

Département
de la CÔTE-D'OR

Arrondissement de
BEAUNE

Convocation du
11 septembre 2024

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT
DES AGGLOMÉRATIONS DE BEAUNE,
NUITS-SAINT-GEORGES ET GEVREY-CHAMBERTIN**

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ SYNDICAL

**SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2024 – 18H
14 RUE PHILIPPE TRINQUET À
BEAUNE**

PRÉSENTS :

PRÉSIDENT : Pierre BOLZE

Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud : Jean-Luc BECQUET, Pierre BROUANT, Jean-Claude BROUSSE, Jean-François CHAMPION, Xavier COSTE, Céline DANCER, Philippe JACQUELIN, Jean MAREY, Rémy MORIN, Michel QUINET, Gérard ROY, Didier SAINT-EVE, Denis THOMAS.

Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Pascal BORTOT, Alain CARTRON, Valérie DUREUIL, Philippe RUPIN, Dominique VERET.

EXCUSÉS :

Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud : Sandrine ARRAULT, Carole BERNHARD, Gérard GREFFE, Sylvain JACOB, Sébastien LAURENT, Pascal MALAQUIN, Jean-Pascal MONIN, Alain SUGUENOT, Guy VADROT, Jean-Christophe VALLET.

Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Philippe BALIZET, Jacques BARTHELEMY, Olivier BAYLE, Gilles CARRÉ, Pascal GRAPPIN, Christophe LUCAND, Jacques MERRA, Hubert POULLOT,

POUVOIRS :

- Olivier BAYLE a donné pouvoir à Alain CARTRON
- Alain SUGUENOT a donné pouvoir à Pierre BOLZE
- Pascal GRAPPIN a donné pouvoir à Valérie DUREUIL

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Denis THOMAS

Par délibération en date du 1^{er} mars 2016, le Conseil Municipal de Broindon a prescrit la révision du Plan local d'Urbanisme (PLU) pour maîtriser l'urbanisation et le développement de la commune et intégrer les différentes évolutions législatives.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de développement Durables du PLU a été débattu en conseil municipal le 20 octobre 2020.

Le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin a été approuvé le 28 juin 2023. Le PLU de Broindon doit être compatible avec ce document.

Il contient des principes de développement durable qui ont été validés par le Comité syndical.

Ainsi, pour Broindon, les trajectoires suivantes peuvent être présentées à l'horizon 2040 :

- Une estimation de gain de population de **+ 13 habitants** environ,
- Une trajectoire de production de logements de **9 unités** environ, dont 1 sans foncier,
- Un objectif de densité de 12 logements par hectare (il s'agit d'une moyenne à atteindre sur la commune),
- Une estimation de modération de la consommation foncière conduisant à ne pas consommer plus de **0,66 hectares**.

Une réunion territoriale, associant la commune de Broindon, afin, de présenter les objectifs de modération de la consommation foncière fixé par le SCoT au groupe de communes du Sud Dijonnais a été réalisée le 29 novembre 2023.

Les services du syndicat mixte du SCoT ont sollicité la commune le 26 mars 2024 afin de retravailler le PLU au regard des objectifs du SCoT. Cette demande est restée sans réponse.

Par délibération en date du 29 mai 2024, le Conseil municipal de Broindon a arrêté le projet de révision du Plan local d'Urbanisme de sa commune.

Ce projet a été transmis pour avis au syndicat mixte du SCoT le 28 juin 2024. En application de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, cet avis doit être formulé et transmis à la commune dans un délai de 3 mois, soit avant le 28 septembre 2024.

Un nouveau courrier a été transmis à la commune le 3 juillet 2024 pour lui demander de retravailler le PLU. Ce courrier étant resté sans réponse, il lui a été renvoyé le 23 août 2024.

Sans retour de la mairie, le projet de PLU reste soumis à l'avis du comité syndical et il est nécessaire de se prononcer sur sa compatibilité avec le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin.

Analyse de compatibilité du PLU avec les principales orientations du SCoT

La commune de Broindon est considérée comme un village au sein de l'armature territoriale du SCOT. Avant tout résidentielle, sa croissance doit être maîtrisée afin de garantir une agriculture vivante et des paysages de qualité.

1. L'habitat

Le PADD du PLU fixe un taux d'accroissement démographique de 0.75% par an à horizon 2035, ce qui apparaît beaucoup plus élevé que l'objectif fixé par le SCoT à 0.35% par an. Ce taux d'accroissement signifierait la réalisation de 19 logements en 10 ans.

Le PLU indique, que la consommation foncière fut de 5597 m² entre 2014 et 2024 à la page 65 du rapport de présentation. Le rapport de présentation du PLU mentionne l'existence de 3 « dents creuses » représentant une superficie totale de 5028 m² et pouvant contenir jusqu'à 6 logements. Ces dents creuses sont classées en zone Urbaine (U) dans le projet de PLU.

Des repérages ont permis d'identifier 2 autres dents creuses non identifiées dans le PLU, représentant un total de 2590 m² et permettant la réalisation de 3 habitations au minimum. Le rapport de présentation du PLU ne justifie pas de modalités d'urbanisation spécifique de ces parcelles. Aussi, il convient de les prendre en compte dans le calcul du potentiel foncier.

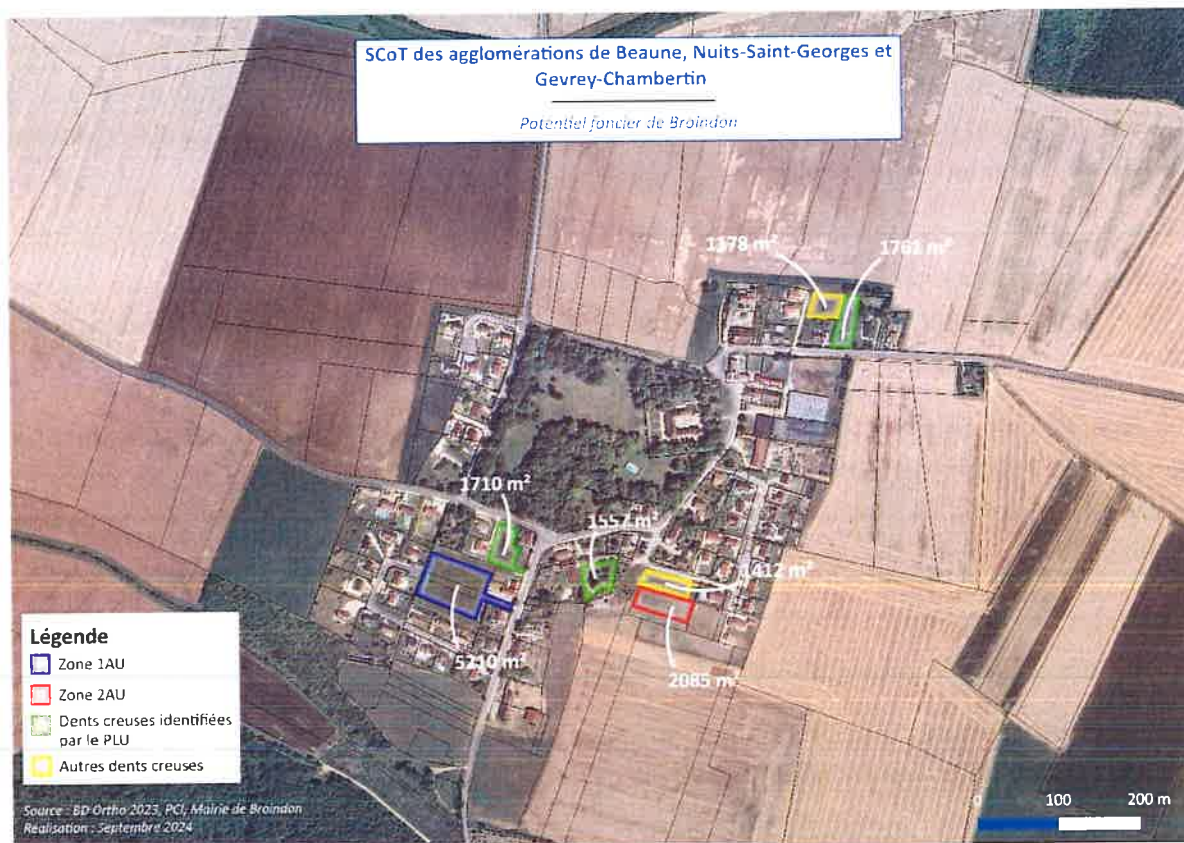
Par ailleurs, le zonage du PLU a identifié une zone 1AU (constructible à court ou moyen terme) de 5210 m², qui pourrait permettre la réalisation de 7 habitations.

Ainsi, le potentiel constructible à court ou moyen terme du futur PLU serait de 1,3 hectares, dépassant les estimations de modération de la consommation foncière du SCoT.

En sus, le PLU crée une zone 2AU (constructible à long terme), de 2085 m². Il serait entendable de pouvoir réaliser 3 logements sur cette zone.

In fine, le PLU afficherait un potentiel urbanisable de 1,5 hectares et permettrait la réalisation 19 logements.

Le Syndicat mixte demande donc que soit réinterrogée la trajectoire de création de logements, en lien avec les communes du secteur concerné. Il est également nécessaire d'introduire de la diversité dans le programme des logements (nombre de pièces, taille, individuel/collectif, accession/locatif, etc.), notamment via les OAP.



Par ailleurs, le SCoT demande que les documents d'urbanisme réalisent une analyse des espaces pouvant être rendus perméables. Celle-ci devra être réalisée.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation indiquent que les nouvelles opérations de logements devront avoir une densité minimale de 12 logements par hectare. Si le SCoT indique bien que la densité de Broindon doit être de 12 logements par hectare, il précise que ce chiffre est une densité moyenne à l'échelle de la commune et qu'une densité plus importante est attendue et souhaitable dans les secteurs de projet. Il convient donc de s'interroger à ce sujet.

2. La protection des espaces naturels et la trame verte et bleue

Le SCoT identifie plusieurs réservoirs de biodiversité (forestiers et prairiaux) et continuités écologiques sur la commune. Ceux-ci sont classés dans diverses zones du PLU.

Globalement, le PLU affiche une préservation des Réservoirs de Biodiversité (RB). Toutefois, la zone 1AU a été identifiée en tant que RB prairial par le SCoT. Le rapport de présentation du PLU indique à la page 115 : « Le secteur 1AU du PLU est identifié en tant que réservoir de biodiversité prairiaux à enjeux de préservation modéré. Compte tenu de son enclavement, et que ce secteur ne se situe ni en périphérie immédiate de la tache urbaine, ni au sein des continuités écologiques son intérêt écologique est réduit. Enfin compte tenu du fait que cet espace n'est plus destiné (depuis longtemps) à être pâturé ou fauché pour produire du fourrage, il n'entre dans la définition de "prairie". Ainsi sa préservation en tant que réservoir de biodiversité n'est pas cohérente. »

Cela entre en **contradiction** avec le SCoT qui indique « *Les prairies et milieux herbacés constituent des espaces riches pour la faune, a fortiori lorsque des éléments naturels les accompagnent (haies, arbres isolés, bosquets, buissons plus ou moins denses, ...).* Les prairies identifiées comme réservoirs de biodiversité prioritaires sur le territoire regroupent toutes les caractéristiques écologiques pour

permettre à la faune et la flore l'accomplissement de leur cycle biologique complet, sans entraîner d'extinction de population. [...] Enjeu de préservation modéré : la plaine de Saône, où les prairies sont plus présentes. Elles se concentrent en périphérie des communes. Des prairies sont également dispersées dans la plaine et où leur préservation est essentielle pour le maintien des fonctionnalités écologiques ; [...] Les documents d'urbanisme locaux doivent, par principe, protéger les prairies et milieux herbacés identifiés comme des réservoirs de biodiversité, en fonction des enjeux de préservation : Sur la Côte de Nuits et de Gevrey-Chambertin et sur la Plaine de Saône, toutes les prairies et milieux herbacés doivent être protégés au maximum, avec un principe d'inconstructibilité, en particulier en périphérie immédiate de la tâche urbaine et au sein des continuités écologiques. [...] »

Toutefois, si l'urbanisation de cette prairie était inévitable, le SCoT permet de l'urbaniser avec une démarche ERC (Eviter – Réduire - Compenser) ambitieuse¹. Or, la démarche ERC décrite par le PLU en page 10 de l'évaluation environnementale est anecdotique et ne s'intéresse en aucune façon à la préservation de la fonctionnalité biologique de cette parcelle.

Il convient ainsi de classer cette prairie en zone inconstructible ou de mettre en place une démarche ERC ambitieuse.

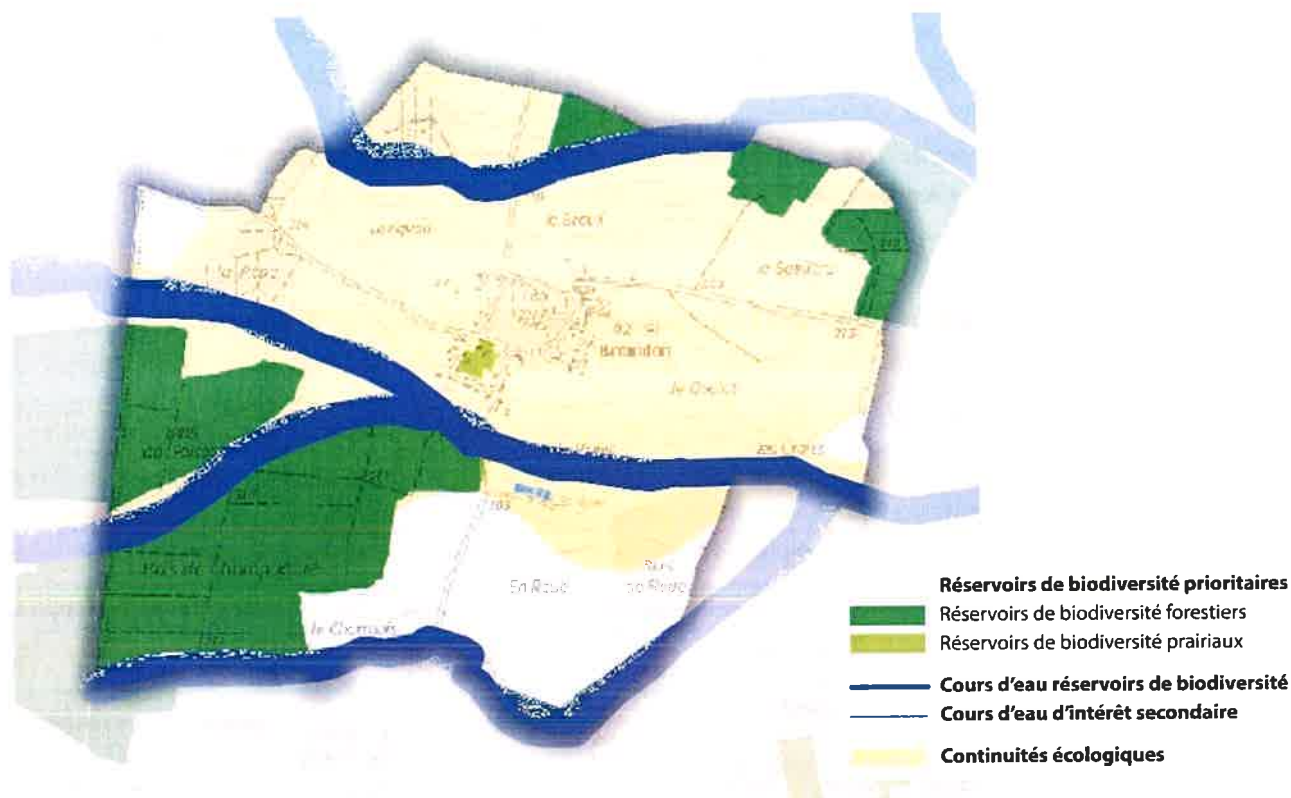
Globalement, pour plus de cohérence, il est demandé de réaliser la même démarche sur les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT et n'étant pas classés en zone Naturelle (N) du PLU.

Le SCoT a identifié un corridor écologique majeur sur une grande partie du territoire de la commune. Pourtant, le PLU actuel classe une grande partie du territoire non urbanisé en zone A constructible. Là encore, le PLU semble faire l'impasse sur ce point et ne l'aborde ni dans les justifications du parti d'aménagement, ni dans l'évaluation environnementale.

Il serait pertinent de réduire ce zonage constructible aux lieux les plus intéressants pour d'éventuelles constructions agricoles et de classer le reste en zonage Agricole protégé (Ap).

Une mare est présente au sud du bourg. Or, aucun zonage inconstructible n'est fait à son niveau comme cela est demandé dans le SCoT. De plus, plus globalement, les mares ne sont pas protégées par le règlement (contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation) du fait de l'absence de prescription en ce sens.

¹ La démarche ERC est décrite en page 23 du Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCoT



Carte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques du SCoT – Zoom sur Broindon

Par ailleurs, le SCOT demande l'identification des éléments constitutifs de la trame noire, c'est-à-dire le réseau écologique propice à la vie nocturne, et des éléments de nature ordinaire.

3. La protection des grands ensembles paysagers

La commune possède un cadre paysager intéressant et se trouve aux portes du site UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne. Un intérêt certain est donc à y porter.

Le PLU est globalement compatible avec le SCoT sur la protection des grands ensembles paysagers locaux et sur le maintien d'une perception qualitative du territoire mais plusieurs points ne sont pas traités :

- Le SCoT a identifié une entrée de ville à préserver le long de la Route départementale 109D. Cela pourrait notamment être réalisé avec la création d'une OAP thématique. Or, le PLU n'aborde pas ce point.
- Le SCoT identifie une lisière forestière à enjeux : celle du Bois de Champ Roué. Il souhaite repousser l'urbanisation à 100 mètres pour assurer sa préservation. Dans les faits, il n'est pas possible de rendre cette zone inconstructible sur 100 mètres car des maisons y sont déjà construites. Toutefois, l'urbanisation pourrait y être limitée en intégrant un principe de transparence écologique avec, par exemple, la mise en place d'un règlement adapté sur cette zone (encadrement des clôtures perméables, emprise au sol des constructions, traitement perméable des espaces non bâtis, ...).
- Le SCoT demande également l'identification de la voie romaine qui passe à l'Ouest de la commune (cf. article L.151-38 du Code de l'Urbanisme).

Il en est de même concernant la capacité en assainissement.

Le projet de PLU ne s'intéresse pas au développement des énergies renouvelables présentes sur le territoire (filière bois, photovoltaïque, méthanisation, etc.) alors que cela est demandé par le SCoT (cf. chapitre 8).

Il devra intégrer les modes actifs dans le développement des infrastructures, afin d'assurer un meilleur partage de la voirie.

Le PLU devra donc évoluer sur ces sujets afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT.

5. Le commerce

Le SCoT demande que le commerce se développe prioritairement dans la centralité de la commune.

Cela sera le cas au vu des caractéristiques urbaines de Broindon, même si un secteur aurait pu utilement être défini et matérialisé (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) afin de mieux assurer la compatibilité avec le SCoT.

6. Les activités agricoles

Le SCoT demande que les documents d'urbanisme présentent un diagnostic agricole détaillé et réalisé, si possible, en associant les agriculteurs. Celui-ci devra localiser les bâtiments d'activité, les parcelles agricoles d'intérêt, les chemins utilisés par les exploitants, etc.

Ces données ne figurent pas dans le projet de PLU et seront donc à intégrer.

Vu le projet de PLU de Broindon arrêté par le Conseil municipal le 29 mai 2024,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin, approuvé par le Comité Syndical le 28 juin 2023,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.131-4,

Considérant que différents points du PLU de Broindon ne sont en l'état pas totalement compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin approuvé le 28 juin 2023,

Considérant que le PLU de Broindon peut être rendu compatible avec le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin si les points soulevés sont travaillés puis intégrés dans le PLU avant son approbation,

Le comité syndical, à l'unanimité :

- **Émet** un avis **favorable** sur le projet de PLU de la commune de Broindon **sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus et de leur intégration dans le PLU avant son approbation définitive,
- **Demande** à la commune que cet avis soit joint au dossier d'enquête publique et l'organisation d'une nouvelle concertation avec le Syndicat mixte du SCOT et les autres personnes publiques associées, afin d'examiner la bonne intégration de ces remarques dans le PLU avant son approbation.

FAIT ET DELIBERE LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES
POUR COPIE CONFORME

Pierre BOLZE
Président du Syndicat

