

## AVANT-PROPOS

### Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

Le P.L.U. a une fonction d'outil réglementaire et de gestion de l'espace. Il définit de façon précise le droit des sols : il fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes d'urbanisme, il délimite les différentes zones et définit les règles d'implantation.

Mais l'objectif du P.L.U. est également de permettre aux communes de se doter d'une politique locale d'aménagement, qui s'exprime notamment à travers un projet d'aménagement communal en matière d'urbanisme, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.

Ce projet se concrétise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui constitue la pièce n°2 du P.L.U.

Le P.L.U. donne donc un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement que souhaite engager la commune. Il doit toutefois respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Au nombre de trois, ces principes sont opposables à tous les documents de planification urbaine :

*- Principe d'équilibre :*

Assurer l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs de développement durable.

*- Principe de diversité :*

Assurer la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat.

*- Principe de respect de l'environnement :*

Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la prévention des risques naturels.

### Comment consulter le P.L.U. ?

Le P.L.U. se consulte en trois phases :

- déterminer, sur le **document graphique**, la zone dans laquelle se situe le terrain concerné,
- rechercher dans le **règlement écrit**, et éventuellement dans les **orientations d'aménagement**, les caractéristiques se rapportant à la zone et à ses conditions d'aménagement et d'équipement, notamment pour les zones dites « AU »,
- consulter les pièces annexes (plan des servitudes, annexes sanitaires ...) ainsi que le rapport de présentation et le P.A.D.D., apportant des éléments complémentaires à la recherche.

### Contenu du P.L.U.

Le contenu du PLU est conforme aux articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU se compose donc :

- Du présent **rapport de présentation** (articles L. 123-1-2 et R. 123-2 du Code de l'Urbanisme) qui expose le contexte communal, évalue les besoins en matière d'aménagement et d'urbanisme, explique le projet d'aménagement, justifie l'ensemble du document d'urbanisme et évalue ses incidences sur l'environnement.

- D'un **projet d'aménagement et de développement durables ou P.A.D.D.** (articles L. 123-1-3 et article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document, obligatoire mais non opposable aux tiers, constitue la pièce centrale du P.L.U.

- Des **orientations d'aménagement et de programmation ou O.A.P.** qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement de la commune.  
Elles sont opposables en termes de compatibilité.

- D'un **règlement** qui délimite les différentes zones et détermine pour chaque zone la nature et les conditions de l'occupation du sol.

Il contient donc le *règlement écrit* et les *documents graphiques*, supports notamment :

- . du zonage,
- . des espaces boisés classés,
- . des emplacements réservés.

- Des **annexes**, qui, dans le cas de Chilly-le-Vignoble, se composent notamment :

- . des servitudes d'utilité publique et les bois et forêts soumis au régime forestier,
- . des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, et du zonage d'assainissement.

### **Contenu du rapport de présentation.**

Le présent **rapport de présentation** a pour objectif d'exposer la démarche qui a prévalu à la définition du projet d'aménagement et de développement communal, et de justifier les dispositions réglementaires retenues, au regard des caractéristiques du territoire communal, et des objectifs d'urbanisme poursuivis.

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, il :

- « 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; expose les motifs de la délimitation des zones et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des zones des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.  
Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- 4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »
- 5 Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. »

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Préalablement à l'élaboration du document d'urbanisme, des études préliminaires (études des milieux physique, naturel et urbain, des paysages, du contexte économique et démographique, des équipements communaux) ont été réalisées.

Pour chacun de ces thèmes, un diagnostic a été établi ; les contraintes et atouts environnementaux mis en évidence ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. afin de préserver et/ou de mettre en valeur les caractéristiques du territoire communal. Le premier chapitre du présent rapport de présentation reprend ces analyses préliminaires. Elles ont en effet fourni les éléments de base nécessaires au cadrage du P.L.U., aidant à conforter les choix des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme. C'est, en effet, à partir du diagnostic réalisé qu'a pu être défini le projet de village de Chilly-le-Vignoble, traduit dans le P.A.D.D. Enfin, le dernier chapitre expose la manière dont le P.L.U. tient compte de l'environnement.

Le rapport de présentation se compose donc de trois parties essentielles :

- L'**analyse et le diagnostic de l'état initial** de la commune de Chilly-le-Vignoble à travers de grandes thématiques (démographie, économie, parc de logement, réseaux et équipements communaux, environnement physique, naturel, urbain et paysager...) constituent la première partie.  
Le diagnostic, associé aux objectifs d'aménagement du territoire communal envisagés par la municipalité, a permis d'envisager les perspectives d'évolution du village et d'aménagement du territoire (traduites dans le P.A.D.D.).
- La deuxième partie **explique les choix retenus** dans l'élaboration du document d'urbanisme, notamment au regard des grands principes définis par les lois « Solidarité et Renouveau Urbains » (loi SRU) et « Urbanisme et Habitat », et des règles supracommunales.
- La dernière partie évalue la **prise en compte de l'environnement** dans le P.L.U. et les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement. notamment par rapport au éventuel site Natura 2000. Elle comprend également les indicateurs permettant de répondre à l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme.

### ***Historique du document d'urbanisme sur la commune et Déroulement de la procédure d'élaboration du PLU :***

La commune de Chilly-le-Vignoble dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) ancien (approuvé en 1989 et révisé en 2000).

La commune est confrontée à une demande foncière ainsi qu'à l'évolution de la réglementation en vigueur, les communes ne pouvant plus faire évoluer leur POS par l'intermédiaire d'une révision simplifiée du document depuis le 31 décembre 2009.

Par la même occasion Chilly-le-Vignoble a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme vers l'outil plus complet qu'est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) issu de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Elle désire par ailleurs prendre en compte notamment dans son nouveau document le périmètre modifié des Monuments Historiques, le futur contournement ouest lédonien ou encore mettre en concordance son document avec le SCOT.

C'est par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2009, que la municipalité de Chilly-le-Vignoble a décidé de prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU.

Consciente des enjeux présents sur l'ouest lédonien, la commune de Chilly-le-Vignoble s'est lancée dans une démarche commune de réflexion avec les communes de Courlans, Courlaoux, Condamine et Frébuans qui élaborent ou révisent également leur PLU.

Il s'agit pour ces cinq communes d'appréhender les enjeux environnementaux, enjeux économiques (grand parc d'activités sur Courlans / Courlaoux), enjeux en termes de développement de l'habitat ou encore enjeux de mobilité du territoire ouest lédonien (A39, RD678...).

Cette démarche répond parfaitement à la logique de cohérence territoriale avancée dans le SCOT du Pays lédonien.

La délibération du 5 novembre 2009 liste également les modalités de la concertation qui ont été respectées tout au long de l'élaboration du nouveau PLU.

Cette concertation s'est traduite par :

- Information dans le bulletin municipal ;
- Mise à disposition d'un dossier de concertation et affichage des plans en mairie ;
- Mise à disposition d'un registre d'expression en mairie ;
- Affichage sur panneaux communaux ;
- Réunions publiques d'information.

L'avancement de l'élaboration du PLU a donné lieu à différents affichages en mairie, notamment un affichage des différentes délibérations se rapportant à la procédure d'élaboration du PLU (prescription, débat du PADD).

Un dossier de concertation a été mis à disposition du public en mairie de Chilly-le-Vignoble muni d'un registre où les habitants ont pu apporter leurs observations.

Des plans ainsi que les pièces écrites du PLU ont été mis à disposition de la population en mairie.

Les réunions publiques ont été annoncées sur les panneaux municipaux et par un courrier adressé à chaque habitant.

Durant les 2 réunions publiques (tenues le 16 mars 2012 et le 8 mars 2013) et au travers des courriers ou mails reçus, le public a interrogé sur les points suivants :

- développement du village et possibilités individuelles de construire,
- fonctionnement et circulation dans le village,
- adaptation des constructions et aménagements dans les constructions existantes au niveau des écarts ou des maisons isolées dans les espaces agricoles ou naturels

Les réunions se sont déroulées dans la salle des fêtes à côté de la mairie, suite à information dans les boîtes aux lettres et dans la presse. Elles ont mobilisé entre 25 et 35 personnes à chaque réunion.

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'a été relevée, le bilan de la concertation a donc été jugé favorable.

Le bilan de la concertation est annexé à la délibération d'arrêt du PLU.

Le dossier a été mis à l'enquête publique du 16 décembre 2013 au 16 janvier 2014. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec la réserve de reclasser la zone 2AU en zone de 0,43 ha située à l'ouest de la route de Courlans et la prise en compte des demandes des services dans le domaine réglementaire. A noter : l'enquête publique a également été menée sur la modification du périmètre des monuments historiques autour des demeures Lebrun et De Honnaville. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans recommandations. Le dossier a ainsi évolué sur les points suivants (qui sont repris dans les pièces du dossier de PLU approuvé) :

. **Suppression de la zone 2AU** (parcelle 50) avec un reclassement en zone A permettant de lever la réserve du commissaire enquêteur et suivant l'avis de la Chambre d'Agriculture. Cette modification permet également de répondre aux avis de l'Etat et du SMSCOT (arrivés hors délais) afin d'être compatible avec les surfaces des zones d'extension destinées à l'habitat définies par le SCOT.

. **Adaptation des secteurs indicés "a"** au périmètre modifié des monuments historiques (les secteurs situés sous le contournement seront ainsi indicés "a" ainsi que les parcelles 42, 33, 31 en partie et 117) afin d'être en cohérence avec le périmètre soumis à enquête publique.

. **Adaptation de la zone 1AUX** au périmètre de la ZAD. La ZAC n'a pas encore été créée.

. **Inscription d'éléments remarquables du paysage** dans certains **secteurs Uj** (secteurs boisés) afin de répondre à la demande de la DREAL. Ces éléments de paysage correspondent à des plantations ou boisements qui contribuent à la qualité paysagère du village.

. **Inscription de l'emplacement réservé n°13** sur le plan au 1/5000 ème (oubli de report sur ce plan).

. **Inscription des parcelles réservées par l'emplacement réservé n°8 en secteur Ne et non A** comme demandé par la DDT afin de permettre le projet communal et de ne pas être en contradiction avec l'objectif de protection de la zone agricole.

. **Adaptation des dessertes routières de l'OAP**, des zones 1AU et 2AU, en fonction des propositions apportées lors de l'enquête publique. La zone 1AU2 sera à urbaniser après le dépôt d'un permis d'aménager sur la zone 1AU1, comme demandé par la DDT, pour concourir à la modération de la consommation d'espace.

. **La rédaction (page 1) des Schémas des OAP** a été reprise afin d'indiquer que les principes à respecter sont indiqués dans le texte et que le Schéma correspond à une

illustration de ces principes opposables. Le schéma pouvant évoluer en fonction de données locales (topographie, implantation exacte des réseaux,...).

- . **Le plan des servitudes** a été adapté suite à l'approbation du périmètre de protection modifié des monuments historiques,
- . **La liste des servitudes** a été adaptée suite à la demande de RTE,
- . **Le plan de la ZAD** a été reporté en remplacement de la pièce plan de la ZAC,
- . **Le plan du DPU** modifié a été également joint au dossier de PLU

Concernant le règlement, différentes modifications permettent de répondre à l'avis du commissaire enquêteur et de répondre à l'avis de la DDT, notons :

- . les prescriptions concernant la protection des zones humides indiquées dans le titre I ont été reprises dans les zones concernées du titre II.
- . les demandes de précisions ou d'adaptation aux nouveaux textes de loi des définitions dans le lexique ont été reprises (lotissement, affouillements, artisanat),
- . l'article U2 pour les secteurs Uj et Uja, a été complété en autorisant les constructions nécessaires aux services publics sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur,
- . Les secteurs Ne et Npa n'autoriseront pas les constructions liées et nécessaires à l'exploitation des forêts comme demandé par l'UTAP,
- . L'article A2 a été adapté aux prescriptions nouvelles en vigueur quant aux possibilités d'implantation du logement (50 m au lieu de 100 m du bâti agricole, suppression du changement de destination des bâtiments identifiés, suppression de l'aménagement des constructions non agricoles existantes, interdiction de construire dans le secteur Aa)
- . **Le rapport de présentation** a été adapté au niveau des demandes de la DDT (carte des risques pour la légende liée au SPSE, mise en adéquation des prévisions démographiques entre les différentes pièces dans le dossier, complément dans le domaine de la gestion de l'eau (ressource en eau) et dispositif d'assainissement, complément sur les zones 1AU1 « Au Poirier » et 1AU2 en lien avec les sondages « zones humides », complément sur les corridors écologiques, complément concernant la zone 1AUx avec des schémas d'études en cours pour élaborer la ZAC).

