



P. L. U. 3

Commune de
Varois-et-Chaignot

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement

Prescrit le : 21/05/1984 Arrêté le : 28/02/2006 Approuvé le : 12/12/2006

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR :

REVISION SIMPLIFIEE n° 1 : 22 janvier 2008 -

Approuvé le 10/03/2009

REVISION SIMPLIFIEE n° 2 : 29 juillet 2008

Approuvé le 3 /02/ 2009

Vu pour être annexé à
notre arrêté ou délibération
de ce jour,

Le Maire,


Gérard DUBOIS



Pour copie conforme
Le Maire


Gérard DUBOIS

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

10 AVR. 2009



1. *Zone d'Activité de la Pièce Robin*
2. *Zone des « Grandes Noues »*
3. *Zone du FORT de VAROIS*
 - . *Zones d'habitation*
4. *« Petites Rentes -Bas du Breuil »*
5. *« Champ au Coq et Breuillet - Village »*

1. Zone d'Activité de la Pièce Robin

La Communauté de Communes de la Plaine des Tilles 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. Cette ambition répond à deux objectifs majeurs :

RENFORCER L'ATTRACTIVITE territoriale, en ouvrant à la commercialisation du foncier dédié à l'activité économique ;

VALORISER ET RENFORCER le positionnement territorial actuel, en prenant comme préalable le besoin d'assurer des ressources propres à la Communauté de Communes, utilisant la Taxe Professionnelle Unique (TPU) comme levier pour développer les activités actuellement de sa compétence (Base de Loisirs), ou appelées à le devenir. (par ex. Jeunesse, Sport, ...)

Constats et objectifs

Une étude de définition globale du projet de zone d'activités économiques a été réalisée. Elle met en évidence :

DIAGNOSTIC :

Les 3 ZAE d'intérêt communautaire de la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles totalisent actuellement 26,5 ha, dont 4 ha seulement sont disponibles, dans des conditions défavorables de prix et de qualité.

OBJECTIF :

Mettre sur le marché une offre foncière conséquente (action sur la durée), attractive par sa qualité, et à des prix compétitifs.

POSITIONNEMENT :

Jouer sur la différenciation d'avec les ZAE environnantes, en l'adossant à une identité et une spécialisation qui sont déjà des atouts reconnus de la CCPT : **« LOISIRS / SPORT / NATURE »**, et dont la Base de Loisirs est un des fleurons. L'espace de loisirs de la CCPT est le seul de cette ampleur dans l'agglomération dijonnaise, à offrir, sur 90 ha, 3 zones naturelles de qualité :

Zone halieutique : 4 bassins de pêche de 1^o et 2^o catégories

Zone de sport nautique et mécanique : le plus grand bassin d'Europe

Zone base de loisirs : voile, canoë-kayak, baignade, marche, VTT, volley, football, tennis

Il draine une population nombreuse et bénéficie d'une notoriété certaine à l'échelle du bassin de vie dijonnais.

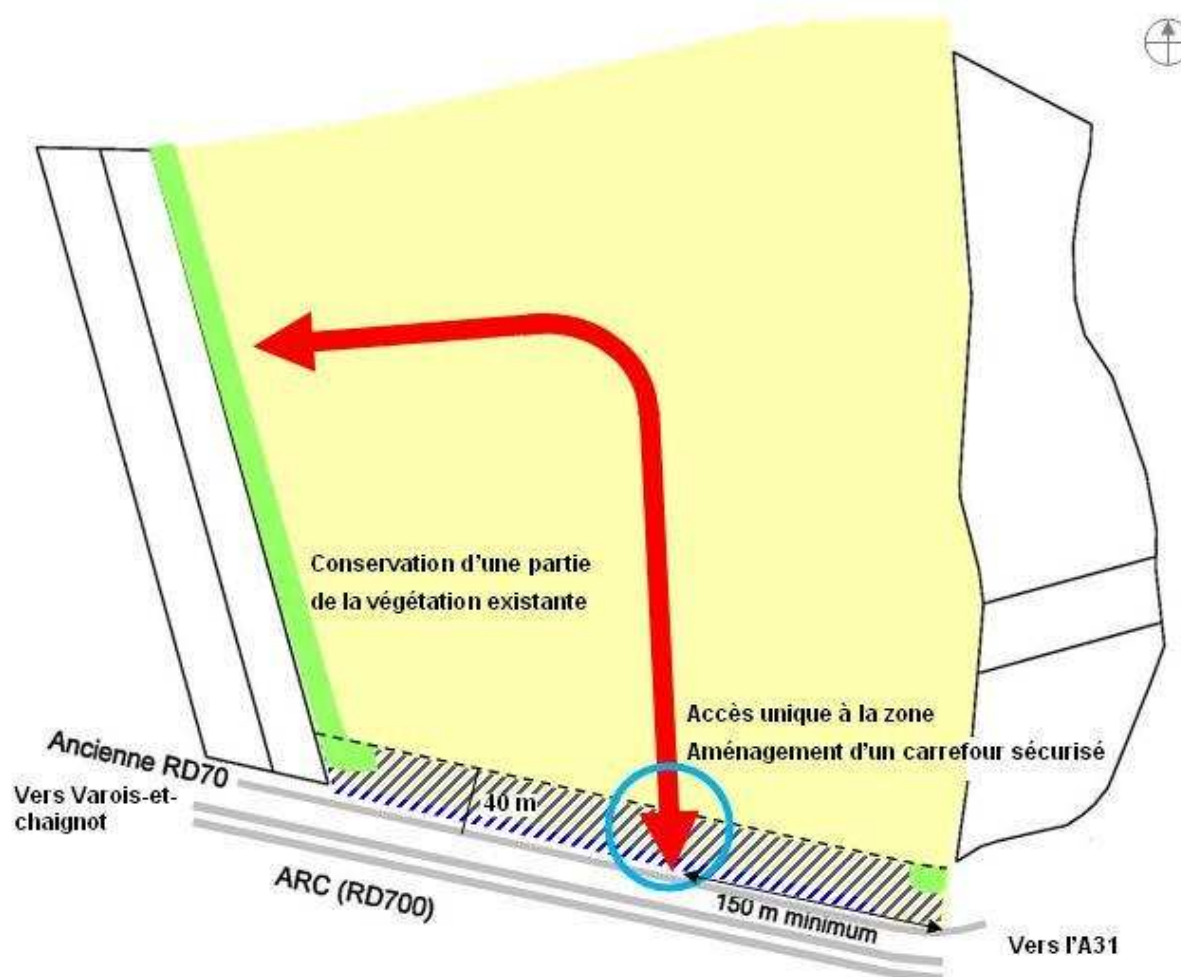
OBJECTIF :

Faire converger l'identité territoriale et le positionnement du projet de ZAE en favorisant l'émergence d'une orientation « loisirs, sport, nature, qualité de vie ».

Dans ce sens :

- 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.

le schéma d'aménagement



Le projet s'articule autour d'une artère principale qui devra comprendre les fonctions suivantes : voie routière, voie cycliste et accotements paysagers. L'artère principale devra permettre, à long terme, une extension éventuelle de la zone à l'ouest.

L'accès à la zone commerciale se réalisera en un point unique, sécurisé, situé à plus de 150 mètres de l'extrémité du virage afin d'assurer une visibilité suffisante. L'étude « Loi Barnier » définit une inconstructibilité de 40 mètres à partir de l'axe de l'ancienne RD70. De plus, elle a identifié la conservation d'une partie de la végétation existante en façade de l'ancienne RD70 et le long de la limite ouest.

Afin de contribuer à l'insertion paysagère de l'opération :

- les deux boisements existants, situés à l'est et à l'ouest, seront conservés en partie en façade de l'ancienne RD70,
- une bande du boisement existant situé à l'ouest devra être conservée afin de constituer un masque végétal.

L'aménagement de la placette de retournement, à l'extrémité de l'artère principale, devra être réalisé sans affecter la bande de boisement à conserver.

2. Zone des « Grandes Noues »

A l'ouest du village, en bordure de la RD 70 en direction de Dijon, la zone des « Grandes Noues », dite également Zone « Renault », bénéficie d'une situation remarquable à plusieurs titres.

Elle présente l'avantage d'être desservie à partir de l'ARC par les deux échangeurs de Couternon et de Bois Guillaume.

Les perspectives d'aménagement d'une Zone d'Activité du Grand Dijon-Est, sur les communes de Saint-Apollinaire et Quetigny-Nord, pourront faire bénéficier cette zone de la synergie liée à sa proximité, voir d'une étude d'ensemble des fonctions et du développement.

Dans les Schémas de Services Collectifs de Transports de Voyageurs et de Transports de Marchandises, les services de l'Etat ont inscrit une variante de la « greffe » de la LINO (liaison Nord-Ouest) sur l'A 31, utilisant un raccord avec l'ARC. Le porté à connaissance impose de réserver une bande de 500m de part et d'autre du tracé de cette variante, ce qui obère tout projet d'aménagement sur cette partie du territoire.

En concertation avec le Conseil Général, la D.D.E., la commune de Saint-Apollinaire et le Grand Dijon, il a été demandé qu'un tracé plus précis soit fixé pour cette liaison, plus proche de l'emprise actuelle du CD 107d, qui aurait l'avantage de moins pénaliser les projets des collectivités concernées.



Ainsi, en classant cet espace en Zone Agricole, sans possibilité d'aucune construction, la commune à la fois respecte les contraintes actuelles et préserve la possibilité de l'aménagement futur d'une zone d'activité, indispensable au développement économique de la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles.

3. Zone du FORT de VAROIS



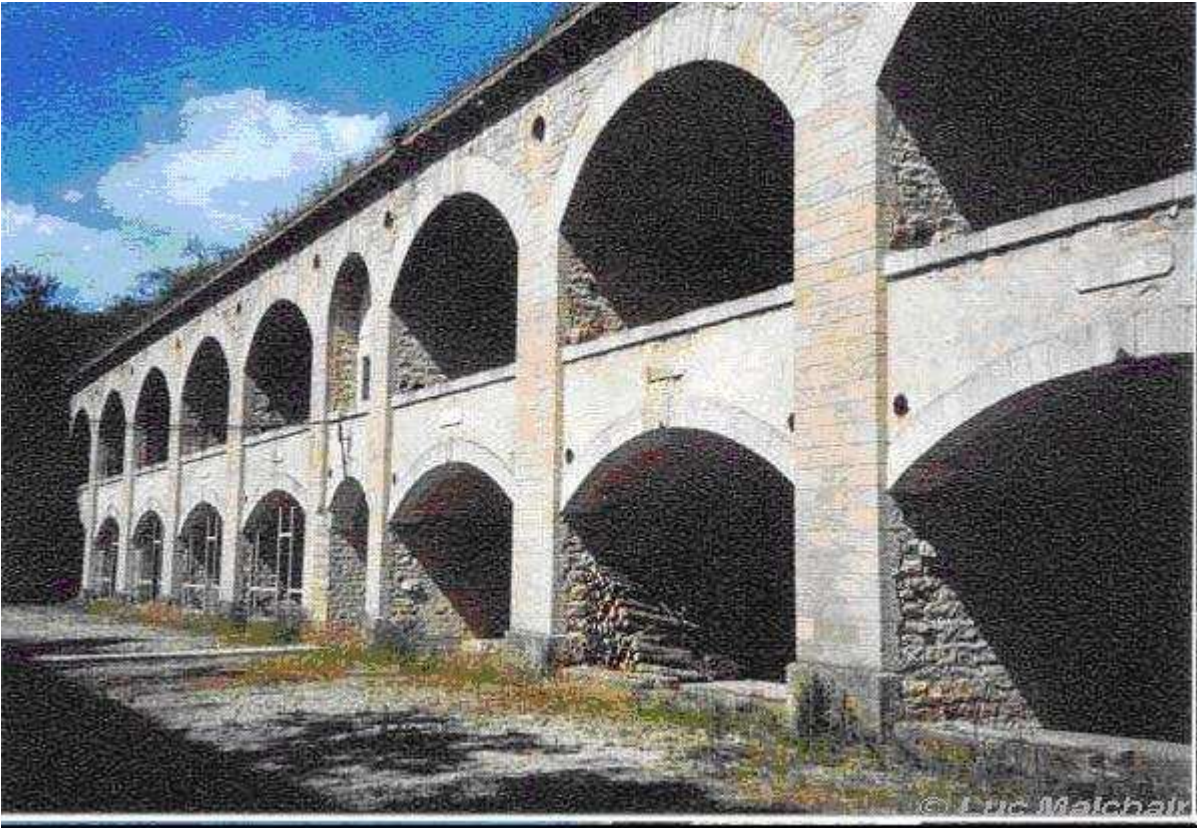
L'entrée et sa courtine (30/05/2002)

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. La Loi du 17 juillet 1874 assure la protection de Dijon par 6 forts de ceinture, dont les espaces intermédiaires sont couverts par le croisement des feux. Il fut construit entre 1877 et 1881, dans le système des fortifications de Séré de Rivières. Il fut également nommé Fort Charlet.

Il affecte la forme d'un « trapèze isocèle », dont une partie importante est dissimulée en sous-sol, les murs et voûtes ont une épaisseur de 1 m, avec une couche d'éclatement de 2 m et une couche de terre végétale. L'invention de la mélinite et de l'obus torpille rendit ces ouvrages obsolètes, faute d'une couche de protection supplémentaire en béton spécial.

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.

état des lieux



Le casernement principal (30/05/2002)

Il occupe une superficie de 10 hectares (9,87), dont environ 3000 m² habitables, en deux corps de bâtiments, sur trois niveaux :

sous-sol : 9 pièces de 30 m²

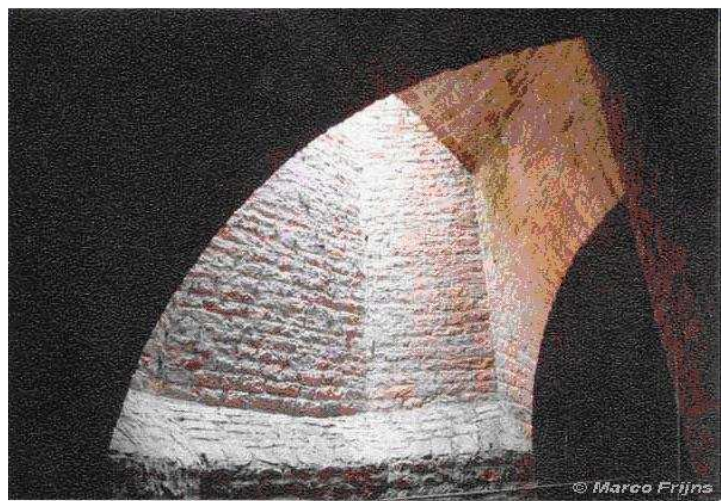
Rez-de-chaussée : 6 pièces de 30 m² + 10 pièces de 100 m²

: 6 pièces de 60 m²

Etage : 10 pièces de 100 m²

Des circulations et dépendances bénéficient de la lumière du jour au moyen de puits de lumière.

Caponnières, casemates, fossés et défenses représentant le reste de la surface construite.



Puits à lumière dans le couloir arrière des chambres (30/05/2002)

Analyse - Diagnostic

Le Fort de Varois est un élément caractéristique du patrimoine historique de la commune de Varois-et-Chaignot, même s'il est actuellement propriété privée, et fermé au public. Bien qu'elle n'y ait pas séjourné très longtemps, la présence d'une garnison (jusqu'à 256 hommes) a compté à bien des égards pour la population de la commune. Les anciens habitants sont attachés au domaine du fort ; celui-ci, alors à l'abandon, a été pour nombre d'entre eux un espace d'aventure et de découverte.

Le système de défense d'un fort exigeait qu'une bande de 250 m autour des fossés soit entièrement vierge de toute construction et végétation, puis une bande supplémentaire de 237 m était également protégée : n'étaient autorisées que des constructions légères en bois ou en terre qui seraient détruites sur requête de l'armée.

Aujourd'hui gagné par une végétation sauvage, le Fort et sa butte boisée sont cependant un élément caractéristique du paysage.



perspectives :

Le Fort bénéficie d'atouts particuliers : sa situation au débouché de l'échangeur de l'ARC lui donne une visibilité de tout premier ordre.

Les débuts de réhabilitation, la tentative d'utilisation des casernements en cellules commerciales, ont révélé et préservé l'état de conservation remarquable de la maçonnerie et du bâti.

Le projet du propriétaire précédent s'articulait autour d'un ensemble hôtelier adossé à un équipement sportif haut de gamme : il s'inscrivait logiquement dans la vocation « sport – nature – loisirs » développée pour les zones d'activités planifiées par la Communauté de Communes de la Plaine des Tilles, sur le territoire de Varois-et-Chaignot.

Le site est actuellement en vente, et la commune, ni la Communauté de Communes, ne sont manifestement en mesure d'assumer la charge de sa mise en valeur.

La municipalité est favorable à un projet qui préserve et respecte le caractère historique du site, son emprise, ses constructions. S'il n'est pas raisonnable d'attendre la reprise du fort par une collectivité désintéressée (à titre muséographique, par exemple), il est légitime d'exiger que son utilisation corresponde à une activité qui revête un caractère spécifique, un créneau original, et un positionnement hors du commun.

Le classement 1AU(s) tient compte de ces critères et ne mentionne pas la possibilité de construction de maisons d'habitations.

L'extension de la zone, sur le « Dessus des Vignes », devra tenir compte de l'effet « ligne de crête » et ne pas supporter de constructions qui constituent une barrière visuelle inopportune : une annexe de type parc de stationnement s'intégrerait mieux dans l'environnement.

4. Site « Petites Rentes – Bas du Breuil »

5. Sites « Champ au Coq, Breuillet – Village »

Pour respecter à la fois les surfaces à urbaniser, l'intégration d'une proportion de logements groupés, la structuration des circulations, et les contraintes du parcellaire, il est proposé un découpage en secteurs que la municipalité aura à ouvrir progressivement à l'urbanisation, dans le respect d'un développement maîtrisé des apports en population (incidence sur les effectifs scolaires, sur les besoins en équipements publics).

Il reste à la municipalité le défi de l'ordre et du calendrier d'ouverture de ces espaces à l'urbanisation, tenant compte des contraintes « logistiques » de progression de l'accessibilité aux réseaux, mais aussi de l'étalement des apports de population correspondante.

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 :

libérer un espace urbanisable tout proche des commerces et des services
réaliser une transition entre la zone résidentielle et l'espace affecté à l'activité économique.

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)

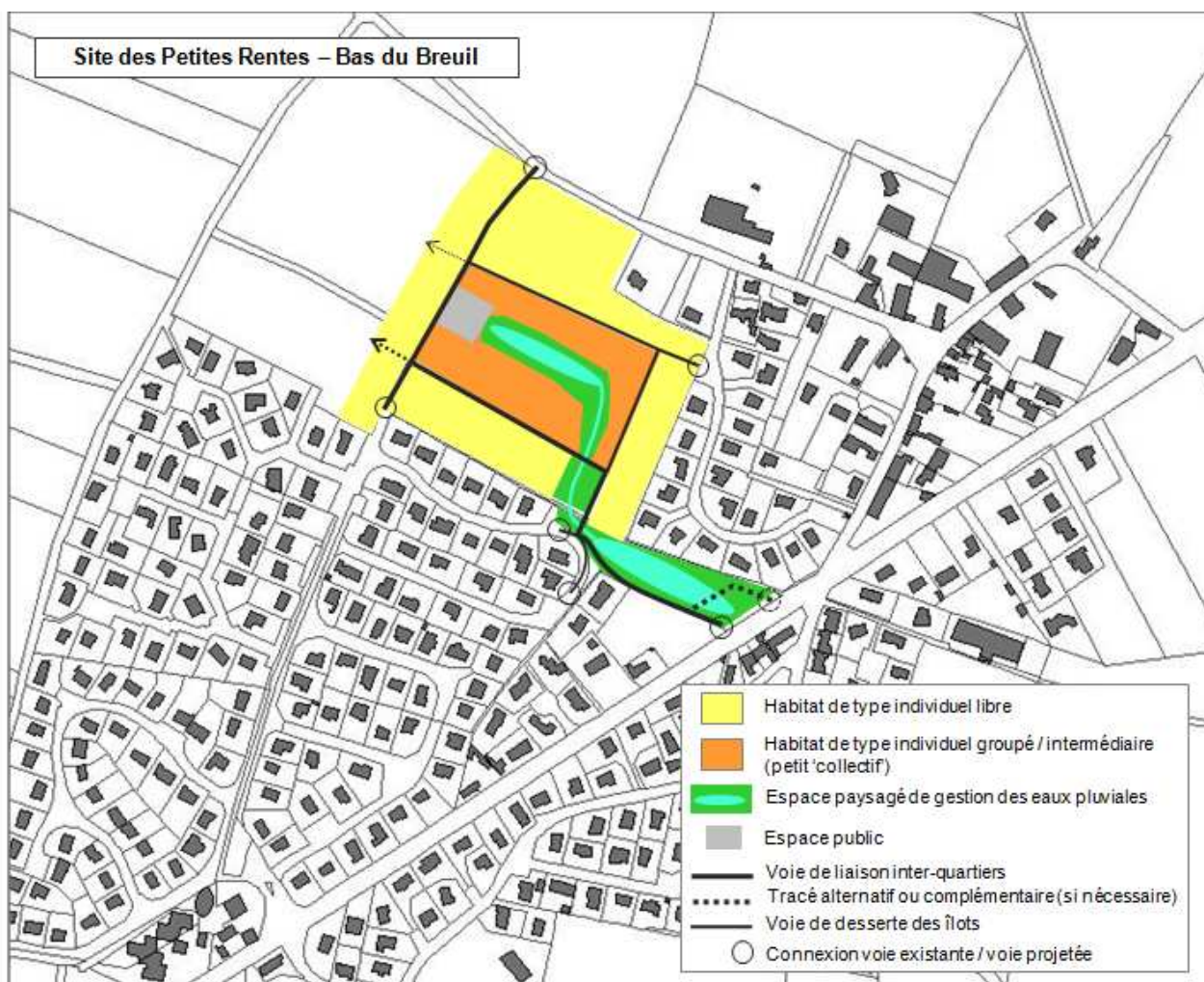
représenter une perspective d'ouverture du centre-village sur le sud-est (échangeur ARC et A31)

Dans ce but, la municipalité a initié une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par délibération en date du janvier 2007.

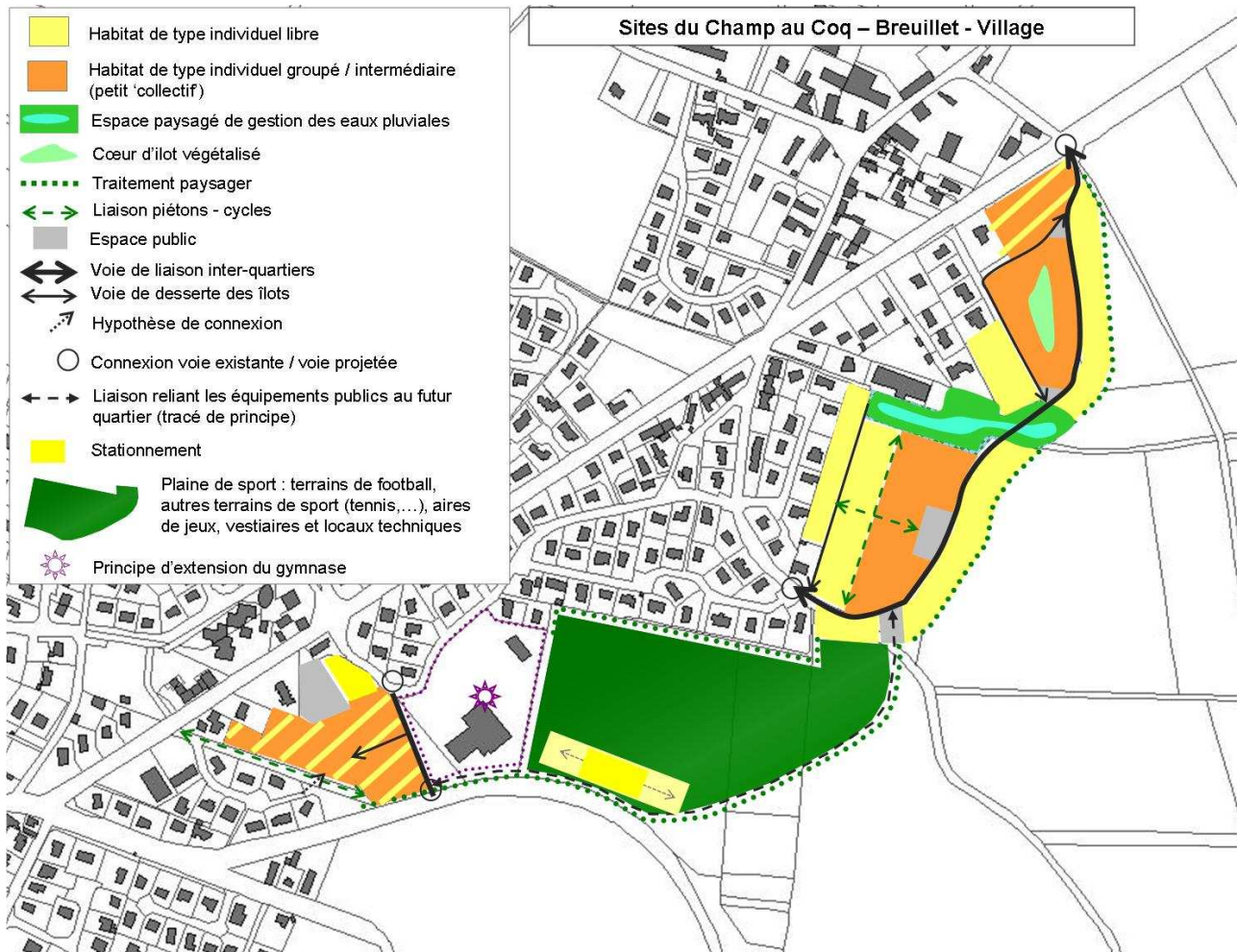
Les études pré-opérationnelles – étude de sol, étude urbain et paysagère, étude d'impact – ont été menées et ont conduit à un Dossier de Création de ZAC , approuvé le 22 janvier 2008.

En cohérence avec le projet issu de ces études, une procédure de révision simplifiée du présent P.L.U. était prescrite au même moment, soumise à la concertation légale et approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 10 mars 2009 qui affecte les Orientations d'Aménagement n° 4et 5.

NOUVELLE ORIENTATION d'AMENAGEMENT n° 4 :



NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT n° 5 :



un espace urbanisable proche des commerces et des services

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.

On prévoit un aménagement de cet espace, combinant voirie, stationnement, services et équipements collectifs, ainsi qu'un espace voué à l'habitation. 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.

une transition entre la zone résidentielle et la zone d'activité.

Il n'existe aucun projet de liaison directe entre la route de Fontaine-Française et l'échangeur de l'ARC, qui pourrait être la base de la délimitation de la zone habitée en direction du sud.

On peut prévoir à (très) long terme le développement de la Zone d'Activités Economiques de la Pièce Robin le long de la RD 70, au détriment de l'espace libre actuellement en zone agricole.

L'agencement d'une plaine sportive doit contribuer au marquage de la séparation entre zone d'habitation et zone d'activité.

structurer la rive sud-est de la RD 960

L'urbanisation de cette zone (Champ au Coq) nécessitera la structuration des déplacements internes par une voie propre, pour garantir aux habitants une liaison sûre avec les équipements du centre de la commune. Le profil de cette voie peut suivre l'allure générale de l'enveloppe urbaine, marquée par un traitement paysager devant séparer la zone habitée de la zone d'exploitation agricole.

La traverse du débouché du fossé Caillot justifie la réservation d'un vaste espace vert, constituant une ouverture paysagère vers l'est ou le sud-est.

L'agencement et la structuration de ce secteur doit marquer de façon claire la hiérarchisation des voies, le raccord avec la RD 960 à l'entrée de Chaignot ne devant pas l'assimiler à une rocade de transit vers l'échangeur de l'ARC au profit du trafic venant de Fontaine-Française.

Le « barreau » routier à créer vise à équilibrer la répartition du trafic de la RD 960 pour soulager la circulation à hauteur de l'école.

Il doit aussi recevoir la voie d'accès aux aires de stationnements de la plaine des sports, pour éviter une connexion directe sur la RD 70.