



Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

Envoyé en préfecture le 29/02/2024

Reçu en préfecture le 29/02/2024

Publié le 29/02/2024

ID : 021-200000925-20240222-22_02_2024_09-DE



Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aiserey - Notice explicative
Extension de la zone d'activité économique 'La Corvée aux Moines' à AISEREY (21)



GéoHabitat (urbanistes) 13 rue du Palais 21000 DIJON

Biotope (Environnementalistes) 5 Bis Rue des Creuzots – 21000 DIJON

Envoyé en préfecture le 29/02/2024

Reçu en préfecture le 29/02/2024

Publié le 29/02/2024



ID : 021-200000925-20240222-22_02_2024_09-DE

PROCES-VERBAL REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Réalisée le 25 novembre 2022 au siège de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

Etaient présents

Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

- Patrick ESPINOSA, Président de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise
- Jean-Pierre COLOMBERT, 2ème Vice-président, délégué au Développement économique, aux Équipements, aux Infrastructures et au Développement numérique
- Dominique JANIN, Conseiller communautaire et Maire d'AISEREY
- Jean-Marc LOVAT, Directeur Général des Services
- Axelle VESPERINI, Cheffe de service Développement Economique et Insertion Professionnelle
- Annick DURIEUX, Droit des Sols ADS
- Amélie CARREAUD, Affaires juridiques

Partenaires

- Virginie BIZOUARD, CD21
- Isabelle AMBROISE, DDT 21
- Hassania BEN NACEUR, AER BFC Développement Economique

- Sabrina MARCOTTE, SM SCOT Dijonnais
- Anne MAGNIERE, Chambre d'Agriculture 21
- Simon GEVREY, Chambre d'Agriculture 21
- Amandine COIFFE, CCI 21
- Yann DURAND, CMAR BFC
- Teddy LOYER, GéoHabitat

1. Présentation du dossier

La CCPD introduit la séance en présentant le contexte général : les faits générateurs de la déclaration de projet, la prise de décision de se doter d'une déclaration de projet, la mise en place de l'étude.

Le Bureau d'études GéoHabitat présente le déroulement du dossier :

- Rappel du contexte administratif et technique,
- Présentation du projet,
- Justification de l'intérêt général,
- Evolutions concernant le Plan Local d'Urbanisme d'AISEREY actuellement en vigueur,
- Synthèse des enjeux agri-environnementaux.

Le dossier de Déclaration de Projet porte sur l'extension de la zone d'activités La Corvée aux Moines suite à la sollicitation d'un garage automobile PEUGEOT situé sur le territoire de la Plaine Dijonnaise ne pouvant répondre au cahier des charges de la marque PEUGEOT dans ses locaux actuels. Au risque de perdre l'enseigne, l'entrepreneur a sollicité la commune d'AISEREY et la CCPD afin de trouver un nouveau site pour l'installation de son activité. Par la suite, les collectivités ont reçu de nombreuses sollicitations d'entrepreneurs pour cette zone en extension prévue initialement dans le SCOT du DIJONNAIS ainsi que dans la politique de stratégie économique de la CCPD.

L'intérêt général

Il s'agit d'une condition intangible pour la mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet. Dans ce contexte, la notice de présentation comprend une justification d'intérêt que présente la création d'une extension de la zone

d'activité économique de la Corvée aux Moines à AISEREY au titre du renforcement économique de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, prévu dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais.

L'intérêt général dans ce dossier, en sus des sollicitations évoquées ci-avant (cf. notice page précédente) vise au maintien et au développement des activités économiques sur le secteur de la Plaine Dijonnaise :

- Réduction des mobilités alternantes, donc des gaz à effets de serre,
- Renforcement d'une zone d'intérêt intercommunale conformément à la politique de la CCPD
- Création et Accueil d'entreprises génératrices d'emplois.

Incidences sur le document d'urbanisme

La consommation d'espaces agricoles à des fins d'urbanisation d'activité entraîne la consommation future de 1,96 ha. Ceci correspond à une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 40,6 % par rapport à la décennie précédente (3,3 ha entre 2011 et 2021).

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé présente une incompatibilité vis-à-vis du projet dans le cadre de la constructibilité prévue en zone agricole.

Ceci impacte le rapport de présentation, l'orientation d'aménagement et de programmation relative au site de la Corvée aux Moines, la réglementation graphique (plan de zonage).

L'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas impactée par le projet d'extension, ce document du PLU en vigueur n'est donc pas modifié.

Le règlement écrit n'est pas modifié. La Communauté de Communes prévoit un règlement de lotissement spécifique.

2. Remarques des partenaires

Il s'agit d'une consultation principale. Le dossier étant amené à évoluer, les partenaires ont la possibilité d'émettre un avis complémentaire.

- Création des espaces végétalisés

Il est noté que ces espaces initialement prévus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU d'AISEREY n'ont pas été réalisés intégralement dans les faits. La nouvelle OAP reporte sur les nouvelles limites de constructibilités un principe similaire. La CCPD se chargera dans les faits de réaliser les travaux nécessaires et d'assurer son entretien.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le principe de fixer ces efforts de végétalisation sur l'espace UXb et non sur la zone agricole.

- Effort de réduction des prélèvements des terres agricoles

L'extension de la zone d'activité se fait sur une superficie mesurée. Le nombre d'entreprises attendues, une dizaine, montre un effort de densification en zone d'activité économique lorsque comparé à la densité de la zone actuelle de la Corvée aux Moines.

La CCPD ajoute que le nombre de lots n'est pas arrêté, un dossier de lotissement précisera les aménagements.

- Risques sur les nuisances avec le voisinage

Des remarques sont formulées compte tenu de la présence d'habitations sur le Nord Est côté Potangey.

La CCPD précise que des marges de recul sont prévues dans l'OAP pour la réalisation d'un cheminement doux, maintenir la présence d'une canalisation. Une parcelle enclavée pourrait également être aménagée sans bâti si l'aménagement de la zone nécessite un ouvrage pour la gestion des eaux.

- Modification du règlement

Cet aspect technique est débattu. Seul le volet graphique sera modifié. La règle applicable restera similaire à celle de la Corvée aux Moines (Uxb). La CCPD précise qu'elle veillera à travers un règlement de lotissement d'interdire le logement dans la zone. Cette disposition particulière pourra être revu lorsque la commune d'AISEREY procédera à une révision de son PLU.

- Enjeux agri-environnementaux

La Chambre d'Agriculture souhaite savoir quel sera l'impact sur les activités. La CCPD expose les principaux points :

- L'extension ne mobilise pas l'intégralité de la pièce agricole.
- La vente du terrain s'est réalisée dans le cadre d'une concertation avec l'exploitant agricole,
- Un projet d'installation d'une activité de maraîchage (production et vente) est prévu dans la zone Uxb et non dans la zone Agricole. Production sur la zone agricole mitoyenne et vente et stockage sur la partie que la CCPD aménagera.

Le rapport de BIOTOPE, environnementalistes associés à GéoHabitat pour cette mission décèle des enjeux faibles à moyens. Un renforcement de l'OAP a été réalisé dans le cadre de cette évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 29/02/2024

Reçu en préfecture le 29/02/2024

Publié le 29/02/2024

ID : 021-200000925-20240222-22_02_2024_09-DE



Notice explicative

Table des matières

Dispositions et modalités relatives à la déclaration de projet 11

La notion d'intérêt général..... 12

L'initiative de la déclaration de projet..... 13

Evaluation environnementale..... 14

Composition du dossier et association du public..... 15

Contexte communal..... 17

Objet de l'opération 18

Motivations de la Déclaration Préalable 19

Présentation du site20

Eléments techniques visés par la DP21

Consommation de l'espace22

Evolution du plan de zonage26

Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 'La Corvée aux Moines'27

Figure 1 Parcelle ZM 313 (en jaune) concernée par la DP	13
Figure 2 Réunion publique du 08 novembre 2022.....	16
Figure 3 Zone de la Corvée aux Moines	17
Figure 4 Répartition du tissu économique d'AISEREY	17
Figure 5 Extrait du PLU d'AISEREY	18
Figure 6 Une parcelle actuellement agricole dont l'accès était prévu en ZM 336	20
Figure 7 Terre agricole visée par la Déclaration de projet.....	20
Figure 8 Vue depuis la route départementale sur le hameau de Potangey et les bâtiments de la Corvée aux Moines	20
Figure 9 Extrait du Document d'Orientatation et d'Objectifs (DOO) du Scot du Dijonnais page 94	24
Figure 10 Armature territoriale du SCOT du Dijonnais	25
Figure 11 Evolution du plan de zonage (à gauche le PLU en vigueur, à droite le PLU après la mise en compatibilité)	26
Figure 12 Evolution concernant la partie graphique de l'OAP (avant / après)	28
Figure 13 Périmètre de réflexion de l'OAP modifié	30
Figure 14 Partie non urbanisée de l'OAP	31
Figure 15 Partie urbanisée de l'OAP	32

CONTEXTE

Dispositions et modalités relatives à la déclaration de projet

La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité et son chapitre IV consacré à la déclaration de projet et à la déclaration d'utilité publique dans son article 144 repris dans l'article L.126-1 du Code de l'Environnement précise les objectifs assignés à cette procédure : «Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'État ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée. La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.»

Dans ce cadre, la déclaration de projet donne au responsable d'un projet les moyens d'en affirmer l'intérêt général, de présenter le projet et d'apporter les informations utiles.

La notion d'intérêt général

Il s'agit d'une condition intangible pour la mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet. Dans ce contexte, la notice de présentation comprend une justification d'intérêt que présente la création d'une extension de la zone d'activité économique de la Corvée aux Moines à AISEREY au titre du renforcement économique de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, prévu dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais.

L'intérêt général dans ce dossier vise au maintien et au développement des activités économiques sur le secteur de la Plaine Dijonnaise :

- Réduction des mobilités alternantes, donc des gaz à effets de serre,
- Renforcement d'une zone d'intérêt intercommunale conformément à la politique de la CCPD
- Création et Accueil d'entreprises génératrices d'emplois.

Cette stratégie communautaire répond également à une demande initiale d'installation d'un garage ne pouvant répondre au cahier des charges de l'enseigne Peugeot. Par la suite, de nombreuses demandes d'implantations ont été présentées pour des activités de services, de l'artisanat et de promotion de produits locaux issus du maraîchage.

L'initiative de la déclaration de projet

La déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise à permettre l'extension de la zone d'activités économiques existante 'La Corvée aux Moines' sur la parcelle intercommunale située actuellement en zone Agricole (A) du PLU.

La présente procédure de déclaration de projet porte sur la parcelle cadastrée ZM n°313 à AISEREY dont la contenance est de 19 689 mètres carrés.

La reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet a conduit au choix de cette procédure. Cette DP emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU d'AISEREY conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

La procédure est portée par la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise (CCPD) au titre de sa compétence en matière économique. Elle portera l'aménagement de la zone économique de l'extension de la Corvée aux Moines. L'Etat est en charge de l'enquête publique tandis que la commune d'AISEREY met en compatibilité son Plan Local d'Urbanisme au titre de sa compétence urbanisme.

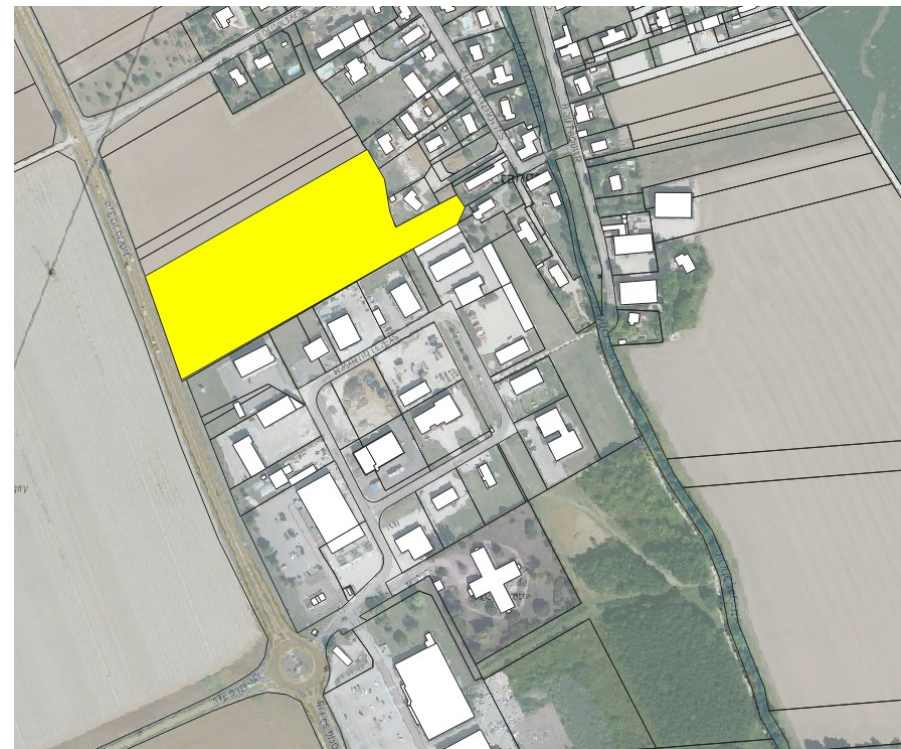


Figure 1 Parcelle ZM 313 (en jaune) concernée par la DP

Evaluation environnementale

La déclaration de projet est soumise à une évaluation environnementale pour mesurer et informer des effets potentiels ou avérés du projet sur l'environnement.

Article R 104-1 du Code de l'Urbanisme

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L. 104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L. 104-2.

Article R 104-2 du Code de l'Urbanisme

L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

Est annexée à cette déclaration de projet le rapport de l'évaluation environnementale.

Composition du dossier et association du public

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU se base sur deux documents :

- La présentation du projet, ses caractéristiques et l'intérêt général identifié,
- La mise en compatibilité du PLU, les modifications apportées aux différentes pièces constitutives du document d'urbanisme dont l'évaluation environnementale.

Une enquête publique vient compléter l'association de la population réalisée lors de l'écriture de la déclaration de projet. Elle s'inscrit dans le cadre de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Pour information, la constitution de cette déclaration préalable s'inscrit dans un cycle d'association des partenaires et de la population :

- Point avec la Direction Départementale des Territoires et le Syndicat Mixte du SCOT du Dijonnais le 18 octobre 2022.
- Réunion publique du 08 novembre 2022, salle polyvalente d'AISEREY. Une trentaine de participants a participé à un temps de présentation et d'échanges. Les questions ont porté sur :
 - o Les usages vis-à-vis du voisinage résidentiel,
 - o L'impact potentiel sur l'ensoleillement, le bruit,
 - o Les entreprises intéressées,
 - o L'apport en emploi dans la commune.

Suite à cette réunion, la déclaration de projet a été modifiée pour intégrer :

- o La modification du plan pour gérer la transition économie / habitat
- o Le retrait d'une partie dédiée aux bâtiments sur la partie Nord.

Aucune doléance ou remarque n'a été apportée suite à cette réunion publique par des habitants ou usagers de la commune.

- Une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) réalisée le 25 novembre 2022. Un Procès-Verbal de cette réunion d'examen conjoint est annexé au présent

document. Ce PV invite les PPA à formuler un avis complémentaire.



Figure 2 Réunion publique du 08 novembre 2022

PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Contexte communal

AISEREY est une commune située en Côte d'Or et membre de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise représentant 22 communes en 2023.

Elle comptabilise 1347 habitants, 278 emplois dans la commune dont 68 pourvus par des habitants d'AISEREY.

La commune est dotée d'un hameau, Potangey, et d'une zone d'activité 'La Corvée aux Moines'.

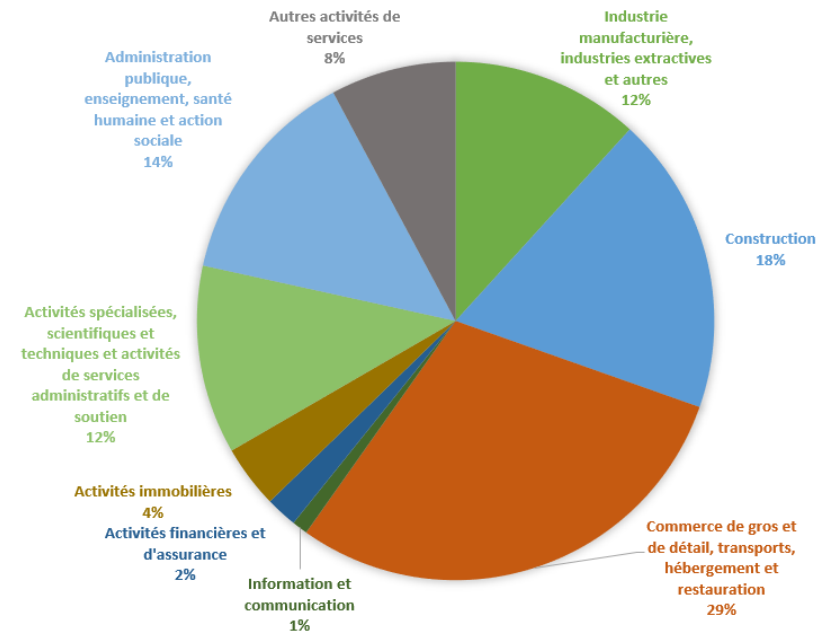


Figure 4 Répartition du tissu économique d'AISEREY



Figure 3 Zone de la Corvée aux Moines

Objet de l'opération

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AISEREY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 08 février 2013 (n°01/2013).

Cette extension avait été abordée lors des travaux du PLU pour une urbanisation jusqu'au hameau de Potangey. Non retenue lors de l'élaboration compte tenu du potentiel foncier, la zone avait été classée en zone agricole avec le maintien d'un accès pour l'avenir. Par la suite la commune d'AISEREY et la CCPD avaient retenu ce site comme d'intérêt intercommunal dans le cadre de la stratégie économique vis-à-vis du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais.

La Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise (CCPD) agissant au titre de sa compétence développement économique et plus particulièrement l'aménagement et la gestion des zones d'activité a été sollicitée par la mairie d'AISEREY, ainsi que d'un porteur de projet, pour l'implantation de nouvelles entreprises dans le prolongement de l'actuelle zone d'activité 'La Corvée' aux Moines. Ceci constitue l'élément déclencheur de cette Déclaration de Projet.

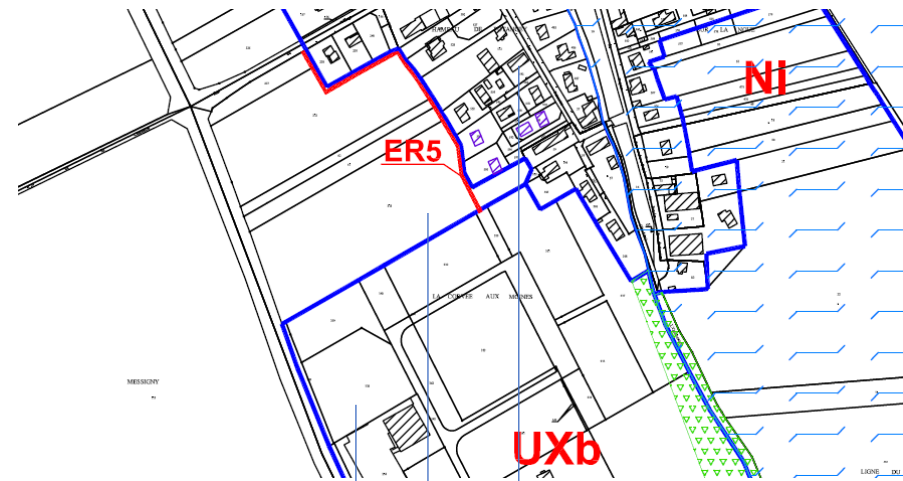


Figure 5 Extrait du PLU d'AISEREY

Hameau de Potangey

Parcelle concernée par la DP

ZA de la Corvée aux Moines (UXb du PLU)

Motivations de la Déclaration Préalable

Dans ce contexte, la CCPD a décidé de recourir à cette procédure afin de :

- permettre l'installation pérenne d'une ou plusieurs entreprises endogènes et de leurs salariés, qui ont formulé une demande auprès de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise,
- créer une nouvelle offre de foncier susceptible d'accueillir des entreprises exogènes génératrices d'emplois nouveaux, qui ont exprimé une demande dans un contexte où les zones économiques de la Plaine Dijonnaise sont aujourd'hui saturées,
- assurer une extension de la Zone d'Activités Économiques existante qui soit proportionnée aux demandes exprimées auprès de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise,
- réaliser cette extension conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Dijonnais au titre des espaces d'activités et de proximité sur le territoire de la Plaine Dijonnaise. En effet, l'extension de la Corvée aux Moines à AISEREY est identifiée comme « espaces d'activités relais » au sein du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Dijonnais. Ce Schéma permet pour ces espaces d'activités relais une extension dans la limite de 10 hectares (phase 1 : 5 hectares ; phase 2 : 5 hectares).

Présentation du site

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur ne prévoit pas une urbanisation immédiate. Le site a été programmé en zone agricole.

Il avait été pensé dans l'aménagement de la zone de la Corvée aux Moines une extension future en prévoyant un accès à travers une parcelle réservée (336). La superficie du site en question est de 1,96 ha.



Figure 6 Une parcelle actuellement agricole dont l'accès était prévu en ZM 336



Figure 8 Vue depuis la route départementale sur le hameau de Potangey et les bâtiments de la Corvée aux Moines



Figure 7 Terre agricole visée par la Déclaration de projet

Eléments techniques visés par la DP

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé présente une incompatibilité vis-à-vis du projet dans le cadre de la constructibilité prévue en zone agricole.

Ceci impacte le rapport de présentation, l'orientation d'aménagement et de programmation relative au site de la Corvée aux Moines, la réglementation graphique (plan de zonage).

L'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas impactée par le projet d'extension, ce document du PLU en vigueur n'est donc pas modifié.

Le règlement écrit n'est pas modifié. La Communauté de Communes prévoit un règlement de lotissement spécifique.

Consommation de l'espace

- Compatibilité vis-à-vis des engagements nationaux

La Loi Climat et Résilience vise à encadrer l'artificialisation des sols agricoles, naturels et forestiers. Elle fixe un objectif national de diminution par deux de la consommation d'espace des territoires d'ici 2031. La déclinaison territoriale de cette Loi engendre une révision des documents supracommunaux : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire (SRADDET), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et éventuellement, à terme, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'AISEREY. A ce jour, le SRADDET de la Région Bourgogne Franche-Comté est en cours de révision.

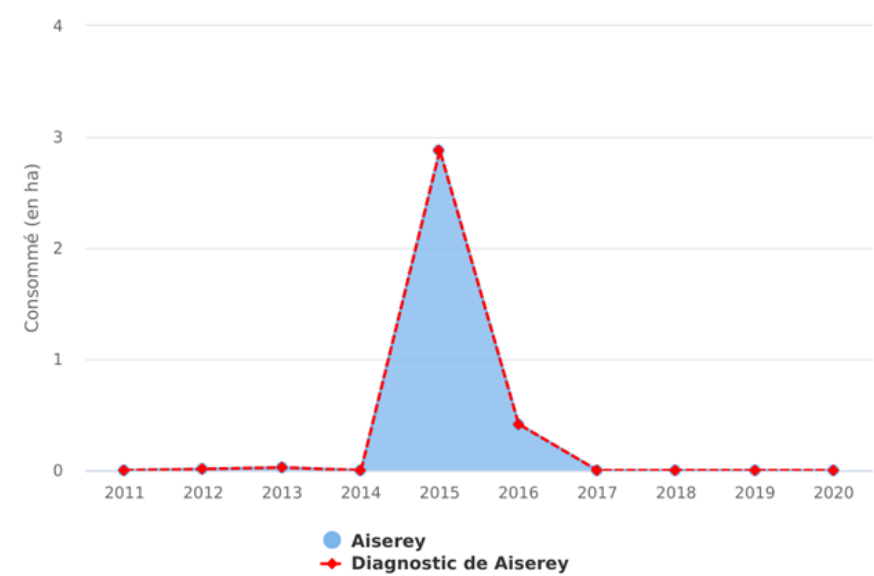
Bilan de la consommation des ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) 2021 – 2031 (Source Observatoire national de l'artificialisation / SPARTE – Cerema 2023)

2011 – 2021	3,3 ha
2021 – 2023	0 ha
2023 – 2031	Prévision de 1,96 ha avec l'extension de la Corvée aux Moines

-

Détail de la consommation d’espaces (en ha) et de ses déterminants sur la période choisie

Consommation annuelle brute du territoire



Consommation en (ha)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Aiserey	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	3.3
Total	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	3.3

La déclaration de projet va engendrer un prélèvement de terres agricoles à des fins d’urbanisation sur le court terme, soit 1,96 ha.

Par le passé AISEREY a connu un prélèvement de près de 3,33 hectares d’Espaces Naturels, Agricoles, ou Forestier (ENAF) entre 2011 et 2020 ¹. Le rythme de cette consommation des ENAF est ainsi réduit de 40,6 % à l’échéance 2031.

¹ Observatoire de l’Artificialisation, Bilan SPARTE / CEREMA 2023

- **Modération de la consommation de l'espace et Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais**

Le Schéma de Cohérence Territorial du Dijonnais (SCOT) a inscrit en 2019 la commune d'AISEREY au titre des communes relais de son armature territoriale. Elle tient ainsi un rôle stratégique de lien de proximité entre les communes au sein de son intercommunalité par l'emploi et l'activité économique.

A ce titre le SCoT du Dijonnais a inscrit l'extension de la zone de la Corvée aux Moines comme d'intérêt intercommunal : maximum 10 ha de nouveaux espaces d'activités de proximité sont à répartir entre Aiserey, Longeault et Genlis d'ici 2040.

La Communauté de Communes a décidé d'affirmer l'extension de la Corvée aux Moines à AISEREY sur une emprise d'1,96 ha (délibération du 15 septembre 2022).

Espaces d'activités de proximité de la Corvée aux Moines à Aiserey, les Neuf Journaux à Longeault* (commune nouvelle Longeault-Pluvault depuis le 1^{er} janvier 2019) et de la ZA du Layer à Genlis :

Ces espaces d'activités ont pour but d'accueillir des entreprises artisanales et de services aux entreprises ou aux personnes de manière à contribuer à l'irrigation du développement économique à leur échelle.

Espaces économiques		Nouveaux espaces à aménager en extension (maximum) en ha			
CC de la Plaine Dijonnaise		Phase 1 2020-2030		Phase 2 2030-2040	2020-2040
Pôles d'activités communautaires	Espaces d'activités relais	• Boulouze (Fauverney) • Cents Journaux (Genlis)	25	10	35
	Espaces d'activités de proximité	• Corvée aux Moines (Aiserey) • Neuf Journaux (Longeault)* • ZA du Layer (Genlis)	5	5	10
Ensemble			30	15	45

Figure 9 Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Scot du Dijonnais page 94



MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'AISEREY

Evolution du plan de zonage

La parcelle ZM 313 est située en zone A, agricole. Elle intègre dans la DP le zonage actuel de la Corvée aux Moines, c'est-à-dire la zone UXb contigüe. L'emplacement réservé n°5 reste inchangé.

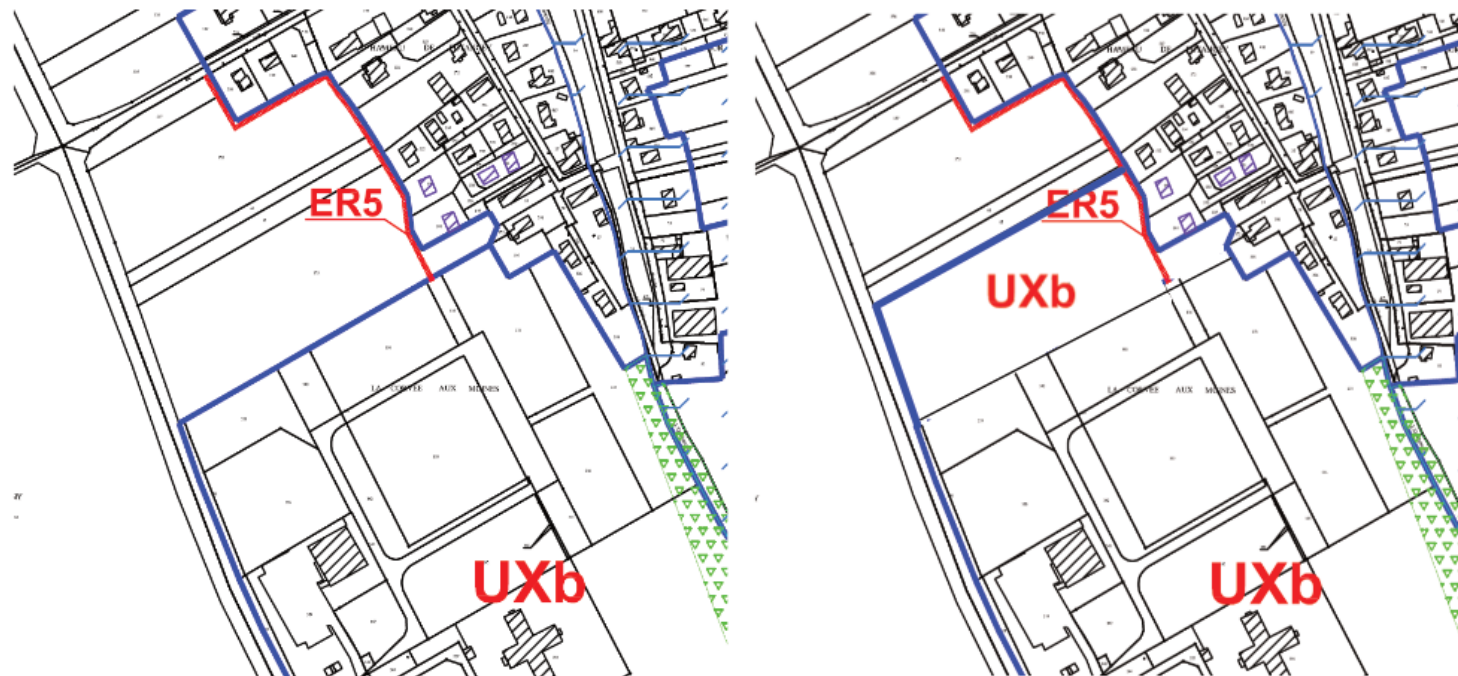


Figure 11 Evolution du plan de zonage (à gauche le PLU en vigueur, à droite le PLU après la mise en compatibilité)

Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 'La Corvée aux Moines'

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) évolue pour intégrer l'agrandissement de la zone portant sur la parcelle ZM 313 :

- Concernant la partie graphique
 - Agrandissement du périmètre de l'OAP, extension du trait de constructibilité vers le Nord-Ouest de la zone existante
 - Modification des orientations végétales dans la localisation au Nord, report des propositions initiales prévues par l'OAP du PLU en vigueur sur la limite entre la zone Agricole et Urbaine de l'extension de la zone
 - Ajout d'une orientation concernant les cheminements doux (ER5) et pour la voirie, insertion d'un principe d'accès routier depuis une parcelle déjà prévue à cet effet. La voirie sera en impasse sans accès sur la route départementale. Le cheminement doux reprend le principe de connexion de la zone d'activité économique à Potangey
 - Définition des usages, précision des zones prévues à l'urbanisation, prévues à la plantation et la perméabilité végétale des sols et les espaces qui demeureront agricoles
 - Ajout de l'orientation des bâtiments principaux pour assurer une organisation de la zone avec des bâtiments orientés parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

- Concernant la partie rédactionnelle
 - Ajout d'un paragraphe sur l'orientation des constructions
 - Ajout d'une ligne introduisant la connexion piétonne
 - Ajout d'une interdiction de réalisation de logements
 - Ajout d'une ligne pour la transition entre la zone résidentielle et la zone Uxb

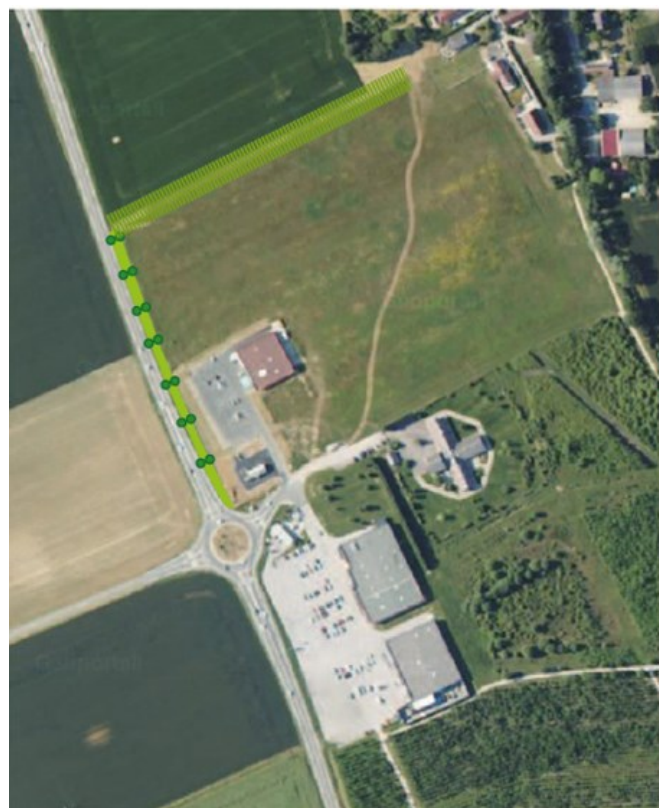


Figure 12 Evolution concernant la partie graphique de l'OAP (avant / après)



Espace engazonné et plantations d'arbres de haute tige



Réalisation d'une transition paysagère (haie champêtre et/ou fruitière, composée d'essences locales)

Périmètre de réflexion de l'OAP

Arbres à planter / maintenir

Plantation végétale

*** A créer

*** Existant

Chemin piéton à constituer

Accès aux véhicules à créer

Voirie routière

double sens

sens unique

Orientation du bâtiment principal

Occupation du sol à organiser

Agricole

Economie

Espaces végétalisés

OAP Ajouts :

L'orientation des bâtiments principaux permettra d'organiser une opération prenant en compte les caractéristiques urbaines retrouvées dans la commune : une implantation sur pignon ou sur façade par rapport à la rue.

Une connexion piétonne sera créée pour desservir Potangey.

Le logement est interdit pour toute nouvelle construction.

Aucune construction ne sera réalisée dans les 15 premiers mètres de la zone Ub.

L'aménagement de la zone devra prévoir 20 % d'espaces de pleine terre *a minima*. En cas de création d'aires de stationnement, 1/3 de l'espace consacré sera aménagé en espaces non imperméabilisés (par exemple pavés à joints enherbés, dalles enherbées, etc).

Les haies devront être constituées d'essences locales, connectées, pluristratifiées, larges et de préférence frugifères (minimum 2 mètres)

Les préconisations (phase travaux) suivantes portées à connaissance des futurs aménageurs :

- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches (ZNIEFFs et cours d'eau) et mise en place d'une signalétique indiquant la présence de ces zones sensibles.

- Mesures permettant d'éviter les pollutions par des substances solides et/ou liquides pouvant se retrouver dans le sol ou entraîner une dégradation du cours d'eau voisin : stockage de produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement des engins sur des surfaces réservées non sensibles car non perméables, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage imperméabilisée pour les engins afin de limiter les fuites éventuelles de carburant ou d'huile.

- Mettre en œuvre une politique publique de réduction et de gestion des déchets, ainsi que la responsabilisation des artisans et commerçants vis-à-vis de la production de déchets et du tri

La définition des modifications portant sur cette OAP s'appuie sur :

- La modification du périmètre de réflexion de l'OAP. Le périmètre s'étend depuis les intersections de Potangey jusqu'au rond point de l'entrée de la zone de la Corvée aux Moines. Il intègre les parcelles agricoles et les premières constructions de Potangey



Figure 13 Périmètre de réflexion de l'OAP modifié

Concernant les espaces non bâtis :

- Seule la parcelle 313 sera mobilisée pour l'extension de la zone de la Corvée aux Moines, l'autre partie restera Agricole,
- L'espace engazonné prévu initialement le long de la Route Départementale sera prolongé dans le même principe et entre la zone aménagée et la zone Agricole,
- Les arbres de haute tige prévus le long de la RD sont maintenus et seront à réaliser y compris le long de l'extension,
- La haie d'essences locales (fruitière ou champêtre) sera créée en bordure de zone économique côté zone agricole



Figure 14 Partie non urbanisée de l'OAP

Concernant les espaces bâtis :

- La zone économique sera desservie par une voie routière à double sens depuis la Corvée aux Moines,
- Le projet initial de chemin piétonnier prévu au PLU est maintenu,
- Les bâtiments nouvellement créés seront dédiés à l'activité économique uniquement (pas de logements),
- Le bâtiment principal sera orienté parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte ainsi qu'à la RD
- L'excroissance de la parcelle de projet pourra accueillir un bassin de retention si nécessaire ou de l'activité économique



Figure 15 Partie urbanisée de l'OAP