

**Anne-Marie François**  
**Commissaire-Enquêteur**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A**

**LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLU**

**DE LA COMMUNE DE BRAZEY - EN - PLAINE (Côte d'Or)**

**Ordonnance n° E15000034/21 de M. le Président du T.A. de DIJON**

**ARRETE MUNICIPAL n° 2014/0043 du 10/03/2015**

## SOMMAIRE

### **1ère Partie - RAPPORT**

- Objets de l'enquête publique (P. 3)
- Organisation et déroulement de l'enquête (P. 4)
- Analyse du dossier (P. 7 )
- Observations du Public et analyse (P.13 )
- Liste des Annexes indissociables du rapport (P.20 )

### **Deuxième Partie**

Conclusions ( P. 25)

Avis ( P.27)

## 1ère Partie - RAPPORT

### **PREAMBULE - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique qui s'est déroulée du 1er/04/2015 au 4/05/ 2015 inclus à la Mairie de BRAZEY-en-PLAINE, a pour objet: la modification de droit commun n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) 2012.

Elle comporte les points suivants:

1. la modification du Règlement et des Orientations d'Aménagement et de programmation ( O A P) des zones à urbaniser (AU).
2. la modification de l'article 12 du Règlement traitant du stationnement.
3. la modification de l'article 7 du Règlement traitant en zones agricole et naturelle (A et N) de la distance de recul en limite séparative
4. la suppression de l'article U5 en secteur Udu
5. la correction d'erreurs matérielles des fiches paysages.
6. la mise à jour de l'annexe 7, relative au statut de la voie ferrée
7. la mise à jour de références législatives et règlementaires obsolètes

### **1.1. ELEMENTS DE CONTEXTE**

Le PLU de la Commune de BRAZEY-en-PLAINE, a été approuvé le 24/09/2012 ; il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29/04/2013.

Au dernier recensement INSEE publié le 1/01/2013 on compte 2479 habitants soit une diminution de 74 habitants en 5 ans ; cette légère décroissance démographique s'accompagne d'un vieillissement de la population, selon l'analyse comparative des strates d'âges.

Aucune opération d'ensemble objectivée au PLU 2012 n'a été lancée à ce jour.

La Commune est membre de la Communauté de Communes " Rives de Saône" depuis le 1/01/2014.

Elle est sortie de la Communauté de "La Plaine Dijonnaise" et de ce fait, son territoire ne fait plus partie du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Dijonnais.

Son territoire n'est actuellement couvert par aucun SCOT.

Elle est membre du Bassin Versant de la Vouge (SDAGE approuvé le 3/03/2014).

### **1.2. MODIFICATIONS**

Le Conseil Municipal de Brazey-en Plaine a constaté par délibération, du 16/10/2014 que :

- aucune opération d'ensemble ne s'est mise en place depuis 2012
  - l'augmentation de 24 logements seulement depuis 2006 ( moyenne de 3L/an)
  - l'amorce de décroissance et de vieillissement de la population et l'augmentation de la strate des 60/74ans ainsi que la suivante et la décroissance des strates 0/14 - 30/44 ans,
- Selon les informations complémentaires recueillies sur le thème emploi/habitat:

- En 2011, sur les 1008 actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune de Brazey

en Plaine, 260 travaillent à Brazey en Plaine et 700 dans d'autres communes du département de la Côte d'Or.

- En 2006, sur les 1041 actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune de Brazey en Plaine, 282 travaillent à Brazey en Plaine et 717 dans d'autres communes du département de la Côte d'Or

Par la même délibération, le Conseil Municipal a décidé de la modification de droit commun n°1 ayant pour objectifs :

- la facilitation de meilleure adéquation entre la demande et l'offre de logements, se traduisant par :

1. une légère modération de la densité du bâti passant de 26logements/ha à 20.5 logements /ha en moyenne
2. un taux de logement locatif au minima de 15% ( tout type de logement locatif confondu) en zones U, UC, AU - dans les opérations de plus de 30 logements- plutôt que 20% de logement locatif social rendant les opérations tributaires quasi exclusivement de la participation des bailleurs sociaux.

Notons que:

- le taux de 20% de logements aidés est maintenu dans les 6 nouvelles opérations, prévues au PLU 2012

- seuls 3 d'entre elles ont une densité diminuée, les 3 autres conservant une densité de 25 et 30 Logements/ha.

Cette proposition est complétée par :

3. une uniformisation, en matière de stationnement à savoir, 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat créé, en zones urbaines UC ( zone urbaine du centre ancien), U( zone urbaine à vocation principale d'habitat) et AU ( zone à urbaniser à vocation principale d'habitat).

4. la modification de la règle de recul minimal ramenée de 15m à 6m, en zone Agricole (A), afin de permettre la circulation des engins agricoles autour des bâtiments; la règle de recul à 15m est maintenue lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone d'habitat ( U, UC, AU).

Cette modification s'appliquera aussi en Zone Naturelle (N) dont le règlement est identique à celui de la Zone Agricole (A).

5. la prise en compte de la Loi ALUR de mars 2014 ( article L.123.1.5. du Code de l'Urbanisme), avec la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et des superficies minimales des terrains.

Ce dispositif concerne uniquement l'article U5 du secteur Udu ( secteur de la zone U déjà urbanisé mais dont le terrain devait présenter une surface minimale pour une installation

d'assainissement individuelle).

6. la modification de la pièce 7D des annexes, pour prise en compte de la modification du statut de la voie ferrée "Dijon-Saint-Amour" par l'arrêté préfectoral du 25/09/2012, reclassée en catégorie 2 avec une zone de bruit de 250m de part et d'autre.
7. la correction d'erreurs de localisation dans des "Fiches d'Identification du Patrimoine" n°4a et 11 avec création de sous-numérotation et la mise à jour juridique dans les pièces modifiées.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Rappel succinct de la procédure d'enquête publique**

Le commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif dirige l'enquête publique. Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des intérêts contradictoires ainsi que l'échange d'informations entre le public et le commissaire-enquêteur en ce qui concerne notamment la nature du projet et les moyens prévus pour réduire ou supprimer les inconvénients que pourrait présenter le projet soumis à enquête.

En vertu des articles L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Environnement, et en particulier des articles L.123-9 et L.123-10 relatifs la procédure des enquêtes publiques, à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération ;
- transmet le rapport et les conclusions à M. le Maire de Brazey-en Plaine avec copie à M. le Président du Tribunal Administratif.

Ils sont tenus à la disposition du public, en mairie et en sous-préfecture de Beaune, durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées peuvent obtenir communication de ces document, conformément à la réglementation en vigueur.

### **2.2. Désignation du Commissaire Enquêteur**

Après avoir eu les informations nécessaires sur le sujet de l'enquête et son lieu de déroulement par le Tribunal Administratif de Dijon ;

Considérant mon absence d'intérêts directs ou indirects assurant ainsi mon indépendance par rapport au Maître d'Ouvrage, j'ai accepté les fonctions de commissaire-enquêteur pour cette enquête.

Par décision n° E15000034/21 du 5/03/2015 de M. le Pdt du Tribunal Administratif de Dijon.

J'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour la révision du PLU de BRAZEY-en-PLAINE.

### **2.3. Préparation et organisation de l'enquête**

Un premier rendez-vous de travail le 17/03/2015 avec la Municipalité, la responsable

administrative de l'Urbanisme, la représentante du Cabinet DORGAT a permis d'exposer la démarche et ses spécificités.

J'ai fait une visite de la Commune 22/03/2015.

En coordination avec la mairie les dates d'enquête ont été fixées préalablement par téléphone, du Mercredi 1er/04/2015 au Lundi 4/05/2015 inclus, soit 37 jours consécutifs.

Le dossier complet a été adressé à chaque commissaire-enquêteur par les services de la Commune.

#### **2.4. Prescription de l'enquête**

L'Arrêté municipal du 10/03/2015 a prescrit l'enquête publique de modification de droit commun n°1 du PLU de la Commune de BRAZEY-en-PLAINE.

Cet arrêté a fixé comme suit, les permanences en mairie de Brazey-en-Plaine, siège de l'enquête:

- le mercredi 1er/04/2015 de 9h à 12h
- le mardi 14/04/2015 de 14h à 17h
- le samedi 25/04/ 2015 de 9h à 12h
- le lundi 4/05/2015 de 16h à 19h.

Il stipule que le public peut consulter ce dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Brazey-en-Plaine - siège de l'enquête. Elle est ouverte au public les :

- lundi de 10h- 12h et 13h30 - 19h
- mardi au jeudi de 10h- 12h et 13h30- 16h
- vendredi 10h-12h et 13h30-15h  
(sauf jour férié)

Un courrier peut également être adressé à Mme la Commissaire-Enquêteur à la Mairie de Brazey-en Plaine- 1 Rue de Verdun -21102.5. Mesures de publicité

##### **2.5.1. Insertion presse**

Conformément à l'article 7 de l'Arrêté municipal du 10/03/2015, les avis de mise à l'enquête ont été publiés dans les Annonces classées du :

- Journal du Palais n°4437 sous le n° 126786 édition du 16 au 22/03/2015 soit 16 jours avant l'ouverture de l'enquête et 2ème Avis au N° 44.440 édition du 6 au 12/04/2015
- Journal Le Bien Public du 14/03/2015 annonce légale n° 654.845.100 soit 18 jours avant l'ouverture de l'enquête, pour le 1er avis et pour le 2ème avis parution le samedi 4/04/2015.

*Commentaire du C.E: les mesures de publicité respectent la réglementation en vigueur*

**2.5.2. Site internet municipal : conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal précité, la Commune a présenté sur son site internet l'avis d'enquête publique et ses modalités de déroulement à/c du 12/03/2015 et jusqu'au dernier jour de celle-ci.**

Le dossier soumis à enquête était également consultable sur ce site.

### **2.5.3 Affichage de l'enquête**

L'avis d'enquête a été affiché dans les délais légaux à savoir 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête au panneau officiel extérieur de la mairie de Brazey-en-Plaine, et pendant toute la durée de l'enquête sous forme d'affiche réglementaire jaune format A2 en façade de la mairie. Cette information réglementaire a été complétée par celle des 3 panneaux électroniques municipaux.

### **2.6. Ouverture de l'enquête**

- avant l'ouverture de l'enquête, le registre d'enquête a été ouvert et paraphé par le C.E. ainsi que les pièces constitutives du dossier.
- l'enquête a été ouverte le mercredi 1er/04/2015 à 9h en présence de Mme Aubrun, Agent territorial en charge du dossier.
- Le dossier était à la disposition du public en bureau de rez de chaussée, de la mairie où les plans du dossier sont restés affichés durant toute la durée de l'enquête pour le PLU.

### **2.7. Climat de l'enquête**

20 personnes sont venues lors des permanences pour s'informer, 17 pour formuler leurs questions, leurs observations écrites et ou déposer leur courrier. 4 courriers ont été annexés au registre d'enquête.

L'enquête n'a donné lieu à aucun incident et s'est déroulée dans un climat calme.

### **2.8. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre**

En application de l'arrêté précité, il a été procédé à la clôture du registre déposé à la Mairie de Brazey-en-Plaine le Lundi 4/05/2015 après 19h05.

### **2.9. Examen de la procédure d'enquête**

Vu les paragraphes ci-avant et les dispositions prévues par l'arrêté municipal en date du 10/03/2015, portant ouverture d'enquête publique ayant pour objet la modification de droit commun n° 1 du PLU communal de 2012.

Vu:

- les formalités de publicité relatives à l'enquête, assurée par les deux avis publiés réglementairement dans deux journaux locaux,
- l'avis (A2) affiché en mairie,
- l'affichage de l'arrêté,
- l'information sur le site internet communal et les panneaux électroniques municipaux tels que décrits ci-avant,
- le feuillet d'information municipale distribué les 20 et 21/03/2013 par la mairie
- la tenue des permanences du commissaire enquêteur, conformes à l'arrêté municipal
- le recueil des observations attesté par le registre mis à disposition du public,
- les contrôles d'affichage effectués par le commissaire- enquêteur, à chaque permanence

- le certificat d'affichage établi par le Maire de la Commune,
- l'établissement et l'envoi du procès verbal des observations au pétitionnaire,
- le mémoire en réponse établi par le pétitionnaire.

*Commentaire du C.E. : la procédure règlementaire a été respectée ainsi qu'en attestent les pièces du dossier*

### **3. ANALYSE DU DOSSIER**

#### **3.1. CADRE JURIDIQUE**

- Code de l'Urbanisme : Partie Législative. Livre 1er- Titre I, notamment l'article L.110, qui pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine,

Partie législative- Livre 1er- Titre II- Chapitre III- Article L.123.13.1 et L.123-13-2 relatifs à la procédure de modification de droit commun, modifié par la Loi n° 2014-366 du 24/03/2014

Partie Réglementaire- Livre 1er -Titre II - Chapitre III - Articles R.123-1 à R-123-25.

Bien que le territoire communal soit concerné par une zone "Natura 2000- Gîtes et habitats à chauves-souris" - secteur de St Jean de Losne, prise en compte au PLU 2012, la modification de droit commun n'est pas soumise à Evaluation Environnementale selon le Code de l'Urbanisme- Partie Réglementaire- Livre 1er- Titre II- Chapitre 1er- Section V- Articles R.121.14 à R.121-18.

Information et participation des citoyens - Code de l'Environnement-Partie Législative Chapitre III- Titre II- Livre 1er

Notons que la procédure de modification de droit commun (Articles L. 123-13-1 et L. 123-13-2 du Code de l'Urbanisme) précise que le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque c'est le règlement [compris le règlement écrit et les documents graphiques] ou les OAP qui se trouvent modifiés

1° Soit par majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit par diminution de ces possibilités de construire ;

3° Soit par réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

#### **3.1.3. PROCESSUS ET PROCEDURE ADMINISTRATIVE**

Par délibération du 16/10/2014 le Conseil Municipal a prescrit la modification de droit commun n°1 de son PLU approuvé le 24/09/2012 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29/04/2013.

Cette délibération fait suite aux délibérations du Conseil Municipal, avis de la Commission Départementale de Coopération Intercommunale et arrêté préfectoral du 18/12/2012, conduisant à la sortie de la Commune de



Brazey-en-Plaine de la Communauté de Communes sur laquelle s'appliquait le "SCOT du Dijonnais".

Au 1/07/2014 la Commune de Brazey-en-Plaine faisait partie de la Communauté de Communes des "Rives de Saône" non dotée de SCOT

L'Article 2 dudit arrêté stipule également " associer la population à la procédure de modification, dans le cadre de l'enquête publique, conformément au deuxième alinéa de l'article L.123.13.1 - deuxième alinéa- du Code de l'Urbanisme

L'article 4 stipule qu'il sera affiché en mairie et sur le site internet municipal pendant un mois conformément aux articles R.123.24 et R.123.25 sans préciser le Code référentiel à savoir le Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.121. 4 et L.123.13.1 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification a été notifié par lettre recommandée avec A.R du

M. le Préfet de C. d'Or ;

M. les Présidents du Conseil Général de Côte d'Or, du Conseil Régional de Bourgogne, du Syndicat Mixte du SCOT du Dijonnais, de la Communauté de Communes des Rives de Saône;

Au représentant de :

- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- la Chambre des Métiers
- la Chambre d'Agriculture.

Les Personnes Publiques consultées ont été réunies à l'initiative du Maire le 29/01/2015. Il ressort du relevé de conclusions des ajustements techniques de détail et le fait que le PLU communal devra être " grenello- compatible" à l'échéance légale du 1/01/2017.

Le 1er avril, jour d'ouverture de l'Enquête Publique, aucun avis de PPC n'était parvenu en mairie.

Seul un avis en réponse a été formulé le 8/04/2015 par le Préfet de Côte d'Or- Dio Départementale des Territoires ( DDT) et joint à sa réception , au dossier mis à disposition du public.

*Commentaire du CE: l'avis des Personnes Publiques Consultées n'ayant pas répondu dans les délais impartis, est réputé favorable au projet dans un délai de 3 mois.*

L'arrêté municipal du 8/12/2014 a lancé l'enquête publique conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2.2. COMPOSITION DU DOSSIER**

#### **3.2.2. Le dossier soumis à consultation comporte les 9 documents suivants**

- Arrêté municipal du 10/03/2015 prescrivant l'enquête publique de la modification de droit commun n°1 du PLU
- Arrêté municipal du 8/12/2014 définissant les objectifs poursuivis pour le lancement de la modification n° 1 du P.L.U (3 pages)

- Délibération du 16/10/2014 validant le lancement d'une procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU
- Notice de présentation de la modification ( 24 pages) dont le sommaire est le suivant
- Chapitre I - Objet de la modification - éléments de contexte; objectifs et justificatifs de la modification; choix de la procédure;
- Chapitre II- Points du PLU modifiés et choix retenus
- Chapitre III- prise en compte de l'environnement.
- 3.3. Fiches d'identification du Patrimoine modifiées ( 28 pages avec photos couleur et 6 fiches de localisation cadastrale)
- Règlement Modifié ( 46 pages)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées ( 15 pages et 3 plans couleur)
- Documents graphiques ( 4 Planches couleur)
- . Bourg Planche Nord au 1/2500è
- . Bourg Planche Sud au 1/2500è
- . Extérieurs Planche Nord au 1/5000è
- . Extérieurs Planche Sud au 1/5000è
- Annexes
- . Arrêté Préfectoral n° 398 du 25/09/2012 de Classement des Infrastructures de Transports Terrestres
- . Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Avis des Personnes Publiques consultées -lettre de la DDT du 8/04/2015 ( ajouté en cours d'enquête)
- Copie des parutions des 4 parutions des avis d'enquête publique aux annonces légales dans 2 journaux locaux.

#### *Commentaire du C.E*

*Le dossier mis a disposition du public respecte la composition réglementaire de dossier soumis à enquête publique.*

*Les textes législatifs et réglementaires applicables sont explicités*

### **3.3.3. ANALYSE**

Les documents de composition du dossier mis à l'enquête, notamment délibération, arrêtés et notice de présentation donnent les informations suivantes

\* Eléments de contexte avec :

- Légère décroissance démographique avec une diminution de 84 habitants en 3 ans - 2008 et 2011 - avec 2479 habitants (INSEE 2011)
- Indicateurs de vieillissement traduisant l'augmentation des strates d'âge à partir de 60 ans et la diminution de celles de 0 à 44 ans.
- Selon les informations complémentaires recueillies sur le thème emploi/habitat:
  - 1008 actifs résident dans la zone en 2011 contre 1041 en 2006.
  - 643 emplois sont localisés sur la commune en 2011 contre 698 en 2006.

- En 2011, sur les 1008 actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune de Brazey en Plaine, 260 travaillent à Brazey en Plaine et 700 dans d'autres communes du département de la Côte d'Or.

En 2006, sur les 1041 actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune de Brazey en Plaine, 282 travaillent à Brazey en Plaine et 717 dans d'autres communes du département de la Côte d'Or.

- Réalisation de 21 logements de début 2011 à fin 2014 soit une moyenne de 5 logements /an - (données de l'observatoire SITADEL de la DDT), sans réalisation ni projet d'opérations d'ensemble, alors que le PLU 2012 prévoit 6 secteurs de développement pouvant accueillir 529 à 530 logements.

- Consommation d'espace en moyenne de 871m<sup>2</sup> par logement de 2012 à 2014 ; il s'agit de petites opérations allant de une à deux maisons et d'un lotissement de 4 unités en dents creuses

- Constat communal que la norme de logement locatif social rend le développement des futures zones d'habitat quasi exclusivement tributaires de la participation des bailleurs sociaux avec un taux réglementaire minimal de 20% de logement locatif social dans les opérations de plus de 30 logements - norme fixée au PLU 2012 conformément au SCOT du Dijonnais (page 101 du Document d'Orientations Générales du Scot). Le SCOT précise qu'il s'agit « *de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi SRU* ».

- Evolution du contexte réglementaire communal avec le retrait de Brazey-en Plaine de la Communauté de " La Plaine Dijonnaise" incluse dans le périmètre du SCOT du Dijonnais.

Ainsi, pour contribuer à une évolution positive de la situation démographique/habitat, le Conseil Municipal a pris les décisions faisant l'objet du dossier de modification de droit commun du PLU 2012.

Réglementairement, la modification de droit commun induit l'obligation de respecter les orientations générales du PADD 2012, notamment celle relative à la diversité dans la typologie de l'habitat et dans le "statut" propriété individuelle / logement locatif. Il indique page 3 " l'offre de logement doit être diversifiée au sein des opérations mais également à l'échelle de la commune. Le PLU doit permettre la création de types d'habitat varié : logements pour personnes âgées, habitat individuel isolé, accolé, groupé, intermédiaire et petit collectif...il convient pour cela de favoriser le développement urbain plus dense autour du centre".

Si la suppression légale de l'application de l'article 55 de la Loi SRU ne s'impose plus avec son taux de logement locatif social, en zones U, Uc et AU, le maintien de 20% de logement aidé prévu au PADD 2012 est maintenu,

sous forme de 20% de logements aidés/ logements produits, dans les zones urbaines ou à urbaniser de plus de 30 logements.

Le dispositif de diversité de l'habitat se traduit aussi par le taux de 15% de logement locatif retenu car, explicite la Commune " il est plus souple mais reste conséquent".

Elle considère ces modifications comme " assez légères pour rester dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun et non celui de la révision, c'est-à-dire s'assurer de ne pas porter atteinte aux orientations du PADD de 2012".

Les observations faites sur le territoire ont conduit également à une dé-densification des 6 zones de 20ha<sup>34</sup> en aménagement d'ensemble, devant accueillir 529 à 530 logements au PLU soit une moyenne de 26L/ha, voit cette production ramenée à 417 logements, soit une moyenne de 20.5 L/ha.

Cette mesure ne remet pas en question les orientations générales du PADD, mais se veut cohérente et facteur favorisant l'attractivité pour redynamiser le territoire.

Ce seuil ne découle pas non plus de la prise en compte des capacités de dessertes ou réseaux car ces derniers permettraient théoriquement la densité de 25 logements /ha au PLU 2012

Le croisement de deux facteurs à savoir : la proposition d'aménageurs qui reflète la nature de la demande en logements d'une part, et d'autre part la limite virtuelle que les auteurs du PLU se sont fixés afin ne pas abaisser la densité globale des zones d'urbanisation future de plus de 25% ( sur la moyenne globale des 6 secteurs de développement).

Les secteurs de développement (Zones AU) mis à jour sous le nom "d'Orientations d'Aménagement et de Programmation" voient les secteurs En Bozée, En Sarteron et Rue du Champ Bouffard, passer d'un objectif de 25 logements/hectare à 14. Si l'habitat individuel pavillonnaire, en arrière de fronts bâtis pavillonnaires a été choisi il est complété par au moins 1/4 de logements en habitat accolé/groupé/intermédiaire ou petit collectif avec au moins 20% de logement aidé, données d'ensemble non modifiées.

*Commentaire du C.E: Notons que "le logement aidé correspond principalement au logement locatif social classique. Mais il comprend également l'accession sociale et le logement intermédiaire. De plus, il concerne à la fois le parc public et le parc privé. Il est généralement soumis à des plafonds de ressources. Le logement aidé ne s'adresse pas seulement aux populations les plus défavorisées : il doit permettre de créer un véritable parcours résidentiel pour les ménages qui ne peuvent pas accéder directement au marché libre".*

Par ailleurs, favoriser l'émergence de projets d'habitat en aménageant plusieurs règles considérées comme étant trop contraignantes pour les projets peut contribuer au déblocage souhaité en :

- uniformisant à une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée en zones urbaines UC, U et AU alors que le règlement actuel article 12 du PLU 2012, prévoit une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> pouvant être portée à 40m<sup>2</sup> ..

- maintenant en zone agricole ( A ) un recul minimum de 15m uniquement quand la limite séparative correspond aussi à une limite de zone d'habitat ( U, UC, AU) afin de limiter les nuisances, et en la ramenant à 6m minimum pour permettre une circulation aisée des engins agricoles autour des bâtiments, dans les autres cas.

( ces modifications visent à contribuer au déblocage de certains projets d'agriculteurs et une optimisation du foncier)

- en appliquant ces règles de recul modifiées également en Zone N dont le règlement est similaire à celui de la Zone A. constituent en quelque sorte des amendements au Règlement existant sans remettre en question les fondamentaux.

Le dossier inclus des mises à jours règlementaires ou administratives à savoir:

- la suppression du coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale de terrain, en application de la Loi ALUR 2014-366 du 24/03/2014, à l'article U5 l'article U5 de la zone Udu qui prévoyait une surface minimale pour accueillir un assainissement individuel.

Notons que le toilettage juridique induit par la Loi ALUR ne supprime pas le règlement d'assainissement.

- La prise en compte de la modification du statut de la voie ferrée " Dijon/Saint-Amour" reclassée en catégorie 2 avec une zone de bruit de 250m de part et d'autre, par arrêté préfectoral du 25/09/2012 (dossier en annexe) cette démarche corrective est logiquement intégrée à l'occasion de la modification.

- La correction des erreurs de localisation dans les fiches d'identification du patrimoine et création de sous-numérotation plus explicite (article L.123.1.5 Code de l'Urbanisme) est logiquement prise en compte à l'occasion de la modification.

- Quant à la mise à jour juridique de la Pièce n°5 "Orientations d'Aménagement" désormais intitulée " Orientations d'Aménagement et de Programmation" elle est faite en application des articles L.123.1 et L.123.1.4 du Code de l'Urbanisme

- Le Règlement est logiquement mis à jour dans le présent dossier, pour tenir compte de la modification de droit commun, de la suppression de la référence au SCOT, des obligations minimales de stationnement ( zones U, Uc, AU)et de la suppression du COS en Udu ainsi que d'une surface minimale de terrain.

## **4. LA CONSULTATION**

### **4.1. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES**

Par lettre du 12/03/2015 la Commune a transmis son projet arrêté aux personnes publiques et recueilli un seul avis, celui du Préfet de Côte d'Or-D.D.T. par lettre du 8/04/2015, du Sce préservation et aménagement de l'espace- bureau planification et prévention des risques technologiques-

Elle stipule qu'aucune observation particulière n'est à formuler attendu que cette modification est rendue possible suite à la sortie du SCOT du Dijonnais au 1/01/2014 et qu'elle ne change pas les orientations du PADD 2012 .

Elle constate que :

- le règlement et les orientations d'aménagement ont été modifiés en conséquence avec mise à jour des fiches paysages et l'annexe relative au classement sonore de la voie ferrée.

- le pourcentage de 20% de logement aidé dans les nouvelles opérations à été maintenu.

- le PLU devra intégrer la Loi ENE avant le 1/01/2017.

### **4.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **4.2.1. Procès-verbal des observations**

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal des observations a été adressé au pétitionnaire le 6/05/2015, qui l'a visé le 11/05/2015 et retourné au commissaire-enquêteur en PJ. de mail du 12/05/2015 (annexe n° 03 du présent rapport).

#### **4.2.2. SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Au vu du contenu des observations il a été convenu entre le commissaire-enquêteur et le Maire de la Commune de ne pas tenir de réunion de travail après la clôture de l'enquête et la Commune a formulé par écrit ses avis .

##### **4.1.2.1. Observations écrites au registre**

Avis de M. le Maire

"Les neuf premières observations du registre étant de simples demandes de renseignements, elles n'appellent pas de remarques de notre part. Il en est de même des observations n°12, 13, 15 et 17.

Quatre autres observations portent sur des points du PLU qui ne font pas l'objet de la modification n°1 et ne peuvent donc pas être prises en compte dans la présente procédure pour des raisons juridiques :

- observation n°11 de Mme CHAUTARD : la modification n'a pas pour objectif de créer de nouvelles zones constructibles. D'ailleurs le champ d'application de cette procédure légère ne le permet pas.
- Observation n°14 de M. ROYER : même réponse que pour la n°11.
- Observation n° 16 de M. BALME : la constructibilité de la zone agricole A n'est pas modifiée dans la présente procédure. Pour mémoire elle autorise les constructions agricoles sous réserve du respect des règlements sanitaires, ainsi que le logement seulement s'il est directement lié et nécessaire à l'activité agricole.
- Courrier n°1 de M. ROBIN : même réponse que pour la n°11.

1. M. Mme Leblanc: demande d'informations générales sur le projet; favorables au projet.

*Avis du C.E. : il est pris note de cet avis*

2. M. J.M. MOREAU: demande de renseignements relatives aux parcelles n° 190, 191- Rue du Carré- classées en zone A et au zonage inchangé au projet. Pas d'observation.

*Avis du CE: informations données oralement; ces parcelles ne sont pas concernées par la procédure de modification.*

3. Me FRANCOIS- 91, Rte de Dijon- demande de renseignements sur le projet.

*Avis du C.E: informations données oralement; sans avis.*

4. Me TISSOT- 14, Rue du Brévail- demande de renseignements sur le projet.

*Avis du C.E: informations données oralement ; sans avis.*

5. Me THORIDENET- 60 62- Rte de St Jean de Losne - demande de renseignements pour le secteur " En Sarteron "( typologie habitat).

*Avis du C.E: informations données oralement ; sans avis.*

6. M. Me P. MONOT- 4, Rue Blanchard- demande de renseignements sur la constructibilité, secteurs "Le Pavillon" et "les Meix Reine".

*Avis du C.E: informations données oralement ; sans avis.*

7. M. Me Y. BONNEFOY- 60, Rte de Dijon- demande de renseignements de constructibilité pour leur terrain à la même adresse.

*Avis du C.E.: informations données oralement; sans avis.*

8. M. BERBEY-BONNEFOY- 37 Rte de Dijon- demande renseignements pour la Zone AU La Bozée, parcelles n° 101 , 104 , 256.

*Avis du C.E: informations données oralement ; sans avis.*

9.M. THIBERGIEN-5, Rue des Tissages- demande d'explicitation sur la règle de recul de 15m en Zone Agricole.

*Avis du C.E.: explications données oralement . Sans avis.*

10. M. CURE François- 64, Route de St Jean de Losne- dépôt de "remarques" agrafées au registre et demandes d'informations sur la zone AU "En Sarteron" : effets sur les riverains ( accès, nuisances...)

*Avis du C.E: explications orales données à l'intéressé ; traitement de son courrier ci-après.*

11. Mme V. CHAUTARD: 40, Rue du Brévail - Brazey- vérification de la prise en compte de sa demande écrite du 22/04/2015 au registre d'enquête ; demande d'explicitation sur son impossibilité de construire.

*Avis du C.E: explications orales données à l'intéressée; traitement de son courrier ci-après.*

12. Me et M. THORIDENET -60- 62 Route de St Jean de Losne : demande de confirmation des renseignements donnés le 14/04/2015 sur la zone AU "En Sarteron" en qualité de propriétaires de parcelles (ZK 79,80,81) dans cette zone et riverains de cette zone AU.

*Sans avis du C.E.*

13. M. BOLOT Henri- pour Mme BOCOT Gabrielle : demande de renseignements sur les parcelles ZP 66, 67,155.

*Avis du C.E.: informations données oralement et sur plan aux intéressés.*

14. M ROYER Georges- Brazey- demande portant sur le classement de sa parcelle lieu-dit La Courbe YO n° 30 ; classée en zone A, inchangée.

*Avis du C.E. : la procédure de modification en cours ne modifie pas les périmètres des zonages du PLU 2012.*

15. M. SAUVAGEOT Paul- 74 Route de Dijon- Brazey- demande de renseignements sur la constructibilité de la parcelle 74, Route de Dijon classée zone UC (urbaine) et constructible.

*Avis du C.E.: informations données oralement aux intéressés; demande non relative à la modification du PLU.*

16. M. BALME Florent- 6, Rue du Marché- Brazey- conformément à l'article A2, demande de possibilité de construire en Zone A- lieu-dit Paquier d'Annavant- Section ZP- n° 156, pour un agriculteur exploitant à proximité de la Zone UCa (bâtiments agricoles)

*Avis du CE: cette demande ne correspond pas à la procédure de modification du PLU mais à une demande de permis de construire instruite par la Commune.*

17. M. CLEMENCE Yves- 21170-Montot- prise de renseignements sur la zone AU et la " marge de retrait végétalisée".

*Avis du C.E. : information orale donnée sur les dispositifs prévus en zones AU ( zone à urbaniser) par rapport au bâti existant. la modification du PLU ne concerne pas ce point d'aménagement.*

#### **4.2.2. COURRIERS ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE**

1. Me R. ROBIN- 10, Rue Blanchard-Brazey- demande le classement en zone constructible des parcelles section ZL, n° 16, 18, 124,19.

*Avis du C.E : cette demande n'entre pas dans le champ de la procédure de modification du PLU.*

2. Mme V. CHAUTARD. 40, Rue du Brévail- Brazey -en-Paline

Demande de reclassement de la parcelle n° 250 lieu-dit en Ressout en zone constructible en totalité pour construction de 3 nouvelles maisons.

*Avis du C.E : cette demande n'entre pas dans le champ de la procédure de modification du PLU.*

3. M. J.M BUTTARD- 42 Rue Mal de Lattre- Brazey - en- Plaine

Il est fait référence à la Notice de Présentation (Page 13) et au projet de Règlement des zones U et UC.

Il est indiqué : " cette modification est majeure et remet bien en cause un objectif essentiel du PADD: celui de la mixité sociale et de la diversification"..../.... faire disparaître totalement le locatif social semble une



erreur, de nature à fragiliser juridiquement le "nouveau PLU" .../... on parle de réduction du % de logement locatif social alors qu'en fait il s'agit bien de la disparition de ce principe.../... Il me semble nécessaire d'appréhender pour chaque zone le potentiel de logements de façon globale et donc de donner à chaque opération l'obligation d'assumer sa quote-part de locatif et de locatif social, sans autoriser le transfert sur d'autres zones ( si ce n'est marginalement)...

Il est soutenu que cette modification est majeure et remet bien en cause un objectif essentiel du PADD : celui de la mixité sociale et de la diversification. Ce changement est considéré comme étant un très mauvais engagement de l'évolution de l'habitat à Brazey-en-Plaine qui n'offre pas les garanties nécessaires à la création de zones d'habitat suffisamment diversifiées et mixtes socialement. Il entraînera la création de zones où les difficultés sociales se retrouveront concentrées. Il est inconcevable qu'une Commune s'exonère de sa part de responsabilité dans ce domaine.

Il est demandé au Conseil Municipal de revenir au moins en partie sur cette partie du projet.

Il est sans doute possible de trouver une formule qui vise 3 objectifs: dynamiser les projets d'implantation; maintenir la mixité sociale dans les nouvelles implantations; trouver la juste proportion entre propriété/locatif/locatif social.

Avis de M. le Maire: En ce qui concerne la remarque de M. BUTTARD, la notice de présentation du dossier explique en quoi l'obligation de respecter un quota minimum de logement locatif social ne s'applique plus à notre commune depuis la sortie du SCOT. D'un point de vue juridique, la conclusion du demandeur est erronée en ce qu'il affirme que la suppression du quota de logement locatif social serait susceptible de remettre en cause une orientation du PADD car :

- l'effet de cette suppression est quantitativement trop limité à l'échelle du PLU d'ensemble:

- elle ne porte que sur certaines zones
- elle ne concerne que certaines catégories d'opérations d'aménagement d'habitat et pas toutes (uniquement celles créant plus de 30 logements)

-La modification est compensée par la création d'une obligation de 15% de logements locatifs (inclus tous types de locatifs, les sociaux comme ceux du marché libre) ;

- Le taux de 20% minimum de logements aidés est maintenu (inclus l'accession à la propriété aidée par divers financements dont le prêt à taux zéro, le locatif conventionné, le locatif social...)

Le dossier explique aussi en quoi l'ancienne obligation de locatif social est bloquante pour les projets potentiels à Brazey -En Plaine car elle les soumet obligatoirement à l'intervention de bailleurs sociaux qui ne souhaitent pas pour l'instant et depuis déjà plusieurs années, réaliser d'opérations de logements locatifs sociaux sur notre commune. En bloquant

les opérations d'habitat de plus de 30 logements, cette disposition alimente la pénurie de production d'opérations d'ensemble d'habitat sur notre commune, et en conséquence aggrave la cherté du logement sur notre commune et par ricochet, nuit à la mixité sociale.

Dans cette procédure, la Commune ne cherche pas à éviter la mixité sociale en remplaçant le pourcentage de 20% de locatif social par un pourcentage de 15% de locatif « tout court ». Elle cherche un autre moyen d'atteindre cette mixité par une voie plus adaptée aux réalités de notre territoire et en conservant un seuil de 20% de « logements aidés ». En 2011, sur les 993 résidences principales de Brazey En Plaine, il y avait 231 logements locatifs (23%) dont 116 logements locatifs sociaux (12%) d'après le dernier recensement de l'INSEE. Les 88% des résidences principales restantes sont donc issues du marché libre de l'accession ou de la location. En 2015, un recensement communal indique 129 logements locatifs sociaux à Brazey En Plaine (119 SCIC Habitat, 8 Dijon Habitat, 2 Foyers Dijonnais). Brazey En Plaine étant une zone **C** au titre de la politique du logement, l'écart entre les plafonds de loyers et de ressources du logement dit « social », avec celui du marché libre (logement locatif classique) est très mince. A Brazey En Plaine aujourd'hui, le marché libre loge la majorité de la population, y compris une grande partie qui serait en théorie éligible au logement social (voir annexe). C'est une réalité et c'est donc sur ce levier du marché libre que compte la Municipalité pour satisfaire à une majorité des besoins en logements et en logements locatifs. En effet pour comparer, relevons que la Commune loue sur le marché libre (en dehors du cadre du logement social ou conventionné) plusieurs appartements dont six T3 (deux chambres), à des loyers compris entre 310€ et 580€ par mois charges comprises, soit un prix moyen de 513 €/mois charges comprises. On trouve également des annonces de particuliers pour des T3 à Aiserey et Brazey En Plaine aux alentours de respectivement 455€ à 515 €/ mois charges comprises. Or les tarifs d'un logement social T3 par un bailleur social sur Brazey-En-Plaine sont, d'après notre enquête de l'ordre de 410€ à 600€ par mois charges comprises et de l'ordre de 550€ par mois charges comprises pour Aiserey (436 + 30€ de garage et 80 € de charges au minimum). Donc puisque la production de logement social, très dépendante d'une poignée de bailleurs ou d'investisseurs, peine à progresser depuis plusieurs années à Brazey En Plaine, la Municipalité préfère favoriser la production de logement libre, dont du locatif libre, qui répondra comme elle le fait déjà, aux besoins en logements d'une large majorité du panel de la population, y compris celle éligible au logement social. Il ne s'agit donc pas là d'une démission de la Commune face à ses obligations de mixité sociale, mais au contraire une manière plus pertinente et efficace de le faire.

*AVIS DU C.E : La Commune de Brazey - en - Plaine a quitté la Communauté de Communes de " La Plaine Dijonnaise" et de ce fait son territoire n'entre plus dans le*

*périmètre du SCOT du Dijonnais.*

*Le PLU 2012 devait être compatible avec le SCOT du Dijonnais, et prévoyait dans les opérations nouvelles de plus de 30 logements 15% de logements locatifs à loyer modéré, en application de l'article 55 de la Loi SRU.*

*Concernant la diversité de logement et la mixité sociale prévues au PADD 2012, elle est maintenue avec un taux de 20% de logement aidé, dans les nouvelles opérations.*

*Le logement aidé correspond principalement au logement locatif social classique. Mais il comprend également l'accession sociale et le logement intermédiaire. De plus, il concerne à la fois le parc public et le parc privé. Il est généralement soumis à des plafonds de ressources. Le logement aidé ne s'adresse pas seulement aux populations les plus défavorisées : il doit permettre de créer un véritable parcours résidentiel pour les ménages qui ne peuvent pas accéder directement au marché libre.*

*Par ailleurs ce territoire de moins de 3500 habitants ne figure pas sur la liste établie par le Décret 2013-671 du 24/07/2013 au titre de "zones tendues".*

*Les zones urbaines dites zones U ( zone urbaine à vocation principale d'habitat) et UC ( zone urbaine du centre ancien à vocation principale d'habitat) citées se voient appliquer la règle suivante " toute opération nouvelle de plus de 30 logements comportera au moins 15% de logements locatifs" , sans autre précision de typologie.*

*Ainsi le Conseil Municipal a-t-il légalement choisi que le développement de l'habitat, avec une mixité sociale de 20% se fasse dans les zones de développement de l'habitat , les zones urbaines offrant déjà une mixité de logement avec 129 logements locatifs sociaux sur 993 résidences principales que comptent la commune.*

*Notons que "dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire; il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLU, telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, le déclinent par la suite ; il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité."Fiche n°3 du CERTU*

*(Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques)*

*Le Code de l'Urbanisme prévoit en son article L.123-13-1 modifié par la Loi 2014-366 du 24/03/2014, que "... le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la Commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation..."*

*Ces données valident le fait que le Conseil Municipal peut modifier le Règlement du PLU 2012, mais aussi les "Orientations d'Aménagement (pièce n° 5 du PLU 2012) traduites en "orientations d'Aménagement et de Programmation" dans la présente Modification , en application de l'article L.123-1-4 du Code de*

*l'Urbanisme, modifié par la Loi 2014-1545 du 20:12:2014- art.12 . Cet article stipule que " la modification se fait dans le respect des orientations définies par le PADD.../... En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.../... Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation."*

*En conséquence la modification de droit commun permet de conjuguer les orientations générales du PADD 2012 avec les modifications apportées en matière de typologie de logement aux zones U, Uc, AU. L'explicitation en est fournie par la notice de présentation.*

*Par ailleurs les informations détaillées sur le marché locatif local fournies dans l'avis du Maire, éclairent le dossier présenté, et apportent des précisions explicites en réponse à l'observation formulée.*

4. M. CURE François- 64 Route de St. Jean de Losne- Brazey- la parcelle ZK 245 est régulièrement inondée ( voir photo jointe) ; étant située en aval de la zone AU "En Sarteron" l'urbanisation pourrait provoquer des inondations allant jusqu'aux maisons sises Route de St Jean de Losne, d'autant que la nature du sol ne permet pas l'efficacité de puisard.

La clause " les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération unique" met le promoteur en situation de monopole et dévalue le prix des terrains.

Au vu des risques cités et ayant prévu d'autres affectations, aucune transaction immobilière n'est envisageable sur mes parcelles ZK 245 et ZK 82.

A l'article AU1 il est précisé que les occupations et utilisation du sol à vocation agricole est interdite alors que la plupart des terrains sont actuellement cultivés. Cette clause met la majorité des propriétaires hors la loi. L'ajout de la mention " en cas de nouvelle affectation " serait approprié.

Avis de M. le Maire:

En ce qui concerne la remarque de M. CURE pour la zone En Sarteron, nous souhaitons rappeler que la loi sur l'eau impose pour toute opération de plus d'un hectare que le débit de rejets des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu aval, après aménagement, soit strictement identique, voire inférieur, à celui existant à l'état naturel du terrain. Un dossier loi sur l'eau obligatoire viendra s'assurer du respect de cette disposition afin que l'urbanisation de la zone n'aggrave pas la situation de parcelles en aval.

Quant à l'obligation de réaliser une opération d'ensemble, outre le fait qu'il s'agisse d'une disposition du PLU de 2012 sur laquelle la modification n°1 n'apporte aucun changement, elle est la seule garantie d'une cohérence de la conception du quartier, de son programme et de ses équipements publics, dont ceux de gestion des eaux pluviales. Cette cohérence ne serait pas possible si le PLU avait laissé construire librement chaque

propriétaire sur son bout de terrain et cette négligence aurait d'ailleurs été illégale.

L'affirmation d'une impossibilité de réaliser une transaction sur deux parcelles de la zone « En Sarteron » semble résulter d'une méconnaissance de l'urbanisme opérationnel français qui propose de nombreux outils pour aménager des terrains dont la maîtrise foncière est multiple (AFU, Lotissement, ZAC avec ou sans participation des propriétaires).

*Avis du CE: la présente procédure ne concerne pas le périmètre ni les composantes de la zone future d'habitat " en Sarteron" ; elle est insérée en "dente creuse" au PLU 2012, près de zones pavillonnaires existantes, selon les formes de développement urbain pratiquées actuellement pour une moindre consommation d'espace naturel ou agricole - principe posé par le Grenelle de l'Environnement-*

*Concernant l'utilisation des sols à usage agricole, ce classement AU, n'interdit pas cette activité qui peut-être maintenue jusqu'au lancement de l'opération d'aménagement.*

*Quant aux aspects de tractation financière ils n'entrent pas dans la présente procédure.*

Le présent rapport comprend 21 pages et 3 annexes indissociables de celui-ci.

Fait à Beaune le 25 MAI 2015  
Le Commissaire-Enquêteur



AM François

## ANNEXES INDISSOCIABLES DU RAPPORT

1. ARRETE MUNICIPAL DU 10 MARS 2015 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

2. ANNONCES LEGALES PARUES AU NOMBRE DE 4

- AU JOURNAL DU PALAIS (N°126786)

- AU JOURNAL LE BIEN PUBLIC (n° 654845100)

3. PV DES OBSERVATIONS

CONCLUSIONS ET AVIS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

n °1 DU PLU (Plan Local d'Urbanisme)

DE LA COMMUNE DE BRAZEY-EN-PLAINE

ORDONNANCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF n°E15000034/21 du 5/03/2015

ARRETE MUNICIPAL DU 8/12/2014

Anne-Marie François  
Commissaire-Enquêteur

## 1. PREAMBULE

Après avoir constaté que :

- L'affichage de l'avis d'enquête publique et les annonces dans la presse locale ont été faits, conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté municipal du 8/12/2014, prescrivant l'enquête publique.
- L'information du public a été complétée par la parution de l'enquête sur le site internet de la Commune, les panneaux lumineux municipaux et distribué dans les boîtes à lettres les 20 et 21/03/2015
- Toute personne intéressée pouvait consulter le dossier mis à disposition en mairie de Brazey-en Plaine, aux jours et heures d'ouverture habituels, des bureaux durant l'enquête publique, et rencontrer le commissaire-enquêteur lors des permanences,
- Toute personne pouvait s'exprimer librement,
- L'enquête s'est déroulée, dans des conditions satisfaisantes, en application de l'arrêté municipal la prescrivant.

### 2.1. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

La modification n°1 du PLU s'est faite dans le cadre de la réglementation en vigueur s'y rapportant

- du Code de l'Environnement- chapitre III - titre II du livre Ier du Code de l'Environnement,
  - du Code de l'Urbanisme - Partie Législative - Livre I - Titre II - Chapitre III- notamment articles L.123.13.1 modifié par la Loi n° 2014-366 du 24/03/2014 .
- Partie Réglementaire- Livre 1er- Titre II- Chapitre III- Section II- Sous Section 1.

Considérant que :

- la procédure d'enquête publique unique s'est déroulée conformément au Code de l'Environnement précité
- le dossier est régi par le Code de l'Urbanisme - Partie Législative- article L.123.13.1. qui stipule "Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de [l'article L. 123-13](#), le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de [l'article L. 123-13-3](#), avant la mise à disposition du public du projet."

Ainsi que l'Article L123-13-2 modifié par la [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 \(V\) .../...](#)



2° Soit de diminuer ces possibilités de construire .../...

Il est soumis à enquête publique .../...l'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.../...

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal."

Considérant que le dossier respecte les textes en vigueur car il s'agit principalement d'une diminution moyenne de l'ordre de 21% du nombre de logements /hectare dans les six zones AU prévues pour le développement de l'habitat ; ainsi la production initiale de logements est passée de 530 à 417, soit + 42% d'augmentation du parc de résidences principales de la commune.

Ce seuil s'inspire d'une doctrine administrative aujourd'hui assez ancienne, elle-même issue de jurisprudences, considérant qu'une modification de droit commun ne doit pas conduire à modifier les droits à bâtir de plus de 25% sous peine d'être susceptible de remettre en cause une orientation du PADD.

Une baisse plus importante de la densité aurait pu paraître, en outre non conforme aux références posées par les Lois du " Grenelle de l'Environnement.

A l'inverse, une baisse de la densité plus petite aurait été un « coup d'épée dans l'eau » pour cette procédure."

Considérant qu'en termes de consommation d'espace la moyenne, ces dernières années était de 872m<sup>2</sup> par logement et qu'elle est prévue à hauteur de 488m<sup>2</sup> , soit une diminution de 45%.

Considérant qu'à l'occasion de cette modification la Commune opère un "toiletage " administratif qui a une traduction concrète à savoir:

- un taux 15% de logement locatif dans les opérations de plus de 30 logements créés en zones U, UC et AU. Elle maintient un taux de 20% de logement aidée dans les opérations d'ensemble en zones AU. Le logement aidé correspond principalement au logement locatif social classique, mais il comprend également l'accession sociale et le logement intermédiaire. De plus, il concerne à la fois le parc public et le parc privé. Il est généralement soumis à des plafonds de ressources. Le logement aidé ne s'adresse pas seulement aux populations les plus défavorisées : il doit permettre de créer un véritable parcours résidentiel pour les ménages qui ne peuvent pas accéder directement au marché libre.

Cette évolution est le corollaire de changement de territoire intercommunal, le SCOT du Dijonnais ne s'appliquant plus à Brazey-en Plaine.

Elle peut donc légalement faire le choix de développer le logement aidé dans les zones de future urbanisation tout en n'interdisant pas le logement locatif social dans les 15%

de locatif ( tout type) maintenu en zone déjà urbanisée, l'article 55 de la Loi SRU ne s'appliquant pas à ce territoire rural de moins de 3500 habitants.

Considérant l'explicitation détaillée fournie par le Maire sur les composantes du marché locatif, dans son avis écrit sur les observations du public, figurant au rapport .

Considérant que le dossier comprend un allègement des contraintes en matière de :

- stationnement en uniformisant la création d'une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher créé en zones urbaines;
- un recul des limites séparatives en zones agricole et naturelle, ramené de 15 à 6m hors limite séparative de zone d'habitat ;
- COS et superficie minimale de terrain à construire en Zone UDC, supprimés en application de la Loi ALUR, de mars 2014, mais avec un règlement d'assainissement qui continue de s'appliquer et fixer ses règles de constructibilité pour l'assainissement individuel.

La mise à jour et ou corrections de:

- nouveau statut de la voie ferrée " Dijon/ St Amour", modifié par arrêté préfectoral du 25/09/2012;
- correction des erreurs relevées dans les fiches d'identification du patrimoine.

Considérant que les actualisations figurant aux deux paragraphes ci-dessus n'appellent pas de remarques particulières.

Considérant que la modification ne se voit pas appliquer d'évaluation environnementale

Considérant que, dans le respect des principes et des objectifs énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme,

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal
- toute modification du PLU doit rester cohérente avec le projet urbain exprimé dans le PADD 2012; cette notion de cohérence, selon la documentation consultée, est d'une interprétation souple, assurant la sécurité juridique du document, tout en préservant une certaine portée à ce PADD.

Considérant que l'interprétation souple de la cohérence entre le PADD 2012 et le PLU modifié correspond aux ajustements voulus par le Conseil Municipal et permis par la législation et la réglementation en vigueur, applicables à ce territoire.

Considérant l'avis des Personnes Publiques et notamment celui du Préfet de Côte d'Or - D.D.T.

les autres personnes publiques n'ayant pas formulé d'avis.

Considérant les observations du public qui pour l'essentiel portaient sur des droits à construire , objet ne relevant pas de la présente procédure.

Considérant qu'une observation était en rapport avec le sujet traité sur le thème du logement social et qu'il ne peut lui être donné suite, attendu que le contenu de la modification est induit par l'accès au marché locatif des secteurs publics et privés avec un très faible différentiel de prix d'une part et que le maintien de 20% de "logement aidé" dans les opérations d'ensemble prévues pour une production de 417 logements correspond à 83 logements aidés en complément du parc locatif social de 129 unités en centre ville .

Au vu des motifs, explicités ci-dessus, le Commissaire-Enquêteur formule un AVIS FAVORABLE à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ( PLU ) de la Commune de Brazey-en-Plaine.

Fait à Beaune le 25 MAI 2015  
Anne-Marie François



Commissaire-Enquêteur