une bande végétalisée ponctuée d'arbres de haute tige devra être réalisée sur une largeur minimale de 6 mètres à compter de l'alignement.

Les zones de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison, au minimum d'un arbre par tranche de 6 emplacements. Les arbres pourront être regroupés ponctuellement, après avis de la commune.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués de la voie et du voisinage.

P. L. U.

Commune de VAROIS & CHAIGNOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIEE N°2

Additif n°2 au rapport de présentation

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Maire	Approuvé le 12 décembre 2006
	Révision simplifiée le 3 février 2009
Pour copie conforme, Le Maire	

Dispositions d'urbanisme applicables

La commune de Varois-et-Chaignot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2006.

Dans le cadre des articles L 123-13 et R. 123-21-1, 1er alinéa du Code de l'Urbanisme, le Maire de la commune a décidé de mener une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre la réalisation d'une opération présentant un intérêt général pour la commune de Varois-et-Chaignot et la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles : une zone commerciale et de loisirs.

En effet, l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme stipule :
*« **Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité** ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, **elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.** »*

Le projet de zone commerciale et de loisirs revêt en effet un caractère d'intérêt général.
De nombreux emplois vont être créés, qui pourront notamment être pourvus par des personnes habitant à proximité, limitant ainsi les trajets domicile-travail.
Elle sera également génératrice de ressources fiscales pour la commune et la Communauté de Communes, notamment par le biais de la Taxe Professionnelle Unique.

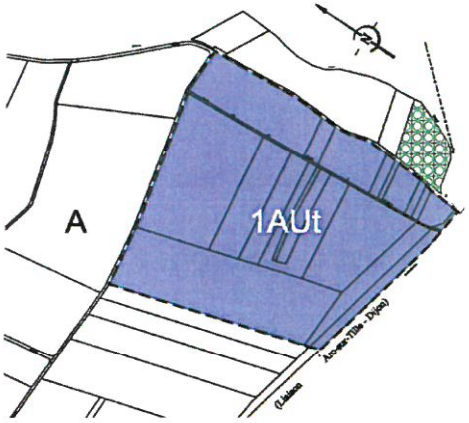
La concertation est obligatoire dans une procédure de révision simplifiée.
Le conseil municipal a défini les modalités de concertation par délibération du 29 juillet 2008 :

- affichage de la délibération pendant toute la durée des études,
- annonce dans les feuilles d'information municipales et sur le site Internet de la commune,
- dossier disponible en mairie et au siège de la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles.

Objet de la procédure de révision simplifiée

Etat du PLU applicable

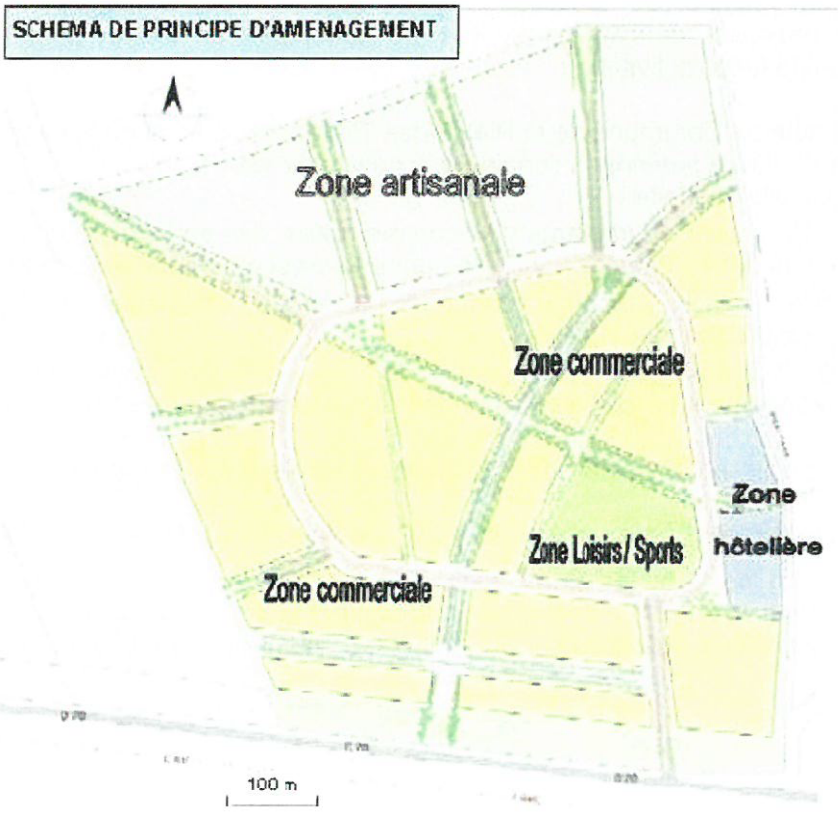
La Communauté de Communes de la Plaine des Tilles, dotée de la compétence d'aménagement et de développement économique, a souhaité engager une dynamique économique nouvelle en créant une Zone d'Activités Economiques d'intérêt Communautaire sur le site de la Pièce Robin, à Varois-et-Chaignot.



Le PLU l'a donc classé en zone d'urbanisation future 1AUt, affectée aux activités artisanales, commerciales, de service ou touristiques.

Cette zone a fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (pièce n°3-Orientation d'aménagement - 1.Zone d'activité de la Pièce Robin) qui comprend un schéma de principe d'aménagement identifiant 4 secteurs, détaillés dans le tableau ci-après :

COMPOSITION DU PROJET			Z.A.E. "Pièce Robin"	
Secteur	1	vocation commerciale	Identité "Loisirs, Sport, Nature"	15 ha
Secteur	2	vocation hôtelière	Pas d'offre actuelle à proximité de l'échangeur autoroutier	1 à 2 ha
Secteur	3	vocation artisanale	Demande existante pour ce niveau de qualité	10 ha
Secteur	4	"vert"	Catalyseur de qualité, pratique sportive associée au secteur 1	1 à 2 ha



Objet de la révision simplifiée

Le projet de la Zone d'Activités Economiques est aujourd'hui en phase opérationnelle.
La conception du projet a conduit à affiner la programmation de la zone et à élaborer une distribution des voies et un agencement des parcelles plus adaptés aux contraintes de phasage de travaux et de commercialisation des lots.

Cette procédure de révision simplifiée a donc pour objet de permettre la réalisation de cette opération d'intérêt général, qui conduit à modifier l'orientation d'aménagement spécifique à ce secteur et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Modification de l'orientation d'aménagement

1- Le projet présenté dans l'orientation d'aménagement est très rigide. La commune souhaite donc le modifier et le simplifier.

Le schéma de principe d'aménagement, notamment, correspond à un plan masse ne permettant aucune adaptation.

Par conséquent, un nouveau schéma d'aménagement est élaboré définissant les grands principes d'aménagements, à savoir :

- l'aménagement d'un accès sécurisé sur la RD70,
- le tracé de l'artère principale,
- une possibilité d'extension future vers l'ouest,
- Les prescriptions suivantes, définies dans l'étude « Loi Barnier » :
  - l'inconstructibilité sur une distance de 40 m à compter de l'axe de l'ancienne RD70,
  - la conservation d'une partie de la végétation existante.

2- Le secteur à vocation artisanale défini dans le projet d'origine est supprimé.
En effet, la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles souhaite accueillir les activités artisanales sur un autre secteur plus adapté : l'extension programmée de la Zone Artisanale des Mardors de Couternon. Cette zone correspond à une offre pertinente en matière de localisation pour des activités artisanales. De plus, l'immédiate proximité de l'autoroute A31 ne constituait un intérêt prioritaire pour l'implantation de telles activités.

3- La Communauté de Commune de la Plaine des Tilles a décidé d'élargir la vocation « loisirs, sport, nature » définie à l'origine à la qualité de vie.
Dans ce sens, elle souhaite :

- accueillir, parmi les implantations commerciales, des enseignes de ce segment correspondant à une offre actuellement peu présente dans l'agglomération.
- favoriser, grâce aux flux commerciaux créés, l'implantation d'une offre valorisant l'espace de loisirs.
- ouvrir la possibilité de restauration et d'hébergement hôtelier dont l'environnement proche de l'échangeur autoroutier est dépourvu.

4- Le tableau définissant les différentes vocations du projet n'est pas repris.

Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD cite, en page 5, les deux zones d'intérêt Communautaire, dont la « zone commerciale et artisanale ». La commune et la communauté de communes ayant décidé d'implanter les activités artisanales sur une autre zone d'activité, la vocation artisanale n'a plus lieu d'être.

Conséquences de la révision simplifiée

Cette procédure de révision simplifiée a pour conséquence :

- la modification de la pièce *n°3-Orientations d'aménagement - 1.Zone d'activité de la Pièce Robin* qui est annulée et remplacée par la pièce modifiée jointe en annexe.
- la suppression de la vocation artisanale définie en page 5 de la pièce *n°2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable*.

P.L.U. 1

Commune de
Varois-et-Chaignot

Plan Local d'Urbanisme

Révision Simplifiée n°1 additif n° 1 au :

Rapport de Présentation

P.L.U. approuvé le 12 décembre 2006		
Révision simplifiée n° 1	prescrite le :	22 janvier 2008
	soumise à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées le :	29 octobre 2008
	Enquête Publique du 17 novembre au	17 décembre 2008
	Approuvé le :	10 mars 2009

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération de ce jour, Le Maire,	Pour copie conforme Le Maire
G. DUBOIS Gérard	G. DUBOIS Gérard

MAIRIE de VAROIS et CHAIGNOT (Côte-d'Or)

Mairie de Varois-et-Chaignot-13 route de Fontaine Française - 21490 VAROIS-ET-CHAIGNOT
Tél. 03.80.32.00.00 Fax.03.80.32.00.07

1. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement 2
1.1.Le milieu humain 2
1.2 Le milieu naturel 4
2. Compatibilité avec les normes supérieures 6
2.1 Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 6
2.2 Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) 6
2.3 Au regard du Plan de Déplacements Urbains (PDU) 6
3. Objectifs et principes d'aménagement du projet 7
4. Impact sur le PLU 8
4.1.Evolution du zonage 8
4.2.Superficies des zones 10
5. Incidence sur l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur 11
5.1.Le milieu humain 11
5.2.Le milieu naturel 13
6. Demande de dérogation au SCOT 14
6.1. Les secteurs concernés 14
6.2. Prise en compte des inconvénients éventuels 15

1. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Le milieu humain

1.1.1 Occupation du sol

Les zones 1AUh correspondent actuellement à des terrains non urbanisés, naturels ou exploités. L'espace agricole accueille diverses parcelles de grandes cultures (céréales, betteraves, ...).

L'urbanisation autour des zones 1AUh se caractérise principalement par des zones d'habitat à dominante pavillonnaire mais également quelques espaces verts, un petit centre autour de la mairie, de l'école et de l'église accueillant quelques commerces et services. Un ensemble d'équipements de loisirs, culturels et sportifs prolonge la trame urbaine au sud jusqu'à la RD70. Divers bâtiments agricoles sont regroupés autour des trois sièges d'exploitation situés à Chaignot. Le Fort de Varois ceinturé de bois se situe en limite des zones 1AUh.

1.1.2 Démographie

En 2006, la commune de Varois-et-Chaignot comptait 1979 habitants. La population a connu à partir des années 1965-1970 une croissance très importante particulièrement soutenue sur la période 1968-1975. La population s'est aujourd'hui stabilisée à un niveau proche de 2000 habitants.

1.1.3 Logement

Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales individuelles dont les occupants sont à 90 % propriétaires. Il se caractérise également par une très forte proportion de logements récents, 80 % des logements ayant été construits après 1970. Après 25 nouvelles habitations par an en moyenne sur la période 1970-1975, le rythme de construction s'est stabilisé autour de 15 logements neufs par an pour tomber dans les années 2000 à un peu moins de 10 logements par an.

1.1.4 Activités économiques

Population active

La population active de la commune s'élevait en 1999 à 924 actifs dont 93,3 % avaient un emploi. Le taux d'activité moyen (population active/population de plus de 15 ans) atteignait 58,3 %, valeur sensiblement supérieure à la moyenne départementale (55,5 %). Une part importante des actifs, plus de 90 %, travaillait hors de la commune de résidence, la voiture particulière constituant le mode de transport le plus largement utilisé.

Activités

Une vingtaine d'entreprises ou d'artisans et une dizaine de commerces sont implantées sur la commune de Varois-et-Chaignot. A proximité du centre du village il existe un petit centre accueillant différents commerces et services de proximité, et quelques artisans implantés en zone pavillonnaire.

1.1.5 Intercommunalité

La commune de Varois-et-Chaignot appartient à la communauté de communes de la plaine des Tilles qui regroupe Arc-sur-Tille, Couternon, Remilly-sur-Tille et Varois-et-Chaignot. Les compétences déléguées sont l'aménagement de l'espace, le développement économique, l'environnement, la voirie d'intérêt communautaire et les transports intra-communautaires et la jonction avec le réseau existant.

1.1.6 Réseaux

Eau potable

La distribution d'eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de Varois-et-Chaignot/Orgeux qui dispose de deux captages et d'un château d'eau à Orgeux.

Eaux usées

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement relié à la station de Chevigny-Saint-Sauveur. "Le système collectif pour la réception et le traitement des effluents est dimensionné pour une population totale de 3000 habitants pour Varois-Orgeux" (PLU).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont collectées et acheminées selon les bassins versants vers le ruisseau du Bas-Mont et le ruisseau du Bas de l'Ormoy.

1.1.7 Circulation

Le réseau de voirie

Les zones 1AUh sont concernées par deux axes importants :
- la RD70 qui relie Dijon à Gray ;
- la RD960 Varois-et-Chaignot à Bèze.

On note également un ensemble de voies secondaires desservant les zones d'habitat et plusieurs chemins ruraux ou agricoles.

Trafics

Le trafic moyen sur la RD70 à Varois-et-Chaignot était en 2006 de 4960 véhicules/j au PRD38 et de 1127 véhicules/j au PR39. La mise en service du dernier tronçon de l'Arc qui relie l'échangeur de l'A31 à la Rocade Est du Grand Dijon s'est accompagnée en 2005 d'une baisse très importante de plus de 50 % du trafic sur la RD70 dans le bourg. Le trafic sur la RD104 (PRD65) était en 1999 d'environ 2500 véhicules/jour dont 8,5 % de poids lourds. La RD960 supportait en 2005 5200 véhicules/jour dont 4,1 % de poids lourds.

Accidents

Au total, seize accidents ont été recensés par la DDE de la Côte-d'Or entre 2001 et 2006 sur la commune de Varois-et-Chaignot. Le nombre d'accidents enregistrés sur la commune est en forte baisse depuis 2005. L'ouverture de l'Arc et la réduction du trafic sur la RD70 se sont ainsi accompagnées d'un net accroissement de la sécurité dans la traversée de Varois. La RD70 et dans une moindre mesure la RD960 étaient entre 2001 et 2004 les axes les plus accidentogènes avec au total respectivement 8 et 4 accidents enregistrés.

Les seize accidents enregistrés entre 2001 et 2006 ont fait 1 mort et 21 blessés dont 5 blessés hospitalisés. Ces accidents se sont produits pour moitié en agglomération et pour moitié hors agglomération. En agglomération, la majorité (63 %) des accidents est survenue au niveau de carrefours. A l'inverse 75 % des accidents enregistrés hors agglomération se sont produits hors

intersection. Sur la RD70, 50 % des accidents ont eu lieu hors agglomération hors intersection et 38 % en agglomération et en intersection. Sur la RD960, tous les accidents sont arrivés en agglomération et pour les trois-quarts hors intersection.

1.1.8 Nuisances

Le secteur autour des zones 1AUh est affecté par les nuisances liées à la circulation automobile en particulier sur la RD70 et la RD960.

Estimation des nuisances

Les bandes de nuisances phoniques correspondant à un niveau moyen de 60 dB(A) de jour en façade de bâtiment, seuil à partir duquel le bruit est considéré comme gênant, ont été évaluées selon la méthode simplifiée proposée par le guide du bruit des transports terrestres (CETUR). Elles s'étendent sur sol réfléchissant à une quarantaine de mètres de la chaussée pour la section la plus circulée de la RD70 et pour la RD960.

Contexte réglementaire

Les zones 1AUh sont concernées par les dispositions réglementaires de protection phonique liées à la présence de la RD70. En effet, conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 a classé cette voie en infrastructure nuisante. La RD70 est classée dans ce secteur en infrastructure nuisante de catégorie 3, disposition imposant un isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'hébergement touristique, de soin, d'action sociale situés à l'intérieur d'une bande de 100 m à partir du bord de la chaussée de part et d'autre de la voie.

1.1.9 Synthèse des contraintes

Les principales contraintes d'environnement du site vis-à-vis de l'aménagement des zones 1AUh sont liées :

- aux activités agricoles (terres de forte valeur, parcelles irrigables, abords de sièges d'exploitation et dessertes agricoles),
- au contexte paysager de la commune,
- au Fort de Varois désormais inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- à la présomption de présence de vestiges archéologiques,
- à la prise en compte des déplacements piétons et deux-roues,
- aux nuisances acoustiques accompagnant les voies les plus circulées.

1.2. Le milieu naturel

1.2.1 Patrimoine naturel

Dans un contexte fortement marqué par les activités agricoles (grandes cultures) et l'urbanisation, les milieux naturels présents sur les zones 1AUh sont relictuels et se limitent à quelques rares haies.

1.2.2 Les cultures

Les parcelles labourées supportent principalement des céréales et des betteraves. Leur intérêt floristique est très limité. Les cultures abritent de petits mammifères et quelques oiseaux nicheurs. La caille des blés, l'alouette des champs, le bruant proyer, la bergeronnette printanière et la linotte mélodieuse ont été contactés.

Constituée de divers arbustes (aubépine monogyne, prunellier, cornouiller sanguin...), une haie arbustive diversifie localement le paysage agricole. Quelques animaux y trouvent refuge, une dizaine d'espèces d'oiseaux étant ainsi observées.

1.2.3 Le Fort de Varois

Les abords du fort ont été reconquis au fil des années par une végétation arbustive et arborescente assez dense. Les arbres sont dominés par le platane et le robinier faux acacia accompagnés notamment par l'érable plane, le noyer et le cerisier. La strate arbustive comprend le robinier faux acacia, le prunellier, l'aubépine monogyne, le cornouiller sanguin, le noisetier, l'orme champêtre, le sureau noir, l'érable plane, le cerisier et de nombreuses ronces. L'avifaune est diversifiée avec une vingtaine d'espèces contactées. Le cortège d'oiseaux est dominé par les espèces liées aux arbustes et aux arbres avec notamment le pic vert, le pigeon ramier, le rossignol philomèle, l'hypolaïs polyglotte, les pouillots fitis et véloce, les mésanges bleue et charbonnière, la pie bavarde, le serin cini.

1.2.4 Le secteur urbanisé

Le secteur urbanisé en limite des zones 1AUh comprend des alignements d'arbres, quelques haies arbustives à caractère champêtre, quelques parcs, des espaces verts et une végétation ornementale accompagnant les habitations. L'avifaune comprend des espèces liées aux bâtiments comme le rougequeue noir, le moineau domestique et à la végétation : tourterelle turque, merle noir, mésanges bleue et charbonnière, pie bavarde, verdier d'Europe, chardonneret élégant, ...

1.2.5 Contraintes

Les zones 1AUh ne recèle pas d'habitats naturels de fort intérêt biologique. A proximité, quelques espèces d'oiseaux vulnérables ou en déclin en Europe sont toutefois localement présentes comme la caille des blés, la tourterelle des bois, l'hirondelle rustique et l'alouette des champs, espèces de la liste orange des oiseaux menacés et à surveiller en France. Les quelques fermes du village accueillent ainsi une intéressante population d'hirondelle rustique, espèce en régression dans le contexte régional.

1.2.6 Paysage

Paysage environnant

La commune de Varois-et-Chaignot s'inscrit sur le rebord occidental de la vallée des Tilles au nord-est de l'agglomération dijonnaise dans un paysage ouvert de grandes cultures fortement modelé par les activités agricoles. Elle se développe immédiatement à l'ouest de l'autoroute A31 et de l'échangeur d'Arc-sur-Tille, porte d'accès privilégiée à cette infrastructure importante.

La commune est traversée par plusieurs axes routiers : la route départementale 70 donnant accès à Saint-Apollinaire et Dijon à l'ouest, Arc-sur-Tille et Mirebeau à l'est ; la route départementale 960 desservant au nord-est Orgeux, Arcelot et Beire-le-Châtel ; enfin en limite sud de la commune l'Arc voie rapide à deux fois deux voies reliant la rocade est de Dijon et l'autoroute A31. Les routes départementales 70 et 960 constituent les deux principaux axes de découverte et de lecture du paysage de la commune. La première traverse d'ouest en est le territoire communal, adoptant dans l'agglomération de Varois un tracé sinueux, contournant par le nord l'ancien fort de Varois-et-Chaignot, puis rejoignant à l'est le giratoire donnant accès à l'échangeur d'Arc-sur-Tille. Le tracé de la seconde, rectiligne entre Orgeux et Varois-et-Chaignot, a servi de trait d'union entre les centres anciens de Varois et de Chaignot structurant le développement récent de l'agglomération entre ses deux pôles anciens.

L'entrée sud-ouest de Varois-et-Chaignot en venant de Dijon est marquée par le franchissement du vallon du Bas-Mont et immédiatement l'entrée dans le Vieux Varois. L'entrée est depuis Arc-sur-Tille, est marquée par la silhouette désormais arborée de l'ancien fort de Varois-et-Chaignot comme posée sur la plaine agricole face à l'urbanisation récente. Depuis

Orgeux enfin, l'entrée nord-est de la commune est marquée par le franchissement du vallon du Bas de l'Ormoy, la route s'abaissant au creux de ce vallon avant de regrimper le coteau avec, en fond de perspective, l'entrée de Varois-et-Chaignot et les premières maisons de l'ancien village de Chaignot.

Unités paysagères

Implanté sur la butte dominant le vallon du Bas-Mont, l'ancien fort de Varois-et-Chaignot, aujourd'hui reconquis par une végétation arborescente luxuriante représente visuellement la seule masse boisée à proximité des zones 1AUh. Essentiellement délimitées par la configuration du relief, l'utilisation actuelle des sols et le découpage géométrique des fronts bâtis, plusieurs unités paysagères ceinturent l'agglomération de Varois-et-Chaignot :

- à l'est de l'agglomération, la plaine agricole du Grand Charmoy, vaste openfield de forme triangulaire s'étendant entre la RD70 et la RD960 ;

- au nord du hameau de Chaignot, le vallon et le coteau agricoles du Bas de l'Ormoy dépression visuelle bien marquée entre Orgeux et Varois-et-Chaignot;

- au nord-ouest de l'agglomération, le plateau agricole des Grandes Rentes, vaste plateau occupant une position dominante et ouvrant un large panorama à l'ouest sur l'agglomération dijonnaise et la crête boisée qui souligne à l'horizon la limite des plateaux calcaires ,

- au sud enfin le vallon du Bas-Mont, vallon bien marqué accompagnant le seul cours d'eau permanent de la commune.

2. COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPERIEURES

2.1. 2.1 Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

L'agglomération dijonnaise n'a jamais bénéficié d'un schéma directeur. Instauré par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains), un SCOT a été engagé. L'arrêté préfectoral de création du périmètre a été pris le 4 mars 2002, modifié le 17 avril 2003. Le périmètre du SCOT recouvre notamment le groupement intercommunal de la Plaine des Tilles dont fait partie Varois-et-Chaignot.

Le Syndicat mixte du SCOT n'a pas encore fixé les grandes orientations du SCOT du Dijonnais, mais le projet de révision simplifiée répond aux principes du développement durable et en particulier ceux énoncés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme : équilibre entre les espaces, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale et respect de l'environnement.

2.2. 2.2 Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune de Varois-et-Chaignot n'est concernée par aucun PLH.

2.3. 2.3 Au regard du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La commune de Varois-et-Chaignot n'est concernée par aucun PDU.

3. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU PROJET

Le parti d'aménagement retenu pour l'aménagement des zones 1AUh est déterminé par plusieurs enjeux urbanistiques.

Enjeu 1 : un quartier à intégrer au tissu existant

✓ L'urbanisation des zones 1AUh est organisée en continuité du tissu urbain existant. Afin d'assurer l'intégration du nouveau quartier à ce tissu, le projet d'aménagement respectera les formes urbaines et les densités adéquates. La commune possède un patrimoine naturel et construit qui seront pris en compte pour caractériser l'aménagement des zones 1AUh. Le secteur du Champ au Coq correspond aux entrées de ville Nord et Est de la commune, son urbanisation fera donc l'objet d'une attention particulière pour affirmer ce positionnement stratégique.

✓ Les futurs quartiers aménagés devront prendre en compte les différentes typologies parcellaires et bâties présentes sur la commune. Il s'agit de s'inscrire dans la trame originelle et permettre de retrouver une échelle parcellaire et d'îlot en adéquation avec la forme urbaine et les densités voulues.

Enjeu 2 : un quartier reposant sur la mixité urbaine et sociale

✓ La commune souhaite avec cette nouvelle zone urbanisable accueillir une population nouvelle afin de conforter son dynamisme à l'échelle de l'agglomération. Pour cela le projet d'aménagement doit proposer une dynamique urbaine et renforcer la mixité sociale et urbaine de la commune.

Il s'agit de concevoir dans le programme des logements en accession et des logements locatifs, des logements de taille variée (en proposant notamment une offre de logements de petite taille). Cela doit permettre à la fois de limiter l'étalement urbain, tout en proposant des produits logements favorisant le parcours résidentiel.

✓ Le positionnement des différentes typologies de logements s'inscrit dans une démarche de perception de l'espace et de mise en valeur de celui-ci. Positionner des habitations plus denses le long des axes structurants ou autour des espaces publics et proposer un alignement permet à la fois de cadrer l'espace mais également d'inscrire l'urbanisation dans sa fonction d'entrée de ville.

Le parti d'aménagement propose ainsi une mixité d'usage avec des parcelles de taille différente et des typologies d'habitat variée ;

- habitat individuel de type pavillonnaire
- habitat individuel groupé de type habitat en bande
- habitat intermédiaire (petit collectif)

Enjeu 3 : une trame viaire lisible et connectée au réseau de voiries existant

L'accès et la desserte des zones 1AUh s'appuient sur :

✓ un **prolongement des voiries existantes** sur les secteurs à urbaniser et la création de voies nouvelles desservant les îlots bâtis. Le gabarit des voies a été évalué en fonction des besoins et des fonctions de celles-ci : plus importantes en périphérie et plus restreintes à l'intérieur de l'îlot

✓ des **accès nouveaux** :

- de nouveaux accès depuis la route de fontaine Française (D 960) pour desservir les deux sites (Petites rentes/Bas du Breuil et Champ au Coq)

- un nouvel accès depuis la D 70 permettant de desservir le village, les équipements sportifs et le secteur du Champ au Coq

✓ L'apport de nouveaux habitants va conduire à une augmentation du trafic. Un enjeu de l'aménagement du quartier réside donc dans le réaménagement des nouveaux points d'accès depuis les D 70 et 960

✓ Une organisation de la trame piétonne est proposée. Il s'agit de positionner les chemins piétons en fond de parcelles à l'intérieur de l'îlot pour recréer l'ambiance originelle de la commune. Elle permettra de relier le les zones 1AUh au reste de la commune et le réseau de voirie renforcera la dynamique urbaine communale dans le sens nord-sud et est-ouest

Enjeu 4 : une mise en valeur des éléments constitutifs de la qualité du cadre de vie

✓ Le nouveau quartier sera structuré par des espaces publics de qualité, valorisera et renforcera les éléments paysagers existants et les éléments remarquables, assurera un traitement qualitatif de la transition entre espaces publics et espaces privés.

✓ L'aménagement du projet s'appuie sur plusieurs types d'espaces publics, aménagées et mises en valeur en fonction de leur positionnement, mais aussi en fonction de leur usage et de leur rayonnement à plus ou moins grande échelle.

- Une place publique structurante

Il s'agit de constituer un espace public face à la mairie, en lien avec l'église et le futur pôle pour personnes âgées envisagé sur l'actuel emplacement des terrains de sport.

- Des espaces publics à l'échelle des quartiers

Afin de donner un esprit convivial et une respiration à la composition urbaine du quartier, il est proposé l'aménagement d'espaces publics.

- Des espaces verts en lien avec la gestion des eaux pluviales

L'objectif est de valoriser les coulées vertes autour des bassins de rétention. Ceux-ci seront paysagers de manière à les valoriser comme des espaces publics de quartier.

4. IMPACT SUR LE PLU

4.1. *Evolution du zonage*

Le zonage actuel du secteur à aménager

La commune de Varois-et-Chaignot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2006.

Les secteurs à aménager sur les Petites Rentes / Bas du Breuil d'une part et le Champ au Coq / Beuillet / Le Village d'autre part concernent plusieurs zones du PLU :

Les zones urbaines

Elles comprennent :
- Une partie de la zone **Ua** : Zone d'habitat à caractère plus ou moins ancien et traditionnel

- Une partie de la zone **Ub** : Zone plus ou moins dense à caractère pavillonnaire

Les zones à urbaniser

Elles comprennent :

- La zone **AU** : Zone où l'urbanisation est prévue à terme, actions s'inscrivant dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement

- La zone **1AUh** : Zone où l'urbanisation est prévue à court terme

Les zones agricoles

Elles comprennent :

- Une partie de la zone **A** (zone à protéger en raison des richesses du sol, agricoles ou Forestières, ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation et à la gestion de ces richesses).

Les zones naturelles et forestières

Elles comprennent en secteur **Nl** les constructions à usage d'équipements collectifs publics tels que terrains de sport.

4.1.1. Le zonage proposé

Le zonage proposé dans le projet de révision simplifiée prend en compte deux évolutions majeures dans le cadre du projet d'aménagement des nouveaux quartiers :

- les zones proposées permettent de clarifier la réalité de leur affectation :
  - la plaine de sport projetée était classée en zone urbaine « Ub » alors que sa vocation (espace vert, ouvert, non construit) correspond à une zone naturelle autour des activités de sport et loisirs « **Nl** » ;
  - le site du gymnase et ses abords était classé en zone urbaine « Ua » (zone d'habitat ancien et traditionnel) alors que son classement en zone urbaine « **Ub** » est plus adapté : il s'agit d'un site de transition entre la zone « Ua » et la future zone « Nl ».
- les zones proposées permettent de prendre en compte les nouvelles modalités d'aménagement des nouveaux quartiers :

  Sur le secteur du Champ au Coq
  - la zone à urbaniser classée « AU » (réserve) devient en grande partie classée zone « **1AUh** » ;
  - la zone « AU » devenant « **1AUh** » est élargie sur sa partie Est classée auparavant en zone « A » ;
  - l'emprise de la plaine des sports devient classée zone « **Nl** » au détriment d'une petite partie de la zone AU (0,8 ha) et d'une fraction (1,2 ha) prélevée sur la zone agricole A.

  Sur le secteur des Petites Rentes / Bas du Breuil
  - une partie de la zone à urbaniser classée « AU » (réserve) devient classée zone « **1AUh** » ;
  - inversement, une partie de la zone à urbaniser classée « 1AUh » devient classée zone « **AU** » (réserve).

Outre ces évolutions relatives au zonage, l'emplacement réservé n°2 (ER2) est supprimé car l'emprise exacte et le positionnement précis des terrains de sport projetés seront définis dans le cadre de la procédure d'aménagement en cours (zone d'aménagement concerté).

4.2. *Superficies des zones*

PLU approuvé en 2006		PLU révisé en 2008		Différentiel en ha
Zone	Superficie en ha	Zone	Superficie en ha	
UA / UA.b	24,3	UA / UA.b	22,81	- 1,49
UB	72,8	UB	70,59	-2,21
UE	4,3	UE	4,3	0
A / Ai / Aa	822,5	A / Ai / Aa	820,4	- 2,1
N / Ni / Nl / Nl.i	26,1	N / Ni / Nl / Nl.i	31,8	+5,7
1AUh	5,6	1AUh	12,6	+7
1AUt	28,3	1AUt	28,3	0
1AUs	11,3	1AUs	11,3	0
AU	26,5	AU	19,6	-6,9
Total	**1021,7**	**Total**	**1021,7**	**0**

5. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT, SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

5.1. Le milieu humain

5.1.1 Occupation du sol

L'urbanisation des zones 1AUh induit une transformation de l'utilisation des sols : aux espaces exploités par l'agriculture se substitueront des espaces aménagés.

5.1.2 Démographie - logements

L'urbanisation envisagée doit permettre à terme d'accueillir environ 450 personnes (accueil de nouveaux et besoins liés à la diminution de la taille des ménages). Il s'agit de construire environ 170 logements dont environ 2/3 de logements individuels et 1/3 de logements intermédiaires (petits collectifs). L'urbanisation des zones 1AUh se fera par phases successives permettant un accroissement progressif de la population afin de faciliter la gestion des équipements publics.

L'urbanisation se caractérisera donc par une densification de l'habitat. La densité observée aujourd'hui dans le tissu urbain constitué de la zone Ub est d'environ 9 logements / ha. L'objectif est d'atteindre dans le cadre de l'urbanisation nouvelle une densité d'environ 15 logements / ha.

5.1.3 Activités économiques

L'aménagement du pôle de logements pour personnes âgées qui comprendrait un équipement collectif intégré (restauration) sera susceptible de créer quelques emplois. Les commerces locaux devraient également profiter de l'installation de nouveaux habitants. L'activité existante au Champ au Coq sera enchâssée dans la zone d'habitat à proximité d'espaces verts, sa desserte ne sera pas modifiée.

5.1.4 Gestion de l'eau - Réseaux

- Incidences sur le ruissellement

Surfaces imperméabilisées : l'évolution des surfaces entre l'état actuel et l'état futur aménagé fait apparaître un accroissement de l'ordre de 8,3 ha des surfaces imperméables. Les surfaces imperméabilisées suite à l'aménagement des zones 1AUh représenteraient ainsi à terme 9,7 ha soit un taux global d'imperméabilisation de 43 % pour l'ensemble de la zone.

Volume ruisselé : Pour une pluie de 30 mm, les volumes ruisselés seront de l'ordre de 4 080 m3 soit une augmentation de 1 200 m3 par rapport à la situation actuelle. Pour une pluie de 40 mm, les volumes ruisselés atteindraient 5 440 m3, soit une augmentation de l'ordre de 1 600 m3 par rapport à la situation actuelle. L'aménagement aura donc pour effet d'augmenter d'environ 42 % les volumes ruisselés par rapport à la situation actuelle.

- Incidences sur la qualité des eaux

Après aménagement, les circulations et les installations se traduiront par l'émission de poussières et de résidus divers susceptibles de se déposer et de s'accumuler sur les surfaces imperméabilisées. Chaque épisode pluvieux entraîne une mise en suspension d'une partie de ces polluants et leur transfert direct ou indirect dans le réseau hydraulique.

- Eaux usées

Les eaux usées seront collectées et raccordées au réseau communal, les eaux étant traitées dans la station d'épuration de Chevigny-Saint-Sauveur. La marge disponible de la station apparaît suffisante pour traiter l'augmentation de charge organique, le système collectif pour la réception et le traitement des effluents étant dimensionné pour Varois - Orgeux, pour une population totale de 3 000 habitants. Ce seuil sera atteint au terme de l'urbanisation des zones 1AUh.

- Eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable est dimensionné pour une population (Orgeux et Varois-et-Chaignot) de 3 000 habitants. Toutefois, la capacité du château d'eau apparaît insuffisante "pour assurer, en toutes circonstances, la demande des abonnés et la réserve incendie réglementaire". Le Syndicat des Eaux de Varois – Orgeux a donc mis à l'étude la connexion du réseau d'eau potable avec celui de Saint-Apollinaire.

5.1.5 Qualité de l'air

L'urbanisation des zones 1AUh induira de nouveaux rejets dans l'atmosphère et une augmentation globale des émissions de dioxyde de carbone, gaz contribuant à l'effet de serre. Les émissions liées au chauffage urbain et celles liées au trafic routier généré par l'aménagement, en moyenne 1200 véhicules par jour, sont susceptibles de dégrader la qualité de l'air (sous réserve de l'évolution des comportements en matière d'énergie, de transports, qui peuvent atténuer ces rejets).

5.1.6 Circulation

Les zones 1AUh et Nl induiront de nouveaux déplacements liés aux logements et aux nouveaux équipements. Le trafic engendré par la création de près de 200 nouveaux logements pourrait représenter environ 1 200 véhicules par jour. L'organisation du réseau viaire permettra une certaine diffusion des circulations sur le réseau existant.

Les zones d'habitat du Champ au Coq et des Petites Rentes seront desservies depuis la RD960 en deux points. Au nord en entrée de bourg, l'aménagement d'un carrefour devrait garantir la desserte des deux opérations dans de bonnes conditions de sécurité. Au niveau du carrefour du Bas du Breuil, les conditions d'échanges seront moins satisfaisantes et pourraient occasionner, en période de pointe, des encombrements. L'objectif est de conserver le caractère secondaire de cet accès à la zone des Petites Rentes et contraindre à l'utilisation de l'accès primaire.

La RD960 devrait à terme connaître une augmentation du trafic d'échanges comprise entre 15 % et 20 %. Les caractéristiques de cette voie sont compatibles avec le nouveau trafic attendu. La rue du Charmoy qui permettra l'accès par le sud à la zone d'habitat du Champ au Coq depuis la RD960 sera plus fréquentée avec un supplément de l'ordre de 150 à 200 véhicules par jour.

Le trafic sur la voie communale n° 3 de Chaignot à Arc-sur-Tille qui relie la zone du Champ au Coq à la RD70 en direction de l'échangeur de l'Arc, devrait augmenter de l'ordre de 100 à 200 véhicules par jour. Le trafic augmentera également dans les mêmes proportions sur la rue des Ecoles, accès principal de la zone des Petites Rentes. Les équipements sportifs et le pôle de logements pour personnes âgées bénéficieront d'un accès direct sur la RD70 avec l'aménagement d'un nouveau carrefour. Celui-ci sera aménagé de sorte à ne pas gêner le passage sur la RD70 des convois exceptionnels.

Un réseau de liaisons douces permettra de relier l'opération des Petites Rentes à la zone d'habitat du Champ au Coq et aux équipements sportifs. Des circulations douces relieront également la mairie au pôle de logements pour personnes âgées et aux équipements publics.

5.2. Le milieu naturel

5.2.1 Patrimoine naturel

Le projet d'aménagement des zones 1AUh concerne principalement des cultures et quelques espaces verts. L'impact direct concerne essentiellement les milieux cultivés. Plusieurs espèces inféodées aux cultures perdront une partie de leur habitat. Quelques espèces d'oiseaux vulnérables comme la caille des blés, l'alouette des champs et la bergeronnette printanière sont concernées en très petits nombres. L'impact global de l'opération s'avère donc très faible.

L'urbanisation conduira à une évolution de la faune et de la flore vers un modèle plus urbain avec l'installation d'espèces liées aux espaces verts et aux bâtiments.

5.2.2 Paysage

L'urbanisation des zones 1AUh se traduira par une transformation paysagère du site. Les zones urbanisables s'inscrivant en continuité du bâti existant et en partie basse du relief, l'impact visuel global de l'aménagement restera toutefois modéré. Dans le secteur des Petites Rentes, la continuité urbaine entre Chaignot et les lotissements actuels sera renforcée. Dans le secteur du Champ au Coq, les nouvelles zones urbaines prolongeront l'existant vers l'est de part et d'autre d'une nouvelle voie à créer. La façade urbaine est du bourg sera ainsi déplacée ; la perception de ce nouveau front bâti depuis les espaces agricoles périphériques sera globalement peu modifiée.

D'une façon globale, le parti d'aménagement urbain retenu tend ainsi à greffer sur l'existant les futures extensions urbaines en prolongeant le réseau de voies existantes. Certaines habitations aujourd'hui bordées de terres agricoles connaîtront une transformation sensible de leur voisinage immédiat. Aux espaces agricoles ouverts se substituera un habitat de type pavillonnaire accompagné de divers équipements. L'aménagement du centre de logements pour personnes âgées s'accompagnera d'une certaine fermeture visuelle du quartier avec la perte d'un intéressant espace "libre". La réalisation du futur stade entre le bourg actuel et le Fort de Varois-et-Chaignot transformera l'ambiance agreste du secteur avec toutefois un impact visuel relativement modéré dans un secteur paysagèrement sensible.

La façade sud de la zone d'équipements sportifs peut être aménagée par une ceinture arborée face au Fort de Varois-et-Chaignot. La façade nord en limite de la zone pavillonnaire serait traitée sous la forme d'une zone tampon entre les futurs terrains de sports et les lotissements actuels. Dans son principe, le projet d'aménagement inclut aussi la réalisation de plantations d'alignement le long des voies principales, des divers espaces publics, places et placettes. Il prévoit également la création d'une large coulée verte plantée d'arbustes et de buissons le long du fossé Caillot. Ces divers traitements devraient permettre de créer assez rapidement une trame verte aérant et agrémentant les futures zones d'habitat.

5.2.3 Patrimoine

Le projet qui implique divers décapages et terrassements affecte la zone où sont recensés des vestiges archéologiques ; il concerne dans le secteur des Petites Rentes l'emplacement probable du cimetière de la communauté de Chaignot.

Le secteur du Champ au Coq se développe en partie dans le périmètre de protection du Fort de Varois inscrit au titre des Monuments historiques. Le Fort couronné par la végétation n'est actuellement pas visible depuis cette zone.

5.2.4 Agriculture

L'emprise des zones 1AUh sur les espaces exploités est d'environ 18,4 ha. Elle concerne des terrains cultivés présentant de très bonnes potentialités dans le secteur des Petites Rentes et un peu plus de contraintes dans le secteur du Champ au Coq. Sept exploitants sont concernés,

la surface prélevée sur chacun variant de 0,8 à 4 ha environ. La perte de terrains exploitables représente 1 à près de 3 % de la superficie agricole utilisée par les principales exploitations. Ces prélèvements ne sont pas de nature à affecter la pérennité des exploitations concernées.

Le projet concerne trois parcelles irrigables. Deux zones utilisées pour le stockage des betteraves sont également situées sous les emprises des zones 1AUh. Dans le secteur du Champ au Coq, les principaux chemins agricoles resteront accessibles. Les circulations d'engins agricoles pourront être moins aisées sur certaines voies compte tenu du trafic induit par l'urbanisation des zones 1AUh. Une augmentation du trafic de l'ordre de 100 à 200 véhicules par jour est attendue sur la voie communale n° 3. Dans le secteur des Petites Rentes, le chemin rural n° 4 dit des Poiriers roses très utilisé par les exploitants, constituera également une voie d'accès au nouveau secteur d'habitat.

6. DEMANDE DE DEROGATION AU SCOT

Selon les dispositions de l'article L122-2 du code de l'urbanisme, dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Il peut être dérogé à ces dispositions lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public chargé de l'établissement du SCOT.

6.1. Les secteurs concernés

- La zone AU du Champ au Coq devient zone 1AUh (ouverture à l'urbanisation immédiate)
  - Superficie : 6,1 ha
- La zone AU du Champ au Coq devenant zone 1AUh fait l'objet d'une extension sur la zone agricole limitrophe
  - Superficie : 2,1 ha
- La zone AU des Petites Rentes devient zone 1AUh (ouverture à l'urbanisation immédiate)
  - Superficie : 1,5 ha

A noter qu'à l'inverse :

- Une partie de la zone 1AUh des petites Rentes est remise en zone AU (réserve d'urbanisation)
  - Superficie : 1,9 ha
- Une partie de la zone AU du Champ au Coq est requalifiée en zone Nl (zone naturelle à vocation de loisirs)
  - Superficie : 0,8 ha

6.2. . *Prise en compte des inconvénients éventuels*

6.2.1 S'agissant des inconvénients éventuels pour les communes voisines

L'urbanisation envisagée se fait dans la continuité du bâti actuel de Varois-et-Chaignot, loin des limites communales des communes voisines.

6.2.2 S'agissant des inconvénients éventuels pour l'environnement

Les terrains concernés ne sont pas caractérisés comme ayant un intérêt particulier pour l'environnement. L'étude d'impact du dossier de création de ZAC ne mentionne pas d'atteinte à la faune ou à la flore générée par l'extension du périmètre urbanisé. Les effets des surfaces imperméabilisées et la collecte des eaux de ruissellement feront l'objet du rapport de Loi sur l'eau pris en compte dans le dossier de réalisation de la ZAC, et conduiront à la création de noues et de bassins de rétention qui ont déjà été intégrés à l'étude urbaine et paysagère.

Les poussières et bruits des chantiers d'aménagement et de construction, les bruits liés à l'accroissement de la circulation automobile ont été pris en compte.

6.2.3 S'agissant des inconvénients éventuels pour les activités agricoles

La limite actuelle entre le bâti et l'activité agricole, à la suite de la création de lotissements successifs, est en dents de scie et laisse des espaces cultivés en contact direct avec les limites des propriétés habitées. Le projet de ZAC a pour principe de lisser l'enveloppe urbaine, et de ménager un tampon végétal entre l'habitat et les surfaces cultivées. La superficie agricole supplémentaire consommée par l'urbanisation définie dans le cadre de la révision simplifiée objet du présent dossier par rapport au PLU approuvé en décembre 2006 est de 2,1 ha.
Le parti défini pour les voiries, en application des principes affirmés dans le PADD, est de permettre la circulation des véhicules agricoles dans les voies de liaison.

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

Commune de

VAROIS-ET-CHAIGNOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Délibération du	PRESCRIPTION	ARRET DU PROJET	APPROBATION
conseil municipal du	21.05.1984	28.02.2006	12.12.2006

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES - MISES A JOUR

	PRESCRIPTION	APPROBATION
Révision Simplifiée n°1 :	22.01.2008	10.03.2009
Révision Simplifiée n°2 :	29.07.2008	03.02.2009
Modification n° 1 :	29.07.2008	03.02.2009
Modification simplifiée N°1 :	14.05.2013	08.07.2013
Mises à jour :	21.02.2011 / 21.03.2013	

1.

RAPPORT DE PRESENTATION. : - 2006

Additifs n° 1, n° 2, n° 3 – 2009

Additif n° 4 - 2013

PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
11 JUIL. 2013

Vu pour être annexé à notre délibération de ce jour,
Le Maire,

Vincent DELATTE

Pour copie conforme
Le Maire

V. DELATTE

MAIRIE de VAROIS et CHAIGNOT (Côte-d'Or)

Mairie de Varois-et-Chaignot — 13 route de Fontaine-Française — 21490 – VAROIS-ET-CHAIGNOT
Tel : 03 80 32 00 00 — Mel :mairie.varois-et-chaignot@wanadoo.fr — fax : 03 80 32 00 07

P. L. U. 1

Commune de
Varois-et-Chaignot

Plan Local d'Urbanisme
Rapport de Présentation

Prescrit le : 21 mai 1984
Arrêté le : 28 février 2006
Soumis à la concertation des services de l'Etat
et des personnes publiques le : 2 mars 2006
Soumis à enquête publique 27 septembre – 31 octobre 2006
Approuvé le : 12 décembre 2006

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR :

A la mémoire de **Pierre AUBERT**
Maire de Varois-et-Chaignot
de 1983 à 2004

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE :

ATTENDUS **2**

1. INVENTAIRE / ETAT DES LIEUX **9**

1.1 ~ SITUATION 9
1.2 ~ MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL 10
1.2.1 - RELIEF et HYDROLOGIE: *10*
1.2.2 - CLIMATOLOGIE : *11*
1.2.3 - ENVIRONNEMENT - PAYSAGE : *12*
1.3 ~ MILIEU HUMAIN 13
1.3.1 - Histoire : faits marquants *13*
1.3.2 - DEMOGRAPHIE *15*
1.3.3 - STRUCTURE de la POPULATION *16*
1.4 ~ URBANISME 18
1.4.1 - HABITAT *19*
1.4.2 - LOGEMENT *19*
1.4.3 - INFRASTRUCTURES *20*
1.5 ~ MILIEU ECONOMIQUE – EQUIPEMENTS 22
1.5.1 - AGRICULTURE *22*
1.5.2 - EMPLOI *23*
1.5.3 - ENTREPRISES, COMMERCES ET SERVICES *23*
1.5.4 - EQUIPEMENTS *24*
1.5.5 - VIE ASSOCIATIVE *24*
1.5.6 - DEPLACEMENTS *25*

2. DIAGNOSTIC / CONSTAT **27**

2.1 ~ LES ATOUTS 27
2.2 ~ HANDICAPS 27
2.3 ~ LES ENJEUX EN MATIERE D'URBANISME 28

3. PROJET COMMUNAL **32**

3.1 ~ DENSIFICATION ET LOGEMENT COLLECTIF 32
3.2 ~ GESTION DES DECHETS MENAGERS 33
3.3 ~ STATIONNEMENT 33
3.4 ~ RISQUES 34
3.5 ~ TABLEAU DES SUPERFICIES 35
3.6 ~ L'IMPACT SUR LES MILIEUX 36

4. ANNEXES : **37**

ATTENDUS

La municipalité de Varois-et-Chaignot a prescrit son Plan d'Occupation des Sols par une délibération du 28 septembre 1984, puis a repris la procédure par une décision du 24 février 1999. Avec la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13/12/2000, le projet est devenu Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 11 décembre 2001.

Après concertation préalable sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) le 3 juillet 2003, le projet de P.L.U. a été arrêté le 20 janvier 2004 et déposé en préfecture le 17 février 2004.

En date du 14 juin 2004, Monsieur le préfet de Côte d'Or émettait un avis défavorable sur ce projet de P.L.U., recommandant de le reprendre sur les points suivants :
- intégrer la possibilité de logements collectifs (densification de l'urbanisation et mixité sociale)
- exclure toute construction de la zone inondable
- ne pas obérer la greffe possible de la Liaison Nord-Ouest sur l'ARC.

La Commission Municipale chargée du Plan Local d'Urbanisme a retravaillé l'ensemble du dossier, et, grâce à la compréhension et aux avis éclairés des Personnes Publiques Associées, a été en mesure de mener le débat sur le nouveau PADD au Conseil Municipal du 5 juillet 2005.

Le Conseil Municipal du 13 décembre 2005 a fixé les modalités de la concertation avec la population, par une exposition permanente en Bibliothèque durant le mois de Janvier 2006, par une mise en ligne des principaux documents sur le site Internet de la commune, et par une Réunion Publique à la Salle Polyvalente le 26 janvier 2006.

Arrêté par le Conseil Municipal le 28 février 2006, le projet de P.L.U. est soumis à la concertation des Personnes Publiques Associées dès le 2 mars 2000. Celles-ci font parvenir leurs remarques, observations et réserves avant le 2 juin 2006.

Le projet est soumis à l'enquête publique entre le 27 septembre et le 31 octobre 2006.
Après avoir tiré le bilan de la concertation, le Conseil Municipal du 12 décembre 2006 approuve le Plan Local d'Urbanisme, avec les modifications apportées en fonction des avis des Personnes Publiques Associées et après prise en compte de certains avis exprimés dans l'enquête publique.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE DES TILLES

Par arrêté préfectoral du 17 décembre 2002, Monsieur le Préfet de Côte d'Or autorisait les communes d'Arc-sur-Tille, Couternon, Remilly-sur-Tille, et Varois-et-Chaignot, à se constituer en Communauté de Communes, dite de la Plaine des Tilles. Les compétences déléguées étant :
l'Aménagement de l'espace (SCOT, aménagement rural et aménagement concerté)
le Développement Economique (Zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique et de loisirs)
l'Environnement (notamment déchets ménagers)
la Voirie d'intérêt communautaire
les Transports intra-communautaires et jonctions avec les réseaux existants.

==> le schéma directeur fixant les orientations essentielles de l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles prévoit l'affectation d'espaces pour le développement industriel et commercial :

- 30 hectares sur Varois (Est) à proximité de l'échangeur autoroutier
- 20 hectares sur Varois (Sud-Ouest) entre la RD 107D et la RD 70 (Zone « Renault »)
- 20 hectares sur Couternon (Nord) jouxtant l'ARC (==== réalisation différée selon le PLU de Couternon)

➢ ***La Communauté de Communes en chiffres :***

➢

Repères	unité	ARC s/Tille	Couter-non	Remilly s/Tille	Varois et Chaignot	CC Plaine des Tilles
Surfaces						
Totale	ha	2271	681	980	1010	**4942**
Agricole	ha	1720	437	624	814	**3595**
	%					**72,7%**
Population						
Totale	hab.	2359	1530	738	1992	**6619**
évol. 90-99	% annuel	2,01	3,45	0,74	1,48	**2,04%**
pop. < 20 ans	hab.	736	482	237	536	**1991**
	%	31,5	31,8	32,4	27,3	**30,1%**
pop. > 75 ans	hab.	75	30	22	68	**195**
	%	3,2%	2,0%	3,0%	3,4%	**2,9%**
Ménages						
nombre	ménages	777	502	242	669	**2190**
dont 5 p. et +	ménages	91	55	33	67	**246**
Emploi						
pop. Active	hab.	1164	780	372	919	**3235**
- ayant 1 emploi	hab.	1092	741	356	862	**3051**
- sur la commune	hab.	197	94	39	76	**406**
Résidences						
principales	unités	777	502	242	669	**2190**
- ayant 2 voitures ou +	unités	466	332	158	445	**1401**

➢ *Les atouts de la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles :*

- Un accès à l'échangeur de l'autoroute A 31,
- La liaison DIJON – ARC-sur-TILLE, (ARC) véritable entrée EST du GRAND-DIJON, drainant la plus grande partie de l'accès routier de l'Est dijonnais, en plus du trafic autoroutier.

- La BASE DE LOISIRS, espace de 90 hectares situé sur la commune d'Arc-sur-Tille. Implanté sur d'anciennes gravières, cet espace comprend le Lac d'Arc, les bassins des Vachottes, des Sirmonots, leurs dépendances et leurs aménagements, et un Stade de Ski Nautique. Il a pour vocation d'accueillir diverses activités ludiques, sportives et de détente (voile, canoë-kayak, pêche, baignade, ski nautique, promenade, VTT)

➢ *Les Zones artisanales existantes :*

Les Renardières à Arc-sur-Tille	(13 ha)
Les Mardors à Couternon	(12.5 ha + extension de 4 ha)
Z.A. de Remilly-sur-Tille	(1 ha)

➢ *La compétence Ordures Ménagères*

Par arrêté préfectoral du 23 décembre 2004, a été créé le SYNDICAT MIXTE de COLLECTE et de TRAITEMENT des DECHETS MENAGERS et ASSIMILES de la Plaine Dijonnaise, exerçant la compétence Ordures Ménagères pour le compte des 25 communes du SIVOM de GENLIS, de la commune de BRAZEY-en-PLAINE, et de la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles.

A la traditionnelle collecte en porte à porte des Ordures Ménagères, hebdomadaire, s'ajoute dès le 1er janvier 2005 la mise en place du Tri Sélectif, avec collecte bimensuelle des Emballages, aménagements de Points d'Apport Volontaire pour le verre et les journaux – magazines, et un accord avec les Compagnons d'Emmaüs pour le ramassage des Objets Encombrants.

La création d'une déchèterie accessible aux habitants du secteur Varois – Arc – Couternon est prise en charge par le Syndicat Mixte (ouverture prévue pour février 2007).

Synthèse des Etudes Antérieures

➢ ***P.O.S. – Urbanisme :***

En 1997-1998, le Bureau GIE G3A a mené une étude globale d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, concernant la localisation et l'implantation de zones AU (habitation et activités économiques). La présente version du P.L.U. reprend ses conclusions dans le Zonage.

➢ ***Etudes hydrauliques :***

En février 2002, les bureaux d'études Silène et Green Concept ont mené, sous le pilotage de la Direction Départementale de l'Equipement, Subdivision de Dijon Sud, une « ETUDE HYDRAULIQUE D'AMENAGEMENT DU RUISSEAU DU BAS-MONT ».
En mars 2005, la Direction Régionale de l'Environnement, avec le Cabinet SOGREAH Consultants publie les conclusions de l'enquête sur les crues de 1955 et 1965, sur le secteur de la Vallée de la Norges, en amont de Genlis.

➢ ***Eau potable :***

Pour le compte du Syndicat des Eaux de Varois-et-Chaignot et Orgeux, le cabinet Saunier Environnement a procédé à l'étude du SCHEMA DIRECTEUR de l'ALIMENTATION en EAU POTABLE, en mai 2003. Cette étude concerne les ressources en pompage, les capacités de stockage et de distribution, face à l'évolution des besoins aux horizons 2006 et 2016. (Hypothèse en 2016 : 3700 habitants)
Les conclusions les plus marquantes révèlent une capacité insuffisante du château d'eau pour assurer en toutes circonstances la demande des abonnés et la réserve incendie réglementaire. (pp. 45-46) : le Syndicat des Eaux de Varois-Orgeux met à l'étude la connexion de son réseau d'eau potable avec celui de Saint-Apollinaire.

➢ ***Statistiques***

Les derniers éléments statistiques sont issus du Recensement de la Population, données disponibles à l'INSEE pour 1999. Entre 2000 et 2005, les chiffres sont issus de comptages réalisés par la municipalité de Varois-et-Chaignot sur les habitants, les logements, les effectifs scolaires, …

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Dijon a édité, au profit de la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles, un recensement des activités présentes sur les quatre communes, et une étude d'opportunité sur l'offre concurrente en matière de Zones d'Activités Economiques ou Artisanales.

➢ ***Archéologie :***

Le « porter à connaissance » en matière de potentiel archéologique de la commune établi en janvier 2003 par la Direction Régionale des Affaires Culturelles consiste en une liste de 14 entités archéologiques qui figure en annexe.

➢ ***Servitudes et contraintes :***

Plan d'exposition au bruit relatif à l'aérodrome de Dijon-Longvic

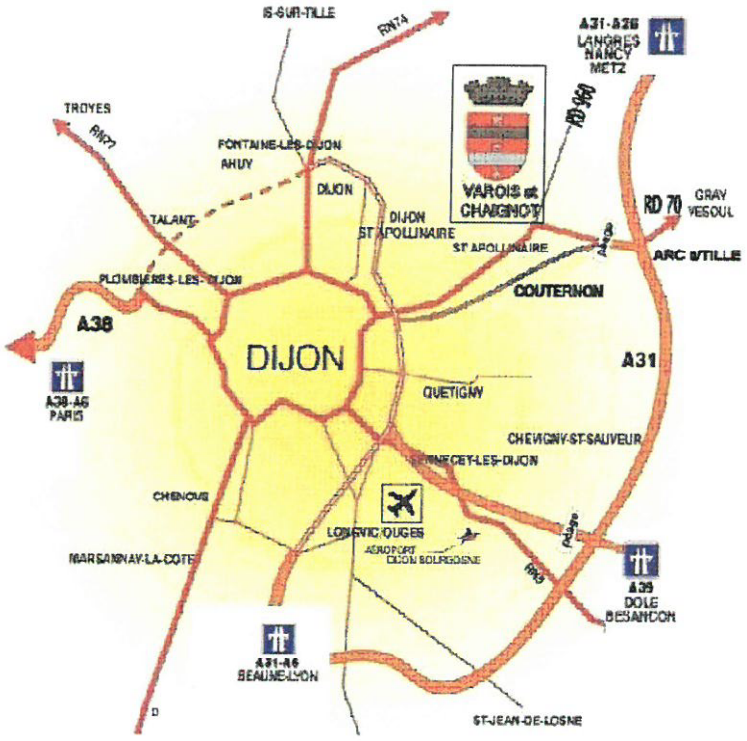
Zones affectées par le bruit en bandes de 250 m ou 100 m à partir du bord de la chaussée des voies classées à grande circulation (ARC – RD 700, RD 70) – *voir Annexe 5*

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme impose, hors agglomération, un recul des constructions par rapport aux routes classées à grande circulation : Recul de la constructibilité hors agglomération à 75 m de l'axe de la RD 70 (sauf étude dans le cadre de l'amendement Dupont / loi Barnier) – *Chapitre 8 des Conditions Générales*

1. INVENTAIRE / ETAT DES LIEUX

1.1 ~ SITUATION

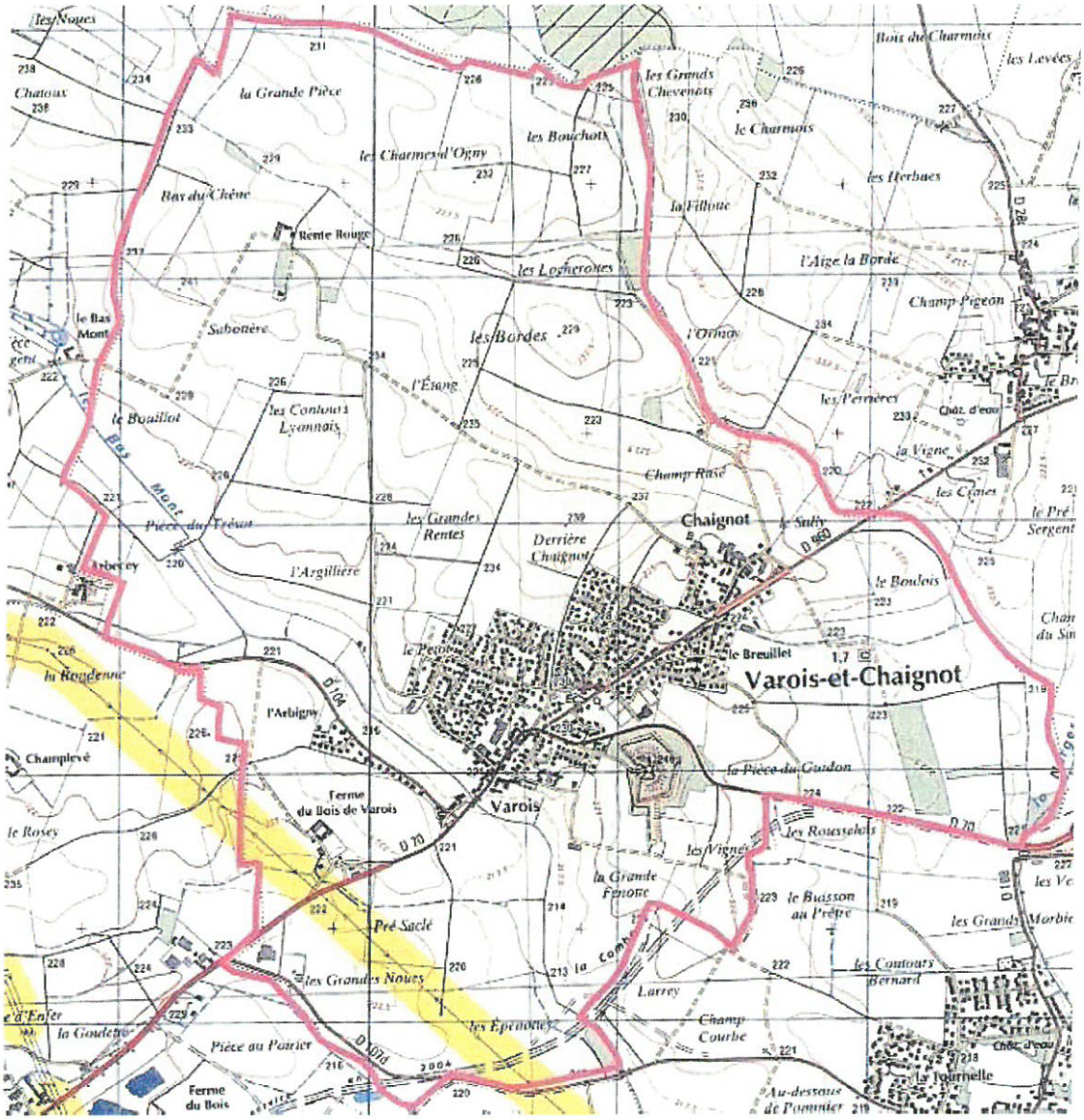
La commune de Varois-et-Chaignot est à environ 7 km à l'est de Dijon, sur la RD 70 (Dijon-Gray), premier village marquant la rupture de l'urbanisation continue de l'agglomération du Grand Dijon. La commune fait partie du Canton de DIJON I.



1.2 ~ MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1.2.1 - RELIEF et HYDROLOGIE:

La commune se situe à une altitude moyenne de 230 m.
La topographie du territoire communal est organisée en une succession de vallons d'amplitude relativement faible, alternant avec des plateformes quasi horizontales.
Les sols sont en général argileux, limoneux, décarbonatés sur roches ou cailloutis plus ou moins calcaires (PH entre 6 et 7, quasi neutre).
L'hydrologie permet d'identifier deux bassins versants, correspondant respectivement, à l'ouest, au ruisseau le « Bas-Mont », et à l'est, au « Fossé Caillot » orientés tous deux N-O / S-E, servant d'émissaires aux eaux pluviales et de ruissellement des différents secteurs.

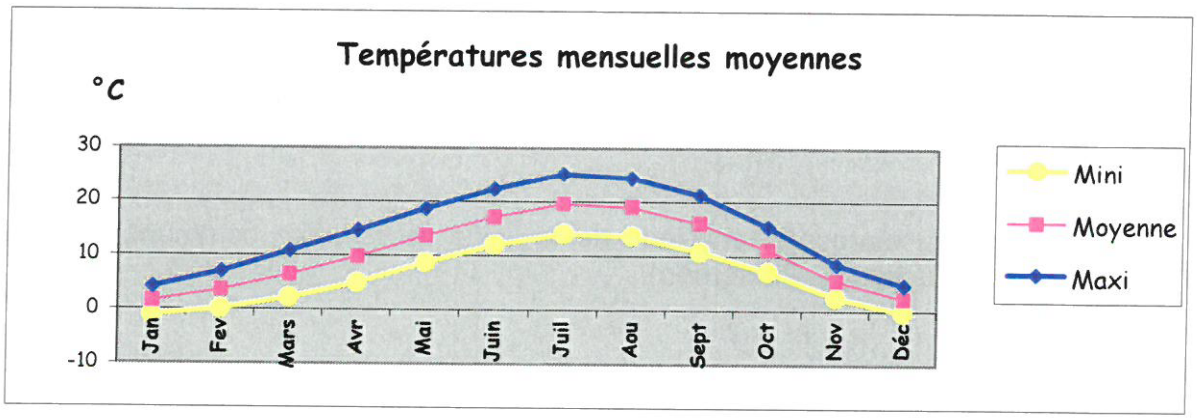


1.2.2 - CLIMATOLOGIE :

(station météorologique de Dijon-Longvic)

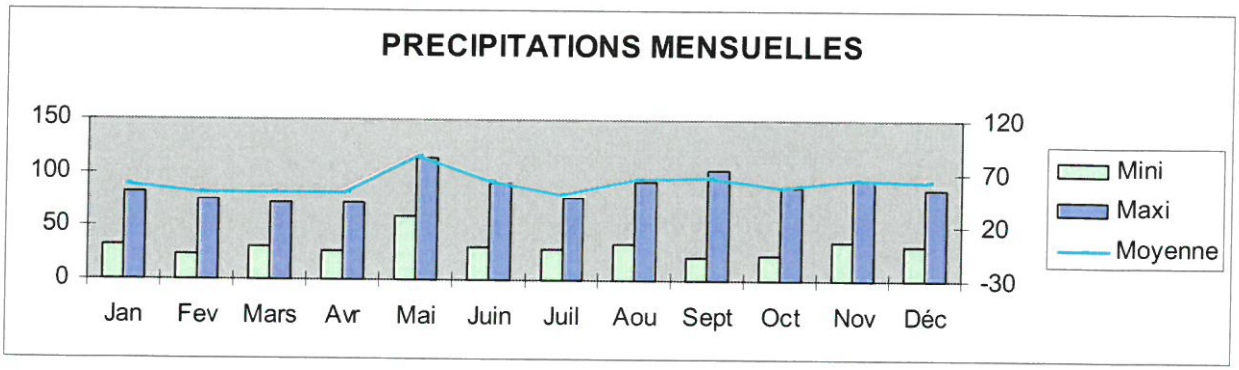
Les températures s'inscrivent dans un caractère continental assez marqué : les étés sont chauds, les gelées de printemps tardives et les brouillards hivernaux nombreux.

	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aou	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Mini	-1	0,1	2,2	5	8,7	12	14,1	13,7	10,9	7,2	2,5	-0,2	6,3
Moyenne	1,6	3,6	6,5	9,8	13,7	17,2	19,7	19,1	16,1	11,3	5,6	2,3	10,6
Maxi	4,2	7	10,9	14,7	18,7	22,4	25,3	24,5	21,3	15,5	8,6	4,8	14,9



Les précipitations sont réparties assez régulièrement dans l'année, avec une moyenne mensuelle de 50 à 70 mm, annuelle de 731 mm.

	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aou	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Mini	33	24	31	26	59	30	29	34	22	24	36	33	381
Maxi	83	75	71	72	114	91	77	93	103	88	94	86	1047
Moyenne	59	53	53	52	86	62	51	65	67	57	64	62	731



Les vents dominants sont de secteur SSO, Nord et NNE.

1.2.3 - ENVIRONNEMENT - PAYSAGE :

➢ *PAYSAGE*

Les surfaces agricoles représentent encore une part majeure du territoire communal, malgré la diminution du nombre d'exploitants. L'activité agricole a modelé le paysage, caractérisé par un vallonnement discret, avec peu d'obstacles naturels à la vue, hormis quelques haies sans caractère. Le clocher, ou la butte du Fort, restent visibles de presque tout le territoire communal. Des bosquets d'une certaine importance marquent l'emplacement des fermes écartées de la Rente Rouge et du Bois de Varois. Les saisons donnent leurs couleurs successives aux vastes étendues cultivées en céréales, colza, tournesol, betteraves, luzerne.

Les surfaces boisées se limitent à quelques bosquets épars : on remarque seulement l'alignements de platanes en bordure de la RD 70, aux allées du Fort, la friche non exploitée sur la couverture du Fort, et quelques plantations de frênes, acacias, érables, et peupliers.

L'ARC correspond au marquage physique de la limite du territoire communal dans le secteur sud-ouest (Quétigny – Couternon)

Note : L'étymologie de Varois et Chaignot évoque d'une part l'eau dormante et courante, d'autre part les chênes. Ceux-ci ont progressivement disparu du paysage, l'eau subsiste encore au Bas Mont, et dans quelques points bas (breuil)

➢ ***FLORE & FAUNE***

Les zones pavillonnaires accueillent une végétation arboricole et horticole principalement d'ornement. Le jardinage et le fleurissement sont des activités prisées par les habitants qui ont choisi la lisière rurale de la grande agglomération. Les haies vives n'ont pas résisté à la culture extensive et mécanisée (céréales, colza, betteraves) et au goût pour les clôtures au feuillage persistant. (thuya, lauriers)
Le recalibrage des ruisseaux a quasiment fait disparaître les arbres des milieux humides : saules, aulnes glutineux, peupliers.
Seules subsistent dans le secteur du Bas Mont quelques espèces herbacées des milieux et prairies humides :

(extrait de l'inventaire mené par M. DESCHAMPS)

Epilobe hérissé
Epiaire des marais
Lysimaque vulgaire
Salicaire et Gratiole
Menthe

Les pavillons et leurs jardins abritent corbeaux, pies, moineaux, merles et mésanges. Les ruisseaux sont très peu peuplés, seule la Zone du Fort, non entretenue, peut être considérée comme naturelle, abritant faune et flore typiques des sous-bois.

1.3 ~ MILIEU HUMAIN

1.3.1 - Histoire : faits marquants

Roland DESCHAMPS .- Varois et Chaignot, mon village .- 2002

Les traces d'occupation du site de VAROIS et CHAIGNOT peuvent être datées des époques néolithique, romaine et gallo-romaine. Dès l'époque romaine, sont citées deux vallées, avec une activité agricole importante sur la vallée du Bas Mont et sur celle de la Bellefond / Sauvigny. On trouve également mention d'une exploitation sidérurgique et de zones résidentielles.

Faits marquants du Haut Moyen Age :
888 : incendie
IX° siècle : rattachement de Varois et de Chaignot à l'Abbaye de St Bénigne.
Fin XI° siècle : construction d'un église romane.

Période contemporaine :
Mai 1866 : édification d'une nouvelle église entre Varois et Chaignot
1874 – 1876 : construction du Fort de Varois
1919 : installation de l'éclairage public

➢ FORT DE VAROIS :

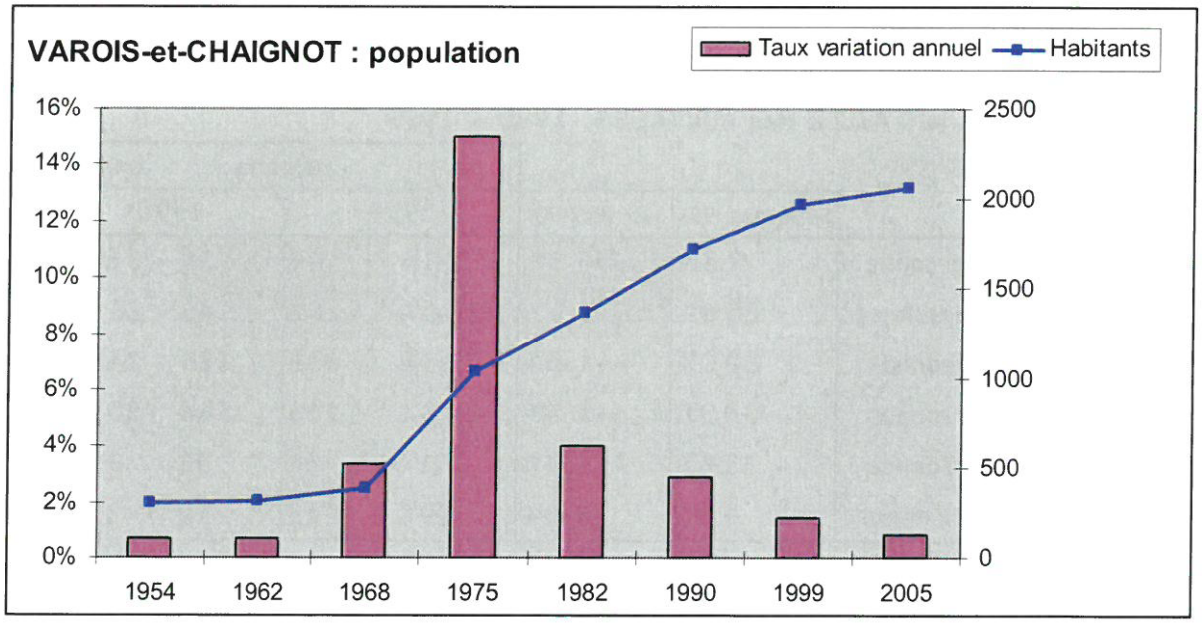
Index des Fortifications Françaises @ thyssen-laboratories

Le Fort de Varois fait partie du complexe défensif autour de Dijon établi pour la défense de la frontière de l'Est, dans les années 1870.
Il affecte la forme d'un « trapèze isocèle », délimité par les fossés et fortifications. L'ensemble des constructions est recouvert de terre végétale.
Il fut tout d'abord occupé par la garnison du 27° de Ligne, puis, à l'occasion des deux guerres mondiales, comme camp de prisonniers. Déclassé en 1954, remis aux Domaines, converti en auberge de jeunesse, il fut acquis en 1972 par la Ville de Dijon, mis à disposition de la Base Aérienne 102 entre 1982 et 1985, puis vendu à un propriétaire privé.
Il occupe une superficie d'environ 10 hectares, dont environ 3000 m2 habitables, en deux corps de bâtiments, sur trois niveaux, correspondant aux casernements, ouvrages de défenses, batteries, chambre à poudre.
Caponnières, casemates, fossés et défenses représentent le reste de la surface construite.

1.3.2 - DEMOGRAPHIE

POPULATION			INSEE (Recensement 1999)					Comptage municipalité
	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005
doubles-Comptes	**305**	**320**	**390**	**1036**	**1369**	**1717**	**1960**	***2060***
		évolution :	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	99-2005
Naissances			35	79	91	107	131	77
Décès			15	27	43	38	50	53
Solde migratoire			50	594	285	279	162	114
Variation absolue		15	70	646	333	348	243	138
Taux variation annuel		0,70%	3,36%	15,04%	4,04%	2,87%	1,48%	0,83%
LOGEMENTS	85	88	123	301	422	553	689	745
Moyenne pers/logt	3,59	3,64	3,42	3,56	3,32	3,13	2,89	2,78
(sauf logt vides)			9	10	10	5	11	5

Les années 1965-1970 ont marqué le début de la croissance démographique d'un village resté jusque là principalement rural. A partir de 1975, la commune est parvenue à stabiliser son développement, accueillant une quinzaine de familles par an en moyenne.



1.3.3 - STRUCTURE de la POPULATION

Entre les recensements de 1990 et de 1999, on remarque un vieillissement relatif de la population : si les classes « actives » de 30 à 60 ans représentent toujours une moitié de l'effectif, les classes « retraitées » gagnent en importance, au détriment des jeunes, des classes scolaires et de début d'activité.

➢ ***Classes d'âge :***

EVOLUTION DE LA PART DES CLASSES D'AGE entre 1990 et 1999

	1990					1999				
Classe d'AGE	Hommes	Femmes	Total	%		Hommes	Femmes	Total	%	
0 - 14 ans	200	176	376	21,9%	40,9%	208	167	375	19,1%	36,4%
15- 29 ans	148	178	326	19,0%		172	166	338	17,2%	
30 - 44 ans	215	231	446	26,0%	48,5%	193	211	404	20,6%	47,1%
45 - 59 ans	201	186	387	22,5%		258	261	519	26,5%	
60 - 74 ans	75	73	148	8,6%	10,6%	136	121	257	13,1%	16,6%
75 - 94	14	20	34	2,0%		34	34	68	3,5%	
> 95 ans	0	0	0	0,0%		0	0	0	0,0%	
	853	864	1717	100%		1001	960	1961	100%	

➢ ***Typologie des ménages***

Evolution de la TAILLE des MENAGES 1990 - 1999

recensement INSEE 1999				part	nombre		part
"Résidences principales		personnes, 99	var 99 / 90	1999		1990	
selon la taille	1 personne	2,8%	+54,3%	8,1%	54	35	6,50%
des ménages"	2 personnes	25,6%	+71,9%	37,5%	251	146	26,9%
	3 personnes	20,0%	-+1,5%	19,6%	131	133	24,5%
	4 personnes	33,9%	+1,2%	24,8%	166	164	30,3%
	5 personnes	13,8%	+3,8%	8,1%	54	52	9,6%
	6 pers et plus	4,0%	+8,3%	1,9%	13	12	2,2%
	ensemble	100%	+23,4%	100%	669	542	100%

On note entre 1990 et 1999 une stabilité en valeur absolue des ménages de 3 personnes et plus. Rapportée à la croissance démographique, leur proportion diminue relativement, et la variation significative concerne la part des ménages de 1 et 2 personnes.
On ne peut en déduire une arrivée massive de ménages de cette taille, mais il est raisonnable de penser que le solde migratoire assure le renouvellement du nombre de ménages de plus de 3 personnes, et que ce sont les changements de la composition familiale (départ des enfants, séparation, décès d'un conjoint) qui provoquent l'augmentation du nombre et de la part des foyers d'une ou deux personnes.

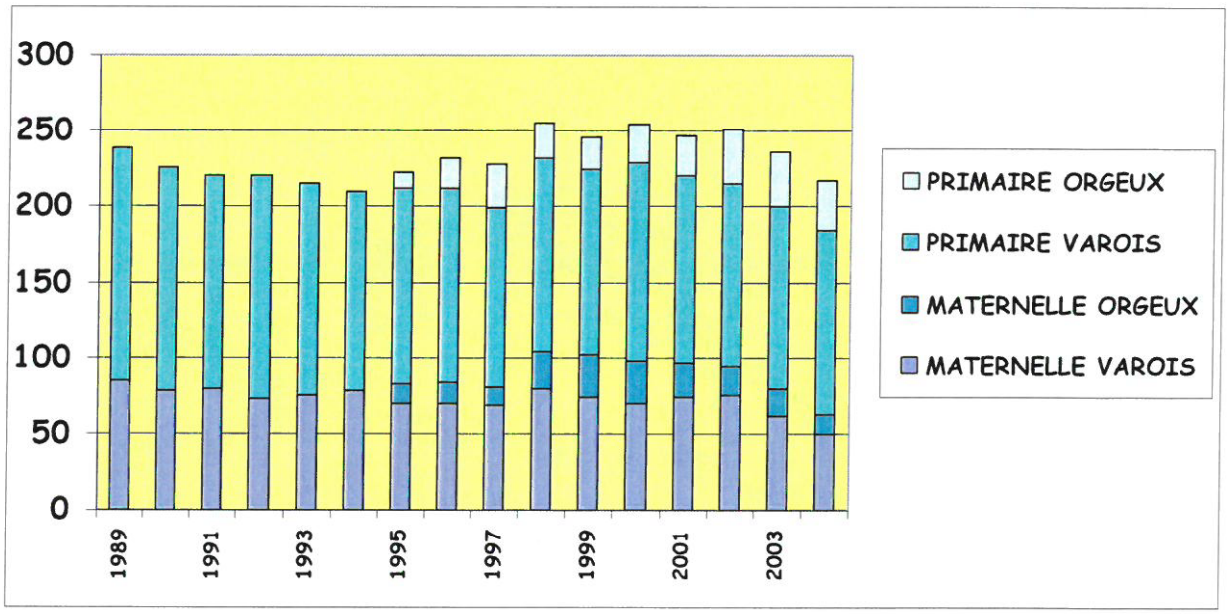
Parallèlement, en ce qui concerne les logements de 4 pièces et plus, leur augmentation de 1990 à 1999 dépasse la moyenne générale (+ 26,6% contre 23,4%), [1]

- plus de 60 % sont occupés depuis plus de 9 ans, [2]
- par une proportion notable de + de 50 ans (80 % pour 61,6 % en moyenne) [3]

INSEE recensement 1999
[1] résidences principales selon le nombre de pièces
[2] date d'emménagement selon le nombre de pièces
[3] date d'emménagement selon l'âge de la personne de référence

➢ *Effectifs scolaires*

Les effectifs scolaires restent stables autour de 240 élèves au total (primaire + maternelle), avec, notamment, l'apport des élèves d'Orgeux, depuis la mise en service d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal. On remarque cependant que le taux de scolarisation, rapporté au nombre de logements de la commune, est tombé de 0,42 en 1990 à moins de 0,30 en 2004.

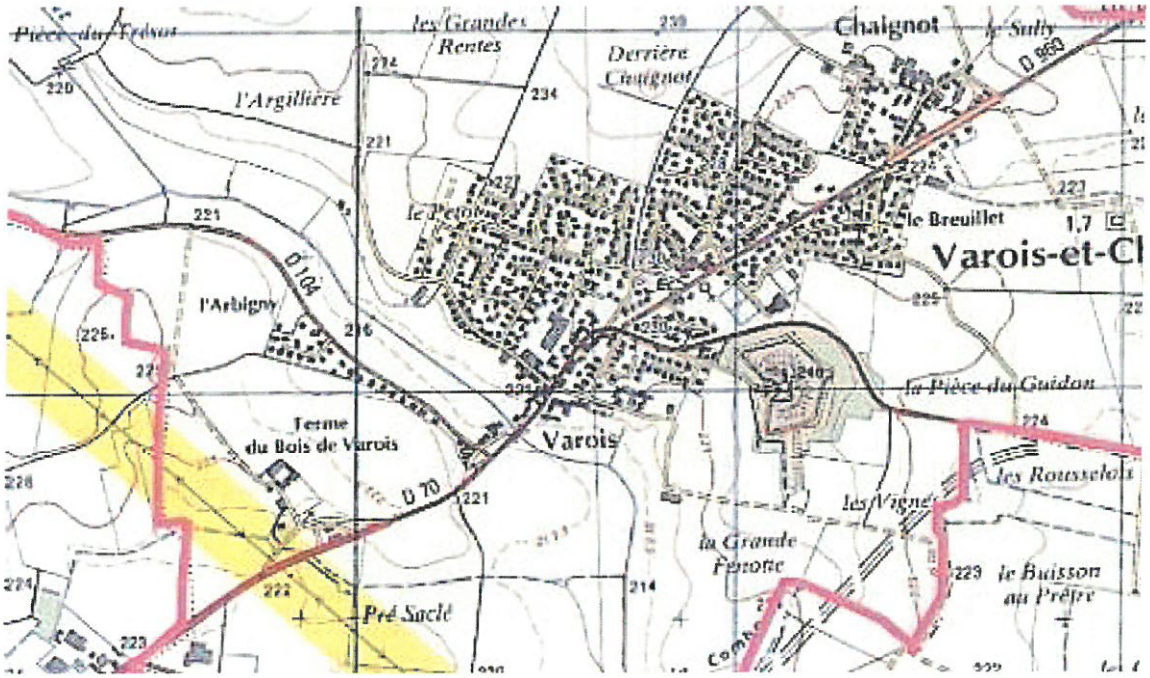


1.4 ~ URBANISME

D'abord groupées dans les villages anciens de Varois et de Chaignot, les habitations ont suivi les rives des routes de Gray et de Fontaine Française (actuelles RD 70 et RD 960).

Après la construction de l'ensemble Eglise – Mairie à égale distance de Varois et de Chaignot, l'urbanisation s'est développée autour de ces trois pôles.
Les édifices publics, Mairie, Poste, Ecoles, ont attiré dans leur voisinage la construction des équipements culturels et de loisirs, les commerces et services.

Les lotissements ont progressivement occupé une grande partie de la rive Nord du principal axe de circulation, puis, plus tardivement, le soubassement de la promenade du Fort et la rive Sud de la RD 960.
Le hameau linéaire de l'Arbigny, sur la route de Ruffey, est déconnecté, séparé du reste du village par la coulée du Bas Mont.



1.4.1 - HABITAT

D'un village rural, Varois-et-Chaignot a gardé un habitat traditionnel très réduit par rapport à l'extension pavillonnaire démarrée dans les années 1965-70. Quelques maisons de caractère ancien subsistent dans le quartier Joliet, rue de la Charme, et à Chaignot
Les zones pavillonnaires se sont développées sur un parcellaire moyen de 700 m2, avec jardinets et clôtures.

Les fermes sont installées en limite du bâti communal, ou constituent des écarts. (Rente Rouge, Bois de Varois).

Des constructions plus ou moins récentes représentent des volumes plus imposants : dépôt Jacquinot, Gymnase et Salle polyvalente, Centre Commercial, hangars agricoles en limite « urbaine » des exploitations, bâtiments , hangars industriels et Discothèque aux limites de la commune, route de Couternon.

1.4.2 - LOGEMENT

Le parc de logements est principalement constitué de résidences principales, individuelles, dont les occupants, à 90 %, sont propriétaires. En 1999, 8 logements font partie d'un immeuble collectif, et 53 sont locatifs (sur 669).
Un petit nombre de logements (48, soit 7,2 % des résidences principales) a été construit avant 1949. 80 % sont postérieurs à 1970. De 25 nouvelles habitations par an ans la période de « décollage » (1970-1975), les constructions se sont stabilisées à 15 ou 16 par an, pour tomber dans les années 2000 à moins de 10 par an.

1.4.3 - INFRASTRUCTURES

La commune est traversée par deux axes de circulation drainant le trafic de l'Est Cote d'Orien vers l'agglomération dijonnaise : N-E / S-O, RD 960 – RD70 → Saint Apollinaire
Est / Ouest : RD 70 – CD 104 → Toison d'Or

➢ *l'impact de l'ARC*

L'ARC relie l'échangeur de l'A 31 à la Rocade Est du Grand Dijon. La mise en service de son dernier tronçon, en Juillet 2004, a eu comme principal effet de faire chuter considérablement le trafic automobile sur la RD 70 en traverse du village : les comptages réalisés par le Service des Routes du Conseil Général de la Côte d'Or font état du nombre quotidien de véhicules, dans les deux sens,

	Moyenne 1er semestre 2004	Février 2005	Variation
Entrée Varois RD70	9543	2170	-77%
Sortie Varois	14540	5428	-63%

Ce qui ne tient pas compte du trafic dans l'axe RD 960 – RD 104, entre l'est de la commune et la zone économique de la Toison d'Or, qui continue à utiliser les voies de transit passant dans le cœur de la commune.

➢ *VOIRIE*

En parallèle avec le développement de l'urbanisation, la trame viaire a évolué d'une desserte propre à chaque lotissement vers un réseau plus structuré comportant des axes de liaison inter-quartiers (rue des Rentes - rue des Ecoles)

Selon leur caractère, ces voies sont traitées pour favoriser la circulation des piétons dans les meilleures conditions de sécurité : RD 70 et RD 960 : deux trottoirs larges et stationnement organisé à proximité des commerces.

Dans les parties en impasse de certains lotissements, la communication avec les quartiers adjacents ou les liaisons est assurée par des sentiers piétonniers, dont le débouché sur les voies de circulation automobile est protégé par des barrières ou des massifs.

➢ ***RESEAUX***

EAU POTABLE

La distribution d'eau potable est de la compétence du Syndicat des Eaux de Varois-et-Chaignot / Orgeux, disposant de deux captages à Arcelot, d'un château d'eau à Orgeux.

EAUX USEES

La collecte sur les deux bassins versants (côté Varois, côté Chaignot) est gravitaire. Deux postes de refoulement (45 m3/h et 60 m3/h) contribuent à l'acheminement des eaux usées vers la station de Chevigny-Saint-Sauveur. Le système collectif pour la réception et le traitement des effluents est dimensionné pour une population totale de 3000 habitants pour Varois-Orgeux.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement sont collectées sur les bassins versants, côté Chaignot vers le fossé Caillot, côté Varois vers le ruisseau du Bas-Mont, et le ruisseau de Savigny. Dans le cadre de la Loi sur l'Eau, l'urbanisation future doit inclure la création de bassins de rétention et des mesures anti-pollution.

La commune a transféré sa compétence "assainissement" au Syndicat Mixte du Dijonnais, qui est en charge de l'élaboration d'un éventuel Zonage d'assainissement, et d'un règlement pour le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

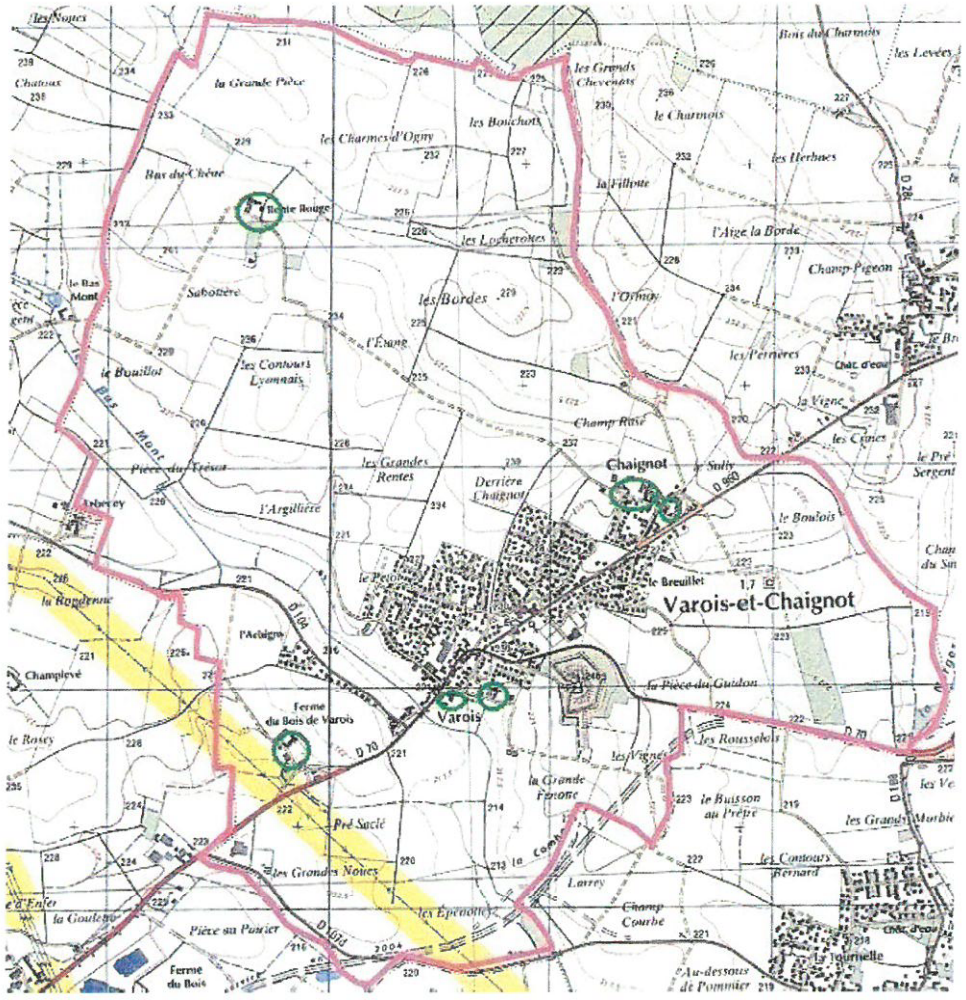
1.5 ~ MILIEU ECONOMIQUE – EQUIPEMENTS

1.5.1 - AGRICULTURE

La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) sur la commune de Varois-et-Chaignot est de 814 hectares, sur une superficie totale d'environ 1000 ha.
Resté stable à 14 entre 1979 et 1990, le nombre des exploitations est tombé à 7 en 2002. Les exploitants domiciliés sur la commune cultivent un peu plus de 250 ha sur les communes voisines, tandis que des agriculteurs de Saint-Julien, Quetigny et Couternon exploitent une centaine d'hectares sur la commune. Une trentaine d'hectares, propriété de la commune, sont donnés en fermage à 4 agriculteurs locaux.

Deux exploitations constituent des écarts isolés, les autres sont en lisière du village. L'élevage n'est plus pratiqué dans la commune depuis la cessation d'activité de la dernière exploitation située au cœur des habitations (1992).

Les cultures pratiquées principalement sont : céréales, betteraves sucrières, colza, tournesol, soja, cultures industrielles (luzerne).... Un exploitant adopte les pratiques de l'agriculture biologique.



➢ ***Irrigation :***

L'irrigation est nécessaire pour les cultures betteravières et légumières, et dans une moindre mesure, pour l'oignon et la pomme de terre. Dans le souci de préserver l'environnement, de maintenir certaines filières agricoles du département, et d'oeuvrer pour la pérennité de certaines exploitations, un secteur de 269 ha du bassin aval de la Tille fait l'objet d'un projet de retenues collinaires pour stocker l'eau disponible en période hivernale, et éviter de ponctionner les cours d'eau et les nappes en période de vulnérabilité. Le projet consiste en trois retenues collinaires (Couternon, Varois-et-Chaignot, Saint-Julien) de 66000 à 105000 m3, et un réseau d'irrigation sous pression, assurant 87% des besoins estimés. La meilleure gestion de la ressource en eau et son utilisation raisonnée pour l'irrigation :

- selon les conditions climatiques, les besoins en eau des plantes, la capacité du sol à retenir l'eau,
- engagement de bonne pratique des agriculteurs qui cessent les prélèvements individuels
- enregistrement des volumes stockés et utilisés, par site, transparence des volumes prélevés

constituent l'essentiel de la mise en œuvre d'une gestion durable de la ressource en eau du bassin aval de la Tille.

1.5.2 - EMPLOI

(données INSEE – recensement de la Population, 1999)

Répartition de la population par activité et catégorie socioprofessionnelle

	1999	1990	1982
Agriculteurs	4	12	28
Artisans, Commerçants	68	76	68
Cadres, Prof. Intellectuelles	168	148	88
Professions intermédiaires	284	212	148
Employés	248	228	196
Ouvriers	108	124	104
Retraités	300	148	84
Autres inactifs	756	766	596
Total	1936	1714	1312

1.5.3 - ENTREPRISES, COMMERCES ET SERVICES

Supérette – Cellules commerciales
Alimentation – Boulangerie-Patisserie – Tabac-Journaux - Taxi
Coiffeur – Bar – Restauration
Vente et Réparation Automobile - Machines agricoles
Paysagiste, parcs et jardins – Nettoyage
Distribution de produits chimiques

SANTE Cabinet Médical – Cabinet d'Infirmières - Pharmacie
Kinésithérapeute – Podologue
Vétérinaire

1.5.4 - EQUIPEMENTS

PUBLICS et CULTURELS : Mairie – Bibliothèque – Ateliers Municipaux –
Centre de Première Intervention (Pompiers volontaires) – La Poste
Salle Polyvalente – Cimetière (extension en projet)

CULTUEL : Eglise

SPORT : Gymnase – Terrains de football – Tennis –
Plateau d'évolution multi-sports – Skate parc

SCOLAIRE en Regroupement Pédagogique Intercommunal avec Orgeux
4 classes maternelles avec salle de jeux, salle de repos
7 classes primaires
La municipalité lance en 2005 le projet de construction de salles nouvelles en remplacement d'un préfabriqué, en complément pour l'école, pour l'agrandissement de la bibliothèque et la création d'une salle multimédia.

PERI-SCOLAIRE Restaurant Scolaire – Garderie – Etude surveillée
Espace jeunes – Centre de Loisirs Sans Hébergement

1.5.5 - VIE ASSOCIATIVE

Une vie associative intense, fortement et anciennement ancrée, permet aux habitants de pratiquer sur place les activités sportives, culturelles ou de loisirs :
L'Association Sportive et Culturelle de Varois et Chaignot (ASCVEC) compte près de 700 adhérents dans ses diverses sections :

Club Culturel féminin des	Cyclo	Photo
Heures d'Echanges Marche	Judo	Jeux de l'Esprit
Danse Folklorique	Yoga	Anglais
Etudes Expo	Tennis	Patchwork
Archéologie	Football	
Informatique	Gymnastique Volontaire	
Volley-Loisirs	Danse moderne	Tennis de table

D'autres associations ont une personnalité propre, parfois en raison de leur objet, ou de leur exercice sur plusieurs communes :

Hand-Ball Club Varois – Arc	Comité de Jumelage Varois – Hamm
Amitiés – Loisirs	Varois – Jardin (130 adhérents)
Cercle Philatélique	Fédération Nationale d'Anciens Combattants
Association de Parents d'Elèves	

Le dynamisme associatif, sportif et culturel, se traduit notamment par l'utilisation intensive des équipements municipaux, gymnase, salle polyvalente, salles de réunion, qui suffisent difficilement à assurer l'activité normale des clubs et associations.

1.5.6 - DEPLACEMENTS

➢ ***NAVETTES Domicile – Travail***

Lieu de résidence - lieu de travail		
Ensemble	**862**	
Dans la même commune	76	8,8%
Dans une autre commune	786	91,2%
dans la même zone d'emploi	750	87,0%
dans un autre département	105	12,2%
dans une autre région	102	11,8%

Source : Localisation des emplois et déplacements domicile-travail dans le Grand Dijon et sa périphérie (février 2005) pp. 41-42

Modes de transport			
Ensemble	862		(*)
Pas de transport	26	3%	
Marche à pied	15	1,7%	**3,7%**
Voiture particulière	799	90%	**86,6%**
Transport en commun	19	2,2%	**2,5%**
Deux-Roues	4	0,5%	
Plusieurs modes de transport	22	2,6%	

(*) : proportion des actifs résidant dans une commune du "SCOT Hors Grand Dijon" utilisant ce mode de transport pour se rendre à leur travail. (RP 1999)

➢ TRANSPORTS COLLECTIFS

Varois-et-Chaignot se trouve sur le parcours de quatre lignes régulières de transports de voyageurs pris en charge par le Département de la Cote d'Or (TRANSCO):

Ligne 34 : Dijon – Fontaine-Française – Gary
Ligne 35 : Dijon – Mirebeau – Beaumont sur Vingeanne
Lignes 36 / 37 : Gray – Mirebeau – Belleneuve – Dijon

Selon la ligne, 3 ou 4 arrêts sont accessibles dans la commune, et les relations avec Dijon (Centre Ville, ou à proximité d'un accès au réseau Divia) ont comme fréquence quotidienne : (hors transports purement scolaires)

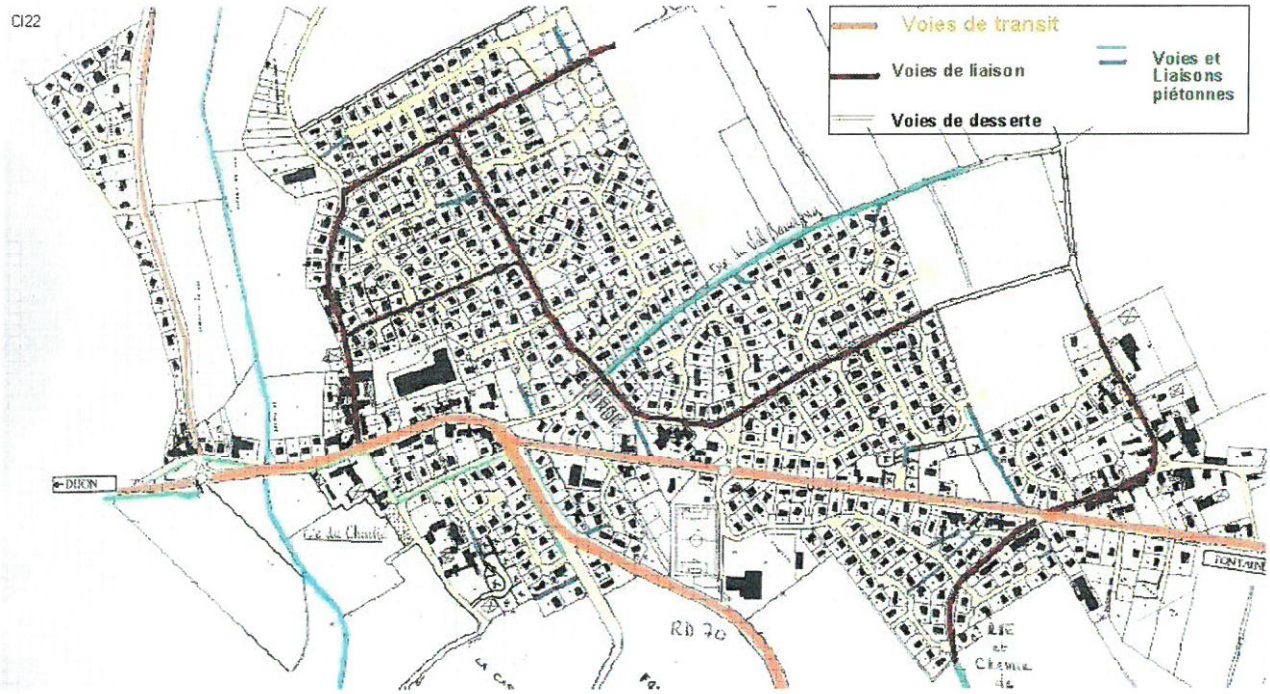
(lignes régulières Transco – au 23/05/2005)

	Matinée	Midi	Soirée
Sens DIJON – Varois	2	5	9
Sens Varois – Dijon	11	6	2

➢ DEPLACEMENTS INTERIEURS

Un maillage complémentaire aux axes de circulation et aux voies de desserte permet aux habitants de rejoindre le centre de la commune et ses équipements publics et commerciaux : Mairie – Eglise – Ecole – Commerces – Stade et Salle polyvalente. Ouverts aux piétons et aux cyclistes, des sentiers ou passages relient l'intérieur de certains lotissements aux voies de liaison.

Le quartier excentré de l'Arbigny, route de Ruffey, ne communique avec le centre du village, que par le pont de la RD 70 franchissant le ruisseau du Bas-Mont.



2. DIAGNOSTIC / constat

2.1 ~ LES ATOUTS

Au nombre des atouts à valoriser, la commune peut compter sur une qualité de vie appréciée des habitants, reposant sur le dynamisme de ses associations, la disposition d'équipements sportifs de qualité, quelques sites de caractère.

La proximité du Grand Dijon et de l'autoroute A 31 contribue à l'attractivité du site, autant pour son accessibilité que pour la diversité de la zone d'emploi potentielle de ses habitants.

Le caractère rural, l'ouverture de la vue sur les espaces agricoles est un des éléments essentiels recherchés dans le parcours résidentiel de citadins optant pour un mode de vie différent.

Les commerces et services de proximité représentent un confort certain pour les habitants de Varois-et-Chaignot, qui sont cependant tributaires des zones commerciales de l'agglomération pour un bon nombre de besoins.

2.2 ~ HANDICAPS

Le mode d'habitation majoritairement pavillonnaire est dispendieux en surface, et le développement extensif de l'urbanisation éloignerait progressivement du centre-ville chaque nouvelle tranche de constructions.

L'urbanisation pavillonnaire ayant commencé à s'amplifier dans les années 1970, certains ménages se trouvent maintenant dans des conditions qui leur permettent difficilement d'entretenir, et même d'habiter un logement devenu trop grand pour un ménage âgé ou une personne seule.

Le prix des terrains réduit souvent à néant l'attachement des jeunes pour le village où ils ont leurs repères, leurs habitudes, leurs liens familiaux, quand ils gagnent leur autonomie, sans pouvoir s'établir sur place.

Le faible nombre d'emplois disponibles sur le territoire de la commune de Varois-et-Chaignot induit l'utilisation quasi exclusive de l'automobile pour les navettes domicile-

travail. Ceci est renforcé par le faible équipement commercial local qui rend les habitants dépendants des grandes structures commerciales de l'agglomération dijonnaise. Un pôle d'activité à proximité des communes d'Arc-sur-Tille et Couternon est susceptible de modifier les comportements et les déplacements et de réduire d'autant la pénétration automobile dans le Grand Dijon.

➢ ***FACTEURS - CLES***

Les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « Habitat et Urbanisme » valorisent la mixité sociale et générationnelle, qui ne peut se pratiquer sans une alternative au mode actuel d'urbanisation. Prévoir des logements plus abordables favoriserait l'installation de jeunes ménages, gage du maintien d'effectifs scolaires, et de la croissance équilibrée de la population.

La nécessité se fait jour de structures d'accueil pour les personnes ou les ménages dont la situation ou la mobilité ne permet pas d'assurer l'entretien d'un pavillon et de ses abords, et qui témoignent un attachement opiniâtre à leur village.

Le Plan de Cohésion Sociale, entré en application au début de l'année 2005, se propose d'encourager la mobilisation du parc locatif privé pour mettre à disposition des logements à loyers maîtrisés ou conventionnés. Les mesures fiscales (déduction cumulable avec l'amortissement de Robien), le développement de l'accession sociale à la propriété, peuvent rendre plus abordables les logements.

2.3 ~ LES ENJEUX EN MATIERE D'URBANISME

A la lumière de l'évolution passée et des dérives constatées, la municipalité entend :

- mieux contrôler et organiser l'expansion de l'habitat,
- renforcer l'attractivité de Varois-et-Chaignot : privilégier la qualité de vie, des échanges et de l'animation autour des commerces et services du Centre
- organiser les circulations

➢ ***contrôler l'expansion de l'habitat***

qualitativement : assurer la mixité des fonctions urbaines, avec le développement harmonieux des espaces et équipements publics, des circulations, des zones à usage d'habitation. Incitation à l'intégration d'un taux raisonnable d'habitat groupé, de logement locatif, dans les programmes de construction de logements.

quantitativement : maîtriser les surfaces ouvertes à l'urbanisation, dans un échelonnement coordonné avec les capacités des équipements communaux (écoles) dans le souci de favoriser la mixité sociale réclamée par les lois récentes sur l'urbanisme. Les zones à urbaniser sont en cohérence avec les perspectives de développement de la population, ouvertes en fonction de la demande, dans la fourchette des hypothèses moyenne (200 logements, 500 habitants, 15 ha) et haute (270 logements, 700 habitants, 21 ha).

➢ *renforcer l'attractivité de Varois-et-Chaignot*

Les raisons du choix d'installation dans le village, pour un bon nombre de candidats à la mobilité, sont principalement :
- le caractère rural et la vue aérée apportés par les espaces verts publics, les espaces verts communs imposés dans les programmes de constructions de logements, les jardins et pelouses des habitations individuelles, le paysage agricole environnant,
- les équipements publics et les commerces, facteurs d'animation de la vie sociale, scolaire et du dynamisme associatif,
- l'ouverture et la facilité d'accès, pour les familles originaires de l'est de la Côte d'Or et des départements limitrophes.

La perspective d'emplois sur place et la disponibilité de l'A 31 peuvent faire de Varois-et-Chaignot un village encore plus attractif.

Si l'on considère les liaisons avec la grande agglomération, le village est pratiquement desservi par deux points d'accès à l'ARC : l'échangeur de Bois-Guillaume, en direction de Dijon, et l'échangeur de « Varois », à proximité du Fort.

L'attractivité de l'ARC et de l'échangeur de Varois-et-Chaignot est un facteur de modification des comportements de circulation, après une longue fréquentation exclusive de la RD 70 en direction de Saint-Apollinaire, que ce soit pour les habitants de Varois-et-Chaignot ou pour les usagers de la voie de transit venant de Fontaine-Française. On peut étudier l'intérêt de favoriser l'accès à cet échangeur depuis l'axe de la RD 960, voire depuis les quartiers des Ecoles, et de la Promenade du Fort. (Orientation Particulière : déplacement du Stade)

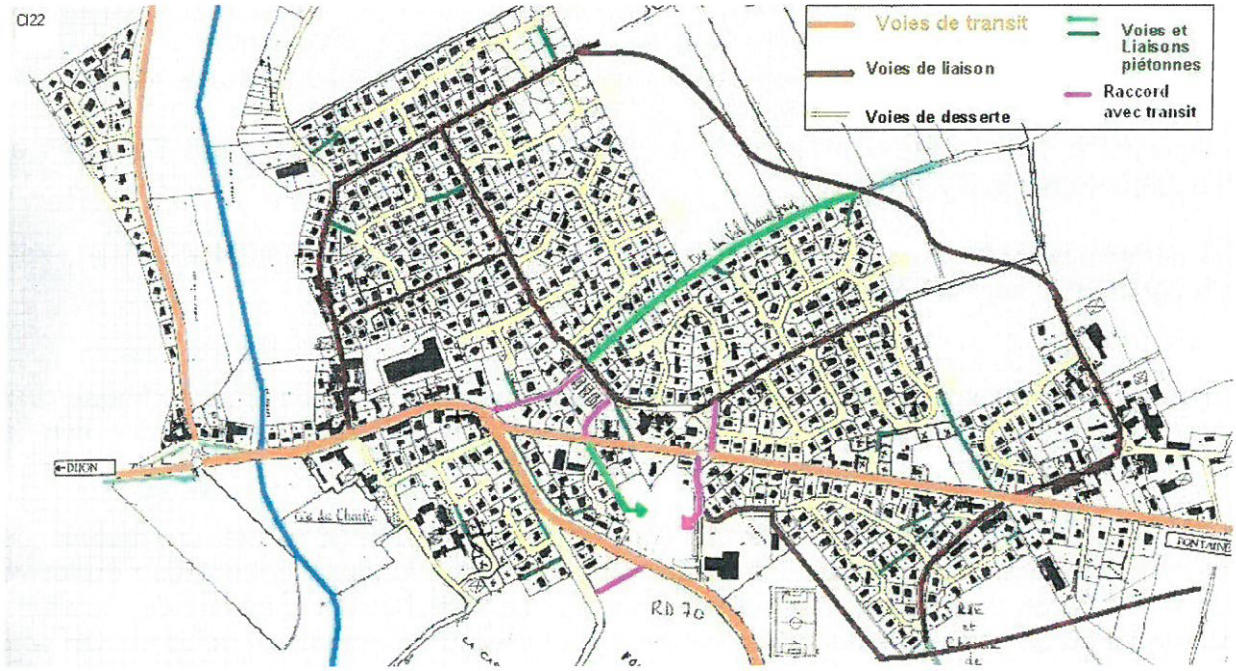
La Zone d'Activité Communautaire de la Pièce Robin, desservie par la voie parallèle à l'ARC partant du même échangeur, sera un facteur d'attraction supplémentaire.

➢ *organiser les circulations*

90 % des actifs utilisent l'automobile pour les trajets domicile-travail. La création des zones d'activité à proximité des zones d'habitation représente une perspective de limitation des déplacements, et on espère fixer sur les communes de la Communauté une bonne partie des personnes occupant les emplois créés par la Zone d'Activité de la pièce Robin. La forte attractivité commerciale du Grand Dijon génère également un trafic important que les rares commerces de proximité ne peuvent réduire.

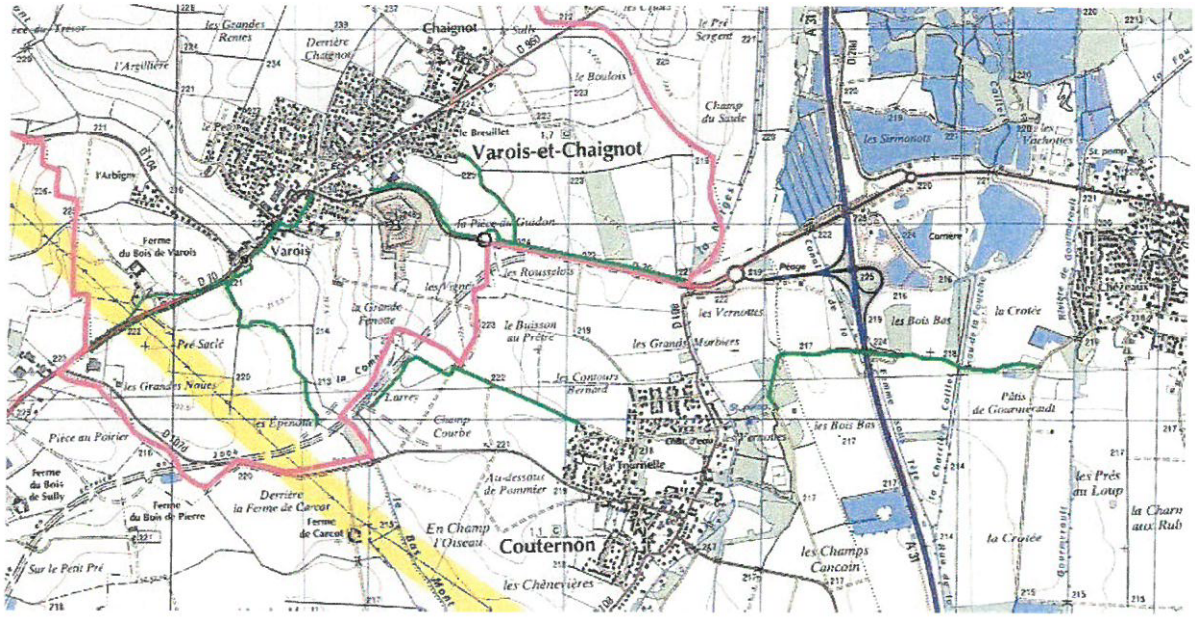
La municipalité a peu de moyens d'agir sur la circulation de transit et les caractéristiques des navettes domicile-travail. Elle peut en revanche s'attacher à faciliter les déplacements internes, et promouvoir les circulations alternatives à l'automobile, en interne comme dans les liaisons avec les communes voisines.

Circulations intérieures :



En dehors des rues de desserte locales des habitations, des voies structurantes organisent la liaison entre les quartiers et représentent pour les habitants un moyen facile et sûr pour accéder aux équipements publics ou collectifs du centre village. Elles sont d'une emprise suffisante pour accueillir, les circulations des piétons, landaus et cycles, des espaces de stationnement, des plantations ombragères à côté de la circulation automobile. Leur profil doit dissuader toute vitesse excessive.
Des exutoires permettent de gagner les voies de transit en direction du Grand Dijon par la RD 70 ou vers les accès à l'ARC et à l'A31.
La commune aura à assurer la continuité de la voie cycliste en site propre prévue dans le schéma de réalisation de l'ARC.

Circulations douces intercommunales :



Avec le plan départemental d'équipements cyclables, la RD 70 sera doublée par une voie cyclable, permettant un accès sécurisé au réseau du grand Dijon comme à la Zone d'Activités Communautaire de la Pièce Robin.

La continuité de liaison cycliste avec la Base de Loisirs et la commune d'Arc-sur-Tille se trouve obérée par l'emprise de l'autoroute A31, mais, dans la perspective de l'élargissement à 2 x 3 voies, elle pourra être intégrée dans les études des nouveaux moyens de franchissement.

Le réseau des chemins ruraux est une solution pour la liaison avec Couternon et la Base de Loisirs communautaire en dehors des voies à grande circulation, mais leur nature les réserve aux déplacements de loisirs.

3. PROJET COMMUNAL

3.1 ~ DENSIFICATION ET LOGEMENT COLLECTIF

➢ Part du collectif dans les lotissements

A l'exemple de la réalisation du lotissement Coteau III, où la municipalité a confié à l'OPAC un programme de 3 logements sociaux, le lotissement du Clos de l'Etang, réalisé en 2005 par la Commune, affecte au logement collectif une parcelle comprenant 4 logements.

Ayant bénéficié du legs d'une propriété agricole au décès de J.P. Sarrasin, la commune a réalisé dans le corps d'habitation de la ferme deux logements locatifs, et se propose de créer, dans l'ancien bâtiment d'exploitation, 6 ou 8 logements locatifs.

Le parti pris de la municipalité est d'inciter l'intégration dans chaque programme de construction d'habitations, à réserver un quota de 10 % de la surface moyenne des lots à la construction d'habitat collectif.

➢ Urbanisation du centre-village

L'actuel stade de football et ses annexes, voisin des ateliers municipaux et du complexe salle polyvalente - gymnase, est classé en Zone Ua, urbanisée, à usage d'habitation :
Le transfert des équipements sportifs dans la plaine en direction de la Pièce Robin est une opportunité à étudier pour :

1. libérer un espace urbanisable tout proche des commerces et des services
2. réaliser une transition entre la zone résidentielle et l'espace affecté à l'activité économique.
3. structurer la rive sud-est de la RD 960 (Champ au Coq) avec une voie de liaison sûre et confortable entre l'entrée de l'agglomération, l'espace réservé pour les futures installations sportives, et l'espace attractif des commerces et services (centre commercial, mairie, écoles - sans pour autant en faire une rocade vers l'échangeur de l'ARC)

(détails dans les Orientations d'Aménagement, - 5)

3.2 ~ GESTION DES DECHETS MENAGERS

➢ Incidence du tri sélectif

La création du SMICTOM de la plaine dijonnaise a conduit à mettre en place, dès janvier 2005, le tri sélectif. Les habitations sont dotées de bacs de taille adaptée à la composition du ménage et à la fréquence de collecte. Relayant l'information et la sensibilisation du Syndicat Mixte, des recommandations sont établies pour l'intégration des bacs dans l'agencement des différents types d'habitations : (Pavillonnaire individuel, jumelé, logements collectifs).
Des Points d'Apport Volontaire, avec colonnes pour le verre, pour les journaux, sont situés aux emplacements adéquats pour permettre aux habitants d'y déposer leurs déchets. Leur nombre, leur équipement et leurs emplacements sont amenés à accompagner la politique de tri du SMICTOM et le développement de la population.

➢ Ancienne décharge municipale

L'ancienne décharge municipale est affectée provisoirement à la dépose de déchets verts, jusqu'à la mise en service d'une déchèterie intercommunale à l'échelle de la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles.
Un plan est en cours, sous l'égide du Département, pour la réhabilitation de ces sites.

3.3 ~ STATIONNEMENT

Automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules (5m x 2,5m par véhicule). Les établissements industriels et commerciaux devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Le règlement de chaque Zone urbanisée ou à urbaniser fixe un minimum de places de stationnement pour automobiles (2 places accessibles par logement pour une habitation individuelle, réduction à une place pour les logements inférieurs à 60 m2 en collectif).
En fonction des disponibilités de stationnement public environnant, les logements locatifs sociaux acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (art 1 de la loi 90-149) pourront être exonérés de tout ou partie de cette obligation de stationnement (art 46 de la loi 98-657).

Au minimum 2 % des emplacements disposeront des caractéristiques d'accessibilité aux personnes handicapées, et leur seront réservés. (décret 99-756 du 31.08.1999, art 2 de la loi du 13 juillet 1991)

Vélos

Les programmes de logement collectifs, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront prévoir des locaux ou emplacements vélos, aux dimensions minimales suivantes :
habitation : 1 m^2 par logement
bureaux : 1 m^2 pour 50 m^2
commerces : 1 m^2 pour 100 m^2 de SHON
autres établissements : nombre d'emplacements à déterminer en fonction des besoins induits par l'activité.

Poids lourds

Des emplacements seront prévus pour éviter le stationnement des poids lourds sur les voies de desserte des habitations.

3.4 ~ RISQUES

Vis-à-vis des constructions, le risque principal est l'inondation du bassin du Basmont : la cote 219 a été repérée comme limite des crues passées, au caractère de crue centennale. Le zonage des terrains correspondant a été affecté de l'indice « i », et le règlement interdit toute construction pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.
Les haies et clôtures grillagées sont admises pour la limite des terrains privés. Les plantations d'arbres de haute tige ne sont pas susceptibles de freiner la décrue.
Les aménagements publics réalisés dans une zone inondable excluent toute construction, ou surélévation : seront autorisés dans la zone les sentiers de promenade, parcours de santé avec agrès, des plantations d'ornement limitées.

L'enquête publique sur l'extension de la Société PROSYTEC, sur la commune voisine de Saint-Apollinaire, a fait état de rejets atmosphériques compatibles avec les seuils autorisés. Cependant, par souci de préserver la santé publique, il a été demandé de ne pas autoriser l'habitat à proximité de cette entreprise. La Zone contigüe est classée "Agricole", d'où sont exclus les quartiers d'habitation. Les constructions à usage agricole y seraient exposées aux obligations de retrait et aux servitudes d'exposition au bruit liées au projet de liaison autoroutière.

3.5 ~ TABLEAU DES SUPERFICIES

Zones construites		Superficie ha
	Lieu-dit	
Ua	Village	15,9
Ua/Ua.b		8,4
Ub		67,5
Ue		1,0
Ue	Grandes Noues	3,3
Ub	Arbigny / Bois de Varois	5,3
	TOTAL :	101,4

ZONES AGRICOLES et NATURELLES		Superficie ha
A		644,0
Ai		33,2
Aa		145,3
	agricoles	822,5
N, N.i		12,4
Na		1,5
Nl, Nl.i		12,2
	naturelles	26,1
	TOTAL :	848,6

CONSTRUCTIBLE HABITATION		Superficie ha	dont équip. publics (ha)	(net) ha	Capacité en logements	
ZONAGE	Lieu-dit				basse	haute
1AUh	Petites Rentes - Bas du Breuil	5,6	0,8	4,8	48	67
AU	Petites Rentes - Bas du Breuil	3,8		3,8	38	53
	Grandes Rentes	8,5	0,5	8,0	80	110
	Champ au Coq	6,5	0,5	6,0	60	84
	Centre Village	1,2	0,3	0,9	9	13
	TOTAL :			23,5	235	327

ZONES d'ACTIVITE ECONOMIQUE		Superficie ha		Vocation
ZONAGE	Lieu-dit			
1 AU t	PIECE ROBIN	28,3	28,3	Communautaire
1AU s	FORT DE VAROIS	10,3		
1AU s	BOIS DE VAROIS	1,0		Activité
	TOTAL :	39,6	28,3	dont prélèvement sur les surfaces agricoles

3.6 ~ L'IMPACT SUR LES MILIEUX

➢ Sur l'agriculture

Le présent projet de P.L.U. reste conforme au zonage envisagé dès 1984, et l'atteinte à la surface agricole utile est réduite par rapport au projet de 2004

			(en 2004)
S.A.U. : 841 ha	nouvelles zones d'habitation :	20 / 23 ha	45,8 ha
	Nouvelle zone d'activité :	28 ha	41,6 ha

➢ Sur le milieu naturel

Les sites naturels à préserver sont principalement les secteurs inondables qui, non seulement ne seront pas affectés par les constructions, mais doivent être mis en valeur par les bassins de rétention, avec un effet positif sur la pollution liée au ruissellement des eaux pluviales.
L'agencement de ce secteur en « coulé verte » procède d'une volonté de préservation du milieu naturel, associée à son utilisation pour l'agrément, les loisirs et le sport. Le traitement « touristique » de cette zone ne peut que favoriser l'entretien des rives et des berges du ruisseau.

Les secteurs boisés caractéristiques (bosquets marquant les fermes isolées, couverture du Fort, plantations) ne sont pas mis en cause.
Une parcelle boisée sans caractère, en bordure de la pièce Robin, est appelée à servir de barrière visuelle pendant les premières phases de réalisation de la Zone d'activité, et à disparaître en fonction des impératifs de visibilité. Elle sera remplacée, au fur et à mesure, par les plantations prévues en bordure de voirie et dans les espaces végétalisés.

Les alignements de platanes sur la RD 70 sont classés en espace boisé à conserver.

➢ Sur les réseaux

Le réseau d'Alimentation en Eau Potable est suffisamment dimensionné pour une population (Orgeux + Varois-et-Chaignot) de 3000 habitants.
Les réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées desservent, et peuvent absorber, l'urbanisation du versant du Bas-Mont. A plus long terme, le versant Val Sauvigny des Grandes Rentes nécessitera une étude sur la faisabilité du gravitaire ou l'opportunité d'une station de relèvement ou de refoulement.

En zone agricole, en zone d'activité et pour l'habitat isolé, les règles de l'Assainissement Non Collectif sont à observer.

4. ANNEXES :

Zones inondables

Entités archéologiques

Servitudes d'utilité publique

Protection contre le bruit (infrastructures)

Annexes Sanitaires : Eau potable / Assainissement

Liste des lotissements de moins de 10 ans (au 1er janvier 2006)