

COMMUNE DE NOIRON SOUS GEVREY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 02 juillet 2009
- Modification n° 1 approuvée par délibération du 27 mars 2012

Notice de présentation

VISA

Date :

Le Maire,

PIECE N°

2



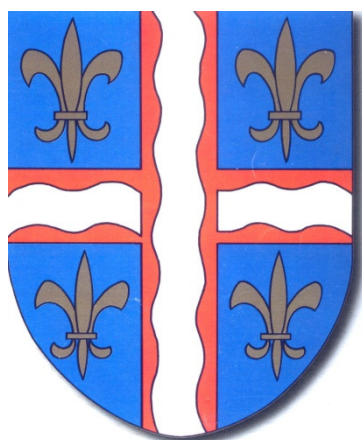
Droit, Développement et ORGAnisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
E-mail : d.dorgat@yahoo.fr



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

NOIRON SOUS GEVREY

Notice de présentation Modification n°1



VERSION 4 – FEVRIER2012



CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION 4

1.1 : LE PROJET 5

1.2 : LE CHOIX DE LA PROCEDURE 7

A : LA CONCORDANCE AVEC LE PADD 7

B : LA COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME 9

C : COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SCOT 11

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 13

2.1 : LE CONTEXTE POLITIQUE 14

2.2 : LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT 15

A. LA POPULATION 15

B. LE LOGEMENT 17

C. L'ACTIVITE ECONOMIQUE 19

2.3 : LES SERVICES ET EQUIPEMENTS 20

2.4 : ETAT INTIAL DU SITE 22

1 GEOLOGIE/PEDOLOGIE 22

2 HYDROLOGIE 23

3 PAYSAGES 26

4 PATRIMOINE 27

5 MILIEUX NATURELS 27

6 LES TRAMES VERTES ET BLEUES 28



CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS ET POINTS DU PLU MODIFIES 29

3.1 : JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	31
3.1.1 : CREATION D'UN SECTEUR 1AUyc	31
3.1.2 : MODIFIER QUELQUES REGLES RELATIVES A LA FORME URBAINE	34
3.1.3 : AMELIORER / SECURISER CERTAINES REDACTIONS	35
3.1.4 : CORRIGER QUELQUES ERREURS MATERIELLES	38
3.2 : PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	40
3.2.1 : LA MODIFICATION DU REGLEMENT	40
3.2.2 : LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS GRAPHIQUES	70
3.2.3 : LES MODIFICATIONS APPORTEES AU TABLEAU DES SUPERFICIES	71
3.2.4 : LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	72

CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 82



ANNEXE : ANALYSE DE L'ETAT QUALITATIF DE LA VARAUDE – SAGE DE LA VOUGE



CHAPITRE 1:

OBJET DE LA MODIFICATION



1.1 : LE PROJET

La Commune de Noiron-Sous-Gevrey a engagé la révision de son Plan d'Occupation des Sols pour répondre aux objectifs de maîtrise et de définition des conditions de développement de l'urbanisation. Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2009, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noiron-Sous-Gevrey porte les objectifs suivants :

- Favoriser la densification du village
- Développer une politique de mixité sociale sur la Commune
- Définir une politique de maintien et de développement de l'activité agricole, mais également définir les conditions de préservation des milieux naturels les plus remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme de Noiron-Sous-Gevrey n'a fait l'objet d'aucune modification depuis son approbation. Aujourd'hui, la Municipalité envisage la modification de son PLU (modification n°1) afin de permettre la réalisation du lotissement communal économique tel que déposé et souhaité par la Municipalité. Or, le PLU actuel comprend des erreurs et des faiblesses qui gênent ce projet et que la Municipalité corrige ou améliore par la présente modification.

Le libellé des conditions d'acceptation de l'habitat par exemple mais aussi la règle de prospect par rapport à la voie publique qui peut être assouplie, ou l'implantation en limite séparative qui est interdite et qu'il serait bon d'autoriser...

La municipalité souhaite également que ces améliorations de réglementation de la zone économique puissent bénéficier aussi au reste de la zone économique n'étant pas comprise dans le lotissement communal.

Par contre, consciente qu'elle maîtrise totalement le projet et les acquéreurs dans le lotissement communal mais pas dans le reste de la zone économique 1AUy, la Municipalité a toutefois réservé certains assouplissements au seul lotissement communal, ce qui conduit à créer un secteur spécifique dans le règlement pour ce dernier : le secteur 1AUyc.

L'objectif étant défini, cela se traduit par 4 volets de modifications dans le PLU :

1. **Créer un secteur particulier 1AUyc** au sein de la zone 1AUy ayant pour vocation principale l'accueil du **lotissement économique communal** afin que sa réglementation traduise la réflexion urbanistique menée ;

Cela passe notamment par l'**assouplissement des conditions de réalisation d'habitat** dans la zone économique, tout en maintenant un encadrement nécessaire pour éviter les abus. Le reste de la zone



1AUy que la commune ne maîtrise pas restera un peu plus strict que le lotissement communal sur ce sujet du logement.

Il est important de noter que l'habitat était déjà autorisé sous conditions dans le précédent PLU mais dans des conditions et des rédactions insatisfaisantes.

Le nouveau libellé des conditions d'acceptation de l'habitat prend en compte la différence de maîtrise communale entre le secteur du lotissement communal 1AUy et le reste de la zone économique 1AUy.

2. Modifier quelques règles relatives à la **forme urbaine** de la zone économique et principalement assouplir la règle de recul par rapport à la rue et à la limite séparative afin d'optimiser l'espace constructible.
3. **Améliorer / sécuriser certaines rédactions** comme celle relative à la règle de stationnement dont le libellé ne permet pas de s'adapter, en toute logique, à la diversité des situations que l'on peut rencontrer en matière économique. Les règles sur les accès et réseaux ont été modifiées dans le même esprit d'une meilleure **sécurité juridique et adaptabilité dans le temps**.
4. **corriger quelques erreurs matérielles** ou d'incohérences ayant un lien direct avec les objectifs définis ci-avant.

Sachant que le site est actuellement constructible, la modification consistera en une adaptation du règlement en vue d'une urbanisation sous la forme et dans les conditions prévues lors des réflexions urbanistiques menées par la Commune.

Ces adaptations, ainsi que la modification des plans de zonages, entraînent la modification des orientations d'aménagement de la zone 1AUa (dans laquelle la zone objet de la modification apparaît), ainsi que la modification du tableau des superficies.

Les réflexions communales menées dans le cadre de la modification n°1 du PLU s'effectuent dans le cadre du respect des objectifs fixés par le PADD de 2009, qui prône un développement urbain cohérent engagé dans une logique de développement durable, tout en permettant la préservation de la qualité de vie des habitants ainsi que celle du cadre de vie de la Commune.

Elles s'intègrent également pleinement dans le respect des objectifs du SCOT du Dijonnais, approuvé le 4 novembre 2010, ainsi que ceux des lois Grenelle I et II.



1.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le document d'urbanisme de Noiron-Sous-Gevrey prend actuellement la forme d'un Plan Local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 2 juillet 2009. Il n'a pour le moment fait l'objet d'aucune modification.

Pour valider le choix de la procédure de modification, plusieurs points sont à vérifier et le premier est l'absence de remise en cause de l'équilibre général du PADD.

A : LA CONCORDANCE AVEC LE PADD

Préalablement, il semble évident que les modifications apportées ne consistant qu'en une série d'ajustements réglementaires d'ampleur limitée, ces derniers ne semblent pas susceptibles de remettre en cause l'équilibre du PADD. Pour s'en convaincre si besoin est, les grands objectifs du PADD sont rappelés ci-après.

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la Commune de Noiron-Sous-Gevrey sont les suivantes :

1. Promouvoir un développement urbain cohérent
2. Préserver la qualité de vie de ses habitants dans le respect du principe de développement durable
- 3 Contribuer à un village harmonieux, plus agréable pour vivre, se détendre
4. Assurer la pérennité des composantes paysagères du territoire communal

La modification n°1 du PLU s'intègre pleinement dans le respect des objectifs du PADD puisque :

- Elle assure la promotion d'un développement urbain cohérent :

En facilitant la réalisation du lotissement économique communal, la modification s'inscrit dans la poursuite des objectifs de développement établis en 2009. Aujourd'hui classé constructible, le secteur



d'implantation du futur lotissement conserve les limites cohérentes de l'urbanisation, en privilégiant l'urbanisation d'un espace interstitiel.

De plus, le projet de lotissement communal répond aux objectifs du PADD en ce qu'il permet de « promouvoir un développement économique mesuré, source de dynamisme » alliant l'accueil d'une population et des activités nouvelles. Cette diversité participera à la mise en œuvre ou au renforcement d'un équilibre emploi/habitat, via une diversification de l'offre économique et la création de nouveaux emplois.

Enfin, en permettant les constructions d'habitations sous condition, la municipalité favorise l'accueil d'une population nouvelle d'actifs de type artisans, garante du respect de l'équilibre emploi-habitat sur la Commune. Cet équilibre participe également à réduire les émissions de gaz à effets de serre engendrés par les déplacements domiciles travail, et s'inscrit dans une politique de développement durable.

- Elle ne remet pas en cause la qualité de vie de ses habitants :

Aucune des modifications, n'est susceptible d'impacter négativement les quartiers d'habitat environnants ni le cadre de vie. Il s'agit simplement de mieux organiser la réglementation au sein d'une zone déjà constructible à la vocation économique déjà affirmée.

- Elle contribue à la préservation d'un village harmonieux :

Les assouplissements réglementaires pour le secteur 1AUy permettent justement la réalisation d'une petite opération, à la taille de la Commune, répondant aux besoins des artisans locaux. Cela contribue à un développement harmonieux.

- Elle assure la pérennité des composantes paysagères du territoire :

Aucune nouvelle disposition n'est de nature à impacter la pérennité des composantes du territoire.



B : LA COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

La modification n°1 du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L.123-13, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010. A ce titre « la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) *Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 123-1-3 ;*
- b) *Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou 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. »*

Ainsi, la présente modification est conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, en ce que :

1. La création d'un secteur 1AUyc propre au lotissement communal et l'assouplissement de ses mesures réglementaires :

- **Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD**, puisque les modifications ne remettent pas en cause la vocation de la zone. Elles ne sont donc pas susceptibles d'aller à l'encontre des grands objectifs du PADD.
- **Ne réduit pas une zone naturelle, agricole ou boisée ou de protection particulière** : En effet la création du secteur 1AUyc s'inscrit au sein de la zone 1AUy.
- **Ne comporte pas de graves risques de nuisances**, puisque la création d'un secteur 1AUyc au sein de la zone 1AUy ne constitue qu'une subdivision de cette dernière sur laquelle les dispositions réglementaires sont plus assouplies. Le niveau de nuisance des activités admises en zone 1AUy n'est pas assoupli. Au contraire, la protection contre les nuisances est renforcée suite à la modification car il est introduit la notion de compatibilité avec l'habitat, plus efficace que l'énumération du précédent PLU.



2. Les modifications relatives à la forme urbaine:

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, puisqu'elles sont trop mineures et circonscrites à une seule zone, pour affecter d'une quelconque manière que ce soit l'équilibre général du PADD.
- Ne réduisent pas une zone naturelle, agricole ou boisée ou de protection particulière : Aucune modification ne réduit une zone agricole ou naturelle.

L'assouplissement de la règle de prospect par rapport à la rue est léger et n'affecte pas une règle qui aurait été édictée en raison d'une protection particulière.

L'assouplissement de la règle d'implantation en limite séparative permet de construire en limite mais sauf là où il avait été établi une protection particulière dans l'ancien PLU, c'est-à-dire par rapport à la limite avec une zone UD : dans ce cas au contraire le prospect minimal a été porté à 12m au lieu de 8.

- Ne comportent pas de graves risques de nuisances puisqu'il ne s'agit que d'ajustements du règlement et non pas d'un bouleversement.

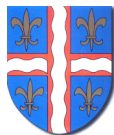
La possibilité de construire en limite séparative ou de s'approcher d'un mètre supplémentaire de la rue ne constitue pas en soi un grave risque de nuisance.

3. Améliorer / sécuriser certaines rédactions

Ce volet de modification s'impose pour améliorer d'un point de vue juridique et de bon sens certaines rédactions. Cela devrait permettre de disposer d'un règlement sur les accès, les réseaux et le stationnement beaucoup plus aisé à appliquer au sein de la diversité des besoins en matière économique.

Par exemple, en matière de voirie, il est peu pertinent juridiquement de faire référence à la nature privée ou publique d'une voie. Il est préférable de faire référence d'avantage à son usage et sa vocation.

La nature de cette série de modifications réglementaires ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du PADD, ou à un EBC, une zone naturelle ou agricole et ne lève aucune protection ni ne crée de graves risques de nuisances.



4. L'ajustement ou la correction d'erreur matérielle et d'erreur d'incompréhension :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, puisque les modifications apportées ne font que corriger de légères erreurs sans impacter les objectifs fixés par le PADD.
- Ne réduit pas une zone naturelle, agricole ou boisée ou de protection particulière. Aucune modification ne réduit une zone agricole ou naturelle ni ne lève de protection.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances, puisqu'il ne s'agit que de légères modifications participant au contraire à faciliter la lecture du PLU et à réduire les risques d'incompréhension.

C : COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SCOT

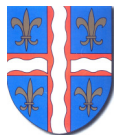
La Commune de Noiron-Sous-Gevrey appartient au SCOT du Dijonnais, à ce titre, elle se doit de prendre en compte les dispositions du SCOT approuvé le 4 novembre 2010. Il est noté toutefois que cette prise en compte s'inscrit dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Les grands axes inscrits au Document d'Orientations Générales, visent à :

- Renforcer l'armature paysagère et préserver les ressources naturelles
- Articuler déplacement et urbanisation
- Renouveler l'attractivité du territoire du SCOT afin de lui donner une nouvelle ambition.

Les nouvelles dispositions du PLU, tout en étant conformes à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, restent compatibles au SCOT.

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti** : aucune des nouvelles dispositions n'impacte négativement cette problématique puisque la zone où le règlement modifiés ne sont ni une zone naturelle ou agricole, ni une zone bâtie. Même si le secteur 1AUyc est inclus à la lisière du périmètre de protection des Monuments Historiques, les modifications apportées ne sont pas susceptibles de remettre en cause le patrimoine de Noiron-Sous-Gevrey.



- **Economiser l'énergie et lutter contre les émissions de gaz à effet de serre** : clairement les nouvelles dispositions sont beaucoup plus favorables à la satisfaction de cet objectif puisque le règlement de la zone 1AUy accepte le logement sous conditions, permettant de réduire les déplacements domicile-travail.
- **S'engager dans une gestion économe de l'espace** : l'assouplissement de la règle de prospect par rapport à la limite séparative, par rapport à la rue et par rapport aux constructions sur une même propriété (pour le secteur 1AUyc seulement sur ce dernier point), favorise clairement une meilleure gestion des sols car elle permet d'avantage de densité.
- **Assurer la santé publique et structurer l'offre commerciale** : La vocation de la zone 1AUy reste la même et son règlement de fond n'est pas modifié. La modification est donc neutre sur ce volet.
- **Favoriser l'implantation des activités en cohérence avec l'organisation urbaine et les infrastructures de communication** : La présente modification ne modifie pas la localisation d'une zone économique ni son ampleur. Il ne s'agit que de modifications règlementaires sans influence sur ce grand objectif du SCOT.

Il est peut être possible d'affirmer tout de même que la présente modification contribue à la mise en œuvre opérationnelle du SCOT sur ce volet dans la mesure où elle lève les obstacles et les barrières apparus lors de la réalisation opérationnelle d'une partie de cette zone économique.



CHAPITRE 2 :

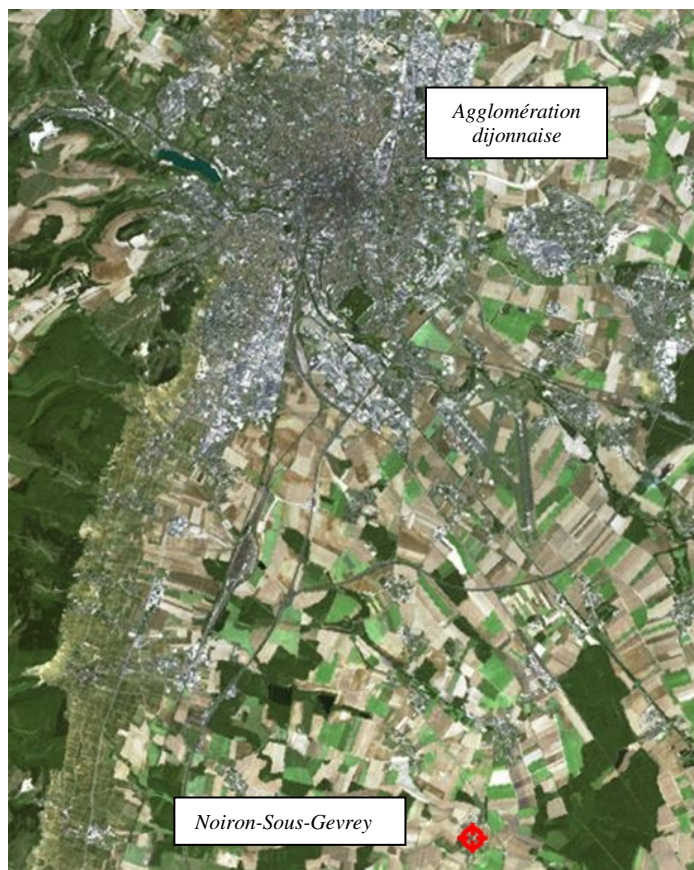
DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DU SITE ET DE

SON ENVIRONNEMENT



2.1 : LE CONTEXTE POLITIQUE

Sa localisation :



La Commune de Noiron-Sous-Gevrey, est située à environ 15 kilomètres à vol d'oiseau au Sud-Est de l'agglomération Dijonnaise, et au Nord-Est de Nuits-Saint-Georges.

La liaison Dijon/Noiron-Sous-Gevrey est directement accessible depuis l'échangeur autoroutier A31-RD108 situé à Domois, mais également via la départementale D996.

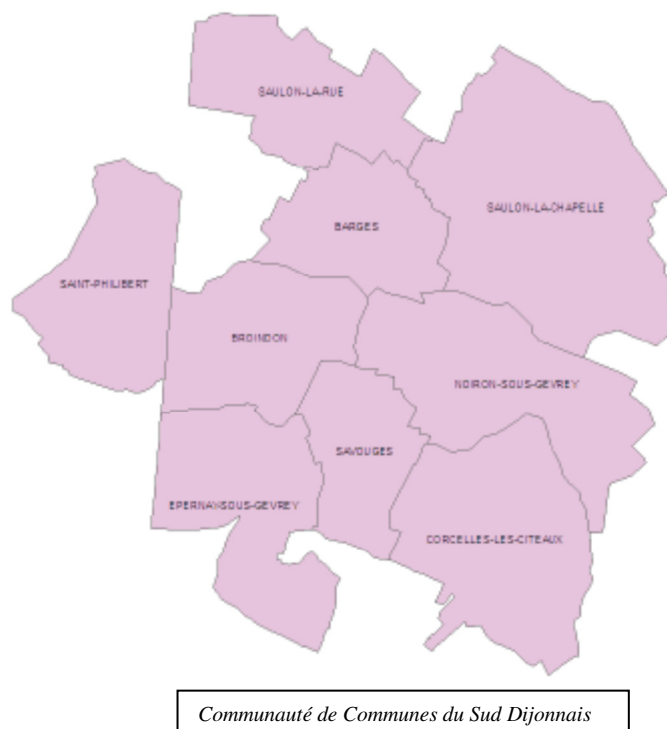
Ci-contre : Vue aérienne sur l'agglomération dijonnaise et Noiron-Sous-Gevrey.

Son territoire :

Le territoire de Noiron-Sous-Gevrey, favorisé par la morphologie des paysages de la Plaine de la Saône, offre des ouvertures visuelles étendues sur la Côte Viticole située plus à l'Ouest.

Sa situation administrative :

La Commune de Noiron-Sous-Gevrey fait partie de l'arrondissement de Dijon et du Canton de Gevrey-Chambertin. En matière d'intercommunalité, elle est





regroupée au sein de la Communauté de Communes du Sud Dijonnais avec les communes de Barges, Broindon, Corcelles-Les-Cîteaux, Epernay-sous-Gevrey, Saulon-la-Rue, Saulon-la-Chapelle, Savouges et Saint Philibert.

Depuis son approbation, le 4 novembre 2010, Noiron-Sous-Gevrey appartient également au Schéma de COhérence Territorial du Dijonnais.

Définie commune une Commune de niveau 4 (« Commune résidentielle ayant connu une croissance importante ces dernières années »), elle est soumise (dans un rapport de compatibilité) au respect de certaines prescriptions dont la mise en place d'une densité minimale de 12 logements à l'hectare, la réalisation d'une part de 10 % de logements aidés dans la production nouvelle et un respect de non concurrence économique avec les communes de niveau supérieur.

La commune de Noiron-Sous-Gevrey appartient :

- A la Communauté de Communes du Sud Dijonnais
- Au canton de Gevrey-Chambertin
- Au SCOT du Dijonnais

2.2 : LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT

A. LA POPULATION

Une évolution positive de la population depuis 1990 :

La population de Noiron-Sous-Gevrey augmente depuis 1968 sauf entre 1982-1990 où la Commune enregistrait une légère diminution. En 2008, Noiron-Sous-Gevrey comptait 1024 habitants.

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	264	360	405	394	705	1 024
Densité moyenne (hab/km ²)	40,2	54,9	61,7	60,1	107,5	156,1

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



Une attractivité constatée de la Commune :

L'évolution croissante de la population est liée à deux principaux facteurs :

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+4,5	+1,7	-0,3	+6,7	+4,2
- due au solde naturel en %	+1,0	+0,3	+0,5	+1,1	+1,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+3,6	+1,4	-0,8	+5,5	+3,2
Taux de natalité en ‰	18,5	10,5	10,9	16,7	14,2
Taux de mortalité en ‰	8,5	7,5	5,9	5,4	3,6

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

• Le solde naturel qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

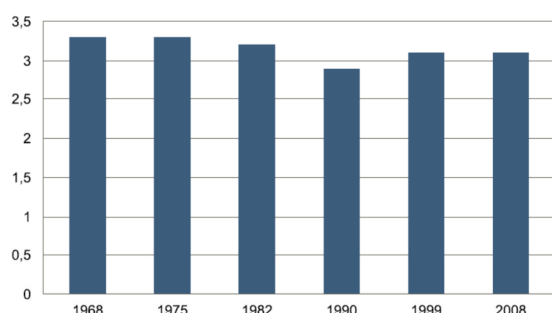
• L'attractivité de la Commune exprimée par le solde apparent des entrées et sorties (ou solde migratoire) qui est la différence entre le nombre de personnes entrées et le nombre de personnes qui en sont sorties.

Il apparaît que la variation annuelle positive de la population est plus fortement marquée par le solde migratoire (+3.2%), ce qui traduit une réelle attractivité de la Commune.

Une population jeune alliant une mixité intergénérationnelle bien présente sur la Commune :

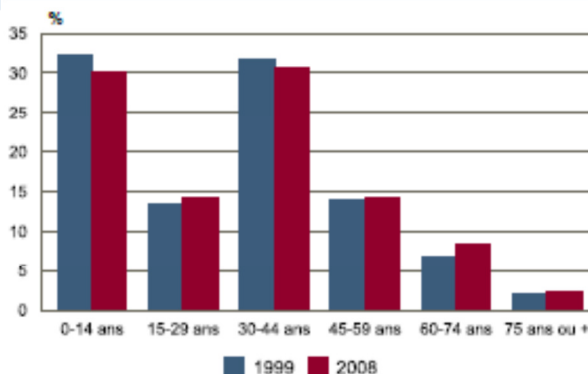
Depuis 1990, la Commune enregistre son plus fort solde naturel (1.1%), qui corrélé avec la composition des ménages (une majorité de ménages de 30-44 ans avec enfants 0-14 ans), met en avant une population relativement jeune qui n'est pas touchée par le phénomène national de vieillissement.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2008 exploitations principales.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

A l'inverse du constat national de diminution de la taille des ménages, l'évolution de la taille des ménages de Noiron-Sous-Gevrey enregistre entre 1990 et 1999 une légère augmentation qui se maintient en 2008 (3.1 personnes par ménage en 2008 contre 2.9 en 1990), ce qui illustre une politique de



développement de l'habitat (les ménages qui s'installent ont une moyenne de personnes par ménage plus faible que les résidents actuels installés depuis plusieurs années). Cette analyse se confirme par un regard sur la croissance du parc de logement de ces dernières années.

L'évolution du nombre de personnes par ménage traduit une stabilité de la population que l'on retrouve dans l'évolution des grandes tranches d'âge de population.

Ces constats révèlent une population stable et diversifiée où la mixité générationnelle (population composée de personnes de tout âge) est bien présente.

B. LE LOGEMENT

Un parc de logement en constante augmentation :

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	89	118	144	153	244	349
Résidences principales	80	107	126	135	230	329
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	3	10	9	3	7
Logements vacants	7	8	8	9	11	13

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

Depuis 1968 le parc de logement de la Commune ne cesse de s'accroître pour atteindre 349 logements en 2008. Toutefois, on constate une augmentation corrélative des logements vacants (13 logements vacants en 2008).

Mixité d'habitat modeste:

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	1999	%
Ensemble	301	100,0	237	100,0
1 pièce	5	1,7	3	1,3
2 pièces	10	3,3	6	2,5
3 pièces	31	10,4	30	12,7
4 pièces	44	14,7	51	21,5
5 pièces ou plus	210	69,9	147	62,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	1999	%
Ensemble	349	100,0	244	100,0
Résidences principales	329	94,3	230	94,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	2,0	3	1,2
Logements vacants	13	3,7	11	4,5
Maisons	330	94,6	233	95,5
Appartements	19	5,4	5	2,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Les grands logements restent majoritaires même si la proportion d'appartement est en légère hausse depuis 1999, ils permettent à la Commune de diversifier et dynamiser son parc de logement en terme de typologie pour répondre aux besoins des ménages plus petits.



Entre 1999 et 2008 le nombre des propriétaires a augmenté, alors que le nombre relatif des locataires stagne (35 locataires en 1999 et 2008).

Un parc de logement relativement jeune et de mieux en mieux équipé :

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

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2006	324	100,0
Avant 1949	50	15,3
De 1949 à 1974	56	17,2
De 1975 à 1989	56	17,2
De 1990 à 2005	163	50,4

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Plus de 50.4% des résidences principales, ainsi que la majorité des appartements, sont construits entre 1990 et 2008, ce qui révèle un parc de logement jeune.

De plus, le nombre de stationnement automobile des résidences augmente entre 1999 et 2008 (sur les nouvelles constructions, plus de 89% disposent d'au moins une place de parking).



C. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La population active

Une mixité sociale en croissance :

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

	2008	1999
Ensemble	644	432
Actifs en %	78,2	80,6
dont :		
actifs ayant un emploi en %	74,5	76,9
chômeurs en %	3,7	3,5
Inactifs en %	21,8	19,4
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,6	6,9
retraités ou préretraités en %	7,3	5,1
autres inactifs en %	3,9	7,4

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

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le tableau ci-contre nous apprend que la part des retraités et des étudiants augmente, ce qui témoigne d'une certaine mixité sociale, même si cela a pour effet de diminuer la part des actifs.

Un équilibre emploi-habitat respecté :

L'activité sur la Commune a presque doublée entre 1999 et 2008, en témoigne l'augmentation du nombre d'emploi passant de 60 à 109 en 2008. L'implantation d'une moyenne surface sur la Commune contribue à ces emplois. Il s'agit d'une tendance qui accompagne positivement le développement de l'habitat sur la Commune à cette même période.

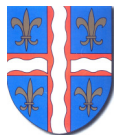
Corrélativement, le nombre d'actif ayant un emploi et résidant sur la Commune augmente aussi.

Toutefois, même si la tendance est bonne, l'équilibre emploi/habitat est encore loin d'être atteint puisque 482 actifs résident à Noiron-Sous-Gevrey qui n'offre en tout et pour tout que 190 emplois sur place. L'intérêt de prévoir et de réaliser des zones économiques sur la Commune est ici bien mis en évidence.

Les activités économiques

Noiron-Sous-Gevrey est le siège d'une zone d'activités de 6 hectares au lieu dit « Les Basses Tilleuls ».

Cette zone d'activités, menée par la Communauté de Communes du Sud Dijonnais, a vocation à accueillir des activités économiques.



Elle est sise aux abords d'une zone d'activités commerciales sur laquelle est implanté un supermarché ATAC. Cette moyenne surface permet de répondre aux besoins de première nécessité des habitants.

D'autres services itinérants répondent également aux besoins de première nécessité des habitants :

- Boucher-charcutier
- Poissonnier
- Fromager
- Marchand de vêtement et chaussure
- Une épicerie

Sont également présents sur la Commune entre autres:

- Un pâtissier-boulangier
- Un buraliste
- Un bar-restaurant
- Une piste de karting
- Des infirmières
- Des entreprises artisanales
- Un médecin et un kiné

ENJEUX

- Maintenir et soutenir l'équilibre emploi-habitat recensé sur la Commune
- Favoriser l'emploi sur place en permettant la réalisation effective du lotissement économique communal tout d'abord et en améliorant la réglementation de l'ensemble de la zone 1AUy, pour en faciliter la réalisation le jour où celle-ci sera lancée.

2.3 : LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

a) Les équipements pédagogiques et de loisirs :

La Commune dispose d'une garderie, bibliothèque, salle associative, plateau sportif, mais également d'un groupe scolaire intercommunal regroupant des classes maternelles et élémentaires.



b) Transports

La Commune de Noiron-Sous-Gevrey est desservie par la ligne 43 de la TRANSCO. Cette ligne, fonctionne tous les jours et permet de rejoindre Dijon et Seurre.

Il n'y a pas d'halte ferroviaire sur la Commune de Noiron-Sous-Gevrey.

Un arrêt transco est situé sur la Route de Seurre, au centre bourg, en face du futur lotissement communal à vocation économique.

c) Déchets

La collecte et le traitement des déchets de la commune sont gérés par la Communauté de Communes du Sud Dijonnais.

Communauté de Commune du Sud Dijonnais – Service Déchets Ménagers

1 Grande Rue – 21910 SaulonLa Chapelle

Tél. : 03 80 79 10 92

d) Eaupotable

La Communauté de Communes du Sud Dijonnais assume, depuis le 1er janvier 2010, la compétence de l'eau. Le service d'eau potable comprend la production, le traitement et la distribution d'eau potable, il est délégué par contrat d'affermage à Veolia-Eau-Générale des Eaux, datant du 11 février 2006.

e) Assainissement

La compétence assainissement est également assurée par la Communauté de Communes du Sud Dijonnais via un traitement par roselière et lagunage.

La Commune de Noiron Sous Gevrey est rattachée à la station d'épuration de Brochon dont l'exécutoire naturel est le Ruisseau du Milieu.



2.4 : ETAT INTIAL DU SITE

La Commune a fait l'objet d'une étude de l'état initial de l'environnement dans le cadre de la révision du PLU de 2009.

Dans la mesure où la présente modification n'a pour objet que la modification de points réglementaires, un simple rappel sommaire des grandes caractéristiques est fait ici afin de permettre au lecteur qui ne dispose pas du PLU de 2009 de comprendre la Commune.

Un développement relatif au SDAGE et au SAGE est fait afin de permettre d'apprécier la compatibilité de la présente modification avec ces dernières.

1 GEOLOGIE/PEDOLOGIE

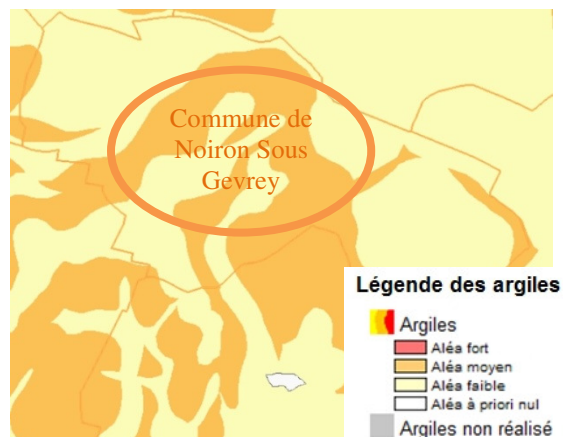
Noiron-Sous-gevrey se situe sur le plateau pliocène au niveau de la plaine de Saône, on y retrouve plusieurs types de sols dont principalement des sols calcaires et des sables argileux.

Lié à la nature du sol, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est présent sur tout le territoire français avec des aléas plus ou moins fort.

Sur la Commune de Noiron-Sous-Gevrey, le risque de retrait-gonflement des argiles va d'aléa moyen à aléa faible.

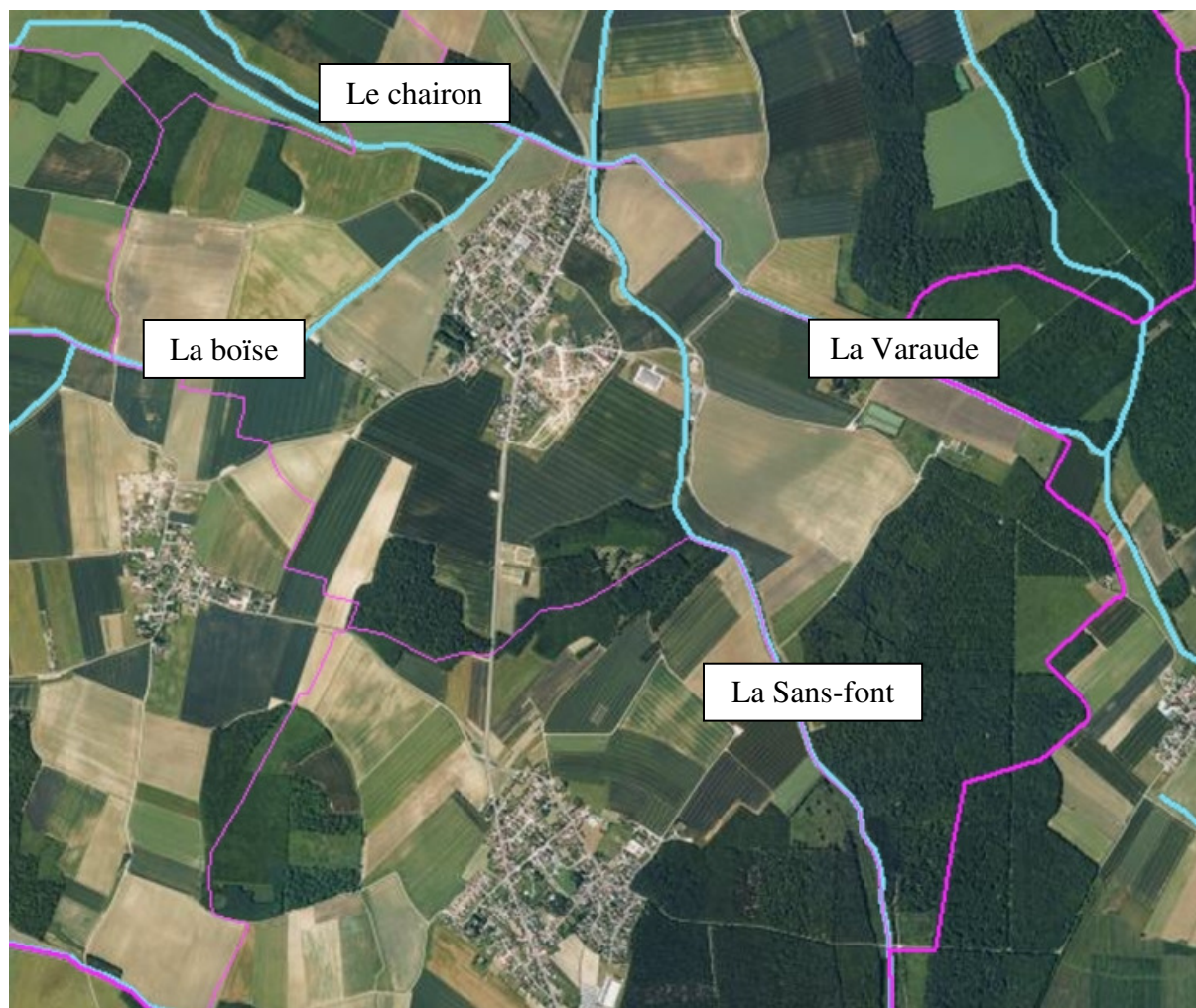
Concrètement, ce phénomène est source de terrassements liés à la variation de la teneur en eau des sols. Il impacte principalement le bâti individuel pouvant causer des fissures sur les fondations. La zone urbaine du bourg est ainsi localisée en aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Globalement le sol est imperméable ce qui rend difficile l'infiltration des eaux pluviales.





2 HYDROLOGIE



Source géoportail : Réseau hydrographique de la Commune

Le réseau hydrographique sur la Commune est particulièrement présent avec cinq cours d'eau :

- Le Chairon au Nord-Ouest qui deviendra La Varaude à hauteur du pont des Arvaux.
- La Varaude en limite territoriale Est
- La boïse à l'Ouest qui se jette dans Le Chairon
- La Sans-Fond traversant tout le territoire du Nord au Sud
- Le Ruisseau du Milieu venant de l'Ouest et se jetant dans La Boïse

Afin de garantir la bonne gestion de l'eau (en termes de qualité et de quantité), un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) a été adopté sur le bassin versant de la Vouge, dont fait partie la Commune.



Le bassin de la Vouge draine une superficie de 428 km². Le réseau hydrographique est constitué de 136 kilomètres de rivières, ruisseaux et fossés.

Il est doté d'un Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux (SAGE) approuvé le 3 août 2005 et en cours de révision en 2011.

Le SAGE de la Vouge est basé sur 6 grands objectifs, déclinés en 26 préconisations qui devraient permettre un fonctionnement optimal du bassin. Les 6 objectifs du SAGE sont :

- Atteindre le « bon état » des cours d'eau et des milieux associés en luttant contre les facteurs d'eutrophisation et les autres formes de pollution
- Restaurer ou améliorer le fonctionnement physique et écologique des cours d'eau, des milieux associés et des zones humides
- Concilier les usages avec les débits minima biologiques des cours d'eau.
- Connaître et sécuriser la ressource d'eau souterraine en qualité et quantité, et réserver la capacité des nappes profondes pour assurer l'A.E.P. actuelle et future
- Assurer une gestion solidaire du bassin versant de la Vouge et veiller à la sensibilisation de l'ensemble des acteurs (usagers, professionnels, collectivités...)
- Maîtriser l'impact de l'Urbanisation et de l'Aménagement du Territoire.

Ce bassin versant a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de zone de répartition des Eaux du 25 juin 2010 et dispose également d'un contrat de rivière.

Ses orientations permettent de prévenir la pollution des eaux engendrée par l'urbanisation et l'aménagement du territoire.

En outre la Commune appartient au **SDAGE¹ Rhône Méditerranée approuvé le 17 décembre 2009**.



Le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales) doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans (soit d'ici fin 2012) avec le **SDAGE**.

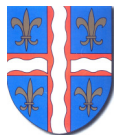
¹ SDAGE = Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Il est élaboré pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.



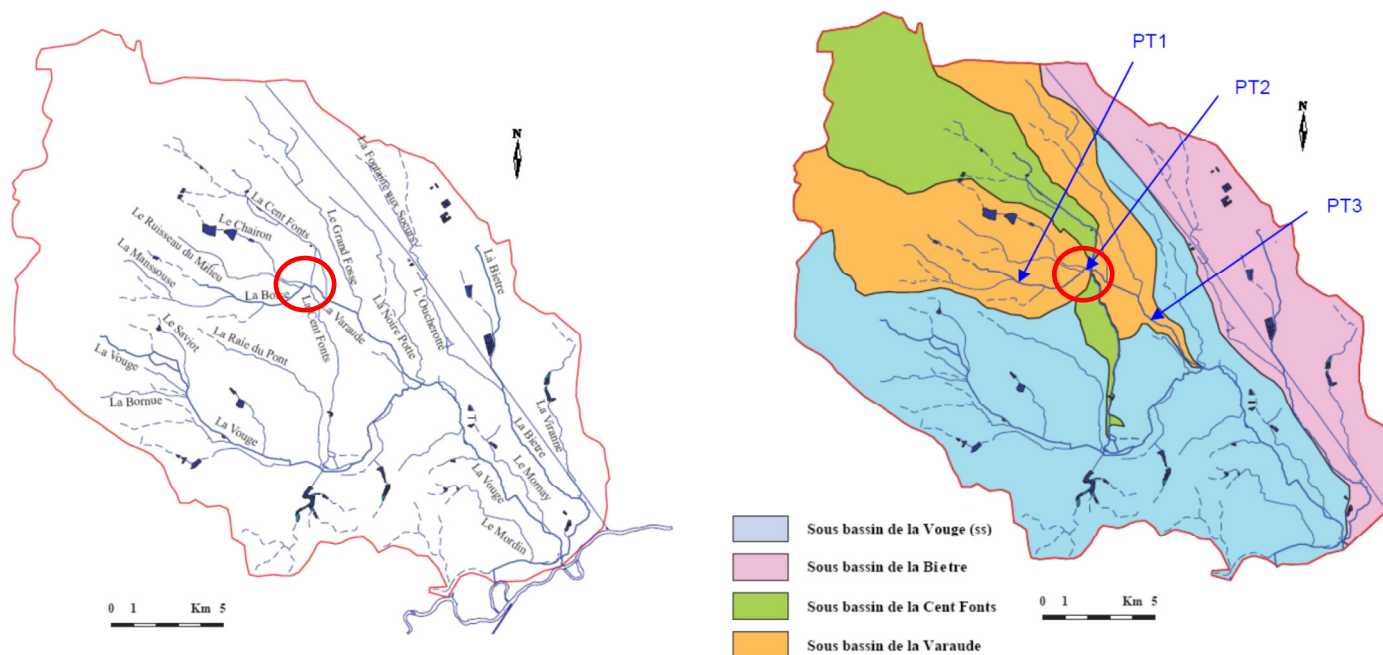
Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 comprend :

- Les objectifs assignés aux masses d'eau. Il indique pour chacune des 2900 masses d'eau superficielle et souterraine du bassin les objectifs à atteindre. Comme l'a demandé le Grenelle de l'Environnement, 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2015 ;
- 8 orientations fondamentales :
 1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
 2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
 3. Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
 4. Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
 5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
 6. Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
 7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
 8. Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

A chacune de ces orientations fondamentales sont associées plusieurs dispositions dont la mise en œuvre permet d'atteindre les objectifs de fond portés par chacune d'entre elles.



Noiron-Sous-Gevrey appartient au sous bassin versant de la Varaude.



Les deux cartes ci-dessus représentent le réseau hydrographique du bassin versant de la Vouge et ses différents sous-bassins hydrographiques avec position des points de prélèvements.

Confère en annexe les extraits des études réalisées sur la Varaude à Noiron-Sous-Gevrey. Ces études mettent en avant une contamination aux produits phytosanitaires importante.

3 PAYSAGES

Les paysages de Noiron-Sous-Gevrey sont multiples et se composent principalement :

- D'un espace urbanisé : le bourg au centre du territoire
- D'espaces végétalisés constitués par les massifs du Sud et de l'Est mais également par quelques boqueteaux
- De milieux humides : les cours d'eau
- De terres agricoles majoritairement vouées à la culture.

Tous ces éléments participent à la dynamisation du territoire.



4 PATRIMOINE

La Commune recense sur son territoire un monument classé au titre des monuments historiques depuis 1991. Le Pont des Arvaux, construit par les moines de l'Abbaye de Cîteaux, élément identitaire de Noiron-Sous-Gevrey est un pont-canal qui assure depuis le XII^e siècle le franchissement de la Cent-font au-dessus de la Varaude.

D'autres éléments du patrimoine (minéral ou végétal) caractérisent la Commune et illustrent son passé :

- L'église
- La mairie
- Les espaces boisés

Le lotissement économique communal est situé à l'extrémité du périmètre de protection de Monuments Historiques autour du Pont-Canal des Arvaux. A ce titre, il sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5 MILIEUX NATURELS

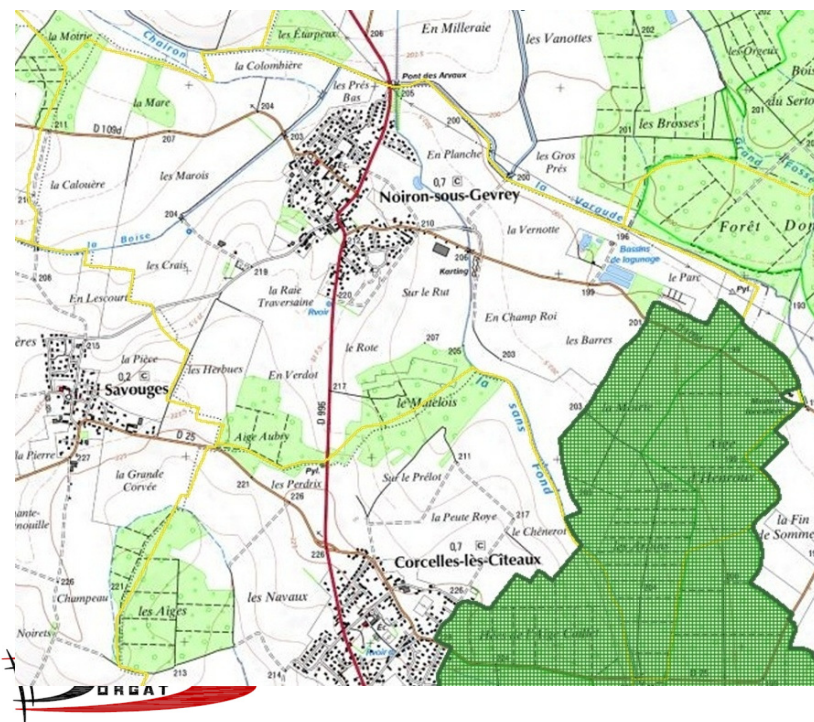
Au Sud-Est du territoire communal, englobant les massifs boisés « d'Aige d'Anroux », sont localisées deux zones NATURA 2000 :

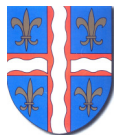
- La directive Oiseaux « Forêt de Cîteaux et environs »
- La directive Habitat Faune et Flore « Forêt de Cîteaux et environs »

Les zones Natura 2000 constituent un réseau de sites naturels ou semi-naturels mis en avant et protéger en raison de leur grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.

Source : géoportail : Localisation des zones NATURA 2000

MODIFICATION N°1 DU PLU





Un ensemble de mesures est alors mis en place pour préserver les sites et la biodiversité ainsi que les continuités écologiques présentes aux abords.

On trouve également, à la proximité Ouest des lagunes, une zone humide au lieudit « La Vernotte ».

On qualifie de zone humide tout territoire dont le biotope et la répartition des êtres vivants sont caractérisés principalement par la présence d'eau, quelque soit son degré de salinité ou sa persistance au cours de l'année.

La zone économique, objet de la présente modification, ne se trouve pas en zone NATURA 2000 mais à environ 1.7 kilomètres à vol d'oiseau.

6 LES TRAMES VERTES ET BLEUES



Source : Alterre-Bourgogne, extrait de la carte des continuités forestière sur Corcelles Les Cîteaux.

Les massifs boisés au Sud et à l'Est du territoire communal font l'objet d'un projet de classement au titre des trames vertes. Cette trame permet de définir les continuités écologiques présentes entre les différentes réserves de biodiversité.

La zone économique 1AUy ne fait l'objet d'aucun classement au titre des trames vertes et bleues et n'est donc pas de nature à perturber les corridors biologiques existants aux abords de ces réserves.



CHAPITRE 3 :

CHOIX RETENUS ET POINTS DU PLU MODIFIES



Approuvé en 2009, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noiron-Sous-Gevrey n'a fait l'objet d'aucune modification jusqu'à présent. Aujourd'hui, les objectifs de développement municipaux poussent la Commune à réaliser certaines modifications nécessaires à leur réalisation.

Ces objectifs vont nécessiter la modification et l'ajustement de plusieurs pièces du PLU:

- Modification du règlement de la zone 1AU
 - o Distinction dans deux chapitres différents de la zone 1AUa d'habitat et de la zone 1AUy d'activités économiques (c'est la seconde qui est modifiée dans la présente procédure)
 - o création du secteur 1AUyc pour le lotissement communal au sein de la zone 1AUy
 - o modifications réglementaires liées à la forme urbaine, à la sécurité juridique et l'adaptabilité dans le temps, ainsi qu'à un léger assouplissement des conditions de réalisation de l'habitat.
- Ajustement des plans graphiques de par la création d'un secteur 1AUyc au sein de la zone 1AUy, et mise à jour du tableau des superficies.
- Ajustement des orientations d'aménagement :
 - o pour intégrer le secteur 1AUyc
 - o pour préciser l'accessibilité véhicule de la zone 1AUyc et tenir compte des règles de sécurité.
 - o corriger des erreurs matérielles (référence par erreur à une zone 2AUa alors qu'il s'agit de la zone 1AUa, supprimer la mention de chemin communal sur un passage qui est en fait privé, supprimer le CES inscrit aux articles 1AUy9 et 1AUya pour les habitations légère de loisir alors que ces dernières ne sont pas autorisées en secteur 1AUy et 1AUa).

Le présent chapitre s'attachera donc dans un premier titre à présenter en 4 grands volets les justifications des modifications apportées et dans un second titre les pièces avec un AVANT et un APRES modification pour permettre de se rendre compte rapidement des changements opérés.



3.1 : JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

AU PLU

Il est rappelé que la présente modification porte sur les points suivants :

1. **Création d'un secteur particulier 1AUyc** au sein de la zone 1AUy ayant pour vocation principale l'accueil du **lotissement économique communal** afin que sa réglementation traduise la réflexion urbanistique menée.
2. Modifier quelques règles relatives à la **forme urbaine** de la zone économique et principalement assouplir la règle de recul par rapport à la rue et à la limite séparative afin d'optimiser l'espace constructible.
3. **Améliorer / sécuriser certaines rédactions** comme celle relative à la règle de stationnement dont le libellé ne permet pas de s'adapter, en toute logique, à la diversité des situations que l'on peut rencontrer en matière économique. Les règles sur les accès et réseaux ont été modifiées dans le même esprit d'une meilleure **sécurité juridique et adaptabilité dans le temps**.
4. **corriger quelques erreurs matérielles** ou d'incohérences ayant un lien direct avec les objectifs définis ci-avant.

3.1.1 : Création d'un secteur 1AUyc

Le projet de lotissement porte sur une zone d'urbanisation future 1AUy réservée aux activités tertiaires, artisanales et commerciales. Cette zone déjà constructible ne permet pas actuellement la réalisation du projet porté par la Commune en ce que la réglementation limite la mise en œuvre des orientations retenues.

La présente modification n'est pas instituée en vue d'ouvrir à l'urbanisation cette zone, mais bien en vue de permettre et faire en sorte que son urbanisation se réalise sous la forme et dans les conditions



issues des réflexions urbanistiques engagées par la Municipalité lors du montage du projet de lotissement.

En effet, l'ancien PLU de 2009 interdit les maisons d'habitations isolées et soumet les autres constructions à usage d'habitat aux contraintes suivantes :

« -elles doivent être directement liées et nécessaires à l'activité qui sera installée sur le lot

1 seule maison d'habitation par unité foncière sera autorisée

la S.H.O.N. destinée à l'habitation ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N. totale construite sur le terrain,

le permis de construire des surfaces destinées à l'habitation devra, soit être postérieur à l'achèvement de la construction destinée à l'activité, soit faire partie de la même demande

La SHON maximale autorisée pour l'habitation est de 120 m² par terrain

La construction à usage d'habitation doit obligatoirement être intégrée à la construction à usage d'activités. »

La Commune dans son lotissement communal souhaite pouvoir recevoir des artisans susceptibles d'implanter leur maison d'habitation avec leur entreprise, or les conditions de l'ancien PLU, n'autorisent en fait que du logement de gardiennage avec toutes les contraintes liées.

Toutes les précautions prises par l'ancien PLU sont bien normales en zone économique car il existe toujours un risque d'abus et de détournement de la vocation économique de la zone. Toutefois, elles ne s'imposent plus pour le secteur du lotissement communal puisqu'ici la commune maîtrise la réglementation de la zone dans le futur règlement du lotissement qui ouvre des possibilités de rédaction plus larges que celles d'un PLU d'avantage limité par la loi et la jurisprudence. La Commune maîtrise également les acquéreurs puisque c'est elle qui vend les lots, et enfin elle maîtrise les conditions de la vente avec un cahier des charges pouvant encadrer finement ce qu'elle accepte ou pas en matière de construction d'habitation.

La Commune a donc choisi d'alléger le PLU sur ce volet pour le lotissement communal afin de ne pas se restreindre à un outil réglementaire général qu'est le PLU, préférant user d'outils plus précis, offerts par le lotissement, et intervenant plus tard dans la mise en œuvre opérationnelle et la commercialisation du lotissement.

Par contre, la Commune ne maîtrisant pas la totalité du reste de la zone 1AUy, qui est de compétence intercommunale et dont les terrains sont privés, elle maintient les garde-fous par la réglementation suivante :

- 1- « Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées aux conditions cumulatives ci-après :



- l'habitat est directement lié à une activité sise sur le même tènement foncier objet de l'autorisation de construire,
- Un seul logement par activité,
- La SHON maximale autorisée pour l'habitat est de 150 m² par tènement foncier accueillant l'activité et l'habitat lié,
- La SHON maximale autorisée pour l'habitat ne doit pas dépasser 30% de la SHON totale construite sur le tènement foncier accueillant l'activité et l'habitat lié, sauf en secteur 1AUyc,
- L'habitat est intégré ou accolé au bâtiment d'activité, sauf en secteur 1AUyc.

La création d'un secteur spécifique pour le lotissement communal permet facilement de l'exempter de deux contraintes qui pourraient s'avérer rédhibitoires pour le projet communal :

- l'obligation que le bâtiment d'habitation soit intégré ou accolé à celui d'activité : l'artisan candidat à l'installation a beau souhaiter vivre sur son lieu de travail, il est légitime, surtout lorsqu'il y a la présence d'enfants, de distinguer le local d'habitation des ateliers potentiellement dangereux.
- La SHON d'habitat n'est pas limitée à 30% de la SHON d'activité car cela ne permettrait que du logement de gardiennage sur des lots de taille restreinte comme ceux du lotissement communal, or il a été dit que la Commune souhaite pouvoir accueillir la construction d'habitation de l'artisan.

La création d'un secteur spécifique permet aussi de l'exempter de deux autres contraintes :

- A l'article 1AUy8, il est écrit que la distance libre entre deux constructions doit être au moins égale à 4m et ce afin de satisfaire aux conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le lotissement communal, les voies publiques aux abords des lots sont nombreuses ce qui permet un accès des véhicules de pompiers par la voie publique à tous les lots. La taille des lots étant limitée, la distance de 4 m entre deux bâtiments n'est pas imposée. Seul le principe d'une distance suffisante pour la défense incendie est posé et cela peut être inférieur à 4m le cas échéant.

Le règlement du secteur sera également modifié pour faciliter l'intégration du lotissement communal. Le chemin blanc, ancien tronçon de la Rue des Tilleuls, sera alors réservé aux modes de circulations douces, il sera également accompagné d'aménagements paysagers de transition.



La création d'un secteur 1AUyc pour le lotissement communal implique de modifier le zonage (en ce qu'un secteur particulier est créé), du tableau des superficies et les orientations d'aménagement de la zone 1AUa (dans lesquelles la zone 1AUy est mentionnée et graphiquement représentée). De plus, le règlement de la zone 1AUy sera également modifié afin d'introduire ce nouveau secteur.

3.1.2 : Modifier quelques règles relatives à la forme urbaine

Tout d'abord la Commune a souhaité harmoniser la marge de recul des constructions par rapport à la rue (article 1AUy6) entre la zone 1AUa d'habitat future et la zone économique 1AUy dans un souci de simplification : ainsi la marge est fixée à 4 m en zone économique alors qu'avant elle était de 4m pour la zone 1AUa et 5m pour la zone 1AUy avec en plus une notion de hauteur des bâtiments.

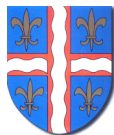
Jugée trop complexe, cette règle est abandonnée et la règle d'implantation par rapport à la rue est simplifiée désormais : c'est un recul obligatoire de 4m au moins.

Ce recul permet d'avancer un véhicule devant le bâtiment sans toutefois être trop important ceci dans un souci d'optimisation de l'espace conformément à la loi Grenelle.

Ensuite, toujours dans un esprit d'optimisation de l'espace, la Commune souhaite permettre aux constructions de s'implanter en limite séparative (article 1AUy7) ce qui n'était pas possible avec la rédaction initiale du PLU.

Qui plus est, en cas de recul de la limite séparative, la marge imposée de 5m est ramenée à seulement 4 mètres.

Par contre, dans le cas où les terrains sont riverains avec une zone d'habitat UD, le recul de 8m prévu initialement est porté à 12m afin d'améliorer la protection des riverains. Peu de limites sont concernées donc cette marge plus forte sera sans incidence sur l'optimisation de la zone 1AUy dans son ensemble. Cette modification fait suite au retour d'expérience suite à la construction du supermarché ATAC à l'arrière d'un lotissement.



3.1.3 : Améliorer / sécuriser certaines rédactions

Certaines rédactions comme celle relative à la règle de stationnement dont le libellé ne permet pas de s'adapter, en toute logique, à la diversité des situations que l'on peut rencontrer en matière économique ont été revues.

La première retouche concerne l'article 1AUy3 sur les accès.

L'ancien article faisait référence tantôt aux voies communales et tantôt aux voies privées. Ce critère pour réglementer les voies et accès est peu opportun voire même probablement illégal en PLU. Quelle que soit la propriété de la voirie, les objectifs à atteindre sont fixés en fonction de la destination de celle-ci et à l'ampleur des opérations qu'elle dessert. Ces termes ont donc été supprimés voire remplacés par « voie ouverte à la circulation » qui englobe toutes les voies accessibles à tous et dont l'usage est susceptible d'attirer des visiteurs non-résidents ce qui sera le cas de la zone d'activités.

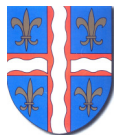
En outre le règlement imposait des aires de retournement y compris pour les impasses provisoires. Dans le cas de lotissement réalisé par tranche, une telle contrainte peut mettre en péril la faisabilité économique d'une opération dans un contexte de crise où la commercialisation est assez aléatoire. L'aire de retournement intermédiaire n'est donc pas imposée de à la fin de chaque tranche dans la mesure où les travaux d'aménagement d'une même opération se réaliseront en plusieurs tranches.

« Dans la mesure où les travaux d'aménagement d'une même opération se réaliseront en plusieurs tranches, il n'est pas exigé de tournebride intermédiaire à la fin de chaque tranche. »

Enfin, l'ancien PLU avançait des gabarits chiffrés minimaux de voirie or le lotissement communal a bien mis en avant la variété de voirie que l'on peut attendre au sein de la zone 1AUy assez vaste.

En effet au sein de la grande zone 1AUy il peut y avoir potentiellement une voirie primaire conséquente mais il y aura aussi des voiries secondaires plus modestes et la voirie du lotissement communal en est l'exemple : il ne s'agit que de desservir quelques lots et non pas d'un trafic de transit.

Il est donc préféré une rédaction qui impose que les voies ouvertes à la circulation devront avoir les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et au fonctionnement des services publics.



La seconde modification de ce volet concerne l'article sur les réseaux (article 1AUy4).

Les règles sur les accès et réseaux ont été modifiées dans le même esprit d'une meilleure sécurité juridique et adaptabilité dans le temps.

Tout d'abord la mention relative aux puits est supprimée car elle ne correspond pas à une situation factuelle particulière du site. A partir de là, cette mention ne fait que prendre le risque d'une redondance ou d'une contradiction avec la réglementation nationale et départementale sanitaire en vigueur s'agissant des installations d'alimentation en eau potable individuelles.

Ensuite la mention prévoyant que l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite est supprimée car c'est la loi. Tout comme la mention relative à l'interdiction de rejet des eaux usées dans les égouts d'eaux pluviales pour la même raison (une autre réglementation régit déjà cela).

La modification principale de l'article concerne les eaux pluviales. L'article est totalement réécrit afin de ne pas risquer d'incohérences ou d'oublis en ne retouchant que certaines parties de paragraphes.

Le nouvel article permet de réglementer différemment les eaux pluviales propres des eaux pluviales non propres pour une gestion plus respectueuse du cycle de l'eau (ne pas mélanger les eaux propres et les eaux souillées)

Ensuite il n'y a plus de référence à la superficie d'un hectare car il existe déjà en matière d'eaux pluviales des seuils liés aux procédures de déclaration loi sur l'eau ainsi qu'une réglementation propre au SAGE de la Vouge. D'autres seuils au niveau du PLU risquent de complexifier ou contredire les premiers.

Par contre, dans le cadre d'une gestion cohérente des eaux pluviales, le SDAGE peut être amené à établir les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir. Pour cela il sera procédé à un test de perméabilité.
- En cas de projet, d'opération d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs, et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.



- Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les aménagements sur le terrain devront garantir soit l'évacuation des eaux pluviales à la parcelle, soit dans le milieu superficiel ou le réseau d'eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales dans le milieu superficiel et/ou le réseau d'eaux pluviales ne saura être admis qu'à concurrence d'un débit maximal de 10 litres/seconde et par hectare de terrain.

Enfin l'ancien PLU prévoyait le prétraitement des eaux pluviales provenant des zones de parkings et de circulation.

Pour éviter les aberrations et ne pas imposer un équipement de rétention / traitement dès le premier mètre carré d'espace de circulation, il est ajouté que cette règle ne s'impose que pour les espaces de stationnement ou de circulation dont la superficie excède 100m² en un seul tenant ou scindée.

La troisième modification vise à sécuriser et rendre plus adaptable la règle sur le stationnement.

L'ancien PLU imposait une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvrenette (SHON) pour les constructions à usage de bureau, commerces courants, services, et les établissements artisanaux.

Il existe un fort risque que cette règle ne soit pas adaptée à toutes les activités susceptibles de s'implanter dans la zone 1AUy, non connues au moment du PLU.

Cette règle est aussi très contraignante puisque certaines activités présentent beaucoup de SHON ce qui peut conduire à réaliser des centaines de places. Quel peut être l'intérêt si l'activité génère du stationnement de poids-lourds et non pas ou peu de véhicules légers ?

La modification remplace donc cette règle par un principe dont l'objectif est clair. Le respect de ce principe sera évalué au cas par cas sur présentation d'une proposition au moment du permis de construire.

« Pour les autres destinations que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants, utilisateurs que pour celui des visiteurs ».



3.1.4 : corriger quelques erreurs matérielles

Lors de la mise en application du PLU, plusieurs erreurs ont été relevées.

- Il s'agit dans un premier temps de corriger des erreurs matérielles figurant dans les orientations d'aménagement graphique de la zone 1AUa.

En effet, les orientations graphiques mettent en avant la présence de deux passages communaux entre la zone 1AUa et la zone UA. Or, le passage communal matérialisé plus au Nord, localisé sur la parcelle AA333 n'en est pas un, puisque cette parcelle est privée. Il est donc nécessaire de le supprimer.

Cette modification ne portera que sur les orientations graphiques, étant rappelé que les orientations textuelles feront l'objet d'ajustement suite à la création de la zone 1AUyc et à l'assouplissement du règlement de la zone 1AUy.

De plus, les auteurs du PLU ont commis une erreur matérielle en dénommant la zone 1AUa (graphiquement représentée) en zone 2AUa. Il s'agit donc, de la rectifier en supprimant toute référence à la zone 2AUa (qui n'existe pas sur les plans graphiques).

Il convient également de supprimer l'incohérence inscrite au sein des orientations d'aménagement. En effet, le secteur "la Raie Traversaine" au Sud du village est présentée dans le sommaire et les orientations textuelles comme un secteur 2Aua, alors qu'elle s'inscrit en secteur 1Aua sur les plans graphiques.

Il est donc nécessaire de remplacer la mention "secteur 2AUa" par la mention "secteur 1AUa".

- Le second objet porte sur la rectification d'une incohérence de dénomination de zone entre la lecture du règlement et la lecture des plans de zonage.

En effet, le règlement mentionne l'existante d'une zone 1AU (laquelle étant constituée des secteurs 1AUa et 1AUy), or cette dernière ne figure sur aucun plan graphique.

De plus un amalgame est effectué quant aux zones et aux secteurs 1AU, puisque dans le PLU, les secteurs 1AUa et 1AUy sont parfois dénommés zone 1AUa et zone 1AUy. Afin de mieux comprendre la distinction opérée entre la zone et le secteur il est rappelé qu'une zone peut valablement exister seule dans un PLU mais qu'un secteur doit obligatoirement appartenir à une zone.



Il est donc nécessaire de modifier le règlement de la zone 1AU, qui disparaîtra pour laisser place à deux zones 1AUa et 1AUy. Ces deux nouvelles zones auront pour base commune le règlement actuel de la zone 1AU.

Pour rester dans le cadre de l'objet de la modification, aucune modification réglementaire ne sera apportée au règlement simplement déplacé de la zone 1AUa.

- Le troisième objet porte sur la suppression du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) inscrit à l'article 1AUy9.

En effet, la réglementation de ce secteur interdit (article 1 : type d'occupation et utilisation du sol interdits) les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, il n'y a donc pas lieu de réglementer un Coefficient d'Emprise au Sol pour un type de construction qui n'est pas autorisée sur la zone.



3.2 : PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

3.2.1 : La modification du règlement

1) Modification de l'article 3 des dispositions générales (TITRE I)

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées au règlement (*en italique*), les éléments supprimés seront ~~barrés en gras~~ et les éléments modifiés ou ajoutés seront en **bleu gras**.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les plans comportent aussi les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles

1 - les ZONES URBAINES sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre U. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone UA : zone d'habitat et d'activités compatibles à caractère ancien*
- la zone UD : zone à faible densité où prédominent les maisons individuelles*

2 - les ZONES A URBANISER, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre AU. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

~~La zone 1AU est un espace destiné~~ Les zones 1AUy et 1AUa sont des espaces destinés à une urbanisation future organisée à court terme. Il s'agit de ~~une~~ zones naturelles, peu ou non occupées, destinées à être urbanisées dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.



~~Elle comprend les secteurs :~~

- ~~un secteur~~ **La zone 1AUa** susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat sous forme d'urbanisation anticipée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sous réserve de l'apport des équipements avec une participation prise en charge par le constructeur ou l'aménageur selon la réglementation en vigueur. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagements.
- ~~un secteur~~ **La zone 1AUy** est réservée aux activités **économiques tertiaires, artisanales et commerciales et à toute activité liée aux loisirs** en **harmonie compatibilité** avec la proximité du village. Cette zone permet d'accueillir en outre de **l'habitat sous conditions un logement par lot à condition que ce dernier soit directement lié à l'activité**. Elle comprend un secteur 1AUyc destiné à la réalisation d'un lotissement communal à vocation économique.

Elle comprend les secteurs :

un secteur 2AUL réservé au développement à terme d'équipements publics d'intérêt collectif.

3 - les ZONES AGRICOLES, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre A. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

4 - les ZONES NATURELLES, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre N. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement.

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comporte :

- un secteur Na réservé au "Château" et à son parc, à la maison forestière
- un secteur Nb réservé ~~un~~ aux lagunes



- un secteur Nc réservé à l'activité de pension du chenil
- un secteur Ne réservé aux équipements sportifs et de loisirs
- un secteur Nei réservé aux équipements sportifs et de loisirs, soumis au risque inondation
- un secteur Ni, soumis au risque inondation.

5 - Les ESPACES BOISES CLASSES à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 du Code de l'Urbanisme. I

6 - Les EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

2) Création du règlement de la zone 1AUy issue du règlement de la zone 1AU

CHAPITRE 23 - ZONE 1AUy

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUy est un espace destiné à une urbanisation future organisée à court terme. Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non occupée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

~~Elle comprend les secteurs :~~

- ~~— un secteur 1AUa est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat sous forme d'urbanisation anticipée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sous réserve de l'apport des équipements avec une participation prise en charge par le constructeur ou l'aménageur selon la réglementation en vigueur. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.~~

Cette zone ~~un secteur 1AUy~~ est réservée aux activités économiques tertiaires, artisanales et commerciales et à toute activité liée aux loisirs en harmonie ~~compatibilité~~ avec la proximité du village. Cette zone permet d'accueillir en outre de l'habitat sous conditions ~~un logement par lot à condition que ce dernier soit directement lié à l'activité.~~

Elle comprend un secteur 1AUy destiné à la réalisation d'un lotissement communal à vocation économique.

Information est donnée qu'une partie de la zone ~~des deux secteurs~~ sont affectée par la zone de bruit liée à la RD996 et que des prescriptions de constructions acoustiques en découlent ~~sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.~~



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUy 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

En secteur 1AUa :

- ~~01 : les installations classées pour la protection de l'environnement~~
- ~~02 : les caravanes isolées~~
- ~~03 : les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs~~
- ~~04 : les camps d'accueil pour tentes et caravanes~~
- ~~05 : les parcs d'attractions ouverts au public~~
- ~~06 : les dépôts de véhicules désaffectés~~
- ~~07 : les terrains affectés au garage collectif de caravanes~~
- ~~08 : les carrières~~
- ~~09 : les constructions nouvelles à usage agricole~~
- ~~10 : les entrepôts commerciaux~~
- ~~11 : les dancings et boîtes de nuit~~

En secteur 1AUy :

Sont interdits :

- ~~— Toute activité non liée aux activités tertiaires, artisanales, commerciales et de services ou de loisirs compatibles avec la proximité du village.~~
- Les ~~maisons~~ constructions à usage d'habitations isolées sauf celles autorisées à l'article 1AUy2
- ~~— Les annexes liées aux maisons d'habitation~~
- ~~— Les installations classées pour la protection de l'environnement~~
- Les dépôts de toutes natures non liés à un bâtiment d'activités
- Les exploitations agricoles ou forestières
- Le camping, le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.

Article 1AUy 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

~~1.1~~ Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après

~~1.1.1 :~~ Sur les secteurs 1AUa, et 1AUy



- 2- Sous condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en termes de salubrité, sécurité nuisances visuelles, sonores ou olfactives, sont autorisées les constructions et installations à usage :
 - D'activités économiques et leurs annexes,
 - D'entrepôts s'ils sont le complément d'une activité située à Noiron-Sous-Gevrey ou dans une Commune limitrophe (sauf en 1AUyc où ils restent interdits).
- 3- Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées aux conditions cumulatives ci-après :
 - L'habitat est directement lié à l'activité sise sur le même tènement foncier objet de l'autorisation de construire,
 - Un seul logement par activité,
 - La SHON maximale autorisée pour l'habitat est de 150 m² par tènement foncier accueillant l'activité et l'habitat lié,
 - La SHON maximale autorisée pour l'habitat ne doit pas dépasser 30% de la SHON totale construite sur le tènement foncier accueillant l'activité et l'habitat lié, sauf en secteur 1AUyc,
 - L'habitat est intégré ou accolé au bâtiment d'activité, sauf en secteur 1AUyc.
- 4- Les exhaussements et affouillements, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.
- 5- *les constructions à usage d'équipement collectif public*
- 6- *les équipements publics d'infrastructure et de superstructure*

1.1.2 : Sur le secteur 1AUa :

- ~~— les constructions à usage d'habitation seulement si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble concernant la construction d'un minimum de 5 logements.~~
- ~~— si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis par le premier alinéa :~~
 - ~~les aires de stationnement ouvertes au public~~
- ~~— les constructions à usage d'activités économiques, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et à l'exclusion des constructions à usage de commerce de détail où la surface de vente dépassant 500 m²~~
- ~~— les constructions à usage d'équipement collectif~~
- ~~— les aires de stationnement ouvertes au public~~



- ~~— les abris de jardins, seulement si la surface au sol n'excède pas 10 m² et dans la limite d'une construction de ce type par terrain, et s'ils ne sont pas visibles des voies de desserte.~~
- ~~— les lotissements, seulement s'ils sont à usage d'habitation et s'ils s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis par le premier alinéa :~~
- ~~— l'extension mesurée et harmonieuse des constructions existantes~~

1.1.4 : Sur le secteur 1AUy

- ~~— les équipements sportifs et de loisirs~~
- ~~— les constructions de type Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)~~
- ~~— les campings caravanings~~
- ~~— les hôtels, restaurants, commerces et toutes activités liées au tourisme et aux loisirs, parkings, plan d'eau~~
- ~~— les constructions et équipements sociaux ou médico-sociaux~~
- ~~— les activités artisanales de faible importance.~~
- ~~— Les constructions à usage d'habitation seulement si elles respectent l'ensemble des conditions ci après :~~
- ~~— elles doivent être directement liées et nécessaires à l'activité qui sera installée sur le lot~~
- ~~— 1 seule maison d'habitation par unité foncière sera autorisée~~
- ~~— la S.H.O.N. destinée à l'habitation ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N. totale construite sur le terrain,~~
- ~~— le permis de construire des surfaces destinées à l'habitation devra, soit être postérieur à l'achèvement de la construction destinée à l'activité, soit faire partie de la même demande~~
- ~~— La SHON maximale autorisée pour l'habitation est de 120 m² par terrain~~
- ~~— La construction à usage d'habitation doit obligatoirement être intégrée à la construction à usage d'activités.~~
- ~~— les constructions à usage d'activités économiques artisanales et commerciales et leurs annexes, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement et seulement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble concernant une superficie d'un minimum d'un hectare de terrain.~~
- ~~— les équipements d'infrastructure et de superstructure~~

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 03 : Accès et voirie

1 – Accès

1.1 : aucun nouvel accès direct sur la route départementale n° 996 n'est autorisé.



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

1.2 : toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.3 : les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Sur les secteurs 1AUa

~~1.4 : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.~~

~~1.5 : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.~~

Sur le secteur 1AUy

1.46 : les accès doivent être aménagés de façon à permettre de se raccorder aux voies ~~communales~~ **ouvertes à la circulation** publique existantes.

1.5 : Le chemin blanc situé en façade ouest du secteur 1AUyc (ancien tronçon de la rue des Tilleuls) sera réservé aux circulations douces (piétons et cycles...). Seuls les accès destinés aux circulations douces sont autorisés sur ce chemin.

2 – Voirie

2.1 : les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies ~~privées~~ **ouvertes à la circulation** doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 : dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes.

2.3 : les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population. **Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 189 mètres minimum**

Toutefois, dans la mesure où les travaux d'aménagement d'une même opération se réaliseront en plusieurs tranches, il n'est pas exigé de tournebride intermédiaire à la fin de chaque tranche.

Sur le secteur 1AUa

~~2.4 : des liaisons entre quartiers par pistes cyclables ou sentiers piétonniers pourront être imposées.~~



~~2.5 : les accès directs sur la Route Départementale 109D sont subordonnés à des aménagements sécuritaires.~~

~~Sur le secteur 1AUy~~

~~2.46 : le débouché des voies nouvelles collectives sur la RD996 et la RD 109 devra être aménagé de concert avec le Conseil Général, dans le cadre d'un aménagement répondant aux nécessités sécuritaires.~~

~~2.7. Les impasses privées ouvertes à la circulation desservant plus de deux constructions doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.~~

~~2.5.8 Les voies privées ouvertes à la circulation destinées à être classées dans le domaine public communal devront avoir les caractéristiques minimales ci-après : techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et au fonctionnement des services publics.~~

~~— voies internes, impasses, 8 m d'emprise~~

Article 1AUy 04 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 – Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

~~— Sur le secteur 1AUy, l'utilisation de l'eau de puits existant est interdite pour les usages sanitaires et alimentaires humains. Il ne pourra en aucun cas être connecté au réseau public.~~

2 – Assainissement

2.1 : EAUX USEES

2.1.1. : toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 : le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement et obtenir l'autorisation du propriétaire du réseau d'assainissement après avis de l'exploitant du système d'assainissement.

~~Sur le secteur 1AUy :~~



Toutes construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

~~L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite~~

~~L'évacuation des eaux usées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.~~

2.2. : EAUX PLUVIALES

~~2.2.1 : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.~~

~~2.2.2. : en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~2.2.3 : En cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.~~

~~2.2.4 Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.»~~

~~2.2.5 Toute nouvelle réalisation ou extension de zone imperméabilisée dont la surface totale (surface du projet+surface du bassin intercepté et non « surface imperméabilisée seule ») est supérieure à 1 hectare, est soumis à une procédure « loi sur l'eau » y compris si celle-ci se situe dans une zone ouverte à l'urbanisation par le document d'urbanisme.~~

Sur le secteur 1AUy,

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil) et devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment la loi sur l'Eau et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vouge.

Eaux pluviales non propres :

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres, telles que celles provenant des voies



imperméables circulées nouvelles, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure....) si nécessaire.

- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres avant leur rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales propres

- Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures ne seront pas rejetées en totalité dans les réseaux, elles seront en partie au moins récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré sur le terrain autant que possible.
- Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptée, le raccordement à celui-ci pourra être autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir le surplus des eaux pluviales propres, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

~~2.2.4 :~~ dans tous les cas, les constructeurs devront mettre en place un prétraitement des eaux pluviales provenant des zones de parkings et de circulation dont la superficie excède 100m² en un seul tenant ou scindée.

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur ~~l'harmonisation~~ du paysage.

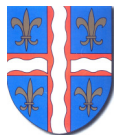
Article 1AUy 05 : Caractéristiques des terrains

Non Fixé

Article 1AUy 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~Sur le secteur 1AUa :~~

- l'implantation de la façade ou du pignon de toute construction nouvelle est obligatoire en retrait minimum de 4 m



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

~~- d'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural du quartier peuvent être autorisées lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants.~~

Sur le secteur 1AUy :

~~- l'implantation de la façade ou du pignon de toute construction par rapport aux voiries desservant la parcelle sera en retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment, avec dans tous les cas, un minimum de 5m.~~

- Les constructions ou ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

- En cas de configuration particulière (exemple : terrain riverain de voies publiques sur plusieurs de ses façades, angles de rues, fort dénivelé ou droit de l'emprise publique), des implantations différentes des principes ci-dessus pourront être admises.

Article 1AUy 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur le secteur 1AUa :

~~Toute construction nouvelle y compris les annexes, peut être implantée :~~

- ~~— soit en limite séparative, sur une seule façade,~~
- ~~— soit observer une marge d'isolement au moins égale à 4 m.~~

Sur le secteur 1AUy :

- Toute construction ~~doit observer une marge d'isolement au moins égale à 5 m~~ peut être implantée soit en limite séparative soit observer une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

- Les installations et constructions seront éloignées d'au moins 128 m de la limite de propriété avec une zone UD. lorsque cette limite jouxte des parcelles construites pour de l'habitation.

Sur l'ensemble des secteurs :

- L'installation des compostières est autorisée en limite séparative par accord entre les riverains. A défaut d'accord la distance de 4 mètres de la propriété sera imposée.



Article 1AUy 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

La distance libre entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et hormis dans le secteur 1AUyc, elle ne pourra pas sans être inférieures à 4 mètres.

Article 1AUy 09 : Emprise au sol

~~Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul).~~

~~N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au dessus en continuité avec le sol naturel.~~

~~Sur le secteur 1AUa :~~

~~Coefficient d'emprise au sol = $\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}}$ = 0,40 maximum~~

~~Sur le secteur 1AUy :~~

~~C.E.S. = 0,15 maximum pour une construction dans un lotissement de type Habitation Légère de Loisirs.~~

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

Article 1AUy 10 : Hauteur des constructions

1 - la hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement*
- du niveau du sol naturel existant s'il y a retrait*

2 - ne sont pas prises en compte, les parties de construction énumérées ci-après :

- ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...*



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

- pignons

La hauteur maximale est :

~~Sur le secteur 1AUa :~~

~~— la hauteur des maisons individuelles ne doit pas excéder R+2+comble.~~

~~Dans le cas d'aménagement de combles, il ne sera autorisé qu'un seul niveau.~~

~~Sur le secteur 1AUy :~~

- la hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 12 m au faitage du toit
- la hauteur des constructions à usage d'activité, avec logement intégré ne doit pas excéder 12 m au faitage.
- la hauteur des constructions à usage hôtelier ne doit pas excéder R+2+combles
- la hauteur des constructions à usage seule d'habitation ne doit pas excéder R+1+combles

La règle de hauteur ne s'applique pas aux superstructures liées aux activités autorisées.

Sur l'ensemble des zones :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUy 11 : Aspect extérieur

1 – Principes

Les constructions, y compris les annexes (et les dépendances qui seront, autant que possible, soit incorporées, soit reliées au bâtiment principal), doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite, toute architecture étrangère à la région.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

~~Sur le secteur 1AUy, L~~ *es façades sur rue et côté de la RD996 doivent être particulièrement soignées, tant en ce qui concerne les formes que les couleurs.*



2 – Toitures

2.1 : la couverture des bâtiments sera réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) de préférence à deux pans ; la pente de la ou des toitures sera uniforme et comprise entre 30 et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes (serres, vérandas, abris de jardin, énergie renouvelables).

2.2 : les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles font corps avec le bâtiment principal.

2.3 : les toits terrasses sont autorisés ~~en zone 1AU~~ pour les bâtiments d'activités **et d'habitation** et pourront supporter les équipements de refroidissement ou climatisation.

2.4 : On emploiera des tuiles :

- de terre cuite, de couleur rouge, rouge flammée, plates ou mécaniques
- ou de matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées (shingle, tuiles de béton,)

*Cette règle ne s'applique pas aux serres, vérandas **et toitures terrasses***

La couleur noire et anthracite pour la couverture est interdite, sauf en cas de réhabilitation, à l'identique, de toitures existantes.

2.5. : les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes traditionnelles (capucines) ou du type châssis disposé dans la pente.

3 Clôtures

3.1 : à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées en façade et limite de parcelle :

En secteur 1AUa :

- soit par des haies vives,
- soit par un grillage,
- soit par un muret de 0,85 m au maximum, surmonté d'une clôture,

L'ensemble ne dépassant pas 2 m maximum

Pour le secteur 1AUy :



- soit par des murs pleins,
- soit par des haies vives,
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant une murette, dans tous les cas doublés d'une haie vive constituée d'essences à feuillage caduc ou mixte caduc persistant.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m

3.2 : sont interdits, les éléments en béton préfabriqué ainsi que les matériaux agglomérés non enduits.

3.3 : la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4 – Matériaux et couleurs

4.1 : sont interdits:

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
- l'emploi de blanc ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur.

~~En secteur 1AUa le bardage destiné à dissimuler la toiture est interdit.~~

~~4.2 : En secteur 1AUy :~~ les bardages se déclineront sur une palette de vert, beige, marron ou ocre en harmonie avec l'environnement

4.3 : les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays. La teinte de cet enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.

4.4 : les enduits des murs de clôture devront être identiques à ceux de la construction principale.

~~4.5 : sur le secteur 1AUy,~~ les enseignes devront être appliquées sur les murs des constructions.

5 – Divers

5.1 : les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.



5.2 : les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Article 1AUy 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

12 – *il est exigé au minimum :*

1.1 : pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche de 80 m² de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par logement (sauf logement aidé par l'Etat où une seule place sera demandée). De plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire pour trois logements sera réalisée sur les espaces de circulation (publique ou privée).

1.2 : ~~pour les constructions à usage de bureau, commerces courants, services, et les établissements artisanaux, une place par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.~~ Pour les autres destinations que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants, utilisateurs que pour celui des visiteurs.

23 – *Modalités d'application*

~~3.2~~ : la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 15 m², y compris les accès et 50 m² pour les poids lourds.

Article 1AUy 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 – Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, circulations douces, pièces d'eau, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres, les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 – Obligations



Sur l'ensemble des secteurs :

Il y a obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations.

2.1 : les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.2 : des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques (citernes à combustibles, eau, dépôts...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

2.3 : dans les plans d'ensemble, des plantations paysagères et espaces verts seront prévus.

Sur le secteur 1AUa, Les espaces libres, y compris les aires de stationnements aménagés en surface, doivent être plantés à raison d'un arbre haute tige ou de quatre arbustes par 100 m².

Sur secteur 1AUy,

- les espaces libres devront être paysagers
- les aires de stationnements aménagées en surface :
 - d'une superficie inférieure à 500 m², 1 arbre de haute tige par groupe de 6 emplacements
 - d'une superficie supérieure à 500 m², 1 arbre de haute tige pour 100 m² de sol non bâti.

2.4 : Des aménagements paysagers devront accompagner le cheminement doux prévu sur le chemin blanc (ancienne rue des Tilleuls) situé sur la façade ouest du secteur 1AUyc.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

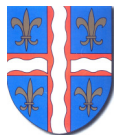
Article 1AUy 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé.

3) Création du règlement de la zone 1AUa issue du règlement de la zone 1AU

CHAPITRE 24 - ZONE 1AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE



La zone 1AUa est un espace destiné à une urbanisation future organisée à court terme. Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non occupée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

Elle comprend les secteurs :

Elle un secteur 1AUa est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat sous forme d'urbanisation anticipée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sous réserve de l'apport des équipements avec une participation prise en charge par le constructeur ou l'aménageur selon la réglementation en vigueur. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

~~— un secteur 1AUy réservé aux activités tertiaires, artisanales et commerciales et à toute activité liée aux loisirs en harmonie avec la proximité du village. Cette zone permet d'accueillir en outre un logement par lot à condition que ce dernier soit directement lié à l'activité.~~

Une partie ~~des deux secteurs sont~~ affectée par la zone de bruit liée à la RD996 et des prescriptions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUa 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

En secteur 1AUa :

- 01 – les installations classées pour la protection de l'environnement
- 02 : les caravanes isolées
- 03 : les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- 04 : les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 05 : les parcs d'attractions ouverts au public
- 06 : les dépôts de véhicules désaffectés
- 07 : les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 08 : les carrières
- 09 : les constructions nouvelles à usage agricole
- 10 : les entrepôts commerciaux
- 11 : les dancings et boîtes de nuits

En secteur 1AUy :

- ~~— Toute activité non liée aux activités tertiaires, artisanales, commerciales et de services ou de loisirs compatibles avec la proximité du village.~~
- ~~— Les maisons d'habitations isolées~~
- ~~— Les annexes liées aux maisons d'habitation~~
- ~~— Les installations classées pour la protection de l'environnement~~



- ~~Les dépôts de toutes natures non liés à un bâtiment d'activités~~
- ~~Les exploitations agricoles~~

Article 1AUa02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1.1 Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après

1.1.1 : Sur les secteurs 1AUa, et 1AUy

- les constructions à usage d'équipement collectif public
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure

1.1.2 : Sur le secteur 1AUa :

- les constructions à usage d'habitation seulement si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble concernant la construction d'un minimum de 5 logements.
- si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis par le premier alinéa :
 - les aires de stationnement ouvertes au public
- les constructions à usage d'activités économiques, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et à l'exclusion des constructions à usage de commerce de détail où la surface de vente dépassant 500 m²
- les constructions à usage d'équipement collectif
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les abris de jardins, seulement si la surface au sol n'excède pas 10 m² et dans la limite d'une construction de ce type par terrain, et s'ils ne sont pas visibles des voies de desserte.
- les lotissements, seulement s'ils sont à usage d'habitation et s'ils s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis par le premier alinéa :
- l'extension mesurée et harmonieuse des constructions existantes

1.1.4 : Sur le secteur 1AUy

- ~~les équipements sportifs et de loisirs~~



- les constructions de type Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)
- les campings — caravanings
- les hôtels, restaurants, commerces et toutes activités liées au tourisme et aux loisirs, parkings, plan d'eau
- les constructions et équipements sociaux ou médico-sociaux
- les activités artisanales de faible importance.
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles respectent l'ensemble des conditions ci-après :
- elles doivent être directement liées et nécessaires à l'activité qui sera installée sur le lot
- 1 seule maison d'habitation par unité foncière sera autorisée
- la S.H.O.N. destinée à l'habitation ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N. totale construite sur le terrain;
- le permis de construire des surfaces destinées à l'habitation devra, soit être postérieur à l'achèvement de la construction destinée à l'activité, soit faire partie de la même demande
- La SHON maximale autorisée pour l'habitation est de 120 m² par terrain
- La construction à usage d'habitation doit obligatoirement être intégrée à la construction à usage d'activités.
- les constructions à usage d'activités économiques artisanales et commerciales et leurs annexes, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement et seulement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble concernant une superficie d'un minimum d'un hectare de terrain.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa03 : Accès et voirie

1 – Accès

1.1 : aucun nouvel accès direct sur la route départementale n° 996 n'est autorisé.

1.2 : toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.3 : les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Sur les secteurs 1AUa

1.4 : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

1.5 : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



Sur le secteur 1AUy

~~1.6 : les accès doivent être aménagés de façon à permettre de se raccorder aux voies communales existantes.~~

2 – Voirie

2.1 : les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 : dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes.

2.3 : les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population.

Sur le secteur 1AUa

2.4 : des liaisons entre quartiers par pistes cyclables ou sentiers piétonniers pourront être imposées.

2.5 : les accès directs sur la Route Départementale 109D sont subordonnés à des aménagements sécuritaires.

Sur le secteur 1AUy

~~2.6 : le débouché des voies nouvelles collectives sur la RD996 et la RD 109 devra être aménagé de concert avec le Conseil Général, dans le cadre d'un aménagement répondant aux nécessités sécuritaires.~~

~~2.7. Les impasses privées desservant plus de deux constructions doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 18 mètres minimum~~

~~2.8 Les voies privées destinées à être classées dans le domaine public communal devront avoir les caractéristiques minimales ci-après :~~

~~——voies internes, impasses, 8 m d'emprise~~

Article 1AUa 04 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.



1 – Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

~~Sur le secteur 1AUy, l'utilisation de l'eau de puits existant est interdite pour les usages sanitaires et alimentaires humains. Il ne pourra en aucun cas être connecté au réseau public.~~

2 – Assainissement

2.1 : EAUX USEES

2.1.1. : toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 : le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement et obtenir l'autorisation du propriétaire du réseau d'assainissement après avis de l'exploitant du système d'assainissement.

Sur le secteur 1AUy :

~~Toutes construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.~~

~~Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.~~

~~L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite~~

~~L'évacuation des eaux usées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.~~

2.2. : EAUX PLUVIALES

2.2.1 : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

2.2.2. : en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.3 : En cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.



2.2.4 Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement. »

2.2.5 Toute nouvelle réalisation ou extension de zone imperméabilisée dont la surface totale (surface du projet+surface du bassin intercepté et non « surface imperméabilisée seule ») est supérieure à 1 hectare, est soumise à une procédure « loi sur l'eau » y compris si celle-ci se situe dans une zone ouverte à l'urbanisation par le document d'urbanisme.

Sur le secteur 1AUy,

~~2.2.4 : dans tous les cas, les constructeurs devront mettre en place un prétraitement des eaux pluviales provenant des zones de parkings et de circulation.~~

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article 1AUa05 : Caractéristiques des terrains

Non Fixé

Article 1AUa06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur le secteur 1AUa :

- l'implantation de la façade ou du pignon de toute construction nouvelle est obligatoire en retrait minimum de 4 m*
- d'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural du quartier peuvent être autorisées lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants.*

Sur le secteur 1AUy :

~~—l'implantation de la façade ou du pignon de toute construction par rapport aux voiries desservant la parcelle sera en retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment, avec dans tous les cas, un minimum de 5m.~~



Article 1AUa07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur le secteur 1AUa :

Toute construction nouvelle y compris les annexes, peut être implantée :

- soit en limite séparative, sur une seule façade,
- soit observer une marge d'isolement au moins égale à 4 m.

Sur le secteur 1AUy :

~~Toute construction doit observer une marge d'isolement au moins égale à 5 m.~~

~~Les installations et constructions seront éloignées d'au moins 8 m de la limite de propriété, lorsque cette limite jouxte des parcelles construites pour de l'habitation.~~

Sur l'ensemble des secteurs :

- L'installation des compostières est autorisée en limite séparative par accord entre les riverains. A défaut d'accord la distance de 4 mètres de la propriété sera imposée.

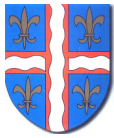
Article 1AUa08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

La distance libre entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites sans être inférieures à 4 mètres.

Article 1AUa09 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

Sur le secteur 1AUa:

Coefficient d'emprise au sol = $\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}}$ = 0,40 maximum

Sur le secteur 1AUy:

~~C.E.S. = 0,15 maximum pour une construction dans un lotissement de type Habitation Légère de Loisirs.~~

Article 1AUa10 : Hauteur des constructions

1 - la hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement
- du niveau du sol naturel existant s'il y a retrait

2 - ne sont pas prises en compte, les parties de construction énumérées ci-après :

- ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...
- pignons

La hauteur maximale est :

Sur le secteur 1AUa:

- la hauteur des maisons individuelles ne doit pas excéder R+2+comble.

Dans le cas d'aménagement de combles, il ne sera autorisé qu'un seul niveau.

Sur le secteur 1AUy:

- ~~— la hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 12 m au faitage du toit~~
- ~~— la hauteur des constructions à usage d'activité, avec logement intégré ne doit pas excéder 12 m au faitage.~~
- ~~— la hauteur des constructions à usage hôtelier ne doit pas excéder R+2+combles~~
- ~~— la hauteur des constructions à usage seule d'habitation ne doit pas excéder R+1+combles~~

~~La règle de hauteur ne s'applique pas aux superstructures liées aux activités autorisées.~~

Sur l'ensemble des zones:



Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUa11 : Aspect extérieur

1 – Principes

Les constructions, y compris les annexes (et les dépendances qui seront, autant que possible, soit incorporées, soit reliées au bâtiment principal), doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite, toute architecture étrangère à la région.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

~~Sur le secteur 1AUy, les façades sur rue et côté de la RD996 doivent être particulièrement soignées, tant en ce qui concerne les formes que les couleurs.~~

2 – Toitures

2.1 : la couverture des bâtiments sera réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) de préférence à deux pans ; la pente de la ou des toitures sera uniforme et comprise entre 30 et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes (serres, vérandas, abris de jardin, énergie renouvelables).

2.2 : les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles font corps avec le bâtiment principal.

~~2.3 : les toits terrasses sont autorisés en zone 1AUy pour les bâtiments d'activités.~~

2.34 : *On emploiera des tuiles :*

- de terre cuite, de couleur rouge, rouge flammée, plates ou mécaniques*
- ou de matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées (shingle, tuiles de béton,)*

Cette règle ne s'applique pas aux serres, vérandas



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

La couleur noire et anthracite pour la couverture est interdite, sauf en cas de réhabilitation, à l'identique, de toitures existantes.

2.45. : les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes traditionnelles (capucines) ou du type châssis disposé dans la pente.

3 Clôtures

3.1 : à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées en façade et limite de parcelle :

En secteur 1AUa :

- soit par des haies vives,
- soit par un grillage,
- soit par un muret de 0,85 m au maximum, surmonté d'une clôture,

L'ensemble ne dépassant pas 2 m maximum

Pour le secteur 1AUy :

- ~~— soit par des murs pleins,~~
- ~~— soit par des haies vives,~~
- ~~— soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant une murette, dans tous les cas doublés d'une haie vive constituée d'essences à feuillage caduc ou mixte caduc persistant.~~

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m

3.2 : sont interdits, les éléments en béton préfabriqué ainsi que les matériaux agglomérés non enduits.

3.3 : la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4 - Matériaux et couleurs

4.1 : sont interdits:

- les imitations de matériaux



- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
- l'emploi de blanc ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur.

~~En secteur 1AUa le bardage destiné à dissimuler la toiture est interdit.~~

~~4.2 : En secteur 1Auy : les bardages se déclineront sur une palette de vert, beige, marron ou ocre en harmonie avec l'environnement~~

~~4.23 : les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays. La teinte de cet enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.~~

~~4.34 : les enduits des murs de clôture devront être identiques à ceux de la construction principale.~~

~~4.5 : sur le secteur 1AUy, les enseignes devront être appliquées sur les murs des constructions.~~

5 – Divers

5.1 : les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

5.2 : les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Article 1AUa12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 – il est exigé au minimum :

1.1 : pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche de 80 m² de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par logement (sauf logement aidé par l'Etat où une seule place sera demandée). De plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire pour trois logements sera réalisée sur les espaces de circulation (publique ou privée).



1.2 : pour les constructions à usage de bureau, commerces courants, services, et les établissements artisanaux, une place par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.

3 – Modalités d'application

3.2 : la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 15 m², y compris les accès et 50 m² pour les poids lourds.

Article 1AUa13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 – Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, circulations douces, pièces d'eau, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres, les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 – Obligations

Sur l'ensemble des secteurs :

Il y a obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations.

2.1 : les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.2 : des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques (citernes à combustibles, eau, dépôts...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

2.3 : dans les plans d'ensemble, des plantations paysagères et espaces verts seront prévus.

Sur le secteur 1AUa, Les espaces libres, y compris les aires de stationnements aménagés en surface, doivent être plantés à raison d'un arbre haute tige ou de quatre arbustes par 100 m².

Sur secteur 1AUy,



- ~~— les espaces libres devront être paysagers~~
- ~~— les aires de stationnements aménagés en surface :~~

- ~~- d'une superficie inférieure à 500 m², 1 arbre de haute tige par groupe de 6~~
- emplacements**
- ~~- d'une superficie supérieure à 500 m², 1 arbre de haute tige pour 100 m² de sol non~~
- bâti.**

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

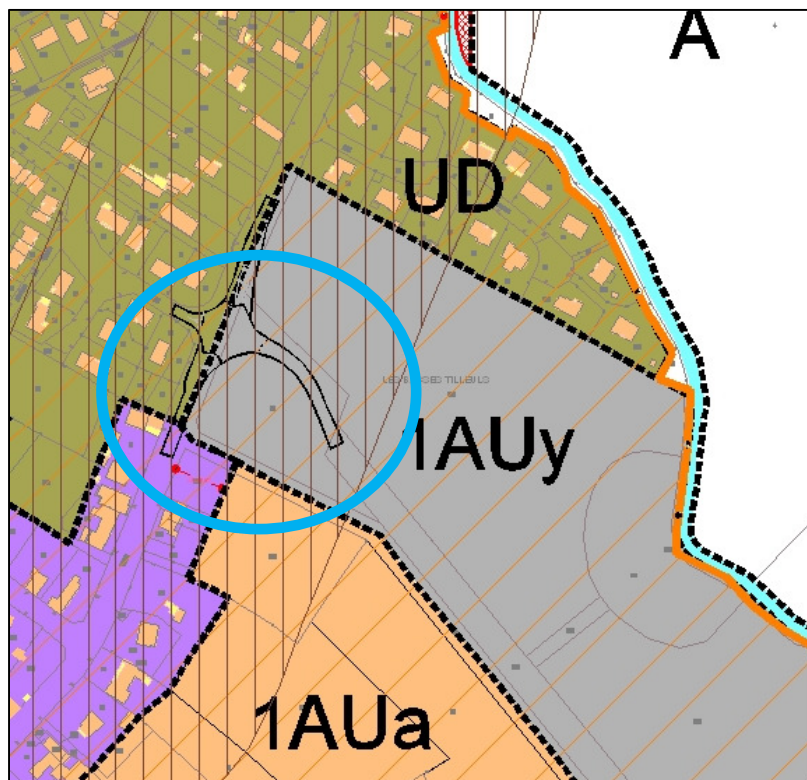
Article 1AUa14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé.

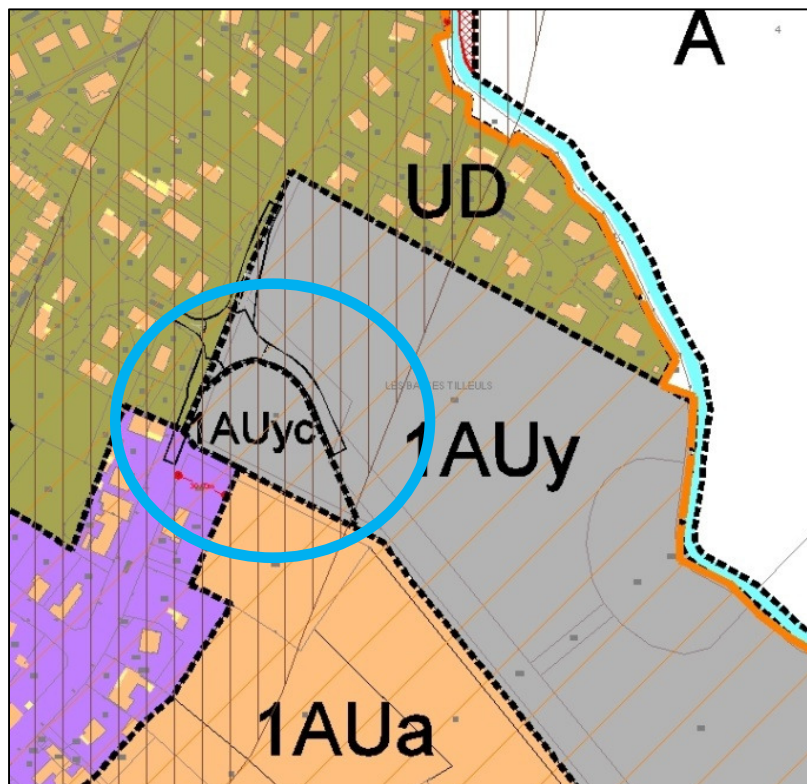


3.2.2 : Les modifications apportées aux plans graphiques

Extrait graphique avant la modification



Extrait graphique après la modification





3.2.3 : Les modifications apportées au tableau des superficies

Dénomination des zones et de leurs secteurs	Superficie avant modification n°1	Evolution des zones après modification n°1
Zones urbaines		
UA	14	14
UD	31.19	31.19
<i>Total zones urbaines</i>	<i>45.19</i>	<i>45.19</i>
Zones à urbaniser		
1AUa	7.41	7.41
1AUy	12.15	12.15
Dont 1AUyc	-	0.46
2AUŁ	2.98	2.98
<i>Total zones à urbaniser</i>	<i>22.54</i>	<i>22.54</i>
Zones agricoles		
A	349.14	349.14
<i>Total zones agricoles</i>	<i>349.14</i>	<i>349.14</i>
Zones naturelles		
N	184.94	184.94
Ni	29.14	29.14
Na	2.16	2.16
Nb	4.88	4.88
Nc	3.15	3.15
Ne	7.56	7.56
Nei	7.30	7.30
<i>Total zones naturelles</i>	<i>239.13</i>	<i>239.13</i>
Superficie totale communale	656	656
Dont espaces boisés classés	1.12	1.12

Les surfaces modifiées apparaissent en bleu



3.2.4 : Les modifications apportées aux orientations d'aménagement

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées aux orientations d'aménagement textuelles actuelles (*en italique*), les éléments supprimés seront ~~barrés en gras~~ et les éléments modifiés ou ajoutés seront en **bleu gras**.

Modification du sommaire :

SOMMAIRE

<i>Introduction</i>	3
<i>La zone 1AUa au centre du village</i>	7
<i>La zone 21AUa au sud du village à « la Raie Traversaine »</i>	11

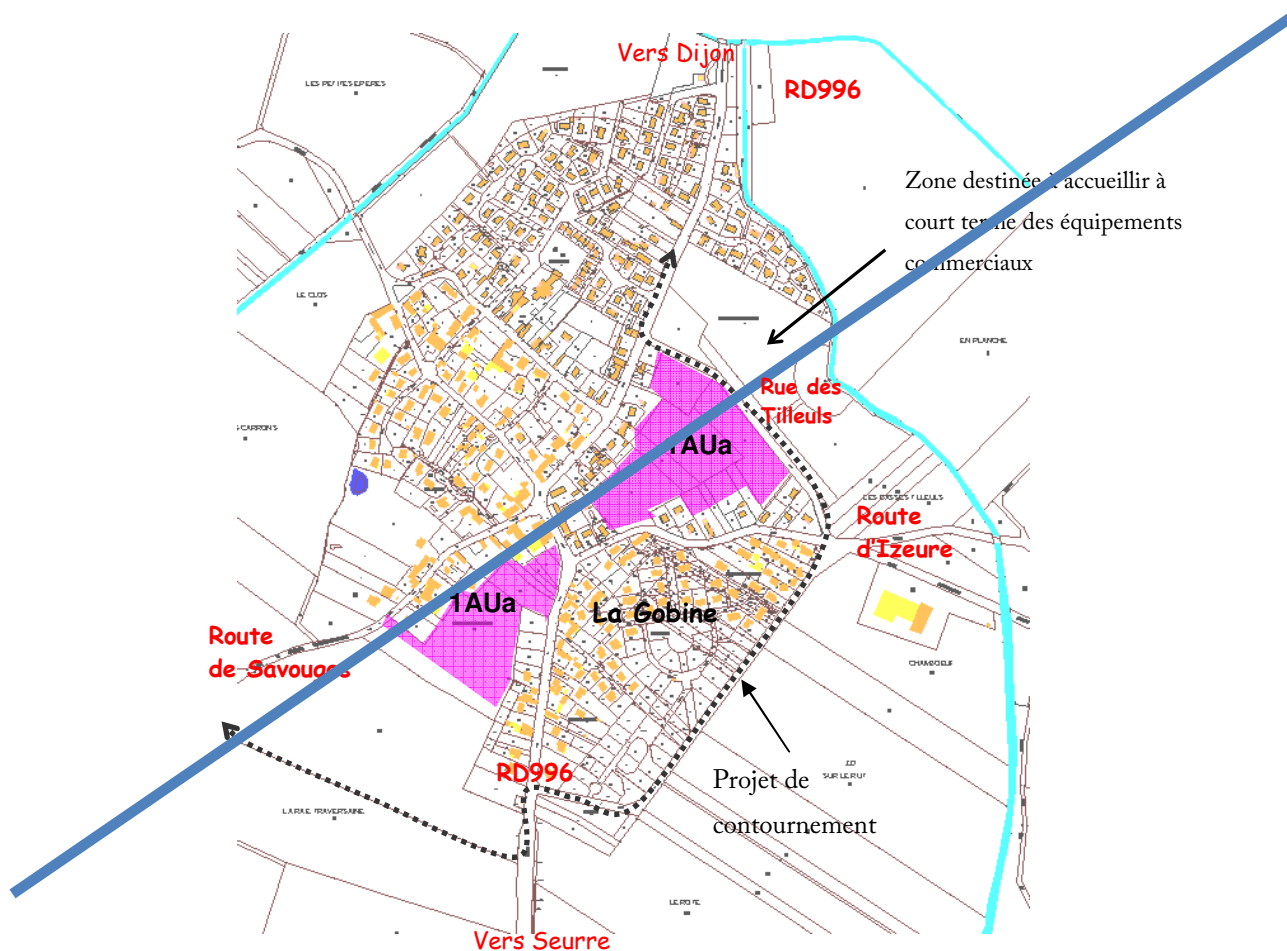
Modification des orientations :

Sur la commune...

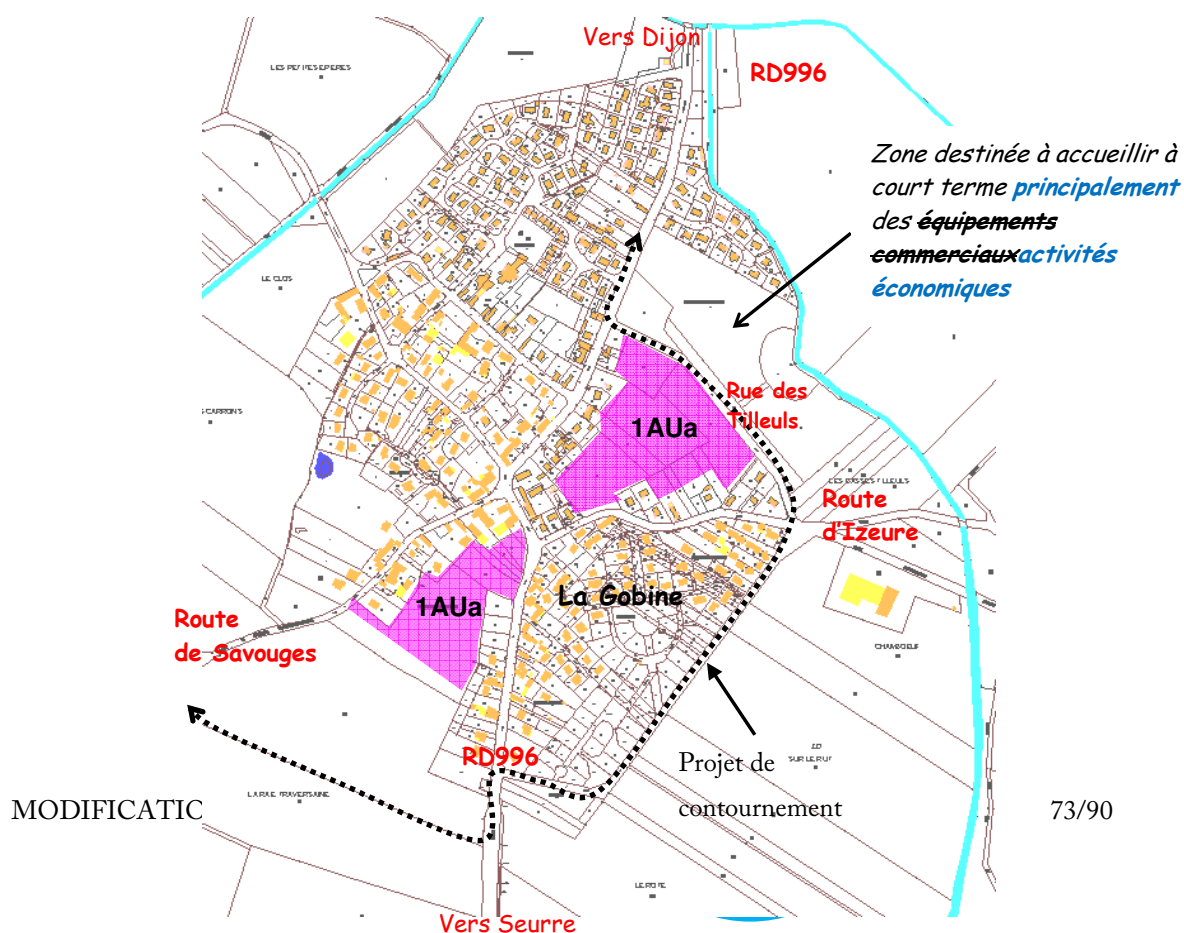
Deux **types de zones** d'urbanisation future sont définies dans le cadre du projet urbain de la commune de Noiron-sous-Gevrey, ~~un les zones~~ **secteur 1AUa** et **1AUy** d'urbanisation à court ou moyen terme (avec schéma d'ensemble) ~~et un secteur 2AUa à plus long terme (avec schéma d'ensemble), dont l'ouverture nécessitera une modification du document d'urbanisme.~~

Le secteur 1AUa (environ 4.6 ha) au centre du village, sur la partie Est, et un **autre** secteur **1**~~2~~AUa (environ 2.6 ha) à la « Raie Traversaine » au sud du village, sur la partie Ouest de la RD996.

*Plan localisation des zones concernées par des orientations d'aménagement : **AVANT MODIFICATION***



Plan localisation des zones concernées par des orientations d'aménagement : **APRES MODIFICATION**





Pour rappel, quelques objectifs de la commune en matière d'urbanisation, fixés dans le PADD

- *Promouvoir un développement urbain cohérent, en fixant des limites cohérentes dans une logique de densification, en maîtrisant le développement démographique, en dynamisant le développement résidentiel.*
- *Préserver la qualité de vie de ses habitants, en gérant les différents types de déplacements, en limitant les déplacements en voiture par la création et l'accès de services à tous.*
- *Faire de son village un site harmonieux, agréable pour vivre et se détendre, en préservant et renforçant l'identité architecturale et rurale du village, en poursuivant la végétalisation du village et en favorisant des espaces de détente...*

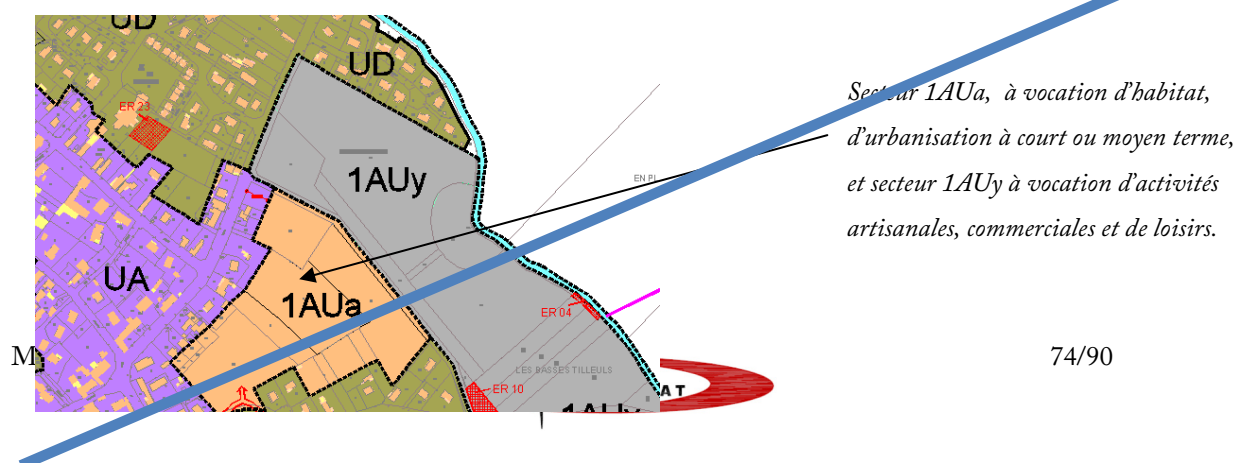
1. Les zones 1AUa et 1AUy au centre du village

Sa situation :

Les terrains à aménager se situent entre la RD996 et la route d'Izeure, derrière des rideaux de constructions variées, sur chacune des voies (une partie plus ancienne en UA, le long de la RD996 et une autre plus récente en UD, le long de la route d'Izeure). L'environnement est urbain, avec la prédominance d'un bâti récent, renforcée par l'urbanisation toute récente du quartier de la Gobine (situé à l'Est de la route d'Izeure). La rue des Tilleuls fixe la limite entre la zone destinée à l'habitat et la zone destinée aux activités commerciales, artisanales et de loisirs...

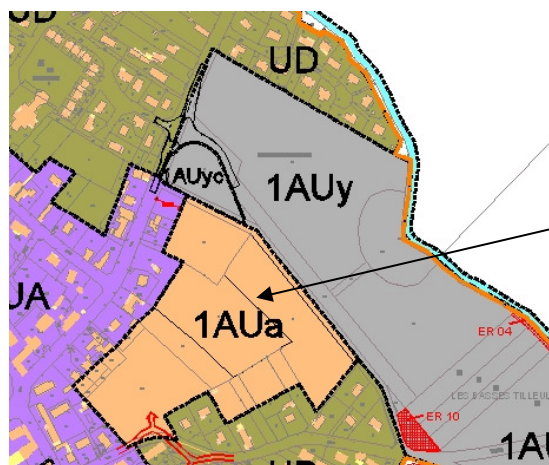
Nous sommes bien ici dans une zone centrale, de densité...d'enjeux forts pour la vitalité de la commune.

*Sa traduction graphique : **AVANT MODIFICATION***





Sa traduction graphique : **APRES MODIFICATION**



~~Secteur~~ **Zone 1AUa**, à vocation d'habitat, d'urbanisation à court ou moyen terme, et ~~secteur~~ **zone 1AUy** à vocation d'activités **économiques artisanales, commerciales et de loisirs**.

Ses potentialités

- Proximité d'un futur espace de vie, d'échanges....
- Présence des réseaux à proximité : réseaux d'AEP, électricité, gaz, téléphone, bassin d'orage en application de la loi sur l'eau pour l'écoulement équilibré des eaux pluviales, assainissement collectif en capacité suffisante...
- Un espace ancré au centre du village, en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace Cette orientation garantit une meilleure intégration urbaine et paysagère des futures constructions.
- Un espace offrant un potentiel important pour des constructions variées (vocation d'habitat, d'activités économiques, des aménagements de voiries, des espaces verts, en parfaite équilibre avec les objectifs de « renouvellement urbain », mixité et développement durable.

Ses objectifs d'aménagements :

Permettre une mixité sociale et urbaine assurant une évolution positive de la population à long terme et du dynamisme économique.

- La recherche d'un lien entre densité et services est importante pour l'organisation d'un développement cohérent et maîtrisé sur la commune. Pour cela, créer une offre de logements diversifiée favorisant la densification du site. Des unités de structures collectives pourront répondre à cet objectif, soit environ 15% du nombre total de logements sera du collectif.



- *Afin d'optimiser l'utilisation de l'espace, les secteurs, qui par la nature de leur sol, autorisent la création de sous-sol seront à privilégier pour les logements de type collectif. Ces formes de logements doivent offrir à leurs occupants des annexes suffisantes pour leur besoin quotidien (caves, garages...), pour autant ces installations consommatrices d'espaces pourront profiter d'implantations souterraines.*
- *Sur l'ensemble du site, au moins 30% de logements sont destinés au type locatif, dont 10% pour des logements à loyer modéré pouvant ouvrir la possibilité d'accession à la propriété à la population à moyen terme.*
- *Favoriser l'implantation d'activités de services à la population, facteur de dynamisme économique et d'équilibre emploi/habitat sur le territoire communal*

Gérer les déplacements et offrir des alternatives à la voiture.

- *Raccorder ce futur secteur au reste du village par un réseau de circulation connectif, sécurisé et cohérent (équilibre entre circulation douce et automobile), gérer la pratique spatiale du secteur ...*
- *Aucun accès automobile ou voie de desserte individuelle sur les voies départementales n'est autorisé. L'accès à cette zone s'effectuera par l'intermédiaire d'une création de voiries avec des accès collectifs permettant de rejoindre la RD996 (aménagement d'un rond point) ou la route d'Izeure (RD109d avec un emplacement réservé au profit de la commune). Précisons que suite à la réalisation récente du giratoire sur la RD 996 au en jonction avec la rue de Ecoles, l'accessibilité véhicule du secteur 1AUyc se fera par la branche sud-est du giratoire, dans le respect des conditions de sécurité routière et non pas sur la RD 996.*
- *Créer une voie principale assurant les déplacements quotidiens internes à double sens et offrant des sites propres aux circulations douces.*
- *La proximité des services doit permettre de modérer les déplacements motorisés. Pour cela, un ensemble de voies uniquement destinées aux circulations douces, est inscrit dans le schéma d'organisation. La création de ces voies s'appuiera sur des parcelles communales permettant de se relier aux voies principales (RD996 et rue des Tilleuls).*

Créer un cadre de vie et une qualité de vie quotidienne

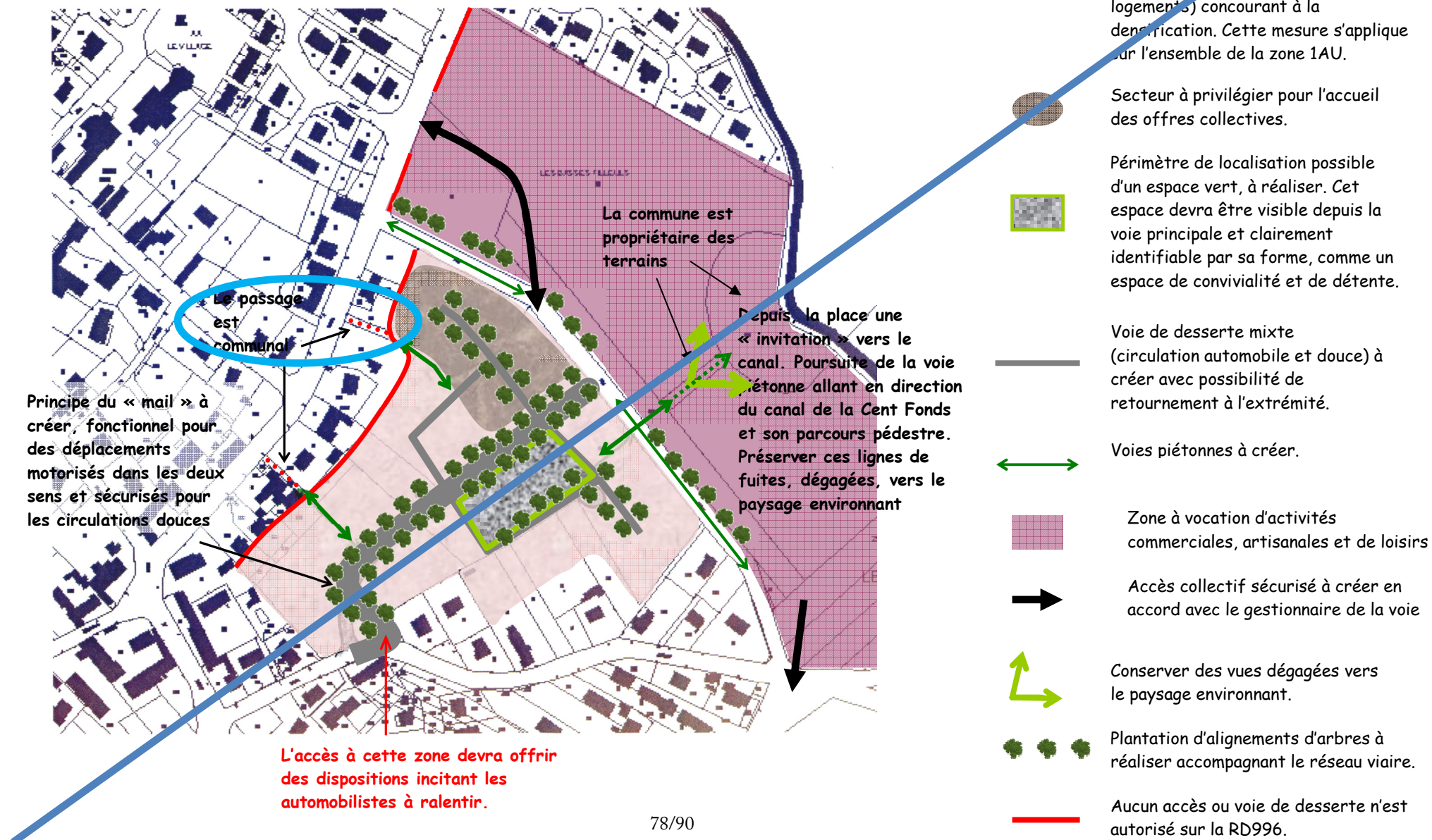
- *Créer un « mail » planté afin d'offrir une véritable coulée verte en direction du canal de la Cent Fonds. La localisation du mail s'appuiera sur le passage du collecteur réalisé sur cette zone et collectant les eaux pluviales de l'amont en direction du bassin d'orage réalisé en 2004.*
- *Créer un espace de rencontres, de qualité, arboré et équipé invitant les résidents du quartier et du village à s'y arrêter, s'y poser... Cet espace doit être clairement identifiable, visible, accessible à tous et accueillant...*



- *Les constructions devront compléter leurs aménagements par des plantations cohérentes en fonction de leur forme, de leur taille, et de leur position...*
- *Bien que situés au cœur du village, les habitants doivent pouvoir profiter au maximum des paysages environnants, la Côte viticole, les bois, la plaine... Pour cela, la commune fixe dans ses orientations un principe de transparence visuelle, offrant des vues dégagées vers les paysages environnants. Sur ce secteur, c'est en direction du bassin d'orage, soigneusement aménagé, et le canal de la Cent Fonts, que cette disposition s'applique. L'aménagement de la zone devra veiller à ne créer aucun obstacle à cela.*

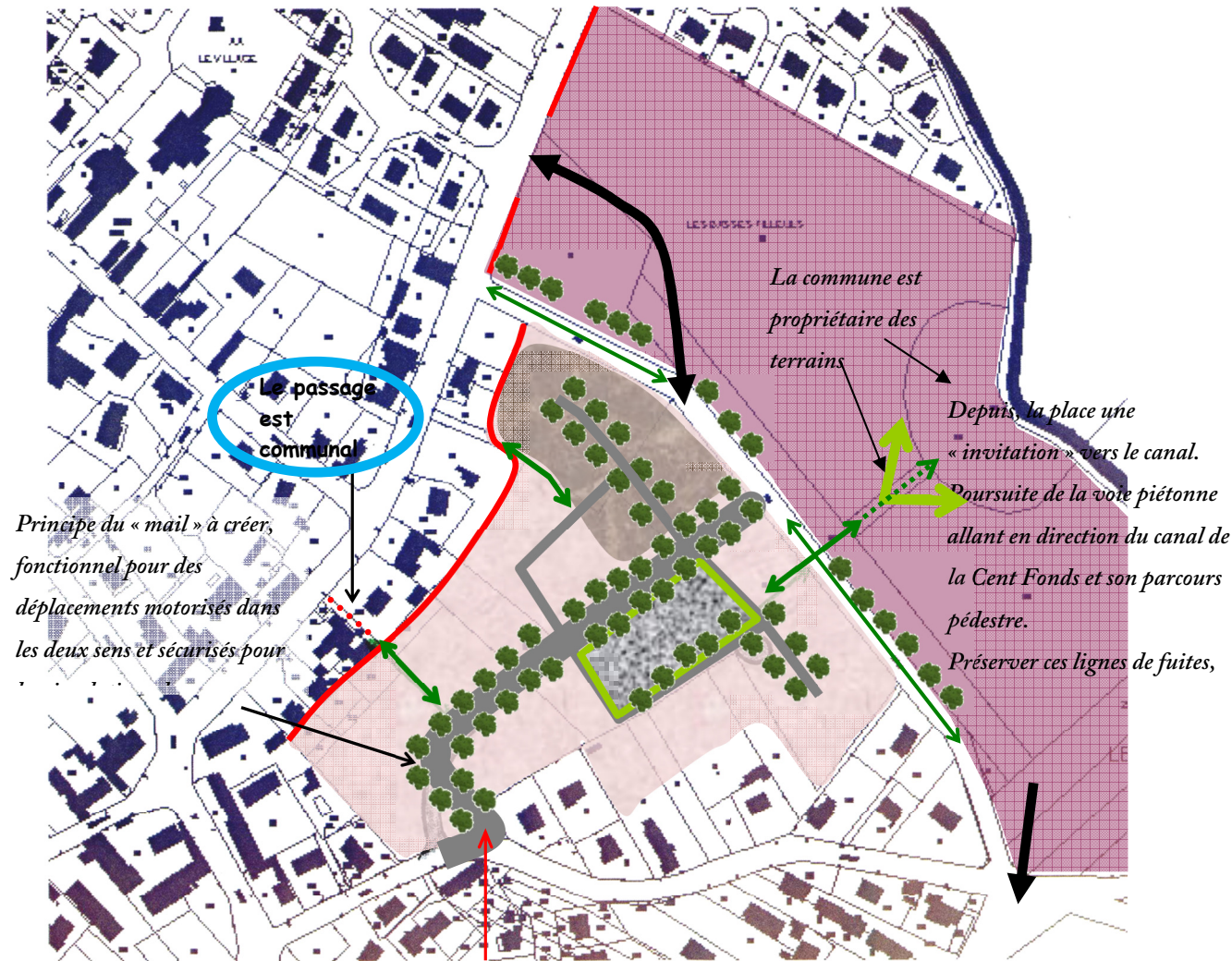


REPRESENTATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





REPRESENTATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



L'accès à cette zone devra offrir des
dispositions incitant les automobilistes
à ralentir.

Zone d'habitat diversifié concourant à la mixité sociale, mais aussi à la mixité urbaine : 30% de logements locatifs dont 10% pour du locatif social. Les formes seront variées, de l'individuel, de l'habitat groupé, et du collectif (environ 50% du nombre total de logements) concourant à la densification. Cette mesure s'applique sur l'ensemble de la zone 1AU.

Secteur à privilégier pour l'accueil des offres collectives.

Périmètre de localisation possible d'un espace vert, à réaliser. Cet espace devra être visible depuis la voie principale et clairement identifiable par sa forme, comme un espace de convivialité et de détente.

Voie de desserte mixte (circulation automobile et douce) à créer avec possibilité de retournement à l'extrémité.

Voies piétonnes à créer.

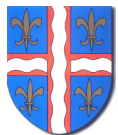
Zone à vocation d'activités économiques commerciales, artisanales et de loisirs

Accès collectif sécurisé à créer en accord avec le gestionnaire de la voie

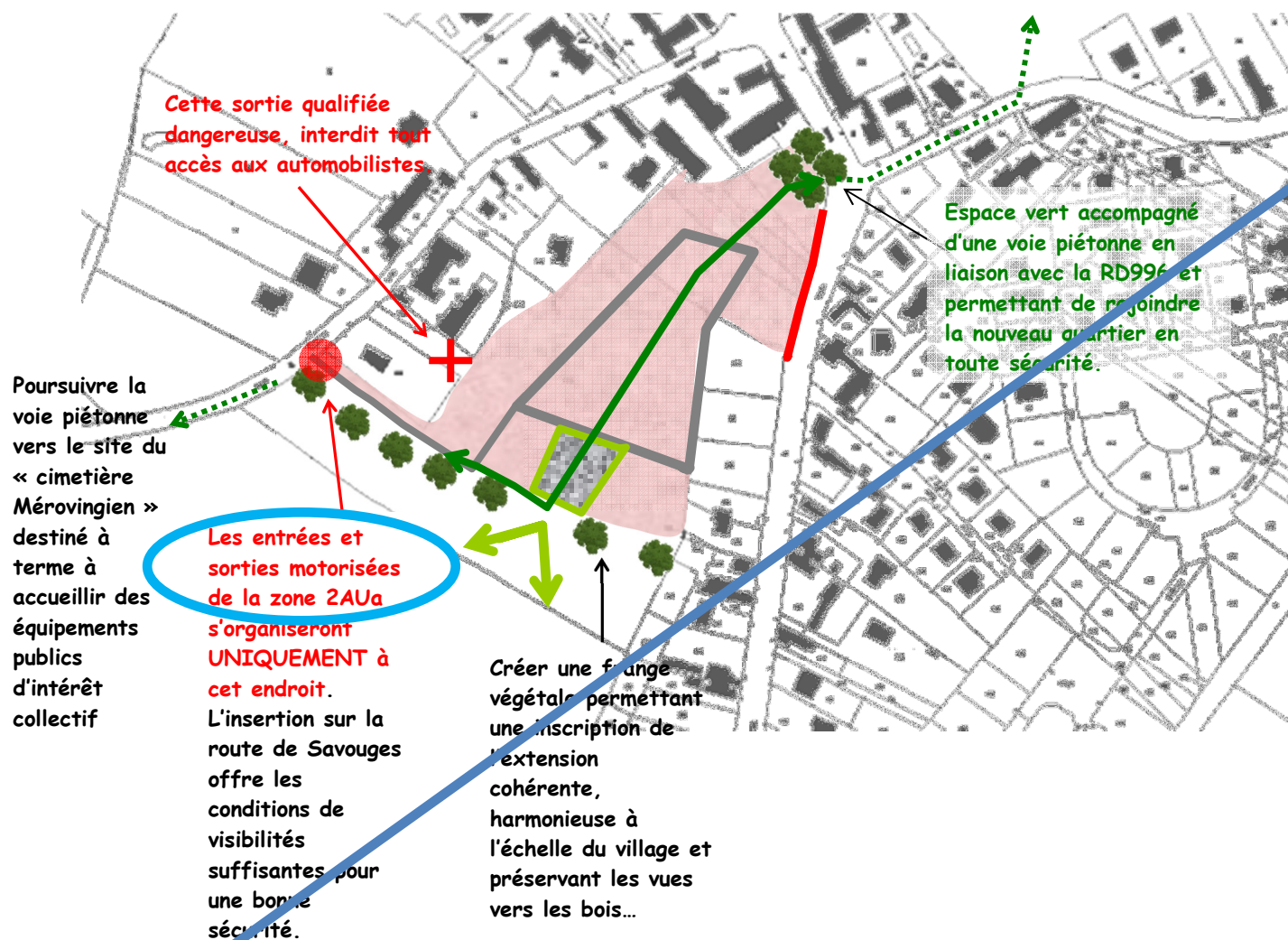
Conserver des vues dégagées vers le paysage environnant.

Plantation d'alignements d'arbres à réaliser accompagnant le réseau viaire.

Aucun accès ou voie de desserte n'est autorisé sur la RD996.



REPRESENTATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Zone d'habitat concourrant à la mixité sociale. Les formes individuelles, voire groupées sont privilégiées sur ce site plus éloigné des services...

Voie de desserte à créer

Conserver des vues dégagées vers les paysages environnants

Plantation d'alignements d'arbres à réaliser accompagnant les franges du village

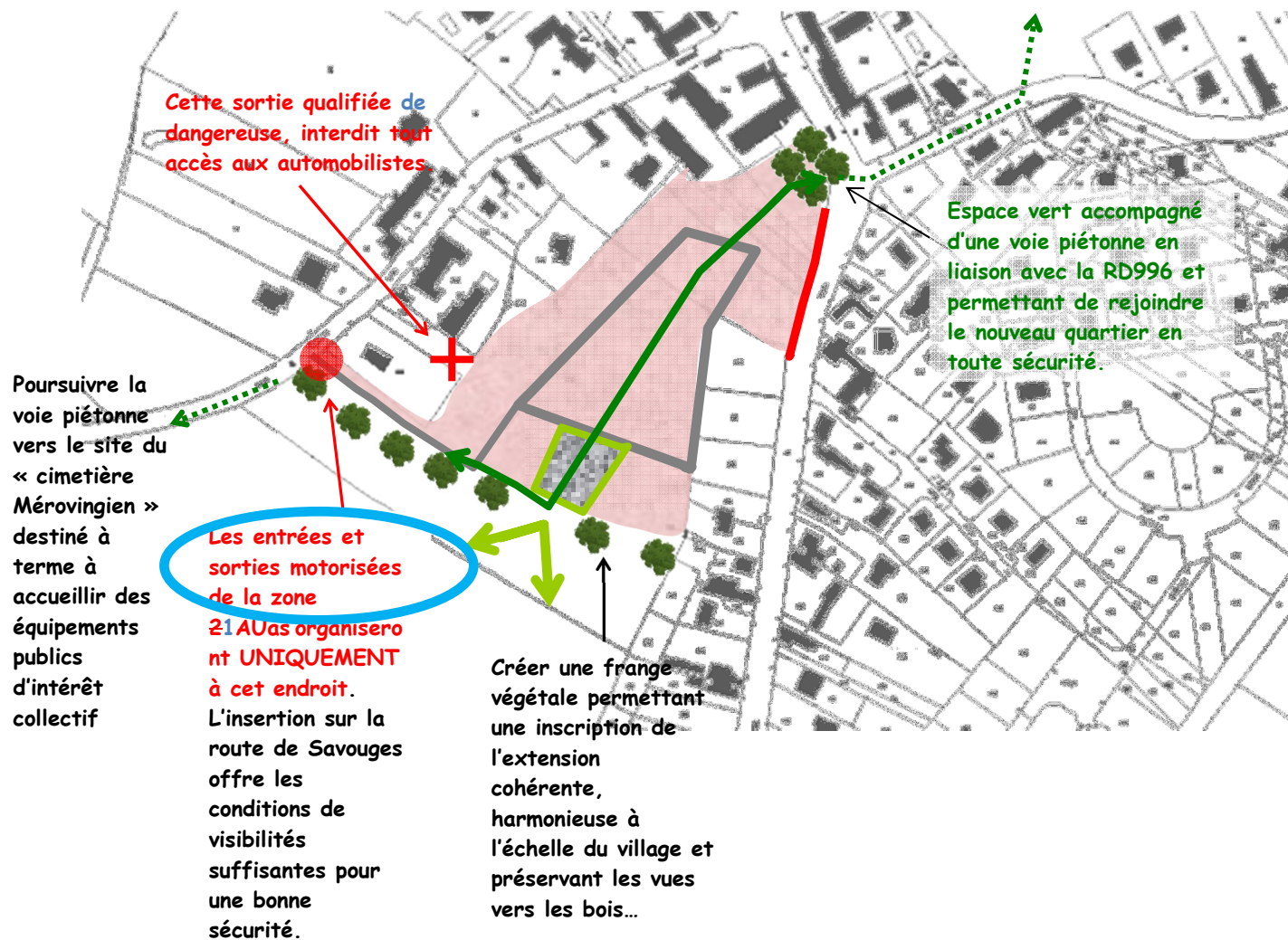
Aucun accès ou voie de desserte n'est autorisé sur la RD 996, les accès devront se faire sur la voie de desserte interne. (excepté circulations douces et sorties automobiles existantes)

Voie piétonne à créer pour les déplacements quotidiens. Seul type de voie autorisé sur la RD996

Périmètre de localisation possible d'un espace vert à réaliser. Cet espace devra être clairement identifiable par sa forme comme un espace de convivialité et de détente.



REPRESENTATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Zone d'habitat concourrant à la mixité sociale. Les formes individuelles, voire groupées sont privilégiées sur ce site plus éloigné des services...



Voie de desserte à créer



Conserver des vues dégagées vers les paysages environnants



Plantation d'alignements d'arbres à réaliser accompagnant les franges du village



Aucun accès ou voie de desserte n'est autorisé sur la RD 996, les accès devront se faire sur la voie de desserte interne. (exceptés circulations douces et sorties automobiles existantes)



Voie piétonne à créer pour les déplacements quotidiens. Seul type de voie autorisé sur la RD996



Périmètre de localisation possible d'un espace vert à réaliser. Cet espace devra être clairement identifiable par sa forme comme un espace de convivialité et de détente.





CHAPITRE 4 :

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT



L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice), évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

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

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noiron-Sous-Gevrey. Ces modifications, même si elles participent à ajuster le plan graphique et les orientations d'aménagement, sont essentiellement réglementaires. Elles ne sont donc pas de nature à impacter de manière négative l'environnement. Les modifications sont pour la plupart neutres vis-à-vis de celui-ci et certaines lui sont plus favorables.

Il est rappelé préalablement, que la modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUy qui a été classée constructible par le PLU de 2009.

S'agissant de la création d'un secteur particulier 1AUyc au sein de la zone 1AUy.

La modification, initiée suite à la volonté communale de réaliser un projet de lotissement économique communal, a permis de créer un secteur spécifique au sein de la zone 1AUy.

La création de ce secteur, destiné à accueillir le lotissement, ne comporte en elle-même aucune atteinte à l'environnement puisqu'il ne s'agit que de la division réglementaire d'une zone constructible dont l'urbanisation a déjà été prise en compte lors de l'élaboration du PLU en 2009.

De plus, l'assouplissement des conditions de réalisation des constructions d'habitation au sein de la zone économique, favorise à la réalisation d'une urbanisation s'inscrivant dans un objectif de développement durable, puisqu'elle participe potentiellement à réduire les émissions de gaz à effet de serre liés aux trajets domicile-travail.

S'agissant de la modification de quelques règles relatives à la forme urbaine de la zone économique.

La modification des règles relatives à la forme urbaine participent à la réalisation d'une meilleure maîtrise du territoire en vue d'une optimisation de l'espace constructible.



De par l'assouplissement des règles de prospect et de stationnement, la modification participe à une meilleure gestion de l'espace par la prise en compte et l'amélioration de la forme urbaine.

S'agissant de l'amélioration, de la sécurisation de certaines rédactions du règlement.

La modification induit un ajustement des prescriptions réglementaires de la zone 1AUy en vue d'une meilleure sécurité juridique ou une meilleure adaptabilité à la diversité économique. Ces modifications, ne bouleversent pas le fond de la réglementation qui reste inchangée soit dans le PLU lui-même soit parce qu'elle renvoie à une réglementation départementale ou nationale. La suppression des redondances ou risques d'obsolescence n'a aucun impact sur l'environnement.

S'agissant de la correction de quelques erreurs matérielles ou d'incohérences ayant un lien direct avec les objectifs définis ci-avant.

La modification des erreurs matérielles ou d'incohérence n'est pas de nature à impacter l'environnement puisqu'aucune prescription ou protection n'est impactée. Il ne s'agit ici que de modifications mineures mises en œuvre pour éviter tout risque d'interprétation erronée.

Pour conclure, les modifications apportées au PLU ne sont donc pas de nature à impacter de manière négative l'environnement. Les modifications sont pour la plupart neutres vis-à-vis de celui-ci et certaines lui sont plus favorables.





ANNEXES

ANALYSE DE L'ETAT QUALITATIF DE LA VARAUDE A NOIRON-SOUS-GEVREY

SAGE DE LA VOUGE

3. LA VARAUDE A NOIRON SOUS GEVREY

Les eaux collectées à ce point de prélèvement proviennent d'une part de la Boïse, et d'autre part du Chairon qui prend sa source à Gevrey Chambertin à proximité de la gare de triage. Par ailleurs, les eaux de la station d'épuration de Gevrey Chambertin sont rejetées dans le ruisseau du Milieu qui conflue avec la Boïse à Noiron sous Gevrey en amont du point de prélèvement. Ceux-ci sont localisés

Des petits cours d'eau temporaires situés dans la plaine située entre Noiron sous Gevrey et Saint Philibert peuvent contribuer à l'alimentation en eau de la Varaude.

Date du prélèvement	Nom du paramètre	[Conc] en µg/l	Classement des paramètres	Classement du prélèvement	Paramètres déclassants
27/11/2008	Aminotriazole	0,175			Aminotriazole AMPA Isoproturon Pesticides totaux
	AMPA	0,386			
	Chlortoluron	0,056			
	Glyphosate	0,098			
	Isoproturon	0,222			
	Pesticides totaux	0,937			
26/02/2009	AMPA	0,203			AMPA
	Pesticides totaux	0,203			
24/03/2009	Aminotriazole	6,827			Aminotriazole AMPA Glyphosate Pesticides totaux
	AMPA	0,809			
	Glyphosate	0,889			
	Pesticides totaux	8,525			
29/05/2009	Aminotriazole	0,314			Aminotriazole AMPA Atrazine Benalaxyl Diuron Glyphosate Tebuconazole Tetraconazole Pesticides totaux
	AMPA	2,483			
	Atrazine	1,5			
	Benalaxyl	0,33			
	Diuron	0,462			
	Glyphosate	0,138			
	Tebuconazole	2,6			
	Tetraconazole	0,27			
	Pesticides totaux	8,097			
23/06/2009	AMPA	1,887			AMPA Benalaxyl Diméthomorphe Tebuconazole Glyphosate Pesticides totaux
	Benalaxyl	0,11			
	Cyprodinyl	0,08			
	Diméthomorphe	1,7			
	Tebuconazole	0,96			
	Glyphosate	0,089			
	Pesticides totaux	4,826			
27/07/2009	AMPA	1,172			AMPA Diméthomorphe Propiconazole Tebuconazole Pesticides totaux
	Diméthomorphe	1,2			
	Propiconazole	5,4			
	Pyriméthanol	0,054			
	Tebuconazole	6,8			
	Pesticides totaux	14,626			
26/08/2009	Aminotriazole	0,083			AMPA Glyphosate Propiconazole Pyriméthanol Tebuconazole Pesticides totaux
	AMPA	2,708			
	Atrazine désopropyl	0,028			
	Diméthomorphe	0,058			
	Glyphosate	0,265			
	Propiconazole	1,7			
	Pyriméthanol	0,17			
	Tebuconazole	3,2			
09/10/2009	Pesticides totaux	8,212			AMPA Anthraquinone Diméthomorphe Glyphosate Napropamide Propiconazole Tebuconazole Pesticides totaux
	Aminotriazole	0,066			
	AMPA	7,444			
	Anthraquinone	0,73			
	Clomazone	0,021			
	Diméthomorphe	0,13			
	Glyphosate	0,775			
	Napropamide	0,1			
	Propiconazole	0,61			
	Pyriméthanol	0,061			
	Tebuconazole	0,84			
	Pesticides totaux	10,777			

Figure n°6 : Résultats de qualité d'eau sur la Varaude à Noiron sous Gevrey – novembre 2008 à octobre 2009
- Grille d'interprétation SEQ eau superficielle version 1 (août 2001)-

- Période d'étude : **novembre 2009 à octobre 2009**
- Nombre de prélèvements : **8**
- Nombre de substances quantifiées : **18**
- Nbre et nom des substances quantifiées actuellement interdites et de leurs métabolites : **3**
 - o Atrazine
 - o Atrazine déisopropyl
 - o Diuron
- Nbre et nom de substances quantifiées et de leurs métabolites faisant l'objet d'une procédure de retrait en cours : **1**
 - o Anthraquinone
- Nbre et nom de substances quantifiées autorisées : **14**
 - o aminotriazole
 - o AMPA
 - o benalaxyl
 - o chlortoluron
 - o clomazone
 - o cyprodinyl
 - o diméthomorphe
 - o glyphosate
 - o isoproturon
 - o napropamide
 - o propiconazole
 - o pyrimethanil
 - o tebuconazole
 - o tetraconazole
- **100%** des prélèvements contaminés
- **91%** des quantifications sont dues à des molécules autorisées
- Fréquence à laquelle la somme des concentrations est \geq à $0,5 \mu\text{g/l}$: **87.5 %**
- Fréquence à laquelle les prélèvements ont au moins une concentration \geq à $0,1 \mu\text{g/l}$: **100%**
- Fréquence à laquelle les molécules quantifiées ont une concentration \geq à $0,1 \mu\text{g/l}$: **76%**

L'ensemble des 8 prélèvements réalisés dans la Varaude à Noiron sous Gevrey présente des contaminations en pesticides occasionnant systématiquement un déclassement. Dix-huit molécules différentes sont détectées : **16 matières actives et 2 métabolites**. Parmi ces 16 matières actives, l'atrazine est interdite et l'anthraquinone fait l'objet d'une procédure de retrait (date limite d'utilisation au 15/6/2010) ; il s'agit d'un fongicide destiné au traitement des semences de céréales.

D'après le SEQ-eau, les contaminations déclassent la Varaude 5 fois en eau de très mauvaise qualité, 1 fois en eau de mauvaise qualité, 1 fois en eau de qualité moyenne et une fois en eau de bonne qualité. Globalement, l'eau est de très mauvaise qualité, la moyenne des concentrations en pesticides totaux sur les huit prélèvements est de **plus de $7 \mu\text{g/l}$** .

76% des quantifications sont déclassantes, ce qui traduit des concentrations élevées et une contamination importante du cours d'eau à ce point.

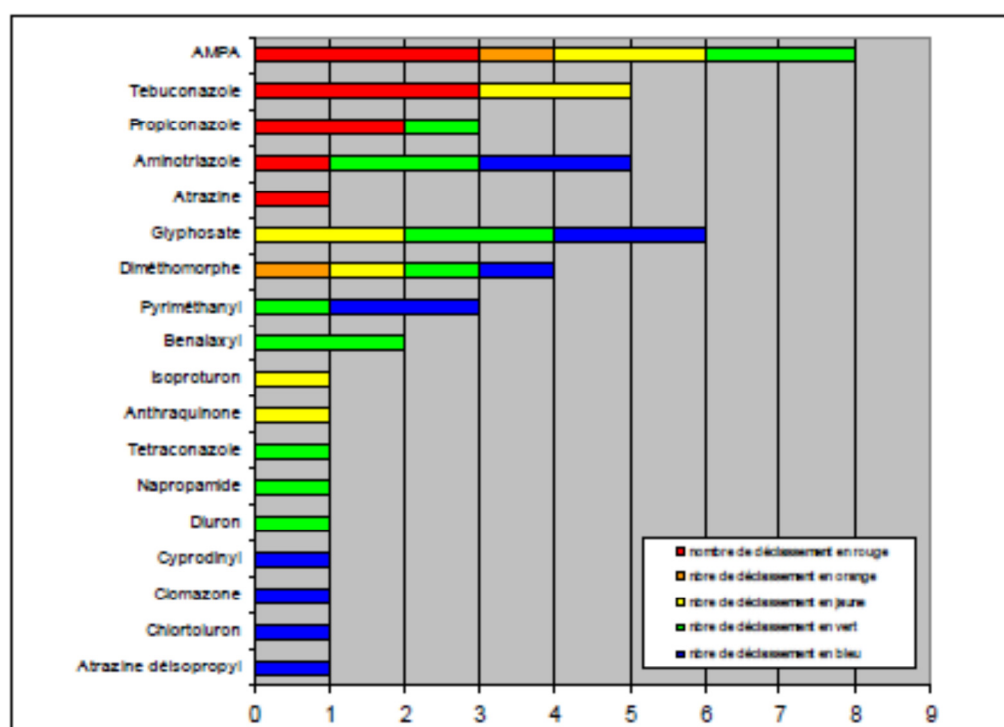


Figure n°7 : contribution des différentes molécules quantifiées à la dégradation de la qualité – Point n°2 : la Varaude à Noiron sous Gevrey

Les molécules les plus pénalisantes sont :

- **l'AMPA et le glyphosate**. L'AMPA est systématiquement déclassant, comme en amont sur la Boïse. Une contamination « record » apparaît au mois d'octobre 2009, avec 7.444 µg/l. Ces deux molécules représentent 30% des quantifications (14 quantifications sur 46).
- le **tébuconazole**, fongicide utilisé sur vigne comme sur grandes cultures, qui est également déclassant à chaque fois qu'il est quantifié. Il occasionne 3 déclassements en eau de très mauvaise qualité et 2 en eau de qualité médiocre. En viticulture, cette molécule est utilisée pour lutter contre l'oïdium, contre lequel les traitements s'étalent de mai à fin juillet. En grandes cultures, les applications concernent principalement des traitements de maladies du feuillage qui s'étalent approximativement du printemps au mois de mai. La concentration de cette molécule est maximale au mois de juillet avec 6.8 µg/l, puis décroît en août et octobre avec l'arrêt des traitements. En novembre 2008, la molécule n'avait pas été détectée.
- l'**aminotriazole** est quantifiée 5 fois mais ne déclassé le prélèvement qu'à trois reprises, avec cependant un pic important de contamination en mars 2009, à 6.823 µg/l. On peut, à cette date, envisager des applications en vigne ou en zones non agricoles.
- le **diméthomorphe** (fongicide vigne anti mildiou notamment), est quantifié 4 fois. Il occasionne des déclassements importants en juin et en juillet, en période de traitement des vignes contre les attaques de mildiou ; les concentrations sont importantes (supérieures à 1µg/l). Par la suite, les quantifications sont moindres, en relation avec l'arrêt des traitements anti-mildiou sur vigne.
- le **propiconazole** (matière active fongicide entrant dans la composition de nombreux produits de traitements des céréales, mais également dans de nombreux produits destinés aux jardiniers amateurs) est quantifié 3 fois, déclassant systématiquement la qualité de l'eau.

- L'**isoproturon** (désherbant céréales de prélevée), l'**atrazine** (désherbant interdit d'utilisation depuis 2003) et l'**anthraquinone** (traitement de semences principalement utilisé pour lutter contre les maladies fongiques, en cours de retrait²) ne sont quantifiés et déclassant qu'une seule fois, mais à des concentrations importantes.

Globalement les contaminations de la Varaude à Noiron sous Gevrey sont dues aux herbicides à 57%, le reste étant imputable aux fongicides.

On peut dire que la Varaude à Noiron sous Gevrey est chroniquement contaminée par un important panel de matières actives. Dans 76% des cas, les quantifications des molécules se font à des teneurs supérieures à 0.1 µg/l et 7 prélèvements sur 8 présentent des concentrations en pesticides totaux supérieures à 0.5 µg/l.

L'ensemble des utilisateurs de produits phytosanitaires est incriminé, mais l'impact de la zone viticole située en amont du point de prélèvement se fait fortement sentir.

² Cette matière active fait l'objet d'une procédure de retrait avec un délai de commercialisation qui allait jusqu'au 30 septembre 2009 et un délai d'utilisation au 15 juin 2010.

NOIRON-SOUS-GEVREY



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION PIECE N°1

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du :

A Noiron-sous-Gevrey le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

A Noiron-sous-Gevrey le :

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Noiron-sous-Gevrey

PLAN LOCAL D’URBANISME

Introduction	5
1. DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	9
10	
1.2. Eléments historiques.	11
1.3. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population communale.	12
1.3.1. Une population en forte croissance depuis plusieurs décennies	12
1.3.2. Une population jeune	13
1.3.3. Caractéristiques des ménages sur Noiron-sous-Gevrey.....	14
1.4. Caractéristiques de la population active communale.....	14
1.5. Caractéristiques économiques du territoire communal.....	15
1.5.1. Une commune multipolarisée	15
1.5.2. Un tissu économique à maintenir et à conforter	16
1.6. Equipements publics techniques, culturels, sportifs et cultuels	17
1.6.1. Equipements publics	17
1.6.2. Equipements culturels et sportifs	17
1.6.3. Equipements cultuels	17
1.7. Caractéristiques du parc de logements sur le territoire communal	18
1.7.1. Evolution et composition du parc de logements	18
1.7.2. Un parc de logements de plus en plus récent	19
1.7.3. Caractéristiques des résidences principales	20
1.8. Réseau viaire, circulation et stationnement, espaces publics.....	21
1.9. Synthèse des tendances d’évolution et des besoins répertoriés	23
2. Etat initial de l’Environnement	26

2.1. Milieu physique et naturel.....	27
2.1.1. Relief, géologie et pédologie.	27
2.1.2 Hydrogéologie.....	28
2.1.3 Hydrographie et bassin versant.....	28
2.1.4. Risque d’inondation	30
2.2. Occupation des sols.....	30
2.3. Entités paysagères et milieux naturels sensibles.....	31
2.4. Morphologie urbaine et typologie du bâti.....	36
2.4.1. Evolution et développement urbain.	36
2.4.2 Bâti ancien et matériaux.....	37
2.4.3 Bâti agricole	38
2.4.4. Extensions récentes et matériaux	38
2.4.5. Espaces publics	39
2.4.6. Entrées de la commune de Noiron-sous-Gevrey.....	40
2.5. Synthèse des éléments du Porter à Connaissance.	42
2.5.1. Servitude d’utilité publique.....	42
2.5.2 Informations utiles	43
2.6. Synthèse de l’Etat initial de l’environnement. Identification des atouts et des faiblesses du territoire.	49

3. Justification des dispositions du P.L.U..... 51

3.1. Parti d’aménagement.....	52
3.1.1. Rappel des objectifs communaux	52
3.1.2. Choix retenus par la commune pour établir le P.A.D.D. et mise en œuvre des objectifs communaux.....	52
3.2. Caractère des zones et motifs de limitations administratives à l’utilisation du sol apportées par le règlement et modification réalisées suite à la révision	60

3.2.1. Les zones urbaines U	60
3.2.2. Les zones à urbaniser 1AU et 2AU.....	66
3.2.3. Les zones agricoles A	70
3.2.4. Les zones naturelles N	73
3.2.5. Les emplacements réservés	74
3.2.6. Les espaces boisés classés.....	76
3.2.7. Les annexes sanitaires	76
3.3. Compatibilité du Plan Local d’Urbanisme.....	76
3.3.1. Loi d’urbanisme et d’aménagement.....	76
3.3.2. SCoT du Dijonnais.....	77
3.3.3. Changements apportés par rapport au PLU approuvé le 15 février 2002..	78

4. Incidences des orientations du Plan sur l’environnement et mesures adoptées pour sa préservation et sa mise en valeur **79**

4.1. Incidences des orientations du plan sur l’environnement.....	80
4.1.1. Loi d’urbanisme et d’aménagement.....	80
4.1.2. SCoT du Dijonnais.....	80
4.2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur	81
4.2.1. Protection des espaces naturels	81
4.2.2. Incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 « Forêt de Cîteaux et environs »	81
4.3. Tableau récapitulatif des superficies des zones	85

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Plan local d'Urbanisme ou P.L.U. remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) Il couvre l'intégralité du territoire communal.

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le Plan Local d'Urbanisme est défini par l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme et comprend :

- Un rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- Des orientations d'Aménagement (facultatives)
- Un règlement écrit et des documents graphiques
- Des annexes.

(L. n° 2003-590, 2 juillet 2003, art 12, 1°) Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

(L.n°2003-590, 2 juillet 2003, art. 12, 1°) Il peut en outre, comporter des orientations d'aménagements relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(L.n°2003-590, 2 juillet 2003 art.14) « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »

En, cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicable à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L.2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation, des dites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore dans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

(L.n°2003-590, 2 juillet 2003, art 12 2°) « Le plan local d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles

générales. » et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1 Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2 Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3 [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du conseil Constitutionnel n°2000-436 DC du 7 décembre 2000]

4 Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5 Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6 Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et les espaces réservés au transport publics et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7 Identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8 Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9 Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quelque soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10 Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11 Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12 (L.n°2003-590, 2 juillet 2003, art.17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » ;

13 Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et les servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

L'article R.123-1 du Code de l'urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement ainsi que leurs documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

Les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5. »

Le rapport de présentation (art.R.123-2)

1° expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2.

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) art.123-1

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, sur l'ensemble de son territoire.

Les Orientations d'Aménagements (art. L.123-3)

Les P.L.U. peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagements relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagements à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces orientations sont opposables au tiers.

Règlement (art R.123-4 à R.123-12)

Le règlement délimite sur des documents graphiques (plans), les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme (art.R.123-9).

Annexes (art. R.123-13 et R.123-14)

Les annexes se composent de documents graphiques (plans) et écrits, et comprennent à titre d'information les dispositions spécifiques applicables sur le territoire communal (servitude d'utilité publique...)

Pièces complémentaires

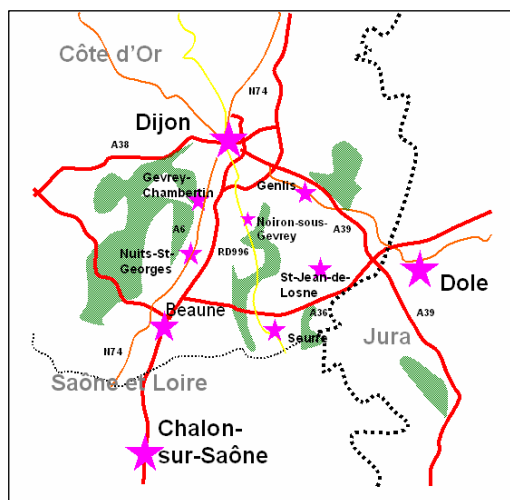
Le dossier de P.L.U. comprend enfin les pièces complémentaires suivantes :

- Porter à connaissance de l'Etat,
- Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U., arrêté par le Conseil Municipal de Noiron-sous-Gevrey
- Rapport du Commissaire Enquêteur,

DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1 Situation géographique et administrative.

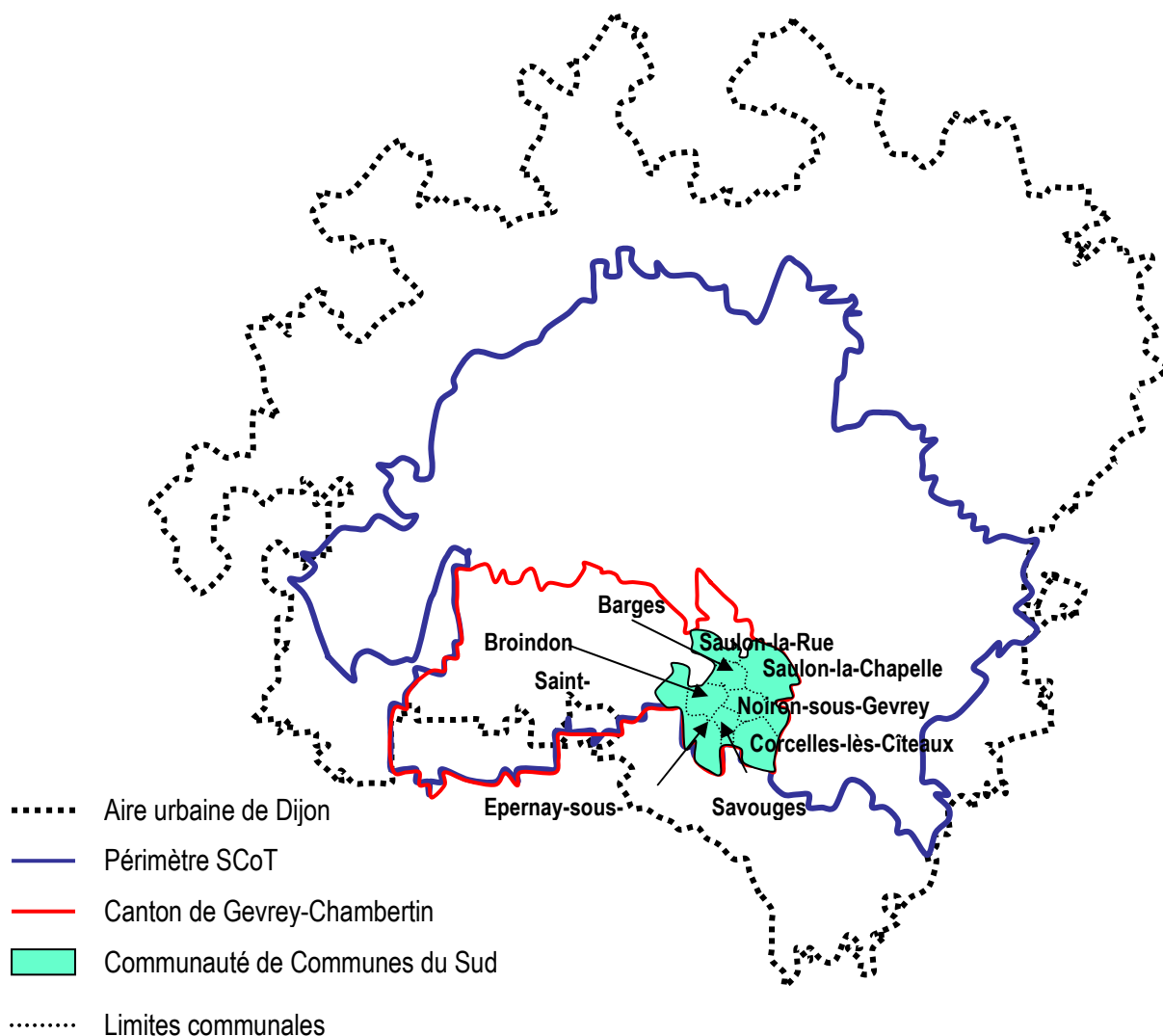
Noiron-sous-Gevrey est une commune du sud du département de la Côte d’Or, située dans un triangle Dijon-Beaune-Auxonne. Noiron-sous-Gevrey est limitrophe des communes de Saulon-la-Chapelle, Barges, Broindon, Savouges, Corcelles-lès-Cîteaux et Izeure.



Le territoire communal s'étend sur une superficie de 656 ha, se composant d'un bourg unique et de quelques écarts (près du cimetière, une habitation isolée, une maison forestière et un hangar agricole). Noiron-sous-Gevrey se compose d'un centre ancien autour d'espace de centralité et de zones de développement pavillonnaire en périphérie du tissu bâti ancien, reflétant la vocation résidentielle de la commune. Noiron-sous-Gevrey appartient à l'entité paysagère de la Plaine, aussi dénommé « pays bas », et voué à l'agriculture.

Distant de 12 kilomètres de Nuits-Saint-Georges, de 15 km de la ville de Dijon et de 10 km de son chef-lieu de canton, Noiron-sous-Gevrey se situe dans un sillon en plein développement urbain.

Noiron-sous-Gevrey fait partie du canton de Gevrey-Chambertin qui se compose de 32 communes au sein de l'arrondissement de Dijon et du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais instauré par arrêté préfectoral du 04 mars 2002 qui se base sur 4 grands principes :



- ↳ Equilibre entre zones rurales et urbaines, protection des espaces agricoles et forestiers,
- ↳ Equilibre social de l'habitat et de la mixité sociale,
- ↳ Vision concertée de l'urbanisation, du développement économique et des déplacements afin de limiter l'extension du tout automobile induit par la périurbanisation,
- ↳ Consommation éclairée et économique de l'espace.

Noiron-sous-Gevrey adhère depuis le 1^{er} janvier 2007 à la Communauté de Communes du sud dijonnais regroupant 9 communes, structure intercommunale qui remplace le SIVOM de Saulon-la-Chapelle.

La communauté de communes a pour compétence l'aménagement du territoire, le développement économique et touristique, l'environnement et le cadre de vie, l'aménagement de voiries d'intérêt communautaire et la politique de services à la personne et d'action sociale.

Noiron-sous-Gevrey fait partie d'un Syndicat à Vocation Scolaire avec les communes de Broindron, Epernay-sous-Gevray et Savouges.

Les principaux accès à la commune de Noiron-sous-Gevrey s'effectuent par la RD996 assurant la liaison entre Dijon et Seurre et coupant le bourg en deux entités distinctes. Cette voie classée à grande circulation est empruntée quotidiennement par des poids lourds et des véhicules légers en direction ou en provenance de l'agglomération dijonnaise. Cette voie permet de rejoindre la commune de Saulon-la-Chapelle et en particulier la gare ferroviaire avec des liaisons quotidiennes avec l'agglomération dijonnaise assurant ainsi une alternative au tout voiture. La commune est également distante de 9km de l'échangeur de Beauregard qui permet d'accéder à l'autoroute A31 (Luxembourg-Beaune), et à la rocade Est de Dijon. Ces voies d'accès d'intérêt régional offrent à la commune un potentiel d'attractivité résidentielle. La commune de Noiron-sous-Gevrey se situe également à proximité de la route touristique desservant l'Abbaye de Cîteaux.

1.2 Eléments historiques

Tout au long de l'histoire, le village de Noiron prendra les noms successifs de Neiro (801), Villa Neronis (952-970), Neron (1191), Neruns, Noyron ou Neyrons (1212), Noiron (1295, Noiron-lès-Cîteaux (1695), ce dernier traduisant l'importance des ecclésiastiques de l'Abbaye de Cîteaux.



Dès 1169, la Seigneurie de « Neron » appartient aux chanoines du chapitre de la cathédrale de Langres Saint Mametz qui la conservent jusqu’au XVI^{ème} siècle. A partir de 1559, la seigneurie passe successivement aux mains de Catherine Gros, puis de Gillette de Crux, de Gaston de la Rando et de Gilles Berthet. Le 24 août 1646, ce dernier revend la seigneurie de Noiron à Bénigne le Grand. Dès lors, Noiron tombe dans le comté de Saulon-la-Rue.

Les bois ont une importance sur le territoire communal comme montré sur la carte de Cassini ci-dessus datant du milieu du XVIII^{ème} siècle. Ces derniers font toujours partie intégrante du territoire communal et représente un élément du patrimoine de Noiron-sous-Gevrey.

C’est un décret du 28 octobre 1886 qui modifie définitivement le nom de Noiron-lès-Cîteaux en celui de Noiron-sous-Gevrey.

➤ Description héraldique du blason de la commune de Noiron-sous-Gevrey

« D’azur à la fasce cousue de gueules chargées d’une divise rondée d’argent, au pal cousu de gueules brochant sur la fasce, chargée d’une vergette ondée aussi d’argent, le tout cantonné de quatre fleurs de lys d’or ».

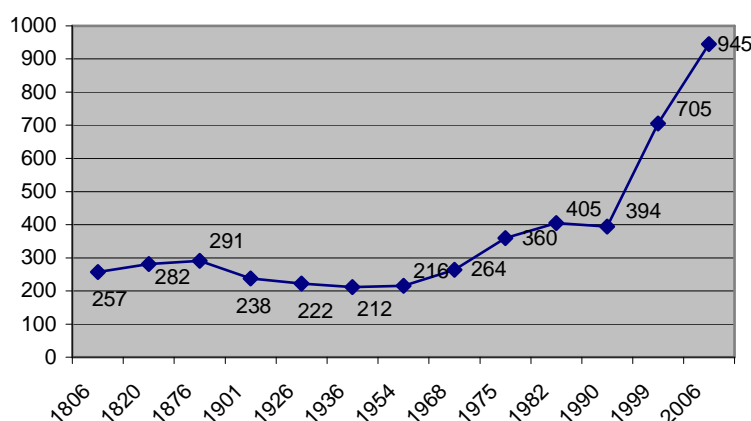
La figure en forme de croix représente le pont aqueduc des Arvaux où la Sansfond passe sur la Varaude. La présentation générale du blason, les couleurs et les fleurs de lys sont inspirées des armes du chapitre de la cathédrale de Langres.

1.3 Evolution démographique et traits caractéristiques de la population communale

1.3.1. Une population en forte croissance depuis plusieurs décennies.

La population communale de Noiron-sous-Gevrey s’est accrue pour atteindre 355 habitants la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle a connue une régression démographique. En 1880, la commune de Noiron-sous-Gevrey n’avait plus que 230 habitants. Cette population s’est par la suite stabilisée autour de 200-250 habitants sur plusieurs décennies. Au recensement de 1962, Noiron-sous-Gevrey ne comptait que 214 habitants, soit moins qu’au début des années 1800.

Evolution du nombre d'Habitants



Au XX^{ème} siècle Noiron-sous-Gevrey a connu une augmentation de sa population entre 1954 et 1982 avec un doublement de sa population pour atteindre 405 habitants, faisant suite à une demande d’installation. Par la suite la population totale se stabilise avec toutefois une tendance à la baisse.

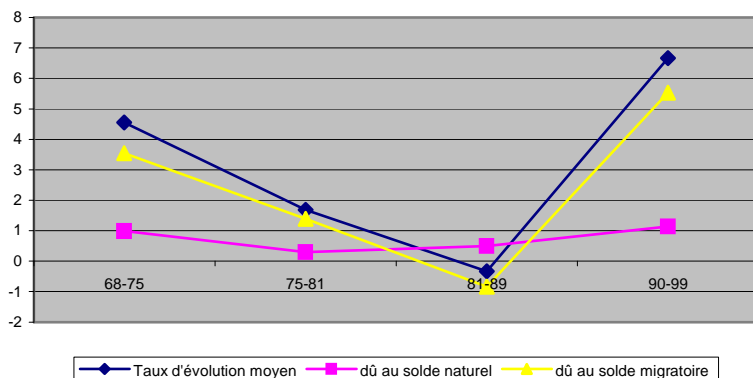
La croissance de la population reprend fortement à partir des années 90, s’expliquant notamment par la proximité de l’agglomération dijonnaise, qui a permis à la commune de tripler sa population sur quatre décennies. Le cadre paysager préservé apportant une vie à la

campagne sans pour autant s’éloigner de l’agglomération urbaine et l’accès rapide aux lieux d’emplois, de commerces et de loisirs sont d’autres atouts de Noiron-sous-Gevrey pour rester attractive pour une population extérieure.

Afin de répondre à cette forte pression foncière, pas moins de 7 opérations d’aménagement d’ensemble ont été réalisées sous forme de pavillons en accession à la propriété dans les années

90 dont certaines se terminent actuellement, ce qui a été le moteur principal de l'augmentation de la population communale. Ainsi, entre 1990 et 1999, la commune a gagné 258 habitants.

Analyse des taux de variation sur Noiron-sur-Gevrey

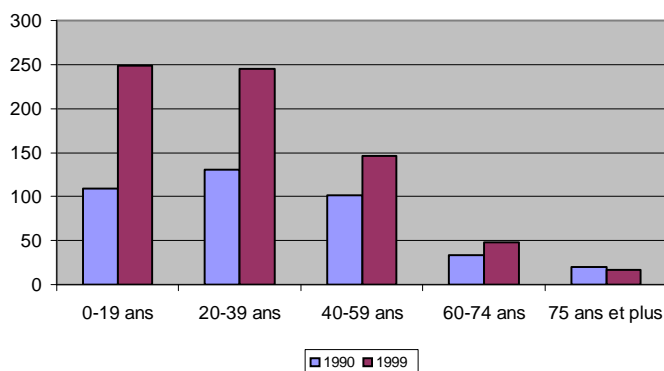


L'analyse des taux de variation sur Noiron-sous-Gevrey montre une tendance à la croissance depuis les années 80, synonyme d'une attractivité retrouvée. En effet, sur la période intercensitaire 68-82, Noiron-sous-Gevrey présentait un dynamisme démographique en baisse, principalement dû à l'évolution négative du solde migratoire. Les jeunes partaient de la commune et le vieillissement de la population était constaté.

Au début des années 80, la commune a su anticiper le phénomène de rurbanisation en proposant des opportunités foncières pour des opérations d'aménagements, ce qui a engendré l'installation de nouveaux ménages, dont certains jeunes qui ont permis de maintenir l'évolution positive du solde naturel communal. A partir des années 90, le phénomène de périurbanisation s'est accéléré sur le territoire communal sous la forte pression démographique de l'agglomération dijonnaise et de l'augmentation du foncier sur la ville centre et la première couronne.

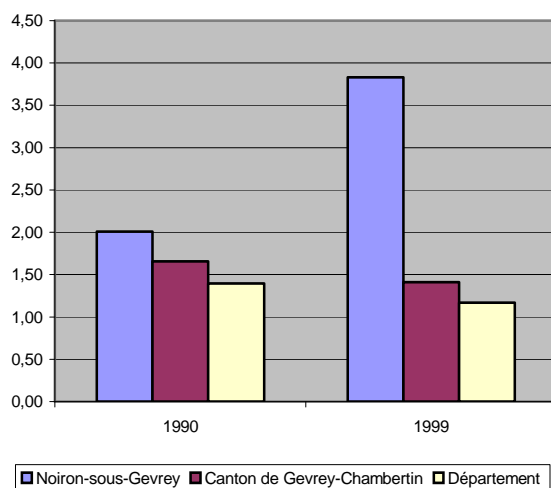
1.3.2. Une population jeune.

Evolution de l'âge de la population



Le phénomène de périurbanisation et l'augmentation du foncier ont pour principale conséquence le recul des jeunes ménages vers les communes rurales. Cette situation a permis à la commune de conforter sa part des moins de 20 ans, en forte augmentation entre 1990 et 1999. De même, la population âgée de 20 à 39 ans croît fortement sur la même période correspondant aux parents de la première classe d'âge. Simultanément les autres classes d'âge augmentent ou se stabilisent sur la même période du fait des opportunités foncières sur la commune et

Evolution de l'indice de jeunesse sur la commune de Noiron-sous-Gevrey



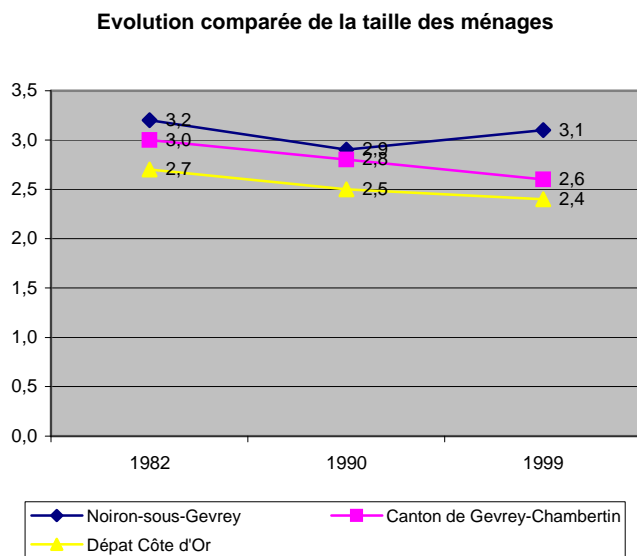
de la volonté municipale de favoriser une mixité sociale sur l'ensemble de son territoire.

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est favorable pour la commune de Noiron-sous-Gevrey avec un indice de 2 en 1990, en augmentation au cours de la période suivante pour atteindre 3,75. Cette forte augmentation des jeunes générations au détriment des seniors a permis à la commune de pallier au vieillissement de la population et ainsi de conforter son dynamisme démographique et le renouvellement de sa population pour les prochaines années.

Le nouvel enjeu pour la commune au cours des prochaines années sera de maintenir cette situation favorable par un accueil de nouvelles populations jeunes, mais également par le maintien des générations et des ménages qui se sont installés au cours des années précédentes. Noiron-sous-Gevrey doit réfléchir à une véritable politique démographique pour les prochaines années au travers de son Plan Local d'Urbanisme.

Noiron-sous-Gevrey a un dynamisme démographique plus favorable que les autres échelons territoriaux auxquels la commune appartient. Le canton de Gevrey-Chambertin et le département de la Côte d'Or voient leur indice de jeunesse diminuer sur la même période, ce qui s'explique notamment par la présence de communes rurales au dynamisme démographique plus incertain.

1.3.3. Caractéristiques des ménages sur Noiron-sous-Gevrey.

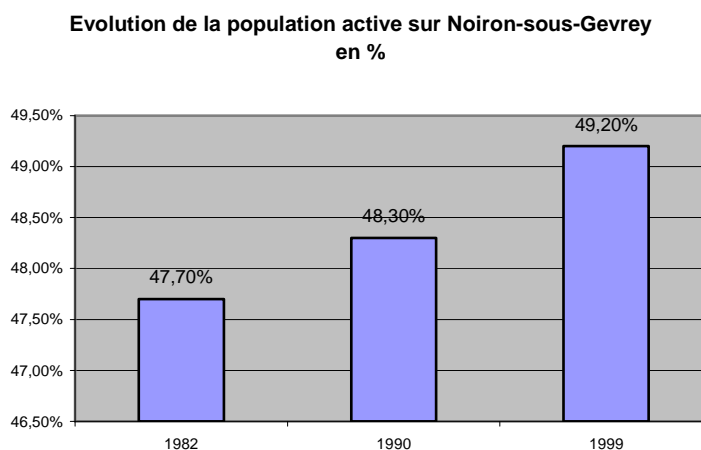


La vitalité démographique de la commune de Noiron-sous-Gevrey et son attractivité envers de jeunes ménages ont engendré un rajeunissement de la population communale et par conséquent une augmentation du nombre de personnes par foyer.

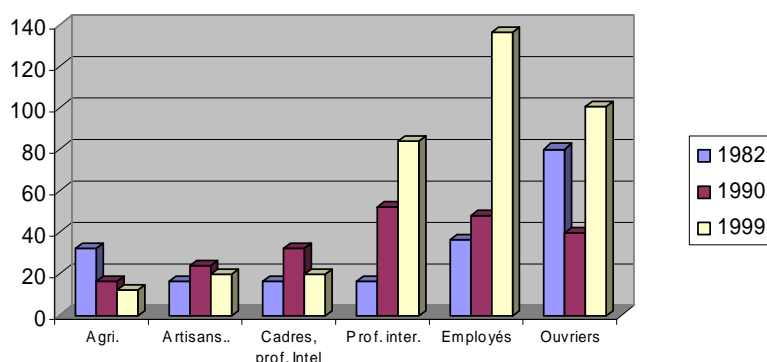
Malgré une composition des ménages en baisse et une baisse de la fécondité au niveau national, Noiron-sous-Gevrey a conservé une taille moyenne des ménages satisfaisante avec 3.1 personnes en 1999, supérieur aux échelons territoriaux du canton et du département qui continuent leur baisse.

1.4 Caractéristiques de la population active communale

Depuis 1982, et simultanément à l'augmentation du nombre des habitants sur la commune, la population active de Noiron-sous-Gevrey ne cesse d'augmenter. Beaucoup d'actifs sont venus s'installer sur la commune jouissant de la proximité de Dijon. Ce constat permet de conforter l'hypothèse que la commune de Noiron-sous-Gevrey est attractive pour de jeunes populations et a su inverser la tendance au vieillissement de sa population.



Evolution des catégories socio-professionnelles



Les emplois dits « urbains » restent les plus nombreux sur le territoire communal avec une prédominance des employés, des professions intermédiaires et des ouvriers, en augmentation sur la période 1982-1999.

Au contraire, les artisans commerçants, les cadres et les professions intellectuelles se stabilisent et les exploitants agricoles sont en baisse. Ces caractéristiques de la population

active communale de Noiron-sous-Gevrey s'explique notamment par la proximité de l'agglomération dijonnaise qui offre la plupart des emplois aux actifs du canton et qui correspondent à des activités de productions ou de services, fort demandeuse en main d'œuvre. Au contraire le nombre plus faible d'actifs relevant du statut de cadres ou d'artisans correspond au niveau d'une commune rurale sous l'influence d'entités urbaines.

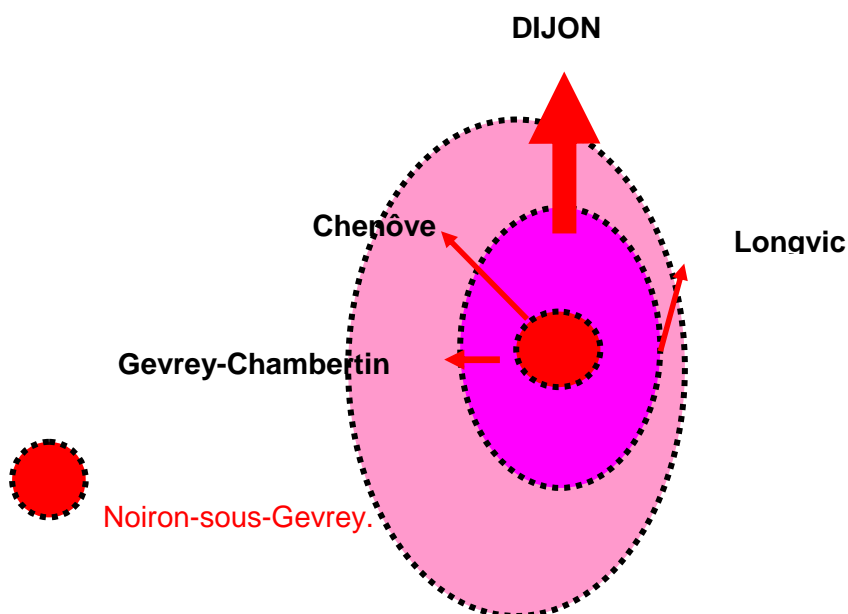
Enfin, la baisse du nombre d'exploitants agricoles est similaire à la situation nationale avec la mécanisation de l'agriculture et des exploitations de plus en plus grande dans un objectif d'adaptation au contexte économique mondial.

1.5 Caractéristiques économiques du territoire communal

1.5.1. Une commune multipolarisée.

L'agglomération dijonnaise exerce une attraction sur la population communale pour les zones commerciales, les loisirs culturels et pour les pôles d'emplois pour les actifs. La présence d'un échangeur routier avec la rocade Est de Dijon sur le territoire communal de Fenay offrant un accès rapide à l'agglomération dijonnaise et la RD 996, accentue ainsi le phénomène d'attraction.

De plus des pôles économiques secondaires à l'image de Gevrey-Chambertin, chef-lieu de canton exerce une attraction sur la commune sur les actifs de Noiron-sous-Gevrey. En 1999, 332 actifs étaient recensés sur le territoire communal dont 115 exerçaient leur profession sur Dijon, 24 à Longvic, 21 à Gevrey-Chambertin et 19 à Chenôve. Les migrations quotidiennes s'effectuent principalement vers Dijon et les zones industrielles, ce qui confirme la prédominance des catégories socioprofessionnelles ci-dessus et vers Longvic et sa zone industrielle et la base aérienne 102



Des migrations secondaires existent également vers les communes de Corcelles-lès-Cîteaux, Saulon-la-Chapelle, Gevrey-Chambertin et Perrigny-lès-Dijon (SNCF), Nuits-saint-Georges et Beaune

Par ailleurs, les activités installées sur la commune offraient en 1999 61 emplois dont 39 étaient occupés par des habitants de Noiron-sous-Gevrey. Cette situation démontre que Noiron-sous-Gevrey n'est pas une simple commune résidentielle mais une collectivité qui génère des emplois profitant aussi bien à ses habitants qu'à des actifs de l'extérieur.

Enfin, la commune de Noiron-sous-Gevrey, appartenant au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais (SCoT), son tissu économique existant et futur prendra en compte les orientations envisagées par le schéma, en favorisant un dynamisme économique sur le territoire communal adapté au contexte intercommunal.

1.5.2. Un tissu économique à maintenir et à conforter.

➤ Les activités artisanales et commerciales



La commune de Noiron-sous-Gevrey compte une alimentation-restauration, un café restaurant, un tabac-journaux, une boulangerie-pâtisserie. La commune est également desservie par des commerçants itinérants avec le passage de deux bouchers-charcutiers, d'un poissonnier, d'un marchand de vêtements et de chaussures et d'un fromager.

Une infirmière est également installée sur la commune. Les habitants ont à leur disposition dans un rayon de 3 km les services postaux, des médecins généralistes, infirmier, dentiste, pharmacien, kinésithérapeute, et un salon de coiffure.

Le tissu artisanal composé de deux maçons, un plâtrier, un ébéniste d'art, un assureur, une entreprise de taxi et une activité de garage et négoce de véhicule d'occasion.

Par ailleurs, la commune dispose d'une zone artisanale et un projet d'une future zone commerciale en cours de réalisation.

➤ Les activités agricoles.

La Plaine Dijonnaise se caractérise par de vastes étendues plus ou moins planes, favorables à l'exploitation agricole actuelle. Ainsi, le territoire communal de Noiron-sous-Gevrey est principalement voué à la grande culture avec un assolement céréalier. Les terres agricoles représentent environ 62% du territoire communal. Les cultures pratiquées sur le territoire communal sont de type polyculture céréalière et industrielle. 5 exploitations agricoles sont implantées sur le territoire communal. Les exploitations agricoles se situent sur l'emprise du village ancien, excepté pour l'une d'entre elles qui vient de se délocaliser à l'extérieur du village.

➤ Les activités sylvicoles.

Le territoire communal est boisé sur 30%, surtout dans sa partie sud-est (forêt d'Izeure), début du massif forestier de la forêt de Cîteaux. Ces forêts communales engendrent une gestion sylvicole gérée par l'ONF et assurant des retombées financières à la commune.

Hormis au sud-ouest, la commune est entourée d'une frange boisée et le long de la Sansfond, subsistent quelques bouquets d'arbres. Enfin, lorsqu'on quitte Noiron-sous-Gevrey en direction de Corcelles-lès-Cîteaux, un bois dense est implanté de part et d'autre de la voie départementale.

1.6. Equipements publics techniques, culturels, sportifs et cultuels

1.6.1. Equipements publics.



Les équipements publics sont représentés sur Noiron-sous-Gevrey par la mairie, l'école maternelle et primaire dans le cadre d'un regroupement pédagogique avec les communes de Broindron, Epernay-sous-Gevrey, Savouges et Noiron-sous-Gevrey. En 2007, la commune compte quatre classes avec 96 élèves en école maternelle et cinq classes de primaires totalisant 116 élèves pour l'ensemble du regroupement pédagogique. Une salle de motricité ainsi qu'une salle réservée au repos complètes les salles de classes.

La bibliothèque municipale, assurée par des bénévoles, d'une cantine-garderie complétant ainsi l'offre de services publics. Plusieurs emplois administratifs sont ainsi offerts.

Noiron-sous-Gevrey dispose d'un assainissement collectif et d'une station d'épuration de type lagunage à l'est du village à l'orée de la forêt d'Izeure pour le traitement des eaux usées des communes de Savouges et de Noiron-sous-Gevrey dont la capacité sera prochainement portée à 1 800 équivalent/habitant.

1.6.2. Equipements culturels et sportifs.



En 1985, l'ancienne cure, située entre la mairie et l'église a été aménagée en salle à usage multiple, permettant ainsi de répondre aux besoins des diverses associations présentes sur la commune.

Noiron-sous-Gevrey est équipé d'un plateau sportif, situé à proximité immédiate des écoles et accessible à l'ensemble de la population.

La commune de Noiron-sous-Gevrey possède une vie associative riche et dynamique couvrant de multiples secteurs comme les loisirs avec l'Association familiale Rurale Intercommunale (Barges, Broindron, Corcelles-lès-Cîteaux, Epernay-sous-Gevrey, Noiron-sous-Gevrey, Saint-Philibert, Saulon-la-Chapelle et Saulon-la-Rue, un comité des fêtes

Une société de chasse existe pour les communes de Noiron-sous-Gevrey, Corcelles-lès-Cîteaux et Savouges. Enfin, la société de pêche « la Saulonnaise » intervient sur le territoire communal pour la gestion piscicole de la Sansfond

1.6.3. Equipements cultuels.

Noiron-sous-Gevrey dispose d'une église, implantée à l'ouest du village, près de la mairie et permettant la célébration des offices religieux.



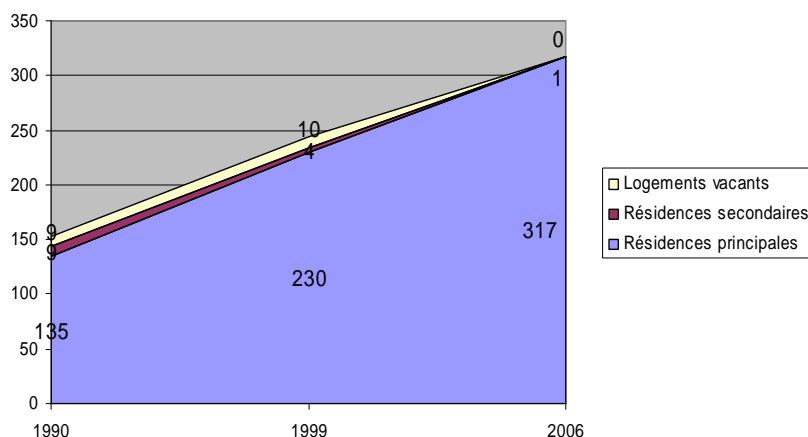
Le cimetière communal se situe à l'extérieur du village, sur la route de Savouges. Il n'existe pas aujourd'hui de problème d'extension car des places sont encore disponibles et la commune dispose d'une réserve foncière pour son agrandissement. De même, un columbarium est envisagé.

Enfin, il existe, route de Savouges, un monument sur le site d'un cimetière mérovingien commémorant les fouilles archéologiques de 1885.

1.7. Caractéristiques du parc de logements sur le territoire communal

1.7.1. Evolution et composition du parc de logements.

Evolution du parc de logement sur Noiron-sous-Gevrey en valeur absolue



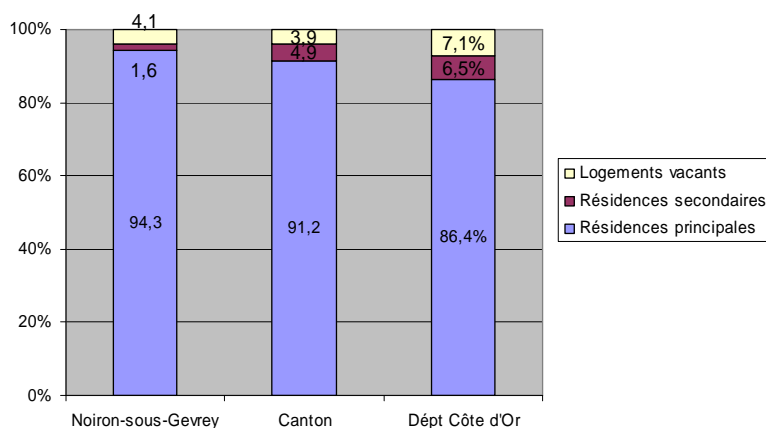
En 2006, la commune de Noiron-sous-Gevrey compte 318 logements dont la très grande majorité sont des habitations principales confirmant ainsi la vocation résidentielle du territoire communal. Ce nombre est en constante augmentation depuis 1990 passant de 153 logements en 1990 à 318 au dernier recensement.

L'augmentation entre 1990 et 2006 du nombre de résidences principales résulte des quelques reconversions survenues dans le parc de résidences

secondaires et de logements vacants qui diminuent voire disparaît sous l'effet de la forte pression foncière, mais principalement des opérations de lotissements venues augmenter les chiffres.

A ce jour, le potentiel de logements à réhabiliter est quasi inexistant, exceptés des changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles (granges...).

Analyse comparée de la typologie des logement en 1999 en %

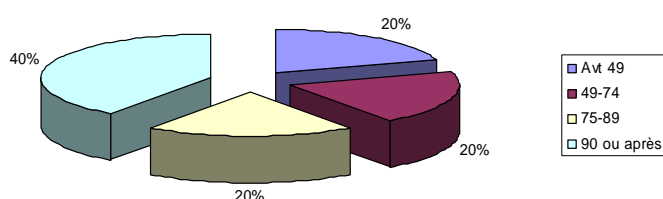


En comparaison avec d'autres échelons territoriaux, les répartitions sont similaires. Le nombre de résidences principales est très majoritaire au détriment du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Cette situation s'explique en particulier par la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire intercommunal et du manque de logements au niveau départemental.

Toutefois, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires est légèrement plus élevé sur le département du fait de communes rurales isolées et peu enclin à un développement urbain de grande importance, et de la présence de sites touristiques remarquables.

1.7.2. Un parc de logements de plus en plus récent.

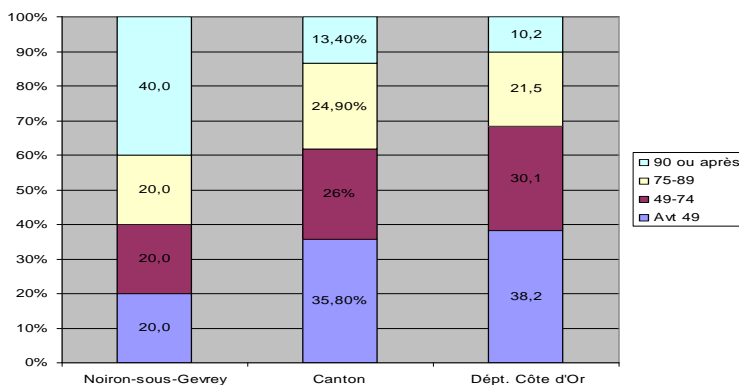
Age du bâti sur Noiron-sous-Gevrey en %



La part des logements anciens (construits avant 1948) baisse au cours des différentes périodes intercensitaires pour représenter en 1999 seulement 20% du parc total de logements. Cette baisse perdure au cours de la période 1999-2006 sous l'effet de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble et en particulier les lotissements de « la Gobine », « La place des écoles » et de lotissements privés

Années	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de constructions neuves	1	23 dont 13 locatifs	6	5	31	13	12	8	5	0	2

Analyse comparée des dates d'achèvement des logements en 1999 en %



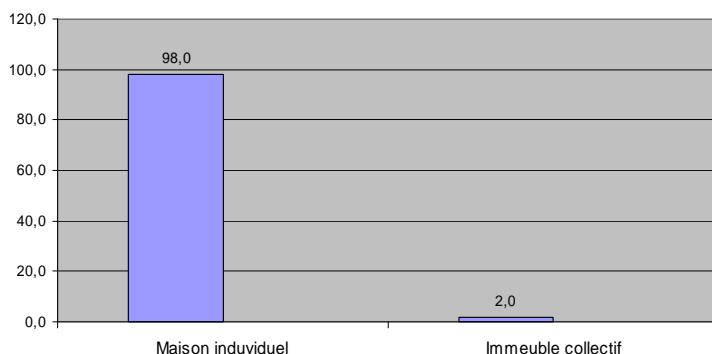
La caractéristique ancienne de la commune s'efface, laissant place aux constructions neuves largement majoritaire. Le rythme de réalisation est aujourd'hui similaire sur plusieurs périodes intercensitaires sur Noiron-sous-Gevrey indiquant ainsi l'importance du développement résidentiel au cours de ces dernières années.

Cette prédominance des constructions récentes résulte de la politique volontariste communal avec la libération d’opportunités foncières et la réalisation d’une opération d’ensemble communale répartie en plusieurs tranches et dont l’objectif était le recentrage du village.

Par ailleurs, la représentation des époques d’achèvement des constructions sur les autres échelons territoriaux montre un net décalage avec une part des constructions récentes plus faible que sur Noiron-sous-Gevrey, soulignant ainsi la forte pression foncière qui s’exerce sur le territoire communal.

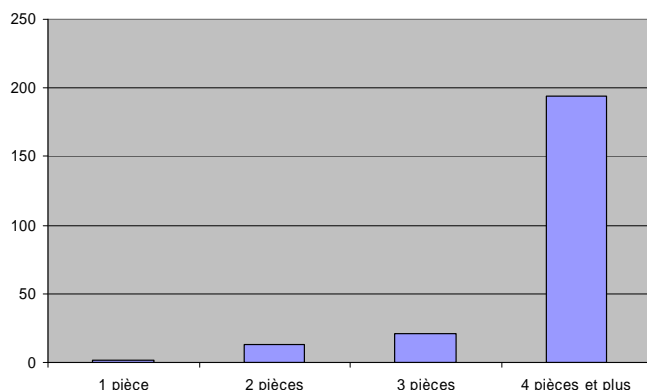
1.7.3. Caractéristiques des résidences principales.

Evolution de la typologie du logement sur Noiron-sous-Gevrey en %



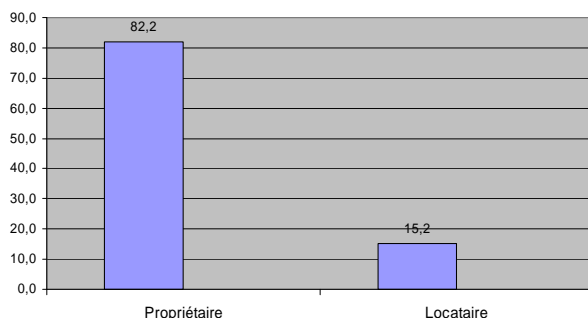
La typologie des logements sur la commune de Noiron-sous-Gevrey est représentative de celles des communes rurales proches d’une agglomération urbaine avec une majorité de maisons individuelles au détriment des logements collectifs

Nombre de pièces par logement



La prédominance des maisons individuelles influe sur la taille des logements avec une majorité de logements composés de quatre pièces et plus. Ce constat s’explique par la volonté des ménages d’occuper un logement de plus en plus grand au fil des années, situation similaire au niveau national. De plus, Noiron-sous-Gevrey avec un nombre de personnes par foyer plus important que les autres échelons territoriaux, la construction de plus grands logements y est plus importante.

Statut d’occupation des résidences principales sur Noiron-sous-Gevrey en %



Enfin, la majorité des résidences individuelles et le caractère rural de la commune engendrent une prédominance des propriétaires occupants au détriment du parc locatif. Toutefois, le nombre de locataires installé sur Noiron-sous-Gevrey est correct du fait de la volonté communale de favoriser une mixité sociale, notamment en proposant la réalisation de logements locatifs au sein des opérations d’aménagement d’ensemble.

Au travers de sa politique de développement urbain, la municipalité veillera à maintenir une diversité de l’offre de logements afin de maintenir une mixité sociale sur son territoire et une occupation optimale de ces équipements scolaires en particulier.

maintenir une mixité sociale sur son territoire et

1.8. réseau viaire, circulation et stationnement, espaces publics

➤ La circulation automobile

L'accès à la commune de Noiron-sous-Gevrey s'effectue principalement par la RD996 (Dijon-Seurre), traversant le village et permettant de relier les villes de Vitry-le-François dans la Marne et Bourg en Bresse dans l'Ain.

Avec l'augmentation du trafic quotidien de véhicules légers et de poids lourds sur cet axe, associé au tracé sinueux de la voie, la sécurité routière, la pollution et le bruit sont des points faibles de la commune, malgré les efforts d'aménagement déjà effectués.



Un des enjeux de la commune de Noiron-sous-Gevrey au cours des prochaines années sera de redonner la place aux habitants sur un espace qui sera amené à être pratiqué au détriment de la circulation automobile, le plus souvent de transit. Cet enjeu est obligatoirement associé à une sécurisation des déplacements actuels et futurs (motorisés, piétons cyclistes).

L'augmentation du trafic sur cet axe départemental repose la question du contournement de la commune par l'extérieur du village. Cette question transparaît dans le PLU actuel avec une anticipation de l'avenir au travers des emplacements réservés.

Les entrées sud et nord du territoire communal étant rectilignes, les automobilistes ont tendance à dépasser les vitesses autorisées au détriment de la sécurité des autres usagers sur le centre bourg.

Le territoire communal est également desservi par la RD109d qui relie Gevrey-Chambertin à Brazey-en-Plaine et par la voie communale n°3 de Noiron à Savouges. La sinuosité de la Rd109d, à l'arrivée dans la forêt occasionne des risques en particulier pour les automobilistes.

➤ La circulation agricole

Le caractère agricole de la commune de Noiron-sous-Gevrey engendre la circulation d'engins agricoles de plus en plus imposant sur le centre bourg et les voies départementales, soit pour accéder aux différentes parcelles exploitées, soit pour se rendre sur les communes limitrophes. Cette circulation engendre des problèmes de sécurité pour l'ensemble des usagers des voies de communication (automobilistes, piétons, cyclistes). De même, cette circulation sur des voiries urbaines occasionne une prise de risque pour les exploitants. L'aménagement sécuritaire des voies de circulation les plus fréquentées pose la question du maintien du passage pour les engins agricoles.

Par ailleurs, le maillage de chemins ruraux et d'exploitation permet aux agriculteurs de rejoindre leurs parcelles ou des axes ouverts à la circulation automobile en direction des communes limitrophes. Au travers de son projet de Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Noiron-sous-Gevrey devra veiller à prendre en compte la circulation des engins agricoles et notamment d'associer le développement urbain et ses conséquences (circulation, stationnement...) avec le passage des engins agricoles.

➤ Les transports en commun.

La commune de Noiron-sous-Gevrey dépend de la halte ferroviaire sur la commune de Saulon-la-Chapelle d'une liaison ferroviaire avec la ville de Dijon, ce qui offre aux résidents d'avoir une possibilité d'intermodalité. Elle est desservie quotidiennement par de nombreux allers retours, en particulier aux heures de pointes. Ce moyen de transports collectifs est un des moteurs du développement durable, conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du dijonnais.

Une ligne régulière d'autocars Dijon-Seurre-Beaune est exploitée quotidiennement par la société TRANSCO qui assure deux rotations.

Il existe d'autre part le ramassage scolaire en direction des établissements de Gevrey et de Brochon auprès desquels la commune est rattachée pour la poursuite de la scolarité en secondaire. Deux arrêts de ramassage scolaire existent sur la commune.

➤ Les chemins pédestres et de randonnées.

Le maillage de chemins ruraux offre de multiples possibilités de randonnées pédestres et VTT sur le territoire communal de Noiron-sous-Gevrey.

Par ailleurs, les aménagements sécuritaires réalisés en partenariat avec le Conseil général a permis la réalisation de voies piétonnes le long de la, RD996 assurant ainsi des déplacements sécurisés des habitants pour rejoindre les équipements publics ou les commerces. De même certaines liaisons inter quartiers sont exclusivement ouvertes à la circulation douce. Cette politique volontariste des élus communaux favorise les déplacements alternatifs au détriment du tout voiture.

➤ Le stationnement.

Noiron-sous-Gevrey dispose d'un ensemble de stationnement satisfaisant permettant de répondre aux besoins de la population. Quelques problèmes ponctuels de stationnement sur certains secteurs, à certains horaires peuvent être signalés sans grande incidence sur le quotidien des habitants de la commune.

1.9. Synthèse des tendances d’évolution et des besoins répertoriés

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
<u>Evolution de la population</u>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Solde naturel positif et croissant, ➤ Solde migratoire positif, en forte croissance, ➤ Population majoritairement jeune, ➤ Augmentation du nombre des ménages essentiellement des familles, ➤ Population active dynamique, qui exerce sa profession sur la commune, les pôles économiques secondaires ou sur l'agglomération dijonnaise. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'évolution actuelle du solde naturel et du solde migratoire par un accueil régulier de ménages, - Pérenniser la forte proportion de jeunes sur la commune, synonyme d'un dynamisme démographique, - Favoriser la mixité sociale et générationnelle, - Offrir l'hébergement adapté et les services à l'accueil et au maintien de chaque génération.

	POPULATION TOTALE (données INSEE)						PREVISIONS SOUHAITABLES		
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010	2015	2020
Nombre total d'habitants	264	360	405	394	705	1045	1100	1210	1331
Taux d'accroissement de la population entre deux recensements	+ 36.3 %		+ 12.5 %	- 2.7 %	+ 78.9 %	+ 48,2 %	5,2%	+10%	+10%

La population communale de Noiron-sous-Gevrey connaît des fluctuations importantes en lien avec la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et d'une arrivée de population parfois importante. Afin de pérenniser le dynamisme démographique communal sans déséquilibrer les équipements communaux et intercommunaux, il apparaît opportun d'envisager une augmentation de la population communale jusque 1300 habitants environ à l'horizon 2015-2020 et répondre ainsi à la demande d'installation.

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Evolution du parc de logement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Parc immobilier récent voire très récent ➤ Majorité de maisons individuelles, mais un nombre de logements collectifs faible, ➤ Logements de grandes tailles, ➤ Forte demande de terrains à bâtir et nécessité de diversifier l'offre de logements, ➤ Majorité de propriétaires occupants, mais un nombre de logements locatifs correct, 	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre de manière cohérente et maîtrisée à la demande de terrains à bâtir, en lien avec les possibilités des infrastructures scolaires et la préservation de l'environnement naturel - Offrir des logements locatifs adaptés aux jeunes ménages et aux seniors, dans un objectif de mixité sociale
Evolution du tissu économique local	<ul style="list-style-type: none"> ➤ un tissu artisanal et commercial implanté en centre bourg, moteur du dynamisme économique de la commune, ➤ un projet commercial en cours de réalisation ➤ Activité agricole importante sur le territoire communal ➤ Exploitation forestière, 	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser l'exploitation forestière : <ul style="list-style-type: none"> ▸ en préservant les espaces boisés, - Préserver les espaces agricoles : <ul style="list-style-type: none"> ▸ en pérennisant les exploitations actuelles, actrices de la gestion du paysage, ▸ en favorisant l'installation ou la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs, ▸ en assurant des déplacements plus aisés et sécurisés sur le territoire communal. - Maintenir les commerces existants et favoriser l'implantation, facteur de dynamisme communal - Maintenir le tissu artisanal : <ul style="list-style-type: none"> ▸ en favorisant le développement des activités existantes, par la proposition de secteurs de développement, ▸ en accueillant de nouvelles activités, par la proposition de secteurs d'urbanisation spécifique.

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Equipements et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ecole présente sur la commune ; appartient au regroupement pédagogique avec les communes de Broindron, Epernay-sous-Gevray et Savouges, ➤ liaisons piétonnières et sécurisées, ➤ des espaces de centralités et aire de sport 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien des équipements du regroupement pédagogique en lien avec le développement urbain des communes, - Développer de nouveaux cheminements piétonniers, et leur attribuer une fonction de connexion entre les quartiers résidentiels
Transports et déplacements urbains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Plusieurs voies départementales sillonnant le territoire communal et drainant le trafic local, voire de transit, ➤ un trafic de poids lourds et d’engins agricoles sur le centre bourg pouvant générer des problèmes de sécurité routière 	<ul style="list-style-type: none"> - Eviter l’implantation de nouvelles constructions le long des voies de communication, source d’accidents et de nuisances sonores, - Réfléchir à des solutions pour le trafic poids lourds et agricole,

ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

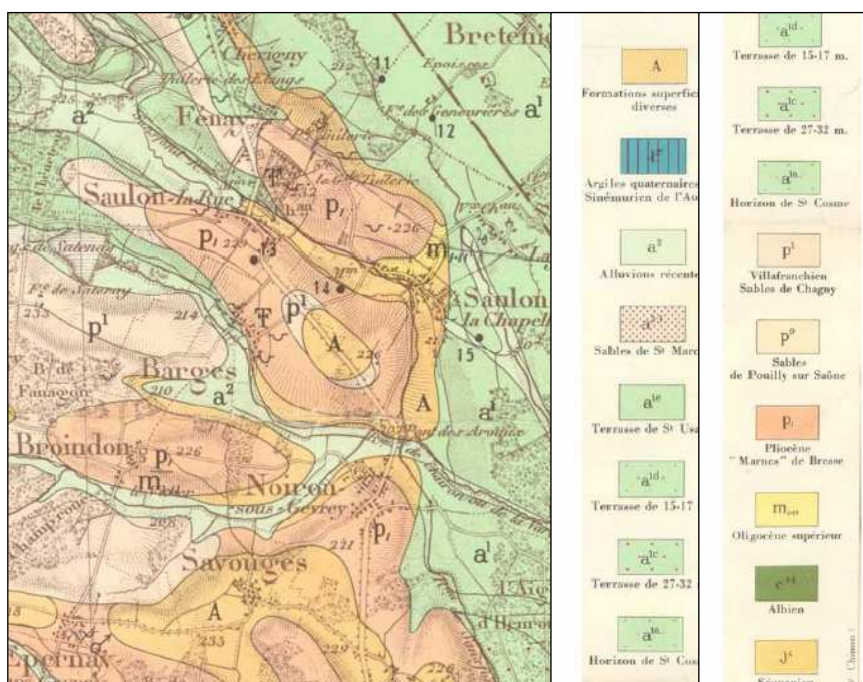
2.1. MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL.

2.1.1. Relief, géologie et pédologie.

Le territoire communal de Noiron-sous-Gevrey se caractérise par un paysage de plaines cultivées, légèrement ondulé, caractéristique de la Plaine de Saône. Les altitudes croissent du nord vers le sud, passant de 196 mètres à 225 mètres. Le point culminant se situe au sud du village, entre les routes de Seurre et de Savouges, alors qu’une zone dépressionnaire s’étale en arc de cercle du nord-ouest au sud-est. Les pentes sont relativement faibles avec un maximum de 28 mètres de dénivelé.

Le village est situé entre les altitudes 203 (au nord) et 220 (au sud) à proximité du réservoir, avec le centre du village à une altitude moyenne de 210.

Noiron-sous-Gevrey se localise au Nord de la Dépression bressanne. Il n’y affleure que des terrains tertiaires et quaternaires d’origine continentale (pliocène) sur des marnes de l’oligocène supérieur. Le territoire de Noiron se trouve situé entre le massif de l’oligocène et villafranchien et la zone alluvionnaire formée par l’Ouche et la Tille, sur la terrasse dite de 15-17 mètres



On peut ainsi distinguer :

↳ Des formations superficielles diversifiées et des marnes du Pliocène sur lesquelles se sont implantées la majorité des constructions de Noiron-sous-Gevrey.

↳ Les terrasses argilo-limoneuses,

↳ Les alluvions récentes qui se sont déposées autour des bassins versants de la Varaude et de la Sansfond. Ces alluvions récentes constituent la basse plaine alluviale. Il s’agit de limons déposés pendant la période récente de l’Holocène pouvant atteindre 2 à 3 mètres d’épaisseur.

Le sous-sol communal est composé de roches sédimentaires. Les fonds de vallées et toute la zone en direction de la Saône sont constitués d’alluvions anciennes. Les matériaux sont grossiers, assez hétérométriques. Ils peuvent être situés jusqu’à une dizaine de mètres au-dessus des cours d’eau actuels. On trouve ensuite des formations superficielles, généralement peu épaisses (partie basse au nord du village) puis des sables et des argiles du pliocène (entre autre le haut du village).

2.1.2. Hydrogéologie.

La dominance de faciès argileux dans les terrains tertiaires et quaternaires et l'épaisseur importante de ces formations (227 mètres avant d'atteindre le Kimméridgien au sondage de Barges) font que les ressources en eau sont limitées. Elles se divisent en deux catégories :

↳ Les nappes profondes qui sont contenues dans les graviers du Villafranchien moyen et supérieur très localisées dans les chenaux d'érosion. La source de la Sansfond constitue un exutoire de cette nappe. Les eaux sont souvent bicarbonatées, calciques avec des teneurs en fer importantes.

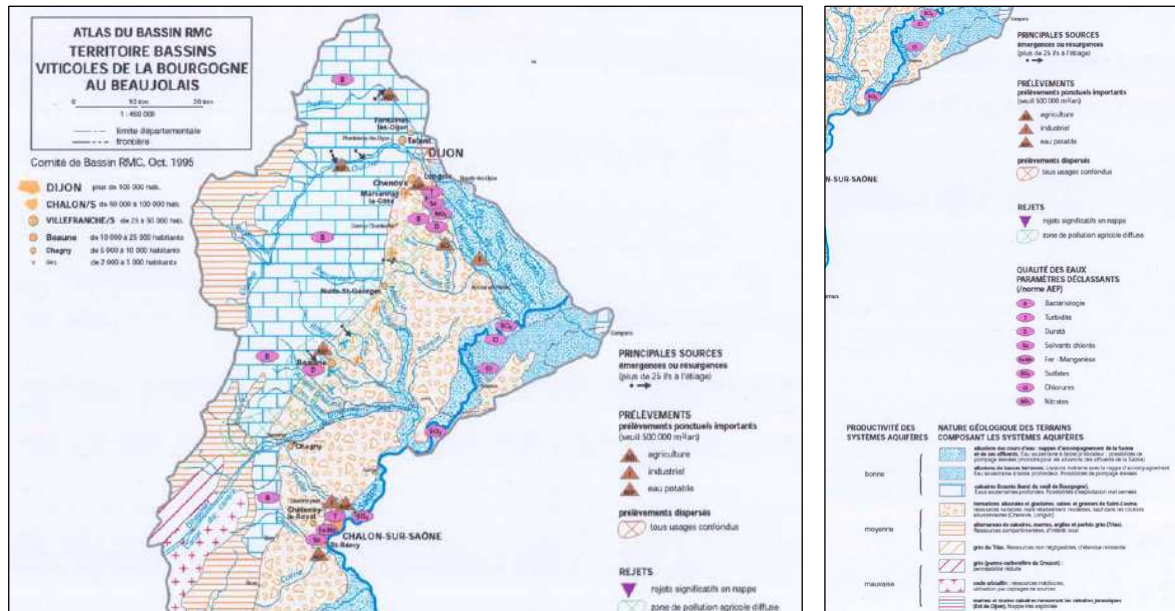
↳ Les nappes superficielles des alluvions halocènes récents qui sont contenues dans la partie graveleuse des alluvions. Ces nappes sont alimentées par l'impluvium propre des alluvions et normalement drainées vers les cours d'eau.

Contenues dans un milieu très perméable, ces nappes ont généralement une extension importante mais une épaisseur très réduite en fin de saison sèche (moins de 1 mètre). Ces nappes sont mal protégées des pollutions (couverture faible) et pratiquement pas utilisées pour l'alimentation en eau potable. Elles sont par contre utilisées pour l'irrigation agricole.

La nappe phréatique est profonde, de l'ordre de 50 à 60 mètres. Elle fait partie de la nappe sud du sud dijonnais, appelée couramment nappe de la Sansfond. Il existe cependant des nappes superficielles d'accompagnement des cours d'eau.

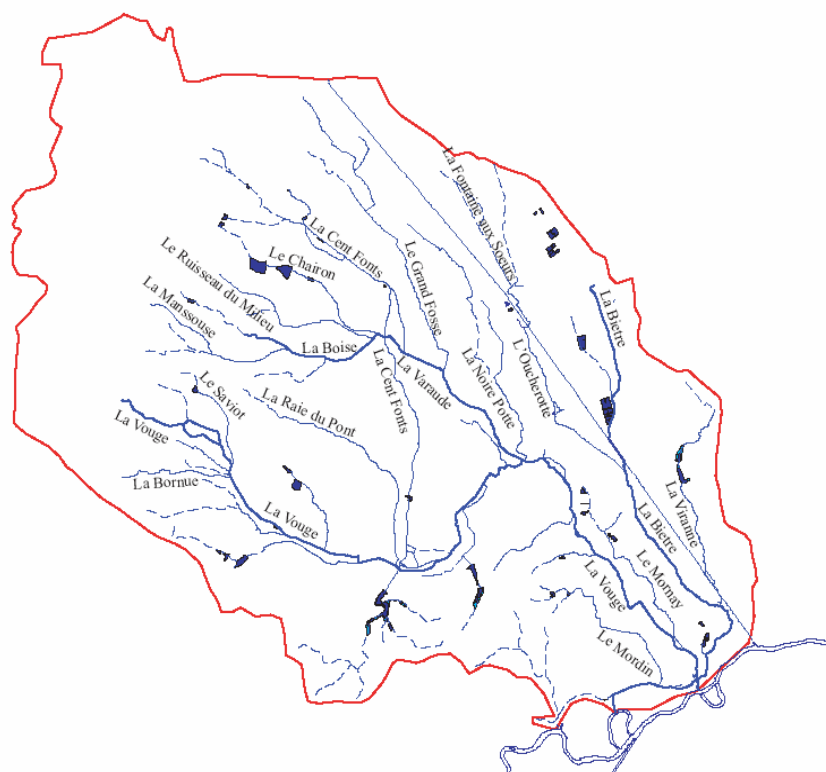
2.1.3. Hydrographie et bassin versant.

Le territoire communal appartient au bassin versant de la Saône et plus précisément du bassin versant de la Vouge :



↳ Le sous bassin versant de la Vouge. Au droit de cette abbaye, la Sansfond rejoint la Vouge qui est un affluent rive droite de la Saône (au droit du village d'Esbarres).

Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau, la Sansfond, le Chairon, la Boïse et le ruisseau du Milieu qui forment la Varaude.



La Sansfond est alimentée par un trop plein de la nappe qui rend difficile la définition de son bassin versant. En effet, « les graviers de la Sansfond » qui s’étendent sous l’agglomération dijonnaise bénéficient d’apports en provenance de la Vallée de l’Ouche au Nord et des massifs calcaires du nord-ouest. Elle traverse la commune du nord au sud-est et franchit la Varaude sur le pont canal des Arvaux ; C’est une rivière canalisée construite par les moines de Cîteaux au début du XIII^{ème} siècle.

Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée-Corse informe que les eaux de la Sansfond sont de bonne qualité. La rivière peut présenter une eutrophisation importante mais occasionnelle ou de faible intensité.

Le Chairon, issu des étangs de Sathenay, il se nomme « Varaude » après sa jonction avec la Boïse ; Ils bordent le territoire communal sur plus de trois kilomètres, au nord. La qualité du Chairon est également de bonne qualité, avec une pollution modérée.

La Boïse prend sa source près de Gevrey-Chambertin et se jette dans la Varaude au « Creux de Litier » sur le lieudit « Les Prés Bas » Elle reçoit rive ouest, le Ruisseau du Milieu qui draine des eaux provenant de la commune de Gevrey-Chambertin.

Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des eaux du bassin versant de la Vouge mis en place en 1998 a pour objectif :

- ↳ D’atteindre le « bon état » des cours d’eau et des milieux associés en luttant contre les facteurs d’eutrophisation et les autres formes de pollution,
- ↳ De restaurer ou améliorer le fonctionnement physique et écologique des cours d’eau, des milieux associés et des zones humides,
- ↳ De concilier les usages avec les débits minima biologiques des cours d’eau,

- ↳ De connaître et sécuriser la ressource d'eau souterraine en qualité et quantité et réserver la capacité des nappes profondes pour assurer l'AEP actuelle et future,
- ↳ D'assurer une gestion solidaire du bassin versant et veiller à la sensibilisation de l'ensemble des acteurs,
- ↳ De maîtriser l'impact de l'urbanisation et de l'aménagement du territoire.

Le SAGE est rédigé par la commission Locale de l'Eau (CLE) et est mis en œuvre par le Syndicat du bassin versant de la Vouge (SBV) qui regroupe 58 communes.

2.1.4. Risque d'inondations.

Il existe un atlas des zones inondables de la Vouge :

Ce document a pour objet de porter à la connaissance des collectivités locales et du public les éléments d'information disponibles sur les risques d'inondation sous forme de textes et de cartes. Ils sont établis à partir de relevés de crues. L'information donnée par les atlas des zones inondables doit se traduire par :

- ↳ Une préservation du champ d'expansion des crues, en limitant les constructions dans le lit majeur du cours d'eau,
- ↳ Une meilleure prise en compte du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire
- ↳ Une utilisation par tous, décideurs publics et acteurs socio-économiques.

Lors de grandes pluies, le Chiron, la Boïse et la Varaude débordent. Ceci est accentué par les eaux arrivant du déversoir de la Sansfond qui depuis le XIII^{ème} siècle est canalisée et enjambe la Varaude par l'aqueduc du Pont des Arvaux.

Des difficultés apparaissent avec la modification progressive du régime des eaux de l'amont, des bassins versants de la Varaude et de la Sansfond. Des travaux seront entrepris pour mieux gérer le régime des eaux de ce bassin largement influencé par l'urbanisation progressive des communes situées en amont.

La capacité du sol à absorber les eaux de ruissellement est satisfaisante, sauf au sud du village, au lieudit « Raie Traversaine », où, lors de grosses averses, les eaux vont jusqu'à descendre dans le village.

La Sansfond étant une rivière canalisée, les débordements apparaissent en cas de fortes pluies quand la rivière reprend son cours naturel dans les parties urbanisées.

De plus, il existe une zone inondable au nord du village, au lieudit « les Prés Bas », de part et d'autre de la Boïse et du Chiron, ainsi qu'une zone recevant de ruissellements, au sud du village, au lieudit « la Raie Traversaine ». Lors de fortes averses, les eaux de ruissellement se concentrent et dévalent dans le village, sur la route départementale 996.

De même, les parcelles situées à l'ouest du village sont inondables et doivent être exclues de l'urbanisation.

Antérieurement, ces eaux ne débordaient pas étant évacuées par un réseau de fossés aujourd'hui canalisé, réduisant ainsi leur capacité hydraulique.

2.2. Occupation des sols.

La commune de Noiron-sous-Gevrey ne comprend aucun hameau. Seuls quelques écarts (près du cimetière, une habitation isolée, une maison forestière et un hangar agricole) constituent des éléments bâtis en dehors du tissu urbain. Le territoire communal se caractérise par une vocation

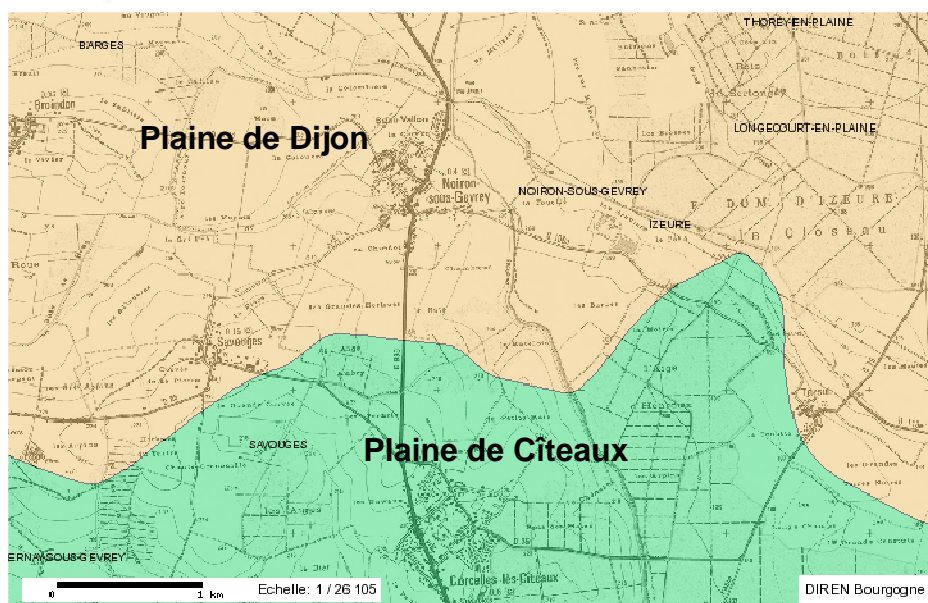


Cette entité paysagère se situe à l'Est du département de la Côte d'Or et s'étend le long de la Côte nord dijonnaise à la vallée de la Venelle, de la limite départementale à la commune de Longecourt-en-Plaine.

La plaine se marque de buttes, les routes sinuent. Les échelles se rétrécissent. Prairies, bois et labours alternent. L'humidité semble plus grande ; Les points hauts se couvrent de bois de taillis sous futaie de chêne qui s'ouvrent sur des clairières cultivées. Le canal file de manière rectiligne.

Le paysage de la Plaine est composé d'une trame agricole de grandes cultures. Cette configuration propose un paysage très ouvert où les éléments de surface et les éléments de verticalité sont répartis de manière homogène pour créer un territoire visuellement unitaire.

Cette situation rend ces paysages convoités pour leur accessibilité.



La commune de Noiron-sous-Gevrey se présente sur un site légèrement en pente en direction Nord-Ouest et Nord –Est.

➤ Un paysage boisé :

Bien que la Plaine soit une entité paysagère qui se caractérise par une trame agricole de grandes cultures, il existe des secteurs du territoire communal boisé qui présente une certaine fermeture de l'horizon. Ainsi, à l'est e la commune s'étend un secteur boisé homogène qui correspond au commencement de la forêt d'Izeure, laquelle dépend elle-même de l'ensemble plus couramment appelé « Forêt de Côteaux ».



Hormis au sud-ouest, la commune est entourée d’une frange boisée, et le long de la Sansfond, ou de certaines terres agricoles, subsistent quelques bouquets d’arbres. Ces bosquets, alignements... ne ferment jamais réellement les espaces agricoles ouverts de la Plaine, mais les animent en donnant du rythme, des plans paysagers intermédiaires et des points d’accroche pour le regard.

Par ailleurs, lorsque l’on quitte Noiron-sous-Gevrey en direction de la commune de Corcelles-lès-Cîteaux, le paysage se ferme par un bois implanté de part et d’autre de la route départementale. Après

avoir côtoyé des terres agricoles de chaque côté de la route, la forêt apparaît comme un obstacle transpercé par cette dernière. L’effet est accentué par le profil en légère côte de la route. Ce boisement représente une délimitation paysagère entre deux territoires communaux.

Cette impression de verdure se prolonge sur le site bâti de Noiron-sous-Gevrey ou parc arboré, vergers, jardins et alignement d’arbres créent des coupures vertes au sein du village. De plus, l’arbre est implicitement associé à l’espace public. L’arbre est l’élément de l’espace vert qui lui donne son amplitude, sa dimension.

Enfin, les espaces privés, tels que les fonds de parcelles le plus souvent jardinés, boisés procurent une dimension végétale intéressante pour la mise en valeur de la commune.



➤ Un paysage ouvert de terres agricoles :

Les milieux paysagers ouverts se caractérisent essentiellement par des parcelles agricoles en labour, conséquence d’une vocation agricole prédominante sur le territoire intercommunal. La faune est assez pauvre. On trouve les espèces traditionnelles de la Plaine Dijonnaise avec actuellement une tendance au développement du grand Gibier et plus particulièrement du chevreuil. Les autres espèces telles que le lièvre, la perdrix, le faisan... sont en nombre limité. Cependant, il y a lieu de noter une présence de plus en plus importante du ragondin qui a pour conséquence de créer de nombreuses fuites sur le canal de la Sansfond.

En ce qui concerne les végétaux, hormis les cultures agricoles, la flore est également assez pauvre en terme de diversité et représente celle habituellement trouvée dans la région. Il est cependant à noter que la flore des ruisseaux est tributaire de la gestion des effluents urbains des zones amont (rail, route, bâti) ainsi que par les phénomènes d’érosion du vignoble.



Ces espaces offrent de des axes de vues larges sur l'ensemble du territoire communal, le site urbain et ses extensions urbaines, où tout élément de surface et de verticalité se dresse sur le paysage pour être visible à l'horizon.



Ces espaces se situent à la périphérie immédiate du site urbain ou sur les terres les plus favorables du territoire communal. Ces espaces sont exploités sous la forme de terres labourables, de cultures céréalières, offrant ainsi un paysage ouvert sur l'horizon et des cônes de vue sur l'ensemble du territoire communal.

Dans le cadre de la préservation du paysage, du maintien et du développement de l'activité agricole, ces terrains doivent en majeure partie être conservés en l'état.

➤ Les cours d'eaux :

Dernier élément du paysage communal de Noiron-sous-Gevrey, les nombreux cours d'eau qui sillonnent le territoire, apportant ainsi à la commune un paysage alternatif. Les ruisseaux creusent légèrement la plaine aux semblants « monotones ». Les ripisylves les accompagnant représentent leur « carte de visite », permettant ainsi de les identifier au loin sur un paysage largement ouvert et suivre leur parcours jusqu'à l'horizon.



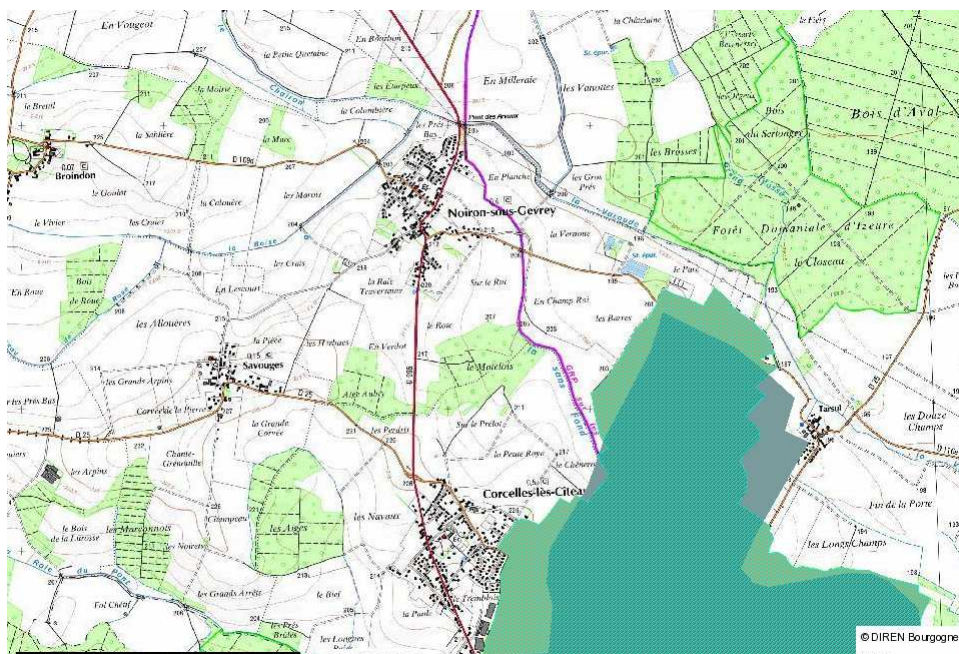
Ces espaces alimentent les sols, et bordés d'un chemin deviennent de remarquables sentiers de promenade.

➤ Milieux naturels sensibles :

La commune de Noiron-sous-Gevrey est concernée par un site Natura 2000 : la zone de protection spéciale (ZPS) « Forêt de Cîteaux et environs »

Le projet de ZPS « Forêt de Cîteaux et environs » présente de grands massifs forestiers composés de forêts de feuillus de chênes pédonculés. On y observe des populations très importantes de Pics et notamment du Pic Mar grâce au maintien de stades matures dans la chênaie. Cette zone se caractérise également par la présence de petits étangs intra-forestiers ou en bordure de massifs apportant une très forte diversité à la seule avifaune forestière et étant également favorable à des espèces comme la Cigogne noire ou le Busard des roseaux.

Par ailleurs, Noiron-sous-Gevrey est également inscrit dans le périmètre de la Zone d'Intérêt Communautaire pour la Protection des Oiseaux (ZICO) « Forêt de Cîteaux et environs ».



Aujourd'hui, ces sites naturels remarquables se trouvent isolés par rapport au site urbain et bâti de Noiron-sous-Gevrey.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte la proximité de ces sites naturels remarquables dans le cadre de son évolution, en évitant un rapprochement trop important de l'urbanisation, facteur d'évolution négative du milieu et par un classement adapté au

contexte communal et à la nécessité de préserver ce patrimoine naturel.

➤ Cônes de vue :

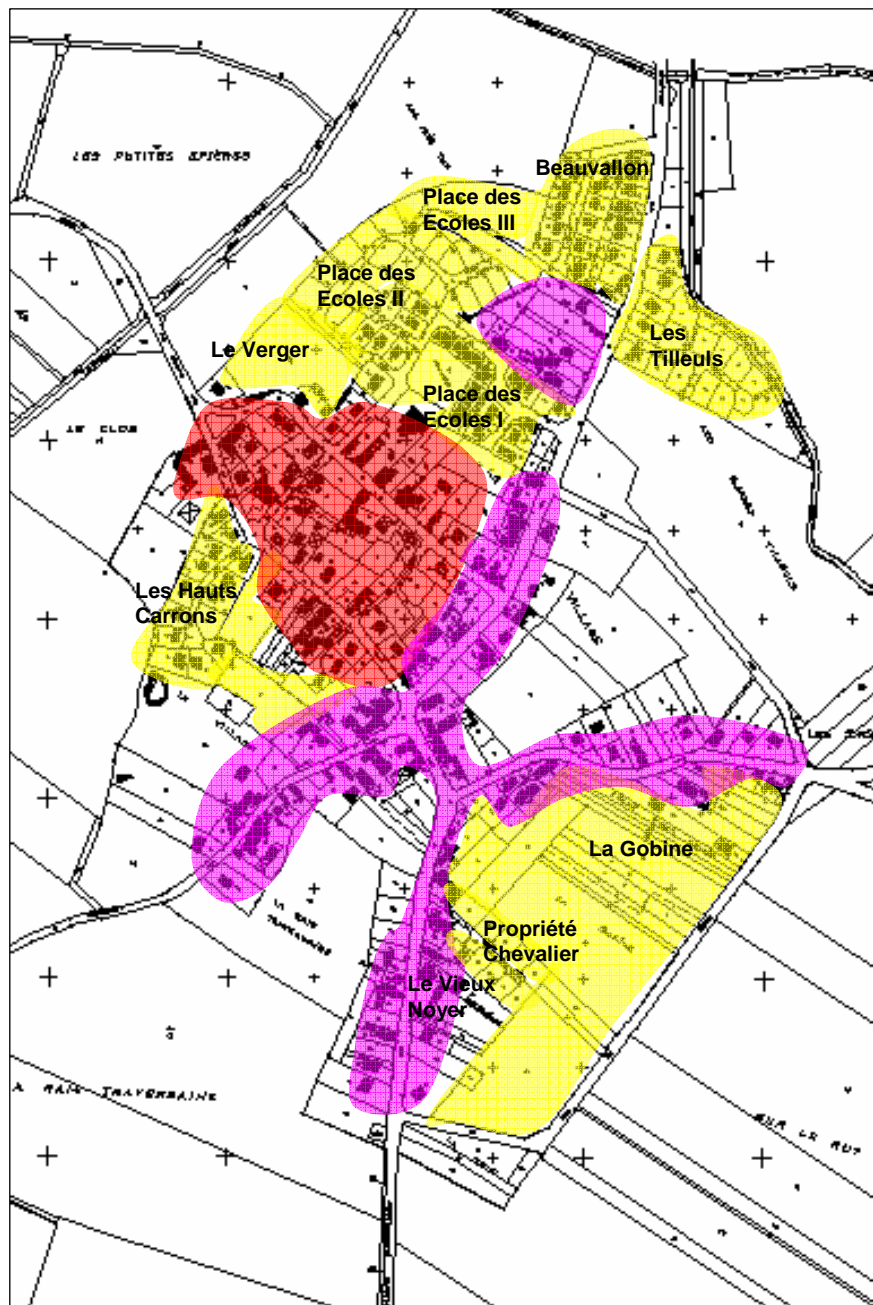


La configuration du territoire communal de Noiron-sous-Gevrey et l'absence de relief marqué engendrent des vues lointaines sur les espaces naturels qu'il est indispensable de prendre en compte dans les axes de développement du territoire communal. Autre élément important, l'église et son clocher qui s'élève dans le paysage et offre un point de repère à tout promeneur.

2.4. Morphologie urbaine et typologie du bâti.

2.4.1. Evolution et développement urbain

La commune de Noiron-sous-Gevrey est caractérisée par un habitat discontinu, réparti principalement le long des voiries qui traversent la commune. La RD996, axe de desserte principal, représente la colonne vertébrale de Noiron-sous-Gevrey et a rythmé le développement urbain communal.



La partie ancienne du village se trouve principalement à l'ouest de la RD996, où sont regroupés l'église, la mairie, l'école, la salle à usage multiples, l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles, les commerces et les services. Autour de ce centre ancien, sur cette terre de cultures et autrefois d'élevages, des corps de fermes se sont implantés de manière dispersée, créant un tissu très lâche.

L'importance, par la suite de la voie comme lieu de passage, a amené de nouvelles formes d'implantation : la constitution d'un village rue, avec un développement le long de la RD996 et le

long des autres voies secondaires au gré des disponibilités foncières : c'est ainsi que ce sont implantés les lotissements « Beauvallon en 1970 et « Les Hauts-Carrons » en 1979.

L'évolution de l'urbanisation a donné lieu à d'importantes opérations de lotissements venant combler de vastes espaces, densifier un secteur lâche et redonner une forme plus « cohérente » au village, avec un équilibre urbain de chaque côté de l'axe principal. Ces années de forte urbanisation ont vu un développement cohérent des constructions au nord ouest du territoire communal selon une volonté communale, permettant ainsi d'implanter les pavillons sur un espace vide entre le lotissement 'Beauvallon » et les écoles. Cette politique a favorisé la densification du bâti et a contribué au rééquilibrage du village

Au travers de son nouveau Plan Local d'Urbanisme, la municipalité devra maintenir cette cohésion urbaine entre les différents secteurs du territoire.

2.4.2. Bâti ancien et matériaux

le bâti ancien rural ; issu pour une grande part du XIX^{ème} siècle, s'imbrique dans un parcellaire de cours et jardins, donnant au tissu urbain un caractère diffus et rural.



Tantôt ouvert, tantôt fermé, le bâti sur cour s'organise autour d'une cour centrale avec des bâtiments aux fonctions disjointes.

Second type de constructions rencontré, un bâti rural aux fonctions intégrées. Ces maisons font souvent l'économie de volume en associant sous un toit unique les différentes fonctions, non sans une certaine recherche de symétrie.

Les toitures présentent le plus souvent deux pans à forte pente, recouvert de tuiles dont la couleur prédominante est le rouge vieilli. La hauteur des constructions est le plus souvent un rez-de-chaussée plus combles, héritage du passé agricole de la commune avec toutefois des constructions avec étages, traduisant une vocation plus artisanale et commerciale qu'agricole.

Ce bâti, aujourd'hui fortement remanié reste discret dans un contexte urbain profondément plus récent.

Seule une propriété aux allures bourgeoises, construite en 1852, s'intercale dans cette partie du village aux origines plus anciennes et profondément rurales.



La morphologie de la construction diffère du bâti rural précédent avec une toiture à quatre pans et recouvert d’ardoises. Les volumes sont plus importants avec un ordonnancement des ouvertures et des éléments architecturaux montrant la catégorie sociale des propriétaires à l’époque.

2.4.3. Bâti agricole

Les corps de ferme traditionnels sont constitués de grands bâtiments organisés autour d’une cour. Le caractère imposant de ces constructions leur donne une importance particulière dans un espace paysager ouvert.



D’autres bâtiments agricoles, beaucoup plus récents traduisent également la vocation agricole de la commune. Ces bâtiments, selon leur entretien général, les modes de construction s’intègrent plus ou moins bien dans le paysage naturel de la commune. Ainsi, le centre ancien est quelquefois dévalorisé par l’existence de divers hangars à vocation agricole dont la toiture métallique fortement oxydée tranche avec les toitures voisines.

2.4.4. Extensions récentes et matériaux

A partir des années 80, sous l’influence d’une forte pression foncière, la commune de Noiron-sous-Gevrey a connu la réalisation d’opérations d’aménagement d’ensemble, ce qui a eu pour conséquence un développement important, l’arrivée massive de nouvelles populations, principalement jeunes, et la création de nouveaux secteurs sur le territoire communal.



La taille du parcellaire s’accroît par rapport au vieux village et sa forme se rapproche plus d’un carré. Les bâtiments ont tendance à s’implanter avec des marges de reculs et d’isolement de l’ordre de 4 à 6 mètres, voir quelquefois au centre de la parcelle. Cette tendance a été un peu freinée sous l’impulsion de la municipalité qui a souhaité voir la construction de logements collectifs afin de répondre à une demande de plus en plus importante liée aux mouvements de population de l’agglomération dijonnaise



Les volumes sont simples et les façades sobres du centre ancien cèdent le pas à des volumes plus complexes. Les toitures, bien que majoritairement à deux pans se voient ornées lucarnes ou fenêtres de toit assurant ainsi l'éclairage des pièces de vie dans les combles. Toutefois, la hauteur de ces dernières reste conforme à celle du bâti ancien. Les constructions récentes utilisent d'autres matériaux et d'autres couleurs. Les murs des constructions utilisent le parpaing en béton, recouvert d'un enduit de couleurs variées, et la toiture emploie généralement la terre cuite sous forme de tuiles mécaniques



La trame végétale ornementale est plus dense (apparition de haies hautes de thuyas, faisant office de clôture visuelle).

La forme type est l'impasse permettant ainsi d'optimiser plus simplement les profondeurs des parcelles.

Enfin au cours des dernières opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement des opérations avait institué des espaces libres de constructions sur au moins une limite séparative afin de préserver des ouvertures visuelles sur l'environnement naturel et paysager du territoire et ainsi favoriser une bonne intégration des constructions.

2.4.5. Espaces publics



Sur Noiron-sous-Gevrey, la centralité s'organise à partir d'équipements fédérateurs et identitaires. Eloignés de quelques mètres voire plus, ces espaces variés permettent de renforcer et développer la pratique du territoire et multiplier les lieux de rencontres.

De plus, le village a décliné au fil du temps un réseau d'espaces publics, places, placettes nécessaires aux activités quotidiennes ou exceptionnelles, individuelles, familiales ou collectives. Il s'agit pour la commune de Noiron-sous-Gevrey, de redonner la place aux habitants de plus en plus nombreux sur un espace qui est pratiqué de multiples façons. Certains de ces aménagements ont eu pour objectifs de sécuriser l'ensemble des déplacements sur le village. D'autres seront à prévoir au travers de ce nouveau P.L.U.

Les entrées de villages sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un bourg, mais également des secteurs de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré. Ces espaces dévoilent la première impression qu'offre la commune à ses résidents et ses visiteurs.



Valoriser les entrées, les affirmer... le caractère routier omniprésent de la RD996, y compris sur le bourg doit s'atténuer, s'équilibrer grâce à des aménagements de qualité. Un des objectifs de la commune de Noiron-sous-Gevrey, dernière étape avant la Plaine, fut de prévoir des aménagements paysagers aux entrées, mais également le long des voies principales... Ces différentes réalisations ont eu pour résultat un espace de transition bien défini entre le caractère routier et l'entrée de l'agglomération. De plus ces aménagements paysagers assurent également une transition entre les espaces naturels environnants et les jardins d'agrément des privés donnant ainsi un aspect paysager au site urbain en totalité. Les plantations aux entrées sont autant d'éléments permettant d'équilibrer les différentes occupations et d'agrémenter cette espace de transition.



Dernier point important à prendre en compte sur les entrées d'agglomération, le développement de l'urbanisation qui reflète le caractère urbain de la commune. Par ailleurs et pour des raisons de sécurité routière, les entrées d'agglomération doivent être clairement définies, idéalement par des constructions de part et d'autres et ce pour inciter les automobilistes à adapter leur vitesse.



2.5. Synthèse des éléments du Porter à la Connaissance.

Les données suivantes ont été données à la commune par l'intermédiaire du Porter à Connaissance des différents services de l'Etat. Ce document comprend des servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux décisions communales, et des informations utiles à la commune pour définir ses projets d'aménagement.

2.5.1. Les Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel et culturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques. Dix servitudes sont recensées sur le territoire communal. Il s'agit des :

Servitudes A1 relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier).

Suite à l'abrogation des articles L.151 à L.151-6 du Code Forestier par la loi d'orientation forestière du 09 juillet 2001, les bois et forêts ne sont plus soumis à la servitude d'utilité publique A1.

Servitudes A4 applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (service de l'Etat en charge de la police des eaux).

Il existe une servitude de libre passage le long du Chairon, de la Varaude, du ruisseau du Milieu, et du Boïse.

Servitudes A5 pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.

Cette servitude est relative à la canalisation d'eaux pluviales (propriété cadastrée AA n°45)

Servitudes AC1 de protection des monuments historiques

Le territoire communal est concerné par le périmètre de protection de 500 mètres autour du Pont des Arvaux. Ce périmètre de 500 mètres engendre une consultation du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.) sur lequel l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est sollicité pour toute demande de permis de construire ou déclaration de travaux.

Servitudes I1bis relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines par la société d'économie mixte des transports pétroliers (T.R.A.P.I.L.)

Cette servitude concerne le passage sur le territoire communal du pipeline Fos-Langres

Servitudes I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques (direction régionale de l'industrie et de la recherche – EDF).

Le territoire communal est concerné par la présence de lignes haute tension (HTB) suivantes :

- ligne 225Kv Champvans-Couchey

Servitudes PT2 relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Cette servitude s'applique sur le territoire communal du fait du centre d'émissions des installations militaires de Dijon-Longvic.

Servitudes PT3 relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (télécommunications, centre de construction des lignes).

Cette servitude s'applique sur le territoire communal du fait du câble enterré, tronçon n°2 en terrain privé n°436.

Servitudes T4 aéronautiques de balisage (aérodrome civils et militaires)

Cette servitude s'applique sur le territoire communal du fait de l'aérodrome de Dijon-Longvic.

Servitudes T5 aéronautiques de dégagement (aérodrome civils et militaires)

Cette servitude s'applique sur le territoire communal du fait de l'aérodrome de Dijon-Longvic.

Servitudes T7 aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

De plus, à l'intérieur du cercle de 24 km de rayon, centré sur l'aérodrome de Dijon-Longvic, tout nouvel obstacle dépassant l'altitude 367 mètres, sera soumis à autorisation en application de l'article R.244-1 du Code de l'Aviation Civile (arrêté du 31 décembre 1984 et décret du 8 mars 1977)

2.5.2. Informations utiles

Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)

La commune de Noiron-sous-Gevrey est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais en cours d'approbation. Le projet de PLU tiendra compte des orientations générales du SCoT. Concernant l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation, l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit, tant que le SCOT n'est pas approuvé, que l'urbanisation de zones naturelles soit subordonnée à l'accord du syndicat mixte du SCOT du Dijonnais.

Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Cette loi a pour objectif de faciliter la réalisation de logements accessibles sur les communes par le biais d'outils mis à la disposition des élus au travers des documents d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme est un outil intéressant pour répondre à cet objectif, dans le respect de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et de son principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat.

Assainissement- Eaux pluviales

L'article 35 de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques a introduit pour les communes de délimiter après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elles sont seulement tenues afin de protéger la santé publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et si elles le décident de leur entretien
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoins le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage d'assainissement a été réalisé et les zones ouvertes à l'urbanisation doivent être raccordées au réseau collectif.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse a été approuvé par arrêté du 20 décembre 1996. Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus

compatibles avec les dispositions du SDAGE. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Vouge

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Vouge a été approuvé par arrêté du 03 août 2005. Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SAGE.

Par ailleurs, un contrat de rivière est en cours d'élaboration. Les dispositions du PLU devront être compatibles avec les prescriptions du SAGE.

La commune est située sur la nappe de Dijon-sud, laquelle a été classée en zone de répartition des eaux (Z.R.E.) par arrêté préfectoral du 20 décembre 2005 en raison des enjeux forts en matière d'alimentation en eau potable de l'agglomération dijonnaise.

Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995

L'article 52 de cette loi dispose qu'à compter du 1 janvier 1997 et en l'absence de P.L.U. justifiant et motivant la possibilité de construire au regard de l'environnement, les constructions et installations nouvelles (sauf exceptions particulières telles que les bâtiments agricoles) sont, en dehors des espaces urbanisés des communes interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroute, des routes express et des déviation,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le territoire communal de Noiron-sous-Gevrey était concerné par l'application de cette législation aux abords de la route départementale 996. L'ouverture à l'urbanisation des parcelles situées dans cette bande est subordonnée à une étude préalable dite « loi Barnier » motivant l'urbanisation au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de celle de l'urbanisme et des paysages. La commune a réalisé cette étude sur l'ensemble du tracé de la voie départementale sur son territoire.

Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999

Le code rural (article L.111-3) précise clairement qu'il doit être imposé aux projets de constructions à usage d'habitation ou professionnel situé à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments.

Les règles d'éloignement sont les suivantes :

- règlement sanitaire départemental : 0 à 100 mètres
- élevages soumis à déclaration selon la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement : 100 mètres
- élevages soumis à autorisation : 100 mètres

Article L.111-3

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique ».

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l’alinéa précédent, l’extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d’habitation. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d’éloignement inférieure peut être autorisée par l’autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d’agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n’est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l’environnement.

Son décret d’application n°95-21 du 9 janvier 1995 prévoit le classement comme voies bruyantes des infrastructures routières et ferroviaires présentant un trafic journalier supérieur respectivement à 5 000 véhicules et à 50 trains

A chaque infrastructure classée bruyante et selon sa catégorie, seront associés des couloirs affectés par le bruit, à l’intérieur desquels les bâtiments à construire à usage d’habitation, de santé, de soins et d’action sociale, ainsi que ceux à usage d’hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

L’arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 concerne la traversée de Noiron-sous-Gevrey par la route départementale 996.



La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 100 mètres.

Les sections hors agglomération sont classées en catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche est de 100 mètres.

Risques

La commune de Noiron-sous-Gevrey est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2002 comme soumise aux risques de transport de matières dangereuses par souterrain (oléoduc).

↳ En application des article L.110 et L.121-1 du Code de l’Urbanisme, il convient de tenir compte des risques technologiques afférents à l’oléoduc dans les zones constructibles ou à urbaniser du projet de P.L.U.

L’implantation des zones à urbaniser sera recherchée en dehors des emprises des oléoducs, dans le respect des distances et des dispositions constructives.

↳ Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004, l’ensemble du département de la Côte d’or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb. Conformément à l’article R.123-13 du code de l’Urbanisme, les annexes du PLU comprennent l’arrêté préfectoral.

Archéologie

Noiron-sous-Gevrey présente une sensibilité archéologique particulière. La direction Régionale des Affaires Culturelles a déjà recensé 5 sites archéologiques répertoriés sur la carte ci-après :

Numéro du site	Nature du Vestige
1	« Les Crais, le Champ Gilet » ; Fosses datant de l’âge de fer
2	Bourg ; Enceinte datant du moyen âge
3	« La Fouettée » enclos datant de l’âge du fer
4	« Les Barres », enclos datant de l’âge du bronze
5	« Les Barres », fosse datant de l’âge du fer
6	« Pont des Arvaux » pont aqueduc datant du moyen âge classique

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue vannerie – 21000 Dijon tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20)

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Défense incendie

Les dispositions du P.L.U. relatives notamment à l'accès, à la desserte par les réseaux, à l'implantation des bâtiments doivent permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

a) les établissements recevant du public :

Il seront soumis au décret n°73.1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public qui a été codifié sous les n° R.123-1 à R.123-5 du code de la construction et de l'habitation.

L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront répondre aux dispositions de l'article R.123-14 du texte précité et, plus particulièrement, aux prescriptions édictées aux sections 1, 2 et 3 du chapitre II du titre II du règlement de sécurité du 23 mars 1965 modifié le 25 juin 1980 et annexé au texte susvisé.

Réaliser des réseaux de distribution d'eau permettant la défense incendie conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations d'un diamètre au minimum de 100 mm permettant en tant que de besoin d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie du type normalisé de 100 mm (NF S61.213) dont le débit unitaire est de 17 litre/seconde sous une pression dynamique de 0.600 bar, le tout dans le respect de la norme N S62.200.

Les emplacements de ces points d'eau seront à déterminer sur place en accord avec un représentant de la direction départementale des services d'incendie et de secours.

b) Zone d'habitat individuel et collectif :

Les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'article 4 de cet arrêté.

Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie des établissements recevant du public demeurent également applicables pour les bâtiments d'habitation.

c) Zones industrielles et artisanales :

Selon la nature de l'exploitation ou de l'industrie, les accès à partir des voies publiques devront être aménagés de telle manière que les conditions d'approche permettent l'intervention et la mise en œuvre des secours en cas d'incendie (voie lourde).

Selon l'industrie, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements sont celles prescrites dans la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Prévoir une desserte en eau potable dans des canalisations d'un diamètre relativement important, permettant l'implantation, si nécessaire, de poteaux d'incendie de 150 mm.

2.6. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT. IDENTIFICATION DES ATOUTS ET DES FAIBLESSES DU TERRITOIRE.

L'analyse précédente et les visites sur site permettent d'établir une liste non exhaustive des atouts et des faiblesses du territoire et par voie de conséquence les enjeux :

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX COMMUNAUX
PAYSAGE NATUREL			
Les espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Des bois, bosquets et alignements d'arbres composant le paysage communal, - Un paysage agricole ouvert, - Un paysage préservé du mitage par un contrôle de l'évolution urbaine, - Des cônes de vues sur la commune, - Les nombreux cours d'eau (la Sansfond, la Boïse, le Chairon, la Varaude et le ruisseau du Milieu, - Des sites remarquables, inscrits au réseau Natura 2000 	<ul style="list-style-type: none"> - Une forte pression foncière qui tente de gagner du terrain sur les espaces agricoles, - des risques de débordements des cours d'eaux après des épisodes pluvieux importants 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Préserver les boisements 2 Maintenir au maximum les espaces agricoles, 3 Préserver les cônes de vue sur la commune, facteur déterminant dans le paysage, 4 Prendre en compte les risques de débordements des cours d'eau
PAYSAGE URBAIN			
Paysage urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Un noyau ancien groupé autour de l'église de plus en plus restreint - Des opérations d'aménagement d'ensemble associant accession et locatif - Des opérations d'aménagement d'ensemble qui participe à la densification et au rééquilibrage du village - Des possibilités foncières restantes sur le site urbain actuel, - Une attractivité auprès de nouvelles populations qui reste importante 	<ul style="list-style-type: none"> - Une route départementale classée à grande circulation qui coupe le bourg en deux, - Des bâtiments agricoles mal entretenus qui dévalorisent le centre ancien - Un tissu commercial installé au sein des habitations 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Préserver le noyau ancien et les constructions traditionnelles, 2 Continuer la densification du tissu urbain. 3 Offrir des possibilités de maintien des activités agricoles sur la commune 4 Eviter toute élongation non indispensable le long de la RD996
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Des espaces publics centraux, véritables lieux de rencontre pour les habitants, - Des aménagements sécuritaires pour les déplacements doux en direction des équipements publics et des commerces - Des cheminements piétonniers qui prennent appui sur les chemins ruraux 		<ol style="list-style-type: none"> 1 Développer de nouveaux cheminements piétons au sein des zones de développement de l'urbanisation pour favoriser les déplacements doux 2 Aménager de nouveaux espaces centraux

3^{ème} partie :
JUSTIFICATION DES
DISPOSITIONS DU
P.L.U.

3.1. PARTI D'AMENAGEMENT.

3.1.1. Rappel des objectifs communaux.

Au travers de la révision de son plan local d'urbanisme, la municipalité de Noiron-sous-Gevrey a souhaité répondre aux objectifs suivants :

- ↳ Maîtriser et définir les conditions du développement de l'urbanisation en contrôlant le développement urbain selon les prévisions démographiques et les investissements associés nécessaires,
- ↳ Favoriser la densification du village par l'urbanisation des secteurs encore non bâtis au détriment de l'élongation urbaine,
- ↳ Développer une politique de mixité sociale sur la commune
- ↳ Définir une politique de maintien et de développement de l'activité agricole
- ↳ Définir les conditions de préservation des milieux naturels les plus remarquables.

Ces objectifs seront traduits dans le P.L.U. par l'intermédiaire du P.A.D.D. d'une part et par le plan de zonage et le règlement d'autre part.

3.1.2. Choix retenus par la commune pour établir le P.A.D.D. et mise en œuvre des objectifs communaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) est une nouvelle pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U., et modifié suite à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le P.A.D.D. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus de Noiron-sous-Gevrey (cf pièce n°2 du présent dossier de PLU)

Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD doit être envisagé sur la globalité du territoire communal et intégrer des domaines variés : habitat, logements, déplacements, économie...

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développé dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier les besoins et les problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de Noiron-sous-Gevrey.

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix et a souhaité élaborer son projet d'aménagement et de développement durable sur la base duquel les zones du plan local d'urbanisme ont été délimitées.

Toutefois, le PADD et la délimitation des zones de P.L.U. doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (art.L.121-1 et L.111-1-1) et les orientations définies au niveau supracommunal (servitudes d'utilité publique, orientations générales du schéma de cohérence territoriale...).

➤ Promouvoir un développement urbain cohérent et solidaire.

Depuis quelques années, Noiron-sous-Gevrey connaît une forte pression foncière qui se traduit par une urbanisation importante. La commune a entrepris depuis le remembrement agricole un travail de recentrage du village afin de contrer certaines implantations hasardeuses, désordonnées et éloignées. Le projet de P.L.U. propose de maintenir les potentialités foncières encore disponibles en zone d'urbanisation.

S'il est opportun de favoriser le développement de l'habitat sur la seconde couronne d'une agglomération en plein développement, il convient aussi d'éviter sa dispersion et le mitage des espaces naturels qui ont pour conséquences néfastes, outre le préjudice porté aux espaces naturels, de provoquer l'alourdissement des charges communales : surcoût des infrastructures, des réseaux, de la collecte des déchets... Ainsi, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre urbain existant contribuant ainsi à la densification de la zone urbaine et à une consommation économe des espaces agricoles et naturels. Ainsi l'augmentation des secteurs affectés à la construction d'habitation ne concernera qu'une portion minime du territoire en favorisant le comblement des dents creuses et contribuant ainsi au bouclage du village.

Le projet de développement de l'urbanisation envisagé par les élus de Noiron-sous-Gevrey est compatible avec les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme, avec une prévision de 7 hectares supplémentaires.

La municipalité a également choisi une ouverture à l'urbanisation selon un phasage dans le temps du fait de la forte pression foncière et dans un souci d'adapter les équipements et les services proposés à la croissance de la population. En effet, l'ouverture à l'urbanisation doit s'accompagner d'une réflexion sur la scolarisation des enfants, ce qui nécessite le maintien de l'équilibre du regroupement pédagogique.

La commune a conscience de l'importance de créer une dynamique interne au sein de son parc de logements, moins consommatrice d'espaces et garant d'une rotation des ménages plus rapide. Certaines orientations déjà inscrites dans le PLU en vigueur seront reconduites dans le nouveau projet. Ainsi, la commune souhaite proposer une offre diversifiée de logements afin d'attirer et maintenir des populations jeunes, confortant ainsi son dynamisme démographique. A ce titre, les élus ont décidé d'inscrire par le biais des orientations d'aménagements un pourcentage de logements locatifs sur les prochaines opérations d'aménagement d'ensemble.

➤ Dynamiser la commune par un équilibre emploi / habitat.

Noiron-sous-Gevrey joue de l'effet vitrine de la RD996, axe très emprunté drainant un nombre de véhicules important. Le souhait de la commune est d'attirer des habitants au travers des activités implantées et apporter une offre d'emplois nouvelle.

Le projet de PLU maintient la définition de secteurs destinés au développement économique en dehors du village, non investis aujourd'hui assurant un dynamisme économique complémentaire à la zone commerciale en gestation.

Le ScoT dans ses intentions, préconise le développement de bassins locaux secondaires pertinents. Il s'agit de bassins voués à compenser, à compléter les demandes sur des secteurs pertinents. La zone de développement commerciale et de service à la personne répond aux orientations intercommunales et pourra être un secteur relais de développement pour le pôle économique de Gevrey-Chambertin.

➤ Préserver la qualité de vie des habitants.

La commune est particulièrement attentive à la question de préservation de la qualité de vie de ses habitants, par une démarche d'amélioration des communications et de sécurisation des déplacements. Il s'agit d'organiser, de sécuriser, mais aussi de désengorger le trafic important au

sein du village, en proposant des alternatives dans les modes de déplacements (voie piétonne, piste cyclable...).

Ainsi le contournement du village est inscrit comme une orientation de la commune afin de dévier les véhicules en transit du centre du village pour redonner une place plus importante aux résidents. De même, un contournement agricole assurerait également des déplacements sécurisés évitant ainsi certains conflits d'usages au sein de la commune. Une boucle du village pourrait ainsi être réalisée à partir des chemins existants et d'autres à créer, en cohérence avec les communes voisines.

Il s'agit également d'assurer les besoins de déplacements piétons, vélos... pour une pratique interne du village, cohérente, suffisante et sécurisante, tant dans les traversées longitudinales que transversales, en complément de celles déjà aménagées par la commune au cours des années précédentes.

En complément, l'inscription d'une circulation douce allant du village vers le sud du territoire communal, le long de la RD996, est envisagée. Cette mesure conforte la position de la commune sur les thématiques de déplacements dans une logique de limitation de l'usage des véhicules par une alternative dans les modes de déplacements.

➤ Faciliter la création et l'accès à une diversité de services de proximité.

Cette orientation est en lien avec la problématique de dynamisme économique d'une part et la problématique de déplacements d'autre part. Une offre cohérente de services permet de réduire les déplacements automobiles et participe à l'équilibre emploi/habitat.

L'équipement commercial prévu sur la commune répond à cet objectif, mais d'autres développements pourraient contribuer à moduler encore plus les déplacements, fixer des populations sensibles aux taux d'équipement et de services, telles que personnes âgées, jeunes ménages.... Le développement commercial est un facteur de mixité sociale, complémentaire à une offre diversifiée de logements sur une commune.

Par ailleurs la salle à usages multiples de la commune assure un ensemble d'activités pour les habitants. Pour autant, des équipements permettant d'accueillir du public, des manifestations sont à développer afin d'assurer une offre suffisante pour la commune, mais également à l'échelle intercommunale. Ces lieux de loisirs favorisent les échanges entre les différentes classes de populations, moteur de la mixité sociale.

Autre point important à ne pas négliger sur une commune périurbaine, les espaces centraux sur les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter au maximum l'effet de secteur d'ortoir et favoriser les échanges entre voisins, impulser une mixité intergénérationnelle,

➤ Préserver et renforcer l'identité architecturale, avant tout rurale du village.

Le centre ancien du village s'est quelque peu effacé, dilué... avec une image dominante profondément marquée par les importantes opérations de lotissements, orientant le village vers de nouvelles logiques d'implantations, de formes urbaines et d'esthétisme... parfois éloignées des règles traditionnelles. C'est par le choix d'une couleur, d'une forme, d'une implantation que le bâti récent conserve et crée une continuité avec les formes bâties anciennes. La commune, au travers du règlement du PLU dispose des outils nécessaires pour préserver la qualité architecturale du centre ancien, et favoriser une liaison cohérente entre modernité et constructions traditionnelles

➤ Poursuivre et renforcer la végétalisation de la commune.

Un des souhaits de la commune fut de soigner ses entrées de villages, carte d'identité de la commune et secteur de transition entre « l'espace routier et l'espace aggloméré ». Par ailleurs, la commune a entrepris la végétalisation de la traversée du village afin de marquer plus nettement l'espace dédié aux piétons et celui destiné aux automobilistes.

Le végétal doit s’associer intimement aux espaces publics, places et chemins. Associé au bâti, la végétation anime, aère et intègre les différents éléments entre eux et assure une liaison avec le paysage environnant. Au travers des orientations d’aménagement et du règlement, les élus disposent d’outils pour favoriser l’intégration paysagère des constructions et le maintien du cadre paysager de la commune de Noiron-sous-Gevrey

➤ Prévoir une urbanisation perméable, privilégiant de vues dégagées vers les paysages environnants.

Le développement de l’urbanisation sur la commune de Noiron-sous-Gevrey, a eu de cesse de veiller à créer et maintenir des espaces ouverts, des perspectives vers le paysage environnant. Les divers lotissements se sont attachés à ne pas produire des espaces clos, compacts, sans aération vers l’extérieur et en particulier en direction des cônes de vues remarquables.

La densification du village doit préserver certaines de ces vues en limitant les constructions le long de certains axes.

➤ Promouvoir des lieux de détente, de loisirs.

Les espaces naturels représentent une composante essentielle de la politique de développement urbain local, identifié par le P.A.D.D. non plus en tant qu’espace résiduel mais au contraire présenté comme une richesse patrimoniale, environnementale, garant d’une identité communale.

Le développement des activités de loisirs, la qualité des zones naturelles situées le long du canal de la Sansfond et l’importance croissante du transit touristique, ont incité les élus à réserver un espace pouvant être utilisé en aire de détente d’accueil ou de sport. Dans un principe de mixité des fonctions urbaines, cette zone pourra accueillir des petits commerces, de l’hôtellerie, des activités tertiaires, artisanales et de services non polluants.

➤ Maintenir la vocation agricole de la Plaine

Les espaces agricoles composent majoritairement le paysage de la commune. Face à un contexte de périurbanisation grandissante de l’agglomération dijonnaise, il est important de protéger cet usage agricole afin de conserver l’agriculture en tant qu’élément de diversités paysagères, économiques, mais également contribuant au caractère rural du village.

Noiron-sous-Gevrey est une commune où l’activité agricole reste importante et nécessite la préservation de l’outil de travail, la terre. La consommation raisonnable d’une fraction de ces espaces à vocation urbaine sera admise dans le respect d’un équilibre maîtrisé.

A ce titre, le projet de P.L.U. prévoit de classer une majeure partie du territoire communal en zone agricole afin de favoriser la pérennisation et le développement de ces activités.

Enfin, la municipalité souhaite apporter une réponse aux problèmes de circulation des engins agricoles et des risques engendrés pour la sécurité des autres usagers des voiries ouvertes à la circulation. A ce titre, la commune souhaite préserver le maillage des chemins d’exploitations qui contourne les secteurs bâtis et les voies ouvertes à la circulation automobile. De même, elle souhaite créer un réseau de contournement agricole par l’aménagement de nouveaux chemins de desserte, dans un objectif intercommunal.

➤ Préserver les espaces boisés.

La commune de Noiron-sous-Gevrey se trouve en limite de la Plaine de Cîteaux et de la Plaine dijonnaise. Entre ces deux espaces, le paysage évolue; le premier très boisé, laisse place en se dirigeant vers Dijon à des champs de cultures à perte de vue. Le territoire de Noiron-sous-Gevrey, par sa situation intermédiaire entre la Plaine ouverte et la forêt de Cîteaux très dense, offre encore des bois et boisements, représentant 30% du territoire communal.

Ces espaces sensibles doivent être protégés. Le projet de PLU de la commune, par un classement en zone naturelle non constructible veillera à amoindrir les incidences sur ce patrimoine naturel et veillera à leur préservation dans le temps.

➤ Prendre en compte les risques naturels.

De même, certaines parcelles qui sont réputées inondables sur le territoire communal sont également classées en zone naturelle avec un indice signalant le risque naturel afin de préserver des zones d’expansion des crues, mais également de ne pas augmenter le nombre de foyers soumis à cet aléa.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappels des enjeux identifiés sur le territoire de Noiron-sous-Gevrey	Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Noiron-sous-Gevrey	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>1- principe d'équilibre entre : Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, Et La préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, En respectant les objectifs du développement durable</p>	<p>Forte pression foncière sur le territoire du fait de l'étalement de l'agglomération dijonnaise</p> <p>Maintenir l'activité agricole et assurer son développement</p> <p>Préserver le patrimoine naturel présent sur le territoire, identité de la commune de Noiron-sous-Gevrey</p>	<p>Diversifier l'habitat et garantir un développement spatial cohérent de l'urbanisation conforme à la demande sur la commune,</p> <p>Préserver les terrains agricoles et envisager des réserves foncières pour développer les exploitations,</p> <p>Pérenniser les boisements et protéger les éléments végétaux remarquables,</p>	<p>Classement en zone naturelle : - Des boisements, des bosquets structurants du territoire communal</p> <p>Classement en zone agricole : - des terres à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que des réserves foncières pour le développement des exploitations existantes.</p>	<p>Equilibre à trouver entre un développement urbain, développement agricole et une préservation des espaces boisés.</p>
<p>2 – Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural</p> <p>En prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination :</p> <p>Des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et commerciales D'activités sportives et d'intérêt général ainsi que les équipements publics,</p>	<p>Demande de logements et de terrains à bâtir,</p> <p>Favoriser un parcours de résidentialisation,</p> <p>Réserver des potentialités foncières pour un développement économique à vocation commerciale et artisanale,</p> <p>Offrir un cadre de vie à la population locale</p>	<p>Diversifier l'habitat et garantir un développement spatial cohérent de l'urbanisation conforme à la demande sur la commune</p> <p>Favoriser le dynamisme économique par la recherche d'un équilibre emploi/habitat</p> <p>Répondre aux besoins actuels et futurs en terme d'équipements et d'espaces publics</p>	<p>Classement en zone urbaine UA et UD du site urbain de la commune et de quelques terrains libres de constructions, Classement en zone à urbaniser (AUa) à vocation d'habitat de secteurs sur le centre bourg selon un phasage dans le temps</p> <p>Classement en zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales, commerciales et activités de loisirs (1Auy) au lieudit «Les Basses Tilleuls », en harmonie avec la proximité du village</p>	<p>Définir des zones à urbaniser pour répondre aux demandes d'installations à la mixité sociale, sans déséquilibrer le fonctionnement des équipements communaux ou intercommunaux</p> <p>Assurer le développement d'activités économiques (artisanales et commerciales) sur le territoire communal,, dans une logique de</p>

En tenant compte de l'équilibre emploi et habitat, des moyens de transports et de gestion des eaux			Classement en zone à urbaniser à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif (2Aul) de terrains au lieudit « Les Craies »	développement communautaire Assurer une vie associative et sociale aux nouvelles populations installées en les intégrant à la vie locales
--	--	--	--	--

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappels des enjeux identifiés sur le territoire de Noiron-sous-Gevrey	Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Noiron-sous-Gevrey	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
3 – Respect de l'environnement : Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysage naturels ou urbain Réduction des nuisances sonores, Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes nature	Préserver le patrimoine naturel présent sur le territoire, identité de la commune de Noiron-sous-Gevrey Préservation des espaces naturels et forestiers, des cônes de vue, des entrées de villes Maintien de l'activité agricole	Préserver des espaces boisés Prise en compte des risques naturels grevant le territoire communal Recherche d'intégration paysagère des constructions et des opérations d'aménagement récentes dans l'environnement immédiat Proposition de végétalisation des emprises publiques Offrir des possibilités de maintien et de développement de l'activité agricole	Classement en zone agricole A d'une majeure partie du territoire communal, Préservation des secteurs naturels remarquables par un classement en zone naturelle N Prise en compte des risques d'inondation avec l'ajout d'un indice « i » sur les secteurs inondables	Volonté de mettre en œuvre une politique de protection du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire
Dispositions mentionnés à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme				
Compatibilité avec les orientations du SCoT du Dijonnais	La commune de Noiron-sous-Gevrey est comprise dans le périmètre du SCoT du Dijonnais, en cours d'élaboration. Ses principales orientations définies sont : un développement urbain à vocation d'habitat et économique cohérent sur l'ensemble du territoire intercommunal, Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle, l'utilisation des transports en commun, Une préservation des espaces naturels et agricoles, de l'environnement Le projet de PLU de Noiron-sous-Gevrey prend en compte les orientations du SCoT.			
Dispositions supra-communales à respecter				
Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	Ces servitudes grevant les propriétés privées figurent en annexes du dossier de P.L.U.			Le Plan Local d'Urbanisme de Noiron-sous-Gevrey est compatible avec les normes supra-communales existantes

3.2. CARACTERE DES ZONES ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT ET MODIFICATIONS REALISEES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones de ces zones résulte des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Noiron-sous-Gevrey dans son projet d'aménagement et de développement durable.

3.2.1. Les zones Urbaines U

Les zones urbaines U comprennent :

- Les secteurs déjà urbanisés de la commune, c'est-à-dire les **secteurs déjà bâtis**, quelque soient leur niveau d'équipements (voirie – eau – assainissement – électricité et équipements communaux)
- Les **secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des espaces actuellement non urbanisés,
- de la gestion économe de l'espace
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des paysages, sites et milieux naturels,
- de l'existence de risques,
- de la configuration des unités foncières,
- de l'organisation actuelle du tissu bâti...

Dans le cadre du projet de P.L.U. de la commune de Noiron-sous-Gevrey, deux zones urbaines distinctes sont recensées. La zone UA correspondant au secteur ancien du bourg, les zone UD où se sont développées les extensions pavillonnaires et les opérations d'aménagement d'ensemble, toutes deux à vocation principale d'habitat.

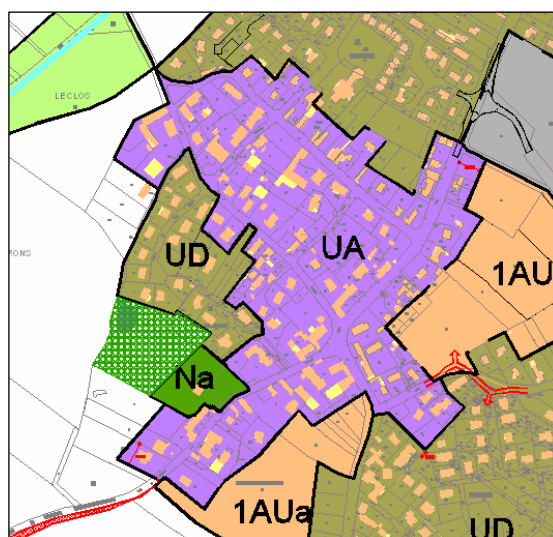
LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale qui correspond au vieux village regroupé autour de son église et comprenant les rues de l'Eglise, du Ruisseau, de la Grand'Cour, les routes de Savouges, d'Izeure et des Ecoliers et la traversée du village par la RD996

Les bâtiments sont généralement construits en ordre continu et à faible densité où prédominent les habitations, mais où certaines activités sont autorisées dans la mesure qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle et qui concourent à l'équipement de la commune.

✓ Zonage :

L'objectif du zonage est de perpétuer, voire de renforcer l'unité et la cohérence de l'espace bâti que forme le centre bourg en le considérant comme une même entité dans cette zone.



De manière générale, ce zonage reprend ainsi le tracé de l'ancienne zone UA du PLU. Le zonage correspond au tracé des parties actuellement urbanisées du bâti ancien, c'est-à-dire le noyau ancien autour de l'église, et l'extension ancienne le long des voies départementales et communales

Par rapport au précédent Plan Local d'Urbanisme, la zone UA est identique

✓ **Règlement**

Les enjeux de préservation des caractéristiques de l'urbanisation du centre bourg, ainsi que le maintien des caractéristiques architecturales du bâti ancien, sont gérés par le biais du règlement.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

L'objectif de la réglementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère. Cette réglementation vise à affirmer la vocation d'habitat tout en favorisant l'installation d'activités économiques artisanales ou de services compatibles avec l'environnement résidentiel non nuisantes, et à éviter un bouleversement des équilibres en place. Ainsi, sont également autorisés les nouveaux bâtiments agricoles destinés au stockage des récoltes et du matériel agricole. Il s'agit à travers ces dispositions de ne pas nuire au caractère résidentiel marqué de cette zone, sans pour autant interdire l'évolution des constructions existantes et nuire à certaines activités économiques.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse se doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. A noter qu'aucun accès véhicule motorisé n'est autorisé sur la rue des Tilleuls et de la Gobine, qui ne sont pas des voies de desserte adaptées. Ces accès sont réservés aux déplacements doux, afin d'éviter le tout voiture sur les déplacements intra-communal.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Les constructions et installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau de collecte d'effluents ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, un assainissement de type autonome est autorisé. Cette contrainte d'assainissement a pour but de protéger la qualité de la ressource en eau de la nappe du sud dijonnais situé en dessous du territoire communal de Noiron-sous-Gevrey. De plus, c'est une des dispositions du SAGE du Bassin de la Vouge.

Le règlement garantit la perpétuation des caractéristiques urbaines du centre bourg continu en imposant l'implantation des constructions en recul de 4 mètres par rapport à la voie du fait du type de constructions correspondant à du bâti sur cour. Des dérogations à cette règle peuvent être tolérées afin de ne pas nuire à l'architecture du bâtiment principal par ajout ou extension d'un bâtiment. Cette disposition réglementaire va permettre de préserver l'identité rurale du noyau ancien de la commune en préservant une implantation similaire.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent une implantation en limites séparatives ou à un recul minimum de 4 mètres. Cette disposition réglementaire a pour but de laisser toute latitude au pétitionnaire pour implanter sa construction tout en favorisant une densification du tissu bâti, sans pour autant laisser des espaces trop petits sans entretien qui dévaloriseraient le caractère architectural et bâti de ce secteur, recherché par les élus de la commune.

Au travers de son PADD, la commune de Noiron-sous-Gevrey a inscrit comme prioritaire l'utilisation de ressources renouvelables et la valorisation des matières dans un souci de préservation de l'environnement. Cet objectif de développement durable nécessitant l'emploi de matériel parfois nuisant, l'implantation en limite séparative est soumise à accord entre les propriétaires afin d'éviter tout désagrément de voisinage.

Toutefois, le bâti ancien étant composé parfois de plusieurs annexes qui peuvent changer de destination, des règles de distances entre les bâtiments seront demandées afin de faciliter la défense incendie et limiter la propagation de l'incendie aux propriétés voisines.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant : la limitation à un étages plus combles a pour but d'homogénéiser le tissu bâti existant et maintenir un certain caractère à la zone. Toutefois afin de ne pas nuire à la réhabilitation de logements anciens, des mesures dérogatoires peuvent être accordées dans un objectif de valorisation du potentiel bâti au centre de la commune et une consommation raisonnable d'espace. L'autre objectif poursuivi par la commune par cette règle est de maintenir un centre dynamique et éviter le départ des résidents vers la périphérie du site urbain au sein d'opération d'aménagement d'ensemble, forte consommatrice d'espace

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractères du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement, lequel impose la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture, des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures, y compris pour les annexes. Les toitures de couleurs noires sont interdites car ne correspondant à la tonalité majoritaire sur la commune et le secteur intercommunal.

La densité actuelle du bâti ancien permet d'exiger de manière systématique un nombre fixe de places de stationnement par tranche de 80 m² de SHON, même en cas de réhabilitation, afin de régler le problème de l'automobile en centre ancien. Cette décision a pour but de laisser le maximum de places aux autres usagers de la voie et ainsi favoriser les déplacements doux. Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans un souci de préservation de la ressource en eaux, les aires de stationnement d'une superficie de plus de 125 m² doivent faire l'objet d'un prétraitement afin d'éviter toute pollution anormale de la ressource, conformément aux orientations du SAGE du Bassin de la Vouge.

Par ailleurs, le règlement favorise le maintien ou le développement de la végétation afin d'assurer l'intégration paysagère des différents constructions et installations et de maintenir le paysage local.

Afin de préserver la végétation locale et le cadre paysager de la commune, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par de nouvelles plantations en même nombre. Cette disposition a pour but d'associer développement urbain et intégration paysagère des constructions.

Par ailleurs, des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines construction ou installations inesthétiques afin de préserver le cadre de vie des habitants et éviter au maximum tout conflit de voisinage.

Possibilité maximale d'occupation du sol.

Afin de favoriser une densification du bâti, conformément au principe de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, aucun coefficient d'occupation des sols n'a été fixé dans le P.L.U.

LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs d'extensions de l'urbanisation sur Noiron-sous-Gevrey. La zone englobe, à la fois des extensions au coup par coup et les opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions sont généralement de type pavillonnaire, généralement sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, avec une implantation en milieu de parcelle. Son rôle est primordial en terme d'identité et d'image de la commune ; La préservation et la mise en valeur de ses différentes caractéristiques constitue un objectif prioritaire.

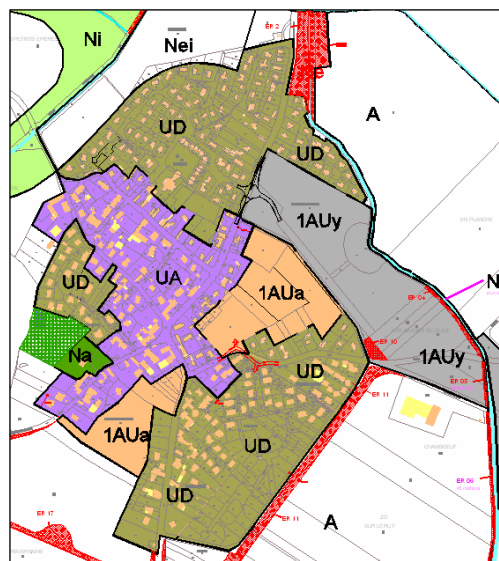
Outre l'habitat, cette zone peut également accueillir des activités qui sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qui concourent à l'équipement de la commune.

✓ Zonage :

La zone UD correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation pavillonnaire sous forme de construction au coup par coup ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces secteurs, aujourd'hui bâtis délimitent le secteur originel de la commune et son bâti ancien.

Ces zones concernent les rues de la Corvée, de la Boïse, des Ecoles, des ormes, des Griottes, de la Gobine et des Charrières. Les allées Julien Roy, des Champs, des Jardins et les routes de Seurre et D'Izeure sont également classées en Zone UD. Enfin, les impasses des Prés Bas, de la Varaude, de Beauvallon, des Ecoles, des Hauts Carrons, de la Bergerie et du Vieux Noyers

Par rapport au précédent PLU, la zone UD a augmenté du fait de la réalisation de nombreuses opérations sur les secteurs 1AU classé par le projet de PLU en UD et par la suppression de secteurs spécifiques (Uda...) au profit de la zone UD dans un souci de simplification.



L'objectif du zonage du projet de PLU est de conforter ces zones d'extension de l'urbanisation qui dispose encore de potentiel foncier tout en favorisant une densification du bourg et une optimisation des réseaux existants.

✓ Règlement

Principalement affectée à l'habitation, cette zone de plus faible densité que le bourg originel de Noiron-sous-Gevrey offre la possibilité d'accueillir ces constructions et leurs annexes associées. Elle peut également accueillir des constructions abritant des activités économiques qui sont compatibles la vocation résidentielle de la zone, et qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune. Les enjeux de préservation des caractéristiques du bourg de Noiron-sous-Gevrey sont gérés par le biais du règlement.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

L'objectif de la réglementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère résidentiel. Cette réglementation vise à affirmer la vocation d'habitat tout en favorisant l'installation d'activités complémentaires et non nuisantes. Ainsi, sont interdits les nouveaux bâtiments agricoles, les entrepôts commerciaux et les dépôts de véhicules, le stationnement collectif de caravanes et les aires d'habitations légères de loisirs, entre autres. Il s'agit à travers ces dispositions de ne pas nuire au caractère résidentiel marqué de cette zone.

Des dispositions particulières sont applicables sur cette zone en ce qui concerne les commerces dont la superficie de vente est inférieure à 500 m², et ce dans un souci de favoriser une occupation mixte du sol, de répondre aux besoins des habitants à proximité et ainsi éviter des déplacements automobiles nuisant pour l'environnement et peu favorable aux économies d'énergie.

De même, et afin de garder un aspect agréable des abords des propriétés privées, seuls les abris de jardins d'une superficie inférieures à 10m² sont autorisées avec une seule constructions par terrain.

Afin de maintenir les caractéristiques des constructions existantes sans porter atteinte au propriétaire, des dérogations sont possible à la reconstruction suivant un sinistre.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse se doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Afin de ne pas multiplier les accès motorisés, facteur de nuisances pur les riverains et parfois de dangerosité, aucun accès de ce type n'est autorisé sur les rues de la Gobine et des Tilleuls. Ainsi, il est demandé que les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble appuient leur desserte sur le réseau de voirie existante, dans un souci de liaisons inter quartier plus favorable à la mixité sur le territoire communal et par conséquent moins coûteux en déplacements pour les riverains et moins onéreux en terme de fonctionnement pour la collectivité.

Enfin, dans un objectif de proposer des alternatives au tout automobile, des liaisons pédestres ou cyclistes pourront être imposées en particulier par le biais des orientations d'aménagement ou d'emplacements réservés au profit de la commune.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Les constructions et installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Ces dispositions ont pour but de préserver la qualité de la ressource en eau potable d'une part, de favoriser le traitement des eaux usées et ainsi préserver les sols et les nappes phréatiques de toute pollution importante, aux conséquences désastreuses pour la faune et la flore.

Toutefois, en l'absence de réseau de collecte d'effluents ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, un assainissement de type autonome est autorisé. Ce dispositif, à l'instar du réseau collectif veillera à respecter les normes en vigueur et à préserver la qualité de la ressource en eau et des sols, en limitant au maximum les impacts négatifs d'une pollution.

Les nouvelles constructions doivent se prémunir de l'écoulement des eaux pluviales en les dirigeant soit sur le réseau collecteur lorsqu'il existe ou faciliter leur infiltration sur la parcelle. Toutefois, et dans le respect des dispositions du SAGE de la Vouge, la collecte des eaux pluviales par puits perdus est formellement interdite

Dans un souci de garder la morphologie urbaine de ces secteurs pavillonnaires et d'ouvrir l'espace, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, ce qui d'autre part facilitera le stationnement des véhicules des propriétaires en dehors des espaces publics.

La commune de Noiron-sous-Gevrey dispose d'un cadre paysager de qualité qu'elle a su maintenir au cours des précédentes décennies par des règlements d'opération stricts. Afin de préserver ces ouvertures visuelles sur des zones urbaines denses, sans pour autant nuire à une densification du bâti et à une consommation modérée d'espace, il est imposé de laisser au moins une limite séparative libre de toute construction avec un recul minimum de 4 mètres qui en facilitera l'entretien. En cas de non construction sur les limites séparatives, une distance d'isolement de 4

mètres est obligatoire afin de permettre l'entretien par le propriétaire et ainsi de préserver le caractère agréable d'une zone pavillonnaire.

De même, et pour éviter des conflits de voisinage, l'implantation de compostière doit s'effectuer en retrait par rapport à la limite séparative excepté en cas d'accord mutuel entre les riverains.

Par ailleurs, une distance minimale de 4 mètres entre chaque construction est imposée afin de permettre une défense incendie rapide et une meilleure protection des constructions environnantes et des personnels intervenant sur l'incendie.

Le projet communal souhaite favoriser la densification des zones urbaines récentes sans pour autant nuire à son caractère rural préservé. Afin d'adapter la construction en fonction du terrain accueillant, un coefficient d'emprise au sol a été introduit et correspondant à une superficie maximale de 40% et ce, afin de ne pas permettre la construction de grandes habitations sur des terrains de faibles superficie, ce qui, nuirait au maintien des caractéristiques urbaines de ces zones.

Afin de garder une certaine uniformité sur l'ensemble du territoire communal, la hauteur des constructions est limitée à un étage plus comble, ce qui en plus correspond aujourd'hui aux dernières réalisations sur la commune. Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture. Le fait d'augmenter la hauteur pour des logements collectifs à deux étages +combles répond à un objectif de densification et d'une consommation économe des terrains.

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractères du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement, lequel impose la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture, des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures.

Les prescriptions inscrites sur le règlement et concernant la pente des toitures, le nombre de pans des constructions, les ouvertures, les couleurs, les clôtures ont pour objectifs de garder une certaine uniformité sur le territoire communal et ainsi préserver son cadre paysager qui est la base de son attractivité.

La réglementation de coloris ou de tonalités assure la bonne intégration des constructions dans le bourg, et celle du bourg dans les paysages de la plaine Dijonnaise. Par exemple, la tonalité « ardoise » est interdite pour la réalisation de nouvelles couvertures. En effet, les toitures jouent un rôle primordial dans la perception du village et dans la hiérarchisation du bâti.

Les matériaux dont l'aspect est de nature à porter préjudice à l'image du village sont proscrits. L'installation d'éléments se rapportant au commerce, les citernes de récupération d'eau, de combustibles et tous les dépôts légalement autorisés devront faire l'objet d'une dissimulation par rapport au domaine public et ce dans un souci de préserver un cadre de vie agréable à l'ensemble des habitants et un environnement naturel et paysager préserver pour les personnes de passage.

Comme en zone UA, les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Un nombre de places par construction est ainsi exigé. En associant le nombre de stationnement par rapport à la SHON ou au plancher de la construction, la municipalité souhaite redonner les espaces publics aux piétons et non plus au stationnement des véhicules. L'imposition de deux places de stationnement au minimum par logement a pour but de correspondre au mieux à l'équipement des ménages. Par rapport à la demande de places supplémentaires sur les opérations d'aménagement d'ensemble, la municipalité souhaite organiser le stationnement en dehors des espaces publics de circulation (voirie, trottoir) et ce pour faciliter les déplacements doux en toute sécurité.

En délimitant les espaces susceptibles de recevoir un aménagement paysager, la commune souhaite préserver son caractère paysager, y compris sur les zones bâties, et ainsi maintenir un cadre de vie agréable qui est la base de son attractivité. De même, en demandant le maintien ou la préservation des plantations existante, l'objectif poursuivi par la municipalité est de préserver son

cadre naturel paysager. Par ailleurs, une demande de dissimulation de certaines installations est également exigée et ce dans un souci de maintien d'un cadre de vie pour l'ensemble des habitants.

Afin de favoriser la densification du bâti, aucun coefficient d'occupation des sols n'est déterminé sur cette zone.

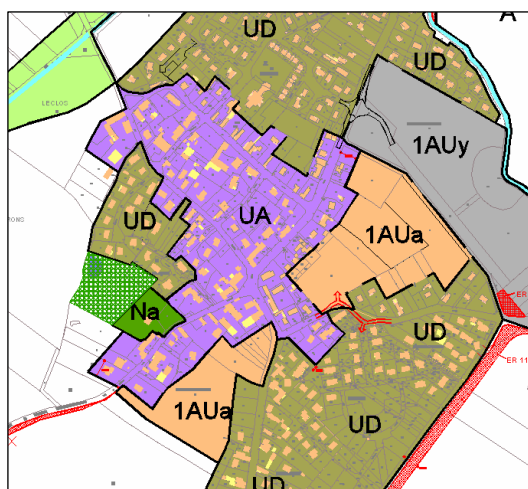
3.2.2. LES ZONES A URBANISER 1AU ET 2AU

Les zones à urbaniser correspondent à des espaces destinés à une urbanisation future organisée et progressive. Il s'agit de zones, peu ou pas occupées. L'autorisation de construire est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte. Conformément aux dispositions législatives, l'ouverture à l'urbanisation peut être répartie dans le temps, soit à court terme (1AU), soit à long terme (2AU). Elles concernent une zone 1AUa à vocation d'habitat, une zone 1AUy réservée aux activités artisanales, commerciales et de loisirs.

✓ Zonage 1AUa :

Cette zone, située dans la continuité urbaine du village est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat et les annexes qui y sont associées, à court terme. Cette zone est aujourd'hui un espace non bâti, et constitue un secteur favorable à l'extension de l'urbanisation. Outre l'habitat, cette zone peut également accueillir des activités qui sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle est structurée par leur réseau viaire existant, toutefois limité et à développer. Leur urbanisation se fera par la réalisation d'opérations d'aménagement et selon des orientations d'aménagement et dans les conditions fixées par le règlement, afin d'éviter une hétérogénéité du traitement de l'espace.

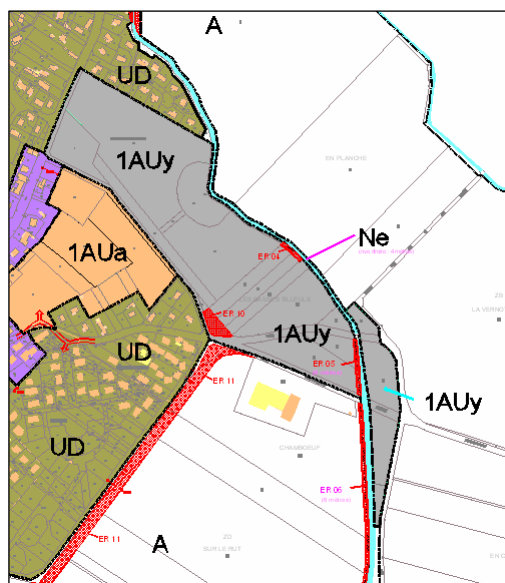


Sa définition s'appuie principalement sur le parcellaire existant tout en la dimensionnant selon les potentialités d'accueil du village.

Cette zone remplace les zones 1AU du précédent PLU à vocation d'habitat. La superficie de ces zones diminue fortement par rapport au P.L.U. précédent du fait de la réalisation de différentes opérations au cours des années précédentes et par conséquent du classement de ces terrains en zone UD.

✓ Zonage 1AUy :

Le projet de PLU comprend un secteur 1AUy, concernant le lieudit « Les Basses Tilleuls » et correspondant au changement de destination de la zone 1AUT du précédent PLU.



✓ Règlement zone 1AU :

Dans un souci de continuité et d'homogénéité de l'ensemble du village, le règlement de la zone 1AU a été construit par analogie à celui de la zone UD. Des spécifications ont été portées selon la destination des secteurs.

En ce qui concerne le secteur 1AUa, à vocation résidentielle, le règlement offre la possibilité de construire essentiellement de l'habitat et ainsi favoriser une mixité sociale et une diversité des types de logement par le biais d'orientation d'aménagement. L'objectif de la réglementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère résidentiel. Cette réglementation vise à affirmer la vocation d'habitat tout en favorisant l'installation d'activités complémentaires et non nuisantes. Ainsi, sont interdits les bâtiments agricoles, les entrepôts commerciaux et les dépôts de véhicules, le stationnement collectif de caravanes et les aires d'habitations légères de loisirs, entre autres. Il s'agit à travers ces dispositions de ne pas nuire au caractère résidentiel marqué de cette zone.

Des dispositions particulières sont applicables sur cette zone en ce qui concerne les commerces dont la superficie de vente est inférieure à 500 m², et ce dans un souci de favoriser une occupation mixte du sol, de répondre aux besoins des habitants à proximité et ainsi éviter des déplacements automobiles nuisant pour l'environnement et peu favorable aux économies d'énergie.

De même, et afin de garder un aspect agréable des abords des propriétés privées, seuls les abris de jardins d'une superficie inférieures à 10m² sont autorisées avec une seule construction par terrain.

Afin de prendre en compte, les constructions existantes et leur permette d'évoluer, une possibilité d'extension mesurée est permise.

En ce qui concerne le secteur 1AUy, à vocation d'activités artisanales, commerciales et de loisirs, le règlement offre la possibilité d'installer la possibilité de construire des bâtiments en étroite relation avec ces vocations.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse se doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans un souci de sécurité routière, aucun nouvel accès direct sur la RD996, voie classée à grande circulation est autorisé. Au contraire, les accès directs sur la RD109d doivent faire l'objet d'un aménagement sécuritaire, après avis du gestionnaire de la voie. En effet, la zone d'aménagement a été définie à partir du réseau viaire existant et sa desserte peut être réalisée à partir de voies secondaires, plus sécurisantes.

Par ailleurs, il est demandé que les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble appuient leur desserte sur le réseau de voirie existante, dans un souci de liaisons inter quartier plus favorable à la mixité sur le territoire communal et par conséquent moins coûteux en déplacements pour les riverains et moins onéreux en terme de fonctionnement pour la collectivité. Enfin, dans un objectif de proposer des alternatives au tout automobile, des liaisons pédestres ou cyclistes pourront être imposées en particulier par le biais des orientations d'aménagement ou d'emplacements réservés au profit de la commune.

Les accès du secteur 1AUy sur la RD996 devront se faire de manière sécuritaire, après avis du gestionnaire de la voie.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Les constructions et installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Ces dispositions ont pour but de préserver la qualité de la ressource en eau potable d'une part, de favoriser le traitement des eaux

usées et ainsi préserver les sols et les nappes phréatiques de toute pollution importante, aux conséquences désastreuses pour la faune et la flore.

Spécifiquement au secteur 1AUy qui accueille des activités économiques, une obligation de prétraitement des eaux usées est obligatoire par le pétitionnaire et son rejet dans le réseau collectif devra être soumis à autorisation du propriétaire de ce dit réseau. L'objectif poursuivi par la municipalité est la préservation de l'environnement de toute pollution importante.

Les nouvelles constructions doivent se prémunir de l'écoulement des eaux pluviales en les dirigeant soit sur le réseau collecteur lorsqu'il existe ou faciliter leur infiltration sur la parcelle. Toutefois, et dans le respect des dispositions du SAGE de la Vouge, la collecte des eaux pluviales par puits perdus est formellement interdite.

Sur le secteur 1AUy, un prétraitement des eaux de parking et de voies de circulation est obligatoire, toujours dans un souci de préservation du sous-sol de toute pollution importante.

Dans un souci de garder la morphologie urbaine de ces secteurs pavillonnaires et d'ouvrir l'espace, les nouvelles constructions sur le secteur 1AUa devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres, ce qui d'autre part facilitera le stationnement des véhicules des propriétaires en dehors des espaces publics.

Par ailleurs, sur le secteur 1AUy, qui peut recevoir des constructions de plus grande importance, une distance d'éloignement de 6 mètres est obligatoire afin d'éviter tout effet de masse par rapport aux voiries de circulation et aux propriétés riveraines. Dans le cas de mitoyenneté avec des secteurs, d'habitation, la distance d'éloignement est portée à 8 mètres afin de garantir un cadre de vie correct aux riverains.

La commune de Noiron-sous-Gevrey dispose d'un cadre paysager de qualité qu'elle a su maintenir au cours des précédentes décennies par des règlements d'opération stricts. Afin de préserver ces ouvertures visuelles sur des zones urbaines denses, sans pour autant nuire à une densification du bâti et à une consommation modérée d'espace, il est imposé de laisser au moins une limite séparative libre de toute construction avec un recul minimum de 4 mètres qui en facilitera l'entretien. En cas de non construction sur les limites séparatives, une distance d'isolement de 4 mètres est obligatoire afin de permettre l'entretien par le propriétaire et ainsi de préserver le caractère agréable d'une zone pavillonnaire.

De même, et pour éviter des conflits de voisinage, l'implantation de compostière doit s'effectuer en retrait par rapport à la limite séparative excepté en cas d'accord mutuel entre les riverains.

Par ailleurs, une distance minimale de 4 mètres entre chaque construction est imposée afin de permettre une défense incendie rapide et une meilleure protection des constructions environnantes et des personnels intervenant sur l'incendie.

Le projet communal souhaite favoriser la densification des zones urbaines récentes sans pour autant nuire à son caractère rural préservé. Afin d'adapter la construction en fonction du terrain accueillant, un coefficient d'emprise au sol a été introduit et correspondant à une superficie maximale de 40% sur le secteur 1AUa et ce, afin de ne pas permettre la construction de grandes habitations sur des terrains de faibles superficie, ce qui, nuirait au maintien des caractéristiques urbaines de ces zones.

Afin de garder une certaine uniformité sur l'ensemble du territoire communal et de favoriser une diversité de logements concourant à une mixité sociale, la hauteur des constructions est limitée à deux étages + combles pour les logements collectifs et à un étage + combles pour les maisons individuelles sur le secteur 1AUa, et ainsi de répondre à la demande importante de ce type de logement sur le canton.

Sur le secteur 1AUy, la hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage, ce qui permet l'implantation d'activités artisanales, commerciales. Les constructions à usage hôtelier ne peuvent dépasser R+2.

A noter enfin, que les constructions à usage d'habitation autorisée sur le secteur 1AUy ont une hauteur au plus égale à un étage + comble afin de définir une certaine cohérence sur l'ensemble du territoire communal.

Ces dispositions réglementaires sur la hauteur des constructions ont pour but de garder le caractère rural de la commune et son cadre paysager, sans pour autant nuire au développement économique sur le territoire communal et le canton

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractères du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement, lequel impose la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture, des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures.

Les prescriptions inscrites sur le règlement et concernant la pente des toitures, le nombre de pans des constructions, les ouvertures, les couleurs, les clôtures ont pour objectifs de garder une certaine uniformité sur le territoire communal et ainsi préserver son cadre paysager qui est la base de son attractivité.

La réglementation de coloris ou de tonalités assure la bonne intégration des constructions dans le bourg, et celle du bourg dans les paysages de la plaine Dijonnaise. Par exemple, les couleurs noires et anthracites sont interdites pour la réalisation de nouvelles couvertures. En effet, les toitures jouent un rôle primordial dans la perception du village et dans la hiérarchisation du bâti.

Les matériaux dont l'aspect est de nature à porter préjudice à l'image du village sont proscrits. De même, les bardages visant à dissimuler la toiture sur le secteur 1AUa est interdit car ne correspondant pas au contexte bâti local. L'installation d'éléments se rapportant au commerce, les citernes de récupération d'eau, de combustibles et tous les dépôts légalement autorisés devront faire l'objet d'une dissimulation par rapport au domaine public et ce dans un souci de préserver un cadre de vie agréable à l'ensemble des habitants et un environnement naturel et paysager préserver pour les personnes de passage.

En ce qui concerne le secteur 1AUy et son « effet vitrine » le long de la RD996, il est imposé que les façades sur rue soient particulièrement soignées afin de garantir une entrée d'agglomération agréable et correspondante à la qualité du paysage communal. De plus, les bardages se déclineront sur une palette de couleurs spécifiques afin de faciliter l'intégration paysagère de ces constructions et ainsi préserver la qualité du paysage environnant. Ce choix d'intégration des constructions s'applique également pour les enseignes publicitaires afin de ne pas dénaturer le paysage naturel environnant.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Un nombre de places par construction est ainsi exigé. En associant le nombre de stationnement par rapport à la SHON ou au plancher de la construction, la municipalité souhaite redonner les espaces publics aux piétons et non plus au stationnement des véhicules. L'imposition de deux places de stationnement au minimum par logement a pour but de correspondre au mieux à l'équipement des ménages. Par rapport à la demande de places supplémentaires sur les opérations d'aménagement d'ensemble, la municipalité souhaite organiser le stationnement en dehors des espaces publics de circulation (voirie, trottoir) et ce pour faciliter les déplacements doux en toute sécurité.

Le secteur 1AUy pouvant recevoir des poids lourds, il est demandé lors de chaque installation de prévoir un stationnement pour ces véhicules en dehors des voies publiques et ce pour assurer la sécurité des autres usagers de la voie.

En demandant le maintien ou la préservation des plantations existantes, l'objectif poursuivi par la municipalité est de préserver son cadre naturel paysager. Par ailleurs, une demande de dissimulation de certaines installations est également exigée et ce dans un souci de maintien d'un

cadre de vie pour l'ensemble des habitants. Afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des espaces publics associés (aire de stationnement), il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par tranche de 100m².

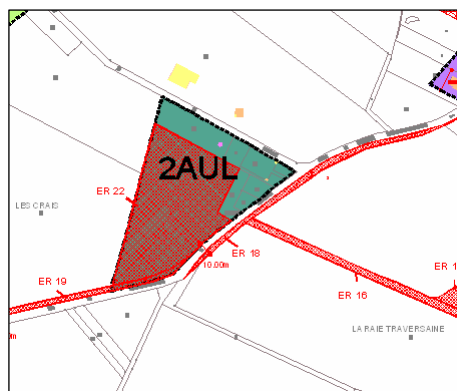
Les prescriptions paysagères relatives au secteur 1AUy ont pour but de faciliter l'intégration paysagère de ce secteur économique dans l'environnement naturel et paysager immédiat, mais également d'offrir un cadre de travail agréable pour le personnel et enfin de préserver le caractère paysager du territoire communal.

Afin de limiter la consommation d'espaces et de ne pas nuire au développement d'entreprises sur le territoire communal, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols sur le secteur 1AUy. De même, et ce dans un souci de densification du bâti, aucun coefficient d'occupation des sols n'est prescrit sur le secteur 1AUa.

✓ Zonage 2AUL :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs à terme. Cette zone s'étend sur le lieudit « Les Craies ».

Le zonage 2AUL a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUL implique une modification du PLU.



✓ Règlement :

Cette zone étant aujourd'hui fermée à la construction et son ouverture soumise à une modification du PLU, la réglementation est succincte, car la volonté des élus est d'apporter des précisions lors de la modification du P.L.U. , en fonction du projet alors retenu par la municipalité. Seules des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et sur la hauteur de constructions a été définies dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble du territoire communal.

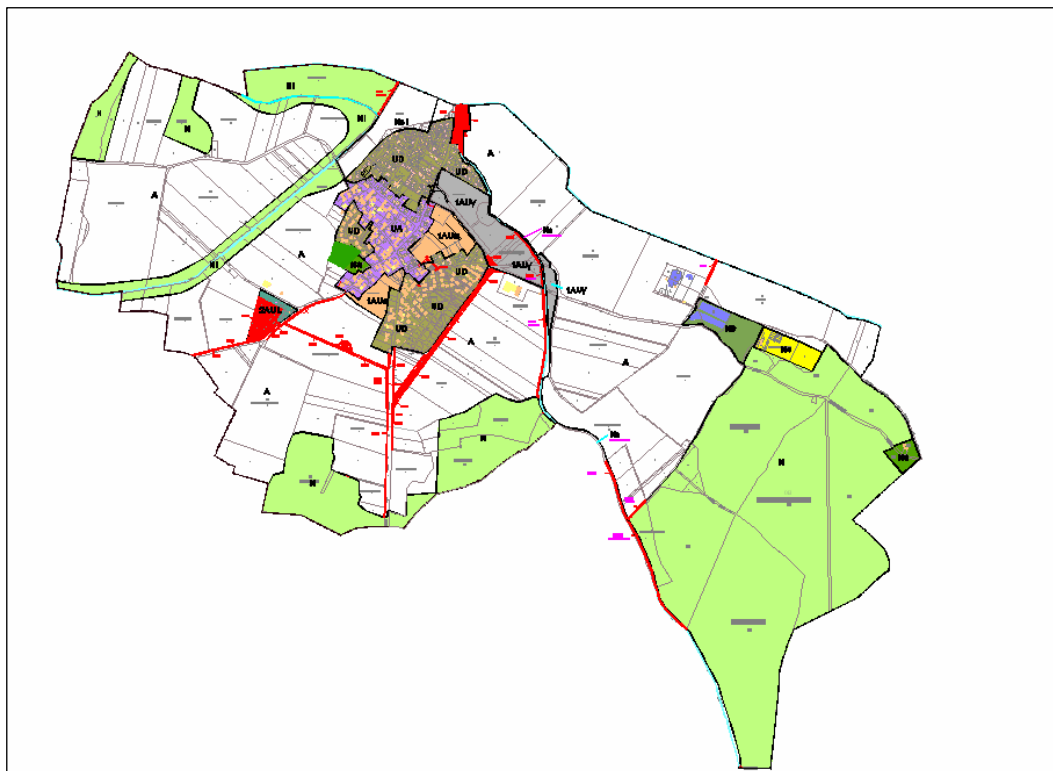
3.2.3. Les zones Agricoles A

Ces zones recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à vocation de terres agricoles. Cela concerne :

- les terres agricoles effectivement cultivées ou lieux d'élevage,
- les terres non cultivées et cultivables,

Ces zones à vocation à fort potentiel agronomique encerclent le tissu bâti de la commune, en limite des dernières constructions et se terminent à l'orée des bois. Elles sont dédiées à la polyculture.

Les élus de Noiron-sous-Gevrey ont choisi de ne pas trop étendre la zone urbaine constructible sur de nouvelles terres agricoles dans un objectif de préservation de l'identité rurale de la commune et de l'outil de travail des exploitants agricoles d'une part, et de limiter la consommation d'espaces naturels au profit de zones artificialisées.



Les secteurs agricoles seront classés en zone A en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger.

Les zones A reprennent largement les anciennes zones A du précédent PLU.

✓ **Règlement :**

Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.

La réglementation limite fortement les occupations et utilisations du sol.

Les zones A ne peuvent accueillir que les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires aux impératifs de fonctionnement des exploitations agricoles.

Elles autorisent aussi le logement des exploitants, dont l’implantation sur le site même du bâtiment d’exploitation est justifiée par des impératifs de fonctionnement de l’exploitation. Enfin, la réglementation de ce projet de PLU permet la construction de bâtiments liés à une diversification agricole et ce dans un souci de pérennisation du tissu économique agricole sur le territoire communal et le canton fin de faire notamment une relation avec la vocation touristique du territoire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, dont l’implantation dans la zone agricole est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement de réseaux (voirie – eau – assainissement – électricité), sont aussi acceptées en zone A.

Conditions de l’occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l’accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l’incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

De même, dans un souci de sécurité routière des exploitants et des usagers de la RD996, aucun accès direct n’est autorisé sur cette voie départementale, excepté ceux existants et repris dans le schéma de contournement agricole.

L'ensemble des constructions agricole doit faire l'objet d'une alimentation en eau potable raccordée au réseau collectif d'adduction en eau potable, dans un souci de préservation de la ressource en eau et de contrôle des prélèvements.

De même, le raccordement au réseau public d'assainissement est à privilégier afin de garantir un traitement optimal des eaux usées et ainsi préserver la qualité de la ressource en eau.

Toutefois, en cas d'impossibilité de se raccorder à ce réseau, un système d'assainissement autonome correspondant aux normes en vigueur est permis. Le système veillera à la préservation du milieu naturel de toute pollution.

L'implantation des bâtiments agricole doit être au minimum à 20 mètres de l'emprise publique afin de permettre un dégagement de la voie le plus rapidement possible des engins et ainsi une meilleure sécurité des usagers. De plus, ce recul permettra d'éviter un effet de masse en bordure de voies.

En ce qui concerne les limites séparatives, les bâtiments agricoles devront s'implanter au minimum à 8 mètres dans un souci de faciliter le déplacement des engins sur la propriété et réduire un effet de masse sur les propriétés voisines.

Par ailleurs, une distance minimale de 8 mètres entre chaque construction est imposée afin de permettre une défense incendie rapide et une meilleure protection des constructions environnantes et des personnels intervenant sur l'incendie.

Afin de ne pas nuire au maintien et au développement de l'activité agricole, aucun coefficient d'emprise au sol n'est instauré sur la zone agricole.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+combles et ce dans un souci de préservation du caractère naturel et paysager de la commune et éviter une construction massive planté au milieu d'un paysage. En, ce qui concerne les bâtiments d'activités, aucune règle de hauteur maximale est prescrites et ce afin de ne pas nuire au développement de nouvelles activités agricoles et l'adaptation des ouvrages existants au nouveaux modes de production.

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant, du site et des paysages afin de ne pas nuire au paysage et à l'environnement naturel de la commune de Noiron-sous-Gevrey. En ce qui concerne les règles architecturales (implantation, hauteur, aspect, formes), le but est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage de la commune des constructions agricoles et d'éviter les effets de rupture.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. En ce qui concerne les activités liées à la diversification, des places des stationnements sont exigé, tout comme pour les maisons d'habitation et ce dans un souci de cohérence sur l'ensemble du territoire communal d'une part, et de faciliter les déplacements des autres usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, engins agricoles) sur ces emprises en toute sécurité.

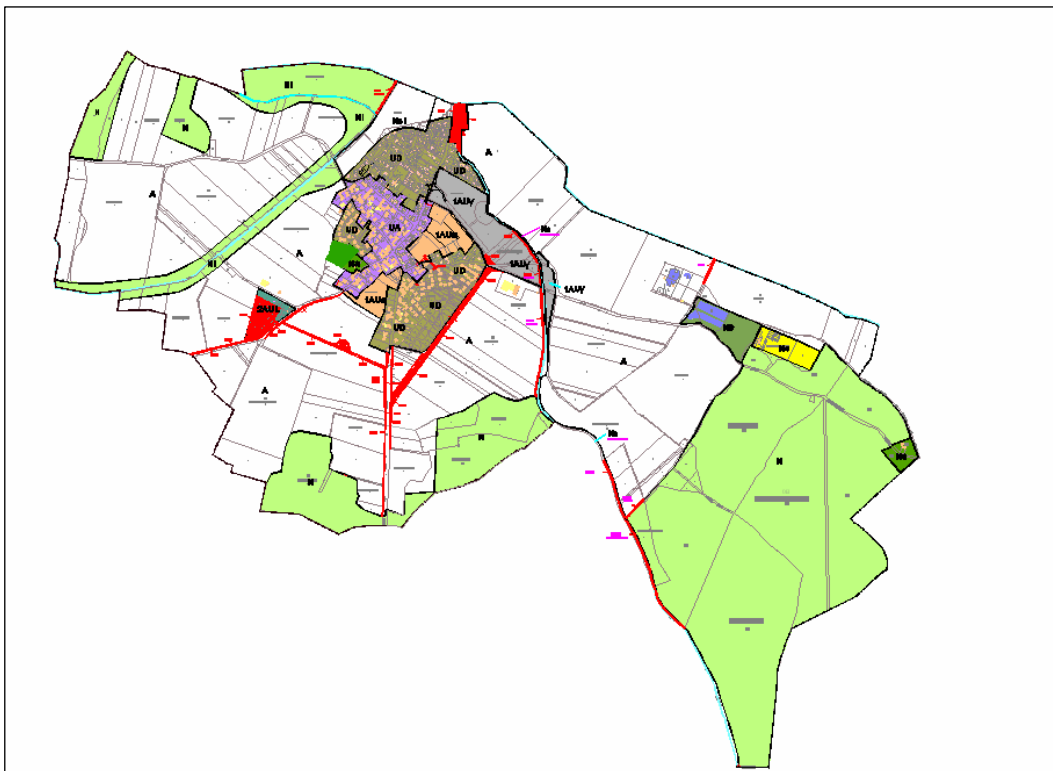
Certaines implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

3.2.4. Les zones Naturelles et forestières N

Les zones N sont les secteurs naturels et forestiers de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels (boisements, secteurs humides : abords de cours d'eau, fonds de vallons,...), de leur intérêt écologique, ou de l'existence d'un risque naturel.

✓ Zonage :

La délimitation de la zone naturelle est l'expression d'une forte volonté de la commune de protéger la qualité de son cadre de vie, de son environnement et de ses paysages. La zone recouvre les boisements du territoire sur la partie sud-est en particulier, inscrit en site Natura 2000 et intégré à la forêt de Côteaux



Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumises à des conditions spéciales. La zone N, sur la commune de Noiron-sous-Gevrey comprend un secteur Ni correspondant aux secteurs inondables, un secteur Na réservé au château et son parc, ainsi qu'à la maison forestière, un secteur Nb destiné à accueillir les ouvrages de traitement des eaux usées, un secteur Nc réservé à l'activité du chenil et enfin un secteur Ne réservé aux équipements sportifs et de loisirs, dont une partie est inondable (Nei)

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, d'où la délimitation de certains secteurs décrits ci-dessus.

✓ Règlement :

La réglementation restreint fortement les possibilités d'occupation eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Ainsi seuls les équipements publics et d'intérêt collectifs y sont autorisés.

Au contraire, les secteurs spécifiques délimités offre la possibilité de construire ou d'étendre modérément les constructions existantes dans un souci de préservation du caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

Etant donné l'éloignement de certains secteurs bâtis, le règlement offre la possibilité d'établir un système d'assainissement autonome et ce dans le respect des normes en vigueur, mais préconise toutefois le raccordement au réseau collectif d'assainissement dès que cela est possible. Cette réglementation a pour but de favoriser la protection du milieu naturel de toute pollution importante.

L'implantation des constructions autorisées doit se faire avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprise publiques ainsi que des limites séparatives afin de garantir une bonne intégration dans le paysage environnant.

Afin de garantir la préservation du paysage naturel, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 7 mètres de hauteur au faîtage. Toutefois, pour prendre en compte les constructions existantes, la reconstruction à l'identique à la date d'approbation du PLU est permise.

Le PLU a inscrit des espaces boisés classés à protéger où tout défrichement est irrecevable.

3.2.5. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'il ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination.

A cet effet, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, en l'occurrence la collectivité locale et ce dès que le P.L.U. deviendra opposable au tiers.

Au travers du projet de P.L.U., la commune a défini plusieurs emplacements réservés à son profit afin de réaliser des cheminements piétons dans le cadre de déplacements alternatifs, d'accès aux zones d'urbanisation futures ou pour la réalisation de contournement agricole ou de voie de liaisons, ou pour l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif à vocation communale ou intercommunale.

En parallèle, le Conseil Général maintient deux emplacements réservés le long de la RD996 dans l'éventualité d'un aménagement de cette voie.

Numéro de l'emplacement réservé	Nature et superficie approximative	Bénéficiaire
1	Poursuite du chemin de liaison agricole avec la commune de Saulon-la-Chapelle, lieudit « la Colombière » parcelle ZA12 1100 m ²	Commune
2	Création d'une zone de promenade 5 500 m ²	Commune
3	Création d'une zone de promenade 6 000 m ²	Commune
4	Création d'une zone de promenade en bordure du canal de la Sansfond 3 270 m ²	Commune
5	Création d'une zone de promenade 560 m ²	Commune
6	Création d'une zone de promenade 3 100 m ²	Commune

7	Création d'une zone de promenade 4 800 m ²	Commune
8	Poursuite du chemin de liaison agricole avec la commune de Corcelles-lès-Cîteaux, lieudit »Les Prés des Clairions », parcelles ZD64 et ZD79 740 m ²	Commune
9	Poursuite du chemin de liaison agricole avec la commune de Saulon-la-Chapelle « Le Parc », parcelle ZC9 1 300 m ²	Commune
10	Elargissement du chemin des Tilleuls dans le cadre de l'aménagement d'un carrefour avec la RD109d 1 121 m ²	Commune
11	Aménagement au sud du carrefour de la voie de contournement et route de Tarsul et élargissement de la voie de contournement 9 700 m ²	Commune
12	Prolongement de la voie de contournement jusqu'à sa jonction avec la RD996 8 400 m ²	Commune
13	Mise aux normes de la RD996 3 150 m ²	Département
14	Mise aux normes de la RD996 2 000 m ²	Département
15	Chemin de contournement agricole 1 700 m ²	Commune
16	Chemin de contournement entre la RD996 et la voie communale n°3 5 600 m ²	Commune
17	Bassin de rétention des eaux en vue de l'urbanisation de la zone 2AU 2 000 m ²	Commune
18	Elargissement de la voie communale n°3 à 10 m sur sa partie sud 2 500 m ²	Commune
19	Elargissement de la voie communale n°3 2 600 m ²	Commune
20	Création d'un équipement collectif intercommunal 20 000 m ²	Commune

3.2.6. Les espaces boisés classés

Le Plan Local d'Urbanisme précédent avait inscrit l'ensemble des bois de la commune en espaces boisés classés protégés, dans un souci de préservation de sa qualité écologique et de son importance dans le paysage. Par ailleurs, le parc du « Château » est également classé en espace boisé classé dans un objectif de conservation de l'homogénéité formée par l'ensemble de la propriété.

Le classement en espaces boisés classés a pour objectif d'assurer une protection des éléments naturels remarquables, où toute construction, tout aménagement et toute défrichement est interdit, conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, mais c'est une mesure de protection qui fait l'effet d'un doublon avec le régime forestier auquel tout boisement de plus de 4 hectares est soumis.

Au titre de la révision du PLU, la commune de Noiron-sous-Gevrey maintient uniquement le classement en espace boisé classé sur le parc du « Château », boisement dont la superficie est inférieure à 4 hectares. Cette décision se motive par le souci de pérenniser la protection de l'homogénéité de la propriété.

En ce qui concerne, la suppression du classement en espace boisé classé sur l'ensemble des grands boisements de la commune ne réduit en aucun cas les mesures de protection de ces éléments remarquables du fait qu'ils restent soumis au régime forestier. Au contraire, l'exploitation forestière y sera facilitée tout comme la vocation de la forêt pour les loisirs.

3.2.7. Les annexes sanitaires

Les plans du réseau d'eau potable et d'assainissement sont reportés dans les documents graphiques joints au dossier et sont décrits dans la note des annexes sanitaires.

3.3. COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3.1. Loi d'urbanisme et d'aménagement

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art. 35 ; Loi n°87 -565 du 22 juillet 1987, art. 22-I ; Loi n°91-662 du 13 juillet 1991, art. 5 et Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, art. 17)

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art. 49 I, art. 75 I 1 ; Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 1 a- I II ; Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, art. 3 I)

“Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux

activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noiron-sous-Gevrey s'est attaché à respecter les principes de ces lois en favorisant un équilibre entre développement urbain et développement rural et en concentrant ces extensions sur le tissu bâti existant. Par ailleurs, le P.L.U. a veillé à protéger les espaces naturels remarquables de toute constructions artificielle et dénaturant le caractère exceptionnel de ces sites.

Par ailleurs, le P.L.U. a insisté sur des possibilités d'accueil de nouvelles populations en rapport avec la pression démographique existante et la capacité de ces équipements, tout en favorisant une mixité sociale.

Le P.L.U. de Noiron-sous-Gevrey est compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement.

3.3.2. SCoT du Dijonnais

Article L. 122-2 du code de l'urbanisme

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et du 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce ou d'autorisation de création des salles de spectacles cinématographiques en application du I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont

excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. »

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération dijonnaise n'est pas encore approuvé toutefois le périmètre de réalisation de ce projet concerne l'ensemble des communes situées à moins de 15 km des limites extérieures de l'agglomération. Noiron-sous-Gevrey de part sa localisation est pleinement concernée par ce périmètre.

Le diagnostic bien abouti, est aujourd'hui en mesure d'apporter un regard précis sur des points de développement relatifs à ce territoire varié en mouvement. Les principaux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais est de garantir la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, d'organiser et gérer la pression de l'urbanisation, de maîtriser les besoins en déplacements, d'optimiser le fonctionnement agricole et de préserver la qualité des ressources naturelles et des écosystèmes.

Le projet de P.L.U. de la commune de Noiron-sous-Gevrey ne prévoit pas l'ouverture à court terme de nouvelles zones d'urbanisation future ou urbaine, non inscrites précédemment dans son document d'urbanisme.

Par ailleurs, la commune a traduit sa volonté de favoriser la mixité sociale sur son territoire en favorisant la diversité de logements sur sa zone à urbaniser avec des logements individuels et des logements collectifs en location. De plus, la municipalité a souhaité rendre une place plus importante aux piétons par l'aménagement de nouveaux cheminements piétons et des liaisons inter quartier afin de favoriser les déplacements doux sur le site urbain de la commune et ainsi participer à une utilisation économe de l'énergie. Enfin, par une gestion rigoureuse de ses extensions à vocation d'urbanisation, les élus veillent à établir un équilibre entre développement urbain et agricole, développement économique et préservation de l'environnement naturel et paysager.

Au titre de ces différentes actions, le projet de PLU de la commune de Noiron-sous-Gevrey est compatible avec les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais

3.3.3. Changements apportés par rapport au PLU approuvé le 15 février 2002

Le premier PLU approuvé par la municipalité de Noiron-sous-Gevrey avait pour ambition de centrer le développement de l'urbanisation sur le bourg en évitant tout développement linéaire le long des axes de communication. Les zones d'urbanisation futures devaient permettre de répondre à la demande d'installation sur la commune.

En révisant son PLU, la commune de Noiron-sous-Gevrey a souhaité maintenir ce principe en ouvrant uniquement à l'urbanisation, des secteurs compris dans le tissu bâti existant de la commune et en envisageant un bouclage du bourg entre les constructions déjà existantes.

La superficie des zones urbaines et à urbaniser connaît entre les deux PLU, une baisse passant de 81 hectares à 67.73 hectares, soit une baisse d'environ 13 hectares, due à la suppression de la zone industrielle au Sud du territoire. Cet objectif municipal répond à la volonté de préserver l'identité rurale de la commune, par une réorientation de ces parcelles à vocation agricole, mais également d'envisager un aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.

En envisageant une perspective de 1300 habitants à l'échelle du PLU, la municipalité de Noiron-sous-Gevrey maintient son objectif de croissance modérée et de renouvellement de population ainsi que du maintien de son effectif scolaire. Elle affirme également sa volonté de favoriser une mixité sociale en imposant notamment la construction de logements locatifs, conformément aux orientations du SCoT du Dijonnais, en cours d'élaboration.

Dernier changement notable, et ce dans le cadre d'une réflexion intercommunale, la municipalité de Noiron-sous-Gevrey a supprimé la zone industrielle située au Sud du territoire communal et réorienté la vocation de celle à proximité du village pour des activités artisanales, commerciales et de loisirs.

4^{ème} partie :
INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU
PLAN SUR
L’ENVIRONNEMENT
ET MESURES
ADOPTÉES POUR
SA PRESERVATION
ET MISE EN VALEUR

4.1 Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme de Noiron-sous-Gevrey a été élaboré avec le souci d'être compatible avec les normes supra-communales existantes, et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

1. Principe d'équilibre
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. Principe de respect de l'environnement.

4.1.1 Evolution du paysage urbain

Les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) ont été définies, après simulations d'aménagements, de façon à pouvoir être urbanisées de manière rationnelle et organisée et ainsi terminer le bouclage du site urbain de la commune. Cette volonté communale de maîtriser son développement urbain aux confins de sa zone urbaine existante participe à une gestion équilibrée de son territoire et à une consommation modérée de terrains naturels à vocation agricole ou naturelle. Cette planification tend à maintenir un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels. La définition de zones d'extension de l'urbanisation (zones A Urbaniser), en continuité de la trame bâtie existante, participe à cette maîtrise de l'urbanisation en évitant la création de pôles urbains secondaires. Deux zonages distincts 1AU et 2AU permettent un développement progressif de Noiron-sous-Gevrey en raisonnant à moyen terme (zonage 1AU) et à plus long terme (zonage 2AU)

Des dispositions spéciales ont été prises dans le cadre du règlement et des orientations d'aménagement, afin d'assurer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère de ces zones. D'une façon générale, le règlement a été établi de façon à harmoniser le bâti futur au bâti traditionnel, mais également dans un souci de préservation et d'intégration. Enfin, les nouveaux secteurs à vocation d'habitat ouverts à l'urbanisation sont inscrits dans le site urbain actuel, ce qui limite considérablement la consommation d'espace agricole et naturel au profit d'espaces urbains beaucoup plus artificiels.

A travers la définition du zonage et de la réglementation, les caractéristiques urbaines et naturelles de la commune seront maintenues.

Les nouvelles zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat représentent une superficie de 4,77 hectares à court terme (1AUa) et de 2.64 hectares à long terme (2Aua). Cette nouvelle définition des zones ouvertes à l'urbanisation est suffisante pour répondre à la demande de terrains à bâtir et envisager un développement urbain cohérent de la commune de Noiron-sous-Gevrey.

Le PLU encourage également la mixité et le développement d'activités compatibles avec l'habitat en zones urbaines et en zones urbaniser. En même temps, le PLU recherche le maintien de la qualité du cadre de vie et à minimiser les nuisances de toutes sortes (réciproques entre habitat et activité).

Le projet de P.L.U. de la commune de Noiron-sous-Gevrey assure une maîtrise de l'urbanisation et freine l'étalement urbain au profit d'une densification du bâti.

4.1.2 Evolution du paysage naturel

La prise en compte des espaces naturels, forestiers et agricoles se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme de plusieurs manières par le zonage, le règlement, et un ensemble de mesures connexes. Ces moyens de mise en œuvre se complètent et forment un tout concourant à préserver l'environnement naturel caractéristique de Noiron-sous-Gevrey, les espaces agricoles, la forêt, enfin l'ensemble de ses paysages remarquables.

L'inscription de la majeure partie du territoire communal en zone naturelle N ou agricole A permet de limiter les évolutions négatives du paysage naturel par une consommation d'espaces importante au profit des espaces urbanisés. Le projet de zonage du présent P.L.U. permet de

préserver le paysage naturel en inscrivant uniquement de nouvelles zones d’urbanisation dans le site urbain actuel et par la limitation des objectifs d’évolution sur l’initiative de la municipalité.

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable envisageant une protection des espaces boisés, et de poursuivre la végétalisation de la commune participe à une évolution favorable du paysage naturel sur Noiron-sous-Gevrey. Si on ajoute l’intégration des enjeux du bassin de la Vouge dans la réglementation du PLU, l’évolution du paysage naturel sera maîtrisé et concourra notamment à sa préservation, tout comme le maintien de la vocation agricole de la Plaine qui engendre le classement d’une majeure partie du territoire communal en zone agricole.

L’activité agricole reste une activité locale importante avec plusieurs sièges d’exploitation recensés sur le territoire communal. L’élaboration du P.L.U. a prévu des possibilités d’extension et de délocalisation pour ces exploitations mais également la possibilité pour un nouvel exploitant de s’installer. Toutefois, sur le contexte intercommunal, l’activité agricole reste prédominante et le projet de P.L.U. de la commune de Noiron-sous-Gevrey a pris en compte ces éléments dans la définition de son zonage agricole et naturel, sans pour autant réduire ses qualités paysagères au profit de zones agricoles constructibles.

Le dimensionnement des secteurs d’extension a été particulièrement réfléchi afin de ne pas les étendre inutilement et ainsi limiter les extensions aux dépens des terres agricoles.

4.2 Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

4.2.1. Protection des espaces naturels

Le P.L.U. élaboré assure la préservation de l’environnement par un classement en zones naturelles et forestières (zone N) des terrains en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La prise en compte des éléments naturels de la commune est traduite dans le plan local d’urbanisme en ce qui concerne les espaces agricoles et fortement anthropisés par le classement en zone A et les conditions règlementaires qui s’y appliquent garantissant une préservation de ces terrains générant une valeur économique.

En ce qui concerne les espaces naturels stricts, bois, forêts, zones inondables, le classement en zone naturelle de ces espaces traduit de façon formelle la volonté communale de préserver ces espaces.

Le PLU traduit la volonté de la commune de recentrer son développement en dehors des espaces naturels faiblement artificialisés. Il s’agit de concentrer les efforts de développement autour du centre bourg existant et de limiter la consommation d’espaces naturels et l’étalement urbain. Cette orientation passera notamment par la densification du bâti existant.

Les zones ouvertes à l’urbanisation sont destinées à répondre aux besoins d’extension actuels et futurs de Noiron-sous-Gevrey. Elles correspondent actuellement à des terrains agricoles en grande partie cultivés, sur des parcelles agricoles à faible valeur écologique. Elles sont localisées à proximité du site urbain, afin de limiter le plus strictement possible l’étalement urbain et d’utiliser le réseau de voiries existant.

4.2.2. Incidences du projet de P.L.U. sur le site Natura 2000 « Forêt de Cîteaux et environs »

Le Site NATURA 2000 « Forêts de Cîteaux et environs » se trouve le long de la RD109 en direction d’Izeure, à 2 kilomètres du village de Noiron-sous-Gevrey, dans un secteur non bâti.

La Directive Européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l’évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l’environnement a été transposée dans le droit français par

l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. Elle pose justement le principe d'une prise en compte en amont de l'environnement par le biais d'une évaluation environnementale de ces plans et programmes préalable à leur adoption.

Le réseau NATURA 2000 se compose de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes « Oiseaux » de 1979 et « Habitats » de 1992. Il est composé de deux types de sites :

- **Sites éligibles au titre de la Directive Oiseaux (CEE/79/409) : Zone de protection Spéciales – ZPS**
- **Sites éligibles au titre de la Directive « Habitats Faune-Flore (CEE/92/43) : Sites d'Intérêts Communautaire – SIC**

La Directive Oiseaux prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle européenne.

La Directive Habitat-Faune-Flore vise la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages. Elle cherche à concilier les activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur les territoires avec les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces, tout en tenant compte des particularités régionale et locales. Elles concernent :

- **les habitats naturels d'intérêt communautaire, qu'ils soient en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle, qu'ils disposent d'une aire de répartition réduite par suite de leur régression ou en raison de leur aire intrinsèquement restreinte.**
- **Les habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire, qu'elles soient en danger, vulnérables, rares ou endémiques.**
- **Les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.**

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a pour objectif de promouvoir un développement du territoire communal et permettre l'aménagement de certains sites de la commune. Ces différents projets ont pour conséquence une modification, parfois substantielle du contexte paysager et environnemental de la commune. Il édicte également des règles de préservation du patrimoine naturel et paysager

Les documents d'urbanisme s'inscrivent dans une hiérarchie de normes et dispositifs participant à la protection et à la gestion de l'environnement. Ils sont l'expression d'un projet politique de développement durable, l'instrument de protection de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie, et l'expression d'une démarche participative. Ainsi, les documents de planification tels que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être élaborés en considérant l'environnement comme une composante essentielle des choix qui sont opérés

Le décret 2005-608 du 27 mai 2005 modifie le code de l'urbanisme en imposant une évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme dans les conditions portées à l'article R 121-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article R 121-14 du Code de l'Urbanisme – Evaluation environnementale

I – Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement ;
- 2° Le Schéma Directeur de la Région Ile de France ;
- 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;

4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

5° Les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

II.- Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

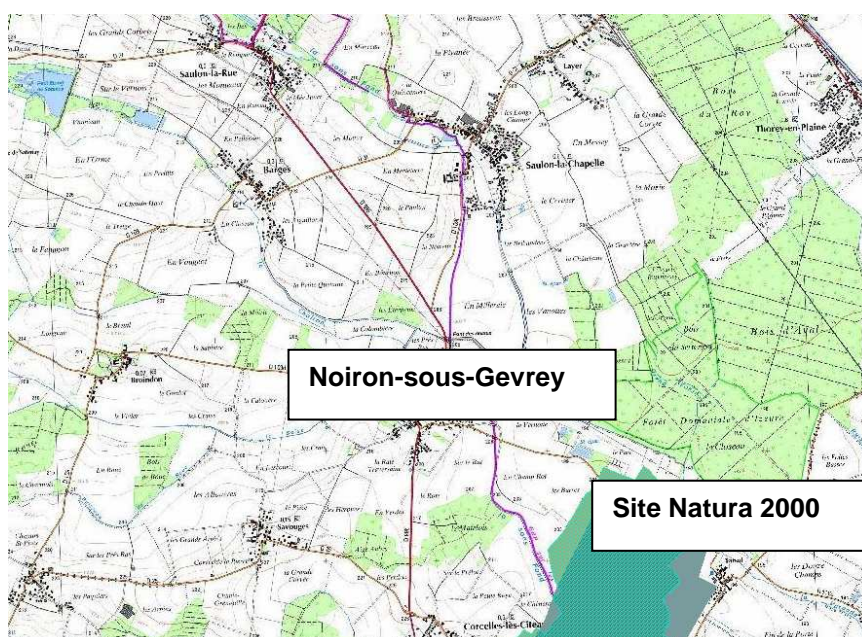
1° les Plans Locaux d'Urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

- les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
- Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U et AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
- Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
- Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'Environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zone U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.
- Les plans locaux d'urbanisme des communes comportant un site NATURA 2000 ou alors s'il est susceptible de prévoir des projets de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000.

Ce site naturel remarquable « Forêt de Cîteaux et environs » se compose de grands massifs forestiers à base de forêts feuillues de chêne pédonculé.

On y observe des populations très importantes de Pics et notamment du Pic mar grâce au maintien de stades matures dans la chênaie. Cette zone se caractérise également par une présence de petits étangs intra-forestiers ou en bordure de massifs apportant une très forte diversité à la seule avifaune forestière et étant également favorable à des espèces comme la Cigogne noire ou le Busard des roseaux.



Le maintien d'un bon niveau de population de ces espèces aux exigences écologiques différentes dépend surtout de la qualité des habitats de nidification et d'alimentation mais également d'une certaine quiétude sur les lieux de reproduction.

↳ Des espaces forestiers importants avec présence de vieux peuplements permettent des densités intéressantes pour les Pics mais également la présence d'espèces rares comme la Cigogne noire.

↳ Les étangs et cours d'eau intraforestiers et en bordure constituent la base d'alimentation pour la Cigogne noire, le Busard des roseaux et le Héron pourpré.
Leur maintien et l'entretien des roselières permettront la reproduction d'espèces provenant des zones humides environnantes.

↳ Les prairies de la zone constituent des zones d'alimentation complémentaires pour certains oiseaux (bondrée apivoire, milan noir, busards, espèces migratrices...) ou des zones vitales pour la Pie-Grièche écorcheur.

L'objectif principal assigné à ce site est le maintien de populations viables d'oiseaux de la directive oiseaux ce qui nécessite la conservation ou la restauration de leurs habitats vitaux (maintien de stades mûres en futaies feuillues et de zones ouvertes intraforestières), assorti d'un contrôle de la fréquentation.

L'évolution urbaine de Noiron-sous-Gevrey, en particulier le site urbain de la commune, est relativement éloignée du site Natura 2000 situé à l'est du territoire communal. Cet éloignement permet de limiter les incidences négatives des projets évolutions de la commune de Noiron-sous-Gevrey sur ce site naturel remarquable. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une analyse précise afin de limiter toute dégradation supplémentaire de ce milieu. Ce zonage et le règlement qui lui est associé, répondent ainsi aux objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels. Ainsi les zones U et AU, dites urbaines ou à urbaniser, où de nouvelles constructions peuvent s'implanter restent éloignées du Site d'intérêt Communautaire et n'apporte pas de nuisances supplémentaires.

Le projet global de PLU ne s'oriente pas vers des changements importants. Les projets de développement de l'urbanisation restent sur le secteur urbain. La préservation des espaces naturels reste également une priorité pour la commune, car un des éléments principaux de son identité et du cadre de vie offert aux habitants.

En classant les secteurs inscrits au réseau Natura 2000 en zone naturelle N, réputée inconstructible, la municipalité limite les impacts sur le site d'intérêt communautaire et reste conforme aux orientations de maintien et de protection des espaces naturels.

Enfin l'augmentation du trafic automobile n'aura pas d'incidences directes sur le site car les voies de communications vers les grands axes de circulations ou les pôles d'emplois ne passe pas à proximité du site communautaire.

L'étude d'incidence du PLU met en évidence que la plupart des orientations concernant l'aménagement des zones urbanisées (U) et le développement des zones à urbaniser (AU) sont compatibles avec la préservation des enjeux environnementaux de la commune et ceux particuliers aux zones Natura 2000. Les dispositions du PLU visent plus particulièrement à gérer la pression urbaine en proposant de concentrer les zones ouvertes à l'urbanisation dans ou à proximité immédiate du cœur du village. Par conséquent, le contenu et la réalisation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noiron-sous-Gevrey ne sont pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement, et en particulier n'affectent pas de façon notable sur le site Natura 2000 « Forêt de Cîteaux et environs » restent très minimales et ne portent pas atteinte à la préservation de ce site remarquable.

La réalisation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noiron-sous-Gevrey n'est pas de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000. Le PLU relève des dispositions de l'article L 121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme et non des dispositions de l'Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

4.3 Tableau récapitulatif des superficies des zones

Dénomination des zones et de leurs secteurs	Superficie avant révision en hectares	Superficie après révision en hectares	Evolution des zones
Zones urbaines			
UA	14	14	-
UD	12	31.19	+19.19
Total zones urbaines	26	45.19	+19.19
Zones à urbaniser			
1AU	5	-	-5
1AUa	22	7.41	- 14.59
1AUy	-	12.15	+12.15
1AUt	12	-	-12
2AU	16	-	- 16
2AUL	-	2.98	+2.98
Total zones à urbaniser	55	22.54	-32.46
Zones agricoles			
A	342	349.14	+7.14
Total zones agricoles	342	349.14	+7.14
Zones naturelles			
N	231	184.94	-46.06
Ni	-	29.14	+29.14
Na	-	2.16	+2.16
Nb	-	4.88	+4.88
Nc	-	3.15	+3.15
Ne	-	7.56	+7.56
Nei	-	7.30	+7.30
Total zones naturelles	231	239.13	+8.13
Superficie totale communale	656	656	656
Dont espaces boisés classés	82.7	1.12	-81.58