

Département de : Côte d'Or

Commune de : Ladoix-Serrigny

Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation de la modification n° 1

Vu pour être annexé à l'arrêté

du _____

soumettant à enquête publique la
modification n° 1
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la mairie et
signature du Maire :

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 de modification n° 1 du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
30 bis, rue Charles Delaunay
10000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification ?	3
II/ Les objets de la modification	5
II.1. Correction d'une erreur de mise en page du règlement écrit	5
II.2. Apports au règlement écrit des zones urbaines concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
II.3. Modification du règlement écrit des zones urbaines	7
II.4. Modification du règlement écrit en zone Ua et Ub	7
II.5. Création d'une OAP en zone Ub en centre-bourg	10
II.6. Suppression de deux emplacements réservés attenants à une zone 2AU	12
II.7. Modification du règlement écrit concernant l'urbanisation des secteurs soumis à OAP	12
II.8. Suppression des OAP sur les secteurs ayant déjà été urbanisés	14
II.9. Modification de la densité pour l'habitat suite à l'évolution du SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin	17
III/ Prise en compte de l'environnement	18
III.1. Contexte environnemental	18
III.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	19
III.3. Réseau d'eau potable, assainissement et défense incendie	19
III.4. Risques technologiques	20
III.5. Synthèse de la prise en compte de l'environnement	22
IV/ Conclusion	23

Légende :

Élément supprimé par la modification

Élément ajouté par la modification

I/ Pourquoi une procédure de modification ?

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 Janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférent ont été remodifiés par décret du 28 Décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 Septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisance (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

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

Contexte

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.

Celui-ci nécessite plusieurs adaptations :

- Corriger une erreur de frappe à la page 38 du règlement écrit rendant difficile la lecture ;
- Modifier le règlement écrit pour permettre sous conditions la construction d'annexes pour des unités foncières dont le jardin serait en zone A ou N ;
- Etablir une OAP sur le site de l'entreprise Savoye ;
- Modifier le règlement écrit sur les questions de fenêtres, de toitures et de clôtures ;
- Préciser, par un schéma, la règle sur les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Supprimer les emplacements réservés attenants à la zone 2AU qui ne sera finalement pas urbanisée ;
- Supprimer des OAP sur des secteurs ayant été urbanisés.
- Changer les recommandations en termes de densité de l'habitat en application du SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-George, Gevrey Chambertin approuvé le 28 juin 2023

Ces adaptations entrent dans le champ d'une procédure de modification du PLU avec enquête.

Ces modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Elles n'ont pas de conséquence sur les zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ne comportent pas de graves risques de nuisance.

II/ Les objets de la modification

II.1. Correction d'une erreur de mise en page du règlement écrit

En premier lieu, la commune souhaite faire corriger une erreur réalisée lors de la mise en page du règlement écrit.

En effet, à la page 38 de celui-ci, le texte est superposé de la manière suivante :

Commune de LADOIX-SERRIGNY

Zone Uj

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement : 2 du PLU

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

Par conséquent, la modification n'altérera pas le contenu de cette partie du règlement, elle viendra uniquement séparer les deux parties de texte superposé pour offrir une meilleure lisibilité au document.

Commune de LADOIX-SERRIGNY

Zone Uj

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

II.2. Apports au règlement écrit des zones urbaines concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans un second temps, il ne s'agira pas de modifier le règlement écrit, mais de lui apporter un apport graphique constituant un éclaircissement d'une règle posant des problèmes de compréhension.

En effet, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones urbaines, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

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

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter selon les règles dominantes du secteur, c'est-à-dire à l'alignement :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant (à la date d'approbation du PLU) qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6.3. Les annexes devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à 4 mètres minimum,
- soit dans l'alignement de la construction principal.

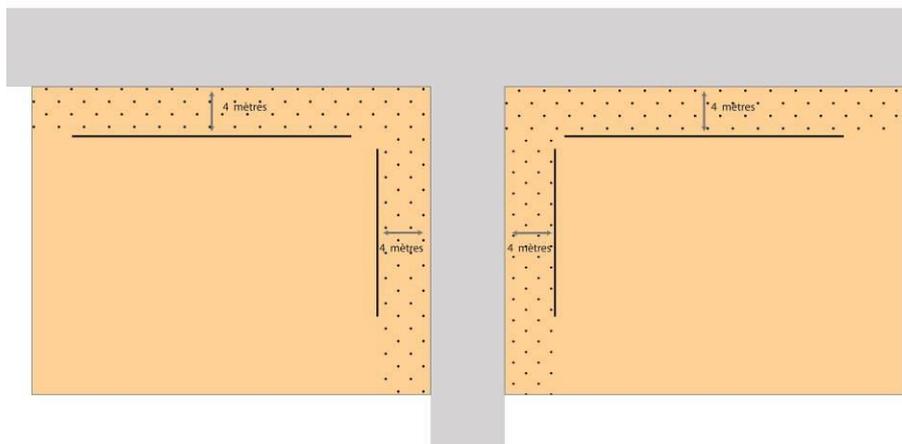
6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Celles-ci ne sont pas remises en cause. Toutefois, certains cas particuliers posent des difficultés d'interprétation notamment dans le cas où des constructions souhaitent s'implanter sur une parcelle à l'angle d'une voirie angle.

Pour cette raison, il est décidé d'ajouter un schéma présentant les parties inconstructibles en limite des voies et emprises publiques.

Il doit permettre d'expliquer les possibilités d'implantation de constructions dans le cas particulier d'une parcelle attenante à deux voies publiques.



Il sera ajouté à l'article 6 de toutes les zones urbaines.

II.3. Modification du règlement écrit des zones urbaines

La commune souhaite apporter une adaptation au règlement écrit concernant les possibilités de construction d'annexes.

En effet, certains jardins ont été classés en zone A du PLU alors qu'ils appartiennent à la même unité foncière qu'une construction existante. Aussi, l'objectif de la commune est de permettre, sur une même unité foncière liée à une construction existante dont le jardin est en zone A ou N, la construction d'annexes de surface et de taille limitée et à proximité de la construction principale.

Le règlement actuel ne règlemente pas ce cas particulier.

La mention suivante sera donc ajoutée au règlement écrit des zones urbaines (Ua et Ub):

« Il est possible, sur une même unité foncière dont la construction principale est située en zone U du PLU et dont le jardin est en zone A ou N, de construire une annexe à condition que celle-ci ne soit pas éloignée de plus de 8 mètres de la construction principale et ne dépasse pas 50 m² de surface au sol. »

II.4. Modification du règlement écrit en zone Ua et Ub

A. Article 11 : Façades et ouvertures

La commune souhaite assouplir les réglementations concernant la couleur des menuiseries en zones Ua et Ub.

Il s'avère que la règle semble parfois compliquée à appliquer d'autant plus que les communes alentour ne règlementent pas cette question. Dans un souci de cohérence, il serait donc opportun d'assouplir la règle.

Extrait du règlement modifié par la M1

~~Elément supprimé par la modification~~

Elément ajouté par la modification

11.4. Façades et ouvertures

- Une façade sera considérée comme un élément d'un tout (rue, quartier, cour commune, place, ...).
- Les enduits seront dans les tons de la pierre locale, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).
- ~~Les menuiseries extérieures seront réalisées dans les tons beige ou gris clair choisis dans le « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères. Le blanc pur est interdit.~~
- ~~La hauteur des fenêtres n'est pas règlementée.~~
- Les volets roulants dont le caisson déborde de la façade de la construction sont interdits

De la même façon, afin d'uniformiser le règlement des zones Ua et Ub, la mention « les fenêtres seront plus hautes que larges » en zone Ua sera supprimée pour indiquer « ~~La hauteur des fenêtres n'est pas règlementée.~~ » comme en zone Ub.

B. Article 11 : Clôtures

Concernant les clôtures, il existe une différence de traitement entre les clôtures des zones Ua et Ub. La commune souhaite maintenir la différence d'aspect des clôtures entre Ua et Ub et porter la hauteur à 1,80 mètre pour les 2 zones sachant qu'en zone Ua la hauteur est déjà de 1,80 mètre.

Ainsi, en zone Ub, la hauteur des clôtures sera portée à 1,80 mètre.

De la même manière, le règlement de la zone Ua autorise la création de clôtures de murs pleins. La commune souhaite octroyer les mêmes droits en zone Ub. Par conséquent, le règlement de la zone Ub sera retravaillé en ce sens :

Règlement modifié suite à la Modification

Élément supprimé par la modification

Élément ajouté par la modification

11.5. Clôtures

Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Elles permettront d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre les bâtiments.

Les murs seront traités dans le même esprit que la façade principale.

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de **1,70 m 1,80 mètres**.

Elles seront, soit :

- composées d'un muret ou mur bahut de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir ou de la voie. La clôture pourra être doublée intérieurement d'une haie d'essences variées ou surmontée d'un dispositif à claire voie,
- constituées d'un simple grillage dans les tons foncés. Celui-ci pourra être doublé éventuellement d'une haie d'essences variées,

- composées d'un mur maçonné en pierre ou enduits (selon les recommandations éditées dans le Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

Les clôtures entièrement opaques sont interdites.

En limite séparative, dans la marge de recul du bâtiment la clôture devra rester du même type que la clôture visible sur la rue. Au-delà de ce recul, sa hauteur pourra atteindre 2 m maximum. Le type de clôture n'est pas imposé (cf. : Fiche « clôtures » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

C. Aspect des toitures

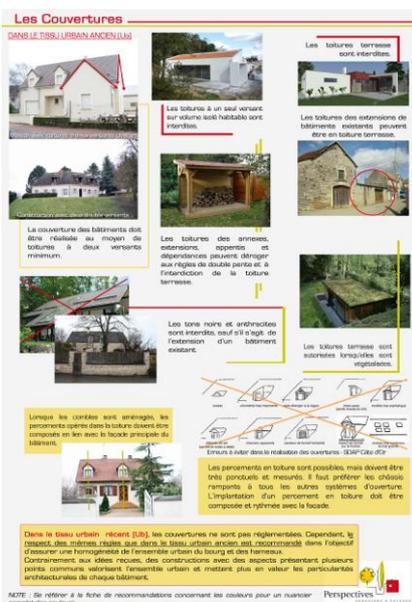
La modification propose également d'apporter une correction au règlement de la zone Ua. Celui-ci précise qu'il convient de se référer à la fiche « Nuancier » du CRAUP.

Il n'existe pas de nuancier à proprement parler pour les couvertures ; il s'agit plutôt d'une fiche de préconisation sur les toitures.

Il est possible que cette imprécision entraîne des erreurs d'interprétation.

Par conséquent, il est proposé de ne pas règlementer la couleur des toitures.

Cette absence de règlementation s'accompagne toutefois d'un renvoi à la fiche de préconisation sur les toitures (modifiée en conséquence) en guise de recommandation.



11.3. Toitures

Aspects des toitures :

La couleur des toitures devra être en accord avec le nuancier. (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères)

L'aspect des toitures n'est pas règlementé. Il est toutefois recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales notamment à la fiche-outil « Les Couvertures » pour une meilleure insertion paysagère et architecturales des constructions.

Les tons noirs ou anthracites sont interdits, sauf s'il s'agit de l'utilisation de matériaux traditionnels de ce ton ou de réhabilitation.

II.5. Création d'une OAP en zone Ub en centre-bourg

Localisation de l'entreprise sur le territoire communal



Sur les parcelles 626, 521, 255 et 41, se trouve actuellement une entreprise de logistique qui souhaite délocaliser son activité dans un futur proche. Un calendrier estimatif prévoit son départ dans la deuxième moitié de l'année 2023.

Cette entreprise préexistait à l'instauration du PLU.

Elle est située dans l'actuelle zone Ub du PLU.

L'actuel règlement écrit précise que :
« La zone Ub est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement), soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux. »

Il précise également que dans toute la zone Ub, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable : « Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts ainsi que les constructions nouvelles à destination industrielle sont interdites ».

On note que la volonté de la commune est, avant tout, la protection des habitants des nuisances et/ou pollutions pouvant être entraînées par la présence d'une activité en cœur de village. Or, la configuration



Vue aérienne - Google Satellite du site

actuelle du règlement n'exclut pas qu'un repreneur puisse reprendre le site et y réaliser une activité incompatible avec les habitations à proximité.

Elle semble également incompatible avec la présence d'un terrain cultivé à protéger, qui est en réalité une vigne en cœur de bourg qui participe à l'identité de la commune.

De plus, il est à noter que la position du site revêt un intérêt particulier : il est situé en centre-bourg, à proximité de la salle des fêtes de la commune, de la maison médicale et des commerces de centre-bourg situés le long de la Route de Beaune.

Pour ces raisons, la commune souhaite créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur afin de protéger les habitants d'une activité incompatible en nuisances et/ou en pollution. Elle souhaite que ce secteur soit dédié à de l'habitat et prioritairement à de l'habitat inclusif seniors, de l'habitat locatif et mixte.

L'emprise de l'entreprise est d'environ 1,8 ha.

Schéma de principe de l'OAP créée par la Modification

L'objectif est de permettre la création de logements pour les seniors indépendants avec une facilité d'accès aux soins et une grande qualité de vie à proximité.

Ainsi, l'OAP doit permettre la création de petits collectifs ou de maisons mitoyennes par le garage desservi par des voiries communes et des espaces de stationnement communs.

Enfin, l'enjeu principal est de redonner des espaces verts communs en cœur d'ilot qui pourront potentiellement accueillir du mobilier urbain et un parcours de santé.

Photographie de l'entreprise telle qu'elle existe actuellement :



Crédit Photographie : Perspectives

A ce schéma de principe sera adossé la description des principes d'aménagement suivante :

Ce secteur de 18 000 m² (1,8 ha) est situé en zone Ub du PLU, il devra y avoir une densité de 18 logements par hectare à travers une mixité de l'habitat incarnée par des logements seniors collectifs, des logements mitoyens par le garage et des logements individuels. Il devra être desservi par une voirie interne. La partie Nord pourra être aménagée avec une voirie tenant également lieu d'espace de stationnement comme sur le schéma ci-dessus.

L'aménagement devra être réalisée en une seule, voire deux phases (correspondant à la partie Nord et à la partie Sud délimitée par le sentier des Cras).

Les franges du secteur devront impérativement être végétalisées afin de créer un écrin végétal. Elles seront constituées d'essences locales mélangées.

Des espaces verts internes devront également être aménagés selon le principe reporté au schéma ci-dessus. L'intention doit être la réalisation d'un parc végétalisé correspondant à 1/6 du total de la zone soit 3 000 m² minimum sur la partie Nord.

Cet espace vert sera aménagé selon les besoins et pourra contenir par exemple du mobilier urbain, un parcours de santé, des cheminements doux, etc...

Sur la partie Sud, des espaces verts interstitiels devront être conservés suivant l'exemple du schéma ci-dessus.

II.6. Suppression de deux emplacements réservés attenants à une zone 2AU

La commune disposait d'un projet d'aménagement de sa zone 2AU qui n'aboutira finalement pas. Le PLU ayant été approuvé en Janvier 2015, la durée de vie de cette zone 2AU arrivera à échéance en janvier 2024 conformément à la loi ALUR*.

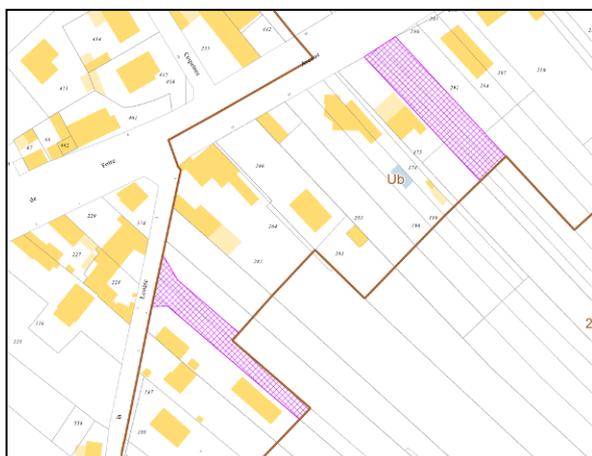
**Cette zone 2AU n'est pas concernée par la modification apportée par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 réduisant cette durée de vie à 6 ans puisqu'ayant été approuvée pour la première par l'élaboration du PLU et jamais remis en cause depuis.*

Ce projet n'aboutissant pas et la commune ne réunissant pas les conditions nécessaires pour motiver une ouverture à l'urbanisation de cette zone, il est décidé de laisser sa durée de vie aller à son terme et de ne pas la reprendre par une délibération motivée immédiate ou par une révision du PLU. Cette décision n'entraîne pas de mesures particulières au plan de zonage puisqu'elle existera de fait.

En revanche, dans l'hypothèse d'une urbanisation de cette zone, la commune avait fait le choix de constituer deux emplacements réservés dans l'optique de créer les voies permettant de desservir la potentielle zone 2AU.

Dans la mesure où l'aménagement de la zone 2AU est abandonné, le maintien de ces deux emplacements réservés ne fait plus de sens et il est donc décidé de les supprimer.

Zonage du PLU actuel



Zonage modifié suite à la Modification n° 1



II.7. Modification du règlement écrit concernant l'urbanisation des secteurs soumis à OAP

Concernant les plantations d'espaces verts, ceux-ci sont règlementés par les règlements de zones individuellement en fonction des caractéristiques et des besoins de chaque zone et/ou secteurs.

Or, cette règle entre parfois en contradiction avec la règle concernant les aménagements paysagers des secteurs soumis à OAP.

Par exemple, dans le cas d'un secteur soumis à OAP en zone Ub située rue de l'Ouvrée, le règlement actuel ne permettrait pas une urbanisation de cette zone en raison de la règle sur les espaces verts devant être replantés dans le cadre de coupes.

Par conséquent, le règlement écrit des zones urbaines Ua et Ub sera amendé d'une mention précisant que la règle concernant les aménagements paysagers s'applique sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs soumis à OAP dans la mesure où les principes d'aménagement des OAP entraînent un règlement particulier concernant les plantations.

Règlement modifié suite à la Modification

Élément supprimé par la modification

Élément ajouté par la modification

Règlement des zones Ua et Ub

13. Espaces libres et plantations

Le règlement concernant les espaces libres et plantations s'applique sur l'ensemble des zones et secteurs SAUF sur les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que délimités sur le règlement graphique et sur le document spécifique aux OAP auxquels il convient de se référer. En effet, ces secteurs disposent de leur propre règlement concernant les plantations.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf pour les plantations de type thuyas, laurier et les plantes invasives.

- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200 m² de terrain resté libre.
- Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement, sauf en cas d'impossibilité technique.

II.8. Suppression des OAP sur les secteurs ayant déjà été urbanisés

Plusieurs secteurs soumis à OAP ont été urbanisés depuis l'élaboration du PLU en 2015. Par conséquent, il convient de supprimer les OAP qui n'ont donc plus lieu d'être.

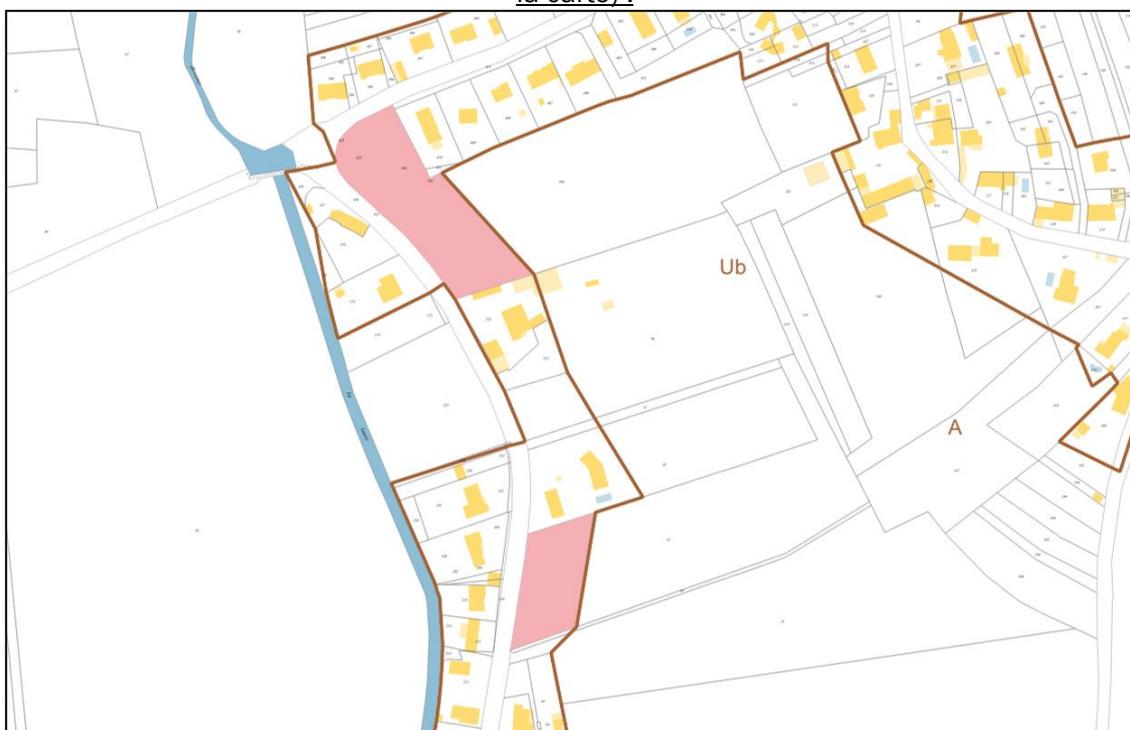
Plan de zonage du PLU actuel présentant les secteurs soumis à OAP du bourg-centre de Ladoix-Serrigny (en rose sur la carte)



OAP n°7 : Secteur Ub, sentier du Moulin de Mardasson

OAP n°9 : secteur Ub, rue Marcel François

Plan de zonage du PLU actuel présentant les secteurs soumis à OAP du hameau de Corcelles (en rose sur la carte) :



Il s'agit des OAP 7, 9, 11 et 12 telles que numérotées au document relatif aux OAP.

OAP n° 7 : le secteur Ub sentier du Moulin de Mardasson

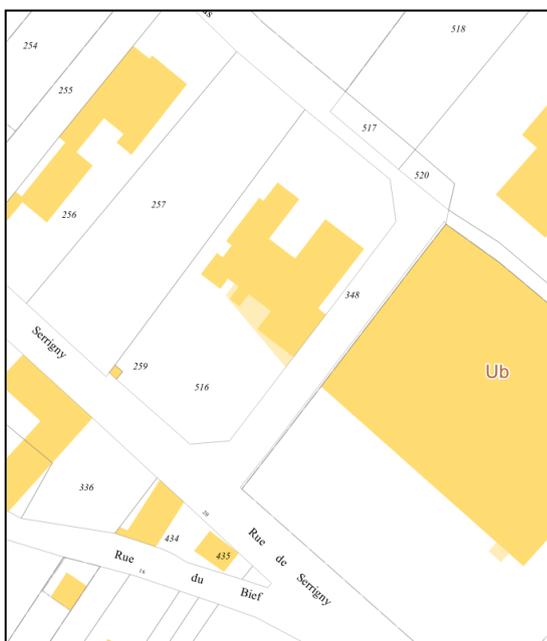


Comme reporté au cadastre selon le Plan Cadastral Informatisé (PCI) du millésime d'Avril 2023, l'OAP n°7 a permis la construction de deux maisons d'habitation.

Ci-dessous, se trouvent une photographie aérienne ainsi qu'une photographie du site dans son état actuel.



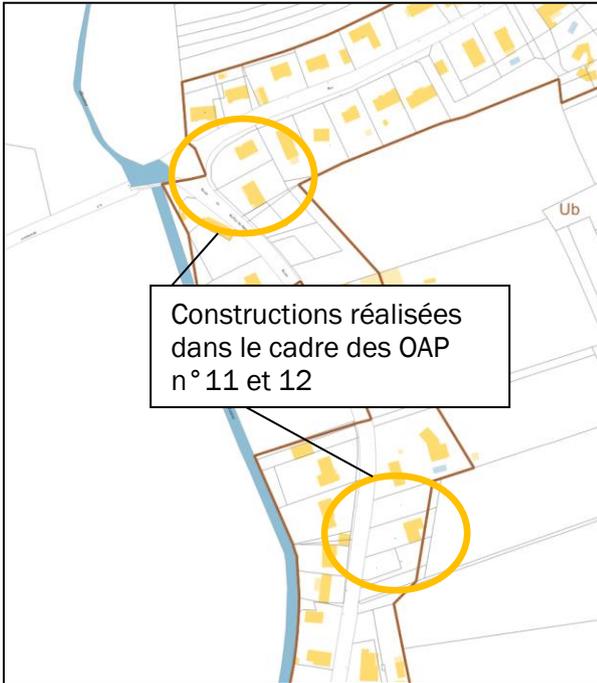
OAP n° 9 : le secteur Ub rue Marcel François



Comme reporté au cadastre selon le Plan Cadastral Informatisé (PCI) du millésime d'avril 2023, l'OAP n°9 a permis la construction d'une maison médicale.

Ci-dessous, se trouvent une photographie aérienne ainsi qu'une photographie du site dans son état actuel.



OAP n° 11 et 12 : secteur Ub route de Ruffey-les-Beaune au hameau de Corcelles (1 et 2)

Comme reporté au cadastre selon le Plan Cadastral Informatisé (PCI) du millésime d'Avril 2023, les OAP n° 11 et 12 ont permis la construction de trois maisons d'habitation.

Ci-dessous, se trouvent des photographies aériennes ainsi qu'une photographie des sites dans leur état actuel.



Site n° 2 construit trop récemment, photographies aériennes pas à jour et pas de photos du site.

II.9. Modification de la densité pour l'habitat suite à l'évolution du SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin

Le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin a été approuvé le 28 juin 2023.

Cette évolution du document de planification territoriale permet une modification des densités pour l'habitat passant de 20 logements par hectare à **18 logements par hectare**.

Le document spécifique aux OAP sera donc intégralement revu afin de prendre en compte cette évolution du document de norme supérieure.

III/ Prise en compte de l'environnement

III.1. Contexte environnemental

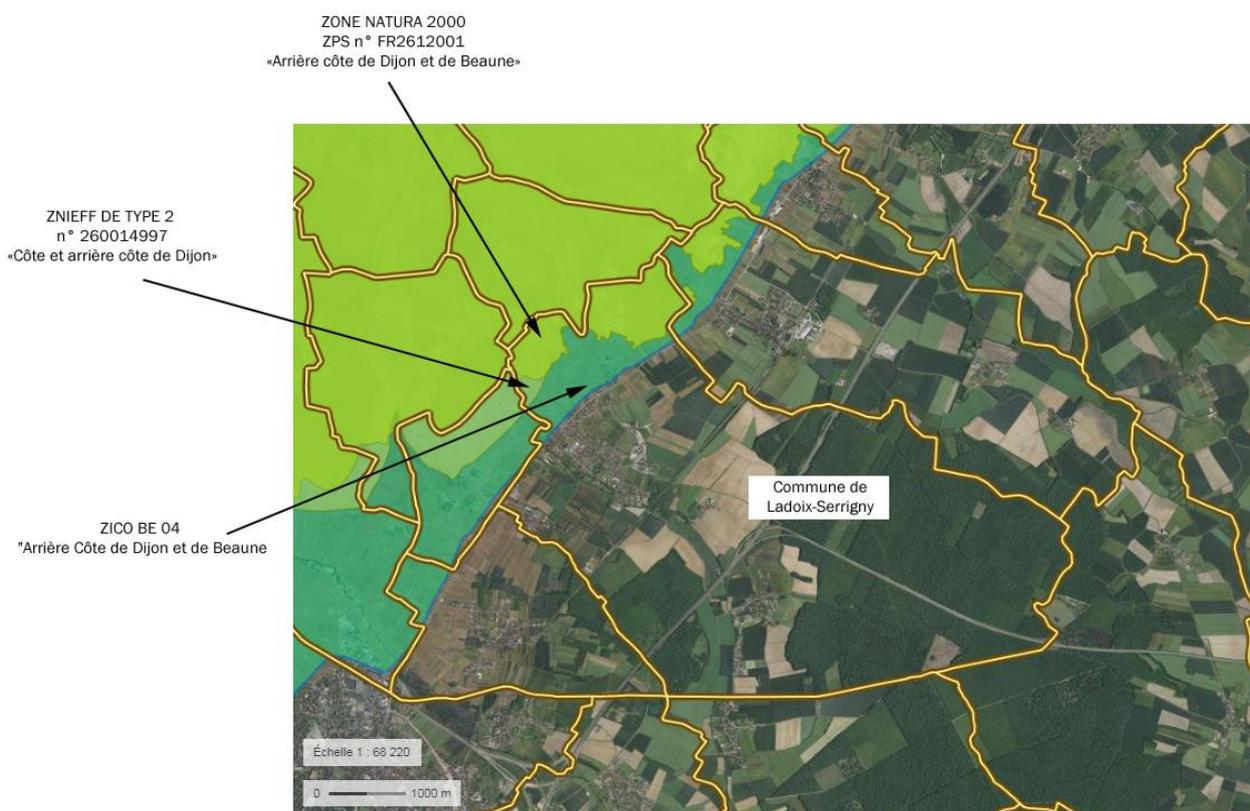
La commune de Ladoix-Serrigny est concernée par la présence de trois sites naturels classés situés sur la frange Nord-Ouest du finage de la commune. Ces trois sites sont liés à la présence d'un même ensemble naturel d'intérêt : la Côte et l'arrière côte de Dijon et de Beaune.

Il s'agit du site Natura 2000 ZPS n° FR2612001 « Arrière côte de Dijon et de Beaune » situé à environ 650 mètres des premières constructions de la commune.

Il s'agit également de la ZNIEFF de type 2, identifiant 260014997, « Côte et Arrière côte de Dijon » située à environ 650 mètres des premières constructions de la commune

Enfin, il s'agit de la ZICO BE 04, « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » qui se situe au niveau des premières constructions de la commune.

La ZNIEFF de type 1, identifiant 260015052, « Etang de Grande Borne » affleure les limites du finage à l'Est de la commune et se trouve à environ 3,5 kilomètres des premières constructions.



Il est donc possible de dire, qu'à l'exception de la ZICO « Arrière Côte de Dijon et de Beaune », les sites se trouvent à distance des premières constructions de la commune.

De plus, la Modification du PLU ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation des espaces situés dans le périmètre de la ZICO, ni de s'en rapprocher. De la même façon, la création d'une OAP sur le site d'une actuelle entreprise vise à ne pas permettre le réinvestissement des locaux par une entreprise pouvant provoquer des nuisances et/ou des pollutions à distance de ces sites à protéger.

III.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La Modification du PLU présente, en premier lieu, des modifications d'ordre esthétique et/ou des corrections au règlement écrit du PLU.

Elles ne permettent donc pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux sites et en aucun cas ne permettent de consommer davantage d'espaces naturels, agricoles et forestiers que ce que prévoit le PLU actuellement en vigueur sur la commune.

La création d'une OAP sur le secteur d'une entreprise sur le départ en cœur de bourg permettra d'éviter l'implantation d'un nouveau type d'industrie sur la commune. De plus, cette OAP située dans une zone actuellement classée en zone urbaine, n'ouvre pas de droits à construire supplémentaires puisque le règlement de la zone autorise déjà les constructions d'habitation.

Cette OAP permettra également de protéger la culture.

Par conséquent, la modification du PLU n'ouvre aucun droit à construire supplémentaire par rapport au PLU actuellement en vigueur.

La modification envisage, certes, la construction de plusieurs habitations, mais sur une zone qui est déjà artificialisée.

L'artificialisation supplémentaire induite par la modification est donc nulle et ne permet en aucun cas de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers.

III.3. Réseau d'eau potable, assainissement et défense incendie

Assainissement

L'ensemble de la commune, y compris les hameaux (à l'exception d'une habitation, qui pour des raisons techniques ne peut pas être raccordée) est en assainissement collectif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration située à l'intersection de la Lauve et de l'autoroute A31. Cette dernière a été mise en service en 2010 et sa capacité est de 6 600 à 16 600 équivalents habitants (en période de vendanges). La station est raccordée à Aloxe-Corton et Chorey-les-Beaune et dans le futur à Pernand-Vergelesses et Echevronne.

De plus, la modification du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

Par conséquent, la modification n'a pas d'impact sur l'assainissement.

Réseau d'eau potable

La commune n'est plus alimentée par la source située sur le territoire, la Lauve, mais par les sources du Pays Beaunois : petit et grand Champy, Fontaine du Garde, Pissevielle et Coignière situées sur Savigny-les-Beaune. Les compléments sont assurés par le pompage (puits 1 et 4) dans la nappe profonde (150m) dite de Vignoles (sur le territoire de la commune). La nappe phréatique de Vignoles a été déclarée d'intérêt patrimonial. De ce fait, une étude sur « la délimitation, les caractéristiques et les propositions pour la préservation des ressources patrimoniales en eaux souterraines » a été réalisée en 2003 par le BRGM ; elle propose des prescriptions à prendre en compte lors de projets impactant ces nappes.

La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a la compétence de celle-ci et réalise actuellement un Schéma Directeur d'eau potable. La gestion de la ressource est assurée par Véolia.

De plus, la modification du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

Par conséquent, la modification n'a pas d'impact sur le réseau d'eau potable.

Défense incendie

La défense incendie est assurée par le Centre d'Intervention et de Secours des deux Côtes situé sur la commune voisine de Corgoloin et composé de 30 sapeurs-pompiers.

De plus, la modification du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Également, la modification, par la création d'une OAP envisage de ne pas reprendre le site de l'entreprise pour de l'activité, mais plutôt pour de l'habitat, ce qui limite les risques d'incendie industriels dans le centre-bourg.

Par conséquent, la modification restreint considérablement les risques d'incendie industriel et n'a pas d'impact sur la défense incendie civile.

III.4. Risques technologiques

Transport de matières dangereuses

La commune de Ladoix-Serrigny est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses de surface sur l'A31, l'A36, la RD 974 et la voie ferrée PLM.

La modification apportée au PLU ne permet pas de nouvelles constructions à proximité des voies de transports concernées.

De plus, les modifications apportées sur le règlement écrit et graphique n'entraînent pas une exposition au risque supérieure pour les populations puisqu'elles sont d'ordre esthétique ou de compréhension du règlement.

Enfin, la création d'une OAP sur un site industriel permettra potentiellement de réduire le volume de matières dangereuses puisque la disparition du site impliquerait une diminution des trajets réalisés par des poids lourds vers et depuis la commune.

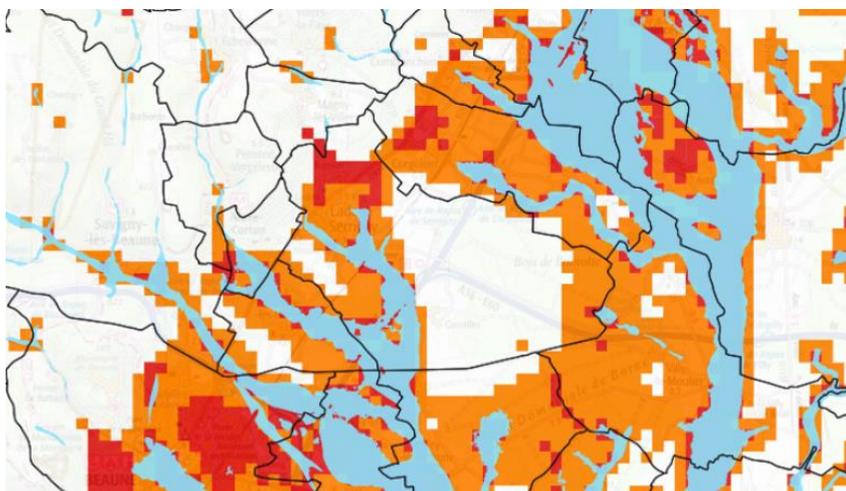
Le risque d'inondation

Ladoix-Serrigny a fait l'objet de 3 arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue du 02/08/1988, 28/09/1993 et 26/10/1993.

Ces événements exceptionnels ont été pris en compte lors de l'élaboration du PLU. De plus, la modification apportée au PLU ne permet pas de nouvelles constructions dans les zones potentiellement sujettes à l'aléa.

Les modifications apportées au règlement écrit et graphique sont d'ordres esthétiques et/ou de compréhension et la création d'une OAP réduit le risque d'un « suraccident » avec une inondation survenant sur un site industriel.

Le risque de remontées de nappes

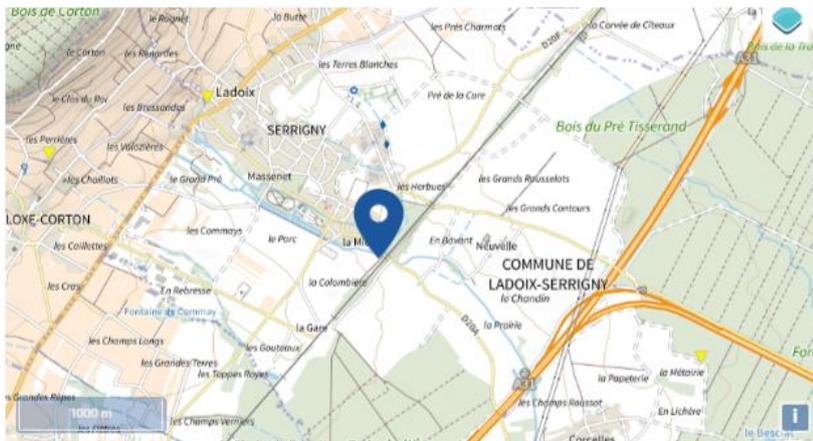


Ladoix-Serrigny se situe sur la nappe phréatique de Vignoles. Ainsi, le village se situe sur des secteurs potentiellement sujets aux débordements de nappes et aux inondations de caves.

Toutefois, ce risque avait été pris en compte lors de l'élaboration du PLU. De plus, la modification du PLU n'ouvre pas de droit à construire supplémentaire.

Ainsi, les populations ne sont pas davantage exposées aux risques. Enfin, la modification ne contrevient pas aux mesures prises dans le règlement écrit pour la protection des personnes dans les sites d'aléa.

Le risque mouvements de terrain



Légende :

■ Cave	◆ Carrière	▼ Naturelle	○ Indéterminée	▲ Galerie
★ Ouvrage Civil	● Ouvrage militaire	★ Puits	● Souterrain	
■ Glissement	◆ Eboulement	▼ Coulee	★ Effondrement	▲ Erosion des berges

La commune est sujette à des mouvements de terrain. Les zones d'aléa se situent plutôt à l'extérieur des parties urbanisées.

La modification n'autorise pas de construction dans ces zones d'aléas.

De plus, les modifications apportées au règlement écrit et graphique n'exposent pas davantage les populations au risque mouvement de terrain.

III.5. Synthèse de la prise en compte de l'environnement

Prise en compte de l'environnement dans le cadre de la modification n°1 du PLU	
Enjeux environnementaux	Impacts sur les zones concernées par le projet
Milieux naturels	La modification du PLU n'impacte pas négativement le maintien des milieux naturels. L'OAP prévoyant une interdiction d'installation d'activités polluantes et dangereuses sur le site garantit la protection des milieux.
Ressource en eau et assainissement	La modification n'a pas d'impact sur l'assainissement et le réseau d'eau potable.
Risques naturels	Les modifications n'engendrent pas une exposition accrue de la population aux risques d'inondation, de remontée des nappes et de mouvement de terrain.
Risques technologiques	Les modifications n'engendrent pas de plus forte exposition aux risques. De plus la création d'une OAP dédiée permettra de réduire le volume de matières dangereuses sur la commune.
Santé humaine (pollution, bruit, ...)	La modification du PLU n'engendre aucune conséquence sur la santé humaine.
Paysage et patrimoine	La modification du PLU engendre un assouplissement des règles portant sur les toitures et notamment sur leur couleur.
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, modes de déplacements, agriculture, ...	La modification du PLU n'engendre aucune conséquence dans d'autres domaines que ceux mentionnés précédemment.

IV/ Conclusion

La modification du PLU porte sur des modifications d'ordre esthétique sur le règlement écrit et/ou visent à faciliter la lecture et la compréhension du règlement écrit et graphique.

La création d'une OAP a pour objet d'appuyer la volonté de ne pas permettre la reprise d'une activité sur le départ par une activité potentiellement polluante et/ou produisant des nuisances conformément aux volontés que la commune a exprimées dans le PLU actuellement en vigueur.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification n° 1 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.