

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de CHAIGNAY (21127)



### Avis de concertation phase Projet d'aménagement et de Développement Durables



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

*Toute reproduction à des fins non autorisées par le cabinet est interdite*

## FOCUS SUR LA PROCÉDURE DE CONCERTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Il est rappelé que par délibération du 18/09/2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du **Plan Local d'Urbanisme** de la Commune.

### ⇒ A quoi sert le PLU ?

Le PLU a vocation à régir l'utilisation du sol via un ensemble de prescriptions réglementaires opposables à toutes les occupations, utilisations et constructions (qu'elles soient ou non soumises à autorisations d'urbanisme). C'est un document fédérateur qui permet de traduire la politique de développement et d'aménagement de la commune à l'horizon des 15 prochaines années.

Mon terrain est-il constructible, qu'ai-je le droit de faire comme construction, puis-je modifier ma clôture ou arracher un arbre, comment implanter mon abri de jardin ? Toutes ces questions préalables trouveront leur réponse au sein du document.

Ainsi, que vous souhaitiez construire, rénover, aménager, il est indispensable de consulter préalablement le PLU afin de connaître les droits et les contraintes applicables à votre projet. A l'heure actuelle, la Commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui restera en vigueur jusqu'à l'approbation du document en cours de révision, les pièces qui le constituent seront modifier pour prendre en compte l'évolution du contexte législatifs et réglementaires.

### ⇒ Que contient le PLU ?

A cette étape de la procédure seuls quelques pièces sont actuellement disponibles à la concertation :

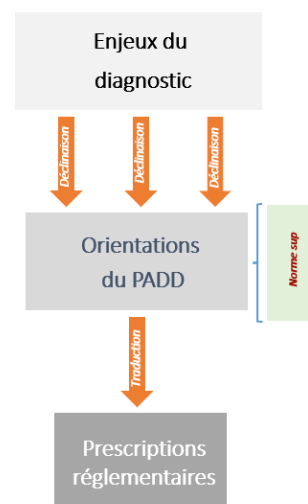
**Le diagnostic** : C'est un document de synthèse qui permet de dresser un état des lieux multithématiques des enjeux et contraintes du territoire, il se compose d'un état initial de l'environnement, d'un diagnostic agricole et d'un diagnostic sociodémographique et urbain.

Ce document permet de faire émerger, sur la base de grands constats, les enjeux et contraintes de développement qui devront être pris en compte dans les politiques d'aménagement.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** est la pièce « politique » du dossier qui permet de détailler la vision et les perspectives de développement sur les 15 prochaines années en réponse aux enjeux relevés. Cette pièce se compose d'une approche quantitative qui permet de mesurer les incidences du développement à différentes échelles, ainsi que des principaux axes stratégiques de développement qui permettent de détailler les politiques d'aménagement souhaités.

Les annexes qui permettent d'informer les porteurs de projets et acteurs du territoire de certaines informations liées notamment à l'existence d'un plan de prévention des risques inondation, de servitudes d'utilité publique, de prescriptions d'isolement acoustique...

Ces axes stratégiques seront par la suite déclinés dans les différentes pièces réglementaires du PLU.



### ⇒ Qui décide des futures règles du PLU ?

Le PLU répond à un nécessaire respect de la hiérarchie des normes, ainsi les orientations souhaitées par les élus doivent tenir compte et intégrer les orientations supra-communales imposées par différents documents fédérateurs qui traitent des thématiques en lien avec l'eau, l'énergie, la mobilité, l'environnement, les corridors écologiques, les déplacements, les paysages, les risques inondations, l'architecture (notamment au sein du périmètre des monuments historiques...)

Le PLU doit également s'inscrire dans la trajectoire imposée par le contexte normatif, à ce titre plusieurs lois (transposées au sein du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement) encadrent le développement des territoires et imposent de nécessaires réflexions qui doivent s'inscrire en cohérence avec la protection de la biodiversité et des milieux naturels, la protection et la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'ensemble du contexte institutionnel et juridique, en constante évolution, s'impose donc aux élus et encadre les politiques d'aménagement territoriales, notamment en matière de développement démographique (une nécessaire adéquation avec les problématiques d'alimentation en eau potable que connaît notre territoire étant imposée).

## ⇒ Quels sont les grandes orientations d'aménagement du territoire sur les 15 prochaines années

Sur la base de la synthèse du diagnostic et en compatibilité avec l'ensemble des normes supra-communales applicables sur le territoire, les élus ont modifié les orientations de développement traduites au sein du PADD qui a été débattu le 17/02/2023. Ce nouveau débat permet de prendre en compte les incidences et contraintes imposées par la Loi Climat et Résilience notamment en ce qui concerne l'obligation de réduire la consommation et l'artificialisation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Les orientations du PADD s'articulent autour de quatre axes structurants, déclinés à travers plusieurs orientations :

**Axe 1 :** Maîtriser et structurer le développement urbain dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols

**Axe 2 :** S'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace

**Axe 3 :** Pérenniser et diversifier les activités économiques et équipements, notamment le pôle économique

**Axe 4 :** Préserver le cadre de vie en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales

**Axe 5 :** Protéger la population et développer les énergies renouvelables



Dans les grandes lignes le projet de PLU prévoit d'encadrer l'accueil de nouveaux habitants en fixant un objectif démographique aux alentours de 600 habitants d'ici 15 ans, nécessitant la création d'une quarantaine de logements en 15 ans. Cet objectif démographique s'affiche avec un taux de croissance de 0.9% annuel, légèrement inférieur à celui constaté sur les dernières années (1% entre 1999 et 2019), l'objectif étant de trouver un juste équilibre entre nécessaire développement démographique (pour maintenir les écoles et la dynamique démographique), développement économique (pour répondre au statut de pôle en devenir attribué au titre du SCOT du Pays Seine et Tille) et préservation des composantes du cadre de vie qui contribuent à l'attrait de notre commune.

Pour ce faire, le PLU mobilise en priorité les capacités de création de logements au sein des espaces de renouvellement. Le projet envisagé permet également la création d'environ 8 nouveaux logements au nord du territoire.

## ⇒ Où en est l'avancée du PLU ?

Depuis le début de la procédure, les études se sont focalisées sur l'émergence des diagnostics et la définition des grands axes structurants. Ces éléments seront prochainement soumis à l'avis des personnes publiques associées (autorités amenées à formuler des remarques pour vérifier l'adéquation et la cohérence des prescriptions du PLU avec les normes et contraintes en vigueur : services de l'Etat, Conseil Départemental...).

L'ensemble de ces pièces sont d'ores et déjà disponibles en téléchargement et consultation sur l'espace concertation du site internet du bureau d'études au lien suivant : [www.dorqat.fr](http://www.dorqat.fr).

D'autres pièces viendront alimenter la concertation, elles seront mises à votre disposition au fur et à mesure de leur réalisation.

Je rappelle que Par délibération en date du 26/11/2021, le conseil municipal de CHAIGNAY a décidé d'autoriser l'utilisation du sursis à statuer pour toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions, ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Le sursis à statuer constitue une mesure de sauvegarde destinée à différer la décision de délivrer ou de refuser une autorisation d'urbanisme. Il permet ainsi de sauvegarder l'avenir entre le moment où les grandes orientations du futur plan sont décidées et le moment où ce dernier deviendra opposable aux tiers.

## ⇒ Qu'est-ce que la concertation, puis-je faire des remarques ?

Il est rappelé que la procédure de révision du PLU s'accompagne d'une nécessaire procédure de concertation qui vise à donner la parole aux habitants, structures et associations locales afin de venir alimenter le débat et le document dans son ensemble.

Le projet de PLU se construit pour et avec les habitants ! À ce titre, les éléments mis à votre disposition (hormis le projet politique du PADD) restent des documents de travail susceptibles d'évoluer afin de prendre en compte, le cas échéant, les remarques formulées.

Ainsi, toute personne intéressée pour consulter les pièces et faire part de ces remarques ou observations éventuelles sur le registre de concertation tenu à votre disposition en Mairie. Vos remarques peuvent également être transmises par mail ou papier libre aux adresse suivantes, l'objet devra clairement stipuler la mention « concertation du PLU » : [mairie.chaignay@gmail.com](mailto:mairie.chaignay@gmail.com)

Mairie de Chaignay – 1 rue du Puits Dessous – 21120 CHAIGNAY

À l'issue de la période de concertation, les remarques émises seront analysées et une réponse sera apportée afin de justifier notamment s'il est possible ou non de donner une suite favorable.

Le Maire, Gilles BIANCONE

Date : CHAIGNAY le 24 février 2023

Signature :

The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Chaignay. The stamp contains the text 'MAIRIE DE CHAIGNAY' at the top, '21120 (Côte-d'Or)' at the bottom, and a central emblem featuring a landscape with a church and a windmill. Overlaid on the stamp is a black ink signature, which appears to be 'Gilles Biancone'.