



P. L. U. 2

Commune de  
Varois-et-Chaignot

# Plan Local d'Urbanisme P. A. D. D.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

P.L.U. approuvé le 12 décembre 2006

prescrit le :	21 mai 10984
concertation des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées le :	2 mars 2006
Enquête Publique du 27 septembre au :	31 octobre 2008
Approuvé le :	12 décembre 2006

**MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR :**

-

# ***P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable***

Le présent P.A.D.D. est destiné à encadrer les opérations d'urbanisme pour les quinze années à venir, soit jusqu'à l'échéance de 2020. Des perspectives complémentaires d'aménagement peuvent s'inscrire dans un avenir difficilement prévisible et planifiable, elles sont présentées comme des options à long terme et sont laissées à la liberté de choix des futures équipes municipales.

## **PROJET COMMUNAL**

Les objectifs de la municipalité ont été exprimés dans les domaines suivants :

1. poursuite contrôlée et organisée de l'urbanisation
2. renforcement et valorisation du centre du village
3. création d'une zone verte et de loisirs au Bas Mont
4. mise à disposition de la Communauté de Commune des parcelles nécessaires aux Zones d'Activité projetées.
5. volonté permanente de préservation du paysage et de l'environnement.
6. promotion de circulations alternatives à l'automobile, tant dans les liaisons intercommunales qu'à l'intérieur du village.

<b>POPULATION</b>						<i>Comptage Municipalité</i> <b>745</b> <i>logements</i>	<b>OBJECTIF</b>													
							<b>2020</b>													
<b>INSEE (Recensement 1999)</b>																				
						<i>habitants</i>														
						H1			H2			H3								
						2020			2020			2020								
						<b>Population</b>			<b>2339</b>			<b>2575</b>			<b>2772</b>					
Population sans doubles-Comptes						tx var. ann.			0,85%			1,50%			2,00%					
						nb hab en +			279			515			712					
Naissances						Moyenne			hab/logt			2,72			2,72			2,72		
Décès						logements en +			114			201			273					
Arrivées-Départs (*)						Nb logt /an			8			13			18					
<b>Variation absolue</b>						Ha à urbaniser			8,8			15,4			21,0					
Moyenne annuelle						Nb hab/logement			3,6			3,38			3,17					
Taux variation annuel									2,93			2,83			2,72					

L'hypothèse retenue pour les quinze années à venir est une croissance annuelle moyenne de 1.5 % soit environ 500 habitants supplémentaires, et environ 200 logements (le nombre moyen de personnes par logement, un peu supérieur à la moyenne observée dans le périmètre du SCOT, peut suivre la tendance générale à la baisse).

## 1. Contrôle du développement urbain

Il convient de gérer le développement urbain en rompant avec les extensions successives sans plan d'ensemble, au gré des initiatives des promoteurs. De nouvelles logiques de développement tiennent compte de la structuration nécessaire au niveau du village plutôt que de l'organisation interne d'un lotissement stéréotypé.

La moyenne visée de 13 logements à l'hectare conduit à réserver pour le développement de l'urbanisation une surface de 15 à 16 ha. Le défi de la municipalité sera de veiller à la mobilisation échelonnée des terres constructibles pour assurer la régularité de l'apport de population, garantissant la bonne utilisation des équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

Les équipements techniques d'adduction d'eau potable, réseau d'assainissement sont dimensionnés pour faire face à l'augmentation du nombre de logements. La distribution d'eau potable, satisfaisante à l'heure actuelle, peut nécessiter une mise à niveau.

Les quelques espaces interstitiels disséminés dans le périmètre bâti ont été utilisés : l'urbanisation devra, pour se développer, gagner sur les terres agricoles en périphérie du village. Les lotissements réalisés sur "Le Coteau de Varois" ont dimensionné en conséquence les réseaux, et leur viabilisation est ouverte sur de futures extensions.

### ➤ Trame urbaine

Le parti pris est de relier, à long terme, les deux pôles d'habitation (Chaignot à l'est, et Varois, agglomération principale), par une urbanisation continue et structurée, au nord de l'axe RD 960. La rive sud de la RD 960 peut être développée sur le même modèle.

Un schéma de structure est proposé pour la Zone des Petites Rentes, laissant l'initiative du détail au lotisseur.

### ➤ Trame viaire

Une classification des voies distingue :

- **Les voies de transit** (trafic extérieur traversant l'agglomération : RD 70, RD 960 , RD 104)
- **Les voies de liaison** (communication aisée entre lotissements, ou avec les pôles d'animation de la commune (Mairie – Ecoles - Commerce,...))
- **Les voies de desserte** des habitations (internes aux lotissements)
- **Les circulations douces** : liaisons alternatives à l'automobile (équipement cyclable en site propre, raccourcis piétons / cyclistes / landaus évitant les voies à circulation intense)

Sans imposer un profil-type pour chaque catégorie de voie, on veillera à une analyse pertinente des fonctions et des réseaux pour éviter le surdimensionnement des unes (économie d'espace) et pour assurer la cohérence des autres (plan de déplacements à l'échelle du village), tout en assurant l'accès aux véhicules de service et de secours, et en permettant la circulation des véhicules agricoles entre les exploitations et les surfaces cultivées.

### ➤ Favoriser les conditions de mixité urbaine

Le logement locatif est un facteur de renouvellement de la population qui permet d'accueillir des ménages jeunes et des enfants d'âge scolaire. Qu'ils soient dans des immeubles collectifs, logements individuels, logements intermédiaires, leur insertion (leur intégration) dans les programmes de construction est souhaitable, à un taux non marginal : sur le mode de la réalisation municipale du lotissement « Le Pré de l'Etang ». Une partie du programme accueille trois ou quatre maisons jumelées, ou un traitement spécifique, qui porte la densité à l'hectare de 11 à 14 logements.

### ➤ Respecter le cadre de vie

La dispersion de petits espaces densifiés dans les quartiers est préférable au groupement de logements collectifs, pour permettre à chacun de jouir de l'espace, d'une vue dégagée, et des agréments des espaces plantés. A l'échelle du village, le souci sera de veiller à ce que chacun bénéficie de la proximité relative des équipements publics, collectifs, et de loisirs, en développant les circulations qui les desservent, en insérant des équipements-relais au centre de gravité des ensembles urbanisés.

En termes d'implantation et de silhouette des constructions (d'habitation notamment), la recherche de l'économie d'espace autorise la construction en limite séparative, et la juxtaposition des habitations. L'abus en cette matière serait de les systématiser, et de fermer par des constructions continues l'échappée de la vue sur les jardins, ou sur des perspectives dégagées qui constituent un point fort pour la qualité de la vie en village.

### ➤ Composer avec l'activité agricole

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. Hormis pour les voies de desserte intérieure des lotissements, la circulation des véhicules agricoles devra être permise par la profil de la voie.

## **2. Renforcement et valorisation du Centre Village**

A côté de l'école, de la mairie, de la Poste et de l'église, le quartier s'est progressivement doté des équipements qui en ont fait un centre animé et attractif : Pharmacie – Cabinet médical et d'infirmières, et Supérette, puis Gymnase et Salle polyvalente. D'autres commerces et services de proximité ont enrichi la palette de l'offre commerciale : coiffeur, tabac-journaux, boulangerie, taxi.

Le stade de football et ses annexes constituent une réserve foncière qui pourrait être mobilisée dans une opération d'ensemble visant à créer un habitat collectif à proximité des commerces. C'est une possibilité de satisfaire les besoins révélés en matière d'hébergement de personnes âgées, ou l'offre de logements intermédiaires, tout en développant l'espace public nécessaire à proximité du principal centre d'attraction de la commune.

On prévoit un « Espace Forum » combinant stationnement, place et voie(s) structurantes, services et équipements collectifs.

C'est une occasion de réaliser un accès direct au profit des quartiers Joliet et Promenade du Fort, sans négliger la Cassiotte, appelée à être urbanisée à plus long terme.

### **3. Création d'une Zone Verte et de Loisirs**

L'étude hydraulique de la Zone du Bas-Mont a fait apparaître, au risque de crue centennale, une zone inondable située sous la cote 219, déclarée inconstructible.

La municipalité prévoit l'aménagement de cette zone de 7 ou 8 hectares en "Coulée Verte", avec sentiers sportif et de promenade, dans un parc rustique jouissant d'un cadre naturel exceptionnel. L'aménagement comprendra évidemment les équipements hydrauliques nécessaires à la prévention des risques dus aux crues.

En bordure de cette zone, le lotissement communal "le Clos de l'Etang" offre sur 0.4 ha constructibles 8 habitations pavillonnaires et 3 ou 4 logements collectifs disposant d'une grande qualité de vue, d'environnement et de situation.

La traversée du ruisseau du Bas-Mont, est impossible à assurer par une route, dont le pont serait un obstacle au libre écoulement des eaux

### **4. Zones d'Activité**

Rappel : La Communauté de Communes de la Plaine des Tilles s'est vu dotée de la compétence de l'Aménagement et du Développement Economique.

Les Zones artisanales existantes sont entièrement commercialisées:

Les Renardieres 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)

Dans une perspective d'extension, elle a défini d'intérêt Communautaire deux zones situées sur le territoire de la Commune de Varois-et-Chaignot :

#### **➤ Zone Commerciale et Artisanale**

Souhaitant renforcer la vocation tourisme / loisirs de son territoire, le conseil de communauté a décidé à l'unanimité de développer prioritairement la zone dite "Pièce Robin"

(voir : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : Pièce Robin)

#### **➤ Zone des Grandes Noues (Ouest)**

En bordure de la RD 70 et de la RD 107d, (route de Couternon), la Zone des Grandes Noues accueille actuellement une entreprise de commerce et réparation de matériel agricole et une discothèque. Sa situation entre les deux villages et ses facilités d'accès en font une zone privilégiée pour y implanter d'autres activités économiques ou artisanales.

Le voisinage avec la Zone d'activité Est du Grand Dijon permet de placer de grands espoirs dans le développement d'une Zone d'Activité Economique à forte image de qualité architecturale et environnementale.

Un schéma de Services Collectifs et Transports de Voyageurs et de Marchandises prévoit la liaison entre le Carrefour Pompidou (LINO et Rodeo Est) et l'autoroute A 31. Le tracé n'étant pas arrêté, une réservation d'un couloir d'un kilomètre de large dans l'ouest de la commune empêche toute prévision d'urbanisation dans ce secteur.

Dans l'attente d'informations plus précises sur le tracé de la future voie, cette zone est caractérisée « Agricole » sans possibilité d'aucune construction.

## **Implantation d'Activités hors Z.A.E.**

### ➤ Zone du Fort de Varois

Le Fort de Varois détermine une zone d'environ 1 ha, représentant un potentiel d'activité très spécifique : la présence du Fort, dont le caractère historique est revendiqué par la municipalité, le bon état de ses constructions, la présence d'une végétation sauvage, représentent un défi particulier pour l'opérateur qui projeterait d'y installer une zone d'activité conjuguée avec la réhabilitation et la mise en valeur du site.

### ➤ Zone dite du Bois de Varois

Une station-service désaffectée, au bord de la RD 70, est susceptible de convenir à une activité de restauration-hôtellerie, ou une activité de type commercial ou artisanal, nécessitant un traitement architectural et esthétique compatible avec sa situation en entrée de village. Elle garde tout l'attrait de sa situation, malgré le transfert d'une bonne partie du trafic automobile sur l'ARC.

## **5. Préservation du paysage et de l'environnement**

### ➤ Paysage

Maintien – création d'espaces verts et naturels :

- Place des Marronniers, Fontaine St André



- Coulée verte au Breuil

- Zone verte et de loisirs du Bas Mont

- quota d'espaces verts en lotissements

- protection des zones boisées de caractère

*ceinture du Fort – Bois de Frênes, peupliers vers Arc, bosquets signalant les fermes écartées*

- soin de l'enveloppe urbaine – *organiser la transition entre le bâti et l'environnement agricole au moyen d'une barrière végétale, et utiliser cet espace pour des cheminements piétons.*

- mise en valeur de l'habitat traditionnel (ex Grand-rue et place à Chaignot)



Contrôle de la publicité : application de la réglementation nationale en matière de publicité, enseignes et pré-enseignes

Réhabilitation du site de l'ancienne décharge / dépôt de déchets verts

Achèvement de l'enfouissement des lignes électriques et réseaux filaires.

➤ Environnement :

- Ménager la ressource en eau (*ANC*)-réserve d'arrosage
- limiter les surfaces imperméables

➤ inciter à l'économie des ressources

Pour les particuliers :

Rappel de la loi 2005-781 du 13 juillet 2005, autorisant le dépassement du C.O.S. pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (dans la limite de 20%)

Toutes facilités sont accordées aux constructions qui investissent dans ces formes d'énergie, en veillant toutefois à ce que l'aspect n'en soit pas dégradé (panneaux solaires intégrés à la pente du toit, par exemple)

Pour les équipements publics :

L'effort sera fait de choisir le type d'éclairage et de mobilier urbain dont la performance globale économique (coûts d'installation et de maintenance) et énergétique (ampoules économiques, réflecteurs pour condenser l'éclairage sur les zones utiles, intensité modulable).

Les dispositifs permettant une moindre consommation d'eau potable sont à encourager, telles les réserves d'eau pluviale utilisable pour l'arrosage. L'installation de cuves individuelles (ou collectives) est réalisable, en évitant le préjudice esthétique pour le voisinage, et en respectant les règles du chapitre "assainissement" : branchement du trop plein sur le réseau collectif ou sur le système d'épandage.

Ce principe est appliqué à l'échelle du groupement des agriculteurs, qui projette la création de bassins de retenue d'eau aux fins d'irrigation.

➤ Pour la pérennité de l'agriculture :

- Par rapport aux affectations de la précédente version du P.L.U., la densification a réduit les espaces à bâtir, donc il y a moins de prélèvement sur les surfaces agricoles.

- Souci de la circulation des engins agricoles dans les voies de liaison

- 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.

## **6. Circulations alternatives à l'automobile**

"intégrer la problématique des différents modes de déplacements."

La fixation du nombre de places de stationnement pour les véhicules répond à cette préoccupation. Il incombe aux habitants des zones résidentielles de disposer de façon privative, de l'espace nécessaire au stationnement de leur(s) véhicule(s), plutôt que de

monopoliser à ce profit l'espace public, qui gagne à être affecté aux utilisations d'intérêt collectif : stationnements passagers, circulation des piétons, landaus et cycles.

### ➤ Circulations douces

La municipalité entre dans le schéma de la circulation cycliste qui, à l'occasion de la création de l'ARC, a été prévu entre le Grand Dijon (Saint Apollinaire) et le rond-point d'accès à l'A31 (l'intérêt est de le voir se prolonger jusqu'à Arc sur Tille, du moins jusqu'à la Base de loisirs) : en continuité de l'aménagement cyclable le long de la RD 70, la commune assurera la traversée du village dans le souci d'offrir aux cyclistes sécurité et agrément.

Le schéma des liaisons entre les différents pôles de la Communauté de Commune (les villages limitrophes d'Arc sur Tille et Couternon, la Base de Loisirs, la Zone d'activité de la Pièce Robin, la Zone potentielle des Grandes Noues), est actuellement tracé, en utilisant les « chemins blancs » ruraux, donc plus adaptés aux déplacements touristiques et de loisirs qu'aux trajets de travail.

En interne, le développement de l'urbanisation sera fait en veillant à ce que les voies structurantes ne soient pas réservées, ni accaparées par l'automobile, que des liaisons privilégiées entre les quartiers soient particulièrement accessibles aux piétons, landaus et vélos.

L'incitation à réserver des places spécifiques aux parcs de vélos aux abords des commerces, des pôles d'animation de la vie communale, voire au profit des habitations collectives est une mesure complémentaire.