COMMUNE DE BRAZEY-EN PLAINE

Plan Local d'Urbanisme

HISTORIQUE DU PLU

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24/09/2012
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29/04/2013
- Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22/06/2015
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23/06/2018
- Modification de droit commun n°2 lancée par arrêté du Maire en date du 22/10/2018

VISA

DATE :

Modification de droit commun n°2

Pièce B

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

DOSSIER D'APPROBATION

DORGAT
Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGAnisation des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION 2

CHAPITRE 2 : LE CHOIX DE LA PROCEDURE 23

CHAPITRE 3 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU 28

CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 38

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

1. Définition des objectifs de la modification n°2

La Commune de BRAZEY-EN-PLAINE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2012 et modifié à plusieurs reprises depuis.

Par arrêté du 22 octobre 2018, M. le Maire de BRAZEY-EN-PLAINE a prescrit la modification de droit commun n°2 de son PLU afin de modifier/corriger certaines prescriptions réglementaires des zones urbaines et une Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone U (rue du Champ Bouffard). L'objectif principal de cette modification est de modifier le projet d'urbanisme sur la zone du Champ Bouffard qui n'est pas propice à une opération d'envergure mais à un développement modéré de l'habitat accompagné d'un espace vert de convivialité qui manque dans ce quartier.

Il est noté à titre liminaire que la présente procédure n'est pas soumise au contenu modernisé du Code de l'Urbanisme tel qu'issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme[1].

La Commune de BRAZEY-EN-PLAINE souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs mis en avant dans l'arrêté du Maire du 22 octobre 2018 :

- *« La modification du plan de zonage, afin de déclasser une partie de la parcelle communale cadastrée section ZW n°322 de la zone U Rue du Champ Bouffard. L'emprise déclassée sera intégrée dans une zone Uej (zone d'espaces publics paysagers de proximité) à créer ;*

- *La modification et la précision de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue du Champ Bouffard en conséquence de la réduction de la zone susceptible d'accueillir de nouveaux logements ;*

- *La modification du point n°6 de l'article 4 « Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques » du Titre 1 « Dispositions Générales » concernant l'application de la règle de hauteur ;*

- *La modification de certaines prescriptions réglementaires des zones urbaines (U et UC) et des dispositions générales s'agissant :*

    - *De la hauteur maximale des constructions ;*
    - *Des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*

- *Le toilettage du PLU pour préciser les notions « jointives » et « accolées » en vue de faciliter l'instruction et réduire tout risque de mauvaise interprétation ».*

[1] Le décret instaurant un contenu modernise du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Les collectivités se lançant dans une élaboration ou une révision générale de leur PLU après le 1er janvier 2016 doivent intégrer l'ensemble du contenu modernisé du PLU. **La présente procédure ne rentre pas dans ce cas de figure.**

2. Eléments de contexte pour comprendre les objectifs de la modification

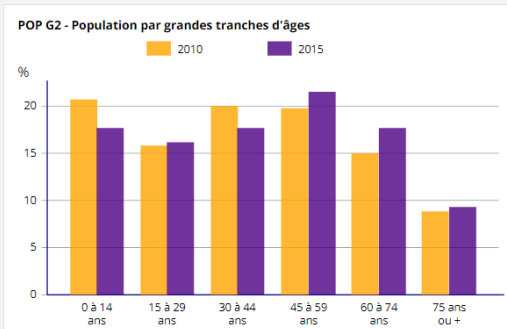
2.1 Une décroissance démographique et un vieillissement de la population

Dans le PLU de septembre 2012, le constat était celui d'une population « sans double compte » de 2563 habitants (recensement officiel INSEE 2008). La population avait connu alors une légère augmentation après une période de baisse entre 1990 et 1999.

Aujourd'hui, le dernier recensement de l'INSEE connu est celui de la population au 1er janvier 2015, publié au 1er janvier 2017. Il indique une population municipale de 2415 habitants en 2015 (contre 2505 en 2010 soit une perte de 90 habitants en 5 ans). Depuis l'année 2006, la Commune a perdu près de 140 habitants (2553 habitants recensés en 2006).

La décroissance démographique et le vieillissement de la population, constatés à l'occasion de la modification de droit commun n°1, est toujours observable aujourd'hui. On observe, en effet, une augmentation des 60-74 ans et 75 ans ou + entre 2010 et 2015 (augmentation respective de 2,7 et 1,5 points) et une baisse des 0-14 ans durant la même période (baisse de 3 points).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2015	%	2010	%
Ensemble	**2 415**	**100,0**	**2 505**	**100,0**
0 à 14 ans	428	17,7	518	20,7
15 à 29 ans	388	16,1	395	15,8
30 à 44 ans	427	17,7	500	20,0
45 à 59 ans	520	21,5	495	19,8
60 à 74 ans	427	17,7	376	15,0
75 ans ou plus	224	9,3	220	8,8

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

L'analyse de la variation annuelle de la population révèle que BRAZEY-EN-PLAINE a des difficultés à attirer une nouvelle population depuis 2010 (solde migratoire négatif pour la période 2010-2015), notamment les jeunes couples (la baisse du taux de natalité observé depuis notamment depuis 1999 permet d'émettre cette hypothèse). L'absence de nouvelles opérations de constructions « d'envergure » pour une commune de la taille de BRAZEY-EN-PLAINE (par exemple, une opération créant plus de 6, 7 logements) depuis presque 6 ans explique en partie le manque d'attractivité résidentielle de la Commune.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,5	1,5	0,4	-0,2	0,2	-0,7
due au solde naturel en %	*0,8*	*0,7*	*0,7*	*0,6*	*0,3*	*0,1*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*2,7*	*0,7*	*-0,3*	*-0,8*	*-0,1*	*-0,8*
Taux de natalité (‰)	19,5	15,7	13,7	13,1	11,7	9,9
Taux de mortalité (‰)	11,7	8,4	6,7	7,2	9,1	8,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

2.2 Un marché immobilier peu dynamique

L'augmentation modérée du nombre de logements (+ 34 logements entre 2010 et 2015) pourrait a priori témoigner d'une relative bonne santé du marché immobilier au sein de la Commune. Or, on ne constate **pas de corrélation entre l'augmentation du nombre de logements et la croissance démographique** à BRAZEY-EN-PLAINE.

De 2010 à 2015, le nombre de résidences principales (un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage) a augmenté de 22 logements. Cela ne s'est toutefois pas traduit par une augmentation de la population. Cette augmentation est donc certainement imputable au phénomène de desserrement des ménages (décohabitation notamment).

Pour la même période, le nombre de logements vacants a augmenté de 17 logements, faisant passer le taux de vacance de 5,8 % en 2010 à 7,1 % en 2015.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2015	%	2010	%
Ensemble	**1 117**	**100,0**	**1 083**	**100,0**
Résidences principales	1 025	91,8	1 003	92,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	13	1,1	17	1,6
Logements vacants	79	7,1	62	5,8
Maisons	*938*	*84,0*	*905*	*83,6*
Appartements	*172*	*15,4*	*176*	*16,3*

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Les données disponibles ne nous permettent pas d'évaluer l'évolution des typologies de logements depuis l'approbation du PLU, mais sur la seule période 2010-2015 il est constaté que l'effort de diversification n'est pas marquant (le nombre d'appartement diminue alors que le nombre de maisons augmente modérément). La taille des résidences principales, quant à elle, reste clairement surreprésentée par les grandes superficies (51,2 % des résidences principales ont 5 pièces ou plus). Notons qu'entre 2010 et 2015, la baisse des « 4 pièces » a été compensée par une augmentation dans la même proportion des « 5 pièces ou plus ».

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2015	%	2010	%
Ensemble	**1 025**	**100,0**	**1 003**	**100,0**
1 pièce	15	1,5	14	1,4
2 pièces	32	3,2	38	3,8
3 pièces	162	15,8	155	15,4
4 pièces	291	28,4	321	32,0
5 pièces ou plus	525	51,2	475	47,3

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

L'analyse des données de l'observatoire SITADEL permet également de révéler un marché immobilier peu dynamique sur la commune, la dernière opération de « logements individuels groupés commencés » remontant à 2012[2]. L'essentiel des logements construits ces dernières années résulte d'initiatives individuelles. Il n'y a pas eu de véritable projet de développement résidentiel.

Année	Logements commencés individuels purs	Logements commencés individuels groupés	Logements collectifs commencés
Janvier à juillet 2018	2		
2017	6		
2016	1		
2015	3		
2014	3		
2013	1		
2012	2	5	
2011	7		
2010	7		
TOTAL	32	5	

2.3 Consommation d'espace depuis 2012 (liste non exhaustive)

Toutes les constructions de logements de ces 6 dernières années ont été réalisées en dents creuses du village, comme l'illustrent les exemples ci-dessous.

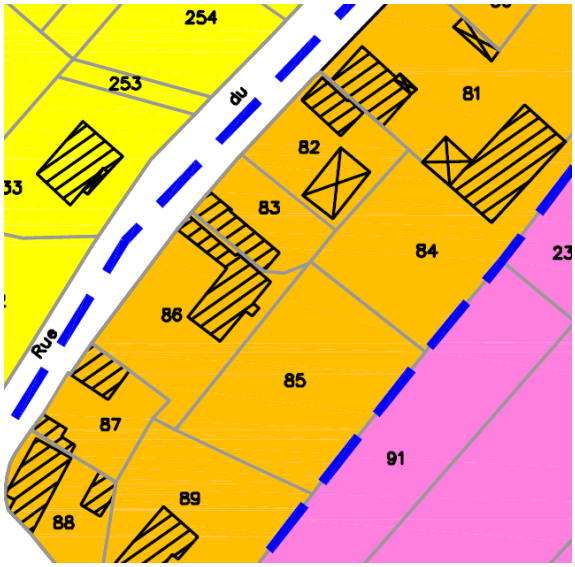
Depuis l'approbation du PLU en 2012, quasiment aucun espace naturel ou agricole n'a été amputé pour accueillir ces nouvelles constructions puisque la plupart constituaient des fonds de jardins de propriétés bâties divisées (rue de Brevail par exemple), ou encore du bâti ancien démoli (rue maréchal de Lattre).

Le PLU a été vertueux sur ce point puisqu'il a incité à la densification résidentielle.

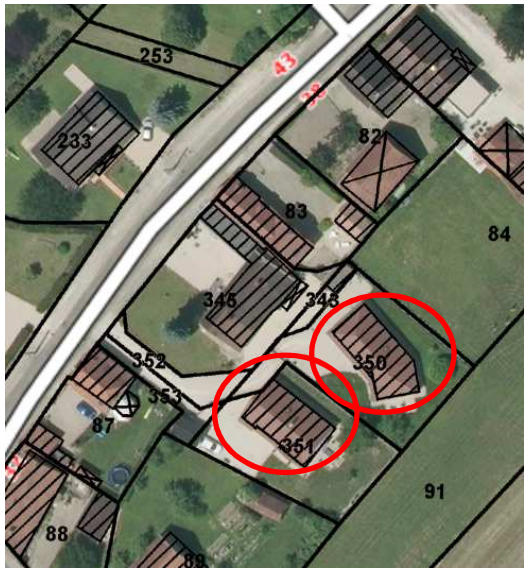
Si la liste ci-après n'est peut-être pas exhaustive, elle donne tout de même une image assez fidèle des nouvelles constructions d'habitat réalisées sur la commune ces 6 dernières années et illustre clairement l'absence d'opérations d'aménagement d'ensemble d'envergure.

Rue de Brevail : construction de 2 maisons individuelles. Emprise du projet (espaces communs compris) : 1380 m²

[2] L'observatoire SITADEL définit les logements individuels groupés de la manière suivante : *« Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels ».*



Extrait du PLU de 2012

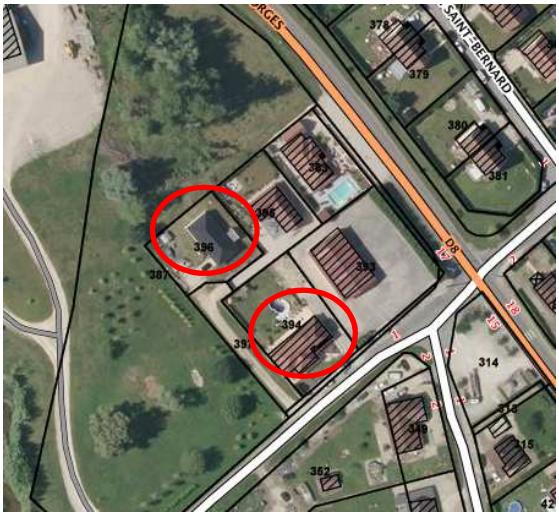


BD parcellaire IGN – février 2018 affichée sur le Géoportail

Route de Magny les Aubigny : construction de 2 maisons individuelles. Emprise du projet (espaces communs compris) : 2200 m²

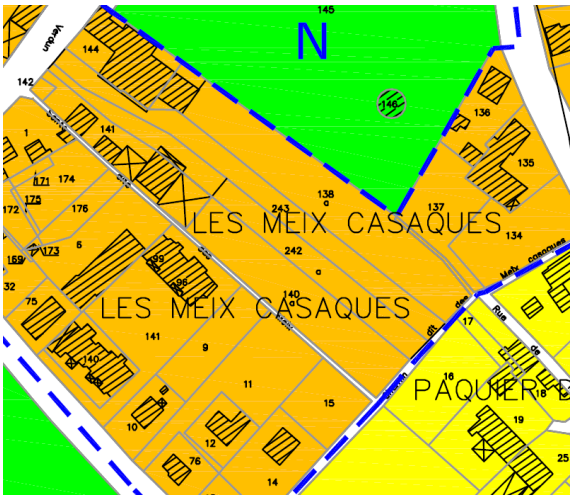


Extrait du PLU de 2012

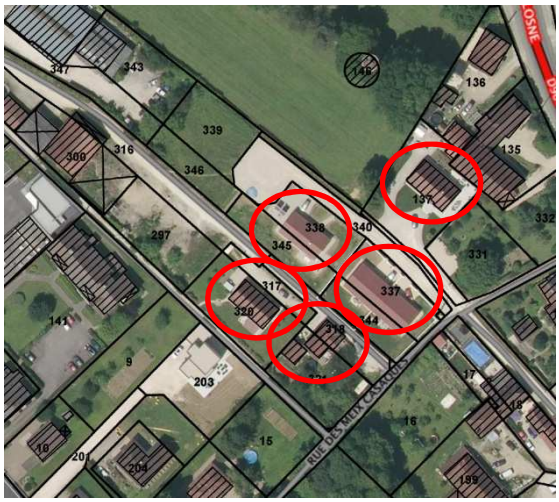


BD parcellaire IGN – février 2018 affichée sur le Géoportail

Rue de Verdun : construction de 5 maisons individuelles. Emprise du projet (espaces communs compris) : 5300 m²

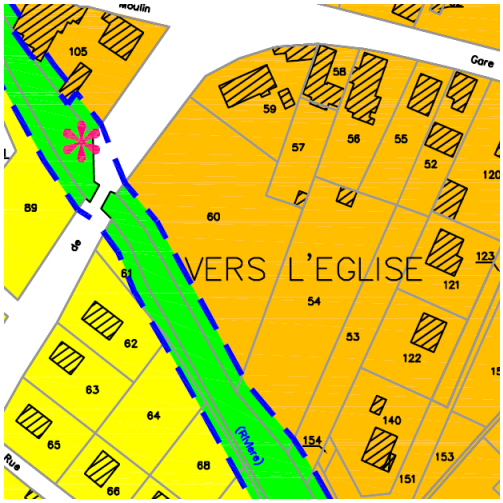


Extrait du PLU de 2012



BD parcellaire IGN – février 2018 affichée sur le Géoportail

Rue de la Gare : construction de 3 maisons individuelles. Emprise du projet (espaces communs compris) : 2700 m²

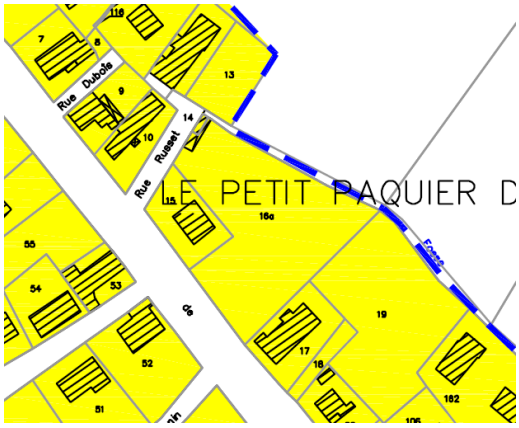


Extrait du PLU de 2012



BD parcellaire IGN – février 2018 affichée sur le Géoportail

Route de Saint-Jean de Losne : construction de 2 maisons individuelles. Emprise du projet (espaces communs compris) : 1600 m²

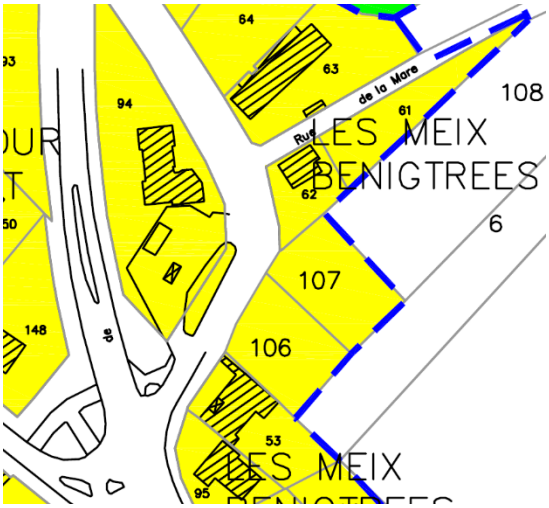


Extrait du PLU de 2012



BD parcellaire IGN – février 2018 affichée sur le Géoportail

Route de Saint-Jean de Losne : construction de 2 maisons individuelles. Emprise du projet (espaces communs compris) : 1850 m²

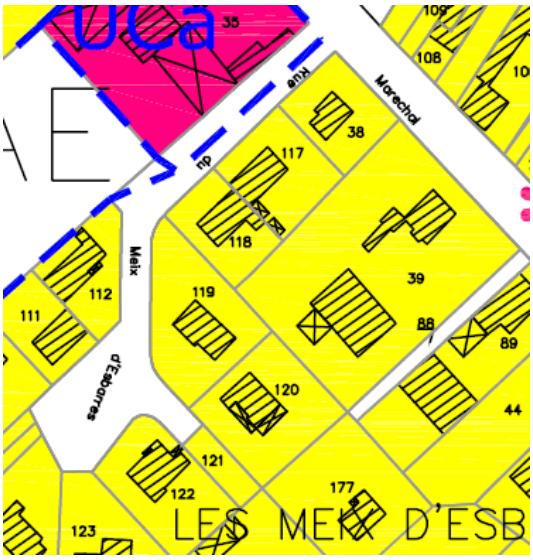


Extrait du PLU de 2012

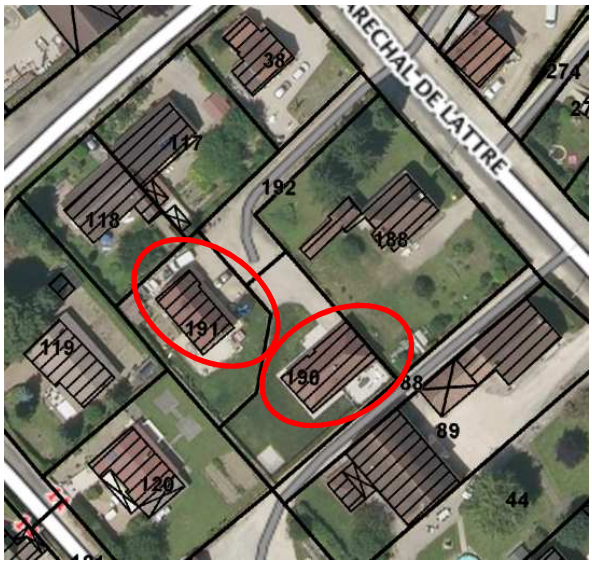


BD parcellaire IGN – février 2018 affichée sur le Géoportail

Rue Maréchal de Lattre : construction de 2 maisons individuelles. Emprise du projet (espaces communs compris) : 1500 m²



Extrait du PLU de 2012



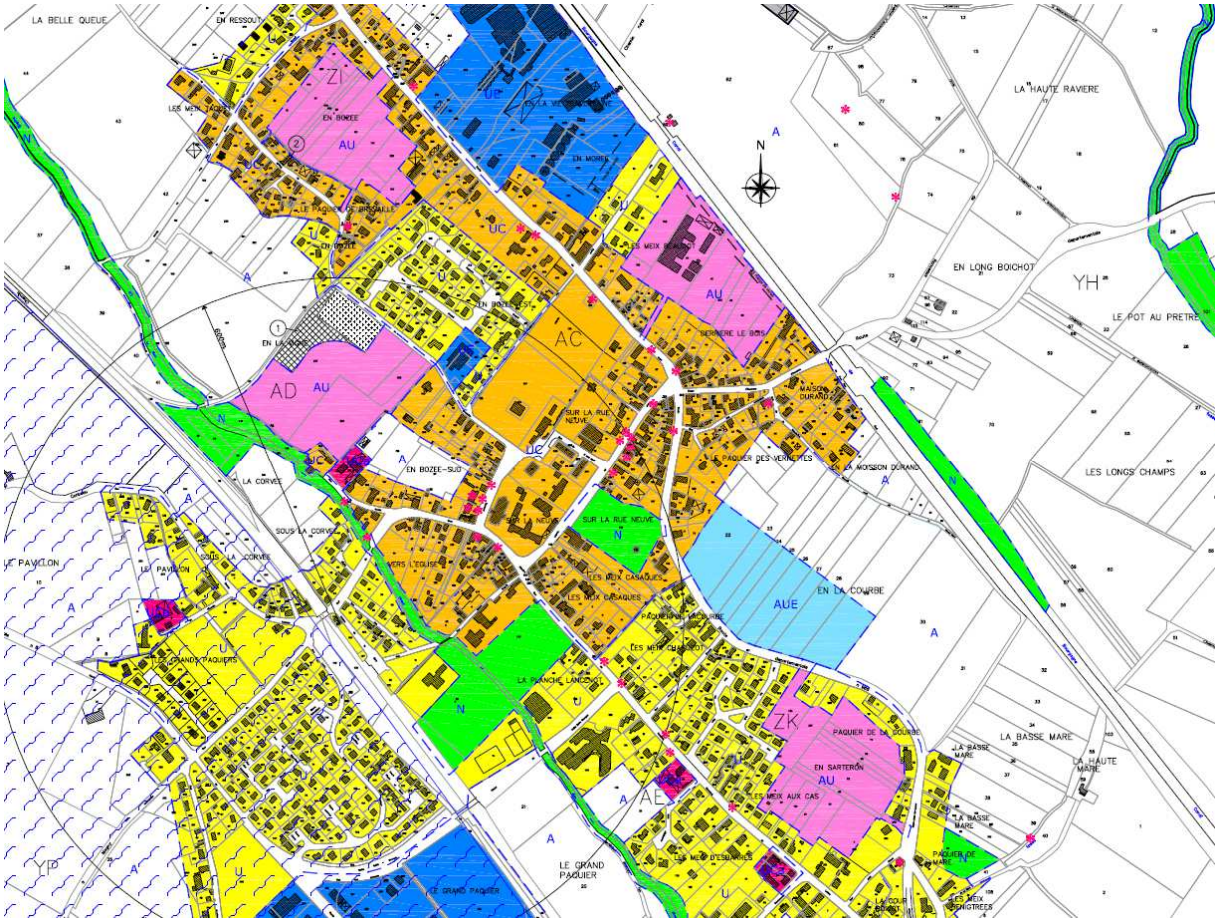
BD parcellaire IGN – février 2018 affichée sur le Géoportail

2.4 Un aménagement des secteurs de développement stratégiques à envisager à moyen terme

Les zones de développement résidentiel futures identifiées au sein du PLU sont indéniablement les mieux placées pour accueillir les projets d'urbanisation d'ensemble et participer significativement à la redynamisation de la Commune.

Toutefois, les contraintes parcellaires pesant sur celles-ci (notamment la zone AU « En Sartreron ») induisent mécaniquement des contraintes règlementaires et urbanistiques (notamment l'obligation de réaliser une opération unique ou opération d'ensemble d'une grande superficie et l'imposition d'un niveau minimal de densité résidentielle) qui freinent les projets d'aménagement d'ensemble. S'ajoute à cela, une conjoncture économique peu favorable dans la commune qui explique l'absence de véritables initiatives de la part de porteurs de projets privés ou de bailleurs sociaux.

Par conséquent, si l'aménagement de ces zones est plus pertinent au regard des objectifs législatifs (du Grenelle notamment), il faut envisager l'urbanisation de ces zones dans un temps long.



Extrait du plan de zonage du PLU tel qu'issu de la modification de droit commun n°1 approuvée en date du 22-06-2015 – Les zones de développement futur de l'habitat sont colorées en rose

2.5 Une parcelle communale peu propice à une opération d'urbanisme dense et d'envergure mais urbanisable rapidement

La parcelle communale sise rue du Champ Bouffard est positionnée peu idéalement en limite de zone économique et à distance du centre bourg (15 minutes à pied). Cette situation fait naître chez certains habitants du secteur un sentiment de relégation.

Depuis l'approbation du PLU en 2012, la commune a imaginé plusieurs scénarios d'aménagement de sa parcelle dont un optimisant au mieux les capacités foncières du site (respect des 14 logements à l'hectare conformément à l'OAP du secteur).

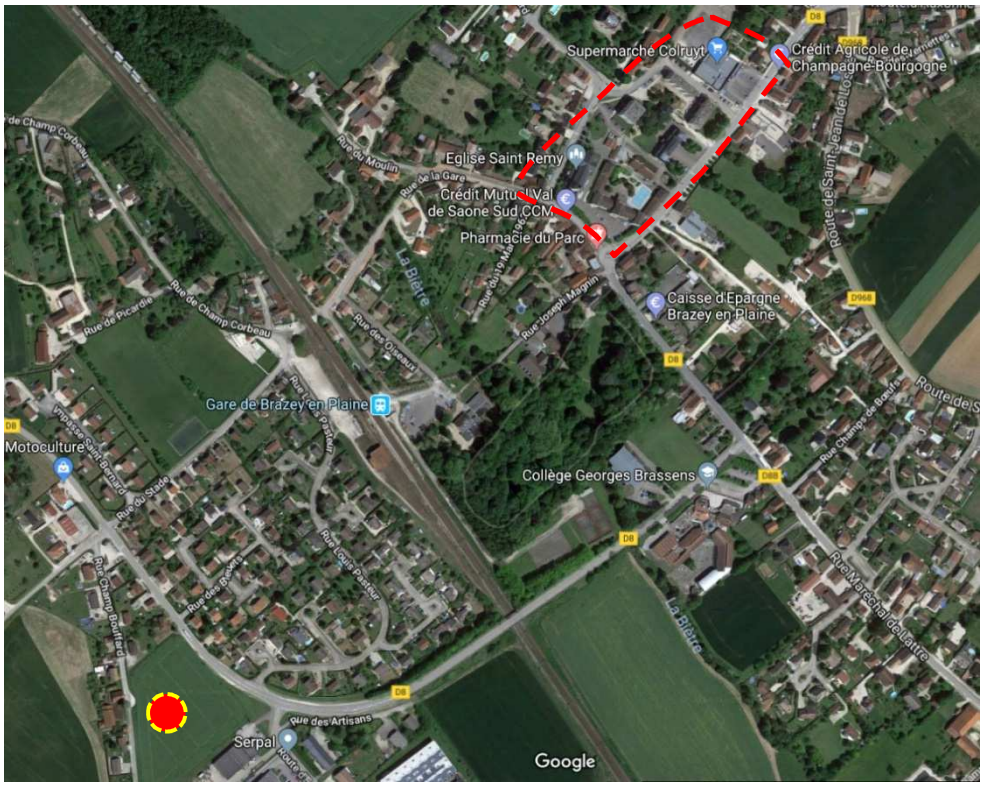
Or, une opération d'urbanisme dense sur ce secteur ne trouve pas sa place aux yeux des riverains et ne semble pas convenir aux éventuels porteurs de projets. Effectivement, comme expliqué précédemment, le site n'apparaît pas judicieusement situé pour accueillir une opération de 21 logements (parcelle d'1,5 ha ; densité imposée de 14 logements à l'hectare).

Par conséquent, la municipalité s'oriente désormais sur un projet qui valoriserait ce quartier pavillonnaire par la création d'un espace vert de convivialité et terminerait en quelque sorte simplement l'urbanisation de la rue du Champ Bouffard qui n'est entièrement bâtie que d'un côté, avec également un lot donnant sur la route de Nuits Saint-Georges, dans une opération de rationalisation des équipements existants (nécessité de financer l'aménagement de l'espace vert).

Etant pleinement consciente que les véritables secteurs à enjeux se trouvent en zones « à urbaniser » sises à proximité du cœur de ville, la commune, dans un souci de pragmatisme, souhaite donc redéfinir l'emprise constructible de sa parcelle communale afin de :

- Proposer des lots individuels répondant à une forte demande et participer, modestement, à l'atténuation de son déclin démographique ;

- Agir pour améliorer le traitement de l'espace public et la convivialité d'un quartier handicapé par la proximité immédiate avec la Zone d'Activités Economiques et l'éloignement du centre, ressenti surtout en raison des barrières physiques que sont la rivière et la voie ferrée.



Parcelle communale

Centre-ville

3. Justification des modifications apportées au PLU de 2012

3.1 La modification du plan de zonage

Les opérations d'aménagement d'ensemble d'envergure sont inexistantes au sein de la Commune depuis l'approbation du PLU en 2012.

Comme évoqué précédemment, ce sont les zones « à urbaniser » identifiées dans le PLU qui porteront les vrais enjeux de développement de la commune, par leur positionnement à proximité du centre-bourg, leur superficie, etc.

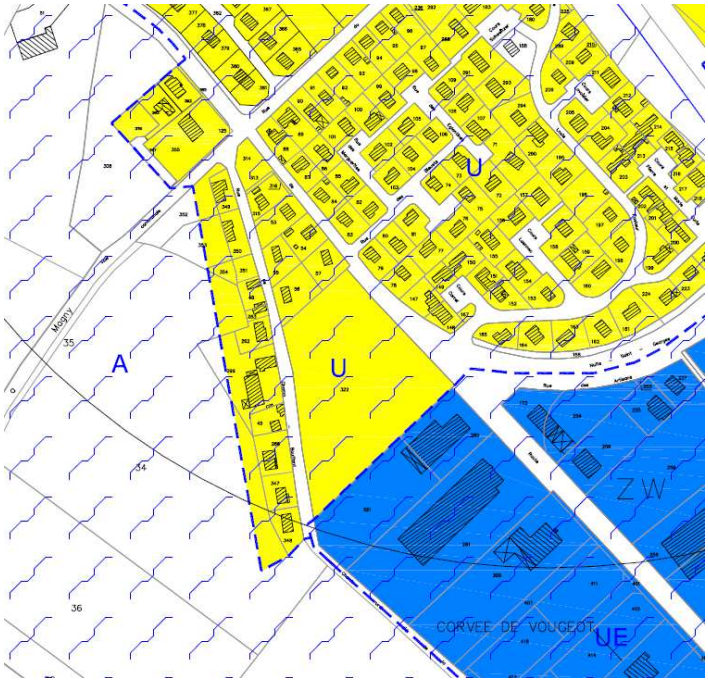
Il ne peut être attendu la même chose de la parcelle communale cadastrée section ZW n°322 de la zone U Rue du Champ Bouffard, éloignée du centre-ville et positionnée en limite d'une zone d'activités économiques. Sa localisation ne se prête pas à une urbanisation dense. Au contraire, si l'on souhaite voir construire de nouveaux logements dans ce secteur, il parait nécessaire de le valoriser, en créant de nouvelles aménités paysagères et en aménageant un véritable espace public.

La décision municipale de déclasser de la zone constructible une partie de cette parcelle résulte d'une triple logique :

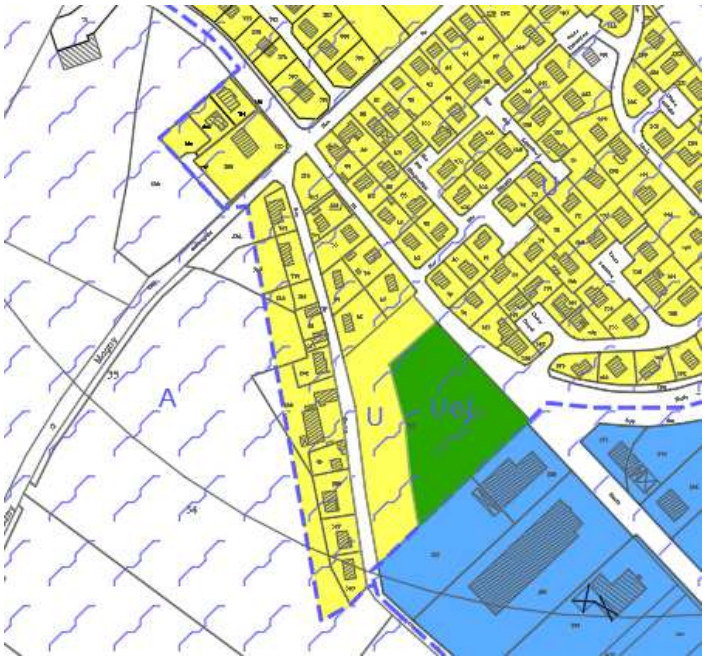
- Au regard de la densité résidentielle imposée sur cette parcelle d'1,5 ha (densité imposée d'au moins environ 14 logements à l'hectare), son urbanisation effective sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble prévoyant la construction de 21 logements. Or, nous l'avons vu, ce type d'opération ne peut trouver sa place dans ce secteur, notamment au regard de sa localisation ;

- En réduisant l'emprise constructible de cette parcelle à environ 5900 m², on permet la création d'une opération de lotissement d'au moins 8 lots individuels, taille opérationnelle cohérente au regard de la dynamique immobilière à BRAZEY-EN-PLAINE ces 6 dernières années, qui respecte la prescription *« d'au moins 14 logements à l'hectare »* issue de la modification de droit commun n°1 du PLU. Par ailleurs, en poursuivant l'urbanisation le long de la rue du Champ Bouffard et sur une partie de la route de Nuit Saint Georges, la collectivité optimise les viabilités existantes ;

- L'emprise déclassée sera intégrée dans une zone Uej à créer, qui correspond à une zone d'espace public paysager de proximité (acceptant notamment l'aménagement d'espaces de jeux, de jardins potagers, la construction d'abris de jardin et d'espaces de stationnement ouvert au public liés à des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif). L'aménagement de cet espace présente plusieurs intérêts puisqu'il permettra de valoriser le secteur, et fonctionnera également comme un véritable lieu de sociabilité à l'échelle de quartier « Le Grand Paquier », donnée importante compte tenu de l'éloignement de ce dernier des lieux de vie de la ville. Enfin, sur le plan environnemental, il pourra jouera un rôle important dans l'optique d'un renforcement de la gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle du secteur (possibilité d'aménager des noues, etc.). Il doit être rappelé, en effet, que le secteur du Champ Bouffard est soumis à un aléa inondation « faible » comme l'atteste l'étude hydraulique sur le bassin versant de la vouge, de la Bièvre et de la Cent-Fonts, réalisée en 2017 par le bureau d'études BRL Ingénierie. Une procédure d'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels pour les inondations est, par ailleurs, actuellement en cours sur 19 communes du bassin de la Vouge, dont Brazey-en-Plaine.
  Par conséquent, au regard de cette situation, il parait d'autant plus pertinent de réduire l'imperméabilisation sur ce secteur afin de mieux prendre en compte ce risque inondation.



Extrait du plan de zonage du PLU actuel objet de la modification



Modification du plan de zonage

3.2 La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Rue du Champ Bouffard »

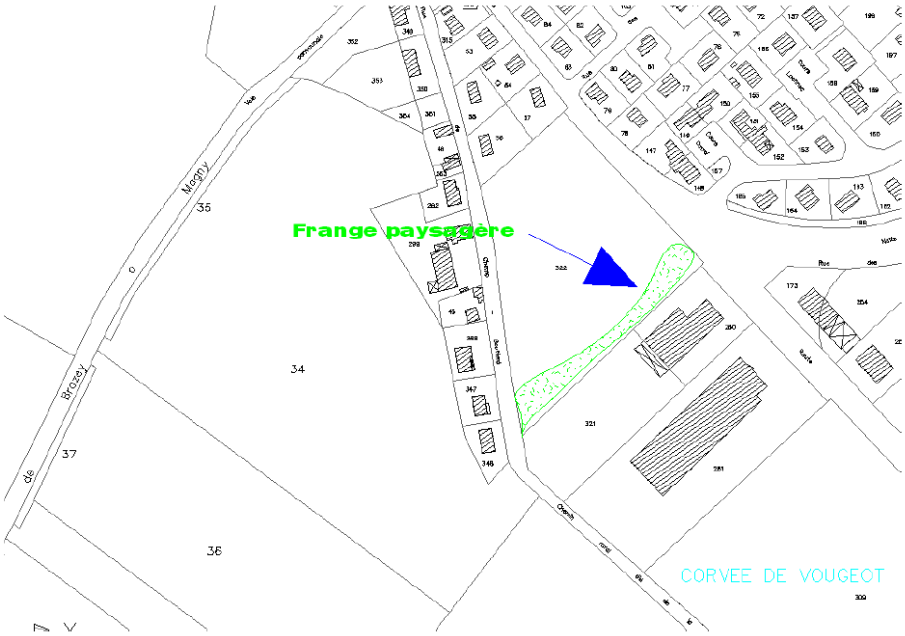
Logiquement, la modification du plan de zonage pour le secteur « Rue du Champ Bouffard » entraine une modification de l'OAP afférente.

La frange paysagère, présente dans l'OAP de 2012, est maintenue entre les futurs logements et la zone économique. Sont rajoutées trois orientations d'aménagement :

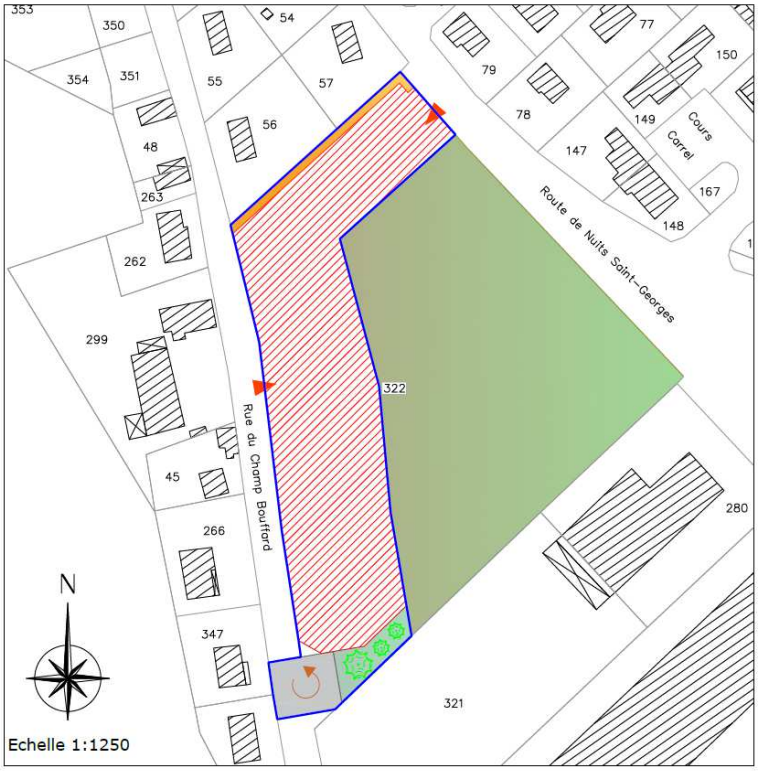
- L'aménagement d'un vaste espace public paysager pouvant notamment accueillir des aires de jeux, des jardins potagers, des installations de type kiosque, et des équipements techniques, qui fonctionnera comme un nouveau lieu de centralité à l'échelle du quartier ;

- Le confortement possible d'une liaison piétonne existante permettant de connecter la rue du Champ Bouffard (largeur à définir en phase pré-opérationnelle) ;

- Le confortement d'une aire de retournement au bout de la rue du Champ Bouffard qui pourrait être nécessaire, après construction des nouvelles habitations, pour fluidifier la circulation dans cette rue en impasse et faciliter/sécuriser les demi-tours. L'aménagement éventuel de cette voie ne saurait être assimilable à un équipement commun au sens de l'article R.421-19 puisqu'il ne serait pas propre à la future opération de logements mais concernerait l'ensemble du « secteur » rue du Champ Bouffard.



OAP actuelle



SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA PARCELLE SISE RUE DU CHAMP BOUFFARD

Emprise de la zone soumise à OAP : 6500 m² environ

PROGRAMMATION

Vocation principale d'habitat individuel

Densité résidentielle de l'ordre de 14 logements à l'hectare

Une opération d'aménagement d'ensemble ou résultant de plusieurs divisions parcellaires qui dans les deux cas peuvent donner lieu à des opérations de constructions successives

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

Illustration de l'acceptation du principe d'accès charretiers individuels directement sur les rues existantes

Aire de retournement existante qui pourra être confortée

Liaison piétonne existante qui pourra être confortée

PRINCIPE D'AMENAGEMENT PAYSAGER

Frange paysagère à créer (plantations haute tige et arbustives à minima)

Hors emprise de l'OAP : Espace public paysager pouvant accueillir des aires de jeux, jardins potagers, installations de type kiosques et ouvrages techniques (notamment de gestion des eaux pluviales)

Modification de l'OAP rue du champ Bouffard

3.1 Le toilettage du règlement du PLU et les principales modifications de fond concernant le volet réglementaire

Le 2nd volet de la modification de droit commun n°2 consiste en :

- Un toilettage réglementaire souhaité sur la base du retour d'expérience des instructeurs des autorisations d'urbanisme ces dernières années ;

- Des modifications règlementaires permettant notamment de contribuer à une utilisation plus économe des sols et à la réalisation d'opérations de « densification douce » ;

- La correction d'erreurs matérielles d'autre part.

3.1.1 Le toilettage du règlement PLU

Les termes « accolées » et « jointives » présents dans les articles U 8, AU 9 et A 8 sont remplacés par la notion de « contiguïté ».

Définition des « constructions contiguës » : *« Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade, un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües. »*

3.1.2 Les modifications règlementaires

a) Modification des dispositions générales

Les dispositions générales du règlement sont modifiées sur un point en particulier. Il s'agit de modifier la rédaction du 6° de l'Article 4 « Adaptation mineures – Immeubles Bâtis existants – équipements techniques » afin d'éviter toute confusion concernant la limite d'application de l'article R123-10-1 (désormais article R.151-21 dans le nouveau code de l'urbanisme).

Rédaction initiale : *« 6° - Lotissements et permis valant division parcellaire : en application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (R 431-24) sur toutes les zones du PLU, étant précisé que cependant les règles de hauteur s'appliqueront à toutes les constructions. »*

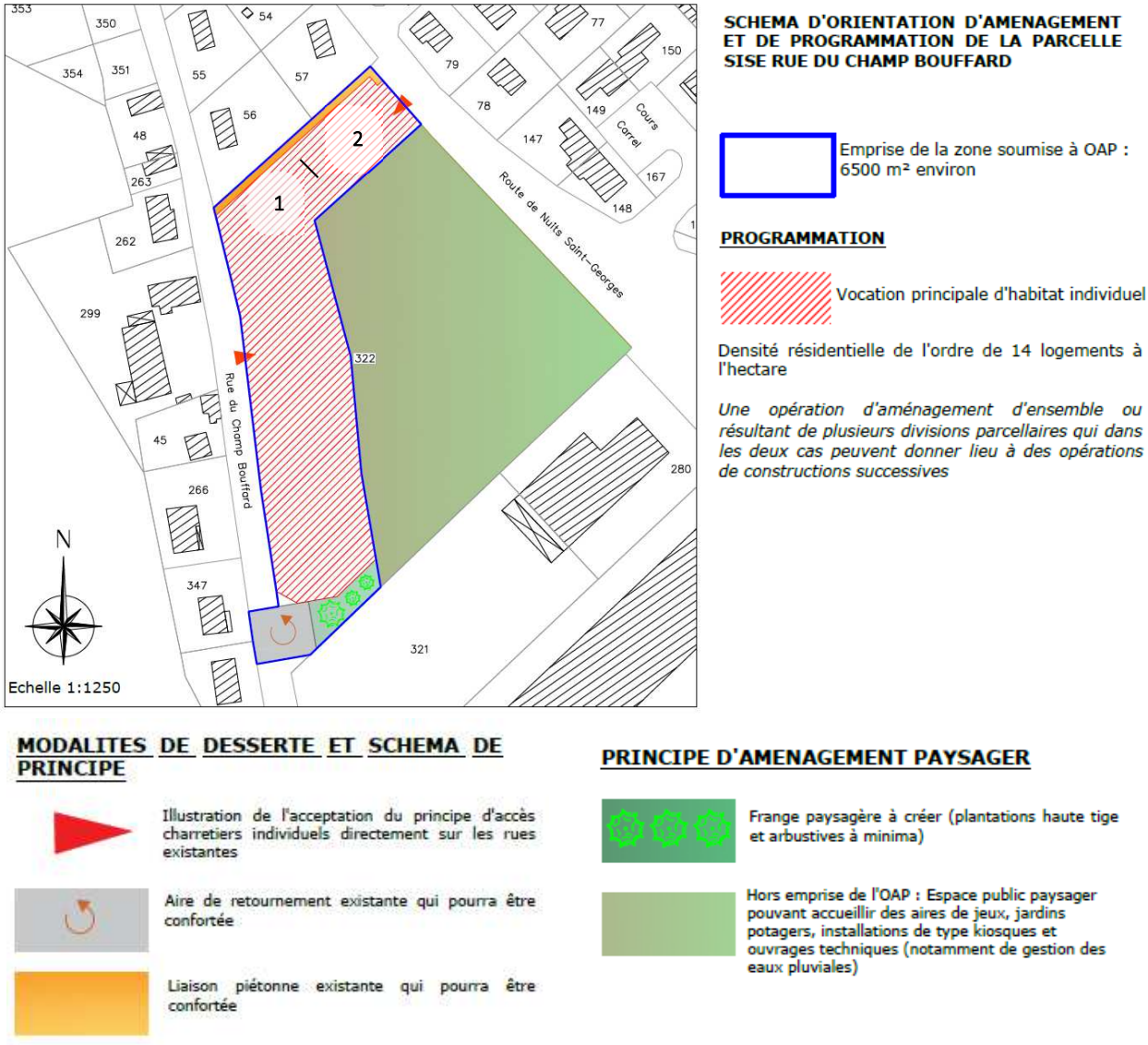
Nouvelle rédaction : *« 6° - Lotissements et permis valant division parcellaire : en application notamment des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (R 431-24) sur toutes les zones du PLU. »*

Cette nouvelle rédaction permet aux lotissements et permis valant division foncière de profiter de l'entier bénéfice de l'article R.151-21. Ainsi, ce sont les règles de l'article 8 (« implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ») qui s'appliqueront à l'échelle de l'unité foncière concernée par les projets de lotissement et de permis valant division foncière, la restriction de hauteur en limite séparative à 3,20 mètres introduite dans le cadre de la modification simplifiée de 2018 ne s'appliquerait pas dans le cadre de ces opérations d'ensemble.

b) Modification de l'article 6 de la zone urbaine U

L'article 6 de la zone urbaine U relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifié afin de permettre aux constructions nouvelles de s'implanter soit à l'alignement des cheminements piétons soit à une distance d'au moins 2 mètres à l'alignement de ces derniers.

L'ajout de cette disposition doit notamment permettre de faciliter l'implantation des futures constructions dans le secteur rue du Champ Bouffard, dont le schéma d'OAP est modifié (constructions 1 et 2 sur le schéma ci-après.)



En effet, le cheminement piéton, qui pourra être conforté dans le cadre de l'aménagement du secteur, sera ouvert au public et considéré de fait au titre du PLU comme une voie ouverte au public. Par conséquent, les éventuelles constructions 1 et 2 devront s'implanter en respectant un recul de 4 mètres par rapport au cheminement et par rapport à la rue du Champ Bouffard. Or, cela limite fortement les possibilités d'implantation sur des parcelles de taille modeste.

En ajoutant dans le règlement la possibilité pour les constructions nouvelles de s'implanter soit à l'alignement des cheminements piétons soit à une distance d'au moins 2 mètres à l'alignement de ces derniers, la municipalité souhaite faciliter l'implantation de ces dernières.

Définition des « cheminements piétons » : *« Un cheminement piéton désigne une voie publique étroite qui ne permet que la circulation de piétons et qui ne se situe pas nécessairement en accotement d'une chaussée. Un trottoir ne constitue pas un cheminement piéton. »*

	Article du PLU tel qu'issu de la modification simplifiée n°2 approuvée le 25 juin 2018	Rédaction proposée
U 6	Lorsque, le long d'une voie, les constructions principales sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions principales nouvelles ou les reconstructions doivent le respecter. Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter : - Soit dans l'alignement d'une construction voisine, - Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres. Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un recul inférieur dans la limite de 30 cm à celui existant sera admis pour les constructions implantées en recul, à condition de ne pas dépasser de l'alignement. Sont admis dans la marge de recul, les ouvrages en surplomb de 1.20 m au plus par rapport au nu du mur de façade à une hauteur de plus de 3 m, s'ils ne dépassent pas l'alignement. L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (panneaux solaires, surfaces vitrées…). Les reconstructions à l'identique sont autorisées, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé.	Lorsque, le long d'une voie, les constructions principales sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions principales nouvelles ou les reconstructions doivent le respecter. Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter : - Soit dans l'alignement d'une construction voisine, - Soit à une distance de l'alignement d'une voie au moins égale à 4 mètres, à l'exception des cheminements piétons pour lesquels une implantation à l'alignement ou à une distance d'au moins 2 mètres à l'alignement est autorisée. Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un recul inférieur dans la limite de 30 cm à celui existant sera admis pour les constructions implantées en recul, à condition de ne pas dépasser de l'alignement. Sont admis dans la marge de recul, les ouvrages en surplomb de 1.20 m au plus par rapport au nu du mur de façade à une hauteur de plus de 3 m, s'ils ne dépassent pas l'alignement. L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (panneaux solaires, surfaces vitrées…). Les reconstructions à l'identique sont autorisées, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé.

c) Modification de l'article 7 des zones urbaines U et UC

L'article 7 des zones urbaines U et UC relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est précisé de manière à permettre l'implantation libre des abris de jardins, dont la superficie ne pourra excéder 12m².

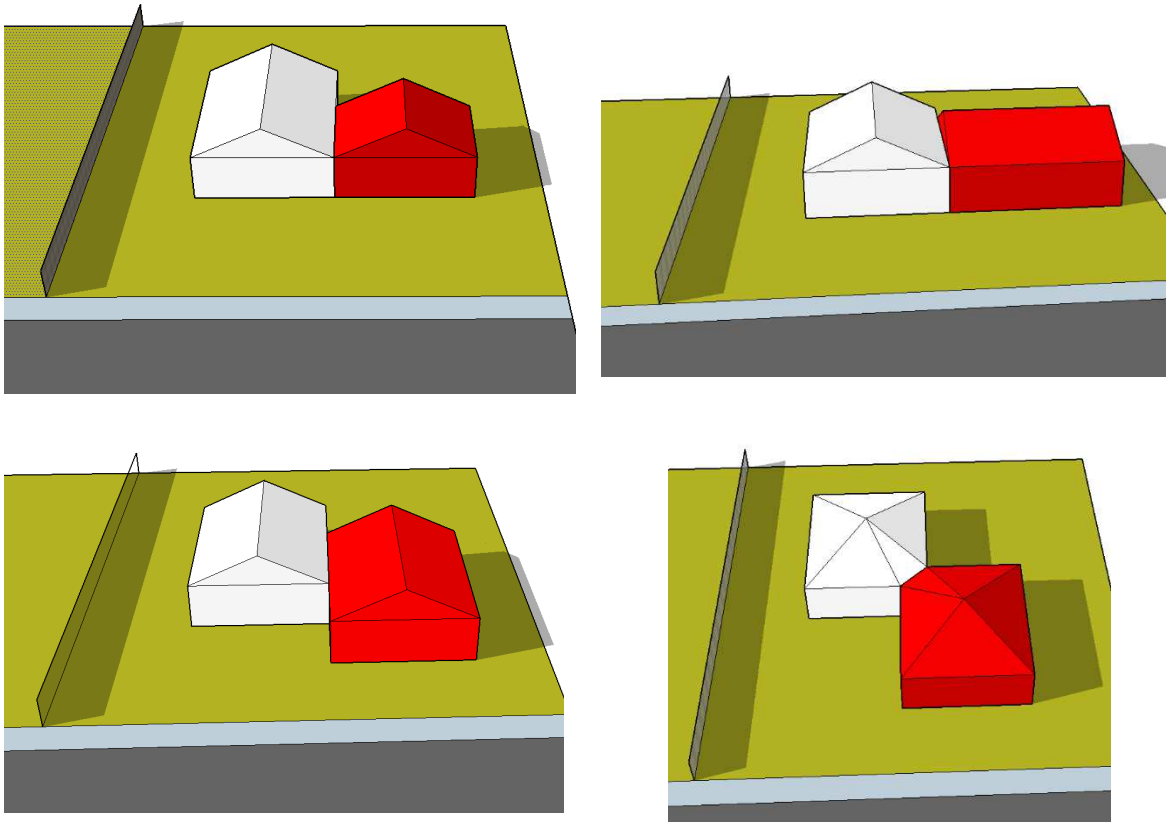
	Article du PLU tel qu'issu de la modification simplifiée n°2 approuvée le 25 juin 2018	Rédaction proposée
U 7 et UC 7	Les constructions doivent s'implanter : - Soit en limite séparative ; - Soit en retrait de la limite séparative, en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (h/2 supérieure ou égale à 4 m). Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, l'extension d'un bâtiment dans le prolongement de celui-ci peut être autorisé afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions. L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (panneaux solaires, surfaces vitrées…).	Les constructions doivent s'implanter : - Soit en limite séparative ; - Soit en retrait de la limite séparative, en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (h/2 supérieure ou égale à 4 m). Les abris de jardin, dont la superficie ne pourra excéder 12m², pourront s'implanter librement. Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, l'extension d'un bâtiment dans le prolongement de celui-ci peut être autorisé afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions. L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (panneaux solaires, surfaces vitrées…).

d) Modification de l'article 8 de la zone urbaine U

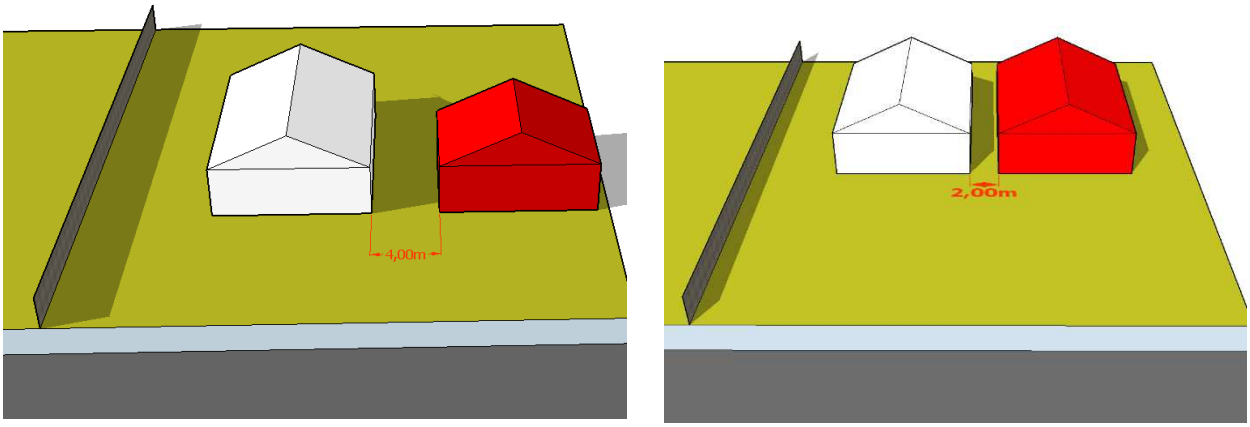
L'article 8 de la zone urbaine U relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est modifié de façon à réduire davantage le recul entre deux constructions, ceci afin de favoriser la densité dans le respect de l'esprit des lois Grenelles et ALUR. Il est ajouté que cette implantation devra toutefois veiller à assurer les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

	Article du PLU tel qu'issu de la modification simplifiée n°2 approuvée le 25 juin 2018	Rédaction proposée
U 8	PRINCIPE : Les constructions pourront s'implanter soit jointives ou accolées, soit en recul de 4 mètres au moins les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément un recul d'au moins 2 mètres soit respecté et que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

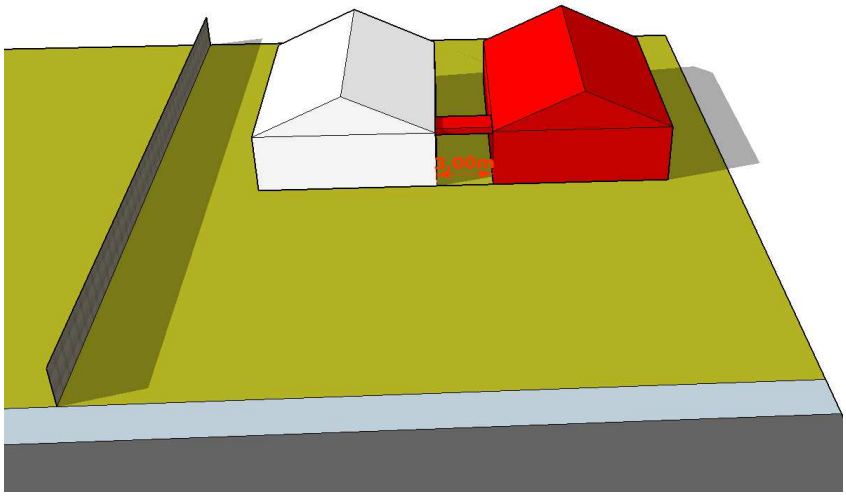
Types d'implantation autorisés par l'article 8 à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (schémas à valeur informative) :



Implantations en contiguïté d'une construction à usage d'habitation existante.



Implantation en retrait de la construction à usage d'habitation existante en respectant un recul de 2 mètres minimum.



La nouvelle construction d'habitation, seulement reliée à la construction d'habitation existante par un élément architectural type pergola, n'est pas contiguë à cette dernière. Néanmoins elle respecte le recul minimal de 2 mètres par rapport à la construction d'habitation préexistante.

e) Modification de l'article 10 des zones urbaines U et UC

L'article 10 des zones urbaines U et UC relatif à la hauteur maximale des constructions est corrigé car il fait référence dans une même phrase à deux méthodes de mesure de hauteur.

Rédaction initiale : *« La hauteur des constructions et installations admise ne devra pas excéder 3.20 m à l'aplomb de la limite séparative, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur pourra excéder celle fixée ci-dessus, pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental ».*

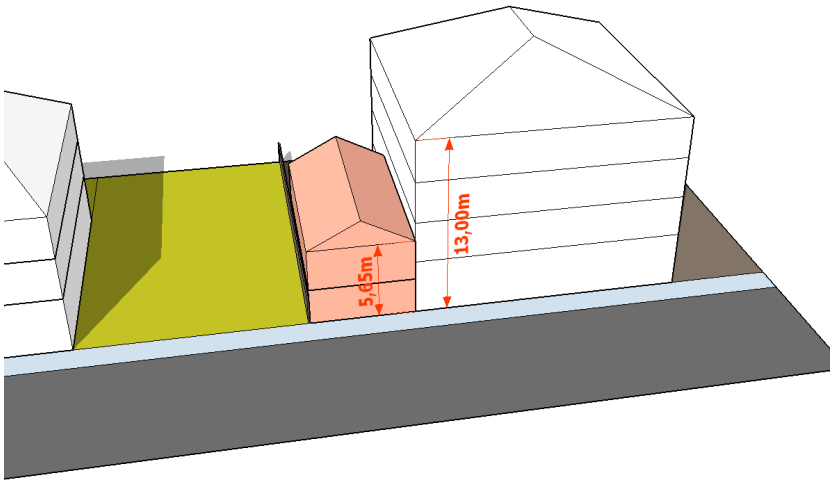
L'expression de la limite de 3,20 en limite séparative introduite par la Modification Simplifiée n°2 fait référence dans une même phrase à deux méthodes de mesure de hauteur ce qui sème le doute sur son application. En effet, si elle s'exprime à l'aplomb, cela signifie en tout point du bâtiment présent à l'aplomb de la limite, que ce soit le faitage, l'acrotère ou l'égout de toit. Il est donc proposé de supprimer les termes *« jusqu'à l'égout ou l'acrotère »,* l'indication du point de hauteur « à l'aplomb » suffisant.

Par ailleurs, Il est à noter que cette règle entraine l'impossibilité de reproduire la forme urbaine traditionnelle de la zone UC à savoir des constructions de deux ou trois niveaux accolés les unes aux autres. Il est donc proposé

d'apporter deux exceptions à la règle en zone UC afin de ne pas restreindre substantiellement les droits à bâtir et permettre la reproduction de la forme urbaine traditionnelle des centres anciens :

- Les constructions nouvelles qui s'adosseront à des constructions existantes sur le fond voisin pourront déroger à la règle de hauteur en limite séparative sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante du fond voisin à laquelle elles s'adossent ;

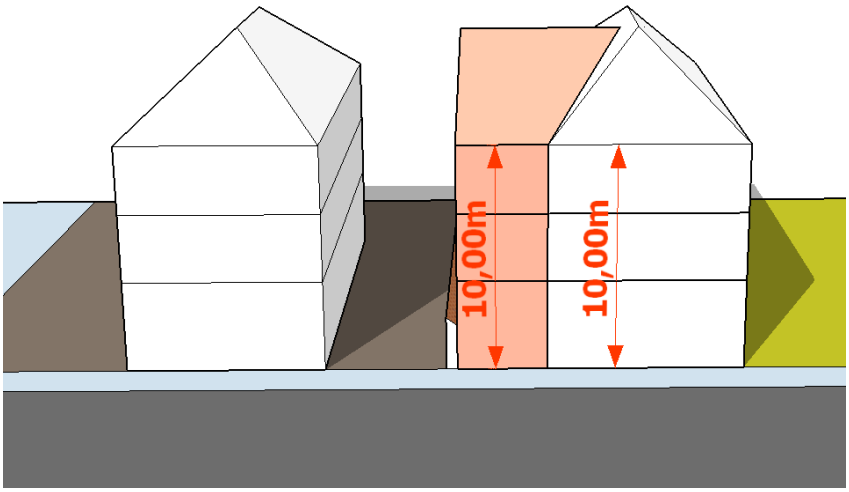
Exception à la règle de limitation de hauteur en limite séparative en zone UC 10 relative à l'adossement d'une construction nouvelle à une construction existante (schémas à valeur informative) :



La nouvelle construction d'habitation (en rose) s'adosse à une construction existante et peut donc déroger à la règle de hauteur de 3,20 m en limite séparative

- Pour les bâtiments préexistants à la date d'approbation de la présente modification, l'extension de ces derniers en limite séparative est autorisée. La hauteur de cette extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment existant.

Exception à la règle de limitation de hauteur en limite séparative en zone UC 10 relative à l'extension d'un bâtiment préexistant à la date d'approbation de la présente modification de droit commun (schémas à valeur informative) :



L'extension en limite séparative (en rose) d'un bâtiment préexistant à la date d'approbation de la présente modification de droit commun est autorisée puisque la hauteur de l'extension ne dépasse pas celle du bâtiment objet de cette dernière.

Enfin, l'article 10 des zones U et UC, dans sa rédaction actuelle, telle qu'issue de la modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23/06/2018, ne limite plus la hauteur des constructions sauf pour la partie sise en limite séparative. Il est donc décidé de réintroduire une limitation de la hauteur des constructions dans ces zones :

- La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2, avec possibilité de création d'un niveau supplémentaire sous combles.

	Article du PLU tel qu'issu de la modification simplifiée n°2 approuvée le 25 juin 2018	Rédaction proposée
UC 10	« La hauteur des constructions et installations admise ne devra pas excéder 3.20 m à l'aplomb de la limite séparative, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur pourra excéder celle fixée ci-dessus, pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental ».	1. La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2, avec possibilité de création d'un niveau supplémentaire sous combles. 2. Lorsque les constructions et installations admises sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne devra pas excéder 3,20 mètres à l'aplomb la limite, calculée depuis le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas : - Pour les constructions nouvelles qui s'adossent à des constructions existantes sur le fond voisin. Celles-ci pourront déroger à la règle de hauteur en limite séparative sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante du fond voisin à laquelle elles s'adossent ; - Pour l'extension en limite séparative de bâtiments préexistants à la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme. La hauteur de cette extension ne pourra toutefois être supérieure à celle du bâtiment existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux points 1 et 2 pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.
U 10	La hauteur des constructions et installations admise ne devra pas excéder 3.20 m à l'aplomb de la limite séparative, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur pourra excéder celle fixée ci-dessus, pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.	1. « La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2, avec possibilité de création d'un niveau supplémentaire sous combles. 2. Lorsque les constructions et installations admises sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne devra pas excéder 3,20 mètres à l'aplomb de la limite, calculée depuis le terrain naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux points 1 et 2 pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.

CHAPITRE 2 : LE CHOIX DE LA PROCEDURE

1. Cadrage préalable

Le document d'urbanisme de BRAZEY-EN-PLAINE prend actuellement la forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2012 Celui-ci a ensuite fait l'objet :

- D'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29/04/2013 ;

- D'une modification de droit commune n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22/06/2015 ;

- D'une modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2018.

La modification de droit commun n°2 du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et la loi n°2017-86 du 27/01/2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, conformément aux articles L.153-36 à L.153-44.

Article L153-36 CU

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-41 CU

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Les objectifs municipaux exposés ci-avant sont conformes à cette règle et fondent la mise en œuvre de la présente modification de droit commun n°2. Ils aboutissent à la modification du règlement textuel et plus précisément, des dispositions générales et des zones urbaines (U, UC et AU).

Conformément à l'article L.153-32 du même code, modifié par l'ordonnance précitée, l'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L153-31 CU
« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La motivation première des modifications envisagées par la présente procédure est de modifier le parti d'urbanisme d'une opération prévue dans un quartier qui n'est pas adapté à une opération d'envergure et valoriser ce dernier par la création d'un espace paysager de convivialité. Cela contribuera également modestement à la production de logements dans un contexte immobilier morose à BRAZEY-EN-PLAINE. Le second objectif de cette présente modification de droit commun n°2 est de procéder à des ajustements règlementaires qui visent à clarifier des notions d'implantation et de hauteur pour faciliter notamment l'instruction des autorisations d'urbanisme et corriger des erreurs matérielles.

Dans le cas présent, les modifications envisagées ne permettent pas le recours à une modification simplifiée mais ne justifient pas non plus le recours à une procédure plus lourde de révision.

2. La concordance avec le PADD

Les réflexions communales menées dans le cadre de la modification n°2 du PLU s'effectuent dans le respect de la réglementation en vigueur et des orientations du PADD de 2012 qui fixe comme objectifs :

Orientation 1 : Permettre une croissance maîtrisée et progressive du village ainsi qu'une mixité sociale et intergénérationnelle, tout en gardant le caractère de « ville à la campagne ».

Orientation 2 : Limiter la croissance démographique à un seuil de population maximum de l'ordre de 3400 à 3700 habitants d'ici 2020 à 2025.

Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements (locatifs, privés, sociaux, pavillonnaires et collectifs), ce qui favorisera la mixité sociale.

Orientation 4 : Donner une image de centre animé depuis la RD968 et jusqu'à la gare.

Orientation 5 : Éviter l'étalement urbain aux extrémités et privilégier, pour le développement de l'habitat et des services à la population principalement, les espaces situés au plus près des équipements collectifs et du centre bourg.

Orientation 6 : Pérenniser et développer des secteurs permettant l'accueil d'activités économiques notamment en appui de la RD 968, du Canal de Bourgogne et de la voie de chemin de fer dans la continuité de la zone économique actuelle.

Orientation 7 : Maintenir la vocation agricole et forestière de la plaine en pérennisant les activités existantes et en permettant l'installation de nouveaux sites en dehors de la zone d'habitat.

Orientation 8 : Affirmer Brazey-En-Plaine en tant que pôle économique et urbain secondaire de l'agglomération dijonnaise et d'interface avec la plaine de la Saône.

Orientation 9 : Encourager la mixité de fonctions (commerces, services, habitations) en l'autorisant dans le règlement et en prévoyant des possibilités d'implantation nouvelles.

Orientation 10 : Promouvoir et conforter les équipements existants.

Orientation 11 : Faciliter l'accès aux services médicaux en les regroupant.

Orientation 12 : Développer un traitement qualitatif et sécuritaire de la RD 968 dans sa traversée de ville.

Orientation 13 : Favoriser les transports en commun notamment le ferroviaire.

Orientation 14 : Offrir à la population un panel complet et adapté d'équipements collectifs ou publics.

Orientation 15 : Permettre la réalisation de voies de cheminement « douces » (piétons, cycles…).

Orientation 16 : Tenir compte des préoccupations paysagères et environnementales notamment dans le choix des superficies des zones à ouvrir à l'urbanisation et de leur localisation.

Orientation 17 : Renforcer les modes de circulation alternatifs à la voiture

Orientation 18 : Promouvoir les constructions et les infrastructures à faible consommation d'énergie.

Orientation 19 : Protéger la ressource en eau et la biodiversité des milieux humides notamment les abords de la Bièvre.

Orientation 20 : Prendre en compte les contraintes liées au risque d'inondation, sans nier toutefois l'existence de zones déjà bâties comme la zone économique appelée à se développer.

La présente modification reste bien dans l'esprit de l'objectif du PADD qui prévoyait une croissance maitrisée et progressive du village permettant de passer de 2563 habitants en 2008 à 3700 au plus d'ici 2025, soit une croissance maximale de l'ordre de 2.18% par an (page 124 du rapport de présentation du PLU de 2012).

La page 121 du rapport de présentation de 2012 dressait le constat suivant : « *L'enjeu démographique est donc de conserver une certaine dynamique démographique positive et d'éviter le phénomène de vieillissement de la population qui se stabilise à peine récemment. Cela passe par la possibilité d'accueillir une population nouvelle jeune de l'extérieur, ce qui sous-entend une offre de logement soutenue …* ». Pour rappel, la population communale décroit au moins depuis 2006 (2553 habitants en 2010, 2415 en 2015). Il est donc essentiel de favoriser l'émergence d'opérations d'ensemble, même de moindre envergure, pour contribuer modestement à atténuer cette décroissance démographique, étant toutefois entendu que l'on ne maîtrise pas dans le cadre d'une modification ponctuelle du PLU l'ensemble des solutions permettant pallier le manque de dynamisme démographique et immobilier de la commune.

Par ailleurs, les modifications apportées dans le cadre de la présente modification de droit commun n°2 ne sont pas de nature à remettre en question les orientations concernant la protection des milieux agricoles et naturels puisque les prescriptions réglementaires de ces zones restent inchangées. A contraire, la présente modification, en permettant notamment l'aménagement d'un espace public paysager d'environ 1 ha, va dans le sens d'une valorisation environnementale, notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales.

3. Evaluation environnementale

La commune est couverte sur 8,5 ha environ par une zone Natura 2000 « Gîtes et habitats à Chauves-Souris », entité Saint Jean de Losnes, à l'extrême Sud-Est de son territoire. Bien que les modifications apportées au PLU ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative ce site, cette modification de droit commun n°2 sera toutefois soumise à une procédure d'examen au cas par cas.

En effet, suite à l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 19/07/2017 « Association France Nature Environnement », la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (notamment l'article R104-8) a été jugée incompatible avec les obligations relatives en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en ce qu'elle ne transpose pas la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui prévoit que certains plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement doivent être soumis à une évaluation environnementale. D'après cette directive, la notion de plans et programmes englobe aussi bien l'élaboration des plans que leur modification.

Ainsi, bien que la procédure ne soit pas soumise à une évaluation environnementale d'office, elle doit faire l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, au regard de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

Article R104-28 CU

« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision. »

L'autorité environnementale a été saisie sur la demande de cas par cas en date du 7 février 2019. Elle a rendu son avis par décision n° n° 2018DKBFC047 en date du 28 mars 2019.

La présente procédure de modification de droit commun n'est pas soumise à évaluation environnementale.

4. Demande de dérogation à la règle de la constructibilité limitée

La Commune de BRAZEY-EN-PLAINE n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial applicable. Toutefois, la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation, les modifications apportées concernant :

- Des prescriptions réglementaires qui régissent les zones urbaines déjà constructibles ;
- L'OAP du secteur rue du Champ Bouffard déjà situé en zone urbaine constructible.

La procédure n'est donc pas soumise à la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

Article L142-4 CU

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

Article L142-5 CU

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas

d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

5. L'enquête publique

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement puisqu'il a pour effet de réduire une zone urbaine.

Le présent dossier de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées. Leurs avis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur. Il sera approuvé par le Conseil Municipal de BRAZEY-EN-PLAINE (article L.153-43 du CU).

La personne responsable de la procédure est M. le Maire de BRAZEY-EN-PLAINE, chargé de conduire la procédure.

CHAPITRE 3 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU

La présente modification de droit commun n°2 a pour objet :

- La modification des prescriptions réglementaires du PLU, comprenant notamment une modification des dispositions générales du règlement et du règlement graphique ;

- La modification des orientations d'aménagement, plus spécifiquement l'OAP rue du Champ Bouffard

1. La modification du règlement

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur *(texte ~~gris barré~~ pour les suppressions et texte **gras bleuté** pour les ajouts)*.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

[…]

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de BRAZEY EN PLAINE délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zone UC :** zone urbaine du centre ancien à vocation principale d'habitat ;
    - **Zone UCa :** secteur de la zone U acceptant l'activité agricole,

- **Zone U :** zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
    - **Zone Udu :** secteur de la zone U déjà urbanisé, mais dont les viabilités sont insuffisantes ;
    - **Zone Uej : secteur de la zone U à vocation d'espace public paysager.**

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;
    - **Zone UEi** : secteur de la zone UE soumis à un risque éventuel d'inondation.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zone AU :** zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;

- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

- **Zone A : zone agricole ;**
    - **Zone Ai** : secteur de la zone A soumis à un risque éventuel d'inondation.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

- **Zone N** : zone naturelle :
    - **Zone Nc :** secteur mixte de la zone N acceptant les activités agricoles ainsi que de l'hôtellerie ;
    - **Zone Ni** : secteur de la zone N soumis à un risque éventuel d'inondation.

- **Zone Ncc :** secteur de la zone N protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (carrières sablières…).

NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peut être concerné partiellement par des risques d'inondation repérés sur le zonage par report de la limite du zonage du PPRI, (plan de prévention des risques d'inondation), intégré dans l'annexe Servitudes d'utilité publique, ou par une trame reflétant les secteurs éventuellement inondables repérés par l'Atlas des Risques de l'Etat.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

[…]

6° - Lotissements et permis valant division parcellaire : en application notamment des dispositions de l'article R ~~123-10-1~~ R-151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (R 431-24) sur toutes les zones du PLU, ~~étant précisé que cependant les règles de hauteur s'appliqueront à toutes les constructions.~~

TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone UC :** zone urbaine du centre ancien à vocation principale d'habitat ;
    - **Zone UCa :** secteur de la zone U acceptant l'activité agricole,

- **Zone U :** zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
    - **Zone Udu :** secteur de la zone U déjà urbanisé, mais dont les viabilités sont insuffisantes ;
    - Zone Uej : secteur de la zone U à vocation d'espace public paysager de proximité.

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;
    - **Zone UEi** : secteur de la zone UE soumis à un risque éventuel d'inondation.

CHAPITRE 1 : ZONE UC (centre ancien)

[…]

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- ✓ Soit en limite séparative ;
- ✓ Soit en retrait de la limite séparative, en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (h/2 supérieure ou égale à 4 m).

Les abris de jardin, dont la superficie ne pourra excéder 12m² pourront s'implanter librement.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, l'extension d'un bâtiment dans le prolongement de celui-ci peut être autorisé afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.

L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (panneaux solaires, surfaces vitrées…).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur des constructions et installations admise ne devra pas excéder 3.20 m l'aplomb de la limite séparative, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère.~~

~~Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur pourra excéder celle fixée ci-dessus, pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.~~

1. La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2, avec possibilité de création d'un niveau supplémentaire sous combles.

2. Lorsque les constructions et installations admises sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne devra pas excéder 3,20 mètres à l'aplomb de la limite, calculée depuis le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas :

   - Pour les constructions nouvelles qui s'adossent à des constructions existantes sur le fond voisin. Celles-ci pourront déroger à la règle de hauteur en limite séparative sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante du fond voisin à laquelle elles s'adossent ;

   - Pour l'extension en limite séparative de bâtiments préexistants à la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme. La hauteur de cette extension ne pourra toutefois être supérieure à celle du bâtiment existant ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux points 1 et 2 pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES U

Les zones U couvrent les extensions les plus récentes du centre ancien.

Ces secteurs, présentant une mixité de fonctions, sont cependant à dominante d'habitat.

Les autres destinations que l'habitat y sont tolérées, mais leur développement n'y est pas souhaitable, pour éviter leur éparpillement au détriment de l'attractivité du centre.

Cette zone comporte des secteurs Udu, déjà bâtis, mais insuffisamment équipés, où la construction est admise sous certaines conditions particulières.

Cette zone comporte également un secteur Uej correspondant à un espace public paysager de proximité où sont notamment autorisés l'aménagement d'aires de jeux, de jardins potagers, l'installation/la construction de structures légères de faible emprise au sol, l'aménagement/l'installation d'équipements techniques (dont des équipements de gestion des eaux pluviales).

Toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins 15% de logements locatifs, qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal, à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs doit être appréciée.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions à vocation commerciale, sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'habitat et de ne pas excéder tout à la fois 100 m² par commerce (réserves comprises), et la moitié de la surface de plancher totale du bâtiment ;

- L'extension limitée à 100 m² au total de toutes les extensions successives des commerces préexistants à l'approbation du PLU ;

- Les constructions à vocation artisanales, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement, sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'habitat et de ne pas excéder tout à la fois 150 m² de surface de plancher par activité, et la moitié de la surface de plancher totale du bâtiment ;

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment).

Dans le secteur Uej, sont autorisés exclusivement :

- L'aménagement d'espaces paysagers, d'aires de jeux, jardins potagers ;

- La construction ou l'installation de structures légères, de type kiosques, de faible emprise au sol (inférieure à 20m²), destinées à une activité publique ou d'intérêt collectif ;

- La construction d'abris de jardin, dont la surface est limitée à 2m² par abri, sous condition d'être liée à une activité publique ou d'intérêt collectif ;

- L'aménagement d'un espace de stationnement ouvert au public, sous condition d'être liée à une activité publique ou d'intérêt collectif ;

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone ;

- L'aménagement/l'installation d'équipements techniques (bassins de rétention, transformateurs, etc.).

[…]

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque, le long d'une voie, les constructions principales sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions principales nouvelles ou les reconstructions doivent le respecter.

Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit dans l'alignement d'une construction voisine,

- Soit à une distance de l'alignement d'une voie au moins égale à 4 mètres, à l'exception des cheminements piétons pour lesquels une implantation à l'alignement ou à une distance d'au moins 2 mètres à l'alignement est autorisée.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un recul inférieur dans la limite de 30 cm à celui existant sera admis pour les constructions implantées en recul, à condition de ne pas dépasser de l'alignement.

Sont admis dans la marge de recul, les ouvrages en surplomb de 1.20 m au plus par rapport au nu du mur de façade à une hauteur de plus de 3 m, s'ils ne dépassent pas l'alignement.

L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (panneaux solaires, surfaces vitrées…).

Les reconstructions à l'identique sont autorisées, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;

- Soit en retrait de la limite séparative, en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (h/2 supérieure ou égale à 4 m).

Les abris de jardin, dont la superficie ne pourra excéder 12m² pourront s'implanter librement.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, l'extension d'un bâtiment dans le prolongement de celui-ci peut être autorisé afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.

L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (panneaux solaires, surfaces vitrées…).

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~PRINCIPE :~~

~~Les constructions pourront s'implanter soit jointives ou accolées, soit en recul de 4 mètres au moins les unes par rapport aux autres sur une même propriété.~~

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément un recul d'au moins 2 mètres soit respecté et que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur des constructions et installations admise ne devra pas excéder 3.20 m l'aplomb de la limite séparative, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère.~~

~~Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur pourra excéder celle fixée ci-dessus, pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.~~

1. La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2, avec possibilité de création d'un niveau supplémentaire sous combles.

2. Lorsque les constructions et installations admises sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne devra pas excéder 3,20 mètres à l'aplomb de la limite, calculée depuis le terrain naturel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux points 1 et 2 pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.

[…]

TITRE III – ZONES AU

[…]

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

Cependant, pour les seules zones « En Bozée », « En la vigne » et « Sarteron », l'emprise au sol maximale des constructions et installations isolées, ou d'ensemble de constructions et installations ~~accolées, jointives ou mitoyennes~~ contiguës, ne saurait excéder au total 300m².

[…]

TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE A

[…]

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit ~~jointives ou accolées~~ contiguës, soit respecteront un recul minimum de 5 m. les unes par rapport aux autres.

[…]

3. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'orientation d'aménagement du secteur rue du Champ Bouffard (parcelle communale) est modifiée afin de :

- Préciser la programmation d'aménagement et permettre la réalisation soit d'une opération d'aménagement d'ensemble soit de divisions successives sachant que dans les deux cas elles pourront donner lieu à des opérations de constructions successives ;

- Réduire l'emprise constructible et délimiter les zones d'urbanisation le long des viabilités existantes ;

- Illustrer l'acceptation du principe d'accès charretiers individuels directement sur les rues existantes ;

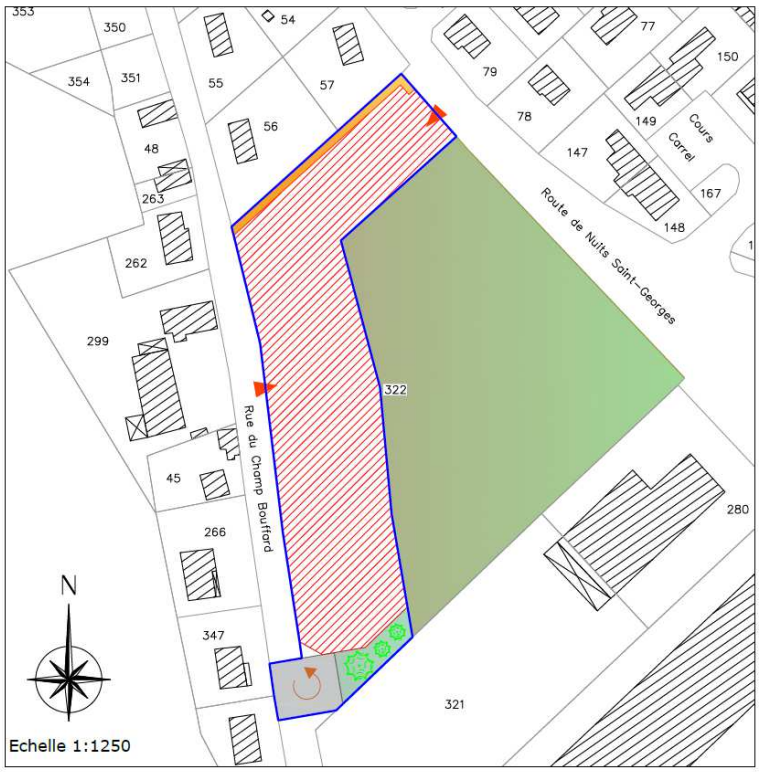
- Permettre l'aménagement d'un espace public paysager qui fonctionnera comme un lieu de centralité à l'échelle du quartier « Le Grand Paquier » ;

Les principes figurant en p.16 des OAP (telles qu'issues de la modification de droit commun approuvée le 22/06/2015) ne sont pas modifiés :

- 20% des logements produits seront des logements « aidés »[3]. La densité minimale s'approchera d'au moins environ 14 logements à l'hectare ;

- La frange paysagère est maintenue entre la nouvelle emprise de la zone U délimitée sur le secteur rue du Champ Bouffard et la zone économique.

[3] Il s'agit de logements avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire, c'est-à-dire tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État et/ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.



SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA PARCELLE SISE RUE DU CHAMP BOUFFARD

Emprise de la zone soumise à OAP : 6500 m² environ

PROGRAMMATION

Vocation principale d'habitat individuel

Densité résidentielle de l'ordre de 14 logements à l'hectare

Une opération d'aménagement d'ensemble ou résultant de plusieurs divisions parcellaires qui dans les deux cas peuvent donner lieu à des opérations de constructions successives

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

Illustration de l'acceptation du principe d'accès charretiers individuels directement sur les rues existantes

Aire de retournement existante qui pourra être confortée

Liaison piétonne existante qui pourra être confortée

PRINCIPE D'AMENAGEMENT PAYSAGER

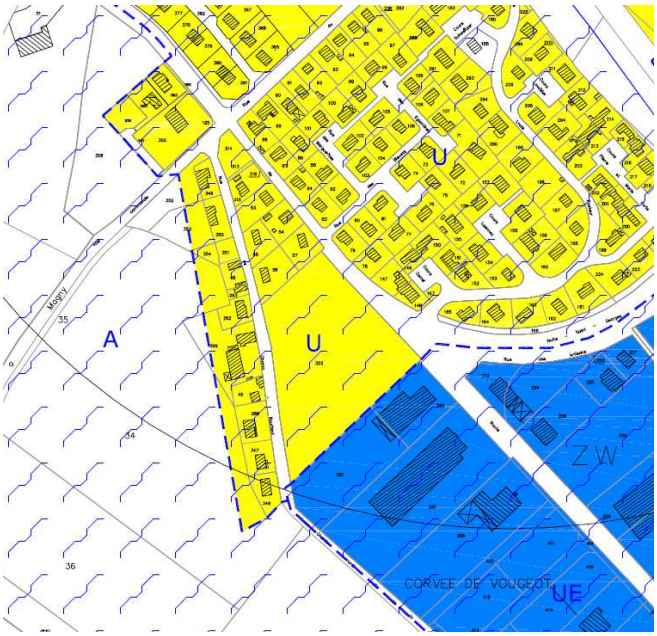
Frange paysagère à créer (plantations haute tige et arbustives à minima)

Hors emprise de l'OAP : Espace public paysager pouvant accueillir des aires de jeux, jardins potagers, installations de type kiosques et ouvrages techniques (notamment de gestion des eaux pluviales)

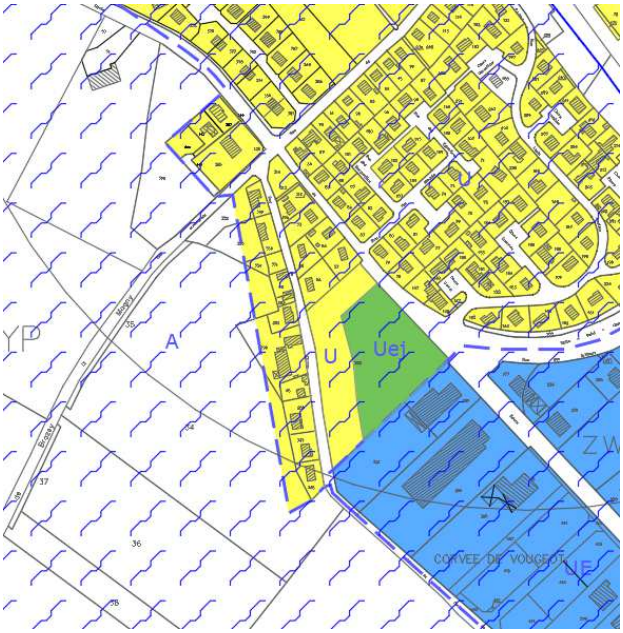
4. La modification du plan de zonage

Les documents graphiques ne sont modifiés que pour prendre la compte le déclassement de la zone constructible d'une partie de la parcelle communale sise rue du Champ Bouffard et la modification de l'OAP afférente à ce secteur.

Deux planches du plan de zonage seront modifiées dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU : la planche « Extérieurs Sud au 1/5000è » ainsi que la planche « Bourg planche Sud au 1/2500è ».



Extrait du plan de zonage du PLU actuel objet de la modification



Modification du plan de zonage

CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) 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.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Relevons que depuis la modification de droit commun n°1 du PLU approuvée en date du 22/06/2015, l'environnement naturel de BRAZEY-EN-PLAINE n'a que très peu évolué en un peu plus de deux ans. Il n'y a pas eu non plus de modification des périmètres des zones Natura 2000 ni de nouvelles mesures d'identification ou de protection du patrimoine naturel depuis 2012.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BRAZEY-EN-PLAINE.

Si l'on exclut le toilettage de certaines notions du PLU et la correction d'erreurs matérielles, les modifications réglementaires apportées visent notamment à favoriser la construction de logements et la mutabilité du tissu urbain en centre ancien, le tout dans le cadre qualitatif et quantitatif fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de 2012 ayant fait l'objet d'une analyse globale concernant l'impact sur l'environnement.

A titre d'illustration, la réduction de la distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété contribue clairement à une utilisation plus économe des sols et permet la réalisation d'opérations de « densification douce » s'inscrivant en plein dans la philosophie « Build In My BackYard » qui vise notamment à « faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants ». De même, en autorisant expressément l'application de l'article R151-21 pour les projets de lotissements et de permis valant division foncière, la Commune encourage la diversification morphologique de l'habitat et permet l'émergence d'opérations d'ensemble pouvant développer une réelle cohérence urbanistique interne puisque les règles du PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
Par ailleurs, la modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions a notamment pour objectif en zone UC de permettre la reproduction de la forme urbaine traditionnelle des centres-bourgs à savoir des constructions de deux ou trois niveaux accolés les unes aux autres. Les éléments modificateurs apportés doivent également faciliter l'implantation de nouveaux logements dans des espaces interstitiels pouvant être situés dans une trame parcellaire dense qui par sa configuration peut contraindre les possibilités de développement résidentiels.

La modification du plan de zonage et de l'OAP rue du Champ Bouffard aura également un impact sur la forme urbaine du quartier. Cette nouvelle orientation est favorable à l'environnement puisqu'elle permettra l'aménagement d'un espace public paysager d'environ 8000 m². Ce point mérite d'être souligné puisque le secteur du Champ Bouffard est soumis à un aléa inondation « faible » comme l'atteste l'étude hydraulique sur le bassin versant de la vouge, de la Bièvre et de la Cent-Fonts, réalisée en 2017 par le bureau d'études BRL Ingénierie. Par conséquent, l'aménagement de ce vaste espace vert permettra une meilleure prise en compte de ce risque et donnera la possibilité à la commune d'aménager, le cas échant, des ouvrages techniques visant à optimiser la gestion des eaux pluviales.

En outre, en réduisant la surface constructible sur ce secteur tout en maintenant la densité minimale, on favorise l'émergence d'une opération de logement de taille cohérente avec le dynamisme immobilier actuel de la commune. Par ailleurs, l'aménagement paysager de cette parcelle permettra de faciliter l'insertion de la future opération dans son environnement immédiat. Bien que la présente modification de droit commun n°2 n'affecte pas à l'habitat une partie du secteur, il est à noter que cette emprise ne sera pas artificialisée du fait de sa vocation d'espace vert. Celle-ci n'est donc pas « gâchée » et la philosophie globale d'aménagement reste conforme aux prescriptions législatives de modération de consommation d'espace et de renouvellement urbain.

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

I. Rappel réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brazey en Plaine a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2012.

Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du 29 avril 2013, puis d'une modification de droit commun n° 1 approuvée par délibération du 22 juin 2015.

Sa mise à jour, par arrêté du 16 juin 2016, porte sur les servitudes d'utilités publiques I3, INT1 et A5.

Par délibération du 29 janvier 2018, la commune de Brazey en Plaine a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme et a défini les modalités de concertation par arrêté municipal à la même date.

L'objectif principal de la commune est de toiletter et modifier certaines prescriptions réglementaires des zones urbaines s'agissant de la hauteur, de l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives et de l'aspect extérieur.

Cette modification permettra notamment de simplifier et d'améliorer certaines règles, mais également d'écarter tout risque de mauvaise interprétation.

II. Synthèse de la procédure

- ✓ Décision du maire engageant la procédure et élaboration du projet de modification simplifiée (article L 153-45 du code de l'urbanisme) ;

- ✓ Notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 à L 132-9 du code de l'urbanisme (article L153-40 du code de l'urbanisme) ;

- ✓ Publication et affichages des modalités de mises à disposition (articles L 153-47, R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme) ;

- ✓ Mise à disposition du public du projet de modification et des avis des personnes publiques associées pendant un mois pour observations (article L 153-47 du code de l'urbanisme) ;

- ✓ Bilan de la mise à disposition et délibération motivée du conseil municipal (article L 153-47 du code de l'urbanisme) ;

- ✓ Transmission de la délibération du conseil municipal au contrôle de légalité et mesure de publicité (article L 153-48 du code de l'urbanisme) ;

III. Notice explicative et justificative

La procédure de modification consiste en une modification simplifiée.

Elle est notamment régie par les articles L.153 36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-31du code de l'urbanisme, la procédure initiée par les élus ne relève pas de la révision car :

- elle ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure initiée par les élus :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ne diminue pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En effet, les modifications règlementaires proposées par la modification simplifiée n'accroissent pas les possibilités de construction de plus de 20 %, mais permettent de mieux les répartir sur la parcelle.

Cette procédure de modification simplifiée permet de répondre à des demandes de particuliers sans modifier le projet urbain et d'être en cohérence avec l'optimisation des parcelles constructibles du fait notamment des spécificités de certaines d'entre elles.

Par ailleurs, le PLU n'impose pas de prescriptions particulières sur les possibilités maximales d'occupation du sol ni d'emprise au sol pour les zones U et UC.

Aussi le projet de modification simplifiée du PLU de Brazey en Plaine concerne uniquement le règlement de certains articles de deux zones soit les articles :

- ***U6, U7, U10 et U11***

- ***UC6, UC7, UC10 et UC11***

- Les ***articles 6*** des différentes zones définissent les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

La modification va permettre d'autoriser l'implantation des constructions principales selon l'ordonnancement particulier s'il existe ; dans les autres cas, elles s'implanteront soit dans l'alignement d'une construction voisine, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres et non plus uniquement dans le respect de l'ordonnancement préexistant pour la zone UC ou obligatoirement à 4 m de l'alignement pour la zone U.

En effet, du fait de la disposition de certains terrains bordés de part et d'autre de voies ou emprises publiques, les implantations des constructions sont parfois difficiles, voire impossible à positionner sur la parcelle.

Cette modification permettra également d'utiliser les parcelles constructibles de façon optimum, en privilégiant une implantation favorisant l'ensoleillement, tout en permettant le développement d'énergies nouvelles.

Dans les deux zones concernées et pour permettre les rénovations énergétiques, particulièrement l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il est proposé d'admettre un recul inférieur dans la limite de 30 cm à celui existant pour les constructions implantées en recul, à condition de ne pas dépasser de l'alignement.

Les ouvrages en surplomb de 1.20 m au plus par rapport au nu du mur de façade, à une hauteur de plus de 3 m, seront admis dans la marge de recul s'ils ne dépassent pas l'alignement.

Afin de contribuer au développement de l'énergie solaire, l'implantation pourra chercher à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes.

Les reconstructions à l'identique seront autorisées, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé.

- Les ***articles 7*** des différentes zones définissent les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

La modification va permettre d'autoriser l'implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait de cette limite en respectant une marge d'isolement ne pouvant être inférieure à 4 m. De même, l'extension de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles précitées, pourra être autorisée dans leur prolongement afin de tenir compte de l'implantation d'origine des constructions.

En zone UC, le PLU imposait, en front sur rue, l'implantation sur une limite séparative donnant sur voie, et à l'arrière du front bâti sur rue, une implantation libre.
En zone U, à cette règlementation s'ajoutait une possibilité de recul de 4 m au moins, en front sur rue.
Devant les difficultés d'interprétation des notions de « front sur rue » et « arrière du front bâti sur rue » soulevées lors de l'instruction des autorisations de construire, il apparaît nécessaire de définir les possibilités d'implantation sans ces notions.

Cette modification permettra d'utiliser les parcelles constructibles de façon optimum en favorisant l'exposition au soleil et l'utilisation des dispositifs d'énergie solaire, tout en prenant en compte les parcelles voisines avec la limitation de la hauteur des constructions en limite séparative.

- Les ***articles 10***, portant sur la hauteur maximale des constructions, sont ainsi adaptés.

Aujourd'hui, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, avec possibilité de niveaux supplémentaires sous combles. Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé, il était possible d'autoriser leur extension comportant un nombre de niveaux égal au plus au nombre de niveaux du bâti préexistant.

Il est désormais proposé de limiter cette hauteur à 3,20 m à l'aplomb de la limite séparative, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Une exception est cependant prévue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; la hauteur pourra excéder celle fixée ci-dessus, pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.

- Les ***articles 11*** des différentes zones définissent les aspects extérieurs des constructions et projets soumis à déclaration préalable.

Tout en respectant les dispositions de l'article R11-27 du code de l'urbanisme, la modification va permettre de faire évoluer le règlement, en distinguant les clôtures sur rue et en limite séparative, en précisant leur hauteur et leur composition.

Les projets architecturaux récents, novateurs dans leur forme et leurs matériaux, conduisent à proposer un assouplissement des matériaux autorisés.

Jusqu'à maintenant, les clôtures sur rue devaient obligatoirement être constituées soit par un mur de 2 m maximum ou de 1,20 m au plus surmontés ou non d'une grille, sans excéder au total 2 m, soit d'une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

Il s'agit de laisser le choix aux pétitionnaires entre un mur, une clôture dont la hauteur et la nature des matériaux sont définis, et une haie limitée également en hauteur.

En effet, dans la pratique de nombreuses personnes ne souhaitent pas de haie pour des questions d'entretien, notamment les personnes les plus âgées. Il s'agit donc d'adapter le document d'urbanisme aux demandes et souhaits des habitants.

De plus, pour les bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L 152-9, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « paysage-patrimoine » les concernant, jointes au rapport de présentation.

IV. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit est modifié tel que présenté en annexe ci-jointe.

Commune de BRAZEY-EN-PLAINE



Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

-Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24/09/12.

-Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29/04/2013

-Modification de droit commun n°1 lancée par délibération du Conseil Municipal en date du 16/10/2014

-Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22/06/2015

VISA

DATE

- MODIFICATION N°1 -

PIECE 2

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION

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
Site internet: www.dorgat.fr

DORGAT

Votre acteur territorial

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION 2

1. ELEMENTS DE CONTEXTE POUR COMPRENDRE LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 2

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 5

3. LE CHOIX DE LA PROCEDURE 9
   - A. LA COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME 9
   - B. LA CONCORDANCE AVEC LE PADD 11
   - C. LA MODIFICATION NE REDUIT PAS UN EBC, UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE OU UNE ZONE DE PROTECTION 13
   - D. LA MODIFICATION NE COMPORTE PAS DE GRAVES RISQUES DE NUISANCES 13

CHAPITRE 2 : POINTS DU PLU MODIFIES ET CHOIX RETENUS 14

1. LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU 15
   - A. MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE 4) 15
   - B. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 20
   - C. LA MODIFICATION DES FICHES D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE 21
   - D. MODIFICATION DES PLANS GRAPHIQUES 23
   - E. MODIFICATION DES ANNEXES 24

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 27

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

1. ELEMENTS DE CONTEXTE POUR COMPRENDRE LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de BRAZEY EN PLAINE a été approuvé le 24 septembre 2012. Il a fait l'objet depuis d'une modification simplifiée approuvée le 29 avril 2013.

Démographie

Dans le PLU de septembre 2012, le constat était celui d'une population « sans double compte » de 2563 habitants (recensement officiel INSEE 2008). La population avait connu alors une légère augmentation après une période de baisse entre 1990 et 1999.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2011	%	2006	%
Ensemble	2 479	100,0	2 553	100,0
0 à 14 ans	513	20,7	575	22,5
15 à 29 ans	391	15,8	398	15,6
30 à 44 ans	495	20,0	573	22,4
45 à 59 ans	490	19,8	514	20,1
60 à 74 ans	372	15,0	289	11,3
75 ans ou plus	218	8,8	204	8,0

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Aujourd'hui le dernier recensement de l'INSEE connu est celui de la population au 1er janvier 2011, publié au 1er janvier 2013. Il indique une population municipale de **2479 habitants** en 2011 contre 2553 en 2006 soit une perte de 74 habitants en 5 ans.

Le constat aujourd'hui est celui d'une légère décroissance démographique, qui s'accompagne d'un vieillissement de la population.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Logement

En ce qui concerne la construction de logements : en 2011, Brazey En Plaine accueille 47 logements supplémentaires en nombre qu'en 2006. Malheureusement, cette hausse a été compensée par celle des logements vacants ce qui fait que le nombre de résidences principales n'a cru que de 24 logements.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2011	%	2006	%
Ensemble	**1 080**	**100,0**	**1 033**	**100,0**
Résidences principales	*993*	*91,9*	*969*	*93,8*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*19*	*1,8*	*20*	*1,9*
Logements vacants	*68*	*6,3*	*44*	*4,3*
Maisons	*902*	*83,5*	*864*	*83,6*
Appartements	*176*	*16,3*	*163*	*15,8*

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Les données de l'observatoire SITADEL donnent des chiffres sur la période suivante, c'est-à-dire du 1er janvier 2011 à fin 2014. 29 logements ont été autorisés sur cette période dont 21 commencés, ce qui donne une moyenne de 5 logements commencés par an, **avec des chiffres particulièrement faibles sur 2013 et 2014, la période post-PLU.**

Le recensement communal par le service des permis de construire propose des chiffres qui peuvent légèrement varier d'une année à l'autre mais dont les totaux concordent globalement avec SITADEL à un ou 2 logements près.

La proportion entre locataires et propriétaires n'a quasiment pas évoluée entre 2006 et 2011.

Logements commencés					
	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Individuel	7	4	2	3	16
indiv. Groupé	0	5	0	0	5
collectif	0	0	0	0	0
Total	7	9	2	3	21

Logements autorisés					
	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Individuel	7	1	1	4	13
indiv. Groupé	2	12	2	0	16
collectif		0	0	0	0
Total	9	13	3	4	29

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**993**	**100,0**	**2 474**	**19,2**	**969**	**100,0**
Propriétaire	*743*	*74,8*	*1 888*	*23,1*	*723*	*74,6*
Locataire	*231*	*23,3*	*547*	*7,0*	*230*	*23,7*
dont d'un logement HLM loué vide	*116*	*11,7*	*265*	*9,9*	*123*	*12,7*
Logé gratuitement	*19*	*1,9*	*39*	*13,9*	*16*	*1,7*

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

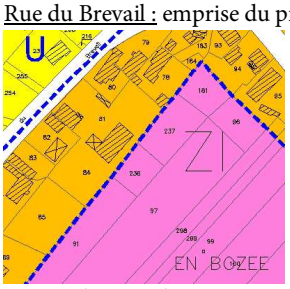
Consommation d'espace

Toutes les constructions de logements de ces 2 à 3 dernières années ont été réalisées sur des dents creuses du village, comme l'illustrent les exemples ci-dessous.

Depuis la révision de 2012, quasiment aucun espace naturel ou agricole n'a été amputé pour accueillir ces nouvelles constructions puisque la plupart constituaient des fonds de jardins de propriétés bâties divisées (rue de Brevail par exemple), ou encore du bâti ancien démoli (rue maréchal de Lattre).

Sur les exemples cités, la taille des lots varie de 700 à 1600 m² par construction, avec une moyenne de 872 m² par logement[1], sachant que sont inclus dans cette moyenne la perte des espaces communs lorsqu'il y en a. Si la liste ci-après n'est peut-être pas 100% exhaustive, elle donne tout de même une image assez fidèle des nouvelles constructions d'habitat réalisées sur la commune ces 2 à 3 dernières années.

Rue du Brevail : emprise du projet 1380m² pour 2 maisons individuelles

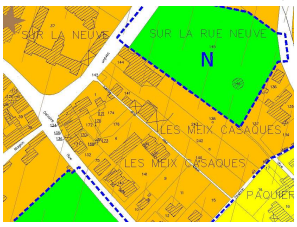


Extrait du PLU de 2012


Extrait du cadastre à jour

[1] 1,22 ha d'emprise pour les exemples illustrés, accueillant 14 logements

Rue de Verdun : emprise projet env. 1900 m² pour 2 maisons individuelles





Rue Maréchal de Lattre

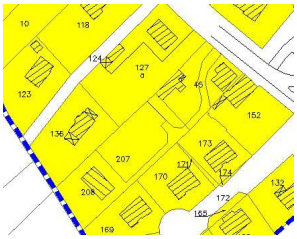


Extrait du PLU de 2012



Extrait du cadastre à jour

Emprise du projet 1500m² pour 2 maisons individuelles



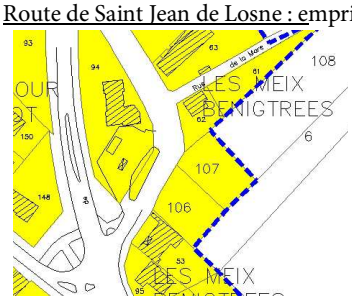
Extrait du PLU de 2012



Extrait du cadastre à jour

Emprise du projet 740m² pour 1 maison individuelle

Route de Saint Jean de Losne : emprise du projet 1800m² pour 2 maisons individuelles

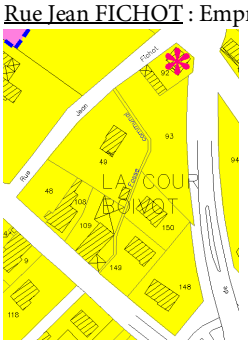


Extrait du PLU de 2012



Extrait du cadastre à jour

Rue Jean FICHOT : Emprise du projet 1600m² pour 1 maison individuelle



Extrait du PLU de 2012



Extrait du cadastre à jour

Et enfin, 4 constructions (2 individuelles et 2 groupées) devraient bientôt voir le jour vers les Meix Casaques, sur un petit lotissement d'un peu moins de 3300 m².



Contexte institutionnel

Depuis le 1er janvier 2014, la commune de Brazey en Plaine a rejoint la Communauté de Communes Rives de Saône qui réunit maintenant 38 communes du Val de Saône et compte plus de 20.000 habitants.
Ce changement de communauté de Communes a entrainé la sortie de Brazey En Plaine du périmètre du Syndicat mixte du SCOT du Dijonnais.
Parmi les compétences de la Communauté de Communes Rives de Saône, figure l'aménagement du territoire avec la mise en place d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT), document d'urbanisme qui encadrera les plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes.

Notons également qu'un nouveau Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vouge a été approuvé le 3 mars 2014 et que l'adoption d'un contrat de nappe est prévue en 2015.

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le sentiment de la Municipalité est que depuis plusieurs années, et malgré le PLU de 2012, aucune opération de construction d'ensemble n'a vu le jour ni ne se met en place, ce qui est confirmé par les données statistiques.
Depuis plus de deux ans déjà, le PLU s'applique et des retours d'expérience sont portés auprès de la Municipalité qui souhaite pouvoir desserrer légèrement quelques verrous règlementaires qui semblent aujourd'hui bloquer les projets de construction d'envergure sur la Commune, dans un contexte de conjoncture immobilière déjà très défavorable. Cela se traduira par une certaine dé-densification de certaines zones de développement de l'habitat et une réduction modérée des obligations minimales de réalisation de logements locatifs sociaux.

Par délibération du 16 octobre 2014, la municipalité a validé le principe de la présente modification dont les objectifs sont :

1. Apporter une solution rapide à la plupart des besoins exprimés tout en restant compatible avec la législation actuelle et principalement d'abaisser légèrement le niveau d'exigence en matière de densité et de diversité d'habitat :

    - Réduire légèrement la densité de certaines zones de développement de l'habitat (passer la densité moyenne des zones de développement de l'habitat de 26 logements par ha à 20,5). Cette mesure devrait avoir un effet facilitateur et incitateur en permettant une meilleure adéquation de l'offre de logements à la demande.

SECTEUR DE DEVELOPPEMENT	AVANT MODIFICATION (PLU de 2012)	APRES MODIFICATION	JUSTIFICATION
Zone AU « *En La Vigne* » de 4,3 ha	25 log/ ha soit 107/108 log	25 log/ ha soit 107/108 log	Maintien à 25 log/ha car zone proche du centre bourg et la plus proche de la gare
Zone AU « En Bozée » de 3,9 ha	25 log/ ha soit 97/98 log	14 log/ ha soit 54/55 log	Baisse de la densité en raison de la densité assez forte du tissu environnant et du parcellaire très lanièré. Mesure facilitatrice pour l'émergence d'un projet

			d'urbanisme.
Zone AU « Les Meix Beaudot » de 4,2 ha	30 log/ ha soit 126 log	30 log/ ha soit 126 log	Plein centre bourg. Projet de reconversion d'un ancien site industriel avec de l'habitat collectif qui nécessite une certaine densité pour être viable. Maintien d'une densité plus élevée pour atteinte de l'objectif.
Zone AU « En Sarteron » : 4,8 ha	25 log/ ha soit 120 log	14 log/ ha soit 67 log	Baisse de la densité en raison de son relatif éloignement du centre et le parcellaire très laniéré. Mesure facilitatrice pour l'émergence d'un projet d'urbanisme.
Zone urbaine UC Le Parc de 1.64 ha	25 log/ ha soit 41 log	25 log/ ha soit 41 log	Maintien de la densité en raison de la situation en hyper-centre de la Commune.
Zone U Rue du Champ Bouffard de 1,5 ha	25 log/ ha soit 37 à 38 log	14 log/ ha soit 21 log	Baisse de la densité en raison de son éloignement du centre et de la proximité avec la zone d'activités économiques, obligeant notamment à la création d'un espace tampon entre la partie habitat et la partie artisanale.
Total en surface : 20,34 ha	529 à 530 log soit 26 log/ha	417 log. soit 20,5 log/ha	**Bilan :** Réduction de la densité moyenne sur l'ensemble des secteurs de développement de l'habitat : 26-20,5 = 5,5 soit une baisse de la densité moyenne de 21%.

- Réduire le taux minimal de logement locatif social pour les opérations qui y étaient soumises, c'est-à-dire celles qui portent sur la création de plus de 30 logements.

Le taux minimal de logement locatif social de 20% prévu en 2012 est ramené à une exigence d'un taux de locatif minimal de 15% (tous types de logements locatifs confondus). Cette mesure vise à faciliter la programmation des nouvelles zones d'habitat car l'exigence de locatif social rend le développement des zones tributaire quasi exclusivement de la participation de bailleurs sociaux. Or la municipalité fait le constat depuis plusieurs années, après avoir constaté la plupart des bailleurs possibles, de l'extrême difficulté à réaliser des investissements de ce type sur la Commune. La Municipalité estime qu'il n'est pas pertinent pour le moment et vu la conjoncture, que le PLU dresse une barrière supplémentaire aux difficultés économiques réelles du terrain. Aussi le PLU imposera-t-il désormais un pourcentage minimum de logements locatifs dans lequel tous types de locations seront comptabilisés et non plus uniquement les locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Le maintien d'un taux minimal de 15% de locatif permet de conserver la garantie d'une diversité des modes de gestion des logements, comme souhaitée dans le PADD.
La réalisation de logement locatif social restera bien sur possible à Brazey En Plaine, et l'émergence d'opérations d'urbanisme, qui est l'objectif clairement recherché par la présente modification, en sera le meilleur vecteur.

2. Prévoir d'autres évolutions réglementaires pour favoriser l'émergence de projets de constructions sur la Commune. Certaines règles, du fait de leur caractère assez contraignant, viennent aggraver la stagnation du parc de constructions de la Commune. Ont été repérées :

- **Les exigences en matière de stationnement pour l'habitat en zones urbaines** UC et U et AU qui seront uniformisées à une place de stationnement pour chaque tranche de 60 m² de surface de plancher d'habitat créée (toute tranche commencée étant comptée).

- **La règle de recul par rapport aux limites séparatives en zone agricole** impose un recul minimum de 15 m. Cette règle est très exigeante au sein d'une zone qui n'est pourtant quasiment pas bâtie. Il est proposé de n'imposer ce recul conséquent que lorsque la limite séparative correspond aussi à une limite de zone d'habitat (U, UC ou AU) afin de limiter les risques de nuisances entre les gros volumes des bâtiments agricoles et l'habitat. Par contre, dans les autres cas, il est proposé que le recul minimal soit ramené à seulement 6m, afin de permettre une circulation aisée des engins agricoles autour des bâtiments. **Ces modifications vont aussi naturellement s'appliquer à la zone N** dont le règlement à Brazey En Plaine est similaire à celui de la zone A. L'activité agricole étant très présente à Brazey-En-Plaine, l'assouplissement de cette règle peut contribuer à débloquer certains projets de la population agricole. En outre la réduction de la marge de recul contribue à une meilleure optimisation du foncier.

3. Prendre en compte **la suppression des coefficients d'occupation des Sols et des superficies minimales des terrains** par la loi ALUR de mars 2014 et l'évolution de la réglementation en matière de stationnement pour le logement social et la participation pour non réalisation du stationnement.

La modification est l'occasion de prendre en compte certains volets de la loi ALUR étant entendu toutefois que la mise en compatibilité totale du PLU avec cette dernière loi ne sera opérée que lors de la prochaine révision générale du PLU.
La loi ALUR du 24 mars 2014 a purement et simplement supprimé les superficies minimales de terrain et les coefficients d'occupation des Sols dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme (nouvel article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).
Cette mesure est d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposées à compter du 25 mars 2014. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation à l'obligation d'écarter ces règles lors de l'instruction de ces demandes, et ce sur le principe de l'article 16-1 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.
Une seule disposition du règlement du PLU de Brazey En Plaine est devenue obsolète du fait de la suppression légale de la superficie minimale de terrain et du COS. Il s'agit de **l'article U5** qui imposait en secteur Udu que le terrain présente une superficie minimale suffisante pour accueillir un assainissement individuel.
Précisons que cette obligation de disposer d'un dispositif individuel suffisamment dimensionné s'applique aux constructions indépendamment du PLU, par les règlements du gestionnaire du réseau. La suppression de cette mention relative à la taille minimale du terrain en secteur Udu sera donc sans incidence négative sur le dimensionnement des installations individuelles d'assainissement.

Deux autres évolutions législatives intervenues depuis 2012 nécessitent de modifier les articles 12 de toutes les zones du PLU ayant une destination principale d'habitat (U, UC et AU), en ce qu'ils contiennent notamment deux exceptions permettant de déroger aux règles de stationnements dont le

régime a été modifié par la loi « Mandon » de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 et par la loi de finances rectificative pour 2014.

L'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, dans sa version issue de la loi du 20 décembre 2014, prévoit l'impossibilité d'exiger plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat alors que le règlement du PLU évoque cette exception pour les « logements sociaux ». Les deux notions n'étant pas exactement identiques, le a) du paragraphe EXCEPTION des articles 12 des zones U, UC et AU est à modifier. Il aurait pu être fait le choix de reprendre le libellé exact de la loi actuellement en vigueur mais pour ne pas risquer de rendre le PLU obsolète en cas de nouvelle réforme sur le sujet, il a été décidé de supprimer purement et simplement ce rappel.

Quant au c) du paragraphe « EXCEPTION » des articles 12 des zones U, UC et AU, il rappelle la possibilité de s'exempter d'une partie des règles de stationnement par le biais notamment de concessions à long terme dans un parc public de stationnement ou par le paiement d'une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le régime national de ces exceptions a été modifié par la loi de finance rectificative pour 2014 du 08/08/2014 qui a notamment supprimé la participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Pour mettre le règlement du PLU en compatibilité avec cette loi et ne pas risquer une obsolescence en cas de réforme ultérieure, le c) est supprimé.

Il est rappelé que la suppression des a) et c) qui n'étaient que des rappels n'ont concrètement pas d'incidence juridique car avec ou sans rappel dans le PLU, le régime national des exceptions aux règles de stationnement s'applique. Les évolutions apportées par la présente modification ne font qu'enregistrer des changements déjà opérés par les lois.

4. Sont également modifiées deux annexes du PLU : l'annexe 7C qui est purement et simplement supprimée puisque l'arrêté d'exposition au plomb qu'elle comprend a été abrogé et non remplacé. L'annexe 7D relative au classement des infrastructures de transport terrestre est modifiée suite à **un changement du statut de la voie ferrée « Dijon-Saint Amour »** dans l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012. La ligne, dont le nom de code est « 860000 » dans l'arrêté, est reclassée en catégorie 2 avec une **zone de bruit de 250 m** de part et d'autre.

5. Enfin, la modification **corrige des erreurs de localisation dans les fiches d'identification du patrimoine** concernant la fiche 4a relative aux bâtiments traditionnels. Certains éléments en photographie n'étaient pas listés sur le plan, ou inversement. Ces erreurs sont corrigées et pour limiter le risque d'erreur, une sous-numérotation a été créée : 4a1, 4a2, etc., qui apparait aussi bien dans la pièce 2.3 que sur le plan de zonage (pièce 6). Cette sous-numérotation a été créée aussi pour la fiche n°11 relative aux enfilades, car bien qu'il n'y avait pas d'erreur matérielle dans cette fiche 11, la sous-numérotation permet de bien distinguer les 5 différentes enfilades repérées.

Notons également que dans les pièces modifiées, quelques références juridiques à ces articles de codes ou des citations de textes juridiques qui seraient devenus obsolètes, ont été mis à jour.

3. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'urbanisme de Brazey En Plaine a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2012 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29 avril 2013. La présente modification de droit commun n°1 a été lancée par délibération du 16/10/2014.

Les objectifs municipaux exposés précédemment fondent la mise en œuvre de la présente modification n°1, et aboutissent à trois volets de modification du PLU:

1. **Modifier le règlement et les orientations d'aménagement** des zones de développement de l'habitat afin de prendre en compte la réduction de la densité minimale dans certaines d'entre elles, et la réduction des exigences minimales du taux de logement locatif social dans toutes les zones d'habitat pour les opérations de plus de 30 logements.

2. **Modifier le règlement** afin de réduire les obligations minimales de stationnement dans les zones UC et U et AU ainsi que réduire les règles de recul par rapport aux limites séparatives en zones agricoles et naturelles.

3. **Corriger des erreurs matérielles ou mettre à jour quelques documents du PLU suite à des évolutions réglementaires :**
   - Correction d'erreurs de localisation des fiches d'identification du patrimoine au sein de la pièce 2.3 du PLU ainsi que sur le plan de zonage (documents graphiques 6.1 à 6.4) où ces fiches sont identifiées par une petite pastille rose.

   - Mise à jour dans la pièce 2.3 de l'article du Code instituant les fiches paysages suite à la loi ALUR du 34 mars 2014. Il s'agit désormais de l'article L123-1-5, III 2°.

   - Suppression des a) et c) du paragraphe EXEPTION dans les articles UC12, U12 et AU12 suite aux lois du 08/08/2014 et du 20/12/2014 qui ont modifié le régime des exceptions permettant de s'affranchir d'une partie des obligations de stationnement.

a. LA COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

La modification n°1 du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L.123-13-1, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, qui précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée 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 qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modificaton porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Les objectifs de la modification sont conformes à cette règle **en ce qu'il s'agit principalement de modifier le règlement et les orientations d'aménagement pour desserrer quelques verrous réglementaires afin d'encourager la construction de logements**. Cette réduction de la densité est de 21%, passant de 26 à 20,5 logements par hectare en moyenne dans les zones de développement de l'habitat par rapport au PLU de 2012. Cette réduction est quantitativement limitée et ne remet donc pas en cause les orientations du PADD comme il sera vu ci-après. Aucune modification de l'emprise des zones constructibles, naturelle ou agricole n'est prévue. Il ne s'agit pas non plus de rendre opérationnelle des zones d'habitat puisque toutes les zones d'habitat concernées par les modifications prévues sont déjà constructibles.

Conformément à l'article L.123-13 du même code, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, ci-dessous présenté, l'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

« I.- Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II.- La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.
Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III.- Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement. »

Dans le cas présent, les modifications envisagées ne permettent pas le recours à une modification simplifiée mais ne justifient pas non plus le recours à une procédure plus lourde de révision.
C'est donc la procédure de modification de droit commun qui est la plus adaptée pour répondre aux objectifs municipaux.

b. LA CONCORDANCE AVEC LE PADD

Le premier volet vise à réduire légèrement la densité minimale exigée sur certaines zones d'habitat, et à réduire l'obligation de production de logement locatif social.
La motivation première des modifications envisagées par la présente procédure est de favoriser l'émergence d'opérations d'ensemble de construction de logements qui tardent à venir, ce qui compromet la croissance et l'équilibre démographique de Brazey En Plaine.

Extrait du PADD de 2012
« […]
- Permettre une croissance maîtrisée et progressive du village ainsi qu'une mixité sociale et inter-générationnelle, tout en gardant le caractère de « ville à la campagne ».
- Limiter la croissance démographique à un seuil de population maximum de l'ordre de 3400 à 3700 habitants d'ici 2020 à 2025.
- Diversifier l'offre de logements (locatifs, privés, sociaux, pavillonnaires et collectifs), ce qui favorisera la mixité sociale. »

OBJECTIF REDYNAMISER L'ACTUEL « CENTRE DU VILLAGE »
- L'offre de logements doit être diversifiée au sein des opérations mais également à l'échelle de la commune. Le PLU devra permettre la création de types d'habitat variés : logements pour les personnes âgées, habitat individuel isolé, accolé, groupé, intermédiaire et petit collectif… Il convient pour cela de favoriser le développement urbain plus dense autour du centre.
[…]

Cette motivation de construction reste bien dans l'esprit de l'objectif du PADD de 2012 qui prévoyait une croissance maitrisée et progressive du village permettant de passer de 2563 habitants en 2008 à 3700 au plus d'ici 2025, soit une croissance maximale de l'ordre de 2.18% par an (page 124 du rapport de présentation du PLU de 2012).
La page 121 du rapport de présentation de 2012 dressait le constat suivant « *L'enjeu démographique est donc de conserver une certaine dynamique démographique positive et d'éviter le phénomène de vieillissement de la population qui se stabilise à peine récemment. Cela passe par la possibilité d'accueillir une population nouvelle jeune de l'extérieur, ce qui sous-entend une offre de logement soutenue …* »
Pour mémoire, le dernier recensement connu au 1e janvier 2013 indique 2479 habitants, illustrant une décroissance. Il est donc normal et même urgent de favoriser la construction de logements pour enrayer la décroissance démographique.
En ce qui concerne la densité moyenne des zones de développement de l'habitat, le PADD n'en fixe pas. Aussi, la réduction de la densité moyenne des zones de développement passant de 26 logements par ha en 2012 à 20,5 logements par hectare aujourd'hui n'est pas incompatible avec ce dernier.
Le PADD fixe un cadre démographique global à ne pas dépasser : « *- Limiter la croissance démographique à un seuil de population maximum de l'ordre de 3400 à 3700 habitants d'ici 2020 à 2025.* » Le niveau de construction qui sera autorisé après modification restera forcément en dessous de ce seuil puisque les exigences de densité sont légèrement réduites et qu'il n'y a aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Le PADD fixe le principe d'une diversité d'habitat : *- Diversifier l'offre de logements (locatifs, privés, sociaux, pavillonnaires et collectifs), ce qui favorisera la mixité sociale. »*, et en particulier au plus près du centre : « *Il convient pour cela de favoriser le développement urbain plus dense autour du centre.* »

C'est bien dans cet esprit de diversité d'habitat que les densités des secteurs les plus proches du centre ne sont pas réduites (zones du « Meix Beaudot », « En la Vigne » et « Le Parc »), proposant des densités de 25 à 30 logements par hectare. Ce ne sont que les zones « périphériques » qui sont réduites à 14 logements par ha.
La diversité est préservée à l'échelle du PLU et relevons que même dans les zones les moins denses à 14 logements par ha (« En Bozée », « En Sarteron » et rue du Champ Bouffard), la taille moyenne des lots serait de 500 à 535 m²(si 25-30% de perte foncière). Cela représente une réduction significative de la taille des lots puisque rappelons que ces dernières années, la taille moyenne d'un lot pour une construction individuelle avoisine 872 m²(cf page 3).

En ce qui concerne la réduction du pourcentage de logements locatif social, elle ne remet pas en cause l'objectif de diversité d'habitat du PADD qui ne s'apprécie pas seulement sur le seul volet du logement locatif social mais aussi sur celui du locatif tout court, ainsi que sur la variété des formes urbaines, ce qui est préservé dans la présente modification.
Le changement réglementaire opéré ne concerne que les opérations susceptibles de produire plus de 30 logements. Celles-ci ne seront pas nécessairement majoritaires dans les futures opérations puisque la plupart des zones de développement de l'habitat peuvent se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble.
Il est donc possible d'en conclure que la transformation du seuil de 20% de locatifs sociaux pour les opérations de plus de 30 logements en un seuil de 15% de locatif tout court pour ces mêmes opérations, reste un point de modification trop léger quantitativement pour pouvoir remettre en cause un objectif du PADD.

Enfin, la correction de petites erreurs de localisation des fiches paysages et la mise à jour du règlement suite à la loi ALUR notamment, ne sont pas, par nature, susceptibles de remettre en cause un objectif du PADD.

c. LA MODIFICATION NE REDUIT PAS UN EBC, UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE OU UNE ZONE DE PROTECTION

Les points de la présente modification ne portent ni sur la réduction d'une zone A ou N, ni sur la réduction d'un EBC ou d'une zone de protection.

d. LA MODIFICATION NE COMPORTE PAS DE GRAVES RISQUES DE NUISANCES

Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue.

Les modifications réglementaires ne visent, outre la correction d'erreurs matérielles, qu'une adaptation des droits à bâtir et des règles de prospects dans les zones déjà constructibles, dans des proportions mesurées, pensées pour s'inscrire dans le simple cadre d'une modification du PLU et conformément au souhait du Conseil Municipal de ne pas bouleverser les formes urbaines du village.

En ce qui concerne les fiches d'identification du patrimoine prévues par l'article L123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme, sont seulement corrigées des discordances entre les photographies des éléments et leur repérage sur les plans de la pièce 2.3 et sur le plan de zonage, mais aucun élément fiché n'est supprimé ni ajouté.

Ces modifications ne sont pas susceptibles de créer de nuisance ni de réduire des protections.

CHAPITRE 2 : POINTS DU PLU MODIFIES ET CHOIX RETENUS

La présente partie s'attache à énumérer de manière exhaustive les modifications apportées concrètement aux pièces du PLU de 2012 et 2013, avec au besoin, des compléments d'explication sur tel ou tel choix de rédaction, sans revenir toutefois sur les justifications des choix retenus présentées dans la partie « Objectifs de la modification », afin d'éviter les redondances.

Pour mémoire, la modification comporte 3 volets :

1. **Modifier le règlement et les orientations d'aménagement** des zones de développement de l'habitat afin de prendre en compte la réduction de la densité minimale dans certaines d'entre elles, et la réduction des exigences minimales du taux de logements locatif social dans toutes les zones d'habitat pour les opérations de plus de 30 logements.

Ce premier volet nécessite de modifier les « chapeaux introductifs » des zones d'habitat UC, U et AU dans le règlement (pièce 4) ainsi que la pièce 5, les Orientations d'aménagement dans leurs paragraphes relatifs aux zones « *En Bozée, En Sarteron, et Rue du Champ Bouffard* ».

2. **Modifier le règlement** afin de réduire les obligations minimales de stationnement dans les zones UC et U et AU ainsi que réduire les règles de recul par rapport aux limites séparatives en zones agricoles et naturelles.

Ce second volet ne nécessite que la modification des articles UC12, U12 et AU12 du règlement, ainsi que des articles A7 et N7.

3. **Corriger des erreurs matérielles ou mettre à jour quelques documents du PLU suite à des évolutions réglementaires.**

Ce troisième et dernier volet contient une série de petits ajustements présentés ci-après.

-Correction des fiches paysages

-Suppression des références au SCOT puisque la Commune n'appartient plus au territoire du SCOT Du Dijonnais

-Suppression de la mention de l'article U5 relative aux caractéristiques particulières des terrains en secteur Udu, suite à la loi ALUR qui a supprimé cette notion.

-Suppression des a) et c) du paragraphe EXEPTIONS des articles UC12, U12 et AU12 suite aux lois de finance rectificative et Mandon du 08/08/12 et du 20/12/14.

-Mise à jour de l'annexe du PLU relative au classement des infrastructures de transport terrestre (pièce 7D), suite à une modification du statut de la voie ferrée « Dijon-Saint Amour » dans l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012.

-Suppression de l'annexe 7C contenant un arrêté préfectoral d'exposition au plomb du 12 mars 2004 qui a été abrogé et non remplacé.

1. LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU

a. MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE 4)

Afin de faciliter la compréhension des rédactions modifiées dans le règlement ainsi que les orientations d'aménagement, celles-ci sont mises en avant avec un jeu de couleur *(texte ~~barré~~ pour les suppressions et texte **gras rouge** pour les ajouts)*.

☛ Les « chapeaux introductifs » des zones d'habitat UC, U et AU sont modifiés pour ramener à 15 % la part minimale de logement locatif dans les opérations de plus de 30 logements. En zone AU, la référence à une densité moyenne de 25 logements par hectare est remplacée par un renvoi aux « OAP[2] » puisque toutes les zones AU ne présentent pas la même densité.

CARACTERE DES ZONES UC

[…]

« Toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins ~~20%~~ **15%** de logements locatifs ~~à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi SRU (opérations conventionnées avec plafond de ressources)~~, qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal, à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs ~~sociaux~~ doit être appréciée.

CARACTERE DES ZONES U

[…]

Toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins **15%** ~~20%~~ de logements locatifs ~~à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi SRU (opérations conventionnées avec plafond de ressources)~~, qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal, à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs ~~sociaux~~ doit être appréciée.

CARACTERE DES ZONES AU

[…]

Leur densité devra être compatible avec **les Orientations d'Aménagement** ~~l'objectif fixé par le SCOT du Dijonnais, soit 25 logements à l'hectare en moyenne pour l'ensemble des nouvelles zones AU~~.

Elles devront favoriser une mixité de l'habitat : 20% des logements produits seront des logements aidés ; en cas d'opération supérieure à 30 logements, **15%** ~~20%~~ des logements seront des logements locatifs ~~à loyer modéré~~.

☛ Les exigences en matière de stationnement pour l'habitat en zones urbaines UC et U et AU sont uniformisées à une place de stationnement pour chaque tranche de 60 m² de surface de plancher d'habitat créée (toute tranche commencée étant comptée). La base de fonctionnement de la règle, avec ses exceptions, le cercle de 600m autour de la gare, etc., n'est pas modifiée, de sorte que l'impact de la modification du seuil de 20m² à 60m² est limité. La hausse du seuil vise à mieux s'adapter à la réalité de la taille des logements et favorise d'avantage les petits logements (plus propice à la diversité).
Ajoutons simplement qu'étant donné que le nouveau seuil est fixé à 60m², soit plus que celui de 40 m² qui était spécifique aux maisons individuelles dans le précédent PLU, il n'y pas lieu de conserver cette exception pour les maisons individuelles qui seront régies elles aussi par le seuil harmonisé de 60 m².
De plus, les a) et c) du paragraphe EXEPTIONS sont supprimés suite aux lois de finance rectificative et Mandon du 08/08/12 et du 20/12/14 comme il est expliqué en page 7.

[2] OA : Orientations d'Aménagement

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

[…]

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Stationnement des véhicules automobiles :

1-1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de ~~20~~ **60** m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

1-2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

1-3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

A l'inverse, à proximité de la gare SNCF (jusqu'à une distance d'un kilomètre environ à parcourir à pied) les exigences ci-dessus seront réduites, pour favoriser l'usage du train, ~~en référence aux orientations du SCOT du Dijonnais~~.

[…]

EXCEPTION~~S~~ :

~~a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.~~

~~b)~~ En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

~~c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :~~

~~« (..)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~
~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~
~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1..~~
~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»~~

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

[…]

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Stationnement des véhicules automobiles :
1-1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de ~~20~~ **60** m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

~~Cette norme pourra être portée à une place par 40 m² de surface de plancher créée, dans le cas de construction de maisons individuelles, à condition qu'une superficie équivalente aux places non réalisées par rapport à la norme visée au premier tiret, soit identifiée comme réserve pour leur réalisation, si besoin était~~.

1-2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

1-3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

A l'inverse, à proximité de la gare SNCF (jusqu'à une distance d'un kilomètre environ à parcourir à pied) les exigences ci-dessus seront réduites, pour favoriser l'usage du train, ~~en référence aux orientations du SCOT du Dijonnais~~.

[…]

EXCEPTION~~S~~ :

~~a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.~~

~~b)~~ En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

~~c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :~~

~~« (..)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~
~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~
~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1..~~
~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»~~

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

[…]

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Stationnement des véhicules automobiles :
1-1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de ~~20~~ **60** m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,

~~Cette norme pourra être portée à une place par 40 m² de surface de plancher créée, dans le cas de construction de maisons individuelles, à condition qu'une superficie équivalente aux places non réalisées par rapport à la norme visée au premier tiret, soit identifiée comme réserve pour leur réalisation, si besoin était.~~

1-2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

1-3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

A l'inverse, à proximité de la gare SNCF (jusqu'à une distance d'un kilomètre environ à parcourir à pied) les exigences ci-dessus pourront être réduites, pour favoriser l'usage du train, ~~en référence aux orientations du SCOT du Dijonnais~~.

[…]

EXCEPTION~~S~~ :

~~a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.~~

~~b)~~ En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

~~c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :~~

~~« (..)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~
~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~
~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1..~~
~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»~~

☛La règle de recul par rapport aux limites séparatives qui était de 15m systématiquement en zone A et N est ramenée à seulement 6m. Elle est maintenue à 15m uniquement lorsque la limite séparative correspond aussi à une limite de zone d'habitat (U, UC ou AU) afin de limiter les risques de nuisances entre les gros volumes des bâtiments agricoles et l'habitat.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de ~~15~~ **6** m. par rapport aux limites séparatives. **Cette distance passe à 15m minimum lorsque la limite séparative correspond également à une limite de zone U, UC ou AU.**

☛ Supprimer la règle spécifique de l'article U5 relative à la superficie minimale des terrains en secteur Udu, afin de prendre en compte le fait que cette notion de caractéristiques minimale de terrain a été purement et simplement supprimée par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible. ~~sauf en secteur Udu, où, selon les nécessités de l'assainissement individuel, il pourra être imposé une superficie minimale de terrain, au vu du nombre de logements, notamment, pour permettre la réalisation d'un assainissement individuel efficient.~~

☛ Les références au SCOT du Dijonnais sont supprimées dans le règlement et en l'occurrence dans le caractère de la zone AU et les articles UC12, U12 et AU12.

b. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le document est modifié afin de :

-**réduire la densité de 3 secteurs de développement**, qui est ramenée à 14 logements par ha en moyenne au lieu de 25 logements par ha. Il s'agit des secteurs *En Bozée, En Sarteron, et Rue du Champ Bouffard :*

Extrait p 5 des OAP :

Zone « En Bozée » :

Il s'agit d'un espace interstitiel d'environ 3,9 ha en arrière de front bâtis d'habitat pavillonnaire.
Sa vocation principale est donc l'habitat pavillonnaire individuel avec toutefois au moins ¼ du nombre de logements en habitat accolé/ groupé/ intermédiaire ou petit collectif.
La densité minimale s'approchera d'au moins ~~25~~ **14** logements par hectare, ~~objectif du SCOT du Dijonnais~~, et au moins 20% des logements produits seront des logements *« aidés »* (confère rapport de présentation sur cette notion).

Extrait p 12 des OAP :

Zone En Sarteron

Il s'agit d'un espace interstitiel d'environ 4,2 ha en arrière de fronts bâtis d'habitat pavillonnaire.
Sa vocation principale est donc l'habitat pavillonnaire individuel avec toutefois au moins ¼ du nombre de logements en habitat accolé/ groupé/ intermédiaire ou petit collectif.
La densité minimale s'approchera d'au moins ~~25~~ **14** logements par hectare, ~~objectif du SCOT du Dijonnais~~ et au moins 20% des logements produits seront des logements *« aidés »* (confère rapport de présentation sur cette notion).

Extrait p 16 des OAP :

Rue du Champ Bouffard (parcelle communale)

Au moins 20% des logements produits seront des logements *« aidés »* (confère rapport de présentation sur cette notion).
La densité ~~devra être compatible avec l'objectif fixé par le SCOT du Dijonnais, soit au~~ **minimale s'approchera d'au** moins environ ~~25~~ **14** logements à l'hectare.

-**Réduire l'obligation de 20% de logement locatif social** pour les opérations de plus de 30 logements, qui devient une obligation minimale de 15% de logements locatifs pour ces mêmes opérations.

Extrait p 4 des OAP :

Il est précisé pour l'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat que toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins ~~20~~% **15%** de logements locatifs ~~à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi SRU (opérations conventionnées avec plafond de ressources)~~ , qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur des différentes zones AU ou du territoire communal, à l'échelle desquelles / duquel la proportion de logements locatifs ~~sociaux~~ doit être appréciée.

-**Supprimer les références au SCOT du Dijonnais** qui ne couvre plus la Commune de Brazey En Plaine depuis juillet 2014, suite au changement d'intercommunalité (Brazey En Plaine a intégré la Communauté de Communes de Rives de Saône). Cf. les extraits d'OA ci-avant.

c. LA MODIFICATION DES FICHES D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Il s'agit de la pièce 2.3 du PLU de 2012, appelée aussi communément « fiches paysages ». Aucun élément identifié au titre du patrimoine n'est ajouté ou supprimé de liste établie en 2012. Simplement quelques erreurs de présentation et de concordance entre photographies et localisations sur le plan de zonage (pièce 6) et le plan de localisation des fiches dans la pièce 2.3, sont corrigées. Par contre, les annexes aux fiches d'identification du patrimoine que sont les fiches « construire ou restaurer » du SDAP (service départementale de l'Architecture et du Patrimoine), ainsi que le petit fascicule relatif à a restauration des murs et murets ne sont pas modifiées par la présente procédure.

Correction de la fiche paysage n°4, relative aux bâtiments traditionnels :

Une sous-numérotation a été instituée afin de bien identifier isolément chaque bâtiment. Il y a désormais non plus plusieurs bâtiments repérés 4a mais des bâtiments identifiés de 4a1 à 4a7. Il s'agit également d'ajouter les photographies correspondant à des éléments repérés dans le plan de zonage de 2012 mais non illustrés en photo dans la pièce 2.3 et en l'occurrence les bâtiments 4a2 et 4a3. Dans cette fiche, la pastille de localisation du bâtiment 4a1 était manquante sur le plan de zonage, tout comme celle du bâtiment 4a6 situé 56 route de Dijon et celle du 4a7 situé 131 route de Saint Jean de Losne. Elles ont été ajoutées. Enfin, une pastille était mal placée sur les bâtiments 4b rue Chanoine Bonnard : la pastille qui aurait dû être sur le corps principal du bâtiment du 1 rue Chanoine Bonnard s'est trouvé par erreur sur une annexe du 2 rue Chanoine Bonnard.

Synthèse :

-Bâtiments repérés en photo en 2012 mais n'ayant pas fait l'objet d'un repérage par une petite pastille ou « fleur » rose sur le plan de zonage : 4a1, 4a6 et 4a7.

-Bâtiment ayant fait l'objet d'un repérage sur le plan de zonage en 2012 mais non illustré en photographie dans la fiche 4 des bâtiments traditionnels : 4a2 et 4a3

-Une pastille mal placée concernant le bâtiment 4b situé un rue Chanoine Bonnard.

Bâtiment 4a1 : 1 rue de la résistance



Bâtiments 4a2 : 144 Rte de Dijon



Bâtiment 4a3 : 146b rte de Dijon



Bâtiment 4a6 : 56 rte de Dijon



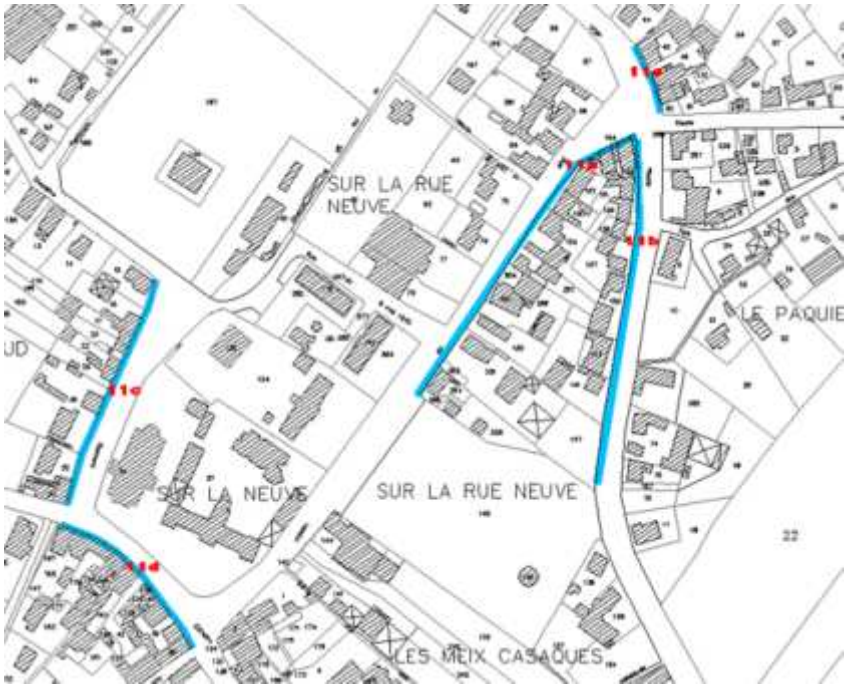
Bâtiment 4a7 : 131 Rte de Saint jean de Losne



Précision de localisation pour la fiche 11 relative aux enfilades » (alignements de bâtiments)

La fiche 11 des enfilades, a fait elle aussi l'objet d'une sous-numérotation afin d'éviter les confusions entre les 5 enfilades repérées. Aucun élément n'est ajouté ni enlevé, simplement chacune des enfilades est mieux identifiée par un numéro allant de 11a à 11e, la rue concernée et une photographie pour chacune :

-11a Rue de Verdun
-11b RD968
-11c rue de Bonnard
-11d rue de la Gare (intersection Bonnard jusqu'au calvaire)
-11e Rue de Dijon près du carrefour avec la Rte d'Auxonne



11a rue de Verdun



11b RD 968



11c rue Bonnard



11d rue de la Gare



11d rue de la Gare



11e rue de Dijon



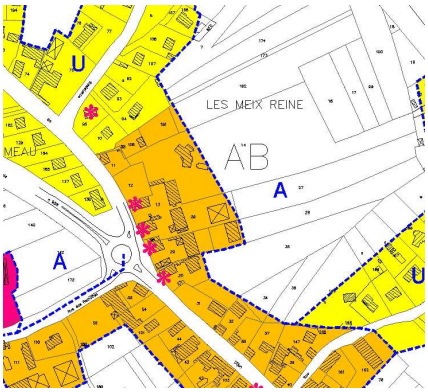
d. MODIFICATION DES PLANS GRAPHIQUES

Les documents graphiques ne sont modifiés que pour prendre la compte la correction des « pastilles » de localisation des éléments repérés au titre de l'article L123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme (fiches paysages). Les 4 secteurs modifiés sont les suivants

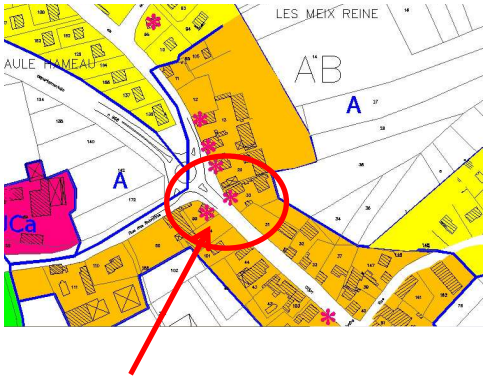
Extraits planche 6.1 bourg partie nord :

1 rue de la Résistance :

Avant



Après

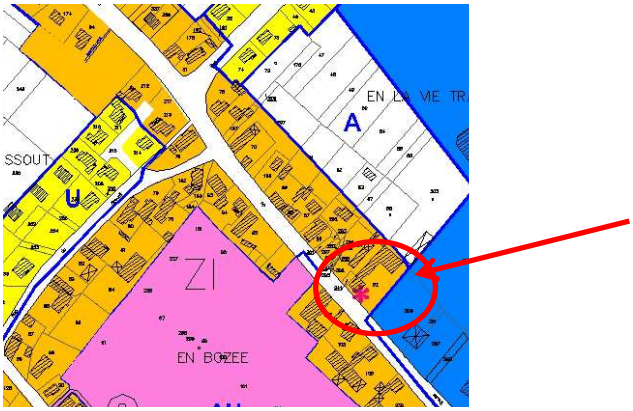


56 rte de Dijon :

Avant

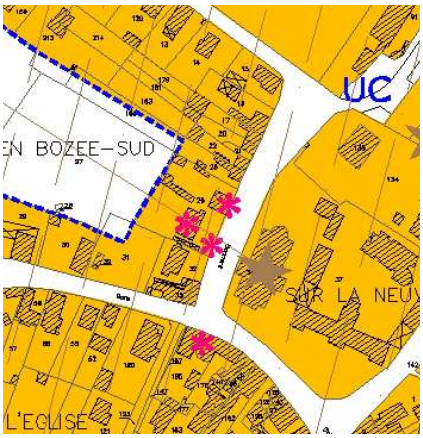


Après

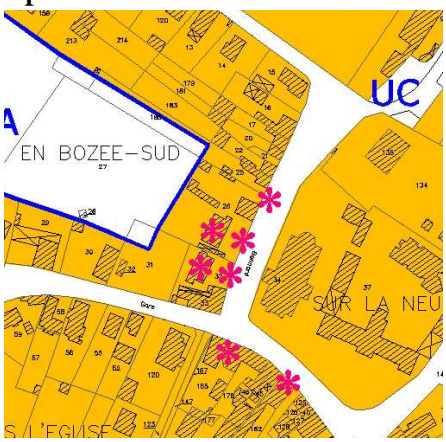


Déplacement pastille sur le 1 Rue Chanoine Bonnard

Avant



Après

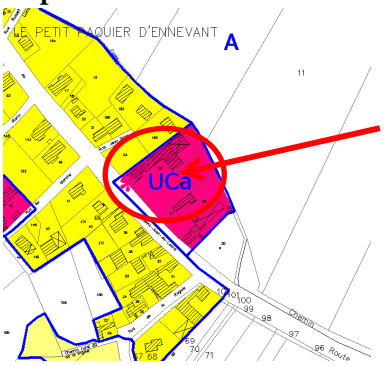


131 rte de Saint Jean de Losne (extrait planche 6.2 bourg sud)

Avant



Après



Notons que les tableaux des surfaces, des emplacements réservés et des espaces boisés classés ne sont pas modifiés par la présente modification du PLU.

e. MODIFICATION DES ANNEXES

Suppression de l'annexe 7C

Cette annexe du PLU comprenait uniquement l'arrêté préfectoral relatif au classement en zone à risque d'exposition au plomb de la Côte d'Or du 12 mars 2014.

Ce document intitulé «*Arrêté préfectoral de classement en zone à risque d'exposition au plomb et plan des zones soumises à ce risque*» doit être supprimé. En effet, le dispositif de lutte contre le saturnisme issu de la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a été renforcé par la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique.

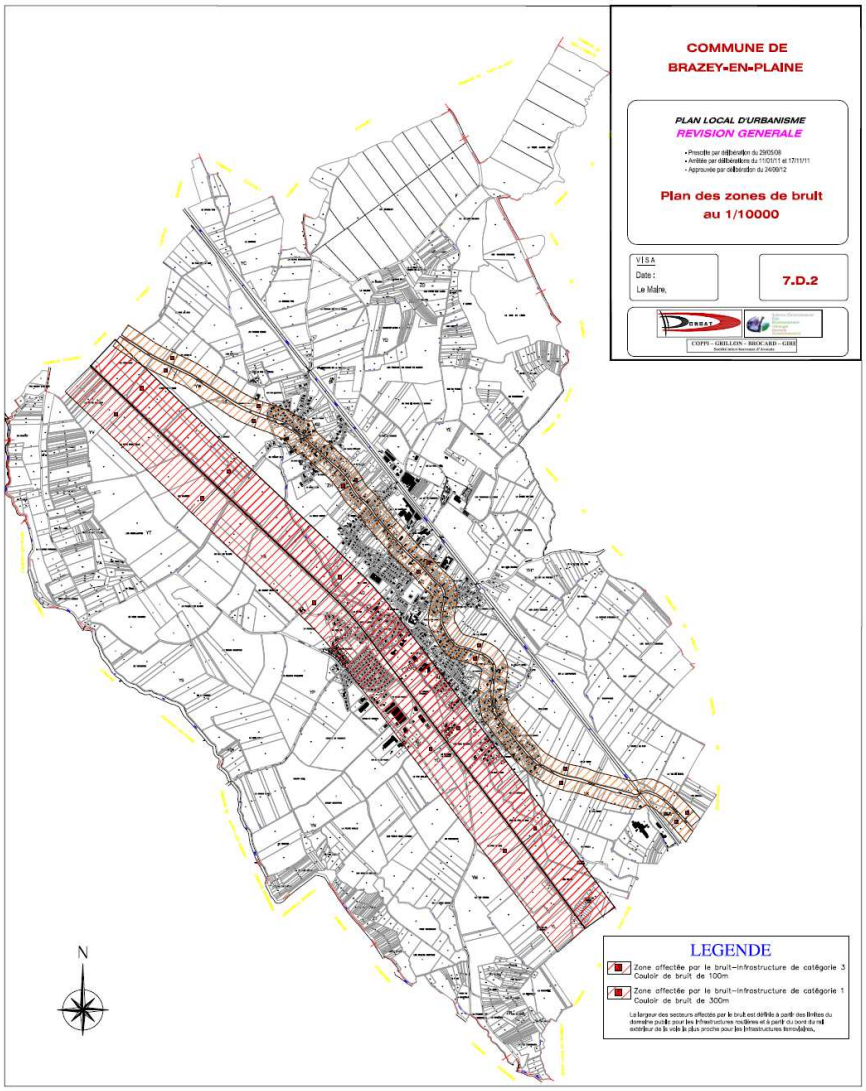
Les états des risques d'accessibilité au plomb (ERAP), ont été remplacés par des Constats de Risques d'Exposition au Plomb (CREP). Ce nouveau dispositif concerne tout le territoire français. En conséquence le zonage établi par arrêté 04-80 du 12 mars 2004 pour la constitution des ERAP est caduc. Il a été abrogé par arrêté préfectoral 2014-150 du 28 octobre 2014.

Pour mémoire, il faut noter qu'en application du code de la santé publique :
- Un CREP doit être produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (le CREP concerne également les parties communes).
- Un CREP doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949.
- Un CREP ne peut être dressé que par un opérateur certifié répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la Construction et l'Habitation.
En présence de peintures dégradées contenant du plomb, le propriétaire est tenu d'effectuer des travaux, afin de supprimer le risque d'exposition au plomb, le préfet pouvant les faire exécuter d'office.

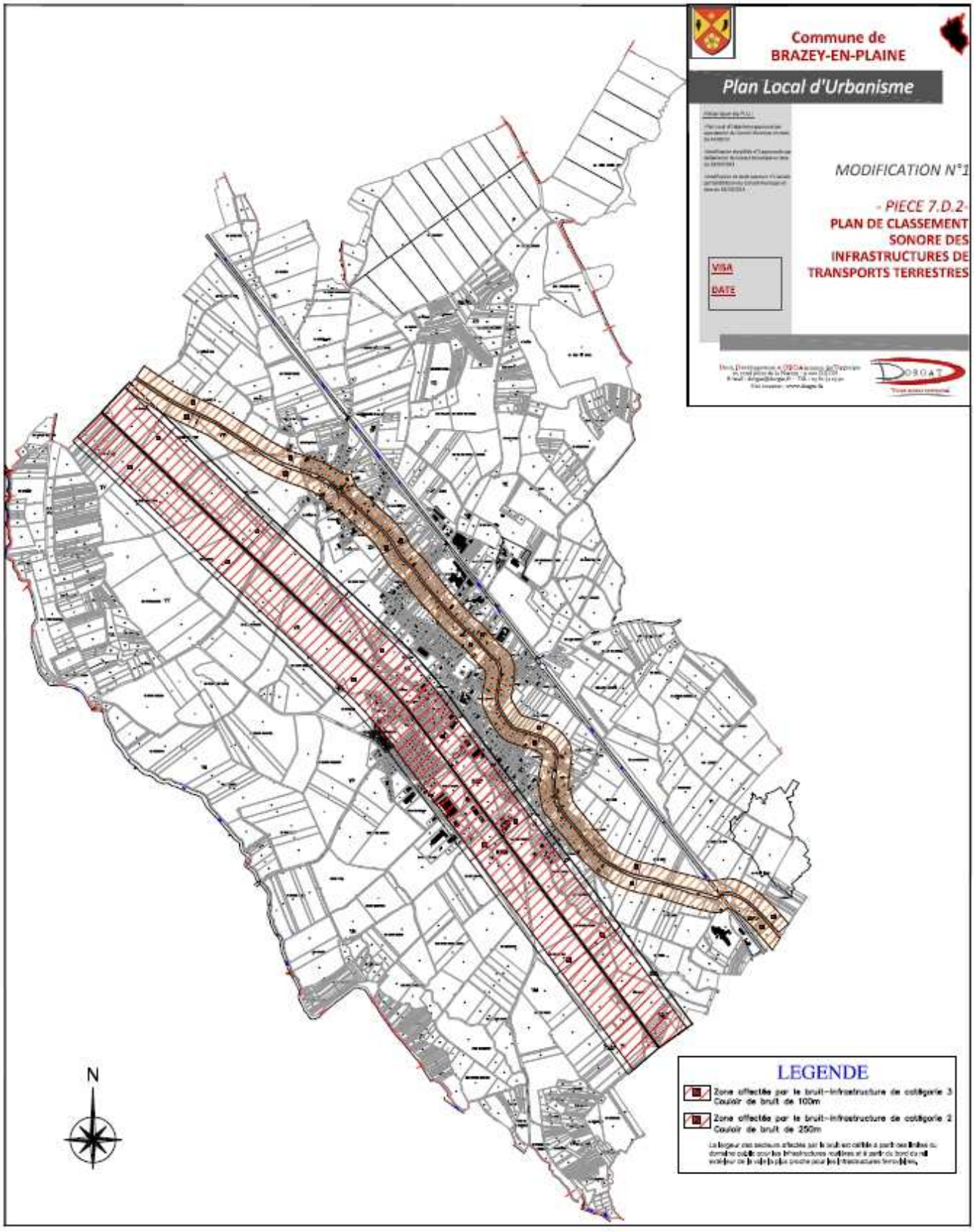
L'annexe 7D

L'annexe 7D, composée d'un plan et d'un arrêté préfectoral, est relative au classement des infrastructures de transport terrestre.
Suite à la prise d'un nouvel arrêté préfectoral du 25 septembre 2012, le statut de la voie ferrée « Dijon-Saint Amour » est passée de catégorie 1 à catégorie 2, ce qui a pour effet de réduire sa zone de bruit à seulement 250m départ et d'autre au lieu des 300m précédemment.

Réduction de la pièce 7D2 avant modification :



Réduction de la pièce 7D2 après modification



CHAPITRE 3 : 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.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Relevons tout d'abord que la révision générale est très récente et l'environnement naturel de Brazey En Plaine n'a que très peu évolué en un peu plus de deux ans. Il n'y a pas eu non plus de modification des périmètres des zones Natura 2000 ni de nouvelles mesures d'identification ou de protection du patrimoine naturel depuis 2012.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Brazey En Plaine.
Si l'on exclut les mises à jour juridiques et la correction d'erreurs matérielles dans les fiches paysages, les seules modifications règlementaires consistent à desserrer des verrous réglementaires pour favoriser la construction de logements sur la Commune, mais le tout dans le respect du cadre quantitatif fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de 2012 ayant fait l'objet d'une analyse globale concernant l'impact sur l'environnement.

La réduction des règles de recul par rapport aux limites séparatives en zones A et N contribuent clairement à une utilisation plus économe des sols, tandis que la réduction des exigences en matière de stationnement privilégie les petits logements. Il s'agit aussi d'un levier classiquement utilisé dans les documents d'urbanisme pour contribuer à réduire la place de l'automobile et les Gaz à Effet de Serre. Ces deux mesures sont favorables à l'environnement.

S'agissant de la réduction de la densité minimale dans 3 zones de développement sur 6, cela peut apparaitre, d'un simple point de vue mathématique, comme une réduction de l'optimisation du foncier de 21% (confère tableau page 5).
Toutefois, la densité moyenne maintenue à l'échelle de Brazey En Plaine après modification reste à 20,5 logements par hectare, ce qui est bien plus élevé que les formes traditionnelles pavillonnaires de ces 30 dernières années. La réduction est modérée (21% de réduction) ce qui permet d'en limiter l'impact sur l'environnement.
De plus l'urbanisme ne pouvant pas être réduit à des seules formules mathématiques, la mesure consiste à essayer de placer le curseur entre la forme urbaine qui permettra de répondre à la demande en logements tout en étant plus économe en foncier que par le passé. Placer le curseur trop haut peut avoir un effet bloquant et la Municipalité ne souhaite pas rester dans une spirale de décroissance démographique. Le PLU devant opérer des choix visant à maintenir l'équilibre entre la satisfaction des

besoins en logements et la gestion économe du foncier, la densité a été réduite mais uniquement sur certaines zones, et ce afin de limiter le desserrement du bourg. En outre, en compensation, des règles de prospects et de stationnement ont été assouplies pour favoriser les plus petits logements comme il vient d'être vu et la suppression d'une superficie minimale de terrain en secteur Udu a été incorporée.

D'un point de vue des formes urbaines, la légère dé-densification prévue devrait faciliter l'insertion des opérations dans leur environnement, ce qui devrait permettre d'aborder plus en douceur le tournant de la modification des formes urbaines, par rapport aux habitants notamment.

Précisons pour terminer que la Commune accueille une zone NATURA 2000 « Gîtes et habitats à Chauves-Souris », entité Saint Jean de Losnes. Les modifications n'ayant qu'une nature règlementaire et étant modérées dans leur ampleur, elles ne peuvent pas avoir d'effet direct ou indirect sur le site Natura 2000.
D'ailleurs les modifications de PLU sont des procédures qui ne sont pas soumises à évaluation des incidences au titre des zones Natura 2000.

COMMUNE DE
BRAZEY-EN-PLAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Prescrite par délibération du 11 février 2013
Approuvée par délibération du 29 avril 2013

NOTICE DE PRESENTATION

V I S A

Date :

Le Maire,

PIECE N°

2

DORGAT
Droit, Développement et ORGAnisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
E-mail : d.dorgat@yahoo.fr

Le Plan Local d'Urbanisme de BRAZEY EN PLAINE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2012. Trois erreurs matérielles ont été relevées rapidement après cette approbation et font l'objet du présent dossier de modification simplifiée :

1 - Secteur Ncc de carrière

Le PLU a classé notamment une majeure partie des terrains situés lieudits *"Les pré Vernois", "En pré Broin", "Les dix Soitures",* en zone naturelle (N) en raison du constat erroné qu'il n'existait plus d'activité de carrière sur la Commune, né d'une mauvaise appréhension des termes de carrière et de sablière.

Ce constat erroné est fait en page 152 du rapport de présentation du PLU **(annexe 3)** et a conduit les auteurs du PLU à la suppression au PLU de l'indice spécifique Ncc existant au précédent POS, qui avait vocation à permettre l'activité de sablière en cours et pérenne.

Or à ce jour, la société NOIROT exploitant la Sablière "En pré Boin" et "Les Pré vernois" sollicite un renouvèlement et d'une extension de son autorisation d'exploiter en cours de validité et s'est vu opposée un refus au titre de la règlementation du PLU de 2012, ce qui a révélé l'erreur de classement.

Les auteurs du PLU n'ont pas entendu revenir sur les droits d'exploitation de carrière acquis dans l'ancien POS et par l'arrêté préfectoral du 15 décembre 1997, portant autorisation d'exploiter une carrière à ciel ouvert, ni nuire à la pérennité de celle-ci.

C'est donc par pure erreur matérielle que les parcelles concernées anciennement Ncc au POS ont été classées en zone naturelle ne permettant pas la poursuite ou le développement de cette activité, au lieu d'un secteur "carriérable" de type Ncc (voir en **annexe 2** l'extrait de zonage de l'ancien POS).

Aussi, en application des dispositions des articles L123-13-3, R123-20-1 et R123-20-2 notamment du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a sollicité par délibération du 11 février 2013 **(annexe n°1),** qu'il soit procédé à une modification simplifiée n°1 du PLU sur ce point.

Pour les motifs exposés ci-dessus, il est donc envisagé d'intégrer un secteur Ncc "carrierable" au sein du règlement graphique et textuel du PLU, et d'y inclure l'ensemble des emprises ayant une vocation actuelle de carrière ainsi que celles envisagées dans le cadre de la demande de renouvellement et d'extension projetée actuellement par l'exploitant. Une superposition graphique de l'ancien POS sur le plan de zonage du PLU actuel permet de localiser le secteur Ncc de l'ancien POS, l'emprise de la carrière actuelle et l'emprise prévue pour son renouvellement/extension (**annexe 4**)**.** Ces emprises représentent une superficie graphique de 12 ha graphiques environ.

Le projet de règlement et l'extrait du plan de zonage modifiés par l'intégration du secteur Ncc figurent en **annexes 5 et 6**.

2 - Secteur du centre équestre

Le PLU a classé notamment en zone N la totalité des parcelles cadastrées YH n°63, 64, 65, 66, 99 et 100 en zone naturelle N.

Monsieur Le Maire informe l'assemblée que le centre équestre a porté à sa connaissance le fait qu'une partie des emprises non boisées attenantes aux bâtiments du centre équestre est classée en zone N.

Or, M. Le Maire rappelle que lors de sa séance d'approbation du PLU le 24 septembre 2012, et lors des travaux de la commission d'urbanisme du 3 septembre, les élus avaient entendu accepter le classement en secteur Nc des parties non boisées attenantes aux bâtiments, classement qui avait été demandé lors de l'enquête publique par le propriétaire du centre équestre.

Cependant, le Conseil Municipal a mal appréhendé l'emprise exacte des parcelles concernées, en raison notamment de l'utilisation d'une vue aérienne manifestement non à jour, pour apprécier les emprises boisées et celles qui ne l'étaient pas **(annexe 7).** Il a donc classé en secteur Nc, suite à l'enquête publique, une emprise autour des bâtiments du centre équestre correspondant à ce qu'il pensait non boisé.

Or il se trouve que la partie sud des parcelles n°63,64, 65, 66, et 99 n'était pas boisée lors de l'approbation du PLU comme l'atteste les photographies jointes en **annexe 8,** illustrant l'état non arboré des emprises citées, et qui ne sont manifestement pas issues d'un déboisement postérieur à septembre 2013.

Les auteurs du PLU n'ont pas entendu classer en zone N les parties non boisées de ces parcelles puisque leur objectif était bien celui de classer en zone Nc les espaces non arborés attenants aux bâtiments, afin de permettre une évolution du centre équestre, conformément à la préconisation du commissaire enquêteur d'ailleurs.

C'est donc par pure erreur matérielle qu'une partie de ces parcelles a été classée en zone naturelle N au lieu de Nc.

Aussi, en application des dispositions des articles L123-13-3, R123-20-1 et R123-20-2 notamment du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a sollicité par délibération du 11 février 2013 **(annexe n°1),** qu'il soit procédé à une modification simplifiée n°1 du PLU sur ce point.

Pour les motifs exposés ci-dessus, il est donc envisagé d'intégrer en secteur Nc la partie sud non arborée des parcelles cadastrées YH n°63,64, 65, 66, et 99, pour une surface graphique d'environ 0,48 ha.

3- Rue de la Résistance

Le PLU a classé notamment en zone U une bande de terrain constructible du coté sud-est de la rue de la Résistance, correspondant à la prise en compte de la réalisation récente, avant approbation du PLU (arrêté d'autorisation de lotir délivrée le 29 juin 2009 en **annexe 9),** d'un lotissement en partie bâti aujourd'hui, créant un premier rang de constructions sur la rue.

M. le Maire constate un décalage entre la limite ouest du premier rang des parcelles du lotissement et celle de la zone U sur les parcelles cadastrées AB n°238, 239, 242, 243, 246 et 247. Il s'agit d'une erreur de tracé survenue lors du report du lotissement dans les travaux d'établissement de la limite de zone U du PLU.

En effet, des mises à jour du fond de plan cadastral ont été effectuée ponctuellement et à différents endroits de la Commune durant les six années d'études de l'élaboration du PLU, dont certaines ont été faites à partie de données issues du site internet officiel du cadastre (cadastre. Gouv) lorsqu'elles étaient disponibles, et parfois, à partir de plans de permis de construire ou de lotir photocopiés et scannés.

C'est à partir d'un plan papier scanné et sans cotation de distance que la limite d'emprise du premier rang de construction des parcelles du lotissement de la Rue de la Résistance a tout d'abord été tracée sur les plans de travail, ayant servi à "caler" la profondeur de la zone urbaine U pour ce côté ci de la Rue de la Résistance, telle qu'elle a été présentée lors de l'enquête publique.

Une dernière mise à jour générale du fond de plan cadastral du PLU effectuée en quelques jours avant l'approbation, a fait apparaître le tracé des parcelles du nouveau lotissement sur le plan de zonage du PLU mais le décalage de quelques mètres entre les parcelles du premier rang devant être constructibles et celle de la zone U censée couvrir ces dernières, a échappé à l'attention de tous.

C'est donc par pure erreur matérielle qu'une partie parcelles de premier rang ont été classées en zone agricole A au lieu de U.

Dans la mesure où l'objectif du Conseil Municipal a toujours été de prendre en compte ce premier rand de construction d'une opération de lotissement autorisée avant approbation du PLU, et non de revenir sur les droits acquis par l'autorisation de lotir, M. Le Maire propose de décaler de quelques mètres (entre 6.50 m et 9 m selon les parcelles) la limite de la zone U vers le sud-est, sans décroché (en tirant droit), en se calant sur la limite parcellaire arrière du premier rang des parcelles du lotissement en partant de la rue.

****

M. le Maire a pris l'initiative d'établir le présent dossier et de lancer cette procédure de modification simplifiée du PLU, pour rectification d'une erreur matérielle, en application du a) de l'article R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme.

L'évolution du tableau des superficies est la suivante :

Tableau des surfaces graphiques
Evolution suite à la modification simplifiée

PLU approuvé le 24/09/12		Après modification simplifiée n°1	
Zone du PLU	Superficie (en hectares)	Zone du PLU	Superficie (en hectares)
LES ZONES URBAINES		**LES ZONES URBAINES**	
La zone UC	**61,72**	**La zone UC**	**61,72**
Dont le secteur Uca	5,65	Dont le secteur Uca	5,65
La zone U	**91,50**	**La zone U**	**91,66**
Dont le secteur Udu	1,86	Dont le secteur Udu	1,86
La zone UE	**51,06**	**La zone UE**	**51,06**
Dont le secteur Uei	7,61	Dont le secteur Uei	7,61
Total surfaces zones urbaines	**204,28**	Total surfaces zones urbaines	**204,44**
LES ZONES A URBANISER		**LES ZONES A URBANISER**	
La zone AU	**17,29**	**La zone AU**	**17,29**
La zone AUE	**4,96**	**La zone AUE**	**4,96**
Total surfaces zones à urbaniser	**22,25**	Total surfaces zones à urbaniser	**22,25**
LA ZONE NATURELLE		**LA ZONE NATURELLE**	
La zone N	**532,02**	**La zone N**	**532,02**
Dont le secteur Nc	8,36	Dont le secteur Nc	8,85
Dont le secteur Ni	58,12	Dont le secteur Ni	58,12
		Dont le secteur Ncc	12,00
LA ZONE AGRICOLE		**LA ZONE AGRICOLE**	
La zone A	**1796,14**	**La zone A**	**1795,98**
Dont le secteur Ai	281,36	Dont le secteur Ai	281,36
Total superficie commune :	2 555,00	Total superficie commune :	2 555,00

****

Ledit dossier est mis à la disposition du public pendant un mois, du **11 mars 2013 au 11 avril 2013 inclus.**

La mise à disposition de ce dossier a fait l'objet d'un avis **(annexe 10),** affiché en Mairie et publié dans la presse.

Le public est invité à faire part de ses observations sur le registre ci-joint, où à les formuler par courrier à adresser, dans le délai de mise à disposition défini ci-dessus, à Monsieur Le Maire de BRAZEY EN PLAINE, Place de l'Hôtel de Ville 21 470 BRAZEY EN PLAINE.

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur Le Maire de BRAZEY EN PLAINE saisira le Conseil Municipal de BRAZEY EN PLAINE pour qu'il délibère de manière motivée sur l'approbation de cette modification simplifiée du PLU.

Le Maire
Alain GUYOT
Signature et cachet de la Mairie

Pièces annexées:

1. Délibération du Conseil Municipal de Brazey En Plaine du 11 février 2013
2. Deux extraits graphiques A3 de l'ancien POS en vigueur avant approbation du PLU de 2012
3. Extrait du rapport de présentation du PLU de 2012 comprenant l'erreur relative à la carrière, page 152.
4. Extrait graphique du PLU de 2012 actuellement en vigueur avec report de l'ancien secteur Ncc de l'ancien POS
5. Extraits du règlement du PLU annotés en vue d'intégrer le secteur Ncc
6. Extraits du plan de zonage modifié proposé dans le cadre de la modification simplifiée
7. Vue aérienne utilisée en septembre 2012 suite à l'enquête publique pour déterminer l'emprise boisée aux abords du centre équestre
8. Photographies des abords du bâtiment du centre équestre montrant l'état non boisé d'une partie des parcelles YH n°63, 64, 65, 66, et 99.
9. Arrêté d'autorisation de déclaration préalable du 29 juin 2009 et le plan de lotissement joint
10. Avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1

VOIR PLAN 3,4 AU 1/2000

PRE NEUF

RN

LA CÔTE SAUGRELLE

LA TOPPE AU LOUP

LES BINGÉES

AU BAS DE GI

LE BUISSON DE TREMBLES

NC

LES GRÈBILLOTTES

LES FONTENOTTES

LES PRÉS VERNOIS

Chemin départemental

LA TOPPE AU PIAT

LE PAQUIER DE G

RN

LA CHAUDENIÈRE

Chemin départemental N°8

LA CORVÉE AU MUS

ND

EN PRÉ BROIN

SUR LES DIX SOITURES

LES DIX SOITURES

NCc

PRÉ TONNELIER

EN L'ISSARD

EZ PRES VAUDREY

EN BRULLET

AUX GRAVIERS

CHAMPS PATOUX

LA POIROUSE

Chemin

rivière

N° 34

BESSEY - LES - CÎTEAU

LA GRANDE POIROUSE

ND

Annexe 2
Page 2/2

commune

d'AUBIGNY - EN - PLAINE

ND
NC
RN
N° 34
Chemin
DERRIÈRE LE MOULIN
LA GRANDE POIRIOUSE
CHAMPS PATOUX
GRAVIERS
LA POIRIOUSE
PRÉ TONNELIER
EN L'ISSARD
CHAUDENIÈRE
SUR LES SOLITURES
DIX
EZ PRÉS VAUDRAY
EZ VERDURES
LE PAQUIER DE GLAIRE
LA TOPPE AU PIAT
LES GRÉBILLOTTES
AU BAS DE GLAIRE

La Commune n'a toutefois pas souhaité agrandir la zone constructible actuelle sur ce petit secteur puisqu'elle estime qu'il est préférable d'éviter de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles dans une zone à risque du PPRI, même s'il s'agit de la zone bleue.

2- La zone 2NA prévue pour l'extension de la zone économique de la route d'Esbarres.

Le POS prévoyait la possibilité d'extension de la zone économique de la route d'Esbarres en zone 2 NA. Les premières études du PLU ont envisagé le maintien de cette extension de zone économique.

Toutefois, l'extension a été abandonnée puisque la Commune disposait d'autres terrains susceptibles d'accueillir de l'activité économique : tout d'abord dans les quelques espaces libres de la zone actuelle Rte d'Esbarres, mais aussi suite à la libération du site par Dijon Céréales Rte de Dijon et dans la zone En La Courbe qui bénéficie d'une bien meilleure vitrine commerciale.

2.2.1.14 Suppression de la zone Ncc

Les secteurs de sablières étaient classés à l'ancien POS en secteur particulier de la zone NC agricole : le secteur NCc qui autorisait l'exploitation de gisements de matériaux.

Il n'existe plus d'activité d'exploitation de carrières sur la Commune aujourd'hui et à priori il n'est pas prévu la création de nouvelles. Ainsi il n'est pas nécessaire de maintenir ce zonage particulier pour cette activité. La Commune préfère protéger les terres et les sites puisque ces milieux humides présentent un fort intérêt écologique selon le diagnostic environnemental.

Si un nouveau besoin d'exploitation du sous-sol émerge dans le futur, la Commune pourra alors envisager, en fonction de l'intérêt général du projet, l'évolution de son PLU.

La zone Ncc du POS est donc supprimée et remplacée selon les terrains par de la zone agricole A ou naturelle N.

2.2.1.15 Regroupement des deux types de zones d'activités existantes en une seule : la zone UE

Les deux zones d'activités UE et UF avaient une vocation légèrement différente. La première concernait les activités économiques, industrielles ou installations à nuisances et la seconde les activités artisanales. Ce cloisonnement des différentes activités est parfois difficile à interpréter car une activité artisanale peut être nuisante ou pas : un boucher est un artisan : pas de nuisances. Une menuiserie est également une activité artisanale : fortes nuisances.

Donc afin de simplifier l'instruction des demandes d'implantation des entreprises, il est décidé de ne conserver qu'un seul type de zone économique UE susceptible d'accueillir tous types d'activités.

Des protections sont prévues dans le règlement afin de s'assurer que l'activité à implanter est compatible en terme de nuisances, de sécurité et salubrité avec de l'habitat éventuel à proximité.

Modification simplifiée n°1 du PLU de BRAZEY EN PLAINE

Annexe 4

ORGAT

Extrait secteur Ncc principal accueillant la carrière actuelle



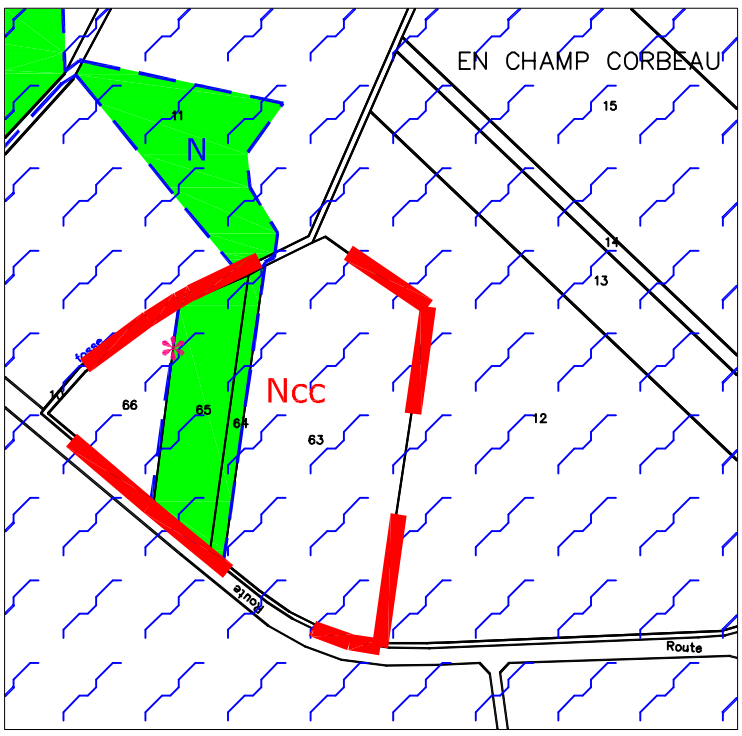
Report de la limite du secteur Ncc de l'ancien POS sur le plan de zonage du PLU approuvé le 24/09/12

LEGENDE

- N — Zone naturelle du PLU du 24/09/12
- A — Zone naturelle du PLU du 24/09/12
- Ncc — Limite de secteur Ncc du POS en vigueur avant le PLU du 24/09/12
- Report pour information de l'Atlas des zones inondables de la Vouge
- Fiche Paysage (L123-1-5,7° du Code de l'Urb.) du PLU 2012
- Localisation de la carrière actuelle Arrêté Préfectoral de 1997
- Localisation extension de carrière sollicitée par l'exploitant

Plans croquis

Extrait secteur Ncc En Champ Corbeau



ANNEXE 5

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1 DE BRAZEY EN PLAINE

Extraits du projet de règlement annoté en vue d'être annexé au dossier de mise à disposition du public

Extraits concernés :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre IV : ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Les ajouts proposés figurent en surligné jaune et caractères rouges.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de BRAZEY EN PLAINE, représenté sur les divers plans de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de BRAZEY EN PLAINE délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- Zone UC : zone urbaine du centre ancien à vocation principale d'habitat ;
. zone UCa : secteur de la zone U acceptant l'activité agricole,

- Zone U : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
. zone Udu : secteur de la zone U déjà urbanisé, mais dont les viabilités sont insuffisantes ;

- Zones UE : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;
. zone UEi : secteur de la zone UE soumis à un risque éventuel d'inondation ;

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zone AU :** zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

- Zone A : zone agricole :
. zone Ai : secteur de la zone A soumis à un risque éventuel d'inondation.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

- Zone N : zone naturelle :
. Zone Nc : secteur mixte de la zone N acceptant les activités agricoles ainsi que de l'hôtellerie ;
. zone Ni : secteur de la zone N soumis à un risque éventuel d'inondation.
Zone Ncc : secteur de la zone N protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (carrières sablières…)

NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peut être concerné partiellement par des risques d'inondation repérés sur le zonage par report de la limite du zonage du PPRI, (plan de prévention des risques d'inondation), intégré dans l'annexe Servitudes d'utilité publique, ou par une trame reflétant les secteurs éventuellement inondables repérés par l'Atlas des Risques de l'Etat.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront

être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.
4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 –d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur tout le territoire communal, selon délibération du 26 mars 2012.

6° - Lotissements et permis valant division parcellaire : en application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (R 431-24) sur toutes les zones du PLU, étant précisé que cependant les règles de hauteur s'appliqueront à toutes les constructions.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

- Le long des infrastructures terrestres classées bruyantes (voie ferrée ; RD 968), il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 (voir annexe n° 7 E 2 du plan local d'urbanisme).

- Archéologie :
De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R 315.1 du code de

l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3 du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122.1 du code de l'environnement,

- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes**.
Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cade du porter à connaissance.
Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toutes découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 39-41, rue Vannerie 21000 DIJON, Tél : 03 80 68 50 20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

- **Risques naturels** :

- La commune de BRAZEY EN PLAINE est couverte en partie par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Saône, approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2008. Les limites du périmètre concerné sont reportées sur le plan de zonage, par un indice « i » affectant les parties de zones concernées. Les règles particulières découlant de cette servitude sont présentes dans l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».
- Les secteurs concernés par des risques éventuels d'inondation selon l'Atlas des Risques sont repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, selon les données d'inondabilité connues.

Sismicité : BRAZEY EN PLAINE, est recensé par le Décret du 22 octobre 2010 dans une zone à sismicité « deux », L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5.

- Transports de matières dangereuses : Servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transports de Gaz. La Commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2002 et révisé en 2007 comme soumise au risque de transport de matières dangereuses par voie ferrée, routes, autoroutes et souterrain (gazoduc).

TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

« *Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».

Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« *Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs Ai, compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé (PPRI ; voir l'annexe Servitudes d'Utilité Publique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, sont admises.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., …, et à condition d'être situé à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,

- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU autres qu'agricoles, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,

- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles, notamment ceux liés à la pratique de la randonnée, du vélo tout terrain, etc....

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition :

- de ne pas créer de sous-sol, de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment)..
- de ne pas affecter de manière significative les sites Natura 2000, couvrant une partie du territoire communal, ou situés sur un territoire limitrophe.

Dans les secteurs Ai, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voir interdire la construction.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs de risques éventuels d'inondation, les constructions pouvant même être interdites en application du PPRI dans les secteurs Ai concernés par cette servitude.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de toute origine doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur, notamment celles découlant du Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la VOUGE.

En complément aux obligations ci-dessus, la réalisation de citernes favorisant la rétention et la réutilisation d'eaux pluviales est vivement recommandée.
.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés autant que possible en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 m. par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 5 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles, ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point,

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage ou en leur partie sommitale par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,
- Par exception, la hauteur des silos et des matériels techniques d'exploitation des carrières n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des engins liés aux modes doux de déplacement, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte cependant :
- un secteur Nc correspondant à un centre équestre existant, équipement de loisirs en milieu naturel.
- Un secteur Ncc correspondant à un secteur de la zone N protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (carrières sablières…)

Elle intègre également un secteur Ni exposé à des risques d'inondation définis par le PPRI de la Saône.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone, notamment ceux liés à la pratique de la randonnée et des sports non motorisés,
- Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.
- Dans le secteur Nc, les constructions liées et nécessaires au fonctionnement du centre équestre préexistant à l'approbation du PLU et à son développement en tant qu'équipement de loisir, à l'exception de l' habitat, des activités artisanales et industrielles et des entrepôts commerciaux, et sous

condition d'être compatibles avec la protection de la zone agricole alentour, et d'être desservies par des équipements publics suffisamment dimensionnés.

- Dans le secteur Ncc, les constructions et installations liées à l'exploitation de carrières ou à la valorisation des matériaux qui est complémentaire, et notamment le broyage, concassage, criblage, tamisage…
- Dans le secteur Ni, tout aménagement, équipement, construction et installation publique, sous condition de prendre en compte le risque d'inondation pour ne pas entraver l'écoulement des eaux, ni réduire les champs d'expansion des crues.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées et soumises ci-dessus à conditions particulières sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment)..

.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs de risques éventuels (secteur Ni notamment, secteur soumis aux règles du PPRI), les prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

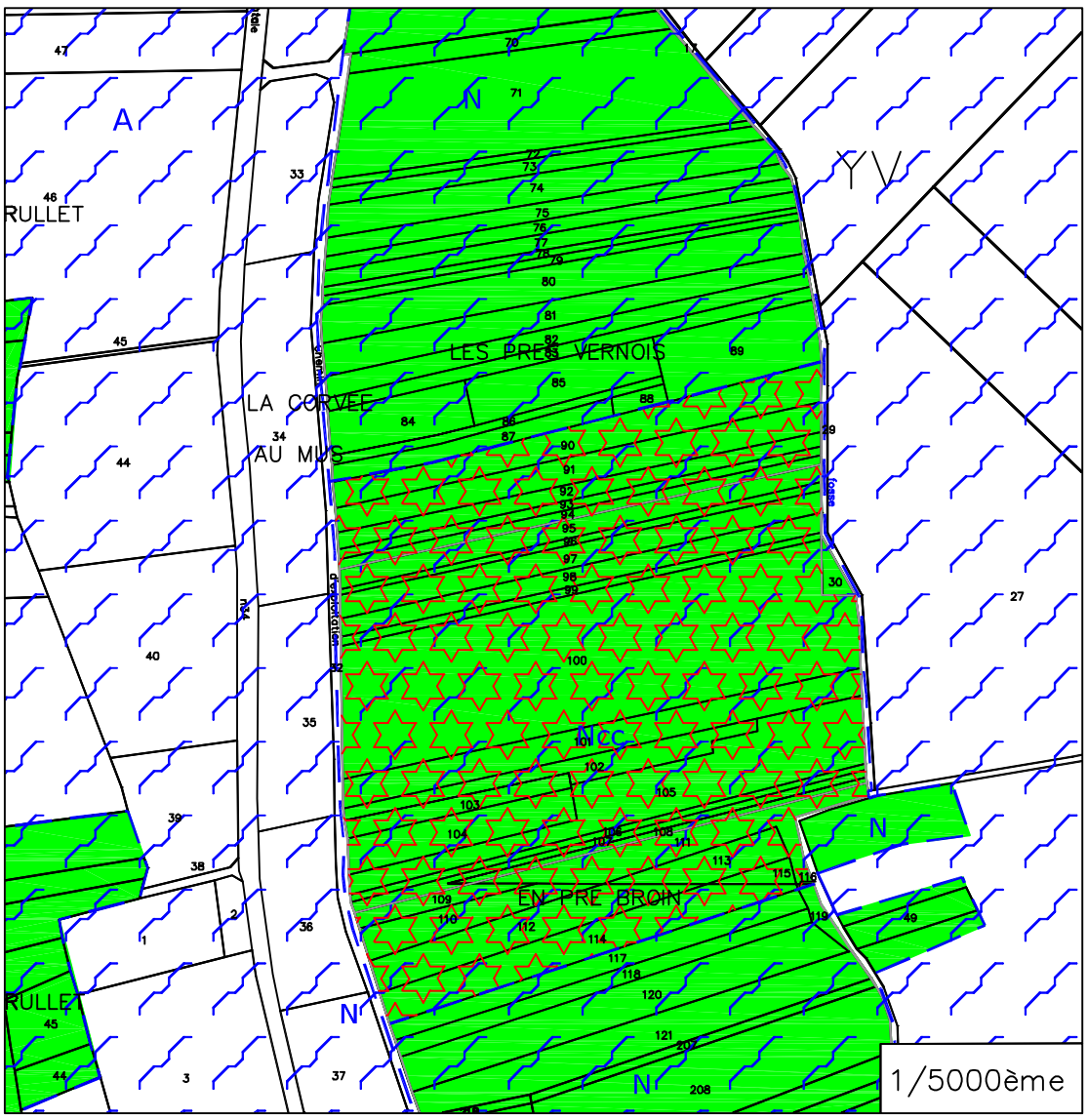
SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles 3 à 14 de la zone A.

Modification simplifiée n°1 du PLU de BRAZEY EN PLAINE

Annexe 6

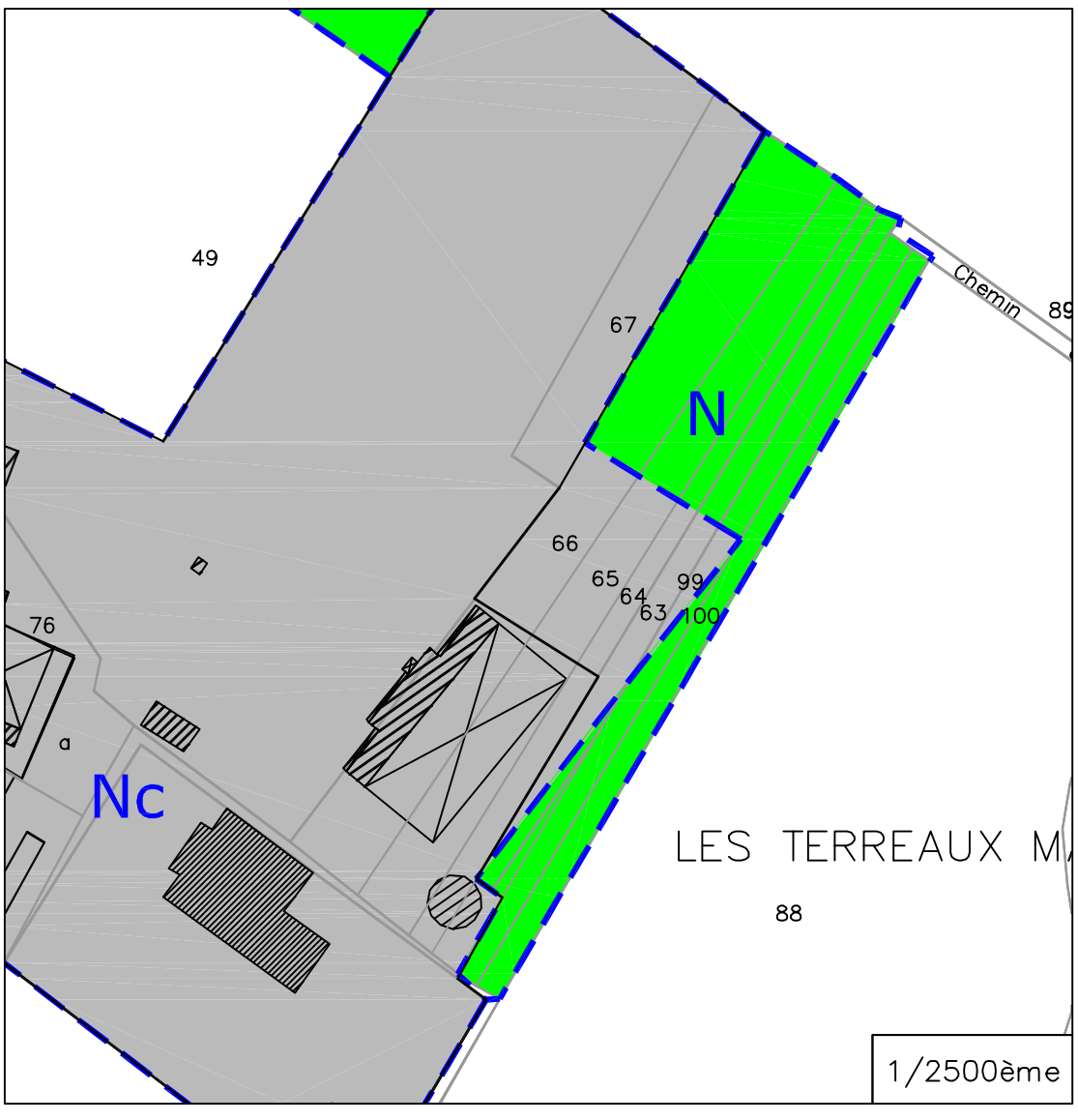
Extraits du plan de zonage (pièce 6 du PLU) après modification simplifiée n°1

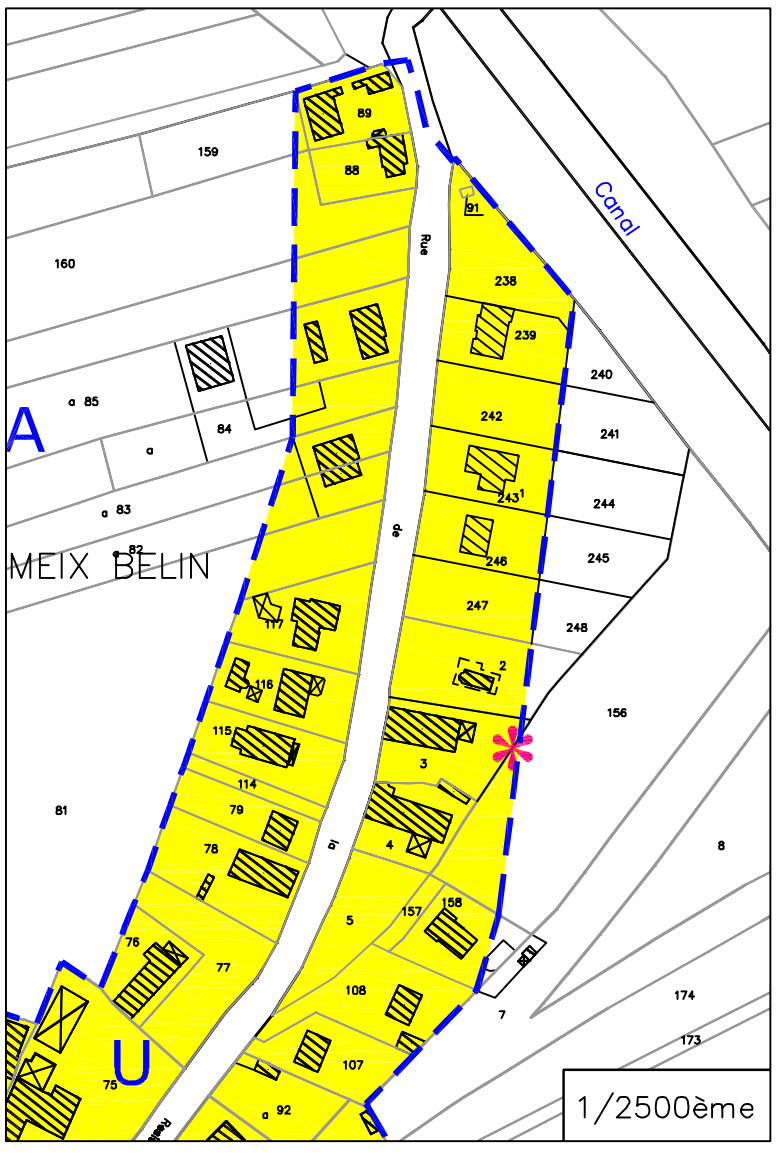


LEGENDE

- N — Zone naturelle
- Ncc — Secteur de carrière de la zone naturelle
- A — Zone agricole
- U — Zone urbaine
- Report pour information de l'Atlas des zones inondables de la Vouge
- * — Fiche Paysage (L123-1-5,7° du Code de l'Urb.) du PLU 2012

Plans croquis





N

ORGAT

fevrier 2013

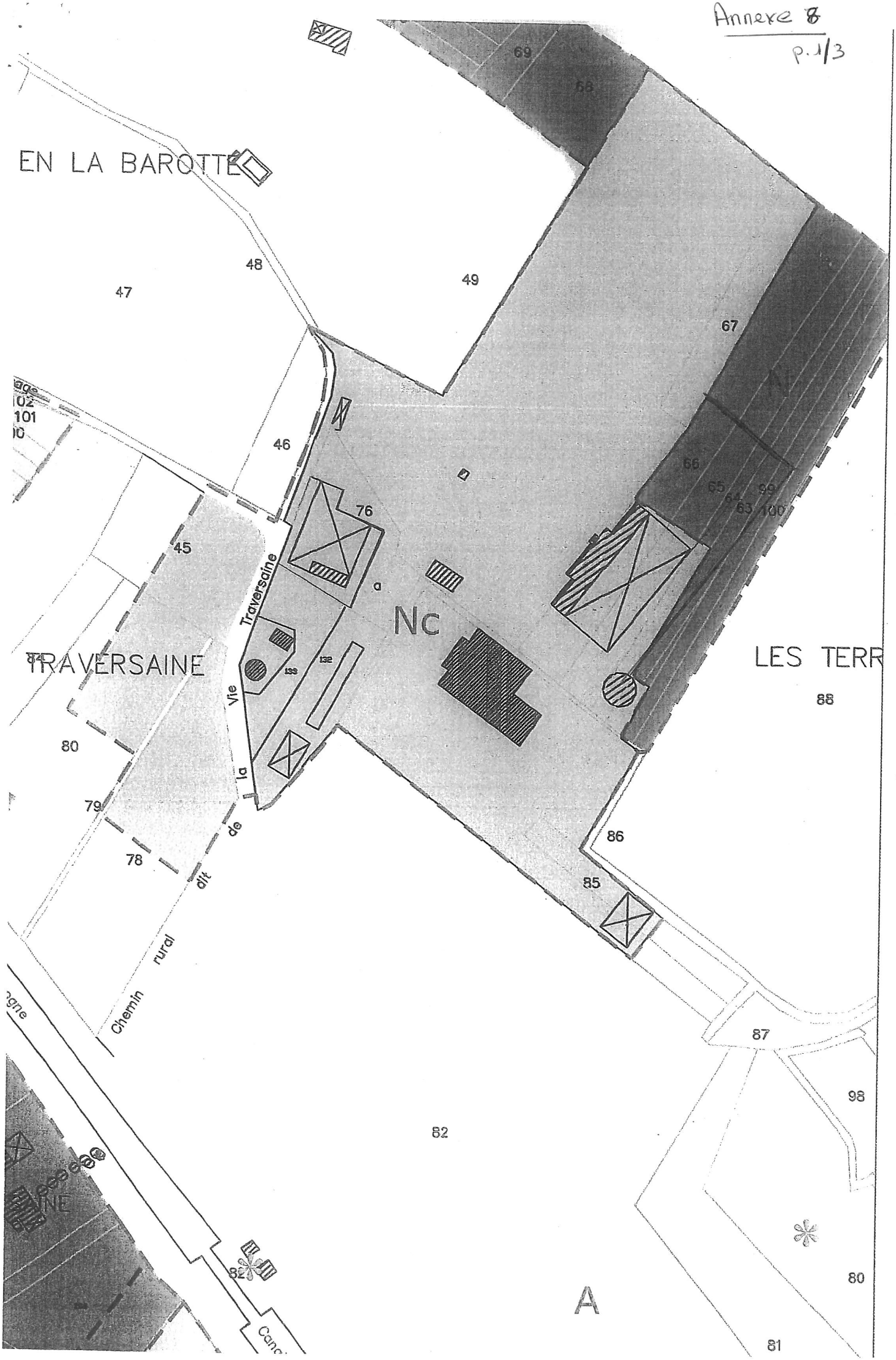
Vue aérienne obsolète



© IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 5° 13' 20.0" E
Latitude : 47° 08' 37.4" N

Annexe 8
p. 1/3


EN LA BAROTTE
47
48
49
46
45
76
Nc
TRAVERSAINE
Vie Traversaine
la
de
dit
Chemin rural
LES TERR
88
80
79
78
86
85
87
98
82
A
81
69
68
67
66
65
64
63
99
100

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Brazey-en-Plaine

dossier n° DP 021 103 09 B0016

date de dépôt : **11 juin 2009**
demandeur : **INDIVISION FEVRE**
pour : **un lotissement**
adresse terrain : **Rue de la résistance, à Brazey-en-Plaine (21470)**

ARRIVÉE
25 JUIN 2009
MAIRIE DE BRAZEY EN PLAINE
N° 3075

ARRÊTÉ

au nom de la commune de Brazey-en-Plaine

Le maire de Brazey-en-Plaine,

Vu la déclaration préalable présentée le 11 juin 2009 par l'INDIVISION FEVRE, représentée par Mme FRANCOIS Marie-Claude demeurant 91 Route de Dijon, Brazey-en-Plaine (21470);

Vu l'objet de la déclaration :

- pour un lotissement de 6 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations
- sur un terrain, d'une superficie de 5 718 m², situé rue de la résistance, à Brazey-en-Plaine (21470)

Vu le code de l'urbanisme

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008

Vu le Plan d'occupation des sols approuvé le 21/01/1983, révisé le 9 mars 1990, modifié le 20 août 1998 et le 24 février 1999 et notamment la zone UD

ARRÊTE

Article unique

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

SOUS-PRÉFECTURE
DE
BEAUNE

Fait à BRAZEY-EN-PLAINE, le 29 juin 2009

Le maire,

Pour le Maire
L'Adjoint délégué,
Lionel Hovee

Alain GUYOT

MAIRIE DE BRAZEY-EN-PLAINE (Côte d'Or)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Annexe 3 p2/2

Département de Côte d'Or

Commune de Brazey-en-Plaine

Propriété de l'indivision FEVRE

PLAN PROJET D'AMENAGEMENT

DP10

Experts

SCP Mornand - Janin - Schenirer

Bourgogne

Canal de Bourgogne

bord du canal

Lot 1
1148 m²
SHON maxi envisagée 272m² pour une construction à usage d'habitation
(AB 1p)

Lot 2
928 m²
(AB 1p)
SHON maxi envisagée 272m² pour une construction à usage d'habitation

Lot 3
921 m²
(AB 1p)
SHON maxi envisagée 272m² pour une construction à usage d'habitation

Lot 4
907 m²
(AB 1p)
SHON maxi envisagée 272m² pour une construction à usage d'habitation

Lot 5
909 m²
(AB 1p)
SHON maxi envisagée 272m² pour une construction à usage d'habitation

Lot 6
905 m²
(AB 1p)
SHON maxi envisagée 271m² pour une construction à usage d'habitation

HORS LOTISSEMENT

Limite de constructibilité du POS
Zone NC
Zone UD

rue de la Résistance

borne
clôture
herbe
béton
pré
traver
horne

Regard EU fe=187.75 Ø300
Regard EU fe=187.28 Ø150
Grille EP fe=187.73 Ø300
Regard EU fe=187.13 Ø150
Grille EP fe=187.52 Ø300
Regard EU fe=187.01 Ø150
Grille EP fe=187.39 Ø300
Grille EP fe=187.38 Ø300
Regard EU fe=188.55 Ø150

(AB 160) (AB 85) (AB 84) (AB 82)

243150 243100 243050 817600 817500

Géomètres Experts Associés
4, Avenue de la Découverte - 21000 DIJON
Téléphone : 03 80 74 11 99 - Télécopie : 03 80 70 00 72
Courriel : contact@scp-mjs.fr

LEGENDE :
Accès imposé

Dressé le 12 Mai 2009
Echelle : 1/500
Référence dossier : 05205
Nivellement rattaché au N.G.F. (système IGN 69).
Système planimétrique rattaché en Lambert (zone2).

COMMUNE DE
BRAZEY-EN-PLAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION GENERALE

Prescrite par délibération du 29 mai 2008
Arrêtée par délibérations du 11 /01/11 et du 17/11/11
Approuvée par délibération du : 24/09/12

RAPPORT DE PRESENTATION
Diagnostic et choix retenus

V I S A

Date :

Le Maire,

PIECE N°

2.1

ORGAT

Sciences Environnement
Eau
Environnement
Géologie
Déchets
Assainissement

COPPI – GRILLON – BROCARD – GIRE
Société inter-barreaux d'Avocats

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme de planification.
Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, il doit assurer :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

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

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

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La simple lecture du P.L.U. doit permettre de connaître les droits et les contraintes administratifs liés à chaque terrain de la commune.

Le P.L.U. fixe notamment les règles de construction. Ainsi, avant d'entreprendre la réalisation de tout projet, il apparaît préférable de consulter ce document.

La connaissance préalable du droit applicable permet d'adapter le projet, ce qui conduit souvent à économiser du temps.

Contenu du P.L.U.

Le P.L.U. comprend :

Le présent rapport de présentation :

Il relate l'analyse préalable à l'élaboration du P.L.U.
Il expose et explique les options d'aménagement retenues, mais il n'est pas générateur de droit.

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) :
Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement générales retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'inscrit dans le respect de l'article L 121-1 cité ci avant.

Conformément à la loi urbanisme et habitat, le présent PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le document «orientations d'aménagement » et le règlement seront cohérents avec lui.

Les orientations d'aménagement
Les orientations d'aménagement permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulières. Elles sont facultatives et les opérations doivent respecter une notion de compatibilité avec elles. Elles sont opposables aux tiers.

Le règlement :
Il fixe pour chaque zone les règles applicables en matière d'utilisation du sol.
Il se divise en 3 sections :

- la première répond à la question : "Que peut-on construire ?", (elle correspond aux articles 1 à 2)
- la seconde répond à la question : "Comment peut-on construire ?" (elle correspond aux articles 3 à 13)
- la troisième répond à la question : "Avec quelle densité peut-on construire?" (elle correspond à l'article 14).

Les documents graphiques :
Ils permettent de localiser le lieu d'application des règles écrites dans le règlement, et de localiser les servitudes et contraintes.

Et les annexes, avis émis et dispositions applicables au territoire portées à la connaissance par le Préfet :
Notamment les D.T.A., directives territoriales d'aménagement et les SUP, servitudes d'utilité publique (SUP).
Les SUP regroupent les contraintes supra communales qui sont imposées aux communes (ex. passage de lignes électriques, forêts soumises au régime forestier, faisceaux hertziens, etc..).

Comment consulter ?
Pour connaître les droits à construire sur un terrain, il faut dans un premier temps localiser le terrain choisi sur le plan de zonage, puis relever le nom de la zone à laquelle il appartient.

Ensuite, il convient de consulter le règlement propre à la zone considérée, de consulter le PADD et les orientations d'aménagement et enfin de vérifier qu'aucune servitude d'utilité publique ne vienne compromettre la réalisation du projet.

Le rapport de présentation se présente en trois documents :

1-Le présent document qui comprend :

le diagnostic,
la présentation des choix retenus
la prise en compte de l'environnement

2-Un document d'analyse de l'état initial de l'environnement

3- Les fiches d'identification du patrimoine

SOMMAIRE

1 PREMIERE PARTIE :DIAGNOSTIC 13

1.1 ANALYSE SOCIO DEMOGRAPHIQUE DE BRAZEY EN PLAINE 14
1.1.1 LA SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE 14
1.1.2 LA POPULATION ET L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 15
1.1.3 LE LOGEMENT SUR BRAZEY EN PLAINE : 19
1.1.4 EMPLOIS ET ACTIVITES ECONOMIQUES : 25
1.1.5 LES TRANSPORTS 34
1.1.6 LA SCOLARITE 38
1.1.7 BRAZEY EN PLAINE ET SES EQUIPEMENTS 40
1.1.8 L'ACTIVITE AGRICOLE 42

1.2 ORGANISATION URBAINE DE BRAZEY EN PLAINE 49
1.2.1 STRUCTURE DU BATI 51
1.2.2 COMPOSITION DU BATI 61

1.3 RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS 114

1.4 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 118

2 SECONDE PARTIE : LES CHOIX RETENUS 119

2.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 120
2.1.1 OBJECTIF DEMOGRAPHIE - HABITAT 121
2.1.2 OBJECTIF : REDYNAMISER L'ACTUEL « CENTRE DU VILLAGE » 127
2.1.3 OBJECTIF : AFFIRMER UN POLE ECONOMIQUE 130
2.1.4 OBJECTIF : « SATISFAIRE LES BESOINS EN TERME D'EQUIPEMENTS ET DE DEPLACEMENT » 136
2.1.5 OBJECTIF : « PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DURABLE » 138

2.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ANCIEN POS 142
2.2.1 LES MODIFICATIONS DU ZONAGE 143
2.2.2 L'EVOLUTION DU REGLEMENT 156
2.2.3 AJUSTER, SUPPRIMER OU CREER DES EMPLACEMENTS RESERVES. 156
2.2.4 LES ALIGNEMENTS 159
2.2.5 DIVERS 159

2.3 LE ZONAGE ET LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES 160
2.3.1 LE DECOUPAGE EN ZONES 160
2.3.2 LE TABLEAU DES SURFACES 167

2.4 LA REGLEMENTATION DES ZONES AU SEIN DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LEURS MOTIVATIONS 168
2.4.1 TRAME DU REGLEMENT 168
2.4.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 170
2.4.3 LA REGLEMENTATION DU CENTRE ANCIEN, ZONE UC 170
2.4.4 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE URBAINE U 173
2.4.5 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE URBAINE ECONOMIQUE UE 175
2.4.6 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE A URBANISER D'HABITAT AU 176
2.4.7 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE AUE 178
2.4.8 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE A 179
2.4.9 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N 179

3 TROISIEME PARTIE : 181

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 181

1 PREMIERE PARTIE :DIAGNOSTIC









1.1 ANALYSE SOCIO DEMOGRAPHIQUE DE BRAZEY EN PLAINE

1.1.1LA SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

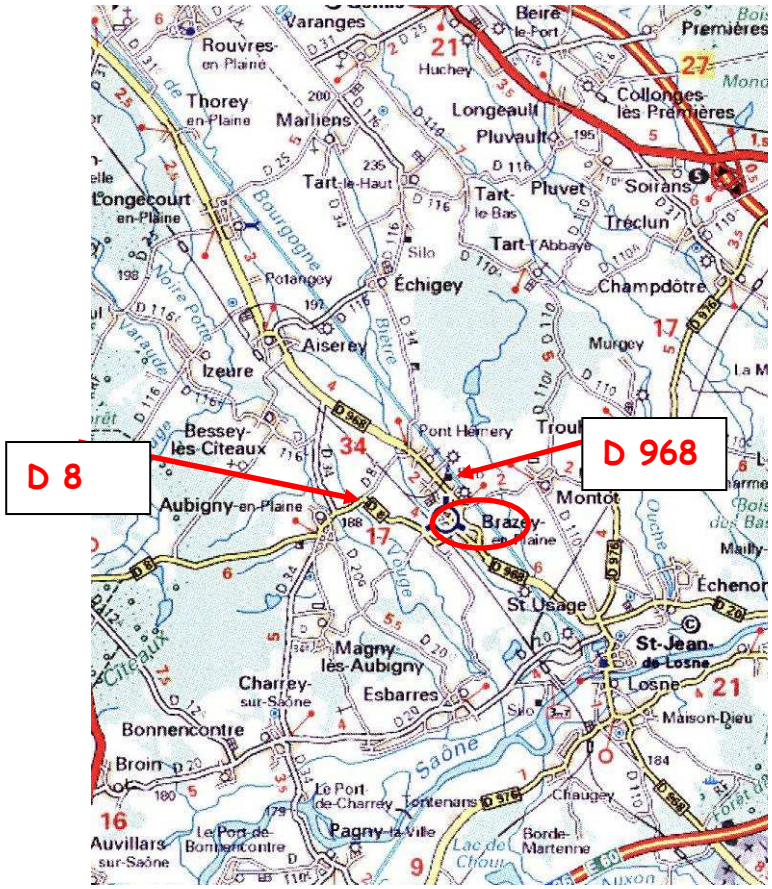
Administrativement, la commune de Brazey en Plaine fait partie de l'arrondissement de Dijon et du canton de Saint Jean de Losne et appartient depuis le 1er janvier 2006 à la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise.

Elle s'étend sur 2555 ha qui sont pour plus de moitié occupés par des espaces agricoles (1843 ha) d'après le recensement agricole réalisé par l'Agreste en 2000. A titre informatif, le zonage de l'actuel PLU classe 1465 ha en espaces agricole (zone A).
Cet élément souligne **la place importante de l'agriculture** au sein de la commune de Brazey en Plaine.

Les voies qui traversent la commune sont :

- Un axe principal, la D 968 qui conduit au Nord à Dijon et au Sud à Saint Jean de Losne
- Un axe secondaire, la D8, qui passe au centre bourg pour rejoindre la D 968.

De plus, située à 25 kilomètres de l'agglomération dijonnaise et à l'ouest de Saint Jean de Losne, Brazey en Plaine occupe une position lui permettant de s'inscrire dans un rôle de centre-bourg **géographique** par rapport aux communes avoisinantes : Aiserey, Aubigny, Bessey les Citeaux, Izeure, Longecourt en Plaine, Magny les Aubigny, Montot et Thorey en Plaine.



Commune située au Sud du département de la Côte d'or, BRAZEY EN PLAINE occupe une position géographique intéressante car localisée :

- à moins de 30 mn de Dijon, (trajet voiture ou TER),
- à moins de 20 km de Longvic et Tavaux,
- à moins de 20 km des entrées d'autoroute et de la plate forme multimodale de Pagny,
- Au bord du canal de Bourgogne.

=> La commune bénéficie d'une bonne accessibilité à l'agglomération et dispose d'un réseau de transport multiple : desserte ferrée et routière.

1.1.2LA POPULATION ET L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Analyse de l'état actuel

	1975	1982 + 7ans	1990 + 8 ans	1999 + 9 ans	2008 + 9 ans
Population sans double compte	2181	2415 (+10,7%)	2499 (+3,5%)	2455 (-1.68 %)	2563 (+4,4%)
Moyenne annuelle	--	**1,53%**	0,44%	- 0,19%	0,48%
Taux de croissance annuel		**1,47 %**	0,43 %	-0,188%	0.5%
Nombre de logements	747	862 **+15,4%**	897 **+4%**	958 **+6.8%**	1053 **+9,9%**

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	1 721	2 181	2 415	2 499	2 455	2 563
Densité moyenne (hab/km²)	67,4	85,4	94,5	97,8	96,1	100,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

De 1982 à 1999, la démographie de Brazey en Plaine se caractérise par un ralentissement de sa croissance.
Depuis au contraire, la croissance reprend modérément.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+3,5	+1,5	+0,4	-0,2	+0,5
- due au solde naturel en %	+0,8	+0,7	+0,7	+0,6	+0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,7	+0,7	-0,3	-0,8	+0,2
Taux de natalité en ‰	19,5	15,7	13,7	13,1	11,5
Taux de mortalité en ‰	11,7	8,4	6,7	7,2	9,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

Cette tendance à la baisse était due en partie à une légère baisse progressive du solde naturel depuis 1975 mais surtout par une baisse importante du solde migratoire qui atteint – 0.8 % entre 1990 et 1999.

Evolution démographique
L'augmentation de la population peut s'expliquer par :

⇨ Le solde naturel qui reflète la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.

⇨ Le solde migratoire qui exprime la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.
L'importance de l'évolution de la population est mesurée par le taux d'évolution (ou taux de croissance).

Les chiffres énoncés ci-dessus correspondent à « la population municipale sans doubles comptes ».
La population sans doubles comptes comprend toutes les personnes résidant sur le territoire communal.
Il s'agit des personnes qui ont un lien très fort avec la commune, soit parce qu'elles y vivent, soit parce que leur famille, si elles sont mineures, ou leur conjoint, si elles travaillent loin de leur domicile, y vit. On notera que les étudiants majeurs, vivant hors du domicile familial, sont recensés au titre de la population municipale de la commune où ils résident pour leurs études.

La dynamique démographique liée au phénomène de « rurbanisation » caractérisé par un fort apport de population d'actifs urbains manifestant leur désir de vivre en zone rurale explique pour partie la forte croissance de la population passant de 2181 habitants en 1975, à 2499 en 1990, soit une augmentation de 14%.
Toutefois, ce phénomène de « rurbanisation » est à relativiser, du fait de l'éloignement de Brazey en Plaine et cette forte croissance peut s'expliquer plus largement par d'autres facteurs tels que :

- L'existence de réseaux de desserte en transport en commun,
- les emplois offerts sur le territoire communal,
- les équipements et les services mis à disposition à l'échelle d'une ville.

Ces éléments concourent à la dynamique démographique observée entre 1975 et 1990.

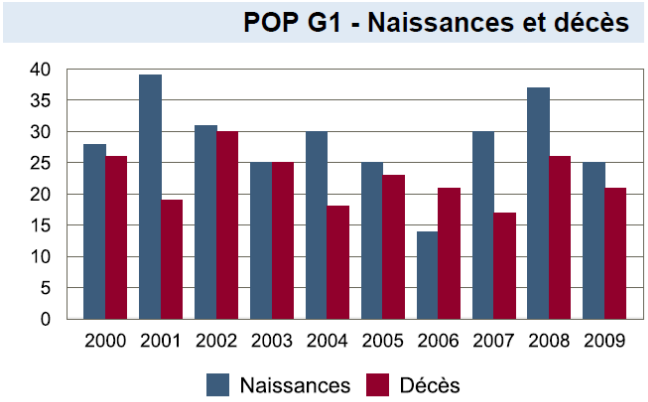
Constat :
=> Une augmentation de la population depuis 75 mais une diminution du rythme de croissance de 90 à 99.
Légère reprise ces dernières années du taux de croissance annuel.

Au cours des années 90, cette croissance s'est ralentie et il y a même un léger tassement démographique avec une population recensée en 1999 de 2455 habitants (soit une baisse de 1,68% par rapport à 1990).
Durant la même période, le rythme de croissance de la population a également ralenti dans le canton ainsi que dans le département mais de manière moins importante que pour la commune.

Après une décennie de faible croissance, on peut observer un certain regain de population.
Ce regain de population correspond à une augmentation de 4,4% en 9 ans soit 0,5 % par an de taux de croissance, sachant que ce taux était de -0,19 % pour la période 1990-1999.

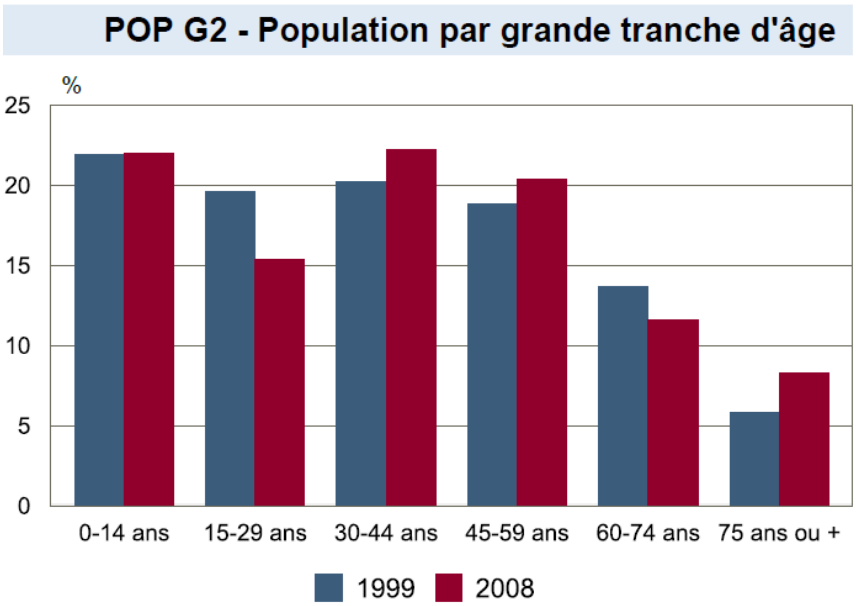
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999 à 2008
Evolution Brazey en Plaine	**+ 10.73%**	**+3.5%**	**- 1.68 %**	**4,4 %**
Evolution canton de Saint Jean de Losne	+1.0%	+0.3 %	- 0.2 %	+0.9
Evolution commune de Genlis	+2.6%	+0.8%	0%	+0.6%
Evolution Côte d'Or	+0.5%	+0.5%	+0.3%	+0.3%

A titre de comparaison, Brazey s'est développée de manière plus soutenue ces dernières années que le reste du canton ou que Genlis ou encore que la moyenne départementale, en raison d'une offre d'emploi et de transports en commun sur Brazey En Plaine.



Source : Insee, État civil.

Au regard des composants du taux d'évolution de la commune de Brazey en Plaine, il ressort que la croissance démographique relève autant du taux de variation naturel (+0.2%) que du solde migratoire (+0.2% aussi).



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Globalement la structure de population de Brazey se rapproche de la structure nationale en un peu plus jeune.

Brazey connaît donc aussi la problématique nationale de population vieillissante mais moins marquée qu'au niveau national car sa composition est légèrement plus favorable.

Entre les deux derniers recensements, l'équilibre de la population est presque maintenu bien que l'on constate tout de même un léger vieillissement de la population (baisse des 15-29 ans, hausse des 45/59 et des + de 75 ans).

POP T3 - Population par sexe et âge en 2008

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**1 269**	**100,0**	**1 294**	**100,0**
0 à 14 ans	289	22,8	275	21,2
15 à 29 ans	191	15,1	205	15,8
30 à 44 ans	278	21,9	291	22,5
45 à 59 ans	275	21,7	248	19,2
60 à 74 ans	147	11,6	151	11,7
75 à 89 ans	85	6,7	119	9,2
90 ans ou plus	3	0,2	5	0,4
0 à 19 ans	370	29,1	364	28,1
20 à 64 ans	723	57,0	704	54,4
65 ans ou plus	176	13,9	226	17,4

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

France :

0 à 19 ans	7 831 979	26,0	7 464 581	23,3
20 à 64 ans	17 981 424	59,8	18 464 379	57,6
65 ans ou plus	4 274 479	14,2	6 118 024	19,1

Aujourd'hui, le phénomène de vieillissement de la population est un phénomène national.
A l'échelle de la France, entre 1950 et 2000, le nombre de personnes âgées d'au moins 60 ans est passé de 6,7 à 12,1 millions, soit une augmentation de 5,4 millions. Brazey en Plaine est également touché par ce phénomène.

Les enjeux démographiques :

- ⇨ **conserver une certaine dynamique démographique**
- ⇨ **faire face au phénomène de vieillissement de la population**

1.1.3LE LOGEMENT SUR BRAZEY EN PLAINE :

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	**633**	**747**	**862**	**897**	**958**	**1 053**
Résidences principales	534	663	770	818	887	988
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	39	50	38	28	20
Logements vacants	74	45	42	41	43	45

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Evolution du nombre de logements						
	1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2008**
Ensemble des logements	633	747	862	897	958	1 053
- Croissance en% - Moyenne annuelle de croissance		+ 18 % **2,57%**	+15,4 % **2,2%**	+ 4 % **0,5%**	+6,8 % **0,76%**	+9,9 % **1.05%**

Le nombre de logements a vu son parc doubler en presque 40 ans (+ 63% de 1968 à 2008). Le taux de croissance qui suivait une pente descendante progressive est reparti à la hausse entre les deux derniers recensements.

LOG T2 - Catégories et types de logements

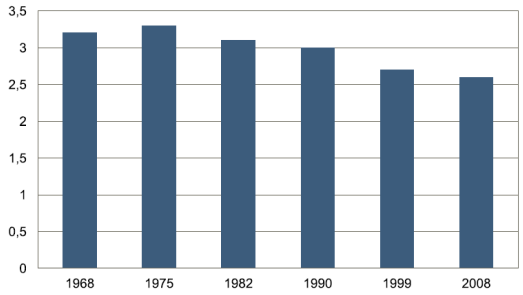
	2008	%	1999	%
Ensemble	**1 053**	**100,0**	**958**	**100,0**
Résidences principales	988	93,8	887	92,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	1,9	28	2,9
Logements vacants	45	4,3	43	4,5
Maisons	880	83,5	781	81,5
Appartements	167	15,9	143	14,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le nombre de logements vacants atteint une stabilité entre 43 et 45 logements en valeur absolue et a vu sa part diminuer en valeur relative.

Les résidences sont principalement des résidences principales. Les résidences secondaires voient leur nombre progressivement décliner

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Bien que supérieur à la moyenne nationale (2.3), le taux d'occupation des ménages de Brazey en Plaine de 2.6 est en baisse.

Ce constat s'explique par le phénomène de décohabitation et de l'allongement de la durée de vie, également observable à l'échelle du département de la Côte d'or mais aussi et surtout à l'échelle nationale.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2008	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,6	4,4
- maison	4,9	4,7
- appartement	3,2	3,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le nombre de pièces par logement augmente, y compris pour les appartements ce qui accentue le phénomène de desserrement de la population : non seulement il y a moins de personnes par ménages mais chaque personne vit dans des logements plus grands.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	1999	%
Ensemble	**988**	**100,0**	**887**	**100,0**
1 pièce	18	1,8	18	2,0
2 pièces	35	3,5	44	5,0
3 pièces	145	14,7	159	17,9
4 pièces	315	31,9	303	34,2
5 pièces ou plus	476	48,2	363	40,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

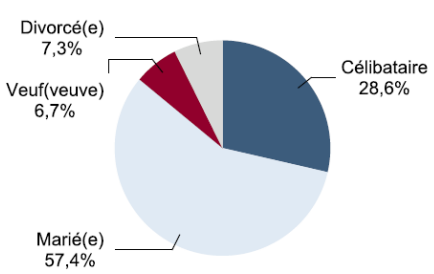
La typologie essentiellement représentée est le « 5 pièces et plus ». Tendance qui s'accroît depuis 1999. La proportion des petits logements de 1 à 3 pièces diminue alors qu'ils avaient connu une hausse entre 1990 et 1999.

=>Part importante des grands logements malgré une hausse significative des petits logements.

Au vu des chiffres disponibles de l'INSEE pour l'année 2008, 42.6 % des personnes déclarent un régime matrimonial individuel (célibataires, veufs ou divorcés).

A l'échelle de la France métropolitaine, le phénomène de desserrement est facilement observable et s'explique par les mutations actuelles de la société qui nous amènent à constater une diversification des types de ménages et un éclatement de la cellule familiale traditionnelle.

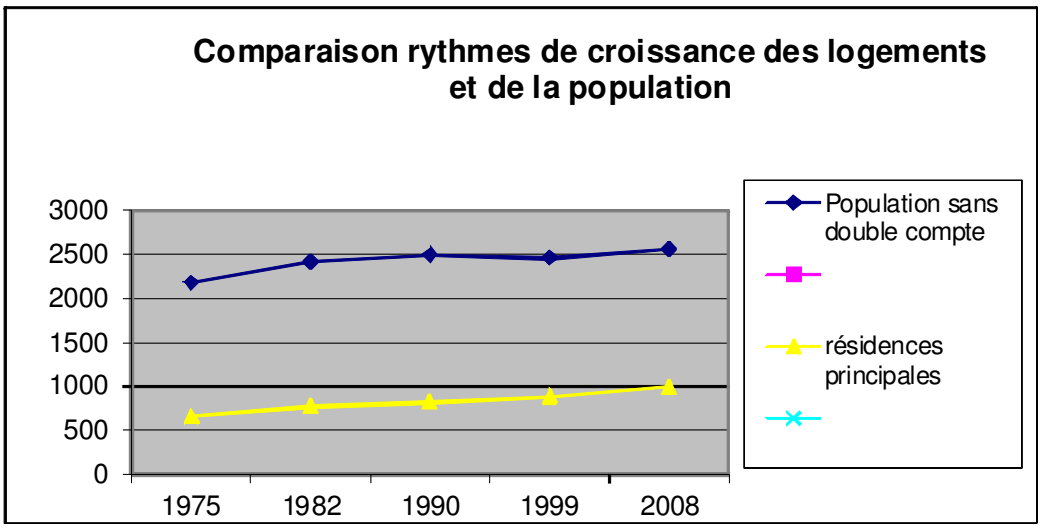
FAM G4 - État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2008



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Aujourd'hui si la commune souhaite conserver une population au minimum identique, le nombre de résidences principales doit augmenter et ce significativement, puisque l'on voit que la population n'augmente pas autant que le nombre de logements.
L'ensemble des résidences principales a augmenté de 11.38% de 1999 à 2008 alors que dans le même temps la population n'a augmenté que de 4%

	1975	1982	1990	1999	2008
Population sans double compte	2181	2415 (+10,7%)	2499 (+3,5%)	2455 (-1.68 %)	2563 (+4,4%)
résidences principales	663	770	818	887 + 8.4%	988 +11,38 %



Entre 1990 et 1999 la population a diminué alors que de nouveaux logements étaient construits.
Entre 1999 et 2008, la situation s'est améliorée mais le rythme de croissance de population apparaît toujours moins fort que celui de l'accroissement des résidences principales (4 % contre 11,38 %).

=>Brazey connaît le phénomène de desserrement de la population avec une population qui n'augmente pas autant que le nombre de logements.

La part des propriétaires est majoritaire sur la commune (74,5% en 2008) avec une tendance à la hausse.
A contrario, la part des locataires qui n'est pas faible à 23.8 % connaît une très légère diminution.
Le nombre des logés gratuitement diminue fortement.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**988**	**100,0**	**2 552**	**19**	**887**	**100,0**
Propriétaire	736	74,5	1 939	22	636	71,7
Locataire	235	23,8	571	8	213	24,0
dont d'un logement HLM loué vide	126	12,8	295	10	121	13,6
Logé gratuitement	16	1,7	42	9	38	4,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

=>Forte proportion de propriétaires résidents et un parc locatif qui atteint une part significative de 23.8 % avec 13% environ de logements sociaux.

La part « locataires » est en très légère baisse depuis 1999 et même 1990.

Par contre la part de l'appartement croît de 14.9% à 15.9 %

Avec 167 logements de type « appartement » en 2006 soit 16%, Brazey en Plaine offre tout de même une possibilité pour les jeunes ménages de s'installer et de trouver des logements plus abordables mais aussi la possibilité pour les personnes âgées de Brazey en Plaine de rester sur la commune et de trouver des logements plus adaptés lorsqu'elles ne peuvent plus entretenir leurs pavillons et leurs jardins.

De plus, il convient de mentionner que la commune compte 13,6 % de logement sociaux en 1999, part qui en soit est non négligeable, même si l'on peut considérer qu'elle n'est pas suffisante aux vues de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 qui prône une part de 20% de logements sociaux dans les communes.

Cette part de logements sociaux reflète véritablement **le statut de centre bourg** qui caractérise la commune de Brazey en Plaine.

En 1999, d'après les chiffres recueillis auprès du syndicat mixte du SCOT du dijonnais, Brazey en Plaine comptait 121 logements de type HLM soit 13 %. Ce chiffre est d'ailleurs supérieur à celui de la moyenne de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise qui pour la même année comptait 11% de Logements type HLM.

communes	Population en 2008	Logement HLM
Arc sur Tille	2464	3 %
Brazey en Plaine	**2563**	**13 %**
Gevrey Chambertin	3084	26.1%
Genlis	5542	26.5 %

A titre informatif, la commune de Brazey en Plaine avec 13 % de logement HLM occupe une place et un rang non négligeable en comparaison avec la commune d'Arc sur Tille (membre de la communauté de communes de la Plaine des Tilles) qui compte sensiblement le même

nombre d'habitants mais avec un taux d'équipements en logement HLM presque 9 fois inférieur à celui de Brazey en Plaine.
Genlis et Gevrey sont deux communes avec un fort taux de logements de type HLM au-delà des 20 % initialement prévus au sein l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Enfin, d'après un recensement des permis de construire de ces toutes dernières années, il est estimé qu'au moins la moitié d'entre eux concernent des logements aidés.
Il s'agit de logements avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire, c'est-à-dire tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

Pour ce qui concerne le logement locatif social :

- le Prêt Locatif à Usage Social.
- le Prêt Locatif d'intégration pour des ménages présentant une double fragilité financière et sociale.
- le Prêt Locatif Social pour des ménages aux revenus modestes cherchant à se loger dans des territoires au marché immobilier tendu.

Pour ce qui concerne l'accession sociale :

- le Prêt à Taux Zéro, pour les primo accédants
- le Prêt Accession Sociale.

La commune de Brazey en Plaine semble disposer d'une bonne marge pour poursuivre sa dotation en habitat collectif et en logements sociaux afin d'attirer des populations variées et continuer de s'inscrire dans le cadre légal de la mixité sociale.

=>Part importante des logements aidés et part non négligeable du logement social.

Le parc de logements de Brazey en Plaine est assez ancien.

Plus de la moitié des résidences principales a été construite avant 1975.

- Avec 33.5 % de logements construits avant 1949, **les possibilités de création de logements par réhabilitation de l'ancien sont existantes mais limitées** (sachant en outre que la part des logements vacants est faible (environ 4%).

LOG T5 - Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2006	**986**	**100,0**
Avant 1949	329	33,4
De 1949 à 1974	264	26,8
De 1975 à 1989	244	24,8
De 1990 à 2005	148	15,1

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

La commune de Brazey a délivré en moyenne 15 PC de création de logements entre 1999 et 2007 (au total 110 PC pour des maisons individuelles).

=> Cette production soutenue s'organise de manière assez irrégulière et dénote sans doute une faiblesse dans la programmation et la maîtrise de l'urbanisation.

Les enjeux

- ⇨ **Maintenir et maîtriser la croissance du parc de logements,**
- ⇨ **Répondre à la demande de population extérieure, et offrir des logements aux jeunes Brazéens,**
- ⇨ **Proposer une gamme de logements à la fois attractive et diversifiée.**

1.1.4 EMPLOIS ET ACTIVITES ECONOMIQUES :

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	1999
Ensemble	**1 597**	**1 539**
Actifs en %	72,8	69,9
dont :		
actifs ayant un emploi en %	65,2	57,5
chômeurs en %	7,6	12,0
Inactifs en %	27,2	30,1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,0	10,9
retraités ou préretraités en %	9,3	7,3
autres inactifs en %	8,9	12,0

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2008	1999
Nombre de chômeurs	**121**	**185**
Taux de chômage en %	10,4	17,2
Taux de chômage des hommes en %	9,0	12,7
Taux de chômage des femmes en %	12,0	23,2
Part des femmes parmi les chômeurs en %	54,3	57,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le taux de chômage à Brazey en Plaine est en diminution de 1999 à 2008.
Toutefois cette annonce est à nuancer car le dernier recensement date d'avant la crise économique et financière mondiale de 2008.
Il est donc tout à fait possible voire même probable que la situation en 2011 soit moins bonne.

De 1990 à 1999, la part des chômeurs (homme et femme confondus) avait augmenté de 63.7% et comptabilise 117 chômeurs de plus en 1999 par rapport à 68 en 1990. Cette brusque augmentation peut s'expliquer entre autre par la fermeture des cotôniéres.
En effet, dans le courant des années 1995 -97, la fermeture de l'usine TEXOR (cité des cotonnières) génératrice d'emploi pour la population active brazéenne explique pour partie l'évolution croissante du nombre de chômeurs entre 1990 et 1999.

Ajoutons à cela la délocalisation de Dijon Céréales qui a quitté Brazey en 2010.

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	1999
Nombre d'emplois dans la zone	690	589
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 045	888
Indicateur de concentration d'emploi	66,1	66,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,3	56,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

=>Un taux de chômage à 9% en 2008 mais peut être plus élevé aujourd'hui.

Les chiffres locaux du chômage plus récents ne sont pas connus de la municipalité.

Le taux d'activité et l'indicateur de concentration d'emploi se maintiennent de 1999 à 2008.
Le nombre d'emplois offerts sur place était de 690 en 2008, soit nettement plus qu'en 1999.

Ces chiffres témoignent d'une certaine dynamique présente sur la commune de Brazey en Plaine.

De 1999 à 2008, Brazey était dans une bonne dynamique d'emploi. Le constat fait localement sans disposer de statistiques plus récentes laisse envisager une situation moins favorable aujourd'hui.

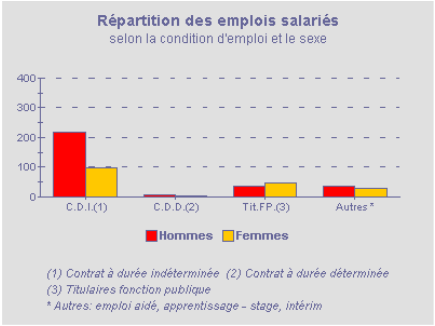
EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2008	%	1999	%
Ensemble	**690**	**100,0**	**589**	**100,0**
Salariés	577	83,6	478	81,2
dont femmes	223	32,3	209	35,5
dont temps partiel	111	16,1	100	17,0
Non-salariés	113	16,4	111	18,8
dont femmes	38	5,6	38	6,5
dont temps partiel	10	1,5	8	1,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales lieu de travail.

Sur la commune, il existe en 2008, 690 emplois dont 83,6 % en emplois salariés,

La part de l'emploi à temps partiel des femmes a augmenté de façon significative entre 1990 et 1999 (+37,5%) pour atteindre un nombre de 81 femmes soit 37,85 % des femmes actives de Brazey. La fermeture de l'usine TEXOR entre 1995 et 1997 peut expliquer que des femmes désireuses de retrouver un emploi rapidement se soient tournées vers des emplois à temps partiel du type aide à domicile.



La majorité des habitants de Brazey en plaine bénéficie d'une situation professionnelle stable (C.D.I).

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2008				1999	
	Nombre	%	dont femmes	dont salariés	Nombre	%
Ensemble	**774**	**100,0**	**37,9**	**85,9**	**580**	**100,0**
Agriculture	12	1,5	0,0	67,0	44	7,6
Industrie	171	22,1	21,1	88,2	161	27,8
Construction	59	7,6	0,0	86,1	28	4,8
Commerce, transports, services divers	345	44,6	36,5	82,1	166	28,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	188	24,2	70,1	91,7	181	31,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires lieu de travail.

=> Les salariés sont l'essentiel de la population active
Le secteur tertiaire est majoritaire (environ 60%) mais la part industrielle reste significative bien qu'en baisse.

La commune de Brazey accueille sur son territoire plusieurs entreprises et activités économiques qui constituent l'un de ses atouts majeurs.

En 2004 par exemple, on recensait 7 créations d'entreprises sur Brazey en Plaine. Ce constat témoignait de la vitalité de Brazey en Plaine qui possède un **« pôle économique important ».**

Le taux de la Taxe Professionnelle était attractif avant son remplacement par la CET. Cela révèle une volonté de tirer un revenu communal de l'activité économique implantée sur Brazey en Plaine car celui-ci est assez attractif :

Exemple taux de taxe professionnelle pour l'exercice 2006	Brazey en Plaine	Genlis	Arc sur Tille	Gevrey	Auxonne	Grand Dijon
	7.69 %	9,57 %	9,94 %	8.04 %	10,06 %	16,30 %

Même si aujourd'hui cette taxe n'existe plus et sans la comparer à la cotisation foncière des entreprises au profit de l'Etat, on peut dire que la situation reste avantageuse à Brazey En Plaine.
En effet en 2010, le taux de cotisation foncière des entreprises au profit de l'Etat était de 16.49% à Brazey en Plaine alors que le taux moyen sur des communes de taille similaire en France est de 19.01%.

=> Un taux de cotisation foncière des entreprises au profit de l'Etat assez attractif pour les entreprises.

Brazey en Plaine possède un taux de taxe professionnelle légèrement inférieur aux autres communes avoisinantes. Cette situation peut inciter les entreprises à venir s'installer sur la commune ce qui constitue l'un de ses atouts.

A l'heure actuelle, la commune de Brazey accueille une assez large diversité d'activités (commerces, entreprises, artisans, professions libérales) ce qui participe à sa richesse et vient renforcer **son rôle de centre bourg**.
Ainsi, les principales entreprises existantes et recensées sur le territoire communal de Brazey en Plaine sont listées ci –après:

Il est important de noter la fermeture du site de Dijon Céréales Rte de Dijon, accolé à la Malterie.

Cela a pour effet de créer une friche industrielle à requalifier de 3 à 4 ha. Le site est fortement bâti avec des silos. La Commune doit mener une réflexion avec Dijon Céréales pour envisager les modalités de reconversion de ce site afin d'une part d'éviter les inconvénients de la friche industrielle (pour des raisons de sécurité, esthétiques, psychologiques…) et afin d'optimiser ce foncier en vue de l'accueil de nouvelles activités pour compenser la perte d'emplois sur place.

Il convient de signaler également la fermeture de la Casse automobile.

entreprises	**adresse**
A2 bureau	172, route de Dijon revendeur de mobilier de bureau
Ambulance laurent Bossu	3, bis, rue Pauthière
Artisan au « Tour » du Bois, Marie-Annick Koch	16, route de Saint Julien Jean de Losne
Artisan Ebéniste Ciron Yves, Ebénisterie, Vente de produits finis	2, rue des artisans
Artisan PL Décor, Philippe LIOTIER, Réfection de sièges, canapés	8, route d'Auxonne
~~Auto casse 2000, Démolition de tous véhicules et vente d'accessoires~~	~~Route de Dijon~~ Fermeture
Auto Contrôle Sécuri-test	4 bis, rue des Artisans
Auto Ecole	30, rue de Verdun
Banque Caisse d'épargne de Bourgogne, Distributeur de billets	7, rue Maréchal de Lattre

Banque crédit agricole, Distributeur de billets	Rue de Verdun
Banque crédit mutuel	Place de l'hôtel de ville
Bar au Bon accueil	3, place de l'hôtel de ville
Bar Café du centre	15, place de l'hôtel de ville
Bar mandarine	6, route de Dijon
Bertin activités cimetière, Marbrerie, Travaux de cimetières, Entretien	95, route de Dijon
BFIM, Fournitures industrielles et Minoteries	50, route de Dijon
Bois M. Amfreville, négoce de bois	10, rue de Picardie
Bonneterie- Mercerie -Nouveautés	Place de l'hôtel de ville
Boulangerie Pâtisserie CHARLOT	3, place de l'hôtel de ville

Boulangerie Pâtisserie SERHANE	4, route de Dijon
Brazey Motoculture (motoculture de plaisance, quincaillerie)	
Caoutchouc système (commercialisation de granulats à base de caoutchouc)	Place de l'hôtel de ville
Coiffure Catherine	Place de l'hôtel de ville
Coiffure Créa'tif Coiffure. Hommes femmes enfants. Styliste visagiste.	38, route de Dijon
Electricien SARL Léopold	18, les Meix au cas
Equitation Le Galopin Enseignement Equitation Pension Dressage	
Espaces verts SARL Fèvre-Viellard	18, les Meix au cas
Brazey Fleurs Commerces détail fleurs, graines	6, rue Joseph Magnin
Forains Pasculin Didier Jeux divers ambulants	
Forains Pasculin Josiane jeux divers ambulants	
Forains Roche Nicolas jeux divers ambulants	
Garage Saônauto Vente et réparation d'automobiles toutes marques	6, rue de Verdun
Industrie AMME, Assemblage Montage mécanique Electrique	22, rue du tissage
Industrie ASTEIM fabrication, montage, entretien, maintenance	Rue du tissage
Industrie BEDI (Bureau d'Ingénierie et développement industriel)	
Industrie BONNA SABLA assainissement génie civil	Ecluse de Viranne, 21170 Saint Julien Jean de Losne,

Industrie CALDIC France, commerces de produits chimiques et engrais	Zone Industrielle
Industrie CBI Chaudronnerie	Zone Industrielle
Industrie CERMEX Entreposage et logistique	22 rue du Tissage
Industrie CITMS, Chaudronnerie	Zone Industrielle route d'Esbarres
Industrie CURE Emballages Achat Vente de palettes, emballage bois, carton	Zone Industrielle
Industrie de transformation du caoutchouc, fabrication, vente de pneumatiques et transformation	Rue du Tissage
Industrie Française retraitement caoutchouc, collecte, retraitement industriel de pneumatiques	Zone Industrielle
Industrie SRA SAVAC, Maintenance industrielle, assainissement	Zone Industrielle
Informatique COFIB 21 informatique, vente et location de matériel informatique	18, rue de Verdun
Institut Bien être, Dorine laluc Institut de	Rue Joseph Magnin

Beauté	
Maçonnerie SARL CHEVALIER Maçonnerie Rénovation	24 rue du Brévail
Maçonnerie SARL VERGUEIRO Abel, Maçonnerie, terrassement, rénovation	2, rue Champ Bouffard
Malteries Franco belges, groupe Soufflet, Malterie, minoterie, commerces de grains	Route de Dijon
MMTP, Terrassement, Assainissement, Travaux publics	7 rue des retraites
MONTELEC, fabrication de matériel électronique (composants)	2, rue du Canal
Opticien Fées d'Optique	Place de l'hôtel de ville
Peinture Celen, ravalement de façade	46 rue Maréchal de Lattre
Peinture Gilles Tissot, peinture Placoplâtre	14 rue du Brévail
Plomberie Entreprise Romuald BUSSIERE, chauffage, sanitaire	160 route de Dijon
Plomberie Vital Confort SARL, chauffage toutes énergies, plomberie	16, rue de Verdun
Pneumatiques Garnier Michel, collecte pneus usagés	Rue du Tabourot
Pneumatiques Stand du pneu, vente de pneumatiques neufs, réchappés, occasions	128, route de Dijon

Pneumatiques Zimmerman, Achat et revente de pneumatiques usagés	75, route de Saint Jean de Losne
Maison de la presse	27, place de l'Hôtel de Ville
Restaurant le Délit Gourmand	1,rue de la Gare
Restaurant, bar, hôtel « Bouclier de Bourgogne » les Trois Moulins.	Route de Saint Jean de Losne
SA Française d'Approvisionnement, Vente en gros de matières premières agricoles	50, route de Dijon
Secrétariat Top Saisie 21	5, impasse Debussy
Supermarché COLRUYT	Rue neuve
Système U Centrale régionale est, Entrepôt, Stockage, Expédition.	Zone Industrielle
Tabac, papeterie, Bimbeloterie, jeux	1 rue Maréchal de Lattre
TAXI Chatagnier	62 route de Dijon
TAXI Pucet Patricia	94, route de Dijon
Traiteur GILDA	86, route de Dijon
Transport Fernandez, transport routier de marchandises	4, cours Alexis Carrel
Transport Moreau, transport routier de marchandises	Zone Industrielle
VALAGRI, Vente de machines agricoles et industrielles	Zone industrielle
Vidéo Phil, distributeur DVD et K7 Vidéo	9, route de Saint Jean de Losne
Engine Power (mécanique Bateau)	
Entreprise Bussière (chauffagiste)	

=> Un projet d'implantation de centre commercial en bordure de la route départementale 968 a fait l'objet d'une demande soumise à CDEC sur la commune de Brazey en Plaine.

Cette demande a reçu un avis réservé de la part du service instructeur, considérant que le projet de supermarché sur la commune bien que créateur d'emplois directs, en ferait perdre sans doute directement autant chez les généralistes à Saint Usage ou à Aiserey , et entraînerait une diminution du chiffre d'affaires des entreprises concurrentes localisées sur Brazey en Plaine et sur les communes avoisinantes.

Toutefois, tel n'est pas l'avis de la municipalité de Brazey en Plaine qui considère qu'avec un bassin de vie de près de 5 000 habitants à terme, rien qu'en comptant Brazey et Aiserey, l'offre commerciale peut être développée.

A côté des principales activités sur la commune, on recense également une foire mensuelle le dernier mercredi du mois. Une fois par semaine a lieu un petit marché sur la place de l'hôtel de ville. Enfin, plusieurs fois par semaine le passage de camions (pizza, kebab) est constaté sur Brazey.

Quelques activités ne sont pas présentes sur la commune. En effet, Brazey en Plaine par exemple, ne dispose pas d'un cabinet de vétérinaire ou de commerces d'habillement/ chaussure.
Cependant les différents services proposés à la population témoignent d'un réel dynamisme propre **au statut de centre bourg** de Brazey en Plaine.

SITUATION ECONOMIQUE AU SEIN DU SCOT : GROUPEMENT AVEC AISEREY

Au sein du SCOT (Schéma de Cohérence territoriale), Brazey en Plaine a été regroupé avec la commune riveraine d'Aiserey afin de constituer un ***« groupement de proximité ».***
Le SCOT établit des prescriptions pour ce type de regroupement ayant pour conséquences d'encadrer les capacités de développement économique, le tout dans une logique d'organisation de l'offre économique, et des transports principalement.

Les deux communes peuvent donc accueillir, selon le SCOT, une ou plusieurs zones d'activités économiques dites ***« de niveau 3 »,*** afin de répondre aux demandes locales.

Le SCOT limite la superficie totale des zones d'activités à créer **à 10 hectares pour l'ensemble du groupement** ce qui nécessite une concertation et la mise en place d'une politique cohérente entre les deux communes et au sein de l'intercommunalité, en l'occurrence ici la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise.

=> Brazey en Plaine joue un rôle de pôle économique secondaire. De nombreux services et commerces sont présents et permettent une bonne autonomie des habitants.

L'enjeu :
Rechercher l'équilibre dans la dynamique habitat / emplois/ commerces et services tout en restant compatible avec la satisfaction des objectifs du SCOT assignés aux deux communes d'Aiserey et de Brazey en Plaine.

A plus grande échelle, l'analyse de la dynamique du territoire départemental démontre le poids et le rôle moteur du bassin d'emplois de l'agglomération dijonnaise.

Ainsi, la commune de Brazey en Plaine a vu le nombre d'emplois connaître une chute de 22% entre 1990 et 1999. Le phénomène territorial a été renforcé par la crise économique de la fin des années 90, surtout concernant les vieilles industries.

Au regard du rapport Emploi/Actifs des données fournies par l'INSEE en 2008, les chiffres montrent bien qu'il y a de plus en plus de salariés qui travaillent hors du territoire communal, ce qui crée des mouvements pendulaires pour les trajets domicile travail.

Toutefois, la part des actifs habitants de Brazey en Plaine et travaillant sur la commune représente moins d'1/3 des actifs, ce qui est important et dénote une bonne capacité d'activités de la commune.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

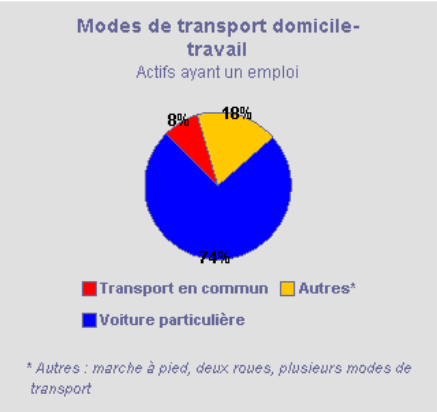
	2008	%	1999	%
Ensemble	**1 045**	**100,0**	**888**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	284	27,2	294	33,1
dans une commune autre que la commune de résidence	761	72,8	594	66,9
située dans le département de résidence	719	68,8	558	62,8
située dans un autre département de la région de résidence	9	0,9	8	0,9
située dans une autre région en France métropolitaine	32	3,1	24	2,7
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1	4	0,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

L'importance des flux sortants de Brazey en Plaine souligne l'attrait du Grand Dijon, pôle d'emplois majeur avec un faible taux de chômage.

Avec 120 500 emplois, le Grand Dijon concentre 58 % des emplois de Côte d'or et 20 % de ceux de Bourgogne.
Les flux quotidiens de déplacements domicile-travail, au sein du Grand Dijon et entre ce dernier et les communes extérieures montrent que les actifs recherchent la proximité géographique et la facilité de circulation offerte par les infrastructures de transports.

=> 1/3 des habitants actifs de Brazey en Plaine travaillent sur la commune mais le pôle d'emploi dijonnais reste très attractif pour les habitants de Brazey.



Au regard des chiffres de l'INSEE sur les principaux échanges en 1999 (données non disponibles pour 2008) on recense :

⇨ 2 886 flux de déplacements du lieu de résidence Canton de Genlis, Brazey en Plaine vers le lieu de travail situé à Dijon.

⇨ 713 flux de déplacements du lieu de résidence Canton de Genlis, Brazey en Plaine vers le lieu de travail situé à Longvic.

Aujourd'hui, le développement du « tout automobile » alimente le phénomène de périurbanisation, l'accessibilité facile de l'agglomération ajouté à la différence de prix des logements et des terrains à bâtir encouragent les personnes à résider de plus en plus loin de leur lieu de travail. Entre 1990 et 1999, tandis que la population augmentait de 12 000 habitants, le parc de véhicules particuliers s'accroissait de 24 000 unités.

Les actifs du périurbain de Dijon sont proportionnellement les plus nombreux à utiliser leur voiture pour se rendre au travail (87 %), 74 % des actifs de Brazey en Plaine utilisent leur voiture pour se rendre à leur travail, ce qui est moins important que dans le périurbain en général.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	1999	%
Ensemble	**988**	**100,0**	**887**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	716	72,4	668	75,3
Au moins une voiture	856	86,6	763	86,0
- 1 voiture	439	44,4	431	48,6
- 2 voitures ou plus	417	42,3	332	37,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Les habitants de Brazey n'ont pas l'obligation de détenir 2 véhicules par ménages du fait de la présence d'emplois sur place, et des commerces et services suffisants. La part des ménages disposant d'au moins une voiture n'augmente pas contrairement à la tendance nationale.

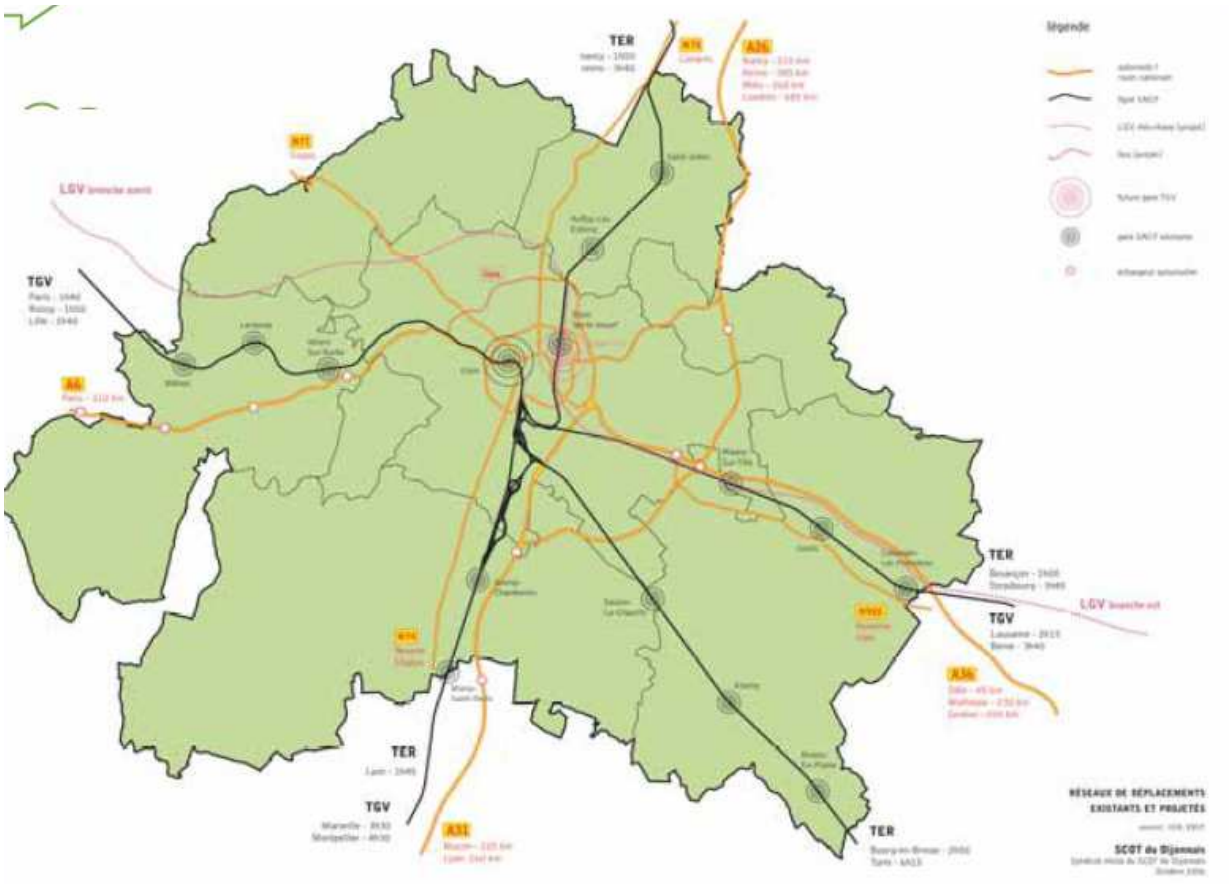
Ce chiffre (44.4%) reflète une certaine attractivité des réseaux de transports en commun proposés sur la commune de Brazey en Plaine, et montre que la commune constitue un centre bourg bénéficiant d'une relative indépendance vis-à-vis du Grand Dijon.

Ainsi, Brazey en Plaine n'est pas une commune complètement périurbaine mais plus une commune possédant **un statut de centre bourg.**

Les enjeux

- ⇨ **Maintenir la part d'emplois proposés sur la commune,**
- ⇨ **Poursuivre le développement économique de Brazey en Plaine,**
- ⇨ **Limiter les flux sortants,**
- ⇨ **Développer l'offre foncière pour l'activité économique.**

1.1.5LES TRANSPORTS



Document issu du SCOT diagnostic et enjeux. 2006

Horaires du TER SNCF

Brazey››››Dijon	Dijon››››Brazey
6.40›››››››››››››7.11	6.45›››››››››››7.11
6.52›››››››››››››7.16	7.41›››››››››››8.08
7.45›››››››››››››8.13	9.40›››››››››››10.07
8.53›››››››››››››9.11	12.39›››››››››››13.07
9.06›››››››››››››9.32	14.25›››››››››››14.55
13.07›››››››››››13.37	16.22›››››››››››16.50
16.33›››››››››››17.05	17.28›››››››››››17.55
17.43›››››››››››18.07	17.56›››››››››››18.13
18.35›››››››››››18.53	18.35›››››››››››19.01
20.56›››››››››››21.14	19.24›››››››››››19.51

D'après EVOY BOURGOGNE service des Lignes TER Bourgogne Sud-Est, la fréquentation moyenne de la gare pour l'année 2011 de **90 clients par jour (jour de semaine).**

Brazey en Plaine est traversée par une ligne SNCF, la ligne TER Bourg en Bresse / Turin.

<u>De Brazey en Plaine à Dijon :</u>
- 10 horaires aller
- principalement le matin avec 5 trajets
- un trajet le midi
- et 4 trajets depuis le milieu de l'après midi à début de soirée.

<u>De Dijon à Brazey en Plaine :</u>
- 10 horaires retour
- Trois trajets le matin
- Un retour le midi
- Et 6 trajets depuis le début d'après midi jusqu'à 20 heures.

Typologie de la Gare :
Gare urbaine
Stationnement vélo : oui – 8plcaes
Stationnement voiture : oui >30 places
Multi-modalité : Transco – vélo

Services en gare :
Guichet : non
Billetterie : oui sur quai direction Dijon
Salle d'attente chauffée : non
Abris : un abri sens Dijon
Accès au quai : tunnel souterrain
Diffuseur d'information : aucun. Affiches avec les horaires.


Tunnel d'accès au quai


Abri avec billetterie sur quai direction Dijon


Station vélo

A côté de la voie ferrée, le réseau TRANSCO assure à la commune de Brazey en Plaine une bonne desserte en transport en commun.

Le réseau met en œuvre 30 lignes régulières organisées en étoile autour de Dijon où le transport scolaire est largement dominant. Vingt-deux de ces lignes desservent le Grand Dijon, et donc Dijon.
Ces 22 lignes concernant le Grand Dijon assurent en 2003 un total de 1 129 000 voyages avec une utilisation aux deux tiers par les scolaires.
La commune est traversée par la ligne 42 (Dijon / Saint Jean de Losne) qui propose plusieurs haltes :

- Pour la ligne aller Dijon Saint Jean de Losne : 6 arrêts sur la commune

  -Brazey en Plaine Ennevants
  -Brazey en Plaine Meix aux Cas
  -Brazey en Plaine Hotel de ville
  -Brazey en Plaine Route d'Auxonne
  -Brazey en Plaine Brévaille
  -Brazey en Plaine Pont Hemery

- Pour la ligne retour Saint Jean de Losne/ Dijon : mêmes arrêts.



Section	Notes à consulter					
4	Potangey	|	13:29	|	19:14
5	Aubigny-En-Plaine	12:45		19.02	
5	Brazey-En-Plaine Pont Hémery	12:48		19.07	
5	Brazey-En-Plaine Brévaille	12:49		19.08	
5	Brazey-En-Plaine Route d'Auxonne	12:50		19.09	
5	Brazey-En-Plaine Hôtel de ville	12:51		19.10	
5	Brazey-En-Plaine Meix au cas	12:52		19.11	
5	Brazey-En-Plaine Ennevans	12:53		19.12	
7	Saint-Usage	12:57		19.16	
7	Esbarres	13:02		19.21	
7	St-Jean-De-Losne	13:08		19.27	
7	Losne Place	13:09		19.28	

*01 : Dessert Aubigny et Esbarres à la demande auprès du conducteur

Section	Notes à consulter	*01	*01	
3	Thorey-En-Plaine Centre	07:08	07:09	14:05
3	Thorey-En-Plaine Canal	07:10	07:10	14:06
1	Longvic ZI HOOVER	07:19	07:16	14:20
1	Longvic CFA	07:22	07:19	14:23
1	Dijon IUFM	07:27	07:24	14:28
1	Dijon Bordot	07:29	07:27	14:29
1	Dijon Place Wilson	07:31	07:30	14:31
1	Dijon Place du 30 Octobre Shell	07:34	07:34	14:34
1	Dijon République / Devosge		07:38	14:37
1	Dijon Square Darcy		07:41	14:39
1	Dijon Gare routière		07:44	14:42

*01 : pour Marchapet et Ziem correspondance avec la Ligne n°41

Il existe actuellement un service intercommunal **Mobiplaine** qui est un service de transport à la demande fonctionnant sur réservation.
Le voyage doit être réservé par téléphone au plus tard à 16h30, la veille du déplacement.

Les titres de transport Transco ne sont pas valables pour voyager à bord de la navette Mobiplaine, ce qui implique de souscrire un abonnement. Diverses formules sont proposées ainsi qu'un tarif voyage à l'unité.

Ticket Unité : 1,5 Euros
Abonnement 5 voyages : 5 euros
Abonnement 20 voyages : 10 euros

Jours et Horaires de fonctionnement :

	7 h	9 h	11 h30		14 h30	16 h30	18 h00
LUNDI	TRANSCO - SNCF						TRANSCO - SNCF
MARDI							

MERCREDI							
JEUDI							
VENDREDI							
SAMEDI							

TRANSPORT ZONAL

LIGNE VIRTUELLE

Les enjeux

- ⇨ **Maintenir la qualité des conditions de desserte proposée sur Brazey en Plaine**
- ⇨ **Favoriser le transport en commun**

1.1.6LA SCOLARITE

Les effectifs scolaires

A l'heure actuelle, la commune de Brazey en Plaine recense une école maternelle et une école primaire. Ces deux équipements doivent pouvoir anticiper d'éventuelles augmentations d'effectifs des prochaines années.

=> Ecole maternelle

Rentrée scolaire	Effectifs
2001	135
2002	124
2003	141 (dont 10 de 2 ans)
2004	135 (dont 16 de 2 ans)
2005	130 (dont 12 de 2 ans)
2006	125 (dont 16 de 2 ans)
2007	127 (au 10/04/07)
2008	116
2009	104
2010	104
2011	100

Au regard des chiffres, la tendance observée est à la baisse, notamment à partir de 2003 où l'on recensait 141 enfants contre 127 aujourd'hui (effectif prévisionnel). Ce qui correspond à une légère baisse de 10 % en 4 ans. Sachant que la baisse est contenue du fait de l'acceptation des enfants de 2 ans afin d'éviter la fermeture de classes.

=> Nombre de classes et effectifs depuis 1982 à l'école élémentaire de Brazey en Plaine.

Rentrée scolaire	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Effectifs	274	261	231	217	210	202	194	207	202	195	186	182	174	ND
Nombre de classes	11	10	11	10	10	9	9	9	9	9	9	8	8	8

Rentrée scolaire	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Effectifs	182	192	193	194	211	235	225	215	219	214	224	212
Nombre de classes	7	8	8	8	9	10	10	10	9	9	9	9

Rentrée scolaire	2008	2009	2010	2011
Effectifs	223	191	192	166

La dynamique démographique permet à la commune de conserver les effectifs de ses classes et d'éviter ainsi trop de fermetures.

Toutefois, on note une **tendance à la baisse amorcée depuis 2003** avec une baisse des effectifs, entraînant une réduction du nombre de classes à partir de 2004.

Si Brazey en Plaine souhaite conserver une évolution démographique positive, les locaux devront faire l'objet de réaménagement et certains équipements devront être renforcés notamment par le biais du développement des activités d'accueil périscolaire.

La restauration scolaire par exemple conçue pour 44 enfants accueille aujourd'hui une cinquantaine d'élèves et se trouve ainsi toujours en suroccupation.

=> Effectifs du collège Georges Brassens

Année scolaire	2004/2005	2005/2006	2006/2007
Elèves de Brazey en Plaine	157	151	142
Dont part d'élèves inscrits en **SEGPA** (**S**ections d'**E**nseignement **G**énéral et **P**rofessionnel **A**dapté)	ND	11	9
total d'élèves inscrits	**457**	**447**	**431**
Part élèves Brazey en Plaine en %	34 %	34 %	33 %

Année scolaire	2009/2010	2010/2011	2011/2012
Elèves inscrits en **SEGPA** (**S**ections d'**E**nseignement **G**énéral et **P**rofessionnel **A**dapté)	65	58	55
total d'élèves inscrits	**373**	**376**	**369**

La localisation du Collège Georges Brassens sur la commune pose celle-ci comme le pôle central de la vie scolaire du bassin de vie et renforce son rôle de bourg centre sur le territoire.

Au regard des chiffres, 1/ 3 des effectifs du collège provient de Brazey en Plaine, la proportion des élèves appartenant à la commune est sensiblement la même d'une année sur l'autre.
Cependant, on observe que le nombre d'élèves scolarisés au collège diminue globalement puisque l'on passe de 457 en 2004/2005 à 369 en 2011/2012.

1.1.7BRAZEY EN PLAINE ET SES EQUIPEMENTS

Ainsi, par exemple la commune peut offrir des équipements publics tels que l'école, des services para et périscolaire, d'autres équipements culturels et sportifs.








A l'heure actuelle, la commune de Brazey en Plaine soucieuse de conserver un certain dynamisme démographique affiche déjà clairement une volonté de proposer des équipements variés et diversifiés.

Plusieurs projets en cours témoignent de cette démarche :

En 2004, la mairie a signé une convention « Cœur de Village » avec le Conseil Régional de Bourgogne. La création de locaux propres au secteur « Enfance-Jeunesse » fait partie des objectifs de cette convention. Il s'agit de rénover des bâtiments existants, inscrits dans le cadre du parc Magnin, afin de regrouper toutes les activités et pouvoir assurer de façon plus cohérente toutes les missions : accueil périscolaire, restauration scolaire, Centre de Loisirs pendant les périodes scolaires et de vacances, Espace-Jeunes, mise à disposition d'une plate forme informatique/ internet, Relais Assistantes Maternelles.

La commune souhaite également transférer les terrains de sport extérieurs (football) à proximité du collège et des autres équipements sportifs.
La dimension que prendra ces projets dépendra du niveau de coordination qui sera établi avec les communes voisines (en particulier celles de la Communauté de Communes de la Plaine dijonnaise, créée le 1er janvier 2006) et des possibilités financières de la commune, mais cet objectif est visé dans les prochaines années (au plus tôt en 2008).

En matière d'accueil périscolaire, la **qualité d'accueil** est un objectif à viser. Malgré les efforts faits par la municipalité, les locaux ne sont pas encore vraiment adaptés à de jeunes enfants.

Brazey en Plaine peut réfléchir à cette question et prévoir par exemple un espace pour faire face à cette demande.

Au final, on peut donc voir que la Commune a réalisé les efforts nécessaires pour améliorer l'accueil des jeunes enfants sur la commune. Cependant une étape décisive reste à franchir : celle de la création de locaux propres.

Les enjeux

- ⇨ **Améliorer le fonctionnement et l'organisation des services para et périscolaire**
- ⇨ **Stabiliser ou augmenter les effectifs scolaires**

=>Brazey en plaine est dotée d'équipements à l'échelle d'un centre bourg même si ceux-ci méritent d'être optimisés tant en fonctionnement qu'en fréquentation.

=>Brazey en Plaine offre à ses 2563 habitants des conditions de vie qui permettent à chacun de vivre bien, près de son entreprise, dans un décor rural, avec les services que l'on peut attendre d'une ville.

1.1.8L'ACTIVITE AGRICOLE

D'après la carte départementale des terres agricoles de Seurre, au 1/50 000 du Ministère de l'Agriculture, BEP accueille un agrosystème de type A « Agriculture générale » et plus spécifiquement de type A3 « Céréales, Colza, Betterave, légumes de plein champs ». **La culture et l'élevage sont donc présents sur la Commune.**

Superficie moyenne de l'exploitation sur l'A3 : 50 ha
Caractères physiographiques : Complexe alluvial, Tille, Ouche, Vouge
Commune remembrée avant 1970.

La majorité du territoire est classée en terres de bonne productivité, en classe 2 avec plusieurs secteurs en classe 1 de très bonne productivité.

La Commune appartient **aux aires géographiques des Indications Géographiques Protégées** suivantes :

- "Emmental Français Est-Central"
- "Moutarde de Bourgogne"
- "Volailles de Bourgogne"

Une réunion avec les exploitants agricoles de la Commune et la Chambre d'Agriculture menée en 2007 a permis d'établir le tableau suivant, récapitulant les sites d'exploitations et les évolutions possibles.

	Exploitant	Activité Installations sur Brazey en Plaine	Surface exploitée totale	Observations sur l'organisation	Evolution potentielle
1	Louis BREUIL	Céréales Installations toutes sur le Hameau d'Ennevent – parcelles 25-26.	92 hectares dont 20 hectares en tant que propriétaire.	L'exploitation est localisée aux abords de la route de Saint Jean de Losne non loin de l'entrée de ville.	Fille « monitrice d'équitation » avec des chevaux en loisirs, à terme les bâtiments pourront être transformés en écurie.
2	Jean Luc BALME	Betteraves et oignons sur le lieu dit Paquier d'Ennevant - parcelles 46.	138 hectares.	Desserte par la rue du Marché.	Projet potentiel d'habitat sur la parcelle 157 derrière l'exploitation.
3	Georges ROYER et fils	Betteraves/ céréales / Tournesols.	160 hectares.	Localisé à l'angle de la rue du maréchal de Lattre et de la rue Champenois, avec un hangar sur la rue du Gué Pernot.	Terrain potentiel pour construire maison d'habitation du fils sur la parcelle 48.
4	Jean Claude BONNEFOY	Betteraves/ céréales/ oignons Pas d'élevage (avant il y avait des vaches). Le gros matériel est en CUMA avec BONNEFOY Jean Claude, FICHOT Jean Marc et Jacky FRANCOIS		Sortie à réfléchir : - Rue du Meix d'Esbarre, - Problème de sécurité à la sortie de la rue du maréchal de Lattre, - Problème des vélos et piétons surtout s'il y a une piste cyclable d'envisagée.	-Possibilité de reprise du fils pour faire du taurillon. -Idée de délocaliser un centre d'exploitation au lieu dit « le pré Miollot ».

5	Jean Luc FRANCOIS	Céréales, betteraves, tournesols Quelques volailles (24 canards) et 2 chevaux. Le gros matériel est en CUMA avec BONNEFOY Jean Claude, FICHOT Jean Marc et Jacky FRANCOIS.	130 hectares	-Champs localisés plutôt sur Magny du côté de l'exploitation -Sorties depuis la rue de Picardie, mais surtout rue du champ Corbeau pour des raisons pratiques.	
6	Cyrille FEVRE	Céréales/ oignons/ Elevage bovin jusqu'en 1995. N'habite pas sur site d'exploitation.	170 hectares	Pas de problème de voisinage, ni de circulation.	- Potentiellement les bâtiments permettraient de refaire de l'élevage. - Reprise éventuelle du fils pour du hors sol.
7	Jacky FRANCOIS	Céréales/ betteraves/ oignons.	120 hectares	- problème d'accès sur la RD N 968 donc accès sur la voie communale rue de Verdun.	- Projet de délocalisation sur la parcelle 306 et une partie de la parcelle 7 - Actuellement rien en vue en terme d'élargissement ou de diversification - possibilité éventuelle de reprise du fils pour de l'élevage.
8	Etienne FEVRE	Elevage allaitantes avec 120 têtes dont : - 35 à 40 mères, - 30 bêtes à l'engraissement.	150 hectares avec 1 salarié.	Accès par cour commune depuis la rue du Gué des Pauvres par GAEC avec Jean Michel et Frédéric FEVRE.	- Projet de pouvoir construire un nouveau bâtiment ou une dépendance à son habitation. - Problème de zonage rencontré dans l'ancien PLU car pas de possibilité d'évolution.
9	Bernard ROYER	- Elevage de vaches allaitantes 6 mères et 18 têtes au total. - Stabulation entravée.	60 hectares.	Deux sorties : - sur l'impasse du Gué Pernot, - sur le sentier du Gué Pernot.	Reprise éventuelle par le neveu.
10	EARL Louis CURE	Céréales/ Betteraves et élevage de 26 moutons.	84 hectares	Accès depuis la rue des retraites.	Pas de projet d'habitations nouvelles à côté afin d'éviter les problèmes de cohabitation.
	Gérard FOURQUENAY	- Représentants des sucreries de Bourgogne à Aiserey. -Terrain agricole exploité en direct. - Parcelle 82 vers le canal au lieu dit « la vie traversaine ».	145 hectares sur Aiserey essentiellement.	Accès depuis le chemin rural de la vie traversaine.	
11	Jean Marc FICHOT	Céréales/ betteraves/ oignons (grosse partie vers Magny/ Aubigny). - Pas d'élevage pour le moment. - La maison de l'exploitant n'est pas avec les bâtiments. -Actuellement, locataire sur les	110 hectares.	Accès depuis la rue du Moulin Gare.	Reprise éventuelle du fils en stage actuellement chez le GAEC Chavanas pour de l'élevage. Le siège d'exploitation n'est pas très fonctionnel pour une reprise. L'idée serait peut être de construire un bâtiment ailleurs plus rationnel.

		bâtiments agricoles des parents.			
12	GAEC Chavanas FEVRE Frederic et Jean Michel	Elevage allaitantes : - 40 mères - 120-130 têtes à engraisser	270 hectares.	2 sites : - Rue du Gué des Pauvres (stockage matériel, céréales à plat et en cellule). - Lieu dit « les Pendants de la Salière » (site à engraissement et stockage paille).	Projet : Faire un bâtiment dans le site de la rue du Gué des Pauvres. Eventualité : Permettre la possibilité de scinder en deux l'exploitation (enfant ou succession).
13	Jean Pierre CURE	Elevage de 15 vaches. Etable en attache avec du vrac fonctionnelle avec petite capacité.	60 hectares Celui ci loue des terres à la commune.	Accès depuis la route de Dijon.	- Aucune reprise envisagée. -Potentiel d'évolution tourné vers de l'habitation.
14	Henri BOUVRET	Elevage de 15 vaches.	70 hectares en tant que propriétaire et location communale.	Accès se fait sur la rue de la Courbe, localisation de l'exploitation aux abords de la RD 968.	Le fils est double actif : -à la Malterie, - sur l'exploitation. Reprise éventuelle de l'exploitation.
15	Marcel POTOT	Elevage d'une dizaine de vaches.	35 hectares dont une dizaine d'hectares de la commune.	Localisation au-delà du canal et à côté du château d'eau.	

Le **recensement agricole AGRESTE** permet d'actualiser les données suivantes :

Recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010 - Champ : ensemble des exploitations (hors pacages collectifs) - Les données sont localisées au siège de l'exploitation

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			**Travail dans les exploitations agricoles** *en unité de travail annuel*			**Superficie agricole utilisée** *en hectare*			**Cheptel** *en unité de gros bétail, tous aliments*		
2010	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
16	21	35	20	24	50	1858	1843	1716	213	299	400

Orientation technico-économique de la commune		**Superficie en terres labourables** *en hectare*			**Superficie en cultures permanentes** *en hectare*			**Superficie toujours en herbe** *en hectare*		
2010	**2000**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
Céréales et oléoprotéagineux (COP)	Cultures générales (autres grandes cultures)	1703	1699	1549	s	s	s	144	143	165

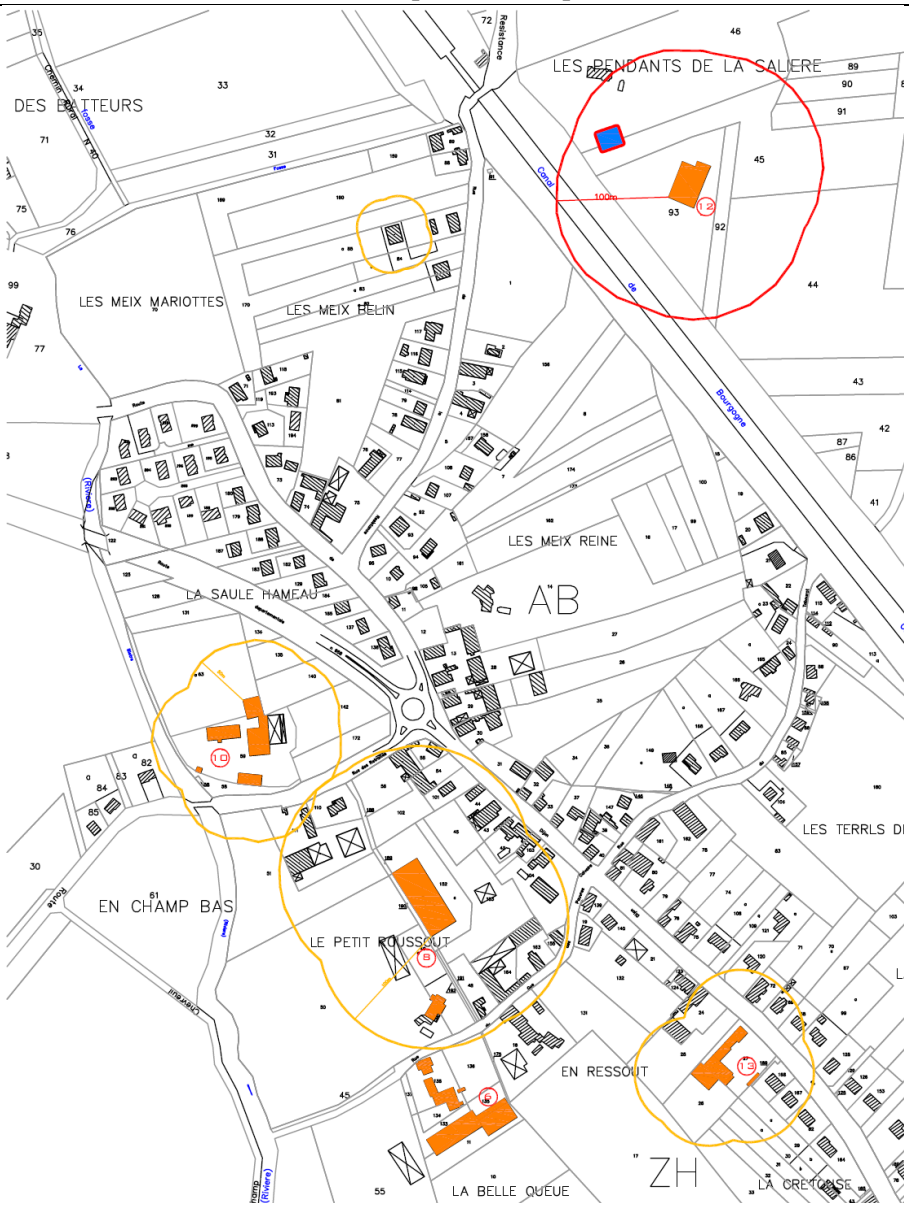
Certains bâtiments sont susceptibles d'être soumis à des **périmètres sanitaires d'inconstructibilité agricole**, du fait de la présence d'animaux ou de stockage de céréales par exemple. Une cartographie de ces **périmètres présumés** a été dressée en 2007 lors du diagnostic agricole. Elle est reprise pour information mais pour chaque site la situation a pu évoluer suite à l'évolution de la destination du ou des bâtiments ou suite à d'éventuelles modifications règlementaires.

L'article L111-3 du Code rural et de la pèche maritime, modifié par loi du 12 juillet 2010 prévoit un **principe de réciprocité des reculs entre l'habitat et les bâtiments agricoles**.

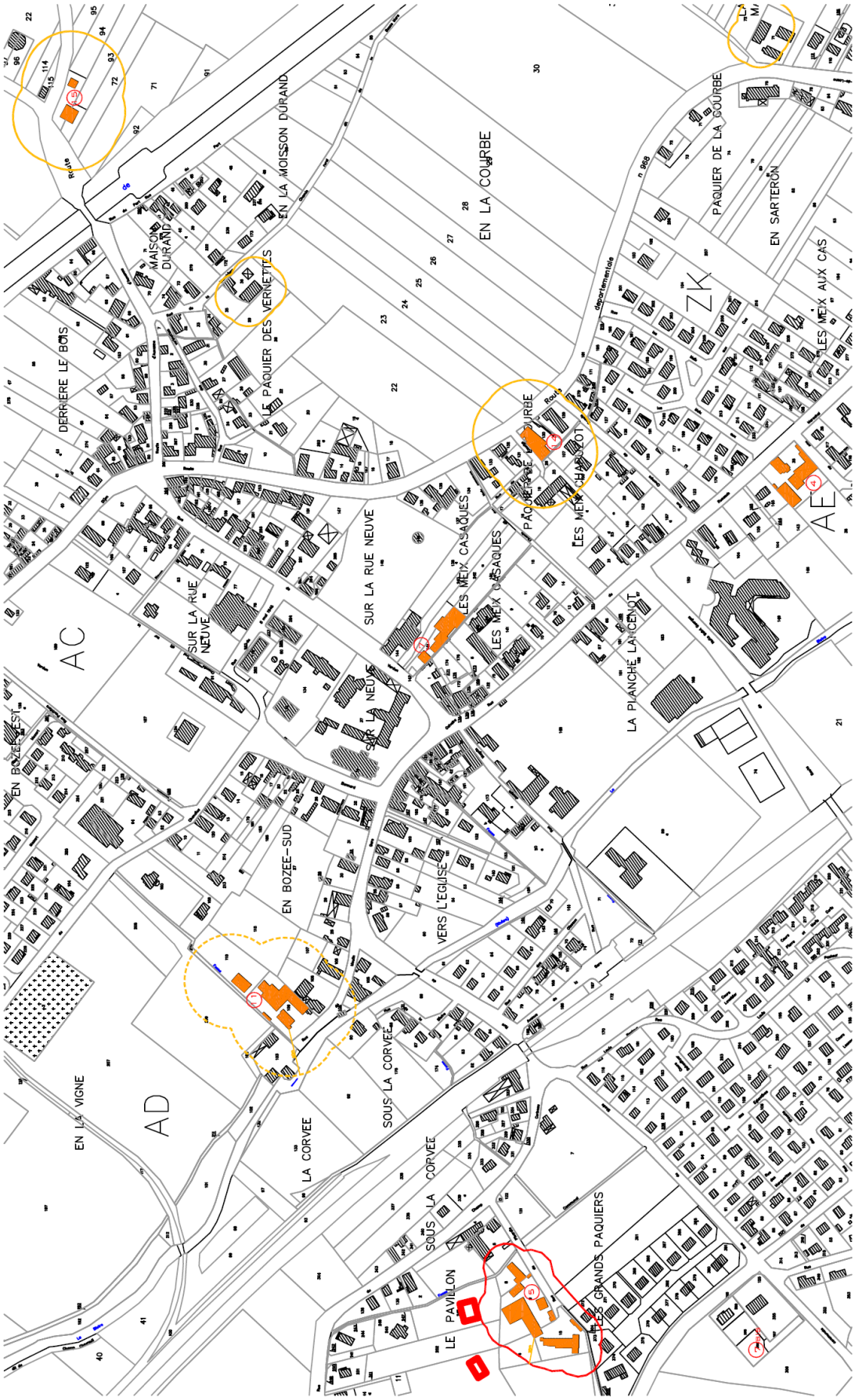
"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes."

Donc, en cas de projet de construction à proximité d'un site agricole, il convient de se renseigner auprès de la Maire.

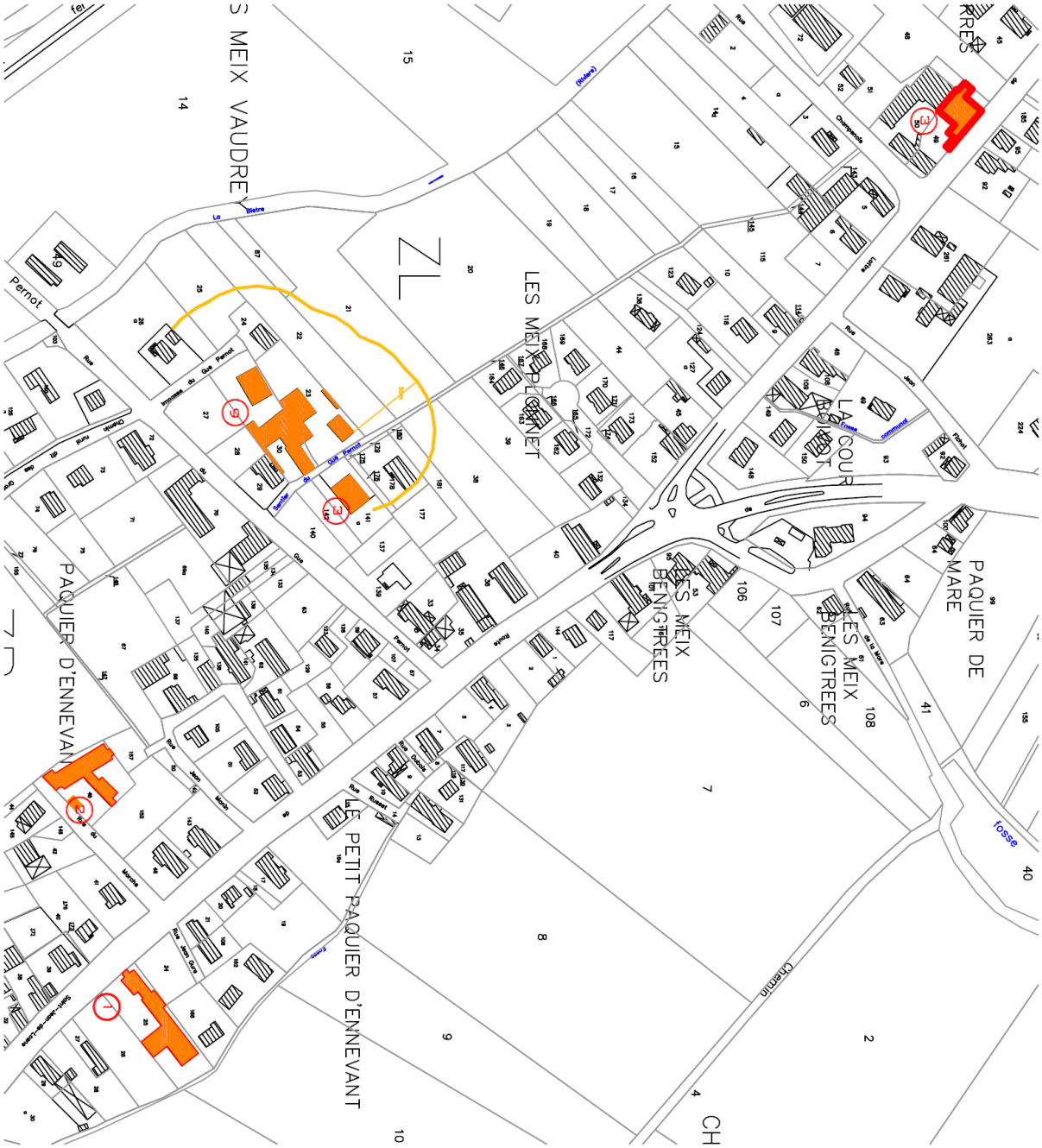
CARTE DE LOCALISATION
DES SITES AGRICOLES DE LA COMMUNE - 2007
Avec périmètres sanitaires d'inconstructibilité présumés d'après les informations recueillies en 2007



Extrait 1/3


AC
AD
AE
ZK
EN LA COURBE
EN LA MOISSON DURAND
LE PAQUIER DES VERNETTES
DERRIERE LE BOIS
MAISON DURAND
SUR LA RUE NEUVE
LES MEIX CASAQUES
PAQUIER DE LA COURBE
LES MEIX AUX CAS
EN SARTERON
LA PLANCHE LANCENOT
EN BOZEE-EST
EN BOZEE-SUD
VERS L'EGLISE
SOUS LA CORVEE
LA CORVEE
EN LA VIGNE
LE PAVILLON
LES GRANDS PAQUIERS

Extrait 2/3



Extrait 3/3

1.2 ORGANISATION URBAINE DE BRAZEY EN PLAINE





L'analyse de la morphologie urbaine du territoire de Brazey en Plaine relève d'une appréciation d'ensemble des caractéristiques principales de la commune.

Ainsi, la commune de Brazey en plaine présente plusieurs particularités :

- **La commune se trouve traversée par deux routes principales:**

- un axe de transit la RD 968 qui conduit au Nord à Dijon et au sud à Saint Jean de Losne (orientation Nord Sud),
- un axe secondaire la D8 qui conduit à l'Est à Auxonne et à l'ouest à Nuit Saint Georges (orientation Est Ouest).

- **Des limites « artificielles » quadrillent le territoire communal et marquent les travaux réalisés par l'homme:**

- le Canal de Bourgogne sur la partie est, élément fort structurant du paysage, source de promenade et lieu capable de renforcer la biodiversité de la commune
- la ligne de chemin de fer à l'ouest, témoin d'une certaine dynamique industrielle sur Brazey en Plaine.

- **Le milieu naturel occupe une place importante :**

- Le ruisseau de la Bièvre traverse l'intégralité de la commune et symbolise un point d'appui à la fois paysager et environnemental

- **Deux zones d'activités principales identifiées comme des vecteurs du développement économique de Brazey en plaine**

  - une zone d'activités en partie centre est, intégré dans le tissu urbain et implanté également à l'est du canal de Bourgogne
  - une zone d'activités en partie sud à proximité de la ligne de chemin de fer

1.2.1STRUCTURE DU BATI

1.2.1.1 Les axes et le réseau viaire



Il existe deux principaux axes pour accéder à la commune de Brazey en Plaine :

- Un axe principal, la RD 968 qui conduit au Nord à Dijon et au sud à Saint Jean de Losne. Cet axe d'orientation Nord Sud est un élément structurant et un axe de transit pour la commune de Brazey en Plaine

- Un axe secondaire, la D8 qui conduit vers l'est à Auxonne et vers l'ouest à Nuit Saint Georges.

A côté de cela, plusieurs voies communales permettent également de pénétrer sur le territoire communal et de circuler facilement à l'intérieur de la commune de Brazey en Plaine. Au total en 2006 la commune de Brazey en Plaine comptabilise 18 206 m de linéaire de voirie.

La lecture du plan cadastral met en relief une non prise en compte du développement futur dans les opérations d'ensemble type lotissement. Ainsi la grande majorité des lotissements a créé des impasses sans laisser d'espace en attente pour des voies futures.
Une vision à moyen et long terme est à rechercher afin de ne pas contraindre la cohérence du développement ultérieur.

En ce qui concerne les cheminements doux, la situation est paradoxale : les grands axes disposent de trottoirs ou de surlargeurs confortables comme la RD 968 et la rue Maréchal de Lattre.

Les axes secondaires disposent majoritairement de simples surlargeurs, les trottoirs se faisant plus rares et quasi inexistants sur les axes tertiaires.

Le problème des surlargeurs est qu'elles protègent moins bien le piéton qu'un trottoir à part entière.
L'autre difficulté est que certaines de ces surlargeurs étant des espaces enherbés, il est très tentant pour le piéton de marcher plutôt sur la route pour une meilleure aisance de progression.
Enfin, très souvent, les surlargeurs sont totalement occupées par les véhicules en stationnement qui ne laissent plus aucune place aux piétons. L'aménagement de trottoirs permettrait ici de mieux canaliser ce stationnement sauvage avec des bordures de trottoir hautes par exemples (ou autres).

L'autre difficulté pour la circulation piétonne réside dans les temps de parcours assez longs induit par :

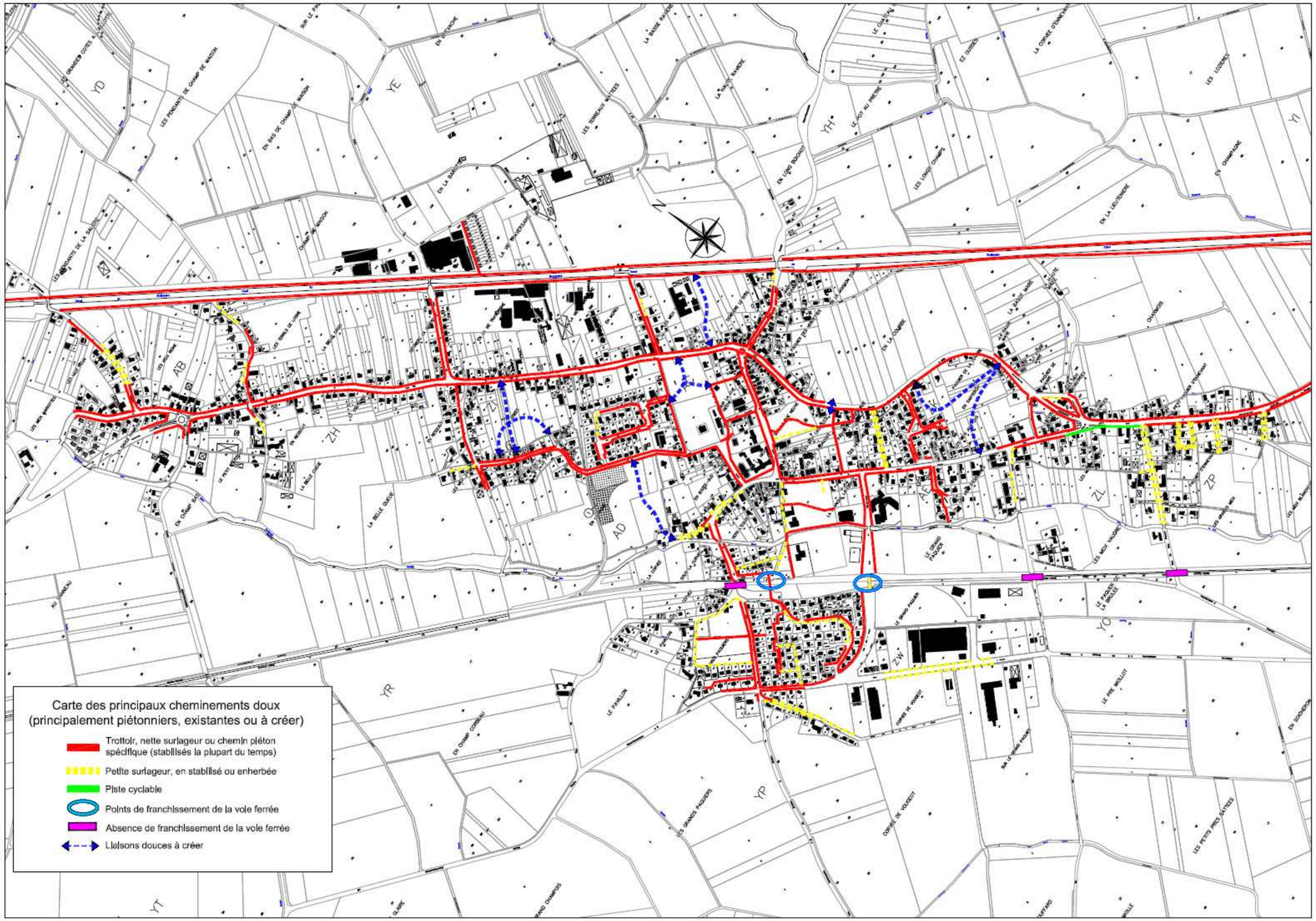
- la forme étirée du bourg,
- la multiplication des impasses sans liaisons inter quartiers,
- des points de franchissement restreints principalement pour passer la voie ferrée.

Il n'existe qu'un seul tronçon de piste cyclable à l'extrémité sud de la rue Maréchal de Lattre en direction de Saint Jean de Losne. Ce tronçon est très court mais pourrait être prolongé.
Les chemins de halage de part et d'autre du Canal peuvent aussi accueillir les cycles.

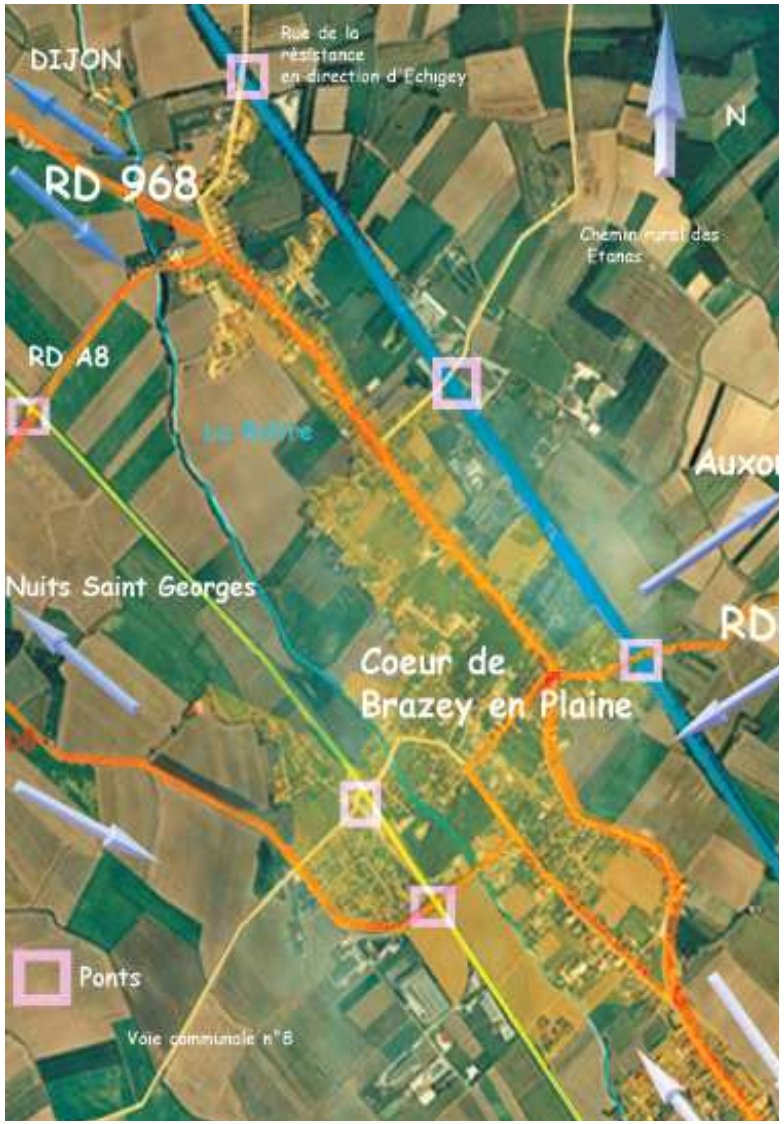
La cartographie ci-après recense les principaux cheminements ouverts aux piétons et aux cycles.

Enjeux

Faire en sorte de créer d'avantage de liaisons inter quartiers dans l'urbanisation future afin de raccourcir les temps de trajet à pied
Aménager d'avantages de trottoirs aux abords des voies au lieu des surlargeurs actuelles pour une meilleure sécurité des piétons.
Développer le premier tronçon de piste cyclable


Carte des principaux cheminements doux
(principalement piétonniers, existantes ou à créer)
Trottoir, nette surlageur ou chemin piéton spécifique (stabilisés la plupart du temps)
Petite surlageur, en stabilisé ou enherbée
Piste cyclable
Points de franchissement de la voie ferrée
Absence de franchissement de la voie ferrée
Liaisons douces à créer

1.2.1.2 Les entrées de ville



En terme de localisation Brazey en Plaine occupe une position géographique intéressante :

- En effet, la commune se trouve située à 25 kms de l'agglomération dijonnaise et à l'ouest de saint Jean de Losne,
- cette position l'inscrit dans un rôle de centre bourg par rapport aux communes avoisinantes : Aiserey, Aubigny, Bessey-les Cîteaux, Izeure, Longecourt en Plaine, Magny les Aubigny, Montot et Thorey en Plaine

➢ **Les accès.**

On découvre la commune de Brazey en Plaine principalement par la RD 968 qui conduit au Nord à Dijon et au Sud à Saint-Jean-de-Losne.

Cet axe principal traverse la commune de part et d'autre et permet d'assurer le transit à l'intérieur de la commune. Un autre axe secondaire (la départementale D8) passe également en centre bourg et croise la route départementale 968. C'est le nœud routier le plus important, avec celui devant l'hôtel de ville.

Les accès principaux sont :

- celui par la RD 968 en provenance de la ville de Dijon sur l'ancien hameau du « Pont Hemery »,
- celui en provenance de Saint Jean de Losne, par la RD 968 par le hameau de « Ennevent »,
- celui de la RD8, en provenance de Nuits Saint Georges (et RD8 A en secondaire),
- celui de la RD8, en provenance d'Auxonne.

D'autres accès à la commune existent par des voies communales :

- *celui par la voie communale n°8 en provenance de Magny,*

- *celui par la rue de la résistance en provenance de la route d'Echigey*

Beaucoup d'accès doivent franchir le Canal de Bourgogne ou la ligne de Chemin de fer, par le biais de ponts représentés sur le plan.
Les principaux accès feront l'objet d'une présentation et illustration dans la partie ci-après.

a) Par la route départementale RD 968 en provenance de Dijon

Avant de rentrer véritablement dans la commune de Brazey en Plaine, on aperçoit en premier plan sur la droite une station essence aujourd'hui fermée, ouverte uniquement l'été pour la vente de primeurs.





Vue sur l'ancienne station essence



Depuis la route de Dijon, on aperçoit et arrive assez rapidement sur un giratoire annoncé par un panneau indicateur.





L'entrée dans la commune est précédée par une légère courbe qui laisse entrevoir une vision d'ensemble de Brazey en Plaine mêlant la variété dans les constructions entre une urbanisation à la fois ancienne et une autre plus moderne. La route est assez large, elle comporte une séparation de voies marquée en signalisation horizontale.

Des pavillons récents sont visibles à proximité de la RD 968 et de l'autre côté on aperçoit une habitation faisant partie d'une ancienne ferme. Dès l'entrée de ville on peut observer que de l'habitat ancien et récent cohabitent. Cette caractéristique se retrouve d'ailleurs d'une façon récurrente

dans l'ensemble de la commune. Le tissu ancien est suffisamment lâche, il a laissé de nombreux espaces interstitiels qui ont permis l'arrivée de « jeunes » constructions.

b) Par la route départementale RD 968 en provenance de Saint Jean de Losne





En venant de Saint jean de Losne, l'entrée de ville est marquée par des bandes de plantations participant au traitement paysager de cette porte. Des aménagements de circulation ont été mis en œuvre avec intégration d'un îlot central pour « casser » la vitesse des véhicules traversant le territoire de Brazey en Plaine.

Les premières perspectives visuelles laissent place à d'anciens corps de ferme de part et d'autre de la voie.

D'autres accès principaux sur la commune sont également existants par un axe plus secondaire : **la RD8**

c) Par la départementale RD8 en provenance de Nuit Saint Georges

Depuis cette entrée, le paysage est varié puisque d'un côté on aperçoit le lotissement récemment réalisé à côté de la rue du stade, et de l'autre on découvre un paysage ouvert sur de grandes surfaces agricoles.

Après la première tranche bâtie, la départementale se scinde en un carrefour en étoile qui permet de rejoindre la voie communale de Brazey en Plaine, la rue du stade, la rue Champ Bouffard, la route d'Esbarre et de prendre la direction de Nuits Saint Georges.

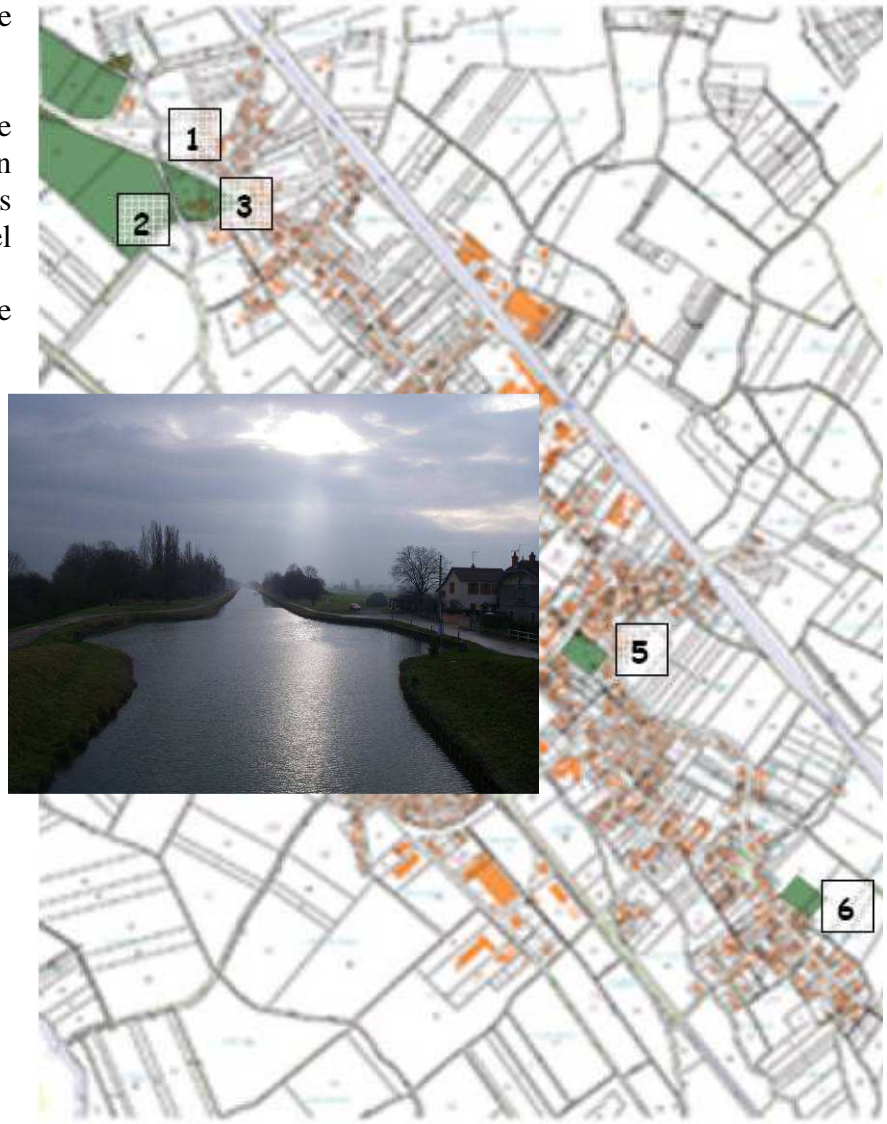
d) Par la départementale RD8 en provenance d'Auxonne

Depuis la route d'Auxonne, en s'approchant du territoire de Brazey en Plaine, une courbe assez large se découvre dans un paysage ouvert de parcelles agricoles.

Plusieurs visions lointaines sont perceptibles depuis la D8 : le château d'eau avant le panneau d'entrée d'agglomération par exemple. Une fois le panneau franchi, on aperçoit l'imposante cheminée en brique utilisée autrefois par l'ancienne sucrerie, les imposants silos de l'usine céréalière. En traversant un petit pont, le champ visuel nous offre une vue en profondeur sur le canal de Bourgogne.
Ces éléments constituent des points de repères visuels qui marquent le paysage de Brazey en Plaine.







1.2.1.3 Les contraintes

Une particularité est à relever pour comprendre les contraintes. Brazey en Plaine est traversée :

- par la voie de chemin de fer sur toute la partie Ouest,
- par le canal de Bourgogne en partie Est.

Ces deux éléments témoignent du travail réalisé par l'homme et représente des limites artificielles de développement linéaire puisque l'urbanisation s'est majoritairement développée à l'intérieur de ces deux bandes. De plus entre ces deux éléments, le passage du ruisseau de la Bièvre présent marque également une rupture dans la continuité urbaine.

La présence affirmée du Canal et de la Bièvre est un élément essentiel de l'armature urbaine de Brazey en plaine.
L'ensemble de ces « barrages » linéaires induit des limites fortes sur Brazey en plaine et face à cela, les « ponts » ou les différents « passages » sont des éléments déterminants dans la structuration de l'urbanisation de la commune (voir plan page 5).

L'enjeu de la commune est de pérenniser la valorisation de ces éléments au service de l'harmonie paysagère de la commune, et de bien utiliser les franchissements dans la définition de son développement.

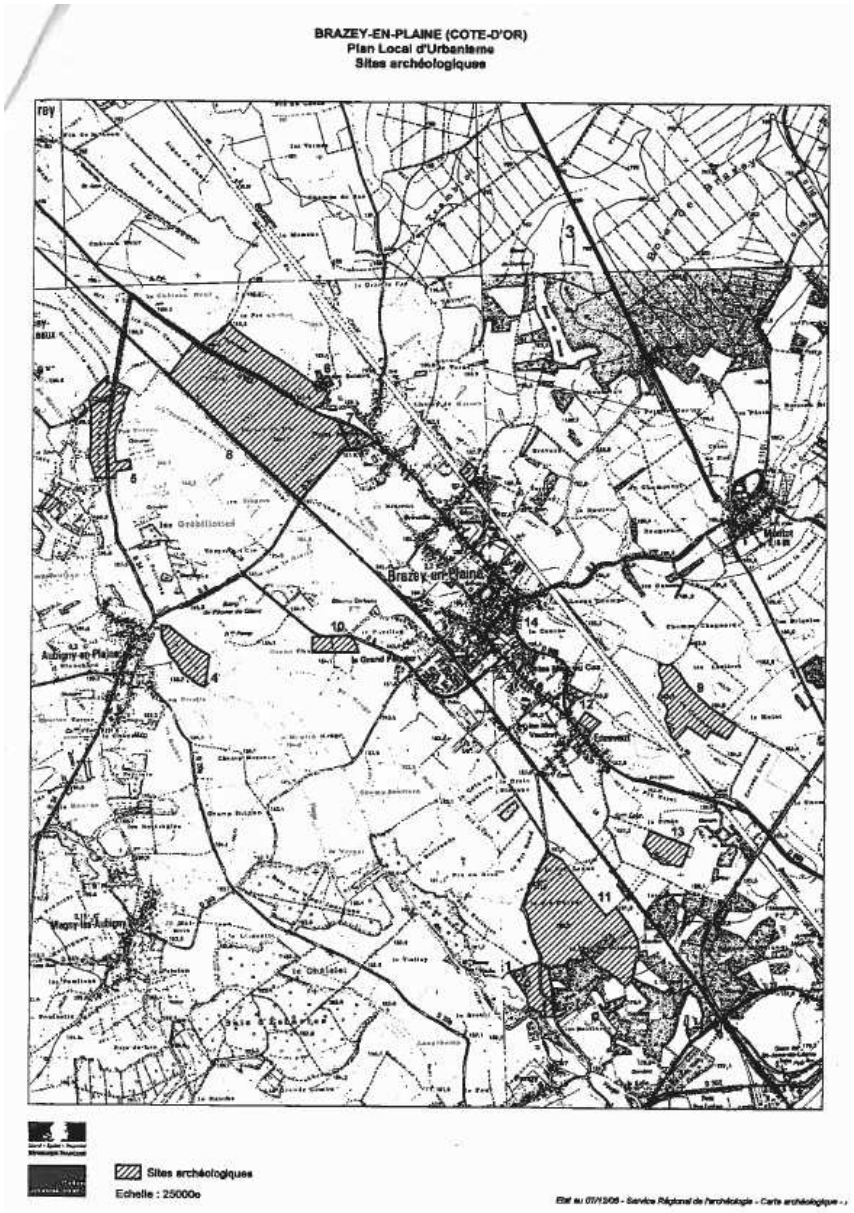

Canal de Bourgogne


Voie de chemin de fer


La Bièvre

A côté de cela, la Commune de Brazey en Plaine compte également plusieurs sites avec une sensibilité archéologique particulière qu'il convient de préserver et de mentionner ci-après :

1. « Moulin des Batteurs », moulin à eau.
2. « Chouan, l'Etalon », ensembles de structures pour la plupart certainement gallo-romaines, voir protohistoriques.
3. « Pont Hemery », motte féodale. Sous une maison bourgeoise du XIXe siècle, se distingue une légère butte autour
de laquelle on perçoit des fossés.
4. « Grand Champoi », des clichés aériens révèlent des fosses et des fossés dont l'origine reste incertaine.
5. « Bourg », tour en élévation correspondant à la tour du Clos Guénot.
6. « Ennevent », une structure courbe laisse apparaître dans le tournesol une motte féodale.



1.2.2COMPOSITION DU BATI

1.2.2.1 Origine du développement de Brazey en Plaine



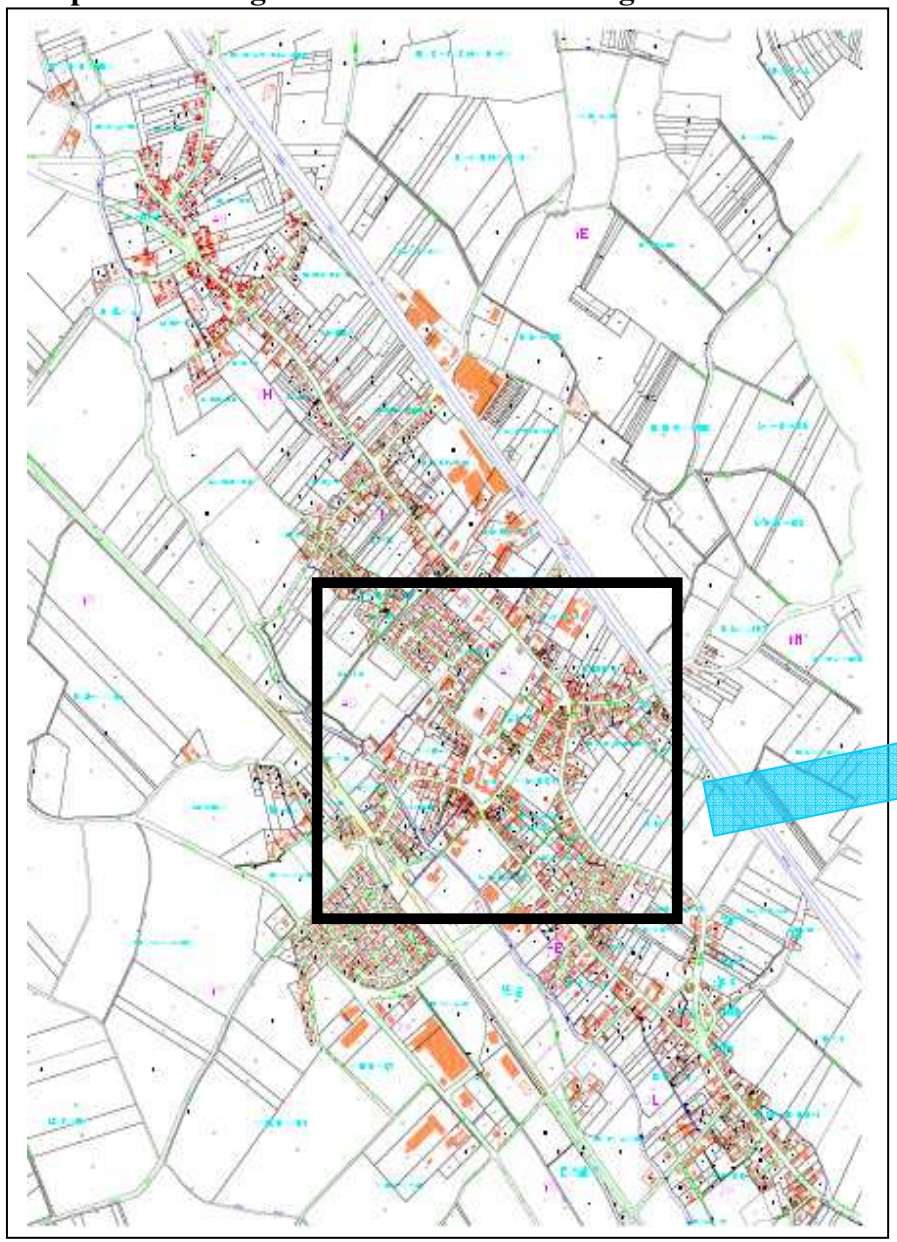
Par le passé, les cultures céréalières se développèrent et trois moulins s'installèrent au Bord du ruisseau de la Bièvre : celui de Pont Hémery, celui du centre et celui d'Ennevent.
L'histoire communale de Brazey en Plaine a ainsi façonné trois grandes entités :

- ***Le hameau dit de « Pont Hemery » au Nord de la commune***
- ***Le cœur de Bourg***
- ***Le hameau dit d' « Ennevent » au Sud de la commune***

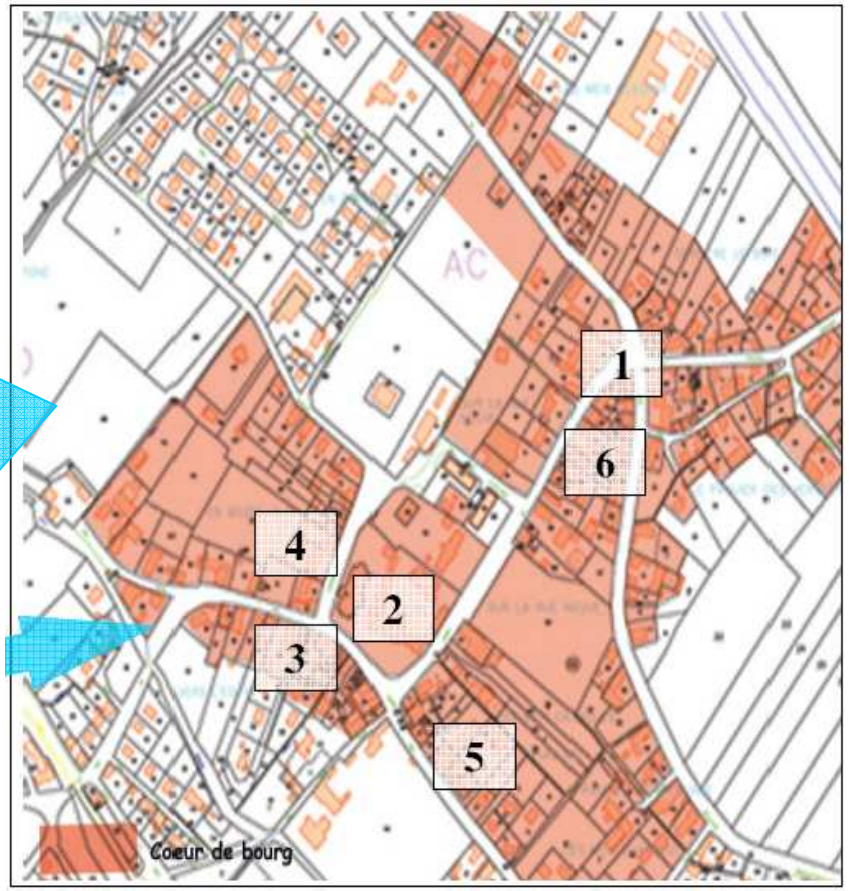




Composition et organisation du cœur de village

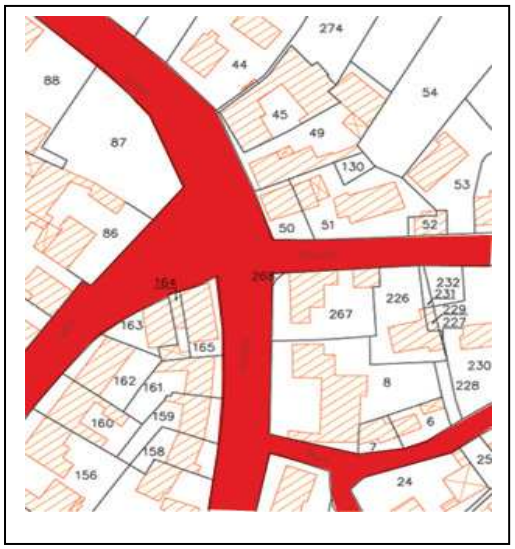


1. Carrefour et abords
2. Place de l'hôtel de ville
3. commerces et constructions le long de la rue du Moulin Gare
4. constructions rue Bonnard
5. constructions sur la rue du Maréchal de Lattre
6. exemple de corps de rue localisé entre la route départementale et la route de Verdun



a) **Coeur de village.**

a.1. Carrefour et abords



Le cœur de Brazey en Plaine se caractérise avant tout par sa situation de carrefour, à l'intersection des deux principaux axes la D8 et de la RD 968. Dans ce secteur, une forte densité des constructions s'exprime par leur implantation majoritairement en pignon sur rue autour du croisement.
Aux abords du carrefour, les bâtiments anciens sont des constructions avec des grands volumes, le plus souvent accolées les unes aux autres et en majorité de 6m de hauteur à la sablière de type R+1+C .



Carrefour entre la D8 et la D968



Vue sur D8 en direction de Montot et Auxonne



Vue sur carrefour vers la D 968 direction

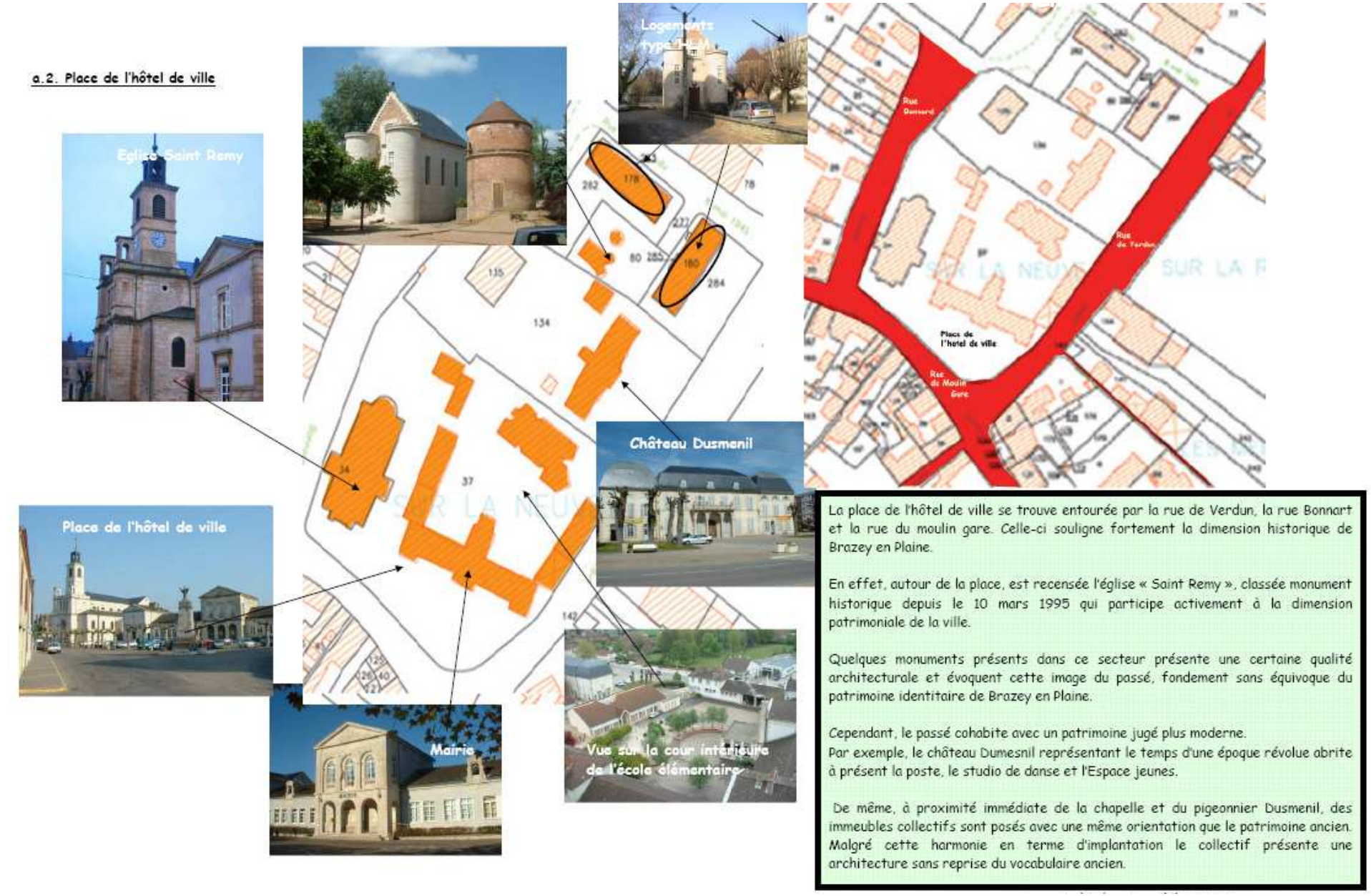


Exemple de bâtiment de grand volume aux abords du carrefour le long de la route de Saint jean de Losne



Construction de 6 m de hauteur à la Sablière

a.2. Place de l'hôtel de ville



a.3. Commerces et constructions le long de la rue Moulin Gare

Le cœur de Bourg de Brazey en plaine se caractérise par une prédominance du bâti ancien, en majeure partie compact et dense regroupé autour de l'Eglise et de la Mairie.

Autour de cette place centrale, de nombreux commerces (ex : pharmacie, boulangerie, bar tabac, opticien, boucherie, banque, coiffeur, etc.) se trouvent implantés aux abords même de la rue du Moulin Gare. La présence de ces commerces fait du centre bourg un espace de vie et de convivialité qu'il convient de préserver. La commune de Brazey en Plaine bénéficie et profite, pour une commune de sa taille (environ 2500 habitants), de nombreux équipements qui assurent un bon niveau de services de proximité.

Cependant, la localisation préférentielle de Brazey en Plaine au sein de l'agglomération induit la concurrence d'une offre plus complète et diversifiée (attractivité des zones commerciales de la périphérie dijonnaise).

Face à cela, l'enjeu pour la commune est d'assurer le meilleur niveau de prestation possible, de créer une synergie commerciale et de services (médicaux, para-médicaux, aux particuliers…) et de porter la commune à une indépendance vis-à-vis de l'agglomération centre afin que les habitants puissent trouver sur place tout ce qui est nécessaire à la vie sociale ordinaire. Les services à la population sont des éléments majeurs de l'animation du territoire. Ils représentent l'âme et le moteur de la vitalité locale. Ils peuvent motiver une politique ambitieuse de dynamique démographique.

En analysant l'organisation et l'implantation des constructions le long de cette rue plusieurs éléments sont à relever :

- les commerces abritent vraisemblablement ou peuvent abriter des logements au premier niveau,
- les bâtiments de type R+1+C en majorité sont accolés les uns aux autres et participent au front bâti qui constitue la continuité de la rue,
- Les constructions se trouvent implantées pour la plupart en façade et à proximité immédiate de la rue,
- La part attribuée aux aménagements piétonniers semble minime, bien que suffisante.

Commerces sur la place de l'hôtel de ville



Pharmacie



Opticien



Tabac /presse



Bar restaurant « au bon accueil »

a.4. Constructions sur la rue Chanoine Bonnard

En traversant, le cœur de village, il est possible d'observer à plusieurs reprises des caractéristiques du bâti assez semblables, notamment le long de la rue Chanoine Bonnard :

- même esprit de densité,
- une implantation en limite même de la voie et des constructions accolées,
- quelques bâtisses de caractère.

En effet, au détour d'une visite ou d'un simple passage dans la rue Chanoine Bonnard, celle-ci offre des vues et perspectives sur des constructions de type XIXème siècle qui présentent des caractéristiques architecturales intéressantes, comme le presbytère ou la bâtisse Nolet (ancienne maison de chasse).
Ces éléments de caractère méritent pleinement d'être préservés du fait de leur participation active à la mise en valeur du patrimoine architectural de Brazey en Plaine.

La continuité du front bâti est également assurée par des murs de clôture en pierre assez hauts.







Vues sur la bâtisse Nolet

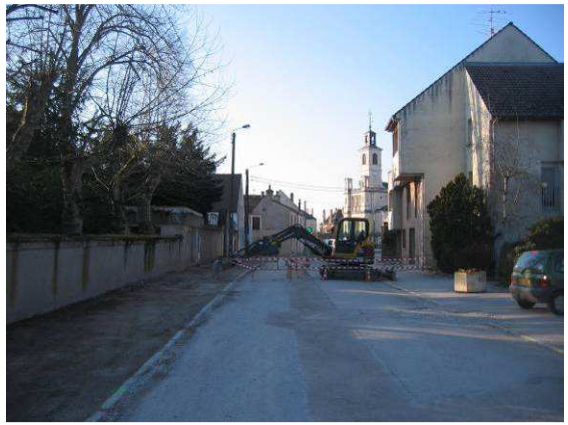


Vue sur le presbytère

a.5. Constructions rue Maréchal de Lattre

La rue Maréchal de Lattre débute à la hauteur du carrefour oraganisé autour du calvaire. Elle passe à proximité de la rue Joseph Magnin qui reçoit des équipements scolaires et culturels.
Au commencement de la rue, des constructions avec des grands volumes se trouvent implantées.
Certains de ces éléments bâtis sont implantés en limite de rue et d'autres en retrait de voie.
Les façades du bâti ancien s'ouvrent sur le parc du château Magnin.
Le château Magnin présente une double facette : un caractère historique avec le château et un caractère paysager intéressant grâce à son parc.







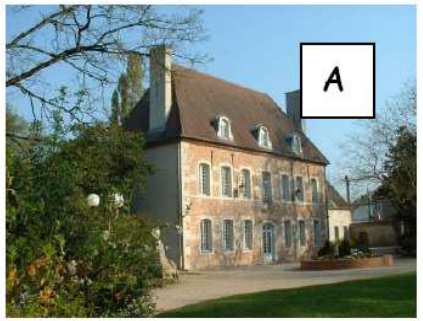
Vues sur la rue Maréchal de Lattre



Vue intérieure du Parc du Clos Guenot



Vue intérieure du parc Magnin



Château Magnin

A l'intérieur du cœur ancien, on peut observer que les espaces verts ou végétaux sont très présents dans cette partie de la commune, tous agrémentés d'un monument à caractère historique, ils participent à l'embellissement visuel du cœur de village.

D'ailleurs au sein de l'opération « cœur de village » datée d'octobre 2002, la question d'une amélioration d'un espace public afin qu'il soit mieux adapté au caractère et à la spécificité de la commune avait déjà été soulevée.

La simple observation des espaces publics en cœur de bourg révèle la part importante attribuée aux espaces végétalisés (parc du château POTTECHER, le parc du château MAGNIN, le parc du Clos Guenot) en comparaison au peu de places ou espaces traités en minéral en dehors des parkings (hôtel de ville, la poste, le supermarché etc.).

Le parc Magnin est un vaste domaine de cinq hectares et demi qui s'étale de part et d'autre de la Bièvre et qui renferme des arbres rares. Le château est une grande bâtisse de briques qui date de 1746.

Le parc du château POTTECHER est une magnifique propriété privée de 3 ha et demi, amputée d'une grande partie de son bois en 2001.

Le parc du Clos Guenot est également un vaste parc, caractérisé par son imposante tour qui contribue à la dimension historique de la commune.

a.6. Exemple de corps de rue



Le cœur de Brazey fait ressortir dans son organisation plusieurs corps de rue présentant des caractéristiques assez similaires de constructions anciennes. Ces corps de rue présentent une forte densité, une quasi continuité dans l'implantation des entités bâties, et des constructions très souvent accolées les unes aux autres,

Pour illustrer plus clairement ces propos, en observant en détail le corps de rue situé entre la RD 968 et la route de Verdun on peut observer :

- une certaine symétrie est à relever, les bâtiments présentent un léger retrait par rapport à RD 968 et également avec la route de Verdun, (en prévision sans doute à l'époque de l'aménagement d'un trottoir piétonnier),
- les constructions sont directement accolées les unes aux autres à plusieurs reprises, et marquent véritablement cet esprit de densité,
- l'implantation est majoritairement en façade sur rue, sauf certaines habitations localisées autour du carrefour et celles dont la forme de parcelle nécessitaient une implantation en pignon.
- la présence de murs de clôtures assurent également une continuité de la rue.

L'ensemble de ces éléments participe à renforcer cet esprit de « continuité » et d'implantation linéaire du bâti sur le cœur de bourg.



Exemple de corps de rue entre la RD 968 et la route de Verdun

QUE RETENIR

Le bâti cœur de bourg se caractérise par :

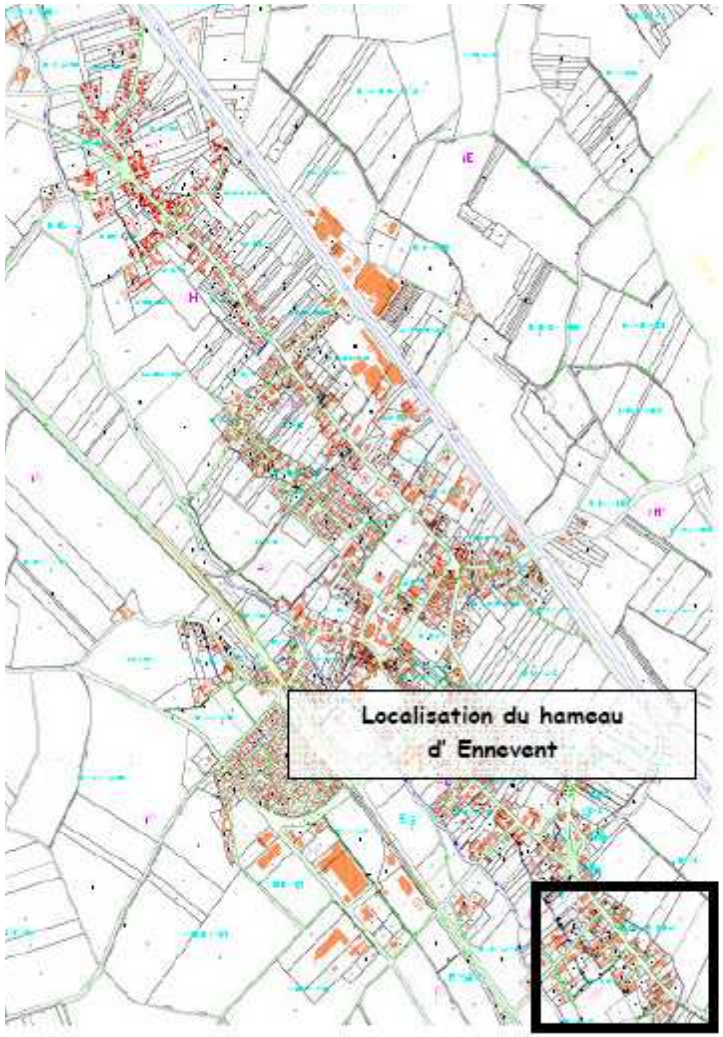
- **un bâti majoritairement ancien**
- **un esprit de densité sur l'implantation des constructions**
- **un carrefour à la croisée des deux principaux axes sur la commune (RD 968 et D8)**
- **une place au cœur de « village »**
- **une quasi-continuité de l'alignement des constructions associées à quelques légers retraits par rapport à la voie**
- **la présence de plusieurs corps de rue**
- **des espaces végétalisés très présents et une surface imposante d'espaces verts**
- **des constructions avec un niveau architectural de qualité mêlées à du bâti plus banal**

Enjeu majeur au sein du bourg :

Aujourd'hui, l'esprit « routier » hérité du passé au cœur du bourg mériterait sans doute un caractère plus urbain. Pour être effectif un traitement avec plus d'urbanité supposerait à la fois :
- une requalification de la place des piétons par rapport aux voitures,
- une optimisation de la surface de roulement.

b) LE HAMEAU D'ENNEVENT

Localisé sur la partie sud de Brazey en Plaine, ce hameau illustre également un pôle d'urbanisation originel. C'est le caractère ancien qui prédomine, mais ce caractère se trouve ponctué à quelques endroits par des habitations de type pavillonnaire témoignant d'une vague de constructions plus récente.





Principales orientations du développement de l'urbanisation

Description de l'organisation du hameau de Ennevent

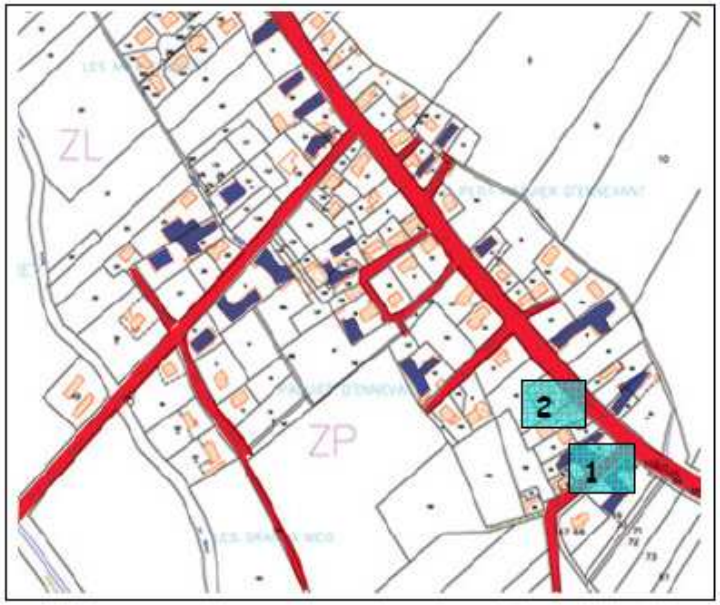
1. les grands bâtiments et corps de ferme : image du bâti ancien
2. un développement urbain autour de l'axe de transit, étendu entre cet axe et la voie de chemin de fer avec l'implantation de constructions récentes

b.1. Les grands bâtiments et corps de fermes

Depuis la route en provenance de Saint Jean de Losne, le paysage se trouve marqué par la présence de corps de ferme qui encadrent de part et d'autre l'entrée sur la commune. Une lecture précise de la forme urbaine montre de nombreux bâtiments avec une emprise importante insérés à l'intérieur du hameau.

Ainsi à travers un schéma, il est possible de constater la présence de bâtiments, traces du passé de Brazey en plaine.

Sur le plan ci-dessous, les bâtiments en bleu correspondent à des constructions avec une emprise importante, il s'agit de corps de fermes, de granges ou de belles bâtisses. Ces éléments témoignent de l'histoire, agricole notamment.







A l'intérieur de l'ancien Hameau, des constructions récentes viennent s'implanter à proximité de l'ancien, comme par exemple, la construction d'une maison d'agriculteur à coté des bâtiments de son exploitation.

Vue sur des bâtiments de type agricole

Vue sur une nouvelle construction rue de la Rigole







b 2 Analyse du développement urbain : les extensions récentes sur le hameau.

A coté de cette urbanisation assez ancienne et traditionnelle, est venue s'implanter une urbanisation selon deux logiques : un développement linéaire le long de la RD 968 et un développement entre ce même axe et la ligne de chemin de fer.

Par une simple lecture de l'urbanisation, à proximité des corps bâtis anciens, des opérations plus ponctuelles de type pavillon individuel, sont venues s'implanter sur les espaces libres présents entre les anciennes constructions.

1. Sur la rue jean Curé, les constructions datent approximativement des années 1980.
2. Sur la rue Jean Monin, le découpage quasiment à surface identique des parcelles traduit un espace d'extension récent, avec une vente à l'unité.
3. la taille du bâti et l'implantation des constructions le long du chemin rural des Grands Meix traduit de l'habitat récent.
4. sur le lieu dit « les meix Pionnet », un découpage géométrique type lotissement souligne le résultat critiquable de la création de terrains à bâtir par une opération ponctuelle sur une parcelle sans recherche d'intégration dans le site ni vision sur le futur.

5. Sur cette partie du hameau, la Bièvre mais aussi la ligne de chemin de fer marquent les « limites » de l'extension sur la partie sud. Au bout de la rue du Gué Pernot, par exception, au-delà du cours d'eau, on relève la présence d'habitat de type logements sociaux qui se trouvent éloignés des constructions avoisinantes et des équipements publics. Les bâtiments se présentent sous forme de deux « barres » de type R+1, avec une toiture 2 pans de faible pente. Seul un escalier extérieur avec un balcon coursive vient agrémenter ce volume rectangulaire très simple.





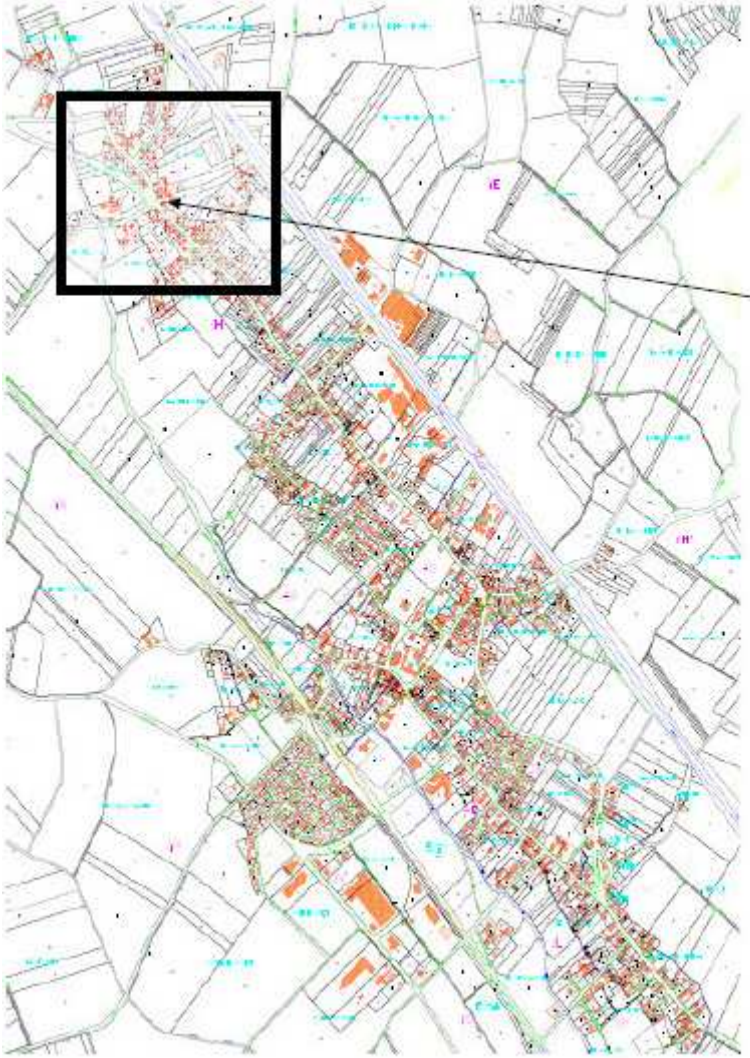


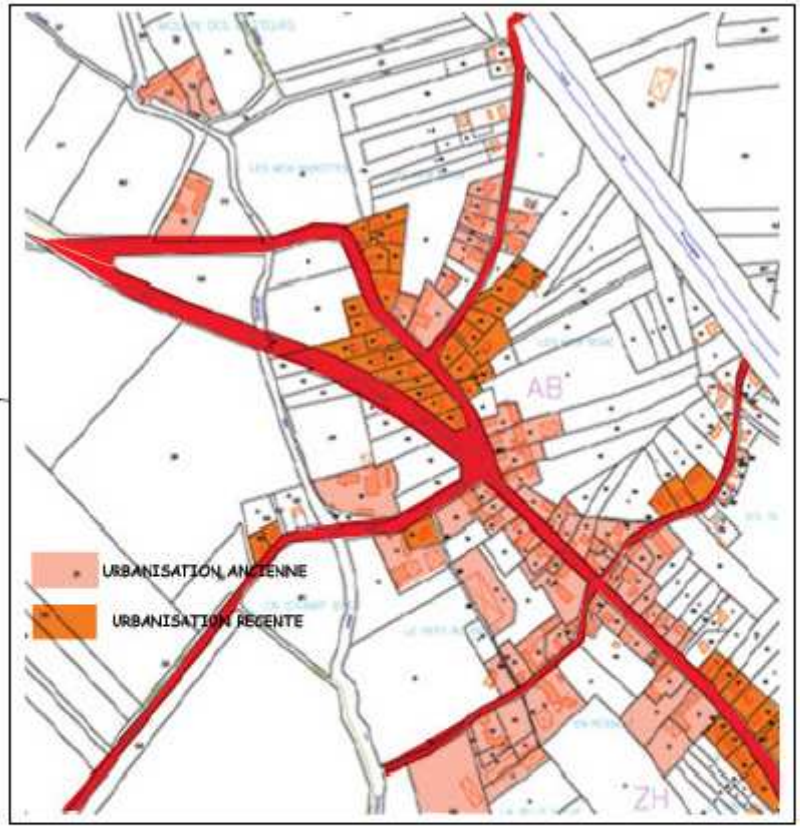






C) LE HAMEAU DU PONT HEMERY

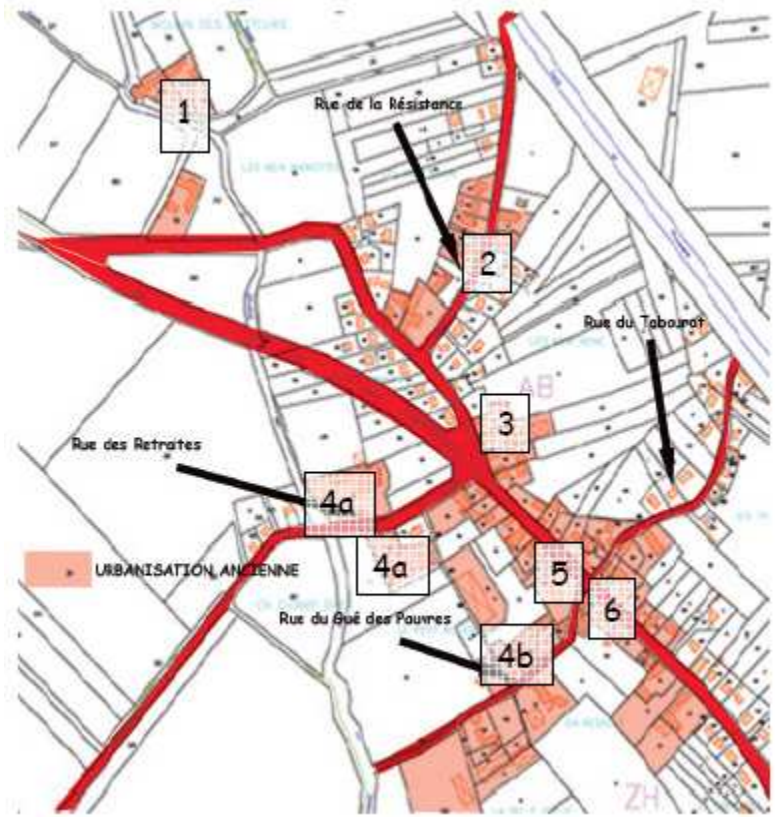




Organisation du Hameau de Pont Hemery

1. caractéristiques et présentation du bâti ancien
2. description des extensions récentes

C.1. Caractéristiques du bâti ancien



La partie Nord de Brazey en plaine se trouve traversée par la RD n°968 en direction de Dijon.
Cette partie du territoire est marquée par une entrée de ville laissant place à un contexte de paysage ouvert marqué légèrement par l'urbanisation.

La partie Nord reflète cet esprit ancien :
- une densité urbaine bien présente, mais toutefois sur un parcellaire plus spacieux,
- un caractère agricole renforcé avec beaucoup d'anciens corps de ferme,
- des bâtiments avec une forte emprise au sol,
- plusieurs constructions réalisées en pierres apparentes.

L'urbanisation s'est implantée en suivant une logique assez simple : le long de la RD 968 et également le long des axes perpendiculaires à cette voie de transit :

-La rue du Tabourot
-La rue de la résistance
-La rue des retraites
-La rue du Gué des Pauvres

1. Au Nord de la commune, quelques bâtiments se détachent, c'est notamment le cas du moulin des Batteurs.

2. Des constructions à usage d'habitat ont suivi le cheminement de la rue de la résistance, et ont été s'implanter au-delà des bâtiments anciens.

3. A proximité immédiate du carrefour formé par le croisement de la RD 968 avec la route de Dijon et la rue des Retraites, on observe que des bâtiments sont implantés en respectant une certaine symétrie avec un alignement de corps de rue et une même orientation des constructions.

4. les corps de ferme
Le long de la rue du Gué des Pauvres, plusieurs corps de fermes encore en activités se trouvent implantés de part et d'autre de la rue.

5. le long de la route de Dijon, les bâtiments avec une forte emprise traduisent l'existence de belles bâtisses avec des lucarnes imposantes.

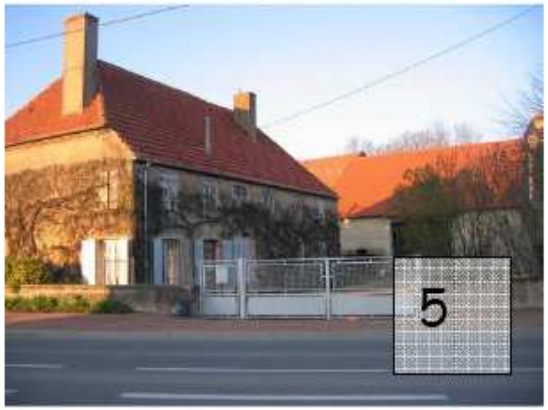
6. Aux abords du carrefour de la rue du Tabourot et de la route de Dijon, la diversité des formes du bâti est bien présente avec des constructions de forte emprise et des implantations de l'habitat ancien mélangeant orientation sur façade ou sur pignon en gardant toutefois, un alignement le long des voies, autant sur la voie principale départementale que sur les voies communales (rue du Tabourot, rue du Gué des Pauvres).



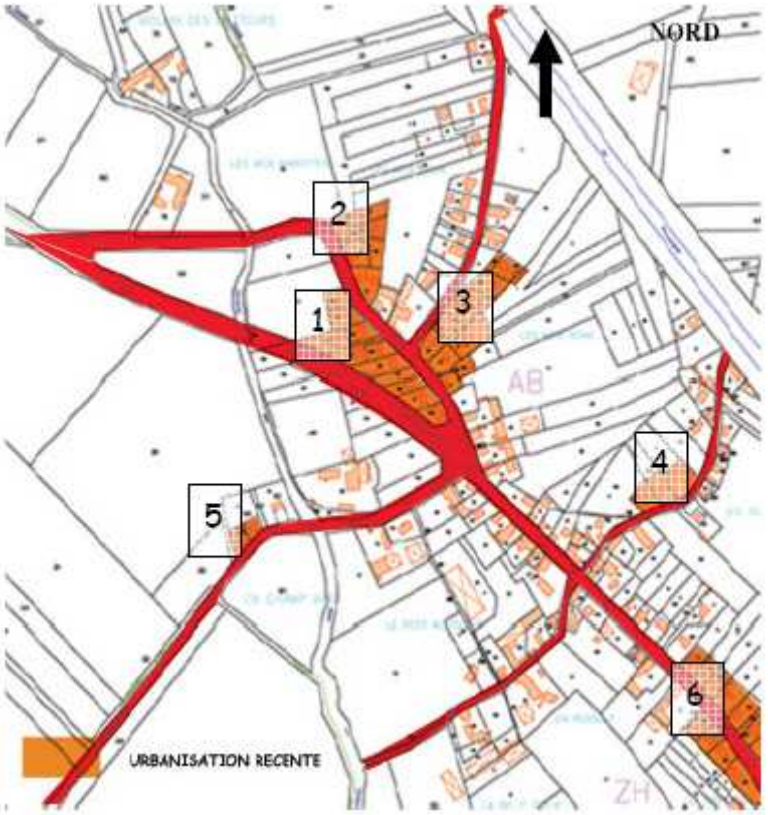
Vue vers le moulin des batteurs depuis le chemin rural







C.2. Description des extensions récentes sur le hameau de Pont Hemery



Aujourd'hui, c'est plus le caractère résidentiel qui prédomine avec le développement par vagues successives, dans les années 1980 et la dernière décennie de constructions récentes. Les nouvelles habitations sont d'ailleurs facilement visibles dès l'entrée de ville. Le giratoire semble avoir joué un rôle d'amélioration de la circulation en sécurisant le transit.

En effet, plusieurs constructions neuves sont venues s'implanter après la réalisation du giratoire.

1. cet ensemble bâti correspond à un lotissement communal récent. Celui-ci est aménagé sur plusieurs parcelles, son extension sur la partie Nord est contrainte en raison de l'absence de pente et de la présence du ruisseau de la Bièvre.
2. Le long de la route de Chouan, quelques bâtiments d'habitation prennent place, avec une implantation au centre de la parcelle, typique dans les dernières décennies.
3. Au carrefour de la route de Chouan et de la rue de la résistance, on peut remarquer un petit groupement de constructions plus ponctuelles avec des emprises au sol de taille classique.

D'autres implantations se sont réalisées le long de la RD 968 et sur les axes perpendiculaires à cet axe de transit.

4. exemple d'insertion à l'intérieur de dents creuses : Il est possible de constater sur la rue du Tabourot, des implantations nouvelles à l'intérieur de dents creuses entre des constructions plus anciennes.
5. A la fin la rue des retraites et une fois le ruisseau de la Bièvre traversé, des constructions de petite taille implantées chacune au centre de la parcelle témoignent d'extensions récentes et se localisent légèrement en retrait de l'espace urbain dense. Elles correspondent à des exceptions ponctuelles lorsqu'un pont permet le franchissement du cours d'eau.

Plus au Sud en traversant la route de Dijon et en s'éloignant du Hameau originel de Pont Hemery, les extensions se développent avec un esprit de densité et longent la RD 968 avec un léger retrait par rapport à la voirie.

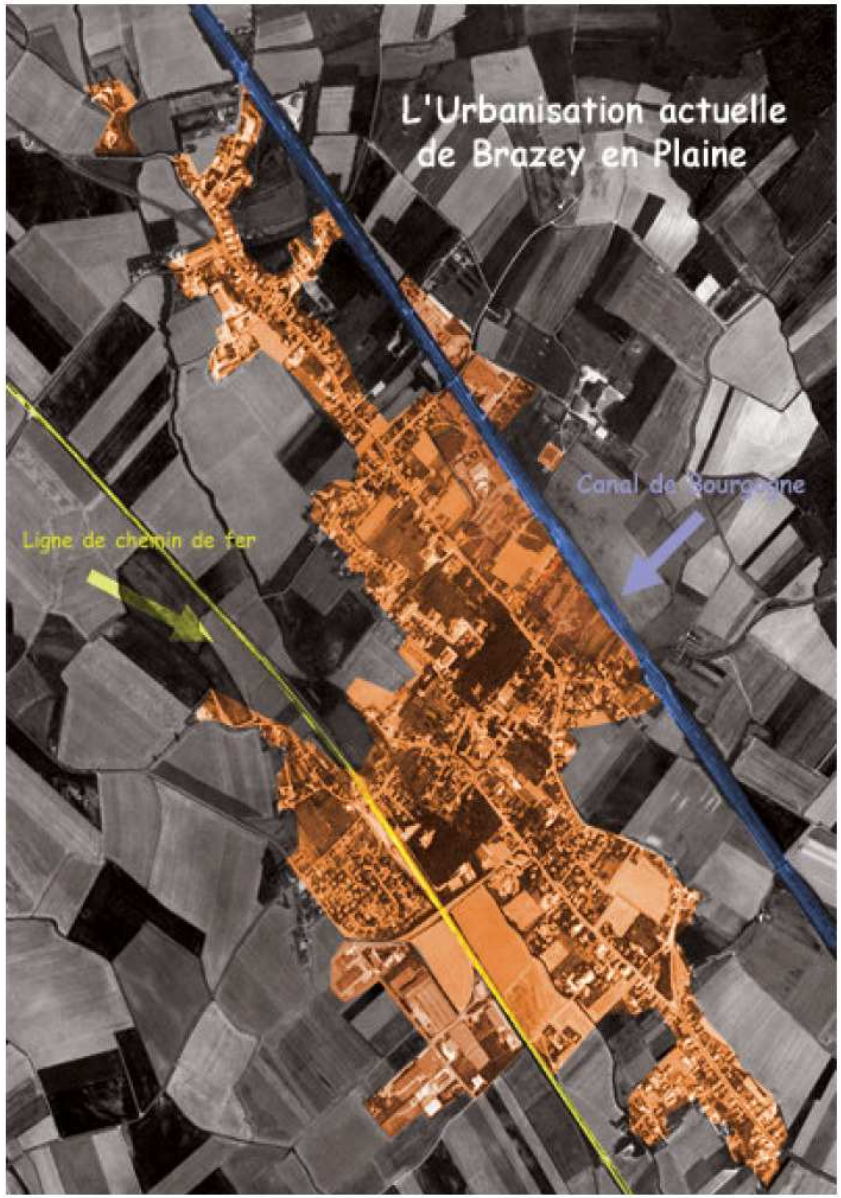


Photo secteur 1



Photo secteur 6

1.2.2.2 Les extensions urbaines



Comme il a été vu précédemment, l'implantation du bâti et la forme actuelle du village découlent du site et du passé historique de Brazey en Plaine.

Toutefois, aujourd'hui à proprement parler, il n'existe plus de séparation franche entre les hameaux et le centre bourg. L'extension progressive et linéaire du bâti a fait une bande d'axe Nord Sud qui traverse la commune de part et d'autre et s'émancipe petit à petit au-delà des limites « artificielles »

Afin d'appréhender les différentes extensions qu'a connu et connaît encore la commune de Brazey en Plaine, l'analyse du développement urbain peut s'analyser sous deux principales tendances :

- Une analyse des espaces de liaisons qui se sont développés entre les trois entités originelles (1).

- Une analyse des espaces extérieurs implantés au-delà des contraintes « artificielles » avec la ligne de chemin de fer, la Bièvre et le Canal de Bourgogne (2).

a) Les espaces de liaisons entre les trois entités



a.1).Entre l'ancien hameau du Nord et le centre bourg

Une certaine régularité s'observe dans l'implantation des constructions en retrait de la voie par une simple lecture cadastrale et lors de la traversée de la route de Dijon. Ce même retrait par rapport à la voirie se retrouve également sur la rue du tissage.

1. La route départementale RD 968 représente une expression du développement linéaire puisque le long de cet axe de transit, l'esprit de continuité des constructions est parfaitement respecté. Toutefois, le détachement avec l'ancien hameau s'observe nettement puisque le bâti ne se trouve plus en bordure même de la route départementale mais implanté en retrait de voirie au centre de chaque parcelle. Ces bâtiments témoignent de la vague d'urbanisation amorcée vers les années 1980. Il reste toutefois quelques dents creuses.

2. La rue du Tissage présente des caractéristiques assez semblables avec un retrait par rapport à la rue et un esprit d'alignement et de continuité qui présente une certaine monotonie.

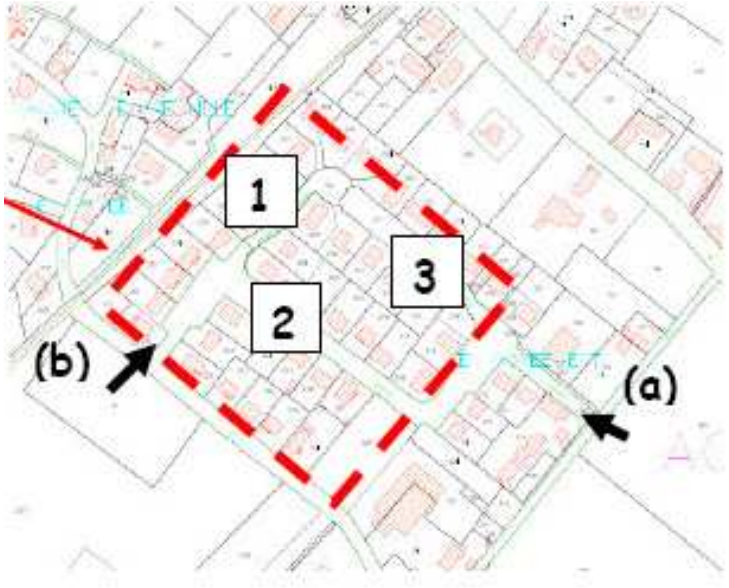
3. La forme de cette extension urbaine s'apparente à une opération d'ensemble de type lotissement fermé sur lui même, eu égard au parcellaire et au découpage en lots de tailles similaires desservis par une impasse. Toutefois ces constructions sont d'une emprise plus imposante avec des formes plus variées que celle de la rue du Tissage. Elles ne correspondent pas à une même époque de construction.

Lorsque l'on se rapproche du centre de Brazey en Plaine, autour du centre bourg, des extensions récentes de type lotissement sont à relever, tel le lotissement au lieu dit « en Bozée est ».

Caractéristiques :

Composition avec plan d'ensemble sur un espace assez important et non linéaire.

- Répartition en lot individuel
-Taille des parcelles assez homogènes
- Voirie reliant la rue Mozart (**a**) à la rue Chanoine Bonnard (**b**).
-Impasses à l'intérieur du lotissement
(Impasse Debussy, impasse Verdi)
-Implantation des constructions en retrait de la voie, et souvent adossée à une limite séparative lorsque les façades de terrains à bâtir sont étroites.









a.2) Entre le centre bourg et l'ancien hameau du sud

Sur la partie sud l'esprit reste le même, le long de la rue Maréchal de Lattre, un groupement d'habitations est implanté et visible par la rue les Meix aux Cars. Cet espace urbanisé présente les caractéristiques propres à une opération d'ensemble classique des dernières décennies (le retrait par rapport à la voie, découpage en lot individuel de taille similaire, impasses). Ce type d'opération correspond à de l'habitat pavillonnaire traditionnel.

Un autre groupement d'habitations sur la rue du Meix d'Esbarre témoigne également des extensions récentes de l'urbanisation, en remplissant un tènement foncier sans se préoccuper de laisser les espaces voisins sans desserte.



Caractéristiques :

-découpage en lots de tailles similaires
-implantation en milieu de parcelle et en retrait de la voie.
-création d'impasses

Ces vagues successives de développement ont abouti à une lecture « morcelée » de la surface bâtie. Le remplissage des espaces interstitiels, a participé à un renforcement de la densité urbaine mais au fil du temps a amplifié cette image d'un développement linéaire le long des voies. Il apparaît souvent un défaut de vision globale du développement relevant d'un manque d'anticipation des besoins, ou de l'impossibilité d'imposer des contraintes aux aménageurs dans l'intérêt collectif.

Majoritairement, le développement de l'urbanisation s'est borné aux limites artificielles créées par l'homme (ligne de chemin de fer, canal de bourgogne).
Toutefois, certaines constructions de nature et de destination différentes ont franchi ces « barrières », et sont venues s'implanter au-delà (activités économiques, lotissement, habitations détachées). Elles posent la question de la pertinence des limites à l'urbanisation.

b) Les espaces extérieurs

b.1) A l'ouest de la voie ferrée

A l'ouest de Brazey en Plaine, des constructions anciennes existaient à l'origine telle que la ferme de l'ancienne abbaye de Cîteaux au bout de la rue du Champ Corbeau.

Les autres bâtiments correspondent majoritairement à du bâti ancien au lieu dit « le Pavillon » ou « sous la corvée ».

Autour du lieu dit « les grands Paquiers », l'image du « lotissement traditionnel » fait déjà partie intégrante de cette partie du territoire communal. En effet, de nombreuses habitations relèvent de ce type de du développement du secteur Ouest.



b.2) A l'Est du canal de Bourgogne

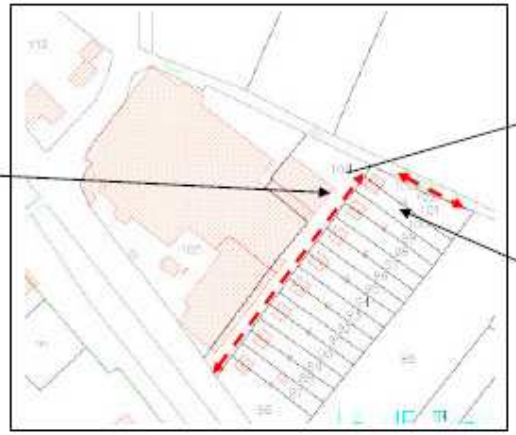
- Au Nord est de Brazey en Plaine, la ferme isolée au lieu dit « les pendants de la Salière » a été complétée par une construction à proximité correspondant à l'habitation de l'exploitant.

- A l'est de la partie centre du village, à proximité du Canal de Bourgogne, l'activité économique prend place avec différentes entreprises. (Chautard pneus, Cermex, Asteim, AMME, le club hippique « *le Galopin* ».)




Vues sur la société CERMEX depuis le pont sur le Canal de Bourgogne

Depuis la rue du tissage, l'implantation de constructions est assez caractéristique des cités ouvrières. Les bâtiments (environ 8 constructions identiques) de volume simple comprenant deux logements distincts à l'origine respectent un alignement et une implantation réguliers le long de la voie avec un parcellaire en lanière dégageant des jardins à l'arrière. Les aspects pratiques et rationnels ont été privilégiés, toutefois la répétition engendre une certaine monotonie dans l'harmonie. D'un point de vue historique, ces constructions avaient pour vocation d'accueillir les employés de l'usine de tissage en leur permettant de bénéficier de la possibilité de réaliser un potager. Il s'agissait de personnes d'origine turque spécialisées et compétentes dans ce métier difficile, qui sont donc venues pour ce travail s'installer avec leur famille à Brazey en plaine. Ces constructions sont aujourd'hui habitées majoritairement par des particuliers qui les ont acquis.


Vue sur une habitation de la rue du Tissage

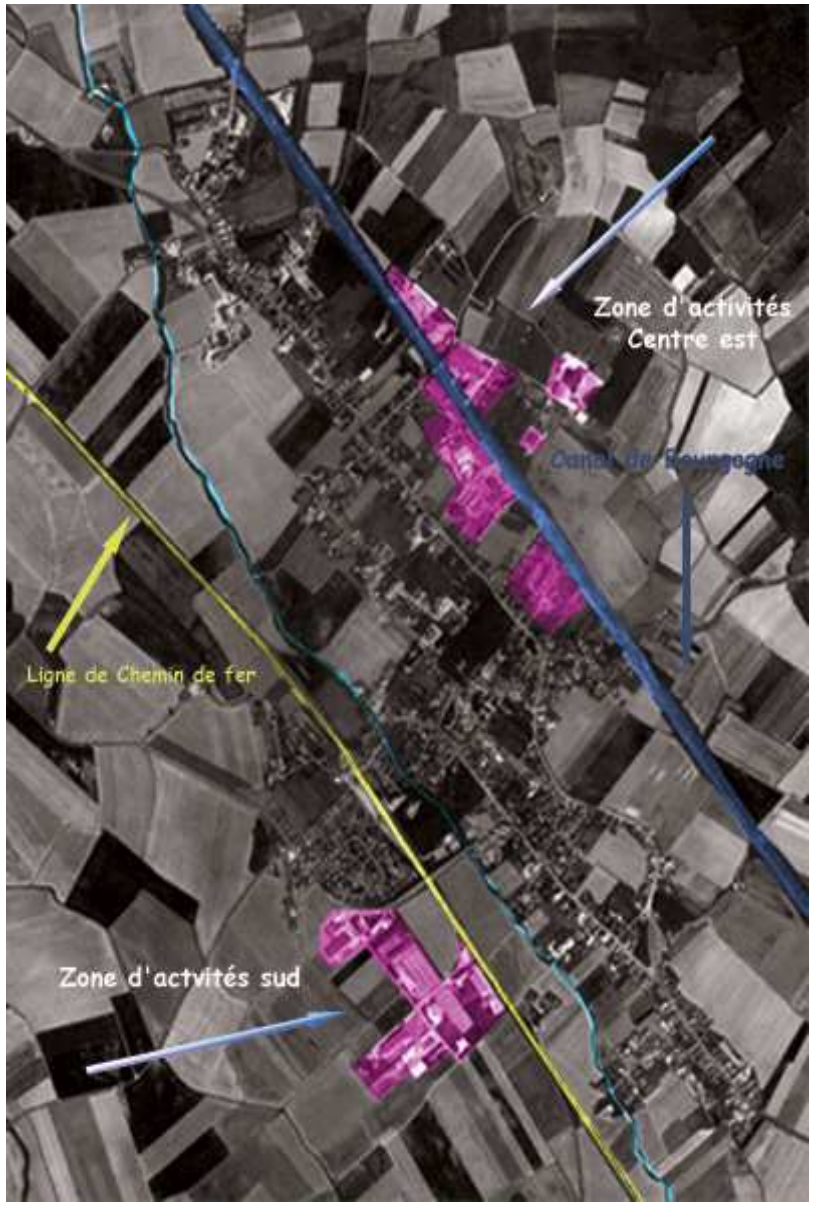



Vues depuis la rue du tissage

1.2.2.3 Les espaces dédiés

Au sein du territoire communal de Brazey en plaine des espaces que l'on peut qualifier de « dédiés » ont privilégiés certaines destinations.
Ces différentes vocations participent pleinement à la diversité et à l'attractivité communale de Brazey en Plaine. Au-delà de la vocation résidentielle de la commune, on peut recenser différents types d'espaces dédiés à :

- de l'activité économique et industrielle (ZAC de la route d'Esbarre, zone à l'est du canal de bourgogne)
- des équipements divers et variés : scolaires, culturels et associatifs, sportifs, etc.

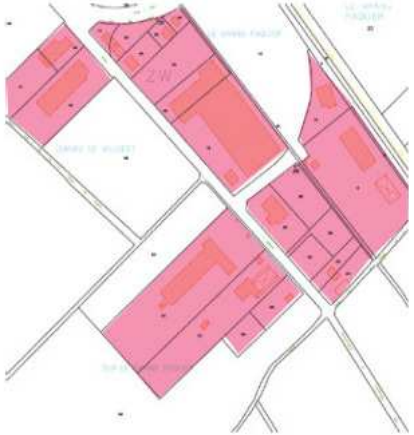


A) Les espaces dédiés à l'activité industrielle et/ou économique

La zone d'activités centre est



La zone d'activités sud



Sur le territoire de Brazey en Plaine, on recense deux zones d'activités principales qui sont les vecteurs du développement économique de la commune. Toutefois, elles ne regroupent pas l'ensemble de l'activité économique.

- Sur la partie Nord, plusieurs activités dans des secteurs diversifiés sont présentes :
- l'industrie (CERMEX, AMME-ASTEIM, CHAUTARD, etc.)
- l'agriculture qui permet de pérenniser le caractère rural de Brazey en Plaine et demeure une force économique majeure. Cette agriculture est tournée principalement vers la céréaliculture (ex : Dijon céréales).
- la Malterie
- ***Sur la partie Sud*** et notamment sur la ZAC de la route d'Esbarre, on recense différentes entreprises de type artisanale (Brazey motoculture, Cure Emballage, etc.).

Ces deux secteurs participent à la dynamique industrielle nécessaire à l'équilibre de Brazey en Plaine. D'autant que les dynamiques territoriales tendent à faire de Brazey en Plaine un secteur à vocation résidentielle dépendant des grands pôles d'emplois de l'agglomération dijonnaise. C'est pour cela que la commune doit maintenir une bonne balance entre sa vocation résidentielle et sa capacité à générer un développement économique qui lui est propre, susceptible de lui fournir des emplois locaux.

B) Les espaces dédiés à l'équipement.

- ***Equipements scolaires***

En matière d'équipement scolaire, Brazey en Plaine dispose de plusieurs structures lui permettant de répondre aux besoins des habitants.
On recense une école maternelle et une école élémentaire. L'enjeu pour la commune sera d'anticiper les éventuelles augmentations des effectifs dans les années à venir.
La commune bénéficie également sur son territoire de la présence d'un collège implanté à proximité des équipements sportifs.

Ecole maternelle publique





Ecole élémentaire publique



Collège « Georges Brassens », intercantonnal de la Plaine et du Val de Saône

quipements sportifs

- ***Equipements sportifs***

La commune dispose également de plusieurs équipements sportifs servant de support aux activités des associations d'une part, ainsi qu'au sport scolaire d'autre part. On recense principalement un stade municipal, une salle de judo, un gymnase, une salle de danse, des terrains de sport extérieurs (ex : terrain de tennis). Un des objectifs de la municipalité serait de déplacer le terrain de football.



Salle de danse



Gymnase



Terrain de tennis

- ***Equipements culturels***

Avec ses équipements culturels et d'animation, Brazey en Plaine propose une palette d'activités assez diversifiées. (Espaces jeunes, salle polyvalente, salle communale fanfare, bibliothèque municipale, etc.)
La présence de ces différents équipements participe à renforcer le rôle de bourg centre de Brazey En plaine.

LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS



Salle de musique



Ecole élémentaire



Ecole de danse et école de musique

Salle de judo



Bibliothèque



Equipements sportifs

Equipements culturels et d'animations

Equipements scolaires



Salle polyvalente



Gymnase



Ecole maternelle



Terrain de tennis



Collège

1.2.2.4 Le patrimoine bâti

Les bâtiments sont une partie intégrante du paysage au sens large du terme, tout au moins dans leur partie visible depuis l'espace public. C'est à ce titre qu'ils constituent le patrimoine paysager de la commune.
Sur Brazey en Plaine, le patrimoine bâti est composé de maisons de villages, de maisons paysannes et corps de ferme, de maisons d'architecte, de granges aménagées ou non.
A côté de cela, d'autres éléments patrimoniaux viennent souligner la dimension historique de la commune (les châteaux, les calvaires, les monuments à caractère religieux).

Face à ce constat, l'analyse du patrimoine bâti peut se faire sous deux aspects :

- Le patrimoine privé plus minoritaire mais bien présent sur le territoire communal.
- Le patrimoine public intéressant sur Brazey en Plaine

a) Analyse du patrimoine « privé ».

Le bâti ancien de type rural est bien présent sur la commune. Plusieurs typologies de constructions sont facilement identifiables et dispersées sur l'ensemble du territoire communal.

Les maisons de bourg
Les constructions présentes en coeur de bourg se trouvent implantées avec un alignement sur rue. Blotties les unes contre les autres, les façades mitoyennes dialoguent entre elles. Celles ci participent ainsi au front bâti et constituent la continuité de la rue.

Les bâtiments témoins du passé agricole
L'analyse urbaine a permis d'identifier plusieurs anciens corps de ferme (fermes et granges) présents sur différentes parties de la commune.
On recense plusieurs catégories de constructions sur Brazey en Plaine :
- les fermes « villageoises », qui se trouvent implantées à l'intérieur de zone urbanisée, autour d'habitations par exemple.
- les fermes isolées avec une organisation spatiale différente.
- Les anciens Moulins.

A l'origine des trois anciens pôles urbains, les moulins s'installèrent au bord du ruisseau de la Bièvre pour la production des cultures céréalières. Aujourd'hui, ces anciens bâtiments existent toujours mais ne sont plus fonctionnels depuis plusieurs années. Toutefois, au détour d'une rue ou d'un sentier la présence de ces moulins témoigne du passé agricole et rappelle la présence du ruisseau de la Bièvre, élément paysager structurant.



Vue sur ancien moulin au bout de la rue Champenois



Vue sur ancien moulin des Batteurs



Vue sur ancien moulin sur « la rue du Moulin »

Les maisons type XIX ème siècle.

Bien souvent, les maisons de maîtres ou maisons bourgeoises rassemblent plusieurs caractéristiques architecturales facilement perceptibles : l'implantation de la maison, le dessin et la composition harmonieuse et souvent symétrique de la façade, etc. Ces maisons cossues reflétaient souvent l'importance sociale et la richesse de leurs propriétaires.

Sur Brazey en Plaine, plusieurs constructions offrant un rythme harmonieux et régulier sont présentes. Les toitures de ces bâtisses sont généralement à quatre pentes avec des souches de cheminée en brique ou en pierre de taille.







b) Analyse du patrimoine « public » ancien.

L'architecture et le patrimoine bâti de la commune est principalement identifiable au cœur du bourg, et constitue le cœur historique de Brazey en Plaine. Au détour d'une rue, le regard se porte sur des éléments patrimoniaux qui transcendent les siècles et soulignent la dimension historique de la commune. Ces éléments architecturaux témoignent d'un certain pouvoir et des institutions de la commune, y compris religieuses.

Principalement au cœur de Brazey en Plaine, il est possible de relever la présence de bâtiments avec une architecture à caractère institutionnel et/ou à dimension historique :

- La commune compte une église classée en monument historique depuis le 10 mars 1995, l'église Saint Remy qui bénéficie d'un périmètre de protection des bâtiments historiques de 500 m de rayon autour de l'église. Ce périmètre couvre essentiellement le centre de la commune.
- La chapelle notre Dame de Pitié, sur la route de Dijon qui renferme un superbe bénitier qui se trouve en bordure même de la RD 968
- La chapelle Dumesnil inscrite au titre des monuments historiques depuis un arrêté du 13 octobre 2006 car présentant un intérêt d'art suffisant pour en rendre désirable la protection en raison de la qualité de son architecture, d'inspiration égyptienne. Désormais cette chapelle bénéficie d'un régime de protection et constitue une servitude d'urbanisme.
- Un pigeonnier à proximité même de la Chapelle du Mesnil, le long de la rue de Verdun.
- Le presbytère
- L'ancien rendez vous de chasse
- Le château du parc Magnin
- Le Clos Guénot
- Le château Dusmenil



Vue sur le presbytère



L'église « Saint Remy »



La Chapelle Notre Dame de Pitié



La Chapelle Dumesnil

Vue sur l'ancien rendez-vous de chasse situé à droite du presbytère qui appartenait à Marguerite de Bourgogne, femme de Louis X le Hutin (fin du XIII° et début du XIV° siècle) et dont le faîtage est orné d'une frise d'animaux en terre cuite.





Château du parc Magnin



Clos Cuénot



Château Dumesnil

- Le cimetière et les calvaires

Ces monuments ponctuent également le territoire de Brazey en plaine et se localisent à l'angle ou le long de plusieurs intersections



Vue sur un calvaire depuis la rue Champenois.



Calvaire de la rue du Gué des Pauvres



Monument aux morts jouant le rôle de « carrefour » à proximité de la place de l'hôtel de ville.

Au sein du patrimoine bâti, les bâtiments repérés feront l'objet de fiches paysages annexées au présent rapport de présentation. Ces fiches ont pour objectif de mettre en avant les richesses architecturales en regroupant chaque bâtiment présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifié au titre du patrimoine.

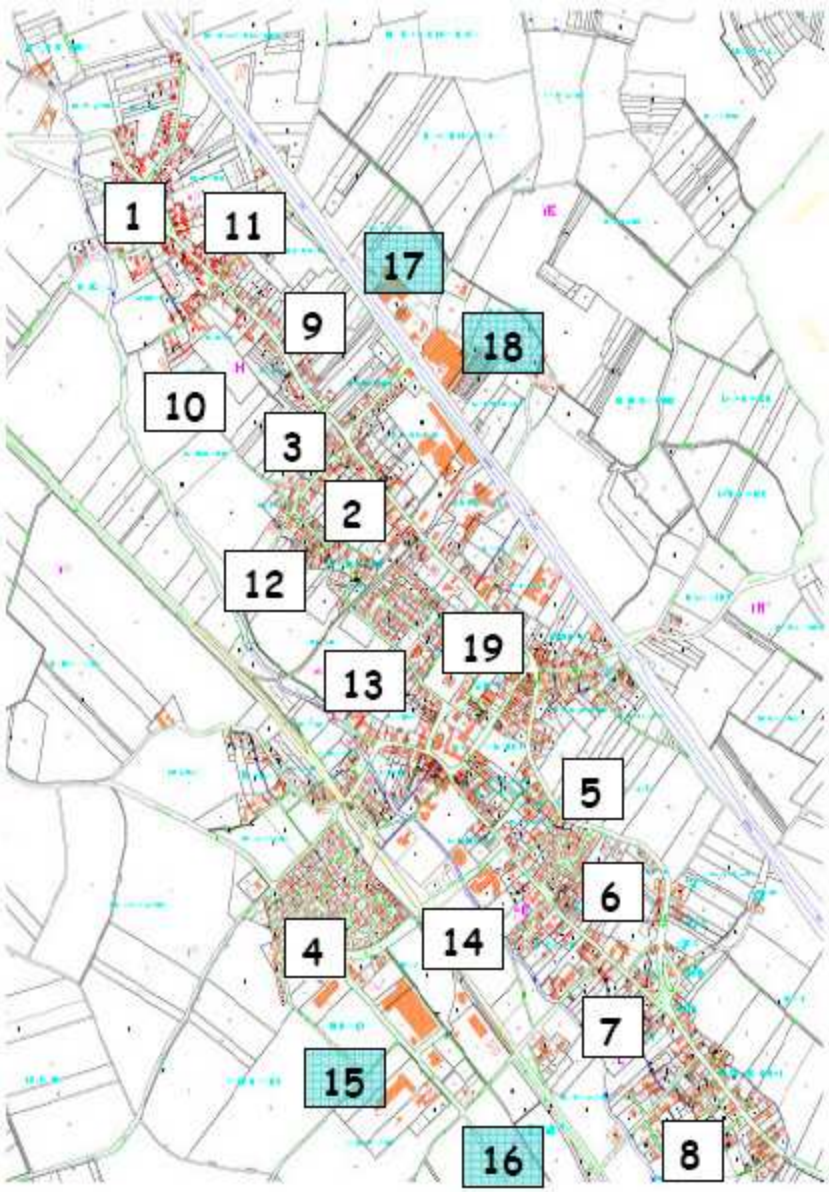
A l'intérieur de ces fiches paysages, on retrouve :

- ✓Le repérage du bâtiment ou élément bâti (avec une photographie)
- ✓La nature de l'intérêt qu'il présente et sa justification
- ✓Son descriptif sommaire
- ✓Son devenir possible.

QUE RETENIR ?

- **Brazey est une commune possédant un patrimoine diversifié,**
- **Plusieurs éléments architecturaux méritent d'être conservés, entretenus et mis en valeur,**
- **Le PLU devra rechercher une cohérence entre le bâti ancien et les futures constructions.**

1.2.2.5 Les principaux espaces libres ou interstitiels



Après analyse de la structure du bâti, de ses différentes composantes, il convient désormais d'évoquer les potentialités foncières pour le devenir communal.

Brazey en Plaine connaît un réel esprit de densité dans son développement urbain qui mérite d'être conservé aujourd'hui. La forme étirée du bourg crée de nombreuses dents creuses qui, si elles étaient toutes bâties, risqueraient de faire exploser la population communale.

Ces potentialités diverses nécessitent une réflexion sur l'adéquation entre les besoins d'ouverture à l'urbanisation et les localisations préférentielles, le rythme et les priorités de développement dans le cadre des objectifs démographiques et économiques de la municipalité.

La présente analyse traite du recensement des grandes disponibilités spatiales en cohérence avec le tissu urbain et les équipements variés.

X Espaces à dominance potentielle habitat et équipements

X Espaces à dominance potentielle économique

SITE 1

Surface :
Partie Nord (récemment bâtie) : moins d'un ha et demi
Partie Sud : 2 ha environ

Utilisation actuelle : terrain agricole

Voirie et réseaux divers :

Voirie : accès par - route de Dijon
- Rue des Retraites
- RD 968

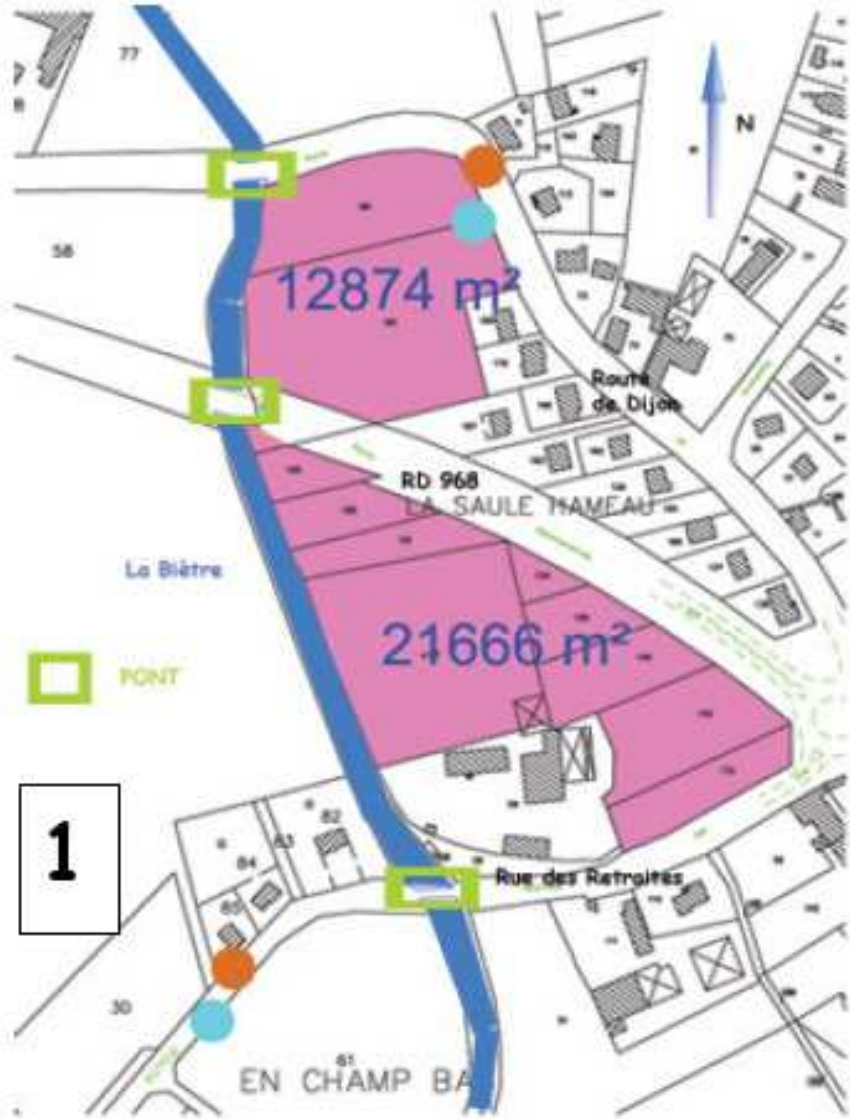
Eaux usées (point orange) : réseaux existants en partie Nord et en partie Sud Ouest.
- Diamètre 160 mm PVC

Eau potable (point bleu) : réseaux existants au Nord et éloignés au Sud Ouest.
- Diamètre 60 mm fonte

Défense incendie :
Ensemble des parcelles incluses dans les périmètres de protection incendie.

Contraintes :
- Très éloigné du centre bourg
- Proximité avec le ruisseau de la Bièvre
- Absence de pente
- Proximité avec exploitation agricole
-Zone d'assainissement individuel
- Très éloigné du centre bourg

Divers
Partie sud : présence de site archéologique avec structures gallo-romaines, voir protohistoriques.



SITE 2

S***urface :*** 4 ha et demi environ

Utilisation actuelle : terrain agricole avec une intégration potentielle dans le tissu urbain.



Voirie et réseaux divers :

Voirie : accès par - rue de Brevail
-route de Dijon
Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants au sud ouest sur la rue de Brevail.
- Diamètre 150 mm

Eau potable (point bleu) : réseaux existants à l'intérieur de parcelles bâties.
- Diamètre 100 mm fonte.

Défense incendie :
Parcelles partiellement couvertes par périmètre de protection incendie depuis poteaux incendies existants sur la rue de Brevail.)

Contraintes

Embranchement ferroviaire malterie et petite canalisation de transport de gaz (D80 – 10m de servitude) au sud-est du site

Atouts

Bâti de tous cotés
Proche du centre bourg

SITE 3

Surface : *un peu moins de 5 ha environ*

Utilisation actuelle : pré avec clôtures

Voirie et réseaux divers

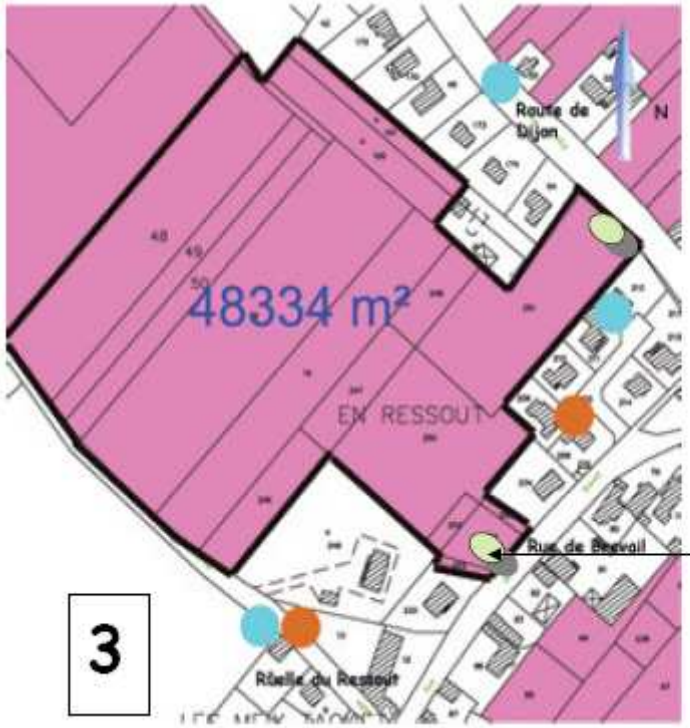
Voirie : accès par
- rue de Brevail
- route de Dijon
- ruelle de Ressout

Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants au sud ouest sur la ruelle de Ressout, et au nord est à l'intérieur des parcelles bâties le long de la rue de Brevail.
- Diamètre 200 mm au Nord Est,
- Diamètre 150 mm au Sud.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants au sud Ouest sur la ruelle de Ressout et au Nord Est.
- Diamètre 60 mm au Sud Ouest,
- Diamètre 100 mm au Nord Est.

Défense incendie :
Parcelles partiellement incluses dans périmètre de protection avec les poteaux incendies présents sur la rue de Brevail.



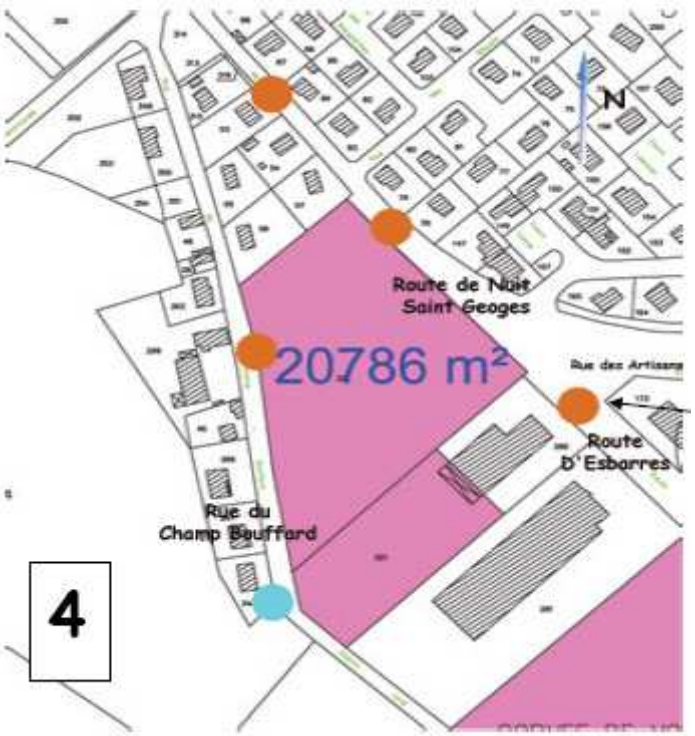


Contraintes :

Relatif éloignement du centre bourg
Ne constitue pas un espace interstitiel strict.

SITE 4

Surface : environ 2 ha



Utilisation actuelle : terrain agricole (avec projet de lotissement communal).

Voirie et réseaux divers

Voirie

Bonne desserte en voirie avec accès par :

- Route de Nuit Saint Georges
- Route d'Esbarres
- Rue du Champ Bouffard
- Rue des artisans

Eaux usées (point orange) : réseaux existants au sud est au commencement de la route d'Esbarres, au nord ouest sur la route de Nuit Saint Georges, et également au Sud ouest sur la rue du Champ Bouffard.

- Diamètre 150 mm au Nord/Nord Ouest,
- Diamètre 200 mm au au Sud est

Eau potable (point bleu) : réseaux existants au bout de la rue du Champ Bouffard.

- Diamètre 60 mm au sud Ouest
- Diamètre 150 mm au Nord

Défense incendie :

Parcelles partiellement couvertes par un périmètre de protection incendie seulement en partie Nord avec un poteau incendie existant sur la route d'Esbarres.

Contraintes :

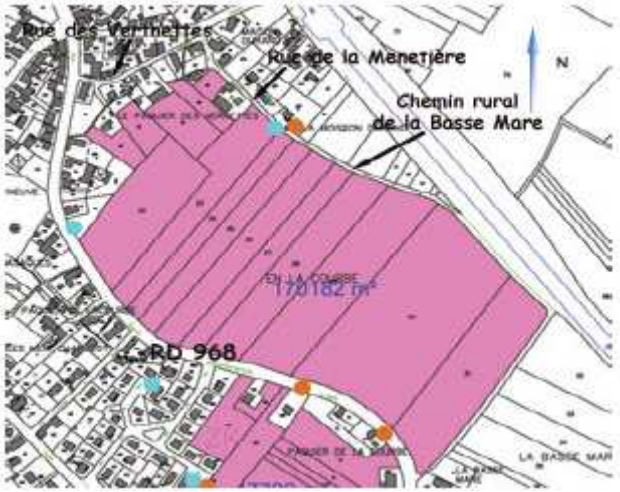
- Proximité avec zone d'activités
- Zone soumise à un risque éventuel d'inondation selon l'Atlas des zones inondables
- Plus éloignée du centre bourg avec ligne de chemin de fer à traverser

Atouts :

Espace interstitiel bâti de tous cotés

Proximité avec la Gare.

SITE 5



Surface : environ 17 ha²

Utilisation actuelle : terrain agricole (avec projet d'implantation de surfaces commerciales).

Voirie et réseaux divers

Voirie : accès par,
- la RD 968 sur un axe Sud-est / Nord-ouest,
- la rue des Vertnettes au nord Ouest
- Au Nord Ouest, la rue de la Menetière se termine en chemin rural dit de la Basse Mare en redescendant vers le Sud Est.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants sur le chemin rural de la Basse Marre au nord-est, et au Sud est le long de la RD 968.
- Diamètre 150 mm au Nord,
- Diamètre 200 mm sur la façade Ouest

Eau potable (point bleu) : réseaux existants au bout de la rue du Champ Bouffard et à l'est, en bordure de la RD 968.
- Diamètre 60 mm (fonte) au Nord
- Diamètre 100 mm (fonte) à l'Ouest.

Défense incendie : parcelles majoritairement exclues des périmètres de défense incendie sauf au Sud de la zone et au Nord Ouest.

Contraintes :

Partie Ouest à proximité d'une exploitation agricole

Atouts :

Proximité immédiate centre bourg
Potentiel de la vitrine commerciale de la RD 968

Divers :

Partie Est incluse dans le périmètre de protection des monuments historiques



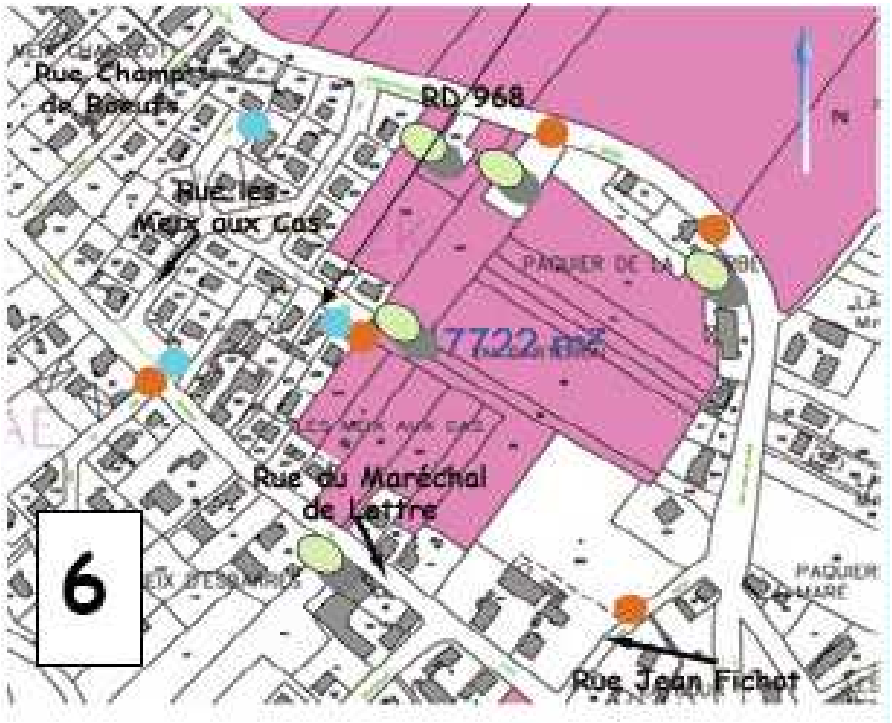
Vue sur espace libre depuis la rue les Meix aux cas

SITE 6

Surface : environ 4 ha et demi

Utilisation actuelle : terrain en friches.

Voirie et réseaux divers :
Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.



Desserte en voirie: - la RD 968
- la rue Jean Fichot
- L'impasse de la rue des Meix au Cas.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants,
- au nord en bordure de la RD 968,
- au sud sur la rue Jean Fichot,
- à l'est, au bout de l'impasse de la Meix au Cas,
- et également sur la rue Maréchal de Lattre.
- Diamètre 150 mm au Nord Ouest,
- Diamètre 200 mm au Nord Ouest

Eau potable (point bleu) : réseaux existants sur la rue du Meix aux Cas et le long de la RD 968.
- Diamètre 80 mm (fonte) à l'Ouest
- Diamètre 60 mm et 150 mm (fonte) au Nord de la zone

Défense incendie : parcelles incluses dans périmètre de protection incendie (Poteau incendie existant en bordure de la RD 968, et un autre sur la rue les Meix au Cas).

Contrainte :
Parcellaire très morcelé

Atouts :
Espace interstitiel
Proximité centre bourg

SITE 7



Vue sur un espace libre depuis impasse du Gué Pernot



Surface : 4 ha environ

Utilisation actuelle : terres agricoles.

Voirie et réseaux divers :

Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Accès et voirie:

- la rue du Maréchal de Lattre
- la rue Champenois
- le sentier du Gué Pernot (trait rouge) traversant le site selon un axe Nord/Sud,
- l'impasse du Gué Pernot au Sud.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants au Nord Ouest sur la rue Champenois.

- Diamètre 150 mm au Nord Ouest

Eau potable (point bleu) : réseaux existants au sud au bout de l'impasse du Gué Pernot, et au sud est sur le sentier du Gué Pernot.

- Diamètre 60 mm (fonte) au Sud/ Sud Est.

Défense incendie : parcelles majoritairement exclues du périmètre de protection incendie sauf sur la partie Nord Est de la zone (Poteau incendie existant sur la rue Maréchal de Lattre).

Contraintes :

Proximité du site avec le ruisseau de la Bièvre.

Proximité du site avec des installations agricoles

SITE 8

Surface : environ 4 ha et demi²

Utilisation actuelle : terres agricoles intégrées à l'intérieur du tissu urbain.

Voirie et réseaux divers : desservi.

Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Accès et voirie:

- la rue du Gué Pernot au Nord,
- le chemin rural dit des Grands Meix au Nord Ouest,
- la rue Jean Monin au Nord Est,
- la rue du Marché au Sud Est,
- la route de Saint Jean de Losne,
- chemin rural de la Rigole au Sud.

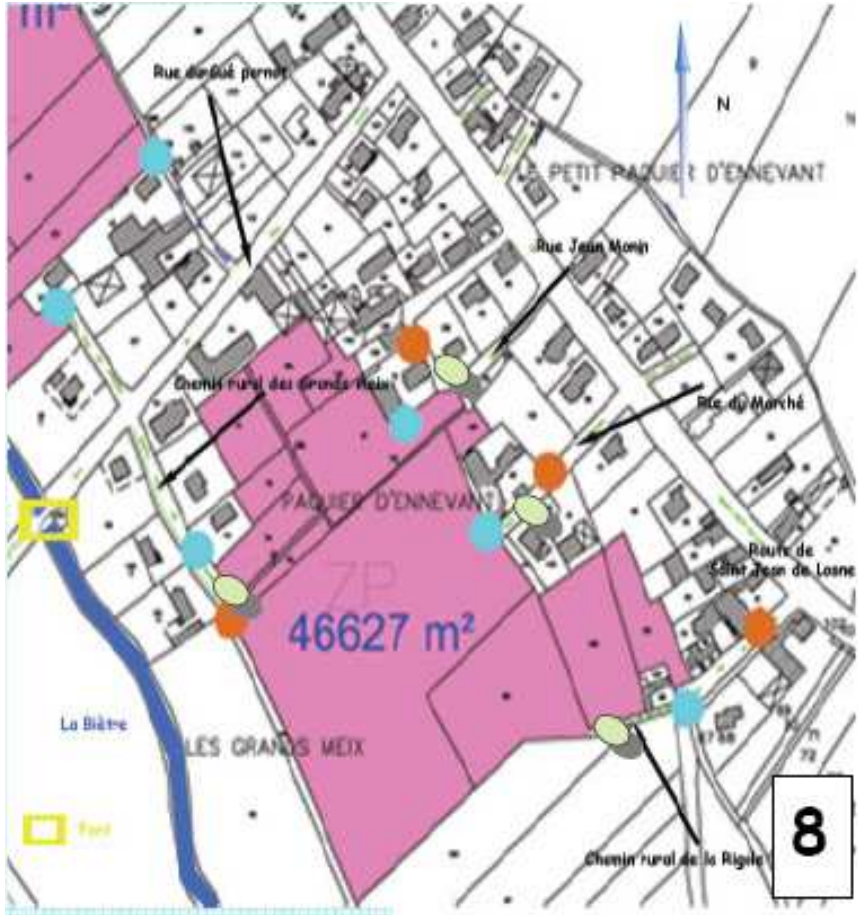
Eaux usées (point orange), réseaux existants sur :

- le chemin rural des Grand Meix,
- la rue Jean Monin,
- la rue du Marché,
- et la rue de la Rigole.
- Diamètre 150 mm.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants sur :

- le chemin rural des Grands Meix,
- au Nord est à l'intérieur de parcelles bâties,
- au sud est et au bout de la rue du Marché,
- au sud au commencement du chemin rural de la Rigole,
- Diamètre 60 mm.

Défense incendie : parcelles majoritairement exclues du périmètre de protection incendie sauf façade Est (Poteau incendie existant sur la Rue du Marché).



Contraintes : - Proximité avec la canalisation de transport de GAZ

- Une partie concernée par la zone rouge du PPRI (inondations)
- Proximité avec une exploitation agricole
- Sensibilité visuelle d'entrée de ville
- Réseau d'assainissement pas présent au droit de la zone
- Zone d'assainissement individuel au zonage d'assainissement
- Très éloigné du centre bourg

SITE 9
Surface : environ 12 ha

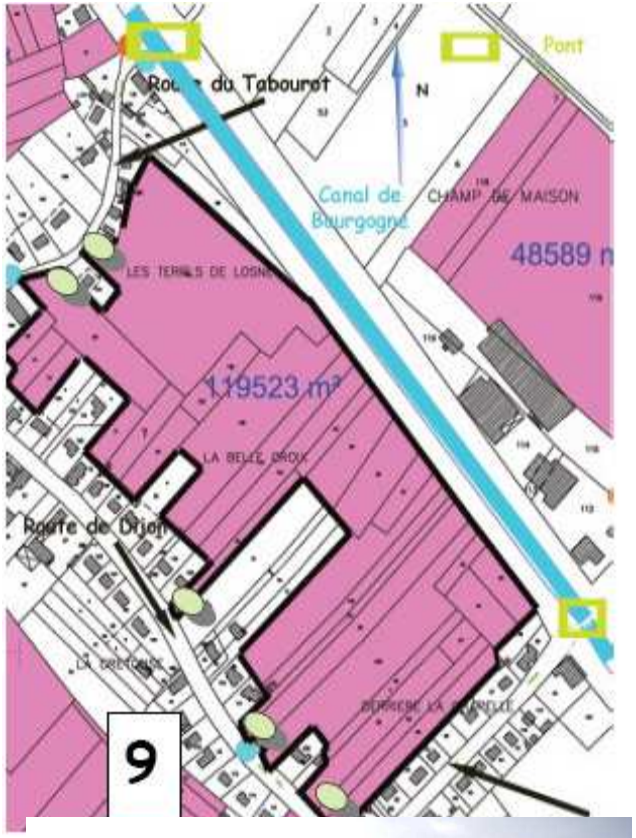
Utilisation actuelle :

Voirie et réseaux divers :
Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Accès et voirie:
- la rue du Tabourot au Nord,
- la route de Dijon sur la partie Ouest,
- la rue du Tissage,

Eaux usées (point orange) : réseaux existants au Nord du site et plus précisément au bout de la rue du tabourot et également au Sud Ouest du site autour de la rue du Brévail,
- Diamètre 200 mm

Eau potable (point bleu) : réseaux existants :
- au Nord ouest et au Nord est de la rue du Tabourot,
- au Sud ouest sur la route de Dijon,
- au Sud du site au tour de la rue du Brévail.
- Diamètre 60 mm (fonte)



Défense incendie :
Parcelles majoritairement exclues du périmètre de protection incendie sauf partie Sud et Nord Ouest (Poteaux Incendie existants en bordure de la Route de Dijon et sur la route du Tabourot).

Contraintes :
Localisation du site en bordure du Canal de Bourgogne, ce qui entraîne des difficultés d'accès sur le flanc Est du site.
Zone assez éloignée du centre bourg

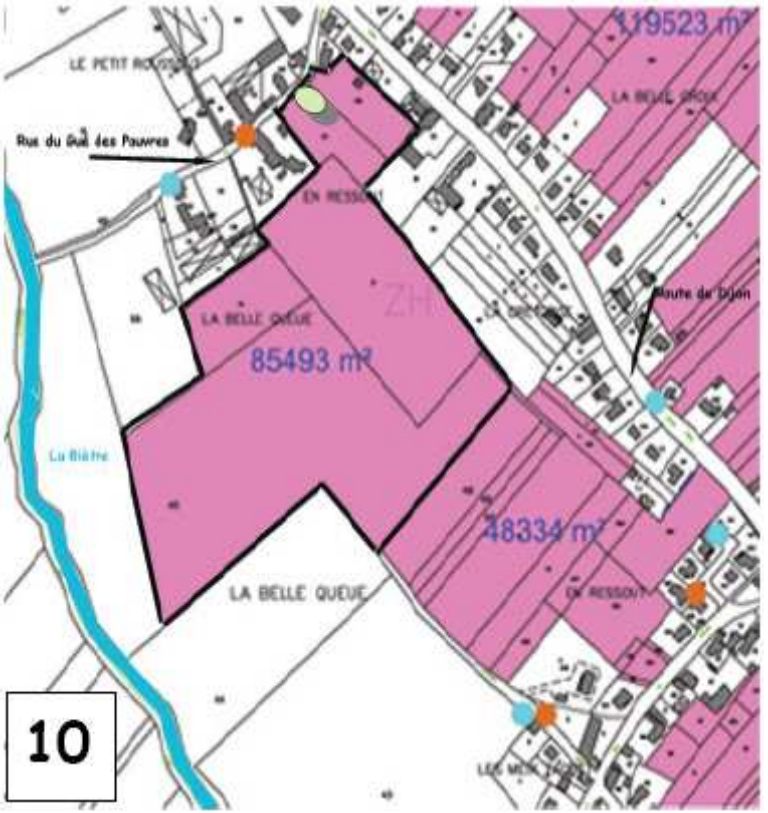
Photo prise depuis rue du Tabourot.



SITE 10

Surface: environ 8 ha et demi

Utilisation actuelle : terrain agricole



Voirie et réseaux divers :

Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Accès et voirie:

- la rue du Gué des Pauvres au Nord,
- la route de Dijon sur la partie Ouest,

Eaux usées (point orange) : réseaux existants au Nord du site sur la rue du Gué des Pauvres

- Diamètre 200 mm au Nord.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants au Nord du site sur la rue du gué des Pauvres

- Diamètre 60 mm (fonte) au Nord.

Défense incendie :

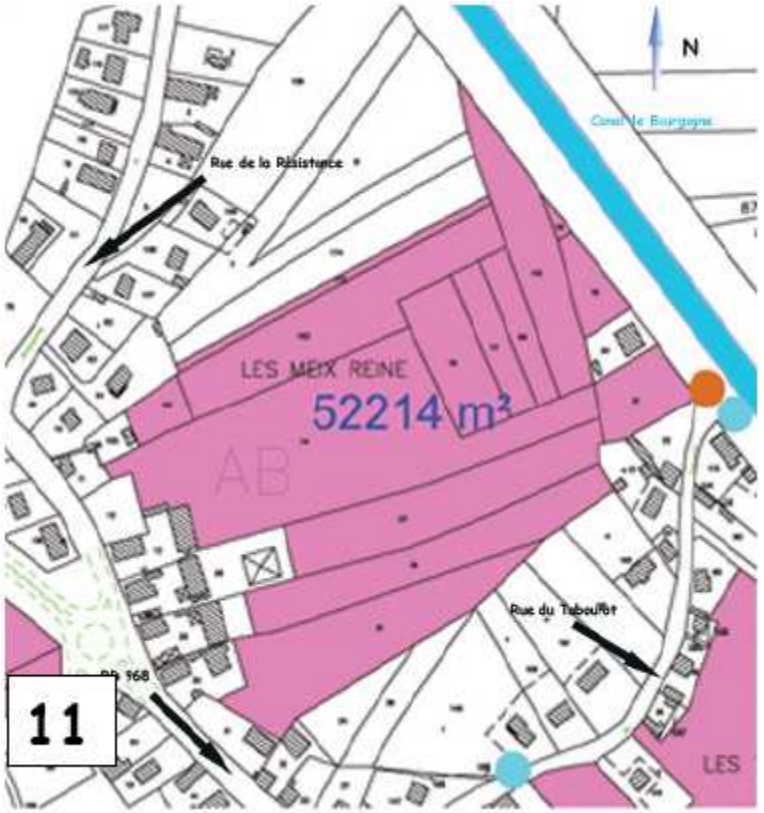
Parcelles majoritairement exclues du périmètre de protection incendie sauf partie Nord et Nord Ouest (Poteaux Incendie existants sur la rue du Gué des Pauvres et sur la route de Dijon).

Contraintes

Proximité du site avec le ruisseau de la Bièvre.
Proximité avec l'exploitation agricole
Assez éloigné du centre bourg

SITE 11
Surface environ 5 ha

Utilisation actuelle : terrain agricole



Voirie et réseaux divers :

Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Accès et voirie:
- la rue de la Résistance,
- la RD 968,
- la rue du Tabourot

Eaux usées (point orange) : réseaux existants à l'Est de la rue du Tabourot avant de franchir le Canal de Bourgogne.
- Diamètre 200 mm à l'Est.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants à l'Est de la rue du Tabourot et également au sud est de cette même rue.
Diamètre 150 mm (fonte) au Sud

Défense incendie :
Parcelles majoritairement exclues du périmètre de protection incendie sur la partie Nord.
Présence d'un poteau incendie sur la rue du Tabourot et un autre en bordure de la RD 968 à l'Ouest.

Contraintes :

Possibilités d'accès réduites à l'intérieur du site et notamment en raison de la proximité du site avec le Canal de Bourgogne.
Zone très éloignée du centre bourg

SITE 12
Surface environ 7,8 ha

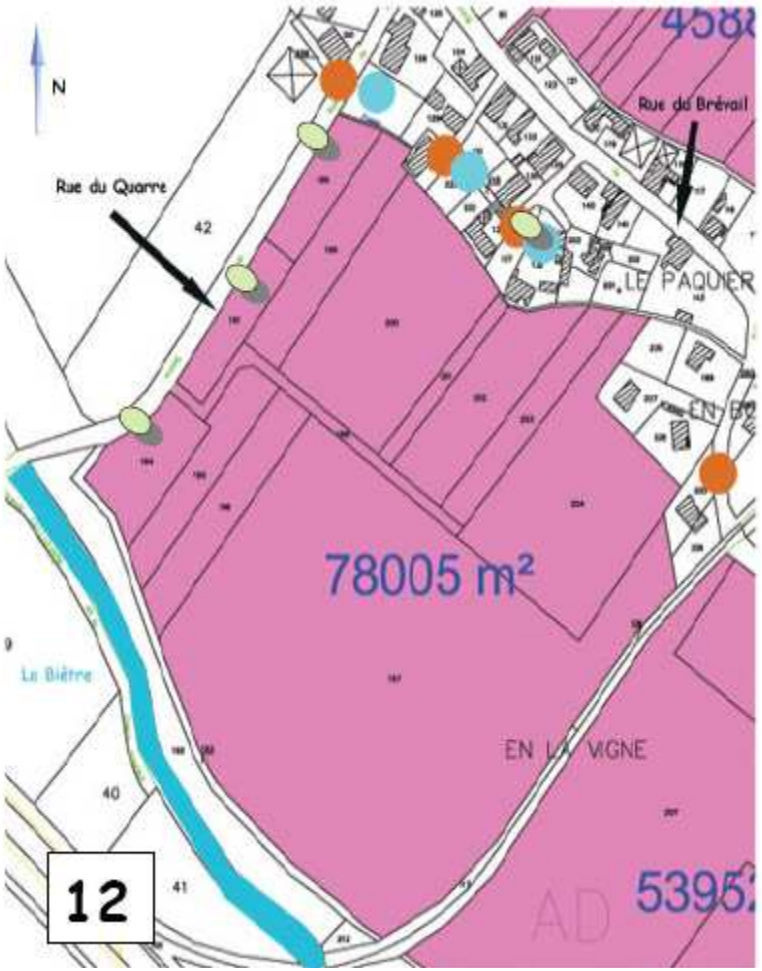
Utilisation actuelle : terrain agricole
Voirie et réseaux divers :

Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.
Accès et voirie:
- la rue du Quarre,
- la rue du Brévail

Eaux usées (point orange) : réseaux existants au sud ouest et sud est de la rue de Brévail,
- Diamètre 150 mm.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants au sud ouest de la rue de Brévail,
- Diamètre 60 mm (fonte)

Défense incendie :
Parcelles majoritairement exclues du périmètre de protection incendie sauf partie Nord Est (Poteaux Incendie existants sur la rue de Brévail et sur la rue de Mozart au Sud Est de la zone).



Contraintes :

Proximité du site avec le ruisseau de la Bièvre.
Passage de la canalisation de Gaz de D 80
Nécessite, pour un urbanisme cohérent, de traverser la ligne de chemin de fer de fret de la Malterie

Divers

Un petit secteur inclus dans périmètre de protection des Monuments Historiques

SITE 13
Surface : 4,7 ha environ²

Utilisation actuelle : terrain agricole

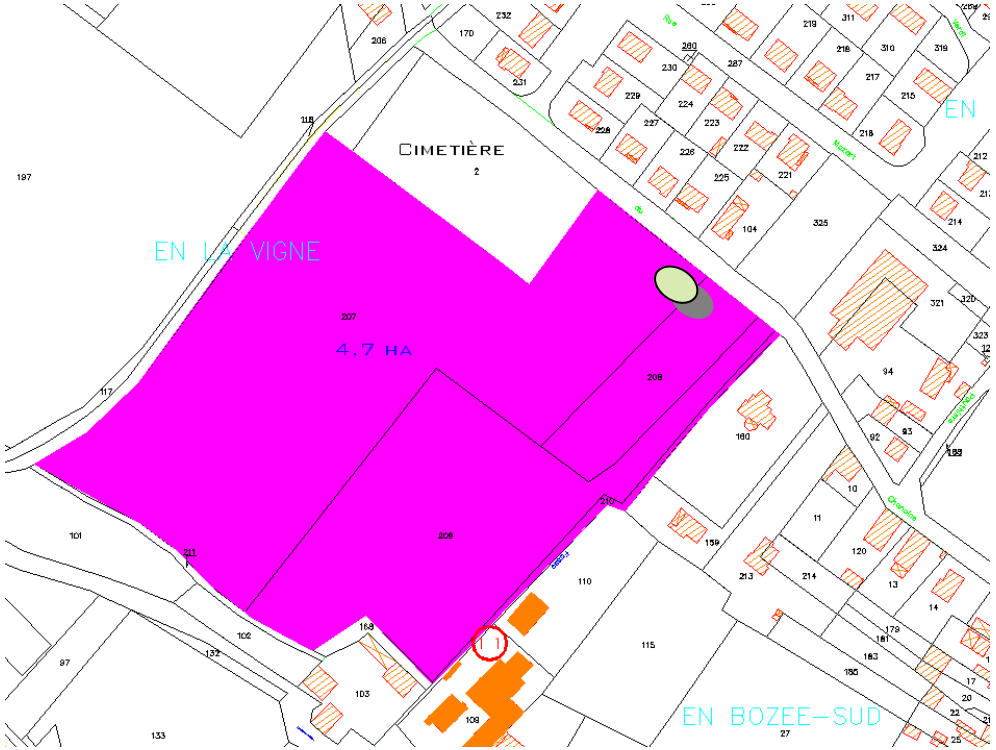
Voirie et réseaux divers :

Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.
Accès et voirie: La rue Chanoine Bonnard

Eaux usées (point orange) : réseaux existants au sud du site sur la rue du Moulin,
- Diamètre 150 mm au Nord de la zone

Eau potable (point bleu) : réseaux existants au sud du site sur la rue du Moulin,
-Diamètre 100 mm (fonte) au Nord de la zone.

Défense incendie :
Parcelles majoritairement exclues du périmètre de protection incendie sauf partie Nord Ouest (Poteau Incendie existant sur la rue de Mozart).



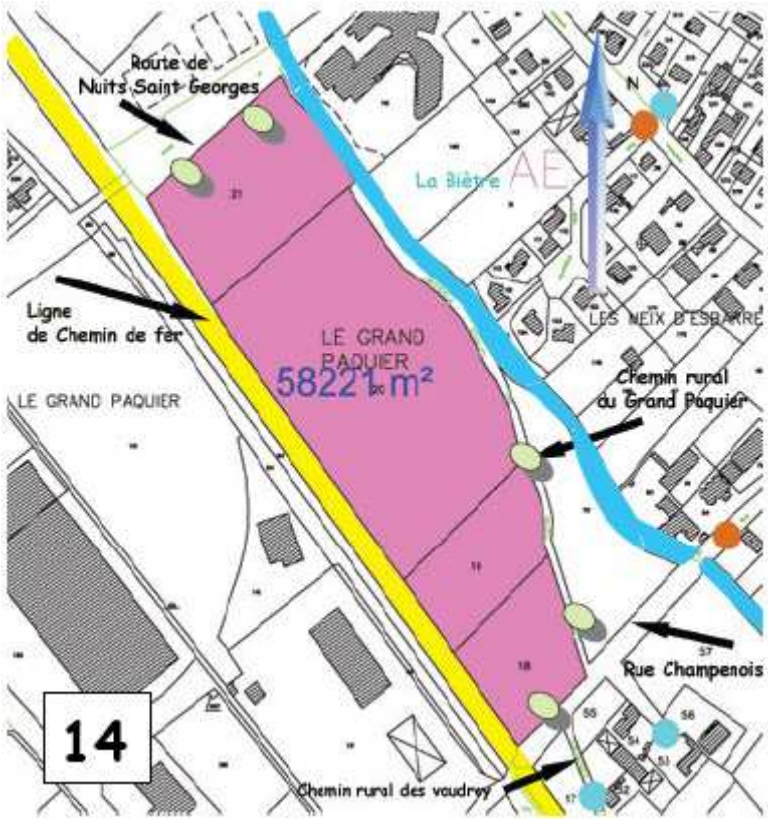
Contraintes :

Proximité du site avec le ruisseau de la Bièvre,
Zone comprise dans périmètre de protection des Monuments historiques
Extrémité à proximité d'un site d'exploitation agricole

Atouts

Proximité centre bourg et surtout de la Gare à pied

SITE 14
Surface: environ 5,8 ha



Utilisation actuelle : terrain agricole (avec projet de terrain de sport)

Voirie et réseaux divers :

Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Accès et voirie:
la rue Champenois,
le chemin rural des Vaudrey,
le chemin rural du Grand Paquier
route de Nuits Saint Georges.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants sur la rue Champenois,
-Diamètre 150 mm

Eau potable (point bleu) : réseaux existants sur la rue Champenois et sur le chemin rural des Vaudrey.
- Diamètre 125 mm (fonte au Nord),
- Diamètre 60 mm au Sud.

Défense incendie :
Parcelles majoritairement incluses dans périmètre de protection incendie avec poteaux incendie existants :
- sur le chemin rural des Vaudrey,
- sur la rue du Meix d'Esbarres,
- Au Nord de la parcelle 131.

Contraintes :
Proximité du site avec le ruisseau de la Bièvre.
Proximité du site avec la voie de chemin de fer.

Divers :Zone concernée par la périmètre de protection des Monuments Historiques

SITE 15

Surface : environ 3,3 ha



Utilisation actuelle : terrain agricole vendu pour extension d'entreprises.

Voirie et réseaux divers :

Accès et voirie:

La route d'Esbarres devant la zone d'activités,
le chemin rural de la Corvée de Vougeot.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants sur la route d'Esbarres,
- Diamètre 200 mm au Nord.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants sur route d'Esbarres,
Diamètre 125 mm (fonte) le long de la route d'Esbarres.

Défense incendie :

Partie Sud Ouest incluse dans périmètre de protection incendie avec poteau incendie existant en bordure de la route d'Esbarres.

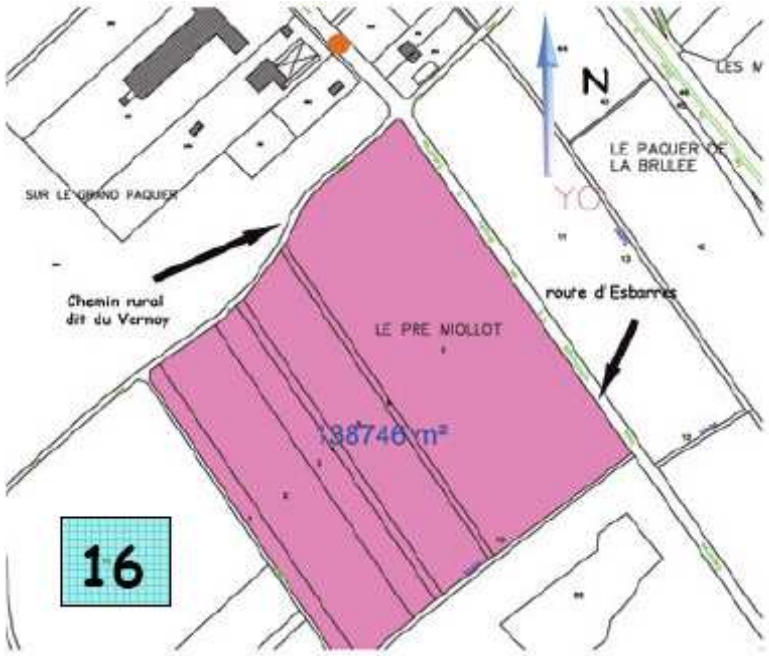
Contrainte :

Zone soumise au risque éventuel d'inondation d'après l'Atlas des zones inondables

Atout :

Zone d'extension potentielle d'activités économiques

SITE 16
Surface : environ 14 ha



Utilisation actuelle : espace agricole

Accès et voirie:
- Chemin rural dit du Vernoy,
- La route d'Esbarres.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants sur la route d'Esbarres.
-Diamètre 200 mm plus au Nord Est de la zone

Eau potable (point bleu) : réseaux existants sur route d'Esbarres,
- Diamètre (143/160 mm) au Nord Est de la zone.

Défense incendie :
Parcelles majoritairement exclues du périmètre de protection incendie sauf partie Nord (Poteau Incendie existant au Nord de la route d'Esbarres).

Contraintes :
- Une partie de la zone en zone rouge du PPRI (inondations)
- Proximité avec la canalisation de transport de GAZ D 400 (recul de 145 mètres)
- Une partie en zone d'assainissement individuel au zonage d'assainissement

SITE 17

Surface : moins de 5 ha environ

Utilisation actuelle : espace agricole avec potentiel d'extension zone économique.

Voirie et réseaux divers :

Accès et voirie:
Chemin rural des Etangs,
La rue du Tissage.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants sur chemin rural des Etangs, Canalisations de refoulement et poste de relèvement. Diamètre 150 mm au Sud de la zone.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants sur la rue du Tissage
Diamètre 60 mm (fonte).

Défense incendie :
Parcelles incluses t dans le périmètre de protection incendie seulement en partie Sud. (Poteau incendie existant sur la rue du Tissage).



Contrainte :
Proximité avec le Canal de Bourgogne
Zone de vestiges archéologiques potentielle

SITE 18



Surface : moins de 5 ha environ

Utilisation actuelle : espace agricole avec potentiel d'extension zone économique.

Voirie et réseaux divers :
Potentialités d'accès pour liaisons éventuelles à créer.

Accès et voirie:
Chemin rural des Etangs,
- la rue du Tissage.

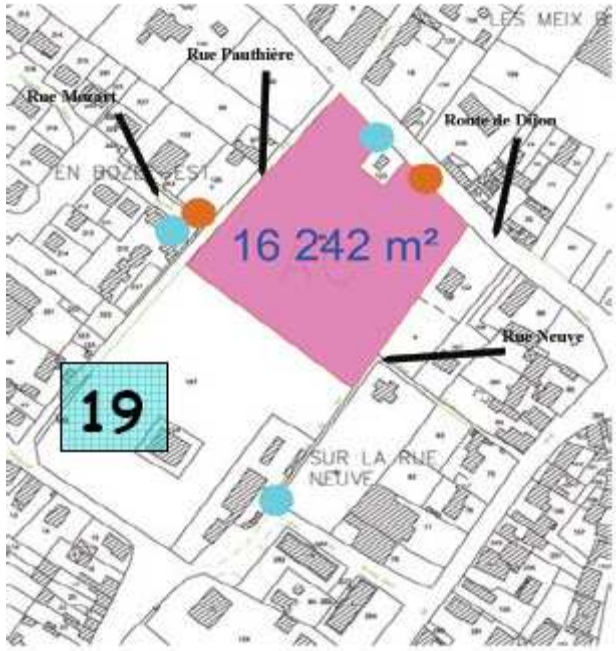
Eaux usées (point orange) : réseaux existants sur chemin rural des Etangs,
Canalisations de refoulement et poste de relèvement. Diamètre 150 mm.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants sur la rue du Tissage
Diamètre 60 mm (fonte).

Défense incendie :
Défense incendie assurée :
- en partie Nord Ouest (poteau incendie sur la rue du Tissage),
- en partie Nord Est (poteau incendie sur le chemin rural de la Vie Traversaine)

Contraintes
Passage du pont étroit et mauvaise visibilité,
Desserte traversant quartier résidentiel,
=> peu propice au passage de véhicules industriels et poids lourds.

SITE 19



Surface : un ha et demi environ

Utilisation actuelle : espace en friche

Voirie et réseaux divers :

Accès et voirie:

- Rue Mozart,
- la rue Pauthière
- la route de Dijon
- la rue Neuve.

Eaux usées (point orange) : réseaux existants sur la route de Dijon, à l'entrée de la rue Mozart,

- Diamètre 200 mm au Nord,
- Diamètre 150 mm sur la façade Ouest.

Eau potable (point bleu) : réseaux existants sur la route de Dijon et à l'entrée de la rue Mozart,

- Diamètre 60 mm (fonte) au Nord,
- Diamètre 125 mm (fonte) à l'Ouest

Défense incendie :

Parcelle majoritairement inscrite dans un périmètre de protection incendie (poteau incendie existant en bordure de la Route de Dijon).

Contrainte :

Aucune contrainte importante

Divers :

Périmètre de protection des Monuments Historiques

1.3 RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Le présent paragraphe a vocation à synthétiser les différents risques technologiques et naturels recensés sur la Commune et pris en compte dans les différentes études du PLU.

Certains sont majoritairement développés dans le présent paragraphe et d'autres sont simplement rappelés car développés dans d'autres parties du diagnostic.

Pour mémoire la Commune est soumise :

- **Au risque de transport de matières dangereuses par voie ferrée, routes et gazoduc.**

Voie ferrée : c'est la ligne SNCF Dijon / Saint Amour / Bourg en Bresse qui est visée.
Route : c'est la route départementale n°968 qui est concernée.

Gazoduc : la présence de canalisations de transport de gaz de différents acabits sur la Commune entraîne une servitude de type I3 « Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz », détaillée en annexe du PLU.

Canalisations concernées

- Canalisation Voisines – Allerey (DUP par arrêté ministériel du 30/111977), DN 800mm – PMS 67,7 : la préfecture rappelle la zone de dangers significatifs pour la vie humaine de **270 m** de part et d'autre, ainsi que la zone des dangers graves pour la vie humaine de **355 m** de part et d'autre.
- Canalisation Magny les Aubigny – Champvans (DUP par arrêté ministériel du22/09/1982), DN 400mm – PMS 67,7 : zone de dangers significatifs pour la vie humaine de **100 m** de part et d'autre, ainsi que la zone des dangers graves pour la vie humaine de **145 m** de part et d'autre.
- Antenne de Brazey, DN 80 – PMS 67,7 : zone de dangers significatifs pour la vie humaine de **5 m** de part et d'autre, ainsi que la zone des dangers graves pour la vie humaine de **10 m** de part et d'autre.
- Branchement Unalit DN 80 – PMS 67,7 : zone de dangers significatifs pour la vie humaine de **5 m** de part et d'autre, ainsi que la zone des dangers graves pour la vie humaine de **10 m** de part et d'autre.

- **Au risque lié à la présence de sites et sols pollués**

Toute personne intéressée peut consulter la base de données sur les anciens sites industriels pollués ou potentiellement pollués : http://basias.brgm.fr

- **Risques technologiques**

La DRIRE a recensé en 2009 neuf établissements dont l'activité est classable dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

- CALDIC France (non SEVESO)
- CHAUTARD DEPOT ANNEXE DE CFRC (non SEVESO)
- CHAUTARD PNEUMATIQUES (non SEVESO)
- CFRC (non SEVESO)
- CASSE AUTO 2000 (DUMELIE JP) (non SEVESO)
- LORIN TP BRAZEY (non SEVESO)
- MALTERIE FRANCO BELGES (non SEVESO)
- NOIROT BRAZEY (non SEVESO)
- SEVIA (EX CRHD) BRAZEY (non SEVESO)

Aujourd'hui la CASSE AUTO est fermée.

Des prescriptions particulières sont applicables aux silos de céréales et produits dérivés (malt) des malteries franco-belges. Il ne peut y avoir d'immeubles occupés ou habités par des tiers ou de voirie supportant un trafic supérieur à 2000 véhicules / jour :

- à moins de 66 mètres de l'extension d'un système de réfrigération et à moins de 82 mètres de la tour de travail associée.
- à moins de 50 m des autres cellules de stockage et de la tour de travail dite « malt »
- à moins de 60 m de la tour de travail dite « orge ».

Cet état des lieux peut évoluer notamment suite au départ du site de Dijon Céréales. Le devenir des silos n'est pour l'instant pas fixé.

- **Risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004 (joint en annexe du PLU), l'ensemble du département de la Côte-d'Or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

- **Risque lié à la présence d'argile dans le sol**

La nature argileuse du sol et les risques qui en découlent ont été étudiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (partie 1.4 du rapport), sous partie « I.5.1 – Risques de mouvements de terrains ».
Pour mémoire, la commune est située en zone d'aléa faible. La cartographie est consultable sur le site du BRGM : http://www.argiles.fr

- **Risque d'inondation**

La commune est concernée par le risque d'inondation. Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles relatifs aux inondations, soit par une crue soit par ruissellement et coulée de boue, ont été pris sur la commune en 1983 (confère analyse de l'état initial de l'environnement 1.4, sous partie « I.5.2 – Risques d'inondations »).

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune de Brazey-en-Plaine est concernée par :

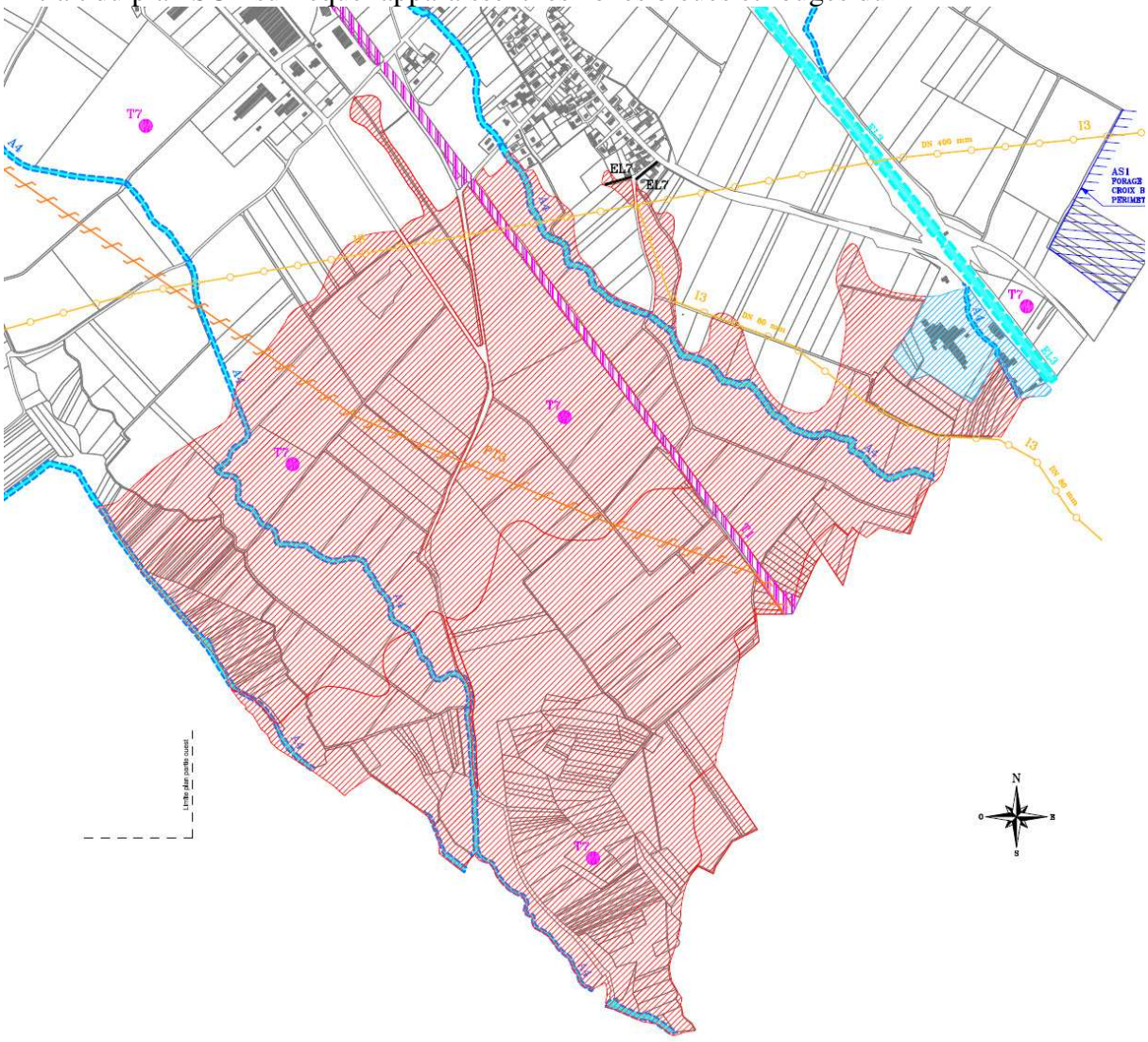
- le risque d'inondations par le débordement de la Saône, la Vouge et la Bièvre.
- Le risque de remontée de nappe alluviale de la Bièvre

Les documents à dispositions pour connaitre ces risques sont :

- Le plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Saône approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2008.

Ce document est opposable aux tiers. Il comprend une cartographie des zones rouges ou bleues soumises à risques, au sein desquelles un règlement limite ou interdit la constructibilité. Certaines pièces du PPRNI figurent en annexe du PLU.

Extrait du plan SUP sur lequel apparaissent les zones bleues et rouges du PPRI



- L'Atlas des zones inondables de la Saône : Document informatif pour partie repris dans le PPRI déjà évoqué.

- L'Atlas des Zones Inondables de la Vouge : ne correspondant pas aux mêmes zones que celles liées au débordement de la Saône, le tracé de ce document est repris pour information **sur le document graphique de zonage du PLU**.

- La cartographie BRGM du risque de remontée de nappe alluviale de la Bièvre : Le bourg est classé avec une sensibilité moyenne à très forte.

Une cartographie de Synthèse est présente dans la pièce 2.2 du PLU « Analyse de l'état initial de l'environnement », dans la figure 4.

L'ensemble de ces risques a été pris en compte dans l'établissement du PLU.

En témoignent par exemple :

- les marges de retrait des constructions aux abords du site de la malterie avec frange paysagère ou encore celle présente sur la zone AU En Bozée par rapport à la canalisation de Gaz ;
- L'absence d'extensions de l'urbanisation dans la continuité de la zone économique de la route d'Esbarres eu égard à la canalisation de transport de gaz, la zone rouge du PPRI et le risque éventuel de débordement de la Vouge ;
- Aucune zone de développement de l'habitat n'est prévue aux abords de la voie ferrée ;
- Le règlement comprend plusieurs mentions ou prescriptions relatives au risque éventuel d'inondation comme par exemple l'interdiction des sous-sols,
- Le risque est clairement présenté par un report du PPRI et de l'Atlas de la Vouge directement sur le plan de zonage ;
- etc.

1.4 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Confère document séparé réalisé par SCIENCES ENVIRONNEMENT.

2 SECONDE PARTIE : LES CHOIX RETENUS









2.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Des principaux besoins et enjeux recensés par la commune, elle a retenu pour définir son parti d'aménagement et les conditions de son développement durable les grandes orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable : le PADD.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'inscrit dans le respect de l'article L 121-1 qui demande d'assurer :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

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

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

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat, le PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le document «orientations d'aménagement » et le règlement sont cohérents avec lui et sont opposables.

2.1.1OBJECTIF DEMOGRAPHIE - HABITAT

Constat

BRAZEY-EN-PLAINE bénéficie d'une position géographique intéressante, à moins de 30 mn de Dijon, (trajet voiture ou TER), à moins de 20 km de Longvic et Tavaux, à moins de 20 km des entrées d'autoroute et de la plateforme multimodale de Pagny, et sise au bord du Canal de Bourgogne.

La commune bénéficie également d'une bonne accessibilité à l'agglomération et dispose d'un réseau de transport multiple : desserte ferrée et routière.

En cela et de par sa taille, BRAZEY-EN-PLAINE joue un rôle de centre-bourg géographique par rapport aux communes avoisinantes.

La Commune est donc attractive ce qui explique la hausse globale de la population depuis 75.

Toutefois, une diminution du rythme de croissance de 1982 à 1999 due à une baisse du flux migratoire et dans une moindre mesure du solde naturel, a entraîné un vieillissement de la population qui s'est ressenti sur les effectifs scolaires en baisse depuis 2003.

La reprise d'une croissance démographique de l'ordre de 0.6% par an ces dernières années (1999-2008) a stabilisé l'âge de la population mais la stabilisation des effectifs scolaires n'est pas encore effective.

L'enjeu démographique est donc de conserver une certaine dynamique démographique positive et d'éviter le phénomène de vieillissement de la population qui se stabilise à peine récemment.

Cela passe par la possibilité d'accueillir une population nouvelle jeune de l'extérieur, ce qui sous-entend une offre de logement soutenue, le maintien des équipements et services à la personne (services de la petite enfance, école, para et péri scolaire en particulier), la présence d'emplois sur place, mais également par la possibilité de garder sur la Commune les personnes âgées.

Toutefois, dans la mesure où BRAZEY-EN-PLAINE est une Commune très étirée, elle détient un très grand potentiel de terrains potentiellement constructibles. Il existe même un risque évident de déséquilibre démographique si toutes les potentialités étaient utilisées puisque, par exemple, dans le PLU de 2005 qui a été annulé, il existait 85 ha de zones libres classées constructibles à vocation principale d'habitat ce qui représentait entre 1275 et 1500 logements potentiels soit 3000 à 3500 habitants supplémentaires (ce qui ferait plus que doubler la population actuelle soit 2563 habitants en 2008).

Enjeu d'équilibre : L'enjeu du PLU est donc aujourd'hui d'assurer une croissance démographique positive suffisante pour assurer la pérennité des équipements publics, services à la personne mais aussi du commerce local, suffisante également pour éviter un vieillissement de la population mais maîtrisée afin de ne pas déséquilibrer les équipements publics et permettre à la Commune d'intégrer les nouveaux habitants.

Objectif retenu du Conseil Municipal :

Extrait du PADD

« - Permettre une croissance maîtrisée et progressive du village ainsi qu'une mixité sociale et inter-générationnelle, tout en gardant le caractère de « ville à la campagne ».

- Limiter la croissance démographique à un seuil de population maximum de l'ordre de 3400 à 3700 habitants d'ici 2020 à 2025.

- Diversifier l'offre de logements (locatifs, privés, sociaux, pavillonnaires et collectifs), ce qui favorisera la mixité sociale. »

Le PLU maîtrise la croissance en fixant un seuil maximum, afin qu'elle reste compatible avec le niveau d'équipements publics et l'attente des Brazéens, tout en assurant le maintien du niveau de services qui fait la qualité de vie de BRAZEY-EN-PLAINE.

Cette fourchette de seuil maximal envisageable d'ici 11 à 15 ans est en effet compatible avec le souhait exprimé des Brazéens dans le cadre d'un questionnaire de concertation à laquelle la population à largement participé (environ 30% des foyers).

La population a été interrogée sur la vision démographique de la Commune à horizon d'une dizaine d'années. Les élus de la commune, dans le cadre de leur PADD, ont souhaité mener leur réflexion sur un terme un peu plus long puisqu'ils ont exprimé leurs objectifs à horizon 2025 au lieu de 2020 dans le questionnaire.

Ainsi la population s'est montrée favorable à atteindre 3000 habitants à BRAZEY-EN-PLAINE d'ici 2020.

Le Conseil Municipal a décidé de fixer une fourchette un peu plus haute à 3400 habitants pour cette même échéance menant, dans un plus long terme, à 3700 habitants d'ici 2025.

Cette différence s'explique par le fait que le PLU fixe une fourchette maximale et ouvre les possibilités de terrain à bâtir correspondantes à cet objectif en prenant en compte un phénomène d'immobilisme foncier identifié comme probable sur certains secteurs.

En effet, du moment que la capacité de la Commune d'accueillir jusqu'à 3700 habitants d'ici 2025 en terme d'infrastructure et d'emploi est vérifiée ou mise en œuvre, une croissance inférieure ne posera pas de difficulté.

Donc, dans le plus fort des scénarios, le schéma serait le suivant :

PLU de Brazey-en-Plaine -
Calcul théorique des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur la base de l'objectif démographique

Données d'entrée

Population 2008	2563
Résidences principales 2008	988
Taux d'occupation 2008	2,6
Taux d'occupation projeté 2025	2,4
Objectif démographique	3700
Accueil de populations nouvelles	1137

Données du SCoT

Taux de renouvellement	20 % de la production nouvelle
Densité brute minimale	25 logements à l'hectare

Besoin en nouveaux logements

Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	80	= (pop 2008 / taux d'occupation 2025) - res principales 2008
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	474	= accueil nvx habitants / taux d'occupation 2025
Total	554	

Renouvellement

nombre de logements en renouvellement	111	= 20 % des besoins en logts
dont :		
levée de vacance et dents creuses	*28**	13 vacants + 15 issus des dents creuses
espaces interstitiels (rue du Champ Bouffard et le Parc - 3,14 ha)	*66*	

Extension

nombre de logements en extension	443	= 80 % des besoins en logts
besoin en extension - ha	17,72	densité brute minimale de 25 logements/ha

**Nota : prise en compte des logements vacants : estimation maximum 30% réoccupés d'ici 10-15 ans soit 13 logements. Prise en compte également de quelques dents creuses isolées individuelles : maxi une petite quinzaine de constructions possibles environ.*

Le zonage du PLU est cohérent avec les objectifs du PADD en proposant environ **17,29 ha** de zones à urbaniser AU, venant s'ajouter à la disponibilité de deux zones U et UC rue du Champ Bouffard et le Parc (**3,14 ha**).

En outre, le PLU se montre plus rationnel que le POS dans la répartition de ces superficies. Le POS de 1983 laisse de nombreuses possibilités de constructions *«au coup par coup »*, en plus des zones nécessitant une opération d'ensemble. Le PLU à l'inverse, en limitant la capacité de construire sur les arrières de propriétés ou de multiplier plusieurs rangs de constructions et en évitant l'étirement de l'urbanisation le long des axes, cible les secteurs susceptibles de se développer. Il donne ainsi une vision assez fiable des scénarios de croissance démographique potentiels.

L'échelonnement du développement démographique est assuré au sein des opérations par les orientations d'aménagement mais aussi, de manière indirecte par la rétention foncière existante, **renforcée dans certains cas par l'obligation d'opérations d'ensemble du PLU.**

Par exemple, deux des zones encore libres retenues dans le PLU sont constructibles déjà depuis 26 ans au moins (zone « *En Bozée* » et zone « *du Château* ») et deux autres ont été constructibles de 2005 à 2008 dans le PLU (zones *« En la Vigne* » et « *En Sarteron* »). C'est le phénomène d'immobilisme foncier pris en compte dans le PLU.

Les zones *« En Sarteron »* et *« En Bozée »* présentent en effet un parcellaire particulièrement morcelé et d'une manière générale, l'aménagement par des opérations d'ensemble nécessite une organisation préalable du foncier. Il est donc prévisible que cette contrainte d'opération d'ensemble, qui se justifie par la nécessité d'une bonne qualité urbanistique, ait pour conséquence de retarder le lancement effectif des opérations d'urbanisme. Il est par exemple potentiel que certaines zones AU ne soient pas aménagées dans la décennie à venir même si elles sont comptabilisés dans les projections.

Traduction

Le PLU prévoit donc **six** zones de développement réparties comme suit :

1. *Zone AU « En La Vigne »* : **3,9 ha** env. ; ancienne zone NC au POS.
2. *Zone AU « En Bozee »* : **4,2 ha env**. ; ancienne zone 1NA au POS.
3. Zone AU « Les Meix Beaudot » (ancienne casse auto) : **4,2 ha** env. ; ancienne zone NA au POS.
4. *Zone AU « En Sarteron »* : **4,8 ha** env. ancienne zone NA au POS.
5. *Zone urbaine UC Le Parc « En Bozee Est »* : **1,64 ha env**. ; ancienne zone Uda au POS.
6. *Zone U* : parcelle communale route de Nuits Saint Georges de **1,5 ha** environ, ancienne zone ND au POS.

Ce qui représente un total d'environ **20,4 ha** de zones à vocation principale d'habitat.

Pour passer de 2563 habitants en 2008 à 3700 au plus d'ici 2025, cela représente une croissance maximale de l'ordre de 2.18% par an.

Ce taux est suffisant pour assurer une dynamique de croissance ainsi qu'un équilibre social et démographique et dans l'hypothèse peu probable où il serait réellement

atteint, il n'est pas trop fort pour risquer de déséquilibrer la démographie et les équipements communaux.

Il reste en outre très inférieur à celui que pourrait connaître la Commune si tous les terrains situés dans ou en bordure immédiate de la zone urbanisée étaient classés constructibles.

Densité et forme urbaine

La densité envisagée est de l'ordre de 25 logements par hectare[1] en moyenne sur les diverses zones de développement.

Il s'agit d'une moyenne adaptée pour une petite ville comme BRAZEY-EN-PLAINE considérée par ses habitants et sa Municipalité comme un « grand village ».

Cette densité permet d'assurer une gestion économe de l'espace, d'autant plus qu'à BRAZEY-EN-PLAINE, les zones de développement de l'habitat sont presque toutes des espaces libres situés au sein du bourg (sauf la zone *« En La Courbe »* bien que celle-ci se localise tout de même dans une interruption de l'urbanisation le long de la RD 968.

Le règlement permet une diversité de forme urbaine et les orientations d'aménagement prévoient des programmes d'habitat mixtes en terme de typologie d'habitat mais aussi en terme de mixité de fonctions :

1. Zone AU « En La Vigne » : Objectif de densité approchant les 25 logements par hectare. ¾ du nombre de logements en habitat individuel, et ¼ en habitat accolé/groupé/intermédiaire ou petit collectif ; Sur le total des logements, quelle qu'en soit la typologie, 20% minimum de logements aidés[2].

2. Zone AU « En Bozee » : Objectif de densité approchant les 25 logements par hectare. ¾ du nombre de logements en habitat individuel, et ¼ en habitat accolé/groupé/intermédiaire ou petit collectif. Sur le total des logements, quelle qu'en soit la typologie, 20% minimum de logements aidés.

3. Zone AU « Les Meix Beaudot » (ancienne casse auto) : Sur le total des logements, quelle qu'en soit la typologie, 20% minimum de logements aidés.

4. Zone AU « En Sarteron » : Objectif de densité approchant les 25 logements par hectare. ¾ habitat individuel, ¼ habitat accolé/groupé/intermédiaire ou petit collectif pour arriver à environ 15 logements /hectare. Sur le total des logements, quelle qu'en soit la typologie, 20% minimum de logements aidés.

---

[1] Densité brute au sens du SCOT c'est-à-dire inclut les espaces publics, espaces verts, voiries necessaires et équipements collectifs.

[2] Il s'agit de logements avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire, c'est-à-dire tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et des collectivités pour son acquisition ou sa construction.
Pour ce qui concerne le logement locatif social :
- le Prêt Locatif à Usage Social.
- le Prêt Locatif d'intégration pour des ménages présentant une double fragilité financière et sociale.
- le Prêt Locatif Social pour des ménages aux revenus modestes cherchant à se loger dans des territoires au marché immobilier tendu.
Pour ce qui concerne l'accession sociale :
- le Prêt à Taux Zéro, pour les primo accédant
- le Prêt Accession Sociale.

5. Zone U rue du Champs Bouffard : zone habitat communale. Sur le total des logements, quelle qu'en soit la typologie, 20% minimum de logements aidés.

6. Zone urbaine UC *Le Parc* : orientations d'aménagement relatives aux principes de desserte et de préservation du caractère « châtelain » du secteur. Soumis à la réglementation de la zone UC permettant une compacité similaire à celle du centre bourg. Sur le total des logements, quelle qu'en soit la typologie, 20% minimum de logements aidés.

Il est précisé pour l'ensemble des zones AU, U et UC à vocation principale d'habitat que toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi SRU (opérations conventionnées avec plafond de ressources) , qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur des différentes zones AU ou du territoire communal, à l'échelle desquelles / duquel la proportion de logements locatifs sociaux doit être appréciée.

Chaque zone fait l'objet d'orientations d'aménagement garantissant le respect des riverains car la plupart des zones sont des espaces interstitiels entourés de bâti existant. Les orientations garantissent également la cohérence urbanistique et le cadre de vie de chaque zone, en insistant particulièrement sur les liaisons inter-quartier, que ce soit pour les voies véhicules comme pour les modes de cheminement doux. Ces orientations sont présentées dans la partie « zonage ».

L'objectif démographique du PADD est compatible avec la capacité des équipements publics de la Commune.

Les effectifs scolaires étant en baisse, une hausse maximale de la population de 2% par an environ est un atout sur ce point.

La desserte en eau potable, gérée par le Syndicat de l'Eau de Brazey-en-Plaine (SIAEP) est suffisante pour répondre aux besoins actuels de Brazey-En-Plaine et des autres Communes membres. Le développement calculé sur un millier habitants supplémentaires environ dans la quinzaine d'années à venir, peut également être assumé par la ressource en eau actuelle. En effet le forage alimentant le Syndicat a une capacité de 1 600 m3/jour et aujourd'hui 750 m3/jour sont prélevés en moyenne.

Les capacités de la ressource et des installations ont été confirmées en réunion avec les personnes publiques associées à la révision générale.

Le SICECO, syndicat d'électrification n'a signalé aucune difficulté particulière sur le projet de PLU auquel il a été associé.

Par contre, la station d'épuration située au Sud du territoire communal de Brazey-en-Plaine, en bordure de la Bièvre a une capacité d'environ 4 000 équivalents-habitants. Elle suffit à répondre aux besoins actuels de la Commune mais sature lors de forts épisodes orageux en raison de la présence d'une grande quantité d'eaux parasites.

La station a largement la capacité de traitement de la charge organique du développement de Brazey. Le problème identifié est relatif à la charge hydraulique. Une nouvelle étude dont les conclusions de la phase 2 sur 4 ont été rendues en 2012 par la SAFEGE, confirme un fonctionnement correct de la station et le respect des normes de rejet.

Le problème vient de l'entrée d'eaux claires parasites en période de nappe haute allant jusqu'à 76 % dans certains secteurs de la Commune. L'autre difficulté, plus marginale, provient du branchement d'eaux claires météorites d'une cinquantaine d'habitations. La phase 3 de l'étude aura pour objet d'affiner puis hiérarchiser les zones devant faire l'objet de travaux (d'étanchéité du réseau principalement).

Il est donc impératif que le projet de développement de la Municipalité s'accompagne en parallèle de la poursuite de ces démarches pour diminuer les eaux claires parasites dans le réseau.

La surface des zones ouvertes à l'urbanisation est maîtrisée et la diversité du parc d'habitat est assurée. Ces zones sont donc suffisantes et raisonnables eu égard à la taille de la Commune et aux capacités de ses équipements publics comme vu précédemment.

2.1.2OBJECTIF : REDYNAMISER L'ACTUEL « CENTRE DU VILLAGE »

Constat

BRAZEY-EN-PLAINE étant une ville très étirée, cela nuit à la centralité du cœur de ville ancien. Pourtant la plupart des équipements publics structurants (écoles, mairie, collège…) s'insèrent dans un cercle au centre bourg, figuré au document graphique du PADD, tout comme la majorité du commerce de proximité.

Les extensions de l'urbanisation sont quasi exclusivement constituées de constructions pavillonnaires individuelles isolées et se situent loin des principaux équipements et commerces, ce qui crée un besoin de déplacement automobile accru.

L'objectif de la Municipalité est de privilégier le centre bourg pour le développement de l'habitat et du commerce tout en diversifiant le parc de logement afin de gérer de manière économe les « dents creuses » et d'offrir un parcours résidentiel complet et diversifié à la population (des jeunes qui recherchent un studio, couples avec enfants, couples sans enfants, et personnes âgées).

La recherche de cet objectif est nécessaire à long terme pour la Commune qui ne peut continuer à s'étirer vers les extérieurs car cela est générateur de consommation d'espace et de pollution automobile, détruit le lien social et n'est pas favorable au petit commerce.

Objectif retenu du Conseil Municipal :

Extrait du PADD : *« - L'offre de logements doit être diversifiée au sein des opérations mais également à l'échelle de la commune. Le PLU devra permettre la création de types d'habitat variés : logements pour les personnes âgées, habitat individuel isolé, accolé, groupé, intermédiaire et petit collectif… Il convient pour cela de favoriser le développement urbain plus dense autour du centre.*

- Donner une image de centre animé depuis la RD968 et jusqu'à la gare.

- Éviter l'étalement urbain aux extrémités et privilégier, pour le développement de l'habitat et des services à la population principalement, les espaces situés au plus près des équipements collectifs et du centre bourg.

Brazey-En Plaine étant une commune très étirée et contrainte par des points de franchissement obligatoires (ponts) et une voirie parfois en mauvais état, les déplacements piétonniers sont long et difficiles, ce qui incite à l'utilisation quasi exclusive de la voiture.

A l'avenir et dans un esprit de développement durable, de lien social et de cadre de vie, l'objectif est de limiter l'augmentation de l'utilisation de la voiture et de favoriser au maximum les modes de circulation alternatifs (piétons, cycles et transports en commun principalement).

Les nouveaux lieux de vie et d'animation devront donc se situer au plus près des espaces centraux du bourg. »

La force principale du PLU est que les zones de développement de l'habitat sont toutes ou presque situées au sein du bourg actuel. En effet, les six zones sont des espaces interstitiels du bourg.

La zone de développement économique principalement à vocation commerciale en la Courbe est judicieusement située dans un espace libre, bâtie sur trois côtés, sans créer de nuisances à l'habitat tout en étant suffisamment proche du centre pour permettre une accessibilité piétonne privilégiée et véritablement remplir un office de commerce de proximité (**à 500 m à pied de la Mairie**).

Le Conseil a également exprimé le souhait de *donner une image de centre animé depuis la RD968 et jusqu'à la gare*. La mise en œuvre de cet objectif passe principalement par des politiques extérieures au PLU mais ce dernier y contribue tout de même par trois biais :

- en favorisant le développement d'habitat et de commerce sur le centre bourg,
- en marquant d'avantage l'urbanité de la RD 968 grâce à la création de la zone « En La courbe ». Cette zone va rattraper pour partie le déséquilibre actuel provoqué par le fait que la route départementale n'est bâtie que d'un côté. Cette même zone « En La Courbe » va permettre la création d'un carrefour qui va ralentir les véhicules entrant avant leur arrivée sur le centre-ville.
- Le front bâti qui pourrait résulter des orientations d'aménagement, parallèle à la RD 968 va renforcer l'urbanité et l'animation de ce secteur et donc de l'entrée du centre-ville.

Secteurs non retenus

Au vu de ce principal critère de proximité du centre bourg et afin de ne pas dépasser l'objectif de population que le Conseil Municipal s'est fixé, certains secteurs n'ont pas été retenus pour être constructibles, conduisant parfois à déclasser certaines parcelles ou parties de parcelles qui étaient constructibles au POS de 1983.

La Municipalité, dans un objectif de préservation du foncier agricole et des espaces naturels, a pris le parti conforme à la loi SRU et aux vœux des personnes publiques associées au PLU, de limiter les superficies constructibles, quitte à conduire au déclassement de certaines afin de ne retenir que les mieux situées. Comme il a été vu dans le développement précédent ces seules zones sont largement suffisantes pour répondre à la

satisfaction des besoins en logement de la population future pour la quinzaine d'année à venir. Il serait donc incohérent d'en classer constructible d'avantage.

Le PLU exclut également toute forme de mitage, hormis la possibilité de réaliser des constructions agricoles en zone A.

Il convient de noter que le classement de certains terrains en zone d'urbanisation future à long terme avait été envisagé par le Conseil Municipal sous l'appellation de zones AUS. Ces dernières n'ont finalement pas été retenues suite à l'avis négatif du SCOT et de l'Etat sur ces zones. Il s'agissait des terrains sis au nord de la zone AUE et de ceux situés au nord de la zone économique de la rue du Tissage.

Chaque espace libre de développement potentiel a été répertorié dans un tableau et classé en fonction de critères objectifs liés à la présence de contraintes (telles que servitudes d'inconstructibilité agricole, servitudes d'utilité publique, zones de vestiges archéologiques, zones de risques technologiques et naturels, secteurs exposés en entrée de ville, secteurs à intérêt écologique fort) mais aussi d'atouts dont le principal est la situation par rapport au centre bourg et aux équipements structurants majeurs (mairie, école, gare…) mais aussi des atouts techniques comme la défense incendie et les autres viabilités.

A l'issue d'une première lecture, elles ont été classées en 3 catégories de zones :



- les zones rouges qui apparaissent non propices ou les moins propices à accueillir les projets de développement futur de la Commune. Ces zones n'ont pas été retenues.



- Les zones vertes qui présentent toutes les caractéristiques techniques traditionnelles d'une constructibilité et offrant en plus un intérêt urbanistique et/ ou l'opportunité d'atteindre un ou plusieurs objectifs du PADD (localisation ou proximité immédiate avec le centre bourg, la gare, possibilité de créer un maillage inter quartier…).



- les zones oranges qui ne comprennent pas de critères rédhibitoires et répondent à la plupart des critères classiques de constructibilité mais qui n'ont qu'un faible intérêt urbanistique ou ne contribuent pas à la réalisation des objectifs du PADD.

Après avoir estimé grossièrement les capacités de création de logement de chacune des zones vertes et constatées qu'elles offraient à priori un potentiel plus que suffisant à satisfaire à la croissance démographique maximale fixée par la Municipalité dans le PADD, les zones oranges qui n'avaient pas été écartées à priori, n'ont finalement pas été retenues afin de respecter l'objectif.

Ensuite, en dehors des espaces de développement identifiés, la Commune ne classe constructible que les terrains déjà bâtis et limite la profondeur des zones constructibles aux abords des axes de desserte en fonction des constructions déjà existantes uniquement.

Le choix de limiter la profondeur des zones constructibles aux abords des axes existants s'explique par la volonté d'éviter les constructions implantées en 2ème ou 3ème rangée comme on peut l'observer à plusieurs endroits dans la commune. Ce type de constructions n'est en effet pas souhaitable pour plusieurs raisons :

- du point de vue de la sécurité, il aboutit à multiplier les accès sur la voie publique,

- ces constructions au coup par coup peuvent être une contrainte pour concevoir un aménagement cohérent d'un secteur situé en cœur d'îlot. Cela a été constaté à plusieurs endroits de la Commune ou la desserte d'arrières de propriété par le biais de véritables voies est compromise suite à un certain mitage de l'îlot par des constructions en plusieurs rangs décalées ou faute de percées suffisantes dans les fronts bâtis. Le PLU prévoit d'ailleurs pour cela des emplacements réservés afin d'empêcher la fermeture de certains espaces encore libres et de préserver ainsi les possibilités d'un urbanisme cohérent à long voire très long terme.

- ces constructions décalées de l'espace public ne participent pas à l'animation du village, et contribuent à un urbanisme peu ordonné.

- ces constructions aboutissent à réaliser des petites impasses et aggravent le problème de manque de liaisons inter quartier identifié dans le diagnostic de BRAZEY-EN-PLAINE.

- enfin ces constructions sont réalisées à partir de petits passages souvent privés ou, et résultant de servitudes, non aménagés, souvent sous forme de simples chemins de terre, n'abritant que des branchements et non pas de véritables réseaux, ne comportant ni trottoirs ni éclairage public ; en outre, lorsque les rangs se multiplient, il est fréquent qu'à terme ces chemins soient mis à la charge de la Commune, qui doit ensuite investir pour améliorer ces voies. Or BRAZEY-EN-PLAINE étant très étirée, elle doit déjà assumer un linéaire de voirie très important par rapport à sa taille et cela se ressent sur le budget communal et l'état des voies. Les finances communales imposent à la Commune de planifier petit à petit la sécurisation et l'amélioration des voies communales. Beaucoup ne le sont pas et devront attendre avant d'être aménagées.

Cette difficulté a été très majoritairement exprimée par la population lors de la concertation. En effet, d'après le questionnaire distribué aux habitants, le sujet de préoccupation majeur de la population à BRAZEY-EN-PLAINE (à égalité avec l'emploi), avant le développement démographique et l'habitat, est celui de la circulation et des déplacements avec une demande de circulation piétonne plus sécurisée, la création de trottoirs et de pistes cyclables et le développement des transports en commun.

L'amélioration demandée du réseau viaire de la Commune passe d'abord par l'arrêt de cette urbanisation au coup par coup en *« rang d'oignons »* non créatrice de viabilités adaptées et de véritables schémas de circulation.

2.1.3OBJECTIF : AFFIRMER UN POLE ECONOMIQUE

Constat

BRAZEY-EN-PLAINE dispose d'un tissu économique riche principalement dans les activités relatives au bâtiment et à l'agroalimentaire. Les commerces sont assez bien représentés dans leur diversité. Le taux de Taxe Professionnelle est attractif (7,69%).

BRAZEY-EN-PLAINE joue un rôle de pôle économique secondaire. De nombreux services et commerces sont présents et permettent une bonne autonomie des habitants.

Les acteurs économiques consultés dans le cadre de l'identification des besoins ont montré l'importance d'une augmentation de la population pour conserver une clientèle suffisante au maintien de leur activité. Ils ont également souligné l'importance de la présence de stationnements à proximité des commerces, l'importance des activités périscolaires qui assoient la clientèle, l'importance des activités de loisirs (culturelles, sportives…) et ont fait part de leur interrogation pour l'installation éventuelle d'une enseigne de grande distribution sur la Commune.

Le constat est donc que BRAZEY-EN-PLAINE bénéficie d'un réel potentiel économique de par :

- sa position géographique centrale,
- sa taille et sa place de commune centre par rapport aux communes riveraines,
- sa bonne desserte par,
  - la RD 968,
  - la ligne de chemin de fer qui dessert notamment la malterie mais également la zone économique de la Route d'Esbarres. Même si elle n'est plus en service sur ce secteur, elle n'a pas été détruite.
  - le Canal de Bourgogne qui offre un potentiel touristique important
  - la proximité (20 km) des entrées d'autoroute et de la plate forme multimodale de Pagny.

Toutefois, après la fermeture de la casse automobile, Dijon Céréales a annoncé son départ de BRAZEY-EN-PLAINE d'ici 2010. Le marché de l'emploi au niveau national est en difficulté évidente avec une forte hausse du chômage en fin 2008 et 2009. L'économie locale a besoin d'être soutenue et le PLU est un outil permettant de participer au dynamisme économique de la Commune.

Il est nécessaire de satisfaire l'ensemble des besoins en matière de développement économique de BRAZEY-EN-PLAINE et Aiserey, qui constituent une population agrégée de 5 000 habitants à moyen terme.

Dans une conjoncture économique moribonde, sur des territoires du Val de Saône et de la Plaine marqués par une sous-industrialisation et un terreau social en difficulté, les élus municipaux souhaitent encourager les projets de développement économique qui sont d'ores et déjà en gestation sur le territoire de BRAZEY-EN-PLAINE.

En outre sur le territoire même de la communauté de communes de la Plaine Dijonnaise, il apparaît que le tissu économique de l'axe « RD 968 » est déséquilibré par rapport à celui de la « RN 5 », dont GENLIS constitue le pôle principal.

L'offre doit porter sur l'activité artisanale, industrielle si possible mais aussi commerciale. Il n'existe qu'une petite surface commerciale alimentaire à BRAZEY-EN-PLAINE et il s'agit d'un volet sur lequel il existe une réelle attente des habitants.

Les Brazeéns et les habitants des autres petites communes alentours doivent se déplacer en voiture à l'extérieur au moins deux fois par semaine pour faire leurs courses. Il paraîtrait incohérent de ne pas permettre l'installation d'une enseigne commerciale alimentaire autre que la « superette » actuelle.

BRAZEY-EN-PLAINE se trouve éloignée des grands pôles comme GENLIS, GEVREY CHAMBERTIN et DIJON en ce qui concerne l'offre commerciale et il n'existe pas les moyens de transports collectifs adéquats pour les déplacements d'approvisionnement.

L'absence d'une offre commerciale plus importante à BRAZEY-EN-PLAINE aggraverait l'utilisation de la voiture au fur et à mesure de la croissance démographique, ce qui constituerait une incohérence avec les objectifs de diminution des besoins de déplacement en voiture.

Un autre grand volet du dynamisme économique de la Commune est celui de l'activité agricole qui est très présente à BRAZEY-EN-PLAINE. La moitié de la superficie communale est occupée par des espaces agricoles et l'on dénombrait 15 exploitations agricoles ayant leur siège sur la Commune en 2007. Le PLU doit permettre de protéger, pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole mais aussi forestière qui existe à BRAZEY-EN-PLAINE.

Actuellement il existe 3 grand sites économiques dont un principalement industriel :

- La zone de la rue du Tissage
- La zone de la Malterie et de Dijon Céréales route de Dijon
- La zone de la route d'Esbarres accueillant les ateliers municipaux.

Le second est à dominante industrielle. Il se trouve au sein de la partie d'habitat mais la superficie des emprises foncières de la Malterie et de Dijon céréales ont permis jusqu'à présent de conserver les habitations riveraines en dehors des périmètres de sécurité liées au caractère d'installations classées de ces installations. Dijon Céréales a annoncé qu'il quittait le site représentant environ la moitié de la superficie de la zone affectée à l'activité économique.

L'enjeu sur ce secteur est de continuer à protéger les riverains des nuisances potentielles de l'activité économique et **de permettre la réutilisation de l'espace laissé par Dijon Céréales** afin de ne pas créer de friche industrielle et de remplacer les emplois perdus. Ce site ne pourra être opérationnel qu'à long terme, le temps de régler la cession des terrains, la démolition et l'éventuelle dépollution du site, le réaménagement et la commercialisation à de nouvelles entreprises.

Le troisième site est mixte. Il accueille les ateliers municipaux ainsi que des activités artisanales et commerciales. La zone actuelle n'est pas totalement bâtie. Elle est desservie par un bras de la ligne de chemin de fer mais qui n'est plus utilisé aujourd'hui. Ce secteur un peu à l'écart de l'habitat est bien situé pour l'accueil de nouvelles activités industrielles artisanales voire même commerciales. Il existe encore des espaces libres susceptibles de recevoir des constructions. Par contre, les terrains étant des dépendances d'entreprises privées déjà implantées sur le site, leur disponibilité est incertaine.

Objectif retenu du Conseil Municipal :

Extrait du PADD : *« - Pérenniser et développer des secteurs permettant l'accueil d'activités économiques notamment en appui de la RD 968, du Canal de Bourgogne et de la voie de chemin de fer dans la continuité de la zone économique actuelle.*

- Maintenir la vocation agricole et forestière de la plaine en pérennisant les activités existantes et en permettant l'installation de nouveaux sites en dehors de la zone d'habitat.

- Affirmer Brazey-En-Plaine en tant que pôle économique et urbain secondaire de l'agglomération dijonnaise et d'interface avec la plaine de la Saône.

- Encourager la mixité de fonctions (commerces, services, habitations) en l'autorisant dans le règlement et en prévoyant des possibilités d'implantation nouvelles. »

Le Conseil Municipal estime qu'il est du devoir de la Commune d'être un des moteurs du développement économique de BRAZEY-EN-PLAINE. Les élus ne souhaitent pas que leur territoire devienne une commune dortoir.

Ils ont donc décidé que le PLU devait pérenniser les activités existantes dans toutes ses composantes (sites économiques, commerces au sein de la partie bâtie, agriculture et activité forestière).

Plusieurs secteurs ont fait l'objet de réflexions en vue d'explorer les possibilités d'accroissement de la capacité d'accueil pour de nouvelles entreprises :

- La zone économique actuelle Rte d'Esbarres,
- La zone économique actuelle au bout de la rue du Tissage,
- La zone économique actuelle de la Malterie et de Dijon Céréales,
- L'espace libre En La Courbe.

Chaque site présentait ses atouts et son intérêt : celui de la Rte d'Esbarres par exemple dispose d'une voie ferrée et certains terrains sont communaux ce qui aurait pu permettre de répondre rapidement aux demandes éventuelles d'implantation. Dans la mesure où il reste encore quelques espaces libres au sein des lots déjà en partie bâtis, et sous réserve de la mise sur le marché de ces espaces libres par les propriétaires privés qui les détiennent, la constructibilité de cette zone pourrait être optimisée

Celui de la rue du Tissage a été envisagé bien que les terrains actuels soient déjà densément bâtis ce qui rend difficile tout projet de développement de ce site. De plus, le pont sur le Canal de Bourgogne présente tout de même une certaine insuffisance de par son gabarit et sa configuration. Certains réseaux auraient été à renforcer en outre. Ce site n'est donc pas développé pour le moment. Cela ne veut pas dire pour autant qu'il ne pourra jamais l'être : dans le cas où un projet de développement ou de création d'activités sur ce secteur nécessiterait l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, la Commune pourra si elle le juge utile, faire évoluer son PLU par une procédure adaptée comme par exemple une révision simplifiée, et organisera avec le porteur de projet l'extension et le renforcement des réseaux nécessaires.

Par suite après avis de diverses personnes publiques et afin de rester compatible avec les dispositions du SCOT du Dijonnais qui prévoit une limitation des surfaces des nouvelles zones économiques d'au plus 10 ha à partager entre Brazey en Plaine et Aiserey, la Municipalité de Brazey a dû réduire l'emprise des zones prévues.

En outre, la Commune a dû prendre acte de l'abandon effectif du site de Dijon Céréales, Rte de Dijon, évènement survenu alors que les études étaient finalisées. De fait, la Commune dispose donc d'un site économique à requalifier.

Aussi la Commune a finalement décidé de ne conserver au PLU qu'une seule nouvelle zone économique créée sur le site « En La Courbe », dont l'emprise totale est de moins de **5ha** environ contre les 8 ha initialement prévus.

Cela est compatible avec le SCOT (moins de 10 ha) et conserve à Aiserey qui est aussi en cours de révision de PLU, une possibilité de développement économique.

Le PLU prévoit donc la création d'une zone commerciale sur la RD 968 qui offre une vitrine commerciale et une accessibilité (piétonne pour les habitants de BRAZEY-EN-PLAINE et véhicules pour les communes riveraines) très propice dans ce secteur. Actuellement les petits commerçants ou les services à la personne ne trouvent pas de locaux ou de baux commerciaux en centre bourg.

La zone « En la courbe » pourra offrir à moyen terme de nouvelles perspectives au petit commerce, aux services à la personne, et aux activités économiques diverses nécessitant plus de place ou ne trouvant pas leur place au sein même de l'habitat, comme par exemple une moyenne surface.

Cette zone s'inscrit dans le respect de la loi de modernisation de l'économie de 2008 qui impose au PLU de favoriser la diversification commerciale. En outre, il paraît peu concevable de ne pas permettre l'accroissement de l'offre commerciale pour une population qui pourrait atteindre à terme 3500 habitants et un bassin de vie de bientôt 5000 habitants (BRAZEY-EN-PLAINE et Aiserey).

Enfin, s'agissant de la réaffectation du site de Dijon Céréales, le PLU conserve les terrains en zone économique en vue d'être affectés à une zone artisanale. La Municipalité mène actuellement une réflexion sur l'éventualité de l'acquisition du site. Le PLU agrandit ce secteur économique en y incluant une petite enclave agricole qui servait certainement dans le POS d'espace tampon avec l'habitat. Dans la mesure où cette petite enclave agricole n'a que très peu d'intérêt agricole de par son caractère enclavé et cerné de bâti, le classement en zone A ne se justifie pas et le PLU le classe en zone économique tout en prévoyant la protection des riverains par une marge de retrait des constructions de 30 mètres et une frange de protection paysagère à la place d'un bosquet auparavant classé en zone ND.

La protection de l'activité agricole

L'activité agricole est protégée dans le cadre de la révision générale du POS, par la préservation des exploitations actuelles comme par celle des terres agricoles.

Il est bien évident toutefois que l'extension de l'urbanisation est presque toujours réalisée sur du territoire agricole. Ainsi à terme celui-ci est réduit d'autant.

A BRAZEY-EN-PLAINE ce sont en tout **22,25 ha** de zones à urbaniser d'habitat ou économiques qui sont prévues sur des espaces agricoles, dont **12,9 ha** étaient déjà prévus dans l'ancien POS (NA et 1NA[3]).

Plus de la moitié de la superficie communale est occupée par des espaces agricoles.

La zone agricole du PLU a une superficie d'environ **1801 ha**. Les zones à urbaniser opérationnelles et non opérationnelles prises sur du territoire agricole représentent **22,25 ha** environ soit 1,26% de la superficie agricole actuelle de BRAZEY-EN-PLAINE.

[3] A noter que le PLU supprime la zone 1NA du POS au chemin rural de la Basse mare et diminue l'emprise des nombreuses zones urbaines.

Le PLU s'accompagne d'une concertation avec la profession agricole par la Chambre d'Agriculture et les exploitants agricoles eux-mêmes. Une réunion de concertation spécifique à l'activité agricole a eu lieu le 26 mars 2007. La profession a ensuite pu bénéficier des modalités de concertation ouvertes à l'ensemble de la population.

Les protections :

Le PLU classe désormais l'ensemble des terres ayant une vocation agricole en zone agricole (A) et non plus dans une zone mixte comme dans l'ancien POS (NC). La spécification de la vocation uniquement agricole des terrains par un zonage « A » contribue à elle seule à protéger les terres agricoles.

Les exploitations existantes sont préservées par le biais d'une réglementation qui les autorise lorsqu'elles existent déjà dans le cœur de village (secteur UCa) et qui permet les nouvelles constructions dans la zone agricole.

Le règlement du secteur UCa permet leur évolution par des travaux d'extension ou mêmes de nouvelles constructions à proximité immédiate des bâtiments agricoles actuels. Toutefois, le règlement n'accepte pas la création de nouveaux bâtiments agricoles dans les zones urbaines UC stricte et U puisque celles-ci ont une vocation principale d'habitat et il convient d'éviter de créer de nouvelles situations de cohabitation agriculture / habitat.

Cette impossibilité de créer de nouveaux sites agricoles dans la partie bâtie découle également de la législation des installations classées et des installations agricoles, indépendante du PLU et qui impose des distances de recul réciproques entre l'habitat et l'agriculture.

Les délocalisations des installations situées dans le bourg vers la zone A, avec une évolution de la destination des bâtiments actuels vers l'habitat sont possibles, tout autant que l'accueil de nouvelles exploitations dans l'ensemble du territoire agricole avec toutefois des contraintes liées au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône.

(Cf. l'article R-123-7 du Code de l'Urbanisme : *" Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A*".)

Conformément à cet article R-123-7, en zone A, l'habitation de l'exploitant ne sera autorisée à proximité de ses installations que s'il justifie de la nécessité d'une proximité. Depuis la loi Urbanisme et Habitat et une réponse ministérielle, les constructions accessoires à l'exploitation telles que les gîtes ruraux ou les locaux pour vendre les produits de la ferme sont également autorisés.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme reprend la loi et limite également à une seule construction d'habitation par exploitation afin d'éviter la multiplication de l'habitat qui peut aisément perdre tout lien avec les besoins de l'agriculture. La construction d'habitations au sein de la zone agricole, si elle n'est pas encadrée, peut conduire à un mitage du territoire, voire même à l'extrême, à la création de nouveaux petits hameaux.

Il est prévu dans les orientations d'aménagement des zones de développement que lorsque l'urbanisation a pour effet d'affecter un cheminement agricole, le parti d'aménagement devra préserver l'accessibilité agricole aux terres exploitées alentours.

2.1.4OBJECTIF : « SATISFAIRE LES BESOINS EN TERME D'EQUIPEMENTS ET DE DEPLACEMENT »

Extrait du PADD

« - Promouvoir et conforter les équipements existants.

- Faciliter l'accès aux services médicaux en les regroupant.

- Développer un traitement qualitatif et sécuritaire de la RD 968 dans sa traversée de ville.

- Favoriser les transports en commun notamment le ferroviaire.

- Offrir à la population un panel complet et adapté d'équipements collectifs ou publics.

- Permettre la réalisation de voies de cheminement « douces » (piétons, cycles…). »

- Promouvoir et conforter les équipements existants et offrir à la population un panel complet et adapté d'équipements collectifs ou publics.

BRAZEY-EN-PLAINE offre un panel diversifié d'équipements publics et de services à la population (équipements scolaires para et péri scolaires, sportifs, ADMR…). Ces équipements doivent être maintenus. La baisse des effectifs scolaires depuis 2003 est un indicateur du caractère jamais acquis et en constante évolution de l'utilisation de ces équipements.

Pour conforter les équipements et garantir leur fréquentation, une certaine croissance démographique est nécessaire.

L'objectif de croissance démographique positive doit permettre le maintien des équipements existants.

En outre, le PLU doit assurer la capacité des équipements à long terme en prévoyant par exemple un emplacement réservé en vue de l'extension du cimetière à long terme.

- Faciliter l'accès aux services médicaux en les regroupant.

S'agissant des services médicaux, depuis maintenant plusieurs années certaines professions médicales ont communiqué à la Commune leur souhait de se regrouper en un pôle médical, de préférence à proximité du laboratoire médical qui se trouve en centre-ville. En effet actuellement les locaux d'un cabinet de médecine générale et d'un dentiste ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite (à l'étage sans ascenseur dans l'un des cabinets). BRAZEY-EN-PLAINE ne dispose pas de clinique ou d'hôpital ni de structure de type « maison médicale ».

C'est donc une demande d'une partie du corps médical mais aussi de la population qui est exprimée dans le PADD de la Municipalité.

Ce projet s'articule bien également avec celui de créer une structure d'accueil pour les personnes âgées en centre bourg, également très demandée par la population. Plusieurs pistes ont été étudiées à ce jour (structures de type MAPAD, logement foyer ou maison de retraite). La Municipalité est en cours de recherche de partenaires.

Pour ces deux projets, la Commune ne dispose pas de foncier dans le secteur du centre bourg et les projets ne sont pas encore suffisamment définis pour en fixer la localisation.

A priori, le regroupement médical pourrait être situé à proximité du parc du Clos Guénot. Par contre, il n'est pas connu de localisation pour la structure d'accueil de personnes âgées ;

Ceci ne permet pas d'user d'outils juridiques tels que l'emplacement réservé pour situer ces projets.

- Développer un traitement qualitatif et sécuritaire de la RD 968 dans sa traversée de ville.

La traversée de BRAZEY-EN-PLAINE par la RD 968 est longue ce qui incite l'automobiliste à la vitesse. Le PLU prend le parti de ne pas étendre l'urbanisation en extérieur du bourg le long des routes départementales afin de ne pas aggraver la situation.

Le PLU limite également les risques d'accidents sur les routes départementales en limitant la possibilité de création de trop nombreuses entrées charretières individuelles puisque le PLU limite la profondeur des bandes constructibles le long des voies et prévoit le développement de l'habitat par le biais de projets d'ensemble qui prennent un minimum d'accès sur les voies existantes.

Par exemple, les orientations d'aménagement de la zone du Château permettent la création d'un schéma de circulation qui à terme devrait pouvoir régler le problème du tourne à gauche peu sécurisé de la rue Pauthière sur la RD 968.

De même la desserte de la zone « En La Courbe » est prévue afin de « casser » la vitesse des automobilistes entrant dans le centre bourg et de créer une entrée de ville à caractère urbain qui manque aujourd'hui. Le PLU interdit la création d'accès individuels sur la RD 968 depuis cette zone.

D'autres actions de sécurisation de la RD 968 sont envisagées par la Municipalité qui ne relèvent pas du PLU.

- Favoriser les transports en commun notamment le ferroviaire.

BRAZEY-EN-PLAINE dispose d'une bonne desserte en transport en commun avec le bus TRANSCO, (ligne 42 Dijon / Saint Jean de Losne) et le Mobiplaine (service de transport intercommunal à la demande fonctionnant sur réservation) mais également la ligne SNCF (environ une dizaine d'horaires aller Brazey-Dijon par jour et autant environ au retour).

L'enjeu est de maintenir la qualité des conditions de desserte proposée sur BRAZEY-EN-PLAINE.

La forme étirée de BRAZEY-EN-PLAINE et la vaste étendue de sa partie urbanisée est génératrice de nombreux déplacements en voiture. Le PLU centralise les zones de construction future de logements afin que ces derniers se trouvent au plus près des services et équipements mais aussi de la Gare, afin de limiter ce phénomène de « tout voiture ».

La voie ferroviaire est également favorisée en matière économique puisque deux des trois secteurs économiques sont desservis par une ligne de chemin de fer : le secteur de Dijon Céréales en mutation (la ligne est actuellement utilisée pour le fret de la Malterie) et la zone de la route d'Esbarres qui dispose de la ligne même si à ce jour elle n'est plus utilisée.

- Permettre la réalisation de voies de cheminement « douces » (piétons, cycles…).

Le cloisonnement des quartiers par les nombreuses impasses, les barrières naturelles ou artificielles que sont la ligne de chemin de fer et la Bièvre rendent longs et

difficiles les déplacements à pied ou en cycle. En outre, de nombreuses voies ne sont pas équipées de trottoirs ce qui a été signalé en nombre par la population qui a demandé plus de voies piétonnes sécurisées (trottoirs cheminements)…

La création de modes de cheminement doux s'impose donc et cela se traduit concrètement dans le PLU. S'il est difficile d'agir sur l'existant, **le PLU prévoit pour chaque zone de développement des obligations de création de cheminements piétons internes mais aussi de liaison avec les quartiers riverains.**

Le PLU prévoit par exemple l'obligation de réaliser une liaison piétonne entre la zone « En La Vigne » et la rue du Moulin ce qui a pour effet de créer une accessibilité rapide entre le futur quartier et la Gare.

2.1.5OBJECTIF : « PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DURABLE »

Extrait du PADD

« - Tenir compte des préoccupations paysagères et environnementales notamment dans le choix des superficies des zones à ouvrir à l'urbanisation et de leur localisation.

-Renforcer les modes de circulation alternatifs à la voiture et notamment :

- *en privilégiant les liaisons piétonnes entre les quartiers,*
- *en évitant de créer de nouveaux besoins de déplacement sur les quartiers éloignés des lieux de vies et d'animation centraux du bourg, sauf évolutions mineures,*
- *en améliorant la sécurité des piétons et des cycles en bordure des axes existants.*

- Promouvoir les constructions et les infrastructures à faible consommation d'énergie.

- Protéger la ressource en eau et la biodiversité des milieux humides notamment les abords de la Bièvre.

- Prendre en compte les contraintes liées au risque d'inondation, sans nier toutefois l'existence de zones déjà bâties comme la zone économique appelée à se développer. »

- Patrimoine urbain et paysager

BRAZEY-EN-PLAINE bénéficie d'un patrimoine architectural riche qui constitue le cœur historique. Citons par exemple les édifices publics : une église classée en monument historique, la chapelle notre Dame de Pitié, la chapelle Dumesnil inscrite au titre des monuments historiques, un pigeonnier à proximité même de la Chapelle du Mesnil, le presbytère, l'ancien rendez-vous de chasse, le château du parc Magnin, le Clos Guénot, le château Dusmenil ainsi que d'autres dont la propriété est privée.

Le PLU prend en compte ce patrimoine architectural en créant des fiches d'identification du patrimoine sur les éléments privés. Il s'agit d'éléments présentant un intérêt patrimonial, historique, culturel ou écologique, en vertu de l'article R.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. La gestion des bâtiments publics est laissée à la responsabilité de la Commune.

En outre l'Architecte des Bâtiments de France est associé à l'établissement du PLU afin que le règlement des zones constructibles soit compatible avec la préservation du patrimoine.

Le PLU distingue également deux types de zones urbaines afin de conserver les caractéristiques architecturales et de forme urbaine principales de chacune. Pour le centre ancien, une zone UC de cœur de ville est créée, laquelle permet un peu plus de hauteur ainsi qu'une plus forte compacité que la zone U afin de permettre la poursuite du style du centre ancien.

En ce qui concerne la protection du patrimoine paysager de la Commune, il convient de rappeler que BRAZEY-EN-PLAINE de par sa topographie très plane et la forte proportion d'espaces agricoles présente des perspectives visuelles très ouvertes qui ne sont ponctuées principalement que par :

- le bâti de la zone urbanisée,
- les bois,
- les haies,
- et la ripisylve des cours d'eaux (Bièvre et Vouge principalement).

Ces éléments sont les éléments majeurs de la qualité paysagère de la Commune en ce qu'ils ponctuent, rythme ou ferment les perspectives et une attention particulière a été portée à chacun :

- Peu d'extensions de l'urbanisation au-delà de la partie actuellement urbanisée puisque seules les zones d'activités économiques ne sont pas ce que l'on appelle des dents creuses.
- Maintien des massifs boisés et des bosquets qui ponctuent la zone agricole par leur classement en zone naturelle.
- Identification des principales haies agricoles dans les fiches d'identification du patrimoine.
- Identification de la ripisylve de la Bièvre dans les fiches d'identification du patrimoine et classement des cours d'eaux ainsi que de leurs rives en zone naturelle, y compris dans la partie urbanisée en ce qui concerne la Bièvre.

- L'eau : protéger la ressource en eau et la biodiversité des milieux humides notamment les abords de la Bièvre et prendre en compte les contraintes liées au risque d'inondation, sans nier toutefois l'existence de zones déjà bâties comme la zone économique appelée à se développer.

Constat

Il n'existe pas de contraintes d'ordre géologique répertoriées à ce jour. A signaler tout de même un risque de glissement de terrain suite à la sécheresse (Arrêté en 2004) et un risque de gonflement des argiles avec aléa faible à moyen.

D'un point de vue hydrogéologique, les formations alluviales sont sensibles à la pollution (matériaux extrêmement drainant).

S'agissant des eaux de surface, l'atlas des zones inondables de la Vouge classe une bonne partie ouest de la ville en zone soumise à un risque d'inondabilité Q100 (débit de crues centennales c'est-à-dire qui ont eu lieu dans les 100 dernières années).

De même le BRGM dresse une cartographie identifiant le bourg comme sensible au risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale de la Bièvre.

L'Atlas des zones inondables est une cartographie établie par les services de l'Etat à partir des données collectées suite aux épisodes de crues de 1955 et 1965. Ce document a une portée informative mais n'a pas de force juridique par rapport au PLU puisqu'il n'a pas fait l'objet des mêmes études qu'un PPRI, ni de la même procédure (pas de concertation ni d'enquête publique).

La cartographie du BRGM sur le risque d'inondation par remontée de nappe est également simplement un document d'information.

Par contre BRAZEY-EN-PLAINE est concernée par un plan de prévention des risques d'inondation de la Saône approuvé le 31/12/2008.

Il ne concerne quasiment que des espaces non bâtis mis à part l'entreprise SABLA qui est située dans une zone bleue du PPRI et quelques bâtiments à l'extrémité sud du bourg vers la rue de la Rigole.

Cette présence importante d'eaux superficielles, comme dans toutes les Commues de la plaine, rend indispensable l'association du Syndicat de la Vouge qui a élaboré un SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux). Le SAGE est un document supra communal, qui s'impose au PLU dans une notion juridique de compatibilité.

Choix retenus par le Conseil Municipal

La Commune a fixé comme objectif la protection de la ressource en eau et la biodiversité des milieux humides notamment les abords de la Bièvre ainsi que la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, sans nier toutefois l'existence de zones déjà bâties comme la zone économique.

Les abords des cours d'eaux ainsi que les plans d'eaux sont protégés et classés en zone naturelle dans le zonage.

Le zonage et le règlement intègrent également le PPRI, par la création de secteurs spécifiques identifiés par un indice « i » comme Ai ou UEi. Le règlement des zones A, N et UE touchées par le périmètre rouge ou bleu du PPRI mentionne la présence de prescriptions spéciales liées au PPRI.

Le règlement prend en compte le risque de mise en eau des zones bâties situées au sud-ouest de la ligne de chemin de fer signalé dans l'Atlas, sans nier toutefois la constructibilité actuelle.

La zone à risques de l'Atlas des zones inondables de la Vouge est reportée sur le zonage pour information au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme par une trame spécifique.

Le règlement interdit les niveaux enterrés sur toute la Commune et autorise les exhaussements de sol, étant précisé que des vides sanitaires devront être ajustés selon le risque connu. Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales émises par la Commission Locale de l'Eau du Bassin Versant de la Vouge figurent pour information au paragraphe 1.1.3 de la troisième partie du présent rapport.

Le PLU est également compatible avec les dispositions du projet de SAGE de la Vouge comme il est précisé en troisième et dernière partie du rapport de présentation.

Patrimoine naturel

Concernant l'intérêt écologique des espaces naturels, le diagnostic a identifié trois degrés différents d'intérêt écologique : faible moyen et fort.

Les éléments présentant un fort intérêt écologique sont principalement les haies au sein de la zone agricole et la végétation ripisylve de la Bièvre. Les recommandations principales sont de préserver et promouvoir les haies, promouvoir à long terme une sylviculture à peuplements moins réguliers, préserver les massifs forestiers, la végétation ripisylve de la Bièvre ainsi que quelques arbres isolés majeurs à préserver ou remplacer le cas échéant.

Le PLU assure la préservation intégrale des bois, forêts et cours d'eaux de la Commune. Il évite également tout mitage.

L'analyse de la prise en compte du milieu naturel est complétée en troisième partie du rapport.

-Renforcer les modes de circulation alternatifs à la voiture et notamment :

Se reporter ci avant aux paragraphes relatifs à la promotion des transports en commun et à la promotion des modes de cheminements doux.

2.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ANCIEN POS

Conformément à l'article R*. 123-2 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, dans sa version issue du décret no 2010-304 du 22 mars 2010, en cas de modification ou de révision du PLU, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

La liste des modifications apportées à l'ancien POS est la suivante. Chaque modification est traitée par un exposé bref de son objet. Concernant les illustrations graphiques, il convient de se reporter au plan de zonage du PLU.

Le plan d'occupation des sols actuellement opposable est celui :

- publié le 29/10/1981
- approuvé le 21/01/1983
- et révisé en 1990

Ce POS a été modifié 5 fois depuis 1990 :

- Modification n°4 du 06/05/1994.

Portant sur des modifications du zonage :
- Classement de parcelles NC en zone UD rue de la Résistance
- Création d'une zone UE vers la Malterie
- Classement de parcelles NA en zone UD au lieu dit « Les Meix Au Cas »
- Prolongation de la zone UD à l'extrémité sud-est du bourg
- Changement de position de l'emplacement réservé n°1
- Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°7
- Classement d'une parcelle ND en zone UD en centre bourg et création d'un emplacement réservé pour un giratoire rue Maréchal de Lattre, rte de Saint Jean De Losne

- Modification n°5 du 06/06/1997

- Suppression de l'emplacement réservé n°1

- Modification n°6 du 20/08/1998

- Modifications du zonage sur le lieu dit « En La Moisson Durand »
- Rectification de la zone UD sur le lieu-dit « Derrière La Chapelle »
- Rectification de la zone UD sur le lieu-dit « Les Meix Reine »
- Rectification de la zone UG
- Rectification de la zone UD vers le cimetière
- Modification du règlement des zones NC et NA

- Modification n°7 du 27/02/1999

Modification de la zone UE vers la Malterie (zonage et règlement)

- Modification n°8 du 03/07/2003

Modification du zonage vers le laboratoire médical : classement en zone UA au lieu de NA

Il convient de préciser qu'une fois le présent PLU approuvé, il se substituera totalement au POS de 1990 modifié cinq fois, qui ne sera plus applicable.

Sont expliqués dans les différents paragraphes ci-après :

- Les modifications du zonage
- L'évolution du règlement
- L'ajustement, la suppression ou la création d'emplacements réservés.
- Les alignements
- Divers

2.2.1 LES MODIFICATIONS DU ZONAGE

2.2.1.1 Tableau de concordance des zones

Le passage de POS à PLU entraîne le changement obligatoire de dénomination des zones puisque la loi SRU qui régit les PLU a créé quatre grands types de zones qui remplacent les types de zones des POS.

Un tableau de concordance entre les anciennes et nouvelles zones peut résumer les principaux changements apportés :

Tableau de concordance POS /PLU	
ANCIEN POS	**PLU**
LES ZONES URBAINES	
Zone UA Habitat à caractère ancien	**Zone UC** Vocation principale d'habitat à caractère ancien Mixité acceptée Agriculture acceptée uniquement en secteur UCa
Zone UC Habitat à densité moyenne	**Zone U** Vocation principale d'habitat à densité moyenne Mixité acceptée Agriculture interdite Comprend un secteur **Udu** (déjà urbanisé mais réseaux insuffisants)
Zone UD Habitat à faible densité	
Zone UE Activités économiques, industries ou installations à nuisances	**Zone UE** Activités économiques Habitat interdit sauf l'habitat intégré avec des tailles et proportions minimales de superficie d'activités, superficie des logements limitées.
Zone UF, zone artisanale	
Zone UG zone affectée aux activités ferroviaires	Disparaît suite à des modifications législatives, les installations ferroviaires se suffisent des zones A ou N
LES ZONES A URBANISER	
Zone NA Urbanisation prévue à terme	Il n'y a pas de zone d'urbanisation future à long terme dans le PLU.
Zone 2 NA Activités économiques à terme	
Zone 1NA (et son secteur 1NAa)	**Zone AU**

Habitat dans le cadre d'un aménagement d'ensemble	Habitat dans le cadre du respect d'un aménagement d'ensemble cohérent
Pas d'équivalent dans le POS	**Zone AUE** Activités économiques dans le cadre du respect d'un aménagement d'ensemble cohérent
LA ZONE AGRICOLE	
Zone NC Zone à protéger pour l'agriculture et l'exploitation de gisements de matériaux	**Zone A** Zone à protéger en raison du potentiel agricole
LA ZONE NATURELLE	
Zone ND Zone à protéger en raison de la qualité des sites, risques de nuisances, risques…	**Zone N** Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, de l'intérêt biologique… Secteur naturel constructible limité Nc sur le site du Galopin

2.2.1.2 Suppression d'une zone NA « La Moisson Durand »

La question de la constructibilité de cette zone s'est posée puisqu'elle était classée en zone NA d'urbanisation future au POS.

Toutefois, il est observé que le réseau d'eau potable est insuffisant tout comme l'accès qui n'est qu'un chemin de terre. L'aménagement du chemin rural de la Basse Mare serait nécessaire pour réaliser de nouvelles constructions sur cette zone NA. Cet aménagement serait à la charge de la Commune pour une grande partie.

Le classement en zone opérationnelle est donc exclu.

La question s'est également posée d'un éventuel maintien en zone d'habitat future.

Mais la rue des Ménétrières qui mène à ce chemin est étroite et il est préférable de ne pas ajouter de nouvelle circulation automobile sur cette dernière.

En outre, la Commune dispose d'autres zones mieux placées pour accueillir de l'habitat (desserte, cohérence urbanistique) en nombre et en superficie suffisante pour satisfaire aux besoins de logements de la Commune pour les 15 ans à venir.

Dans la mesure où cette zone ne présente pas une aussi bonne configuration que d'autres et dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles et de maîtrise du développement de l'habitat sur la Commune, il a finalement été décidé de ne pas classer constructible cette zone.

La Commune a également envisagé de faire de cette zone une aire de loisirs et de jeux en lien avec la promenade du Canal. Le Conseil Municipal, bien que séduit par cette idée, ne maîtrise pas le foncier sur ce secteur et ne souhaite pas prendre à sa charge financièrement la réalisation d'un tel projet.

L'aménagement de la zone « En la Courbe » situé au sud du chemin rural de la Basse Mare pourra un jour permettre d'emmener les réseaux en capacité suffisante à proximité de cette ancienne zone NA mais cela ne peut être qu'à très long terme. Précisons ici que la zone AUE « En La Courbe » prendra ses viabilités par la RD 968 vu sa configuration.

2.2.1.3 Passage en zone opérationnelle de deux zones d'urbanisation future NA du POS

Comme il a été présenté en page 124, il existe sept espaces interstitiels dans le centre actuel de la Commune retenus pour assurer le développement de l'habitat et répondre aux besoins des générations futures en logements (notamment).

Deux de ces espaces libres étaient des zones prévues pour l'urbanisation future dans le POS (zones NA) :

- La zone « En Sarteron », sise entre la RD 968 et la rue Maréchal de Lattre (vers Saint Jean de Losne).

Cette zone dispose aujourd'hui de toutes les viabilités à proximité immédiate; ainsi, aux termes de l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme, elle doit être classée en zone à urbaniser opérationnelle (AU au PLU).

Des orientations d'aménagement définissent les grandes lignes du parti d'urbanisme du futur quartier.

Afin de mettre en œuvre ce parti d'urbanisme, la limite entre la zone à urbaniser et la zone urbaine qui couvre les constructions qui l'enserrent, a été ajustée çà et là sur les arrières des propriétés bâties actuelles. Il s'agit notamment d'éviter les constructions en plusieurs rangs à l'arrière des constructions existantes (tout en leur permettant d'évoluer un minimum) afin de favoriser la réalisation de nouvelles constructions desservies par l'intérieur de la zone et non pas par des « pattes d'accès individuelles » sur la Rue Maréchal de Lattre. Il s'agit également d'adapter le zonage aux projets de créations d'accès, aux marges de retrait édictées pour protéger les riverains, et de prendre en compte les nouvelles constructions réalisées depuis le POS de 1990, etc.

- La zone « Les Meix Beaudot » (ancienne casse automobile).

Cette zone a été mise en attente dans l'ancien POS afin de permettre l'émergence d'un projet de réhabilitation de cet ancien site industriel.

Aujourd'hui, il existe des porteurs de projet privés prêt à réaménager ce site. Les viabilités suffisantes sont présentes à proximité immédiate sur la route de Dijon. Cette zone NA doit donc être classée opérationnelle (AU au PLU), au regard de la loi et pour l'intérêt de tous afin de requalifier cette friche industrielle.

Des orientations d'aménagement définissent les grandes lignes du parti d'urbanisme du futur quartier.

Afin de mettre en œuvre ce parti d'urbanisme, la limite entre la zone à urbaniser et la zone urbaine des constructions du côté de la route de Dijon a été modifiée ce qui permet :

- d'inclure en zone AU (et donc dans la ou les opérations d'ensembles futures) la voie d'accès principale à la zone.
- d'uniformiser la profondeur de la zone urbaine le long de la façade sud de la future opération dans un souci d'homogénéité et d'équité.

2.2.1.4 Passage du Parc du Château en une seule zone UC au lieu de Uda et ND (entre la route de Dijon et la rue du Chanoine Kir)

La zone UDa du parc du Château est classée en zone UC dans le PLU, puisqu'il s'agit de la zone constructible qu'il a été choisie de créer pour l'ensemble du centre ancien et les abords des axes structurants (globalement). Le Parc se trouve bien dans cette configuration.

Le zonage ND (naturel inconstructible) du Manoir ou « château » et de son jardin n'est pas maintenu puisqu'il a été estimé que la propriété se trouvant au centre de la zone urbaine constructible UC, il n'existait pas de motif valable justifiant de priver ce terrain de sa constructibilité.

Toutefois, dans un souci de préservation du patrimoine d'intérêt architectural et paysager, des orientations d'aménagement sont édictées à l'occasion d'un éventuel futur projet de construction sur la propriété afin de conserver l'esprit paysager et « châtelain » de cette dernière.

2.2.1.5 Ajustement de la limite de la zone à urbaniser « En Bozée »

Cette zone sise entre la rue de Dijon et la rue du Brevail était déjà vouée à l'urbanisation par un classement en zone 1NA au POS. L'équivalent de ce type de zone au PLU est le classement en zone AU. La vocation de la zone est donc maintenue.

Les modifications portent sur la réalisation d'orientations d'aménagement du futur quartier. Elles sont présentées en pages 157 et 164. Elles imposent le respect d'un parti d'urbanisme et engendrent des ajustements du zonage.

Afin de mettre en œuvre ce parti d'urbanisme, la limite entre la zone à urbaniser et la zone urbaine des constructions qui l'enserrent a été ajustée çà et là sur les arrières des propriétés bâties actuelles. Il s'agit notamment de préserver les accès potentiels à la zone, éviter la multiplication des constructions en plusieurs rangs à l'arrière des constructions existantes (tout en leur permettant d'évoluer un minimum) afin de favoriser la réalisation de nouvelles constructions desservies par l'intérieur de la zone et non pas par des « pattes d'accès individuelles » sur la route de Dijon ou sur la rue de Brevail. Il s'agit également d'adapter le zonage aux marges de retrait édictées pour protéger les riverains, prendre en compte les nouvelles constructions réalisées depuis le POS de 1990 et les nouvelles divisions foncières, etc.

2.2.1.6 Création de zones à urbaniser opérationnelles sur du territoire naturel ou agricole

Le PADD souhaite privilégier les modes de déplacements alternatifs à la voiture, et tente d'augmenter le moins possible les besoins de déplacements en voiture.

La zone AU vers le cimetière (lieu dit « En La Vigne ») est déjà bâtie sur trois côtés et dispose de toutes les viabilités nécessaires à proximité immédiate. Mais surtout elle est celle qui se trouve le plus proche à pied :

- de la Gare, (avec la parcelle municipale de la route de Nuits Saint Georges classée en zone U)
- de la Mairie et de l'école (avec la zone UC du Château).

En outre, son aménagement permettrait de réaliser un cheminement piéton depuis le lotissement de la rue Mozart (vers le cimetière) jusqu'à la rue du Moulin qui mène à la Gare par une passerelle.

Elle est donc classée constructible puisqu'elle répond à la fois aux critères techniques de viabilités et qu'elle permet d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD.

Des orientations d'aménagement définissent les grandes lignes du parti d'urbanisme du futur quartier. Bien que la zone ne soit pas classée à risque d'inondation dans le PPRI ou l'Atlas des zones inondables de la Vouge, la Commission Locale de l'Eau du Bassin Versant de la Vouge a souhaité attirer l'attention des rédacteurs du PLU et des futurs aménageurs sur la proximité de cette zone avec le cours d'eau la Bièvre, qui pourrait accroître le risque d'inondation par remontée de nappe. Le risque identifié par la cartographie de l'Etat sur le secteur est de "sensibilité moyenne" et "sensibilité forte", comme d'ailleurs la plupart des zones urbaines et à urbaniser du bourg.

La CLE de la Vouge préconise certaines dispositions pour la gestion des eaux pluviales figurant au paragraphe 1.1.3 de la troisième partie du présent rapport.

La parcelle communale de la route de Nuits Saint Georges vers la zone d'activités route d'Esbarres : Elle est classée en zone U puisqu'elle est entièrement cernée de bâti et dispose des viabilités suffisantes à proximité immédiate par la route de Nuits Saint Georges. Elle se situe à 500 mètres environ (réels et non pas à vol d'oiseau) de la Gare et du collège. Outre le fait qu'elle réponde aux critères techniques de viabilité, son classement en zone constructible permet d'atteindre les objectifs du PADD :

- de proximité des lieux de vie avec les principaux équipements publics,
- de proximité avec les lieux d'emplois (zone d'activités accolée)
- de proximité avec les modes de transports collectifs
- d'optimiser le remplissage de la partie actuellement urbanisée au lieu de l'étaler.

Autre avantage de cette zone : elle est une propriété communale. Ainsi, la Commune pourra attendre après la mise en œuvre du PLU de voir comment se développent les autres zones constructibles avant de décider d'aménager celle-ci. Cette zone aura donc un rôle modérateur dans la maîtrise du développement de l'habitat. Si le contexte foncier et économique fait que les programmes de logements neufs tardent à voir le jour sur les zones constructibles privées, la Commune pourra proposer sa zone afin de répondre à une partie des besoins en logements.

A l'inverse, si les projets privés se multiplient, cette parcelle pourra rester en attente.

Comme elle est située dans la zone à risque de l'Atlas des zones inondables de la Vouge, il conviendra de prévoir les dispositions constructives prévues au règlement et de s'informer sur les préconisations du Syndicat Bassin Versant de la Vouge notamment.

2.2.1.7 Extension / modification des trois zones économiques actuelles

Il existe actuellement quatre principales zones économiques à BRAZEY-EN-PLAINE.

Le site de l'entreprise SABLA situé hors du bourg sur la route de Saint-Jean de-Losne ne peut pas être développé pour répondre aux besoins futurs de création d'activités. En effet ce site est totalement occupé déjà et il ne peut pas être agrandi en raison du risque d'inondabilité identifié au PPRI de la Saône (zones bleue et rouge).

La zone économique de la rue du Tissage.

Cette zone économique présente une difficulté d'accessibilité puisqu'elle est desservie par un pont étroit sur le Canal de Bourgogne avec en outre une mauvaise visibilité

de par sa courbure. Ce pont est la prolongation de la rue du Tissage, une rue résidentielle d'habitat. Cette zone n'est donc pas développée à court ou moyen terme.

Les deux autres zones économiques sont totalement ou presque occupées. Il s'agit :

- du site de la Malterie route de Dijon
- de la zone de la route d'Esbarres

Elles ont des vocations principalement artisanales et industrielles bien que le commercial soit aussi présent.

La Commune a d'abord pensé agrandir la zone de la Rte d'Esbarres mais suite à la libération d'une partie de la zone de la Malterie Rte de Dijon et à la contrainte limitant les superficies de nouvelles zones économiques issue du SCOT, elle n'étend finalement pas la zone de la Rte d'Esbarres, préférant requalifier d'abord le site délaissé route de Dijon.

La zone économique de la Malterie est légèrement agrandie.

Objectif : éviter une friche industrielle et permettre un réaménagement du site laissé par Dijon Céréales. Fournir un espace d'accueil à vocation artisanale pour de nouvelles activités.

La Municipalité mène actuellement une réflexion sur l'éventualité de l'acquisition du site. Le PLU agrandit ce secteur économique en y incluant une petite enclave agricole, enclavée entre activités et habitat dans le POS. Dans la mesure où ce petit espace n'a que très peu d'intérêt agricole de par son caractère enclavé et cerné de bâti, le classement en zone A ne se justifie pas et le PLU le classe en zone économique tout en prévoyant la protection des riverains par une marge de retrait des constructions de 30 mètres et une frange de protection paysagère à la place d'un bosquet auparavant classé en zone ND.

Cette zone dispose d'un atout important résultant de la présence de la ligne de chemin de fer actuellement en service pour la Malterie.

La zone économique de la route d'Esbarres n'est donc pas agrandie et la zone 2NA du POS qui prévoyait cette extension est supprimée (confère page 152).

2.2.1.8 Création d'une nouvelle zone économique commerciale « En La Courbe »

Comme il a été expliqué en page 131, la Commune souhaite développer l'offre commerciale sur BRAZEY-EN-PLAINE. La meilleure localisation pour ce type d'activités est l'axe principal : la route départementale n°968.

La zone retenue à cette fin sur le lieu-dit « En La Courbe » est idéalement située dans un espace libre sans créer de nuisances à l'habitat tout en étant suffisamment proche du centre pour permettre une accessibilité piétonne privilégiée et véritablement remplir un office de commerce de proximité (à moins de 400 m à pied de la Mairie).

Cette localisation est la meilleure pour répondre aux différents objectifs du PADD de développement de l'offre commerciale, de limitation des transports en voiture, d'animation de la route départementale n°968.

Cette zone AUE aura une vocation économique exclusivement.

L'intérêt est de prolonger la vitrine commerciale de la RD 968 avec un traitement paysager de la jonction avec la zone UC d'habitat afin d'assurer la transition entre la zone d'habitat ancien du bourg et le futur espace strictement économique à créer.

Ce sont un peu moins de **5 ha** environ qui passent du zonage NC du POS en zone AUE au PLU pour l'ensemble du projet.

La partie nord-ouest du lieu-dit « En la Courbe » a fait l'objet d'autres réflexions pour éventuellement être classée constructible mais cela n'a finalement pas été retenu.

La zone AUE constructible retenue est plus réduite en emprise afin d'être compatible avec le SCOT. La partie mixte affectée à l'habitat et la zone pour le futur n'ont pas été retenues puisque la Commune disposait déjà de suffisamment de zones d'habitat mieux placées pour satisfaire l'objectif démographique du PADD selon les avis pris en compte de l'Etat et du SCOT.

C'est logiquement le premier plan des terrains, le plus proche de l'accessibilité (RD 968) et des viabilités (RD 968 aussi) qui est classé constructible d'abord.

2.2.1.9 Création d'un secteur naturel constructible pour le Galopin

Le centre équestre du Galopin situé en zone agricole NC au nord du Canal de Bourgogne fait l'objet d'un classement en secteur naturel constructible Nc.

Le classement en zone agricole n'est pas maintenu (équivalent zone A du PLU) puisque l'activité de centre équestre ne consiste pas seulement en de l'élevage mais aussi en activités de loisirs, cours, manifestations équestres diverses. L'activité s'accompagne de services de restauration voire d'hostellerie lors de stages équestres.

Afin de permettre une diversité de fonctions sur le site du centre et lui permettre d'évoluer, une réglementation acceptant une mixité de fonction est prévue :

- Activités agricoles,
- Culturelles,
- De loisirs,
- De restauration,
- D'hostellerie.

L'habitat y est toutefois interdit.

L'emprise du secteur Nc inclut l'aire d'activités actuelle du centre équestre ainsi qu'une possibilité d'extension limitée d'environ un peu plus de deux hectares, afin de permettre à celui-ci d'évoluer, le site actuel étant totalement occupé. L'extension est suffisante pour couvrir des besoins sur dix à quinze ans, mais limitée dans un souci de préservation des fonciers agricoles alentours et du paysage naturel (prairies, haires…).

Le zonage et le règlement permettent ainsi de pérenniser l'activité tout en l'encadrant puisque l'on se trouve dans un espace naturel et agricole.

2.2.1.10 Modification des secteurs inondables

Le POS ne comportait aucun zonage d'identification des secteurs soumis au risque d'inondation.

Depuis 1990, un « Atlas des zones inondables de la Vouge » a été établi par les services de l'Etat concernant les débordements de la Bièvre et de la Vouge. Il s'agit d'un document d'information.

En outre, un Plan de Prévention des Risques d'Inondations sur les débordements de la Saône a été approuvé le 31/12/2008. Il est opposable aux tiers et le PLU a l'obligation de le respecter.

Ainsi environ 350 ha sont concernés par le PPRI, environ 900 ha par l'Atlas des zones inondables et si l'on recoupe les deux zones, environ un millier d'hectares est concerné par un risque éventuel d'inondabilité délimité soit par le PPRI soit par l'Atlas.

Le rapport de présentation mentionne pour information la carte de sensibilité au risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale de la Bièvre, le bourg étant classé en zone de sensibilité moyenne à très forte.

Cela se traduit par la création de secteurs soumis à risque d'inondabilité sur le plan de zonage et dans le règlement tels que Ni ou Ai ainsi que des mentions dans le règlement de ces zones.

2.2.1.11 Changements concernant l'agriculture

Les terrains agricoles étaient classés en zone NC et en zone ND.

Or, les bois aussi étaient classés en zone NC. Aujourd'hui, conformément à la loi SRU et ses décrets d'application, le PLU classe toutes les terres agricoles en zone A sauf celles destinées à l'urbanisation future.

La zone A est constructible dans son ensemble mais uniquement pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'agriculture et sous réserve des dispositions spécifiques du PPRI en secteur inondable Ai.

Les berges de la Bièvre et de la Vouge sont classées en zone naturelle en raison de leur intérêt écologique sur une largeur de 6 m de part et d'autre à l'extérieur du bourg et seulement 5 m au sein de la partie urbanisée pour tenir compte de l'espace plus restreint.

Les zones humides identifiées dans l'inventaire du Syndicat du Bassin Versant du SAGE de la Vouge ont été classées en zones naturelles pour celles qui sont boisées et en zone agricole pour celles qui sont exploitées.

La zone A dispose d'un règlement spécifique à l'activité agricole puisque désormais les bois sont classés à part, en zone naturelle N.

Les exploitations agricoles étaient classées en zone NC au POS ou en zone urbaine (UD et autres). Aujourd'hui, le principe reste à peu près le même puisque les diverses installations agricoles sont classées soit en zone agricole A soit en secteur urbain UCa.

La différence réside en ce que désormais la plupart des installations agricoles sont classées en secteur UCa, seuls les bâtiments à l'écart de la zone bâtie restent en zone A.

L'intérêt pour les exploitations est que le secteur UCa autorise plus de destinations que la zone A stricte, permettant ainsi une évolution des locaux vers n'importe quelle autre destination. Le secteur UCa autorise la même constructibilité que la zone de centre ancien UC, avec en sus, l'activité agricole qui est par ailleurs interdite dans le reste de la zone urbaine.

La création de nouveaux bâtiments agricoles dans le reste de la zone urbaine n'est pas souhaitable afin de ne pas multiplier les situations de cohabitation habitat / agriculture. C'est pourquoi hormis dans les secteurs UCa et en zone A, la création de bâtiments agricoles est interdite.

2.2.1.12 Suppression de la zone UG zone affectée aux activités ferroviaires

Depuis plusieurs années désormais, Réseaux Ferrés de France et la SNCF ont fait savoir aux collectivités que les infrastructures de transport ferroviaire ne nécessitaient plus de zonages particuliers du moment que les zones qu'ils traversent permettent la réalisation des ouvrages et infrastructures nécessaires à l'exercice de ce service public.

C'est la raison pour laquelle la zone UG est supprimée dans le PLU. Les voies ferrées de la commune se trouvent classées en plusieurs zones autorisant dans leur règlement les installations liées ou nécessaires aux services publics en général et donc ferroviaires également.

2.2.1.13 Modification -suppression des zones 2NA

La zone 2NA du POS était une zone à vocation économique à urbaniser à terme. Deux sites étaient concernés :

1-Le site de l'entreprise SABLA à l'extrémité sud du territoire communal, route de Saint-Jean-de-Losne. Du fait de la présence de la zone à risque d'inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône approuvé en décembre 2008, il a été renoncé au projet d'extension de la zone économique aux abords de l'entreprise.

La partie déjà classée en zone UE à l'ancien POS a fait globalement l'objet d'un classement en zone bleue du PPRI c'est-à-dire une zone à risque mais qui prend en compte la préexistence du bâti.

La zone 2NA du POS par contre se trouve en zone rouge totalement inconstructible. La zone 2NA est donc supprimée dans le PLU, faisant place à de la zone agricole ou naturelle pour la partie boisée.

De par le PPRI, les perspectives de développement de ce site sont donc limitées à la zone UE.

Une petite partie de la zone 2NA n'est toutefois pas classée en zone rouge inconstructible mais en zone bleue au PPRI.

La Commune n'a toutefois pas souhaité agrandir la zone constructible actuelle sur ce petit secteur puisqu'elle estime qu'il est préférable d'éviter de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles dans une zone à risque du PPRI, même s'il s'agit de la zone bleue.

2- La zone 2NA prévue pour l'extension de la zone économique de la route d'Esbarres.

Le POS prévoyait la possibilité d'extension de la zone économique de la route d'Esbarres en zone 2 NA. Les premières études du PLU ont envisagé le maintien de cette extension de zone économique.

Toutefois, l'extension a été abandonnée puisque la Commune disposait d'autres terrains susceptibles d'accueillir de l'activité économique : tout d'abord dans les quelques espaces libres de la zone actuelle Rte d'Esbarres, mais aussi suite à la libération du site par Dijon Céréales Rte de Dijon et dans la zone En La Courbe qui bénéficie d'une bien meilleure vitrine commerciale.

2.2.1.14 Suppression de la zone Ncc

Les secteurs de sablières étaient classés à l'ancien POS en secteur particulier de la zone NC agricole : le secteur NCc qui autorisait l'exploitation de gisements de matériaux.

Il n'existe plus d'activité d'exploitation de carrières sur la Commune aujourd'hui et à priori il n'est pas prévu la création de nouvelles. Ainsi il n'est pas nécessaire de maintenir ce zonage particulier pour cette activité. La Commune préfère protéger les terres et les sites puisque ces milieux humides présentent un fort intérêt écologique selon le diagnostic environnemental.

Si un nouveau besoin d'exploitation du sous-sol émerge dans le futur, la Commune pourra alors envisager, en fonction de l'intérêt général du projet, l'évolution de son PLU.

La zone Ncc du POS est donc supprimée et remplacée selon les terrains par de la zone agricole A ou naturelle N.

2.2.1.15 Regroupement des deux types de zones d'activités existantes en une seule : la zone UE

Les deux zones d'activités UE et UF avaient une vocation légèrement différente. La première concernait les activités économiques, industrielles ou installations à nuisances et la seconde les activités artisanales. Ce cloisonnement des différentes activités est parfois difficile à interpréter car une activité artisanale peut être nuisante ou pas : un boucher est un artisan : pas de nuisances. Une menuiserie est également une activité artisanale : fortes nuisances.

Donc afin de simplifier l'instruction des demandes d'implantation des entreprises, il est décidé de ne conserver qu'un seul type de zone économique UE susceptible d'accueillir tous types d'activités.

Des protections sont prévues dans le règlement afin de s'assurer que l'activité à implanter est compatible en terme de nuisances, de sécurité et salubrité avec de l'habitat éventuel à proximité.

2.2.1.16 Regroupement de deux zones d'habitat à densité faible ou moyenne en une seule zone U

Le POS distinguait deux types d'habitat lâche : la zone UC d'habitat à densité moyenne et la zone UD d'habitat à faible densité. La zone UA regroupait l'habitat ancien et plus dense.

Il est opportun de différencier le bâti ancien structuré autour des axes principaux de la Commune qui lui donne « son âme », des extensions plus récentes pavillonnaires, puisque les différences de densité, de style et de type d'implantation sont très fortes.

Toutefois entre les anciennes zones UC et UD, les différences étaient moindres : la typologie restait celle du pavillon isolé et des formes urbaines de type « lotissement ».

Dans un souci de simplification du document d'urbanisme, une seule zone U d'habitat de plus faible densité que celle du centre bourg est créée au PLU et englobe les deux anciennes zones UC et UD du POS.

2.2.1.17 La protection du patrimoine

La protection du patrimoine bâti

Le diagnostic du PLU est plus complet que l'ancien POS conformément à la loi et en particulier concernant l'analyse urbaine.

De plus, le patrimoine bâti présentant un intérêt historique, architectural, urbanistique ou pittoresque est identifié dans les « Fiches d'identification du Patrimoine » qui n'existaient pas dans l'ancien POS.

Conformément à l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, il est établi des prescriptions spéciales sur ces éléments afin de conserver leurs caractéristiques principales et leur intérêt. Les éléments concernés sont repérés dans le document graphique et dans une annexe du rapport de présentation. Les fiches sont au nombre de 12.

Elles sont réalisées par thème et une fiche peut comprendre plusieurs bâtiments comme celle sur les maisons éclusières.

De plus, le règlement de la zone UC permet la poursuite des caractéristiques architecturales rencontrées sur BRAZEY-EN-PLAINE actuellement et contribue en ce sens, à la préservation de son image et de son caractère.

Enfin, le parc du château sur la route de Dijon est un espace susceptible d'accueillir de nouvelles constructions. Des orientations d'aménagement sur le schéma de circulation, la préservation de la « porte d'entrée », ainsi que le mur d'enceinte et le volet paysagé, ont été édictées pour respecter le caractère « noble » de l'ensemble.

Protection du patrimoine naturel

Toutes les zones de développement se situent en espace interstitiel ou au sein de la morphologie actuelle du bourg => pas de mitage ni d'étalement vers l'extérieur.

- Les espaces boisés et espaces naturels sont protégés par un classement en zone naturelle (y compris donc les berges des deux principaux cours d'eau).

- Le classement en "Espaces Boisés classés" est abandonné sur l'ensemble de la commune au bénéfice d'une protection par le biais de la réglementation de la zone naturelle. L'abandon de ce classement est conforme à la politique actuelle de l'Etat. Les seuls EBC se trouvaient sur des bois en extérieur de bourg.

- Les zones inondables du PPRI sont identifiées par un indice « i » dans le zonage et le règlement.

- Les orientations d'aménagement de la zone UE de la Malterie et AU des Meix Beaudot qui abritent un petit bosquet chacune, prévoient le maintien d'une frange paysagère pour la première et un cœur d'îlot paysager pour l'autre.

- Les orientations d'aménagement de la zone U vers la Route d'Esbarres prévoient une frange paysagée d'espace tampon entre l'habitat et l'activité.

- Les orientations d'aménagement de la zone des Meix Beaudot (ancienne casse) prévoient une marge de retrait des constructions par rapport au Canal.

- Les orientations d'aménagement de la quasi-totalité des zones AU d'habitat prévoient des marges de recul végétalisées, espaces de respiration, sorte de « ceintures vertes » entre deux quartiers.

- Les orientations d'aménagement du secteur du Parc prévoient tout un ensemble de mesures pour conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et l'esprit châtelain du site et du Parc.

- Le secteur Nc du Galopin à une superficie limitée correspondant aux constructions existantes plus une possibilité de se développer à proximité immédiate.

- Ect. L'analyse de la prise en compte du milieu naturel dans le PLU est développée en troisième partie du présent rapport.

2.2.1.18 La limitation de la profondeur de la zone constructible en secteur urbain

La profondeur de la zone urbaine qu'elle soit classée en zone U ou UC est moins importante en plusieurs secteurs de la Commune dans le PLU qu'elle ne l'était dans l'ancien POS.

Cela correspond à un objectif de limitation des constructions en plusieurs rangs et ce pour plusieurs raisons :

- Les constructions en plusieurs rangs par rapport à une même rue ne sont pas souhaitables en terme urbanistique.
- La commune souhaite maîtriser les capacités de création de logements qui seraient trop importantes sur BRAZEY-EN-PLAINE eu égard à la forme très étirée du bourg et aux innombrables espaces libres sur les arrières des fronts bâtis actuels. Or, il existe des espaces interstitiels très bien situés et desservis dans le centre bourg qui suffisent largement à répondre aux besoins en logements de la Commune pour les quinze ans à venir. Si tous ces arrières de propriétés restaient constructibles, cela viendrait augmenter le nombre de nouveaux logements potentiellement réalisables sur la Commune et pourrait déséquilibrer la démographie ainsi que les équipements publics (réseaux, écoles…).
- Ces arrières de propriétés sont plus éloignés des principaux lieux de vie et d'animation du village que les zones U et AU retenues constructibles.
- Du point de vue de la sécurité, ce type de constructions en plusieurs rangs aboutit à multiplier les accès sur la voie publique.
- Ces constructions au coup par coup peuvent être une contrainte pour concevoir un aménagement cohérent d'un secteur situé en cœur d'îlot et il en existe de très nombreux susceptibles d'être concernés par cette problématique à BRAZEY-EN-PLAINE.
- Ces constructions décalées de l'espace public ne participent pas à l'animation du village, et contribuent à un urbanisme peu ordonné.

2.2.2 L'EVOLUTION DU REGLEMENT

Les évolutions majeures apportées au règlement visent à articuler d'avantage celui-ci autour de choix d'images et de typologies urbaines et à simplifier son expression. On se reportera aux pages 181 et suivantes pour plus de détails.

2.2.3 AJUSTER, SUPPRIMER OU CREER DES EMPLACEMENTS RESERVES.

Le POS de 1990 comprenait 11 emplacements réservés numérotés de 3 à 13. Les 8 modifications successives ont supprimé, créé, ou modifié certains.

La révision générale actuelle est l'occasion de répertorier tous les besoins en équipements publics de la Commune.

Au final, aucun des emplacements réservés de l'ancien POS ou de ses modifications successives n'est conservé car ils ont été réalisés entre temps ou ils ne sont plus opportuns en raison des évolutions du bourg (circulation et modifications des zones bâties) ou des politiques publiques.

Le PLU crée par contre deux nouveaux emplacements réservés au bénéfice de la Commune :

- **L'emplacement réservé n°1 :**

Son objet est l'extension et l'aménagement (y compris paysager) du cimetière ainsi que la préservation d'un espace en attente pour liaison future. L'emprise de celui-ci permet de garantir les capacités d'accueil du cimetière pour des décennies. Sa forme incurvée ne présage pas d'une forme arrondie de la future extension du cimetière. Elle est prévue pour permettre un traitement urbanistique et paysager aux abords de l'extension (espace vert par exemple).

L'espace en attente pour une liaison future se justifie par son intérêt urbanistique. En effet, si à très long terme, les terrains situés de l'autre coté à l'ouest de la ligne de chemin de fer se développent, il sera primordial que les deux quartiers puissent communiquer sans avoir à faire un grand détour par la rue de Brevail et la rue Chanoine Kir.

La Commune, en conservant un espace en attente, préserve cette possibilité et il est logique qu'elle ne mette pas à la charge de l'opération de la zone AU cet espace dans la mesure où l'urbanisation future de l'autre côté de la ligne n'est qu'hypothétique et même si elle se réalise un jour, cela ne sera qu'à très long terme.

A noter concernant cet emplacement réservé que la question s'est posée de savoir s'il était opportun de créer un accès à la zone AU « En La Vigne » au Nord du cimetière et d'inclure la bande de terrain correspondante au sein de la future opération d'urbanisme.

Après discussion, il est ressorti qu'un tel accès serait peu sécurisé en raison d'une mauvaise visibilité et de la dangerosité du virage qui accueille le passage à niveau de la ligne de chemin de fer.

En outre, l'inscription de cette bande de terrain en emplacement réservé, en sus de permettre l'extension ou l'aménagement du cimetière, évitera qu'elle ne devienne une friche. En effet, dans la mesure où cette bande ne peut pas être raisonnablement affectée à un accès

véhicules, elle devient moins « intéressante » à l'opération d'urbanisme et risquerait d'être inutilisée et laissée en friche non entretenue. Son affectation liée au cimetière garantit la Commune contre ce risque.

Le second emplacement réservé :

Il est créé rue de Brevail afin de permettre de traverser le front bâti entre la rue et la zone d'urbanisation future « En Bozée ». Cette zone a une superficie de 4,5 ha et seulement deux accès principaux possibles par les deux parcelles encore libres à travers le front bâti. Cela permet juste de créer une entrée et une sortie à l'opération.

Afin de faciliter la circulation et les liaisons inter-quartier, surtout piétonnes, il semble important de proposer une deuxième accessibilité entre l'opération et la rue de Brevail. En effet, si l'on se trouve à pied à l'extrémité ouest de l'opération et que l'on cherche à se rendre rue de Brevail au croisement de la rue du Quarre ,situé juste à quelques dizaines de mètres à vol d'oiseau, il faudrait parcourir 600 mètres uniquement pour se rendre à l'entrée de la zone (vers le virage à l'Est) puis encore 600 mètres dans l'autre sens pour rejoindre le croisement, soit en tout 1200 mètres.

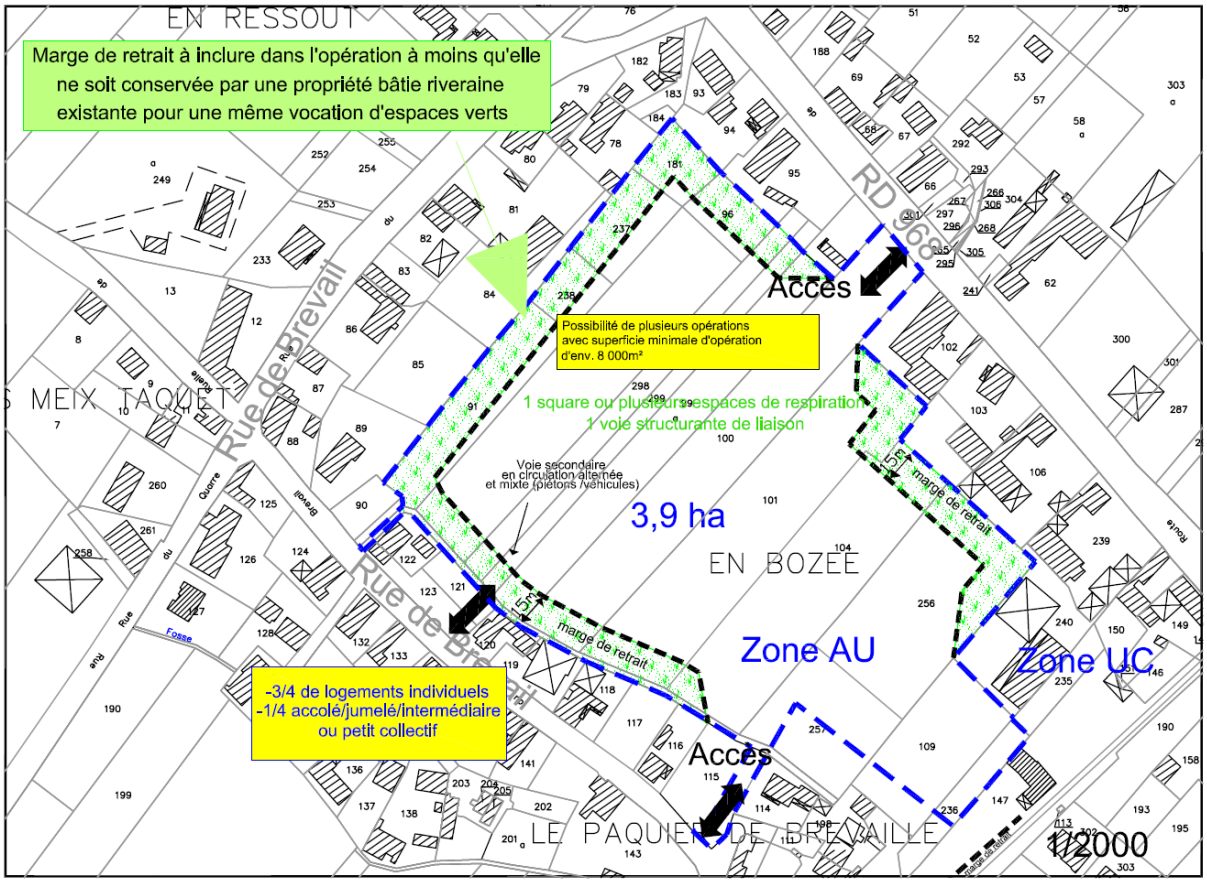
Mis à part l'accès principal sur la parcelle n°115 qui est « garanti » de par son appartenance à la zone AU avec obligation d'opérations d'ensemble d'au moins 1 ha environ, toute la façade sud de l'opération est fermée par des propriétés bâties. Donc pour créer un vrai schéma de circulation sur cette zone, il est inévitable de créer la servitude d'emplacement réservé sur une propriété bâtie.

L'intérêt de cet accès secondaire réside dans son éloignement de l'accès principal qui se trouve au sud-est de la zone. Cela exclut donc les propriétés sises sur la moitié Est de la façade de l'opération pour la création de l'emplacement réservé.

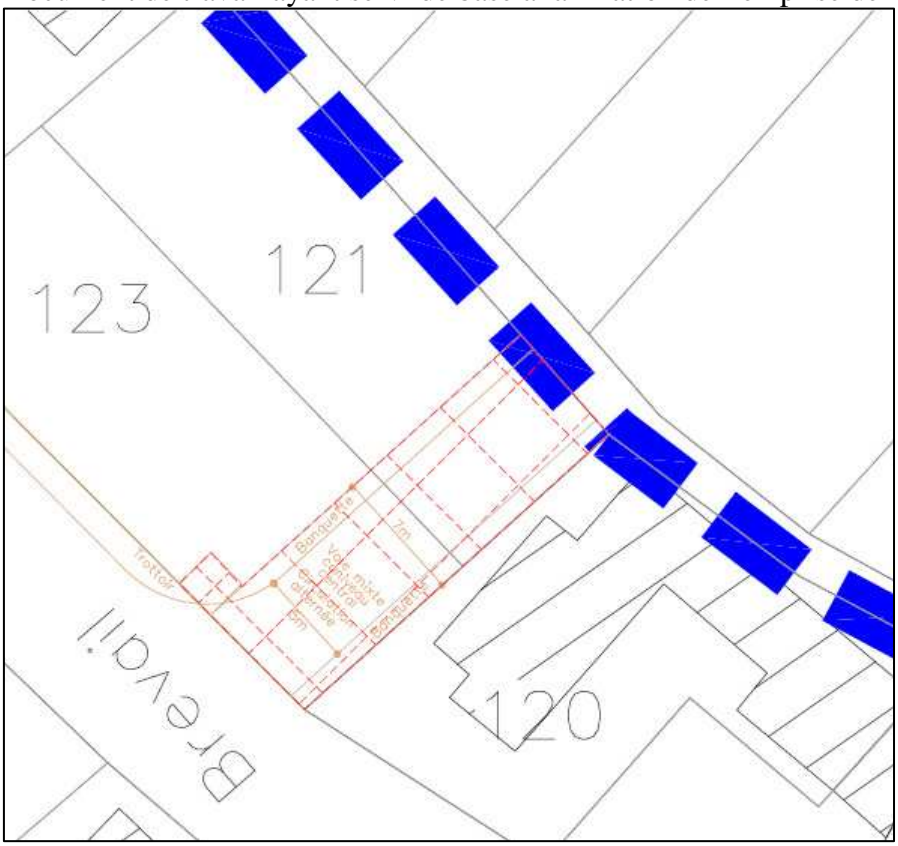
Sur la moitié ouest de la façade, il n'existe qu'une seule propriété dont le jardin attenant à la maison laisse un passage libre sans couper en deux la propriété, c'est la parcelle section ZI n°121 et 123. Il a donc été décidé de créer l'emplacement réservé sur cette parcelle.

Afin de ne pas amputer trop fortement la propriété, l'emprise de l'emplacement a été calculée au plus juste pour permettre un accès véhicule mais qui ne serait que secondaire, ou à sens unique (circulation alternée), sur la base de réflexion du schéma suivant :

Extrait du schéma des orientations d'aménagement de la zone Au « En Bozée »



Document de travail ayant servi de base à la fixation de l'emprise de l'ER n°2.



2.2.4 LES ALIGNEMENTS

La réflexion sur le PLU a été l'occasion de s'interroger sur les servitudes d'alignement. Le Conseil Municipal a décidé le 11 janvier 2011 de conserver les alignements du plan Napoléonien sur les rues de la Rigole, du Moulin, du Brevail et des Vernettes.

Le Conseil Général a signifié à la Commune qu'il ne souhaite pas conserver le bénéfice des alignements dont il dispose aux abords des routes départementales.

2.2.5 DIVERS

Modification des secteurs affectés par le bruit

La ligne ferroviaire Dijon-Saint Amour est bordée de zones affectées par le bruit depuis plusieurs années (intégrées au POS par la modification n°6 de 1998). Les secteurs affectés par le bruit avaient une largeur de 200 mètres de part et d'autre de la voie ferrée.

Aujourd'hui, ces secteurs sont régis par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre du 10 janvier 2000 qui a passé cette largeur à 300 mètres de part et d'autre (voie de catégorie 1).

Ce nouvel arrêté a également classé la route départementale n°968 qui engendre des secteurs affectés par le bruit de 100 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée (catégorie 3).

Ces secteurs affectés par le bruit sont figurés pour information dans les annexes du PLU. Des règles spécifiques de construction s'appliquent dans ces secteurs, en application notamment du Code de la Construction et de l'Habitation.

2.3 LE ZONAGE ET LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

2.3.1 LE DECOUPAGE EN ZONES

Le plan de zonage fait apparaître différentes zones :

Les zones urbaines dites zone « UC », « U » et « UE »,
Les zones à urbaniser dites zones « AU » et « AUE »
La zone agricole dite zone « A »,
La zone naturelle dite zone « N ».

Chacune de ces zones peut contenir un ou plusieurs secteurs au(x)quel(s) il est adjoint une lettre en minuscule, exemple Ni, en fonction d'une ou plusieurs caractéristiques particulières.

2.3.1.1 Les zones urbaines

Elles se déduisent du constat de l'existant en termes de bâti et de viabilité. Elles contiennent l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâtis.

Globalement, la profondeur des zones constructibles (d'habitat principalement) a été limitée par rapport à l'ancien POS pour deux raisons majeures issues de la traduction du PADD :

En effet, la Commune souhaite éviter la multiplication des constructions en second et troisième rang comme on peut l'observer à plusieurs endroits dans la commune. Ce type de constructions n'est en effet pas souhaitable pour plusieurs raisons :

- du point de vue de la sécurité, il aboutit à multiplier les accès sur la voie publique,
- ces constructions au coup par coup peuvent être une contrainte pour concevoir un aménagement cohérent d'un secteur situé en cœur d'îlot. Or, il existe de très nombreux secteurs susceptibles d'être concernés par cette problématique. Ainsi, en favorisant leur aménagement cohérent, il sera possible d'avoir une gestion économe de ces espaces.
- ces constructions décalées de l'espace public ne participent pas à l'animation du village, et contribuent à un urbanisme peu ordonné.

La commune est contrainte par son urbanisme étiré, avec beaucoup d'impasses et des barrières physiques artificielles ou naturelles qui rendent difficiles les liaisons inter-quartier. La Commune a la volonté qu'à l'avenir, les nouvelles constructions participent à la mise en place progressive de véritables circulations. Les constructions au coup par coup sur plusieurs rangs ne prennent pas en compte cette problématique générale des déplacements et de l'organisation spatiale du bourg.

La Commune de par son aspect étiré dispose de très nombreux arrières de fronts bâtis qui, s'ils étaient classés constructibles ouvriraient de très nombreuses possibilités de constructions, sans garantie d'une gestion économe de l'espace.

Le PADD a fixé un objectif de croissance démographique maîtrisé et pour répondre à ce besoin des zones prioritaires au centre du bourg, (au plus près des équipements et lieux de vie centraux et présentant un intérêt urbanistique), ont été prévues en nombre suffisant.

La limitation de la profondeur des zones constructibles le long des axes de la Commune participe donc à la maîtrise du développement de l'habitat souhaitée dans le PADD.

La zone U

Elle comprend une zone de base "U" et un secteur à caractéristiques particulières.

Cette zone regroupe les extensions les plus récentes de la commune c'est-à-dire une urbanisation peu dense à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle accueille désormais l'ancienne zone UC (habitat à densité moyenne) et UD (habitat à faible densité) du POS.

Elle comprend un secteur Udu déjà urbanisé mais dont les viabilités sont insuffisantes. Les sites Udu se situent à l'extrémité nord ouest du bourg sur les extensions isolées de part et d'autre de la route départementale n°968. Ce zonage prend en compte l'existence de constructions mais acte de l'insuffisance du réseau d'eau potable et de la défense incendie ce qui ne permet pas d'envisager un développement à moins d'un renforcement des réseaux, ce qui n'est toutefois pas envisagé par la Commue afin de ne pas étirer le bâti le long de la RD 968 (demande du Conseil Général).

La zone U et son secteur sont compris en partie dans la bande d'exposition au bruit de la RD 968. Celle-ci est de 100 m de part et d'autre de la RD 968 et de 300 mètres de part et d'autre de la ligne ferroviaire Dijon-Saint Amour.

La zone U et son secteur ont pour vocation principale l'habitat.

Elle présente une forme urbaine assez aérée et accueille du bâti plus récent que la zone de cœur de village UC, avec des constructions souvent en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives.

Ponctuellement, des constructions anciennes se trouvent parfois en zone U. Cela s'explique par le fait qu'elles se trouvent au sein d'un secteur globalement peu dense ou accueillant des constructions « récentes ».

Le choix d'englober alors la construction ancienne en zone U trouve sa justification dans le souhait d'homogénéiser la règle d'urbanisme. Cette recherche d'homogénéité, lorsqu'elle est possible, permet de tendre à l'équité de la règle et à la simplification du document d'urbanisme.

La zone U ne comprend aucun site d'exploitation agricole et n'autorise pas ce type de constructions afin de ne pas créer de situations de cohabitation difficile entre l'habitat et l'agriculture.

Par contre les sites d'exploitations existants dans le bourg sont pérennisés par un classement en secteur UCa de la zone UC (confère le paragraphe relatif à la zone UC).

La zone U principale comporte, outre l'habitat, une pluralité de fonctions que la Commune n'entend pas condamner. Cette zone pourra même accueillir de nouvelles activités compatibles avec l'habitat sans permettre un développement de ces activités susceptible de rivaliser avec le renforcement de l'attractivité du centre.

Le maintien des activités existantes comme l'accueil de nouvelles s'en trouve toléré et limité.

Cette zone urbaine peut être affectée en certains secteurs par un risque éventuel d'inondation repéré par l'Atlas, traduit sur le plan de zonage par un graphisme approprié et un risque éventuel d'inondation par remontée de nappe alluviale de la Bièvre.

De ce fait et comme dans toutes les zones, les sous-sols y sont interdits et le règlement comprend une mention relative à l'obligation pour les constructions de disposer d'un vide sanitaire dont la hauteur devra être adaptée à la nature du risque d'inondabilité connu et permettant d'assurer une transparence hydraulique des aménagements. Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales émises par la Commission Locale de l'Eau du Bassin Versant de la Vouge figurent pour information au paragraphe 1.1.3 de la troisième partie du présent rapport.

La zone U fait l'objet d'orientations spécifiques d'aménagement sur la route du Maréchal de Lattre afin de préserver l'accessibilité d'un cœur d'îlot avec l'obligation de conserver un espace libre sur le devant du terrain en cas d'aménagement.

La zone UC

Elle se distingue du reste de la partie urbanisée par un bâti plus dense et plus ancien dont il convient de préserver le cachet par des règles particulières.

A BRAZEY-EN-PLAINE, les espaces urbains ainsi concernés sont suffisamment importants pour justifier une zone spécifique " de cœur de village".

En effet, le centre ancien et le cœur ancien du hameau de Pont Hemery ainsi que les abords de l'axe principal qui les relie (RD 968) présentent une densité plus forte et une forme urbaine de constructions qui s'approchent volontiers de la rue ; ces bâtiments sont souvent très anciens.

Le hameau d'Ennevent, bien qu'accueillant certaines constructions anciennes présente globalement une densité moins forte et se trouve un peu excentré et éloigné des lieux de vie centraux du bourg. Il est donc classé en zone urbaine.

La zone UC accueille une pluralité de fonctions (commerces services…) mais sa vocation principale reste tout de même l'habitat. C'est pourquoi en règle générale, les activités agricoles n'y sont pas autorisées.

Toutefois il était nécessaire de tenir compte de l'existence de nombreuses exploitations agricoles en activité dans le bourg ; des secteurs **UCa** ont donc été créés.

La réglementation de ces secteurs UCa permet donc l'habitat et les activités agricoles, ce qui préserve la destination actuelle tout en ouvrant la possibilité d'évolution de destination des bâtiments agricoles à l'habitat.

La zone UC accueille également les activités du centre bourg : commerces, services, équipements. Renforcer la capacité d'accueil de l'habitat nécessite parallèlement d'encourager cette multifonctionnalité au service de l'habitat. Le centre bourg doit être attractif.

La zone UC fait l'objet d'orientations spécifiques d'aménagement afin de préserver le caractère du parc du Château sur la route de Dijon (confère pièce 5 du PLU).

La zone UE

La zone UE du PLU regroupe les zones UE, UF, et UG de l'ancien POS.

Comme il a été vu en page 152, la zone UG affectée aux infrastructures ferroviaires n'a plus lieu d'être et la distinction entre zone industrielle à nuisances et la zone artisanale pouvait poser des difficultés d'interprétation pour savoir quel type d'activités accueillir ou refuser.

La zone UE est une zone accueillant déjà des activités économiques qu'il convient de maintenir et de pouvoir développer.

La nouvelle zone UE est quelque peu modifiée dans son emprise :
Elle est diminuée pour la zone d'activités de la rue du Tissage (confère page 147).

Elle est légèrement agrandie vers le secteur de la Malterie (afin de permettre un projet de requalification du site, faisant suite au départ de DIJON CEREALES, (confère page 147).

Concernant la zone économique de la route d'Esbarres, le zonage UE reprend le zonage anciennement « ZAC » du POS. L'emprise est sensiblement la même. La zone UE est à peine diminuée afin que certains terrains libres soient inclus dans l'aménagement cohérent d'ensemble de la zone AUE créée dans la continuité.

La zone UE de l'entreprise SABLA est légèrement ajustée afin de tenir compte de la réalité du terrain et de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône de décembre 2008 (confère page 151). Par contre les deux zones d'extension de ce site qui avait été prévues dans l'ancien POS par une zone 2NA ont été supprimées en raison de la zone rouge du PPRI de la Saône.

La zone UE fait l'objet d'orientations d'aménagement dans la pièce n°5 « Orientations d'aménagement » du PLU, pour le secteur de la Malterie (confère paragraphe dédié page 147).

La zone UE est partiellement remplie et les potentialités d'accueil de nouvelles entreprises sont donc au sein des quelques dents creuses de la zone Rte d'Esbarres et du site libéré par Dijon Céréales route de Dijon. C'est la raison pour laquelle une zone AUE est ouverte, pour répondre à la fois aux demandes de petites entreprises, de commerces et de services de proximité aux abords de la RD 968.

Rappelons que la zone UE de la Malterie est frappée par une marge de recul des constructions obligatoire figurant au document graphique.

Une partie de la zone UE est incluse dans les secteurs affectés par le bruit de la ligne de chemin de fer Dijon/Saint Amour et celle de la route départementale n°968.

La zone UE comprend une bonne partie incluse dans la zone soumise à risque d'inondabilité de l'Atlas des zones inondables de la Vouge.

La zone UE est concernée sur le site SABLA (route de Saint Jean De Losne) par une zone bleue de PPRI. Le règlement et le zonage en font un secteur spécifique UEi pour principalement attirer l'attention sur les prescriptions règlementaires particulières qui en découlent.

2.3.1.2 Les zones à urbaniser

La zone AU à vocation principale d'habitat

En complément des justifications du choix de ces zones traitées en pages 145 et 145, il est souligné que les limites de ces zones correspondent à des secteurs naturels entourés sur trois cotés au moins par l'urbanisation ou des équipements.

Les zones En Bozée et En Sarteron sont composées d'un ensemble de terrains naturels à l'arrière de fronts bâtis. Leurs limites correspondent à la volonté de favoriser un aménagement cohérent de ces espaces en venant au plus près des constructions existantes.

La zone AU des Meix Beaudot présente les même caractéristiques que les deux précédentes avec cependant deux particularités :

1. A l'Est une limite physique liée à la présence du Canal de Bourgogne
2. En son centre d'anciens bâtiments industriels dont la réhabilitation est souhaitée, car susceptible de favoriser une densité d'habitat plus forte bénéficiant de la proximité d'un espace naturel débutant au Canal.

La zone AU En La Vigne trouve sa limite au nord nord-est par le cimetière et son extension, ainsi que par l'embranchement ferroviaire de la Malterie. A l'ouest, cette zone rencontre une limite naturelle, la Bièvre. Au sud, sud-Est, elle est en lien avec des quartiers d'habitation enserrant une activité agricole classée UCa et ses aisances classées en A.

Le siège d'exploitation concerné est actuellement en attente d'une reprise. Cette reprise pourrait être, selon l'analyse agricole, l'occasion d'une délocalisation de ce siège agricole.

Du fait de leur situation, ces quatre zones répondent bien à la nécessité de la présence de l'ensemble des équipements et réseaux utiles à leur urbanisation et situés à leur périphérie immédiate.

Les différentes zones AU, zones à urbaniser, ont pour vocation principale l'accueil d'habitat.

Situées au cœur du bâti existant, ou constituant son prolongement immédiat, ces zones seront organisées selon des principes définis par les orientations d'aménagement, visant à éviter un gaspillage d'espace.

Leur densité devra être compatible avec l'objectif fixé par le SCOT du Dijonnais, soit 25 logements à l'hectare en moyenne pour l'ensemble des nouvelles zones AU.

Elles devront favoriser une mixité de l'habitat et accueillir un pourcentage de 20% de logements locatifs à loyer modéré pour toute opération supérieure à 30 logements. Cette règle figure dans le règlement de la zone AU et dans les orientations d'aménagement.

Les zones AU « En Bozée », « En la vigne », et « Sarteron » répondront aux mêmes caractéristiques et typologies : création d'un habitat aéré de volumes réduits, visant à favoriser l'ensoleillement du bâti et les économies d'énergie.

La zone AU « Les Meix Beaudot » présente quelques particularismes dont il convient de tenir compte (bâti industriel préexistant pouvant être réhabilité en tout ou partie ; proximité du canal, et possibilité de réaliser un éco-quartier, vu la taille de cette zone).

La zone AUE

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.

Elle constitue le complément des zones UE pour assurer à la commune son développement économique.

Elle répond aux mêmes conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone AUE En La Courbe vient s'inscrire en continuité du bâti existant de part et d'autre de la RD n°968. Proche du centre, elle permettra un développement d'activités en complément de celui-ci sans nuire à son renforcement. Sa limite ouest, Sud-Ouest est la RD n°968 et la limite Nord, Nord-Est est un espace agricole dont la profondeur et la configuration assurent qu'il n'est pas créé d'enclave agricole.

Au Nord-Ouest, sa limite prend appui sur le bourg actuel (zone UC).

A long terme il est possible que cette zone AUE « remonte » jusqu'au chemin des Ménétrières mais à ce jour l'emprise de 5 ha et sa profondeur oscillant entre 150 / 175 m au plus, sont suffisantes et permettent de conserver un espace agricole à l'arrière correctement exploitable.

La zone AUE s'inscrit dans les limites du bâti existant, comme dans la limite physique de l'agglomération constituée par le Canal de Bourgogne. Il s'agit là encore d'espaces certes toujours naturels mais inscrits dans la morphologie générale et les limites de l'urbanisation de Brazey-En-Plaine.

Comme pour les zones AU, le positionnement de la zone AUE bénéficie de l'existence d'équipements et réseaux suffisants pour son urbanisation à sa périphérie immédiate.

2.3.1.3 La zone agricole

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs Ai, compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé (PPRI ; voir l'annexe Servitudes d'Utilité Publique).

La zone A couvre environ 1800 hectares soit environ 70 % du territoire communal.

Le maintien des activités dans le village tout en permettant leur délocalisation en zone A est une des mesures de protection de la vocation agricole de la commune.

Rappelons que la constructibilité de la zone agricole est limitée par la loi aux seules constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ou encore à l'exploitation agricole (ainsi que les exhaussements et affouillements de sol y afférents). Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement conditionne les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ne les acceptant que si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole. Elles doivent en outre être soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation.

Cette réglementation a pour vocation d'éviter les abus de multiplication des constructions d'habitation en zone A qui peuvent à terme constituer de trop nombreux écarts d'urbanisation, coûter cher à la collectivité à long terme, favoriser le mitage et gêner l'activité agricole.

2.3.1.4 La zone naturelle et forestière

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte cependant un secteur Nc correspondant à un centre équestre existant, équipement de loisirs en milieu naturel et un secteur Ni correspondant à la zone soumise à un risque éventuel d'inondation repérée par le PPRI.

La zone N relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère.

Globalement en zone N, seules sont autorisées les installations publiques et les extensions mesurées de constructions existantes sous réserve de compatibilité avec la protection de la zone.

2.3.2 LE TABLEAU DES SURFACES

L'évolution des superficies est faite à partir du POS de 1990, dernier document d'urbanisme où l'état général des superficies a avait été établi avant la présente révision générale en PLU. Entre temps des modifications du POS ont fait évoluer les surfaces. Les changements ne sont donc pas à regarder avec la volonté de connaître le nombre d'hectares dont le classement a été modifié par la révision générale en cours, mais simplement de donner un ordre d'idée de la répartition des affectations et de leur évolution dans le temps.

Nouveau tableau des surfaces

Tableau des surfaces graphiques
Evolution POS/PLU

Zone du POS de 1990	Superficie (en hectares)	Zone du PLU	Superficie (en hectares)
LES ZONES URBAINES			
Zone UA	34,32	**La zone UC**	**61,72**
		Dont le secteur Uca	5,65
Zone UC	1,96	**La zone U**	**91,50**
Zone UD	133,18	Dont le secteur Udu	1,86
Zone UE	33,51	**La zone UE**	**51,06**
Zone UF	1,52	Dont le secteur Uei	7,61
Zone UG	7,39		
ZAC	29,08	Pas d'équivalent au PLU	
Total surfaces zones urbaines	**240,96**	Total surfaces zones urbaines	**204,28**
LES ZONES A URBANISER			
Zone 1NA (dont secteur 1NAa)	9,42	**La zone AU**	**17,29**
Zone NA	8,93	**Pas d'équivalent dans le PLU**	
Zone 2NA	14,03		
Pas d'équivalent dans le POS		**La zone AUE**	**4,96**
Total surfaces zones à urbaniser	**32,38**	Total surfaces zones à urbaniser	**22,25**
LA ZONE NATURELLE			
Zone ND	94,24	**La zone N**	**532,02**
		Dont le secteur Nc	8,36
		Dont le secteur Ni	58,12
LA ZONE AGRICOLE			
Zone NC	2 187,42	**La zone A**	**1796,14**
		Dont le secteur Ai	281,36
Total superficie commune :	2 555	Total superficie commune :	2 555,00

2.4 LA REGLEMENTATION DES ZONES AU SEIN DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LEURS MOTIVATIONS

2.4.1 TRAME DU REGLEMENT

Les normes d'urbanisme applicables aux zones urbaines sont définies par le règlement ; elles concernent :

- les types d'occupation du sol interdits et admis sous conditions (articles 1 et 2),

- la desserte en voirie, eau et assainissement des constructions (articles 3 et 4),

- les caractéristiques des terrains (article 5),

- l'implantation des bâtiments par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions (articles 6 à 8),

- l'emprise au sol (article 9),

- la hauteur (article 10),

- l'aspect extérieur des bâtiments (article 11),

- l'obligation de réaliser des aires de stationnement, de créer ou de conserver des espaces verts ou libres (articles 12 et 13),

- le coefficient d'occupation du sol des constructions (article 14).

Les possibilités d'utilisation offertes par chaque parcelle sont déterminées notamment à partir de l'application des coefficients d'emprise au sol et d'occupation au sol.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations (bâtiments principaux et annexes telles que les garages, remises, dépôts, etc.), à la surface du terrain.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est représenté par le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain.

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Le principe posé par les dernières lois permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre ou démolition volontaire dès lors qu'il a été régulièrement édifié à condition, soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à la vocation de la zone. Il s'applique de plein droit sans qu'il soit nécessaire de le rappeler dans le règlement de chaque zone.

Installations individuelles d'eau potable :

Toute mise en œuvre d'une installation individuelle d'eau potable, lorsqu'elle est autorisée par le règlement de la zone, doit être réalisée en conformité avec les textes en vigueur et notamment, il est rappelé la nécessité d'une Déclaration en Préfecture concernant les installations unifamiliales et d'une Autorisation en Préfecture pour les structures dépassant le cadre unifamilial (établissements recevant du public par exemple).

Sites archéologiques

Confère introduction du règlement du PLU (pièce 4 du PLU).

La référence aux Fiches paysages :

Dans le cadre de la protection de son patrimoine architectural et paysager et afin de prendre en compte les éléments identifiés présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, il est rappelé dans l'article 11 des zones abritant de tels éléments :

« Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, 7°, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « paysage-patrimoine » les concernant, jointes au rapport de présentation. ».

Les fiches paysage sont annexées au présent rapport de présentation.

Déclaration préalable au titre de l'ordonnance nº 2005-1527 du 8 décembre 2005

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Chemins de Halage et contre-fossés du Canal de Bourgogne

Il est rappelé que le chemin de halage étant interdit à la circulation par décret du 6 février 1932, il ne peut pas être utilisé pour desservir de futures parcelles urbanisées.

En outre, les contre fossés du Canal ne peuvent pas recueillir les eaux pluviales car ils font partie intégrante de la sécurité des digues (ils permettent notamment de surveiller les fuites).

Certains autres points du règlement nécessitant une explication ou des précisions sont commentés ci-dessous.

2.4.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

Ainsi, selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les PLU :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ces deux types d'orientations n'ont pas la même portée juridique. Désormais, les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement. (art. L. 123-5).

Ce document comprend conformément à l'article R 123-6, les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser équipées en périphérie immédiate (AU) ainsi que des orientations pour trois secteurs situés :

- en zone urbaine U vers le lieu-dit « Les Meix Plonnet »
- en zone urbaine U rue du Champ Bouffard
- et en zone urbaine UE vers le lieu-dit « En Morée ».

2.4.3 LA REGLEMENTATION DU CENTRE ANCIEN, ZONE UC

La zone UC couvre le centre ancien du bourg et ses plus proches extensions dont les caractéristiques morphologiques sont marquées par un bâti dense, aux volumétries relativement importantes et s'approchant volontiers de la rue avec des enfilades et ordonnancement des façades à l'alignement des voies. Çà et là cette morphologie est interrompue par un bâti plus hétérogène, sans typologie très marquée (semi-continuité à diffus, sans véritable ordonnancement).

Le centre bourg demeure à dominante d'habitat, mais il accueille également de nombreuses fonctions au service de l'habitat et compatibles avec celui-ci (commerces, services, équipements publics, artisanat, notamment). Cette multifonctionnalité, sous dominante d'habitat, est à encourager et répond à l'un des objectifs du PADD.

Le centre comporte aussi quelques bâtiments d'exploitation agricole, rappelant l'importance de cette activité dans la plaine de Saône. Leur maintien, voire leur développement, a conduit à délimiter des secteurs UCa.

L'objectif du PADD est de permettre au centre d'être attractif en s'appuyant sur la forme de l'existant, sa multifonctionnalité et ses capacités d'accueil.

Le règlement exclut toute limitation de densité proprement dite (ni coefficient d'emprise au sol, ni coefficient d'occupation du sol, ni pourcentage d'espaces libres minimal).

La principale limitation à la densité est volumétrique, mais permet l'accueil de bâtiments à l'échelle du cœur historique de Brazey-En-Plaine, soit du R+2 avec possibilité de niveaux supérieurs sous combles.

Pour les bâtiments présentant une hauteur supérieure, leurs extensions sont autorisées avec un même nombre de niveaux que l'existant.

Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification de leur intérêt symbolique ou monumental, la limitation de hauteur peut être écartée.

Ainsi, la densité permise autorisée permet de dépasser sans difficultés les densités minimales préconisées par le SCOT.

En termes de morphologie, l'objectif des règles est de renforcer l'image de rue que propose le centre bourg. Les ordonnancements de façade existants sont à respecter tout en favorisant une implantation au plus proche des voies. L'objectif étant de créer des fronts bâtis et structurés sur rue, l'implantation sur une limite séparative au moins est imposée.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, les seules prescriptions visent toujours le même objectif d'un front bâti sur rue de qualité en imposant des murs de clôture à l'image des clôtures traditionnelles existantes.

Des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique ont été identifiés dans cet objectif. On y retrouve notamment des « enfilades » de bâtiments ou clôtures sur rue. Le règlement permet l'édiction de prescriptions spéciales sur ces éléments au titre des dispositions de l'article L 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

S'agissant des fonctionnalités au sein du bâti, sont admises toutes les destinations favorables à l'attractivité du centre bourg.

A l'exception des secteurs UCa, la destination agricole est interdite.

La destination industrielle n'a pas non plus sa place au centre bourg.

Les entrepôts commerciaux et les constructions artisanales peuvent y être tolérés sous certaines conditions visant à garantir leur compatibilité avec la vocation dominante qui demeure l'habitat.

Comme dans l'ensemble des zones, compte tenu de la présence de la nappe phréatique alluviale et / ou du risque d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite et un vide sanitaire dont la hauteur devra être adaptée à la nature du risque d'inondabilité connu doit être prévu, avec transparence hydraulique des aménagements.

En matière de stationnement, compte tenu des capacités de la plupart des tènements ou propriétés, l'objectif est bien d'éviter le stationnement sur les voies publiques ou privées.

Toutefois, des exceptions sont prévues et

PRESCRIPTIONS

1. Mettre en place dans les PLU des communes considérées comme bien accessibles en TC des normes adaptées en matière de stationnement automobile (cf. tableau correspondant sur la page suivante).
2. Pour les communes du Grand Dijon, doivent être considérés comme accessible en TC :
   - les secteurs situés à 200 mètres et moins à vol d'oiseau d'un arrêt de bus disposant d'une ligne LIANES ou ayant au moins 6 services par sens en heures de pointes (toutes lignes confondues) et une amplitude de fonctionnement minimum de 6h30 à 22h
   - les secteurs situés à 400 mètres et moins à vol d'oiseau d'une future station de Tramway
3. Pour les communes hors du Grand Dijon, les secteurs situés à 600 mètres et moins à vol d'oiseau d'une gare ou halte TER

RECOMMANDATIONS

- Gérer la concurrence au niveau du stationnement dans les différentes centralités afin de :
  - *Favoriser le report modal vers les TC pour les trajets domicile/travail,*
  - *Assurer un dynamisme des activités commerciales en centre ville ou centre bourg,*
- Eviter la création de parcs de stationnement public et/ou privé qui deviennent des aspirateurs à voiture et qui conduirait à :
  - *Baisser la « rentabilité » financière de l'offre de TC,*
  - *Augmenter significativement les coûts de construction dans le privé (15 000 € par place de parking en moyenne),*
  - *Augmenter les charges des collectivités par la création de parkings rentables sous une quinzaine d'années en moyenne.*
- Créer des parcs relais au niveau des pôles d'échanges du Dijonnais.

ARTICULATION AVEC LES DIFFERENTS OUTILS DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME

Avoir une action dans la révision du PDU du Grand Dijon qui fixe les normes en matière de stationnement privé

Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais • SCoT - Document d'Orientations Générales • Novembre 2010 • p. 73

notamment une exception pour les activités dans les secteurs considérés comme biens desservis en transports en commun et qui sont, au sens du SCOT, ceux se trouvant à moins de 600 mètres à vol d'oiseau d'une gare ou d'une halte TER. **Un cercle de 600m de diamètre autour de la gare est tracé pour information sur le plan de zonage du PLU.**

Cette exception est reprise dans toutes les zones et adaptée aux circonstances locales (points de passage très limités entre la gare et des quartiers d'habitation entrainant des distances de marches supérieures au kilomètre dans le rayon de 600 m à vol d'oiseau).

Pour mémoire, extrait du Document d'Orientations Générales du SCOT en vigueur au moment de l'arrêt du PLU :

Sur le territoire du Grand Dijon

Type de construction	Normes prescrites
Habitat collectifs	**Cas 1 :** minimum 1 place pour 100 m² de SHON si les places sont non attribuées et en parking collectif, avec 1 place minimum par logement pour l'habitat collectif résidentiel public **Cas 2 :** minimum 1 place par logement de 4 pièces ou moins et 2 places par logement de 5 pièces et plus
Habitat individuel	minimum 1 place en garage pour une surface habitable de 120 m² et 1 place en plus par tranche de 120 m² de SHON au sein de l'espace clôturé

→ *Cas 1 = mutualisation des places de stationnement privé qui ne sont pas attribuées par logement*
→ *Cas 2 = places de stationnement attribuées à chaque logement*

Sur le territoire hors du Grand Dijon

Type de construction	Normes prescrites
Habitat collectifs	**Cas 1 :** minimum 1 place pour 80 m² de SHON si les places sont non attribuées et en parking collectif, avec 1 place minimum par logement pour l'habitat collectif résidentiel public **Cas 2 :** minimum 1 place par logement de 3 pièces ou moins et 2 places par logement de 4 pièces et plus
Habitat individuel	minimum 1 place en garage pour une surface habitable de 120 m² et 1 place en plus par tranche de 120 m² de SHON au sein de l'espace clôturé

→ *Cas 1 = mutualisation des places de stationnement privé qui ne sont pas attribuées par logement*
→ *Cas 2 = places de stationnement attribuées à chaque logement*

Sur le territoire du Grand Dijon et hors du Grand Dijon

Type de construction	Normes recommandées
Habitat collectifs	Ajouter aux normes prescrites 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs
Habitat individuel	Ajouter aux normes prescrites 1 place « visiteur » hors clôture.

Au sein des secteurs bien desservis du Grand Dijon pour les activités

Type de construction	Normes prescrites
Activités tertiaires / bureaux	25 % minimum et 30 % maximum de la SHON en places de stationnement
Activités industrielles et artisanales & activités commerciales	**Cas 1 :** Pour les établissements < à 250 m² de SHON pas d'obligation de création de place **Cas 2 :** si > 250 m² de SHON : 25 % minimum et 40 % maximum de la SHON en places de stationnement et obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement
Grands magasins	> 1 000 m² de SHON obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement & besoin de stationnement à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activités et de la desserte en TC

→ *Ainsi, les actifs travaillant dans les bureaux, dont les horaires de travail correspondent bien à ceux d'une offre de transports publics de qualité, ne disposeraient de places de stationnement que pour 30 à 36 % d'entres-eux.*

Au sein des secteurs bien desservis hors du Grand Dijon

Type de construction	Normes prescrites
Activités tertiaires / bureaux	35 % minimum et 50 % maximum de la SHON en places de stationnement
Activités industrielles et artisanales & activités commerciales	**Cas 1 :** Pour les établissements < à 250 m² de SHON pas d'obligation de création de place **Cas 2 :** si > 250 m² de SHON : 35 % minimum et 55 % maximum de la SHON en places de stationnement et obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement
Grands magasins	> 1 000 m² de SHON obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement & besoin de stationnement à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activités et de la desserte en TC

→ *Ainsi, les actifs travaillant dans les bureaux, dont les horaires de travail correspondent bien à ceux d'une offre de transports publics de qualité, ne disposeraient de places de stationnement que pour 42 à 60 % d'entres-eux.*

La zone UC accueille un espace interstitiel de 1,7 ha situé dans un ancien parc de château le long de la route de Dijon. Ce secteur susceptible de développement dans le cadre d'une opération d'ensemble fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

Sa location privilégiée en fait une zone de développement potentielle à vocation principale d'habitat mais acceptant une diversité de fonction et de formes urbaines conformément au règlement de la zone UC. Le programme sera à définir en prenant en compte cette position centrale et son environnement.

Toute construction ne sera autorisée dans le secteur identifié par une trame grisée dans le plan ci-après, que si elle s'intègre dans une opération incluant la totalité de l'emprise identifiée en grisée, avec toutefois possibilité d'exclure une partie de terrain rattachée à une propriété bâtie riveraine.

L'objectif de ces orientations d'aménagement est double :

D'une part inciter à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager actuel dans le plan de composition. En effet, le site est l'ancien parc du Manoir ou du « château » et plusieurs éléments témoignent de ce passé : le mur d'enceinte, les éléments de porte d'entrée du parc, la petite bâtisse à l'entrée du terrain, et le parc arboré au fond.

D'autre part assurer un schéma de circulation cohérent en matière de sécurité mais aussi de praticité avec des liaisons inter-quartiers et le souci de faciliter les cheminements piétons.

Il est donc prévu une obligation de :

- Conserver le mur d'enceinte avec pour seule exception, la percée des accès imposés rue des Pauthières et route de Dijon (pour réaliser un « Tourne à gauche » de préférence).
- Conserver le caractère de l'entrée principale actuelle
- Mettre en valeur la perspective sur le château dans le choix du plan de composition (espaces communs, hauteur, formes et implantations des futurs bâtiments).
- En outre, que ce soit dans le cadre d'une opération d'aménagement ou simplement dans le cadre de l'aménagement de la partie du parc ne figurant pas dans la zone grisée, un esprit paysager devra dans tous les cas être conservé au niveau de la localisation figurée sur le plan croquis joint aux orientations d'aménagement (pièce 5 du PLU).

Et pour la desserte de la zone : deux accès, l'un sur la route de Dijon (RD 968) et l'autre sur la rue Pauthière.

Concernant la nature de l'accès sur la route de Dijon, il existe deux possibilités sachant que la réalisation d'un carrefour de type « Tourne à gauche » est préconisée afin d'améliorer la sécurité de ce tronçon de route de Dijon.

En effet, ce nouveau carrefour pourrait à l'avenir remplacer l'actuel « Tourne à gauche » de la rue des Pauthières en étant plus confortable et mieux aménagé, donc plus sécurisé.

Cela pourrait s'accompagner d'un passage en sens unique d'une partie de la rue des Pauthières, à partir du croisement avec la rue Mozart :

- Sens unique descendant depuis la rue de Dijon jusqu'au niveau de la rue de Mozart (possibilité de tourner à droite rue de Mozart, de poursuivre tout droit vers la rue Chanoine Bonnard ou de tourner à gauche dans l'opération pour retourner éventuellement sur la rue de Dijon à travers l'opération).
- Double sens entre la rue Chanoine Bonnard et la rue de Mozart : ceux qui rejoignent la rue de Dijon depuis la rue Chanoine Bonnard passeront par la nouvelle opération.

Ce nouveau schéma de circulation sécuriserait le trafic automobile par la création d'un « Tourne à gauche » mieux aménagé et allégerait la circulation sur la rue des Pauthières (sécurité des piétons).

Dans tous les cas, la création d'un accès piétonnier sur le chemin de la Neuve au sud-Est de l'opération est obligatoire.

2.4.4 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE URBAINE U

Les zones U couvrent les extensions les plus récentes du centre ancien.

L'habitat prédomine sous la forme essentiellement pavillonnaire. Ces extensions comportent cependant des bâtiments à vocation d'activités et de services. Certains secteurs ne bénéficient pas de l'assainissement collectif.

L'objectif de la réglementation de la zone U est d'accompagner l'évolution de ces quartiers dans leur vocation dominante d'habitat. Les autres fonctions y sont seulement tolérées, ces quartiers ne devant pas entrer en concurrence avec les commerces, services et équipements participant à l'attractivité du centre bourg.

En terme de densité, l'objectif à terme est de favoriser une évolution douce de ce bâti essentiellement diffus sans fixer de plafond de densité (absence de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'occupation du dol ou encore de pourcentage minimal d'espaces libres).

Dans un souci d'harmonisation avec l'existant, la volumétrie est limitée à R+1 avec possibilité de réaliser des niveaux supplémentaires dans les combles.

En termes de typologie, le principe du recul par rapport aux voies dominant dans le bâti actuel, est maintenu, mais pourra être adapté en présence de situations particulières.

Dans le but de renforcer les fronts bâtis sur rue et de maintenir une continuité d'espaces à dominante végétale à l'arrière d'un front bâti, la possibilité de construire sur une limite séparative est offerte dans l'espoir de favoriser une semi continuité.

En termes d'aspect extérieur, dans cette zone, comme en zone UC, l'objectif recherché étant l'harmonisation d'une image sur rue, les seules prescriptions particulières concernent les clôtures et des prescriptions éventuelles pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, présentant un intérêt patrimonial.

Au niveau de la fonctionnalité de la zone (destination), la vocation de la zone est l'habitat, quelques fonctions commerciales, artisanales ou de service peuvent être tolérées si elles s'inscrivent à l'intérieur d'une volumétrie destinée principalement à l'habitat.

Comme dans l'ensemble des zones, compte tenu de la présence de la nappe phréatique alluviale et / ou du risque d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite et un vide sanitaire adapté au risque d'inondation connu est imposé.

En matière de stationnement, la volonté est bien d'éviter tous les stationnements privatifs sur la voie ouverte à la circulation générale. Des modalités de mise en œuvre propres au secteur pavillonnaire ont été définies, anticipant toute éventuelle évolution de l'habitat individuel vers un habitat multiple.

Comme il a déjà été évoqué dans la présentation de la zone UC, des aménagements sont possibles dans les secteurs proches de la gare SNCF.

La zone urbaine accueille trois petits espaces encore libres dont l'urbanisation est encadrée :

- Soit dans le souci de préserver les possibilités d'accès sur les terrains agricoles en arrière de front bâti comme c'est le cas rue du Maréchal de Lattre, vers le lieu dit « Les Meix Plonnet » ;
- Soit afin de préserver les riverains des nuisances éventuelles des zones économiques avec protection paysagée sur la zone UE de la Malterie sise le long de la RD 968 et une autre sur la parcelle communale en zone U pour préserver des difficultés de cohabitation entre l'habitat et les activités économiques de la zone de la route d'Esbarres.

2.4.5 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE URBAINE ECONOMIQUE UE

Les zones UE sont des zones accueillant déjà des activités économiques, qu'il convient de maintenir et pouvoir développer.

S'agissant de la morphologie de la zone, l'objectif de la réglementation est, en raison de la nature de la zone, de conférer une souplesse à la règle de constructibilité afin d'encourager le développement des activités économiques, comme illustré dans la règle sur l'aspect extérieur comme sur les prospects.

La règle des prospects prévoit un recul des constructions de 5 mètres par rapport à la voie publique afin d'éviter que celle-ci ne « déborde » sur la voie publique et que les véhicules puissent stationner devant le bâtiment.

En effet, il est courant que les véhicules de société et divers agents en mission, allant toujours au plus pressé, cherchent à stationner au plus près et au plus vite, avec risque de stationnement anarchique dans la rue.

S'agissant de la distance entre deux bâtiments et du recul par rapport à la limite séparative, la règle impose un recul d'au moins 5 mètres afin de permettre le passage de véhicules de secours, nonobstant bien sûr toute autre réglementation particulière liée à l'activité qu'il conviendra de respecter

Par contre la règle est plus stricte avec un recul de 10 mètres lorsque cette limite séparative correspond à la limite avec une zone d'habitat, dans l'objectif d'éviter ou de réduire les nuisances pour l'habitat.

S'agissant de la volumétrie, la hauteur est limitée à 15 mètres à l'image de ce qui existe actuellement.

Cela permet d'accepter de l'activité industrielle avec notamment la possibilité d'accueillir des bâtiments abritant des ponts de chargement nécessitant des hauteurs de bâtiment de cet ordre.

S'agissant de la fonctionnalité, les activités attendues peuvent être commerciales, artisanales, de service ou industrielles. L'habitat n'est que toléré sous conditions expresses et de manière contrainte par l'obligation d'être intégré au bâtiment d'activité d'une part et sous réserve de ne pas dépasser une certaine superficie ainsi qu'une certaine proportion de surface d'au plus un tiers de la surface affectée à l'activité.

L'objectif en matière de stationnement est de fixer une règle simple mais sans équivoque : le stationnement doit être assuré en proportion adaptée en dehors des voies ou espaces ouverts à la circulation publique.

La zone UE comporte un secteur UEi, concerné par le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation approuvé (voir en annexe Servitudes d'Utilité Publique).

En outre, comme dans l'ensemble des zones, compte tenu de la présence de la nappe phréatique alluviale et / ou du risque d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite et un vide sanitaire adapté au risque d'inondation connu est imposé, avec transparence hydraulique des aménagements.

2.4.6 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE A URBANISER D'HABITAT AU

S'agissant de leur fonctionnalité, les zones AU font l'objet d'un règlement spécifique adapté au fait qu'elles constituent des espaces interstitiels, à vocation dominante d'habitat. Le règlement tolère une mixité de fonctions mais limitée comme en zone urbaine U.

Un relais est créé entre le règlement et les orientations d'aménagement des zones AU, avec notamment la présence d'un seuil de taille minimale d'opération qui ne figure pas dans le règlement volontairement mais bien dans les orientations d'aménagement, afin que celui-ci puisse être appliqué avec une notion de compatibilité et non pas de conformité.

Les orientations d'aménagement de chaque zone AU prévoient les principes d'accessibilité et de desserte véhicule comme piétonne afin de garantir la réalisation de schéma de circulation dans un objectif de garantir de bonnes liaisons inter-quartiers et de faciliter les modes de déplacements doux avec des trajets les plus courts vers les principaux équipements publics et les lieux de promenade comme le Canal de Bourgogne.

S'agissant de leur morphologie, leur densité devra être compatible avec l'objectif fixé par le SCOT du Dijonnais, soit 25 logements à l'hectare en moyenne pour l'ensemble des nouvelles zones AU. Cet objectif est rappelé dans les orientations de chacune des zones AU. Elles devront en outre favoriser une mixité de l'habitat et accueillir un pourcentage de 20% de logements locatifs à loyer modéré pour toute opération supérieure à 30 logements. De plus, toute opération devra présenter au moins 20 % de logements aidés.

Le logement aidé est un logement avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire, c'est-à-dire tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et des collectivités pour son acquisition ou sa construction[4].

Pour ce qui concerne le logement locatif social :

- le Prêt Locatif à Usage Social.
- le Prêt Locatif d'intégration pour des ménages présentant une double fragilité financière et sociale.
- le Prêt Locatif Social pour des ménages aux revenus modestes cherchant à se loger dans des territoires au marché immobilier tendu.

Pour ce qui concerne l'accession sociale :

- le Prêt à Taux Zéro, pour les primo accédants
- le Prêt Accession Sociale.

L'habitat est plus contraint dans sa forme qu'en zone U avec présence d'une emprise au sol exprimée dans l'espoir de privilégier des solutions intermédiaires au tout pavillonnaire ou au logement collectif. La réglementation des annexes est travaillée en ce sens afin d'éviter autant que possible le détournement de la règle.

[4] Définition et liste non exhaustives

Dans ce cadre règlementaire, les zones AU répondront aux mêmes caractéristiques et typologies que la zone U : création d'un habitat aéré de volumes réduits, visant à favoriser l'ensoleillement du bâti et les économies d'énergie.

Dans un objectif de facilitation de l'intégration de ces futurs quartiers au sein du bâti qui les entoure, parfois assez dense, des marges de retrait des constructions aux abords des zones AU sont prévues.

Dans la plupart des cas, ces marges de retrait ont une vocation d'espaces verts(5) ou de jardins et doivent être intégrées à l'opération d'aménagement. A moins qu'elles ne soient conservées pour une même vocation d'espace vert, par une propriété bâtie riveraine (pour ne pas créer de blocage foncier).

Il convient de signaler que les règles de prospect par rapport à la rue et par rapport aux limites séparative énoncées aux articles 6 et 7 peuvent être écartées en partie dans le cadre de l'application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que :

« *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, 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.* »

Le règlement du présent PLU ne s'oppose pas à la possibilité de n'appliquer les règles du PLU qu'au regard de l'ensemble du projet. Cela a pour but de permettre une diversité d'implantation et favoriser ainsi la mixité des formes urbaines et la mixité d'habitat.

Toutefois, la zone AU « Les Meix Beaudot » présente quelques particularismes dont il convient de tenir compte (bâti industriel préexistant pouvant être réhabilité en tout ou partie ; proximité du canal, et possibilité de réaliser un éco-quartier, vu la taille de cette zone).

La zone des Meix Beaudot présente une meilleure capacité pour une opération d'habitat avec du petit collectif puisqu'il s'agit d'une zone où il existe déjà du bâti économique qui mute vers de l'habitat, qu'elle présente une localisation au plus près du centre bourg et qu'elle dispose d'un environnement au calme (située en retrait de la RD 968 et en bordure de l'espace naturel commençant au Canal de Bourgogne). Il existe aussi des possibilités de réaliser du commerce.

La hauteur dans cette zone peut donc atteindre R+2+combles alors que dans le reste de la zone AU elle est limitée à R + 1+ combles ou attique.

Au vu du programme potentiel et dans un objectif de protection des riverains et afin de créer un espace de transition et de respiration entre le bâti actuel et les constructions ou installations futures, des marges de retrait à vocation d'espaces verts (6) ou de jardins sont créées conformément au schéma figurant dans les orientations d'aménagement (pièce 5 du PLU).

Il en est de même pour la marge de retrait prévue le long du Canal afin de préserver la promenade le long de ce dernier.

Ces marges de retrait seront intégrées aux opérations d'aménagement à moins qu'elles ne soient conservées pour une même vocation d'espace vert, par une propriété bâtie riveraine. Un cœur d'îlot paysager devra être prévu vers le centre de l'opération (localisation à adapter en fonction du projet d'urbanisme).

Autre particularité, les orientations d'aménagement limitent la hauteur des constructions aux abords de l'accès actuel de la zone afin d'éviter tout effet de couloir, étant donné l'étroitesse relative de ce dernier.

[5] Les abris de jardin de moins de 15m² sont autorisés

[6] Les abris de jardin de moins de 15m² sont autorisés

En matière d'aspect extérieur, la réglementation traduit la recherche d'une architecture novatrice avec les toitures terrasses par exemple ou autres systèmes visant une meilleure gestion des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables.

La règle de stationnement est exigeante toujours dans l'objectif d'éviter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation publique et eu égard aux possibilités qu'offre le foncier dans les zones AU dont l'aménagement est prévu par opérations d'ensemble.

Comme il a déjà été évoqué dans la présentation de la zone UC, des aménagements sont possibles dans les secteurs proches de la gare SNCF.

2.4.7 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE AUE

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Elle constitue le complément des zones UE pour assurer à la commune son développement économique. Elle répond aux mêmes conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

C'est pourquoi la zone AUE présente une réglementation similaire à celle de la zone UE, avec simplement les spécificités liées au fait qu'il s'agit d'une zone encore naturelle, à aménager et qu'elle doive ainsi respecter des orientations d'aménagement spécifiques.

La zone AUE aura également une vocation d'activités commerciales. Elle constitue en ce sens le complément des zones UC et U pour assurer à la commune notamment son développement commercial en lien avec l'habitat.

La réglementation et les orientations d'aménagement de cette zone ont pour objectif de montrer que l'on se situe déjà dans le bourg de Brazey-En-Plaine et de faire ralentir les véhicules sur la RD 968.

La desserte de cette zone passera automatiquement par la réalisation d'un carrefour unique sur la RD 968 à partir duquel partira la voie de desserte interne principale de l'opération telle que localisée sur le schéma des orientations d'aménagement.

L'obligation d'aménager la zone par le biais d'opérations d'ensemble est édictée surtout afin de s'assurer de la faisabilité technique et financière, d'une part du carrefour de desserte et de l'amorce de voie centrale de desserte, et d'autre part de la voirie secondaire éventuelle.

Les orientations d'aménagement prévoient également que quel que soit le schéma de circulation de la zone, les poids lourds puissent aisément faire demi-tour, dans une aire de retournement par exemple ou par le biais d'une voirie en boucle.

Des noues végétalisées devront être créées aux abords de certaines voies afin de traiter les eaux pluviales en prenant en compte la problématique de la relative planitude de la Commune et de la faible capacité d'absorption des eaux sur son territoire.

La localisation du futur carrefour se justifie par la préexistence de la rue des Bœufs et les deux virages de la RD 968 (à l'entrée du centre et vers la rue Jean Fichot).

Afin de disposer d'une visibilité à la sortie de ces virages, le carrefour est situé à mi-chemin entre les deux et au niveau du débouché de la rue des Bœufs car créer un autre carrefour sur ce tronçon créerait une dangereuse perturbation du trafic du fait du manque d'espacement entre les carrefours. La logique est de couper la RD968 le moins souvent possible.

Enfin, un cheminement piétonnier devra être prévu afin de rejoindre le plus aisément possible le chemin des Meix Casaques.

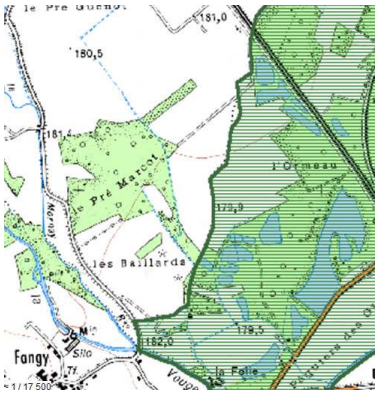
2.4.8 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole. Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Rappelons que la constructibilité de la zone agricole est limitée :

- par la loi aux seules constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ou encore à l'exploitation agricole (ainsi que les exhaussements et affouillements de sol y afférents). Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme.

- et par le règlement qui conditionne les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ne les acceptant que si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole comme il est présenté en page 166.



Elle comporte des secteurs Ai, compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé (PPRI ; voir l'annexe Servitudes d'Utilité Publique).

Il est rappelé qu'une partie de la zone A est incluse dans le site NATURA 2000 « Gîtes et habitats à Chauves-Souris », entité Saint Jean de Losnes , ce qui peut conduite à des prescriptions voire des interdictions conformément à règlementation en vigueur.

2.4.9 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte. Elle comporte cependant un secteur Nc correspondant à un centre équestre existant, équipement de loisirs en milieu naturel. Cette activité ne saurait se suffire aujourd'hui de la réglementation de la zone A, c'est pourquoi elle n'est pas maintenue en zone agricole comme dans le POS.

Le règlement de la zone Nc permet la poursuite de l'activité et participe à sa pérennité en permettant une évolution sans toutefois prendre le risque d'écueils et de dérives : l'habitat, les activités industrielles, artisanales et les entrepôts commerciaux sont interdits et globalement tout ce qui peut compromettre l'esprit de protection de la zone N.

Elle comporte des secteurs Ni, compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé (PPRI ; voir l'annexe Servitudes d'Utilité Publique).

Il est rappelé qu'une partie de la zone N est incluse dans le site NATURA 2000 « Gîtes et habitats à Chauves-Souris », entité Saint Jean de Losnes , ce qui peut conduite à des prescriptions conformément à règlementation en vigueur.

3 TROISIEME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR



INTRODUCTION

Ces deux phases de l'étude interviennent après la livraison au groupe de travail de l'état initial de l'environnement et du paysage. Elles fournissent un éclairage sur les conséquences du projet de révision du PLU sur l'environnement et proposent des mesures d'accompagnement.

Les impacts sont évalués par rapport aux risques et contraintes édictés dans l'étude d'environnement et de paysage.

Afin d'identifier, de localiser et de mesurer les conséquences éventuelles de ce projet sur l'environnement tel qu'il était présenté dans l'analyse de l'état initial, nous avons en quelque sorte plaqué le projet de zonage sur l'état initial.

NB : l'état initial réalisé dans le cadre de la révision du PLU date de 2007. Des éléments nouveaux sont à prendre en compte depuis cette date, notamment l'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Saône le 31 décembre 2008. Le zonage réglementaire approuvé est transmis en annexe. Sont également joints en annexe la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles réalisée par le BRGM, la cartographie des zones humides inventoriées par la DREAL Bourgogne et la cartographie des sites Natura 2000.

SOMMAIRE

1 – PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE 184
1.1 – Gestion des risques naturels *184*
1.1.1 – Risque mouvement de terrain 184
1.1.2Risque sismique 184
1.1.3 – Risque inondation 184
1.2 – Effets sur la ressource en eau *186*
1.2.1 – Effets sur les eaux superficielles 186
1.2.1 – Effets sur les eaux souterraines 187
1.3 – Mesures d'accompagnement *188*
2 – PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL 189
2.1 – Effets sur les habitats et les espèces remarquables *189*
2.1.1 – Les habitats aquatiques 189
2.1.2 – Les zones humides 189
2.1.3 – Les habitats forestiers et les linéaires boisés 190
2.1.4 – La faune 190
2.2 – Effets sur le réseau écologique *191*
2.3 – Incidences sur le réseau Natura 2000 ..... *192*
2.3.1 - Descriptif du site Natura 2000 192
2.3.2 – Incidences du PLU sur les habitats et les espèces du site Natura 2000 ... 192
2.3.3 Incidences du PLU sur les habitats et les espèces des sites Natura 2000 Forêt de Citeaux et ses environs 193
2.4 – Mesures d'accompagnement *193*
3 – PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE 194
3.1 – Organisation et composantes paysagères *194*
3.2 – Sensibilité visuelle et intégration paysagère *194*
3.3 – Etalement urbain *195*
3.4 – Mesures d'accompagnement *195*

1 – PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE

1.1 – Gestion des risques naturels

1.1.1 – Risque mouvement de terrain

Toute la commune de Brazey-en-Plaine repose sur des formations alluviales. La nature du sous-sol et la topographie relativement plane permettent d'exclure tout risque de glissement ou d'effondrement de terrain à l'échelle de la commune. Le seul risque identifié dans l'état initial est un risque de mouvement lié à la nature argileuse des sols (phénomène de retrait-gonflement des argiles). L'aléa est considéré comme faible par le BRGM sur la commune, hormis sur les veines formées par les colluvions le long du ruisseau de la Viranne et en deux secteurs de part et d'autre du hameau de Ennevent où l'aléa est considéré comme moyen (cf. **annexe**). Les zones à urbaniser (AU, AUE,) sont localisées sur des secteurs où l'aléa est faible. L'absence de risque significatif ne justifie pas l'adoption de prescriptions particulières.

1.1.2Risque sismique

Brazey en Plaine appartient à une zone de sismicité faible (zone 2) dans le zonage issu du décret du 22 octobre 2010.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5.

Le PLU identifie ce risque et le règlement du PLU ne va pas à l'encontre du respect des prescriptions constructives qui en découlent.

1.1.3 – Risque inondation

Les zones inondables du PPRI de la Saône sont identifiées dans le projet de zonage par le symbole « i ». La zone rouge (zone d'interdiction) du PPRI de la Saône est située en zone agricole (Ai) et naturelle (Ni). Une partie de la zone bleue (zone de prescription) s'étend sur un site industriel existant (UEi). Aucune extension du site n'est envisagée compte-tenu du risque inondation. Le projet de règlement rappelle que *« dans le secteur UEi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voir interdire la construction. »* **Le projet de révision du PLU est compatible avec le PPRI de la Saône.**

Les zones inondables de l'Atlas des zones inondables de la Vouge (IPSEAU, 2002) sont reportées à titre indicatif sur le projet de zonage.
Certaines parties de la Commune et du bourg sont potentiellement soumises également à un risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale de la Bièvre, avec une sensibilité moyenne à très forte. Le projet de règlement spécifie que les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme sont applicables. Cet article stipule qu'un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Le caractère inondable des terrains peut donc constituer un motif de refus de permis de construire.

En outre, les sous-sols sont interdits et le règlement prévoit la réalisation d'un vide sanitaire adapté au risque connu.
Aucune zone de développement n'est prévue dans la zone à risque du PPRI.
La zone U « Rue du Champ Bouffard » est un espace interstitiel auparavant classé en zone ND à l'ancien POS et figurant dans une zone de risque d'inondation éventuel de l'Atlas des zones inondables de la Vouge.
Son ouverture à l'urbanisation s'accompagne, comme pour toutes les zones de la commune, de mesures interdisant les sous-sols et imposant la réalisation d'un vide sanitaire adapté au risque connu.Le risque inondation est donc bien pris en compte dans la révision du POS.

1.2 – Effets sur la ressource en eau

1.2.1 – Effets sur les eaux superficielles

La commune de Brazey-en-Plaine est drainée par un réseau hydrographique dense et vulnérable lié au contexte alluvial. Elle est concernée par le SAGE de la Vouge approuvé en 2005.

Les extensions conséquentes de l'urbanisation vont générer une quantité supplémentaire d'effluents à traiter et vont modifier localement les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement. Le projet de règlement prévoit un raccordement des secteurs à urbaniser à la station d'épuration (STEP). La STEP de Brazey-en-Plaine est dimensionnée pour 4000 équivalents habitants. Elle a largement la capacité de traitement de la charge organique du développement de Brazey. Une étude dont les conclusions de la phase 2 sur 4 ont été rendues en 2012 par la SAFEGE, confirme un fonctionnement correct de la station et le respect des normes de rejet. Le problème vient de l'entrée d'eaux claires parasites en période de nappe haute allant jusqu'à 76 % dans certains secteurs de la Commune. L'autre difficulté, plus marginale, provient du branchement d'eaux claires météorites d'une cinquantaine d'habitations. La phase 3 de l'étude aura pour objet d'affiner puis hiérarchiser les zones devant faire l'objet de travaux (d'étanchéité du réseau principalement).

Concernant les eaux pluviales, le projet de règlement stipule qu'elles seront « *recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité d'infiltration liée à la nature du sol, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé, avant tout rejet dans un réseau public, s'il existe. Ce dispositif deviendra exigible dès que la surface imperméabilisée d'un tènement excèdera 200 m². Les eaux de ruissellement susceptibles d'êtres souillées (eaux des voies de circulation et de stationnement notamment) devront être épurées avant tout rejet dans le milieu* ».
Le règlement rappelle en outre : « Ces dispositifs devront être conformes aux normes en vigueur, notamment celles découlant du Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la VOUGE. En complément aux obligations ci-dessus, la réalisation de citernes favorisant la rétention et la réutilisation d'eaux pluviales est vivement recommandée.
Dans le cadre de son association au PLU, la Commission Locale de l'Eau du Bassin versant de la Vouge recommande les dispositions suivantes :
"Dans le cas d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir. Pour cela, il sera procédé à un test de perméabilité, un relevé de la hauteur et de la fluctuation de nappe (ces exercices permettent de déterminer les caractéristiques et niveau maximal d'infiltration),
En cas de projet, d'opération, d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.
Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroitre les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les aménagements sur le terrain devront garantir soit l'évacuation des eaux pluviales à la parcelle soit dans le milieu superficiel ou le réseau d'eau pluviale. Le rejet des eaux pluviales dans le milieu superficiel et /ou le réseau d'eau pluviale ne saura être admis qu'à concurrence d'un débit de 10l/s et par hectare de terrain."

Le respect de ces prescriptions limitera les risques de pollution du milieu aquatique récepteur.

1.2.1 – Effets sur les eaux souterraines

Aucune zone à urbaniser n'est située dans un périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable. Le contexte alluvial est sensible mais la présence de sols plus ou moins argileux, le raccordement des habitations au réseau d'assainissement communal et l'obligation de traitement des eaux souillées (voirie) limiteront les risques de pollution des eaux souterraines.

L'extension de l'urbanisation générera en revanche une augmentation importante de la consommation en eau potable. Le Syndicat a la capacité de répondre aux objectifs de développement de la commune : il n'utilise en moyenne que la moitié de ses capacités de pompage (environ 800 m^3 / jour pour une autorisation de 1600 m^3 / jour).

1.3 – Mesures d'accompagnement

Une vigilance particulière devra être portée au bon raccordement des nouvelles constructions sur le réseau d'assainissement et à la gestion des eaux pluviales, le milieu récepteur étant particulièrement vulnérable (contexte alluvial localement inondable).

Les zones inondables du PPRI de la Saône et celles de l'Atlas des zones inondables de la Vouge de 2002 sont clairement identifiées dans le projet de zonage. Par principe de précaution, aucune nouvelle construction ne devrait être autorisée en zone inondable hors du périmètre actuel du village (préconisation du SAGE). Tout projet devrait *a minima* être soumis à des dispositions constructives prenant en compte le risque inondation.

Rappelons qu'un aménagement réalisé en zone inondable est généralement soumis à la procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

2 – PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL

2.1 – Effets sur les habitats et les espèces remarquables

Les extensions de l'urbanisation concernent essentiellement des espaces agricoles de type cultures ou prairies artificielles. Ces milieux sont largement répandus dans le secteur et présentent un intérêt écologique faible.

2.1.1 – Les habitats aquatiques

Les principaux cours d'eau sont classés en zone naturelle (N). Les ruisseaux secondaires figurent en zone agricole (A). L'extension de l'urbanisation est envisagée dans des enclaves agricoles entre le canal et la Bièvre. Le respect des prescriptions en termes d'assainissement limitera les impacts sur la qualité des habitats aquatiques.

Les plans d'eau (étangs et gravières) sont préservés par un classement en zone naturelle (N).

2.1.2 – Les zones humides

Le classement des zones humides fonctionnelles en zone naturelle dans les PLU constitue l'une des mesures du SAGE de la Vouge.

La DREAL de Bourgogne classe toute la plaine alluviale de la Vouge en zone humide (cf. **annexe**). Il s'agit essentiellement de zones humides non fonctionnelles (cultures intensives) qui ont subi des opérations de drainage.

Rappels réglementaires :

- Les installations, ouvrages, travaux et activités s'exerçant dans les zones humides sont soumis aux régimes de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Le décret du 17 juillet 2006 indique que les travaux « d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais » sont soumis à autorisation si la surface impactée est supérieure à 1 ha, et à simple déclaration si les surfaces impactées sont comprises entre 0,1 ha et 1 ha.

- Un arrêté du 1er octobre 2009 modifie les dispositions de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement. Pour qu'un espace soit considéré comme une zone humide, il doit remplir des critères en termes de types de sol ou d'espèces végétales figurant en annexe de l'arrêté. Le critère pédologique (sol hydromorphe) peut ainsi conduire à classer des cultures en « zones humides ».

A Brazey-en-Plaine, les zones humides encore fonctionnelles sont des boisements (frênaie-chênaie-charmaie, saulaie, ripisylve, peupleraie) ; ces boisements figurent en zone naturelle (N, Ni) dans le projet de zonage et sont donc **préservés**.
Les secteurs de culture intensive classés en « zone humide » par la DREAL figurent pour l'essentiel en zone agricole (A, Ai), localement en zone AUE, avec le projet d'extension de la zone industrielle sud. Seule une étude pédologique dans ce secteur permettra de confirmer le caractère humide ou non des terrains, le régime auquel est soumis l'aménagement au regard de la loi sur l'eau et les éventuelles mesures compensatoires à mettre en œuvre si la zone humide est avérée.

Les zones humides inventoriées par le Syndicat du bassin versant de la Vouge sont classées en zone N lorsqu'elles sont boisées et en zone A lorsqu'elles ont un usage agricole.

2.1.3 – Les habitats forestiers et les linéaires boisés

Tout le massif forestier et une grande partie des linéaires boisés (ripisylve, haies) sont classés en zone naturelle (N) et sont donc préservés. Les zones à urbaniser ne concernent que des enclaves agricoles de type cultures ou prairies améliorées incluses dans la trame urbaine ou en continuité immédiate du bâti.

2.1.4 – La faune

Les extensions de l'urbanisation sont envisagées dans le tissu urbain existant. Les espaces concernés sont des enclaves agricoles ou sont situés dans le prolongement du bâti actuel. Le dérangement de la faune sera donc minime. Aucun habitat d'espèce remarquable n'est amené à disparaître.

2.2 – Effets sur le réseau écologique

La notion de réseau écologique est basée sur l'aspect fonctionnel des milieux naturels, par une approche « nature remarquable » et « nature ordinaire ». Elle vise notamment à identifier des corridors écologiques et biologiques, et à mesurer la fragmentation paysagère liée aux activités humaines. Elle distingue la matrice paysagère (« continuum »), les espaces naturels remarquables d'un territoire (« cœurs de nature » ou « noyau ») et les corridors écologiques qui assurent les liaisons fonctionnelles entre les écosystèmes ou entre les différents habitats d'une espèce, permettant sa dispersion et sa migration.

Sur la commune de Brazey-en-Plaine, le réseau écologique est caractérisé par 3 continuums écologiques :

- le **continuum forestier** localisé aux extrémités du territoire communal. La forêt de Brazey est rattachée à des massifs vastes qui présentent des écosystèmes de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité (Site Natura 2000 de la Forêt de Citeaux),
- le **continuum agricole** : les cultures intensives forment la matrice paysagère dans laquelle s'inscrit le village. Quelques prairies verdissent les abords du village, essentiellement au nord de la malterie.
- le **continuum paludéen**, formé par les ruisseaux (la Bièvre, la Vouge, La Viranne, l'Oucherotte, le Mornay) et les milieux humides annexes et soumis à une forte pression anthropique (recalibrage, eutrophisation, drainage…)

Les corridors écologiques sont formés par les éléments linéaires (haies, ripisylves, fossés, ruisseaux). Le canal de Bourgogne, la voie ferroviaire et l'urbanisation linéaire le long de la RD968 constituent les principales barrières écologiques du secteur.

Le projet de PLU prévoit une extension de l'urbanisation dans des secteurs agricoles qui sont enclavés dans la trame urbaine ou situés en continuité du bâti existant. L'urbanisation reste confinée entre le canal et la voie ferrée, hormis l'extension de la zone industrielle sud qui grignote l'espace agricole entre la zone urbanisée et le ruisseau du Mornay. Une zone tampon large avec le ruisseau est toutefois maintenue.

L'impact du projet de PLU sur le fonctionnement du réseau écologique apparaît donc faible. L'extension de l'urbanisation n'aura pas d'effet significatif sur la fragmentation paysagère.

2.3 – Incidences sur le réseau Natura 2000

2.3.1 - Descriptif du site Natura 2000

Le projet de Zone Spéciale de Conservation intitulée **« Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » (site FR2601012)** concerne des populations de chauves-souris principalement en mise bas et prend en compte leurs gîtes et territoires de chasse. Il est composé de 26 entités réparties sur 139 communes dont celle de Brazey-en-Plaine. Définies pour répondre aux exigences écologiques des chauves-souris, les entités présentent des habitats diversifiés qui abritent également d'autres espèces animales et végétales remarquables.

L'entité « Saint-Jean-de-Losne » s'étend sur la commune de Brazey-en-Plaine. La désignation de cette entité est justifiée par la présence d'une colonie de mise bas d'une espèce de chauve-souris d'intérêt européen (le Grand Murin). Cette colonie de 550 individus est localisée dans un bâtiment. La définition du périmètre du site prend en compte le territoire de chasse de la colonie qui s'étend jusqu'à Brazey-en-Plaine (cf. **annexe**).

Cinq habitats d'intérêt européen typiques du val de Saône sont présents dans cette entité : les végétations immergées des cours d'eau, les communautés hautes à Reine des prés, les ourlets humides à grandes herbes, les prairies de fauche et les forêts de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grandes plaines alluviales.

2.3.2 – Incidences du PLU sur les habitats et les espèces du site Natura 2000

Le site Natura 2000 « Gîte et habitats à chauves-souris » (SIC FR2601012) concerne une infime partie du territoire communal de Brazey-en-Plaine. Les boisements du site sont classés en zone naturelle (N) et les milieux ouverts en zone agricole (A). Ce classement préserve le territoire de chasse du Grand Murin.

L'extension de l'urbanisation à Brazey-en-Plaine est prévue au détriment de cultures ou de prairies artificielles qui présentent un intérêt écologique moindre et qui sont incluses dans la trame urbaine. Elles ne font pas partie des habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000 et ne constituent pas des zones « relais » d'importance pour les chauves-souris.

Les principaux corridors de déplacement pour les chauves-souris (lisières boisées, ripisylve de la Bièvre, de la Viranne et du Mornay) sont maintenus par un classement en zone naturelle (N).

Aucune incidence notable du projet de PLU sur les habitats et les espèces du site Natura 2000 n'est donc à déplorer.

Le PLU participe à l'information sur l'existence de cette zone NATURA 2000 en la présentant dans le diagnostic et en rappelant sa présence et la nécessité de ne pas affecter de manière significative les sites Natura 2000, couvrant une partie du territoire communal, ou situés sur une territoire limitrophe.

2.3.3 Incidences du PLU sur les habitats et les espèces des sites Natura 2000 Forêt de Citeaux et ses environs

La forêt de Citeaux à environ 4 Km du bourg de Brazey En Plaine abrite deux sites NATURA 2000 dont les périmètres se superposent quasiment : le site FR 260 10 13 au titre de la directive Habitat et le site FR 261 20 07 au titre de la directive Oiseaux.
Aucun habitat prioritaire décrit dans les fiches des sites de ces zones NATURA 2000 n'a été recensé sur la partie urbaine ou à urbaniser de Brazey-En-Plaine. Le Plan de zonage du Plu et le Plu dans son ensemble sont donc sans incidence significative sur ces sites NATURA 2000.

2.4 – Mesures d'accompagnement

La principale mesure concerne les zones humides. En effet, le projet de PLU préserve les zones humides fonctionnelles de Brazey-en-Plaine par un classement en zone naturelle (N). Or toute la plaine alluviale de la Vouge est cartographiée comme une vaste zone humide par la DREAL (les zones humides fonctionnelles mais également les cultures et les zones urbanisées). Dans le projet de zonage, elle figure en zones agricoles (A, Ai), en zones naturelles (N, Ni) mais également en zones urbaines (U, UE) ou à urbaniser (AUE).
Les zones humides inventoriées par la CLE de la Vouge sont protégées selon le même principe. Par contre cet inventaire n'étant pas exhaustif, et le caractère humide ou non des terrains ne pouvant être déterminé précisément que par des sondages pédologiques en l'absence d'une végétation spontanée sur les terrains cultivés de manière intensive ; Il est donc vivement recommandé de soumettre tout projet de construction dans ce secteur (=partie Ouest de la voie ferrée) à une étude pédologique préalable pour déterminer le caractère humide ou non des terrains et pour savoir si l'aménagement envisagé est soumis à procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

3 – PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

3.1 – Organisation et composantes paysagères

L'extension de l'urbanisation est prévue au sein ou en continuité du bâti existant et reste confinée entre le canal et la voie ferrée. Seule l'extension de la zone industrielle sud est envisagée hors de ce périmètre mais elle reste modérée et discrète dans le paysage. Une zone agricole « tampon » est maintenue avec le ruisseau de Mornay.

Les éléments paysagers remarquables sont identifiés (fiches paysage) et sont préservés. Il s'agit des cours d'eau et de leur ripisylve, des massifs boisés, des bosquets et des principales haies en milieu agricole. Les parcs boisés au sein de la trame urbaine sont également protégés par un classement en zone naturelle (N).

L'organisation et la composition du paysage actuel ne seront donc pas bouleversées.

3.2 – Sensibilité visuelle et intégration paysagère

Le village de Brazey-en-Plaine présente une forte sensibilité visuelle le long de la RD968. Les zones à urbaniser sont situées en retrait et sont donc partiellement masquées par le front bâti actuellement étiré le long de cet axe. Seule la zone AUE située « En la Courbe » est nettement perceptible depuis la route départementale. L'aménagement du secteur sous forme d'opérations d'ensemble permettra d'optimiser l'intégration paysagère du bâti et les orientations d'aménagement du PLU prévoient l'obligation de traiter la lisière urbaine entre la zone AUE et l'espace agricole.

Différents traitements paysagers sont envisagés dans les orientations d'aménagement : des marges de retrait avec le bâti actuel et traitées en espaces verts sont prévues au niveau de chaque nouvelle zone à urbaniser. Elles constitueront des espaces de respiration entre le bâti actuel et le bâti futur. Dans la zone AU « Les Meix Beaudot », la création d'un cœur d'îlot paysager est envisagée. Au sein de la zone U, des franges paysagères seront constituées, notamment entre les zones économiques (« Le Grand Paquier », « En Morée ») et l'habitat, afin d'assurer une protection visuelle efficace et une certaine ambiance végétale.

La zone du parc du château présente également une grande sensibilité visuelle. Les orientations d'aménagement fixent des prescriptions en termes de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager actuel (conservation du mur d'enceinte, mise en valeur de la perspective sur le château, respect d'un espace paysager entre le bâti et le château…)

Le projet de PLU propose ainsi un aménagement soucieux de préserver son patrimoine paysager.

3.3 – Etalement urbain

Les zones à urbaniser concernent des enclaves agricoles insérées dans le tissu urbain existant ou s'étendent sur ses marges proches. Elles sont confinées entre le canal et la voie ferrée. Aucun étalement supplémentaire le long de la RD968 n'est envisagé.

3.4 – Mesures d'accompagnement

Il conviendra d'intégrer au mieux les futures constructions dans le paysage en favorisant les plantations d'essences arbustives et arborées locales et en optant pour des choix architecturaux (volumétrie, matériaux, couleurs…) compatibles avec les formes architecturales locales. Il s'agira notamment d'établir une certaine cohérence dans les formes architecturales, en atténuant les contrastes brutaux entre les générations successives du bâti.

CONCLUSION

Au regard de l'état initial de l'environnement et du zonage projeté, les incidences du projet de PLU sur l'environnement apparaissent globalement mesurées à l'échelle du territoire communal de Brazey-en-Plaine.

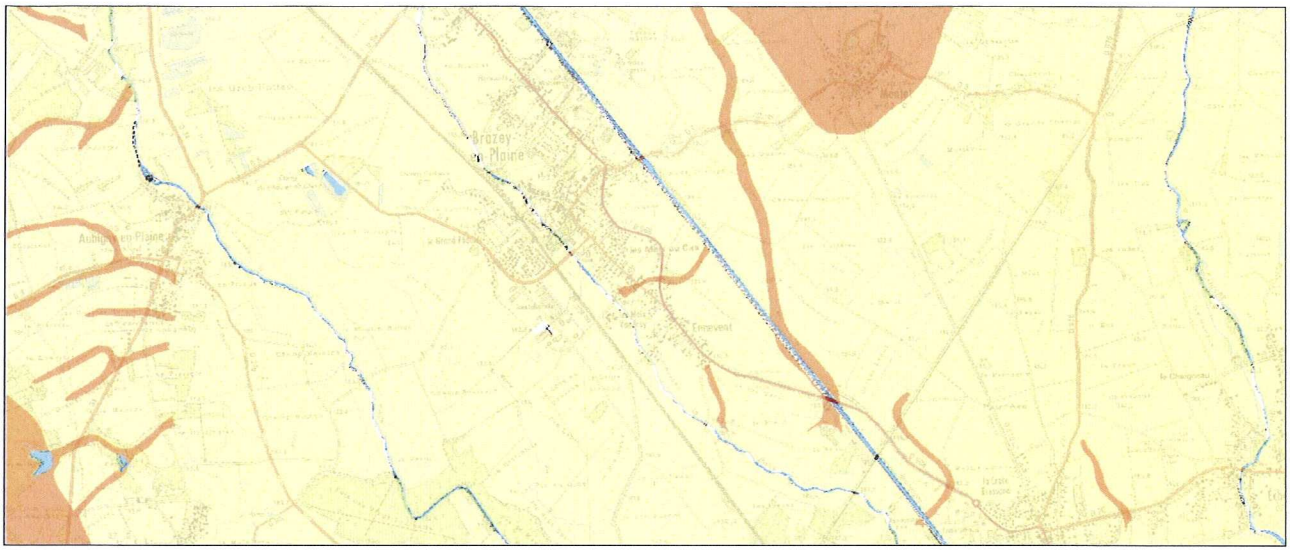
L'extension de l'urbanisation est envisagée au sein ou en marge du tissu urbain existant et concerne des enclaves agricoles de faible intérêt écologique.

Le massif forestier, les milieux aquatiques et les zones humides fonctionnelles sont préservés par un classement en zone naturelle.

Le projet est compatible avec le PPRI de la Saône approuvé en 2008 et tient compte de l'Atlas des zones inondables de la Vouge et des risques de remontée de la nappe de la Bièvre puisqu'il identifie clairement les zones inondables. Il tient également compte des préconisations du SAGE de la Vouge en termes de préservation des zones humides fonctionnelles, préservation du champ d'expansion des crues, prise en compte des risques naturels, de la vulnérabilité des eaux souterraines et maîtrise de l'assainissement.

InfoTerre

Géosciences pour une Terre durable
brgm



500 m

©IGN 2005, ©GEOSIGNAL, ©TELEATLAS

Fond de carte mondial

Propriétaire : Non renseigné

Information : Non renseigné

Pas de légende

Topographie France Métropolitaine, Corse et DOM-COM (GEOSIGNAL)

Propriétaire : GEOSIGNAL

Information : Non renseigné

Pas de légende

SCAN 25 (IGN)

Propriétaire : IGN

Information : Non renseigné

Pas de légende

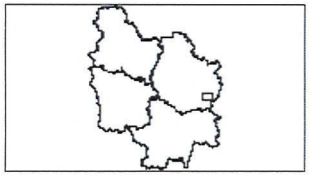
Aléa retrait-gonflement des argiles (MEEDDM-BRGM)

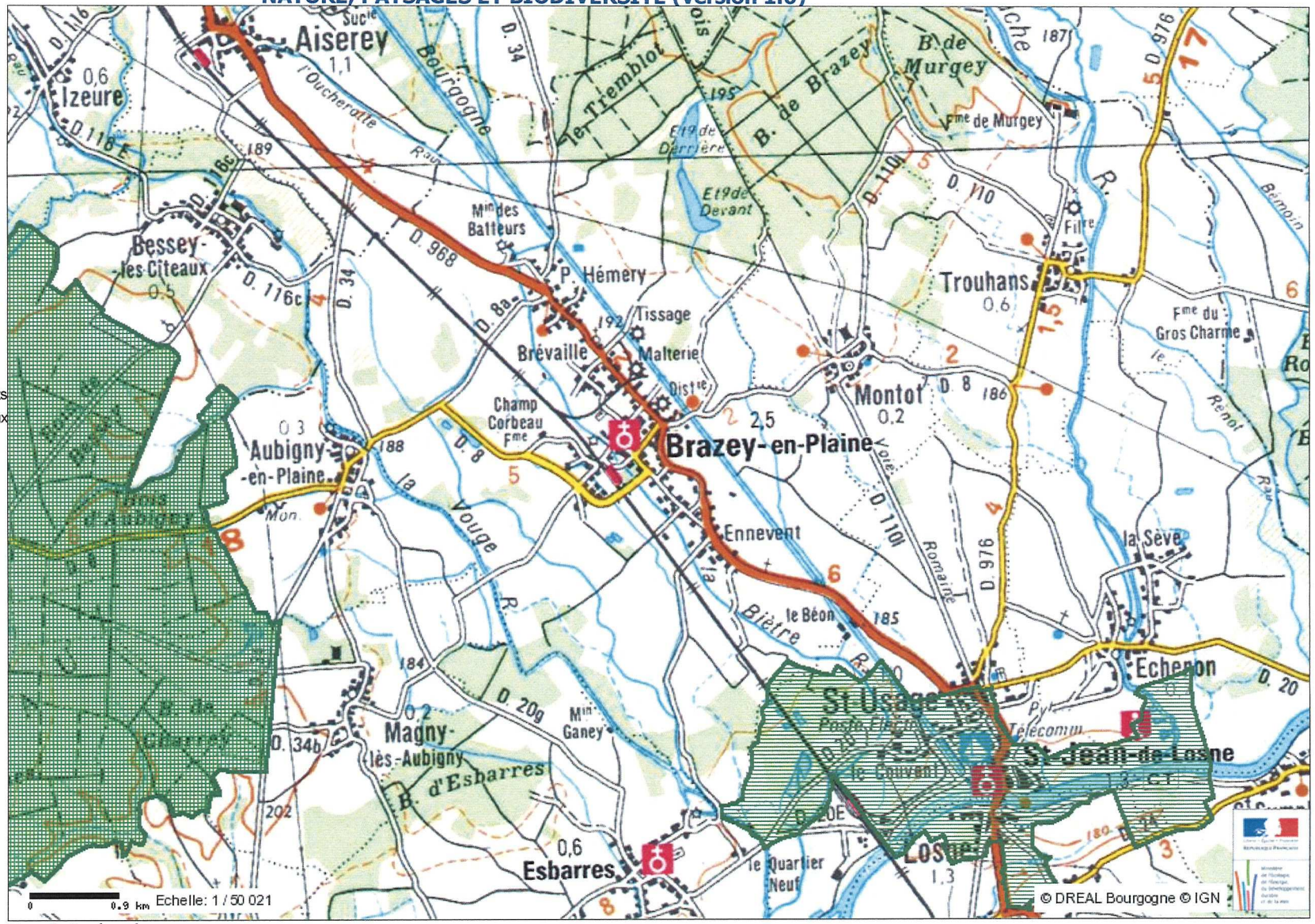
Propriétaire : BRGM-MEEDDM

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

NATURE, PAYSAGES ET BIODIVERSITE (version 1.6)





Nature et Biodiversité
- Gestion contractuelle
  - N2000 Directive Habitats
  - N2000 Directive Oiseaux

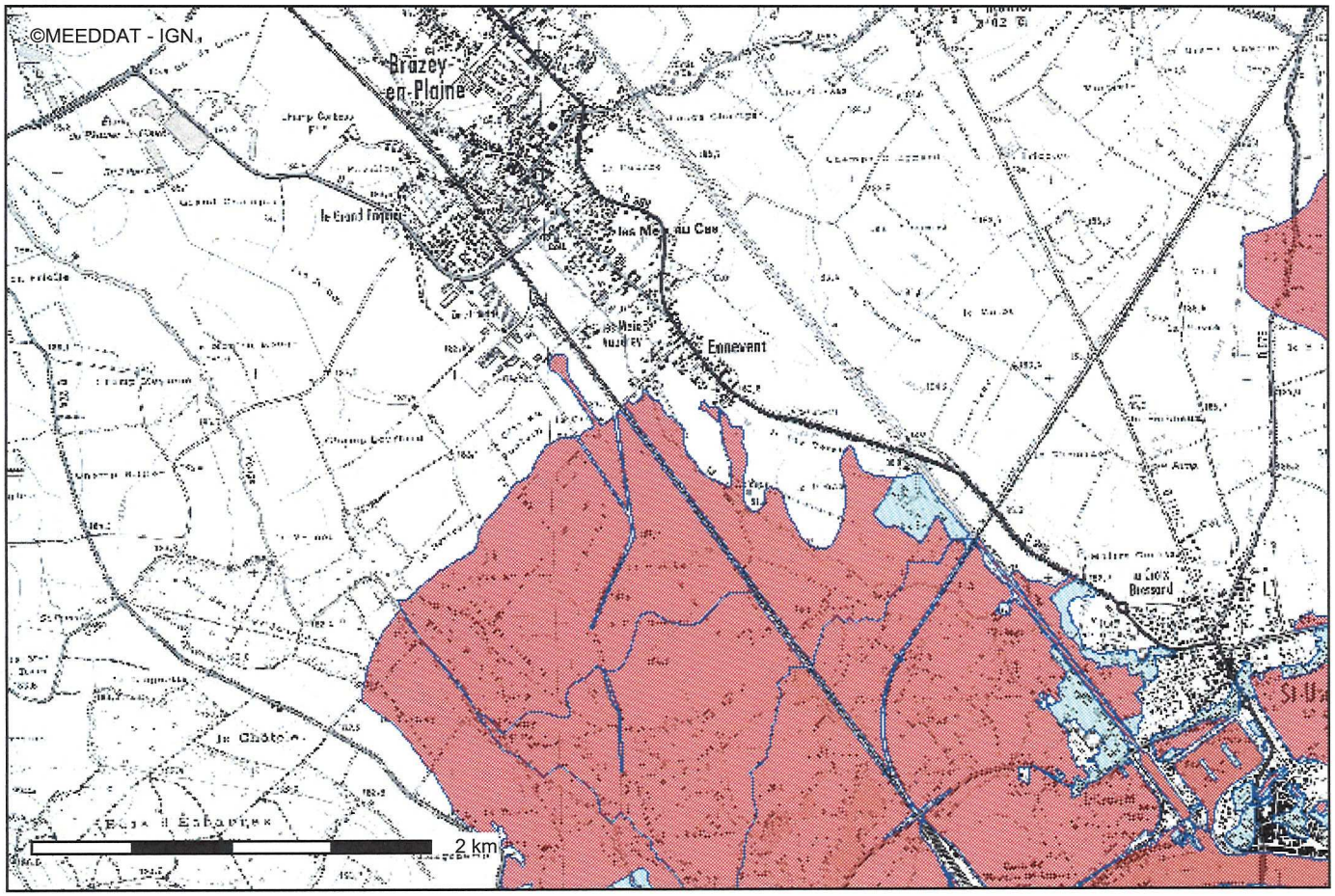
Sélections géographiques
- Région Bourgogne

Limites administratives
- Département

Référentiels
- SCAN-IGN

Tous droits réservés.
Document imprimé le 4 Janvier 2011, serveur Carmen v1.6, http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: Service Bourgogne.

Cartographie des risques en Côte-d'Or



Date d'impression : 04-01-2011

PPR inondation - Saône - Zonage réglementaire

Zone d'interdiction

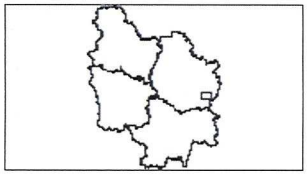
Zone de prescription

Description :

Cartographie des risques en Côte-d'Or - Information Acquéreurs Locataires - Source : http://cartorisque.prim.net

Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture.

NATURE, PAYSAGES ET BIODIVERSITE (version 1.6)

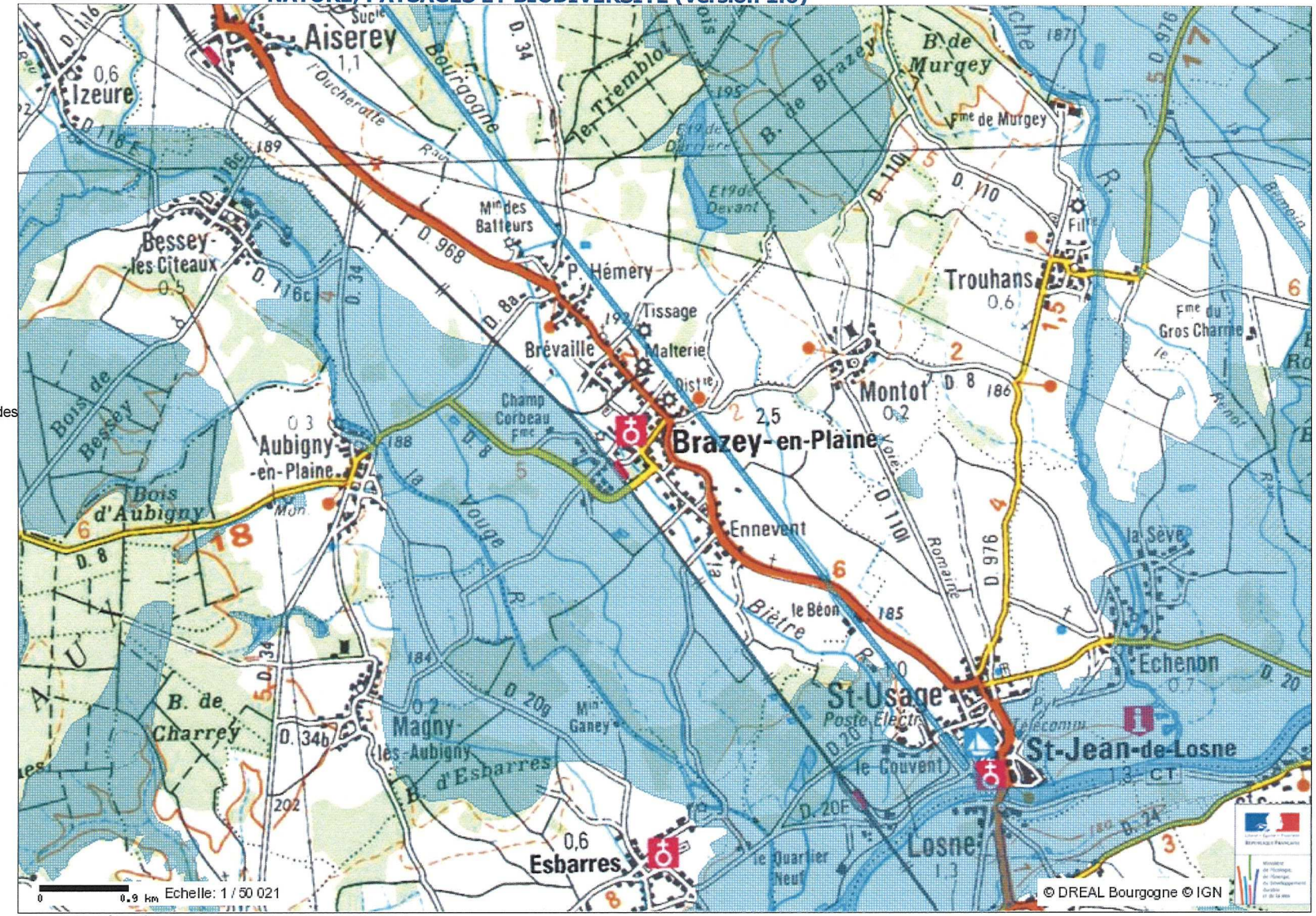


Nature et Biodiversité
- Inventaires patrimoniaux
  - Inventaire Zones Humides

Sélections géographiques
- Région Bourgogne

Limites administratives
- Département

Référentiels
- SCAN-IGN



Tous droits réservés.
Document imprimé le 4 Janvier 2011, serveur Carmen v1.6, http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: Service Bourgogne.