

Date d'envoi de la convocation : 03 Février 2017
Nombre de Membres du Bureau en exercice : 21
Nombre de Membres du Bureau présents : 19
Nombre de Votants : 21
Rendu exécutoire par télétransmission en Préfecture le :

15 Février 2017

Présidence de : M. Alain SUGUENOT

Présents en tant que Vice-Présidents :

M. Jean-Luc BECQUET,
M. Jean-François CHAMPION,
Mme Claude CORON,
M. Xavier COSTE,
M. Michel PICARD,
M. Michel QUINET,
M. Jean-Pierre REBOURGEON,
M. Gérard ROY,
M. Jean-Paul ROY,
M. Denis THOMAS.

Présents en tant que Membres du Bureau :

Mme Estelle BERNARD-BRUNAUD,
M. Pierre BROUANT,
M. Jean CHEVASSUT,
M. Stéphane DAHLEN,
Mme Liliane JAILLET,
M. Vincent LUCOTTE,
M. Patrick MANIERE.

Ont donné pouvoir :

M. Sylvain JACOB à M. Jean CHEVASSUT,
Mme Sandrine ARRAULT à M. Michel PICARD.

Absents-excuses :

Secrétaire de Séance :

M. Pierre BOLZE.

DELIBERATION N° BU/17/267

AVIS SUR L'ELABORATION DU PLU DE PERNAND-VERGELESSES

M. REBOURGEON, rapporteur rappelle que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PERNAND-VERGELESSES a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 4 mai 2012. Il s'agit de la première élaboration d'un document d'urbanisme sur la commune qui est à ce jour soumise aux Règles Nationales d'Urbanisme.

La structure du territoire de PERNAND-VERGELESSES se caractérise par un bâti dense sur la zone du bourg et des extensions urbaines moins dense des années 70 et 80. Le développement de la commune est fortement contraint par la topographie du territoire et la présence d'espaces agricoles (viticoles) et naturels.

Il précise que la commune souhaite, à travers ce document :

- adapter son développement aux évolutions démographiques souhaitées,
- préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs,
- adapter l'offre de logement,
- définir précisément les limites entre zones urbaines, agricoles et naturelles.

En application des dispositions de l'article L.153-17 du Code de l'Urbanisme, ce projet a été transmis pour avis à la Communauté d'Agglomération le 23 novembre 2016.

Cet avis doit être donné dans la limite des domaines de compétences de la Communauté d'Agglomération dans un délai de trois mois après la transmission du dossier.

A ce titre, les observations suivantes peuvent être faites :

- ***Programme Local de l'Habitat***

Le rapporteur indique que, selon le document présenté, la commune ambitionne un gain de 56 habitants, portant la population communale de 269 habitants en 2012 à 325 à l'horizon 2027. L'objectif d'évolution démographique est de 1,27% par an. Cet objectif apparaît ambitieux mais demeure acceptable.

En se basant sur un desserrement raisonnable des ménages et l'apport de nouvelle population la commune prévoit la production d'environ 37 logements pour atteindre son objectif démographique. Le nombre de logements à produire est un peu élevé mais reste cohérent avec les objectifs du PLH qui avaient été définis sur une temporalité 2012-2018.

Ces logements sont répartis de la manière suivante : une vingtaine en renouvellement en centre-bourg, dont la remise sur le marché de 8 logements vacants et les logements restant en extension.

Le PLU doit permettre la réalisation de 6 logements aidés et favoriser une diversité de typologie et de taille des logements avec notamment 3 logements de « petites tailles » de types T1, T2 ou T3. Ces dispositions répondent aux orientations du PLH et sont notamment retranscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Des Vergelesses ».

Il souligne que les chiffres avancés dans le rapport de présentation sont incohérents avec les projections retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le besoin en logement en découlant est difficile à appréhender et nécessite de raisonner plus ou moins par déduction. Ce point nécessiterait d'être remis en cohérence et exprimé clairement.

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU indique qu'aucun PLH n'est applicable sur la commune. Cette erreur devra être corrigée et mention du PLH intégrée dans la partie relative à la prise en compte des documents communaux.

- **Services de l'eau et de l'assainissement :**

M. REBOURGEON, rapporteur, mentionne que la commune est dotée d'un zonage d'assainissement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2006. Le zonage proposé du PLU pour les zones urbanisées est cohérent avec le zonage d'assainissement à l'exception de la parcelle cadastrée AL n°257 sise en zone UE (terrasse d'un restaurant renommé) le long de la R.D n°18. Cette parcelle est toutefois desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Globalement les réseaux d'assainissement et d'eau potable ont les capacités pour répondre aux projets du PLU, toutefois les remarques suivantes doivent être prises en compte :

- La zone AU du secteur « des Vergelesses » n'est pas desservie par le réseau d'eau potable. Son aménagement nécessitera une extension du réseau dont les modalités de financements sont à déterminer.
- Les parcelles du secteur « des Vignes Blanches » classées en zone UM nécessiteront une extension du réseau d'assainissement par conséquent il paraît opportun de modifier le zonage en zone AU.

Le rapporteur appelle l'attention de la commune sur les coûts induits par les extensions de réseaux. Dans ce cadre, il semble nécessaire d'initier une réflexion sur les modalités de financement de ces équipements (périmètre de Projet Urbain Partenarial conformément à l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, sectorisation de la taxe d'Aménagement...).

- **Développement économique :**

M. REBOURGEON précise que la commune autorise l'activité au sein des zones urbaines denses et pavillonnaires. Elles ont une vocation mixte d'habitat et d'activités notamment agrico-viticoles compatibles avec l'habitat.

La commune a également délimité deux zones urbaines à vocation économique de part et d'autre de la R.D N°18. L'une, d'une surface de 1210 m², est occupée par un restaurant renommé et l'autre, située de l'autre côté de la R.D n° 18 d'une surface de 771 m² est occupée par son parking. La superficie limitée de cette zone ne permet pas l'accueil de nouvelles activités mais uniquement un développement modéré de celle existante.

Afin de rationaliser les implantations de bâtiments agricoles et viticoles, la commune a strictement limité les zones agricoles constructibles. Elle a par ailleurs assorti certaines d'entre elles d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) opposables aux permis.

La zone agricole A du secteur la Morand, d'une longueur d'environ 500 m en bordure du Bois de Corton, apparaît trop importante au regard des besoins d'implantation de constructions futures et à la faculté déjà offerte aux installations agrico-viticoles de s'installer dans les zones urbanisées du PLU ou dans les autres secteurs identifiés en zone agricole.

Elle fait l'objet d'une OAP imposant l'aménagement en 3 phases successives. Il semble pertinent de réduire la surface de cette zone à la seule phase 1.

Le rapporteur précise que le règlement de la zone agricole pourrait être complété afin d'assurer la bonne insertion paysagère des futures constructions. Par ailleurs, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres au faîtage mais aucune règle de hauteur n'est définie pour les cuveries. Il est nécessaire de fixer une hauteur maximale y compris pour les cuveries.

- **Transports urbains :**

La commune de Pernand-Vergelesses est desservie par les transports scolaires, primaires et secondaires, aux arrêts « école », situés impasse de la Chaussière et « gare », place de la Gare.

Depuis le 1er septembre 2016, la restructuration du réseau urbain permet aux habitants de la commune de bénéficier d'une offre en transport à la demande les mardis après-midi, jeudis matins ainsi que les samedis matins.

Le développement autour de ces lignes se fera par comblement des dents creuses et par l'aménagement du secteur « Des Vergelesses ».

- **Politique touristique :**

M. REBOURGEON, rapporteur, indique que la commune est traversée par plusieurs itinéraires de randonnées dont :

- le sentier des Cabottes,
- le Chemin des Grands Crus (reliant VILLERS-la-FAYE à SANTENAY),
- la vélo-route des grands crus reliant Dijon à Beaune.

Les éléments naturels sont préservés grâce à l'identification sur la plus grande partie de la commune de zones naturelles et agricoles inconstructibles. Le Bois de Corton fait l'objet d'une protection spécifique avec l'identification d'Espace Boisé Classé.

La zone A du secteur la Morand devra faire l'objet d'une vigilance particulière en raison de son impact potentiel sur les paysages. Il en est de même de la zone AU « des Vergelesses » en entrée du village.

Les fiches d'identifications du patrimoine réalisées par le cabinet GRAHAL dans le cadre du dossier de candidature des Climats au Patrimoine mondial de l'UNESCO ont été intégrées dans le diagnostic du PLU. Le patrimoine vernaculaire et d'autres éléments remarquables auraient pu cependant bénéficier d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

Le règlement des zones agricoles et naturelles prévoit par ailleurs que les murs en pierres sèches existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés cependant aucun document graphique ne permet leur localisation.

- **Autorisation du droit des sols (à titre informatif)**

A titre informatif, le rapporteur rappelle que la commune aura la possibilité, à compter de l'approbation de son document d'urbanisme, d'adhérer au service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols.

La commune a fait le choix d'un PLU au contenu modernisé conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Le nouveau règlement du PLU est ainsi structuré autour de 3 axes : l'affectation des zones et la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères et les équipements et réseaux.

Afin de faciliter la compréhension de la règle de calcul de la hauteur maximale des bâtiments, il serait opportun d'ajouter un schéma d'illustration notamment pour les terrains en forte déclivité. Par ailleurs, plusieurs dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions restent générales. Il semblerait nécessaire de compléter certaines d'entre elles, notamment dans la zone A, afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Pour conclure, le rapporteur, M. REBOURGEON mentionne que le projet de PLU arrêté de la commune de PERNAND-VERGELESSE ne comporte pas de contradictions majeures avec les compétences de la Communauté d'Agglomération. Même si le projet communal apparaît quelques peu ambitieux, il peut être admis au regard des spécificités et des contraintes pesant sur l'urbanisation de la commune.

Il souligne que pour plus de cohérence, il sera nécessaire d'exprimer clairement le projet retenu en termes de constructibilité de logement et d'harmoniser les éléments présentés dans le rapport de présentation et le PADD.


Par ailleurs, la commune devra se rapprocher de la Communauté d'Agglomération quant aux extensions de réseaux nécessaires et leurs modalités de financement.

**LE BUREAU DE COMMUNAUTE,
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,**

- émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la commune de PERNAND-VERGELESSES.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que-dessus.

Pour extrait certifié conforme,
LE PRESIDENT
pour le PRESIDENT et par délégation
LE DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES
Jean-François PONS



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de DIJON ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération bureau communautaire du 9 Février 2017 : Avis sur l'élaboration du PLU de PERNAND VERGELESSES

Date de transmission de l'acte : 15/02/2017

Date de réception de l'accusé de réception : 15/02/2017

Numéro de l'acte : BU-17-267 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 021-200006682-20170209-BU-17-267-DE

Date de décision : 09/02/2017

Acte transmis par : Christine BOULIGAUD

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme