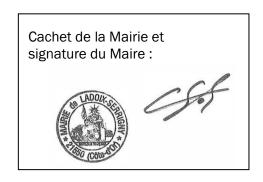
Département de : la Côte d'Or

# Commune de LADOIX-SERRIGNY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# Note de présentation de la Révision Allégée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du 28 Septembre 2021 approuvant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



### Révision allégée n°1 du PLU prescrite le 25 Septembre 2019

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 26 Février 2020 Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 27 Janvier 2016 PLU approuvé le 11 Février 2015, complété par la délibération du 29 Juillet 2015

Dossier du PLU réalisé par :

### **PERSPECTIVES**

2, rue de la Gare 10 150 CHARMONT s/B. Tél: 03.25.40.05.90.

Mail: perspectives@perspectives-urba.com



# **SOMMAIRE**

l/ Cadre général de la procédure	3
II/ Prise en compte de l'environnement	5
III/ Adaptations du PLU III.1. Les adaptations du zonage	
III.2. Les adaptations du zonage	8
IV/ Conclusion	12

# I/ Cadre général de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U de la commune de Ladoix-Serrigny a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 Février 2015 (complété par la délibération du 29 Juillet 2015), modifié le 27 Janvier 2016 par l'intermédiaire d'une modification simplifiée n°1 et le 26 Février 2020 par l'intermédiaire d'une modification simplifiée n°2.

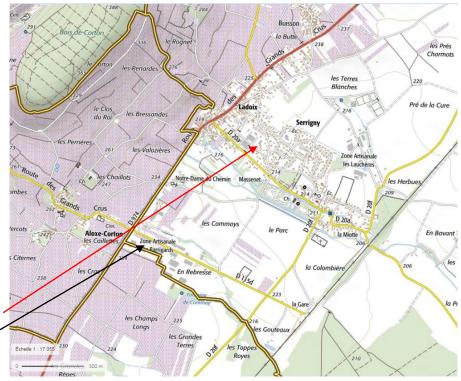
Ladoix-Serrigny est une commune péri-urbaine de Beaune, au caractère rural et compte dans son organisation urbaine des activités économiques dans son bourg.

A ce titre, rue des Cras, se trouve un garage de réparation automobiles entouré d'habitats pavillonnaires (à forte densité). Cette rue, étant donné son étroitesse, implique un manque de stationnement pour l'activité et les constructions alentours, mais aussi des problèmes d'accès pour les livraisons.

De plus, il s'avère que cette activité génère des nuisances dans une zone pavillonnaire à dominante résidentielle.

Localisation du garage automobiles et de la Zone Artisanale Les Barrigards

Source : Géoportail



### Vue aérienne de la localisation du garage



Source : Géoportail

L'entreprise concernée se situe actuellement sur les parcelles AP477 et AP496, inscrites en zone urbaine Ub du PLU. L'unité foncière représente une superficie totale de 3 395m². Pour autant, pour permettre son développement (tant pour son fonctionnement propre que pour son activité), elle envisage de se déplacer sur la commune, au sein de la **Zone Artisanale les Barrigards**, le long de la RD 115D, au sein d'un espace libre de construction entre deux parcelles bâties par des activités économiques. Ce nouveau positionnement lui permettra une meilleure accessibilité et lisibilité, et permettra au quartier résidentiel de pressentir moins de nuisances (sonores, trafic ...).



Les parcelles concernées par le projet de déplacement du garage de réparation automobiles, s'appuient sur une partie des parcelles: OH421, OH425 et OH427, et sur la parcelle OH423.

A noter que l'ensemble de ces parcelles sont inscrites en AOC Bourgogne et que les parcelles environnantes plantées sont maintenues.

Source : Géoportail

Pour mémoire, ces parcelles étaient inscrites en zone AUi dans le PLU approuvé en 2003. Lors de la révision générale du PLU en 2015, il a été décidé de ne pas maintenir cette zone puisqu'elle n'était concernée par aucun projet.

La présente révision allégée du PLU a alors pour objet de réduire la zone agricole pour permettre le maintien d'une activité économique sur la commune ; tout en garantissant la qualité du cadre de vie des habitants et usagers.

La réduction de l'espace agricole/viticole (puisque inscrit en AOC Bourgogne, mais non planté), doit donc permettre à la commune, de répondre favorablement à un projet économique. Les modifications apportées au PLU concernent uniquement la réduction de la zone agricole, sans porter atteinte aux orientations du Projet de Développement et de Développement Durables du PLU dont l'objectif n°3 prévoit de « Poursuivre le développement économique ».

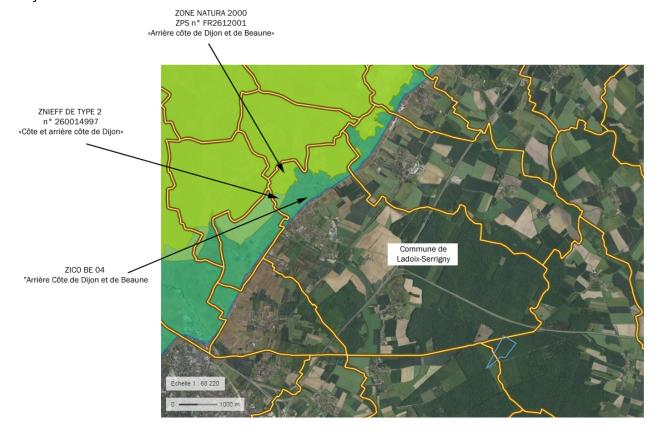
### Ces changements entrent bien dans le cadre d'une révision allégée n°1 du PLU.

En effet, l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme prévoit que « lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ».

# II/ Prise en compte de l'environnement

L'évaluation environnementale des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) a été rendue obligatoire par l'ordonnance n°2004-489 de 2004 qui transposait la directive européenne de 2001 relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement (Code de l'urbanisme). Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme codifiée dans le Code de l'environnement a modifié les conditions pour lesquelles un document d'urbanisme est soumis ou non à évaluation environnementale. Sont maintenant concernés par l'évaluation environnementale les Plans Locaux d'Urbanisme dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000.

Le territoire de Ladoix-Serrigny est concerné par la présence de zone Natura 2000, en limite communale Nord-Ouest; hors périmètre objet de la présente révision allégée n°1. Le PLU approuvé en 2015 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.



A noter que le site objet de la révision allégée n°1, ne fait pas l'objet d'une identification particulière au titre du SRCE Bourgogne Franche Comté et qu'il n'est pas concerné par la présence de zones humides (selon la DREAL Bourgogne Franche Comté). Pour autant, le site est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables du Rhoin et de la Lauve.

Le site Natura 2000, ZPS n°FR2612001, est situé sur l'extrémité Nord-Ouest de la commune ; et sur les communes voisines à l'Ouest ; tout comme la ZNIEFF de type II et la ZICO. Il se situe à une distance de près de 1,7km du site objet de la révision allégée n°1.

Le projet de reclassement de la zone Av2 en zone Ui et en zone N ne concerne pas les sites naturels référencés. En effet, le projet de maintien d'une activité économique sur la commune par son déplacement au sein de la zone artisanale a été déterminé à l'écart des espaces naturels sensibles. Le projet n'a donc pas d'impact direct ou indirect sur les habitats de la zone Natura 2000, de la ZNIEFF de type II et de la ZICO. Concernant la consommation d'espaces agricoles et naturels, ces parcelles sont d'ores et déjà desservies par les réseaux, et ne sont pas cultivées (*RPG 2017*).

Le projet de révision allégée n°1 du PLU n'a donc pas d'impact sur l'environnement.

# III/ Adaptations du PLU

# III.1. Les adaptations du zonage

Afin de permettre le déplacement d'une activité économique sur la commune, et donc de garantir son développement en réduisant les nuisances occasionnées aux riverains (habitat pavillonnaire), la révision allégée n°1 du PLU prévoit la **réduction de la zone agricole** (zone Av2) au profit de la zone Ui pour permettre le déplacement du garagiste au sein de la zone artisanale des Barrigards et, au profit de la zone naturelle et forestière (N).

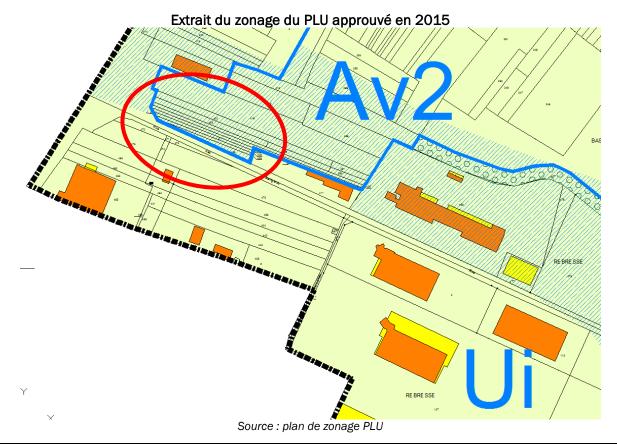
En effet, l'inscription des parcelles jouxtant la RD115D a fait l'objet d'une attention particulière impliquant de l'inscrire en zone Naturelle. En effet, le parcellaire en lanières étroites situées le long de la RD115D n'a pas nécessité de faire l'objet d'une inscription au sein de la zone d'activités Ui. Il se compose d'un espace naturel bordé d'un fossé et d'arbres ponctuels.

De ce fait, afin de maintenir une frange naturelle le long de la RD115D, il apparait pertinent de venir inscrire les parcelles (OH429, OH408, OH431, OH433 et OH435) situées entre la zone Ui, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la RD115D, en zone naturelle (N) inconstructible. Cela permettra à la fois de maintenir une frange végétale (alignement d'arbres et fossé le long de la rue des Barrigards, et in fine ne pas consommer d'espaces naturels. De plus, cela permet également de maintenir la visibilité actuelle des activités environnantes de la zone.

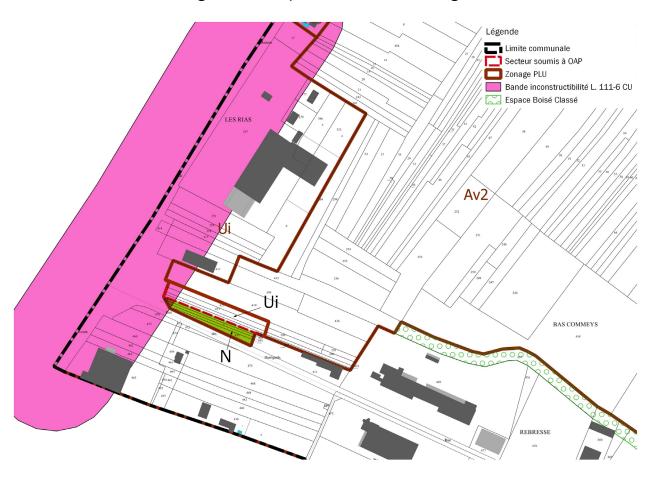
En conclusion, la présente révision allégée n°1 du PLU vise à permettre la réduction de la zone agricole (Av2) :

- au profit de **la zone Ui, zone urbaine destinée aux activités** économiques, artisanales, commerciales et industrielles dont certains secteurs sont situés en zone inondable; pour la parcelle OH423 et une partie des parcelles OH421, OH425 et OH427; soit pour une superficie de 2 282,561 m<sup>2</sup>
- au profit de la création d'une poche de **zone N, zone naturelle et forestière**, sur les parcelles OH429, OH408, OH431, OH433 et OH435 ; soit pour une superficie de 1 414,344 m².

Ainsi, la zone agricole est réduite pour une surface approximative de près de 3 697 m².



# Extrait du zonage du PLU adapté suite à la révision allégée n°1 du PLU



Source : plan de zonage PLU

# III.2. Les adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Suite à la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 20 Janvier 2020, les Personnes Publiques Associées ont indiqué qu'il serait apprécié que le déplacement de l'activité du garagiste au sein de la zone artisanale des Barrigards face l'objet d'une attention particulière en termes d'intégration architecturale et paysagère au vu de son positionnement en entrée de commune (à proximité d'une voie structurante) et au sein des Climats de Bourgogne (patrimoine UNESCO).

La pièce OAP sera donc complétée par l'ajout de préconisation pour la zone Ui faisant l'objet de la présente révision allégée n°1 du PLU.



D'après la carte de l'occupation des sols, Corine and Land cover (2018), le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est compris au sein de la zone artisanale des Barrigards.

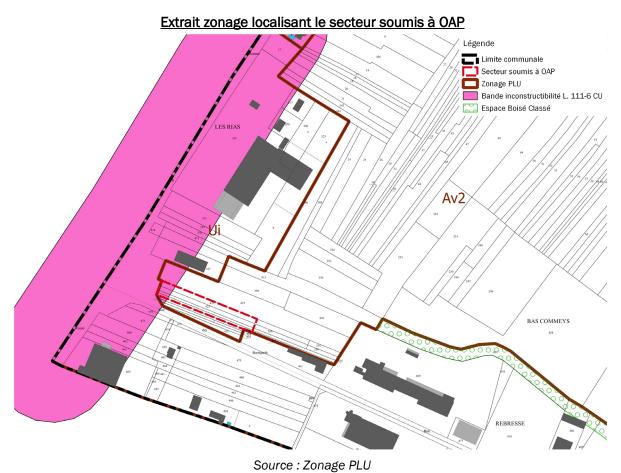
Il est bordé au Nord par une parcelle de vignes (non recensées par le RPG 2018 ; figuré sur carte IGN avec tiretets), à l'Ouest par une voie d'accès se raccordant à la RD115D, au Sud par des parcelles en friche naturelle et à l'Est par une activité économique. Il est également à noter que le projet se situe au sein :

- de l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO « Climats de Bourgogne » ;
- de la zone inondable par débordement de la Lauve et par ruissellement :
- dans la bande d'inconstructibilité de la RD974 ; en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, le secteur concerné par l'OAP est destiné à accueillir, in fine, une activité de garage automobiles avec showroom, qui se situe actuellement au sein du centre-bourg ; gênant son activité et son développement. Le secteur présente une surface de près de 1 900 m².

### Vue depuis la RD974 - Ouest du site donnant sur l'entrée du secteur soumis à OAP





# Secteur concerné par l'OAP Principe d'accès Espace vert planté à aménager Espace de l'activité Espace voirie interne comprenant aire de retournement Bande d'application de l'article L'11-6 du Code de l'Urbanisme

### Schéma de principe du secteur soumis à OAP

Source: Géoportail - Réalisation: Perspectives

L'implantation de ce site s'inscrit dans une logique de développement durable, en rattachant cette nouvelle activité, à la zone artisanale des Barrigards existante, et à des axes structurants du territoire, sans en engendrer de nouveaux. La visibilité des entreprises est recherchée en priorité depuis la RD115D. De ce fait, l'aménagement du site induit une réflexion d'ensemble où l'approche paysagère est au cœur du projet, et où les traitements paysagers des différents espaces font l'objet d'un soin particulier.

<u>Desserte du site</u>: L'accès au site se fera par l'intermédiaire de la voie communautaire se raccordant à la RD115D. De ce fait, une attention particulière sera portée sur le carrefour de la voie de desserte longeant la RD974, avec la RD115D.

<u>Accès des constructions</u>: Aucun accès n'est autorisé sur la RD974. L'accès à l'activité économique se fera uniquement depuis la voie de desserte raccordée à la RD115D. Enfin, la marge de recul de 75 mètres à partir de l'axe de la RD974 en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme devra être respectée.

<u>Stationnement</u>: Le stationnement sera aménagé sur la parcelle de la construction, entre l'espace vert situé en entrée de site et la construction. Le stationnement sera végétalisé par l'intermédiaire d'un alignement d'arbres de moyenne tige, agrémenté de végétation herbacée et/ou graminée. Une place de stationnement devra être réalisée, pour 60m² de surface plancher créés.

<u>Qualité de l'urbanisme et de l'architecture</u>: Afin d'intégrer le bâtiment d'activités vis-à-vis des vignobles alentours et des activités existantes (zone Artisanale les Barrigards), le sens du faîtage de la construction devra être parallèle à la RD115D. Cette implantation permettra également de rechercher l'angle optimal d'exposition au soleil permettant de bénéficier d'une orientation bioclimatique pour profiter du solaire passif.

La construction devra s'implanter préférentiellement en limite de la parcelle Nord, afin de favoriser l'ensoleillement tout en permettant une visibilité de son activité depuis la RD115D. En cas de réalisation d'enseignes, ces dernières ne devront pas éblouir les véhicules se déplaçant sur la RD115D.

La construction devra présenter une hauteur à l'acrotère en cohérence avec les activités environnantes, soit dans un gabarit compris entre 8 et 10 mètres.

Insertion paysagère: Afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage, il est nécessaire de poursuivre la trame végétale existante alentour composée de la ripisylve d'un ruisseau et des alignements d'arbres longeant la RD115D (résineux). Pour ce faire, des essences locales de moyenne et/ou haute tige viendront ponctuer l'espace vert situé en entrée de site. L'espace de stationnement sera quant à lui aménagé d'essences locales de moyenne tige favorisant l'ombrage des véhicules, et d'une ponctuation d'herbacées et/ou graminées en complément.

Pour ne pas gêner la visibilité de l'activité, et son accès aux abords de la RD115D, il n'est pas imposé la réalisation d'une frange végétale.

En conclusion, ces principes d'aménagements permettent de prendre en compte la desserte de la future activité dans la continuité des activités existantes tout en préservant les espaces naturels et viticoles alentours. De plus, l'obligation de créer une trame d'espaces verts au sein du site, permettra d'assurer une bonne insertion paysagère de la future construction dans son environnement proche.

Enfin, pour rappel, la gestion des eaux pluviales sera réalisée par infiltration à la parcelle ; conformément au règlement de la zone Ui du PLU en vigueur.

# III.3. Les adaptations du rapport de présentation

La réduction de la zone agricole (zone Av2) implique une mise à jour dans le rapport de présentation, de la partie sur les justifications et l'évaluation environnementale du PLU à savoir :

- Page 132 : remplacement de l'extrait de zonage de la zone Ui du PLU et prise en compte du projet d'agrandissement de la zone permettant le maintien d'une activité par son déplacement au sein de la zone artisanale, au sein d'un espace libre de construction entre deux parcelles bâties.
- Page 135 : remplacement de l'extrait de zonage de la zone Ui du PLU et prise en compte du projet d'agrandissement de la zone permettant le maintien d'une activité par son déplacement au sein de la zone artisanale, au sein d'un espace libre de construction entre deux parcelles bâties ; sur la partie Sud de l'ancienne zone AUi du PLU approuvé en 2003.
- Page 138 : remplacement de l'extrait de zonage de la zone Av du PLU ; pour prendre en compte l'objet de la présente révision allégée n°1.
- Page 173-174 : mise à jour de la carte des surfaces du PLU révisé et du tableau des superficies des zones du PLU.

# IV/ Conclusion

La révision allégée n°1 ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Elle consiste à réduire une zone agricole, sans créer de risque grave de nuisances; mais au contraire pour réduire les nuisances et conflits d'usage occasionnés par une activité économique de réparation automobile dans le bourg, en quartier pavillonnaire.

Les décisions liées à cette procédure entrent bien dans le cadre règlementaire de la révision allégée du PLU.

### Ainsi la révision allégée du PLU:

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) réduit sensiblement la zone naturelle,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Elle implique donc un changement dans la pièce graphique du règlement et la mise à jour du rapport de présentation.

Cette révision allégée est conforme aux objectifs des dispositions législatives et règlementaires.