

Délégation Urbanisme Nord

128 rue de Charenton 75012 PARIS

01 77 15 65 37



BRIENNON SUR ARMANCON

PLAN LOCAL D'URBANISATION

1. RAPPORT DE PRESENTATION

B- JUSTIFICATIONS

*LA MAJORITE DES DONNEES ET VISUELS PROVIENNENT DU PLU APPROUVE LE :
26.09.2016*

ANNULE LE : 21.03.2019

REALISE PAR : ATELIER ESPACES

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DCM D'ARRET DU :



Identification du document

Élément	
Titre du document	1. Rapport de présentation B.-Justifications
Nom du fichier	1.B-RP2-Justifications_30062021
Version	30 juin 2021
Rédacteur	CED / LEA / LMO / ADC
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC

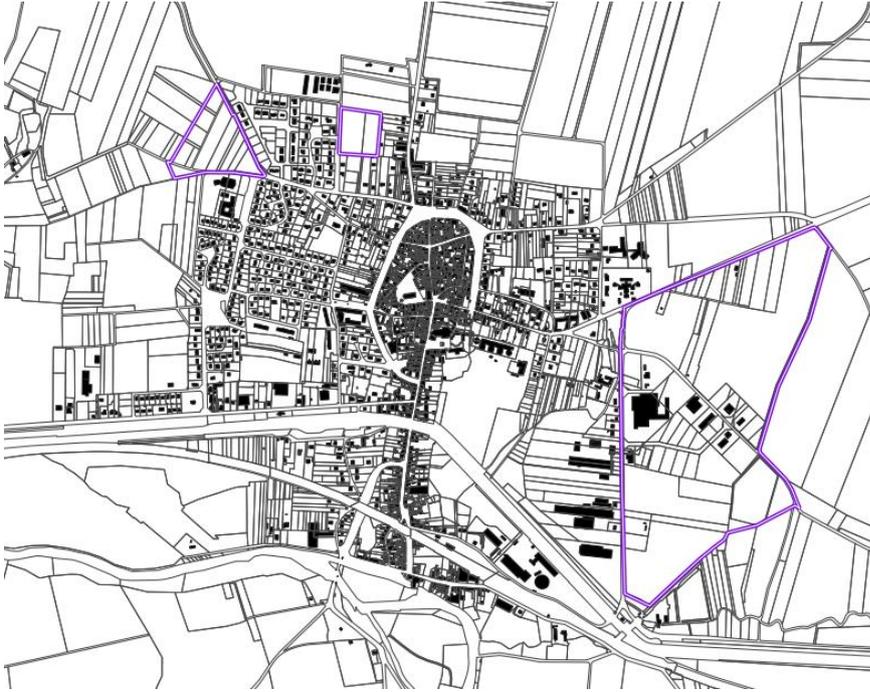


SOMMAIRE

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS	6
CHAPITRE 4. LES PROJETS, PERSPECTIVES ET BESOINS	7
4.1. Le POS de 1976, ses objectifs, son économie générale et son évolution	8
4.1.1. Le POS de 1976 son évolution et ses possibilités	8
4.1.2. L'économie générale du document POS	9
4.1.3. La consommation d'espace en 40 ans.....	10
4.2. La consommation foncière sur les 10 dernières années	14
4.3. Les potentialités d'aménagement	18
4.3.1. Les disponibilités foncières immédiates - propriété de la Commune	18
4.3.2. Le potentiel aux abords du bourg de Briennon	19
4.3.3. Le potentiel aux abords du Village de Bligny en Othe	23
4.3.4. Le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe	23
4.4. Les projets en cours	27
4.4.1. Les projets supra-communaux.....	27
4.4.2. Les projets communaux ou intercommunaux	27
4.4.3. Les projets privés ou de partenaires de la Commune.....	30
4.5. Perspectives et besoins	31
4.5.1. Bilan quantitatif et perspectives	31
4.5.2. Perspectives économiques et besoins	36
4.5.3. Bilan qualitatif et besoins	36
CHAPITRE 5. INTRODUCTION AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - PADD	38
5.1 Les notions d'aménagement et de développement durable	39
5.2. Le projet d'aménagement et de développement durable dans le PLU contenu et effets	39
5.3. Le projet d'aménagement et de développement durable dans le PLU approche thématique	40
CHAPITRE 6. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - ORIENTATIONS THEMATIQUES	42
6.1 Orientations générales sur les politiques	43
6.1.1. D'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.....	43
6.1.2. De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des paysages et continuités écologiques.....	43
6.2. Orientations générales arrêtées pour répondre aux besoins et à la gestion du territoire	44
6.2.1. Habitat.....	44
6.2.2. Transports et déplacements	44
6.2.3. Développement des Communications Numériques.....	45
6.2.4. Développement économique.....	45
6.2.5. Equipement commercial	45
6.2.6. Equipements de loisirs	45
6.3. Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	46



CHAPITRE 7. LA TRADUCTION SPATIALE : LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD.....	47
CHAPITRE 8. DU POS AU PLU MOTIVATION ET EFFETS DES CHANGEMENTS APPORTES.....	50
8.1. La redéfinition des zones et des prescriptions spatiales – aspect formel et quantitatif.....	51
8.2. La redéfinition des zones – aspect quantitatif	52
CHAPITRE 9. LES DISPOSITIONS D'URBANISME	64
9.1 Introduction du présent Chapitre.....	65
9.2 La traduction du PADD dans le règlement d'urbanisme	65
9.2.1. La notion de règlement d'urbanisme.....	65
9.2.2. La définition des zones.....	65
9.2.3. La structure des dispositions du règlement.....	67
9.3. Le règlement graphique	69
9.3.1. Les zones urbaines	69
9.3.2. Les zones d'extension	79
9.3.3. Les zones agricoles et naturelles.....	84
9.3.4. Les documents annexes aux prescriptions réglementaires	89
9.4. La traduction du projet d'aménagement en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles	89
9.4.1. Zones urbaines et à Urbaniser - U et AU	89
9.4.3. Zones agricole et naturelle protégées - A et N.....	96
9.4.4. Les secteurs de contraintes environnementales ou de prescriptions graphiques spécifiques, communs aux zones	98
9.5. Motifs de limitation administrative à l'utilisation du sol	100
9.5.1. Les dispositions réglementaires des zones.....	100
9.5.2. Les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines - U - ou à urbaniser - AU.....	101
9.5.3. Les dispositions réglementaires applicables aux zones protégées, agricoles - A - ou naturelles - N	106
9.5.4. Les prescriptions particulières complémentaires au règlement.....	108
9.5.5. Les Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager	111



.....111

9.6. Du POS au PLU : motifs des changements apportés115



Partie 2 : Justifications



CHAPITRE 4. LES PROJETS, PERSPECTIVES ET BESOINS



4.1. LE POS DE 1976, SES OBJECTIFS, SON ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET SON ÉVOLUTION

4.1.1. Le POS de 1976 son évolution et ses possibilités

Si le POS de 1976 a fait l'objet de "correctifs", son économie générale et ses objectifs d'aménagement n'ont pas été modifiés véritablement depuis son approbation.

Son évolution a été éventuellement guidée par la nécessité d'apporter des réponses à de nombreux projets qui ne pouvaient s'inscrire dans ses dispositions d'origine.

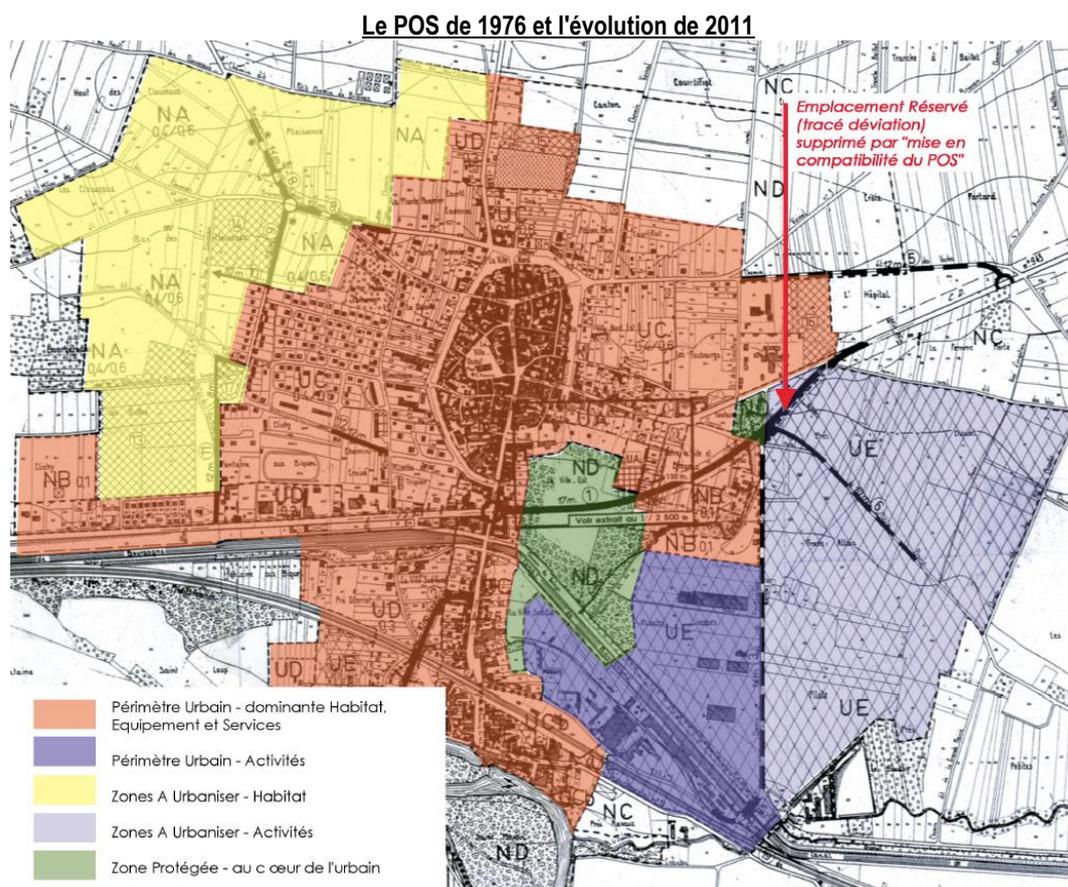
On relèvera notamment la Révision Simplifiée de 2005 qui a eu pour objectif de permettre l'extension des constructions et installations du site du Parc St Loup attenant au château.

Il s'agissait de permettre l'agrandissement et le transfert des locaux scolaires privés attachés à cet ancien bâtiment devenu peu adapté aux besoins de l'institution gestionnaire de ces équipements (maison de retraite, école, ...).

On signalera également les procédures de "mise en compatibilité" exécutées de 2010 à 2012, pour répondre à des projets en cours. Il s'agissait de la mise aux normes de la station d'épuration ou de la station de pompage qui nécessitaient que les sites soient identifiés au POS, ainsi que la réalisation d'une tranche de la zone d'activité grevée par la servitude d'Emplacement Réservé prévue pour la déviation.

Dans ce dernier cas, comme pour l'évolution des constructions du Parc St Loup, s'était posée la question du maintien du tracé de cette déviation, dès lors que les études entreprises par le Conseil Général prévoaient plusieurs hypothèses, différentes des principes arrêtés en 1976.

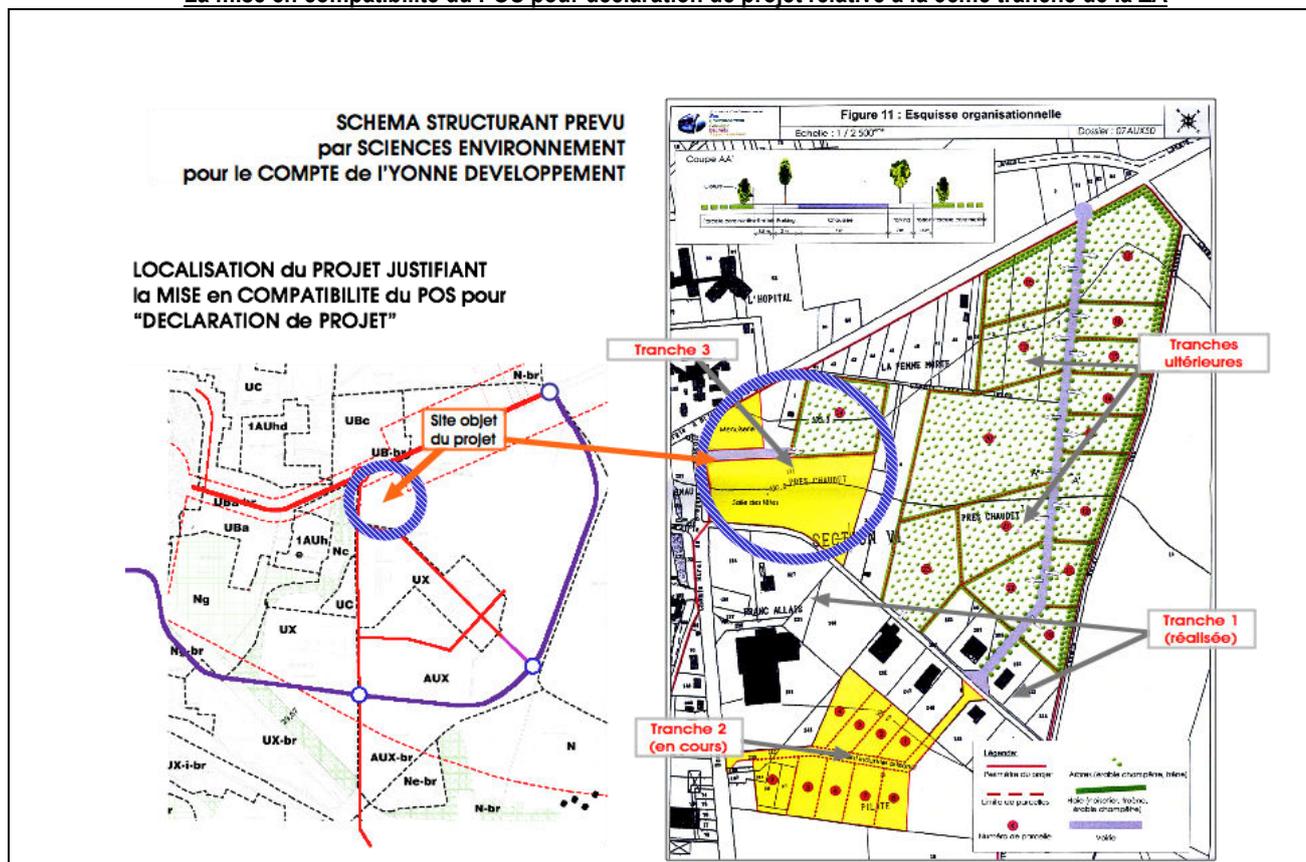
Cet ancien tracé ayant été jugé difficile à mettre en œuvre lors des études préliminaires des services du Conseil Général et assez destructeur pour l'environnement naturel et urbain, a été supprimé par voie de modification en 2011, corrélativement à une mise en compatibilité pour déclaration de projet relative à la zone d'activités.





En effet, il s'agissait pour la Commune de mettre en œuvre une troisième tranche de la zone d'activité sur la base d'une étude prospective réalisée par Yonne Environnement et par un projet d'implantation d'une activité et d'équipements collectifs, tels que centre de secours, salle de spectacle, ...

La mise en compatibilité du POS pour déclaration de projet relative à la 3ème tranche de la ZA



Aujourd'hui, le projet a légèrement évolué, dans la répartition des fonctions, mais le parti général demeure

Mis à part ce point essentiel pour l'extension de la future zone d'activité, on peut considérer que les grands équilibres du POS, sous réserve d'une réactualisation conforme aux nouveaux objectifs et à la législation en vigueur, constituent une base suffisante pour sa révision et sa traduction en PLU.

En effet, comme nous le développerons ci-après, le POS de 1976 était posé sur un projet très ambitieux d'aménagement avec une vision à long terme, voire à très long terme.

En conséquence, le potentiel "aménagement" dégagé par la POS étant très largement dimensionné, le futur PLU n'aura pas à rechercher de nouvelles zones de développement, mais au contraire à sélectionner, parmi celles déjà prévues, les sites qui répondent aux besoins futurs, dans le respect des objectifs "d'économie d'espace".

4.1.2. L'économie générale du document POS

Si à l'origine le Plan d'Occupation des Sols concernait les territoires de PAROY en Othe, BLIGNY en Othe et BRIENON sur Armançon, nous ne retiendrons que les deux dernières communes associées pour l'examen rétrospectif du document d'urbanisme.

Chef-lieu de canton, mais aussi commune à caractère rural de fait du territoire, BRIENON comme la commune associée sont naturellement concernées par la zone agricole (classification NC au POS) qui couvre la majorité du territoire.

Les zones de protection des sites et des paysages (ND) sont, quant à elles, plutôt limitées aux abords immédiats de l'Armançon et à quelques massifs boisés, notamment ceux situés à l'Est du territoire.

L'inscription de ces espaces boisés dans cette zone protégée s'accompagne d'un classement en "Espace Boisé Classé" au titre du Code de l'Urbanisme, alors que les autres boisements ne sont pas concernés par cette servitude.

On notera aussi la présence d'un vaste espace, également protégé en zone ND, au cœur même du tissu urbain : le parc du château dit Parc "St Loup".



Les zones à vocation d'habitat (de type U ou NB - zone peu dense et peu équipée) reprennent tant à BLIGNY qu'à BRIENON le périmètre urbanisé existant au moment de l'élaboration du POS.

Cependant on pourra noter, en particulier pour la ville de BRIENON, une définition assez large du périmètre urbain, incluant nombre de parcelles non bâties, notamment des jardins et vergers attenants au bâti ou périphériques.

Ces espaces, directement reliés au tissu urbain réellement constitué, ont permis d'accueillir des constructions nouvelles, avec généralement une densité relativement faible, du fait de cette urbanisation spontanée au gré des opportunités foncières, sans réorganisation de l'espace.

En complément de ces zones urbaines assez vastes, le POS avait prévu des espaces relativement importants pour le développement futur des zones d'habitat (zones dites "NA").

Situés exclusivement à l'Ouest et au Nord-Ouest du site urbanisé de type pavillonnaire, ces espaces, qui représentaient une cinquantaine d'hectares, étaient justifiés par un programme ambitieux et une réelle volonté d'aménagement. Celui-ci fera d'ailleurs l'objet d'un véritable programme qui sera finalisé quelques années plus tard (étude d'aménagement des zones NA - cabinet CODRA - 1985).

Programme d'aménagement de l'étude CODRA – 1985

Un peu plus d'une quinzaine d'hectares ont été utilisés.

Ce qui représente un potentiel encore disponible par rapport aux prévisions d'une trentaine d'hectares pour lesquels la ville de BRIENON a constitué, ici aussi, près de 22 ha de réserves foncières (acquisitions réalisées en grande partie depuis 2008).

4.1.3. La consommation d'espace en 40 ans

Pour estimer la consommation d'espace en application du POS de 1976, on évaluera la superficie réellement urbanisée à partir :

- de relevés sur site de 2011 complétés en 2014,
- des photographies aériennes de l'IGN de 1977 et 2012,
- du cadastre actuel,
- et du document graphique du POS, en estimant que ce document est légèrement antérieur à la publication du POS et on retenant comme date de référence 1975.

Ce qui représente une évaluation rétrospective sur 40 ans.



BRIENNON en 1977 - Source IGN



La surface urbanisée actuelle est estimée à environ 200 ha. De cette surface, ont été déduits les espaces non réellement urbanisés et à dominante naturelle :

- le Parc St LOUP et ses abords, qui ont conservés un caractère naturel en cœur d'agglomération,
- l'espace naturel de loisirs communal situé dans les méandres de l'Armançon, resté à l'état naturel comme site de détente et promenade, sans aménagements lourds,
- une partie du site des jardins ouvriers, dont on a pu constater entre les deux périodes une régression au bénéfice de l'espace agricole.

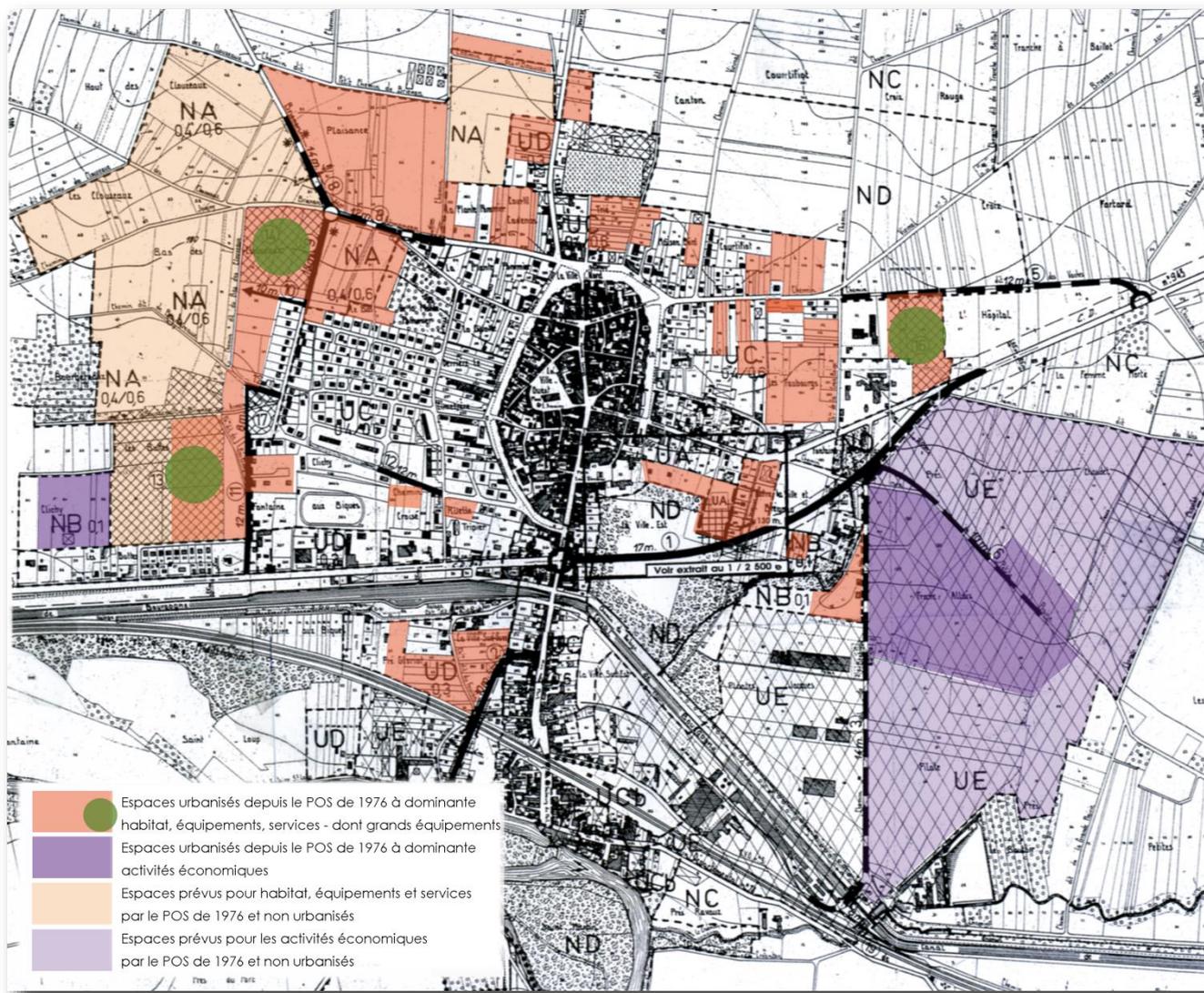
Si l'on dresse l'inventaire des sites bâtis et non bâtis (bien qu'inscrits en zone urbaine dans le POS), secteur par secteur, on observe que :

- près de 25 hectares ont été conquis par l'urbanisation à vocation dominante d'habitat - parcelles bâties en remplacement de jardins, verger, et pièces agricoles,



- une quinzaine d'hectares ont été affectés aux activités : réalisation de lotissements et affectation de deux parcelles indépendantes à la déchèterie sur espaces à usage agricole, parce qu'inscrit en zone UE (vocation activités),
- et près de 12 hectares ont été affectés à de grands équipements : collège, maison de retraite, tir à l'arc, ...

Evolution de l'urbanisation entre 1975 et 2017
(Base POS et interprétation photo IGN et cadastre)



Ceci conduit à l'évaluation suivante :

- Espace urbanisé avant le POS de 1976 : 146 ha. environ
- Espace urbanisé en 2010 : 208 ha. environ
- Soit une évolution de : 142 %



TABLEAU d'EVALUATION DE L'ESPACE URBANISE entre 1975 ET 2012

Ville de BRIENON - PLU - Répartition des Zones Urbanisées et Evolution						
1	Surface Urbanisée totale		Nb ha	ha retenus		
1.1	Prérimètre Urbanisé du Bourg - Habitat Services Equipements		146,0	146,0		
1.2	Espace "Naturel" compris dans le Bourg					
	- Parc St Loup et abords		16,0	-		
1.3	Espace "Naturel" adjacents au Bourg					
	- Jardins familiaux		5,2	2,5		
	- Camping		1,9	1,9		
	- Espace de Loisirs - Parc		11,5	-		
1.4	Divers sites périurbains					
	- SE Bourg LD "Prè Ravaux"		0,7	0,7		
	- SE Bourg Vallée LD "Les Aubépines"		0,9	0,9		
	- SE Vallée/Coteaux Sports Mécaniques		1,3	1,3		
1.5	Prérimètre Urbanisé de Bligny - Dominante habitat		6,7	6,7		
1.6	Prérimètre Urbanisé du Bourg - Dominante Activités					
	- SE Bourg - Site voie ferrée		26,0	26,0		
	- SO Bourg - LD "Fontaine St Loup"		2,5	2,5		
	- O Bourg - LD "Clichy"		1,3	1,3		
	- SO Bourg - Long RD 943		4,0	4,0		
	- E Bourg - Nouvelles zones		14,0	14,0		
2	Surface Urbanisée retenue (Hors espaces naturels urbains et sites de loisirs)			207,8		142%
3	Surface Urbanisée avant le POS			146,1		100%
4	Surface Urbanisée depuis le POS			61,7		42%
4.1	Vocation habitat Services Equipements			34,6		23,7%
	- O Bourg - LD "Clichy"		2,2			
	- O Bourg - Frange urbanisation		3,9			
	- O Bourg - zone NA LD "Plante Pommier"		3,2			
	- NO Bourg - zone NA LD "Plaisance"		7,8			
	- NO Bourg - zone U LD "Courtil"		3,9			
	- NE Bourg - zone U Cimetière, LD "Courtilot" "Maison Bord", ...		3,7			
	- E Bourg - zone U LD "Les Faubourgs"		3,7			
	- E Bourg - zone U LD "L'Hôpital"		1,9			
	- E Bourg - zone NB Moulin (ZA)		1,0			
	- Parc St Loup et abords		1,0			
	- SE Bourg - zone U LD "Prè Gloriot"		2,3			
4.2	Vocation Grands Equipements Publics			11,8		8,1%
	- O Bourg - Collège		2,5			
	- O Bourg - Tir à l'arc		3,0			
	- E Bourg - zone U LD "L'Hôpital"		1,9			
	- E Bourg - zone U Parc St Loup		1,2			
4.3	Divers					
	- Camping		1,9			
	- SE Vallée/Coteaux Sports Mécaniques		1,3			
4.4	Vocation Activités			15,3		10,5%
	- O Bourg - LD "Clichy"		1,3			
	- ZA Nouvelles zones		14,0			
5	Surface Urbanisée par an	année N	Année N1	Δ ans		
		<i>Années de référence</i>	1975	2012	37	
					Nb ha	m2
	• Vocation Habitat, Equipements et Divers		4.1 + 4.2		1,25	12 541
	• Vocation Habitat Services Equipements - Hors grands équipements		4.1		0,94	9 351
	• Grands équipements		4.2		0,32	3 189
	• Vocation Activités		4.4		0,41	4 135
			Ensemble		1,67	16 676
6	Surface Urbanisée par habitant nouveau	Nb 1975	Nb 2012	Δ habitants		
		<i>Base recensement de 1975 et population légale 2012</i>	3035	3138	103	
					Nb ha	m2
	• Vocation Habitat Services Equipements		4.1 + 4.2		0,45	4 505
	• Vocation Habitat Services Equipements - Hors grands équipements		4.1		0,34	3 359
	• Grands équipements		4.2		0,11	1 146
	• Vocation Activités		4.4		0,15	1 485
			Ensemble		0,60	5 990



Cette évolution est due :

- Au développement de la zone d'activité : plus de 15 ha.
- Aux développements éparses de secteurs à dominante d'habitat : près de 35 ha.
- Au développement des sites d'équipements : près de 12 ha.

Par contre, on notera que plus de 60 ha destinés à l'urbanisation par le POS de 1976, sont restés en terres agricoles ou naturelles. Une grande partie de la zone dite "UE" est encore non urbanisée (32 ha.), et plus de la moitié des zones d'urbanisation future (NA) n'ont pas été utilisées (environ 30 ha.).

Ces observations font apparaître une consommation d'espace relativement importante : plus de 16 000 m² par an, si l'on considère l'ensemble des sites conquis par l'urbanisation.

Mais il convient de moduler cette observation :

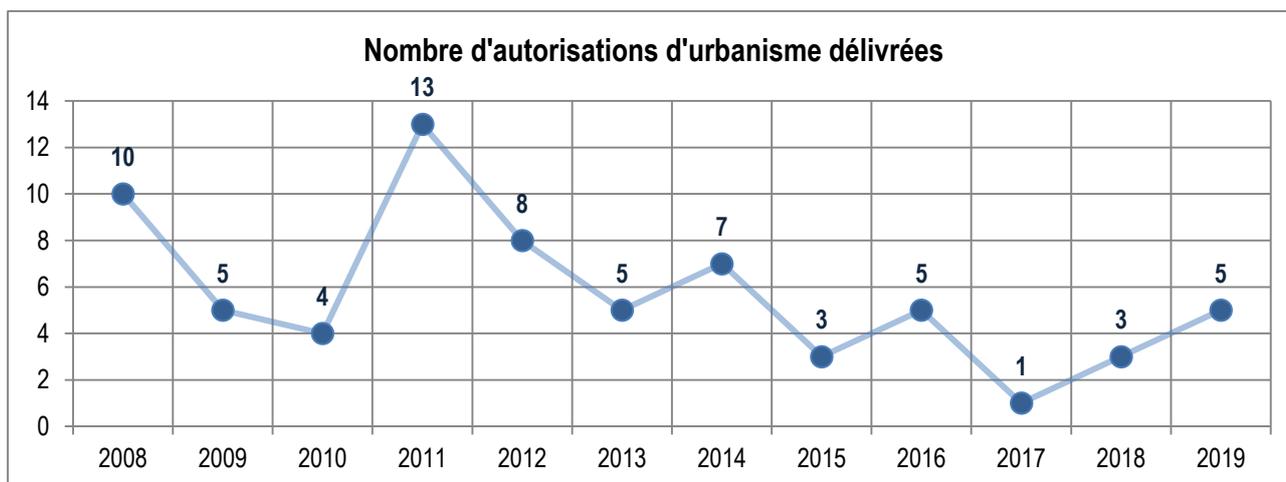
- En fait, la consommation d'espace pour la "dominante habitat" s'élève à 1,25 ha/an, et si l'on déduit les "grands équipements" (tels que collège, maison de retraite, ..., - qui sont des équipements structurants attachés à une ville comme BRIENON et desservant une population plus vaste) la consommation réelle directement pour les habitants, s'établit à environ 0,94 ha/an.

Ce qui reste cependant important, surtout si l'on ramène ce chiffre à l'évolution de la population. En effet, on pourra en déduire que chaque habitant nouveau aurait consommé environ 3 500 m². Surface portée à 4 500 m² si l'on intègre les grands équipements. Ce qui serait excessifs puisque ces équipements desservent une population plus importante que celle de BRIENON (exemple : collège).

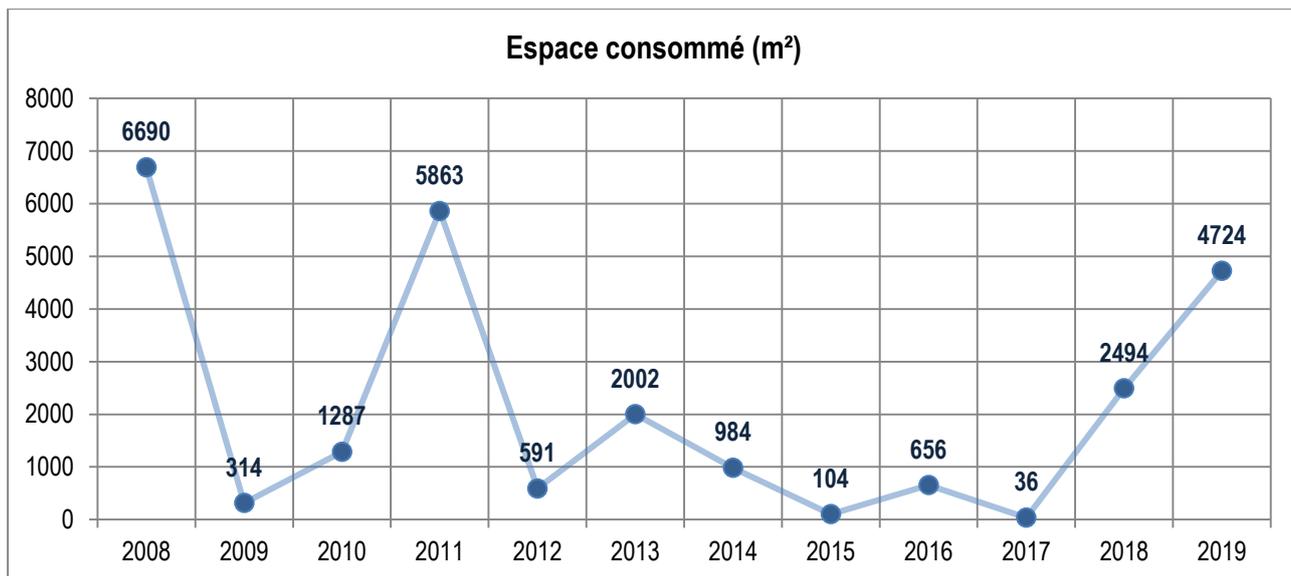
- Et pour les activités économiques, si la consommation d'espace apparaît relativement modérée (0,41 ha/an), il faut considérer qu'un certain nombre d'entre elles étaient comprises dans le tissu et que d'autres se sont insérées dans celui-ci (route de Joigny notamment) et n'ont pas engendrées de consommation d'espace par rapport au périmètre urbain d'origine.

Dans ce cas, il s'agit de densification sur site et mutations foncières, qui n'entraînent pas de consommation d'espace supplémentaire. Ainsi le taux de 0,41 ne pourra être considéré comme une référence absolue.

4.2. LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES



Le nombre de permis de construire délivré diffère en fonction des années. Les années où ont été délivrés le plus de permis de construire sont 2008 et 2011. La courbe de la consommation de l'espace suit un rythme quasi similaire que celle correspondant au nombre de permis de construire délivrés.



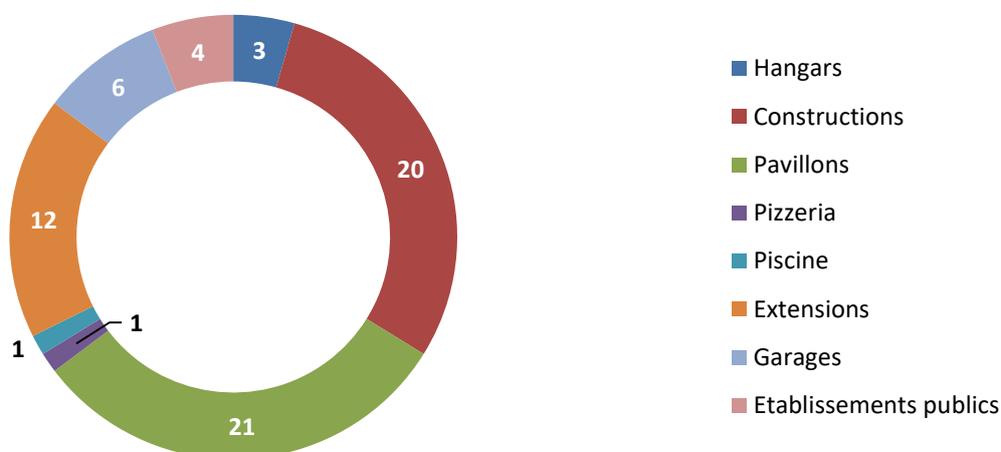
L'année 2008 a été très consommatrice d'espace. Hormis la construction de 4 garages, 3 pavillons et 1 piscine, cette forte consommation est due à la construction de deux hangars (faisant entre 500 et 800 m²), et de l'extension de bâtiment en zone industrielle (0,38 ha).

L'année 2009 fut beaucoup plus calme, avec la délivrance d'autorisations d'urbanismes surtout portées sur des extensions telles qu'une véranda et une buanderie, mais également de deux maisons de 110 m² en moyenne.

En 2010, les travaux les plus importants ont été d'intérêt public, avec la construction d'une école, d'un centre de loisirs et d'une crèche.

La création de lotissements avec des maisons individuelles ou des logements collectifs en 2011 explique cette forte hausse du nombre de permis de construire délivrés, et consécutivement de l'espace consommé. 6 pavillons ont été construits ainsi que 14 logements collectifs. Le lotissement situé au nord de la commune voit apparaître des constructions progressivement. Encore aujourd'hui certaines parcelles sont disponibles. En 2019, encore un permis de construire pour un pavillon fut délivré sur cet espace.

Le type d'autorisations le plus demandé correspond aux constructions d'habitations ou d'activités économiques. Seulement une piscine a été construite contre six garages et trois hangars. Quatre autorisations ont été délivrées pour des établissements publics tels que la mairie (pour l'école et le collège) ainsi que le département de l'Yonne (pour une salle de réunion provisoire).



Répartition des demandes de PC sur les 10 dernières années – source :Altereo

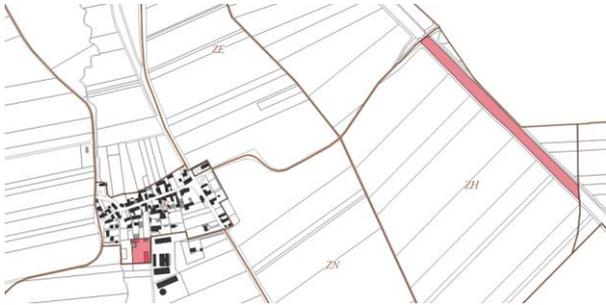
Parmi ces demandes, seulement six se situent en dehors de l'enveloppe urbaine. L'une est à destination d'une activité apicole, deux autres se situent à proximité de l'enveloppe urbaine, une autre est sur le village de Bligny-en-Othe, puis une autorisation fut délivrée pour l'aménagement d'un local technique à proximité de la voie de chemin de fer, et enfin, une autorisation correspond à la



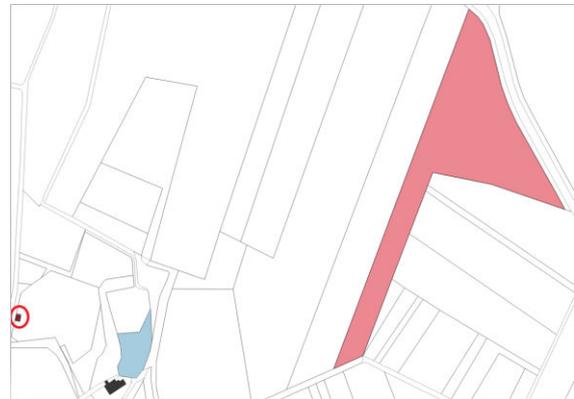
construction d'un hangar. L'ensemble de constructions englobe une surface de 2 058 m², contre 2,41 ha d'espaces consommés dans l'enveloppe urbaine.

Localisation des parcelles ou constructions ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ces dix dernières années (données en rose)

Parcelles ayant bénéficiées d'une autorisation d'urbanisme en dehors de l'enveloppe urbaine



Parcelle dans le village de Bligny-en-Othe et proche de la voie ferrée



Une parcelle proche de l'enveloppe urbaine (où se trouve la construction sur la parcelle ?) et une construction d'hangar.

Une constructoin pour l'activité apicole (au nord), et des autorisation pour les parcelles de l'école (au Sud).





Parcelles ayant bénéficiées d'une autorisation d'urbanisme dans l'enveloppe urbaine

Nord-Ouest



Nord-Est



Sud-Ouest



Sud-Est





Cœur du village



4.3. LES POTENTIALITÉS D'AMÉNAGEMENT

Au vu des éléments qui précèdent, dans le cadre d'un développement à long terme, sont recensées les opportunités d'aménagement au sein et autour des sites urbanisés ou des sites pouvant présenter un intérêt stratégique pour le développement de la commune.

Il ne s'agit pas ici de définir les futures zones "à urbaniser", mais de tenter, au travers d'un recensement aussi exhaustif que possible, de mesurer l'intérêt des différents sites pour le devenir de la commune, en fonction également de leur vocation actuelle, de la position par rapport à la structure urbaine, de la desserte, ou des contraintes du milieu naturel ou de l'environnement.

Sont ainsi examinés dans les tableaux ci-après la Ville et le village de Bligny. Cette synthèse évalue les avantages et contraintes du secteur considéré, ainsi que l'intérêt "stratégique" pour le développement futur, quelque-soit sa vocation (habitat, équipement, activités, agriculture, ...). Enfin, une évaluation des capacités complète ce tableau.

Il s'agit de quantifier, indépendamment du bilan avantages/inconvénients, les superficies considérées et les éventuelles potentialités au regard des besoins qui seront estimés au chapitre suivant.

Préalablement nous recenserons les disponibilités foncières existantes, composées principalement des terrains acquis par la Commune, sur la base du POS de 1976, pour constituer des réserves en vue d'un aménagement des sites prévus pour le développement futur.

4.3.1. Les disponibilités foncières immédiates - propriété de la Commune

La Commune dispose d'un patrimoine foncier important aux abords des sites urbains. Les acquisitions réalisées au fil des années ont concerné prioritairement les secteurs prévus pour le développement urbain par le POS de 1976.

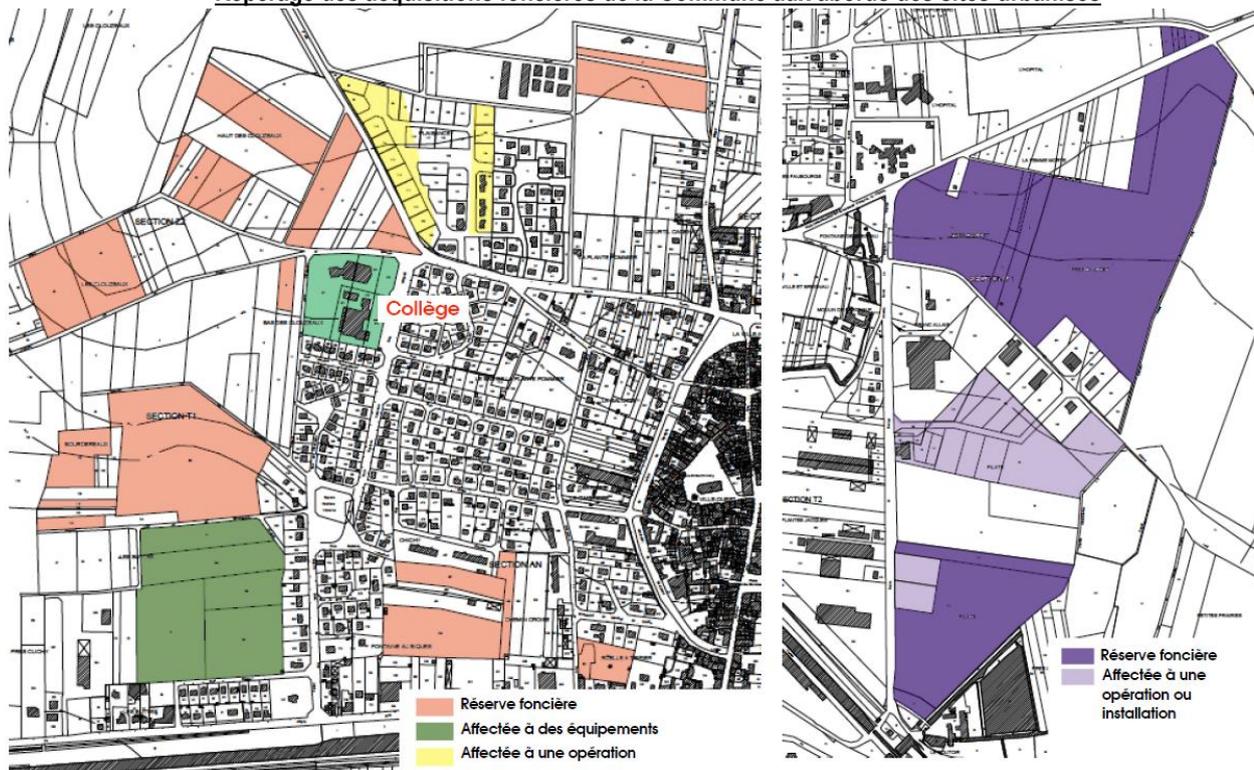
Il s'agissait, en cohérence avec les orientations du POS, de disposer des moyens de l'aménagement prévu. C'est ainsi que la Commune a pu favoriser une opération telle que celle réalisée par BRENNUS HABITAT, au Nord-Ouest du Bourg (en jaune sur la carte suivante) et l'implantation de nouveaux équipements (collège et aire de tir à l'arc).

Ainsi la Commune dispose :

- De la plus grande partie des terrains initialement affectés à la zone d'activité.
- D'une part non négligeable (environ 40 %) des terrains prévus pour les futures zones d'habitat.



Repérage des acquisitions foncières de la Commune aux abords des sites urbanisés



4.3.2. Le potentiel aux abords du bourg de Briennon

Comme il est exposé précédemment, les possibilités d'aménagement et de développement sont assez fortement encadrées par les contraintes d'environnement.

Toutefois, l'inventaire qui suit montre que le potentiel de développement reste appréciable.

Dans les tableaux de synthèse qui suivent, on relèvera les sites péri-urbains ou intra urbain qui peuvent présenter un intérêt stratégique pour le développement futur du bourg. Ceux-ci sont analysés chronologiquement (lecture dans le sens d'une aiguille d'une montre sur la carte associée).

La majorité de ces secteurs ont été inscrits dans l'ancien POS comme potentiellement urbanisables. Mais, comme celui-ci avait largement dimensionné les zones, il convient d'examiner les priorités qui peuvent se dégager aujourd'hui et donc d'examiner avec un regard plus critique les priorités.

Ces secteurs se décomposent en plusieurs catégories :

- Les secteurs qui présentent un potentiel pour le développement futur des zones d'habitat où les contraintes sont faibles à nulles (secteurs 2 à 9). Parmi ceux-ci il existe une gradation d'intérêt selon la localisation par rapport au tissu existant, la desserte et l'importance de la zone par rapport aux besoins envisageables.
- Les secteurs qui présentent un potentiel pour le développement futur des activités économiques (secteurs 11, 12 et 13).
- Les secteurs qui présentent un intérêt en termes de valorisation et de restructuration urbaine (secteurs 14, 15 et 17).
- Les secteurs qui auraient pu présenter un intérêt dans le cadre d'un développement à terme, mais pour lesquels les contraintes d'environnement sont trop importantes (secteurs 1, 10 et 16).

Le tableau qui suit examine sans exclusion tous les sites et tente d'établir une première classification selon l'intérêt stratégique au regard des atouts et contraintes. Est également prise en compte la maîtrise foncière de la Commune.

**Inventaire des sites périphériques au Bourg**

N°	Localisation	Surf.	Atouts	Contraintes	Maîtrise Foncier	Intérêt stratégique	
1	Bord vallée adjacente	10,0 ha	Proximité du tissu bâti Bonne desserte Actuel Tir à l'arc	Milieu humide	forte	Pour équipements espaces verts	Equipem •••
2	Bord vallée adjacente partie haute	9,0 ha	Proximité du tissu bâti Liaison site collège Bonne desserte	Limite vallée Légèrement excentré	faible	Envisageable à très long terme	•
3	Point haut Abord collège	11,0 ha	Proximité du tissu bâti Liaison site collège Bonne desserte	Abords RD 140	forte	Bonne localisation A court et plus long terme	en partie •••
4	Point haut Abord lotissement communal	5,0 ha	Prolongement du tissu Bonne desserte	Jouxte exploitation Assez exposé visuellement Excentré	non	Excentré Envisageable qu' à très long terme	•
5	Site Interstitiel	5,0 ha	Compris dans urbain Proche cœur de Bourg	Jouxte en partie exploitation	partielle	Bonne localisation A court et plus long terme	•• à •••
6	Entrée Nord A l'Ouest RD 84	4,0 ha	Bonne desserte possible	Jouxte exploitation Assez exposé visuellement	non	Très excentré Sans intérêt à court terme	-
7	Entrée Nord A l'Est RD 84	8,0 ha	Bonne desserte possible	Assez exposé visuellement Au delà du cimetière	non	Très excentré Sans intérêt à court terme	-
8	Extrême Nord-Est	7,5 ha		Assez exposé visuellement Excentré	non	Très excentré Sans intérêt à court terme	-
9	Nord Est Bourg	3,9 ha	Prolongement du tissu existant Bonne desserte	Limite périmètre captage Assez exposé visuellement	non	Bonne localisation A plus long terme	•••
10	Est Bourg	6,0 ha	Proximité du tissu bâti Bonne desserte	Périmètre de captage	non	Aucun A protéger	-
11	Entrée Est - RD 943	13,0 ha	visibilité Carrefour futur	Paysage sensible Entrée de ville Image de marque	partielle	Activités A très long terme	•
12	Est Bourg	14,0 ha	Prolongement ZA	Paysage sensible Entrée de ville Image de marque	totale	Activités Economiques	•••
13	Sud Est Bourg	15,0 ha	Prolongement ZA	Milieu naturel en partie Sud	totale	Activités Economiques	•••
14	Château et bord canal	10,0 ha	Cœur de ville Bord canal Site attractif	Sensibilité paysagère et sylvicole Tracé déviation	non	Activités loisirs ou tourisme ou équipement	•• à •••
15	Quartier du port Friche Industrielle	2,0 ha	Bord de l'Armançon	Secteur dégradé Zone inondable	oui	Reconversion Espace vert	•
16	Sud Armançon Camping, Jardins, ...	30,0 ha	Zone verte	Sensibilité paysagère et zone inondable	partielle	Activités loisirs Implantations limitées PPRI	•

Comme on pourra le constater si le potentiel périurbain (et notamment celui dégagé par le POS) est très important, cette première approche permet de mieux cerner les secteurs qui peuvent présenter un réel intérêt dans la stratégie urbaine.

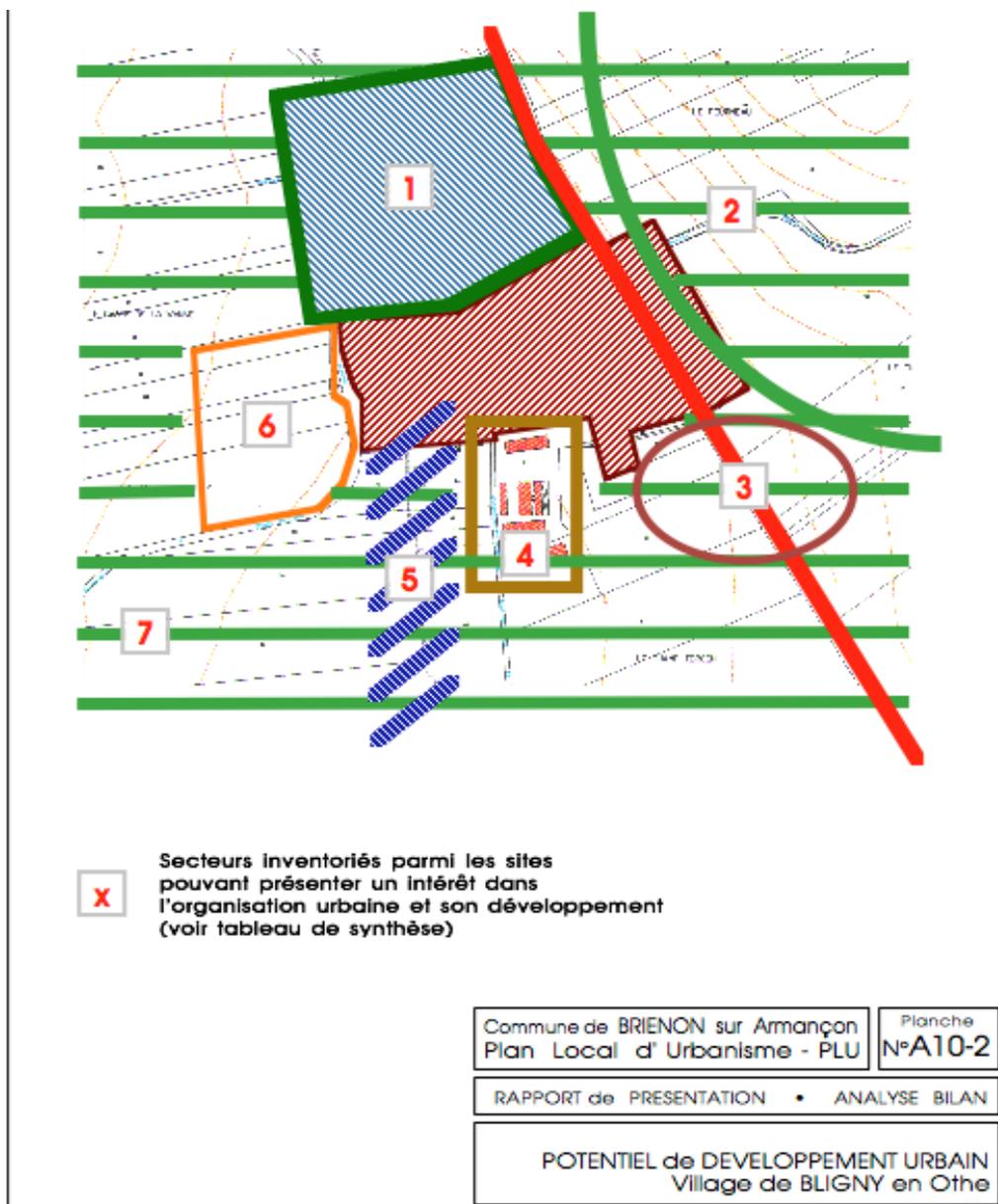
On relèvera, en particulier :

- **Pour l'habitat** - Trois sites qui présentent un intérêt prioritaire :
 - **N° 3** qui constitue la jonction entre le collège et le lotissement BRENNUS et qui présente l'intérêt d'être pour partie propriété de la Commune.
 - **N° 5** qui s'insère dans le tissu urbain existant et dont une partie du foncier est également propriété de la Commune.
 - **N° 9** qui prolonge les quartiers Nord-Est.
- Les autres sites présentent un intérêt moindre ou pas d'intérêt du fait de leur situation plus excentrée. Seuls les N° 2 et 4 pourraient s'intégrer, en complément d'une première phase d'urbanisation et dans une perspective à long terme.

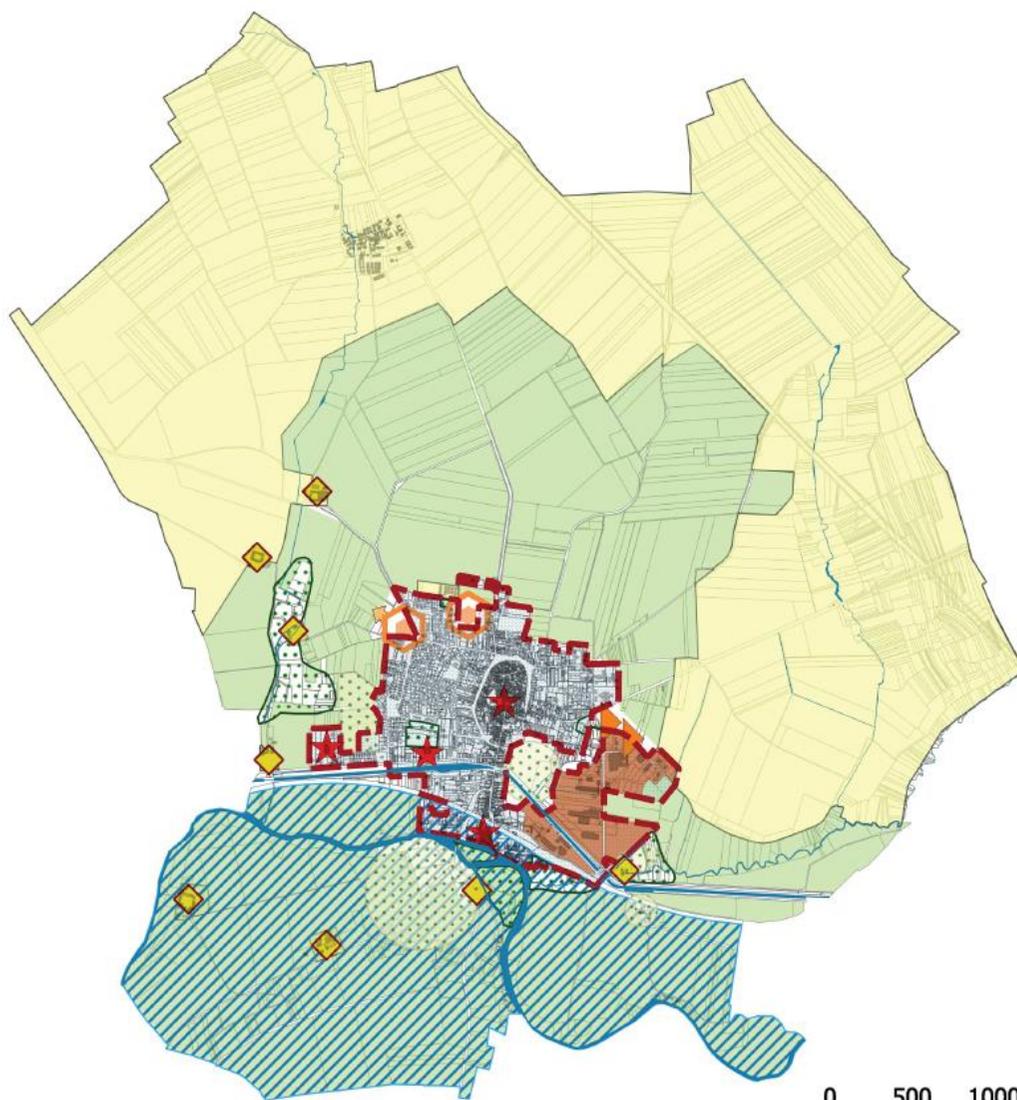


- **Pour l'activité économique** - L'ensemble de sites qui présentent un intérêt à peu près équivalent avec un avantage pour le secteur N°12 qui se situe en complément des opérations engagées ou envisagées : lotissements d'activités dont le plus récent sera de vocation intercommunale et nouvelles implantations, suite à la "mise en compatibilité du POS".
- **Pour les équipements, les activités de loisirs ou de tourisme** - Les secteurs N° 1 et 14, qui compte-tenu des caractéristiques du milieu naturels, peuvent conserver et développer cette fonction, dès lors qu'elle est compatible avec cet environnement. Mais pour lesquels une autre fonction apparaît à exclure.

Planche Hors texte A10 1 - Inventaire des sites périurbains



- | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|
| | Milieu naturel et agricole à protéger | | Développement urbain récent |
| | Exploitation agricole pouvant changer de destination | | Zone d'activité |
| | Périmètre de protection des captages d'eau | | Potentiel développement d'activité |
| | Tissu urbain existant | | Boisement urbain protégé |



0 500 1000 m



-  Mobiliser le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine
-  Maintenir la protection des milieux naturels et des continuités écologiques
-  Préserver les espaces verts et espaces boisés
-  Valoriser les sites sensibles pouvant admettre une utilisation du sol (loisirs, tourisme,..) compatible avec l'environnement
-  Renforcer la protection de la ressource en eau et face aux risques naturels
-  Valoriser et renouveler les secteurs anciens
-  Répondre au besoin en habitat sur le court ou moyen terme
-  Répondre au besoin en habitat sur le long terme
-  Conforter les activités existantes
-  Développer de nouveaux sites d'activités à court ou moyen terme
-  Préserver l'activité agricole et permettre son développement (y compris en site sensible) et/ou sa reconversion
-  Valoriser et reconvertir le patrimoine rural



4.3.3. Le potentiel aux abords du Village de Bligny en Othe

Comme pour le Bourg, l'inventaire des sites périphériques au village est dressé.

Mais dans ce cas, le contexte environnemental particulier (creux de la vallée) limite considérablement les potentialités réelles.

Un seul secteur pourrait permettre un développement modéré pour l'habitat (secteur 6) et un second pour l'activité agricole, compte tenu de l'antériorité de l'implantation de l'exploitation existante (secteur 4).

Les autres secteurs périphériques au Villages sont contraints par l'environnement naturel :

- **Site N°1** - Périmètre de captage.
- **Site N°2** - Relief et grand paysage.
- **Site N°3** - Abords de la route départementale.
- **Site N°5** - Ru.

Et l'ensemble du secteur périphérique (N°7) à vocation agricole.

4.3.4. Le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe

En moyenne, les habitants de la commune des Briennon-sur-Armançon possèdent un terrain de **700 m²** composé majoritairement d'une maison individuelle et d'un espace jardin. Seul le centre ancien, très dense, est composé de maisons mitoyennes

- **Définition et méthode :**

« **Dent creuse** » : parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit avec un point d'accès.

« **Division parcellaire** » : procédé par lequel un terrain est morcelé en plusieurs parcelles en vue d'acquisitions ou de cessions.

Le tissu de Briennon sur Armançon permet très peu de divisions parcellaires (<5). Au vu de ce chiffre et du projet communal de conserver les espaces de jardins, ce phénomène n'est pas intégré à l'étude ci-après.

L'identification des dents creuses et divisions parcellaires s'est faite selon plusieurs critères :

- Il ne doit pas y avoir de prescription patrimoniale dessus (EBC, patrimoine bâti remarquable...)
- Il ne doit pas y avoir d'OAP ou emplacements réservés dessus
- La/les parcelles doivent avoir une surface minimum de 400 m²
- La/les parcelles doivent se trouver en zone urbaine (principalement à vocation d'habitat)

Les dents creuses identifiées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie ne sont pas prises en compte lors des calculs de la consommation d'espace. En effet, les dents creuses situées dans l'enveloppe bâtie ne peuvent être considérées comme consommant de l'espace au même titre que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Au contraire, la densification sur site et mutations foncières, par voie de mobilisation des dents creuses, n'entraîne pas de consommation d'espace supplémentaire et permet de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



• **Dents creuses :**



Le nombre apparaissant sur la parcelle correspond au nombre de lots potentiellement constructibles

Precriptions patrimoniales

 Enveloppe urbaine

 Dents creuses

 Espaces Boisés Classés

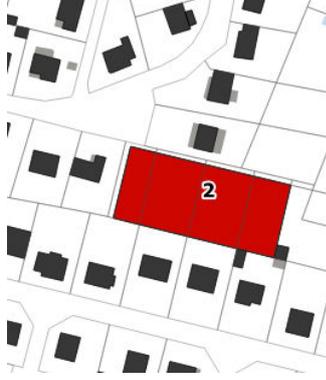
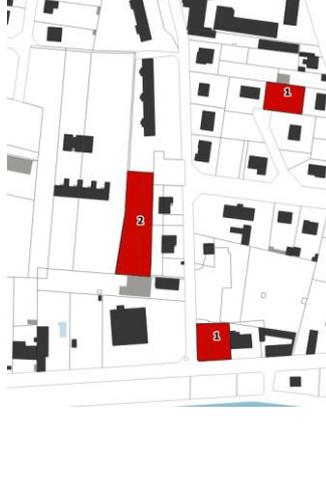
 Emplacements réservés

 Eléments identifiés à valeur écologique à préserver



Parcelles	Vue aérienne	Justification	Total
		<p>Il s'agit d'un projet de lotissement entamé il y a quelques années, qui reprend après une pause.</p>	15
		<p>La parcelle route de Bussy est une prairie enrichée.</p>	6
		<p>La parcelle rue René Jacquin est une friche. Les parcelles accessibles depuis la route de Vaupuis sont des anciens fonds de jardins.</p>	4
		<p>Ces parcelles correspondent aujourd'hui à un pré, directement accessible depuis le faubourg de la poterne.</p>	6



		<p>Ces terrains sont doublement accessibles par le chemin de la Petite Prairie et l'impasse du Moulin de Bregnau. Ce sont aujourd'hui des prés et fonds de jardin.</p>	15
		<p>Ces parcelles sont incluses dans un lotissement existant.</p>	2
		<p>Ces parcelles correspondent à l'arrière d'anciens hangars en partie désaffectés et sont directement accessibles depuis la rue du 8 mai 1945.</p>	3
		<p>Ces parcelles correspondent à un pré en arrière de lotissement, accessible depuis le prolongement de la rue des écluses ; une vaste friche sur le bord de la rue du 11 novembre et à l'arrière de l'établissement scolaire.</p>	4



		Il s'agit d'une parcelle en friche donnant sur le chemin du Foulon.	2
--	--	---	---

• **Choix du coefficient de rétention**

Chaque parcelle est marquée par un potentiel de mobilisation différent. En effet, on estime une probabilité plus ou moins importante de son caractère constructible en fonction de :

- sa bonne capacité à être desservie,
- sa proximité avec les réseaux existants,
- sa surface et configuration,
- sa vocation actuelle (verger, potager, ...).

Ne pouvant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, des coefficients en pourcentage sont appliqués à ces parcelles. En effet, même si leur mobilisation peut paraître évidente, le risque de rétention foncière n'est pas à exclure. Ces indices varient selon la taille des communes et selon les priorités appliquées aux dents creuses et divisions parcellaires.

Par rapport au phénomène actuelle et au dynamisme de la commune sur les années précédentes, et conformément aux observations de la DDT sur le département, les coefficients de rétention appliqués sont les suivants :

Dents creuses
30%

• **Coefficient de rétention sur les dents creuses**

Surface totale des dents-creuses	5.76 ha
Nombre de lots possibles	57 lots environ
Nombre de lots possible avec le coefficient de rétention	57 lots – 30% = 40 lots environ

Après application des coefficients de rétention sur les différentes dents-creuses et divisions parcellaires sur le territoire, 40 logements seront mobilisables à l'horizon 2035.

4.4. LES PROJETS EN COURS

4.4.1. Les projets supra-communaux

En ce qui concerne les projets qui ne dépendent pas directement de la commune ou d'une intercommunalité dans laquelle elle s'inscrit, figure en premier lieu la déviation. Le Conseil Général, après avoir envisagé plusieurs hypothèses, a réalisé une pré-étude de faisabilité pour le tracé Est. Le projet est néanmoins en cours de redéfinition par la commune et le Conseil Général. Il sera réalisé en plusieurs tranches, moyennant une consommation foncière réduite par rapport au projet initial.

4.4.2. Les projets communaux ou intercommunaux

Les projets communaux ou intercommunaux, réalisés récemment, en cours ou à l'état de montage, ayant une incidence urbaine dans le développement spatial concernent à la fois des équipements ponctuels, des opérations de restructuration urbaine et des sites de développement périphériques.

On recense en particulier :

- N° 3• Le réaménagement de la place du Marché, avec l'ouverture de celle-ci par la démolition partielle de l'ancienne halle (en cours de réalisation)
- N° 5• La réhabilitation du stade,
- N° 6• La création d'une salle de tir couverte et d'un club-house et d'aménagements de loisirs connexes,
- N° 7• La programmation d'un centre de secours



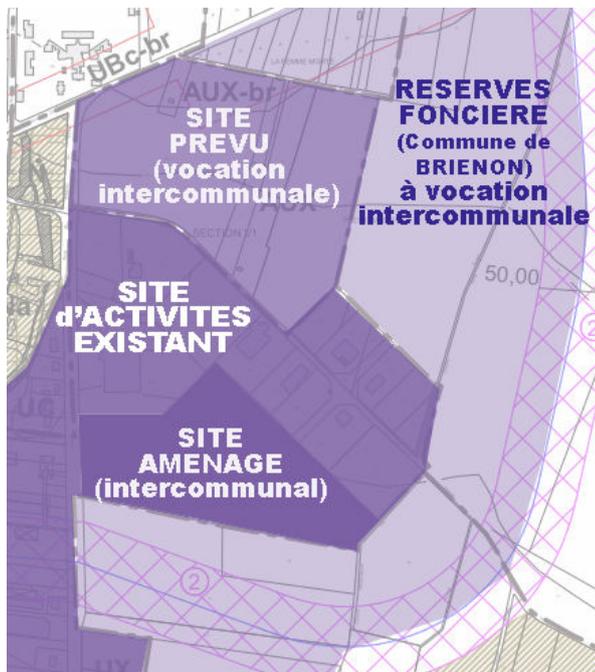
N° 10• Le développement de la zone d'activités

N° 11• La réalisation en partenariat avec BRENNUS HABITAT d'une opération mixte comportant de l'habitat groupé locatif (première tranche réalisée, et éventuelle tranche ultérieure).

On soulignera, parmi les projets structurants pour l'avenir l'importance de ceux relatifs au développement économique qui engagent à la fois la Commune de BRIENON (qui s'est investie depuis plusieurs mandats pour réaliser notamment des réserves foncières à cet effet) et l'intercommunalité, qui exerce la compétence "développement économique" -

C'est dans ce contexte que la tranche 3 de la zone d'activités (à l'origine engagée par la Commune) passe sous la responsabilité de la Communauté de Communes et que les réserves foncières devront s'intégrer à la politique de développement économique intercommunale.

**Le développement de la zone d'activités entre
Commune et Intercommunalité dans la programmation envisagée du PLU**



Dégagement de la Place Emile Drominy à l'angle de la Grande Rue (en cours de travaux)





Aménagement du site du "Tir à l'arc" et loisirs de sports connexes

**Ville de
BRIENNON sur Armançon**

**IMPLANTATION
d'un CITY-STADE**





4.4.3. Les projets privés ou de partenaires de la Commune

Plusieurs projets privés ont, ou pourraient avoir, une incidence sur l'organisation de l'espace :

N° 12• Lié à l'espace culturel ci-dessus la mise en place d'un complexe cinéma-vidéo à destination également d'une chaîne de télévision locale,

N° 13• La reconversion du site de l'école St Loup (dont la réhabilitation du château et des communs) et l'extension de la maison de retraite/EHPAD,

N° 14• La poursuite du programme de BRENNUS HABITAT, avec la dernière tranche d'une vingtaine de lots libres et/ou l'insertion de logements aidés,

N° 15• Le projet de deux lotissements jouxtant le lotissement communal et l'opération BRENNUS (esquisses en cours - projet en attente),

N° 17• L'implantation d'un supermarché (réalisée), à l'entrée Ouest sur RD 943, et le développement de l'activité commerciale dans ce secteur (effet d'entraînement).



4.5. PERSPECTIVES ET BESOINS

4.5.1. Bilan quantitatif et perspectives

- Scénarios de développement
- Imaginer Briennon-sur-Armançon demain

Cette phase d'ajustement du projet communal répond à deux grands objectifs :

- ✓ Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et son impact, en réalisant des prospectives chiffrées : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Hiérarchiser les principes du développement futur : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de la commune.

Pour imaginer la physionomie de la commune à l'horizon 2035, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- ➔ Combien d'habitants à l'horizon 2035 ?
- ➔ Quels seront les besoins induits ?
- ➔ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?

Après une augmentation démographique entre 1968 et 1982, la population de la commune baisse jusqu'en 1990, Une augmentation légère mais régulière a ramené la population à 3139 habitants en 2011. Depuis la croissance démographique s'est fortement ralentie tout en restant positive.

1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
2 788	3 035	3 010	2 934	3 071	3 177	3 139	3 158

Evolution de la population à Briennon-sur-Armançon entre 1968 et 2014 – Source : Insee

La commune présente d'autre part un solde migratoire instable :

- Il a porté la croissance démographique entre 1968 et 1975 (1,5%/an)
- Il est ensuite devenu négatif, expliquant la chute du nombre d'habitants entre 1975 et 1990, période sur laquelle le solde naturel n'a pas pu compenser le déficit.
- Dans les années 1990 l'attractivité reste négative mais le solde naturel compense permettant à la population d'augmenter.
- **Depuis 2006 on constate une irrégularité dans l'attractivité du territoire et une chute du taux de natalité ralentissant globalement la croissance de la commune.**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	-0,1	-0,3	0,5	0,5	-0,2	0,1
due au solde naturel en %	-0,3	-0,3	-0,4	-0,3	-0,3	-0,4	-0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,5	0,2	0,1	0,8	0,8	0,2	0,6

Variation annuelle des soldes naturel et migratoire en % - Source : Insee

La prospective doit donc permettre de vérifier la croissance envisagée afin de tendre vers un scénario pragmatique pour la commune. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils » de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.



Des scénarios de développement sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la commune sur une échéance de 10-15 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec d'autres territoires de projets qui peuvent générer des impacts importants sur le développement de la commune de Briennon-sur-Armançon.

Ces alimenteront les pièces du PLU qui argumenteront le projet communal.

• Le calcul du point mort

Les infrastructures, les équipements et services de la commune de Briennon-sur-Armançon répondent aujourd'hui aux besoins d'une population de 3158 habitants environ (INSEE 2016). Le fonctionnement des équipements et la rentabilité de ces investissements nécessitent le maintien de ce niveau de population.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement
- le desserrement
- la variation du parc de logements vacants
- la variation du parc de résidences secondaires

L'ensemble de ces phénomènes sont regroupés pour calculer le point mort, permettant le maintien de la population communale sur la période 2017 – 2035.

• Le renouvellement

Le renouvellement correspond à la vie du parc de logements en dehors de la construction neuve.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période et la variation totale du parc durant la même période.

Pour rappel, sur la période 2011 - 2016, le taux de renouvellement est de 0,16 %.

Lorsque ce pourcentage est positif, on estime que le nombre de nouveaux logements construits augmente plus vite que le nombre total de logements du parc. Ceci peut s'expliquer par des suppressions de logements.

➤ POINT MORT	
- renouvellement	0,16 %

L'hypothèse choisie part du principe que la tendance va être similaire sur les années à venir ce taux étant relativement faible.

• Le desserrement

Le desserrement correspond à la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages.

Briennon-sur-Armançon, comme toutes les communes du territoire national, voit le nombre d'habitants par foyer diminuer (phénomènes connus de la décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage pour loger un même nombre d'habitants. A cela s'ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution de la vacance et des résidences secondaires) qui participent également à l'évolution du parc de résidences principales.

La période 2011-2016 a vu un fort taux de desserrement.



L'hypothèse choisie estime que le phénomène de desserrement des ménages va légèrement se prolonger.

Pour rappel, la taille moyenne des ménages en 2016 était de 2,24.

➤ POINT MORT	
- desserrement	2,18

• La variation des résidences secondaires et logements vacants

Cette variation correspond à la prise en compte de la fluidité du marché associée à des modes d'occupation non destinés à une occupation de type résidence principale.

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Néanmoins, un taux de vacance trop élevé est préoccupant quant à l'état du parc de logement et l'attractivité du centre-ville.

Pour rappel, le pourcentage de logements vacants sur la période 2011-2016 est de 12%.

Et la part des résidences secondaires représentait 6,1 % en 2016.

Dans la commune de Briennon-sur-Armançon, le nombre et la proportion des résidences secondaires augmente légèrement.

En 2017, la commune a effectué un recensement complémentaire de ses logements vacants et a estimé leur nombre à 150 logements (pour 188 comptabilisés par l'INSEE en 2016). En 2019, suite à un fort travail de mobilisation par la ville de ses logements non occupés, ce chiffre a été réduit à 43 logements. On estime ainsi qu'à l'horizon 2035, 80% de ces logements pourront être réinjectés sur le marché, soit une trentaine de logements

➤ POINT MORT	
- résidences secondaires	6,5 %
- logements vacants	10 %

L'hypothèse choisie estime que la part des résidences secondaires va légèrement augmenter par rapport à la période antérieure.

En revanche la mobilisation des logements peut varier de manière considérable. L'hypothèse choisie part du principe que la commune poursuit sa démarche visant à la diminution des logements vacants, passant de 12 % à 5.5 %.

• Les logements construits depuis le dernier recensement INSEE

La commune produit en moyenne 2 logements par an devant être pris en compte afin de garantir ses objectifs de développement maîtrisé. Par conséquent ces nouveaux logements seront déduits du nombre de logements à produire en plus énoncé plus tôt.

Après une vague de constructions en 2011 (57 logements autorisés), la commune a autorisé 13 logements entre 2012 et 2016 ce qui réduit le nombre de logements nécessaires à construire sur la commune.

Sur la période 2017-2018, la commune a accueilli 2 nouvelles constructions à destination d'habitat.

➤ POINT MORT	
- logements autorisés en 2017-18	2



- **Rappel des taux projetés**

➤ POINT MORT	
- renouvellement	0,16 %
- desserrement	2,18
- résidences secondaires	6,5 %
- logements vacants	10 %
- logements construits en 2017-18	2

- **Besoins théoriques en logements entre 2017 et 2035 issus du point mort**

➤ POINT MORT	
Renouvellement	36
Desserrement	36
Résidences secondaires	37
Logements vacants	- 33
Logements construits en 2017-18	2
Nombre de logements total	74

L'hypothèse choisie induit un nombre de logements total nécessaire positif. Ainsi ce montant est à ajouter au besoin en constructions de nouveaux logements.

- **Combien de logements à construire à l'horizon 2035 et quels besoins en logements**

- *Les tendances passées*

Les tendances observées sur les décennies passées sont les suivantes :

- Une croissance de la population relativement modérée depuis les années 1990;
- Une baisse de la taille des ménages.

- **Le choix d'un taux de variation annuel moyen**

Le tableau ci-dessous représente l'estimation des besoins en logements suivant le taux de croissance démographique choisi et l'hypothèse de point mort.

Sur la période 2006-2016, le taux de variation annuel moyen était de 0,15% (et de 0,5% sur la période précédente), ainsi l'hypothèse retenue propose un taux intermédiaire de 0,35%.

HYPOTHESE RETENUE

- **Un taux de variation annuel moyen de 0,35 %**



➤ **HYPOTHESE RETENUE**

Population totale projetée	3 316
Habitants supplémentaires /2016	158
Besoin en logements pop. nouvelle	73
Besoin en logements point mort	74
Besoin lié aux RSLV / desserrement population nouvelle	-13
Besoin en logement total	134
soit en logements par an	10

HYPOTHESE 2

- **Un taux de variation annuel moyen de 0,5 %**

➤ **HYPOTHESE 2**

Population totale projetée	3 386
Habitants supplémentaires /2016	228
Besoin en logements pop. nouvelle	105
Besoin en logements point mort	74
Besoin lié aux RSLV / desserrement population nouvelle	-7
Besoin en logement total	172
soit en logements par an	12

HYPOTHESE 3

- **Un taux de variation annuel moyen de 0,7 %**

➤ **HYPOTHESE 3**

Population totale projetée	3 482
Habitants supplémentaires /2016	324
Besoin en logements pop. nouvelle	149
Besoin en logements point mort	74
Besoin lié aux RSLV / desserrement population nouvelle	2
Besoin en logement total	225
soit en logements par an	16



4.5.2. Perspectives économiques et besoins

Comme nous l'avons constaté dans l'analyse qui précède BRIENON sur Armançon constitue historiquement un pôle d'emplois. Sa position en tant que ville carrefour a facilité ce positionnement. Mais, celui-ci est concurrencé par deux autres pôles que sont Migennes et St Florentin.

On a vu par ailleurs que l'adéquation domicile - travail n'était pas réalisée, puisque la majorité des actifs travaille à l'extérieur. En effet en 2011, seulement 32% des actifs de BRIENON occupaient un emploi sur la commune même, alors qu'ils étaient plus de 49% en 1999.

Avec l'évolution démographique envisageable, il serait souhaitable que cette situation ne se dégrade pas encore plus pour tendre au contraire vers un meilleur équilibre domicile/travail. Et même peut-on espérer que l'emploi puisse être un facteur d'attractivité d'une population nouvelle.

Pour répondre aux besoins en matière d'emploi, on rapportera aux hypothèses précédentes en matière de population, un taux d'emploi similaire à celui constaté en 2011 et une proportion d'emplois sur place au moins égale à un emploi sur quatre.

Cette estimation est retracée dans le tableau suivant :

	Pop. estim.		% actifs	Nombre d'actifs		Emplois Brionnais	Besoins (25%)		Nb ha	
	2025	2030		2020	2025		2025	2030	min	max
H 1	3 273	3 323	40%	1 309	1 329	376	233	238	7,8	7,9
H 2	3 366	3 451	40%	1 346	1 380	376	243	251	8,1	8,4
H 3	3 461	3 584	40%	1 384	1 434	376	252	264	8,4	8,8

Selon cette projection, selon les hypothèses de croissance démographique et avec une proportion de 40 % d'actifs par rapport à la population totale, le nombre d'actifs serait compris entre 1 300 et 1 435.

Compte tenu que certains emplois sont déjà occupés par des Briennais et si l'on admet qu'un emploi sur quatre doit être trouvé sur place, c'est entre 230 et 270 emplois qu'il faudrait créer à BRIENON.

En retenant un ratio de 30 emplois à l'hectare, c'est entre 8 et 9 hectares qui devraient être affectés aux activités.

Bien entendu ces données restent théoriques, car on ne maîtrise pas la proportion d'emplois occupés par des actifs de l'extérieur et tous les emplois ne sont pas créés dans les seuls sites d'activité.

On peut espérer que la spirale vertueuse population/emploi/population engendrera des activités plus diversifiées tels le commerce ou les services.

Mais les ratios prudents appliqués ci-dessus militent pour la création d'au moins 250 emplois et donc de réserver une surface de 7 à 8 hectares pour les activités économiques.

4.5.3. Bilan qualitatif et besoins

Comme il a été évoqué précédemment au travers des projets et actions déjà engagés, les besoins répertoriés se posent principalement en termes :

- De transport et de circulation, afin de réduire le trafic en centre-ville au moyen d'une déviation, mais aussi de concevoir celle-ci en cohérence avec le développement urbain futur et en particulier le développement économique,
- L'accompagnement et le renforcement du développement démographique par :
 - la rénovation du centre-ville,
 - l'amélioration des services et équipements,
 - la restructuration des friches industrielles : anciens silos (projet d'espace récréatif)
 - la programmation de nouveaux quartiers dans le prolongement des sites résidentiels existants en intégrant ceux-ci dans une organisation interne coordonnée et diversifiée : schéma structurant, mixte,....,
 - la densification de certains îlots, ou l'intégration dans le schéma de développement des quelques opportunités foncières présentes dans le tissu ou à proximité immédiate.



Reprise du Plan local d'urbanisme de Briennon-sur-Armançon

Objet : 1. Rapport de Présentation – B. Justifications

- De développement économique par :
 - la mutation des activités existantes le long de la RD à l'entrée Ouest de l'agglomération,
 - le développement de la principale zone d'activités à l'Est du bourg en liaison avec la RD 943,
 - la diversification et/ou la reconversion des installations existantes.



CHAPITRE 5. INTRODUCTION AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - PADD



5.1 LES NOTIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Introduit par la Loi sur la Solidarité et le Renouveau Urbain, du 13 décembre 2000 et repris par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD - constitue l'une des pièces essentielles du document d'urbanisme communal puisqu'il "définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le cadre du document d'urbanisme."

Sans portée normative par lui-même, puisque non opposable aux tiers (depuis la réforme du 2 juillet 2003 - Loi Urbanisme et Habitat), il présente, sur la base du bilan effectué préalablement dans le Rapport de Présentation, les orientations retenues par la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Ces orientations vont fonder les décisions d'urbanisme et notamment les limitations administratives à l'utilisation du sol qui seront déclinées dans le règlement d'urbanisme du PLU (définition des zones et des règles applicables dans chacune d'entre elles).

Véritable projet pour l'avenir, le PADD s'inscrit naturellement dans une dynamique de Développement (également au sens du progrès économique et social) quelle que soit l'ampleur de celui-ci, définit des orientations d'Aménagement pour gérer et organiser le territoire et se situe dans une perspective Durable.

Cette dernière notion est aussi importante que celles de développement et d'aménagement.

Elle recouvre deux idées :

- Le positionnement par rapport aux perspectives d'avenir, dans une vision aussi large et lointaine que possible (dans les limites de notre capacité à anticiper le futur) et non uniquement dans une politique à court terme, au "coup par coup".
- La satisfaction des "besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs" –
- Le Développement Durable, n'est plus un simple concept, comme dans les années soixante-dix/quatre-vingts, et trouve ses fondements dans le droit international depuis 1992 : notamment depuis la conférence de RIO.

5.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PLU CONTENU ET EFFETS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'il est présenté indépendamment du présent Rapport de Présentation, conformément aux dispositions qui régissent le contenu des PLU, doit être examiné en cohérence avec celui-ci dès lors qu'il définit la **politique d'aménagement de la commune** sur la base des analyses préalables et des conclusions du diagnostic. Il est d'ailleurs commenté et explicité en ce sens dans ledit rapport.

Ce projet définit les grandes orientations d'aménagement à court, moyen et long termes.

C'est à dire qu'une partie au moins de ces orientations sera traduite directement dans les règles d'urbanisme et les autres envisagées pour le plus long terme peuvent être données à titre indicatif, dans un souci de cohérence globale de la politique d'aménagement.

Par ailleurs le PADD peut définir des orientations qui seront mises en œuvre au-delà du document d'urbanisme lui-même (par ex. aménagement ou création d'un équipement public, mise en œuvre d'une opération d'aménagement, ...).

Il s'appuie sur une double approche thématique et spatiale, pour répondre aux dispositions du Code de l'Urbanisme qui définissent les objectifs auxquels doivent répondre les documents d'urbanisme.

Ces objectifs sont posés par le Code de l'urbanisme qui précise par ailleurs le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*



1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ces articles font apparaître les grands thèmes qui doivent constituer l'armature du projet d'aménagement et d'urbanisme de la Commune.

Toutefois, il convient de préciser que selon les travaux parlementaires et la décision du Conseil Constitutionnel du 7 décembre 2000, les communes n'ont pas d'obligation de résultat sur tous les thèmes, mais un devoir de prise en compte qui peut apparaître impératif dès lors qu'un sujet comporte des enjeux fondamentaux pour l'équilibre d'un territoire et de sa population.

En d'autres termes, c'est le bilan/diagnostic (1 ère partie du Rapport de Présentation) qui fait apparaître les enjeux du territoire et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit apporter des réponses constituant le choix politique, au vu de ceux-ci.

En effet, le PADD doit, pour définir les grandes orientations de la politique municipale, prendre en considération un ensemble de facteurs humains, économiques, environnementaux,

5.3. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PLU APPROCHE THÉMATIQUE

Le PADD doit :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

1. Définir des orientations générales sur les politiques

- 1.1. D'aménagement, d'équipement et d'urbanisme,
- 1.2. De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- 1.3. De paysage,
- 1.4. De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2. Arrêter des orientations générales retenues en matière :

- 2.1. D'habitat,
- 2.2. De transports et de déplacements,



Reprise du Plan local d'urbanisme de Briennon-sur-Armançon

Objet : 1. Rapport de Présentation – B. Justifications

- 2.3. De développement des communications numériques,
- 2.4. D'équipement commercial,
- 2.5. De développement économique,
- 2.6. De loisirs.

3. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ces thèmes sont développés dans le document spécifique et sont complétés par une traduction cartographique des orientations et choix retenus.

Ils sont explicités et illustrés ci-après.



CHAPITRE 6. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - ORIENTATIONS THEMATIQUES



6.1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR LES POLITIQUES

6.1.1. D'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Le choix de la Commune se porte vers une politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme qui s'articule autour de deux axes :

- Une **politique de développement** qui s'appuie sur l'affirmation du rôle de **Ville Centre** qui doit trouver toute sa place dans l'**armature urbaine de la vallée** de l'Armançon.

Constituant l'un des pôles de l'intercommunalité (et le principal en nombre d'habitants) suivant un axe Nord-Sud, BRIENON se situe historiquement dans l'axe Ouest-Est de la vallée qui comprend notamment St FLORENTIN et MIGENNES.

Si cet axe apparaît aujourd'hui dans une dynamique hésitante, le carrefour que représente BRIENON avec celui plus positif du Seignelay-Brionnais redonne à cette ville un rôle d'interconnexion favorable.

C'est pourquoi, si la politique d'aménagement et d'urbanisme doit être raisonnée, elle doit aussi être adaptée à ce rôle. Avec notamment une approche qualitative en terme d'attractivité / commerces ; services ; emplois ; offre en logements ; ...

C'est ce qui justifie la continuité d'une politique engagée depuis plus de 10 ans, notamment en matière :

- de rénovation urbaine et d'équipements publics
 - de développement économique et d'emploi
 - de développement urbain dans une cohérence à long terme et une vision prospective (par exemple : acquisitions foncières).
- La **prise en compte des contraintes** (nuisances, risques, ...), ainsi que de **l'importance de l'environnement** et des **ressources**, dans la définition et l'application de la politique de développement.

Outre les contraintes telles que les nuisances liées aux grandes infrastructures pour laquelle la politique communale œuvre, avec ses moyens, à la résolution du principal handicap qu'est la RD 943 (traversée d'agglomération/déviations) ou les risques naturels telle que la zone inondable qui sont intégrés aux orientations de la politique actuelle, le PADD est l'occasion d'une évolution de cette politique vers l'aspect qualitatif évoqué ci-dessus.

Cette évolution intègre davantage une orientation de mise en valeur qui s'était déjà portée sur le milieu urbain (actions en centre-ville) et qui va mieux intégrer l'environnement naturel et en particulier les ressources naturelles et la qualité et la diversité de l'environnement.

Cet aspect sera développé dans les points suivants.

6.1.2. De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des paysages et continuités écologiques

C'est trois thématiques (espaces naturels, agricoles et forestiers - paysages - continuités écologiques) sont regroupées ici (bien que déclinées séparément dans le PADD) car elles s'inscrivent dans la même logique, bien que l'approche de l'espace agricole doive être abordé sous deux angles.

On retiendra :

- En premier lieu la préservation de l'activité économique, importante à BRIENON, qu'est l'agriculture.
Mais au-delà de cette protection "défensive" des terres agricoles et des activités qui s'y développent, l'objectif est de favoriser les mutations de cette activité et de rejoindre ainsi l'aspect valorisation qualitative.
Si le PLU n'a pas d'effets sur les modes de culture, par exemple, il pourra favoriser l'attractivité d'un site et l'évolution du bâti agricole rejoignant ainsi la valorisation économique et l'apport d'un environnement préservé, et donc attractif.
- En second lieu, et dans cette perspective de valorisation la protection des paysages.
Il s'agira, bien entendu, des espaces verts ou boisés qui sont attachés aux vallées, mais aussi d'éléments plus ponctuels qui marquent le grand paysage ou l'espace urbain.
Mais, il s'agira aussi du grand paysage (de cuesta, notamment) qui constitue l'un des attraits de la vallée de l'Armançon entre le Pays d'Othe et le plateau agricole du Seignelay.



- Et en complément, l'intégration de la notion de la valeur écologique des différents milieux qui jusqu'alors étaient abordés sous l'angle exclusif du paysage.

Cette approche "complémentaire" ne vient pas s'ajouter pour répondre à une préoccupation plus récente, mais s'inscrit désormais dans la vision globale du territoire et vient appuyer, voire mieux cibler les mesures de protection.

Cette approche "protectrice" ne doit pas pour autant figer le territoire. C'est pourquoi le PADD prévoit de moduler les dispositions prises en la matière (principe de proportionnalité) et d'intégrer les exceptions aux dispositions contraignantes.

Il s'agit de permettre une utilisation du sol (au sens du Code de l'Urbanisme : construction et installations connexes) raisonnée, y compris dans des sites sensibles. Par exemple : construction existante ; élément de patrimoine à valoriser ; valorisation vers le tourisme et particulièrement le "tourisme vert" ; ...)

6.2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES ARRÊTÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET À LA GESTION DU TERRITOIRE

6.2.1. Habitat

Pour l'habitat, la politique arrêtée s'inscrit dans les orientations générales : rôle et intérêt d'un pôle comme BRIENON.

Il s'agit principalement :

- De répondre à la demande en logements, y compris en logements aidés, dans la continuité de la politique engagée et maintenue par les municipalités successives.
- De favoriser une intégration dans le tissu existant, telles que :
 - Opérations de densification.
 - Réhabilitation.

Ici aussi, le PADD s'inscrit dans la continuité de la politique de BRIENON depuis plus de 10 ans. Même si l'on mesure - à l'expérience acquise justement - les limites économiques de cette orientation. La réhabilitation de la vieille ville en est un exemple. Mais cet objectif doit malgré tout être maintenu.

- Prévoir des zones d'urbanisation nouvelles diversifiées et anticiper les sites d'urbanisation à long terme pour s'inscrire dans un développement cohérent.

Considérant que la ville ne s'organise et de ne se développe pas par "à-coup", il convient d'avoir une vision prospective tout en s'inscrivant dans une bonne gestion du territoire, économe en espace.

C'est pourquoi le PADD prévoit de procéder par étapes, dans le cadre d'une vision globale, cohérente et aussi lointaine que possible :

- dans le cadre de l'application prévisionnelle du PLU (horizon 2035), par hiérarchisation des priorités :
 - court terme : tissu existant et zones d'urbanisation immédiate,
 - moyen terme : zones d'urbanisation différée,
- au-delà de l'application prévisionnelle du PLU, dans le cadre du seul Projet d'Aménagement et de Développement Durable (orientations de développement pour l'avenir, non traduites dans le règlement d'urbanisme).
- C'est pourquoi, pour les 10 prochaines années, le projet prévoit de s'inscrire dans la tendance du rythme constaté entre 2011 et 2016 soit 0.35% / an.

Au-delà, il ne fixe que des orientations vers un développement ultérieur, afin d'anticiper une cohérence plus globale.

6.2.2. Transports et déplacements

En la matière, les moyens d'une commune telle que Briennon-sur-Armançon restent limités, puisque l'organisation des transports se situe le plus souvent à un niveau supra-communal.

Toutefois, trois orientations peuvent être prises :

- Ne pas disperser l'habitat, pour limiter les trajets.
- La mise en place d'une trame viaire interne des quartiers, ainsi que les liaisons douces, en cohérence avec la trame "verte".
- Et, essentiellement, favoriser la réalisation d'une déviation (une acquisition foncière a déjà été réalisée à cet effet), pour :
 - dévier les flux de transit,
 - valoriser le centre-ville (requalification des espaces, réhabilitation des façades, ...),



C'est pourquoi, l'une des priorités du PU est d'inscrire le principe de tracé comme l'un des schémas structurants de desserte, en y intégrant la zone d'activité.

6.2.3. Développement des Communications Numériques

Ici aussi, le niveau communal n'est pas le plus adapté pour répondre à cette question. Et dans le cadre du PLU, les moyens sont limités à l'inscription dans les dispositions du règlement, pour toute nouvelle opération d'aménagement, des prescriptions relatives aux réseaux numériques par la mise en place des infrastructures nécessaires, à la charge des opérateurs et promoteurs.

6.2.4. Développement économique

Deux axes président au PADD, pour un meilleur **équilibre domicile/travail** :

- La valorisation des richesses du sol, notamment agriculture, mais aussi de façon plus générale considérer le territoire, avec ses spécificités et richesses comme un levier de développement économique, sans exclure a priori toute diversification, y compris vers les nouvelles technologies.
- Et s'appuyer sur la zone d'activités prévue par le POS précédent, pour laquelle la Commune dispose de réserves foncières importantes et qui est en cours d'aménagement par tranches successives.

Cette dernière constitue l'un des atouts majeurs de la ville, pour permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles. Ici aussi, l'expérience montre que les collectivités doivent être réactives pour répondre aux projets, souvent divers et nombreux, dont la finalisation est difficile et le nombre de réussites effectives faible. Si la collectivité n'a pas les moyens d'aider à l'éclosion de ces projets, ceux-ci ne pourront voir le jour sur leur territoire.

C'est pourquoi, si le projet prévoit un aménagement par étapes, pour une bonne gestion économe de l'espace, il n'exclue pas de pouvoir répondre à toute nouvelle demande compatible avec l'économie générale de la zone.

6.2.5. Equipement commercial

En matière d'équipement commercial, la politique de la Commune s'appuie sur les orientations qui précèdent, toujours dans l'objectif de renforcer le rôle de pôle central de BRIENON.

- Ceci passe, notamment, par :
 - La **requalification** de la **zone Ouest**, en liaison directe avec le tissu bâti et le renforcement de sa vocation commerciale,
 - L'intégration dans la **zone Est** de la dimension commerciale, afin de bénéficier de "l'effet vitrine" par rapport aux grandes infrastructures.

6.2.6 Equipements de loisirs

En termes d'équipement de loisirs, la Ville pourra s'appuyer d'un part sur ses infrastructures existantes (stade, canal, tir à l'arc, ...) dont l'amélioration ou le développement est en cours, et sur des opportunités liées à ces disponibilités et disponibilités.

- On citera notamment :
 - La protection (site sensible) et l'aménagement du secteur naturel de la vallée, voire des vallées adjacentes : camping, espaces récréatifs, jardins familiaux, ... (liste non exhaustive).
 - Le château et son parc, ainsi que les abords.
 - et enfin, en envisageant la reconversion possible de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial
- Et, on ajoutera le potentiel foncier de la zone d'activités pour l'implantation d'activités qui sont plus difficiles à insérer dans les milieux naturels et urbains.



6.3. OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Pour répondre aux principes "d'évolution maîtrisée du développement" et de "gestion économe du territoire", posé par le Code de l'Urbanisme et s'inscrire dans les objectifs de **modération** de la **consommation d'espace** et de lutte contre l'étalement urbain, le projet prévoit :

Il s'appuie sur l'hypothèse de développement modérée telle que définie ci-dessus (0,35 % par an).

En cela, il prend le contre-pied du POS antérieur et assume un retournement de politique d'aménagement et d'urbanisme.

Il s'agit :

- D'utiliser le tissu urbain existant avant de prévoir des nouvelles zones d'extension,
- De ne prévoir de nouveaux sites d'urbanisation qu'en relation directe avec le tissu existant,
- Et de n'inscrire dans les dispositions réglementaires du PLU (définition des zones) que celles nécessaires pour la réponse aux besoins estimés à l'échéance du court et moyen terme (base horizon 10 ans),
- Et donc de différer les sites susceptibles d'être urbanisés, ultérieurement ou cas de plus forte demande.

Dans ce dernier cas, si les sites concernés sont identifiés au PADD, leur urbanisation effective nécessitera une reprise du PLU, sous une forme adaptée au projet qui sera alors élaboré et aux dispositions législatives et réglementaires applicables à cette date (révision, révision simplifiée, déclaration de projet, ...).

Ainsi, selon les estimations et projections, la consommation d'espace, affectée à l'habitat, pourra être divisée par deux, voire un peu plus.

Et pour les activités économiques, il y aurait lieu de ne pas réduire arithmétiquement la consommation d'espace dès lors que si la consommation apparente est d'environ 0,41 ha. par an, les besoins réels ont été supérieurs et ont été pour partie satisfaits par les mutations dans le tissu existant.

En toute hypothèse, le PADD retient l'objectif de réduire d'environ 25 % la consommation annuelle d'espaces urbanisés et de réduire de 40% la consommation annuelle d'espaces urbanisés affectés à l'habitat.

Ainsi, la consommation d'espace prévisionnelle - estimée à l'horizon 2035 - est d'environ :

	Période 2008-2018	Consommation totale sur 10 ans	Période 2019 à 2035	Consommation projetée à 10 ans (1AU)	Consommation totale projetée sur la période 2019- 2035
Habitat	0,6 ha / an	6,0 ha	0,39 ha / an	3,5 ha	6,24 ha
Activité et grands équipements	0,72 ha / an	7,2 ha	0,54 ha / an	4,6 ha	8,66 ha
TOTAL	1,32 ha / an	13,2 ha	0,93 ha / an	8,16 ha	14,9 ha

- L'objectif du PADD, sur les 10 prochaines années est :
 - de **réduire de 40%** la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affectés à l'habitat par rapport à la période 2008-2018
 - de **réduire de 40%** la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affectés à de l'activité et aux grands équipements par rapport à la période 2008-2018



CHAPITRE 7. LA TRADUCTION SPATIALE : LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD



Le projet d'aménagement de la Commune se traduit par des schémas d'orientation qui illustrent spatialement les orientations prises précédemment.

Il s'agit ici de définir l'organisation du territoire et de mettre en évidence les points saillants du projet ayant des implications spatiales.

On soulignera que ces documents "d'orientations" :

- Ne prétendent pas à l'exactitude formelle, puisqu'ils devront être traduits par les différents documents graphiques de la partie réglementation du PLU (Plan de Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Autrement dit, non opposables, ils définissent des principes qui devront être concrétisés par ces documents, ou qui pourront être mis en œuvre ultérieurement dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU ou encore au moyen d'autres procédures d'aménagement et d'urbanisme complémentaires au PLU.

- Et donc s'inscrivent dans une vision globale et prospective à long terme.

Car il s'agit ici de raisonner en cohérence urbaine plus qu'en urbanisme réglementaire pour une période déterminée d'application d'un PLU (dix à quinze ans maximum).

C'est pourquoi certaines options spatiales débordent le cadre du PLU qui sera approuvé

L'objectif est d'avoir une vision prospective cohérente qui évite d'oblitérer l'avenir en raisonnant exclusivement de façon quantitative sur le court et moyen terme dans lequel doit s'inscrire le document d'urbanisme.

- **Protection et mise en valeur - Grands équilibres du territoire**

Cette première planche pose les grands principes qui président à la protection et à la mise en valeur du territoire et donc à ses grands équilibres.

Les enjeux de sensibilité du milieu naturel et de grand paysage dessinent de vastes secteurs qui doivent être préservés (secteurs repérés N° 1 à 6).

Parallèlement, l'activité agricole doit également tenir sa place dans l'économie du territoire.

C'est pourquoi l'essentiel du territoire communal est considéré par le projet communal comme devant être préservé.

Cette notion de préservation ne doit cependant pas exclure certaines occupations de l'espace par des constructions et installations.

Il s'agit :

- De l'espace réservé pour les installations agricoles (secteur 4)
- Des constructions et installations situées en milieu naturel :
 - Exploitations agricoles dont l'évolution doit être rendue possible vers
 - l'activité agricole,
 - une autre activité compatible avec les structures agricoles.
 - D'autres installations compatibles également avec le milieu environnant. Sur ce point, le projet ne peut prétendre à l'exhaustivité et pose le principe de valorisation de l'espace naturel (par exemple, une installation sportive ou de loisirs peut parfaitement être compatible avec la préservation du milieu naturel).
 - D'anciens sièges d'exploitation et de constructions, ou installations isolées, que le document d'urbanisme doit également prendre en compte afin d'assurer leur pérennité, leur sauvegarde et leur évolution, toujours en compatibilité avec le milieu environnant.

Par ailleurs, est posée également comme principe, la protection du patrimoine qui concerne particulièrement :

- Le cœur de ville et le château St Loup,
- Les vestiges archéologiques identifiés.

Cette protection doit pouvoir s'étendre au patrimoine bâti dispersé (par exemple corps de ferme ou anciennes fermes) dont l'évolution (tel que le changement d'affectation envisagé ci-dessus) doit être le moyen possible de valoriser un patrimoine rural souvent de qualité.

Enfin, cette carte pose le principe de l'encadrement du périmètre urbain ou à urbaniser (développé dans les planches suivantes) par les contraintes du milieu agricole et naturel.

Il s'agit :

- De la préservation de la ressource en eau (puits de captage, vallée, ...)
- Du grand paysage qui domine le Bourg comme le village de Bligny,
- Des continuités écologiques, tels que la vallée ou les vallées adjacentes, abords de Ru et massifs boisés.



- **Infrastructures et liaisons - BRIENON**

En relation avec l'organisation de l'espace urbain actuel et futur des planches suivantes, ce schéma définit les principes de maillage viaire qui doivent organiser les flux et structurer l'espace.

Il s'agit de principes qui portent sur plusieurs points :

- En premier lieu (1) la déviation qui se situe au cœur du projet d'aménagement,
- Et par voie de conséquence, la requalification à terme de la traversée d'agglomération (4) qui s'inscrit dans le projet communal, bien que non directement liée aux dispositions propres au PLU,
- Par ailleurs, il convient également d'anticiper une trame structurante desservant également à terme l'ensemble des quartiers et permettant de relier tous les points du site urbain.

Ici, il s'agit d'une vision à long terme dans l'esprit d'une cohérence d'aménagement des quartiers futurs, qu'ils soient programmés dans le PLU ou réalisés au-delà de son application (révision ultérieure).

Cette trame structurante qui s'appuie sur le réseau existant et qui borde la ville définit :

- un boulevard de ceinture (2) indépendant du réseau primaire (routes départementales), tour de ville, carrefours de liaison (5)),
- une trame de liaisons douces entre les différents quartiers (3) qui devra s'inscrire dans les futurs programmes d'aménagement.

- **Protection et mise en valeur de BRIENON et de ses abords**

Il s'agit ici d'illustrer les limites de l'urbain actuel ou futur par rapport aux sites protégés et les modulations des mesures de protection.

On distinguera :

- Les sites protégés au titre des vallées, du grand paysage et de continuités écologiques qui cernent le Bourg actuel et futur (1).

Vient s'inscrire en complément une protection spécifique au titre des milieux humides ou inondables ainsi que de la ressource en eau (2) qui concerne la vallée de l'Armançon, touche une partie du périmètre urbanisé (Sud de la voie ferrée) et affleure la zone urbanisée (périmètre de captage).

- Les mesures de protection doivent être cependant modulées pour des sites à vocation ou situation particulière:
 - La zone urbaine relevée ci-dessus, du fait de sa fonction actuelle : zone habitée,
 - Les sites de sports ou de loisirs et d'équipements dont la pérennité doit être assurée (3), ce qui implique une utilisation possible de l'espace compatible avec le milieu naturel,
 - Les activités agricoles (ou les anciens sites à vocation agricole ou rurale) qui doivent pouvoir répondre à une fonction actuelle, voire évoluer vers d'autres fonctions compatibles avec le milieu environnant (5)
 - Le même type d'activité (5.1) qui, situé à proximité des zones d'habitat et progressivement rejoint par l'urbanisation, doit être reconnu dans sa fonction actuelle, mais dont le développement serait incompatible avec la fonction résidentielle environnante.

Pour ces secteurs particuliers, le projet retient le principe d'une valorisation du potentiel existant, mais qui doit être modulé et encadré en fonction du milieu environnant.

Ainsi des bâtiments d'exploitation (en activité ou non), des constructions rurales, des installations particulières (telles que d'anciennes cressonnières), des espaces naturels à vocation de sports, de loisirs ou d'équipements, doivent pouvoir être le support d'un autre développement compatible avec le milieu environnant.

Il s'agit ici d'identifier les sites potentiels où l'occupation du sol souvent ancienne permet d'envisager des évolutions ou mutations qui valorisent des espaces déjà utilisés.



CHAPITRE 8. DU POS AU PLU MOTIVATION ET EFFETS DES CHANGEMENTS APPORTES



Selon les objectifs développés en introduction de la première partie du présent rapport, au vu des orientations du PADD et compte-tenu des grands équilibres du POS de 1976, les changements apportés entre ce document et le présent PLU, portent à la fois sur l'aspect quantitatif (répartition des différents types de zones) et sur des aspects plus qualitatifs (contenu des dispositions d'urbanisme).

8.1. LA REDÉFINITION DES ZONES ET DES PRESCRIPTIONS SPATIALES – ASPECT FORMEL ET QUANTITATIF

Une première approche sommaire peut être abordée sous l'aspect assez formel de définition des zones.

Le PLU, dans sa conception assez différente du POS, va en quelque sorte redéfinir les principes de zonage avec une autre philosophie et une appellation nouvelle des différentes zones. Mais, l'esprit de répartition entre grandes catégories de zones demeure :

- Zones URBAINES qui conservent la dénomination "U".
- Zones A URBANISER qui s'identifient par le sigle "AU", en remplacement de "NA" dans les anciens POS.
- Zone AGRICOLE qui s'identifie par le sigle "A", en remplacement de "NC".
- Zone NATURELLE qui s'identifie par le sigle "N", en remplacement de "ND".

Ainsi les zones URBAINES vont être reconduites, en général, mais redéfinies (notamment dans leur emprise globale) et surtout précisées, pour corriger les effets un peu simplificateur du POS précédent.

L'évolution des objectifs d'aménagement, traduits par la PADD, vont motiver la réduction de zones A URBANISER - AU - qui étaient relativement importantes l'ancien POS.

Outre cette réduction des zones A URBANISER, ces sites font également l'objet de dispositions complémentaires : Les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".

Ce type de dispositions vise à orienter l'aménagement futur au moyen de prescriptions graphiques qui définissent l'économie générale de celui-ci, notamment en matière de desserte et de répartition des masses bâties.

De plus, vont apparaître dans le PLU des dispositions qui n'étaient que partiellement présentes dans l'ancien POS. Il s'agit de mesures de protection indépendantes des zones et qui peuvent couvrir, partiellement, certaines d'entre elles avec les mêmes effets : réduction des possibilités d'occupation du sol, indépendamment de la nature de la zone.

Il s'agit :

- Des "Espaces Boisés Classés" qui protègent strictement les boisements présentant un fort intérêt naturel ou paysager (protection qui interdit notamment toute occupation des sols incompatible avec la pérennité des boisements).

Déjà présent dans le POS précédent, ces espaces ont été réexaminés et reprécisés sous un triple aspect : environnement naturel et paysager (critères pris en compte précédemment dans le POS) et aussi sous l'angle de la biodiversité et des continuités écologiques ainsi que de la gestion.

Il en résulte une meilleure prise en compte de ces espaces, s'appuyant sur un relevé plus précis et mis à jour.

- Des "Éléments Identifiés de Paysage" qui assurent une protection moins stricte que celle précédente (possibilité d'occuper le sol sous conditions).

Juste signalés dans le POS, ces éléments de paysage pouvant comporter des boisements, des jardins, des espaces verts, ..., sont aujourd'hui réglementés par le PLU, sur la base de dispositions législatives qui n'existaient pas à l'époque où le POS a été approuvé.

Ici encore un relevé plus fin permet de prendre en compte les aspects de protection des paysages, comme l'aspect milieu naturel et environnement au sens de la biodiversité et des continuités écologiques.

- Des "Éléments Identifiés de valeur écologique" qui définissent une protection spécifique à ce titre.



Plus récemment introduit dans le Droit de l'Urbanisme (Loi ALUR du 24 mars 2014) cette possibilité de protection complète les précédentes en permettant d'identifier et de réglementer l'usage du sol sur les sites présentant un intérêt écologique, en tant que milieu ou comme continuité.

Compte-tenu du constat effectué sur ces aspects le PLU ajoute cette protection.

Autrement, la redéfinition des zones et autres prescriptions spatiales est plus d'ordre plus juridique (application de l'évolution législative et de la doctrine administrative en matière d'environnement et de limitation de la consommation d'espaces) que fondamentale, même si elles sont assorties de dispositions réglementaires plus précises et surtout plus adaptées au tissu urbain et au milieu naturel.

Ainsi les changements notables dans l'équilibre général du document d'urbanisme portent :

- Sur la répartition entre les zones urbaines ou à urbaniser d'une part et les zones protégées (naturelles ou agricoles) d'autre part.
Ceci au bénéfice des zones naturelles et agricoles qui voient leur emprise augmenter.
- Sur la prise en compte renforcée du milieu naturel au sens du grand paysage et de la valeur écologique.
On notera pour ce dernier aspect, qu'une grande partie des mesures de protection du POS sont reconduites (zones "ND" devenues zones "N") et que ces zones naturelles voient, en outre, leur emprise augmenter de façon significative.

On trouvera ci-après un tableau comparatif de l'évolution de POS en PLU par grands types de zones.

8.2. LA REDÉFINITION DES ZONES – ASPECT QUANTITATIF

Pour l'approche plus qualitative de l'évolution du POS au PLU, on se reportera au développement ci-après sur les différentes zones, leur emprise, leur contenu et les prescriptions qui s'y attachent.

Il est difficile de comparer point par point un POS très ancien, élaboré sous une législation qui a considérablement évolué en 40 ans, avec un PLU actuel.

Mais, on retiendra que l'évolution entre les deux documents d'urbanisme est marquée, conformément à l'évolution législative (particulièrement depuis les années 2000) par la volonté de mettre en œuvre un ensemble de dispositions de protection et de mise en valeur du territoire.

On citera en particulier :

- Le développement de l'emprise des zones protégées (A ou N) pour intégrer la valeur agronomique des sols et la valeur paysagère ou écologique des vallées, ainsi que ses contraintes propres : caractère inondable et risques potentiels.
Ainsi, cette mesure participe à la préservation de la qualité d'espaces qui constituent l'intérêt d'un territoire comme celui de BRIENON.
Cet aspect se vérifie à propos du périmètre des zones urbaines dont l'emprise est réduite au bénéfice des zones agricoles et naturelles.
- Les dispositions relatives aux espaces boisés et plus largement à la protection des paysages qu'ils soient naturels ou urbains.
Il s'est agi ici de renforcer l'amorce des prescriptions prises par le POS de 1975 pour préserver le grand paysage, les micro-entités de vallées, mais aussi les éléments de paysage compris dans l'urbain, insuffisamment pris en compte par ce document.

Si le POS avait prévu l'inscription de quelques Espaces Boisés Classés au titre du Code de l'urbanisme, ces mesures restaient limitées à quelques grands ensembles et méconnaissait le plus souvent les plus petites unités qui pourtant présentent autant de valeur.

Au contraire, le PLU s'efforce de développer les dispositions amorcées et en complément de mettre en œuvre les nouveaux "outils" prévus et renforcés par le législateur et en particulier ceux prévus par le Code de l'Urbanisme.



Les mesures de protection s'appliquent ainsi aux principaux espaces boisés, mais aussi aux alignements, bosquets et micro-entités paysagères qui ponctuent le grand paysage, comme le paysage urbain.

- Les dispositions prises pour la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.
Pour cet aspect, d'ailleurs complémentaire au précédent, il s'est agi, sur la base du diagnostic environnemental, de préserver le potentiel de biodiversité sur un territoire.

Et plus que par des mesures de protection statique, le PLU s'est efforcé d'apporter un contenu dynamique à cette orientation, comme par exemple :

- Eléments Identifiés de valeur écologique (réservoirs de biodiversité, continuité, ...) où dans certains cas l'utilisation du sol n'est pas exclue dès lors qu'elle participe à une mutation positive de ces espaces.

Ici encore le document s'appuie sur les dispositions du Code de l'Urbanisme, qui ne faisait pas partie des moyens juridiques offerts aux POS, dans les années soixante-dix.

Sont ainsi notamment concernés par cette double approche de protection/mise en valeur :

- la vallée du "Ru du Bord", avec les occupations ponctuelles (fermes, cressonnières, ...)
- la vallée de l'Armaçon, dans la diversité (exploitations agricoles, sites de loisirs et tourisme, anciennes constructions rurales ou liée à l'économie de la vallée, ...).
- le site du "Parc Saint Loup", dont les fonctions évoluent.

On trouvera ci-après un tableau comparatif de l'évolution de POS en PLU par grands types de zones.



Récapitulatif des surfaces par type de zone :

Surface au PLU	Zones PLU	Zones POS	Surface au POS
201 ha	U	U1	207
3,5 ha	1AUh	Na	12,5 ha
2,7 ha	2AUh		
4,66 ha	1AUX		
4 ha	2AUX		
215,86 ha	Total zones U		219,5 ha
964 ha	Total zones A		1480 ha
1381,27 ha	N	N1	370
10,36 ha	Na	N2	160
15,63 ha	Nb	N3	160
3,67 ha	Nc	N4	210
3,86 ha	Nd		
1,49 ha	Ne		
3,36 ha	Ng		
1419,64 ha	Total zones N		900 ha
2599,5 ha	TOTAL		2599,5 ha

- Il n'y a pas de correspondance entre les sous-secteurs du POS, découpés géographiquement, et les sous-secteurs du PLU, découpés par usage et règlement associé.
- Une partie des anciennes zones A, non cultivées et/ou situées en bordure de cours d'eau, ont été classées en zones N.



Evolution POS/PLU - Zones Urbaines et Agricoles

DIAGNOSTIC GENERAL par GRANDES ENTITES				• DOMINANTE URBAINE				
Secteur / Sous Secteurs	Emprise en ha (env. *)	%	Caractéristiques	OUS particulières	Vocation actuelle	Dominante Paysage	Contraintes majeures	
	en ha						Naturelles	Technologiques
U1 Ville de BRIENON	200	8%	Bourg centre	-	Habitat, commerces, services, équipements		-	-
U1.1 Centre Ville				Commerces, Equipements, ...	Mixte		-	-
U1.2 Quartier du Port					Habitat		zone inondable PPRI	-
U1.3 Quartiers périphériques					Habitat	Jardins d'agrément + quelques parc résiduels	-	-
>> dont franges	Extension en NA - POS	NC inclus en N2	Extension prévue par le POS de 1976		Agricole / NA dans POS	Mixte : agricole/vallée	-	-
U1.4 Parc St Loup et abords				Château, équipements et parc boisé + Ru et étangs	Intérêt général + habitat + activités	Parc naturel + bords du ru + boisements résiduels	-	-
U1.5 Zones d'Activités				Installations classées	Activités		-	Activité pyrotechnie
>> dont franges	Extension en UE - POS	NC inclus en A2	Extension prévue par le POS de 1976		Agricole / UE dans POS	Agricole - Paysage ouvert - ponctuation végétale	-	-
U2 Village de BLIGNY	7	3%	Village isolé	activités agricoles	Habitat et agricole	Jardins d'agrément + ambiance végétale	-	-



Nuisances/ risques divers	Intérêt écologique et biodiversité				Eléments Patrimoine		Intérêt Esp. Agricole	Enjeux d'Aménagement et potentialités
	Majeur	Type de biodiversité	Nature des Enjeux	Dynamique d'évolution	Paysage	Bâti		
-	-	Limité	Nature en ville, arbres d'alignement	Faible		Eglise, lavoir (MH), château, vieille ville, ...	-	potentiel de Ville centre
Traversée d'aqlo.	-	Très limité	Sans	Très limitée		Bâti ancien	-	Forte si réhabilitation
-	-	Limité	Sans	Faible, liée orientations PLU			-	Très faible
-	-	Limitée : petite faune des jardins	Nature en ville	Faible, liée orientations PLU	Ponctuel		-	Assez moyennes
-	-	Bosquets résiduels et bordures des zones boisées	Préservation des fanges	Faible, lié orientations PLU	Frange boisée Bosquets ponctuels		En périphérie dont 1 siège exploitation	Potentiel Développement + Maîtrise foncière
Zone humide / Ru	"Poumon vert"	Ordinaire	Grand espace vert "refuge" en milieu urbain : prairie + boisement	Liée orientations PLU et à l'entretien limité à la fréquence actuelle	Parc boisé	Château	-	Diverses : Equipements, loisirs, tourisme, ...
-	-	Aucun	Sans	Très limitée			-	Activités
-	-	Anciens vergers et friches	Zones "refuges"	Faible, lié orientations PLU	Abords RD - Alignements		En périphérie	Potentiel Développement + Maîtrise foncière
-	Traversé par trame verte	Limité + continuité	Corridor du ruisseau de Bord	Faible, liée orientations PLU	Ponctuel	Bâti rural	En frange - A préserver	Faible



Reprise du Plan local d'urbanisme de Briennon-sur-Armançon

Objet : 1. Rapport de Présentation – B. Justifications



DIAGNOSTIC GENERAL par GRANDES ENTITES • DOMINANTE AGRICOLE								
Secteur / Sous Secteurs	Emprise en ha (env. *)		Caractéristiques	OUS particulières	Vocation actuelle	Dominante Paysage	Contraintes majeures	
	en ha	%					Naturelles	Technologiques
A1 Nord Ouest Territoire	465	18%	Site agricole en continuité d'ESNON et PAROY en O - Marqué par relief	-	Dominante agricole grandes pièces	Paysage ouvert - Eléments de relief au Nord ●	-	-
A2 Centre Nord Territoire	680	26%	Site agricole en continuité de BELLECHAUME - Fortement marqué par relief	-	Dominante agricole grandes pièces	Fort relief caractéristique cuesta du Pays d'Othe sur Vallée Armançon - Plantations résiduelles ● ●	-	-
A2.1 Exploitation agricole en limite tissu urbain				Exploitation agricole avec anciens bâtiments d'élevage	Agricole en activité	●	-	-
A2.2 Station de captage				Installations de captage avec bâtiments + périmètre de protection	Technique d'intérêt général	-	-	-
A3 Nord Est Territoire	215	8%	Site agricole en continuité de BELLECHAUME et CHAMPLOST au delà TGV	-	Dominante agricole grandes pièces	Paysage ouvert + plantations d'alignement ●	-	-
A4 Sud Territoire	120	5%	Plateau agricole en continuité d'ORMOY et MONT st Sulpice - Dominant vallée + coteau boisé en limite		Dominante agricole grandes pièces + boisements de coteaux	Paysage ouvert avec vue sur vallée + limite coteau boisé ● ●	-	-
A4.1 Piste de motocross				Installation de sports mécaniques avec quelques constructions précaires	Sports	● ●	-	Bruit ● ●
A4.2 Maison isolée au pied coteau				Construction isolée	vocation habitat	insérée dans espace boisé du coteau ●	-	-

* Les surfaces indiquées sont approximatives : les entités n'ayant pas de limites franches - NC non comptabilisé dans surface de l'ensemble Incidences d'appréciation des critères



Nuisances/ risques divers	Intérêt écologique et biodiversité				Éléments Patrimoine		Intérêt Esp. Agricole	Enjeux d'Aménagement et potentialités
	Majeur	Type de biodiversité	Nature des Enjeux	Dynamique d'évolution	Paysage	Bâti		
-	-	Aucun élément remarquable	Sans	Faible Amélioration possible selon évolution agriculture	• • • • •	-	Forte - A préserver	Aucun sauf Agricole
-	•	ZNIEFF à proximité	Ordinaire	Sans	Faible Amélioration possible selon évolution agriculture	Plantations ponctuelles sur relief - Fort impact + vue dominante	Forte - A préserver	Aucun sauf Agricole. Sous réserve impact dans paysage
Proximité tissu urbain	-	Sans	Sans	Très limitée	-	Très Moyen	Forte - Exploitation - A préserver	Agricole à moyen terme / Evolution à long terme en rapport tissu urbain
Proximité tissu urbain - Pollution	-	Sans	Sans	Aucune	-	-	-	A préserver
Bruit TGV	• • • • •	Corridor lié au Merdereau	Très restreinte, limitée au prolongement du corridor	corridor inséré dans les grandes cultures	Faible Potentiellement améliorable par pratiques agricoles/haies et un projet de "renaturation" de la dynamique fluviale (SAGE)	-	Forte - A préserver	Aucun sauf Agricole
-	-	Ordinaire	Boisements de coteaux	Faible	Limite du plateau + vue dominante + coteau boisé	-	Forte - A préserver	Aucun sauf Agricole + maintien des sols : boisements
Installation classée	• •	Limitée aux arbres en bordure	Bordures rejoignant le boisement situé à l'ouest RD84	Très faible	Environnement planté	-	-	Fonction récréative isolée (nuisances)
Pentes	•	Ordinaire	Sans	Faible	Coteau boisé	• • • • •	-	Evolution limitée

• Atouts / • Contraintes - inexistant ou sans intérêt / • faible / • • • • • moyen / • • • • • fort / • • • • • très fort



Evolution POS/PLU - Zones Naturelles

DIAGNOSTIC GENERAL par GRANDES ENTITES			● DOMINANTE NATURELLE					
Secteur / Sous Secteurs	Emprise en ha (env. *)	%	Caractéristiques	OUS particulières	Vocation actuelle	Dominante Paysage	Contraintes majeures	
	en ha						Naturelles	Technologiques
N1 Vallée de l'Armançon	370	14%	Vallée inondable	-	Agricole et espaces naturels et boisés	Alternance prairies espaces boisés, cultures, ... ● ● ● ● ●	Zone inondable PPRI	-
N1.1 Sièges d'exploitations				2 sièges dont 1 élevage	Agricole	Plantations environnantes ●	Zone inondable	-
N1.2 Camping				Camping privé	Loisirs	Plantations ponctuelles ●	zone inondable	-
N1.3 Aire de détente				Espaces vert municipal	Loisirs	Parc naturel ● ● ● ● ●	zone inondable	-
N1.4 Jardins ouvriers				Jardins isolés avec petites constructions	Loisirs	Plantations ponctuelles ●	zone inondable	-
N1.5 Station Epuration				Installations d'infrastructures	Intérêt général		zone inondable	-
N1.6 Constructions isolées				Habitat dispersé dont anciennes fermes	Habitat	Plantations ponctuelles et/ou espaces boisés ● à ● ● ● ● ●	zone inondable	-
N1.7 Aire de sports				Aire de modélisme	Loisirs		zone inondable	-



Nuisances/ risques divers	Intérêt écologique et biodiversité				Eléments Patrimoine		Intérêt Esp. Agricole	Enjeux d'Aménagement et potentialités
	Majeur	Type de biodiversité	Nature des Enjeux	Dynamique d'évolution	Paysage	Bâti		
-	Continuité écologique régionale ●●●	Rivière et habitats humides	Maintien des prairies et boisements riverains ●●●	Faible (déjà anthropisée); liée aux usages et plantations	Masses boisées et linéaires ●●●	-	Forte - A préserver ●●●	Aucun sauf Agricole
Dont 1 élevage ●	-	Sans	Sans	Très limitée	-	Bâti ancien ●●	Forte ●●●	Exploitation agricole
-	-	Très limité	Sans	Inconnue : terrain en mutation	-	-	-	Loisirs
-	-	Ordinaire	Milieus riverains, propices à l'avifaune ●●	Risque artificialisation espèces végétales horticoles	Parc boisé ●●●	-	-	Loisirs
-	-	Ordinaire	Limité à la bordure du boisement alluvial ●	Très limitée	Très ponctuel ●	-	En cours reconquête ●●	Loisirs
-	-	Ordinaire	Limité à boisements adajacents ●	Très limitée	-	-	-	
-	-	Ordinaire	Limité à boisements adajacents ●	Très limitée	Très ponctuel ●	Bâti ancien ●●	-	Evolution limitée
-	-				-	-	-	Loisirs



N2 Vallée du Ru du Bord	160	6%	Vallée adjacente à l'Armançon - zone humide - Fort impact paysage	-	Dominante agricole	Espaces boisés et ripisylve	Zone humide	
N2.1 Sièges d'exploitations et bâtiments annexes				4 sièges et bâtiments annexes isolés	Agricole	Plantations environnantes	Frange Zone humide	-
N2.2 Ancien Siège d'exploitation				Ancien siège avec bâtiments connexes	habitat	Plantations environnantes, espace boisé, étang, ...	Frange Zone humide	-
N2.3 Construction isolée				Anciens bâtiments liés au site de cressonnières	habitat	En milieu boisé avec étangs	Zone humide	-
N2.4 Cressonnières				Cressonnières avec installations connexes	Agricole	En milieu boisé avec étangs	zone humide	-
N2.4 Captage				périmètre captage	Equipement			-
N3 Vallée du Créanton	160	6%	Vallée adjacente à l'Armançon - zone humide - Fort impact paysage	-	Dominante boisée et prairies	Espaces boisés et ripisylve	Zone humide	-
N3.1 Construction isolée				Construction isolée avec anciens bassins	Habitat	Plantations environnantes + parc	Frange Zone humide	-
N4 Massifs boisés	210	8%	Massifs boisés coupés par ligne TGV	-	Dominante boisements et quelques parcelles cultivées	Espaces boisés	Zone humide	-
* Les surfaces indiquées sont approximatives : les entités n'ayant pas de limites franches								Incices d'appréciation des crit



-	Continuité et réservoirs écologiques milieux humides ●●●	Milieux humides et ripisylve	Continuité écologique favorable à divers groupes de faune et de flore ●●●	Faible	Fort impact Elément structurant ●●●	-	Forte - A préserver ●●●	Aucun sauf reconversion gravières et délaissés	
-	-	Sans	Sans	Très limitée	-	Bâti ancien ●●	Forte - A préserver ●●●	Exploitation agricole et/ou diversification type tourisme	
-	-	Milieux humides et ripisylve	Continuité (malgré ruptures) ●	Très faible (difficilement améliorable)	Environnant ●	Bâti ancien ●●	Possible ●●	Diversification vers tourisme et/ou habitat/activités	
-	Milieu boisé ●	Habitats boisés et humides	Boisements ●●	Faible, liée orientations PLU	Parc boisé ●●●	-	-	Loisirs	
-	-	Milieux humides	Continuités et réservoirs ●●	Faible	Milieu boisé ●●●	-	Forte - A préserver ●●●		
Proximité tissu urbain - Pollution ●●●	Aire d'Alimentation de captage ●●●	Ordinaire	Préservation de la ressource d'AEP ●●●	Liés pratiques agricoles (MAETS)	-	-	●●●	A préserver ●	
-	Continuité et réservoirs écologiques, milieux humides ●●●	Assez diversifiée et complexe	Mosaïque d'habitats humides ●●●	Risque d'uniformisation par peupleraies	Milieu boisé ●●●	-	Forte - A préserver ●●●		
-	-	Habitats riverains	Boisements et milieux humides ●	Faible. Éviter l'artificialisation	Parc boisé ●●●	Bâti ancien ●●	-	Evolution limitée	
-	Continuité et réservoirs écologiques, milieux humides ●●●	Diversifiée	Mosaïque d'habitats Forestiers-prairies-ripisylve ●●●	Stable, Obstacles aux corridors / TGV et RD943	Milieu boisé ●●●	-	Forte Syvicole - A préserver ●●●		
<p>tères ● Atouts / ● Contraintes - inexistant ou sans intérêt / ● faible / ●● moyen / ●●● fort / ●●●● très fort</p>									



CHAPITRE 9. LES DISPOSITIONS D'URBANISME



9.1 INTRODUCTION DU PRÉSENT CHAPITRE

Nous abordons ici la partie concernant les dispositions dites “réglementaires” du document d'urbanisme.

Après avoir établi un diagnostic (première partie du présent rapport) un projet d'aménagement (PADD) nous commenterons et justifierons les règles d'urbanisme qui vont s'appliquer au titre de ce PLU pour répondre aux contraintes et besoins identifiés, dans le cadre de ce projet d'Aménagement

Cette partie de notre exposé doit être examinée au regard des pièces suivantes du dossier :

Plan de définition des zones, comportant :

Plan d'ensemble de la Commune,

Plan de détail des zones urbanisées.

Règlement d'urbanisme s'appliquant auxdites zones, comportant :

Dispositions du règlement,

Orientations d'Aménagement. Et de Programmation

9.2 LA TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT D'URBANISME

9.2.1. La notion de règlement d'urbanisme

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD - présenté à la seconde partie du présent rapport, le règlement d'urbanisme constitue une des pièces essentielles du Dossier du PLU puisqu'il est opposable aux tiers. C'est à dire qu'il s'impose à tous contrairement au présent rapport qui n'a pour objet que d'explicitier la situation communale, les orientations prises, leur traduction et leurs effets, ou au PADD qui définit les grandes Orientations d'Aménagement.

Il va s'appliquer aux travaux, constructions, lotissements, plantations, installations classées, ... etc. Pour cela il définit les règles d'utilisation du sol applicables pour l'ensemble du territoire communal. Compte tenu de la diversité de celui-ci (sites urbanisés à fonctions dominantes diverses, espaces agricoles, espaces naturels sensibles, ...), il est procédé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, à la définition de zones distinctes portées sur des documents graphiques.

Le règlement d'urbanisme est donc composé de deux éléments indissociables : les documents graphiques de définition des zones et les dispositions du règlement applicables à chacune des zones selon leurs caractéristiques propres ou particulières à certains secteurs.

9.2.2. La définition des zones

Le découpage en zones, en application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD -, s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme qui définissent les catégories de zones qui peuvent être inscrites dans un Plan Local d'Urbanisme.

- **Les zones urbaines dites "U"**

Ces zones correspondent aux sites déjà urbanisés (village, hameau, ...) et aux sites déjà équipés et aménagés pour desservir les futures constructions, dont la vocation urbaine doit être confirmée en l'absence de motifs de protection (par exemple hameau ou écart en site sensible, zone à haute valeur agricole, etc.)

- **Les zones à urbaniser dites "AU"**

Il s'agit de sites à caractère naturel ou agricole pour lesquels un aménagement préalable (ou un complément d'aménagement) est nécessaire pour édifier des constructions : création ou renforcement des dessertes - voirie, eau, assainissement - redécoupage foncier et définition de principes d'aménagement cohérent.

Pour cela, même si les conditions générales d'aménagement sont esquissées par le PADD et si la nature et les conditions d'occupation du sol sont définies par les prescriptions du règlement, un schéma d'aménagement (Orientation d'Aménagement et de Programmation) doit prévoir des dispositions graphiques permettant d'orienter l'organisation spatiale, urbaine, paysagère, ...

Ce que dit le Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement



d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- **Les zones agricoles dites "A"**

Doivent être considérés comme zones agricoles les sites qui, quel que soit leur niveau d'équipement, sont à protéger en raison du "potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Inconstructibles du fait de cette protection, sauf pour les installations nécessaires à l'activité agricole (y compris éventuellement les logements) ou à leur diversification (vente directe...) et les services publics ou collectifs, ces zones ne doivent concerner que des sites dont la vocation et l'intérêt pour l'économie agricole sont majoritaires.

Code de l'Urbanisme : « ° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements. »

- **Les zones naturelles et forestières dites "N"**

Sont compris dans cette dernière catégorie les espaces, équipés ou non, qui doivent être protégés en raison de leur qualité et de leur sensibilité en termes de paysage, d'environnement, de patrimoine ou leur exposition à des risques naturels...

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements.

- **Les possibilités de changement de destination et d'extension des constructions dans les zones "A" ou "N"**

Outre la possibilité d'identifier des secteurs de taille et de capacités limitées, les conditions très restrictives qui limitaient la transformation des constructions existantes, ont été amendées depuis la loi du 2 juillet 2003, puis plus récemment par la Loi du 24 mars 2014.

Ce qui a introduit une possibilité le changement de destination de certains bâtiments, dès lors qu'ils sont identifiés et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère, ainsi que l'extension des constructions à usage de logement.

Les bâtiments ainsi identifiés en application de ces dispositions sont repris aux plans conformément à la légende et les possibilités de changement de destination et/ou d'extension prévues par le règlement de la zone A ou N.

	<p>Ancien corps de ferme le long du ruisseau de Bord :</p>
	<p>Activité agricole en continuité de l'espace urbain :</p>



9.2.3. La structure des dispositions du règlement

- **Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale**

Anciens articles 1 et 2

- Destinations autorisées ou admises sous conditions
- Occupations et utilisations du sol admises sous condition (affouillements, exhaussement, ...)
- Mixité sociale et fonctionnelle des zones urbaines et à urbaniser
- Maintien de la diversité commerciale
- Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages supérieurs
- Dispositions en faveur de la mixité sociale

- **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Anciens articles 6 à 11, 13 et 15

- Implantation et volumétrie des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- **Equipements et réseaux**

Anciens articles 3, 4 et 12

- Stationnement
- Desserte par les voies publiques et privées
- Desserte par les réseaux
- Energie et performances énergétiques

- **Destinations et sous-destinations**

5 Destinations (R. 151-27)	20 sous-destinations (R.151-28)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition



Précisions :

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;

Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



9.3. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

9.3.1. Les zones urbaines

LA ZONE UA



La zone UA comprend une partie indiquée « UA-br », indiquant une exposition au bruit liée aux infrastructures voisines.

- **Caractéristiques et objectifs**

La zone UA est une zone dense s'étendant sur le noyau bâti ancien du bourg centre. Les constructions sont disposées principalement en ordre continu ou semi-continu. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle possède également des constructions ayant une valeur patrimoniale qui participent à l'identité urbaine et architecturale de la commune.

Les objectifs de la zone UA visent à maintenir les caractéristiques urbaines du tissu ancien caractérisé par une densité du bâti plus prononcée que dans les autres secteurs de la commune et une implantation en ordre continu.

- **Principales règles de la zone**

- **Destinations interdites :**

Les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les industries, entrepôts et centres de congrès sont interdits en lien aux nuisances qu'ils peuvent générer. Son également interdits le commerce de gros étant donné l'aspect constitué et historique de ce secteur.



- **Destinations autorisées sous conditions :**

L'aménagement, la reconversion, la reconstruction, l'extension et l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, à usage d'activités, commerciales ou non, afin de permettre le développement des structures existantes et la densification du centre-bourg. L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, existantes à la date d'opposabilité du PLU.

Les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles de constructions groupées, ...) à usage principal d'habitat, de commerces, de bureau, à condition :

-que la réalisation des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement interne de l'opération soit préalablement assurée et prise en charge par le (ou les) opérateur(s).

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur d'un bâtiment prévu à cet effet.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ci-après sont admis, à condition :

D'être nécessaires ou directement liés aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la Commune, ou encore d'être nécessaires au développement économique local.

L'artisanat à condition :

-que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,

-de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des clôtures et/ou des plantations, -que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 200 m².

Les commerces de détail : à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m².

La restauration à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m².

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et sur une profondeur maximum de 35m, comptée à partir de cet alignement afin de préserver une harmonie avec le tissu historique en continu.

- **Distance par rapport aux limites séparatives :**

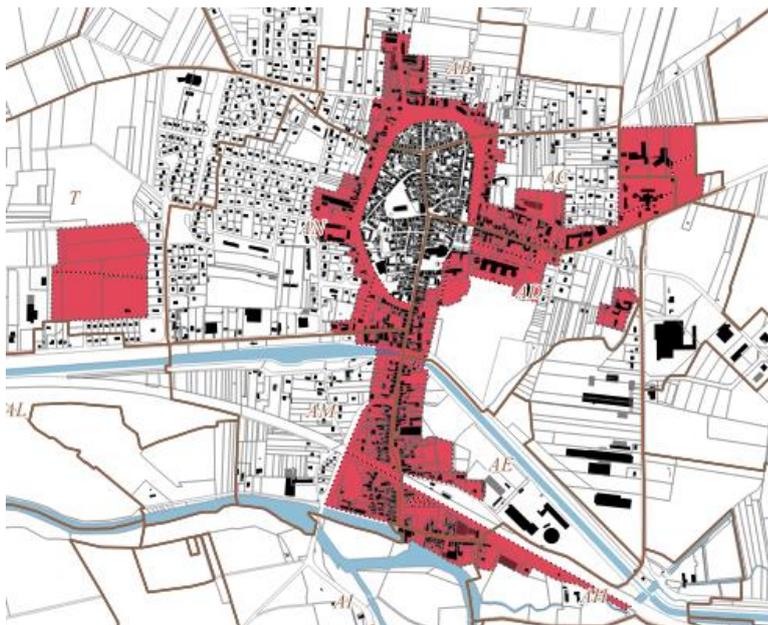
Les constructions sur rue devront s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales afin de conserver l'alignement sur rue.

Et, les constructions implantées en arrière devront respecter par rapport à toutes les limites séparatives, un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3,0 mètres, afin d'éviter les effets d'ombres sur les parcelles voisines.

- **Hauteur des constructions : 13m**



LA ZONE UB



• Caractéristiques et objectifs

La zone UB est une zone péri-centrale dense à dominante d'habitat individuel. Elle contient également des immeubles collectifs et des équipements publics ou privés.

Elle inclut également des espaces boisés ou forestiers qui doivent être préservés ou protégés.

La zone UB est divisée en deux secteurs identifiés soumis à des prescriptions particulières en fonction des caractéristiques du tissu bâti, de la densité, de l'environnement naturel et de la desserte en assainissement :

- le secteur UB a : qui correspond à la zone entourant le cœur du Bourg de Briennon.
- le secteur UB b : qui correspond au Village de Bligny en Othe.
- le secteur UB c : qui correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt général.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " i " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles d'inondations définis par le PPRi (zone dite "rouge").
- indice " i b" : pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles d'inondations définis par le PPRi (zone dite "bleue").
- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

Les objectifs de la zone Ub visent à valoriser le patrimoine existant en UBa, permettre de densifier lors de nouvelles opérations tout en conservant le caractère aéré de la zone UBb.

• Destinations interdites :

Les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les industries, entrepôts, commerce de gros et centres de congrès sont interdits en lien aux nuisances qu'ils peuvent générer.

• Destinations autorisées sous conditions :

Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition : -que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur, -de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des clôtures et/ou des plantations

En zone UB et dans le sous-secteur UBb seulement : Les constructions et installations destinées au commerce de détail à condition que la surface de plancher affectée à la vente n'exécède pas 300 m².



Dans le sous-secteur UBa : Les constructions et installations destinées au commerce de détail sans limite de surface de plancher.

Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une activité existante ou autorisée dans la zone.

La restauration : En zone UB et dans le sous-secteur UBb seulement : à condition que la surface de plancher affectée à la vente n'excède pas 300 m².

Dans le sous-secteur UBa : sans limite de surface de plancher.

Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une activité existante ou autorisée dans la zone.

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et sur une profondeur maximum de 40,0 mètres, comptée à partir de cet alignement afin de préserver l'ordonnement de bâti caractéristique du secteur.

- **Distance par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions sur rue devront s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales afin de conserver une continuité visuelle côté rue.

Et, les constructions implantées en arrière devront respecter par rapport à toutes les limites séparatives, un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3,0 mètres afin d'éviter l'ombre sur les parcelles voisines.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

- Secteur UBa : 50 % afin de permettre la densification
- Secteur UBb : 40 % afin de préserver l'aspect paysager de ce secteur

Cette emprise au sol est portée à 60 %, pour les activités autorisées dans la zone pour des raisons de développement économique potentiel.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11,0 mètres afin de s'harmoniser avec le bâti environnant.

Clauses particulières

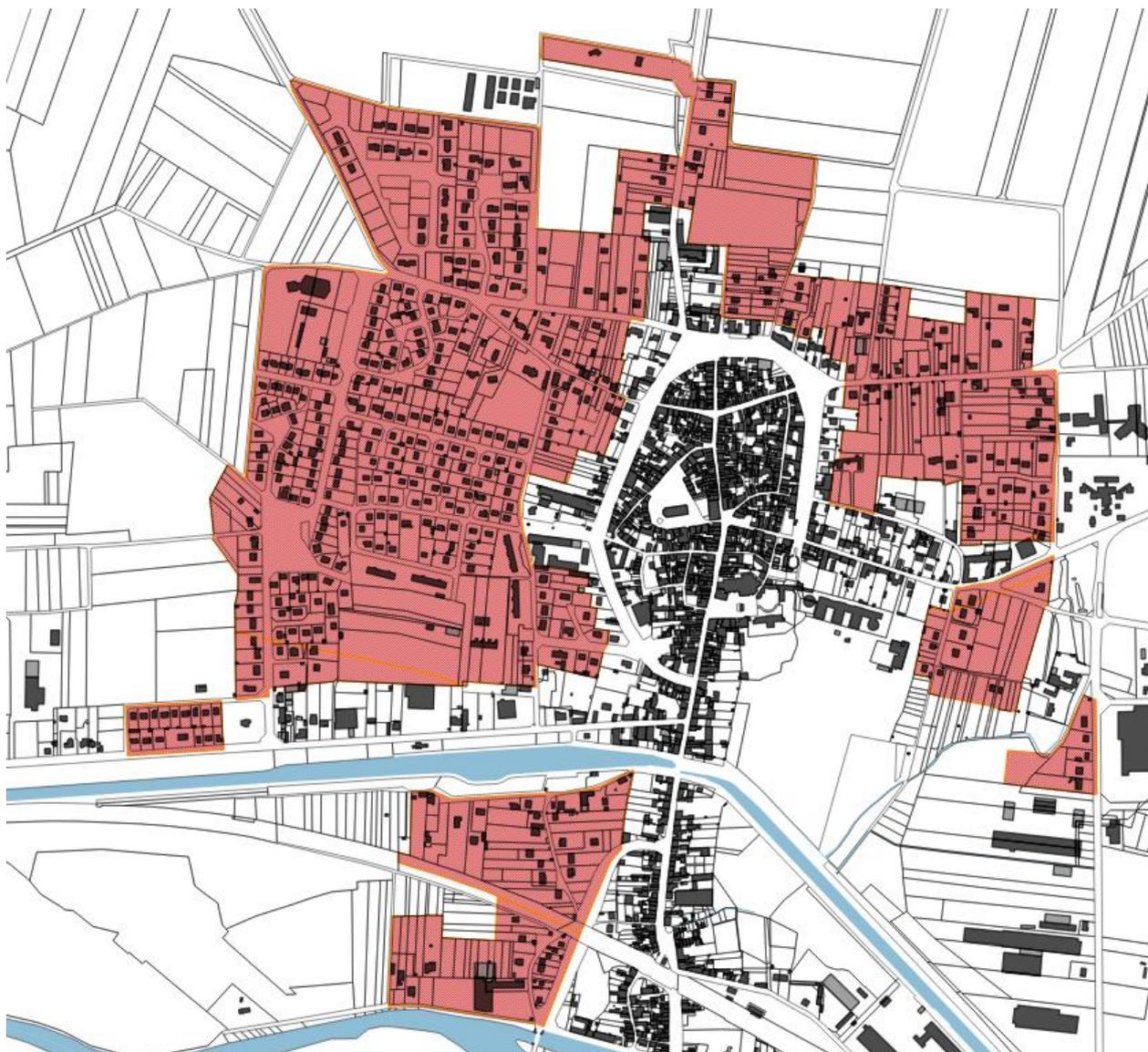
Cette hauteur maximale est portée pour constructions à usage :

- d'activités : à 12,0 mètres,
- agricole : à 14,0 mètres.

Et ce afin de permettre le stockage d'engins et les ouvrages techniques.



LA ZONE UC



• Caractéristiques et objectifs

La zone UC est une zone d'extension récente, de type pavillonnaire, le plus souvent réalisée sous forme de lotissements. Elle comporte également quelques immeubles collectifs et des équipements publics ou d'intérêt général

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " i " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles d'inondations définis par le PPRi (zone dite "rouge").
- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

Les objectifs de la zone UC sont de permettre la densification de ces espaces pavillonnaires tout en assurant une transition douce vers les espaces agricoles et naturels.

• Destinations interdites :

Les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les industries, entrepôts, commerce de gros et centres de congrès sont interdits en lien aux nuisances qu'ils peuvent générer. L'hébergement hôtelier et touristique est également interdit en vue de favoriser le centre-bourg mieux équipé.



- **Destinations autorisées sous conditions :**

L'artisanat, le commerce de détail associé et la restauration sont autorisés à condition que la surface de plancher affectée n'excède pas 300 m².

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques et sur une profondeur maximum de 30,0 mètres, comptée à partir de cet alignement. Ce recul doit permettre d'une part de préserver l'aspect paysager des abords de la rue, d'autre part d'assurer l'espace nécessaire aux stationnements à la parcelle.

- **Distance par rapport aux limites séparatives :**

Dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :

- soit sur l'une des limites et en retrait par rapport à l'autre limite ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites.

Dans ce cas, la marge de retrait devra être au moins égale à :

- 4,0 mètres pour les constructions comprises dans la bande de 30,0 mètres,
- 3,0 mètres pour les constructions comprises au-delà de cette bande.

Ces mesures visent à permettre la densification tout en conservant des espaces de jardin autour des bâtiments et en ménageant l'intimité et un ensoleillement suffisant.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette emprise au sol est portée à 60 %, pour les activités autorisées dans la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne la respectent pas en cas de reconstruction à l'identique, changement de destination ou extension mineure (moins de 10 %), ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt général.

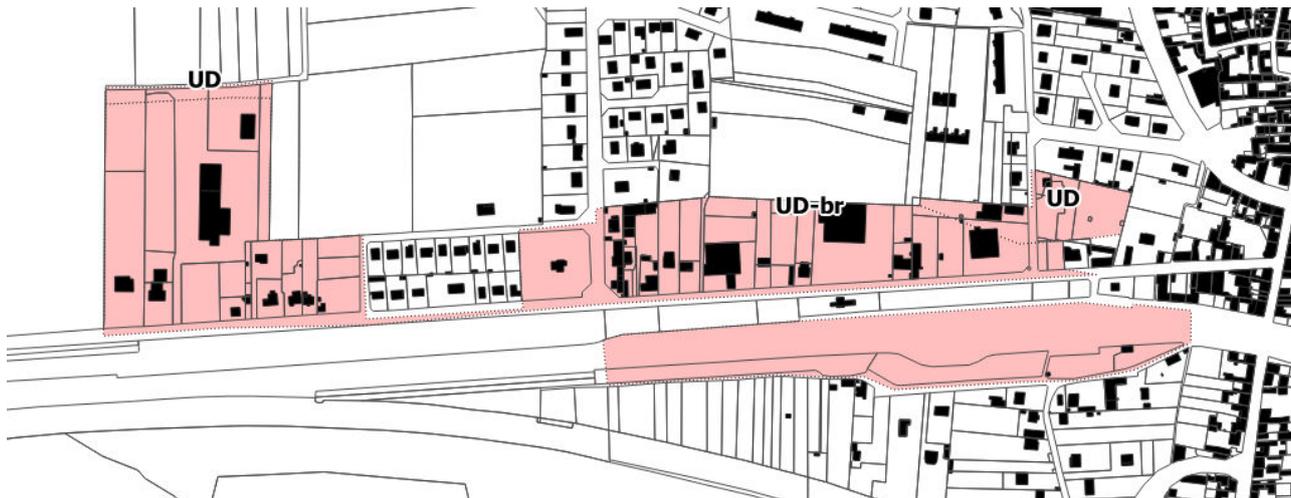
Ces mesures permettent de conserver l'aspect aéré du secteur tout permettant l'évolution du bâti existant.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11,0 mètres, dans la continuité des volumes existants.



LA ZONE UD



Caractéristiques et objectifs

La zone UD est une zone mixte à vocation d'activités, commerciales ou non, comprenant également des habitations et des équipements, notamment liés au canal.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

Elle a pour principal objectif de permettre aux activités et équipements liés au canal de se développer sans consommer d'espace naturel et agricole supplémentaire et dans le respect de son cadre naturel.

- **Destinations interdites :**

Les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les industries, entrepôts, et centres de congrès sont interdits en lien aux nuisances qu'ils peuvent générer.

- **Destinations autorisées sous conditions :**

L'aménagement, la reconversion, la reconstruction, l'extension et l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du PLU, à usage d'habitat et d'activités

- l'extension des installations des installations classées pour la protection de l'environnement, existantes à la date d'opposabilité du PLU
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitat
- Les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles de constructions groupées, ...) à usage principal d'habitat
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur d'un bâtiment prévu à cet effet.
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 ha.),
- les aires de stationnement ouvertes au public, non soumis à permis d'aménager (moins de 50 unités)
- les affouillements et exhaussements de sol, non soumis à permis d'aménager (moins de 2 m. de hauteur ou profondeur et 100 m² de superficie).

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques et sur une profondeur maximum de 30,0 mètres, comptée à partir de cet alignement afin de conserver une distance de sécurité et de permettre un verdissement des abords.

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités situées le long de la RD 943, le recul est porté à 25,0 mètres minimum et la bande de constructibilité ne s'applique pas dans ce cas de figure.

- **Distance par rapport aux limites séparatives :**



Dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement, les constructions sur rue devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :

- soit sur l'une ou les deux limites,
- soit en retrait.

Au-delà de cette bande et par rapport aux autres limites séparatives, elles devront s'implanter en retrait. Dans ce cas, la marge de retrait devra être au moins égale à 3,0 mètres.

Ceci afin de préserver la forme urbaine et l'ensoleillement.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière afin de permettre notamment une gestion des eaux à la parcelle.

Clauses particulières

Cette emprise au sol est portée à 60 %, pour les activités autorisées dans la zone afin de permettre le maintien et le renforcement des activités économiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne la respectent pas en cas de reconstruction à l'identique, changement de destination ou extension mineure (moins de 10 %), ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt général.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11,0 mètres.

Clauses particulières

Cette hauteur au sol est portée à 13,0 mètres, pour les activités autorisées dans la zone afin par exemple de permettre les ouvrages techniques



LA ZONE UE



La zone UE comprend une partie indiquée « UE-br », indiquant une exposition au bruit liée aux infrastructures voisines (RD 943).

- **Caractéristiques et objectifs**

La zone UE est une zone à vocation d'accueil d'équipements liés au canal, située entre la zone mixte UD et le canal de Bourgogne. Cette zone accueillera la construction d'un hangar destiné à l'entretien des bateaux de l'établissement public des Voies Navigables de France (VNF) circulant sur le canal de Bourgogne.

- **Principales règles de la zone**

- **Destinations interdites :**

Toutes les destinations sont interdites à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies.

- **Distance par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

- **Hauteur des constructions : 9 mètres.**



LA ZONE UX



La zone UX comprend un sous-secteur UX-br indiquant une exposition au bruit liée aux infrastructures voisines.

- **Caractéristiques et objectifs**

La zone UX correspond à la zone d'activités économiques de la commune qui s'est développée le long de la RD 943 à l'est du bourg. Elle comprend principalement des activités de production, mais aussi des commerces.

La zone UX correspond aux secteurs réservés aux activités économiques incompatibles avec un environnement urbain mixte à vocation résidentielle principalement. Les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts, installations classées pour la protection de l'environnement ou non peuvent s'y installer. Ce zonage spécifique vise à favoriser le maintien et le développement des activités économiques.

- **Destinations interdites :**

Seules les exploitations agricoles et forestières sont interdites dans ce secteur afin de respecter l'occupation des sols.

- **Destinations autorisées sous conditions :**

Les constructions et installations destinées au logement et leurs annexes à condition : -qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des entreprises, -et qu'ils soient accolés ou intégrés à un bâtiment à usage de production, de stockage, de bureau ou d'accueil.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement et leurs annexes, ainsi que l'édification de constructions dissociées des bâtiments principaux, à la date d'opposabilité du PLU : -dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire en cas d'extension.-

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 10,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

Le long de la RD 943 ce recul est porté à 15,0 mètres minimum.

Ces mesures visent à éviter l'exposition des populations aux nuisances.

- **Distance par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 6,0 mètres au moins des limites séparatives.

Pour les constructions à usage habitation et de bureau, cette distance est réduite à 3,0 mètres.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.



Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants qui ne la respectent pas en cas de reconstruction à l'identique, changement de destination ou extension mineure.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14,0 mètres, soit la hauteur de bâti constatée dans le secteur.

9.3.2. Les zones d'extension

Les zones AU (à urbaniser) ont pour but de répondre aux objectifs de développement de l'espace présentés dans le PADD. La mobilisation de ces zones à urbaniser permettra de répondre au besoin en logement identifié. Elles permettront d'accueillir :

- 1AUha : 30 logements
- 1AUhb : 28 logements
- 2AUha : 37 logements

Il a été choisi d'ouvrir le secteur AUh à l'urbanisation car celui-ci se situe entre : un espace dédié aux équipements existants et un lotissement existant

LA ZONE 1AUh



- **Caractéristiques et objectifs**

La zone AUh couvre un site naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir des constructions à usage principal d'habitat et les installations connexes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette zone se subdivise en plusieurs secteurs distincts selon leur vocation propre, leurs caractéristiques et le mode opérationnel prévu, ainsi que la capacité actuelle ou prévue des équipements périphériques au regard de leur importance et de leur destination :

- Les secteurs immédiatement urbanisables pour lequel les équipements périphériques actuels ou prévus à court terme apparaissent suffisants pour y autoriser des constructions et installations nouvelles, soit lors d'une action ou opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, dans les conditions définies par le présent règlement et, lorsqu'elles existent, les orientations du Schéma d'Aménagement de Zone annexé :
 - le secteur 1 AUh a : Lieu-dit "Haut des Clouzeaux", à vocation principale d'habitat (habitat individuel, groupé ou non), pouvant comporter des commerces ; le choix a été fait d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation car il se situe entre un lotissement existant et un secteur dédié aux équipements existants ;
 - le secteur 1 AUh b : Lieu-dit "La Plante", à vocation principale d'habitat (habitat individuel, avec une densité plus élevée au nord de la commune).

Ces zones visent à répondre au besoin en logements évalué à l'horizon 2035.



- **Destinations interdites :**

Les exploitations agricoles et forestières ainsi que les entrepôts et industries sont interdits en raison des risques et nuisances qu'elles génèrent.

Les logements ne sont autorisés que dans les sous-secteurs 1AUHa et 1AUHb.

Les activités d'hébergement (y compris hôtelier), d'artisanat et de commerce, de restauration, de cinéma, de salles d'arts et de spectacle, d'équipements sportifs, de bureau et de centre de congrès sont interdites en raison de l'éloignement géographique de ces secteurs, le centre-ville et les opérations réalisées en zone 1AUHa étant privilégié pour ces activités.

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif (sauf les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés en secteur 1 AUH a), les activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des constructions et installations comprises dans ces opérations destinées aux bureaux.

- **Destinations autorisées sous conditions :**

Secteur 1 AUH a :

Logement, les opérations d'aménagement et ensembles de constructions groupées ou non, à usage principal d'habitat et leurs annexes.

Artisanat et commerce de détail associé, les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux commerces de détail, à condition également d'être intégrées à un ensemble bâti et que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 200 m².

Restauration, les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées à la restauration, à condition également d'être intégrées à un ensemble bâti et que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 200 m².

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux activités de service.

Les bureaux, les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux bureaux.

Secteur 1 AUH b :

Logement, les opérations d'aménagement et ensembles de constructions groupées ou non, à usage principal d'habitat et leurs annexes.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux activités de service.

Les bureaux, les constructions et installations comprises dans ces opérations : destinées aux bureaux.

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

A défaut de prescriptions graphiques particulières portées aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation", les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et traduites par le Schéma d'Aménagement de Zone, selon la légende.

- **Distance par rapport aux limites séparatives : ***

Dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement, les constructions sur rue devront s'implanter par rapport aux limites séparatives latérales :

- soit sur l'une ou les deux limites,
- soit en retrait.

Au-delà de cette bande et par rapport aux autres limites séparatives, elles devront s'implanter en retrait.

Dans ces cas, la marge de retrait devra être au moins égale à 3,0 mètres.

Il s'agit de préserver la trame du quartier tout en densifiant et préservant l'ensoleillement.

- **Emprise bâtie :**

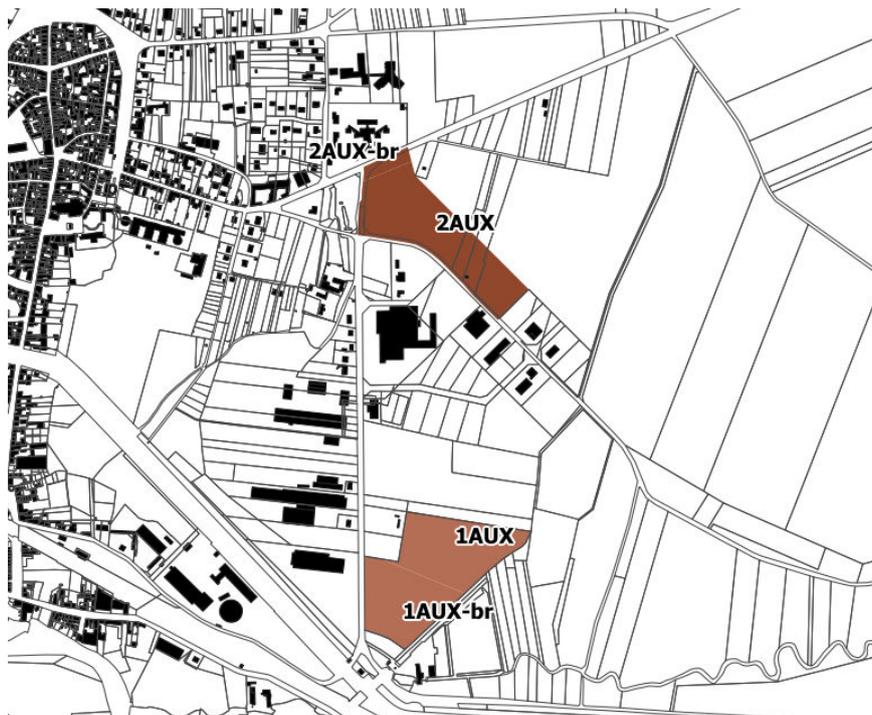
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs en transition de l'espace naturel et agricole.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11,0 mètres conformément aux typologies locales.



LA ZONE AUX



• Caractéristiques et objectifs

La zone AUx couvre un site naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir principalement des activités économiques, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette zone fait l'objet des prescriptions réglementaires ci-après, complétées par des prescriptions graphiques prises au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées, traduites notamment par le Schéma d'Aménagement de Zone, suivant la légende.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

Elle regroupe deux secteurs :

- le secteur 1AUX, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme afin d'accueillir le développement de l'entreprise Recytherm, déjà implantée sur le territoire communal ;
- le secteur 2AUX, pour laquelle aucun projet stabilisé n'existe pour l'heure et dont l'ouverture à l'urbanisation pourra intervenir dans le cadre d'une procédure future d'évolution du document d'urbanisme.

• Destinations interdites :

Sont interdites dans cette zone :

- Les exploitations agricoles et forestières en raison des nuisances qu'elles génèrent et de l'inadéquation du contexte industriel.
- Les cinémas, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et centres de congrès afin de ne pas exposer les usagers de ces sites aux nuisances d'une zone d'activité.
- Les activités d'hébergement (y compris hôtelier), d'artisanat et de commerce, de restauration, de cinéma, de salles d'arts et de spectacle, d'équipements sportifs, de bureau et de centre de congrès sont interdites en raison de l'éloignement géographique de ces secteurs

• Destinations autorisées sous conditions :

Toutes les autres destinations sont autorisées sous conditions :

- pour les logements : Les constructions et installations destinées au logement et leurs annexes à condition : -qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des entreprises ou des services publics ou



d'intérêt général, -et pour les entreprises qu'ils soient accolés ou intégrés à un bâtiment principal (à usage de production, de stockage, de bureaux, de commerces, ...) ou d'un bâtiment d'accueil.

- pour l'artisanat, commerce, restauration et accueil de public : Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés : -à l'artisanat et commerce de détail, - à la restauration, au commerce de gros, -aux activités de service -à l'hébergement hôtelier et touristique. Et à condition également : -qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et, particulièrement pour les zones urbaines adjacentes, une aggravation des dangers et nuisances incompatible avec leur fonction résidentielle et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur, -que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain,, notamment en application des dispositions du présent règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées.
- pour les locaux liés aux administrations publiques : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général qui : -de par leur nature ou les contraintes techniques, ne peuvent être localisées dans une autre zone ou secteur, -ou, sont directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou prévues dans la zone -ou, qui ne sont pas incompatibles avec celle-ci.
- pour les entrepôts, industries et bureaux : Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés : -à l'industrie, -à la fonction d'entrepôt, -aux bureaux. Et à condition également : -qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et, particulièrement pour les zones urbaines adjacentes, une aggravation des dangers et nuisances incompatible avec leur fonction résidentielle et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur, -que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain,, notamment en application des dispositions du présent règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées.

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 10,0 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

Le long de la RD 943 ce recul est porté à 15,0 mètres, sous réserve du respect des dispositions ci-après, relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ceci dans le but de préserver les populations des risques et nuisances.

- **Distance par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 6,0 mètres au moins des limites séparatives, proportionnellement à la hauteur des bâtiments plus importante dans ce secteur.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de la parcelle : 60 %. afin de permettre le développement des activités tout en gérant l'eau à la parcelle.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14,0 mètres, conformément aux ouvrages techniques et entrepôts existants.



LA ZONE 2AUha



La zone 2AUha correspond à l'espace à urbaniser sur le long terme. Elle se situe dans le prolongement de la zone 1AUha.



9.3.3. Les zones agricoles et naturelles

LA ZONE A



- **Caractéristiques et objectifs**

La zone A est composée de terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles. Elle est donc destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.
- indice " i " : pour les sites compris dans la zone rouge du PPRi où les limitations à l'utilisation du sol sont fortes, interdites en raison des risques naturels prévisibles : ruissellement, inondations, ... :
- indice " i b " : pour les sites compris dans la zone bleue du PPRi où les limitations à l'utilisation du sol sont moins contraignantes.

Elle comprend un secteur Aa, où le changement d'affectation des bâtiments agricoles est admis.

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs font l'objet de prescriptions particulières prises en application des dispositions législatives et réglementaires :

- les éléments de patrimoine, de paysage ou de valeur écologique, identités, ainsi que les continuités écologiques à protéger, maintenir ou reconstituer en cas de travaux ayant pour effet de les modifier ou supprimer,
- les espaces verts ou boisés à préserver ou à créer,
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer

L'objectif affirmé de cette zone est de permettre aux exploitations de se développer par la protection des abords des sites d'exploitation et la protection des terres agricoles.

- **Destinations interdites :**

Dans la zone A, hors sous-secteurs spécifiques, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des sites identifiés de valeur écologique, et ce afin de préserver au maximum les sols agricoles.

- **Destinations autorisées sous conditions :**

Dans l'ensemble de la zone A, Les constructions et installations destinées au logement à condition également : -qu'il s'agisse de logements nécessaires à l'exploitation agricole (logement de l'exploitant, du personnel permanent ou temporaire, ...) et qu'ils soient implantés à une distance de 50 mètres maximum du siège d'exploitation ou des bâtiments d'exploitation.



Dans les sites identifiés au titre des "Eléments Identifiés de Valeur Ecologique" :

- Les installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, aux services publics ou privés d'intérêt collectif, à l'exclusion de toute construction.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments agricoles, situés en secteur Aa :

- Le changement de destination, les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, identifiés au plan de définition des zones, suivant la légende, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole, pour usage :
 - o d'habitat,
 - o d'activité économique et à condition que l'activité n'engendre pas des risques ou des nuisances supplémentaires au regard de l'environnement naturel ou bâti, -de tourisme et de loisirs
 - o de service public ou d'intérêt général.

- **Distance par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5,0 mètres au moins de existantes ou à créer, de manière à aménager les abords de voies.

- **Distance par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 6,0 mètres au moins des limites séparatives.

Pour les constructions à usage de logement cette distance est réduite à 3,0 mètres.

Ces dispositions visent à maintenir l'ensoleillement.

- **Hauteur des constructions :**

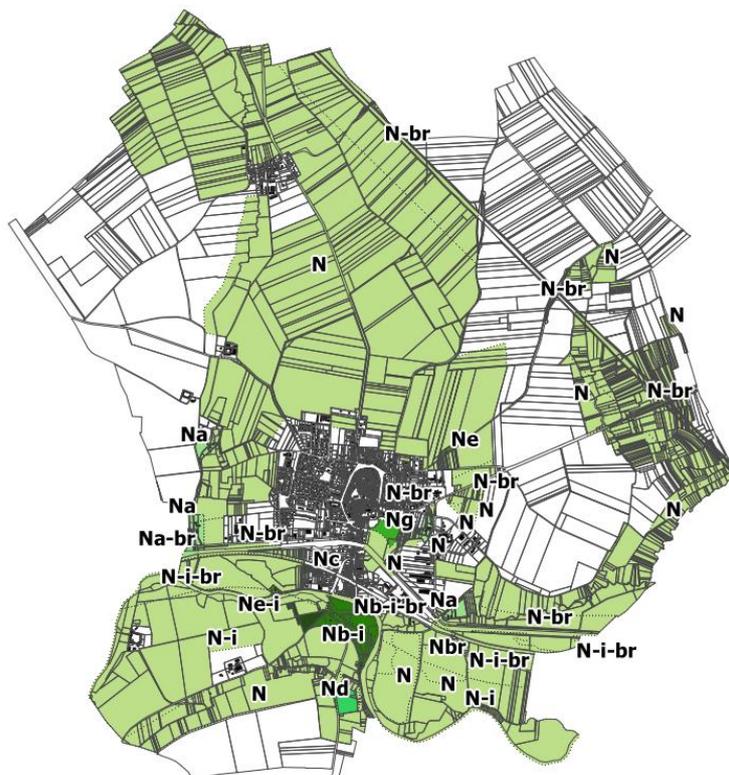
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 11,0 mètres pour les constructions à usage de logement,
- la limite de la construction existante en cas de changement d'affectation ou d'extension,
- 14,0 mètres pour les autres constructions.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations d'équipements et d'infrastructures, publiques ou privées qui présentent un intérêt collectif.



LA ZONE N



• Caractéristiques et objectifs

La zone N présente un caractère d'espace naturel et doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et où, sauf exceptions limitées, les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Elle inclut également des espaces boisés ou forestiers qui doivent être préservés ou protégés.

Elle comprend plusieurs secteurs identifiés soumis à des prescriptions particulières qui permettent certaines occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone, dans le respect de l'environnement naturel.

- le secteur Na : qui correspond aux sites d'implantation de constructions et installations de caractère rural (agricoles ou non, en activité ou reconverties)
- le secteur Nb : qui correspond à des sites ayant une vocation d'équipement de loisirs et de tourisme
- le secteur Nc : qui correspond à un site de jardins familiaux où sont présentes des petites constructions liées à cette utilisation du sol (abris de jardins)
- le secteur Nd : qui correspond à l'implantation d'une aire de sports motorisés et d'activités de modélisme.
- le secteur Ne : qui correspond à un espace naturel affecté aux équipements d'infrastructures -stations d'épuration et de pompage.
- le secteur Ng : qui correspond à un espace naturel adjacent au cœur de ville (parc du château) où des aménagements liés au tourisme et aux loisirs peuvent être admis

Certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- indice " i " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol sont limitées ou interdites en raison des risques naturels prévisibles d'inondations définis par le PPRi (zone dite "rouge").
- indice " br " : pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

• Destinations interdites :

En zone Na, dédiée aux installations rurales, les exploitations forestières, entrepôts et industries sont interdits afin de conserver le calme propre à ces lieux.

Les hébergements, équipements sportifs, commerces ou salles d'art et de spectacle sont interdits au vu du caractère isolé de ces secteurs.



• **Destinations autorisées sous conditions :**

Dans le Secteur Nb (i) sont admis :

Dans ce Secteur entièrement affecté d'un indice "I", ne sont admis dans les conditions et limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), que :

- l'aménagement, l'extension, la reconstruction, la surélévation, des bâtiments existants autorisés,
- les constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt général,
- les clôtures compatibles avec l'écoulement des crues (perméables),
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol définis ci-dessus, à conditions d'être strictement nécessaires aux autres occupations du sol admises.

Dans le Secteur Nc (i) sont admis :

Dans ce Secteur entièrement affecté d'un indice "I", ne sont admis dans les conditions et limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), que :

- la surélévation et l'extension des bâtiments existants autorisés, à l'exception des abris de jardins,
- la reconstruction des abris de jardins (jardins familiaux) non affectées à l'habitation et à l'activité, et qui ne présentent pas une Surface au sol, supérieure à 6 m²,
- les clôtures compatibles avec l'écoulement des crues (perméables),
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures.

Dans le Secteur Nd sont admis :

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. Les constructions nécessaires au fonctionnement de ces installations et aménagements, à l'exception des constructions à usage d'habitat.

Dans le Secteur Ne (i) sont admis :

- Dans ce Secteur partiellement affecté d'un indice "I", ne sont admis dans les conditions et limites fixées par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) pour le secteur affecté d'un indice "I", que : les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures, les clôtures perméables, compatibles avec l'écoulement des crues (secteur affecté d'un indice "I").



Dans le Secteur Ng sont admis :

Sous réserve de la préservation de l'espace naturel et de l'intégration des constructions, installations et aménagements à celui-ci : les extensions et les annexes de la zone voisine dans la limite de 25%.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder, dans un maximum de 50m² de surface de plancher :

- Dans le secteur Na : 5,0%.
- Dans le secteur Nb: 3,0%.
- Dans le secteur Nc : 2,5%.
- Dans le secteur Nd : 1,0%.
- Dans le secteur Ne : 5,0%. Sans limitation pour les installations d'intérêt général.
- Dans le secteur Ng : 4,0%.

Ceci afin de conserver l'aspect naturel du secteur et la perméabilité des sols.

- **Hauteur des constructions :**

Conformément à l'existant, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- Dans le secteur Na : 9,5 mètres.
- Dans le secteur Nb: 12,0 mètres
- Dans le secteur Nc : 3,0 mètres.
- Dans le secteur Nd : 6,0 mètres.
- Dans le secteur Ne : 9,0 mètres.
- Dans le secteur Ng : 14,0 mètres.



9.3.4. Les documents annexes aux prescriptions réglementaires

Présentés en complément du règlement écrit (soit intégrés à celui-ci, soit en documents distincts), ils comportent plusieurs séries de documents dont les deux premiers complètent directement ceux-ci et le dernier n'a qu'une fonction informative.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées sous forme de Schéma d'aménagement des zones à urbaniser ou à préserver.

Ces documents cartographiques sous forme de schémas sont destinés à préciser et à illustrer notamment :

- Les principes d'aménagement des secteurs à urbaniser ou à restructurer définies par le PADD. Il s'agit ici, selon les besoins, d'aller au-delà des orientations très générales du PADD pour définir des orientations plus détaillées : tracé et emprise des voiries, espace collectif, structure et composition urbaine, espaces verts, ...

Ces dispositions peuvent être strictes (par exemple : emprise minimale d'une voie) et dans ce cas la légende du schéma le précise. Mais le plus souvent elles sont adaptables selon le principe de compatibilité et éventuellement dans les conditions qui peuvent être définies également par le schéma (par exemple : tracé de voie pouvant être adapté, marge d'appréciation définie et portée au plan, variantes possibles, ...).

Mais d'une manière générale les "Orientations d'Aménagement" restent bien des orientations qui définissent des principes d'aménagement. C'est dans ce sens que la notion de compatibilité doit s'appliquer, à l'inverse de celle de conformité qui régit les règles d'urbanisme inscrites dans les dispositions du règlement de chaque zone.

Ceci laisse une certaine marge d'appréciation et d'adaptation au concepteur et à l'autorité administrative qui délivre les autorisations d'occupation du sol, marge d'appréciation d'autant plus grande que le schéma est peu précis ou présenté à une grande échelle.

En outre, les Orientations d'Aménagement peuvent être complétées par des croquis illustratifs, ce qui permet de visualiser l'esprit qui préside à l'aménagement du secteur et doit faciliter leur application.

- Illustrations des prescriptions du règlement et recommandations

Réalisé sous forme de fiches, ce document, est destiné à préciser et à illustrer certaines dispositions réglementaires sous forme :

- De prescriptions écrites et graphiques : précisions apportées à la règle et illustrations de ses dispositions dans son esprit général, ses prescriptions normatives et ses adaptations possibles aux cas particuliers.
- De prescriptions/recommandations

Dans ce cas de nature plus subjective (aspect esthétique), les prescriptions écrites sont complétées par des illustrations dont le contenu normatif doit être apprécié au cas par cas.

Au-delà de la règle stricte, il s'agira d'apprécier et éventuellement d'adapter les prescriptions en fonction de la nature de la construction, de son environnement, ...

Si certaines dispositions sont normatives en référence au corps du règlement, d'autres peuvent être appréciées au même titre que les "orientations d'aménagement", car se situant dans le même esprit.

9.4. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT EN ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

A partir du projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD - commenté précédemment et sur la base des principes de définition des zones rappelés ci-dessus, le PLU a défini les zones ci-après :

9.4.1. Zones urbaines et à Urbaniser - U et AU

Ces deux types de zones constituent l'urbanisation actuelle et future de la Commune. Compte-tenu du caractère principalement naturel et agricole de la Commune, elles ne représentent qu'un faible part du territoire : environ 8 % -

Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent au périmètre urbanisé identifié dans le PADD qui correspond au Bourg et au village de Bligny.

En général, les caractéristiques des équipements et infrastructures ou les possibilités de renforcement ou de raccordement à ceux-ci, permettent d'affirmer le caractère urbain et de supporter un éventuel développement de celui-ci (densification et/ou extension).

Compte tenu de la structure urbaine de la commune, des caractéristiques et de la diversité des tissus urbains présents, les zones urbaines se divisent en cinq (5) catégories distinctes : UA, UB, UC, UD et UX.

En outre, ces zones peuvent comprendre des secteurs particuliers répondant à des situations ou objectifs précis, ou encore à des contraintes environnementales qu'il convient d'identifier.



Ces contraintes font l'objet de la définition de secteurs spécifiques avec un indice particulier qui vient s'ajouter au sigle de la zone.

Ces secteurs identifiés "I" et "br" sont décrits au chapitre 5 ci-après.

Les zones, suivant leur nature et leur vocation, s'identifient de la façon suivante :

- **Zone UA**

La zone UA définit les sites urbanisés identifiés regroupant des ensembles de constructions à dominante d'habitat, correspondant principalement au tissu ancien, du cœur du Bourg (structure du moyen âge à l'intérieur des boulevards - anciennes fortifications).

Il s'agit d'une zone bien identifiée à la structure urbaine très particulière - forte densité - qui justifie cette identification. Avec la zone UB, cette zone présente en outre un fort intérêt urbain et architectural qui motive des dispositions particulières.

- **Zone UB**

Prolongement de la précédente mais ceinturant celle-ci ou se développant essentiellement le long des axes principaux (routes départementales) la zone UB présente des caractéristiques assez semblables, mais une densité plus faible à BRIENON.

A BLIGNY en Othe, il s'agit d'un tissu urbain assez similaire, mais avec un caractère un peu moins "urbain" : structure de village rural.

C'est ce qui justifie la distinction au sein de la zone UB :

- Secteur UB a Bourg de Briennon
- Secteur UB b Village de Bligny

De plus est identifié un troisième secteur pour la zone UB qui concerne également le Bourg de BRIENON : UB c

Dans ce cas, il s'agit d'inclure au sein de la zone urbaine dense les sites d'équipements publics et touristiques directement rattachés à la structure principale du Bourg.

Ce rattachement à une zone dense est motivé par la fonction de ces sites qui doivent pouvoir admettre éventuellement une certaine densité de construction.

- **Zone UC**

La zone UC correspond au développement de BRIENON à la seconde moitié du XXe siècle.

Il s'agit principalement d'un tissu pavillonnaire qui comporte également quelques immeubles collectifs. La densité est assez faible malgré une certaine hétérogénéité, ce qui justifie des dispositions communes pour ce vaste ensemble périphérique aux sites urbains denses.

Est inclus dans cette zone le collège qui s'inscrit dans le développement assez récent de la ville (au nord-ouest de la zone).

- **Zone UD**

En apparence cette zone est assez proche de la précédente. Mais, située en bordure de la RD 943 à l'entrée Ouest de BRIENON, elle présente des caractéristiques légèrement différentes du fait de cette situation.

En effet, le positionnement par rapport à la principale voie de transit a favorisé l'implantation d'activités en mixité avec la vocation d'habitat.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement, il s'agit ici de favoriser cette mixité, voire de permettre l'implantation de nouvelles activités, commerciales notamment.

D'où une zone spécifique, distincte de la précédente au caractère plus résidentiel, qui permet l'extension et l'implantation des activités.

- **Zone UE**

La zone UE est une zone à vocation d'accueil d'équipements liés au canal, située entre la zone mixte UD et le canal de Bourgogne. Cette zone a été créée afin d'accueillir la construction d'un hangar destiné à l'entretien des bateaux de l'établissement public des Voies Navigables de France (VNF) circulant sur le canal de Bourgogne.

La création d'une zone distincte de la zone UD vise à restreindre les destinations autorisées au seul projet de hangar porté par VNF et de protéger ainsi les berges du canal de Bourgogne.

- **Zone UX**

La zone UX correspond au tissu industriel déjà ancien situé au Sud-Est du Bourg. Elle se prolonge au-delà de la Rue du Boutoir sur les deux premières tranches d'aménagement réalisées par la Commune et par le site affecté à la déchèterie.

Au-delà de ces limites "urbaines", le développement devra s'inscrire dans une zone à urbaniser.



Reprise du Plan local d'urbanisme de Briennon-sur-Armançon

Objet : 1. Rapport de Présentation – B. Justifications

Les dispositions particulières à prévoir pour ce type d'utilisation de l'espace (emprises et volumes plus importants) nécessite que cette zone soit distinguée des autres zones urbaines.



Emprise des zones U et AU sur le territoire



- **Bilan de la superficie de la zone U**

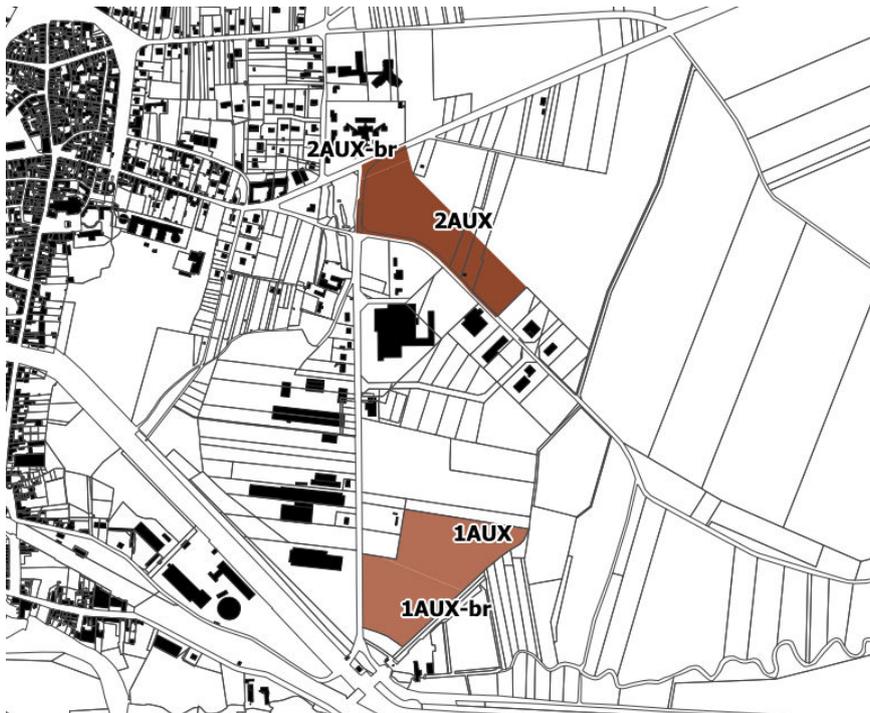
Zone UA	11,4 ha
Zone UB	56,2 ha
Zone UC	80 ha
Zone UD	13 ha
Zone UE	1,8 ha
Zone UX	38,5 ha
TOTAL	201 ha

- **Les zones à urbaniser - AU**

Ces zones reprennent les principes définis par le PADD en organisant le développement de l'urbanisation à court, et moyen terme. Elles présentent une surface totale de 14,9 ha.

Elles comprennent :

- La zone 1 AU h : Dominante habitat urbanisable à court terme pour 3,51 ha.
- La zone 2 AUha : Dominante habitat urbanisable à long terme pour 2,73 ha.
- La zone 1 AU x : A vocation d'activité urbanisable à court et moyen terme pour 4,66 ha.
- La zone 2 AU x : A vocation d'activité urbanisable à long terme pour 4 ha.



Si les principes d'aménagement en matière de desserte et d'organisation sont prévus par le PADD pour les principales zones, seules celles urbanisables à court terme font l'objet de prescriptions réglementaires adaptées et complétées par des "Orientations d'Aménagement" sous forme de "Schémas d'Aménagement de Zone" qui définissent plus précisément les principes d'aménagement.

- **La zone AU h**

La zone AU h est destinée à l'urbanisation future à dominante d'habitat. Elle constitue un espace naturel dont la vocation est d'être aménagée et donc ouverte à la construction.

Cependant, compte tenu de la capacité des équipements d'infrastructure au regard de l'importance des sites destinés à cette urbanisation et des objectifs de développement définis par le PADD, une distinction est faite entre l'urbanisation à court terme et l'urbanisation à plus long terme.

Cette distinction est matérialisée par le secteur 1 AU h qui identifie les sites immédiatement urbanisable susceptibles de recevoir des opérations d'aménagement et des constructions nouvelles au même titre que le tissu urbain environnant (zone UC).

Ce secteur 1 AU h est composé de plusieurs entités distinctes :

- **Secteur 1AUh a**

Jouxant le dernier lotissement réalisé sur la Commune (opération BRENNUS habitat), ce secteur non urbanisé, également attenant au collège, constitue, du fait de sa position, le site charnière de l'aménagement de l'ensemble des zones destinées à être urbanisées, telles que prévues par le PADD.

En conséquence, il doit s'inscrire en cohérence avec le site précédent (lotissement "Plaisance") et avec le reste du site potentiel, notamment en matière de liaisons viaires.

Celles-ci sont définies à la fois par :

- Les dispositions de zones, avec l'application du Code de l'Urbanisme (terrains pouvant être affectés par un équipement : voirie),
- Les dispositions des Orientations d'Aménagement qui définissent les tracés des voies et espaces publics, ainsi que des secteurs de plus forte densité



LEGENDE:

- Phase 1 (zone 1AUha)
- Zone d'extension à long terme
- Voirie principale existante
- Espace vert à créer
- Accès à aménager
- Voirie tertiaire (tracé de principe)
- Réseau de liaisons douces (cheminement,...)

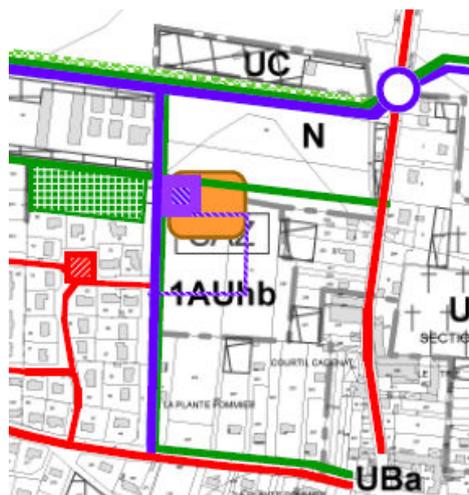
• **Secteur 1 AUh b**

Ce secteur situé légèrement plus à l'Est également non urbanisé, compris entre le tissu spontané de la zone UC et le lotissement "Plaisance", est justifié notamment par sa capacité à recevoir une urbanisation à court terme (dessertes en voirie et réseaux).

En outre, sa position le place également en situation charnière. C'est pourquoi s'applique le même principe de cohérence de l'aménagement défini à la fois par les dispositions graphiques du plan et les Orientations d'Aménagement.

Ici aussi, comme pour le secteur précédent, il s'agit d'organiser l'espace urbain pour constituer des ensembles cohérents qui s'intègrent au tissu existant.

Au-delà de ces deux entités, conformément au PADD, il y aura lieu d'étendre les zones pour répondre aux besoins en logement, ou à l'occasion d'un projet d'aménagement qui dépasserait les limites actuellement définies.



- Voirie existante ou en cour de réalisation
- Espace public existant
- Voirie structurante principale à créer ou aménager
- Voirie structurante secondaire
- Carrefour à aménager
- Prolongements de voies à prévoir
- Voirie tertiaire (tracé de principe)
- Espace public principal à créer
- Espace public secondaire à créer
- Espace vert à créer ou à pérenniser
- Réseau de liaisons douces (cheminements, ...)
- Ecran végétal intégrant les liaisons douces
- Secteur à plus forte densité



• **Le secteur 1 AUx**

Le secteur 1AUx est une zone d'urbanisation future réservée aux activités économiques.

Elle se situe naturellement dans le prolongement des sites d'activités existants (zone UX) dès lors que :

- Cette localisation est favorable à de telles implantations : desserte, isolement du Bourg, bonne orientation par rapport aux vents dominants,
- La majorité des espaces prévus a fait l'objet de réserves foncières par la Commune de BRIENON.

En outre, le tracé de la future voie de contournement conforte cette localisation en améliorant à terme la desserte et l'accessibilité pour les véhicules lourds. Ce tracé est toutefois en cours de redéfinition par la commune et le Conseil Général. Réalisé en plusieurs tranches, le projet de voie de contournement à l'étude se traduira par une consommation foncière réduite par rapport au projet initial.

Les réserves foncières non affectées constituées par la Commune (plus de 20ha) et l'emprise du secteur 1AUx étant estimées suffisantes par rapport aux besoins estimés, il a été jugé préférable de différer de l'ensemble du site originellement inscrit au POS.

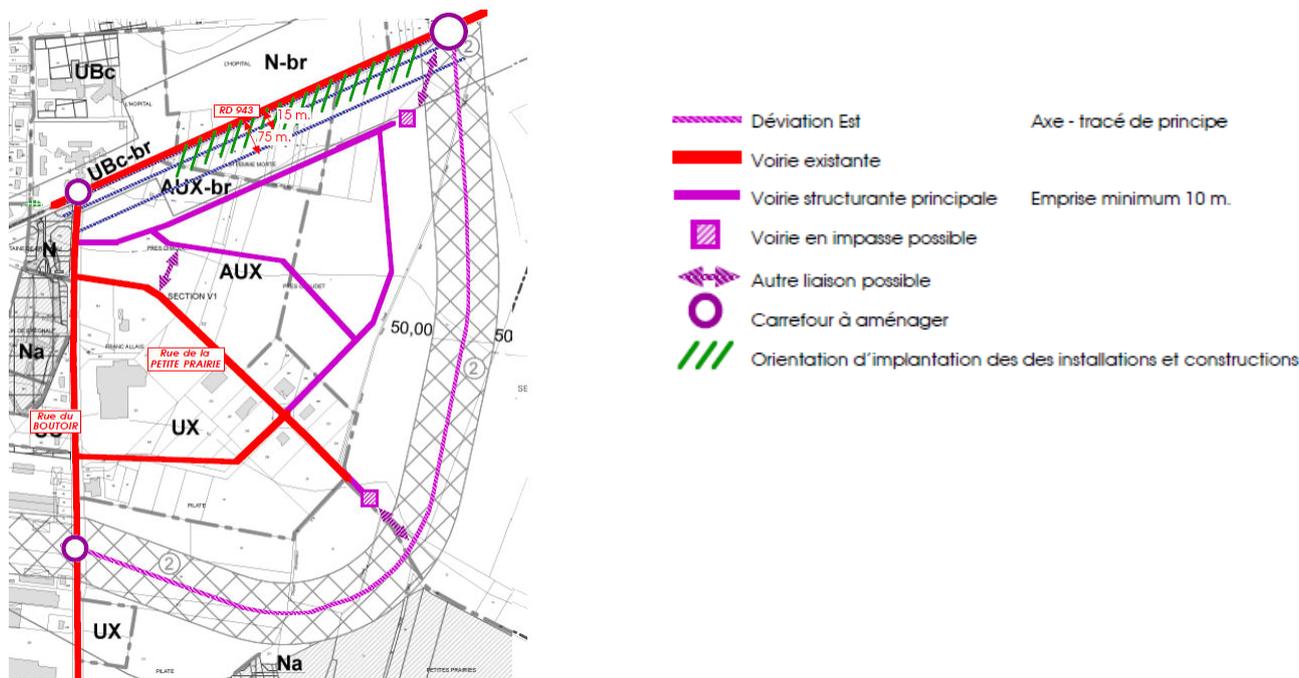
Celui-ci pourra être reconsidéré lors d'une révision du document d'urbanisme ou à propos d'un projet d'implantation d'entreprise.

Dans ce cas, le site compris dans le périmètre défini par le tracé de la future déviation et inscrit au PADD, pourra en partie être intégré à la zone urbanisable par voie d'une "Révision Simplifiée" ou encore d'une "Mise en compatibilité du PLU" pour un projet présentant un intérêt général (sous réserve de l'évolution des dispositions législatives en la matière).

Il est évident que dans un tel cas, l'intérêt général pourrait être aisément démontré dès lors qu'il y aurait implantation d'entreprise et donc développement économique et de l'emploi.

On considèrera donc la zone 1 AUx comme répondant à une première phase envisageable du développement en l'état actuel des projets, mais qui pourrait s'avérer insuffisante si ces projets en cours de réalisation (salle de spectacle, centre de secours, extension de l'entreprise RECLYTERM, ...) et si par ailleurs une nouvelle entreprise, ayant besoin d'espace, venait développer un projet.

On raisonnera donc globalement sur le site, pour lequel la Commune dispose de la maîtrise foncière de l'essentiel des terrains, en considérant qu'un phasage sera nécessaire en fonction de la demande –



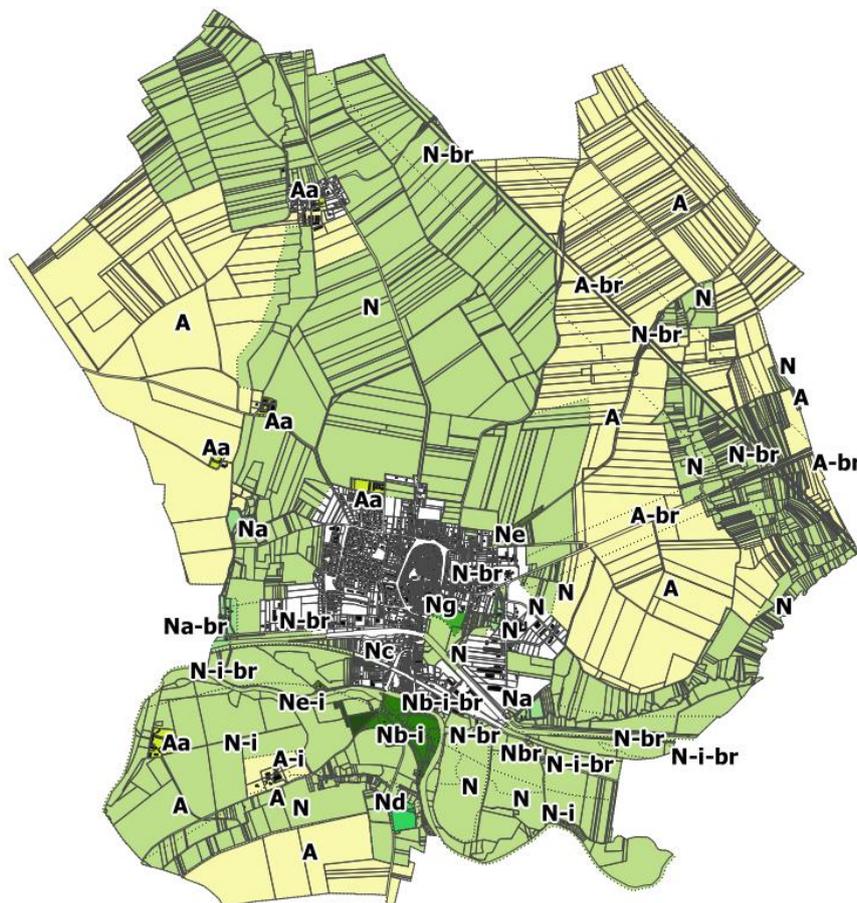
• **Le secteur 2 AUx**

Le secteur 2AUx est située au Nord de l'OAP Activités, bordée au sud par le chemin de la petite prairie, au Nord par la RD943 et à l'Ouest par la rue du Boutoir. En attente de la définition d'un projet, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra intervenir dans le cadre d'une procédure future d'évolution du PLU.



9.4.3. Zones agricole et naturelle protégées - A et N

Ces deux zones font apparaître le caractère naturel et agricole du territoire de BRIENON sur Armançon. Ensembles, elles représentent environ 90% de l'espace.



Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture et aux conclusions du Commissaire Enquêteur saisi par des agriculteurs de Bligny en Othe, la répartition des surfaces affectées respectivement aux zones "A" et "N" a légèrement évoluée.

En effet, s'il a été considéré que si les mesures de protection des milieux naturels étaient justifiées (zone "N"), elles ne devaient pas être prises au détriment des agriculteurs présents sur le site. C'est pourquoi, l'emprise de la zone "A" a été étendue aux abords de Bligny en Othe, au détriment de la protection stricte édictée par la zone "N".

De même, la meilleure prise en considération de la zone inondable du PPRI, à la demande des Services de l'Etat, a engendrée un tracé plus exact de la zone "A" dans la vallée de l'Armançon.

Ceci représente un gain d'environ 70 ha pour la zone agricole qui ne remet pas en cause le principe de protection des espaces naturels et paysagers tel que défini par la PADD, mais conforte l'objectif de préservation et de valorisation de l'espaces agricole du même document.

- **La zone agricole - A**

La zone A couvre la partie de l'espace communal à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

De ce fait, cette zone est une des plus importantes en emprise du territoire ouvert par le PLU, bien qu'une partie des terres agricoles soit par ailleurs protégée par une autre zone en raison de la sensibilité de l'espace naturel.

Elle correspond à trois sites à vocation agricole où les contraintes d'environnement (milieux naturels, zones humides, biodiversité, ...) et de grand paysage (vues dégagées, grandes perspectives visuelles) sont inexistantes ou très marginales : à l'Ouest, à l'Est et au Sud du territoire.

Elle comprend en son sein des petits secteurs, identifiés en "Aa" définis autour des corps de ferme existants qui présentent un intérêt architectural et patrimonial. Pour ces secteurs, dont l'emprise est limitée aux bâtiments et à leurs abords immédiats, le règlement prévoit une possibilité de changement d'affectation selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ces secteurs concernent les corps de ferme suivants :



- Fermes de Bligny en Othe
- Ferme de Bouy Neuf
- Ferme la Bouy Vieux
- Ferme de Noël

Dans ces secteurs sont identifiés les bâtiments qui présentent un réel intérêt patrimonial (en sont exclus les hangars) et qui peuvent donc faire l'objet d'un changement d'affectation en application des articles précités et des dispositions du règlement. Il s'agit ici de sauvegarder ce patrimoine en ouvrant la possibilité d'une utilisation diversifiée : agricole (vocation première) ou autre activité économique ou encore habitat.

Ce faisant, le PLU assure la pérennité de ces bâtiments qui, outre leur valeur au titre du patrimoine architectural, conservent leur valeur économique y compris pour l'activité agricole.

Ponctuellement, au sein de la zone naturelle protégée, sont inscrits des secteurs agricoles, limités en espace, autour de sièges d'exploitations existants. Ceci répond aux besoins de l'économie desdites exploitations en définissant un espace constructible à ce titre autour des bâtiments actuels.

Le secteur de BLIGNY a même été élargi, à la demande des agriculteurs, lors de la concertation préalable.

• Zone naturelle protégée - N

Zone naturelle protégée en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la zone N couvre l'espace communal présentant un intérêt du point de vue de la qualité des sites, des paysages et de la richesse naturelle ou écologique.

Compte tenu des caractéristiques du milieu, la zone naturelle inclut les secteurs présentant des risques d'inondation ou de ruissellement.

En raison de la qualité des sites et des paysages et des grandes perspectives, de la présence de milieux naturels riches en termes de biodiversité et de continuité écologique, dont des milieux humides ou inondables et des espaces boisés, sont classés en zone N protégée :

- L'ensemble de la vallée de l'Armançon,
- Ainsi que les deux vallées adjacentes,
- Les grands espaces boisés,
- Et le relief qui domine le paysage.

Conformément aux orientations du PADD, les sites interstitiels et ceux compris dans les grandes perspectives paysagères sont inclus dans la zone protégée N.

On notera qu'en conséquence la zone de protection stricte des sites et paysages vient entièrement cerner les deux entités urbaines de BRIENON et de BLIGNY.

Pour BLIGNY, en raison de l'inscription de ce village dans le grand paysage qui s'étend du relief jusqu'au ruisseau "de Bord" et de fait également pour partie en zone humide et sensible (présence du puits de captage).

Toutefois, comme rappelé ci-dessus en introduction et à propos de la zone "A", pour ne pas brider les exploitations comprises dans le Village de BLIGNY, une petite zone A a été incluse dans la vaste zone N, rejoignant ainsi la vaste zone "A" de l'Ouest.

Pour BRIENON, la limite de l'urbain au Sud coïncide avec la vallée de l'Armançon et vient même jusqu'à la rivière (quartier du Port) et les autres sites, au Nord et à l'Ouest, s'inscrivent dans les unités qui justifient la protection :

- A l'Ouest vers le ruisseau "de Bord", milieu humide (présence de "mouillères"),
- Au Nord, passage progressif vers les pentes du relief qui domine l'ensemble de la vallée et offre de larges perspectives sur celle-ci.

Par rapport à la vaste zone N qui borde le tissu urbain au Nord, la présence du puits de captage et les perspectives sur le Bourg, ainsi que les abords boisés du "Ru du Bord" justifient que la zone N vienne l'enserrer et ainsi préserver cette frange urbaine.

Toutefois :

- la présence d'une exploitation agricole en activité a motivée l'insertion d'une zone A,
- et la frange urbaine Nord-Ouest du Bourg doit être considérée, pour une partie, comme étant préservée à titre conservatoire, dès lors que le PADD prévoit une extension ultérieure des zones AUh qui actuellement sont limitées par la zone de protection N.

Enfin, est également compris dans la zone N le parc de St Loup et ses abords (ruisseau des Brignault) qui constituent une entité naturelle, importante dans le tissu urbain de la ville, également un écran par rapport aux sites d'activités et aussi un îlot de biodiversité au cœur d'un milieu artificialisé.



Compte tenu de l'occupation du sol actuel de ces espaces naturels et de la diversité des situations (corps de ferme - encore en activité ou transformés - maisons rurales, constructions éparées et activités diverses, jardins ouvriers, ...) conformément à l'article précité, la zone fait l'objet de secteurs particuliers.

Ceux-ci sont donc limités dans l'espace à l'emprise de l'existant Il s'agit :

- Du secteur N a qui correspond à des anciennes installations agricoles ou similaires et maisons rurales localisées dans des sites sensibles : en frange de la vallée de l'Armançon ; vallée adjacentes ; bords des cours d'eau ; coteaux.
- Du secteur N b qui identifie les sites de sports, de loisirs et de tourisme (dont le camping municipal) situés dans la vallée (méandres de l'Armançon).
- Du secteur N c qui correspond à deux secteurs de jardins familiaux.
- Du secteur N d qui correspond à une aire de sport motorisé, située en limite de plateaux au Sud du territoire et à une seconde emprise affectée à l'activité de modélisme.
- Du secteur N e qui délimite l'emprise de la station d'épuration sur le bord de l'Armançon au sud-ouest du Bourg et de la station de captage récemment rénovée.
- Du secteur N g qui identifie le Parc de St Loup et ses abords se prolongeant de part et d'autre du canal et le long du Ru "de Brignault".

Dans les premiers cas, il s'agit de reconnaître l'occupation du sol actuel compte tenu de la sensibilité du milieu auxquels s'ajoutent parfois des risques ou nuisances (milieux humides ou inondables).

Dans le dernier cas, il s'agit de valoriser un espace naturel inclus dans le site urbain, attendant au château et ses constructions connexes (équipements privés) et se prolongeant également en bordure du canal et le long du ruisseau, tout en préservant le caractère végétal des lieux et cet îlot de biodiversité.

9.4.4. Les secteurs de contraintes environnementales ou de prescriptions graphiques spécifiques, communs aux zones

Indépendamment des différentes zones dont la définition répond aux critères énumérés précédemment, il peut apparaître des contraintes d'environnement communes à certaines d'entre elles.

Si la délimitation des dites zones a pris en compte ces contraintes pour ne pas exposer la population à des risques ou nuisances, en limitant notamment les zones urbaines ou à urbaniser dans de tels sites, il peut apparaître des secteurs déjà bâtis dont il convient de préserver les risques ou nuisances.

En l'absence de site construit, le principe demeure afin que les contraintes environnementales soient clairement identifiées pour l'avenir.

Par ailleurs, le Plan de Définition de Zones fait apparaître des tracés qui se superposent aux zones, indépendamment de leurs limites. Il s'agit de prescriptions qui vont concerner une ou plusieurs zones, en fonction d'objectifs spécifiques qui sont indépendants de la fonction de la zone (par ex. : espace boisé s'étendant sur plusieurs zones).

- **Secteurs de contraintes environnementales communs aux zones**

A BRIENON sur Armançon, deux contraintes environnementales sont identifiées par les indices "i", "ib" et "br" :

- **Secteur indice "i"**

Ce secteur identifie la zone inondable de la vallée de l'Armançon dite "rouge" définie par le PPRI. Cette identification concerne plus particulièrement la zone naturelle (N), mais aussi deux exploitations agricoles (zone "A") et la partie urbanisée située au Sud de la voie ferrée (zones "UC" et "UB").

- **Secteur indice "ib"**

Ce secteur identifie la zone inondable de la vallée de l'Armançon dite "bleue" définie par le PPRI. Cette identification concerne :

- les deux exploitations agricoles identifiées ci-dessus (périmètre restreint autour des principaux bâtiments),
- un micro-secteur de la zone "UB".

Ainsi, le PLU inclut dans la définition des zones les contraintes liées au risque d'inondation, par ailleurs réglementé au titre du PPRI, renvoie auxdites règles et apporte ses propres dispositions en fonction de la nature des sites concernés.

Par exemple, certains secteurs de la zone "N", définis à la page précédente, peuvent en partie ou totalement concernés par les prescriptions du PPRI. Il convenait donc que les règles soient homogènes selon la vocation particulière du secteur (mesure d'équité), tout en introduisant les règles propres au PPRI, justifiées par les risques de submersion.



- **Secteur indice "br"**

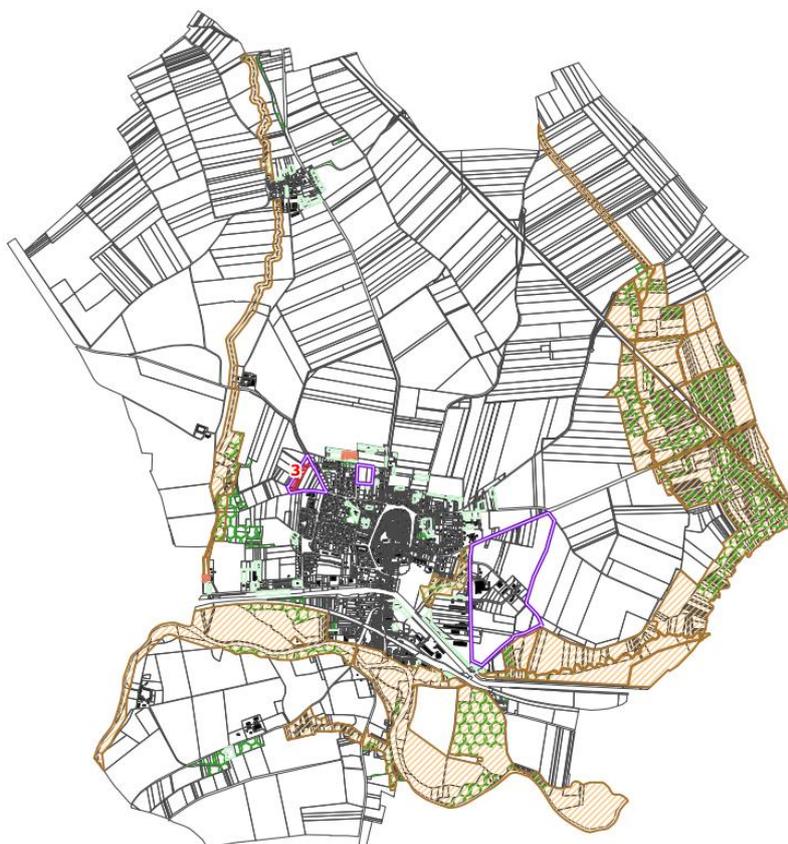
Il s'agit ici d'identifier les parties du territoire concernées par les nuisances sonores dues aux infrastructures définies par arrêté préfectoral.

Sont concernées les zones naturelles et urbaines situées aux abords de :

- La voie ferrée Paris-Lyon-Marseille
- La ligne T.G.V. (qui ne concerne que les zones A et N),
- La RD 943 qui concerne les zones naturelles et surtout le cœur de l'agglomération.

- **Prescriptions spécifiques communes aux zones**

Dans ce cas le plan fait apparaître, sous forme de trames indépendantes des zones (superposition) 8 types de prescriptions qui sont représentées de façon suivante :



- Linéaire d'arbres à préserver
- Arbre isolé à préserver
- ★ Elément de patrimoine bâti à protéger et à conserver
- ▨ Eléments identifiés de paysage à préserver
- ⊠ Emplacement réservé
- Espaces boisés classés
- ▨ Eléments identifiés de valeur écologique à préserver
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- ⊠ Terrains pouvant être concernés par des équipements
- ▨ Changement de destination
- ▭ Secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Ces prescriptions qui répondent à un objectif d'aménagement ou de protection et mise en valeur, sont commentées ci-après.



9.5. MOTIFS DE LIMITATION ADMINISTRATIVE À L'UTILISATION DU SOL

En application des principes définis par le Code de l'Urbanisme, notamment la protection de l'environnement et la "gestion économe du territoire" et conformément aux orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable - PADD -, l'utilisation du sol va être encadrée, voire limitée, de façon différenciée suivant les contraintes à prendre en compte et les objectifs communaux. Cette limitation de l'utilisation du sol dont les principes sont contenus dans les orientations du PADD est déclinée par les différentes dispositions prises au titre du règlement d'urbanisme.

Celles-ci se traduisent par :

- La définition des zones décrites précédemment,
- Les règles d'urbanisme applicables à chaque zone,
- Les prescriptions graphiques ou illustrées, instituées en complément de celui-ci, notamment les "Orientations d'Aménagement" au sens du Code de l'Urbanisme,
- Certaines dispositions particulières tels que :
 - Les Emplacements Réservés pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
 - La protection des espaces boisés et notamment les "Espaces Boisés Classés" en application du Code de l'urbanisme.
 - La protection des "éléments identifiés du paysage" ou de "valeur écologique" en application du Code de l'Urbanisme

Pour motiver les limitations à l'utilisation du sol, nous aborderons successivement les prescriptions réglementaires attachées à chacune des zones et les différentes dispositions particulières indépendantes de la nature des zones.

9.5.1. Les dispositions réglementaires des zones

Les dispositions réglementaires d'un PLU, applicables à chacune des zones, portent sur trois types de prescriptions qui correspondent aux trois sections qui composent le règlement d'urbanisme.

Celui-ci pourra comporter de treize à seize articles.

Dans la PLU de BRIENON, il comporte treize articles répartis sur les deux premières sections.

- **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Cette section fixe, compte tenu des caractéristiques de la zone, les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises (limitation stricte) et celles qui sont soumises à des conditions restrictives pour tenir compte des situations particulières ou en limiter l'impact au regard de l'environnement naturel ou urbain (limitation définie ou quantifiée : nature, importance, mesures préalables à observer,...).

- **Conditions d'occupation du sol - Section II**

Dans cette section sont définies, pour les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, les normes à respecter en matière de :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol
- Hauteur maximale des constructions
- Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords et prescriptions de protection
- Stationnement
- Espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantations

- **Equipements et réseaux - Section III**

Dans cette section sont définies, pour les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, les normes à respecter en matière de :

- Accès et voirie
- Desserte par les réseaux

Certaines de ces normes jugées non indispensables au regard des objectifs poursuivis, peuvent ne pas être définies par le règlement d'urbanisme et éventuellement renvoyer aux articles du Règlement National d'Urbanisme qui sont de portée générale et peuvent s'avérer suffisants. Par contre, d'autres doivent être définies de façon plus précise et déclinées suivant les situations et les natures d'utilisation ou d'occupation du sol.



Certaines font également l'objet de fiches contenues dans le titre V du au règlement, afin :

- De préciser la règle et de l'illustrer, notamment lorsque le simple texte peut apparaître insuffisant et sujet à interprétation,
- De fixer des orientations, d'énoncer des recommandations et d'illustrer l'esprit de la règle générale,
- De prendre en compte les différents cas particuliers qui peuvent se présenter et nécessiter des adaptations.

D'autres sont également complétées par des prescriptions graphiques. Ces prescriptions apportent à la règle une dimension spatiale directement applicable au site concerné. Celles-ci sont développées au chapitre 3.2.3 ci-après.

9.5.2. Les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines - U - ou à urbaniser - AU

- **Les zones urbaines constituées, centrales ou péricentrales, UA et UB, à dominante d'habitat, commerces et services**

Comme il est indiqué précédemment, la zone UA correspond au tissu ancien et la zone UB au tissu périphérique qui s'est développé autour de ce noyau et le long des axes principaux.

- **Les interdictions et les limitations à l'utilisation du sol portent sur des installations qui apparaissent non compatibles avec la vocation des zones.**

Le caractère central de ces zones et leur vocation à la fois résidentielle, d'équipements et de services à la population justifient pleinement qu'en soient exclus les installations industrielles et les lotissements à usage d'activité, les installations agricoles, les carrières et les installations de loisirs ou de tourisme "naturel" : camping, caravaning, parc d'attraction, ...

Dans cet esprit sont limitées pour les deux zones, dans leur importance et leurs effets sur l'environnement bâti, différentes extensions, constructions et installations qui pourraient, en cas de développement non maîtrisé, présenter une gêne pour les riverains. Il peut s'agir de nuisances occasionnées par ces installations (bruits, odeurs, risques,...) ou de nuisances induites, telle que la circulation engendrée (augmentation du trafic, circulation de véhicules lourds, ...).

Ceci motive que les nouvelles implantations, ou les extensions de celles existantes, soient en rapport avec la nature du site bâti et son caractère résidentiel et de services. Ainsi une entreprise, même artisanale à fort développement pourrait engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain. Dans un tel cas, une zone d'activités serait plus adaptée pour l'activité en question.

C'est pourquoi les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sont encadrées en superficie créée ou en proportion d'extension admise, avec une modulation suivant la zone afin de faciliter l'évolution des activités présentes en zone UB.

De même certaines installations qui pourraient porter atteinte à la qualité du site bâti (affouillements et exhaussements de sol, dépôts, ...) sont encadrées et doivent faire l'objet de mesures d'intégration.

Egalement, si les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont pas totalement interdites, elles doivent correspondre à une activité classée nécessaire à la vie courante des habitants, et de plus être intégrées à l'environnement, ainsi que faire l'objet de mesures visant à éliminer ou réduire les nuisances induites.

Il appartiendra à l'autorité administrative, selon la nature de l'installation, d'évaluer sa compatibilité avec l'environnement urbain.

Enfin, on relèvera que les lotissements à usage principal d'habitat devront être préalablement aménagés et équipés, mais aussi favoriser un aménagement cohérent du site. Cette disposition vise à valoriser l'espace dans un objectif de gestion économe du territoire.

- **Les conditions d'utilisation du sol fixant différentes prescriptions qui répondent à plusieurs objectifs :**
 - Assurer un aménagement cohérent et un équipement suffisant au regard de la vocation de la zone et de sa desserte.

Il s'agit de définir les conditions d'un fonctionnement urbain adapté à la situation contemporaine : desserte par les réseaux, circulation, stationnement, ...

Une attention spécifique est portée au maintien et au développement de la trame viaire afin d'améliorer les conditions de circulation à l'intérieur du tissu urbain et indépendamment des axes de transit. Cet objectif est à rapprocher des principes d'aménagement définis pour les zones à urbaniser et des prescriptions concernant les lotissements, rappelés ci-dessus.

- Respecter les caractéristiques du tissu et particulièrement les continuités urbaines.

Cette orientation a pour objectif de prendre en compte la vocation et la densité du centre et sa proche périphérie et ainsi de permettre une multiplicité des fonctions tout en conservant une unité d'ensemble.



L'objectif est de perpétuer la densité et la cohérence du tissu tout en permettant des adaptations nécessaires à l'utilisation contemporaine du sol. A partir d'une règle de principe (continuité de l'alignement), différentes possibilités sont ouvertes à condition de préserver le front bâti.

- Valoriser le patrimoine architectural, urbain et naturel

Il s'agit, au travers des prescriptions architecturales, de traitement des abords ainsi que de leur aménagement, de définir des principes d'orientations esthétiques qui devront être bien entendu adaptés au cas par cas, puisque nous entrons dans un domaine plus subjectif. Dans ce cas, la règle prévoit des dispositions de principe qu'il convient de savoir appliquer avec discernement. Toutefois, il convient de préciser que ces deux zones font l'objet de règles générales (illustrées) et de règles particulières qui concernent les bâtiments traditionnels comme par exemple les pentes et matériaux de toiture, les percements et les couleurs.

Ces dispositions sont cohérentes avec les prescriptions énoncées par l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Les possibilités maximum d'utilisation du sol vont être différenciées suivant la zone.**

En matière d'emprise et de hauteur on va trouver une distinction entre UA et UB et à l'intérieur de la zone UB suivant la densité relevée.

Ainsi pour la zone UA, au tissu très resserré, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Par contre en UB, ces règles seront modulées suivant le site et aussi la fonction du bâtiment :

- 50 % d'emprise en UBa (ville) et 40 % en UBb (Bligny), afin de conserver les caractéristiques du tissu et la présence de jardins en arrière des propriétés.
- Et cette emprise augmentée pour les équipements et les activités autorisées dans la zone.

De même, les règles de hauteur sont modulées en fonction du tissu (13 mètres en UA contre 11 mètres en UB), avec la prise en compte des constructions à usage d'activités ou agricoles en zone UB pour le village Bligny (hauteur portée à 12 et 14 mètres), et des cas particuliers : exceptions possible, notamment définies dans le titre VII.

Il s'agit de conserver les caractéristiques du tissu urbain sans pour autant trop contraindre l'utilisation du sol. C'est pourquoi on trouvera également des exceptions, et en particulier pour les cas de réaménagement des bâtiments existants dont le volume ouvrirait à une possibilité de SHON supérieure à celle découlant de l'application du COS et pour les équipements collectifs.

- **Les zones urbaines constituées périphériques UC et UD, à dominante d'habitat ou mixte**

Ces deux zones font partie du même ensemble urbain constitué par un développement récent de l'urbanisation, avec une particularité pour la zone UD qui présente une mixité : habitat, activité.

- Les interdictions et limitations à l'utilisation du sol, comme pour les zones centrales, portent également sur des installations qui apparaissent incompatibles avec la vocation de ces zones.

Sont donc notamment exclues les installations non compatibles avec le caractère résidentiel des zones, telles que les installations classées tout en permettant l'extension de celles existantes.

Pour les commerces et les activités artisanales, apparaît la distinction faite entre les deux zones et qui la justifie.

Pour la zone UC, ces installations sont limitées en superficie ou en possibilité d'extension, afin de conserver le caractère résidentiel tout en permettant une certaine diversité des fonctions (petite activité ou commerce de proximité).

Pour la zone UD dont la fonction activité est importante et en développement, une telle limitation ne se justifie pas dès lors que l'objectif est de favoriser cette évolution.

- Les conditions d'utilisation du sol vont apporter, comme pour les zones centrales, deux types de prescriptions :
 - Fonctionnelles : voiries, réseaux, ...
 - De forme urbaine et d'aspect : implantation, aspect intérieur

Pour les premières, il s'agit de fixer les conditions d'une desserte satisfaisante au regard des besoins actuels et futurs.

Pour les secondes, les prescriptions sont de natures très différentes de celles des zones plus denses. L'objectif est de conserver les caractéristiques du tissu, assez peu dense, tout en ouvrant la voie à certaines évolutions ou adaptations permettant une meilleure utilisation de l'espace, voire de densification.

Ainsi, l'implantation sur une limite séparative est admise, alors que cette pratique est assez rare en zone UC. Et des exceptions ou adaptations aux règles de recul sont prévues afin de ne pas figer le tissu urbain et de favoriser son évolution, et éventuellement sa densification.



De même dans le cas de la zone UD, les dispositions d'implantation sont adaptées à la cohabitation de constructions à usage d'habitat et d'activité.

Il s'agit, par ces règles, de ne pas s'enfermer dans des prescriptions trop rigides, tout en conservant le caractère et la forme urbaine des zones concernées.

Enfin, par l'aspect extérieur et le traitement des abords on retrouvera des dispositions identiques à celles des zones centrales.

Celles-ci plutôt développées dans le titre V précisent les modalités d'application des principes généraux définis dans le règlement de zone.

Si l'esprit général est commun, on relèvera que les dispositions applicables à ces zones périphériques sont moins formelles et contraignantes que pour les zones centrales.

En effet, dans ces zones les enjeux architecturaux sont moins importants et on devra raisonner plus en termes de compatibilité que de conformité.

Par contre, le traitement des abords présente un intérêt différent et les dispositions visent à rechercher une harmonie d'ensemble et à éviter certains excès, notamment en matière de clôtures et de bâtiments annexes.

- Les possibilités maximums d'utilisation du sol vont être définies par les emprises et les hauteurs. Là aussi, il s'agit de rester dans les caractéristiques du tissu existant, tout en permettant son évolution. notamment pour la zone UD, en voie de mutation avec le développement des activités, notamment commerciales.

• **La zone à vocation d'équipements (UE)**

La zone UE est une zone à vocation d'accueil d'équipements liés au canal, située entre la zone mixte UD et le canal de Bourgogne. Cette zone a été créée afin d'accueillir la construction d'un hangar destiné à l'entretien des bateaux de l'établissement public des Voies Navigables de France (VNF) circulant sur le canal de Bourgogne.

La création d'une zone distincte de la zone UD vise à restreindre les destinations autorisées au seul projet de hangar porté par VNF et de protéger ainsi les berges du canal de Bourgogne.

Les règles envisagées visent à permettre la réalisation du projet de hangar porté par VNF.

• **La zone à vocation d'activités (UX)**

Il s'agit d'une zone dite spécialisée, puisqu'elle est composée d'entreprises artisanales et industrielles.

- Les interdictions et limitations d'utilisation du sol vont donc exclure les occupations du sol qui ne répondent pas à cette définition et tout particulièrement les constructions à usage d'habitat.

Toutefois, une exception est faite pour ce type de construction lorsqu'il s'agit de logements nécessaires à l'entreprise ou de l'extension limitée de constructions existante (dans la limite de 20 %).

- Les conditions d'utilisation du sol vont s'appliquer à fixer principalement des règles orientées vers les aspects fonctionnels et de sécurité :
 - Circulation, stationnement,
 - Reculs ou retraits permettant une bonne accessibilité et une circulation périphérique, notamment pour les secours,
 - Emprise au sol limitée pour les mêmes objectifs et permettre également un traitement des abords et donc une meilleure insertion des installations dans l'environnement, ainsi que la limitation des surfaces imperméabilisées.

Ce dernier point s'inscrit dans une série de prescriptions qui conditionnent l'occupation du sol. Plus que les règles applicables aux bâtiments, qui sont peu contraignantes, ce sont les dispositions concernant l'impact dans le site et le traitement des abords qui sont privilégiées : couleurs, plantations, clôtures, ...

- Les possibilités maximums d'utilisation du sol ne sont fixées par l'emprise et une hauteur adaptée aux besoins des entreprises. Il s'agit de ne pas "brider" celles-ci, mais aussi de dégager des espaces pour l'aspect fonctionnel (stationnement, livraisons, manœuvres, ...) et un accompagnement paysager.

• **Les zones à urbaniser à dominantes d'habitat ou d'équipements liés à l'habitat (AUh)**

Ces zones, constituent le complément des zones urbaines à dominante d'habitat (notamment UC): il s'agit de zones naturelles, actuellement pas ou peu bâties, situées à l'intérieur du tissu ou en frange immédiate de celui-ci.



Leur caractère naturel et donc l'insuffisance des équipements internes (voiries, réseaux) les rendent inconstructibles sans un aménagement préalable. C'est ce qui motive que leur ouverture à l'urbanisation soit conditionnée par cet aménagement. De plus, suivant leur situation, cet aménagement pourrait nécessiter des investissements plus ou moins importants.

Comme ces zones, qui bénéficient d'équipements périphériques suffisants, peuvent, avec un aménagement interne, être facilement urbanisables, il n'y a pas lieu de différer leur urbanisation.

C'est ce qui va fonder le fait que ne sont retenues que deux zones immédiatement urbanisables, dont la distinction repose uniquement sur leur situation géographique.

Ainsi les deux zones 1 AUh a et b sont urbanisables à court terme parce que aisément raccordables aux équipements périphériques mais nécessitant une cohérence d'ensemble qui justifie :

- que la constructibilité s'inscrive dans un programme d'aménagement,
- que ce programme soit compatible avec les Orientations d'Aménagement qui intègrent l'ensemble des sites à urbaniser et leurs abords, y compris les zones récemment urbanisées et les secteurs différés (sites identifiés par le PADD)
- Les interdictions et les limitations d'utilisation du sol sont, dans le cas des zones à urbaniser, très encadrées.

Pour ces zones présentant un fort intérêt stratégique dans l'organisation urbaine future, la double condition du programme d'aménagement et de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement exclut une urbanisation au "coup par coup", alors que dans les zones urbaines en cours d'urbanisation ponctuelle (petites opportunités foncières dans le tissu), ce mode de réalisation est envisageable.

Mais, ce qui va également distinguer les secteurs, ce sont les types de constructions admises.

Si dans tous les cas sont admis les logements (fonction principale de ces zones), pour favoriser une certaine mixité dans ces vastes zones, est également prévue la possibilité de constructions à usage de bureaux.

De plus, dans le secteur 1AUh a qui se situe en charnière entre le tissu urbain existant, en cours de réalisation et à venir (y compris les sites à plus long terme - PADD) sont également admis les commerces de proximité (200 m² maximum).

Il s'agit, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement, de permettre la constitution d'un micro-centre.

- Les conditions d'utilisation du sol, si elles apparaissent très similaires à celles prévues pour la zone UC dont le tissu urbain contemporain s'apparente à celui qui devrait se développer dans la zone d'urbanisation future, apportent des modulations et compléments.

En premier lieu, il est fait expressément référence aux Orientations d'Aménagement pour les voiries, l'implantation des constructions, ainsi que pour les règles ayant une incidence sur la densité.

Il s'agit ici à la fois d'organiser la structure urbaine future et d'anticiper la mixité du tissu afin d'éviter de produire un tissu pavillonnaire stéréotypé et uniforme.

Le même esprit préside aux règles d'implantations. Les dispositions du règlement ouvrent la possibilité d'une composition urbaine plus variée dès lors qu'il s'agit d'un projet d'aménagement cohérent.

Ainsi par exemple, l'implantation par rapport aux voies est modulée en fonction de la nature de la construction (habitation individuelle, garage, commerce ou service, ...) et de son rapport à l'espace public (angle de voies, partie de mur attenant à un espace collectif, ...)

L'objectif est d'ouvrir la possibilité d'une composition urbaine qui ne dépend pas exclusivement de normes quantifiées (5 mètres de recul, par exemple), mais plus du rapport entre bâti et espace libre, public ou non.

Enfin, on soulignera les dispositions relatives à l'aspect extérieur et au traitement des abords. Le 4^e de l'article 11 qui prévoit (comme dans les autres zones du même type) des adaptations possibles pour certaines catégories de constructions, prend ici toute sa valeur.

En effet, il va s'agir d'ériger des quartiers nouveaux constitués de constructions individuelles et aussi d'ensembles immobiliers : constructions groupées a permis de construire unique, petits immeubles, équipements, commerces et services, ...

Le caractère composite et la conception de certains ensembles par un homme de l'Art justifie qu'une certaine souplesse soit apportée au traitement esthétique des constructions. Il en va de même des bâtiments pour lesquels sont utilisées des techniques innovantes et particulièrement celles qui visent à l'économie d'énergie.

C'est la même notion de "quartiers nouveaux" à concevoir qui justifie qu'une attention particulière soit portée au traitement des espaces. En complément des dispositions générales sont notamment précisées des normes minimales de plantation selon la nature de la voie. Lesquelles voies sont définies dans leur principe par les Orientations d'Aménagement.

A chaque type de voirie, selon sa nature et sa fonction (structurante, dessert interne, ...) doit correspondre un type de paysage. Toutefois, une certaine liberté est laissée au concepteur puisque l'on pourra raisonner en moyenne sur l'ensemble d'une opération et



ainsi porter l'effort sur des sites stratégiques (par exemple : place, angle de rues, ...) plutôt que de "dérouler" les plantations d'arbres au mètre linéaire.

- Les possibilités maximum d'utilisation du sol sont modulées en fonction du type de construction dans l'esprit de ce qui est exposé précédemment. Il s'agit de favoriser les projets d'ensemble et une certaine densification.

Ainsi, si l'emprise au sol, la hauteur, s'apparentent à ceux de la zone résidentielle existante (UC), un bonus est apporté pour les parcelles d'angle et surtout pour les projets de constructions groupées, les constructions mixtes (habitat/activité) et les sites de "densité" prévus par les Orientations d'Aménagement.

Il s'agit ici de favoriser quantitativement la densité et la mixité et en particulier pour des secteurs jugés stratégiques du fait de leur position dans la future structure urbaine.



• La zone à urbaniser à vocation d'activités (AUx)

Comme pour la zone UX, il s'agit d'une zone à vocation spécialisée : activités économiques. L'utilisation des sols est donc, en premier lieu, conditionnée par cette fonction. Toutefois, la situation de la zone et la maîtrise foncière de la Commune, militent pour une extension de la notion "d'activités". Celle-ci doit pouvoir s'étendre également aux activités de loisirs et aux équipements, tels une salle de spectacle ou un centre de secours.

Mais comme il s'agit également d'une zone à urbaniser, l'utilisation du sol dépend de l'aménagement préalable de la zone.

Or il s'agit d'une zone totalement non équipée qui constitue une réserve pour un développement ultérieur de l'activité économique.

En conséquence,

- Les interdictions et limitations à l'utilisation du sol vont être orientées principalement vers les activités économiques et quelques autres implantations dont l'implantation est principalement conditionnée par deux facteurs :
 - L'inscription dans un aménagement cohérent du site en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement,
 - L'aménagement préalable en termes de viabilité du site à construire pouvant être réalisé par tranches successives.

Si, par principe, les autres constructions ou installations ne sont pas admises, le règlement prévoit cependant :

- Les équipements et services publics ou d'intérêt général,
- les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité, ainsi que d'autres constructions nécessaires ou utiles pour ces activités.

Il s'agit ici de permettre l'implantation d'un équipement qui, de par sa vocation ou son importance, ne serait pas facilement insérable dans un tissu résidentiel (par ex. : risque de gêne ou de nuisance) ou qui pourrait être assimilable à une activité (par ex. : centre de secours).

Il s'agit également de permettre le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises, ainsi que de répondre aux besoins de celles-ci ou de leur personnel (par exemple : restaurant).

- Les conditions de l'occupation du sol vont répondre aux caractéristiques particulières de ces constructions et installations que ce soit en matière de voirie, d'implantation sur la propriété ou d'aspect extérieur.

Pour ces deux derniers points, le règlement s'appuie sur les Orientations d'Aménagement en ce qui concerne les abords de la RD 943.

L'objectif est de valoriser l'image d'un site d'activité par des prescriptions qualitatives qui n'apportent pas de contraintes incompatibles avec l'économie des entreprises : traitement paysager, couleurs, ...

- Les possibilités maximales d'occupation du sol sont simplifiées et adaptées aux caractéristiques de ce tissu bâti particulier.

Une emprise qui est limitée à 60 % pour dégager les aires techniques nécessaires (stationnement notamment) et permettre un traitement végétal des abords et une hauteur adaptée (14 m) définissent une enveloppe générale.

9.5.3. Les dispositions réglementaires applicables aux zones protégées, agricoles - A - ou naturelles - N

• La zone agricole : A

Cette zone, qui couvre une partie importante du territoire communal, correspond aux terres agricoles cultivées où se situent également les sièges d'exploitation.

Elle correspond aux sites identifiés dans l'analyse préalable et définis comme à préserver pour l'activité agricole par le PADD. Elle répond ainsi aux principes énoncés par le Code de l'Urbanisme en la matière. Cette zone comprend également des secteurs Aa où est admise la reconversion des bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

Sont ainsi répertoriés tous les bâtiments présentant un tel intérêt d'usage actuellement agricole ou ayant eu dans le passé une fonction agricole, compris dans l'espace agricole précédemment défini.

Il s'agit là d'un corps de règle unique pour tous les bâtiments quelle que soit leur fonction exacte actuelle qui permette soit l'activité agricole, soit d'autres fonctions sans présumer de l'évolution dans le temps. Et ainsi tout en autorisant une évolution de ce patrimoine, de permettre aussi son retour à sa fonction première.

- Les interdictions et limitations à l'utilisation du sol sont donc conditionnées par les dispositions de l'article cité ci-dessus. Pour préserver l'économie agricole, toutes occupations du sol autres que celles nécessaires à cette activité sont donc à exclure.



Toutefois, d'autres installations sont admises dès lors qu'elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux activités agricoles ou qu'elles en constituent le complément. Dans cette catégorie, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des terres agricoles, à la sauvegarde des milieux naturels et de s'intégrer dans l'environnement, sont incluses les habitations liées à l'activité,

Pour les secteurs Aa, le changement de destination des bâtiments est encadré pour éviter une transformation radicale de ceux-ci, qui pourrait devenir incompatible avec l'exploitation de richesses agronomiques. Si l'éventail des possibilités reste assez large (activités économiques, touristiques, de loisirs et équipements d'intérêts généraux et habitat), celui-ci est cependant encadré pour que les nouvelles utilisations n'apportent pas une gêne supplémentaire (y compris trafic routier induit). C'est ce qui motive notamment la limitation en matière de logements introduite dans les possibilités maximales d'utilisation du sol.

- Les conditions d'utilisation du sol répondent à plusieurs objectifs et notamment :
 - Définir les conditions d'accès et de dessertes nécessaires aux installations admises,
 - Définir des normes de recul par rapport aux voies principales (routes nationale, départementale) qui permettent l'élargissement et la rectification du tracé et de l'emprise de la voie et des ouvrages,
 - D'assurer une bonne intégration des constructions et installations dans l'environnement naturel, en particulier par la définition de traitement des bâtiments d'exploitation (couleurs) et de leurs abords (plantations).
- Les possibilités maximales d'occupation du sol ne sont pas réglementées pour l'activité agricole considérant que cette notion n'est pas adaptée au type d'utilisation du sol de la zone (faible densité de constructions sur de vastes espaces cultivés).

Par contre, pour les changements d'affectation en matière d'habitat, une restriction s'applique. Ceci pour réduire l'impact de l'inclusion d'un "tissu" résidentiel qui serait artificiel dans un site d'exploitation agronomique, avec les conséquences dommageables pour les exploitants agricoles (conflits d'utilisation de l'espace ; valeur des sols et des bâtiments) et pour les équipements publics, non forcément adaptés à une plus forte densité.

• **La zone naturelle protégée : N**

Cette zone qui correspond aux sites naturels sensibles identifiés par le diagnostic préalable et par le PADD couvre :

- la vallée de l'Armançon dans son emprise large,
- les vallées adjacentes
- et le site de relief dominant la vallée.

Ces sites, compte tenu de leur caractère d'espace naturel et de leur intérêt en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur valeur écologique, répondent au Code de l'Urbanisme et à ce titre, doivent être totalement inconstructibles. Toutefois, selon les dispositions du même article, certains secteurs de taille réduite admettent des occupations et utilisations du sol limitées qui prennent en compte celles existantes sur le site.

Ces secteurs sont différenciés selon la nature de l'occupation des sols existante et les possibilités d'évolution de celle-ci.

Les interdictions et limitations à l'utilisation du sol sont donc extrêmement strictes conformément aux dispositions de l'article cité ci-dessus.

Les occupations et utilisations du sol ne sont que très limitativement admises sous condition de préserver le milieu naturel et leur intégration dans l'environnement et notamment :

- Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nécessaires pour les infrastructures publiques ou privées (voirie, eau, irrigation, assainissement, énergie, ...). Dans ce cas, il ne peut s'agir que d'installations très ponctuelles qui sont limitées dans l'espace. Il en va de même pour les reconstructions après sinistre qui ne sont admises qu'à égalité de surface Hors Œuvre Brute, sauf si un secteur défini permet une extension.
- Dans les secteurs identifiés et limités, un certain nombre d'occupations et d'utilisations du sol sont admises en fonction de la situation propre à chacun de ces secteurs.

On distinguera les situations suivantes :

- Secteur Na qui correspond à des anciennes installations agricoles ou similaires et maisons rurales localisées dans des sites sensibles : en frange de la vallée de l'Armançon ; vallées adjacentes ; bords des cours d'eau ; coteaux.
- Secteur Nb qui identifie le site de tourisme et loisirs
- Secteur Nc placé dans la même situation où l'on n'admettra que les extensions limitées par le PPRi et les abris de jardin de faible emprise également encadrés par cette servitude.
- Secteur Nd où seules sont admises les aires de sports motorisés et les constructions et installations nécessaires à la pratique de ce sport (existantes).
- Secteur Ne où ne sont admises que les constructions et installations liées aux équipements collectifs d'infrastructure : station d'épuration et de pompage.
- Secteur Ng qui correspond à l'espace naturel compris dans le tissu urbain, dit "Parc St Loup" et ses abords.



- Lié aux constructions adjacentes du "château" à vocation principale d'équipements privés d'intérêt général
- **Les conditions d'occupation des sols vont s'attacher principalement :**
 - à apporter des dispositions minimums en termes de réseaux et d'accessibilité,
 - à définir les conditions de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, du paysage et de l'environnement naturel Il s'agit, au même titre que pour les zones urbaines traditionnelles de préserver le patrimoine, bien que cette zone, par nature protégée, ne soit pas appelée à subir de profondes transformations.

Mais, la qualité de l'environnement naturel milite pour une préservation du caractère des lieux. C'est pourquoi ces dispositions sont complétées par des prescriptions relatives aux espaces verts ou boisés et aux continuités écologiques ou îlots de biodiversité

Les possibilités maximum d'occupation du sol, vont être fortement encadrées.

Si les dispositions relatives aux hauteurs vont s'adapter à chacun des secteurs considérés selon le type de construction et leur impact dans le site, la densité admise par le Coefficient d'Emprise va être volontairement limitée pour les secteurs où sont admises des constructions à vocation d'habitat ou de tourisme.

Il s'agit tout en permettant de répondre aux besoins et utilisations du sol existantes ou en admettant une certaine évolution des fonctions d'encadrer les possibilités de densification.

9.5.4. Les prescriptions particulières complémentaires au règlement

Indépendamment de la définition des zones et de leur vocation - habitat, activité, équipement, agriculture, ... - des dispositions complémentaires sont contenues dans le règlement et apparaissent dans le corps de celui-ci, ainsi que dans le plan de découpage en zones et dans les documents annexés.

- **Mesures de protection indépendantes de la nature des zones**

Ces mesures de protection sont identifiées pour des secteurs particuliers : indice "i" et "br».

Les prescriptions inscrites dans le règlement visent plus à un rappel des servitudes ou obligations générées par ces contraintes particulières :

- Référence aux dispositions du PPRI pour les le secteur "i" qui limitent considérablement les possibilités d'utilisation du sol dans les sites concernés, y compris en zones urbaines,
- Rappel des dispositions d'isolement acoustique prévues par arrêté préfectoral.

- **Prescriptions concernant les espaces verts, les espaces boisés et les éléments du paysage ou présentant un intérêt écologique**

Conformément aux principes définis par le Code de l'Urbanisme (notamment ceux introduits par la loi "Paysage" du 8 janvier 1993, repris et renforcés régulièrement depuis par les Lois SRU et ALUR), les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la qualité des paysages et assurer leur préservation.

Cette notion de protection, de mise en valeur, voire de reconstitution, a été étendue par la Loi ALUR à la biodiversité qu'il s'agisse de "réservoirs", de "continuités", de "corridors".

L'état initial de l'environnement diagnostic a mis en évidence des entités, parfois spatialement importantes, qui présentent un réel intérêt en termes de biodiversité.

Bien souvent liés aux éléments de paysage, identifiés par ailleurs, ils représentent donc autant d'espaces à préserver dans un environnement naturel fort contraint (infrastructures linéaires, urbanisation, agriculture intensive). Aussi ces éléments font l'objet de mesures spécifiques, déclinées ci-dessous.

Ces principes ont été posés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable suivant trois grands axes qui se traduisent dans le règlement du présent PLU par un ensemble de dispositions dont les deux premiers sont complémentaires :

- **La protection stricte des principaux boisements** par l'inscription de ceux-ci en "Espaces Boisés Classés"

Cette protection, qui interdit tout changement d'affectation et mode d'occupation des sols de nature à compromettre les boisements et tous défrichements, s'applique aux principaux espaces boisés constitués répartis sur le territoire de la commune et repérés dans le diagnostic préalable.



Cette protection va s'appliquer aux éléments boisés les plus marquants du paysage ou les plus sensibles, dont la protection absolue est justifiée :

- Par leur nature et leur importance dans le grand paysage - site de la vallée de l'Armançon, coteaux, vallées secondaires, notamment à l'Est du territoire - Créanton.
- Par leur localisation plus ponctuelle au sein de l'ensemble urbain ou péri-urbain mais particulièrement importante dans l'environnement bâti.

Dans cette catégorie, on relèvera à titre d'exemples particulièrement représentatifs :

- les abords du canal,
- le bois "des Bourdereaux" à l'Ouest du Bourg,
- le Parc St Loup et ses abords,
-

Ces espaces boisés doivent être absolument préservés, notamment pour ceux qui risquent d'être progressivement conquis par le tissu urbain environnant.

Toutefois, l'application de cette disposition stricte est volontairement limitée aux éléments les plus remarquables ou particulièrement exposés dans les perspectives paysagères et qui ne sont pas directement liés à une occupation des sols (habitat par exemple).

Pour les autres éléments constitutifs du paysage végétal en milieu bâti qui présentent un intérêt secondaire ou pour lesquels le régime des "espaces boisés classés" s'avère trop contraignant pour les propriétaires, il est prévu une disposition moins "radicale".

Ces dispositions s'inscrivent dans l'ensemble des mesures de protection des paysages et des espaces naturels sensibles ou à intérêt écologique, comme dans celles de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

- **La préservation des espaces verts urbains ou périurbains** par l'inscription "Eléments de Paysage identifiés" (portés au plan) et :
 - réglementés par le règlement,
 - soumis à déclaration préalable pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément de paysage.

Dans ce cas, il s'agit d'une protection plus souple que celle qui précède, puisqu'elle permet l'utilisation du sol à condition de préserver ces espaces verts, d'assurer leur reconstitution - replantation à proximité immédiate - et d'étudier avec le plus grand soin l'intégration des nouvelles installations dans le site.

Cette disposition, qui vise à maintenir (ou reconstituer) les éléments de paysage recensés sans apporter de contraintes trop lourdes à l'utilisation de l'espace, s'inscrit dans le principe général de maintien (ou de remplacement) des plantations existantes, par ailleurs inscrit dans le règlement.

Cette inscription comme "élément de paysage identifié" permet, par le régime de déclaration qui y est attaché, une protection suffisante pour des espaces qui se trouvent en interaction avec le milieu bâti.

Dans ces cas, le régime des "Espaces Boisés Classés" serait excessif et incompatible avec la nécessaire évolution de ce milieu bâti (par exemple, extension) ou avec les divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol liés à celui-ci (par exemple, installations et travaux divers, équipements, mais aussi peupleraies ...)

C'est pourquoi cette disposition est plus spécialement utilisée pour :

- les espaces boisés de même nature que ceux évoqués précédemment ou prolongeant ces derniers, attenants à une construction ou installation,
- les parcs compris dans l'espace urbain,
- les abords de rus.

Il reviendra à l'autorité administrative d'appliquer avec discernement ces mesures de protection afin de ne pas figer toute évolution : extension d'une construction, nouvelle implantation tels que piscine, abri, construction de loisirs, ...).

- **La préservation de l'équilibre du milieu naturel sous l'angle de la biodiversité** par l'inscription "Eléments identifiés de valeur écologique" (portés au plan).

Comme pour les "Eléments Identifiés du Paysage" évoqués ci-dessus, les sites repérés dans le diagnostic préalable comme présentant un intérêt pour la biodiversité, font l'objet de dispositions similaires, voire plus strictes.

Deux situations se présentent :

- Soit le site est déjà, en grande partie ou en totalité, protégé par l'inscription dans la zone naturelle, voire agricole et la mise en place des mesures décrites ci-dessus.



- Soit le site est par nature ou fonction inclus dans la zone déjà urbanisée ou comprend en son sein des constructions et installations.

C'est ce qui va différencier le degré de la prescription apportée par les dispositions applicables aux Eléments identifiés de valeur écologique, s'il s'agit de compléter les dispositions précédentes et éventuellement d'introduire une modulation dans les possibilités d'utilisation du sol sur les espaces concernés.

- Dans le premier cas, il s'agit très majoritairement d'espaces naturels, classé en zone "A" ou "N", pour lesquels l'identification de cette valeur écologique s'inscrit dans un ensemble de mesures de protection de l'environnement et du paysage et pour lesquelles les réductions de possibilités de construction n'ont pas d'incidences compte-tenu de l'espace disponible ou du caractère naturel du site.

Le règlement d'urbanisme va prévoir :

- Soit une inconstructibilité totale par la nature même de la zone (zone N stricte),
- Soit une inconstructibilité totale par des dispositions applicables au site considéré (zone A) :
 - o dispositions de l'article I,
 - o emprise au sol réduite à 0%.
- Soit une constructibilité très limitée pour les annexes en extension des destinations autorisées, doublée d'un coefficient d'emprise, pour certains secteurs de la zone N.
Les sites concernés par ces dispositions sont les suivants :
 - Espaces naturels, en partie ou en totalité boisés ou plantés, des vallées adjacentes à l'Armaçon.
 - Espaces naturels, en cœur de bourg : Parc St Loup et ses abords - Ru.
- L'obligation de planter est concrétisée, dans certains cas, par des "espaces verts à créer" inscrits notamment dans les Orientations d'Aménagement.

Il s'agit dans ces cas, au-delà de la protection de la végétation existante de reconstituer un paysage en accompagnement des constructions et installations. Cette mesure concerne notamment les nouvelles installations à fort impact visuel (bâtiments d'activité en particulier) et les sites de développement, telles que les zones à urbaniser et les franges d'agglomération.

L'objectif est de limiter l'impact des constructions et de reconstituer un environnement paysager qui participe à l'insertion du milieu bâti dans l'environnement.

Ces dispositions font, en outre, l'objet des fiches de recommandations quant à la nature des plantations et leur condition de mise en œuvre pour la constitution de haies et de bandes boisées. Par ailleurs, on précisera que le règlement préconise de limiter l'utilisation des essences à feuillage persistant, afin de ne pas créer un paysage artificiel sans rapport avec l'environnement naturel.

• Les prescriptions illustrées du règlement

Il s'agit ici d'apporter un complément synthétique et le plus souvent illustré des dispositions du règlement. Les textes ont une valeur normative (principes de conformité) en complément des dispositions de l'article et de la zone auxquelles ils se réfèrent. Les croquis n'ont qu'une valeur illustrative pour l'application de ladite règle et ne prétendent pas à l'exhaustivité.

On soulignera notamment, que pour les articles relatifs à l'aspect extérieur et au traitement des abords, les illustrations de la règle, voire les recommandations, n'ont pas de valeur normative précise (par exemple aspect d'un matériau).

On raisonnera alors dans l'esprit du Code de l'Urbanisme et suivant le principe de compatibilité qui préside à l'application des "Orientations d'Aménagement" évoquées ci-dessus

• Définition des Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts

Les PLU peuvent fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette disposition est destinée à permettre aux collectivités de réserver un terrain (ou une partie de celui-ci) et donc de le rendre inconstructible, dans l'attente de son affectation à l'objet prévu (après acquisition par ladite collectivité).

Pour BRIENON sur Armançon, ces dispositions s'appliquent dans trois cas :

- N° 1 Identifié au POS antérieur, cette emprise concerne une propriété bâtie dont l'acquisition est nécessaire au débouché de la déviation de la RD 943.
- N° 2 Cette emprise concerne également la future déviation de la RD 943, de l'entrée Est du Bourg jusqu'à l'Emplacement Réservé précédent.



D'une largeur totale de 100 mètres (2 fois 50 m par rapport à l'axe), elle correspond au tracé arrêté par la Commune et les services du Conseil Général lors de l'étude d'avant-projet simplifié et à l'emprise maximum jugée nécessaire au vu de cette étude.

Elle est susceptible d'être réduite après l'étude de l'Avant-Projet Détaillé (en fonction des déblais-remblais et des ouvrages) par voie de modification du document d'urbanisme. En effet, le tracé est en cours de redéfinition par la commune et le Conseil Général. Réalisé en plusieurs tranches, le projet de voie de contournement à l'étude se traduira par une consommation foncière réduite par rapport au projet initial.

- N° 3 Ces emprises correspondent aux tracés envisagés par les Orientations d'Aménagement pour les voiries structurantes des zones d'urbanisation future (AU).

Compte tenu du caractère plus "indicatif" de ces Orientations d'Aménagement (principe de compatibilité) et des possibilités d'adaptation de ces principes en fonction des projets d'aménagement qui seront mis en œuvre sur le site, ces espaces sont identifiés. C'est à dire qu'ils sont susceptibles d'être concernés en totalité ou en partie par les voies prévues pour desservir l'ensemble des zones à urbaniser.

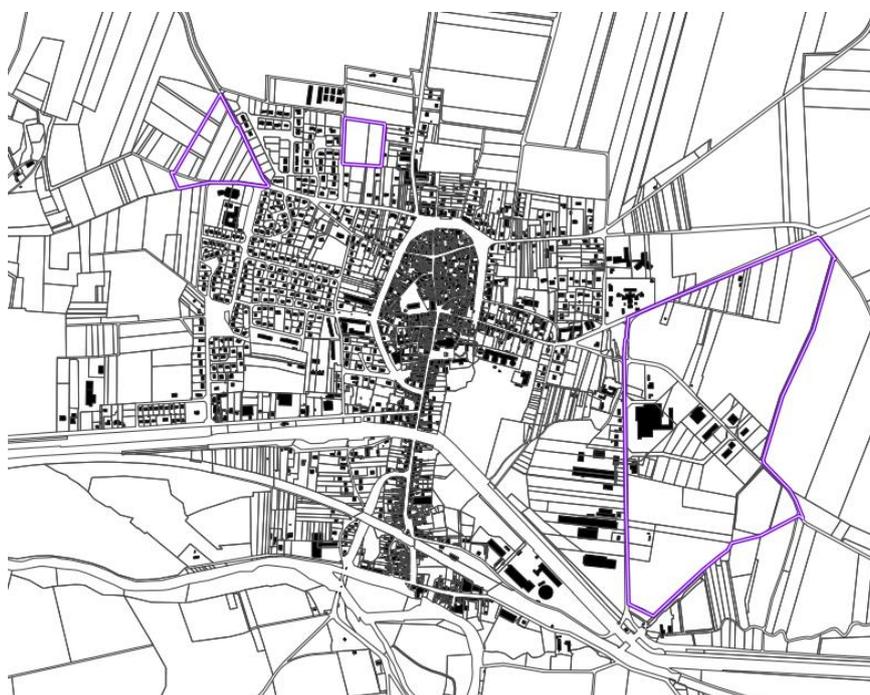
• Identification d'éléments de patrimoine bâti à conserver et à préserver

Les prescriptions patrimoniales visent à identifier, protéger et valoriser des éléments de petit patrimoine (lavoirs), d'architecture remarquable (éléments issus de l'inventaire général de la DRAC, croisé avec le retour de la commune). Chaque élément est signalé par une étoile rouge dans le règlement graphique. Les éléments identifiés sont les suivants :

- Le lavoir de la place du marché ;
- Le théâtre perché à l'étage de la mairie ;
- La maison dite « La Chalet » ;
- Le lavoir circulaire de Bligny-en-Othe.

L'Eglise Saint-Loup et le lavoir de la Poterne, déjà identifiés à l'inventaire des monuments historiques, ne sont pas identifiés.

9.5.5. Les Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager





Les PLU doivent comporter des "Orientations d'Aménagement et de Programmation" qui peuvent porter notamment sur l'aménagement et le développement de la Commune. Orientations qui, en cohérence avec le PADD, prévoient des actions et opérations à mettre en œuvre, ainsi que des principes d'aménagement à respecter,

Ces Orientations d'Aménagement, dont le cadre et le contenu ne sont pas définis par les textes (au contraire du règlement d'urbanisme dont le contenu - dispositions du règlement et définitions des zones - est fixé par les textes réglementaires) peuvent donc avoir un champ d'application assez vaste et une présentation formelle, variée.

Cette forme plus "souple" qu'un règlement d'urbanisme "classique" permet de définir plus ou moins précisément des principes et directives d'aménagement qui doivent s'apprécier en terme de compatibilité plus que de conformité, sauf si les dispositions prévues sont suffisamment précises (par exemple, distance formelle ou largeur minimale d'une voie).

Dans le cas de BRIENON sur Armançon, les "Orientations d'Aménagement" portent sur les sites prévus pour être urbanisés par le PADD et donc, en premier lieu, les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (AUh) et à vocation d'activité (Aux). Mais pas exclusivement, car il s'agit d'organiser la structure urbaine de demain en prévoyant, notamment, la trame viaire.

Il s'agit en effet, au travers de l'organisation de cette trame viaire, qui doit irriguer ces quartiers futurs, de trouver une cohérence d'aménagement pour l'ensemble du site, indépendamment des phasages de mise en œuvre de l'actuel document d'urbanisme ou de celui qui sera révisé ultérieurement.

En ce sens, les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" dépassent le cadre strict des zones définies par le PLU, puisqu'il s'agit d'anticiper le long terme en matière d'infrastructures.

Il en va de même, pour le second volet traité par ces orientations : la transition paysagère. Ici aussi, on raisonne en termes de globalité, pour qu'il n'y ait pas de rupture, dans les différentes phases de réalisation.

Ces principes s'appliquent pour les sites de développement, à des degrés divers :

- Pour le site d'activités (zone AUx et ses prolongements), le schéma sera relativement simple, sous l'angle de la trame viaire de desserte interne et de liaison avec les voiries existantes et la future déviation.

Mais, il est aussi complété par des prescriptions portant sur l'aménagement des abords de la RD 943 afin de conserver une unité sur l'ensemble du linéaire.

- Pour les sites à vocation d'habitat, les schémas sont plus élaborés puisque :
 - il hiérarchise les voies et espaces publics,
 - prévoit un réseau de liaisons douces,
 - comporte des sites identifiés où, en liaison avec le règlement, la nature du tissu urbain peut se différencier en termes de densité,
 - et intègre le traitement de la frange urbaine, en transition avec le grand paysage.

Les trois secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (1AUhb ; 1AUha ; 1AUX et 2AUX) sont tous trois identifiés dans le règlement graphique au moyen d'un encadré de couleur violette.

Nous commenterons ci-après les dispositions des Orientations d'Aménagement en complément de la légende qui accompagne les documents graphiques.

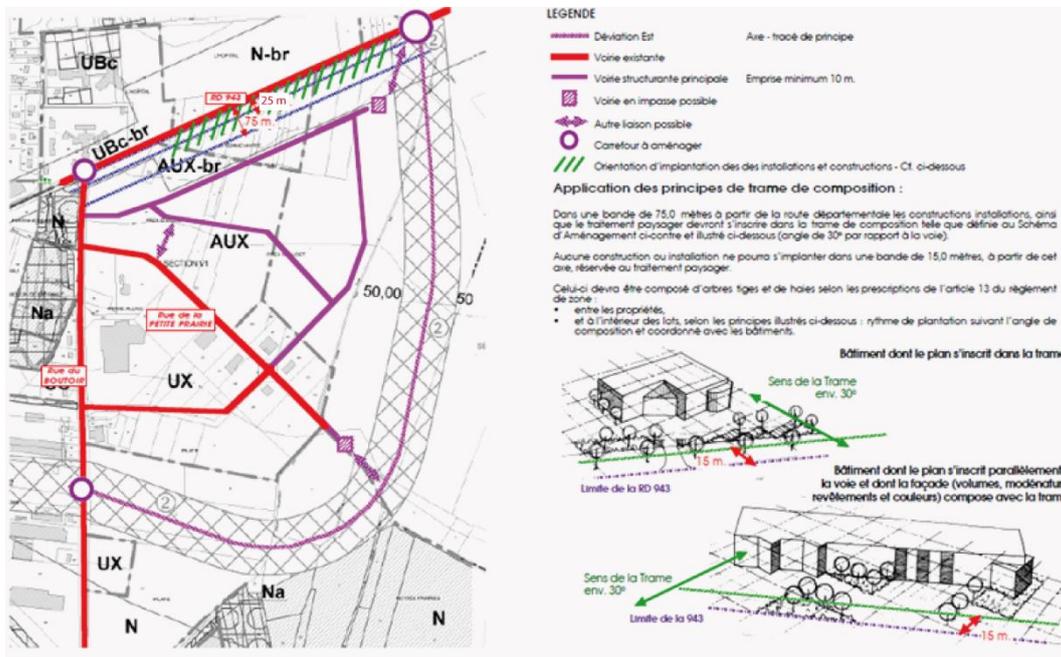


• **Les orientations de la zone AU x et de ses abords**

Comme nous l'avons présenté, ces orientations, relativement simples, portent sur deux points :

- le tracé des voies structurantes,
- l'aménagement aux abords de la RD 943.

Les principes pour le site d'activités



Compris, pour sa plus grande part, à l'intérieur d'un périmètre défini par la future déviation, la zone d'activité future inscrite pour partie en zone AU x (et pour une autre partie, temporairement en zone "" ou "N") doit être desservie par un réseau viaire interne s'appuyant sur celui déjà amorcé et indépendant de la RD 943. D'ailleurs, le règlement de la zone AU x interdit tout accès direct sur cette voie.

L'objectif est :

- d'anticiper la structure viaire interne,
- de prévoir les liaisons avec les voies existantes et futures et notamment la future déviation,
- de requalifier l'entrée de ville (RD 943).

Pour cela, le schéma prévoit :

- un tracé indicatif des voies à créer,
- les liaisons (carrefour) à privilégier et les cas où les voies en impasse peuvent être admises, si impossibilité (temporaire ou définitive) de raccordement avec la déviation,
- l'organisation du paysage urbain et du traitement des abords le long de la RD 943 actuelle.

Pour le tracé des voies, si celui-ci est indicatif, il est bien évident que les liaisons avec les voiries actuelles sont impératives.

Pour les liaisons avec les voiries de transit (RD et déviation), on retiendra en priorité trois carrefours avec les voies principales :

- entrée Est, jonction déviation RD 943 actuelle,
- liaison RD 943 et rue du Boutoir,
- accès Sud de la rue du Boutoir par la déviation

Ceci n'exclut pas d'autres jonctions possibles. Ainsi la desserte de la zone peut être également envisagée (éventuellement à terme) par :

- un accès direct à partir du carrefour d'entrée Est qui viendrait se raccorder au bouclage de la voie structurante,
- un autre accès, vers la rue de la "Petite Prairie".

Dans ces cas, une voie en impasse peut être envisagée transitoirement dans l'attente d'un raccordement qui serait nécessaire à la desserte de la zone, et économiquement réalisable.



Pour les abords de la route départementale actuelle, l'orientation d'aménagement pose le principe d'une mise en perspective des constructions et installations suivant une trame oblique (environ 30°) en liaison avec les prescriptions du règlement d'urbanisme.

Dans une bande de 75 mètres à partir de l'axe de la voie, les constructions et installations devront s'inscrire dans une trame orthogonale de composition urbaine et paysagère qui doit respecter cet angle. Les constructions (orientation des bâtiments) et installations (aire de stationnement, dépôt, ...) ainsi que les plantations devront s'inscrire dans celle-ci.

Suivant la nature et l'importance des bâtiments, des adaptations sont possibles à condition de conserver visuellement le rythme de la trame (volume, modénature, couleur des façades, ...).

En outre, dans une bande de 25 mètres à partir de l'axe, l'espace privé ne pourra faire l'objet que d'un traitement paysager suivant le rythme de la trame. Aucune construction ou installation (dépôt, aire de stationnement, ...) n'y est admise : pour dégager un champ visuel végétal.

Enfin, on soulignera que si l'angle de 30° est fixé par les Orientations, celui-ci n'est pas totalement impératif (au degré près) suivant le principe de compatibilité.

Il peut également être adapté aux abords d'une intersection suivant la géométrie du carrefour.

- **Les orientations de la zone AU h et de ses abords**

Les zones à vocation d'habitat sont constituées d'espaces à urbaniser à court et moyen termes et présentent donc un phasage.

Dans le cas des zones à vocation d'habitat, les Orientations d'Aménagement sont plus élaborées, car les enjeux sont différents. Il s'agit en effet d'un ensemble de secteurs regroupés au Nord-Ouest du Bourg, en interaction avec un tissu urbain existant, dont certains ne seront urbanisables qu'à plus long terme, au-delà de l'application de l'actuel PLU dans son économie actuelle.

Dans l'esprit et les principes posés par le PADD, il s'agit prioritairement d'organiser la cohérence fonctionnelle de cet ensemble appelé à se réaliser par opérations successives, probablement indépendantes.

En second lieu, l'objectif est de favoriser la mixité, en cohérence avec les dispositions du règlement, afin de ne pas produire à terme un tissu urbain trop homogène (lotissements de maisons individuelles).

Enfin, il s'agit d'intégrer au projet espaces verts et liaisons vertes.

C'est pourquoi les Orientations prévoient trois types de prescriptions :

- celles relatives aux voiries et cheminements,
- celles portant sur les espaces verts en liaison également avec ces cheminements,
- et celles favorisant densité et mixité en prolongement des dispositions du règlement d'urbanisme.

En matière de voiries comme de cheminements, il s'agit de poser le principe d'un schéma structurant qui vient desservir l'ensemble des sites potentiels en organisant un système de liaisons indépendant du réseau viaire actuel et qui vient se raccorder à celui-ci en trois points :

- RD 84 et Nord du centre-ville,
- RD 140, nord-ouest du Bourg et collège,
- Rue du Bois Guerin et au-delà RD 943 vers Migennes

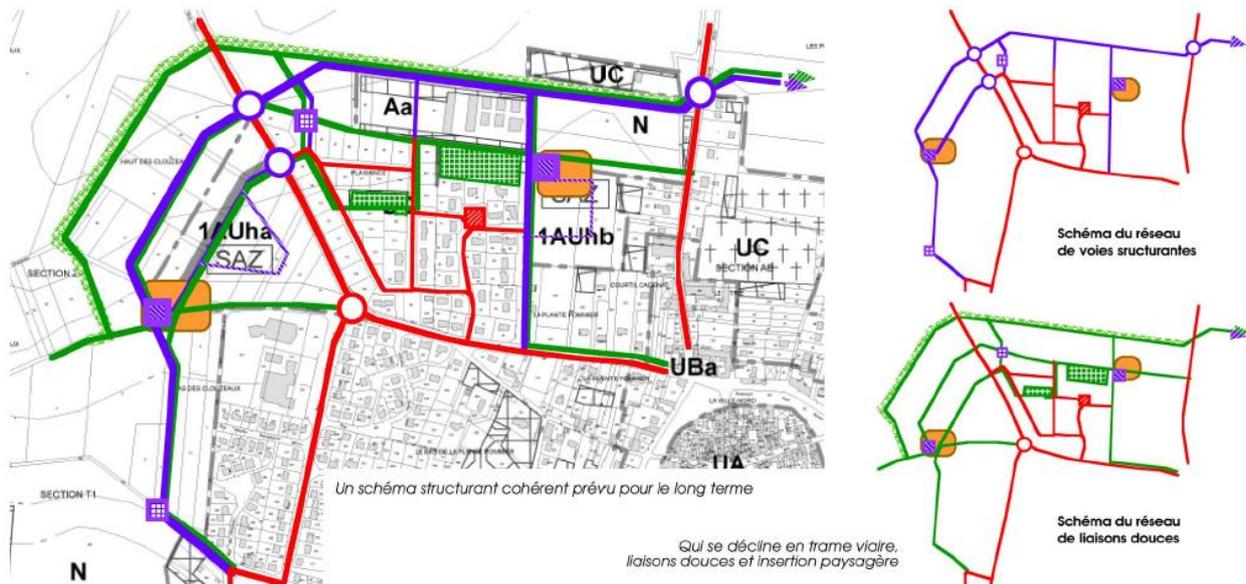
Ainsi, en n'importe quel point des nouveaux quartiers, on pourra à terme rejoindre le centre-ville et les principaux accès de transit, sans emprunter le maillage ancien qui serait insuffisant.

Le même principe s'applique aux liaisons douces qui, avec un tracé parfois totalement indépendant des grands axes, assure un maillage vers le centre-ville, les équipements et aussi la périphérie urbaine (sites naturels, espaces verts, ...). Ces liaisons rejoignent des espaces verts existants qui sont par ailleurs protégés et les sites "stratégiques" qui constituent le dernier volet des Orientations.

En complément des dispositions du règlement qui offrent la possibilité d'une surdensité pour les logements groupés, les commerces, ... Le schéma prévoit quatre espaces publics de liaison dont deux sont associés aux pôles de densité. Il s'agit ici d'anticiper la diversité urbaine sur des sites positionnés en interaction entre les différents secteurs et sur les axes structurants.



Les principes pour le site à vocation d'habitat



Si les tracés sont, bien entendu, indicatifs, ils sont cependant soumis aux prescriptions du règlement qui fait référence aux Orientations d'Aménagement et aux dispositions graphiques du plan de définition des zones.

En terme quantitatif, la largeur des voies et les emprises des espaces publics sont donc fixées dans le schéma en application du règlement. Elles sont donc impératives. De même, les prescriptions relatives aux plantations (non indiquées dans le schéma) sont fixées selon la nature des voies.

Un secteur de plus forte densité au Nord-ouest du secteur 1AUhb est prévu afin de ménager la possibilité d'aménager de nouveaux espaces publics de proximité, ce qui constitue un atout pour un nouveau quartier. La présence d'un espace naturel à proximité d'un espace plus dense permet une meilleure qualité de vie pour les futurs habitants. Ceux-ci pourront profiter directement des atouts de cet espace.

Ainsi l'ensemble règlement et Orientations d'Aménagement doit permettre la mise en œuvre de différentes opérations d'aménagement compatibles entre elles et s'inscrivant dans une programmation cohérente de l'organisation spatiale des nouveaux quartiers.

C'est dans ces orientations et principe que devront s'inscrire l'aménagement des deux zones 1AUh, qui se prolongeront ultérieurement lors de l'évolution du PLU (révision partielle par exemple). Mais, ces zones devront s'inscrire dans le schéma global et son équilibre spatial.

9.6. DU POS AU PLU : MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Comme il a été indiqué en introduction du présent rapport, la commune est dotée d'un document d'urbanisme communal depuis 1975. Le POS élaboré à cette époque correspondait aux textes et à la doctrine qui présidaient à la mise en œuvre d'un document d'urbanisme et aux besoins évalués à une période donnée.

Aujourd'hui, soit 40 ans après, c'est dans un autre contexte qu'est révisé ce document d'urbanisme :

- la situation locale économique et démographique a largement évolué,
- le contexte juridique qui encadre les PLU accorde une plus large place au projet urbain, à la protection de l'environnement et à l'économie du territoire.

Comme nous l'avons examiné, le présent PLU s'appuie sur une situation locale, des atouts et des handicaps, mais aussi des acquis et une forte volonté traduite dans le PADD.

Au regard des objectifs de développement clairement affirmés dans ce document d'orientation, la traduction de ce projet en PLU a nécessité des arbitrages et des évolutions par rapport au POS ancien, sur :

- Les grands équilibres du territoire et notamment la répartition des zones protégées au titre de la richesse agronomique des sols et celle au titre de la qualité des sites et paysages, de la préservation de l'environnement et des continuités écologiques.



- La définition des zones déjà urbanisées (zones dites urbaines) et leur distinction suivant leur fonction, les densités et les prescriptions relatives à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine, notamment pour le vieux Bourg et aux abords des monuments classés.
- La localisation et l'emprise des zones à urbaniser, ainsi que les dispositions nécessaires pour mettre en œuvre un aménagement cohérent de l'espace qui allie possibilités de développement, fonctionnalité et organisation urbaine, valorisation et économie de l'espace.
- La prise en compte des grands équipements, les grands équilibres du territoire : répartition des zones protégées et nouvelles, prise en compte de l'environnement.

Sans entrer dans les détails des prescriptions réglementaires (car c'est un règlement complètement remanié, en application notamment des textes des lois SRU, GRENELLE 2 et ALUR qui est proposé aujourd'hui), c'est une philosophie différente qui motive l'économie générale de ce document.

Celle-ci peut se résumer d'une part, en une meilleure prise de compte de l'espace naturel sensible et du patrimoine et d'autre part, en une affirmation renforcée du projet urbain avec une approche plus qualitative.

Même si on ne relèvera pas de changements fondamentaux dans l'organisation générale du territoire et son évolution programmée - la géographie étant immuable - on notera des évolutions non négligeables pour répondre à ces objectifs.

Il s'agit :

- De l'extension de la notion de sites à protéger et par là même de l'emprise de la zone dite "N" par rapport à l'ancienne zone "ND".

Un des grands bouleversements que va apporter le PLU se situe dans une autre approche de l'espace naturel et des moyens de sa protection.

A la définition de zones protégées du POS réduites en emprise et où les exceptions sont nombreuses, vient se substituer une approche plus large qui englobe les espaces boisés, les zones inondables et humides, les continuités naturelles et écologiques et aussi le grand paysage comme éléments de patrimoine commun.

C'est ce qui va motiver l'extension de l'emprise de la zone protégée (N) au détriment de la zone agricole (A) trop souvent généralisée dans les anciens POS.

Celle-ci va concerner :

- En premier lieu, de la vallée de l'Armançon qui est, par ailleurs, inondable avec ses alternances de prairies, d'espaces boisés, de bords de rivière ou compris dans ses méandres.

Constituant une unité homogène par nature (milieux humides ou submersibles), peu habités historiquement, la vallée dans son ensemble constitue un milieu plus riche et fragile que les plateaux agricoles et à ce titre, ne peut être assimilée à ceux-ci. C'est pourquoi le PLU prévoit l'extension de la protection stricte sur toute la vallée.

Les seules exceptions - toutefois limitées - ne concernent que des sites déjà occupés (fermes, maison rurale, ancien moulin, ...- déjà incluses dans le régime général d'exception de l'ancien règlement du POS), en excluant cependant l'habitat sauvage ou précaire (petites constructions de loisirs de bord de rivière).

Pour ces exceptions, le PLU identifie chaque site et en limite le développement, conformément aux dispositions législatives et réglementaires actuelles.

- En second lieu, des vallées adjacentes à l'Armançon qui constituent, avec leurs milieux boisés, des continuités vertes et écologiquement plus riches et variées.

Ici aussi, ponctuellement des utilisations du sol antérieures justifient des exceptions restreintes à la protection stricte. Il s'agit de ne pas tout figer au motif de la protection des sites, mais au contraire de s'appuyer sur la qualité environnementale pour une valorisation de l'espace et du patrimoine existant.

Cette protection est par ailleurs complétée par celle des espaces boisés. Avec cependant dans le PLU une modulation du régime de protection (entre "Espaces Boisés Classés" et "Eléments Identifiés du Paysage"- que ne pouvaient mettre en œuvre les POS). Régime de protection modulé qui évite là aussi de trop figer la situation.

- Enfin, le grand paysage et en particulier celui caractéristique du versant Nord de la vallée de l'Armançon qui prolonge le relief du Pays d'Othe.

Il s'agit ici, non plus de milieux riches et sensibles, mais de grand paysage et du relief qui domine la vallée, offrant des grandes perspectives.

Ce qui a pour conséquence d'étendre la zone naturelle protégée sur des espaces de grande culture, mais qui préserve ces grands paysages contre des implantations de bâtiments de production qui porteraient atteinte à la qualité des sites.



Sur ce point, le PLU est bien plus "protecteur" que le POS et s'inscrit dans un espace qui visuellement va bien au-delà du territoire de la Commune.

- De la redéfinition et la répartition des zones urbaines et à urbaniser dans leur nature et leur périmètre, afin de mieux identifier et hiérarchiser les zones en fonction de leur contenu, de leur devenir, des contraintes naturelles et du projet d'aménagement et de développement de la Commune.

En liaison avec la redéfinition des sites à protéger et le réexamen des zones urbaines et à urbaniser, le PLU conduit à une meilleure prise en compte de chaque élément constitutif du territoire communal.

Ainsi sont plus précisément identifiées et donc encadrées par les dispositions de règlement :

- **Les zones urbaines**, en différenciant notamment :
 - le cœur ancien et son patrimoine architectural et urbain,
 - les faubourgs qui s'étendent autour de ce dernier et le long des axes principaux, dont le patrimoine est assez semblable
 - la zone mixte - identifiée en UD par le PLU - où le développement des activités économiques (surtout commerciales) tend à faire évoluer la nature du tissu.

Pour chacun de ces sites, les dispositions du règlement sont mieux adaptées à la réalité du terrain et aux évolutions contemporaines.

- **Les zones à urbaniser**, sont à la fois, plus réduites que celles du POS antérieur, mais mieux programmées : échancier à court, moyen et long terme, réseau des voies structurantes, pôle de densité, Après avoir réexaminé, sans a priori, les tendances de développement et les potentialités existantes, le PLU s'inscrit dans la logique du précédent document d'urbanisme.

Les deux types de zones "à urbaniser" et leur localisation sont conservés. Mais le PLU s'attache à la fois à préciser les dispositions d'urbanisme et à les adapter au contexte actuel, tant sur le terrain que par rapport aux principes qui régissent aujourd'hui les Plans Locaux d'Urbanisme.

Pour les sites à vocation d'habitat, outre la réactualisation des périmètres inclus par l'évolution constatée du tissu (réalisation effective de lotissements sur une partie des zones NA), le PLU s'attache à redéfinir l'emprise des zones à urbaniser pour répondre à l'objectif d'économie du territoire, renforcée par la loi ALUR.

Il s'est agi de ramener ces zones à l'emprise nécessaire à la réponse aux besoins estimés et de les hiérarchiser. Ainsi, leur emprise a été réduite et la distinction faite entre l'urbanisation prévue à court et moyen terme et celle à plus long terme.

Par ailleurs, le PLU apporte un complément (que ne pouvait apporter le POS) en précisant les "Orientations d'Aménagement" qui président à l'organisation urbaine de ces espaces affectés à une urbanisation nouvelle.

En matière de zones d'activités, si la zone AUx se substitue à la zone UE, l'orientation reste globalement la même. Les seules adaptations résultent du nouveau tracé de la déviation et des réserves foncières qui ont été constituées par la ville de BRIENON.

Toutes ces dispositions ont pour objectif de mieux rationaliser l'utilisation de l'espace disponible et donc de conduire à terme à une économie de l'espace et à une cohérence urbaine renforcée.

- La **zone agricole** et plus particulièrement les sites d'implantation de constructions à usage agricole dont les possibilités d'évolution et de changement d'affectation sont clairement exprimées dans le règlement.
- La **zone naturelle** qui fait l'objet à la fois :
 - d'une identification plus large incluant tous les sites sensibles ou représentant un intérêt écologique ou paysager,
 - de régime d'exception, à la protection stricte, adapté à chacune des utilisations du sol présente ou prévisible.

Ainsi, le PLU, en s'appuyant notamment sur les "outils" législatifs et réglementaires actuels (non existants dans les anciens POS) apporte un renouveau en terme de contenu tout en prolongeant les orientations d'origine du POS.

- D'un développement des **dispositions qualitatives** du règlement d'urbanisme, notamment par l'adjonction en complément des articles du règlement d'un titre V qui complète ceux-ci et les illustre.

En particulier pour les articles 11 et 13, les fiches contenues dans ce titre apportent une réponse plus adaptée pour des prescriptions qui peuvent être de nature plus subjectives. Ce faisant, le PLU n'est pas seulement un "cadre juridique", mais aussi une charte de qualité du bâti et de ses abords. Plus pédagogique, il peut ainsi être mieux compris et accepté.

- La prise en compte du **nouveau tracé de la déviation** de la RD 943

Après avoir examiné différentes hypothèses de tracés envisageables pour la déviation de la RD 943, en coordination avec les études réalisées par les services du Conseil Général, le PLU a inscrit un tracé certes différent (plus ample) mais qui est dans la même logique que celui retenu par l'ancien POS.



Reprise du Plan local d'urbanisme de Briennon-sur-Armançon

Objet : 1. Rapport de Présentation – B. Justifications

Il faut toutefois noter que ce projet est en cours de redéfinition par la commune et le Conseil Général. Réalisé en plusieurs tranches, le projet de voie de contournement à l'étude se traduira par une consommation foncière réduite par rapport au projet initial.