

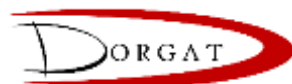
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VILLERS-LES-POTS (21699)



PIECE N°2.6 – CHOIX RETENUS

Prescrit par délibération du : 12/04/2021
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA



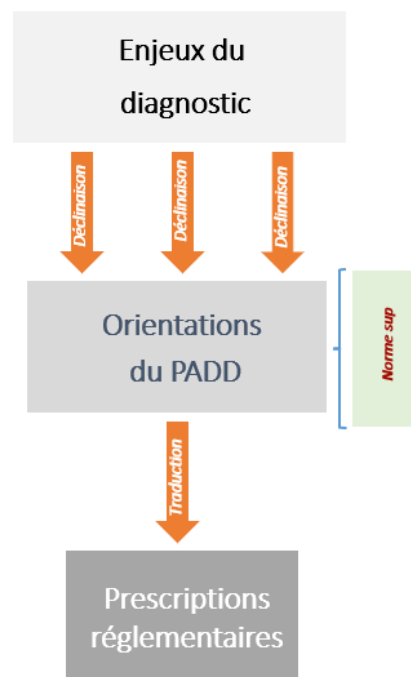
Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr

I.	QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD	4
	Thème 1 : Démographie et habitat	6
	Thème 2 : Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	7
	Thème 3 : Cadre de vie urbain et patrimoine bâti	9
	Thème 4 : Agriculture - milieux naturels et paysages - risques majeurs.....	11
	Thème 5 : Mobilité – équipements - économie, commerces, tourisme – communications numériques et réseaux d'énergie	13
II.	QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DU ZONAGE.....	16
	<i>DELIMITATION DES ZONES AU SEIN DES PLANS GRAPHIQUES</i>	<i>16</i>
	1. La délimitation des zones urbaines (U)	16
	2. La délimitation des zones à urbaniser (AU)	28
	3. La délimitation des agricoles et naturels (A et N)	29
	4. Le tableau des superficies.....	33
	<i>JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES.....</i>	<i>34</i>
	1. Les Espaces Boisés Classés (L113-1 et suivants CU).....	34
	2. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, d'extension ou d'annexes (L151-11 / L151-12 CU).....	35
	3. Les Emplacements Réservés (L151-41 CU).....	37
	4. Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (R151-6 CU).....	42
	5. L'interdiction de création de nouvel accès charretier sur les Routes Départementales (R151-47 CU)	42
	6. Le patrimoine bâti, paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 CU)	43
	7. Les limitations et interdictions de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (R151-34 CU)	44
III.	QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	46
	<i>PRESENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'OAP</i>	<i>46</i>
	Les OAP thématiques.....	46
	Les OAP sectorielles.....	47
	<i>QU'ELLES SONT LES MOTIVATIONS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES ?</i>	<i>56</i>
	Les dispositions générales applicables à toutes les zones	56
	Les dispositions spécifiques par zones	59
IV.	ARTICULATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	67
V.	INDICATEURS DE SUIVI DE L'EVOLUTION DU PLU	73
VI.	ANALYSE COMPARATIVE DU PROJET DE PLU AVEC LE PLU ANTERIEUR.....	75
VII.	MISE A JOUR DES ETUDES DE CONSOMMATION ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION	76

À travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la Commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire.

Pour cela un travail de réflexion général a été mis en œuvre permettant de travailler par étape jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et son entrée en vigueur sur le territoire. Ces démarches s'inscrivent dans une logique ascendante permettant, sur la base d'un diagnostic détaillé, de dresser des constats et enjeux qui fonderont les grandes orientations et les principes d'aménagement et de développement du territoire (PADD), qui seront eux-mêmes traduits à travers les prescriptions réglementaires.

L'élaboration et le contenu du rapport de présentation sont encadrés par le Code de l'Urbanisme, lequel précise en son article L151-4 CU (conformément à la version du Code en vigueur au moment de la prescription du PLU) que :



« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

De plus, l'article R151-2 du même code dispose : « Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport ».

I. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD

Des principaux besoins et enjeux recensés par le diagnostic, la Commune a retenu les grandes orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables : le PADD. Ce document permet de dresser les objectifs de son parti d'aménagement et les conditions de son développement durable. D'une manière générale, cet objectif de développement durable est expliqué dans l'article L.110-1 du Code de l'Environnement et définit dans ces termes : « l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue la véritable pierre angulaire du dossier de PLU, ce document fixe les grands objectifs de développement et d'aménagement du territoire pour les 15 ans à venir. Il s'affiche comme l'expression « libre » du projet communal, et doit trouver une traduction cohérente au sein des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, les objectifs de développement de la commune doivent prendre en compte les principes fondateurs encadrés par le code de l'urbanisme. À ce titre, le PADD définit les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations doivent ainsi permettre de décliner plusieurs thématiques transversales dont l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

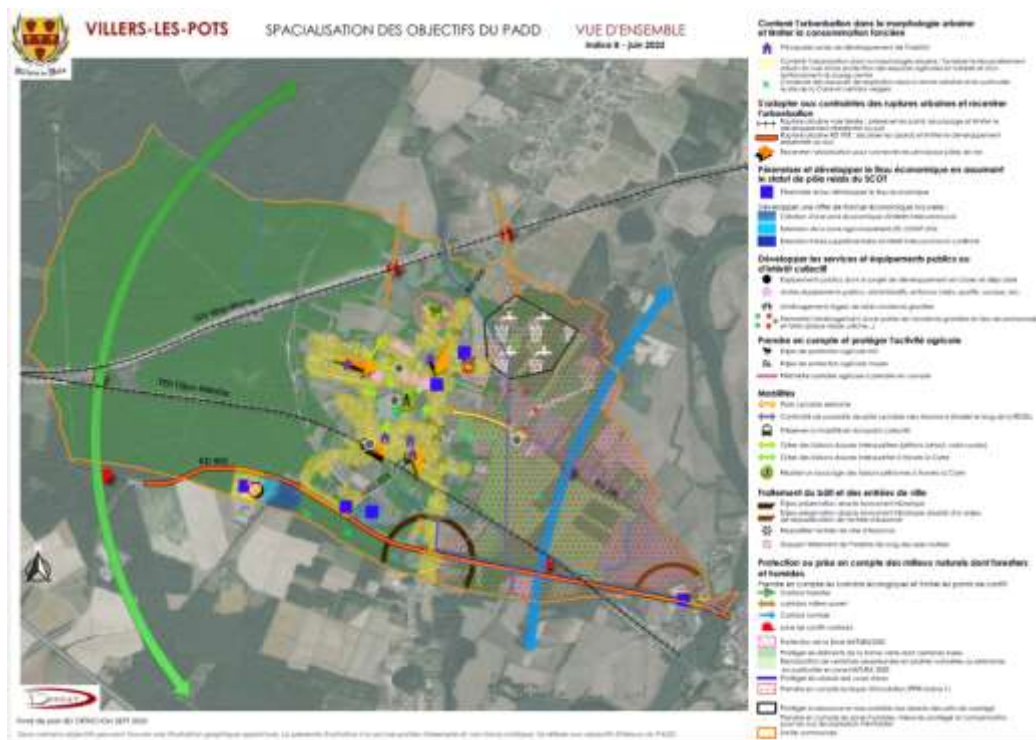
Le PADD doit également être compatible avec les orientations du SRADDET et les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols fixés par la Loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, laquelle fixe l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Dans les dix ans qui suivent la loi (01/2021 au 12/2032), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être divisée par deux par rapport à la consommation observée au cours des dix années précédentes (01/2011 à 12/2020). Toutefois, une circulaire 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro artificialisation nette doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi). Les objectifs de réduction n'ont donc pas vocation à s'appliquer de manière stricte aux différents documents d'urbanisme.

Le PADD est tout d'abord un document juridique mais le Conseil Municipal n'en oublie pas la nécessité qu'il soit pédagogique. Aussi, la présente partie s'attache à détailler explicitement les motivations du conseil afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix. Il faut souligner que le PADD présenté est d'ores-et-déjà très détaillé et explicite, ainsi seules certaines De plus, la pièce « 2.5_evaluation environnementale_rnt » (pour résumé non technique de l'évaluation environnementale) détaille avec précision la compatibilité du projet de PLU avec les autres documents, plans et programmes, lesquels ne seront donc pas réitérés dans le détail dans les présents choix retenus.

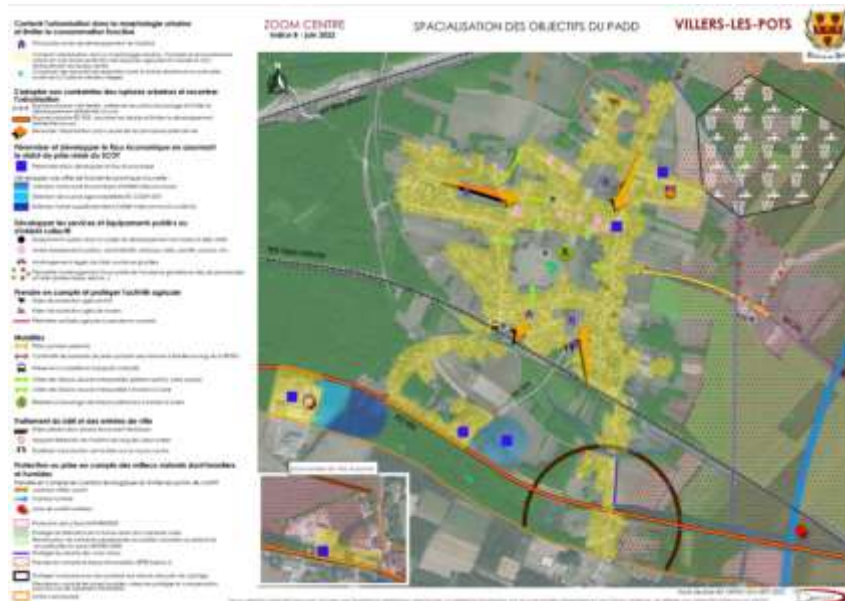
Le PADD est constitué de 5 thématiques, dont un résumé est donné ci-dessous, le détail étant accessible dans la pièce PADD en question :

- **Thème 1 : Démographie et habitat**
- **Thème 2 : Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**
- **Thème 3 : Cadre de vie urbain et patrimoine bâti**
- **Thème 4 : Agriculture - milieux naturels et paysages - risques majeurs**
- **Thème 5 : Mobilité – équipements - économie, commerces, tourisme – communications numériques et réseaux d'énergie**

Elles se traduisent par un programme d'actions de développement et par des orientations-objectifs de préservation du cadre de vie et de l'environnement illustrés dans les plans ci-dessous (pour les objectifs qui peuvent trouver une traduction graphique totale ou partielle, ce qui n'est pas le cas de tous).



Une vue « rapprochée » ou « zoom centre » de cette carte du PADD permet également de matérialiser les orientations et objectifs.



Le PLU est l'un des outils d'expression des projets de développement portés par la Municipalité à court, moyen et long termes, conçu à partir des paramètres sociodémographiques connus au moment de son élaboration et visant à permettre l'évolution du bourg avec calme et sérénité.

Ce projet doit permettre de répondre aux enjeux de demain et de continuer à "bien vivre ensemble" tout en assumant ses objectifs de développement (tant en matière de logements, que de dynamisme économique, d'attractivité...) et son influence sur les communes voisines. Sans brusquer les populations, le PLU sera un outil permettant à la Commune d'assurer son développement, tout en cherchant à maintenir son identité.

Il est précisé que les illustrations graphiques du PADD se veulent volontairement synthétiques, sans référence aux limites parcellaires ou au fond de vue aérienne, afin qu'elles puissent s'appliquer d'une manière globale. Cette traduction permet une certaine souplesse pour tenir compte de toute évolution éventuelle du PLU pouvant intervenir dans les prochaines années.

La présente analyse permet de détailler ces orientations, d'exposer la manière dont elles sont traduites au sein du PLU et de justifier de la cohérence avec les prescriptions réglementaires mises en œuvre. Bien entendu, toutes les orientations du PLU interagissent les unes les autres, aussi pour plus de facilité d'appréhension, elles sont traduites selon les thématiques exposées ci-après.

Il est précisé qu'une première version du PADD avait été débattue le 12 septembre 2022 avant qu'un premier débat complémentaire ne soit réalisé en avril 2023. Le 18/12/2023, un ultime débat complémentaire sur les orientations générales du PADD a été tenu afin d'adapter le projet de PLU aux résultats des dernières études « zones humides ».

Dans sa version la plus récente, le PADD prévoit notamment un objectif démographique à 1483 habitants à l'horizon 15 ans (01/01/2038), soit +1.2% de croissance démographique (contre 1.27% dans la première version du PADD)

Thème 1 : Démographie et habitat

O1 - Assurer les conditions d'une croissance démographique suffisante pour correspondre à une commune pôle-relais, avec ses équipements et services

Le PADD ambitionne d'aboutir à un effectif de population de l'ordre de 1464 habitants au 01/01/2038 (soit à + 15 ans), selon un taux de croissance annuel moyen d'environ +1.2% par an. Le projet de PLU est donc basé sur une hypothèse de croissance permettant d'assurer une dynamique démographique « suffisante », d'autant plus que cette dernière est cohérente et réaliste dans la mesure où elle consiste en le report du taux de croissance annuel moyen enregistré sur la période 2008-2019. Cette croissance, assure un certain dynamisme tout en demeurant raisonnable et en n'engendrant pas des besoins démesurés en matière de production de logements et de consommation d'espaces.

Le DOO du SCoT VDSV vise à « affirmer le développement des pôles relais / pôles relais en devenir », traduit par l'O3 qui indique que « Les efforts en matière de diversification du parc de logement et de densité doivent être supérieurs à ceux des communes rurales ». Or, l'O4 justement dédiée aux communes rurales prescrit le « maintien d'un rythme de croissance démographique adapté pouvant faire vivre les services d'usage quotidien et les équipements ». Dès lors, Villers-les-Pots doit afficher un certain niveau de croissance démographique afin de répondre aux objectifs du SCoT et d'incarner la strate territoriale qui lui est dévolue.

Au cours du processus de révision, les objectifs de croissance démographique ont été revus légèrement à la baisse en ce qu'il avait été envisagé initialement une projection de croissance de la population de l'ordre de + 1.27% par an, soit légèrement plus que ce qui a été observé sur la période précédente. La mise à jour des données statistiques issues du recensement INSEE ont conduit à réajuster les projections légèrement à la baisse, pour plus de cohérence et d'objectivité.

O2 – Conserver des capacités de constructions neuves, mais en veillant à diversifier une partie de l'offre de logements

La programmation en termes de nombres de logements neufs à créer vise 135 à 140 logements, dont 40% en renouvellement urbain. La diversification de l'offre de logements est un objectif important du PADD qui vise notamment à assurer le renouveler de la population et à mieux concilier l'offre de logements avec les besoins des ménages.

Le SCoT VDSV comprend une orientation O3 : « les efforts en matière de diversification du parc de logement et de densité doivent être supérieurs à ceux des communes rurales », ce qui justifie de rechercher une diversification du parc. En matière quantitative, l'O16 du DOO prescrit la programmation de 150 logements par an au sein de la CAP Val de Saône à laquelle appartient la commune. La recommandation R6 propose la création de 33 nouveaux logements au sein des pôles relais

Le pavillon individuel de grande taille demeure l'élément d'attractivité du village, mais d'autres typologies de logements sont programmées afin de répondre à cet objectif. Cela est notamment traduit dans la programmation des OAP s'agissant des zones 1AU. L'OAP n°2 est un exemple parfait de cet objectif au regard de sa programmation, laquelle vise une diversité de typologie de logements assurant à la fois une mixité sociale et générationnelle, permettant de mieux répondre aux enjeux mis en évidence par le diagnostic.

La hausse de la densité de logements, en compatibilité avec les exigences du SCoT, favorise également cette diversification du parc de logements dans la mesure où elle incite à la densification et conduit, dans certains secteurs du territoire communal, à mobiliser des parcelles plus réduites, ce qui rompt avec l'ancien modèle unique du vaste pavillon implanté sur sa vaste parcelle.

Thème 2 : Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

O3 – Objectif chiffré de compacité pour le développement de l'habitat

Le PADD du PLU projet intègre un objectif de compacité de l'urbanisation pour le développement de l'habitat afin de répondre aux enjeux et exigences de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cette conception implique de mettre en œuvre une densité de constructions plus importante que par le passé afin d'obtenir une meilleure « compacité » de l'urbanisation.

Le DOO du SCoT prévoit notamment en O3 que les efforts de diversification du parc de logement et de densité soient supérieurs à ceux des communes rurales au sein des communes « pôles relais/en devenir ». L'orientation O18 détaille les objectifs de densité en visant à « réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements ». Ces objectifs sont différenciés selon la position de la commune dans l'armature territoriale du SCoT. En tant que « pôle relais », Villers-les-Pots doit respecter une « densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation » de l'ordre d'environ 15 logements par hectare. La densité n'est appliquée aux dents creuses que dès lors qu'elles présentent une superficie supérieure à 4000m².

Une densité brute théorique globale de 15 logements par hectare a été mise en œuvre dans le projet de PLU. Elle a été envisagée au sein des dents creuses et espaces interstitiels de plus de 4000m², comme l'impose par ailleurs le SCoT. Cette densité est traduite de manière concrète dans les OAP sectorielles créées sur les zones 1AU à vocation résidentielle. Elle se manifeste notamment dans les objectifs de programmation en nombre de logements par OAP (ou secteurs au sein des OAP) en ce que le nombre de logements à créer a été calculé sur la base de cette règle de densité. Les OAP s'imposant selon un rapport de compatibilité, l'objectif du PADD est donc largement traduit dans le projet de PLU.

O4 – Objectifs d'emprises et consommations foncières d'habitat : prévoir une partie du développement résidentiel en renouvellement, limiter l'étalement urbain et prendre en compte la rétention foncière (objectifs chiffrés)

Le PADD détaille avec précisions les objectifs d'emprises et de consommation foncières à vocation d'habitat. Une partie est réalisée en renouvellement au sein des dents creuses tandis que le reste est mobilisés en « extension », lesquelles se trouve en réalité au sein d'espaces interstitiels intégrés à la morphologie urbaine. Le PADD distingue la consommation d'espaces de la consommation d'Espaces

Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), la seconde notion étant la notion centrale pour le calcul de modération de la consommation au titre de la loi climat et résilience.

Le SCoT impose une densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de l'ordre d'environ 15 logements par hectare au sein des pôles relais de l'armature territoriale. Cette orientation O18 du DOO détaille également l'enveloppe urbanisable à vocation d'habitat pour les pôles relais du territoire du SCoT : 30 ha sur 20 ans (phasé par tranche de 10 ans), dont la répartition prescrite est la suivante : 20 ha sur 20 ans à partager entre les deux pôles relais de la CAP Val de Saône, à savoir Lamarche-sur-Saône et de Villers-les-Pots.

Le projet de PLU applique strictement cette exigence en prévoyant une telle densité de 15 logements par hectare à l'échelle des zones d'extension de l'urbanisation. Les zones AU d'habitat sont ainsi couvertes par des OAP (y compris certaines zones plus réduites en superficie qui ne faisaient pas l'objet d'une OAP obligatoire) et sont concernées par cette densité de 15 logements par hectare au global. La densité est assurée au sein de la programmation des OAP et est modulée selon les secteurs. Ainsi, certaines secteurs soumis à OAP sont plus denses, comme c'est le cas de l'OAP de la rue des Grands Champs, tandis que d'autres OAP le sont moins.

Le projet de PLU implique des consommations d'espaces à vocation d'habitat de l'ordre de 6.5 ha en « extension » et de 3 ha en « dent creuse » d'ici 01/01/2038 mais la consommation d'ENAF induite est limitée à 5.5 ha seulement ; ce qui respecte donc les objectifs et l'enveloppe du SCoT VDSV.

O5 – Rationaliser la consommation foncière dédiée au développement économique tout en assurant le rôle d'acteur économique dévolu par le SCoT et la Communauté de communes CAP Val de Saône

Le PLU projet vise un développement économique adapté au rôle dévolu à la commune par le SCoT et la Communauté de communes. Dès lors, l'extension et la création d'activités économiques sous l'égide du projet de PLU auront pour conséquence une certaine superficie de consommation foncière : 2.8 ha d'extension du site STL-Coop d'Or et 6 ha de création de la future ZAE intercommunale le long de la RD905. Ces projets génèrent environ 7.3 ha de consommation d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) dans la mesure où une partie du site STL-Coop d'Or est déjà consommé.

Cette consommation est compatible avec les objectifs du SCoT formalisés dans l'orientation O23 DOO :

- L'extension du site STL-Coop d'Or : celle-ci était déjà fléchée précisément dans le SCoT pour une superficie totale de 2.8 ha.
- La création de la ZAE intercommunale : le SCoT octroi 10 ha de consommation foncière économique pour de nouvelles ZAE à la CAP Val de Saône et cette dernière a décidé de mobiliser une grande partie de ce foncier constructible sur le territoire de Villers-les-Pots (soit 6 ha). En ce sens, la commune répond au rôle dévolu par la Communauté de communes en élaborant un PLU à même de répondre aux besoins et enjeux économiques qui lui sont affectés. De plus, comme cela est détaillé dans la partie dédiée aux OAP, l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée à la future ZAE a été établi de manière à répondre au mieux aux besoins mis en évidence par la Communauté de communes.

La rationalisation du foncier économique est particulièrement mise en évidence par le projet de PLU dans la mesure où, tout en portant une certaine ambition, le foncier économique est limité en superficie. Le PLU de 2013 prévoyait une urbanisation à vocation économique considérable (en zones 1AUE et 2AUE) sur une large portion de la RD905. Le projet actuel est plus modéré mais également plus opérationnel et réalisable en ce qu'il prend en compte les enjeux environnementaux, agricoles... Le foncier économique constructible est de plus moins disséminé, ce qui lui confère une meilleure cohérence et une plus grande opérationnalité.

Par ailleurs, si le PLU projet prévoit des surfaces constructibles dédiés aux activités économiques « importantes » en ampleur, il permet également les « petites » activités économiques qui peuvent être intégrées dans la trame urbaine. Dès lors, toutes les typologies d'activités sont prises en comptes :

- la zones urbaines permettent une mixité de destination et donc le développement de l'activité économique lorsqu'elle est compatible ;

- les zones UE permettent l'extension de l'activité économique voire le développement d'activités « intermédiaires » par leur ampleur ;
- les zones 1AUE permettent la création et l'accueil de nouvelles structures plus importantes en ampleur et selon une orientation supra-communale.

Ainsi, seules 2 secteurs de développement économiques génèrent une consommation d'ENAF, tandis que les autres localisations s'intègrent dans une logique de renouvellement urbain.

O6 – Objectifs d'emprise et de consommation foncière d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Le PADD prend en compte les besoins projetés en matière d'équipements publics/d'intérêt collectif, lesquels sont nécessaires à l'attractivité du village et indispensables à l'accompagnement de l'accueil de nouveaux ménages. Il estime à cette effet une consommation foncière à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif d'environ 2.7 ha.

Le DOO du SCoT intègre la programmation d'équipements publics, en particulier au sein de l'orientation O18 qui prévoit une enveloppe de 40 ha de consommation foncière sur 20 ans (avec un phasage par tranche de 10 ans sur une période totale de 20 ans) pour le territoire du SCoT.

Il convient de souligner qu'en dépit d'un STECAL Nc sur le secteur du stade municipal, la consommation d'ENAF demeure limitée en ce qu'une extension envisagée vers le Sud a été écartée suite à des prospections zones humides ayant mis en évidence une espèce protégée et une caractérisation de zone humide. De fait, le PLU a mis en œuvre une démarche d'évaluation environnementale et une séquence éviter- réduire-compenser, témoignant de la prise en compte des enjeux environnementaux.

La plupart des équipements projetés sont situés à proximité/dans le prolongement d'équipements préexistants.

Thème 3 : Cadre de vie urbain et patrimoine bâti

O7 – Trame urbaine : connecter les principaux pôles de vie du bourg-centre avec les discontinuités et entre eux

Le PADD vise à agir sur l'une des faiblesse mise en évidence par le diagnostic urbain : les discontinuités du tissu bâti. Situation à la fois subie en raison des infrastructures de transports et renforcée par les choix d'urbanisation passés, elle porte préjudice à la connexion des différents secteurs et donc des habitants entre eux. L'objectif est donc de mieux connecter les secteurs existants et à venir entre eux.

Le DOO du SCoT vise justement une meilleure connexion des espaces urbains de chaque commune. Ainsi, l'O15 prescrit notamment que : « Les documents d'urbanisme locaux, notamment en ce qu'ils prévoient des aménagements (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et des aménagements routiers, doivent être compatibles avec l'objectif de desserte de ces aménagements via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Dans ce cadre, les communications inter quartiers doivent être également favorisées. De même, un maillage de cheminements doux doit également couvrir les zones d'urbanisation futures ».

D'une part, l'action la plus déterminante pour limiter ces discontinuités repose sur le choix acté par le PLU projet d'urbaniser de vastes espaces interstitiels situés dans la trame urbaine, à proximité des pôles de services. En poursuivant un fort effort de renouvellement urbain, la commune met un terme à la dynamique d'étalement urbain et tend à stabiliser ses franges urbaines. Outre cette importante évolution pour l'avenir, le PLU projet entend également limiter (dans la mesure du possible) les effets négatifs des discontinuités passées.

A cet effet, un important réseau de mobilités douces est prévu sous l'égide du projet de PLU. Celui-ci se matérialise au titre des emplacements réservés notamment mais également au sein des OAP sectorielles qui matérialisent des principes de maillage piétonnier/de mobilité douce. En cela, le PLU projet poursuit une logique déjà amorcée sous le PLU de 2013 et pérennise une politique publique largement engagée par la municipalité.

Si les connexions par liaisons douces sont particulièrement mises en évidence, le projet de PLU anticipe également des connexion et dessertes véhicules plus « ordinaires ». C'est notamment le cas de l'emplacement réservé entre le lotissement de l'étoile et la rue des Rosiers (pérennisé depuis le PLU de 2013) qui vise une liaison véhicules à terme entre ces deux secteurs. Les OAP démontrent particulièrement la volonté de n'enclaver aucun secteur et d'assurer une liaison immédiate ou à moyen/long terme de l'ensemble des différents secteurs du territoire communal.

Autour du bourg-centre, un réseau important d'emplacements réservés et de schéma de desserte au sein des OAP affirme cette connexion vers les pôles de vie. Pour autant, les discontinuités sont aussi mieux connectées entre elles. Par exemple, un emplacement réservé est institué en lien avec la rue des Gesserottes afin de mieux connecter en mobilité douce la future ZAE intercommunale et le secteur de gare, ce qui relie et sécurise le trajet entre cette zone d'activités et le bourg.

O8 – Créer/conserver un maillage de nature en ville

Le PADD assure un équilibre entre densification de la trame urbaine et préservation de la nature en ville. Cet objectif vise à maintenir une bonne qualité du cadre de vie et un équilibre entre les différents enjeux urbains, socio-démographiques et environnementaux.

Le DOO du SCoT VDSV prescrit également ce principe au travers de l'orientation O34 relative à la préservation de la trame verte du territoire. En effet, il est notamment question que « le caractère non bâti des espaces en trame verte urbaine nécessaires au maintien des continuités écologiques, doit être conservé ».

L'exemple le plus marquant de ce maillage de nature en ville tient en la préservation de l'espace de la « Carre ». Cet espace agricole et naturel situé en plein cœur du village n'a pas été mobilisé pour densifier le tissu urbain. D'une part, d'autres espaces plus adaptés et tout aussi proches des équipements publics étaient disponibles et d'autre part, les différents diagnostics ont mis en évidence un enjeu de préservation de ce secteur, que la municipalité a attendu affirmer.

En effet, la Carre est un espace de respiration majeur du centre du village, assurant une proximité de la nature et un cadre de vie agréable. D'un espace originellement agricole, elle s'est muée (au moins en partie) avec les années en un espace naturel accueillant des équipements collectifs de loisirs. Elle constitue un espace qualitatif de loisirs et de convivialité inhérent à l'esprit du village. Par son classement en zone naturelle, le PLU assure la préservation de cet espace de nature, sans empêcher l'exploitation du sol des quelques parcelles qui conservent une vocation agricole. Les choix mis en œuvre dans le projet de PLU font de la Carre une centralité du village. Il convient par ailleurs de noter que quelques éléments boisés/de haies sont repérés et préservés au moyen de prescriptions graphiques, accentuant la conservation de cet élément de nature en ville.

Le principe des prescriptions graphiques a été employé dans de nombreux points du territoire communal afin de repérer et de préserver certaines aménités et éléments de nature : vergers, linéaires de haies... Au sein de la zone urbaine, un vaste parc arboré qualitatif a notamment été identifié et ainsi préservé. Ce choix met en exergue le difficile équilibre entre enjeu de renouvellement urbain qui pourrait conduire à urbaniser chaque fond de parcelle libre et enjeu environnemental qui pourrait conduire à sanctuariser chaque espace de « verdure » demeurant libre dans la trame urbaine. De la sorte, le projet de PLU a consisté à trouver un compromis adapté aux circonstances locales.

Le maillage de nature en ville est préservé par des outils réglementaires au sein de la trame urbaine, mais il est également recherché dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation afin que les nouvelles constructions bénéficient d'une intégration paysagère qualitative. Chaque OAP comprend a minima une orientation visant à assurer l'intégration paysagère. Le PLU recommande notamment la plantation de haies champêtres diversifiées. Ceci fait écho à la politique publique déjà engagée sur le territoire et consistant à replanter des linéaires de haies, tant dans un objectif paysager qu'environnemental.

O9 – Protéger ou valoriser le patrimoine bâti

Le PADD entendait prendre en compte le patrimoine bâti de Villers-les-Pots, en réaction aux enjeux mis en évidence par le diagnostic urbain.

Le DOO du SCoT vise la préservation et la valorisation du patrimoine bâti. Il prescrit notamment la préservation de « l'identité du territoire » au travers de son orientation O38. La recommandation liée R16 indique par ailleurs que les documents d'urbanisme peuvent assurer la protection du « petit patrimoine » remarquable, soulignant d'autant plus cette volonté de protéger/valoriser le patrimoine bâti.

Les servitudes inhérentes aux Monuments Historiques assurent une protection de premier plan de ces derniers. De la sorte, la Chapelle Notre-Dame de la Levée s'en trouve protégée. Pour autant, le traitement réglementaire au sein du PLU renforce cette protection en ce que le bâtiment en question a été classé en zone naturelle du PLU, ce qui réduit au maximum les possibilités de constructions et assure la protection du bâtiment et de ses abords.

Le PLU a été le moyen pour la municipalité de rechercher un niveau supérieur de protection et de valorisation du patrimoine bâti. En effet, certains éléments du patrimoine relevés lors du diagnostic urbain, ont été concernés par la création de prescriptions graphiques sur le fondement de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le PLU palie alors l'absence de protection du patrimoine bâti en l'absence de dispositifs tirés du Code du Patrimoine. Le repérage et la prescription réglementaire associée ont pour effet de soumettre les travaux sur lesdites constructions à déclaration préalable. Dès lors, les administrés prennent conscience du caractère patrimonial de leur bien et la municipalité peut exercer un certain contrôle visant cette protection du patrimoine bâti.

Parmi les éléments repérés (et donc protégés), il convient notamment de citer la demeure historique implantée sur les lieux de l'entreprise « ex-DIANA » rue du Bourgarain, laquelle est une grande propriété « de maître » ayant reçu Napoléon Bonaparte durant son école militaire. Un enjeu de préservation est donc justifié au regard de la qualité architecturale et historique du bâtiment. De la même manière, des bâtisses « bourgeoises » caractéristiques du XIXème siècle, situées d'une part en centre bourg sur la rue Saint Michel et d'autre part au Nord de la rue de la Chapelle ; bénéficient de cette même protection en raison de leur qualité architecturale et patrimoniale. Le « bâti remarquable » à vocation d'habitat, mis en évidence par le diagnostic urbain est donc protégé. D'autres constructions d'habitation ont été repérées et protégées sur ce fondement en raison de leurs caractéristiques typiques de l'architecture du bâti ancien local. C'est le cas de 2 maisons de la rue des Rosiers et d'une bâtisse de la rue de l'amont.

Les constructions repérées se distinguent par leur qualité architecturale, leurs matériaux et leur spécificité. Leur protection apparaît d'autant plus nécessaire que les constructions récentes (et à venir) déploient plutôt un aspect fonctionnel et des matériaux moins « nobles ». Le PLU ne vise pas à repérer chaque construction individuellement afin d'assurer la préservation du patrimoine bâti, dès lors seuls quelques constructions caractéristiques font l'objet d'un tel repérage. En revanche, il a été convenu d'instituer un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones UA (y compris le secteur UAri) et UB.

Par ce moyen, le patrimoine bâti est protégé en ce qu'aucune construction « qualitative » ne pourra être simplement démolie. Le recours à une demande d'autorisation d'urbanisme assure un certain contrôle de la part de la commune quant à la protection de son patrimoine bâti. Par ailleurs, un renforcement des règles d'aspect extérieur des constructions au sein du règlement textuel contribue largement à cet objectif.

Thème 4 : Agriculture - milieux naturels et paysages - risques majeurs

O10 – Préserver les terres et l'accessibilité agricoles

L'enjeu agricole a été largement pris en compte au sein du PADD du PLU puis traduit réglementairement. Les enjeux agricoles procédant du diagnostic agricole ont été intégrés au projet global. La commune demeure une commune rurale dans laquelle la vocation agricole demeure significative, bien que le nombre d'exploitations soit en réduction.

Le DOO du SCoT VDS comprend une orientation O18 qui vise à favoriser le phasage des extensions urbaines en tenant compte notamment de la configuration du parcellaire agricole afin d'éviter les délaissés agricoles. De plus, l'orientation O30 du DOO est particulièrement consacrée à l'agriculture en

ce qu'elle vise à maintenir une agriculture et une sylviculture performante. Ainsi, il est prescrit d'intégrer dans les documents d'urbanisme locaux des « objectifs » qualitatifs de préservation des milieux en lien avec des activités agricoles particulières ainsi que de maintenir l'activité agricole.

L'O36 prescrit également une « préservation de la trame agricole du territoire » incluant notamment la préservation des espaces et de l'activité agricoles, le non enclavement des terres, la prise en compte des circulations agricoles et des périmètres de réciprocité.

Le PLU projet affiche une forte hausse de la superficie des zones agricoles par rapport au PLU de 2013 : environ +156 %, ce qui démontre une prise en compte des enjeux agricoles. La principale exploitation agricole polyculture-polyélevage de la rue des Grands Noyers est préservée en ce que ses abords et notamment les espaces libres non bâtis compris dans son périmètre sanitaire agricole sont classés en zone agricole ou naturelle. En effet, l'espace libre localisé entre les rues des Grands Noyers et du Bourgarain aurait pu faire l'objet d'une urbanisation. Cependant il a été choisi de maintenir une inconstructibilité résidentielle sur ce secteur, d'une part afin d'assurer le respect du périmètre sanitaire agricole de l'exploitation en question et d'autre part afin de maintenir un potentiel de développement urbain à long terme (c'est-à-dire à minima tant que l'exploitation se maintient). S'agissant des sièges d'exploitation qui sont intégrés dans la trame urbaine, le traitement réglementaire a été identique à celui des constructions riveraines ce qui assure la possibilité de faire évoluer le bâti. Le tracé des zones U et AU évite les situations d'enclavement ou de perte de cohérence des terres agricoles.

Dès lors, le PLU projet porte une ambition de préservation de l'agriculture sur le territoire communale, conformément aux attentes du SCoT. Il va même plus loin en permettant le retour à l'état de prairies extensives de parcelles de peupliers en fin d'exploitation.

O11 – Contribuer à la préservation du patrimoine naturel de la commune voire sa restauration

Le PADD du PLU projet entend protéger le patrimoine naturel de la commune (voire le restaurer le cas échéant) afin de s'inscrire dans une démarche environnementale et de développement durable, tout en protégeant et valorisant le cadre de vie qui est un élément d'attractivité de la commune. Par ailleurs, cet objectif répond aux attendus du Code de l'urbanisme et traduit certaines orientations du SCoT.

Les Orientations O34 et O35 du DOO du SCoT prescrivent la préservation des continuités écologiques (trame verte et trame bleue) et énumérant notamment certaines traductions réglementaires ou outils à mobiliser au sein des documents d'urbanisme : classement en zone N, prescriptions graphiques adaptées (éléments repérés notamment) ...

La trame verte et bleue est prise en compte et préservée dans le cadre du projet de PLU. D'une part, l'OAP « continuités écologiques » synthétise et préserve les continuités écologiques. D'autre part, cette trame est globalement traduite par un classement en zone naturelle ou agricole au sein du règlement graphique (hormis quelques exceptions justifiées).

De plus, le patrimoine naturel est concerné par le repérage de certains linéaires de haies ou certains boisements/arbres au titre de prescriptions réglementaires de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : patrimoine paysager ou élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culture, historique, architectural ou écologique. Par exemple, c'est notamment le cas d'un parc arboré d'une propriété bâtie située sur la rue des Grands Champs, d'un boisement situé en fond de parcelle de la rue du Prélot ou encore de l'alignement remarquable de platanes de la RD905 en direction d'Auxonne.

O12 – Protéger le patrimoine paysager naturel de la commune (les grands paysages)

La protection du patrimoine paysager complète l'orientation précédente du PADD et assure la qualité du cadre de vie. Pour cela, le projet de PLU limite l'étalement urbain et tend à stopper l'étirement linéaire de l'urbanisation. Le projet va à l'encontre du modèle de développement qui avait été largement mis en œuvre depuis plusieurs décennies en ce qu'il vise désormais à recentrer l'urbanisation. En outre les principaux secteurs d'urbanisation sont localisés au sein de la morphologie urbaine et consiste en le remplissage de « délaissés ». Par ce moyen, le patrimoine paysager de Villers-les-Pots se trouve préservé. Les grands paysages boisés, de ripisylve ou encore de zone prairies humides sont préservés, l'urbanisation étant concentrée au sein de la morphologie urbaine. Par la même occasion, les espaces agricoles sont

préservés. Il est notamment souligné que la surface de zones agricoles est considérablement accrue sous l'égide de ce projet PLU vis-à-vis du PLU de 2013.

L'orientation O37 du DOO du SCoT VDSV prescrit de valoriser les grandes entités paysagères, dans la continuité et la logique des orientations O34 et O35 ci-avant évoquées.

O13 – Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques naturels et technologiques. Le concept de non aggravement de l'exposition au risque est donc pris en compte pour concevoir le projet de PLU. Les choix réglementaires du projet de PLU ont ainsi intégré les risques présents sur le territoire communal. Le risque principal caractérisé par le risque inondation (réglementé dans le cadre du PPRI de la Saône secteur 1) est bien pris en compte puisqu'aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée dans les zones inondables. Pour autant, la zone UAr du PLU est impactée au moins partiellement par le risque inondation et comprend certains secteurs de zone rouge et de zone bleue du PPRI. Le règlement du PLU n'autorise pour autant pas les constructions qui iraient à l'encontre du PPRI. Il s'agit uniquement d'un choix tenant à la cohérence du tracé de la zone UAr, permettant d'éviter un « pastillage ».

Le DOO du SCoT impose (en O41) cette prise en compte des risques, notamment le risque inondation. Les documents d'urbanisme doivent préserver l'ensemble des espaces inondables, des espaces de libertés des cours d'eau en zones d'expansion des crues. Le DOO rappelle également la nécessité pour les documents d'urbanisme des communes concernées, de respecter le PPRNi de la Saône et de l'intégrer.

Thème 5 : Mobilité – équipements - économie, commerces, tourisme – communications numériques et réseaux d'énergie

O14 – Pérenniser voire développer les équipements publics

Le projet de PLU entend pérenniser et/ou développer les équipements publics en maintenant l'offre existante et en soutenant quelques projets de développement. Cet objectif vise à assurer un cadre de vie agréable et dynamique et à maintenir l'attractivité du village, assurant par la même occasion sa pérennité. Les équipements publics sont nécessaires et il est donc essentiel qu'un PLU ne prenne pas seulement en compte les besoins résidentiels et économiques.

Cette conception est notamment traduite par l'O18 du DOO du SCoT qui prescrit qu'il est nécessaire d'accompagner le développement résidentiel par une programmation d'équipements publics. Une enveloppe foncière dédiée à cette programmation est ainsi prévue par le SCoT au niveau global.

O15 – Organiser le développement pour limiter la construction supplémentaire de linéaires de réseaux

Le PADD vise une optimisation des zones d'urbanisation afin de limiter l'extension des réseaux, laquelle est couteuse et génère un étalement urbain souvent linéaire le long des axes de transports (ce que le SCoT exclut). L'effort de renouvellement urbain et de l'urbanisation de vastes espaces interstitiels situés dans la trame urbaine assure une limitation de l'extension linéaire des réseaux. Certains raccordements sont évidemment nécessaires mais les extensions vers l'extérieur de la morphologie urbaine (et donc des franges urbaines) est fortement réduit.

Ce choix répond également aux prescriptions du DOO du SCoT qui vise cette optimisation des réseaux au travers de plusieurs orientations dont la O7 qui indique que les extensions urbaines seront favorisées dans les secteurs présentant des facilités de desserte par les réseaux, les transports en communs et pour la collecte des déchets. De plus, l'orientation O33 souligne que l'ouverture à l'urbanisation sera faite selon la capacité des réseaux (y compris de la station d'épuration), à leur rendement.

O16 – Le développement des énergies renouvelables les moins impactantes d'un point de vue paysager

Le PADD vise le développement des ENR sans engendrer d'impact significatif sur le paysage. Le PLU entend ainsi répondre à deux enjeux distincts et parfois contraires que sont la production d'énergie renouvelable et la préservation du paysage. En effet certains ouvrages de production d'ENR sont fortement impactant en matière paysagère comme c'est le cas des éoliennes par exemple. Or, la commune entend préserver son paysage.

Afin de concilier les deux, le PADD anticipe et favorise le développement de certains ouvrages, en particulier le photovoltaïque/solaire. Ainsi, certains bassins de la carrière en fin d'exploitation sont envisagés comme pouvant accueillir une centrale photovoltaïque flottante. Ce type d'ouvrage innovant connaît d'importantes perspectives de développement et aurait ici l'avantage de préserver le paysage du village, tout en optimisant le secteur. Le PLU ne réglemente pas directement l'implantation des ENR mais un zonage d'accélération des énergies renouvelables comprenant ce secteur sera néanmoins annexé au PLU le cas échéant après validation du Préfet.

La production d'ENR sur le bâti, notamment en toiture n'est pas proscrite par le PLU, dans une démarche de bioclimatisme et de développement durable.

L'orientation O40 du DOO du SCoT VDSV prescrit que les nouvelles infrastructures de production d'énergie renouvelable (ENR) doivent être programmées en priorité sur des sites déjà dégradés, des espaces déjà artificialisés ou anthropisés ou intégrées aux bâtiments. Elle prévoit également que les documents d'urbanisme permettent les formes d'habitat intégrant des systèmes de production d'ENR tout en assurant la qualité architecturale et paysagère de la construction.

O17 – Organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle et développer les modes de déplacements alternatifs

Dans une logique de développement durable et de réduction des émissions de CO2 et conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PADD vise à organiser un développement qui ne soit pas la traduction d'un modèle dit « tout voiture ». Il est ainsi question de concevoir un projet urbain qui intègre les mobilités douces, collectives et/ou alternatives. Cette orientation n'exclut pour autant pas la nécessaire desserte véhicules, d'autant plus dans un territoire rural comme Villers-les-Pots.

Le DOO du SCoT traite en plusieurs points des thématiques de mobilités. Au global il est recherché une réduction de la dépendance à l'automobile avec un accent porté sur les transports collectifs (notamment ferrés lorsqu'ils existent) ainsi que sur les mobilités douces/alternatives. L'O15 du DOO prévoit notamment que « Les documents d'urbanisme locaux, notamment en ce qu'ils prévoient des aménagements (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et des aménagements routiers, doivent être compatibles avec l'objectif de desserte de ces aménagements via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Dans ce cadre, les communications inter quartiers doivent être également favorisées. De même, un maillage de cheminements doux doit également couvrir les zones d'urbanisation futures »

O18 – Des liaisons inter-quartiers et des espaces publics de qualité

Le PADD vise à créer/améliorer les liaisons inter-quartiers afin de mieux interconnecter les différents secteurs du village et ainsi améliorer le cadre de vie en favorisant des mobilités douces/alternatives garantes de sécurité routière. Il est également recherché une qualité de ces liaisons ainsi que des espaces publics.

L'O15 du DOO prévoit notamment que « Les documents d'urbanisme locaux, notamment en ce qu'ils prévoient des aménagements (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et des aménagements routiers, doivent être compatibles avec l'objectif de desserte de ces aménagements via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Dans ce cadre, les communications inter quartiers doivent être également favorisées. De même, un maillage de cheminements doux doit également couvrir les zones d'urbanisation futures »

O19 – Maintenir et développer le tissu économique de la Commune, source d'attractivité

Le PADD ambitionne de maintenir le tissu économique existant et développer ce dernier au regard de l'attractivité qu'il engendre (emplois, ménages...). Il s'agit en effet d'assurer à la communes les capacités de maintenir son

Le DOO du SCoT vise le dynamisme économique du territoire et dissocie les enjeux selon les typologies d'activités et le type de territoire.

O20 – Encourager le développement des communications numériques et des réseaux sur le territoire

Le PADD vise à favoriser le développement des réseaux de communications, en particulier le très haut débit. Ceci répond aux nécessités actuelles, tant résidentielles qu'économiques ou liées aux services publics et d'intérêt collectif. Le PADD s'inscrit donc en totale compatibilité avec le SCoT du VDSV sur cette orientation O20.

L'orientation O31 du DOO du SCoT vise en effet l'extension du très haut débit et de la fibre « les documents d'urbanisme locaux devront viser l'atteinte de l'objectif de déploiement des communications numériques : Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire devront favoriser le déploiement de réseaux de communication ».

II. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DU ZONAGE



DELIMITATION DES ZONES AU SEIN DES PLANS GRAPHIQUES

1. La délimitation des zones urbaines (U)

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones urbaines dites " zones U" peuvent classer 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. » - article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines se déduisent du constat de l'existant en termes de bâti et de viabilité. Elles s'inscrivent sur l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâtis. La définition dans le PLU de l'emprise des zones urbaines s'appuie donc sur les limites urbaines actuelles de l'urbanisation et principalement sur la notion de partie actuellement urbanisée (qui servait de base avant l'entrée en vigueur du PLU pour la définition du régime d'autorisation).

Cette notion n'a pas de définition juridique encadrée, cette dernière est éclairée par les différentes jurisprudences qui ont définies un nombre de critères à prendre en compte dont : la notion de contiguïté ou de proximité immédiate, l'existence de terrain voisin déjà construits, le type d'urbanisation et d'habitat du secteur. Ainsi, la jurisprudence permet d'écarter de la définition de la PAU « des terrains formant un compartiment nettement distinct d'une zone urbanisée, bien qu'un des terrains jouxte des parcelles supportant des constructions et formant un espace naturel homogène – CE-18-10-2002 - G.Turbe- ». Cette jurisprudence s'applique en matière de sauvegarde de l'activité agricole qui implique que les « vastes » ensembles agricoles situés au sein du bourg ne soient pas scindés.

Le tracé de la Partie Actuellement Urbanisée s'appuie sur le parcellaire existant ou au plus près des constructions pour limiter le mitage du territoire et conserver la forme bien compacte du bourg (en limitant le développement de l'urbanisation le long des axes de circulation).



La carte ci-dessus permet de délimiter une majeure partie de l'emprise de la zone U. A titre liminaire, il convient de souligner que la zone urbaine telle qu'elle est délimitée dans le PLU s'appuie principalement sur la trame urbaine définie lors du diagnostic, notamment lors de la réalisation de l'étude de densification. Plusieurs ajustements sont réalisés à partir de cette trame de base. On notera en premier lieu que la zone U est partagée en plusieurs zones et secteurs, permettant notamment de dissocier les zones à vocation d'habitat de celles à vocation économique.

- La **zone UA** est une zone urbaine à vocation principale d'habitat accueillant une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et des activités et équipements compatibles dites « non-nuisantes ».

La zone UA a été conçue afin de dissocier le centre ancien de Villers-les-Pots des zones d'extensions pavillonnaires (regroupées en UB). Ainsi, elle est principalement délimitée par le centre « historique » du village, autour du cœur social constitué par l'église et la mairie. Le tissu urbain historique, visible notamment à l'architecture traditionnelle, est ainsi classé en zone UA. La zone UA se distingue notamment de la zone UB au regard des sous-destinations qui y sont autorisées, une mixité de destinations propre à un centre-bourg y étant permise, ainsi qu'au regard des prescriptions réglementaires plus restrictives en matière de préservation de la qualité architecturale et urbaine.

La distinction entre les zones UA et UB réside également dans le fait que la zone UA soit plus dense que la zone UB, ce qui découle notamment de la typologie des constructions. En effet, les constructions de la zone UA sont globalement implantées à proximité immédiate des voies et emprises publiques (voire à l'alignement) et sont souvent implantées de façon relativement proche des limites séparatives (certaines constructions étant par ailleurs implantées en limite). Dès lors, il y a lieu de différencier le traitement réglementaire entre les deux zones, notamment en prévoyant des règles d'implantations différentes. Ainsi, la zone UA permet l'implantation des nouvelles constructions à l'alignement des voies et emprises publiques contrairement à la zone UB qui requière un recul de 3 mètres. La zone UA permet également l'implantation des nouvelles constructions dans le prolongement des constructions existantes. De même, la densité plus significative en zone UA s'illustre par une règle de hauteur maximale des constructions plus importante qu'en zone UB.



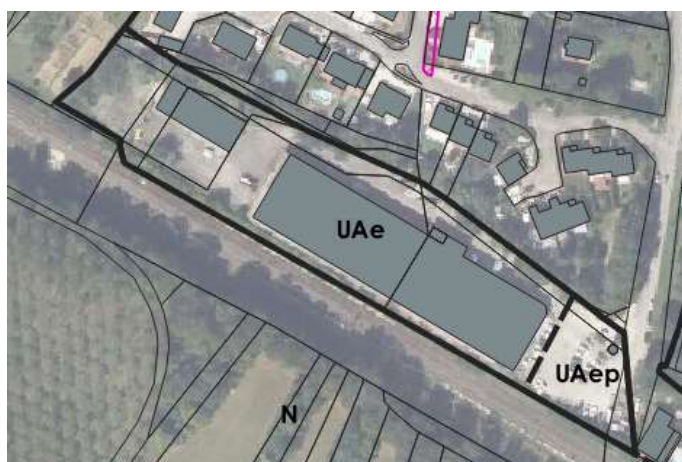
Etant caractérisée par sa position en « frange urbaine » sur certains secteurs, la zone UA présente un caractère assez strict en ce qu'elle ne comprend pas toujours la totalité des parcelles cadastrales, certains fonds de jardins étant classés autrement (A, N voire en partie UJ). Ce choix répond à plusieurs considérations parmi lesquelles : la nécessité de ne pas favoriser l'étalement urbain, en particulier en frange urbaine. Ce choix découle également des caractéristiques propres au territoire communal. En effet le diagnostic a mis en évidence le passé maraîcher de la commune, se traduisant par des parcelles cadastrales peu larges mais très profondes. Afin de limiter un développement urbain par surdensification en deuxième, troisième, quatrième... rang lequel pose diverses problématiques, il a été nécessaire de ne pas intégrer la totalité des parcelles cadastrales de ce type dans la zone UA.

Le PLU de 2013 intégrait déjà une zone UA. La forme globale de celle-ci reste très similaire dans le PLU projet, bien que quelques ajustements de tracés aient pu être opérés lors de la définition des zones réglementaires du PLU. En cela, la révision du PLU n'emporte que peu de changements en matière de délimitation de la zone UA. La principale évolution réside dans l'extension de la zone UA vers l'Ouest sur la rue des Rosiers afin d'intégrer certaines constructions qui semblent

davantage correspondre à la description de la zone UA que de la zone UB en raison de la présence du bâti ancien/traditionnel. Bien évidemment, le zonage n'est pas réalisé à l'échelle de chaque construction ce qui signifie que la zone UA ou la zone UB peuvent réciproquement comprendre des constructions qui relèvent plutôt des caractéristiques de l'autre zone. Ceci s'explique notamment par le fait que l'urbanisation pré-1940 se caractérisait par l'existence d'écarts de constructions (à l'architecture traditionnelle) qui ont été par la suite reliés à la trame urbaine par le développement de nouvelles constructions. De plus, l'effort de renouvellement urbain mis en évidence depuis une quinzaine d'années conduit à la création de pavillons plus modernes dans les dents creuses situées dans la trame ancienne, participant à rendre plus floue la séparation entre le centre-ancien et les extensions pavillonnaires.

La zone UA comprend deux sous-secteurs :

- Un **secteur UAe** à vocation principale d'activités et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, correspondant aux locaux de la communauté Emmaüs. Le secteur UAe a été tracé afin d'englober les bâtiments d'Emmaüs, les parkings ainsi que leurs abords immédiats, lesquels permettent un potentiel d'extension modéré sur le site existant. Ce sous-secteur se justifie notamment par la nécessité de dissocier les sous-destinations admises dans la zone UA et son sous-secteur UAe, les besoins de ce dernier étant différents de ceux admis dans un centre-bourg. De plus, il est apparu nécessaire de dissocier les règles textuelles applicables aux constructions au sein de ce secteur afin qu'elles soient adaptées aux caractéristiques du bâti et à la destination concernée. En effet, il s'agit notamment de prévoir des règles de hauteur et d'aspect extérieur distinctes des autres zones urbaines. Le secteur UAe est englobé principalement l'espace déjà bâti. Il comprend également un petit espace artificialisé mais « dégagé » sur son versant Ouest, permettant une extension modérée de l'activité et de l'ensemble bâti, ce qui vise à assurer la pérennité de l'activité associative.



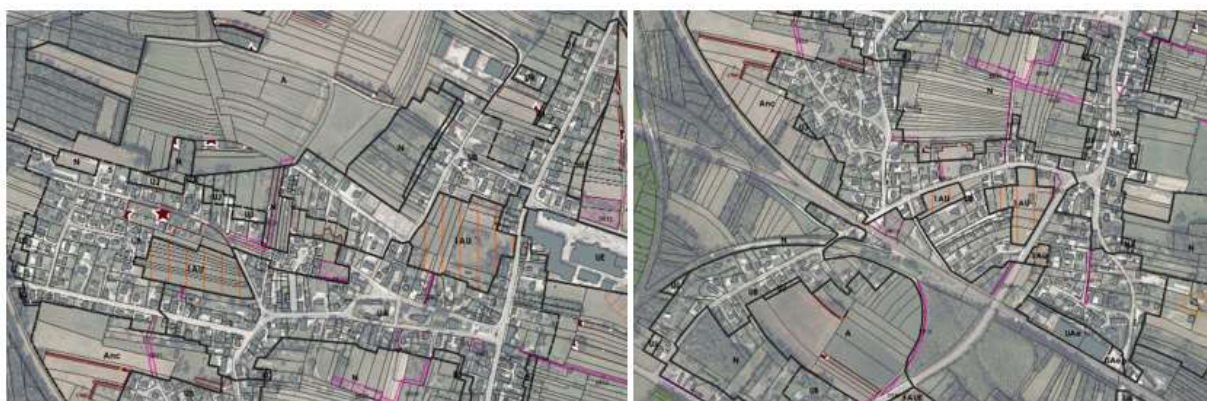
- Un **secteur UAep** lié au secteur UAe ci-avant évoqué, mais visant de manière prédominante à protéger la vocation de stationnement. Dès lors, ce secteur très réduit reprend l'essentiel des règles applicables au secteur UAep mais en contraignant de manière très significative les possibilités de constructions/aménagements/occupations du sol, ceci afin que l'espace de stationnement ne soit pas supprimé. En effet, le remplacement du parking par un bâtiment aurait pour conséquence de générer une problématique de stationnement qui se répercuterait le cas échéant sur la voie publique. Ainsi, une condition est imposée : les constructions et installations sont admises uniquement si elles n'engendrent pas la perte de la vocation de stationnement du secteur. Sont admis notamment les installations permettant la production d'énergie renouvelable en ombrière.

Sous l'égide du PLU de 2013, le secteur « Emmaüs » était intégré à la zone UE dédiée à l'activité économique. La création d'une zone UAe est apparue plus adaptée dans le présent projet de PLU afin de prendre en compte la spécificité de l'activité, notamment le caractère d'intérêt collectif qu'elle revêt et qui la dissocie d'une activité purement « économique ». Hormis cette considération, le tracé de la zone urbaine associée est pratiquement identique à celui de 2013 si ce n'est d'une part que la zone est subdivisée en 2 secteurs UAe et UAep et d'autre part que le projet de PLU révisé octroie un reliquat supplémentaire d'environ 1000m² de surface « constructible » sur la limite Ouest de l'ensemble, permettant une extension modérée de l'activité. Cette extension ne produit pas de consommation d'ENAF en ce qu'elle est réalisée sur un espace artificialisé et dans le prolongement direct du bâti.

- La **zone UB** est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, recouvrant principalement les extensions pavillonnaires du village. Elle affiche une vocation principale d'habitat mais permet une certaine diversité de destinations non-nuisantes, compatibles avec l'habitat. Elle comprend donc la majorité des constructions résidentielles existantes n'étant pas intégrées en zone UA. Dans un souci de cohérence d'ensemble, seul le centre-bourg est concerné par un zonage UA, mais ceci ne signifie pas pour autant que les constructions de la zone UB sont toutes dépourvues de qualité architecturale. Certaines constructions anciennes sont ainsi comprises dans la zone UB. La zone UB est très vaste et n'est pas d'un seul tenant, ce qui s'explique à la fois par les obstacles constitués par les infrastructures de transports et par le caractère historiquement dispersé de l'urbanisation à Villers-les-Pots, tels qu'ils ont été mis en évidence par le diagnostic urbain.

La zone UB comprend des extensions pavillonnaires marquées par diverses époques de constructions et divers styles architecturaux. La zone UB est principalement située en continuité de la zone UA, sur ses versants Nord, Ouest et Sud. Pour autant, la zone UB est aussi située en discontinuité de cette zone UA au sud de la voie ferrée ; notamment sur les rues de la Chapelle, des Gesserottes et à l'angle de la RD905 et de la RD976. Comme pour la zone UA, le tracé de la zone UB reprend globalement les limites cadastrales, à l'exception des cas où les fonds de jardins ne sont pas intégrés à la zone mais plutôt classés en zone A ou N, ou bien concernés par l'exception du recours au zonage UJ (explicité au point suivant).

Du fait de l'organisation urbaine de Villers-les-Pots (laquelle retranscrit son histoire), la zone UB est caractérisée par l'importance des situations de « frange urbaine », c'est-à-dire de situations dans lesquelles la zone UB est située à la limite entre le tissu bâti et les espaces agricoles et naturels. Cette situation a imposé une prise en compte particulière ainsi que des choix retenus adaptés.



A l'Ouest de la rue des Grands Champs, un espace auparavant intégré à la zone UB est reclassé en zone N afin de ne pas favoriser la création d'un second rang de constructions.



L'espace enclavé entre la rue des Grands Champs et la rue des Prés est maintenu en zone Naturelle afin de préserver ce secteur de toute constructions, d'une part dans un objectif de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain et d'autre part afin de préserver un espace « vierge stratégique » qui pourrait accueillir de nouvelles constructions à long terme (sous l'égide d'un autre document d'urbanisme et après atteinte des objectifs poursuivis par le présent projet de PLU). Un emplacement réservé assure par ailleurs le maintien de la possibilité de créer une liaison entre les deux rues susmentionnées.

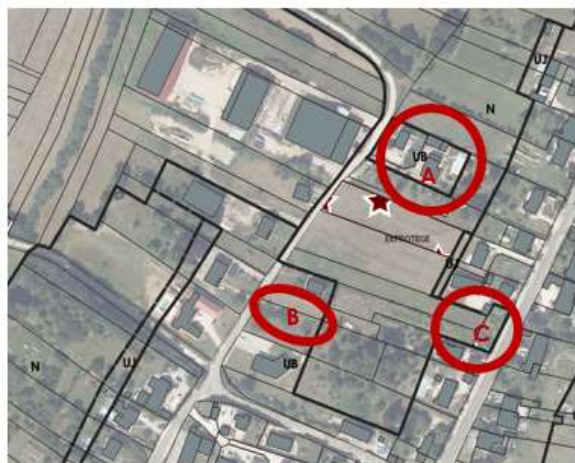
La zone UB est inchangée sur le secteur de l'impasse Léon Gastinel, ses constructions pavillonnaires répondant pleinement aux caractéristiques de la zone UB, bien qu'étant à proximité immédiate de la zone UA. En revanche, l'espace **(A)** situé entre la rue du Prélot au Nord, la rue des Grands Champs à l'Ouest et l'impasse St Michel au Sud-Est, n'a pas été intégré à la zone UB et est reclassé en zone N (contre zonage UB sous l'égide du PLU de 2013).



Ce choix se justifie par la nécessité de préserver les fonds de jardin des constructions de la rue du Prélot de la réalisation de nouvelles constructions ou aménagements qui auraient pour objet ou pour effet de bloquer toute urbanisation du secteur à moyen/long terme. En effet, ce secteur présente un intérêt pour l'urbanisation à long terme, avec un potentiel de création d'une nouvelle liaison entre l'impasse St Michel et/ou la rue des Grands Champs et/ou la rue du Prélot, permettant la réalisation de nouvelles constructions à proximité des commerces, équipements et services. Il faut par ailleurs souligner que cette réduction de la zone UB n'annihile pas les possibilités de constructions (et autres aménagements/installations) des propriétés bâties concernées, lesquelles disposent de surfaces suffisantes maintenues constructibles plus au Nord.

A contrario, les deux parcelles **(B)** situées entre le lotissement en « cul-de-sac » et la médiathèque sont intégrées à la zone UB afin de permettre leur urbanisation et notamment la réalisation d'équipements collectifs en lien avec la médiathèque. De plus, ce tracé accompagne la réalisation d'une liaison douce entre le lotissement évoqué ci-avant et le cœur du village.

Sur la rue des Buttes, le tracé de la zone UB de 2013 est repris dans le principe mais quelque peu réduit afin de mieux fixer la frange urbaine. Un régime de zone UJ est également mis en œuvre pour intégrer certaines portions déclassées de la zone UB mais ayant une vocation d'agrément de propriété bâtie et étant déjà artificialisé, aménagé et en partie bâti. C'est notamment le cas des piscines et autres abris de jardins sur ce secteur. L'objectif étant de ne pas étendre cette consommation d'espace plus en profondeur vers l'Ouest.



Sur la rue des Grands Noyers, la limite de zone UB vise à intégrer la dernière propriété bâtie non liée à l'activité agricole située plus au Nord, tout en prenant en compte le périmètre sanitaire agricole associé.

Le zonage Nh qui existait dans ce secteur au titre du PLU de 2013 est supprimé, pour simplifier le traitement réglementaire. Par conséquent, les deux pavillons situés à l'écart, face à l'exploitation, sont également classés en zone UB (cercle rouge A). L'harmonisation du front bâti sur la rue des Grands Noyers nécessite de prendre en compte les constructions récentes qui ont fait apparaître une dent creuse (cercle rouge B), justifiant un classement en zone UB.

Sur la rue du Bourgarain, l'espace matérialisé dans le cercle rouge C est délibérément non intégré à la zone UB afin de maintenir pour l'avenir un accès à un potentiel secteur de développement urbain. En effet, à l'horizon du PLU en projet, ce secteur n'a pas été identifié comme devant être urbanisé au regard d'un éventail de motifs (modération de la consommation d'espaces, présence d'un périmètre sanitaire agricole sur les parcelles situées plus au Nord, distance par rapport au centre-bourg plus importante que d'autres espaces mobilisés en zone AU...). Toutefois, ce secteur présente un potentiel de développement urbain évident à moyen/long-terme et il est donc nécessaire de le préserver ainsi que ses moyens d'accessibilité. Dès lors, intégrer cet espace à la zone UB reviendrait à enclaver l'espace situé en second rang et à compromettre les facultés d'urbanisation à moyen/long-terme.

De plus, le verger/espace arbustif situé à l'alignement de la route présente un intérêt écologique fort selon l'Etat Initial de l'Environnement, soit le plus haut de la grille d'analyse (trait rouge figurant sur la carte ci-contre, confère « figure 17 : Diagnostic écologique », page 68 de l'Etat Initial de l'Environnement). Sa préservation, a minima à moyen terme, est donc requise ; à la lumière des enjeux urbains, socio-démographiques, environnementaux et agricoles du territoire. Le verger/espace arbustif en question fait à cet effet l'objet d'une prescription graphique visant sa préservation.



A l'entrée de ville Nord de Villers-les-Pots, la zone UB a été légèrement réduite pour faire cesser l'étalement urbain linéaire. De même, les fonds de jardins des propriétés bâties situées à l'Est de la rue du Bourgarain sont concernés par un effort de réduction se traduisant par le reclassement partiel en zone UJ (tandis que le PLU de 2013 classait la totalité des emprises considérées en zone UB, ce qui favorisait le développement de 2nd rangs de constructions et par conséquent un étalement urbain sur les franges urbaines).



Le zonage de l'entrée de ville après le pont sur la voie ferrée (image ci-dessus) a été réalisé de sorte que l'urbanisation soit équilibrée de part et d'autre de la voie. La limite de zone UB est située en retrait de la RD976 afin de ne pas inclure dans la zone UB les espaces situés en contrebas du pont. La zone UB débute ainsi après les glissières de sécurité, ce qui répond à des prérogatives de sécurité routière. De plus, il convient de ne pas accroître le développement résidentiel au plus près des nuisances induites par la RD976 et la voie ferrée. Des problématiques liées aux réseaux ont également été décelé. Enfin il s'agit ici d'équilibrer l'urbanisation après le panneau d'entrée de ville et non pas d'étendre l'urbanisation avant ladite entrée.

Le zonage est ainsi relativement proche de celui de 2013. Toutefois, les « délaissés » situés de part et d'autre de la RD976 (au Nord du pont) étant ouverts à l'urbanisation dans une logique de renouvellement urbain, la limite de zone UB se veut plus lisible et plus nette. En effet, l'entrée de ville est véritablement marquée (c'est un objectif recherché par le PADD), le zonage UB étant associé à un zonage 1AU pour les espaces nouvellement ouverts à l'urbanisation et concernés par des OAP.

Sur le versant Ouest de cette entrée de ville, une portion de parcelle autrefois intégrée à la zone UB est reclassée en zone N afin de ne pas rapprocher l'urbanisation des abords du pont et de maintenir cette limite entre espace végétal ouvert et espace urbain. Ce choix permet une cohérence de traitement entre les deux versants du pont et contribue à renforcer l'impression d'urbanité. En effet, la nouvelle frange urbaine mise en œuvre par le projet de PLU se veut plus franche et impactante visuellement. Ce reclassement de cette portion de parcelle de la zone UB vers la zone N n'annihile pas les possibilités de constructions, installations et autres aménagements de la propriété bâtie existante dans la mesure où le restant de l'emprise foncière demeure en zone UB.



Dans le quartier de la rue de la Tuilerie, le tissu bâti est séparé de l'ancienne voie ferrée par un ensemble d'espaces naturels et agricoles ainsi que de certains fonds de jardins. Dès lors, le tracé de la zone UB reprend globalement celui du PLU de 2013 malgré quelques ajustements. La zone constructible est en effet relativement restreinte afin de limiter le développement de constructions qui conduiraient à obérer une urbanisation à long terme de l'espace libre restant. La limite de zone UB est principalement basée sur les limites cadastrales, sauf dans les cas où cela aurait notamment pour effet de favoriser le développement de second rang de constructions. Ainsi, certaines surfaces auparavant classées en zone UB sont reclassées en UJ tandis que d'autres sont reclassées en Anc.

La différence de reclassement entre ces deux cas de figure s'explique par l'organisation du bâti et la composition parcellaire de chacun. En effet, les parcelles concernées par le reclassement en UJ se justifient ici par l'absence de possibilités de création d'annexes ou autres extensions en l'absence de ce type de dispositif (c'est-à-dire en cas de reclassement en zone Anc) tandis que la parcelle caractérisée par un reclassement en zone Anc maintient des facultés de prévoir ce type de constructions/aménagements ailleurs au sein de l'emprise foncière classée en UB.

Des zones UB sont également situées en discontinuité, au sud de la voir ferrée : sur la rue de la Chapelle (à droite) et sur la rue des Gesserottes jusqu'au croisement de la RD905 et de la RD976 (à gauche).



La zone UB n'intègre pas la parcelle située à l'angle de la RD905 et de la rue des Gesserottes afin de ne pas rapprocher l'urbanisation de la RD905 et de ne pas réaliser d'étalement urbain.

Sur la rue des Gesserottes, le tracé de la zone UB connaît peu d'évolutions pour les propriétés bâties, à l'exception du reclassement de certains fonds de jardins en zone UJ. En revanche, certains espaces sont reclassés en zone N, en particulier s'agissant du vaste ensemble boisé situé sur la partie sud-est de la voie.

Au Nord de la rue de la Chapelle (cercle A rouge), le zonage UB n'est pas étendu jusqu'à la voie ferrée sur l'espace non bâti (contrairement au zonage de 2013) afin de protéger le boisement et de limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie ferrée.

Au Sud-Ouest de la rue de la Chapelle (cercle B rouge), la zone UB n'inclut pas une construction située en retrait afin de ne pas favoriser le développement de second rang de constructions et d'assurer une certaine cohérence à la frange urbaine.

Au Sud-Est de ladite rue, la limite de zone UB est située à proximité des constructions existantes, en cohérence avec la présence de la zone rouge du PPRNi. Un zonage UJ ponctuel harmonise par ailleurs la frange urbaine en ce secteur.

Le PLU de 2013 incluait une zone UB semblable à celle du projet de PLU révisé. De la même manière que pour la zone UA, le tracé a été quelque peu revu. La principale évolution est globalement une réduction de la zone UB sur les franges urbaines, se traduisant par un déclassement de portions de parcelles de la zone UB vers un classement en UJ ou A ou N. Cette logique répond notamment à la modération de la consommation d'ENAF, à la fixation des franges urbaines et à la réduction de l'étalement urbain. Cette mesure permet également de limiter certaines situations de « sur-densification » en 2nd, 3^{ème}, 4^{ème}... rang de constructions, tout en prenant en compte les autres enjeux environnementaux et agricoles notamment.

- La **zone UJ** est une zone urbaine à vocation principale d'habitat consistant en des fonds de jardins et dont l'objet principal est d'à la fois permettre et d'encadrer la réalisation des annexes et extensions des habitations existantes.

Le zonage UJ est un zonage ponctuel, qui n'est pas généralisé à l'ensemble du territoire communal. Il accompagne ponctuellement, les habitations existantes classées en zone UB ou UA afin de leur offrir les possibilités de réaliser des extensions ou annexes sous certaines conditions prévues par le règlement.

Si le zonage UJ n'est pas « généralisé », c'est qu'il constitue une exception. En effet, par principe les limites de zones UA ou UB sont tracées, lorsque cela est possible sur les limites cadastrales. Or, la composition parcellaire (notamment héritée de l'activité maraîchère) impose en plusieurs secteurs du territoire communal de ne pas classer en zone urbaine les fonds de jardin, en particulier en frange urbaine. Le reliquat est alors en principe classé en zone Agricole ou Naturelle. Il a cependant été observé qu'une application stricte de cette logique conduisait à empêcher toute extension/toute annexe pour certaines habitations tandis que les autres bénéficient de telles possibilités dans l'emprise classée en zone urbaine. Dès lors, parti a été pris par le Conseil municipal d'instaurer ce zonage UJ pour pallier cette problématique dans les secteurs concernés. Le zonage UJ présente l'avantage de constituer un espace de transition entre milieu urbain et milieu agricole/naturel, tout en stoppant l'étalement urbain et en permettant de fixer (et de figer) les franges urbaines. Un tel zonage permet également d'éviter une sur-densification en deuxième, troisième, quatrième... rang en ce que le règlement textuel de la zone est très contraignant et que les sous-destinations admises sont soumises à conditions.

Le zonage UJ participe à délimiter les fonds de jardin et est concerné par un règlement textuel relativement contraignant permettant d'éviter tout détournement de ce zonage spécifique.

La zone UJ présente 2 typologies principales de secteurs :

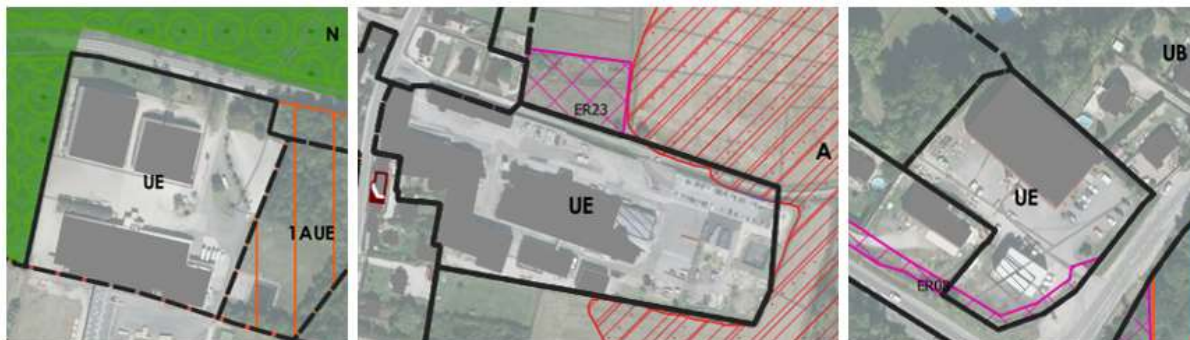
- o Ceux qui visent à prendre en compte les jardins qui étaient initialement classés en zone « constructible » du PLU de 2013 (zone UA ou UB notamment) et qui font l'objet d'une réduction de la zone en question sous l'égide du PLU projet. Ainsi, la réduction de la zone urbaine principale n'annihile pas totalement les facultés de constructions des propriétés existantes concernées. Le régime de la zone UJ permet de réaliser certaines constructions mais évite surtout la « sur-densification » et la réalisation de second (voire 3^{ème}/4^{ème}...) rang de constructions.
- o Ceux qui visent à accorder le régime de la zone UJ à certaines surfaces ayant une vocation d'agrément de construction existante mais n'étant pour autant pas classé en zone U ou AU au titre du PLU de 2013. En effet, la création d'une zone UJ est parfois justifiée par la nécessité d'apporter une meilleure cohérence au traitement réglementaire des fonds de jardin, tout en harmonisant les franges urbaines. L'application stricte d'un zonage Urbain restrictif et d'un zonage Agricole ou Naturel peut parfois conduire à annihiler toute possibilité de création d'annexes/d'extensions des constructions existantes, ce qui est contre-productif dans une ambition de renouvellement urbain ; le recours au zonage UJ est donc parfois pertinent.

La justification du zonage UJ a régulièrement été amorcée dans la justification des délimitations des zones UA et UB en ce que celui-ci est lié à ces 2 types de zones urbaines.

Certaines zones UJ initialement envisagées et présentées dans le cadre de la phase de concertation ont été ajustées voire supprimées dans le cadre de la rédaction desdits choix retenus, afin d'assurer la meilleure justification de ces dernières. Le principe d'équité de traitement ainsi que les importants enjeux d'harmonisation des franges urbaines incitaient à prévoir un nombre significatif de zonages UJ. Le recours à ce type de zonage « intermédiaire » devant toutefois demeurer l'exception, des remises en cause de certaines zones UJ initiales ont pu être mises en œuvre, à la lumière des autres enjeux en présence et des orientations du PADD,

ceci afin d'apporter une meilleure cohérence au projet de PLU. En l'état, les zones UJ figurant au plan graphique n'engendrent pas de consommation d'ENAF.

- La **zone UE** est une zone urbaine à vocation principale d'activités recouvrant les secteurs au sein desquels s'exercent les plus importantes activités économiques du village. Elle concerne 3 pôles : le pôle « EX- STL- COOP D'OR » au sud de la RD905, le pôle « EX-DIANA » sur la rue du Bourgarain et le croisement des RD905 et 976.

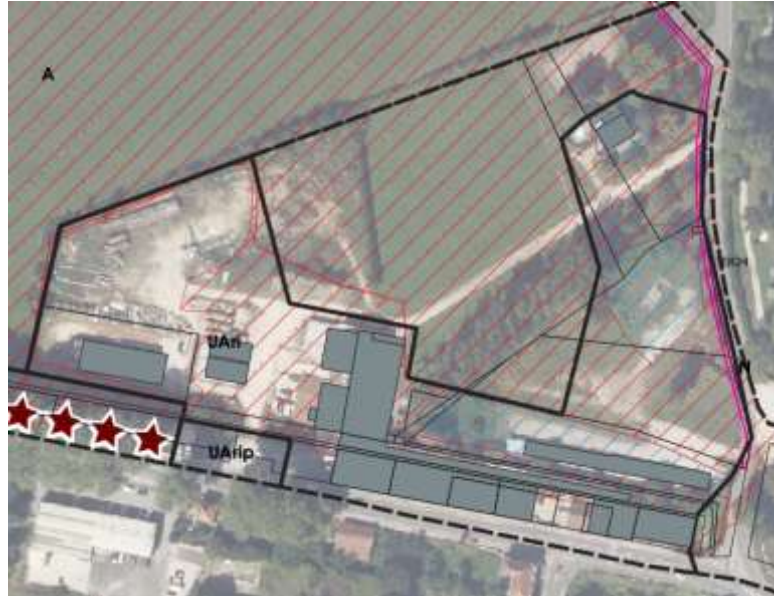


- Concernant le site « EX-STL COOP D'OR » (image de gauche), le tracé reprend les limites cadastrales, à l'exception du versant Est qui est fixé sur la limite entre espace bâti et espace végétalisé, en continuité de la limite Est du parking visiteur.
- Concernant le site « EX- DIANA » (image centrale), le tracé reprend les limites cadastrales, à l'exception des flancs Nord-Est et Est. Le premier est basé sur la limite du chemin d'accès tandis que le second n'intègre pas une petite portion de parcelle, laquelle est concernée par la limite de la zone rouge du PPRNi de la Saône.
- Concernant le site situé au croisement des RD905 et 976 (image de droite), le tracé reprend les limites cadastrales.

La zone UE permet le maintien et le développement des activités économiques existantes sur les sites actuels.

La zone UE n'a que peu changé vis-à-vis du PLU de 2013. Toutefois certains secteurs du territoire qui étaient auparavant intégrés à cette zone ne le sont plus dans le cadre de ce projet de PLU, comme c'est notamment le cas de la zone dite « Emmaus » qui bénéficie désormais de son zonage propre.

- La **zone UARi** est une zone urbaine recouvrant le secteur de l'entrée de ville d'Auxonne à l'extrême est du territoire de Villers-les-Pots. Elle a pour vocations principales le commerce et les activités de service ainsi que les équipements d'intérêt collectif, mais accueille une mixité de destinations. Cette zone est impactée significativement par le risque inondation et donc les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi) de la Saône secteur 1. Le tracé de la zone est influencé par les limites cadastrales dans une certaine mesure mais aussi et surtout par le zonage du PPRNi.



Le tracé intègre les constructions existantes ainsi que la « plateforme de terrain surélevée » située sur la partie Ouest et non concernée par le PPRNi. De plus, sont intégrées les 3 zones bleues du PPRNi. Le tracé de la zone UARi compose avec la présence du zonage du PPRNi, y compris ses parties d'interdiction (zone rouge) dans une logique de cohérence d'ensemble. En effet, parti a été pris de créer une zone UARi d'un seul tenant, permettant de relier l'ensemble des « poches » effectivement constructibles (sous contraintes en zone bleue du PPRNi où libres pour le secteur non concerné par le PPRNi) ainsi que l'ensemble du bâti existant. Ce choix permet d'éviter un pastillage et facilite une urbanisation opérationnelle du secteur. Pour autant, ce zonage ne vient pas à l'encontre du régime de protection des biens et des personnes tel qu'instauré par la carte du PPRNi, en ce que les prescriptions de celui-ci s'appliquent, y compris au sein de la zone UARi. Dès lors, la zone UARi n'a ni pour objet ni pour effet d'aller à l'encontre des prescriptions du PPRNi.

Le zonage UARi est conçu pour permettre le maintien du bâti et de l'activité existante au sein de ce secteur du territoire communal situé en complète discontinuité de la trame urbaine. Il intègre les contraintes en présence, en particulier celles liées au risque inondation et valorise le modeste potentiel de développement sur le site existant. En effet, le zonage UARi n'a ni pour objet ni pour effet de générer de l'étalement urbain ni de la consommation d'ENAF, les seules nouvelles constructions possibles étant celles réalisables sur des espaces déjà artificialisés et aménagés dans l'enceinte existante.

- Elle comprend un secteur **particulier UARip** qui poursuit la même vocation que la zone UARi mais qui vise à protéger de façon déterminante la vocation de stationnement. En effet, la zone UARi est implantée en bordure de la RD905, ce qui implique des enjeux de sécurité routière et d'accessibilité (et donc de stationnement). L'espace de stationnement existant revêt une importance primordiale et il était donc nécessaire de s'assurer de son maintien au titre du projet de PLU. La délimitation du secteur se limite à celle de l'emprise de la surface actuelle de stationnement. Le règlement textuel assure l'atteinte de l'objectif rechercher en soumettant les destinations admises à conditions : « les constructions et installations sont admises uniquement si elles n'engendrent pas la perte de la vocation de stationnement du secteur. Sont admis notamment les installations permettant la production d'énergie renouvelable en ombrière ».

2. La délimitation des zones à urbaniser (AU)

Conformément au Code de l'Urbanisme, « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » - article R151-20 du code de l'urbanisme.

NB : les justifications des zones AU sont davantage précisées dans les justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Les **zones 1AU** sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat insérées au sein de la morphologie urbaine et sises à proximité du cœur social et des équipements publics principaux. Ces zones participent du comblement de vastes espaces interstitiels et accueillent une mixité de destinations.



Les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Elles sont situées au sein de la morphologie urbaine et sont donc principalement englobées par les zones UA et UB, voire situées entre ces deux types de zones urbaines. Le tracé des zones 1AU est assez « aisé » en ce qu'il consiste globalement en des reliquats d'espaces non classés en zone UA ou UB. Ce tracé suit donc la même logique que celle mise en œuvre pour ces zones. Il a été conçu afin de permettre l'urbanisation effective des espaces. En certains lieux, des « dents creuses » immédiatement contiguës ont été incorporées au zonage 1AU afin de faciliter l'aménagement effectif de la zone, en particulier en matière d'accès.

- La **zone 1AUe** sont des zones à urbaniser à vocation principale d'activités, de commerce et d'équipements publics ; recouvrant des secteurs de développement économique planifiés à l'échelle intercommunale (SCoT et Communauté de communes). Ces zones 1AUe sont concernées par des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) sectorielles.

La zone 1AUe située dans la continuité du flanc Est de la zone UE « ex – STL COOP D'OR » est tracée en retrait de la RD905 afin de préserver le rideau boisé et ainsi l'intégration paysagère du site. La limite Est se fonde sur la limite cadastrale, laquelle est liée au passage de l'ancienne voie ferrée (aujourd'hui disparue).



La zone 1AUe située au croisement de la RD905 et de la RD976 est une ZAE d'intérêt intercommunal dont les limites coïncident avec les limites cadastrales. L'étendu de la zone répond aux besoins et volontés des différents acteurs au premier rang desquels la Communauté de communes Auxonne Pontailler Val de Saône.



Les zones 1AU du PLU de 2013 sont globalement reconduites dans le cadre du projet de PLU en ce qu'elles sont toujours pertinentes d'une part et qu'elles ont été validées à l'échelle supra-communale (SCoT et Communauté de communes) s'agissant des zones 1AUe d'autre part. Néanmoins, la délimitation des zones AU varie quelque peu et connaît ainsi certains ajustements parcellaires. La zone 1AUe dédiée à la création de la ZAE intercommunale est caractérisée par la plus grande évolution en ce que sa superficie est significativement accrue afin de répondre aux enjeux de développement économique réaffirmés à l'échelle supra-communale (SCoT et CAP Val de Saône).

En parallèle, le projet de PLU crée 3 nouvelles zones 1AU qui n'existaient pas en 2013, afin d'encadrer l'urbanisation des espaces interstitiels situés dans le secteur des rues de la Carre et Armand Roux.

3. La délimitation des agricoles et naturels (A et N)

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » - article R151-22 du Code de l'Urbanisme

Quant aux zones naturelles et forestières, elles sont dites " zones N " et peuvent classer les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » -article R151-24 du code de l'urbanisme

La définition des zones agricoles et naturelles se fait en déduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser. Les zones A et N recouvrent la quasi-totalité des secteurs concernés par le risque inondation. Dès lors, les zones rouges du PPRNi sont presque intégralement classées en zone A ou N.

Les **zones agricoles** sont des zones principalement dédiées à la destination d'exploitation agricole ou forestière. Leur délimitation procède des enjeux agricoles mis en évidence par le diagnostic agricole ainsi que des objectifs poursuivis par le PADD, notamment ceux tenant à faire évoluer le traitement réglementaire de certaines parcelles en cours de transformation.

La zone A principale est située en lien direct avec l'exploitation agricole de la rue des Grands Noyers, en cohérence avec le diagnostic agricole. La zone A est en principe située sur les franges urbaines et à

proximité des sièges d'exploitations agricoles. La trame urbaine est ainsi majoritairement « englobée » par de la zone Agricole. Cette dernière fait souvent figure d'espace de « transition » entre le milieu urbain et le milieu naturel. Ainsi, une séquence paysagère peut être identifiée et se caractérisant par : des constructions en zone urbaine, accompagnées de fonds de jardins parfois classés en zone UJ, succédés par un espace agricole ouvert (en zone A), auquel succède un espace naturel (classé en zone N).

Néanmoins, deux zones A sont localisées dans la plaine inondable à l'Est du territoire, à l'écart de la trame urbaine. Ce classement répond en partie à l'objectif du Conseil municipal de renaturer des parcelles de peupliers étant arrivées à terme en prairies naturelles ou extensives, tel que le prévoit le PADD. Ces parcelles étaient classées sous divers secteurs de la zone Naturelle sous l'égide du PLU de 2013. De plus, cette évolution du traitement réglementaire répond également à la logique de compensation agricole découlant de l'ouverture à l'urbanisation de parcelles autrefois agricole. Par exemple, l'emprise de la future ZAE intercommunale (classé en 1Aue au titre du PLU projet) comprend de nombreuses parcelles qui étaient auparavant à vocation agricole. Les mécanismes de compensations justifient la création de nouvelles zones agricoles en d'autres secteurs du territoire. Les secteurs identifiés répondent aux enjeux du diagnostic agricole. Il a en effet été démontré que les peupliers (en fin d'exploitation) plantés il y a plusieurs décennies, l'ont été sur des parcelles qui étaient auparavant des prairies extensives. Dès lors, le reclassement en zone agricole de ces emprises permet d'accompagner la fin de l'activité liée aux peupliers tout en revenant à l'état antérieur des choses. Cette évolution est par ailleurs soulignée comme bénéfique d'un point de vue environnemental.



La zone A comprend un **secteur Anc** situé en second rang de la rue des Rosiers, lequel est principalement dédié à la destination d'exploitation agricole ou forestière mais prévoyant un régime d'inconstructibilité presque total pour des motifs d'ordres urbanistiques, liés principalement à la préservation d'un potentiel de développement urbain à moyen ou long terme pour le village de VILLERS-LES-POTS. En effet, ce vaste espace situé entre la trame urbaine et le tracé de l'ancienne voie ferrée est stratégique pour l'urbanisation à long terme du village puisqu'il s'agit de l'un des derniers espaces situés à proximité du centre et que la commune est fortement contrainte par des infrastructures de transport (ferrées et routières) ou des risques (PPRni de la Saône secteur 1 à l'Est), ce qui limite les potentialités d'urbanisation. Un enjeu significatif de préservation de ce secteur est donc mis au jour et traduit réglementaire par le zonage Anc. Il s'agit du choix le plus rationnel et cohérent, mettant en évidence la prise en compte par les élus de la nécessité de concevoir une planification urbaine à long terme.



Ce secteur peut donc en l'état conserver sa vocation agricole mais le régime de quasi inconstructibilité permettra d'assurer que ni des constructions résidentielles ni des constructions agricoles ne viennent annihiler le potentiel de développement urbain à long terme. Par ailleurs, plusieurs prescriptions graphiques sont présentes au sein du secteur et participent à sa préservation.

Le tracé du secteur Anc suit l'alignement de la voie ferrée sur le versant Ouest et s'insère relativement proche des fonds de jardins des propriétés bâties sur les versants Nord et Est. Ce choix est une nécessité au regard de la largeur limitée de cette partie du territoire. Il est en effet essentiel de maintenir un espace suffisamment large afin d'envisager éventuellement à long terme la réalisation d'une urbanisation cohérente et optimale. La composition parcellaire et l'espace en lui-même imposent une délimitation particulière du secteur Anc. En ce secteur, le parcellaire est en effet très différent du reste du village dans la mesure où le lotissement de l'étoile présente une forme urbaine et des implantations de constructions en rupture avec l'organisation traditionnelle de Villers-les-Pots ; ce qui explique le tracé « en dents de scie ».

Les **zones naturelles** sont une zone de protection stricte. Elles assurent une protection du couvert boisé, en particulier sur l'Ouest du territoire communal, ainsi que des plaines inondables à l'Est. Les éléments boisés, les linéaires de haies, les ripisylves, les cours et plans d'eau ainsi que leurs abords... sont globalement intégrés à la zone N, ce qui leur assure un premier niveau de protection, lequel est parfois complété par l'ajout de prescriptions graphiques (ex : Espaces Boisés Classés, éléments repérés...). La délimitation de la zone Naturelle a été largement impactée par les enjeux mis en évidence par l'Etat Initial de l'Environnement (y compris les diverses études « zones humides » complémentaires). Par ailleurs, cette délimitation a été ajustée selon la démarche itérative de l'évaluation environnementale afin d'assurer la meilleure prise en compte des objectifs de développement durable. Ainsi, certains choix réglementaires ont dû faire l'objet d'arbitrages, voire de changements complets, afin de mieux prendre en compte les retours de l'évaluation environnementale. Le classement en zone N peut parfois également favoriser la préservation du patrimoine bâti et de ses abords, comme c'est notamment le cas de la Chapelle Notre Dame de la Lavée (Monument Historique)



La Carre, située au cœur du village est un espace de sociabilité et de loisirs en plein air, dans un contexte champêtre. Son classement en zone N assure sa protection et la préservation du cadre de vie du village en maintenant un vaste espace de respiration et de « nature en ville ». Du fait de son caractère enclavé dans l'urbanisation, elle ne constitue plus un lieu propice au développement de l'activité agricole, ainsi le zonage N est pertinent en ce qu'il n'exclut pas l'exploitation des parcelles cultivées restantes, mais qu'il ne permet pas le développement de nouveaux bâtiments agricoles, préservant ainsi le cadre de vie et le paysage. De même, ce traitement réglementaire maintient un potentiel d'urbanisation à long terme du secteur en évitant son

comblement. Bien qu'il ne s'agisse pas de la volonté présente du Conseil municipal, il est essentiel dans une réflexion de planification à long terme, de ne pas annihiler les potentialités de renouvellement urbain.

L'espace libre situé entre le dos des constructions des rue du Prélot et des Grands Champs est classé en zone N afin d'éviter le développement de constructions, lequel serait également préjudiciable à un éventuel développement urbain à plus long terme. En effet, ce secteur présente un intérêt et un enjeu de densification à long terme du fait de sa proximité avec le centre du village et de la possibilité d'y concevoir une liaison entre les rues des Grands Champs et/ou du Prélot et/ou l'impasse Saint Michel. De ce fait, le zonage N est le plus adapté en ce qu'il permet de laisser libre ces espaces, ce que ne permettrait pas un classement de type U (même un classement UJ serait préjudiciable) ou de type A (le risque étant d'obstruer l'espace avec des constructions agricoles).



La partie Est de cette zone N conduit donc à « déclasser les fonds de jardins correspondants, lesquels sont classés en zone UB au titre du PLU de 2013.

La zone N intègre, conformément à l'article L151.13 du Code de l'Urbanisme, un **STECAL (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) Nc** localisé sur l'emprise du stade municipal sur la rue des Prés. Ce secteur a pour objet principal de permettre la réalisation de constructions et installations répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ce secteur est concerné par le risque inondation et est intégré au PPRNi de la Saône secteur 1.



Le tracé du STECAL Nc a été délimité d'une part sur la base des limites parcellaires, d'autre part de la limite des terrains de sport existants s'agissant de la frange Est du STECAL et au droit de l'accès véhicules s'agissant de la frange Ouest. L'emprise totale du STECAL a été conçue afin d'être la moins importante possible, dans une logique de modération de la consommation d'espaces. Ainsi, le zonage du STECAL reprend simplement l'emprise déjà consommée/artificialisée et comprenant des installations et aménagements. Le STECAL a simplement pour ambition d'assouplir l'application du règlement de la zone N afin de permettre des évolutions aux équipements sportifs et de loisirs présents.

Le caractère limité du STECAL et la prise en compte des enjeux environnementaux sont accentués par la non-intégration de portions de parcelles riveraines. En effet, l'emprise initialement projetée du STECAL Nc comprenait des parcelles situées au Sud-Ouest (matérialisées dans le tracé rouge), mais cette légère extension de l'existant (qui aurait permis une extension du terrain d'entraînement et du parking) a été abandonnée au titre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser », suite à un diagnostic complémentaire « zone humide » (cf « site 13 » de la seconde session de diagnostic zones humides). En effet, le site en question est identifié comme zone humide et abrite une espèce protégée (l'Agrion de Mercure). Dès lors, en vertu d'une démarche de développement durable, le tracé finalement retenu pour ce STECAL Nc est donc un tracé « à l'économie ».

4. Le tableau des superficies

	Surface PLU (en ha)	Part sur le territoire (en %)
Zones urbaines		
UA	20,61	2%
<i>Dont Uae et Uaep</i>	1,37	
UB	52,19	5%
UJ	3,73	0%
UARI	2,94	0%
<i>Dont UARlp</i>	0,09	
UE	8,26	1%
Sous-total	87,73	8%
Zones à urbaniser		
1AU	6,48	1%
1AUE	7,87	1%
2AUE	0,00	0%
Sous-total	14,35	1%
Zones agricoles		
A	151,36	14%
Anc	7,35	1%
Sous-total	158,71	15%
Zones naturelles		
N	782,89	75%
Nc	2,69	0%
Sous-total	785,58	75%
TOTAL COMMUNE	1046,37	100%

Le présent tableau souligne que **¼ des surfaces du territoire communal sont classées en zone Naturelle**. De même, environ 15% de ce territoire est classé en zone A ce qui porte à 90% la part du territoire de Villers-les-Pots qui ne soit pas concerné par l'urbanisation.

Parmi les 10% du territoire communal affectés par les zones U et AU, les zones urbaines (U) en représentent environ 8% tandis que les zones AU consistent en le 1% restant. Dès lors, bien que des espaces soient ouverts à l'urbanisation, leur surface demeure modérée et négligeable à l'échelle du territoire de Villers-les-Pots.

(NB : la zone « 2AUE » apparaît dans le tableau bien qu'aucune surface ne soit classée ainsi et que cette zone n'existe pas dans le PLU car le projet initial prévoyait une zone 2AUE de faible taille mais qu'il a été finalement décidé de supprimer simplement toute zone 2AU).

Le présent PLU affiche une réduction de surfaces classées en zones U et AU. Il convient de noter qu'en dépit des projets de développement économiques que la commune doit endosser au titre du SCoT et de la Communauté de communes, les surfaces A Urbaniser sont réduites de plus de 50% par rapport à l'état du PLU de 2013, ce qui témoigne d'un fort effort de réduction de la consommation d'espaces.

Le PLU ne contient plus de zone 2AU, lesquelles étaient très vastes dans le PLU antérieur. Si le projet initial envisageait de maintenir une faible partie seulement de cette surface en zone 2AU, il a finalement été décidé de procéder au déclassement de la totalité de ces espaces (qui sont majoritairement reclassés en zone N) pour plusieurs motifs dont : la modération de la consommation d'espaces ainsi que la présence de plusieurs zones humides sur l'emprise de la zone 2AU située au sud de la RD905.

In fine, le projet de PLU illustre une forte croissance de la zone agricole ainsi qu'une importante réduction des zones AU. Les zones U se caractérisent par une réduction modérée, de même que les zones N.

TABLEAU DES SURFACES REVISION PLU VILLERS LES POTS

					mars-25	
ANCIEN PLU			PLU REVISE			% D'EVOLUTION
ZONES URBAINES						
Ua	18,44	UA	20,61			-8,96%
		Dont UAe	1,37			
Ub	62,69	UB	52,19			
Ubj	0,19	UJ	3,73			
Ubi	5,39	UARI	2,94			
Ue	9,65	UE	8,26			
Sous-total zones urbaines	96,36	Ss-total	87,73			
ZONES A URBANISER						
1AU	4,52	1AU	6,48			-53,59%
1AUe	7,19	1AUE	7,87			
2AUe	19,21	2AUE	0,00			
Sous-total zones à urbaniser	30,92	Ss-total	14,35			
ZONES AGRICOLES						
A	61,85	A	151,36			156,60%
dont Ai	3,85	Anc	7,35			
Sous-total zones agricoles	61,85	Ss-total	158,71			
ZONES NATURELLES						
N	569,73	N	782,89			-8,00%
Ni	210,65	Nc	2,69			
Nh	2,64					
Ngi	70,84					
Sous-total zones naturelles	853,86	Ss-total	785,58			
TOTAL COMMUNE*			1042,99	1 046,37		
*La différence de surface totale s'explique par les différences d'outils de numérisation et de fond de plan cadastral utilisé pour la numérisation						



JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES

Comme exposé précédemment, les plans graphiques font apparaître plusieurs prescriptions réglementaires, également rappelées dans le règlement textuel. Elles sont détaillées ci-après :

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

-  Espace boisé classé (L113-1 CU)
-  Limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales (R151-34 CU)
-  Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (R151-34 CU)
-  Emplacement réservé (L151-41 CU)
-  Patrimoine bâti, paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 CU)
-  Zone d'implantation des extensions et annexes des habitations repérées en zone A ou N (L151-11 CU)
-  Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N (L151-11 CU)
-  Bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zones A ou N (L151-12 CU)
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (R151-6 CU)

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES LINEAIRES

-  Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 CU)
-  Interdiction de création de nouvel accès charretier sur les RD (R151-47 CU)

Partis est pris d'exposer les choix retenus en matière de prescriptions réglementaires pour éviter toute redondance lors de l'analyse des choix retenus pour établir le règlement et assurer une cohérence des justifications.

1. Les Espaces Boisés Classés (L113-1 et suivants CU)

Les espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer sont identifiés au plan graphique au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

La plupart des parcelles concernées par la présence de forêts publiques sont classées en EBC afin de participer à leur préservation. La majorité des EBC du PLU de 2013 sont maintenus voire étendus et de nombreux autres EBC sont créés pour assurer une bonne protection des milieux boisés, conformément aux enjeux mis en évidence par l'Etat Initial de l'Environnement et soulignés dans l'évaluation environnementale. Les EBC contribuent à la préservation de la trame verte et bleue.

Le PLU maintient les EBC institués par le PLU de 2013, tout en y ajoutant de nouveaux espaces boisés. Les nouveaux espaces boisés classés sont principalement situés à l'est du territoire, dans la plaine inondable de la Saône.

2. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, d'extension ou d'annexes (L151-11 / L151-12 CU)

Le Code de l'Urbanisme encadre la constructibilité des constructions existantes repérées au sein des zones agricoles et naturelles qui n'ont pu être classées en zone urbaine. Ces constructions sont classées en zone agricole ou naturelles du fait de leur éloignement par rapport à la trame urbaine. Deux types de prescriptions sont attachées à ces constructions isolées :

Article L151-11 CU : les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (cercle jaune sur les bâtiments cadastrés sur les extraits graphiques)

Comme il sera rappelé dans le règlement, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de commissions au moment du dépôt de la demande d'autorisation :

- En zone agricole : commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- En zone naturelle : commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les prescriptions réglementaires attachées à ces constructions rappellent que le changement ne doit compromettre l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site. Il ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetées sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, de stationnement) et ce afin d'encadrer l'évolution de ces bâtiments et de s'assurer de la présence des viabilités nécessaires pour satisfaire les besoins engendrés par le changement de destination.

Pour chaque construction repérée en zone N ou A, le règlement graphique comprend également une « zone d'implantation des extensions et annexes des habitations repérées ». Cette prescription graphique matérialisée en aplats aux contours et au lettrage « V » orangé consiste en la matérialisation d'une aire restreinte au sein de laquelle sont permises lesdites extensions et annexes.

Cette prescription graphique se justifie par la nécessité de permettre aux constructions existantes de poursuivre les évolutions nécessaires du bâti existant, en dépit du classement en zone N ou A. La prescription consiste en un moyen de limiter les effets négatifs que peuvent représenter le non classement d'une habitation en zone urbaine. De plus, elle assure la pérennité des constructions isolées et évite qu'elles soient laissées vacantes en raison d'une éventuelle inadaptation aux besoins actuels des ménages. Cette mesure participe par ailleurs de la préservation du patrimoine bâti isolé en ce que les constructions en question continueront d'être occupées et entretenues voire améliorées.

Pour autant, ce repérage ne porte pas une atteinte significative aux principes des zones N et A au regard du nombre limités de constructions repérées ainsi que de la limitation des facultés d'extension/de création d'annexe via l'existence de la prescription graphique qui contraint l'implantation desdites extensions/annexes sur un secteur donné, d'une superficie limitée et cantonnée aux abords directs de la construction en question. Il s'agit en général de la (les) parcelle(s) cadastrale(s) sur laquelle(lesquelles) se situe(nt) la construction ou d'une partie de parcelle(s) selon la composition concrète des lieux.

Article L151-12 CU : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'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.

(Tracé en pointillés noirs autour des limites cadastrales des bâtiments repérés sur les extraits graphiques).

Le règlement graphique identifie également les bâtiments d'habitation situés en zone Agricole ou Naturelle pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Cette possibilité a été accordée à l'ensemble des habitations repérées en zone A ou N mais est limitée à l'habitation principale.

Ces deux dispositions ont été mises en œuvre de façon conjointe dans le cadre de ce projet de PLU. Un repérage fin des constructions isolées a été conduit afin d'assurer la meilleure prise en compte de ce type de besoins d'évolution des constructions isolées existantes.



Sur la RD905, à proximité du site ex-STL Coop d'Or, un exemple de bâti repéré en zone N est mis en évidence. Le traitement de cette construction isolée est caractéristique du traitement consacré aux constructions de ce type situées en zone A ou N du projet de PLU. En effet :

- D'une part, les bâtiments sont repérés afin de pouvoir faire l'objet d'un **changement de destination** (légende en points jaunes à l'intérieur des bâtiments cadastrés) ;

- D'autre part, le **bâti d'habitation principale existant est repéré afin de lui conférer un droit à réaliser des extensions et/ou des annexes** (légende en traits pointillés reprenant le périmètre du bâtiment d'habitation cadastré)

- Enfin, une **règle d'implantation des constructions est imposée afin de définir la zone au sein de laquelle les extensions et/ou annexes évoquées ci-avant sont réalisables** (légende orangée traversée de traits et de V). Cette zone est définie de manière raisonnable et cohérente afin d'assurer que les administrés puissent effectivement mettre en œuvre cette possibilité, sans pour autant conduire à une artificialisation trop significative d'espaces (ce cas de figure serait en effet rencontré pour le cas des maisons implantées au centre d'espaces agricoles de culture par exemple.

Par ce traitement réglementaire, les constructions existantes isolées en zone A ou N bénéficient de possibilités d'évolution qui ne leurs seraient pas dévolues par application stricte du règlement de zone A ou N. Il s'agit donc d'une mesure permettant le maintien de l'existant et son évolution modérée, sans toutefois permettre l'édification de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Il s'agit donc d'une solution permettant de prendre en compte les situations particulières, sans pour autant produire de consommation d'ENAF, ni engendrer un « pastillage » de zone urbaine.

3. Les Emplacements Réservés (L151-41 CU)

Les plans graphiques font apparaître, sur le fondement de l'article L151-41 CU, les emplacements réservés.

La majorité des emplacements sont réservés aux voies publiques, la municipalité entendant mieux relier les différentes parties du village, que ce soit au moyen de voies routières ou de chemins de mobilité douce. Cet objectif affirmé dans le PADD vise notamment à répondre aux enjeux mis en évidence par le diagnostic, lequel démontrait le manque de connexion et le relatif isolement qui caractérise certains quartiers du village, en conséquence des infrastructures de réseau qui partagent le territoire communal et d'un modèle de développement urbain passé basé sur l'étalement urbain. Les autres emplacements réservés identifiés en tant que prescriptions graphiques sont des emplacements réservés aux ouvrages publics. La plupart des emplacements réservés instaurés par le PLU de 2013 sont maintenus mais

quelques modifications voire suppressions sont à noter. En revanche, de nombreux nouveaux emplacements réservés sont instaurés.

La municipalité a conduit un vaste travail visant à la création d'emplacements réservés permettant de soutenir la dynamique de développement de liaisons véhicules et douces entre les différents secteurs du territoire communal afin de mieux relier les divers quartiers entre eux et avec le pôle central qui accueille les équipements et services. Une réflexion particulière sur les cheminements doux vise notamment à sécuriser les trajets des enfants vers les pôles scolaires et de loisirs. L'exemple du désenclavement de la Carre s'inscrit totalement dans cette dynamique.

Emplacements réservés - PLU de Villers-les-Pots - 06/2024				
LIBELLE	TXT	SURFACE	OBJET	BENEFICIAIRE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER01	1092	Création d'une voie en vue de relier la rue des Rosiers avec la rue de l'étoile	COMMUNE
Emplacement réservé aux ouvrages publics	ER02	2190	Aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	COMMUNE
Emplacement réservé aux ouvrages publics	ER03	737	Création d'un espace de stationnement et d'un espace vert	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER04	1160	Création d'une voie en vue de désenclaver la partie nord-est Carre	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER05	227	Création d'une voie en vue de désenclaver la partie sud-ouest de la Carre	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER06	506	Création d'une voie pour désenclaver la Carre	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER07	639	Réaménagement du carrefour entre les RD 905 et 976	CD COTE D'OR
Emplacement réservé aux voies publiques	ER08	1016	Réaménagement du carrefour entre les RD 905 et 976	CD COTE D'OR
Emplacement réservé aux voies publiques	ER09	429	Bargissement de la rue des Pouraïtes	COMMUNE
Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	ER10	1919	Équipement public ou d'intérêt collectif administratif ou technique de type socio-culturel	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER11	123	Bargissement du chemin piétonnier existant	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER12	1079	Bargissement du chemin communal	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER13	381	Bargissement de l'impasse et prolongement de voirie en vue d'un bouclage de la Carre	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER14	144	Bargissement de la rue des Tribuchets	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER15	858	Aménagement d'une piste cyclable	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER16	276	Aménagement d'un carrefour de desserte de la future zone d'activités intercommunale	CAP VAL DE SAONE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER17	186	Aménagement d'un carrefour de desserte de la future zone d'activités intercommunale	CAP VAL DE SAONE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER18	599	Bargissement de la rue des Gesserottes notamment en vue de créer un cheminement piétonnier	COMMUNE
Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	ER19	2896	Création d'une aire de stationnement et/ou pôle d'inter-mobilités	COMMUNE
Emplacement réservé aux ouvrages publics	ER20	333	Passage des réseaux publics	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER21	405	Aménagement du carrefour rue de la Carre- Armand Roux et/ou amélioration des chemins doux	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER22	2749	Création d'une voie reliant la rue du Prêlat et la rue des Grands Champs	COMMUNE
Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	ER23	4173	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales et/ou d'une aire de stationnement	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER24	411	Création d'une piste cyclable entre Villers-les-Pots et Auxonne	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER25	256	Création d'une voie pour relier la rue Saint Michel au secteur de l'OAP du Bourgrain	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER26	1400	Création d'une voie pour désenclaver la Carre	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER27	1811	Création d'une voie pour désenclaver la Carre	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER28	47	Création d'une voie pour relier le secteur de l'OAP des Grands Champs à la rue des Rosiers	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER29	239	Aménagement et/ou élargissement de l'intersection	COMMUNE
Emplacement réservé aux voies publiques	ER30	272	Création d'une voie pour relier la Carre	COMMUNE
TOTAL	30	28553		

Emplacement Réservé maintenu du PLU de 2013

Emplacement Réservé nouveau créé

- L'**ER01** permet de préserver l'emprise d'une future voie à créer entre la rue des Rosiers et la rue de l'Etoile, préfigurant une urbanisation à long terme du secteur Anc. Il est primordial que cette emprise ne soit pas obstruée afin de garantir à l'avenir un aménagement rationnel de ce secteur qui se trouve enclavé entre des pavillons et la limite de l'ancienne voie ferrée.

L'**ER01** maintient l'ER n°1 institué par le PLU de 2013, sa pertinence demeure inchangée. Son tracé est similaire à celui de 2013 mais est graphiquement légèrement ajusté, sur la base des modifications cadastrales réalisées depuis lors, ce qui a pour effet de rendre le chemin davantage rectiligne. Il s'agit d'une modification à la marge et purement technique.

- L'**ER02** permet de préserver l'emprise d'un secteur favorable à l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, en lien avec la conduite existante passant sous la RD905 et permettant d'évacuer le trop-plein d'eaux pluviales du secteur de la zone 1AUE au Nord de la RD905.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER03** permet d'envisager l'aménagement d'un espace de stationnement ainsi qu'un espace vert au sein du centre-bourg, à proximité des équipements publics, en particulier des établissements et équipements scolaires.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER04** permet la création d'une voie pour désenclaver la partie Nord-est de la Carre, la rendant accessible par la rue des Rosiers.

Cet ER maintient et fusionne des ER préexistants du PLU de 2013. En effet, il reprend les ER n°2 et n°4 tout en retirant la portion de l'ex ER n°2 situé en zone UA, le chemin étant suffisamment dimensionné.

- L'**ER05** vise la création d'une voie permettant de désenclaver la partie sud-ouest de la Carre.

Cet ER reprend et maintient l'ex ER n°5 du PLU de 2013, tout en l'élargissant afin d'améliorer son dimensionnement à un future voirie potentielle.

- L'**ER06** permet la création d'une voie permettant de désenclaver la partie Ouest de la Carre.

Cet ER reprend et maintient l'ex ER n°6 du PLU de 2013, son tracé demeurant inchangé.

- L'**ER07** vise un réaménagement du carrefour des RD905 et 976 au niveau de la future zone d'activité économique (1AUE). Il répond à des impératifs de sécurité routière et est créé au bénéfice du Conseil Départemental de la Côte d'Or.

Cet ER reprend et maintient l'ex ER n°7 du PLU de 2013, sa pertinence étant réaffirmée, notamment suite aux échanges avec le Conseil Départemental. Son emprise a cependant été légèrement réduite suite aux réflexions portées sur le plan d'aménagement futur de la ZAE.

- L'**ER08** vise également le réaménagement du carrefour des RD905 et 976 en permettant la création d'une voie d'accès aux constructions qui soit séparée de la RD905. Il répond à des impératifs de sécurité routière et est créé au bénéfice du Conseil Départemental de la Côte d'Or.

Cet ER reprend et maintient l'ex ER n°8 du PLU de 2013, sa pertinence étant réaffirmée, notamment suite aux échanges avec le Conseil Départemental.

- L'**ER09** consiste en un élargissement de la rue des Pourottes, laquelle possède une largeur moyenne d'environ 4 mètres à l'heure actuelle.

Cet ER maintient l'ex ER n°9 institué à cet effet par le PLU de 2013, sa pertinence étant confirmée.

- L'**ER10** a pour objet la création d'un équipement public ou d'intérêt collectif administratif ou technique de type socio-culturel. Il est créé au bénéfice de la commune et démontre un intérêt stratégique en ce qu'il permet la création d'un nouvel équipement public sur l'un des derniers espaces libres à proximité immédiate du centre-bourg.

Cet ER reprend et maintient l'ex ER n°10 du PLU de 2013, sa pertinence étant réaffirmée. Son emprise est toutefois modifiée à la hausse afin d'intégrer la totalité de la parcelle concernée, ce qui permet de mieux assurer la faisabilité de ce projet, tout en protégeant la mare située sur la parcelle.

- L'**ER11** est en lien avec l'ER10 et vise à élargir le chemin piétonnier existant afin d'assurer un cheminement doux entre le pôle « salle des fêtes » à l'Ouest et le centre-bourg (médiathèque) à l'Est.

Cet ER reprend et maintient l'ex ER n°11 du PLU de 2013, sa pertinence étant réaffirmée. Son emprise est toutefois modifiée à la baisse et se limite à la portion traversant la parcelle concernée par l'ER11. En effet, le PLU de 2013 intégrait une portion de parcelle qui a depuis lors été bâtie.

- L'**ER12** vise à élargir un chemin communal permettant l'accès à un autre chemin perpendiculaire situé plus à l'Est.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER13** vise à élargir l'impasse de la Carre et à prolonger la voirie existante dans l'objectif d'assurer le bouclage de ce secteur. Cet ER participe de la dynamique visant à désenclaver le secteur central de la Carre.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER14** vise à élargir la rue des Tribuchets, en cohérence avec les perspectives de développement de la ZAE sur la zone 1AUE riveraine. Ce projet s'inscrit dans un objectif de sécurité routière et d'amélioration du dimensionnement de la voirie.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER15** consiste en l'aménagement d'une piste cyclable parallèle à la rue des Prés en direction du stade, ce qui s'inscrit dans l'objectif visant à aménager une liaison douce entre le bourg de Villers-les-Pots et l'entrée Est du village vers le pont sur la Saône (en direction d'Auxonne et de la gare d'Auxonne-Tillenay).

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- Les **ER16 et 17** visent l'aménagement d'un carrefour de desserte de la future zone d'activités intercommunale. Ces ER ont été réfléchis en lien avec le Conseil Départemental dans un objectif de sécurité routière, dans le secteur le plus favorable à la création de la future « porte d'entrée » de la zone 1AUE en question.

Ces ER n'existaient pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER18** vise l'élargissement d'une portion de la rue des Gesserottes, notamment en vue de la création d'un cheminement doux entre le secteur gare et en direction de la future zone d'activités intercommunales. Prenant en compte des impératifs de sécurité routière et de développement des mobilités douces (y compris l'intermodalité), cet ER s'inscrit dans la perspective de développement de la ZAE.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER19** est situé dans un secteur stratégique à proximité immédiate de la gare TER de Villers-les-Pots. Il vise donc la création d'une aire de stationnement et/ou d'un pôle d'inter-mobilités. Cet ER s'inscrit dans une dynamique de développement durable en favorisant le recours aux mobilités douces et aux transports en communs. Il vise aussi à favoriser les conditions de réouverture de la gare de Villers-les-Pots dans un contexte de saturation de la gare d'Auxonne et de relance du ferroviaire.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER20** est dédié aux ouvrages publics en ce qu'il vise le passage des réseaux publics de manière parallèle à la rue Armand Roux. Cet ER vise à répondre aux besoins liés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement de ce secteur du village impacté notamment par la topographie.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER21** vise l'aménagement du carrefour des rues Armand Roux et de la Carre et/ou l'amélioration des cheminements doux dans ce secteur. Le secteur est concerné par plusieurs OAP, le développement de l'urbanisation, notamment par densification nécessite d'anticiper les impacts sur les flux routiers de même qu'il convient de sécuriser les cheminements doux.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER22** vise la création d'une voie permettant de relier la rue du Prélôt et la rue des Grands Champs. Il permet d'assurer le développement à long terme de ce secteur situé à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements publics. Il assure également une meilleure connexion de deux espaces d'extension urbaine pour le moment isolés. Cet ER compose avec le tracé d'un chemin existant tout en prévoyant une emprise plus importante, permettant ainsi un futur aménagement suffisamment dimensionné. Cet ER permet d'éviter l'obstruction de la voie ainsi que l'enclavement de ce secteur.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER23** situé à proximité des établissements « ex-DIANA » vise la création d'installations d'intérêt général, notamment la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales et/ou d'une aire de stationnement. En effet, l'urbanisation d'espaces interstitiels situés au cœur de la morphologie urbaine, notamment rue du Bourgarain, est l'occasion d'anticiper les phénomènes de ruissellement, un ouvrage de gestion des eaux pluviales permettant dès lors d'assurer la gestion d'un « trop-plein » d'eau en cas d'épisode de ruissellement significatif. Par la même occasion, la création d'emplacements de stationnement pourrait permettre de sécuriser et pacifier les circulations dans le centre du village, en particulier en lien avec l'activité industrielle du site évoqué ci-avant.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER24** dédié aux voies publiques vise la création d'une piste cyclable entre Villers-les-Pots et Auxonne, dans un objectif de mobilités douces sécurisés. Cet ER, créé en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de mobilités douces, consiste en la continuité de l'ER15, ces deux ER étant instaurés sur les parties du parcours entre Villers-les-Pots et Auxonne ne bénéficiant pas déjà d'une certaine maîtrise foncière par la collectivité.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER25** réservé aux voies publiques consiste en la création d'une voie pour relier la rue Saint Michel au secteur de l'OAP du Bourgarain. L'objectif étant de désenclaver au maximum ce secteur soumis à OAP en le connectant au mieux au centre-bourg et notamment à ses équipements publics, en particulier les écoles. Cet ER permet un trajet plus direct, plus rapide et plus sécurisé vers le centre-bourg et est situé sur l'un des seuls (voire le seul) emplacements effectivement accessibles à l'heure actuelle sur la rue Saint Michel.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER26** réservé aux voies publiques vise la création d'une voie pour désenclaver la Carre via un chemin préexistant débouchant sur la Rue Armand Roux. Cet ER s'inscrit dans la logique globale visant à désenclaver la Carre en créant des chemins d'accès permettant d'assurer un bouclage du secteur. L'objectif principal est de pérenniser et institutionnaliser des « accès » et « chemins » de mobilités douces officiels nés de l'usage des habitants. Cette volonté est accentuée par le développement d'équipements publics de loisirs en plein air sur la Carre.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER27** réservé aux voies publiques assure le bouclage de la Carre en ce qu'il relie les autres emplacements réservés principaux qui quadrillent le secteur.

Cet ER existait en partie sous l'égide du PLU de 2013. Son emprise a cependant été réétudiée dans le cadre de ce nouvel ER27 afin de mieux répondre aux besoins tirés du développement d'équipements de loisirs sur le secteur de la Carre. Il est donc désormais moins long en ce qu'il ne se poursuit plus jusqu'à

la rue de la Tuilerie, mais plus large dans le secteur central, en lien avec les équipements nouvellement créés. Il convient de noter que les emplacements réservés institués par le PLU en projet poursuivent, au moins en partie, le projet de bouclage en mobilités douces instauré par le PLU de 2013. Si certains changements sont matérialisés, c'est principalement en raison : de la réalisation effective ou en cours de ces cheminements en application du PLU actuel, et du besoin de modifier à la marge les contours ou l'emprise des emplacements réservés suite aux constats du diagnostics.

- L'**ER28** réservé aux voies publiques vise la création d'une voie pour relier le secteur de l'OAP de la rue des Grands Champs à la rue des Rosiers. Cet ER de faible emprise vise une fois encore à maximiser les déplacements doux au sein du village ainsi que les interconnexions entre les différents quartiers.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER29** vise l'aménagement et/ou l'élargissement de l'intersection de la rue Armand Roux et de la rue des Prés. Cet ER s'inscrit dans un objectif de sécurité routière

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

- L'**ER30** consiste en la création d'une voie pour relier la Carre depuis la rue des Rosiers (au niveau du chevet de l'église). Cet ER participe de l'objectif de maillage/bouclage de la Carre en renforçant son accessibilité depuis et vers le centre-bourg, notamment pour sécuriser et améliorer l'accès aux équipements sportifs et de loisirs implantés sur la Carre. Cet ER est localisé sur l'un des accès *de facto* vers la Carre et permet d'en faire un accès *de jure*.

Cet ER n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013.

4. Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (R151-6 CU)

Le règlement graphique fait figurer, conformément à l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, une prescription réglementaire permettant de matérialiser les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP sectorielles sont donc traduites d'un point de vue réglementaire également sur le plan graphique du PLU.

Il est ainsi possible de constater la présence de 5 OAP sectorielles à vocation principale d'habitat et de 2 OAP sectorielles à vocation principale d'activités. Le contenu des OAP est détaillé et justifié dans la partie afférente aux OAP.

Le PLU de 2013 prévoyait des OAP sur la zone 1AUe ainsi que sur les deux zones d'habitat 1AU. L'emprise des nouvelles OAP sectorielles est adapté aux nouvelles zones classées en 1AU, mais les 3 anciennes OAP du PLU de 2013 sont, au moins en partie, reconduites dans le futur PLU. Ceci signifie que les 3 anciens secteurs soumis à OAP en 2013 le sont toujours dans le projet de PLU révisé, bien que l'emprise exacte soit mise à jour au titre des enjeux mis en évidence par le diagnostic et des objectifs du PADD.

Les OAP permettent également de mieux maîtriser l'urbanisation et l'aménagement des secteurs laissés « libres » jusqu'ici, pour une utilisation rationnelle et optimale du foncier, en cohérence avec les objectifs du PADD.

5. L'interdiction de création de nouvel accès charretier sur les Routes Départementales (R151-47 CU)

Le règlement graphique fait apparaître une prescription réglementaire linéaire visant les conditions de desserte des constructions situés sur le versant Nord de la RD905 et situées entre la rue des Gesserottes et la RD976. Cette prescription vise à interdire la création de nouveaux accès charretiers sur la RD905 et la RD976 sur le linéaire identifié, pour des motifs tenant en priorité à la sécurité routière, en considération des recommandations du Conseil Départemental de la Côte d'Or. Il est en effet dangereux de multiplier les accès sur la Route Départementale, cette dernière étant concernée par une importante fréquentation, en particulier en raison de sa connexion à l'autoroute A36 sur la commune riveraine de Soirans.

Dès lors, en cas de densification de la zone urbaine sur ce linéaire, il conviendra que les accès des nouvelles constructions soient implantés sur des accès préexistants afin de ne pas créer de nouvel accès sur la Route Départementale.

Cette condition de desserte n'existait pas sous l'égide du PLU de 2013 et sa création se justifie par les impératifs de sécurité routière.

6. Le patrimoine bâti, paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 CU)

Le règlement graphique comprend des prescriptions réglementaires surfaciques et linéaires visant la protection du patrimoine sur le fondement de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs éléments du patrimoine sont ainsi repérés et protégés, selon des motifs différents mais parfois complémentaires, un verger pouvant à la fois être protégé pour son intérêt écologique et son intérêt historique dans la mesure où d'une part, il accueille de la biodiversité et consiste en un élément d'intérêt écologique et où d'autre part il est le témoignage historique d'un mode de vie rural et s'inscrit comme élément de transmission intergénérationnelle.

La commune ne comportant que peu d'éléments de patrimoine bâti concernés par des régimes de protection de type Monument Historique, le Conseil municipal a entendu apporter, au travers du PLU, une forme de protection des éléments bâtis. Ceci se justifie d'autant plus dans la mesure où le modèle de développement urbain qui a été mis en œuvre par le passé à Villers-les-Pots a participé à porter atteinte à la préservation du patrimoine local.

Ainsi, cette protection repère des constructions, en particulier au regard de leur architecture et/ou de leur caractère patrimonial. Certaines des constructions repérées avaient par ailleurs été mises en évidence dans le diagnostic urbain en tant que « bâti remarquable » ou comme comprenant des « caractéristiques architecturales du bâti ancien » (comprendre des matériaux, un aspect extérieur et/ou des techniques constructives traditionnelles).

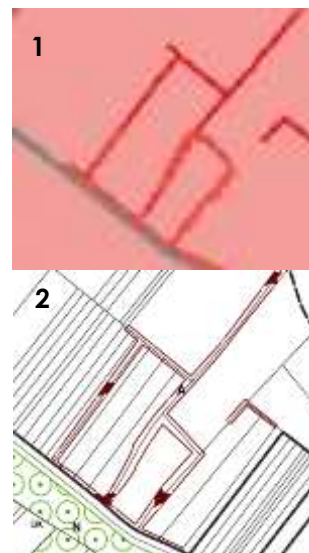
A titre d'exemple et pour ne pas citer chacune des constructions, il est possible de mentionner :

- La bâtisse du début du XXème siècle de type « maison bourgeoise », située au Nord de la rue de la Chapelle, en limite de la voie ferrée ;
- La bâtisse du XIXème siècle de type « maison de maître », située sur la rue Saint Michel en face de l'église ;
- La bâtisse située à proximité des établissements « ex-DIANA » sur la rue du Bourgarain.



Le Conseil municipal a entendu conduire un PLU ambitieux en matière de préservation des haies et de la nature en ville, en cohérence avec les orientations du PADD et dans la poursuite des actions conduites par la commune de VILLERS-LES-POTS qui visent notamment à favoriser le maintien et la plantation de haies. Le repérage d'éléments du patrimoine naturel sur le fondement de l'article L151-19 CU s'inscrit donc dans cette dynamique. A cet effet, le PLU a entendu repérer de nombreux éléments végétaux, boisés, linéaires d'arbres et/ou de haies, parcs privés, ripisylve, vergers...

Ce repérage procède notamment du diagnostic écologique mis en évidence par l'Etat Initial de l'Environnement. Dès lors, un grand nombre de haies, bosquets, vergers, boisements ou autres alignements présentent un « intérêt écologique fort » (légende traits rouges foncés sur la figure 1 ci-contre) qui est régulièrement traduit réglementairement au PLU par un repérage comme l'illustre l'extrait du plan graphique ci-contre (figure 2).



La protection de ces aménités participe tant à la préservation/l'amélioration du cadre de vie (nature en ville...) que de la prise en compte des considérations environnementales (trame verte et bleue, biodiversité...). Le travail conduit dans le cadre du PLU repère dès lors un nombre significatif de linéaires de haies. La protection des haies est une volonté politique ainsi qu'un enjeu local dans la mesure où la commune fait partie des territoires au sein desquels la trame bocagère a été pratiquement annihilée suite à l'évolution des pratiques agricoles à partir de l'après 1945.

Si la distinction entre prescription réglementaire linéaire et surfacique n'a que peu d'intérêt, il convient de donner quelques exemples de chaque sorte afin d'apporter à la compréhension du règlement graphique.

L'alignement de platanes de part et d'autre de la RD905 sur la partie Sud-Est du territoire communal est concerné par une prescription réglementaire linéaire, adaptée à la typologie de l'élément à protéger. Cette protection se justifie notamment d'un point de vue paysager en ce que l'alignement donne du caractère et une réelle identité à l'entrée de ville. Il témoigne également d'une caractéristique paysagère passée, ce type d'alignement ayant été largement supprimé à l'échelle nationale au cours des dernières décennies.



Par comparaison, le vaste parc arboré d'une propriété privée de la rue des Grands Champs est concerné par une prescription réglementaire surfacique, laquelle est adaptée à la typologie du parc et des éléments boisés/végétaux.

Ce régime de protection n'existait pas dans le PLU de 2013 mais se justifie dans la mesure où il vise à protéger davantage les éléments du patrimoine communal. Il répond notamment aux objectifs du PADD, lesquels découlent de l'état des lieux présenté dans le diagnostic.

7. Les limitations et interdictions de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (R151-34 CU)

Le règlement graphique fait figurer des prescriptions graphiques au sein desquelles la constructibilité est limitée, voire interdite, pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Fondée sur l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, qui dispose notamment que :

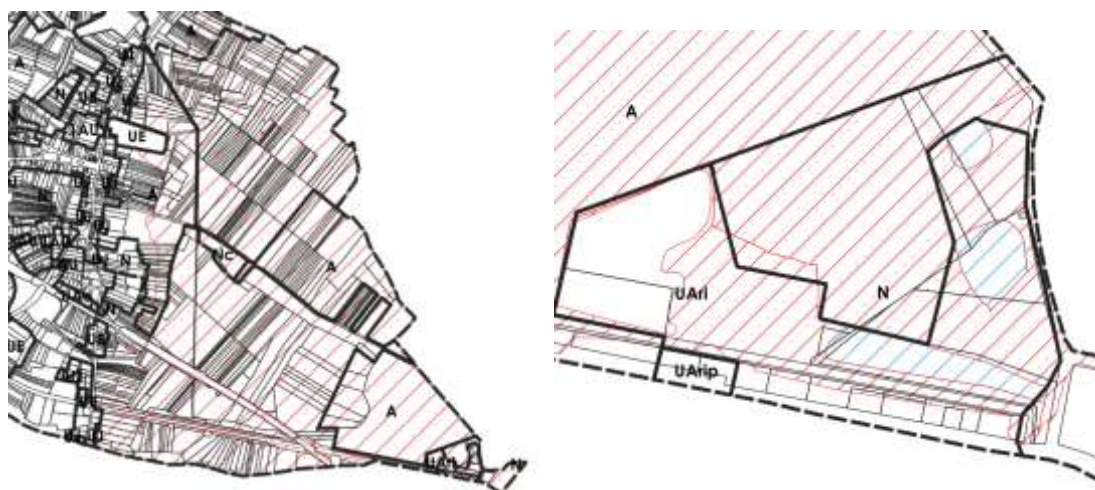
« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;(...) ».

Au sein du PLU de Villers-les-Pots, cette prescription vise à retranscrire les zones de prescription et d'interdiction (zone bleue et rouge) instituées par le PPRNi (Plan de Prévention des Risques Naturels inondation) de la Saône secteur 1. En effet, la commune est fortement impactée par le risque inondation sur son flanc Est. Le PLU entend assurer sa conformité avec le PPRNi, lequel contraint la constructibilité selon des modalités différentes selon qu'il s'agisse de zones rouges ou bleues.

Le règlement graphique du PLU transpose le PPRNi de la sorte :

- Les zones rouges (donc d'interdiction) du PPRNi sont représentées sous la prescription graphique « Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général ». (La zone rouge est la plus représentée sur le territoire communal au titre du PPRNi, ce qui explique que la prescription graphique y étant attachée au PLU soit majoritaire).
- Les zones bleues (donc de prescription) du PPRNi sont représentées sous la prescription graphique « secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général ». (La zone bleue est la moins représentée sur le territoire communal au titre du PPRNi, ce qui explique que la prescription graphique y étant attachée au PLU soit minoritaire).

Le règlement graphique met donc en évidence une transposition du PPRNi de la Saône secteur 1. Cette dernière n'a pas pour conséquence de porter atteinte à la mise en œuvre du Plan en question. En effet, en tant que servitude d'utilité publique, le PPRNi s'impose au PLU. Le PLU de Villers-les-Pots a été conçu de manière à prendre en compte le PPRNi et à respecter son contenu, les documents graphiques du PLU assurant simplement le report du périmètre de ce dernier. Le règlement du PPRNi s'applique de plein droit et prime sur le règlement du PLU. De la sorte, il est rappelé dans le règlement du PLU que les prescriptions du PPRNi s'appliquent. A titre d'exemple, c'est notamment le cas au sein la zone UARi, une zone urbaine impactée en partie par le PPRNi et dont certains secteurs font l'objet d'une interdiction ou d'une limitation de la constructibilité.



Captures d'écrans du plan graphique avec report des zones rouges et bleues du PPRNi de la Saône secteur 1.

Le PLU de 2013 représentait graphiquement les secteurs impactés par le PPRi sous la dénomination : « Zone inondable (PPRI) ». Il ne s'agissait donc pas du même outil réglementaire.

III. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES



PRESENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'OAP

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. Les lois Grenelle et ALUR étendent le champ d'action de ces dernières.

D'après l'article R151-6 du même code, « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

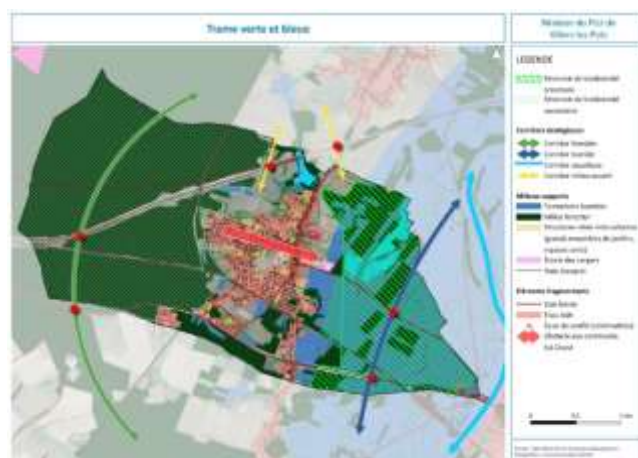
Certains secteurs (OAP sectorielles) et enjeux (OAP thématiques) du territoire font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles sera appliquée une notion de compatibilité (art. L. 152.1 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée). Cette notion de compatibilité est à différencier de celle de « conformité », appliquée aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements). Le rapport de compatibilité exige que les opérations ne fassent pas obstacle ou remettent en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus.

C'est donc dans une optique de souplesse que les élus ont fait le choix de traduire certaines mesures d'aménagement au titre des orientations d'aménagement et de programmation et non au titre du règlement. Pour les zones AU, il s'agit de prendre en considération le fait que les études menées dans le cadre du PLU ne sont pas des études pré opérationnelles et que des éléments techniques (abordés de manière générale) puissent imposer des contraintes ou cas particulier qui ne peuvent être pris en compte au moment de l'élaboration des OAP.

Les OAP thématiques

Le présent PLU contient une OAP thématique intitulée : « **OAP continuités écologiques** ». Cette OAP thématique est également surnommée « OAP loi climat » dans la mesure où son intégration au PLU est une exigence de l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme, découlant de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Elle vise à « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Dès lors, il a été question de délimiter les continuités écologiques, notamment en s'appuyant sur la trame verte et bleue identifiée par l'Etat Initial de l'Environnement. Il est apparu que deux corridors écologiques principaux sont présents à Villers-les-Pots : un corridor forestier sur la partie Ouest du village ainsi qu'un corridor humide sur sa partie Est. La trame urbaine située au centre du village constitue un obstacle significatif, aggravé par la présence d'infrastructures de transports (voies ferrées et routières). Toutefois, cette trame urbaine met en évidence l'existence de corridors semi-urbain, le tissu bâti connaissant des discontinuités. De même, des espaces de respiration/de nature en ville s'inscrivent comme des espaces relais pour les continuités écologiques. L'OAP thématique vise à protéger les continuités écologiques. Les choix retenus pour concevoir cette OAP sont essentiellement basés sur le report des principes de la trame verte et bleue mise en évidence par l'Etat Initial de l'environnement.



L'OAP identifie les réservoirs de biodiversité et ambitionne leur préservation. Dès lors, les porteurs de projets doivent respecter cet objectif de préservation. Si l'OAP ne s'impose que dans un rapport de

compatibilité, les éléments à préserver évoqués dans l'OAP thématique sont largement repris et protégés par le règlement (lequel s'impose dans un rapport de conformité), en particulier au titre de prescriptions graphiques (EBC, éléments repérés de type L151-19 CU...). Dès lors, l'OAP thématique fixe un cadre et de grands objectifs de préservations, conformément à ce qu'impose le Code de l'urbanisme, mais le règlement apporte bien davantage de protections, en cohérence avec les objectifs portés par la municipalité et retranscrits dans le PADD.

Les principales orientations de l'OAP continuités écologiques sont :

- La préservation des ensembles végétalisés et des réseaux de haies : l'OAP justifie de la protection de ces éléments par l'objectif de préservation des continuités écologiques. Cette préservation est réaffirmée et renforcée par la mention d'une réelle protection au titre du règlement graphique du PLU.
- L'insertion paysagère des constructions nouvelles dans la trame urbaine : la plantation d'espèce végétales locales est indiquée, participant à la fois de la préservation du cadre de vie et des continuités écologiques.
- La perméabilité des franges urbaines : il est justifié de favoriser la perméabilité des franges urbaines afin de ne pas faire obstacles outre mesure aux continuités écologiques. L'OAP prévoit ce principe, tout en la précisant avec des éléments concrets tels que la mise en œuvre de petits passages à faune dans les clôtures.

L'OAP apporte une certaine souplesse à cette logique de préservation en prévoyant des exceptions et ajustements adaptés aux cas d'espèce. Dès lors, la perméabilité des clôtures n'est pas imposée lorsque des « difficultés techniques avérées » sont constatées ou que celle-ci conduit à « diriger la petite faune vers des routes de transit ». On peut ici voir un équilibre entre des objectifs de préservation à la fois légitimes et ambitieux, et un pragmatisme nécessaire, lequel favorise l'acceptabilité et une meilleure compréhension des orientations. De même, l'OAP prévoit la possibilité du retour de certaines parcelles de la plaine inondable de la Saône à de la prairie extensive. Cette possibilité semble de prime abord contraire à un objectif de préservation, mais répond en réalité à une logique visant à être plus favorable au milieu, en particulier aux espaces animales ou végétales de la zone Natura 2000.

En somme, l'OAP continuité écologique assure une synthèse des enjeux liés aux continuités écologiques et vise la préservation de celles-ci en permettant la protection des éléments existants et en visant à limiter les obstacles aux continuités, que ce soit au sein de la trame urbaine existante ou dans les projets à venir. Si l'intérêt de l'OAP est manifeste, les objectifs qu'elle poursuit sont d'autant plus renforcés par la traduction réglementaire complémentaire qui est proposée dans le règlement graphique.

Le PLU de 2013 ne comprenait pas d'OAP de ce type en ce qu'il s'agit d'une nouvelle exigence découlant de l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience de 2021.

Les OAP sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation des zones de développement futur participent à préserver la qualité de l'espace public, lequel doit être réalisé dans les règles de l'art afin d'être intégré à terme dans le domaine public communal.

Les OAP s'attachent à encadrer l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sur la base des dispositions du Code de l'Urbanisme. Cet échéancier a deux ambitions : assurer une urbanisation cohérente et régulière des zones à urbaniser d'une part, et calibrer la consommation d'ENAF (et/ou artificialisation) réalisée sur les années d'application projetées du PLU. Cet échéancier prend en considération les enjeux liés aux réseaux, notamment ceux liés aux eaux usées et aux eaux pluviales.

Les prescriptions communes à l'ensemble des OAP :

Le fascicule des OAP prévoit des dispositions communes à l'ensemble des zones soumises à orientations d'aménagement. Il assure en premier lieu un rappel de la notion de compatibilité, permettant aux porteurs de projets de bien mesurer le degré de contrainte qu'impliquent les OAP. Ce rappel est un moyen d'assurer la meilleure compréhension possible de l'outil OAP.

Le fascicule assure également un rappel de certaines notions qui sont employés dans les OAP :

- La notion de logement aidé : la définition apportée à cette notion lui confère une compréhension non restrictive. En effet le logement aidé couvre un éventail relativement large de dispositifs, ce qui se justifie par la volonté d'assurer une mixité sociale qui soit la plus adaptée au milieu rural. En effet, le logement aidé ne renvoie pas uniquement au logement social de type HLM car ce dernier n'est qu'une des composantes du logement aidé et qu'il ne répond qu'à une faible proportion des besoins en mixité sociale en milieu rural.
- La notion des formes d'habitat : le fascicule OAP s'attache à définir les typologies d'habitat afin d'assurer la meilleure compréhension possible pour les porteurs de projets et assurer la réalisation des objectifs de densité et de production de logements envisagés par le PLU.
 - L'habitat individuel isolé : défini comme une construction ne comprenant qu'un logement et desservi par une entrée individuelle.
 - L'habitat individuel jumelé : habitat individuel implanté sur une limite séparative, accolé à une autre construction (mitoyenneté).
 - L'habitat individuel dense (ou maison en bande) : habitat individuel mitoyen de plusieurs logements individuels.
 - Le logement intermédiaire : forme d'habitat entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif. Il est caractérisé par un groupement de logement superposés mais disposant d'un accès individualisé et d'espaces extérieurs privatifs spacieux.
 - Le logement collectif : habitat regroupement plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par un hall commun.
- La notion d'opération d'aménagement d'ensemble : les OAP imposent la plupart du temps le recours à une opération d'aménagement d'ensemble de la zone

Les secteurs soumis à OAP permettent de répondre à la densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare. Cette densité a été modulée à l'échelle de la commune, c'est-à-dire qu'elle est rendue plus forte ou plus modérée selon les secteurs, en raison de divers motifs (et en particulier tenant aux caractéristiques propres au secteur). Les OAP assurent une planification rationnelle et répondant aux enjeux et objectifs retranscrits dans le PADD. Il s'agit notamment d'une décomposition des objectifs de production de logements (et d'accueil de population liée) et de consommation d'espaces au sein des différents secteurs. Les OAP contraignent de façon plus ou moins restrictive l'initiative individuelle afin de répondre à ces enjeux globaux (lesquels ne seraient pas atteints en cas de simple classement constructible des zones concernées en raison des cas de rétention foncière...).

L'ensemble des OAP sectorielles intègrent la séquence « éviter-réduire-compenser » afin de limiter les impacts éventuels sur de potentielles zones humides. Le territoire communal situé dans la plaine du Val de Saône est particulièrement impacté par l'enjeu « zone humide », ce qui implique de mettre en œuvre cette séquence du droit de l'environnement. De même, les OAP reprennent globalement un principe de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les rejets dans les réseaux. Ces deux notions mettent en évidence l'orientation environnementale apportée au projet de PLU et traduit dans ses OAP. L'annexe 5.1 du fascicule d'OAP comprend des recommandations visant la bonne gestion des eaux pluviales, ce qui permet de mieux faire comprendre aux porteurs de projets les enjeux et attendus d'une gestion intégrée des eaux pluviales.

Les OAP sont caractérisées par la prise en compte d'une accessibilité et d'une desserte qui ne soit pas uniquement véhicules. En effet, les mobilités douces (piétonne/cyclables notamment) ont été envisagées lors de l'élaboration des OAP afin de répondre aux objectifs de mobilités douces à l'échelle

communale (tels qu'ils sont notamment évoqués dans le PADD). Ces questionnements visent un meilleur maillage « doux » du territoire. Si celui-ci est parfois traduit au moyen d'emplacements réservés, il est globalement souligné dans les principes de desserte des secteurs soumis à OAP.

De manière générale, les secteurs soumis à OAP intègrent des prescriptions visant une intégration architecturale et paysagère. En effet, la commune entend assurer que les nouvelles constructions réalisées dans ces zones AU soient intégrées au paysage existant. L'intégration paysagère est ainsi régulièrement déclinée au moyen de la plantation de haies champêtres et diversifiées, lesquelles ont un impact paysager et écologique.

La justification par OAP :

L'OAP 1 : La zone 1AUE de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) intercommunale

L'OAP 1 vise à encadrer l'urbanisation de la future ZAE intercommunale au croisement des RD905 et 976. Cette OPA a été élaborée suite aux divers échanges avec les Personnes Publiques Associées et plus particulièrement celles qui sont directement concernées par son développement, en particulier la Communauté de Communes Auxonne Pontailier Val de Saône qui porte le projet (la compétence économique étant dévolue à l'EPCI). L'emprise de l'OAP est intégrée à une zone 1AUE (vocation économique).

La localisation de la ZAE (et de l'OAP associée) se justifie par le maintien de la localisation initiale du PLU de 2013. En effet, le PLU de 2013 classait déjà une partie de ce secteur en zone 1AUE et le couvrait d'une OAP. Le projet de PLU poursuit ceci, tout en prévoyant une emprise foncière plus importante en superficie. Cette extension de la zone 1AUE résulte de la reconfiguration du développement économique à l'échelle communale, intercommunale et du SCoT. En effet, la plupart des zones AU (1AU ou 2AU) économiques du territoire sont réduites voire supprimées. La zone 1AUE dédiée à la ZAE sur le territoire de Villers-les-Pots revêt toutefois un enjeu stratégique et il a été décidé de concert de renforcer celle-ci en étendant un peu sa surface. Cette extension est bien inférieure à la réduction des autres zones 1AUE/2AUE du territoire.

Il convient de noter que le maintien de cette localisation est pertinent dans la mesure où des opérations ont déjà été conduites pour assurer le développement de cette ZAE : études de la communauté de communes, procédures de compensations agricoles concernant les parcelles d'exploitant situées dans l'emprise de la future ZAE...

La ZAE est concernée par une OAP comprenant 2 sous-secteurs, lesquels permettent un phasage de l'aménagement dans le temps. Ce phasage assure une urbanisation cohérente, rationnelle et optimale du foncier constructible, tout en permettant un cadencement de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). La première phase est située au Sud, vers la RD905 tandis que la seconde phase, prévue à compter de 2030 est située plutôt vers le Nord de la zone. Ce phasage répond par ailleurs aux projections de développement réalisées par la CAP Val de Saône.

Le parti pris de l'OAP est d'assurer une intégration optimale de la zone dans son environnement. De la sorte, l'aspect qualitatif est recherché tant concernant l'insertion architecturale que paysagère. La ZAE vise à être une zone d'activités contemporaine, intégrant les enjeux de notre époque. La position du site en entrée de ville a été prise en compte. De la sorte, l'OAP prévoit de nombreux principes d'aménagements paysagers. En effet, des marges de recul sont imposées d'une part pour ne pas rapprocher de manière trop importante l'urbanisation de l'axe routier. Ceci permet de prendre en compte l'étude d'entrée de ville découlant de l'application de la loi Barnier. De plus, l'intégration paysagère passe par le maintien des façades arborées/boisées existantes en bordure de la RD905 et au croisement de cette voie et de la RD976. L'intégration paysagère participe par ailleurs de la préservation des enjeux environnementaux : gestion des eaux pluviales, préservation de la faune et de la flore... La gestion des eaux pluviales à la parcelle est le principe retenu, toutefois l'OAP met en évidence la possibilité d'évacuer un éventuel trop plein vers un bassin déporté via un exutoire existant.

L'accès principal à la future ZAE a été discuté avec les personnes publiques associées (notamment le Conseil Départemental et la CAP Val de Saône) et il a été décidé de le déplacer sur la RD976 et non plus à l'angle de la RD905 comme cela était initialement prévu dans l'OAP sectorielle du PLU de 2013. Ce changement répond à des préoccupations de sécurité routière ainsi qu'au maintien de la façade boisée et de la noue naturelle existante de recueil des eaux pluviales. Un accès secondaire dédié aux véhicules de secours est néanmoins prévu au Nord de l'OAP, dans une logique visant une meilleure prise en compte des enjeux de sécurité.

Le PLU de 2013 comprenait une OAP sectorielle dédiée à la zone 1AUe située au croisement des RD905 et 976. En somme le projet de PLU reprend l'esprit de l'OAP afférente du PLU de 2013. Pour autant, si l'objectif et le secteur sont identiques, l'OAP se veut malgré tout différente, notamment en ce qu'elle couvre une surface plus importante que celle de 2013 en intégrant les parcelles plus au Nord jusqu'à la rue des Tribuchets. Les changements dans l'ampleur de la zone 1AUe et donc de l'OAP afférente, se justifient par les évolutions du contexte et des projets portés par le SCoT et la Communauté de communes Auxonne Pontallier Val de Saône. La réflexion globale et intercommunale a abouti à concentrer le développement économique dans ce secteur, d'autres localisations ayant été abandonnées (y compris sur le territoire de Villers-les-Pots : cas du déclassement de la vaste zone 2AUe située au Sud de la RD905). Toutefois, le phasage de l'aménagement de la zone en deux sous-secteurs s'inscrit, dans une certaine mesure, dans la logique de l'OAP du PLU de 2013 puisque c'est la partie Sud de la zone qui sera aménagée en premier lieu, soit celle coïncidant relativement avec le contour de l'OAP de 2013.

L'OAP 2 : La zone 1AU de la rue des Grands Champs

L'OAP 2 concerne une zone 1AU à vocation principale d'habitat, ce qui se justifie au regard de son insertion dans un contexte pavillonnaire au sein de la trame urbaine et à proximité du centre-bourg et de ses équipements et services. Cette OAP permet d'encadrer l'urbanisation d'un vaste espace interstitiel situé dans la morphologie urbaine, lequel revêt une importance stratégique au regard de sa situation géographique.

L'OAP détermine la programmation de la zone et n'impose pas le recours à une opération d'aménagement d'ensemble. Ce choix, plutôt exceptionnel s'agissant des grandes OAP du territoire communal, s'explique par la maîtrise de la totalité du foncier par la Commune, ce qui assure que les objectifs poursuivis par le PLU et retranscrits dans l'OAP seront mis en œuvre. En effet, la commune a procédé depuis plusieurs décennies à des acquisitions foncières afin de maîtriser cette emprise libre au sein de la trame urbaine. La présente OAP vise donc principalement à afficher la programmation et la desserte de la future zone AU dans la mesure où la collectivité assurera l'atteinte des objectifs.

La programmation de la zone est fixée à environ 28 logements, soit une densité de l'ordre de 16.5 logements par hectare. Cette densité se veut plus importante que dans d'autres secteurs du territoire en ce que la maîtrise foncière par la commune permet d'assurer une densité plus importante tout en assurant un cadre de vie qualitatif. De plus, d'autres zones AU étant déjà concernées par des permis d'aménager accordés (sous l'empire des règles du PLU de 2013), il a été nécessaire de « compenser » les opérations dont la densité est plus faible, afin d'aboutir à une densité brute globale moyenne d'environ 15 logements par hectare pour les zones AU. Cette densité « brute globale » impliquant justement que l'effort de densité est plus ou moins important selon les secteurs en raison de différents facteurs (contexte préalable à la révision du PLU, configuration de la zone, dimensionnement des réseaux, organisation du foncier...).

La mixité des typologies d'habitat permet de répondre aux objectifs de densité et de mixité à la fois sociale et intergénérationnelle. En effet, l'OAP ambitionne notamment 15% de logements destinés aux seniors, ce qui s'intègre dans la volonté des élus de développer une offre de logement adaptée aux besoins des seniors, leur permettant de rester sur le territoire communal, tout en participant au renouvellement urbain. Cette OAP illustre la volonté communale de ne pas prévoir un modèle de développement orienté uniquement sur le pavillon individuel. En effet, bien que la commune soit attractive pour cette typologie de construction, il est important d'intégrer les besoins de l'ensemble des ménages (de classes d'âges, de typologies familiales et de milieux sociaux variables). Le PADD a porté cette orientation que la présente OAP traduit réglementairement.

Le PLU de 2013 comprenait une OAP sectorielle dédiée à cette zone 1AU située sur la rue des Grands Champs. Le projet de PLU reprend l'esprit de l'OAP de 2013, tout en adaptant légèrement son contour conformément aux évolutions constatées depuis lors (de nouvelles constructions ont vu le jour à proximité). Si le principe de l'OAP et son emprise ont peu évolué entre le PLU de 2013 et le projet de PLU, le contenu de l'OAP s'est quant à lui considérablement étoffé. Les orientations comprises dans l'OAP sont en effet plus nombreuses et plus précises, ce qui permet d'assurer un aménagement en adéquation avec les objectifs de production de logement et de densité. Les nouvelles prescriptions trouvent notamment à s'expliquer par l'évolution du contexte normatif ainsi que par la définition d'un projet relativement précis pour ce secteur, la commune y ayant entrepris une politique d'acquisitions et de maîtrise foncière depuis plusieurs années.

L'OAP 3 : La zone 1AU de la rue du Bourgarain

L'OAP 3 concerne une zone 1AU à vocation principale d'habitat, ce qui se justifie au regard de son insertion dans un contexte pavillonnaire au sein de la trame urbaine et à proximité du centre-bourg et de ses équipements et services. Cette OAP permet d'encadrer l'urbanisation d'un vaste espace interstitiel situé dans la morphologie urbaine, lequel revêt une importance stratégique au regard de sa situation géographique.

Cette OAP est relativement complexe en ce qu'au moment de son élaboration, le secteur concerné faisait l'objet d'un permis d'aménager. Il a donc été nécessaire à la fois de composer avec le projet de PA accepté et d'anticiper un éventuel retrait de ce dit PA, afin d'assurer quoiqu'il advienne, une urbanisation pertinente et rationnelle de ce secteur d'importance pour le développement de la commune.

A cet effet, deux variantes de l'OAP ont été élaborées afin d'anticiper deux hypothèses :

- La variante 1 permettant une urbanisation selon l'hypothèse de réalisation du Permis d'Aménager évoqué ci-avant.
- La variante 2 permettant une urbanisation selon l'hypothèse d'une modification/d'un retrait du Permis d'Aménager évoqué ci-avant.

▪ La variante 1 :

Au regard de la nécessité, dans cette hypothèse, de prendre en compte le Permis d'Aménager existant sur une partie de la zone, l'OAP distingue 2 « zones » au sein du périmètre de l'OAP. La programmation de l'OAP varie ainsi selon la « zone » A ou B.

Dans le « zone A », correspondant au périmètre du permis d'aménager délivré, l'OAP impose une opération d'aménagement unique.

Dans la « zone B » qui englobe : des fonds de propriétés privées et des parcelles agricoles entourant la « zone A », il est apparu complexe et inopportun d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble globale. De ce fait, l'OAP impose plutôt une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble en imposant un seuil de superficie minimale de 4000m², tout en excluant de cette obligation l'aménagement du reliquat de la zone. Ce compromis vise à assurer un équilibre en permettant une urbanisation cohérente et rationnelle de l'ensemble tout en évitant une situation de blocage réglementaire qui serait préjudiciable au développement urbain de la commune. De ce fait la « zone B » est subdivisée en « sous-secteurs », dont l'urbanisation est subordonnée à une opération d'aménagement d'ensemble (à l'exception du sous-secteur 4 dont les 2 fonds de jardin qui ne sont pas accessibles par la zone peuvent être urbanisés par densification individuelle en « BIMBY »).

Ces choix découlent principalement des contraintes liées à l'existence d'un PA délivré comprenant un plan qui limite les accès vers le Nord et le Sud de la « zone A », ce qui nécessite de composer avec cette contrainte pour l'aménagement des espaces situés entre la « zone A » et la limite de l'OAP. De plus, certains fonds de jardins intégrés à l'OAP peuvent engendrer une situation de blocage de l'urbanisation

de la zone en cas d'opération d'aménagement d'ensemble stricte, ce qui nécessite des assouplissements et une réflexion plus approfondie.

Concernant la programmation de la zone soumise à l'OAP :

- Zone A (couverte par le PA délivré) : objectif de production de 12 logements. L'OAP prend acte de la situation existante prévue par le permis d'aménager. Cette densité conforme au PLU de 2013 mais inférieure à celle requise dans le projet de PLU nécessite de « compenser » la densité à l'échelle de l'OAP et, plus globalement, à l'échelle des zones à urbaniser (résidentielles) du territoire communal.
- Zone B : l'objectif de 15 logements par hectare à l'échelle de l'OAP est atteint grâce à une densité projetée plus significative sur cette « zone B ». Pour autant, les objectifs de production de logement ont été adaptés selon les « sous-secteurs » afin de prendre en considération les contraintes en présence : enclavement relatif de certains fonds de jardins entre la « zone A » et la limite de l'OAP, étroitesse de certains « sous-secteurs » ... Par exemple, le sous-secteur 5 est envisagé avec une production de 2 logements, notamment au regard de son relatif « enclavement » et de son étroitesse.

En somme, la variante 1 compose avec le contenu du permis d'aménager en modulant les prescriptions sur le reliquat de la surface de l'OAP afin d'atteindre malgré tout les objectifs globaux du PLU en matière de production de logement et de densité des constructions.

▪ **La variante 2 :**

Dans cette hypothèse, le permis d'aménager n'est pas réalisé et une opération d'aménagement d'ensemble est alors imposée sur la totalité de la zone soumise à OAP. Ceci permet d'atteindre le même objectif de production de 44 logements, avec la même densité de 15 logements à l'hectare.

L'accessibilité et le desserte interne est évidemment simplifiée en ce qu'elle n'est plus contrainte de la manière que la variante 1. Pour autant, la même logique de desserte par voie principale Est-Ouest est maintenu, de même qu'une desserte secondaire sur un axe Nord-Sud.

La variante 2 offre davantage de souplesse à l'aménageur en ce qu'il n'est pas limité par le PA préexistant comme dans la variante 1, ce qui facilite l'implantation des diverses constructions notamment.

L'existence de la variante 2 vise uniquement à anticiper l'hypothèse d'un retrait du PA existant, il est donc fort probable qu'elle ne soit jamais mise en œuvre, mais son existence apporte une sécurité supplémentaire.

Le PLU de 2013 comprenait une OAP sectorielle dédiée à cette zone 1AU. Le projet de PLU reprend l'esprit de l'OAP de 2013, tout en adaptant légèrement son contour conformément aux évolutions constatées depuis lors. L'OAP de 2013 était très succincte mais ses principes généraux sont globalement repris dans le PLU projet en ce qu'ils sont toujours cohérents. Néanmoins, l'OAP du PLU projet est bien plus détaillée et prend en compte les évolutions récentes, en particulier l'existence d'un permis d'aménager sur une portion de l'OAP. De ce fait, l'OAP 3 du PLU projet comprend 2 variantes qui visent à anticiper au mieux l'ensemble des cas de figure, afin d'assurer un développement optimal de cette zone qui revêt un caractère stratégique pour le développement de la commune.

L'OAP 4 : La zone 1AU en entrée de ville entre la rue de la Carre et la rue Armand Roux (Hangar agricole)

L'OAP 4 concerne une zone 1AU à vocation principale d'habitat, ce qui se justifie au regard de son insertion dans un contexte pavillonnaire au sein de la trame urbaine.

La programmation de la zone est fixée à environ 17 logements, mais l'OAP est subdivisée en 4 parties (A, B, C et D) afin d'adapter les prescriptions au contexte et de permettre l'atteinte des objectifs du PLU de la manière la plus optimale.

L'OAP impose ainsi le recours à minima à une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque « partie ». Ce choix se justifie par la composition du secteur, des enjeux d'accessibilités et des objectifs de production de logements associés. Une opération d'aménagement unique sur l'ensemble de l'OAP aurait été trop restrictive et aurait été susceptible de figer/bloquer l'urbanisation du secteur. La répartition par « parties » (soit des sous-secteurs) vise à faciliter les accords entre les différents propriétaires fonciers et ainsi concilier nécessité d'une urbanisation planifiée et cohérente et initiative privée, d'autant plus dans un espace caractérisé par la multiplicité des propriétaires fonciers et une complexité en matière d'accessibilité.

Le découpage de l'OAP en « parties » répond justement à la problématique des accès en ce que chaque partie est conçue comme pouvant bénéficier de son/ses propre/s accès. Par exemple, les parties A et D peuvent chacune mobiliser un accès sur la rue Armand Roux. Les accès sont toutefois limités au maximum via une logique de mutualisation, ce qui assure une meilleure prise en compte de la sécurité routière et des enjeux mis en évidence par la Conseil Départemental de la Côte d'OR qui ne souhaite pas de prolifération d'accès sur la RD. Les accès soulignés par l'OAP sont globalement préexistants.

La partie C trouve également un accès aisé sur la rue de la Carre. En revanche, la partie B est véritablement enclavée, en second rang. Afin d'assurer une urbanisation optimale et économe de l'espace, l'OAP prévoit la création d'accès par servitude en second rang des constructions de la rue de la Carre. Le traitement différencié de ces 4 parties est donc justifié par ces caractéristiques propres.

Le secteur de cette OAP est particulier en ce qu'il s'agit d'un espace relativement vierge de constructions alors même qu'il est pleinement intégré dans un ensemble pavillonnaire. Ce vaste espace libre dans la trame urbaine participe de la dilution de l'impression d'urbanité de l'entrée de ville, son comblement permettra dès lors de répondre aux besoins en logements sans production d'étalement urbain, tout en renforçant l'impression d'urbanité de l'entrée de ville sur la RD, améliorant ainsi les conditions de sécurité routière.

L'espace de l'OAP comprend toutefois une construction existante, implantée pratiquement en son centre, ce qui complexifie son aménagement/urbanisation : un ancien hangar agricole. À cet effet, l'OAP a été pensée de manière à composer avec cette contrainte, en anticipant plusieurs scénarios : maintien en l'état du hangar/réhabilitation/destruction, afin de favoriser l'atteinte des objectifs de production de logements et de desserte, tout en n'engendrant pas de contrainte absolue à l'aménagement du secteur. La vocation agricole ne peut plus être développée : l'emprise au sol du hangar ne peut être accrue dans une destination agricole. Ainsi, ce régime permet le maintien de l'existant, sans pour autant obérer l'urbanisation résidentielle du secteur à terme.

L'OAP assure une desserte véhicule optimale, mais prévoit également la desserte piétonne de la zone. En effet, une liaison Est-Ouest et Nord-Sud est prévue, afin notamment de désenclaver l'impasse du lotissement situé au Sud et de permettre ainsi une liaison vers la Carre et donc vers le centre-bourg, ce qui favorise les mobilités douces (en particulier vers les équipements scolaires et de loisirs). Dès lors, la rédaction de l'OAP s'inscrit dans le schéma de circulation piétonne du quartier et du territoire communal dans son ensemble.

Le PLU de 2013 ne comprenait pas d'OAP sectorielle sur l'emprise de cette OAP n°4 projet dans la mesure où le secteur en question était concerné par 2 traitements réglementaires distincts : la partie Nord (incluant la parcelle du hangar agricole) était classée en zone Ub (constructible) tandis que la partie Sud était classée en zone Naturelle, excluant une constructibilité résidentielle. Le projet de PLU uniformise donc le traitement de ce secteur, tout en encadrant son urbanisation et en intégrant les considérations nécessaires à un traitement adapté aux circonstances propres au terrain.

L'OAP 5 : L'entrée de ville après la voie ferrée rue Armand Roux côté Est

L'OAP 5 concerne une zone 1AU à vocation principale d'habitat, ce qui se justifie au regard de son insertion dans un contexte pavillonnaire au sein de la trame urbaine. L'un des objectifs principaux de

cette OAP 5 est d'encadrer l'urbanisation de ce secteur particulier en formalisant et structurant la frange urbaine de cette entrée de ville. En effet, la limite Sud de l'OAP (et donc de la zone 1AU correspondante), est fixée d'une manière à matérialiser une limite assez franche entre la zone urbaine et la zone naturelle. Ceci vise notamment à renforcer l'impression d'urbanité en entrée de ville, ce qui favorise par la même occasion la sécurité routière.

La programmation de l'OAP est d'environ 2 logements, soit un objectif modéré, lequel s'explique par la configuration du foncier. Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée afin d'assurer la réalisation d'un accès et d'équipements communs aux constructions. Ceci permettra notamment la création d'un unique accès sur la RD976, conformément aux préconisations du Conseil Départemental de la Côte d'Or.

Pour plus de souplesse, l'OAP permet de ne pas inclure à l'emprise concernée par l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble un maximum de 300m² de terrain destiné à être rattaché à une propriété bâtie riveraine. Cette souplesse vise à assurer un équilibre en permettant une urbanisation rationnelle et cohérente du secteur tout en évitant un « blocage » de l'urbanisation selon un motif de rétention foncière, notamment pour le cas d'un propriétaire souhaitant maintenir un jardin d'agrément.

Le PLU de 2013 ne comprenait pas d'OAP sectorielle sur l'emprise de cette OAP n°5 projet dans la mesure où le secteur en question était classé en zone Naturelle (soit non constructible pour l'habitat). Le PLU projet est donc plus favorable aux parcelles de ce secteur. Ce caractère plus favorable est toutefois tempéré et encadré au moyen de l'OAP.

L'OAP 6 : La zone 1AUE d'extension à l'est de STL-Coop d'Or

L'OAP 6 concerne une zone 1AUE à vocation principale d'activités économiques, ce qui se justifie au regard de son insertion dans le prolongement immédiat du bâti économique existant du site agro-industriel STL-Coop d'Or. La vocation de cette OAP 6 est d'encadrer l'extension dudit site agro-industriel.

L'OAP impose un accès via celui existant du site économique afin de ne pas créer de nouvel accès sur la RD905 (motif de sécurité routière et conformément aux préconisations du Conseil Départemental). La mutualisation de l'accès avec le site existant est favorisée par la continuité de l'activité. L'OAP est assez peu contraignante mais assure une prise en compte de nombreux enjeux, notamment liés à la sécurité et à l'environnement.

Des règles de recul vis-à-vis de l'axe routier et des boisements parallèles associés au Nord ainsi que vis-à-vis de la servitude ferroviaire qui ceinture l'OAP à l'Est assurent une insertion paysagère optimale et le maintien des emprises ferroviaires ainsi que des boisements existants. L'OAP permet de maintenir l'insertion paysagère préexistantes, en dépit de l'extension du bâti.

Le PLU de 2013 ne comprenait pas d'OAP sectorielle sur l'emprise de cette OAP n°6 projet alors même que le traitement réglementaire était semblable : zonage 1AUE. Le projet de PLU assure donc un meilleur encadrement de l'extension de cette zone économique. Pour autant, le contenu de l'OAP n'est pas de nature à contraindre de manière trop significative le développement de l'activité.

L'OAP 7 : La dent creuse n°1 rue de la Carre

L'OAP 7 concerne une zone 1AU à vocation principale d'habitat, ce qui se justifie au regard de son insertion dans un contexte pavillonnaire.

Le contenu de l'OAP 7 est relativement souple, si ce n'est que cette dernière impose une opération d'aménagement d'ensemble et une programmation d'environ 6 logements afin de répondre à la densité de 15 logements à l'hectare. Ces deux éléments sont les motivations essentielles de cette OAP en ce que celle-ci est l'unique moyen de garantir une urbanisation optimale de cette dent creuse, en évitant un usage irrationnel de foncier. En effet, le maintien d'un simple classement UB aurait pour

conséquence de permettre la construction d'une unique maison d'habitation, sur une parcelle d'environ 4000 m². Il est donc apparu indispensable d'encadrer la densité sur ce secteur, d'autant plus que les constructions réalisées au « coup par coup » au cours des années précédentes ont engendré un développement urbain peu optimal, ce que l'opération d'aménagement d'ensemble ici imposée vise à éviter.

Le PLU de 2013 ne comprenait pas d'OAP sectorielle sur l'emprise de cette OAP n°7 projet dans la mesure où la zone était classée en zone Ub constructible. Aucune contrainte spécifique n'était donc applicable hormis le contenu du règlement textuel. Le projet de PLU impose une OAP sur ce secteur au regard de la superficie de ladite dent creuse et d'un potentiel de création de logement qui y est attaché, d'autant plus dans un contexte de modération de la consommation d'espaces et d'effort de renouvellement urbain. En l'absence d'OAP, le secteur pourrait être construit selon une densité extrêmement faible. L'OAP 7 permet donc d'assurer un objectif de production de logement



QU'ELLES SONT LES MOTIVATIONS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES ?

Les élus souhaitent que la Commune puisse maintenir, préserver et mettre en valeur ses atouts, avec des considérations urbanistiques appropriées et réalistes au regard des conditions de vie et du nécessaire principe de préservation du cadre de vie. En réponse à cette vision du territoire, les normes d'urbanisme applicables aux zones sont définies par le règlement dont la trame et le contenu tiennent compte du contenu du Code de l'urbanisme modernisé.

Le règlement du PLU se veut facile d'utilisation, il comporte plusieurs parties :

- Les dispositions générales et rappels généraux qui permettent de rappeler des prescriptions réglementaires de base
- Les définitions des termes et notions employés pour éviter toute ambiguïté
- Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones dont notamment celles liées à la protection du cadre naturel et paysager et celles en lien avec le changement de destination
- Les dispositions spécifiques à chaque zone, U, AU, A et N. À noter que le règlement actuel s'appuie de manière générale sur les règles en vigueur instituées par le PLU de 2013, ces dernières sont toilettées et complétées pour intégrer les évolutions législatives et réglementaires (notamment le contenu modernisé du PLU). On notera plusieurs évolutions majeures en matière d'urbanisme réglementaire depuis le PLU de 2013 :
 - La destination des constructions admises se trouve désormais limitativement énuméré et il n'est pas possible de faire de distinction entre les sous-destinations définies. Ainsi, les articles 1 et 2 s'articuleront différemment.
 - Les matériaux ne peuvent plus être imposés (sauf exceptions mais cela ne concerne pas le territoire communal). Ainsi, l'article relatif à l'aspect extérieur est modulé pour réglementer uniquement l'aspect des matériaux, toute la nuance portera sur les termes employés.
 - Le règlement propose un outil réglementaire complémentaire : le coefficient de biotope par surface (dit « CBS ») qui permet de renforcer la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement.

Les dispositions générales applicables à toutes les zones

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent certaines thématiques :

- **Les clôtures** : le règlement du PLU soumet à déclaration préalable toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures liées à l'activité ferroviaire sont cependant exemptées de cette formalité. Cette mesure nécessite que la commune prenne une délibération en ce sens au moment de l'approbation du PLU. Cette déclaration préalable vise à assurer la prise en compte des prescriptions imposées aux clôtures (notamment le principe de transparence/perméabilité).
- **Le permis de démolir** : le règlement du PLU instaure le permis de démolir en zone UA (dont son secteur UAri) et UB du PLU. Cette mesure nécessite que la commune prenne une délibération en ce sens au moment de la délibération d'approbation du PLU. L'instauration du permis de démolir permet de contribuer à la préservation du patrimoine bâti du village.
- **Le droit de préemption** : le règlement du PLU instaure un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune. Cette mesure nécessite que la commune prenne une délibération en ce sens au moment de la délibération d'approbation du

PLU. Ce droit de préemption permet au Maire de pouvoir se substituer à un acquéreur potentiel lors de la cession d'un bien mobilier ou immobilier. Ce droit doit toutefois être justifié au regard d'un projet préalablement défini et ne saurait être employé simplement pour la constitution d'une réserve foncière. En l'occurrence, le droit de préemption pourrait être utilisé pour favoriser le renouvellement urbain ou aménager des équipements publics nécessaires à la viabilisation, la sécurité et la commodité du village.

Comme évoqué précédemment et détaillé en II, le règlement comprend un ensemble de prescriptions graphiques applicables dans plusieurs zones (changement de destination, éléments repérés, emplacements réservés...).

ASPECT EXTERIEUR

INTEGRATION DANS LE SITE

Le PLU vise la meilleure intégration paysagère possible. Les OAP et le règlement graphique ont fait en sorte d'atteindre cet objectif, mais celui-ci se trouve complété par les dispositions générales du règlement textuel. L'aspect et les abords des constructions/installations/équipements/ouvrages doit donc répondre à une réflexion visant la meilleure intégration paysagère. La qualité du cadre de vie est un objectif découlant du PADD que le présent règlement entend poursuivre.

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Les dispositions générales précises les possibilités d'adaptation au terrain naturel, ce qui tend à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les règles de principes sont énoncées mais un ensemble d'exceptions est mis en évidence afin d'anticiper la majorité de cas pratiques qui pourraient voir le jour et poser problème.

CLOTURES

Les dispositions générales sont très complètes en matière de règles applicables aux clôtures. Ces dernières intègrent différents enjeux, notamment ceux liés : à la préservation des continuités écologiques (qui sont par ailleurs complétées par une OAP thématique), à la prise en compte des risques (principalement le risque inondation mis en lumière par le PPRNI Saône secteur I).

Les règles de hauteur et de composition des clôtures sont distinguées entre les zones AU/U et A/N, en cohérence avec la vocation et les caractéristiques de ces dernières. Les clôtures urbaines étant nécessairement différentes de celles présentes dans les espaces ouverts et champêtre des zones N/A. La densité humaine en zone U/AU explique l'importance renforcée et la volonté de clore. L'insertion paysagère des clôtures est prise en compte sur l'ensemble du territoire.

Les règles de hauteur et de composition des clôtures trouvent une certaine harmonisation au sein de ces dispositions générales afin d'apporter plus de cohérence (notamment au tissu bâti) et d'homogénéité. La faculté de se clore sur sa propriété privée ne pouvant être limitée trop fortement, il a été nécessaire de préciser la règle relative aux clôtures face au constat d'une intensification d'un phénomène de clôtures trop nombreuses, trop hautes, trop « abruptes »... lequel découle d'une montée de l'individualisme et va à l'encontre d'une logique de village rural. Les dispositions générales permettent une amélioration en la matière.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales sont très détaillées en matière d'aspect extérieur des constructions, ce qui témoigne d'une volonté d'amélioration de l'aspect du tissu bâti du village, en réponse aux constats du diagnostic qui a mis en évidence une grande hétérogénéité de l'aspect des constructions et un manque de cohérence. Un aspect esthétique est ainsi recherché dans l'ensemble des constructions, y compris

pour les cas exemptés du respect des règles d'aspect extérieur. En effet, la nécessité technique ou fonctionnelle exclue parfois le respect de celles-ci. Ce pragmatisme ne doit néanmoins pas conduire à créer des « verrues visuelles », et c'est donc ce que le PLU ambitionne d'éviter.

Les dispositions générales assurent la cohérence du bâti entre toutes les zones, que ce soit en matière de volumétrie, des toitures, des matériaux et couleurs ainsi qu'une diversité de thématiques particulières. Elles conduisent à rechercher davantage un aspect global plus caractéristique de la plaine du val de Saône. Les aspects des matériaux (y compris de toitures) sont bien détaillés en ce qu'ils permettent notamment d'évoquer tout ce qui est proscrit. Ils répondent notamment aux constats tirés du diagnostics et de l'application concrète du précédent PLU.

Pour autant, les dispositions spécifiques par zone visent à préciser les règles et à les adapter aux besoins et caractéristiques de la zone en question.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La règle de recul de 10 mètres des lisières des bâtiments envers les bois et forêts relevant du régime forestier est imposée au sein des zones A et N (hormis STECAL Nc). Elle permet une préservation renforcée de ces espaces et s'inscrit dans la logique de préservation des continuités écologiques déjà largement affirmée par le projet de PLU. Un même recul est imposé (sauf exceptions précisées et limitées) de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Les dispositions générales rappellent les typologies de prescriptions graphiques (déjà explicitée en II) imposées notamment pour la qualité environnementale et paysagère, qu'il s'agisse d'éléments végétaux ou du patrimoine bâti.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions générales précisent l'ensemble des règles relatives à la desserte des constructions par les voies (publiques ou privées) et par les différents réseaux (eau potable, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, électricités, téléphones et télédiffusion).

La précision des règles d'accessibilité assure le non enclavement des terrains et une dynamique de renouvellement urbain satisfaisante. Le dimensionnement des voiries est ainsi précisé, tout en incluant la prise en compte des différents services publics (dont celui de défense incendie).

En matière d'assainissement des eaux usées, le règlement impose un raccordement au réseau collectif, ou à défaut en cas d'impossibilité (de principe : absence de réseau, ou de fait : insuffisance de capacité du réseau), la création d'un assainissement individuel. Néanmoins, le raccordement au réseau est imposé dès que celui-ci est mis en place en capacité suffisante. Cette rédaction permet le respect des capacités actuelles ainsi qu'une adaptation aux évolutions futures (notamment l'extension des réseaux vers les secteurs qui en seraient dépourvus actuellement).

En matière d'assainissement des eaux pluviales, le PLU indique qu'elles seront de préférence infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation, ce qui témoigne de l'intégration de la gestion des eaux pluviales dans une logique de transparence hydraulique. Des dérogations sous conditions sont prévues afin de palier à tout cas de figure. Pour les habitations, un dispositif de rétention d'eau pluviales dont le dimensionnement est explicité est imposé. Ceci s'inscrit dans une démarche de développement durable et de meilleure gestion de la ressource en eau dans le contexte du changement climatique.

Concernant les autres réseaux secs, le raccordement est imposé à toute nouvelle construction. Pour une meilleure insertion paysagère, un branchement souterrain est imposé dans toutes les zones mais une dérogation peut être admise en zone A ou N en raison de difficultés ou de surcouts excessifs, ce qui se justifie par le caractère peu dense et très vaste de ces zones. De plus, l'application du PPRNi peut justifier un réseau aérien en raison du caractère inondable du sol, ce qui répond à un enjeu de sécurité et revêt une évidence de praticité.

Les dispositions spécifiques par zones

Certaines prescriptions étant similaires d'une zone à l'autre, parti a été pris de présenter les choix retenus au regard des principales thématiques traitées dans le règlement.

ARTICLE 1 : AFFECTATION, USAGE DE SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles communes à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Des dispositions particulières sont prévues afin de prendre en considération une diversité de cas de figures.

Au sein des zones A et N, le principe général de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, institué par le Code de l'urbanisme est rappelé. Un principe de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est également imposé pour tous les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont admis à s'implanter au sein de ces deux zones.

Le règlement encadre également les dépôts de stockage et de déchets de toute nature qui sont autorisés sous conditions d'être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

De manière générale, l'application des prescriptions réglementaires imposées aux zones varie. Deux traductions sont mobilisées pour :

- Les zones urbaines U et à AU pour lesquelles le règlement prévoit une réglementation ouverte adaptée à la pluralité de fonction admise, de sorte que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.
- Les zones agricoles et naturelles A et N, où le règlement prévoit un principe inverse. En effet, l'écriture du règlement se veut fermée et n'entend autoriser que les constructions qui sont limitativement énumérées au sein du tableau (qu'elles soient autorisées ou soumises à conditions).

Le règlement encadre les occupations et constructions admises au regard des sous-destinations imposées par le Code de l'urbanisme. Pour chacune, le tableau ci-dessous permet de traduire trois régimes : autorisé (coche verte), interdit (croix rouge) ou soumis à condition (C orange numérotés selon le type de condition

Sous destination (R151-28 CU)	ZONE U								ZONE AU		ZONE A		ZONE N	
	UA	UAe	UAep	UARI	UARip	UB	UJ	UE	1AU	1AUe	A	Anc	N	Nc
Exploitation agricole	C4	X	X	X	X	C4	C4	X	X	X	✓	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X
Logement	✓	✓	C11	C9	X	✓	C1	C8	✓	X	C2	X	C10	X
Hébergement	✓	✓	C11	C9	X	✓	C1	X	✓	X	X	X	X	X
Artisanat et commerce de détail	✓	✓	C11	✓	C11	X	X	✓	✓	✓	X	X	X	X
Restauration	✓	✓	C11	✓	C11	✓	X	✓	✓	✓	X	X	X	X
Commerce de gros	✓	✓	C11	✓	C11	✓	X	✓	✓	✓	X	X	X	X
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	✓	✓	C11	✓	C11	✓	X	✓	✓	✓	X	X	X	X
Cinéma	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hôtels	✓	X	X	✓	C11	✓	X	X	X	C7	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓	✓	C11	✓	✓	✓	X	X	✓	✓	X	X	C3	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	C3	C3	C3	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	C11	✓	C11	✓	X	X	✓	✓	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	✓	✓	C11	✓	C11	X	X	X	X	✓	X	X	X	X
Équipements sportifs	✓	✓	C11	✓	C11	✓	X	X	✓	✓	X	C3	C3	✓
Lieux de culte	✓	✓	C11	✓	C11	✓	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	✓	✓	C11	✓	C11	✓	X	X	✓	✓	X	C3	C3	✓
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓	X	X	X	X
Entrepôt	X	✓	C11	✓	C11	X	X	✓	X	✓	X	X	X	X
Bureau	✓	✓	C11	✓	C11	✓	X	✓	✓	✓	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	✓	C11	✓	C11	X	X	✓	X	✓	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	C11	✓	C11	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X
Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	C3	C3	C3	✓
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Changements de destination	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	C6	C6	C6	C6
Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5
Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Déclaration préalable clôtures	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Institution permis de démolir	✓	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Déclaration préalable division foncière	✓	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Les zones U et AU d'habitat :

Les zones urbaines ont des règles d'occupations relativement similaires. Néanmoins une distinction est observée entre les zones U et AU en ce que les zones U autorisent sous conditions certaines sous-destinations a priori étrangères à la zone urbaine afin de prendre en considération en état de fait préexistant. Ceci est notamment le cas de l'autorisation sous condition des constructions agricoles en extensions des activités agricoles préexistantes situées en zone UA ou UB. La coexistence de l'activité agricole et de l'habitat justifie une telle exception en zone urbaine, laquelle n'est pas reportée en zone AU puisque l'ouverture à l'urbanisation permet de mieux séparer les destinations.

Les zones d'habitat (U comme AU) présente une certaine mixité de destinations, laquelle est nécessaire afin d'assurer la vitalité du village. Pour autant, les sous-destinations admises ne sont pas celles qui tendent à générer des nuisances qui excèdent celles communément acceptables. A cet effet, l'industrie est notamment exclue, tandis que l'artisanat-commerce de détail est admis. La mixité des destinations est un principe de base qui assure l'attractivité et la résilience d'un territoire, dès lors qu'elle est encadrée

Certaines zones urbaines à vocation principale d'habitat connaissent une réglementation plus restrictive, en cohérence avec les objectifs poursuivis. Ainsi, la zone UJ est principalement réservée au développement des extensions et annexes des constructions d'habitations existantes.

Les zones U et AU d'activités :

Ces zones urbaines regroupent les zones artisanales, d'activités économiques existantes ou à urbaniser. Les sous-destinations admises dans les zones UE et 1AUe sont similaires, bien que les zones 1AUe soient plus diversifiées. Ceci s'explique par la nécessité pour la zone UE de s'adapter aux activités déjà présentes tandis que les zones 1AUe ne doivent pas être trop restrictives dans la mesure où les établissements qui s'y implanteront ne sont pas encore connus en détail.

La vocation de logement est a priori exclue en zone d'activité. Pour autant, le PLU assure une prise en compte de la réalité d'espèce. Ainsi, la sous-destination de logement n'est pas admise en zone 1AUe, mais elle est admise sous conditions contraignantes en zone UE et ne consiste qu'en une faculté de création d'extensions ou d'annexes d'éventuels logements/hébergements existants. En conséquence, la destination d'habitat, non adaptée à un environnement d'activités est dissociée de celui-ci. Le PLU prend néanmoins en compte des situations potentielles au sein de l'existant afin d'éviter une situation de blocage qui pourrait être préjudiciable.

Les zones A et N :

Les zones A et N revêtent des enjeux de préservation particuliers qui justifient le caractère plus restrictif des destinations (et sous-destinations) admises. Ainsi, en zone A, seule la sous-destination d'exploitation agricole est admise ouvertement. Les quelques autres sous-destinations permises sont soumises à des conditions précises et restrictives. C'est notamment le cas du logement qui n'est admis que dans deux cas : les extensions et annexes (sous conditions supplémentaires) des constructions d'habitation repérées au plan graphique ainsi que la résidence principale de l'exploitant, sous réserve de la non existence d'un logement pour l'exploitation et de l'avis conforme de la chambre d'agriculture.

Le secteur Anc (d'une superficie réduite à l'échelle de la zone A) est encore plus restrictif dans la mesure où son existence même tient à l'objectif d'exclure toutes constructions sur le secteur concerné, y compris agricoles, afin de préserver l'espace pour un éventuel développement urbain à long terme.

La zone N est similaire à la zone A mais se révèle encore plus restrictive. Ainsi, seules les constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées ouvertement. De plus, seules les constructions d'habitation existantes repérées peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes (sous conditions supplémentaires).

Le STECAL Nc est une exception au sein de la zone N en ce qu'il admet une plus grande diversité de sous-destinations, afin de répondre à la vocation du secteur : l'activité sportive et les loisirs, dans la mesure où le STECAL est implanté sur l'emprise du stade municipal. Cette exception assure les possibilités d'évolution (constructions, aménagements...) de l'enceinte sportive sur l'emprise existante, sans porter atteinte à la vocation de la zone N.

Ainsi, le PLU assure la préservation des zones A et N en maintenant leur caractère « restrictif » tout en ayant pris le soin d'anticiper et de prendre en considération les nécessités d'évolutions de certaines constructions ou de besoins indirectement liés à la vocation de la zone.

Comme c'est également le cas de la quasi-totalité des zones, les zones A et N admettent sous conditions certains équipements publics et d'intérêt collectif (exemple des locaux techniques) afin de ne pas bloquer l'aménagement du territoire.

ARTICLE 2 : REGLES D'IMPLANTATION

Les dispositions de cet article visent à encadrer les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété.

Les dispositions générales du PLU présentent un tronc commun à toutes les zones, puis les dispositions particulières applicables par zones complètent ces règles en prenant en compte les contraintes et enjeux particuliers.

Les règles communes à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, les dispositions générales encadrent les principes et règles de base à prendre en compte. Elles précisent les éléments à ne pas prendre en compte dans les règles de recul. De plus, des règles dérogatoires sont instaurées pour les constructions/installations ou ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Les règles spécifiques aux zones

Les règles d'implantation sont globalement similaires au sein de chaque « famille » de zone ayant une vocation similaire. Ainsi, dans les zones d'habitat, les règles d'implantation sont régulièrement fixées à 3 mètres des voies et emprises publiques, des limites séparatives et entre 2 constructions à destination d'habitation. Les zones connaissent toutefois quelques différences justifiées par leurs caractéristiques propres. Ainsi, la zone UA de centre ancien permet une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques (voire même dans le prolongement du bâti existant sous conditions. Cette règle permet de respecter l'organisation urbaine du bâti ainsi que le paysage urbain. Elle assure également une densité plus significative, caractéristique d'une zone de centre-bourg ; d'autant plus lorsqu'elle est associée à une règle d'implantation en limite séparatives permettant une implantation à l'alignement.

En zone UB, l'implantation répond à la typologie plutôt pavillonnaire. Pour autant, l'ensemble des zones d'habitat intègrent une règle particulière pour l'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques consistant en un recul spécifique de 5m lorsqu'il est question d'une entrée de garage. Cette adaptation vise à ne pas accroître (voire à contribuer à résorber) une problématique de stationnement sur la voie publique en s'assurant du maintien d'un espace de stationnement directement accessible devant les garages. Au sein des zones A et N un recul plus significatif, propre aux typologies de constructions et destinations admises, est requis.

	UA	UB + UJ	UE	UARI	1AU	1AUe	A / N
Voies et emprises publiques	Alignement Min 3 m (5m voie garage) Prolongement d'une construction existante	Alignement Min 3 m (5m voie garage)	Alignement Min 3 m	Alignement Min 3 m (5m voie garage)	Alignement Min 3 m (5m voie garage)	25 m depuis l'alignement de la RD905	Min 15 m de l'alignement Min 35m de la RD905
Limites séparatives	Alignement Min 3 m (5m en UAe/UAep)	Alignement Min 3 m	Alignement (sauf en bordure d'une zone d'habitat) Min 5 m	Alignement Min 5 m	Alignement Min 3 m	ZAE : 3m (10 m de l'EBC) STL : 3 m par rapport à la voie ferrée	Min 5 m

Entre elles	3 m (destination habitat)	3 m (destination habitat)	/	/	3 m (destination habitat)	/	3 m
	1 m (autre destination)	1 m (autre destination)			1 m (autre destination)		

ARTICLE 3 : REGLES DE HAUTEUR

Les règles communes à toutes les zones

Les dispositions générales explicitent les points de références et la méthode de calcul de la hauteur des constructions. Les notions de terrain naturel et de point le plus haut de chaque construction sont ainsi les éléments essentiels de ce calcul. Des règles dérogatoires à la hauteur maximale par zone sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, ce qui se justifie au regard de leur destination.

Les règles spécifiques aux zones

Les règles de hauteur varient selon la typologie et la destination de la zone. Les usages impliquent des règles de hauteur différentes. Ainsi, un bâtiment économique implique une hauteur plus significative qu'un habitat pavillonnaire. Dans l'ensemble, la hauteur maximale imposée par zone vise à assurer une cohérence du panorama urbain, en prenant en compte la hauteur moyenne existante.

Globalement, une règle de limitation de la hauteur des annexes en limites séparative vise à éviter les conflits de voisinage et à préserver les riverains. De plus, dans les zones urbaines, la règle de hauteur permet d'adapter la hauteur (sous conditions) à la hauteur existante sur le terrain ou en limite séparative, ce qui vise à assurer la cohérence du front bâti. Cette distinction se justifie dans les zones préexistantes et dont l'urbanisation a été réalisée avant l'introduction de règles de hauteur ou sous l'égide de réglementations différentes en la matière. De plus, cette «souplesse» assure les objectifs de renouvellement urbain en n'entravant pas outre mesure les possibilités de réhabilitation et de densification.

La hauteur est plus importante en centre bourg (UA) en ce qu'il s'agit d'une zone plus dense et caractérisée par un bâti ancien principalement composé de R+1, tandis que les extensions pavillonnaires de la zone UB sont souvent moins hautes, le plein pied étant récurrent. La zone UJ est plus restrictive en matière de hauteur afin d'assurer que celle-ci ne soit pas détournée de sa vocation. Le même régime de hauteur est prévu entre les zones UE et 1AUe, permettant d'assurer une réelle cohérence du bâti, tout en répondant aux besoins propres de l'activité économique. Dans les zones A et N, la hauteur est distinguée selon la destination des constructions afin de bien prendre en compte les besoins distincts de ces dernières.

	UA	UB	UJ	UARI	1AU	UE / 1AUe	A	N
Hauteur maximale	12 m au point le plus haut Ou au niveau du bâti existant sur le terrain ou en limite	9.5 m au faitage 7 m à l'acrotère Ou au niveau du bâti existant sur le terrain ou en limite	5 m au point le plus haut Ou au niveau du bâti existant sur le terrain ou en limite Annexes en limite	12 m au faitage 9 m à l'acrotère Ou au niveau du bâti existant sur le terrain ou en limite	12 m au point le plus haut Annexes en limite séparative : max 4m	20 m au point le plus haut (secteur STL) 12 m au point le plus haut (autres secteurs)	Au point le plus haut : 12 m pour de l'habitat 15 m pour de l'agricole 6 m pour autre	Au point le plus haut : 12 m pour de l'habitat 5 m pour autre Annexes en limite

	Annexes en limite séparative : max 4m	Annexes en limite séparative : max 4m	séparative : max 4m				Annexes en limite séparative : max 4m	séparative : max 4m
--	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------	--	--	--	---------------------------------------	---------------------

ARTICLE 4 : REGLES DE L'ASPECT EXTERIEUR

Les règles spécifiques aux zones

En zone UA : les toitures plates sont interdites à l'exception des secteurs UAe/UAep (hormis cas dérogatoires prévus). Cette interdiction participe à la mise en valeur du cadre de vie et à la cohérence architecturale de même qu'elle contribue à la préservation du patrimoine bâti. La zone UA est un centre ancien aux toitures à pentes. Le toit plat n'est pas caractéristique de la région et son développement en zone UA, dans un contexte de bâti ancien ne serait pas bienvenue ni optimale. Les secteurs UAe/UAep contiennent du bâti « technique/industriel » et ne présentent pas cette qualité architecturale ou ce caractère ancien/traditionnel, ce qui explique l'exception prévue par l'article UA4.

Les autres zones ne sont pas concernées par cette règle spécifique, ce qui démontre le caractère particulier du tissu bâti de la zone UA et renforce donc la nécessité de cette règle.

ARTICLE 5 : REGLES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles spécifiques aux zones

CBS (Coefficient de Biotope par Surface) et/ou Coefficient de pleine terre sont mis en œuvre pour assurer la qualité environnementale et paysagère et une limitation de l'imperméabilisation/ de l'artificialisation

	UA	UB / 1AU	UJ	UE	UARi	1AUE	A / N
Qualité environnementale et paysagère	Limitation de l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité :	Limitation de l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité :	Limitation de l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité :	Limitation de l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité :	Limitation de l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité :	Limitation de l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité :	Limitation de l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité :
	Maintien ou remplacement des plantations en nombre équivalent	Maintien ou remplacement des plantations en nombre équivalent	Maintien ou remplacement des plantations en nombre équivalent	Maintien ou remplacement des plantations en nombre équivalent	Maintien ou remplacement des plantations en nombre équivalent	Maintien ou remplacement des plantations en nombre équivalent	Maintien ou remplacement des plantations (hors celles liées production agricole/for estière/sylvicole) en nombre équivalent
	Espaces libres plantés : 1 arbre min pour 100m ² espace libre	Vergers préservés + 1 arbre planté pour 100m ² espace libre	Vergers préservés + 1 arbre planté pour 100m ² espace libre	Espaces libres plantés : 1 arbre min pour 100m ² espace libre		Espaces libres plantés : 1 arbre min pour 100m ² espace libre	

	Modification n emprise au sol implique respect d'un CBS de min 0.25 (dont 50% pleine terre)	Modification n emprise au sol implique respect d'un CBS de min 0.35 (dont 50% pleine terre)	Modification n emprise au sol implique respect d'un CBS de min 0.60 (dont 50% pleine terre)	Modification n emprise au sol implique respect d'un CBS de min 0.25 (dont 50% pleine terre)		Modification n emprise au sol implique respect d'un CBS de min 0.35 (dont 50% pleine terre)	Vergers préservés Min 50% surface de stationnem ent (habitat) semi- perméable
--	---	---	---	---	--	---	---

Le CBS est plus fort en zone UB car les terrains sont plus vastes et s'y prêtent davantage au regard de la typologie pavillonnaire de la zone (le même CBS est imposé en zone 1AU, celle-ci étant similaire à la zone UB dans l'esprit) En zone UJ, il l'est encore davantage pour assurer le maintien de la qualité de fond de jardin et éviter un détournement de la zone UJ. En zone UE le CBS doit être plus réduit au regard du caractère déjà fortement urbanisé de ces espaces et de leur surface limitée.

Les éléments végétaux existants sont préservés ou remplacés le cas échéant, dans une logique de développement durable et de préservation des aménités et du contexte paysager.

ARTICLE 6 : REGLES DE STATIONNEMENT

Les règles communes à toutes les zones

Les dispositions générales détaillent les règles relatives au stationnement (tant véhicule que cycles). Elles définissent les caractéristiques techniques des places de stationnement, notamment en matière de dimensionnement. Celles-ci sont ordinaires : 5m/2.5m, et répondent au besoin.

Elles imposent un espace sécurisé de stationnement vélo, dans une logique de mobilités douces et durables. Cette règle demeure adaptée au caractère rural de la commune en ce qu'elle n'est imposée que pour les immeubles d'au moins 2 logements alors que la commune se caractérise par un parc immobilier de « grands » logements individuels. En revanche cette règle accompagne la dynamique de densification et de développement de logements dits intermédiaires. Le règlement prend également le besoin de stationnement pour cycles pour les bureaux.

La faculté de déroger aux exigences de stationnement en cas de réhabilitation du patrimoine assure le caractère opérationnel des réhabilitations/rénovations/extensions... et donc des opérations de renouvellement urbain. Ainsi, le PLU anticipe les éventuels « blocages » qu'une règle trop limitative aurait pu engendrer. Ces dérogations sont toutefois bien encadrées afin d'éviter un détournement de celles-ci et une aggravation des problématiques de stationnement sur la voie publique.

Les règles spécifiques aux zones

Les dispositions spécifiques complètent les dispositions générales en précisant par zone, le nombre de places de stationnement requis. Les équipements collectifs et services publics ne sont pas concernés, le nombre de places étant estimé simplement en fonction de la nature du projet et des besoins engendrés.

Chaque tranche de Surface de Plancher (SDP) entamée est considérée comme complète. La règle de stationnement est relativement homogène entre les zones du PLU, seule la zone 1AUe se distingue quelque peu. La problématique du stationnement sur la voie publique a été prise en compte dans l'ensemble des zones à l'échelle du territoire. La fixation d'un minima et d'un maxima par logement assure l'atteinte des objectifs, tout en demeurant réalisable et cohérente. Le stationnement hors habitat est plus souple dans la mesure où est variable selon la destination, l'activité... tandis que le stationnement résidentiel demeure le même, qu'importe la zone, les enjeux étant analogues.

Le PLU prévoit une règle visant à imposer une part de perméabilité du stationnement : 50% des places de stationnement extérieures ; afin de maximiser l'infiltration des eaux pluviales, de limiter l'artificialisation des sols et leur imperméabilisation. Cette règle contribue à la limitation des îlots de chaleur urbain et est imposée dans presque toutes les zones. Seule la zone 1AU n'est pas concernée en totalité par cette règle

dans la mesure où 2 secteurs d'OAP en sont exemptés, ce qui se justifie par le fait que l'application de la règle pourrait contraindre de manière trop importante l'urbanisation des secteurs concernés, lesquels sont déjà caractérisés par de nombreuses contraintes. Néanmoins, cette exemption n'est pas de nature à compromettre l'objectif global car d'autres dispositions et orientations assure l'objectif de perméabilité dans ces secteurs.

	UA / UB / UJ / UE / UARi / 1AU/ A / N	1AUe
Nombre de places (SDP : surface de plancher)	Habitat : Min 2 places pour 1^{ère} tranche de 75m² de SDP + 1 place par tranche supplémentaire de 75m² de SDP. Max : 3 places par logement Autre : Estimé en fonction de la nature et devra répondre aux besoins	Hors habitat : Estimé en fonction de la nature et devra répondre aux besoins

ARTICLES 7 ET 8 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aucune règle spécifique n'est prévue si ce n'est le conditionnement de la création de nouveaux accès sur la RD905 à l'accord du Conseil Départemental pour les zones concernées par le passage de celle-ci.

IV. ARTICULATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Le tableau suivant permet de rappeler les orientations mises en avant dans le PADD et leur articulation dans les différentes pièces du PLU.

Synthèse des orientations du PADD	Prise en compte et traduction dans le PLU			
	OAP	REGLEMENT	ZONAGE	PRESCRIPTIONS
Assurer les conditions d'une croissance démographique suffisante pour correspondre à une commune pôle-relais, avec ses équipements services	Programmation encadrée du nombre de logements		Potentiel en zone U et AU	
Conserver des capacités de constructions neuves, mais en veillant à diversifier une partie de l'offre de logements	Des opérations encadrées avec des objectifs de mixité (sociale/générationnelle...) Programmation encadrée		Définition des zones U et AU en fonction des besoins	
Objectif chiffré de compacité pour le développement de l'habitat	Programmation encadrée Densité de 15 log/ha assurée au global et modulée par secteurs	Des règles adaptées aux différentes typologies de bâti : recul/hauteur variable selon les secteurs favorisant la densité là où elle est recherchée	Définition des zones U et AU en fonction	
Objectifs d'emprises et consommations foncières d'habitat : prévoir une partie du développement résidentiel en renouvellement, limiter l'étalement urbain et prendre en compte la rétention foncière (objectifs chiffrés)	OAP sectorielles sur les zones AU et certains espaces interstitiels de zone U, permettant d'encadrer l'urbanisation, assurer une programmation et le respect d'une densité		Définition des zones U et AU dans la morphologie urbaine et sans générer de trop fort étalement urbain ni une consommation excessive d'ENAF, conformément aux emprises envisagées Classement en AU des « espaces	

			libres » à proximité du bourg Classement N de la « Carre » pour préserver l'espace de respiration Classement A/N des abords de la rue des Grands Noyers pour préserver l'activité agricole, les vergers et le potentiel d'urbanisation à long terme	
Rationaliser la consommation foncière dédiée au développement économique tout en assumant le rôle d'acteur économique dévolu par le SCoT et la Communauté de communes CAP Val de Saône	OAP sectorielles pour les 2 zones 1AUE, élaborées conformément aux objectifs et volontés du SCoT et de la CAP VDS	Mixité de sous-destinations admise en zone U (notamment centre-bourg) permettant l'activité économique dans la trame urbaine Adaptation des sous-destinations du règlement en fonction du type d'activité visé	Définition des zones UE et surtout 1AUE en fonction des besoins (SCoT et CAP VDS) (en termes de localisation ET de superficie) Non reconduction des vastes zones 2AUE du PLU de 2013 pour classer uniquement les secteurs visés Maintien de la zone UARi (nouvellement nommée ainsi) permettant son développement sur l'emprise existante	Emplacement réservé n°23 permettant aire de stationnement et/ou ouvrage de gestion des eaux pluviales déportés (permettant une meilleure optimisation de la zone UE ex-DIANA)
Objectifs d'emprise et de consommation foncière d'équipements publics ou d'intérêt collectif		Equipements collectifs et services publics admis en zone N	Définition des zones U Définition du STECAL Nc pour permettre le développement	ER19 aux abords de gare : aire de stationnement/ pôle inter-mobilités ER10 pour extensions équipements publics proximité

			du site du stade municipal	de la médiathèque ERs permettant de désenclaver ET d'aménager la « Carre » ER23 et ER2 : bassins gestion eaux pluviales
Trame urbaine : connecter les principaux pôles de vie du bourg-centre avec les discontinuités et entre eux	OAP sectorielles intégrant (et parfois permettant par leur simple existence) l'interconnexion des différents quartiers, la création de trottoirs, de routes carrossables...	Règles liées à l'accessibilité/la desserte, interdiction d'enclaver	Définition des zones U et AU Densification et comblement des espaces interstitiels contribuant à une meilleure connexion	Cadrillage du village par de nombreux ER permettant la création/amélioration/extension/sécurisation de liaisons (routières, douces, cyclables...) entre les quartiers, vers le centre et vers la périphérie
Créer/conserver un maillage de nature en ville	OAP sectorielles (habitat et économique) imposant des insertions paysagères avec plantations Recul OAP 1AUE « STL » pour maintenir écran végétal vers la RD905 OAP thématique permettant préservation des continuités écologiques	Qualité environnementale et paysagère imposée par le règlement : Non imperméabilisation, maintien Plantation arbres Coefficient de Biotope par Surface Coefficient de pleine terre	Classement en zone N de la Carre comme espace de respiration Classement N de la limite entre 1AUE « STL » et la RD905 Classement des abords de la Saône en zone N (contre U en 2013)	Eléments repérés (et donc préservés) : vergers, alignements, haies, boisements, bosquets, parc arborés... au sein et aux abords de la trame urbaine Espaces boisés classés aux abords de la trame (notamment vers la future ZAE intercommunale)
Protéger ou valoriser le patrimoine bâti	Insertion architecturale encadrée (tant dans les OAP d'habitat qu'économiques)	Renforcement des exigences en matière d'aspect extérieur et d'intégration paysagère Règles visant une plus grande harmonie/cohérence	Classement des abords immédiats de la Chapelle Notre Dame de la Levée (MH) en zone N afin de la valoriser	Eléments repérés : constructions repérées (essentiellement en zone UA/UB) pour leur qualité patrimoniale/architecturale

		Permis de démolir, Déclaration Préalable division foncière,		
Préserver les terres et l'accessibilité agricoles		Règlement adapté	Zones AU limitées. Zone A définie en conséquence (en cohérence avec diagnostic agricole). Prise en compte des périmètres sanitaires agricoles. Reclassement en zone N de la totalité de la Carre : n'a plus vocation à accueillir des constructions agricoles mais n'exclut pas l'exploitation du sol par l'agriculture. Reclassement en zone A d'anciennes peupleraies en fin d'exploitation.	Habitations (non agricoles) repérées en zone A pour permettre : changement de destination + extension/annex es sous conditions
Contribuer à la préservation du patrimoine naturel de la commune voire sa restauration	OAP thématique préservant les continuités écologiques Séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) sur les zones humides	Règle de recul vis-à-vis des berges, des EBC Règle maintien/replant ation arbres CBS/Coefficient pleine terre	Zones N et A significatives Séquence ERC sur les zones humides	Eléments repérés Espaces Boisés Classés
Protéger le patrimoine paysager naturel de la commune (les grands paysages)	Intégration paysagère imposée dans les OAP (habitat et économique) OAP thématique continuités écologiques	Règles d'intégration/d'a spect extérieur des constructions/ de qualité environnemental e et paysagère adaptées	Zones N et A significatives Retour des peupleraies à l'état de prairies extensive par reclassement en zone A Caractère centré de	Eléments repérés (ripisylve, boisements, haies, arbres, alignements, bosquets...) Espaces Boisés Classés

	(impact paysage)		l'urbanisation/comblement d'espaces interstitiels dans la morphologie urbaine et limitation de l'étalement urbain Fixation des franges urbaines	
Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement			Prise en compte du recul lié au périmètre sanitaire agricole	Report du PPRNi de la Saône secteur I avec ses zones rouges (interdiction) et bleues (limitation)
Pérenniser voire développer les équipements publics	OAP sectorielle des « Grands Champs » prévoit un projet comprenant des équipements publics	Règlement plus souple pour les équipements publics (Nombreuses dérogations et régime plus favorable)	STECAL Nc permettant le développement des équipements publics du stade municipal	Emplacements réservés dédiés aux équipements publics
Organiser le développement pour limiter la construction supplémentaire de linéaires de réseaux	Prise en compte de l'accessibilité et de la desserte par les réseaux dans les OAP sectorielles	Dispositions générales prenant en compte le développement des réseaux	Délimitation des zones AU principalement au sein de la morphologie urbaine = facilite les réseaux	
Le développement des énergies renouvelables les moins impactantes d'un point de vue paysager		Règlement souple et permettant le développement du solaire/PV en toiture	Classement en zone N de la gravière pouvant accueillir un parc flottant	
Organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle et développer les modes de déplacements alternatifs	Mobilités douces intégrées dans les OAP sectorielles Localisation de logement seniors en cœur de village (OAP « Grands Champs ») pour réduire les trajets	Règlement intégrant les règles de stationnement cycles et véhicules Règles stationnement visant la réduction du stationnement sur la voie publique	Délimitation des zones U et AU en ce sens : zones AU à proximité de la trame urbaine dans la morphologie. Proximité entre zones U/AU et gare TER. Préservation des emprises/infrastructures ferrées par	ER permettant les liaisons inter-quartiers (véhiculées, douces, cyclables) dont liaison bourg-entrée Auxonne. ER pôle multimodal à proximité de la gare

			le classement adapté	
Des liaisons inter-quartiers et des espaces publics de qualité	Schéma de circulation cohérent dans les OAP sectorielles Intégration paysagère qualitative	Règlement imposant un traitement qualitatif		ER permettant les liaisons inter-quartiers (véhiculées, douces, cyclables)
Maintenir et développer le tissu économique de la commune, source d'attractivité	OAP sectorielles « économiques » encadrant les zones AU afférentes	Mixité de destination en zone U Règlement adapté aux besoins des activités économiques (y compris de leur diversité)	Maintien des zones UE, création de zones 1AUE calibrées Extension de la zone A pour répondre aux besoins agricoles (hors du bourg) Classement en UAri de l'entrée de ville d'Auxonne pour maintien/développement de l'activité et son renouvellement	Bâtiments repérés en zones N/A permettant changement de destination et annexes/extensions
Encourager le développement des communications numériques et des réseaux sur le territoire		Règlement encadrant le développement des réseaux (y compris numériques) Souplesse pour les équipements publics/d'intérêt collectif (certaines dispositions à caractère dérogatoire)		

Cette synthèse n'est pas exhaustive, elle permet de traduire la prise en compte des orientations compte-tenu des grands principes traduits au sein des pièces du PLU. D'autres objectifs contribuent également à la mise en œuvre des orientations du PADD, notamment à travers l'information préalable des habitants et porteurs de projets (annexes risques notamment, rappel des servitudes relatives au puit de captage, description des enjeux du territoire selon les thématiques abordées).

V. INDICATEURS DE SUIVI DE L'EVOLUTION DU PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme, le conseil municipal procède dans un délai de six ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application du plan. Cette analyse est faite au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et s'apprécie en fonction des indicateurs précisés dans le tableau suivant. Elle porte sur l'analyse plus précise des grands objectifs du PLU en termes d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement et de l'activité agricole et forestière.

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une 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 ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le tableau dresse la liste non exhaustive des indicateurs de suivi du PLU, il pourra être enrichi par tout autre indicateur jugé pertinent. À noter que de nombreux indicateurs dépassent le champ d'action du PLU communal. Ils ont toutefois l'avantage de souligner les points sur lesquels la commune devra être vigilante.

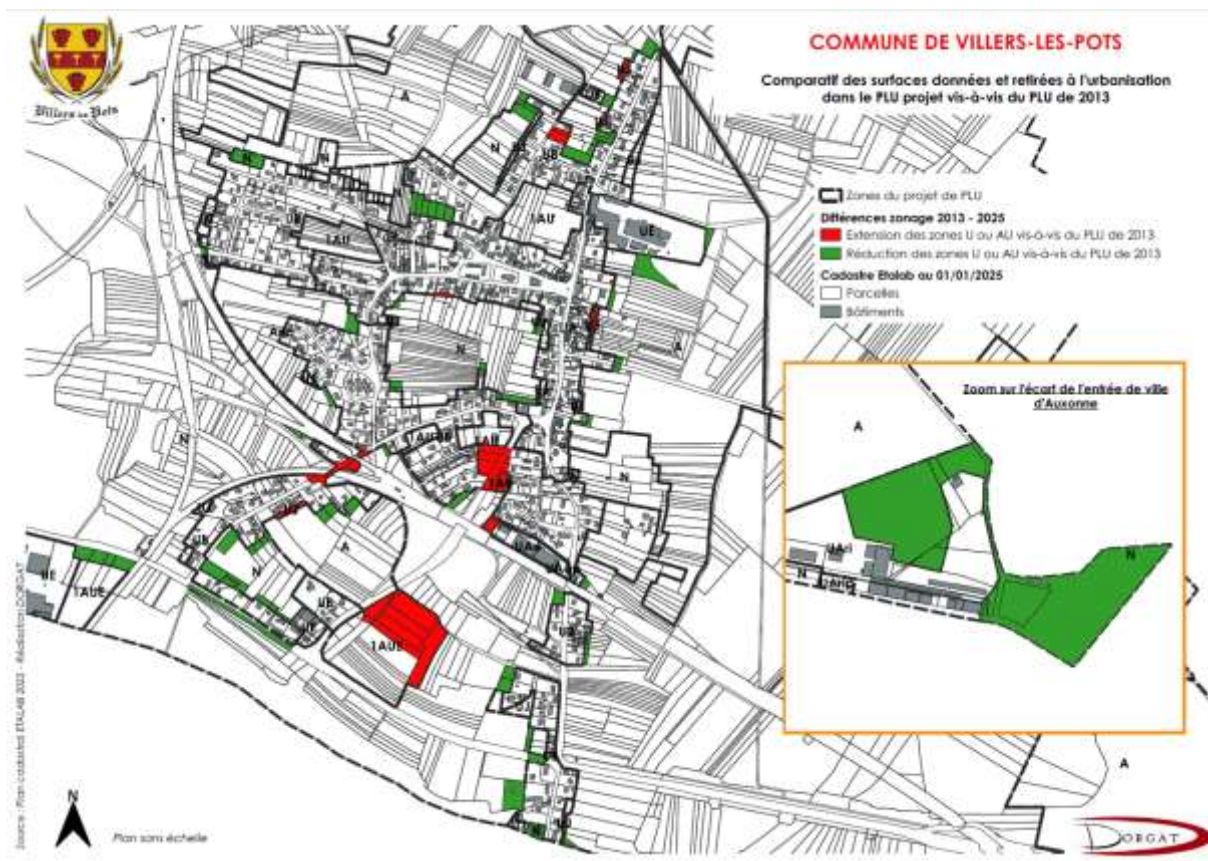
Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Elle suppose d'être évaluée puis comparée sur une échelle temporelle. L'élaboration d'un ensemble d'indicateurs doit permettre l'évaluation d'une situation et faciliter les comparaisons dans l'espace et le temps.

La dégradation d'un indicateur peut ne pas être imputable à l'application du PLU, dans ce cas la Commune s'interrogera sur les raisons de cette dégradation et les liens possibles avec la mise en œuvre du PLU. Enfin, les indicateurs proposés peuvent se définir en fonction des limites administratives, mais également à une plus large échelle intercommunale.

OBJECTIFS/THEMATIQUES	Traduction dans le PLU	Indicateurs proposés
DÉMOGRAPHIE	Assurer le maintien du dynamisme démographique	Nombre d'habitants total Nombre d'habitants liés aux opérations autorisées Taux de croissance population Taux de remplissage des écoles Évolution du solde naturel
LOGEMENT	Développer, diversifier le parc immobilier, assurer une certaine mixité Mettre en œuvre le renouvellement urbain en premier lieu puis prévoir des extensions raisonnées et cohérentes	Nombre de permis et autorisations accordés par zones du PLU Nombre de résidences principales Nombre de logements construits Répartition des typologies de logements Densité moyenne par hectare Localisation des nouvelles constructions Taux de logements vacants
CONSOMMATION DE L'ESPACE	Objectifs de modérations de la consommation d'espaces (dont consommation d'ENAF)	Taux de remplissage des zones U et AU réalisées Emprises des terres agricoles et forestières consommées pour les besoins de l'habitat, de l'activité économique et des équipements publics ou d'intérêt collectif
TOURISME ET ÉCONOMIE	Pérenniser l'activité agricole Permettre le développement économique	Nombre de changement de destination Évolution de la surface agricole de la Commune Emprise des zones agricoles consommées Nombre d'entreprises ou commerces nouvellement implantés Emprises des terres agricoles ou naturelles transformées à vocation économique
MOBILITÉ	Mieux connecter le village avec lui-même et les alentours	Linéaires de cheminements doux et véhicules réalisés

VI. ANALYSE COMPARATIVE DU PROJET DE PLU AVEC LE PLU ANTERIEUR

Le présent fascicule de choix retenus a entendu réaliser une comparaison du projet de PLU avec le PLU de 2013 tout au long de l'exposé des choix afin de faciliter la compréhension de l'ensemble. Toutefois, il est opportun de réaliser un comparatif dédié aux principaux changements de zonage constructible.



Il convient de noter que la présente carte n'intègre pas le déclassement (ou non reclassement) des vastes zones 2AU que comportait le PLU de 2013. En effet et pour rappel, celui-ci classait une majorité de la partie Sud de la RD905 en zone 2AU à vocation économique, ce qui impliquait une consommation d'espace prévisionnelle très importante. Le présent projet de PLU ne reporte pas ce zonage d'une part car il ne répond plus aux enjeux économiques et environnementaux, et d'autre part car des arbitrages politiques (locaux et supra-communaux) ont reconsidéré le développement économique sur le territoire communal dans son ensemble. Villers-les-Pots est ainsi réaffirmé avec force comme un lieu de développement économique, mais plus selon la même traduction que dans le projet initial.

Par ailleurs, l'application de la loi ALUR de 2014 conduit à constater le déclassement « automatique » de la zone 2AU en question en raison de sa non-ouverture à l'urbanisation sous les 9 ans à compter de l'entrée en vigueur du PLU de 2013. Dès lors, il n'est pas nécessaire de compatibiliser la surface afférente comme « déclassée ». Pour autant, il faut souligner que le nouveau projet de PLU a fait le choix de ne pas reporter à nouveau une si vaste surface de zone à ouvrir à l'urbanisation, ce qui témoigne d'une forte modération de la consommation d'espaces.

Au titre du comparatif entre le PLU projet et le PLU de 2013, il convient de souligner que de nombreuses surfaces auparavant classées en zone U ou AU du PLU connaissent un retour vers un zonage de type N ou A, limitant l'urbanisation. En parallèle, certaines surfaces autrefois couvertes par un zonage A ou N sont intégrées à une zone U ou AU du PLU afin d'y permettre une urbanisation conforme à la destination de la zone concernée.

En premier lieu, il est nécessaire d'indiquer que plusieurs variations résultent simplement de l'ajustement du tracé des zones constructibles, ce qui conduit parfois à accroître ou réduire très légèrement et de

manière anecdotique la surface « constructible ». C'est notamment le cas lorsque le tracé est déplacé et fixé à partir d'un angle de parcelle cadastrale. Ce type d'évolution n'a donc peu voire pas d'impact.

Les véritables variations impliquent davantage de précisions et d'explicitations. Les deux principaux « secteurs » illustrant une extension notable des zones U/AU sont l'extension de la zone 1AUE dédiée à la création de la zone d'activités économiques intercommunale ainsi que le comblement des espaces interstitiels de l'entrée de ville sur la RD976 (au Nord du pont sur la voie ferrée).

- L'extension de la zone 1AUE : le projet de création de la ZAE nécessite une extension de la surface constructible. Les parcelles nouvellement intégrées à cette zone 1AUE étaient classées en zone N sous l'égide du PLU de 2013.
- Le comblement des espaces interstitiels de l'entrée de ville sur la RD976 : les parcelles concernées étaient classées en zone N sous l'égide du PLU de 2013. La fixation de la frange urbaine et donc de l'entrée de ville ainsi que l'harmonisation de l'urbanisation dans ce secteur impliquent une extension modérée de la zone UB préexistante ainsi que la création de 2 zones 1AU de part et d'autre de la voie afin d'assurer l'urbanisation cohérente des lieux.

VII. MISE A JOUR DES ETUDES DE CONSOMMATION ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Les pièces 2.1_diagnostic urbain et 6.12_annexe à l'étude de densification détaillent les études de consommation et de densification conduites pour élaborer le projet de PLU. La dernière mise à jour de ces études a été réalisée en avril 2023.

Une ultime mise à jour de ces études sera conduite au moment précédant l'approbation du PLU, conformément aux attendus du Code de l'urbanisme et sera ainsi intégrée à cette pièce 2.6_choix retenus pour plus de cohérence.