

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



Comblanchien

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

2. NOTICE DE PRESENTATION (ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU)

Dossier d'approbation – 23 février 2023



Vu pour être annexé à notre délibération
du 23 février 2023

LE MAIRE,

PLU approuvé le : 17.03.2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 11.05.2017
Révision allégée n°1 approuvée le : 18.01.2021
Modification n°1 approuvée le : 23.02.2023

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01 - Email : blc.contact@blc-ge.com

Sommaire

1. Rappels sur la procédure de modification.....	3
1.1 Objectifs de la modification	3
1.2 Contexte juridique	3
2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur.....	8
2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin	8
2.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal.....	12
2.3 Les objectifs de gestion du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO	13
2.4 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté.....	14
3. Présentation et justifications du projet de modification du PLU	17
3.1 Présentation du secteur visé par la modification.....	17
3.2 Présentation du projet communal envisagé sur la zone AU	23
3.3 Justifications des modifications du PLU envisagées au regard du PADD.....	25
4. Enjeux environnementaux, manière dont ils sont pris en compte dans la modification, et étude d'incidences Natura 2000.....	31
5. Contenu de la modification	32
5.1 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	32
5.2 Modification du règlement	33
6. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur	35
6.1 Compatibilité avec le SCoT	35
6.2 Compatibilité avec le PCAET	37
6.3 Compatibilité avec les objectifs de gestion du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO .	38
6.4 Compatibilité avec le SRADDET	39
Conclusion	42

1. Rappels sur la procédure de modification

1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Comblanchien, approuvé par le Conseil municipal le 17 mars 2014, modifié le 11 mai 2017, et ayant fait l'objet d'une révision avec examen conjoint approuvée le 18 janvier 2021, est appelé à être soumis à une procédure de modification conformément aux articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

Cette modification porte sur :

- l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement du PLU portant sur la zone AU « Le Pontot », pour faciliter la mise en œuvre d'une opération d'habitat communale (réduction de la densité et des objectifs de production de logements sociaux) ;
- les évolutions subséquentes des différentes pièces du PLU.

1.2 Contexte juridique

➤ La procédure de modification de droit commun

La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44. En particulier, l'article L. 153-41 précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de PLH, ce qui n'est pas le cas du PLU de Comblanchien.

La présente modification conduit à une réduction des possibilités de construction sur le secteur du Pontot, puisqu'elle vise notamment à y réduire l'objectif de densité.

La présente modification n'appelle aucune évolution entrant dans le champ de la révision (*voir suite du rapport*), tel qu'en dispose l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi. »

La présente procédure de modification se justifie donc pleinement, et est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme (*voir aussi la partie 3.3 « Justifications » dans la suite du rapport*).

L. 153-36 du même code indique que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La présente modification conduit à une modification du règlement et des OAP.

Les articles L. 153-37 à L. 153-40 donnent les modalités de la procédure de modification :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 28 juin 2022, est donc conforme au code de l'urbanisme.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Le présent projet de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

➤ **L'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 et R.104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Le projet de modification du PLU ne porte pas directement sur un site Natura 2000 : le secteur qu'il traite est éloigné de 850 mètres environ de la **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** de l'« **Arrière-côte de Dijon et de Beaune** », qui concerne une partie Ouest du territoire communal.

Voir carte page suivante.

Il n'est a priori pas susceptible d'avoir des impacts négatifs significatifs sur ce site, du fait de cet éloignement, de la situation du secteur concerné, au contact de l'enveloppe urbaine, et de l'objectif visé par la présente procédure, qui n'aspire qu'à adapter une OAP existante sur une zone ouverte à l'urbanisation.

Pour ces raisons, et en application de l'article R.104-12 3° susmentionné, le présent projet de modification est soumis par la commune de Comblanchien, à l'examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale*.

A noter que le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale, ainsi que sa révision allégée n°1.

**Les évolutions de l'article R.104-12 susmentionné, ont été introduites par le décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.*

Ce décret a aussi créé un second dispositif d'examen au cas par cas, dit « cas par cas ad hoc » (défini aux articles R.104-33 à 37 du code de l'urbanisme), qui doit être réalisé par la personne publique responsable ayant initié l'évolution du PLU, à côté de l'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit « cas par cas de droit commun » (R.104-28 à 32 du même code).

Dans ce nouveau dispositif, la personne publique responsable doit elle-même déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire :

- *le cas échéant, elle peut procéder directement à cette évaluation, sans saisir préalablement l'autorité environnementale, comme c'est le cas dans la procédure de droit commun ;*
- *le cas contraire, elle saisit l'autorité environnementale, qui rendra un avis confirmant ou infirmant sa décision de ne pas réaliser cette évaluation.*

Le contenu de la demande à transmettre à l'autorité environnementale dans ce dernier cas, est donné par l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, dont le dernier alinéa indique : « La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. ».

L'arrêté du 26 avril 2022 fixe le contenu du formulaire et comprend, en annexes, le formulaire-type pour chaque document de planification ou d'urbanisme concerné, ainsi qu'une notice explicative. Ce texte entre en vigueur pour les saisines pour avis conforme de l'autorité environnementale par la personne publique responsable effectuées à compter du 1er septembre 2022.

Au titre du 3° de l'article R.104-12 susmentionné, le projet de modification du PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas « ad hoc », mais, dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'arrêté susmentionné, il est retenu de saisir l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas de droit commun.

La demande effectuée dans le cadre de la présente modification reprend toutefois la trame du formulaire-type.



Situation de Comblanchien et de la zone AU visée par la modification, par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches, dont la ZPS qui concerne une partie du territoire communal

2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

En application des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Comblanchien se doit d'être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan de Mobilité, du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le PLU de Comblanchien n'est pas concerné par un Plan de mobilité ni un PLH.

Nous reportons donc ci-dessous, uniquement, les dispositions du SCoT et du PCAET, mais aussi d'autres dispositions applicables à la commune (objectifs de gestion des Climats de Bourgogne, SRADDET) qui sont en lien avec le projet de modification, et avec les enjeux du territoire.

2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin

Le PLU de Comblanchien a été élaboré et approuvé concomitamment au SCoT (17/03/2014 pour le PLU, 12/02/2014 pour le SCoT).

Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique qu'une démarche de concertation avec le syndicat mixte du SCoT a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du PLU, afin d'éviter une mise en compatibilité ultérieure.

Le SCoT définit des orientations pour un aménagement et un développement durables du territoire. Son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est le document de référence.

La révision du SCoT a été engagée par délibération du Comité syndical le 14/09/2017 pour permettre à l'ensemble des communes, à la suite des fusions territoriales, d'être couvertes par ses dispositions.

Le périmètre du SCoT recouvre, en effet, la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges, qui a été étendue le 01/01/2017, et dont fait partie Comblanchien, et la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud.

Les évolutions du projet de révision, par rapport aux dispositions du SCoT en vigueur, sont inscrites en italique ci-dessous.

❖ Armature territoriale et développement résidentiel

Le SCoT définit une armature territoriale multipolaire et hiérarchisée. Dans ce cadre, **Comblanchien fait partie des « villages »**.

Les « villages » sont définis avant tout comme des communes résidentielles (exception faite de quelques commerces et services de base). **Leur croissance sera maîtrisée, en l'organisant au mieux** (petites activités artisanales, commerce ambulant, accessibilité aux gares et aux pôles,...), afin

de garantir une agriculture vivante et des paysages de qualité. Le SCoT demande toutefois de veiller à assurer un certain **renouvellement de la population grâce à une offre d'habitat plus diversifiée**.

Un objectif de densité moyenne minimale brute de **20 logements/ha** est imposé à Comblanchien.

Aucun objectif chiffré de production de logements sociaux n'est appliqué sur la commune, mais la diversification de l'offre en logements qui est prescrite, inclut les logements aidés.

Les principes d'aménagement suivants doivent être systématiquement développés dans les OAP :

- vocation du site,
- modalités d'insertion urbaine et de desserte,
- composition de la palette d'offre en habitat : densité de logements, ou nombre de logements, formes urbaines, catégorie d'habitat,...
- principes d'aménagement paysager et environnemental du site.

Au sein du projet de SCoT révisé, Comblanchien est désormais intégrée au « pôle de proximité » formé par Corgoloin et Ladoix-Serrigny.

Ces pôles concernent des communes disposant de commerces et services d'usage fréquent, facilement accessibles dans un rayon de 5-10 minutes, pouvant desservir autour de 1 000 habitants, et en majorité équipés d'une halte ferroviaire.

Ils ont des objectifs renforcés en termes de besoins en logements, de densité et de mixité. Leur tissu économique doit être consolidé.

*L'objet de densité moyenne minimale brute est ramené à **18 logements/ha** pour ces pôles.*

Aucun objectif chiffré de production de logements sociaux n'est appliqué, mais le SCoT prescrit un effort de production de logements locatifs et abordables parmi les nouveaux logements produits.

❖ **Paysages, espaces naturels et biodiversité**

Le SCoT définit des dispositions spécifiques, sur la base de cartographies des fonctionnalités naturelles et des qualités paysagères et patrimoniales des territoires.

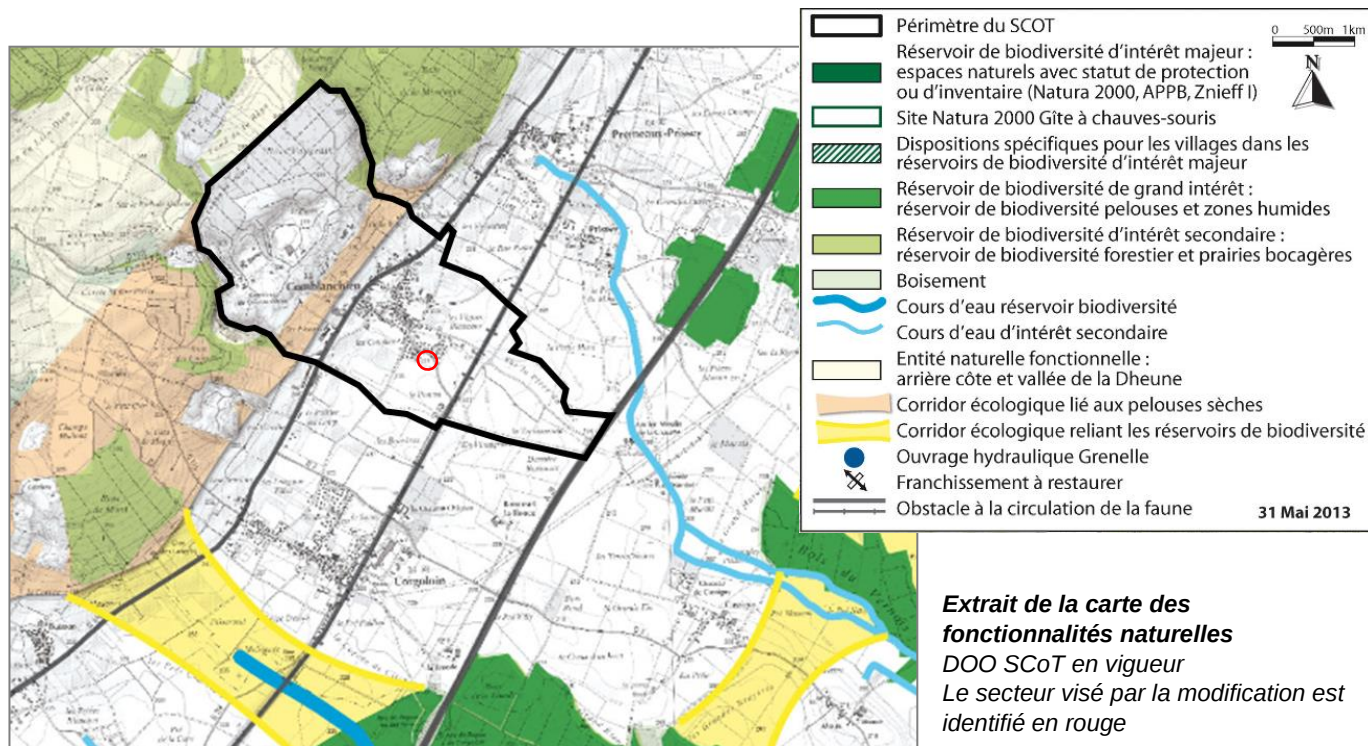
Voir pages suivantes.

Le SCOT est aussi le document central et opérationnel du plan de gestion du Bien UNESCO.

Dans le cadre de ce classement (2015), le SCOT recommande de renforcer la prise en compte du paysage dans les études de développement territorial et les documents d'urbanisme.

Voir partie 2.3.

Au sein du SCoT approuvé en 2014, le secteur visé par la modification n'est pas concerné par un intérêt particulier en terme de continuités écologiques. *Il en est de même au sein du projet de révision.*

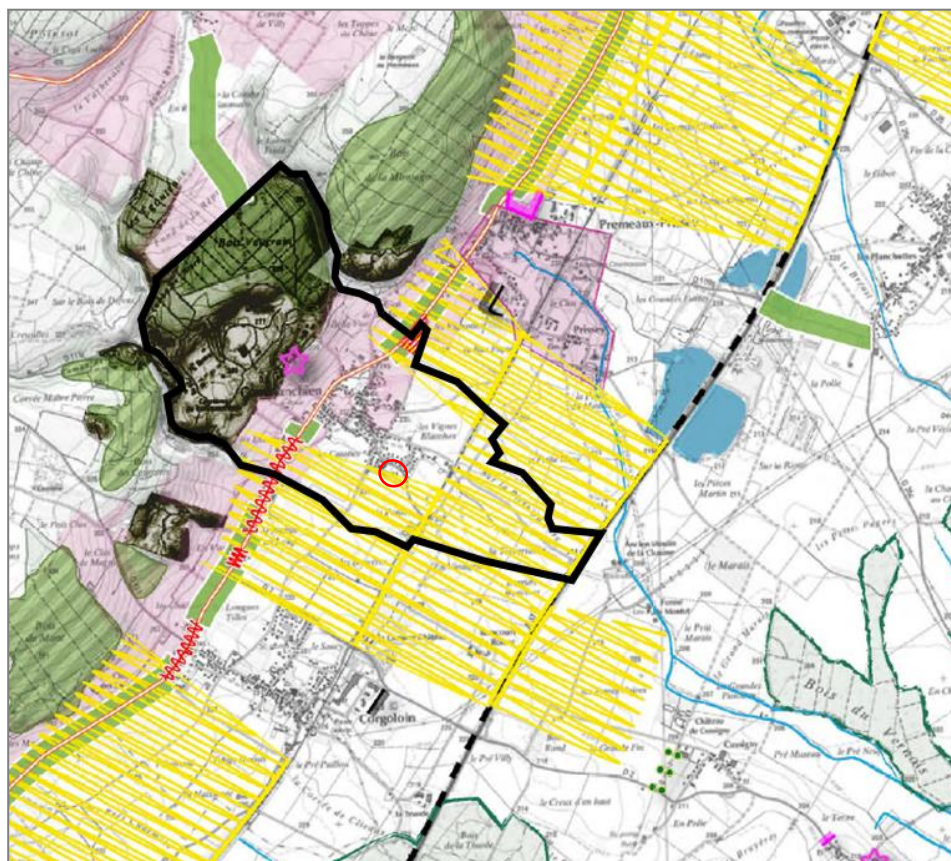


Du point de vue patrimonial et paysager particulier, ce secteur est concerné par les « **champs visuels depuis les grands axes à garder dégagés** » : les percées visuelles depuis les axes de découverte (autoroute, routes, voie ferrée) doivent être préservées en :

- limitant l'étalement urbain Nord-Sud au profit d'un développement urbain en profondeur ;
- maîtrisant les hauteurs bâties, compatibles avec les perceptions lointaines de la Côte.

Voir carte page suivante.

Il en est de même au sein du projet de révision du SCoT.



Éléments paysagers structurants

- Rebords de côte à maintenir dégagés
- Bandeau forestier de la Côte à préserver
- dont parcelles forestières sensibles (périmètre AOC viticole)
- Lisière forestière majeure à maintenir dans sa continuité
- Vignes en peigne et patrimoine rural
- Eléments végétaux identitaires : alignements d'arbres, structure bocagère, ...
- Ripisylves le long des cours d'eau à préserver ou à affirmer
- Débouchés des combes à préserver dans leur lisibilité
- Cônes de vue majeurs

Sites de grande valeur touristique et patrimoniale

- Site paysager et patrimonial emblématique protégé
- Site paysager et patrimonial emblématique à valoriser
- Espace de respiration à conserver pour garder la lisibilité des villages
- Couronne verte urbaine et villageoise à maintenir
- Ensemble urbain remarquable (protégé) et ensemble urbain de grande qualité
- Bâti emblématique

Perception de la Côte

- Champs visuels depuis les grands axes à garder dégagés
- Coupures vertes à maintenir entre les villages

Routes touristiques et abords d'axes majeurs

- Valorisation des routes touristiques à poursuivre
- Front bâti remarquable / silhouette urbaine de qualité à préserver
- Espaces dégradés d'entrée-traversée de ville à requalifier
- Mitage non maîtrisé à stopper
- Façades bâties, y compris économiques, à traiter
- Point noir bâti
- Carrières
- Périmètre large du bien des climats du vignoble de Bourgogne (candidature à l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco)

Extrait de la carte des qualités paysagères et patrimoniales
DOO SCOT en vigueur - Le secteur visé par la modification est identifié par un cercle rouge

2.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal

La Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges a approuvé son PCAET en avril 2021.

Les PCAET contiennent les éléments opérationnels techniques et partenariaux pour lutter contre le changement climatique et accompagner la transition énergétique à échelle locale.

Les objectifs stratégiques du PCAET de l'intercommunalité sont, à **horizon 2030** :

- une **réduction de 26 % des gaz à effets de serre** ;
- une **réduction de 19% de la consommation énergétique** ;
- la **production de 131 GWhs d'énergie renouvelable**, sur le territoire (potentiel en méthanisation et gisement solaire).

Pour cela, un programme d'actions en 8 axes et 42 actions a été proposé.

Les actions liées à la présente modification sont :

Axe	Actions
Axe 5. Bâti et Habitat	15. Réviser et Mettre en œuvre de manière proactive le SCOT → Action n°15.1 : <i>Faire converger les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH) avec les enjeux de plan climat (gestion des formes urbaines, îlots de chaleurs éventuels, réduction des besoins de déplacements, limitation de l'artificialisation, développement des énergies renouvelables, niveaux de performances énergétiques à définir...)</i>
Axe 7. Nouvelles énergies	18. Orienter, cadrer, accompagner le développement des ENR → Action n°18.1 : <i>Valider une charte d'orientation concernant les nouvelles énergies (concertation des acteurs du territoire, formaliser un cadastre solaire...)</i> 20. Développer les énergies renouvelables → Action n°20.1 : <i>Participer au développement des énergies renouvelables (installer un méthaniseur, utiliser les surfaces importantes pour développer le photovoltaïque...)</i> 21. Impulser les innovations avec des nouveaux modèles économiques de production- consommation → Action n°21.1 : <i>Faire émerger des projets innovants (circuits énergétiques courts...)</i>

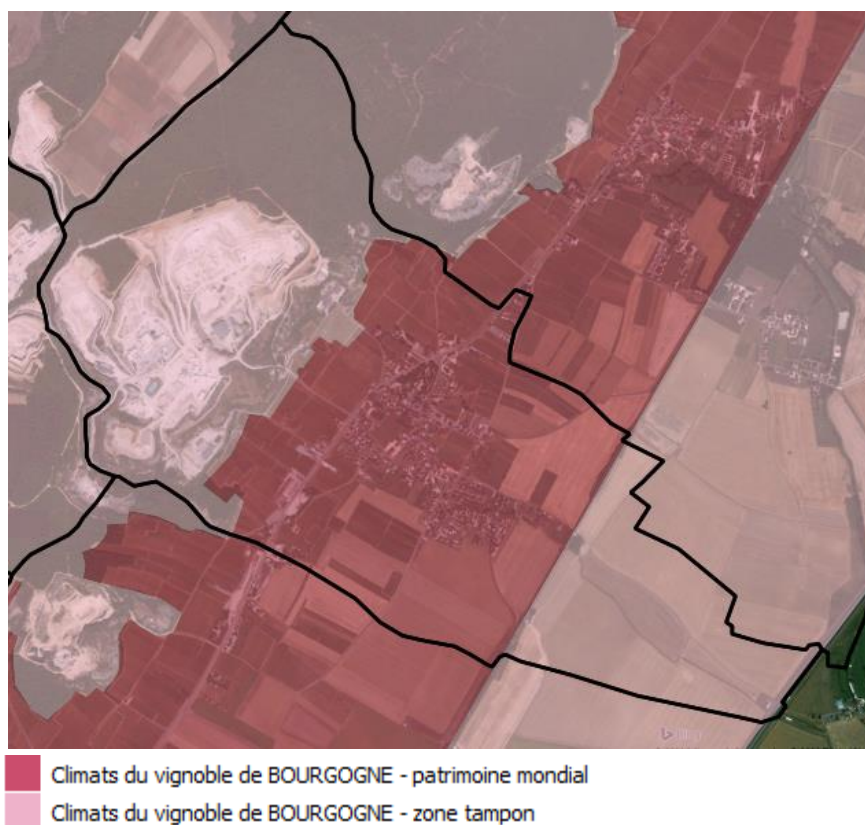
2.3 Les objectifs de gestion du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

Les Climats du vignoble de Bourgogne ont été inscrits sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO le 4 juillet 2015.

Le site comprend :

- la « **zone centrale** », cœur de l'inscription, renfermant la Valeur Universelle Exceptionnelle du site ; elle concerne, à Comblanchien, les espaces allant des vignes classées AOC (Climats) jusqu'à la voie ferrée, incluant donc l'ensemble du village, dont le secteur visé par la modification du PLU (zone en rose foncé sur la carte ci-dessous) ;
- la « zone écran », garante de la préservation paysagère autour de la zone centrale ; elle concerne le « reste » du territoire communal de Comblanchien (carrières, forêt, plaine agricole à l'Est) (zone en rose clair).

Réalisation sur QGIS d'après
données DREAL BFC
Fonds de carte Bing Aerial



Le 8 avril 2011, les 53 acteurs « clés » de la candidature de la Bourgogne au Patrimoine de l'Unesco ont signé la Charte territoriale des Climats, qui marque l'engagement de la Bourgogne.

Dans ce cadre, plusieurs objectifs de gestion du Bien (composé de la zone centrale et de la zone tampon) ont été retenus, vis-à-vis des enjeux existants, représentant les principales problématiques pouvant, à moyen et long terme, affecter le Bien.

Seuls les enjeux et objectifs en lien avec le projet de modification sont reportés ci-dessous :

Enjeux	Objectifs
SAUVEGARDE	
3. Maintien de l'enveloppe bâtie des villes et villages, maîtrise du développement et lutte contre l'étalement urbain	a) préservation et mise en valeur des centres anciens b) valorisation et renouvellement des extensions urbaines existantes c) encadrement et maîtrise du développement urbain
4. Maintien des caractéristiques architecturales et/ou urbaines traditionnelles et adaptation aux normes et besoins actuels	a) respect des gabarits b) respect des matériaux et colorimétrie c) respect de la typologie du bâti
5. Maintien et amélioration de l'environnement naturel et maîtrise du paysage du géosystème (coteau, hautes-côtes et plaine)	a) maintien et développement de la biodiversité b) maintien et amélioration des caractéristiques paysagères c) maintien des points de vue/perspectives d) préventions des risques e) gestion des superstructures
6. Valorisation du cadre de vie et adaptation aux besoins actuels	a) gestion des entrées de ville b) gestion de la publicité, des enseignes et des signalétiques c) définition de typologies des nouveaux bâtis

Source : Dossier de candidature à l'inscription sur la liste patrimoine mondial de l'Unesco (tome 2) – janvier 2013

2.4 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté

Le Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté, approuvé le 16 septembre 2020, a pour ambition d'inscrire, par l'ensemble des thèmes qu'il porte, l'action régionale en cohérence avec le cap fixé par les 17 Objectifs de Développement Durables (ODD) de l'Agenda 2030.

Ce projet de territoire, ayant pour fil conducteur l'attractivité du territoire, est formalisé au sein des 33 fiches du « rapport d'objectifs », regroupées en 3 axes majeurs :

- Axe 1 : Accompagner les transitions
- Axe 2 : Organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la région
- Axe 3 : Construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur

Certains des objectifs sont accompagnés de règles consignées au sein du « fascicule des règles ».

Le SRADDET s'impose notamment aux SCoT et en l'absence de SCoT, aux documents d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité avec le fascicule des règles, et de prise en compte des objectifs du rapport. Il s'impose aussi aux PCAET.

Le SCoT en cours de révision devra donc être compatible avec le SRADDET ; en attendant son approbation, il est proposé de démontrer l'articulation de la modification du PLU de Comblanchien avec le schéma régional.

Sont synthétisées ci-dessous, uniquement :

- les règles qui concernent les SCoT/PLU, et les objectifs correspondants ;
- et parmi celles-ci, celles ayant un lien avec le projet de modification du PLU de la commune.

CHAPITRE 2 – Gestion économe de l'espace et habitat

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°4 : définir les besoins de façon réaliste (Evitement), privilégier la requalification des espaces urbanisés avant extension (Réduction) et analyser le potentiel de compensation en cas d'extension (renaturation d'espaces artificialisés → Compensation)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années.
Règle n°5 : encadrer les zones de développement structurantes (habitat et activités ; ces zones structurantes sont définies par le document d'urbanisme et à minima sur les 3 niveaux de polarités régionales) par des dispositions favorisant le développement d'énergie renouvelable et l'offre de transports alternative à l'autosolisme (L.151-21 du code de l'urbanisme, labellisations...)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-11. Accélérer le déploiement des EnR en valorisant les ressources locales
Règle n°7 : prendre des dispositions favorables à l'efficacité énergétique, aux énergies renouvelables (panneaux solaires au sein des ZA) et de récupération (chaleur fatale, biomasse, matériaux) et à la prise en compte de l'environnement pour les opérations de construction et de réhabilitation (conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à l'intégration de performances énergétiques et environnementales renforcées, prendre en compte les fonctionnalités écologiques et paysagères et leur valeur ajoutée pour la qualité urbaine)	I-7. Atteindre un parc de bâtiments performants énergétiquement et responsables en matière environnementale (notamment pour le résidentiel et le tertiaire) I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-14. Renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable

CHAPITRE 4 – Climat – air – énergie

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°18 : s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau dans la définition des stratégies de développement en compatibilité avec les territoires voisins (conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau), et de la préservation des ressources stratégiques pour l'AEP. Demander que soit intégrée systématiquement dans les projets d'aménagement une gestion économe de l'eau.	I-4. Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe I-8. Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l'adaptation au changement climatique → neutralité carbone à l'horizon 2050, prévenir et s'adapter aux risques
Règle n°20 : dans la limite de leurs compétences, les documents d'urbanisme fixent des objectifs au regard des PCAET existants sur leur périmètre	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-2. Couvrir le territoire régional par des démarches de transition énergétique à l'horizon 2050

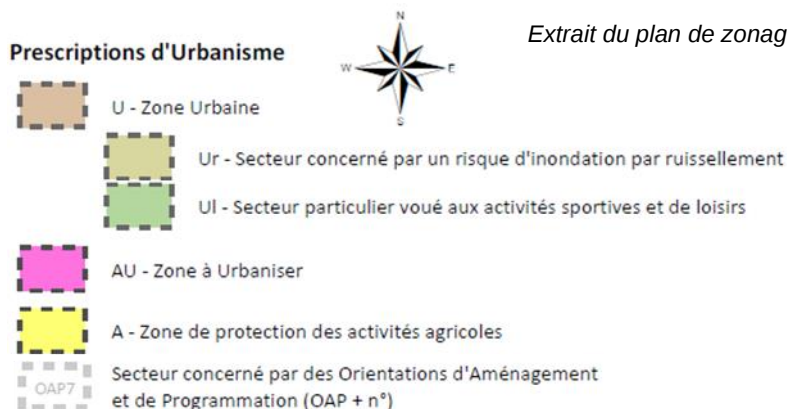
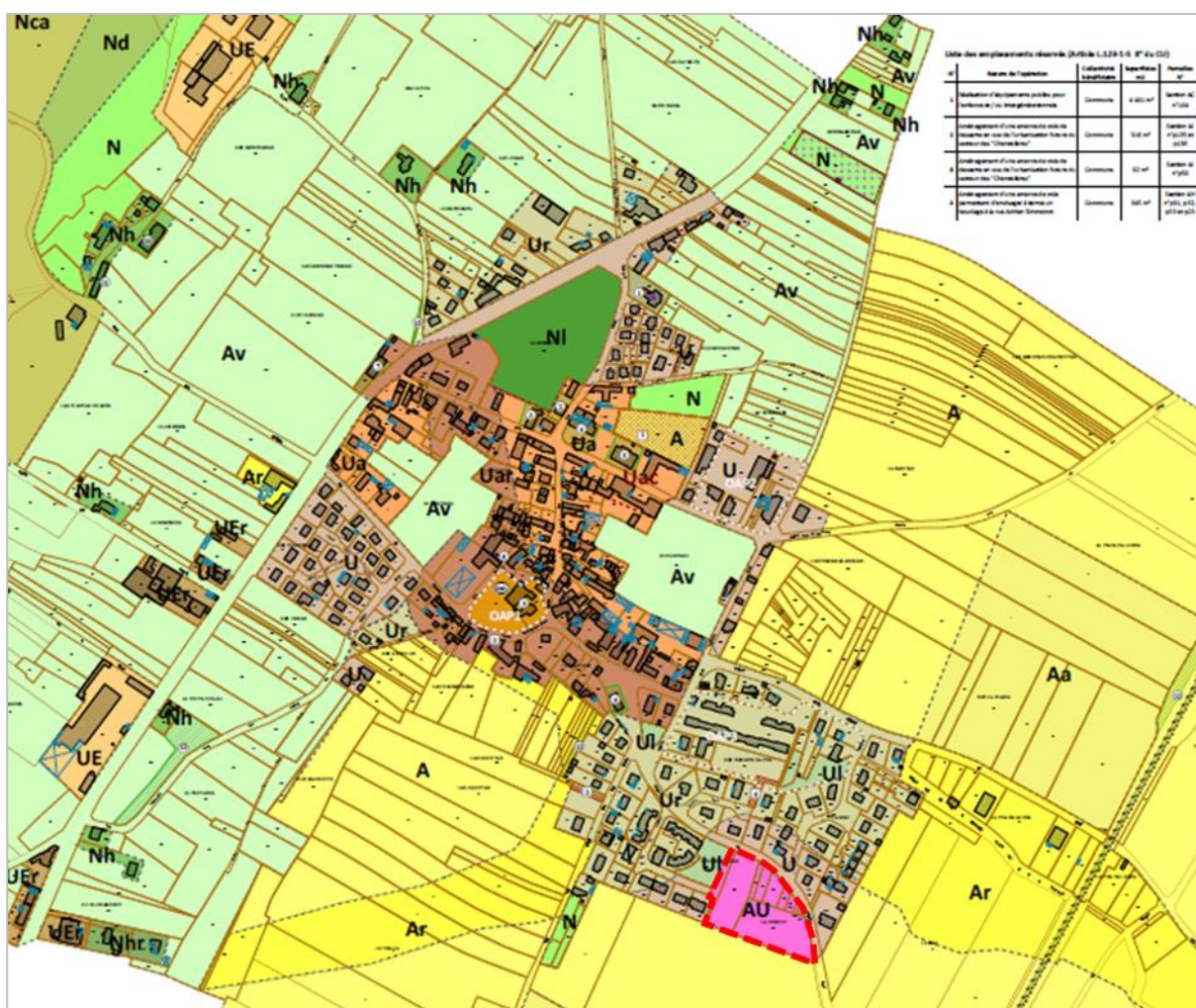
CHAPITRE 5 – Biodiversité

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°23 : décliner localement la trame verte et bleue régionale	I-16. Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement : au sein des PADD, des projets d'aménagement I-17. Préserver et restaurer les continuités écologiques III-33. Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional
Règle n°24 : assurer la préservation des continuités écologiques en bon état et la remise en bon état de celles qui sont dégradées	
Règle n°25 : traiter la question de la pollution lumineuse à travers la trame noire	
Règle n°26 : identifier et protéger les zones et milieux humides	I-4. Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe I-16. Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement : au sein des PADD, des projets d'aménagement I-17. Préserver et restaurer les continuités écologiques III-33. Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional

3. Présentation et justifications du projet de modification du PLU

3.1 Présentation du secteur visé par la modification

Le projet de modification porte sur l'unique zone à urbaniser (AU) du PLU, localisée au lieu-dit « Le Pontot ». Celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais n'est pas identifiée ni numérotée comme telle sur le plan de zonage.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, et de sa légende

Totalisant une surface de **8 700 m²**, la zone est bordée par :

- la RD20F (route de Corgoloin) au Nord et à l'Est ; la zone se localise en entrée Sud du bourg ;
- de vastes surfaces cultivées au Sud, classés en zone A ;
- des équipements de loisirs (city-stade et aire de jeux) classés en zone UI, et des pavillons classés en zone U, à l'Ouest.

Elle s'inscrit dans un tissu d'habitat pavillonnaire, avec toutefois des logements densifiés, groupés, à l'Ouest (opération d'habitat individuel groupé ORVITIS à l'Ouest et logements accolés).



Délimitation de la zone AU – Extrait Géoportail

Le site d'étude est sur un terrain relativement plat avec une légère pente en direction du Nord-Ouest, dirigeant le ruissellement vers les espaces publics.

Les lieux sont composés :

- d'espaces cultivés sur une large moitié Sud (colza au printemps 2022), en continuité du vaste champ au Sud (classé en zone A) ;
- de prairies, au Nord-Ouest et Nord-Est, et d'une friche arbustive entre les deux.

La végétation issue de la friche ne constitue pas d'intérêt particulier sur le plan esthétique, excepté un petit arbre.



Photographies BLC, 2019

La zone est immédiatement constructible, d'après le règlement du PLU :

CARACTERE DE LA ZONE « AU »

Extrait du rapport de présentation

La zone AU est une zone d'urbanisation immédiate en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

La zone à urbaniser AU couvre une zone prolongeant des secteurs bâtis et a pour destination dominante l'habitat.

Seuls des commerces ou services de proximité et des équipements publics pourront y être accueillis.

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans un secteur calme s'inscrivant dans le prolongement de secteurs bâtis, dont les liaisons fonctionnelles inter-quartiers seront renforcées.

La zone AU couvre un secteur au lieu-dit « Le Pontot ».

Elle fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (Pièce 1.b du dossier de PLU).

Le détail du règlement apparaît peu contraignant (voir synthèse ci-dessous) ; il impose toutefois, en article 2, une densité minimum nette (hors voirie et espaces publics) de 20 logements/ha et la moitié de logement locatif :

Articles	Thématiques	Prescriptions
Art 1	Occupation du sol interdites	Les exploitations agricoles ou forestières, industrielle et artisanale, de commerce et de bureaux à l'exception de ceux admis sous condition à l'article AU2, les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article AU2, les campings-caravanning et les habitations légères de loisirs, le dépôt de vieux matériaux, les entrepôts de toute nature, les carrières, les boxes à chevaux et chenils.
Art 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Opérations d'habitat sous réserve d'envisager une densité minimum de 20 logts/ha (hors voirie et espaces publics) et de comporter pour moitié du logement locatif.
Art 3	Accès et voiries	- Pas de contraintes tant que sont assurés : l'approche des services de secours au plus près des bâtiments, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. - Pas de contraintes également tant que les constructions sont desservies par une voirie suffisante.
Art 4	Desserte par les réseaux	- Raccordement au réseau public (et de type séparatif pour les eaux usées) - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain doit être privilégiée. La réalisation de citernes est recommandée.
Art 6	Implantation des constructions	- Implantation en limite de l'emprise publique ou avec un retrait maximum de 4 m. Recul maximal de 5 m pour la partie en rez-de-chaussée devant les entrées de garage. - Exceptions : pour des motifs de sécurité, d'ensoleillement, d'extensions et de présence de plusieurs limites séparatives avec le terrain.
Art 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	- En façade de front bâti : implantation en limite ou distance minimale de 3 m. - A l'arrière d'un front bâti : libre.
Art 10	Hauteurs	- Pas de contraintes tant que la hauteur est en harmonie avec celle des constructions existantes.
Art 12	Stationnement	- En dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. - 1 place de stationnement / 60 m ² de Surface de plancher créée - 1/3 de ces places doit être librement accessible depuis la voie de desserte.

L'OAP portant sur la zone AU est détaillée au sein de la pièce n°1b du PLU.

Elle impose notamment :

- la réalisation d'une **opération d'ensemble** qui pourra se réaliser par tranches opérationnelles ;
- une **densité minimum de 20 logements par hectare** (hors voirie et espaces publics) – voir *règlement ci-dessus* ; cette densité est incompatible avec le SCoT en vigueur (exigeant 20 logements/ha brut) ;
- la **moitié de logements locatifs aidés** (bénéficiant de financement de l'Etat) – voir *règlement ci-dessus, qui ne précise toutefois pas le mode de financement*¹ ;
- des principes de desserte et connexions viaires et de cheminements piétons ;
- des principes d'implantation des constructions et un gradient de densité (îlot principal plus dense) ;
- un principe de cœur d'îlot paysager.



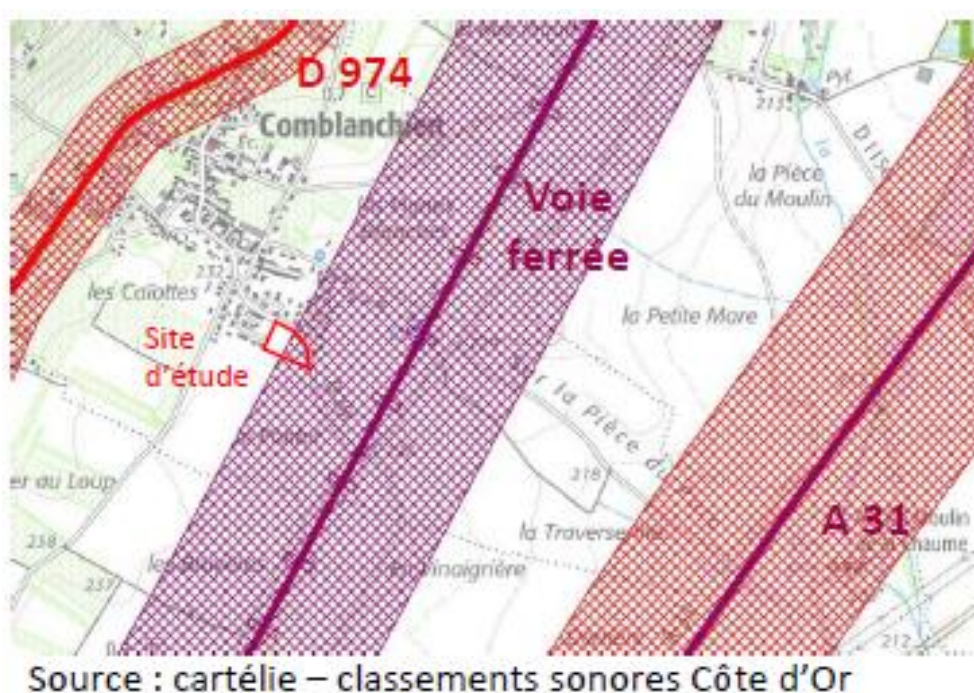
Extrait de l'OAP portant sur la zone AU

¹ Cet objectif inscrit dans l'OAP n'est pas inscrit réglementairement sur le plan de zonage, ni au sein de la pièce n°4d du PLU « Liste des servitudes de mixité sociale ». Ces documents n'évoquent que la servitude « SM1 » portant sur le secteur de l'OAP n°1.

Un principe de « micro-espaces publics paysagers » (placettes) est plus largement imposé dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble sur les zones U et AU.

Indépendamment du PLU, la zone AU est concernée :

- par des **Servitudes d'Utilité Publique « T7 »**, établies à l'extérieur des zones de dégagement (circulation aérienne) ;
- par le **classement sonore départemental** des infrastructures de transport terrestre (*annexe « bruit » du PLU mise à jour dans le cadre de la révision allégée approuvée en 2021*) ; une moitié Est de la zone AU est concernée par les secteurs affectés par le bruit de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée ; ce classement impose un isolement acoustique minimal pour certaines catégories de constructions (*voir carte ci-dessous*) ;
- par une **zone de présomption de prescription d'archéologie préventive** (arrêté préfectoral du 14/12/2017 ajouté en annexe du PLU dans le cadre de la révision allégée approuvée en 2021), dont le seuil est toutefois fixé à 10 000 m² (terrain d'assiette).



3.2 Présentation du projet communal envisagé sur la zone AU

La commune envisage l'aménagement d'un quartier d'habitat sur ce secteur ; l'acquisition des parcelles, toutes privées, à l'exception de la partie de la zone portant sur les équipements publics, est en cours.

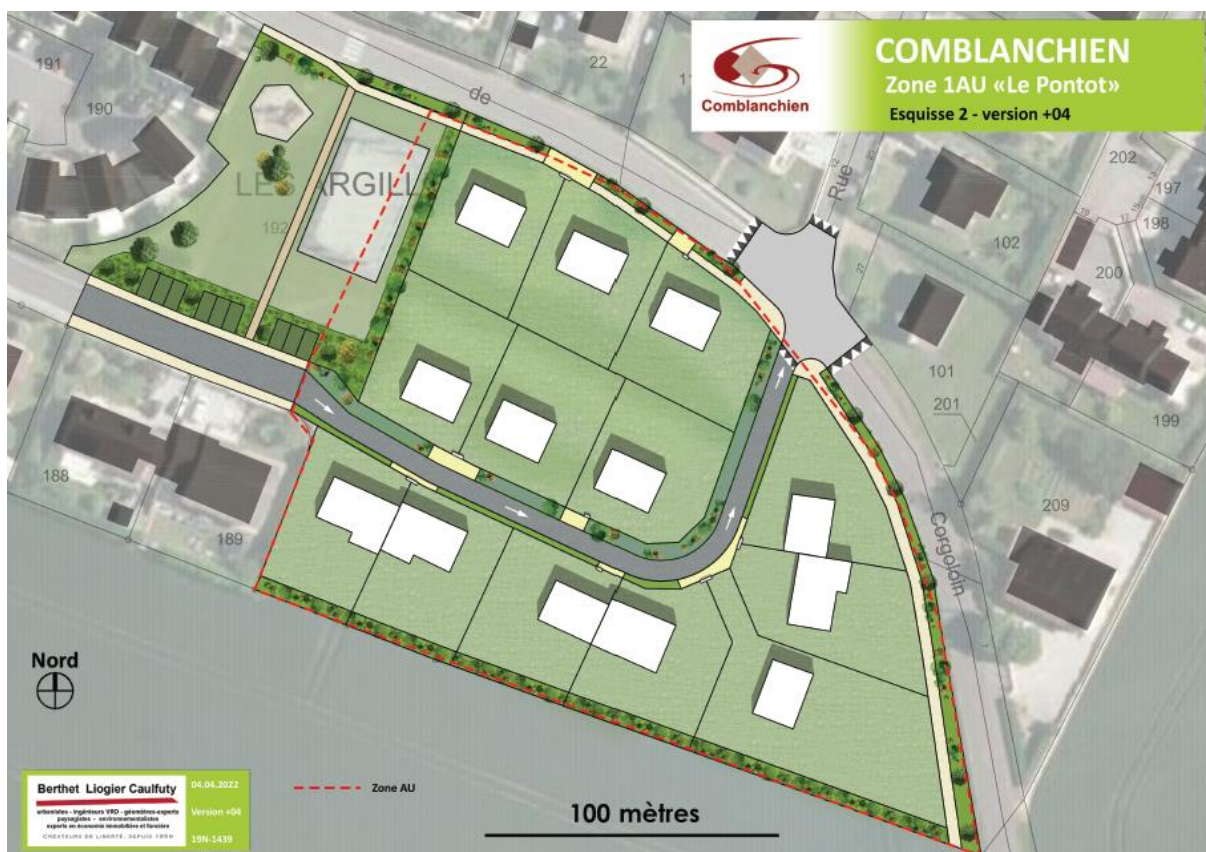
Une étude urbaine simplifiée a permis de préciser les caractéristiques et enjeux du secteur dans lequel s'inscrit la zone AU, en terme d'accessibilité et de déplacements, de modes doux, de proximité aux commerces et équipements publics, de formes urbaines et de densités, de paysage et trame végétale, de contraintes réglementaires et environnementales.

La municipalité a retenu un projet d'habitat individuel de 13 logements, dont des logements accolés, sur des lots de 542 m² en moyenne, avec une voie en sens unique reliant la rue des Argillières à l'Ouest, à la RD20F au Nord.

Aucun logement aidé n'est prévu sur ce secteur.

Le projet prévoit l'aménagement d'une voirie apaisée et partagée, aménagée en zone de rencontre, où les piétons sont prioritaires. Les espaces publics seront accompagnés par un traitement paysager et planté des abords de la voie. Des stationnements végétalisés sont prévus près de la zone de loisirs pour le nouveau quartier et les équipements.

En limite Sud, une haie largement plantée et arborée participera à l'intégration du quartier dans le paysage. En bordure de la zone de loisirs, une haie est aussi prévue pour réduire les nuisances et vis-à-vis.



L'aménagement du quartier permettra de retravailler l'entrée de ville, par la création d'un cheminement doux et de banquettes végétalisées sur l'espace public, en complément de la création d'une façade bâtie cadrant la rue. La sécurisation du carrefour assurera une réduction de vitesse en entrée de Comblanchien.



La **densité brute** (voirie et espaces publics compris) du projet, s'élève à **15,0 logements/ha²** (et 15,9 logements/ha sans compter la partie de la zone AU portant sur les espaces publics à l'Ouest).

La **densité nette** (hors voirie et espaces publics) s'élève à **18,5 logements/ha³**.

Au regard des éléments présentés en supra, une évolution du PLU s'avère nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet communal d'intérêt général, et, plus précisément :

- **réduire l'objectif de densité imposé sur la zone AU, le projet mettant en œuvre une densité inférieure à celui-ci⁴, et inférieur à l'objectif du SCoT⁵ ;**
- **relever les objectifs attendus sur les autres secteurs soumis à OAP, pour rester compatible avec le PADD du PLU, et avec le SCoT ;**
- **supprimer l'objectif de mixité sociale et de logements locatifs imposé sur la zone AU ;**
- **mettre en cohérence les principes d'aménagement de l'OAP portant sur la zone AU avec le projet.**

² 13 logements / 0,870 ha surface de la zone AU

³ 13 logements / 0,704 ha surface cessible soit 81% de la surface de la zone AU, soit 19% d'espaces communs

⁴ En appliquant le ratio de 15% d'espaces communs inscrit au sein du rapport de présentation du PLU, il faudrait prévoir 15 logements sur la zone AU pour respecter l'objectif donnée par le PLU (20 logements/ha en densité nette).

⁵ En appliquant l'objectif du SCoT en vigueur (20 logements/ha en densité brute), il faudrait prévoir 17 logements sur la zone AU ; et en appliquant l'objet du projet de SCoT révisé (18 logements/ha en densité brute), il faudrait en prévoir 16.

3.3 Justifications des modifications du PLU envisagées au regard du PADD

En préambule, le PADD expose le modèle de croissance démographique retenu à l'horizon 2025 (12 ans) :

- **croissance annuelle moyenne de 0,8% ;**
- soit 90 habitants supplémentaires (800 habitants en 2025) et 40 nouveaux logements (hypothèse retenue : 2,2 personnes par ménage (taille moyenne des ménages en Côte d'Or en 2009).

De 2013 à 2018, d'après les données INSEE, le taux de croissance annuel moyen était de -1,6% ; la population est passée de 677 à 625 habitants entre les deux dates.

Le nombre moyen de personnes par ménage s'élevait à 2,64 en 2009, 2,42 en 2013 et 2,20 en 2018.

- ⇒ La modification du PLU vise à faciliter la mise en œuvre effective d'une opération d'habitat communale et permettra ainsi de participer aux objectifs démographiques donnés par le PADD.

Au sein de de son orientation 2 visant à améliorer le fonctionnement urbain de Comblanchien, le PADD donne des objectifs de maîtrise du développement urbain et de modération de la consommation d'espace.

Dans ce cadre, le PADD impose, au sein d'OAP permettant de mettre en œuvre un aménagement d'ensemble, une densité de 20 logements/ha sur les zones AU et sur les tènements de plus de 2 000 m² en zone U.

- ⇒ La réduction de l'objectif de densité présente un risque d'incompatibilité relative avec le PADD du PLU ; à noter que l'écart entre le PLU (densité nette) et le SCoT approuvé concomitamment (densité brute) ne semble pas expliqué dans le rapport de présentation du PLU (bien que le PLU ait été élaboré et approuvé concomitamment au SCoT en vigueur).

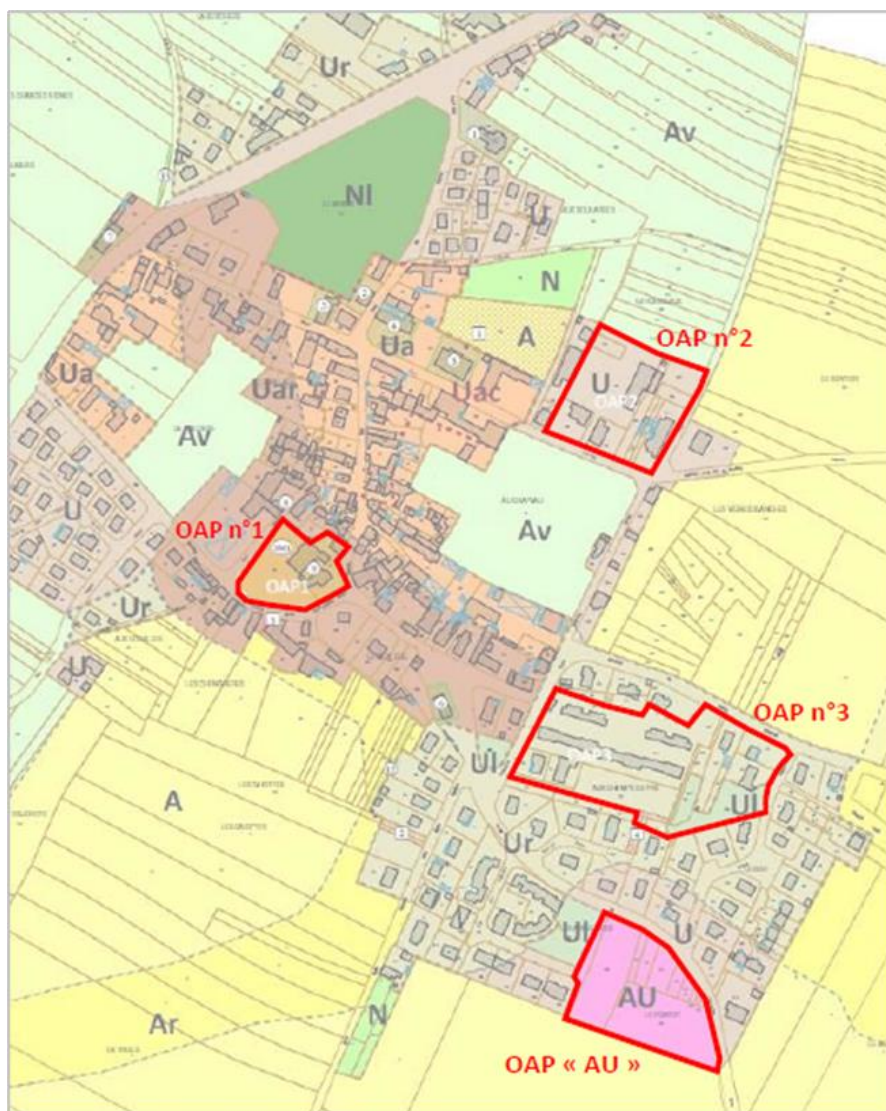
Au sein de de son orientation 3 visant à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, le PADD donne des objectifs de diversification de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite (taille, accessibilité, proximité des services, ...), et des jeunes ménages (accession, locatif, social), notamment.

Ceci passe notamment, par des prescriptions au sein du PLU, et par l'acquisition de terrains pour mener des opérations d'intérêt général (opération d'habitat locatif groupé, mise en vente de terrains à bâtir à prix raisonnable).

- ⇒ La suppression des objectifs de production de logements locatifs aidés présente un risque d'incompatibilité modéré avec le PADD du PLU (pas d'objectif spatial ni chiffré).
- ⇒ Le projet d'aménagement communal envisagé sur la zone AU, s'inscrit toutefois dans les objectifs de maîtrise foncière communal inscrits au sein du PADD.

Or, les éléments suivants peuvent être opposés aux risques d'incompatibilité exposés ci-dessus.

- Aucun projet privé n'a émergé sur les autres secteurs soumis à OAP, et classés en zone urbaine, depuis l'approbation du PLU en 2014.



OAP n°1 – « Au village » - 0,4 ha comprenant une ancienne ferme

- Servitude de mixité sociale appliquée sur les constructions neuves :
 - au moins 80% de la SDP destinée à de l'habitat
 - toute la SDP destinée à de l'habitat doit être réservée à de l'hébergement seniors/PMR
- Densité minimale de 20 logt/ha nette.

OAP n°2 – « Ez Ruisseaux » - 0,5 ha de potentiel constructible sur le site une ancienne usine désaffectée

- Densité minimale de 20 logt/ha nette.

OAP n°3 – « Aux Champs de Pré » - 0,3 ha disponibles en densification de l'existant

- Densité minimale de 20 logt/ha nette.

OAP zone AU – « Le Pontot » - 0,9 ha

- Densité minimale de 20 logt/ha nette.
- 50% des logements en locatif aidé (financement Etat).

Localisation des secteurs soumis à OAP sur le plan de zonage, et prescriptions relatives au logement

Aucune opération d'ensemble n'a été mise en œuvre sur d'autres secteurs, depuis l'approbation du PLU en 2014.

Les données SITADEL de 2014 à 2021 incluses, font état de 2 logements commencés seulement (logements individuels purs).

Le PLU n'offre pas d'autres capacités d'urbanisation.

La zone AU constitue ainsi la seule zone aisément mobilisable par la commune (acquisitions en cours), permettant de soutenir sa démographie, qui a tendance à décroître depuis quelques années.

En outre, Comblanchien est désormais identifiée comme pôle de proximité au sein du projet de révision du SCoT, avec des objectifs renforcés en termes de besoins en logements, de densité et de mixité (*voir ci-dessous concernant ces deux derniers points*).

- Concernant les objectifs de densité : il est retenu de les relever sur 2 des 3 autres secteurs soumis à OAP, afin de rester compatible avec l'objectif de 20 logements/ha du PADD, mais en le moyennant à l'échelle des nouvelles urbanisations.

Un objectif de densité de **25 logements/ha** en densité nette est ainsi retenu sur les OAP n°2 et 3.

L'objectif sur l'OAP n°1 n'est pas relevé, ce secteur -en propriété privée-, étant déjà concerné par des contraintes assez fortes : servitude de mixité sociale imposant qu'au moins 80% de la surface de plancher constructible soit destinée à de l'habitat, et que toute cette surface de plancher soit réservée à une structure d'hébergement seniors/PMR, qui pourra prendre place au sein de l'ancienne ferme (voir OAP), par ailleurs protégée au titre du patrimoine (voir zonage et pièce n°4c du PLU).

Zones / OAP	Surface brute disponible	Surface nette*	Potentiel de logements avec densité nette 20 logts/ha	Potentiel de logements avec densité nette 25 logts/ha
U – OAP 1	0,40	0,34	7	-
U – OAP 2	0,50	0,43	9	11
U – OAP 3	0,30	0,26	5	6
AU – OAP (données PLU)	0,87	0,74	15	-
TOTAL PLU	2,07	1,77	36**	-
	Surface brute disponible	Surface cessible du projet	-	Nombre de logements du projet
AU – OAP (données projet)	0,87	0,70	-	13
TOTAL en intégrant projet	2,07	1,73	-	37 (7+11+6+13) <i>soit densité nette : 21,4 logts/ha</i> <i>soit densité brute : 17,9 logts/ha</i>

*Dédution de 15% de voiries/espaces communs.

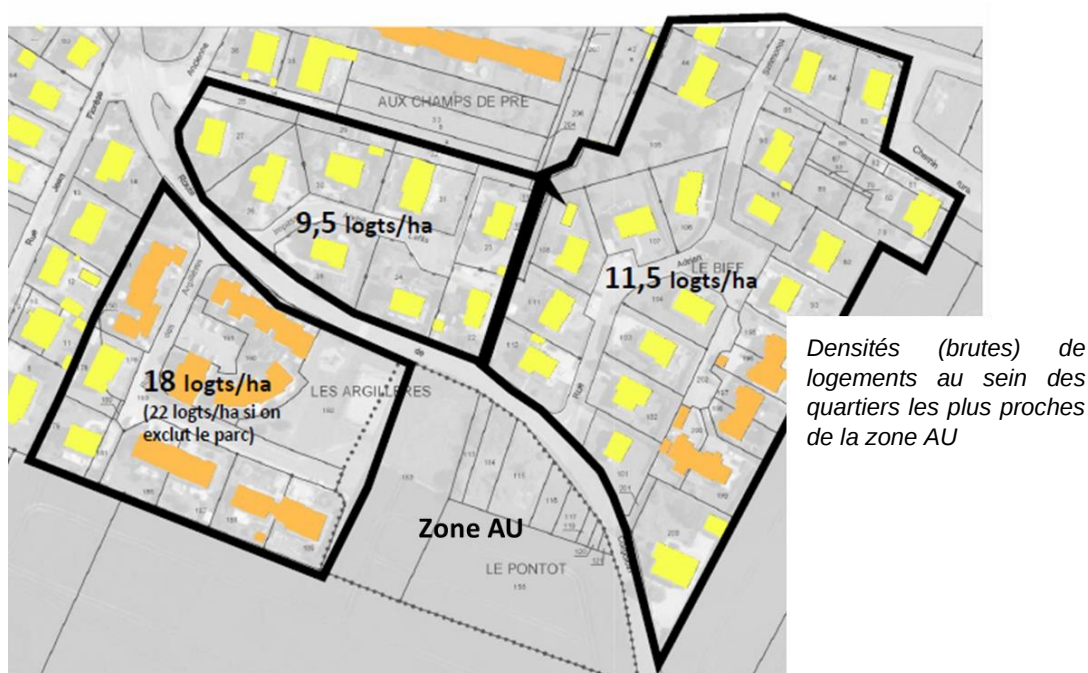
**Voir ci-dessus l'objectif d'une quarantaine de logements à produire à l'horizon du PLU. A noter que le rapport de présentation et le PADD du PLU précisent que ce potentiel théorique ne tient pas compte des logements pouvant être créés par réhabilitation/division de logements anciens (1 ferme ancienne vacante pour créer des logements adaptés – OAP1) ou par optimisation de parcelles bâties (0,9 ha disponibles).

L'augmentation de l'objectif de densité sur les OAP 2 et 3 portant sur les zones U, conduit à la production potentielle de seulement 2+1 logements supplémentaires sur ces 2 secteurs, et d'1 seul logement supplémentaire au global, par rapport au PLU en vigueur (37 au lieu de 36).

Ainsi :

- elle **ne remet pas en cause les objectifs de production de logements** inscrits au sein du PADD du PLU, et donc les objectifs démographiques correspondants (et le taux d'occupation des logements retenu lors de l'élaboration du PLU est celui observé à ce jour) ;
- elle **ne remet pas en cause l'objectif de densité de 20 logements/ha net** ; celui-ci est dépassé, ce qui va dans le sens des principes inscrits au sein du PADD, dans une logique vertueuse (maîtrise du développement urbain et de modération de la consommation d'espace) ;
- **tout en étant compatible avec le projet de révision du SCoT** (densité moyenne globale de 17,9 logements/ha pour un objectif de 18 logements/ha).

En outre, la commune est bien dotée en logements locatifs sociaux, communaux et privés, mettant en œuvre des densités importantes, notamment à l'Ouest de la zone AU.



- Aussi, concernant les logements locatifs aidés, la suppression de l'objectif inscrit dans le règlement et l'OAP portant sur la zone AU, ne remet pas en cause les objectifs du PADD.

En effet, le projet mené par la commune vise, à terme, à proposer des terrains à un coût abordables.

En outre, la commune est déjà bien dotée en logements locatifs et/ou sociaux et/ou communaux.

D'après les données de l'INSEE en 2018, la commune comptabilisait 283 résidences principales, dont 90 en étaient locataires (soit 31,8%), dont 16 en HLM (soit 5,7%).

D'après les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) en 2021, la commune comptabilisait 16 logements locatifs sociaux, dont 14 logements individuels et 2 collectifs.

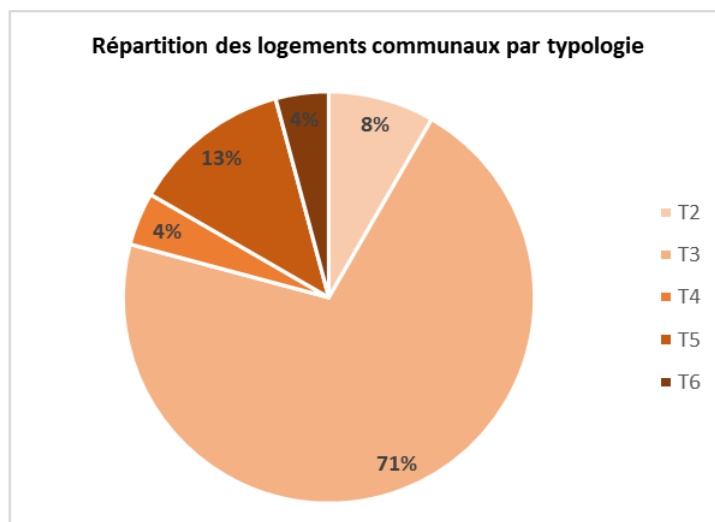
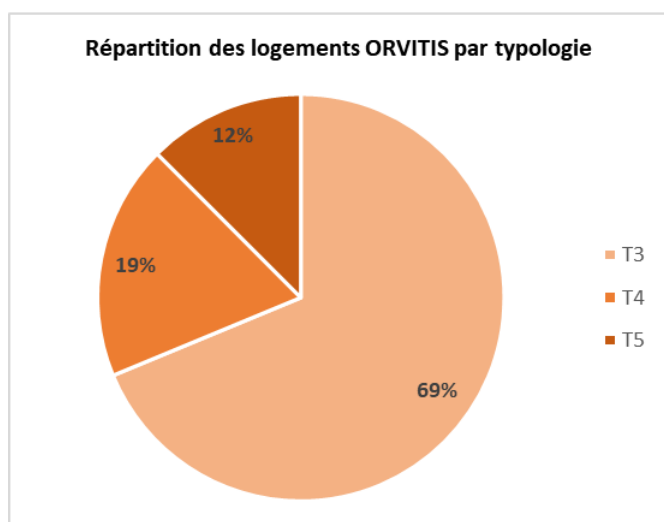
Ces données sont confirmées par celles de la mairie, qui recense, au sein de son parc de 320 logements :

- **16 logements locatifs sociaux** du bailleur ORVITIS, rue des Argillières (à l'Ouest de la zone AU visée par le projet) ;
- mais aussi **24 logements communaux** en différents endroits de la commune (loyers modérés) ;
- auxquels s'ajoutent 35 logements locatifs privés (dont au sein de la résidence « La Pierre blanche »).

Les 40 logements communaux et sociaux ont majoritairement une taille moyenne (T3), mais comptent également quelques petits (T2) et grands logements (T4-T5 et plus).

Voir graphiques page suivante.

La municipalité compte donc une part importante de logements locatifs à loyer social ou modéré (12,5% de son parc de logements), et diversifiée en typologies. Ce qui permet de répondre à des besoins variés, d'assurer une rotation du parc de logements et de soutenir les équipements (écoles).



Réalisation BLC d'après données fournies par la mairie

La suppression des objectifs de production de logements locatifs aidés sur la zone AU n'est donc pas incompatible avec les objectifs de diversification du parc de logements inscrits au sein du PADD :

- **le projet communal sur la zone AU participe de la diversification du parc**, en proposant des terrains à bâtir pour l'accueil de jeunes couples/familles, à des prix maîtrisés ;
- **la municipalité est historiquement très pro-active dans la « production » de logements** sur la commune ; elle saura poursuivre ses efforts sur le locatif, au gré des besoins et opportunités.

Enfin, au sein de de son orientation 2 visant à améliorer le fonctionnement urbain de Comblanchien, le PADD prescrit de conforter l'organisation urbaine, en portant une attention particulière aux entrées du village en raison de la signification importante de ces lieux en terme d'image, mais aussi au regard de la sécurité routière.

Cet enjeu a été intégré au sein de l'OAP « Le Pontot » notamment (aménagement qualitatif de la jonction de la future voie interne avec la RD et étude de visibilité, du fait notamment de la situation de la zone AU, dans un virage en entrée de village).

⇒ Cet enjeu est à prendre en compte dans le cadre de la modification.

L'OAP en vigueur ne correspond pas à la demande actuelle en logements sur la commune.

La modification permettra :

- à la commune de mener à son terme une opération en régie qu'elle souhaite depuis longtemps, et qui est bien avancée, de par la négociation réussie des terrains ;
- d'offrir une réponse financièrement équilibrée à la demande en logements (ce que ne permettent pas les logements aidés dans ce cas précis), appuyée sur une étude urbaine simplifiée.

En outre :

- la commune dispose de nombreux logements locatifs, denses, à loyer social ou modéré, et notamment à immédiate proximité de la zone ;
- le projet de modification respecte l'objectif du projet de SCoT révisé en terme de densité (18 logements/ha brut).

4. Enjeux environnementaux, manière dont ils sont pris en compte dans la modification, et étude d'incidences Natura 2000

Pour une bonne information, il convient de se reporter à la demande d'examen au cas par cas, annexée au présent dossier, qui identifie les enjeux et impacts environnementaux et sanitaires potentiels, en lien avec le projet de modification, de par leur thématique et/ou les secteurs qu'ils concernent.

Sont abordées les thématiques suivantes :

- Développement urbain, consommation foncière, activité agricole
- Sites Natura 2000, milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques
- Paysages et patrimoine
- Risques et nuisances
- Ressources en eau et réseaux
- Air, énergies, climat.

La demande comprend l'étude des incidences Natura 2000.

5. Contenu de la modification

5.1 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le texte de l'OAP portant sur la zone AU (partie II) est modifié sur les points suivants :

- **diminution de l'objectif de densité nette à 18 logements/ha**, au lieu de 20 ;
- **suppression de l'exigence de produire des logements aidés pour moitié** ;
- **précisions sur la voie à aménager**, entre la rue des Argillières et la route de Corgoloin : cette voie débouchera en face de la rue Adrien Simonnot, de manière à ne pas créer de nouvelle intersection sur la route de Corgoloin (RD20F) ; le carrefour devra être traité de manière à être visible et sécurisé ; ces choix permettent de sécuriser le trafic, représentant un enjeu fort (entrée de village, situation de virage, trafic augmenté), en compatibilité avec le PADD ;
- ajout de **prescriptions pour la réalisation de cheminements doux**, le long de la RD (aménagement dédié – trottoir) et en accompagnement de la voie interne (aménagement dédié – trottoir – ou voirie partagée de type zone de rencontre, où les piétons sont prioritaires), en continuité des trottoirs existants le long de l'axe départemental et de la rue des Argillières ; ils permettront de relier les équipements de sports et de loisirs, et le centre du village, en toute sécurité ;
- suppression du principe d'amorce de voie pour l'extension du futur quartier à long terme ;
- suppression du principe d'habitat groupé en bordure de RD ; reformulation du principe d'alignement des faîtages ;
- suppression du principe d'îlot central plus dense et paysagé, de report des aires de stationnement en bordure des voies, de liaison piétonne transversale en direction des équipements ;
- **ajout d'une obligation de plantation de haies arborées en bordure Sud**, pour traiter l'interface avec les espaces agricoles et assurer l'intégration des constructions à leur environnement, **et en bordure des équipements de sports et de loisirs**, pour limiter éventuelles nuisances pour les futurs habitants du quartier (vis-à-vis, bruit...) ; *à noter que le règlement du PLU (article 13) précise déjà que les plantations doivent être d'essences locales ou adaptées au climat* ;
- suppression des dispositions relatives aux locaux pour les ordures ménagères et aux aires de stationnements collective (*ces dernières pourront plutôt prendre place au niveau des équipements de sports et de loisirs limitrophes, en zone U/UI*) ;
- précisions et corrections rédactionnelles.

Les schémas de l'OAP sont substitués par un nouveau schéma, enrichi, et reprenant les dispositions listées ci-dessus.

Le texte des **orientations relatives aux espaces publics de stationnement (partie III)** est mis à jour en cohérence avec l'OAP portant sur la zone AU (les aires de stationnements collective pourront plutôt prendre place au niveau des équipements de sports et de loisirs limitrophes, en zone U/UI).

Le texte des **OAP n°2 et 3 portant sur les zones U (partie I)** est modifié pour relever l'objectif de densité nette à 25 logements/ha, au lieu de 20.

Voir la pièce 2b « OAP » après modification.

5.2 Modification du règlement

Le règlement de la zone AU nécessite d'être modifié sur son article 2 uniquement : réduction de l'objectif de densité nette, à 18 logements/ha au lieu de 20, et suppression de l'objectif relatif au logement locatif.

Les articles 3 à 13 sont applicables en zone AU sont ceux de la zone U, et ne nécessitent aucune évolution.

Le règlement de la zone U nécessite d'être modifié sur son article 2 uniquement : majoration de l'objectif de densité nette, à 25 logements/ha au lieu de 20 pour les secteurs de l'OAP2 et de l'OAP3.

Après vérification, les dispositions générales du règlement ne nécessitent aucune évolution non plus.

Enfin, le règlement de la zone AU est compatible avec celui de la zone UI, et la présence ou l'aménagement d'équipements de sports et de loisirs (pour rappel, la zone AU empiète sur les équipements existants à l'Ouest, classés majoritairement en zone UI).

*Seul les article U2 et AU2 modifiés sont reportés ci-dessous : les éléments supprimés apparaissent en **rouge barré**, les éléments ajoutés en **vert**.*

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°- D'une manière générale, sont admis :

- les constructions et extensions des bâtiments agricoles existants sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité ;
- les opérations d'habitat dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation sur le document graphique, sous réserve d'envisager une densité minimum de 20 logements par hectare (hors voirie et espaces publics) **sur le secteur de l'OAP1 au lieu-dit « Le Village », de 25 logements par hectare (hors voirie et espaces publics) sur le secteur de l'OAP2 au lieu-dit « Ez Ruisseaux » et sur le secteur de l'OAP3 au lieu-dit « Aux Champs du Pré »,** et de respecter les principes d'aménagement définis en pièce 1.b du PLU ;
- les opérations d'habitat dans le secteur identifié comme un secteur de mixité sociale sur le document graphique, sous réserve de respecter la programmation de logements définis pour ce secteur en annexe 4.d du présent règlement ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale et commerciale, sous condition de ne pas engendrer de risques et de nuisances incompatibles avec l'habitat et d'être intégrées à un bâtiment accueillant également au moins une des autres destinations autorisées dans la zone, sans que la Surface de Plancher consacrée à l'activité n'excède la moitié de la Surface de Plancher du bâtiment ;
- la démolition d'une partie ou d'un élément architectural d'un édifice à conserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous condition qu'elle ne remette pas en cause la qualité architecturale de l'ensemble ;
- les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les entrepôts, sous condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;

- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

2°- De manière spécifique, en zone Ur et Uar, la création de caves viticoles professionnelles enterrées (surface de plancher située en dessous du niveau du terrain naturel) est admise, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité existante, et dans les conditions suivantes :

- les caves sont construites en matériaux imputrescibles et rendues totalement étanches ;
- le niveau du premier plancher, les accès et ouvertures sont positionnés au minimum à + 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel (y compris les bouches d'aération, d'évacuation, drains et vides sanitaires), en tout point de la construction ;
- les nouveaux bâtiments sont orientés préférentiellement dans le sens de la plus grande pente ;
- les infrastructures essentielles au fonctionnement normal des bâtiments (chaudière, machinerie d'ascenseur, équipements électriques) sont implantés à + 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel ou mis en place dans des locaux étanches ;
- les réseaux de toute nature situés au-dessous de + 0,40 mètre par rapport au terrain naturel, doivent être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur doivent être équipés d'une protection thermique hydrophobe ;
- les aménagements extérieurs sont situés au niveau du terrain naturel ;
- les remblais éventuels ne sont admis que sous l'emprise des bâtiments (risque de détournement des écoulements sur des parcelles voisines) et ses accès principaux.

Rappel : Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les opérations d'habitat sous réserve d'envisager une densité minimum de 2018 logements par hectare (hors voirie et espaces publics) ~~et de comporter pour moitié du logement locatif~~ ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale et de bureaux, sous condition de ne pas engendrer de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et d'être intégrées à un bâtiment accueillant de l'habitat, sans que la Surface de Plancher consacrée à l'activité n'excède la moitié de la Surface de Plancher du bâtiment,
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU1 et celles visées aux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes prévus aux Orientations d'Aménagement de la zone, de ne pas enclaver des parties de zone et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Rappel : Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.

6. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur

La présente partie reprend les éléments exposés dans la partie 2 du rapport, et démontre la compatibilité du projet de modification avec ceux-ci.

6.1 Compatibilité avec le SCoT

Le projet de modification, visant à permettre à un projet communal d'habitat de voir le jour, est compatible avec les prescriptions du SCoT en terme de renouvellement de la population en proposant une offre d'habitat plus diversifiée.

En effet, comme exposé dans la partie 3.3, la commune est déjà bien dotée en logements locatifs, sociaux, communaux et privés, avec des typologies diversifiées, et elle poursuivra ses efforts en ce sens au gré des besoins et opportunités. **Le développement d'une opération d'habitat individuel contribue à la diversification du parc de logements**, pour répondre à la demande actuelle des jeunes actifs/couples avec enfants.

L'objectif minimal de **densité** brute de 20 logements/ha en moyenne sur les nouvelles urbanisations, n'est pas respecté par le PLU en vigueur. Celui-ci intègre un objectif de 20 logements/ha en densité nette, inscrit au sein de son PADD, et des OAP. *Cet écart ne semble pas expliqué dans le rapport de présentation du PLU (bien que le PLU ait été élaboré et approuvé concomitamment au SCoT en vigueur).*

Le projet de modification prévoit une réduction de cet objectif à 18 logements/net sur la zone AU « Le Pontot ». En compensation, l'objectif de densité sur les OAP n°2 et 3 portant sur les zones U, est relevé à 25 logements/ha net.

Comme exposé en partie 3.3, ce choix permet de **concilier** :

- **compatibilité du projet de modification avec le PADD du PLU ;**
- **compatibilité du projet de modification avec le SCoT en vigueur et son projet de révision** (la densité globale à l'échelle des 4 OAP s'élève à 17,9 logements/ha brut, ce qui tend vers l'objectif en vigueur et respecte l'objectif du futur SCoT).

L'OAP modifiée sur la zone AU, intègre l'ensemble des principes d'aménagement que le SCoT exige de façon systématique :

- vocation du site (habitat principalement),
- modalités d'insertion urbaine et de desserte (principes de desserte viaires et de cheminement doux) ;
- composition de la palette d'offre en habitat (densité nette de 18 logements/ha) ;
- principes d'aménagement paysager et environnemental du site (sens des faîtes, haies arborées).

La zone AU ne présente aucun intérêt écologique particulier d'après le SCoT, comme le confirment les expertises menées sur ce secteur en mai 2022 (zone humide et faune, flore, habitats - voir *partie 4, renvoyant à la demande d'examen au cas par cas, sur la thématique « milieux naturels », et expertises annexées au présent rapport*).

La zone AU comporte des **enjeux paysagers forts**, de par sa localisation :

- au sein des « champs visuels depuis les grands axes à garder dégagés » (SCoT) ;
- au sein de la zone centrale des Climats de Bourgogne, dans le cadre desquels, le SCoT est central ;
- en entrée de village ;
- à l'interface avec des espaces agricoles.

Le projet de modification concerne une zone AU qui a déjà été délimitée en épaisseur de l'enveloppe urbaine du bourg ; son urbanisation apparaît assez « logique » au regard de la forme de cette enveloppe ; elle « achèvera » l'entrée de village.

Les hauteurs bâties autorisées sont encadrées par le règlement (article 10), exigeant leur harmonisation avec la hauteur moyenne du bâti environnant. Autour de la zone AU, les constructions ne dépassent pas la hauteur de R+1, avec toutefois un plus grand nombre de bâtis en rez-de-chaussée (*voir partie 4, renvoyant à la demande d'examen au cas par cas, sur la thématique « paysage et patrimoine »*). **Les hauteurs seront donc maîtrisées, et compatibles avec les perceptions lointaines de la Côte.**

Concernant les Climats de Bourgogne : voir partie 6.3.

L'OAP modifiée :

- conserve (en le reformulant), le principe des **sens de faîtage** respectant le tracé de la RD20F, ce qui contribuera à **marquer l'entrée de village** ;
- impose la **plantation de haies arborées, assurant l'intégration des futures constructions à leur environnement**, entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

6.2 Compatibilité avec le PCAET

Axe	Actions	Compatibilité du projet de modification n°1
Axe 5. Bâti et Habitat	15. Réviser et Mettre en œuvre de manière proactive le SCOT → <i>Action n°15.1 : Faire converger les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH) avec les enjeux de plan climat (gestion des formes urbaines, îlots de chaleurs éventuels, réduction des besoins de déplacements, limitation de l'artificialisation, développement des énergies renouvelables, niveaux de performances énergétiques à définir...)</i>	Le PLU en vigueur : - comprend des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation au maximum, lors de la création de nouvelles voies (article 3 du règlement) ; - admet l'utilisation de matériaux et dispositifs HQE, d'énergies renouvelables, la réalisation de bâtiments BBC, les toitures-terrasses si elles sont végétalisées (article 11) ; en particulier, il encadre, mais admet les capteurs solaires.
Axe 7. Nouvelles énergies	18. Orienter, cadrer, accompagner le développement des ENR → <i>Action n°18.1 : Valider une charte d'orientation concernant les nouvelles énergies (concertation des acteurs du territoire, formaliser un cadastre solaire...)</i> 20. Développer les énergies renouvelables → <i>Action n°20.1 : Participer au développement des énergies renouvelables (installer un méthaniseur, utiliser les surfaces importantes pour développer le photovoltaïque...)</i> 21. Impulser les innovations avec des nouveaux modèles économiques de production- consommation → <i>Action n°21.1 : Faire émerger des projets innovants (circuits énergétiques courts...)</i>	Le projet de modification ne remet pas en cause ces éléments, notamment applicables en zone AU, et, en plus, impose la création de cheminements doux (OAP) en continuité de ceux existants à la périphérie de la zone AU, favorisant l'usage de modes de déplacement actifs. Le projet de modification porte essentiellement sur un secteur destiné à la production de logements neufs, pour lesquels des objectifs de performance énergétique apparaîtraient superflus au regard de la Réglementation Thermique en vigueur, applicable de fait.

6.3 Compatibilité avec les objectifs de gestion du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

Enjeux	Objectifs	Compatibilité du projet de modification n°1 du PLU
SAUVEGARDE		
3. Maintien de l'enveloppe bâtie des villes et villages, maîtrise du développement et lutte contre l'étalement urbain	a) préservation et mise en valeur des centres anciens b) valorisation et renouvellement des extensions urbaines existantes c) encadrement et maîtrise du développement urbain	Le projet de modification ne modifie pas les limites de l'enveloppe urbaine de Comblanchien, puisqu'il porte sur une zone déjà constructible et ouverte à l'urbanisation. Il modifie les objectifs de densité au sein de 3 des 4 secteurs soumis à OAP, sans réduire l'objectif global sur la commune (il contribue même à le rehausser). Il s'inscrit donc dans les principes de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, dans le respect des objectifs de gestion des Climats, et du PADD du PLU.
4. Maintien des caractéristiques architecturales et/ou urbaines traditionnelles et adaptation aux normes et besoins actuels	a) respect des gabarits b) respect des matériaux et colorimétrie c) respect de la typologie du bâti	Le projet de modification ne fait pas évoluer les dispositions du PLU relatives à l'implantation des constructions, leur aspect extérieur et leur gabarit , qui assurent leur intégration architecturale au bâti existant. Plus particulièrement sur la zone AU, il maintient le principe des sens de faitage respectant le tracé de la RD20F , ce qui contribuera à marquer l'entrée de village .
5. Maintien et amélioration de l'environnement naturel et maîtrise du paysage du géosystème (coteau, hautes-côtes et plaine)	a) maintien et développement de la biodiversité b) maintien et amélioration des caractéristiques paysagères c) maintien des points de vue/perspectives d) préventions des risques e) gestion des superstructures	La zone AU ne présente aucun intérêt écologique particulier et n'est pas concernée par un risque majeur (hormis des aléas liés aux argiles, encadrés par la réglementation) – voir <i>partie 4</i> . Les hauteurs bâties maximales des constructions, sont encadrées par le règlement du PLU, et ne sont pas modifiées. Les hauteurs sur la zone AU seront donc maîtrisées, et compatibles avec les perceptions lointaines de la Côte . L'OAP modifiée impose la plantation de haies arborées, assurant l'intégration des futures constructions à leur environnement , entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
6. Valorisation du cadre de vie et adaptation aux besoins actuels	a) gestion des entrées de ville b) gestion de la publicité, des enseignes et des signalétiques c) définition de typologies des nouveaux bâtis	Le projet de modification maintient le principe des sens de faitage respectant le tracé de la RD20F , ce qui contribuera à marquer l'entrée de village .

Voir aussi la partie 4, renvoyant à la demande d'examen au cas par cas annexée au présent dossier, partie « Paysages et patrimoine », dont les **incidences sur la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE)** des Climats de Bourgogne.

L'avis de l'UDAP a été sollicité en amont sur le projet de modification du PLU (avant consultation officielle) ; il indique que « *Le projet de modification de l'OAP sur la zone 1AU « Le Pontot » ne*

présente a priori pas d'enjeux au titre du patrimoine mondial et n'appelle pas d'observations de l'UDAP. ».

6.4 Compatibilité avec le SRADDET

CHAPITRE 2 – Gestion économe de l'espace et habitat

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU
Règle n°4 : définir les besoins de façon réaliste (Evitement), privilégier la requalification des espaces urbanisés avant extension (Réduction) et analyser le potentiel de compensation en cas d'extension (renaturation d'espaces artificialisés → Compensation)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années.	Le projet de modification ne modifie pas les limites de l'enveloppe urbaine de Comblanchien, puisqu'il porte sur une zone déjà constructible et ouverte à l'urbanisation. Il modifie les objectifs de densité au sein de 3 des 4 secteurs soumis à OAP, sans réduire l'objectif global sur la commune (il contribue même à le rehausser). Il s'inscrit donc dans les principes de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.
Règle n°5 : encadrer les zones de développement structurantes (habitat et activités) ; ces zones structurantes sont définies par le document d'urbanisme et à minima sur les 3 niveaux de polarités régionales) par des dispositions favorisant le développement d'énergie renouvelable et l'offre de transports alternative à l'autosolisme (L.151-21 du code de l'urbanisme, labellisations...)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-11. Accélérer le déploiement des EnR en valorisant les ressources locales	Le PLU en vigueur admet l'utilisation de matériaux et dispositifs HQE, d'énergies renouvelables, la réalisation de bâtiments BBC, les toitures-terrasses si elles sont végétalisées (article 11) ; en particulier, il encadre, mais admet les capteurs solaires. Le projet de modification ne remet pas en cause ces éléments, notamment applicables en zone AU, et, en plus, impose la création de cheminements doux (OAP) en continuité de ceux existants à la périphérie de la zone AU, favorisant l'usage de modes de déplacement actifs. Il porte sur une zone déjà constructible et ouverte à l'urbanisation, sans intérêt écologique particulier.
Règle n°7 : prendre des dispositions favorables à l'efficacité énergétique, aux énergies renouvelables (panneaux solaires au sein des ZA) et de récupération (chaleur fatale, biomasse, matériaux) et à la prise en compte de l'environnement pour les opérations de construction et de réhabilitation (conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à l'intégration de performances énergétiques et environnementales renforcées, prendre en compte les fonctionnalités écologiques et paysagères et leur valeur ajoutée pour la qualité urbaine)	I-7. Atteindre un parc de bâtiments performants énergétiquement et responsables en matière environnementale (notamment pour le résidentiel et le tertiaire) I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-14. Renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable	Il tient compte de la situation de la zone AU, au contact d'espaces agricoles (plantation de haies imposées dans l'OAP modifiée).

CHAPITRE 4 – Climat – air – énergie

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU
Règle n°18 : s’assurer de la disponibilité de la ressource en eau dans la définition des stratégies de développement en compatibilité avec les territoires voisins (conditionner l’ouverture à l’urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau), et de la préservation des ressources stratégiques pour l’AEP. Demander que soit intégrée systématiquement dans les projets d’aménagement une gestion économe de l’eau.	I-4. Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe I-8. Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l’adaptation au changement climatique → neutralité carbone à l’horizon 2050, prévenir et s’adapter aux risques	Le rapport de présentation du PLU en vigueur conclut à des incidences quantitatives et qualitatives faibles sur la ressource en eau. Le projet de modification porte sur une zone déjà constructible et ouverte à l’urbanisation. Il ne conduit pas à une augmentation potentielle du nombre de nouveaux habitants projetés au sein du PADD (seulement 1 logement supplémentaire potentiel par rapport au PLU en vigueur). Les besoins en eau potable ne seront donc pas augmentés par rapport au PLU en vigueur. Le règlement du PLU encadre les conditions de raccordement aux réseaux d’eau potable, d’assainissement des eaux usées, et donne les modalités de gestion des eaux pluviales, avec, notamment, des principes d’infiltration, de prétraitement et de récupération. Le projet de modification ne remet pas en cause ces dispositions. La préservation de la ressource en eau potable reste donc assurée par le projet de modification, notamment les ressources stratégiques (nappe du Meuzin – voir partie 4).
Règle n°20 : dans la limite de leurs compétences, les documents d’urbanisme fixent des objectifs au regard des PCAET existants sur leur périmètre	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l’horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d’artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-2. Couvrir le territoire régional par des démarches de transition énergétique à l’horizon 2050	<i>Voir partie 6.2 – PCAET.</i>

CHAPITRE 5 – Biodiversité

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU
Règle n°23 : décliner localement la trame verte et bleue régionale	I-16. Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement : au sein des PADD, des projets d'aménagement I-17. Préserver et restaurer les continuités écologiques III-33. Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional	La préservation des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques du territoire est assurée par le PLU en vigueur. La zone AU ne présente aucun intérêt écologique particulier et ne s'inscrit pas au sein de la TVB régionale. La question de la trame noire est à traiter d'une manière plus générale sur le village, et pas uniquement sur la zone AU. Elle peut être gérée indépendamment du PLU.
Règle n°24 : assurer la préservation des continuités écologiques en bon état et la remise en bon état de celles qui sont dégradées		
Règle n°25 : traiter la question de la pollution lumineuse à travers la trame noire		
Règle n°26 : identifier et protéger les zones et milieux humides	I-4. Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe I-16. Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement : au sein des PADD, des projets d'aménagement I-17. Préserver et restaurer les continuités écologiques III-33. Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional	La zone AU ne présente aucune caractéristique de zone humide (<i>voir partie 4</i>). Elle peut avoir un lien fonctionnel avec les zones humides situées en aval, par l'intermédiaire du ruisseau du Maupas, toutefois : - il s'agit d'un écoulement temporaire ; - le règlement du PLU encadre le raccordement aux réseaux humides et limite ainsi les risques de pollution de la ressource (<i>voir partie 4</i>). Le projet de modification n'aura pas d'incidence supplémentaire par rapport au PLU en vigueur.

Conclusion

Le projet de modification n°1 du PLU de Comblanchien conduit à :

- l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement du PLU portant sur la zone AU « Le Pontot », pour faciliter la mise en œuvre d'une opération d'habitat communale (réduction de la densité et des objectifs de production de logements sociaux) ;
- modifier d'autres OAP, subséquemment.

Cette modification est compatible avec le PADD, mais conduit à une réduction des possibilités de construction sur la zone AU, par la diminution de l'objectif de densité sur cette zone.

Le présent dossier de modification est composé :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) après modification (pièce n°1b du PLU) ;
- de la présente notice de présentation de la modification n°1 (additif à la pièce n°2 « Rapport de présentation » du PLU) et de ses annexes (demande d'examen au cas par cas, expertises « zone humide » et « faune, flore, habitats », mai 2022) ;
- du règlement après modification (pièce n°4a du PLU).

Demande d'examen au cas par cas au titre des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme

(dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme, dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme) **et étude d'incidences Natura 2000**

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de COMBLANCHIEN

Le présent document reprend et complète la trame du formulaire-type dont le contenu est fixé par l'arrêté du 26 avril 2022, même si cet arrêté n'entre en vigueur qu'à compter du 1er septembre 2022 (voir aussi explications en partie 1.2 de la note de présentation de la modification n°1 du PLU).

Personne publique responsable

- Personne publique responsable

Monsieur le Maire, Didier TOUBIN
Mairie de Comblanchien
3, rue de l'église
21700 COMBLANCHIEN
03 80 62 84 36
toubin.didier@orange.fr

- Personne physique ressource

Cabinet BERTHET-LIOGIER-CAULFUTY
11, avenue de Chamboland - BP 90 042
21702 NUITS-SAINT-GEORGES cedex
03 80 61 06 19
manon.jolivet@blc-ge.com

Document d'urbanisme concerné

- Document d'urbanisme et procédure concernés

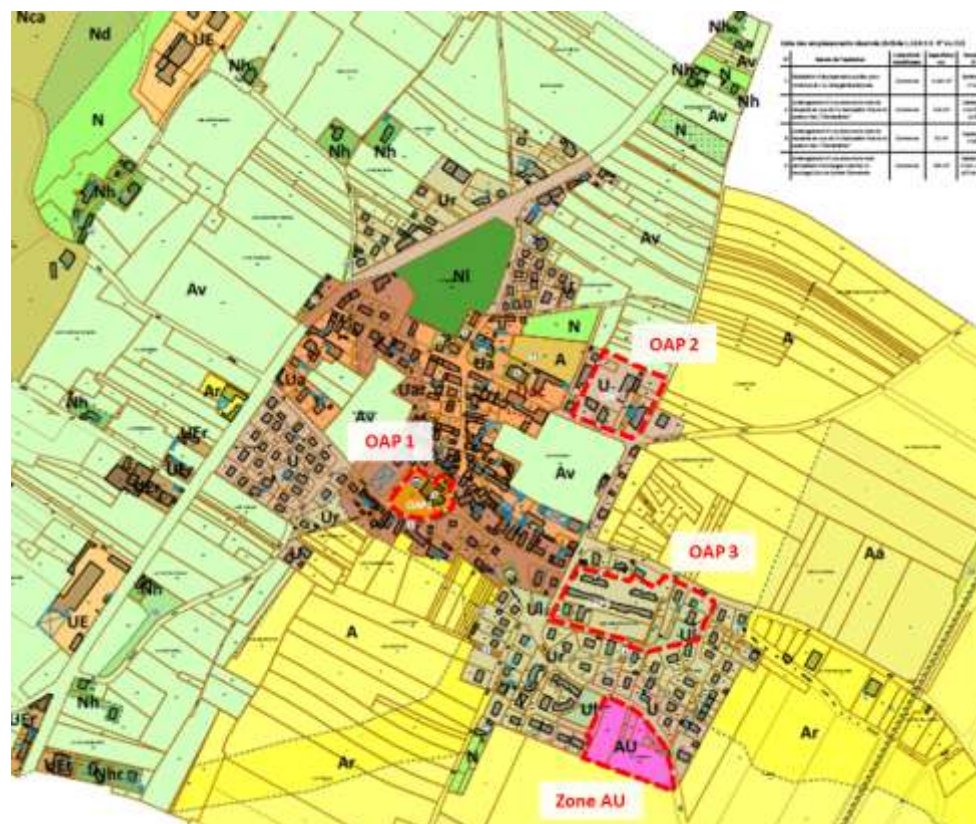
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COMBLANCHIEN approuvé par le Conseil municipal le 17 mars 2014, modifié le 11 mai 2017, et ayant fait l'objet d'une révision avec examen conjoint approuvée le 18 janvier 2021. Il est consultable sur <http://www.comblanchien.fr/fr/information/57002/urbanisme>

- Communes et secteurs concernés

Une seule commune est concernée par le PLU et par la procédure de modification n°1 : COMBLANCHIEN.

La modification n°1 porte sur l'unique zone AU du PLU (voir plan ci-contre).

Elle conduit subséquemment à des modifications des OAP n°2 et 3 portant sur des zones urbaines (augmentation de l'objectif de densité).



Localisation des secteurs sur lesquels porte la modification n°1 du PLU (en tirets rouges) - Extrait du plan de zonage en vigueur

Contexte de la planification

- Documents de rang supérieur et documents applicables

La commune est notamment concernée par les documents de rang supérieur suivants, avec lesquels la modification du PLU doit être compatible :

- le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin approuvé le 12 février 2014 et en cours de révision ;
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges approuvé en avril 2021 ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020 ;
- les objectifs de gestion des Climats de Bourgogne classés au patrimoine mondial de l'UNESCO le 4 juillet 2015.

Voir détails dans la note de présentation de la procédure annexée à la présente demande (parties 2 et 6).

Le territoire est aussi concerné par :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 ;
- le contrat de rivière de la Dheune approuvé en 2007 et en cours de renouvellement.

- Précédentes évaluations environnementales du PLU

Le PLU approuvé en 2014 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Sa modification simplifiée n°1 approuvée en 2017 n'a pas fait l'objet d'une actualisation de cette évaluation (elle portait sur la modification du tracé de l'emplacement réservé n°2).

Sa révision allégée n°1 approuvée en 2021 a actualisé cette évaluation. La MRAE n'a pas émis d'avis sur celle-ci (information sur l'absence d'avis 2020ABFC33 / BFC-2020-2624 du 28 octobre 2020).

Type de procédure et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

- Type de procédure

La présente demande porte sur la modification n°1 du PLU prescrite par arrêté du maire en date du 28 juin 2022 (voir **annexe 1**) pour l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement du PLU portant sur la zone AU « Le Pontot », en vue de faciliter la mise en œuvre d'une opération d'habitat communale.

Cette procédure est établie conformément aux articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme (modification de droit commun).

- Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

La commune de COMBLANCHIEN totalisait une population de 633 habitants en 2019, d'après les données INSEE (population totale).

Elle en compte actuellement 640, d'après la mairie.

Le territoire communal totalise une surface de 3,61 km².

La modification n°1, comme la révision allégée approuvée en 2021 et la modification simplifiée approuvée en 2017, ne conduisent pas à une évolution des limites des zones du PLU. Les surfaces indiquées au sein du PLU approuvé en 2014 sont donc inchangées :

ZONES DU PLU	PLU approuvé en 2014	
	Surface (ha)	Pourcentage de la superficie du territoire
Zones U	27,6	7,7%
Zone 1AU	0,9	0,3%
Zones A	148,4	41,6%
Zones N	179,5	50,4%
TOTAL	356,4	

Ces données sont issues du rapport de présentation du PLU approuvé en 2014 ; l'écart avec la superficie ci-dessus n'est pas expliqué.

Les objectifs, notamment chiffrés, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD sont les suivants (synthèse) :

- donner la priorité à la densification et au développement du village par le maintien de l'enveloppe bâtie actuelle ;
- freiner l'artificialisation des sols, la consommation de l'espace et les déplacements automobiles intra-muros par l'ouverture à l'urbanisation d'un unique secteur voué à l'accueil résidentiel au lieu-dit « Le Pontot » dans la continuité du village, sur les espaces agricoles les moins sensibles (0,9 ha non AOC) ; l'urbanisation de la zone à urbaniser des « Chenevières » de 2,2 ha, est, quant à elle, reportée (zone A) ;
- élaborer des OAP pour imposer une densité urbaine au minimum égale à 20 logements/hectare sur les zones AU et sur les zones U de 2000 m²

minimum, et pour maîtriser et organiser le développement communal ;

- soit un passage de : 11,2 ha aménagés sur la période 1998-2012 (14 ans), dont 2,5 ha pour la création de 49 logements (densité de 20 logements/ha) et 8,7 ha pour l'extension de la carrière, à 1,6 ha sur la période 2013-2025 (12 ans) pour l'habitat et 0,7 ha pour la carrière.

- Caractéristiques de la procédure

La modification n°1 du PLU porte sur :

- l'adaptation de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement du PLU portant sur la zone AU « Le Pontot », pour faciliter la mise en œuvre d'une opération d'habitat communale (réduction de la densité et des objectifs de production de logements sociaux) ;
- les évolutions subséquentes des différentes pièces du PLU.

Voir détails dans la note de présentation de la procédure annexée à la présente demande (parties 3 et 5).

Elle ne conduit pas à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ni à augmenter la constructibilité globale du PLU sur la commune, même en relevant les objectifs de densité sur les secteurs en zone U soumis à OAP.

En effet, le projet de modification conduit notamment à :

- réduire l'objectif de densité nette à 18 logements/ha sur la zone AU « Le Pontot » (au lieu de 20 logements/ha) ;
- relever l'objectif de densité nette à 25 logements/ha sur les zones U concernées par les OAP n°2 et 3 (au lieu de 20 logements/ha).

Au global, ceci conduit à un potentiel de logements au sein du PLU, de 37 unités, au lieu de 36 au sein du PLU en vigueur.

Voir détails dans la note de présentation de la procédure annexée à la présente demande (partie 3.3).

Le projet de modification ne conduit pas à créer ni à réduire un Espace Boisé Classé, ni des espaces agricoles, naturels ou forestiers, ni des protections environnementales.

Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

Le tableau ci-dessous liste les principales protections environnementales existantes, et les enjeux spécifiques pouvant concerner, ou non :

- le PLU – donc le territoire communal - de Comblanchien ;
- le secteur visé par la modification.

Ce secteur concerne principalement la zone AU « Le Pontot », mais les secteurs concernés par les OAP n°2 et 3 sont également évoqués lorsque l'élévation de la densité présente un enjeu au regard de l'environnement (accueil potentiel d'habitants supplémentaires).

PROTECTIONS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	LE PLU EST-IL CONCERNE ?	LE SECTEUR VISE PAR LA MODIFICATION EST-IL CONCERNE ?
DEVELOPPEMENT URBAIN, CONSOMMATION FONCIERE, ACTIVITE AGRICOLE		
Dispositions de la loi Montagne	-	-
Dispositions de la loi Littoral	-	-
Consommation foncière	Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont inscrits au sein du PADD (<i>voir détails ci-dessus</i>) : - un seul secteur ouvert à l'urbanisation (zone AU de 0,9 ha) - densité minimale nette de 20 logements/ha sur la zone AU et les zones U soumises à OAP.	Le projet de modification prévoit une réduction de l'objectif de densité sur la zone AU, mais une augmentation sur certaines zones U en compensation ; il est compatible avec le PADD (<i>voir note de présentation de la procédure annexée à la présente demande – partie 3.3</i>). → L'enjeu, fort, est nativement traité dans le cadre de la modification.
Espaces et activité agricoles	Les zones classées agricoles représentent 41,6% des surfaces du PLU ; elles correspondant aux zones de protection des activités agricoles et viticoles (sous-secteur « Av » pour le vignoble).	La zone AU jouxte une zone A et se compose : - d'espaces cultivés sur 0,5 ha au Sud (colza au printemps 2022), en continuité du vaste champ de 6,6 ha au Sud (classé en A) ; - de prairies, au Nord-Ouest et Nord-Est, et d'une friche arbustive entre les deux. Elle porte sur un accès possible au champ, mais d'autres accès sont visibles ou envisageables. La surface cultivée de la zone AU représente 7,5% du champ, soit une part limitée à l'échelle de cet espace cultivé et d'une exploitation (<i>voir carte 1 ci-dessous</i>). Elle n'est pas classée en AOC viticole. De plus, la zone est déjà ouverte à l'urbanisation ; la modification n°1 n'a donc pas d'impact supplémentaire par rapport au PLU en vigueur sur l'activité agricole.

→ Absence d'enjeu.



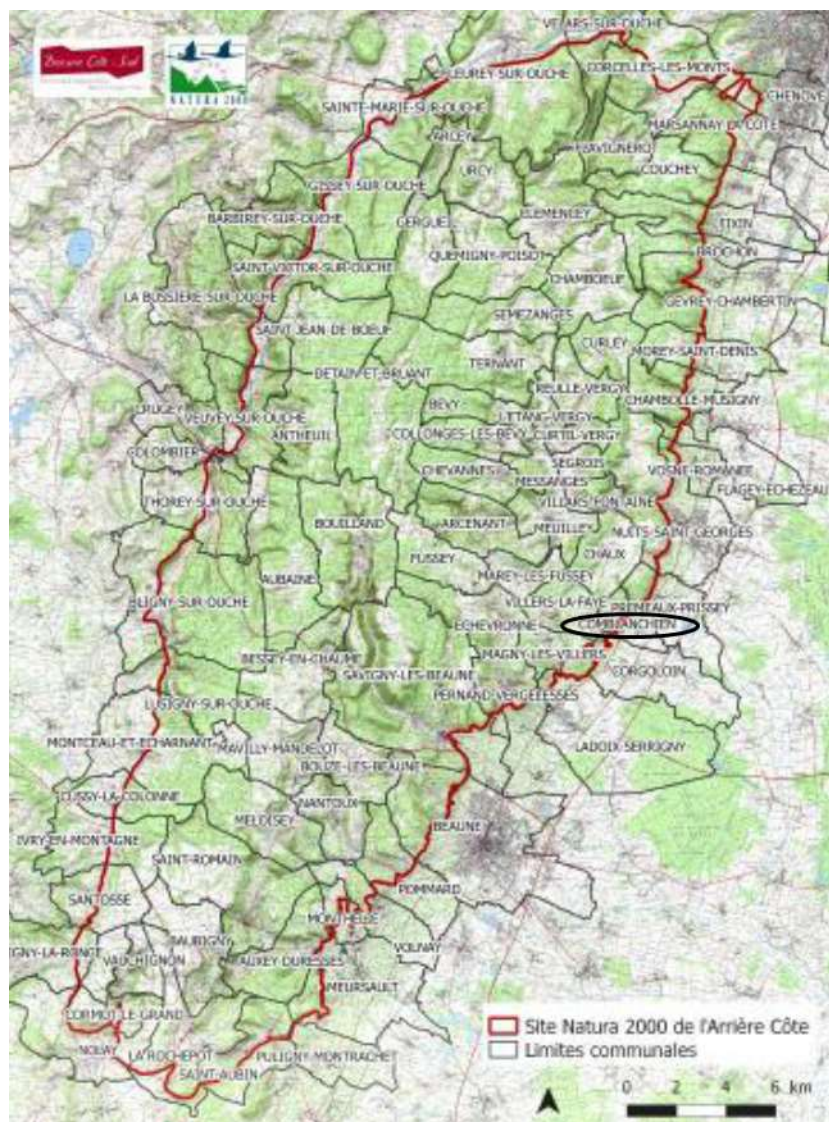
Carte 1 – Situation de la zone AU par rapport aux espaces agricoles exploités à proximité – extrait Géoportail – RPG 2020

PROTECTIONS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	LE PLU EST-IL CONCERNE ?	LE SECTEUR VISE PAR LA MODIFICATION EST-IL CONCERNE ?
SITES NATURA 2000, MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES		
Sites Natura 2000	L'Ouest du territoire communal est concerné par un site Natura 2000 : la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de l'«Arrière-côte de Dijon et de Beaune » (<i>voir carte 2 ci-dessous</i>). Ce site est destiné à protéger l'aire vitale de différentes espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire associées : - aux falaises (le Faucon pèlerin, le Hibou Grand-Duc), - aux pelouses calcaires sèches (Alouette lulu, Engoulevent d'Europe, Circaète Jean-le-Blanc), - aux zones bocagères des fonds de vallon ou des plateaux cultivés (Pie-Grièche écorcheur, Milan Noir, OEdicnème Criard), - aux habitats forestiers (Aigle botté, Pic noir, Pic cendré, Chouette de Tengmalm). Les enjeux prioritaires du site portent sur : - les forêts, en particulier les forêts de pente/de ravins et de plateau ; - les surfaces herbacées, dont les pelouses et prairies ; elles comptent parmi les habitats les plus sensibles aux discontinuités écologiques ; elles sont en régression à l'échelle de la ZPS. A Comblanchien, la ZPS concerne la partie de la Côte boisée et exploitée par les carrières. Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site a été validé en 2016 ; les objectifs portent notamment sur : - l'amélioration de l'état de conservation des pelouses et espèces associées ; - l'amélioration de la capacité d'accueil des milieux cultivés et prairies ; - l'amélioration de la connectivité des différents habitats	La zone AU se composait, lors de l'élaboration du PLU, et se compose encore, de milieux favorables à certaines espèces d'oiseaux (champs, prairies pour la nidification, la chasse, friche) mais est éloignée de 850 mètres environ de la ZPS (<i>voir carte 3 ci-dessous</i>). Les secteurs des OAP n°2 et 3 en sont également éloignés et sont déjà urbanisés en partie (zones U faisant partie de l'enveloppe urbaine). Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que : - seuls les boisements présentent des enjeux potentiels vis-à-vis des sites Natura 2000 et conclut à une absence d'incidence significative du PLU sur les sites Natura 2000 ; - le projet de PLU, très modeste en terme de consommation d'espace, ne porte pas atteinte à la préservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire, ni à la stabilité des effectifs de ces espèces, à l'échelle du réseau Natura 2000. Le projet de modification ne conduit pas à des évolutions susceptibles d'atteintes sur ces espèces et habitats et ne remet pas en cause les objectifs de conservation du DOCOB. → Absence d'enjeu.

	d'espèces ; - le maintien de zones de forêt matures. Les autres sites Natura 2000 sont éloignés du territoire communal.	
Cœur de parc national	-	-
Réserve naturelle ou périmètre de protection autour d'une réserve	-	-
Zone humide	Il n'existe aucune zone humide sur le territoire, d'après le rapport de présentation du PLU en vigueur (qui s'appuie sur les données de la DREAL et des investigations de terrains) et d'après le SCoT. L'inventaire régional identifie des zones humides en aval : zone humide du « Bois du Vernois », sur les communes de Prémieux-Prissey, Argilly et Corgoloin (<u>voir carte 4 ci-dessous</u>). Celle-ci borde La Courtavaux, rivière prenant sa source à Prémieux et coulant en limite et sur le territoire de Corgoloin. Le ruisseau temporaire du Maupas, à Comblanchien, y afflue (fossé). Cette dernière n'est toutefois pas identifiée au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) annexé au SRADDET. Un travail de modélisation des milieux potentiellement humides de France, sollicité par le Ministère de l'Ecologie, du développement Durable et de l'Energie, et réalisé par l'INRA d'Orléans et AGROCAMPUS Ouest, en 2014, fait apparaître des milieux potentiellement humides sur la moitié Est du territoire de Comblanchien (<u>voir carte 5 ci-dessous</u>).	La zone AU et les secteurs des OAP n°2 et 3 peuvent avoir un lien fonctionnel avec la zone humide du Bois du Vernois car ils se situent en amont du ruisseau du Maupas, toutefois temporaire. → Enjeu moyen pour les zones humides en aval (risque d'impact qualitatif). La zone AU est en partie concernée par des milieux potentiellement humides identifiés (<u>voir carte 5 ci-dessous</u>). Les secteurs des OAP n°2 et 3 également, mais sont déjà urbanisés en partie. Une expertise a été sollicitée en mai 2022 par la commune pour vérifier la présence, ou non, d'une zone humide sur la zone AU ; elle conclut à : - l'absence d'écoulement de surface sur la zone AU ; - l'absence de caractéristiques de zone humide sur la zone, tant du point de vue pédologique que floristique. <u>Voir étude annexée au dossier.</u> → Absence d'enjeu au niveau de la zone AU.

Trame verte et bleue	Le SRCE annexé au SRADDET identifie à Comblanchien : - un réservoir de biodiversité forestier au Nord de la carrière ; - un corridor et un continuum forestier sur les coteaux viticoles (corridor entre les réservoirs forestiers de Nuits-Saint-Georges à Aloxe-Corton et Chorey-lès-Beaune) ; - un corridor « pelouse sèche » et une zone à prospecter au niveau des espaces périphériques des carrières. Le SCoT approuvé en 2014, et son projet de révision, identifient les mêmes espaces, toutefois, seule une petite partie de la forêt de Comblanchien est identifiée comme réservoir de biodiversité (« d'intérêt secondaire »). Les autres espaces forestiers sont répertoriés comme « simples » boisements. <u>Voir note de présentation de la modification, annexée à la présente demande – partie 2.1.</u>	La zone AU et les secteurs des OAP n°2 et 3 ne prennent pas place sur un réservoir de biodiversité ni sur un corridor écologique, ni entre ces types d'espaces. La zone AU se compose essentiellement d'espaces cultivés et ne présente pas d'intérêt particulier du point de vue des continuités écologiques. Les secteurs des OAP sont déjà urbanisés et artificialisés. → Absence d'enjeu.
ZNIEFF	Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 2, « Côte et arrière Côte de Dijon », d'emprise quasi-identique à la ZPS Natura 2000. Les enjeux sont similaires à ceux de la ZPS.	La zone AU est éloignée de 850 mètres environ de la ZNIEFF. Les secteurs des OAP n°2 et 3 en sont également éloignés. <u>Voir la rubrique portant sur les sites Natura 2000 ci-dessus.</u>
Espace Naturel Sensible (ENS)	-	-
Espace concerné par un arrêté : - de protection de biotope - le listant comme un site d'intérêt géologique - le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité	-	-
Espace Boisé Classé (EBC)	-	-
Plan Local de Biodiversité (PLB) intercommunal et expertise faune-flore-habitats	Le PLB (annexé au dossier de révision allégée n°1 du PLU) identifie 2 sites remarquables en partie Ouest du territoire communal : les carrières et le vaste massif forestier. Le réseau des milieux herbacés est également très important sur ce secteur pour le déplacement des espèces. Le Plan met également en avant l'intérêt : - des bandes herbeuses, boisements isolés et friches, pour le déplacement des animaux, comme pour la préservation de la	La zone AU ne fait pas partie des espaces les plus intéressants sur le territoire communal (espaces cultivés) ; toutefois, le PLB identifie la friche arbustive au Nord. Une expertise a été sollicitée en mai 2022 par la commune, pour vérifier la présence, ou non, d'enjeux faunistiques et floristiques, au regard des habitats naturels en présence, en particulier au niveau de la friche arbustive et espaces de prairie.

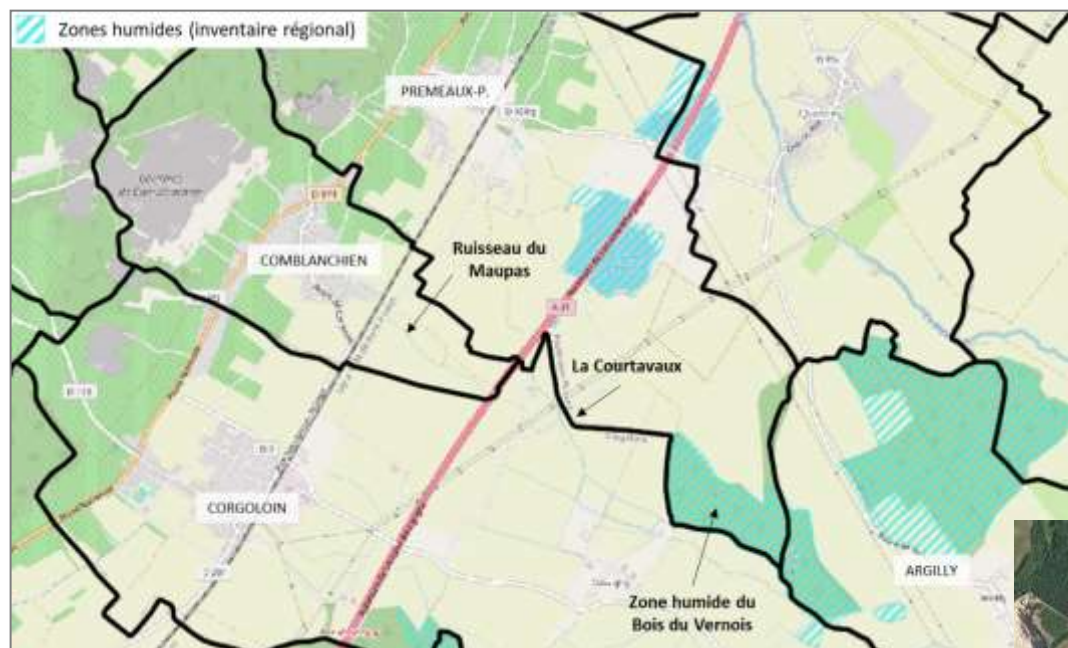
	ressource en eau ; - des milieux naturels associés au rare chevelu hydrographique traversant la plaine. Les actions prioritaires sur le territoire intercommunal portent ainsi sur la préservation des milieux herbeux/herbacés (pelouses, prairies, friches, buissons) et des secteurs non ou peu exploités ; elles portent sur : - les pratiques agricoles ; - les pratiques sylvicoles et la gestion forestière ; - la gestion des espaces de carrière. Certaines mesures préconisées par la CCGCNSG ont déjà été mises en place dans le PLU (protection de haies le long de la voie ferrée et sur le village, au titre de l'ancien art. L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).	Elle conclut en : - l'absence d'espèces floristiques rares et/ou protégées au sein de la végétation naturelle dénotant de conditions mésophiles ; - la présence de 2 espèces avifaunistiques protégées au niveau national (2 couples), au sein de la friche (site de nidification) : la Fauvette babillarde et la Fauvette grisette ; l'enjeu est toutefois mineur (« préoccupation mineure » au niveau national). <u>Voir étude annexée au dossier.</u> → Enjeu faible (destruction d'habitats lors de l'aménagement de la zone, qui est toutefois déjà ouverte à l'urbanisation).
--	--	--



Carte 3 – Périmètre de la ZPS et localisation de Comblanchien



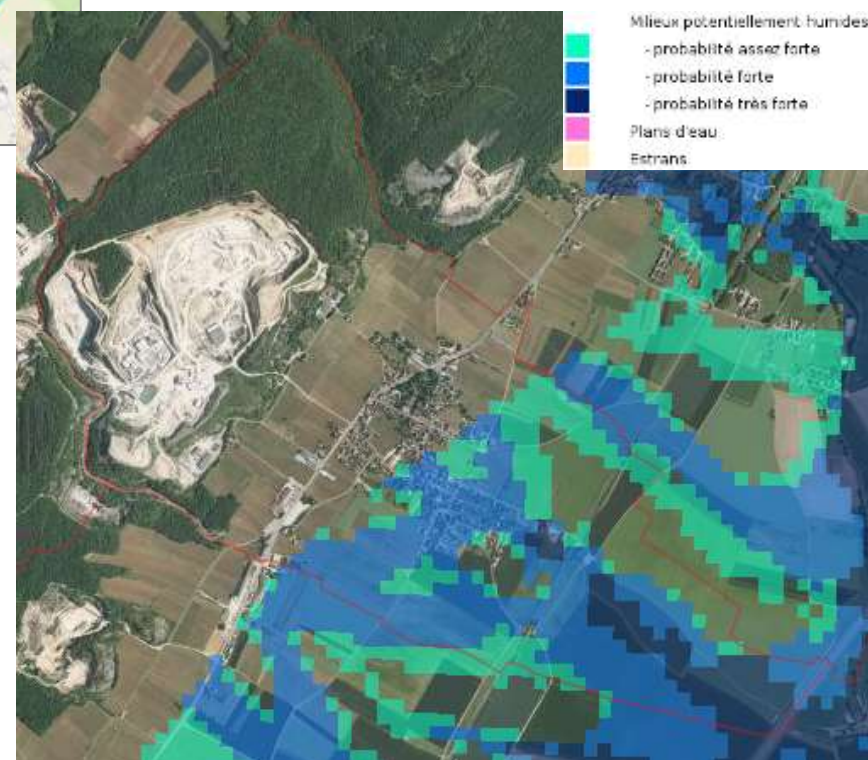
Carte 3 – Situation de Comblanchien et de la zone AU visée par la modification, par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches



Carte 4 – Extrait de l'inventaire régional des zones humides - Réalisation BLC sur QGIS – fonds de carte : Openstreetmap, limites communales 2017 (IDEOBFC)

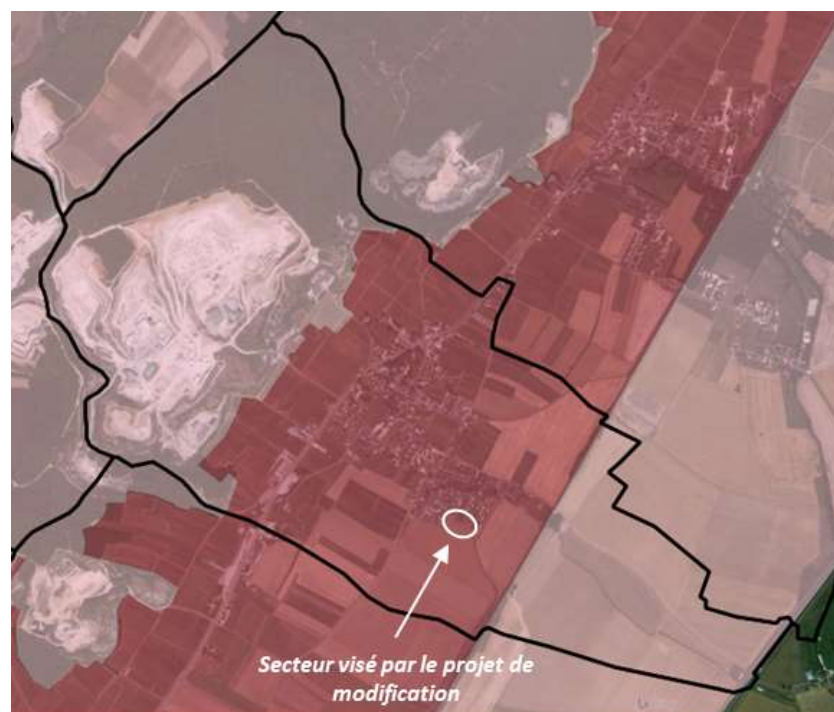


Carte 5 – Milieux potentiellement humides
Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>



PROTECTIONS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	LE PLU EST-IL CONCERNE ?	LE SECTEUR VISE PAR LA MODIFICATION EST-IL CONCERNE ?
PAYSAGES ET PATRIMOINE		
Site inscrit ou classé	Le territoire communal est intégralement concerné par le site des Climats de Bourgogne classés au patrimoine mondial de l'UNESCO : - la zone centrale, renfermant la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), s'étire sur le territoire, depuis les espaces viticoles classés AOC, jusqu'à la voie ferrée, incluant l'ensemble du village ; - la « zone écran » (ou « tampon »), garante de la préservation paysagère autour de la zone centrale, concerne le « reste » du territoire (carrières et forêt à l'Ouest, plaine agricole à l'Est). Sur le secteur de Comblanchien, les enjeux suivants avaient été identifiés par l'Association des Climats : - l'impact fort des carrières ; le traitement paysager après exploitation doit être soigné ; - soigner la traversée d'une commune au nom prestigieux et mondialement connue (RD974) ; - conserver l'ourlet boisé en haut des vignes pour estomper l'impact du front de taille.	La zone AU et les secteurs des OAP n°2 et 3 se localisent en zone centrale, comme l'intégralité du village (<u>voir carte 6 ci-dessous</u>). <i>Les objectifs de gestion du « Bien » en lien avec le projet de modification, sont présentés dans la <u>note de présentation de la modification, annexée à la présente demande – partie 2.3.</u></i> → Enjeu paysager fort. Toutefois, l'avis de l'UDAP a été sollicité en amont sur le projet de modification du PLU (avant consultation officielle) ; il indique que « <i>Le projet de modification de l'OAP sur la zone 1AU « Le Pontot » ne présente a priori pas d'enjeux au titre du patrimoine mondial et n'appelle pas d'observations de l'UDAP.</i> » Au-delà de l'aspect paysager, les enjeux liés aux attributs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) des Climats de Bourgogne sont faibles (<u>voir tableau dédié ci-dessous</u>).
Site Patrimonial Remarquable	-	-
Abords des monuments historiques	-	-
Secteur délimité par le PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Le PLU recense plusieurs éléments de paysage à protéger au titre de l'ancien article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit principalement d'éléments bâtis ou architecturaux (muret), mais aussi de haies arbustives.	La zone AU n'est pas concernée directement et n'en jouxte pas. → Absence d'enjeu.
Qualités paysagères et patrimoniales – SCoT et vues proches et lointaines	Le SCoT en vigueur identifie à Comblanchien : - des champs visuels depuis les grands axes à garder dégagés ; - des coupures vertes à maintenir de part et d'autre de la RD974, au Nord et au Sud du territoire ; - la RD974 comme route touristique dont la valorisation est à poursuivre ; - un espace dégradé d'entrée-traversée de ville à requalifier,	La zone AU n'est concernée, au sein du SCoT en vigueur comme dans son projet de révision, que par ces champs visuels. Les percées visuelles depuis les axes de découverte (autoroute, routes, voie ferrée) doivent être préservées en limitant l'étalement urbain Nord-Sud au profit d'un développement urbain en profondeur, et en maîtrisant les hauteurs bâties,

	en bordure de la RD974, de Corgoloin aux bâtiments SETP (inclus) ; - un mitage non maîtrisé à stopper au niveau des habitations éparses bordant la RD974 entre Comblanchien et Prémieux ; - les carrières ; - les vignes en peigne et le patrimoine rural associé ; - un bâti emblématique à protéger (le Château des Grandes Carrières). <u>Voir note de présentation de la modification, annexée à la présente demande – partie 2.1.</u>	compatibles avec les perceptions lointaines de la Côte. Cet enjeu avait été identifié au sein du PLU approuvé en 2014 : le village et espaces viticoles sont identifiés comme zone de forte sensibilité visuelle. Toutefois, le site d'étude n'est pas visible, ou difficilement, depuis les grands axes (RD974 et voie ferrée) ; Il est visible depuis la RD20F (entrée de village) et la rue de la Combe - <u>voir photographies ci-dessous.</u> → Enjeu moyen en vue lointaine et fort en vue rapprochée.
Sites archéologiques	Le territoire communal recense 3 sites archéologiques d'envergure identifiés par la DRAC ; le PLU les identifie et les protège au moyen d'un zonage agricole « Aa » qui interdit les affouillements de sol. Par l'arrêté préfectoral 2017-579 du 14/12/2017, le territoire communal est concerné dans sa totalité, par une zone de présomption de prescription archéologique, dont le seuil est fixé à 10 000 m² (terrain d'assiette). A l'intérieur de ce territoire, une zone plus restreinte est définie, dont le seuil est fixé à 1000 m².	La zone AU ne porte pas sur les sites archéologiques majeurs, mais est inclus dans la « zone au seuil des 10 000 m² ». → Enjeu maîtrisé par une réglementation indépendante du PLU.



- Climats du vignoble de BOURGOGNE - patrimoine mondial
- Climats du vignoble de BOURGOGNE - zone tampon

Carte 6 – Climats de Bourgogne - Réalisation sur QGIS d'après données DREAL BFC - Fonds de carte Bing Aerial

Le site est uniquement visible depuis la RD 20 f et la rue de la Combe.

Le site n'est pas visible, ou difficilement, depuis les grands axes de circulation.

L'implantation de nouvelles constructions, dans la mesure où les hauteurs sont semblables à celles du bâti existant, n'altèrera pas les lignes paysagères de la Côte viticole.

- Le site n'est pas visible
- Le site est visible



ATTRIBUTS DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE (VUE) DES CLIMATS DE BOURGOGNE	
Attributs	Enjeux / incidences potentielles du projet de modification n°1
Attributs structurants liées à l'organisation du site des Climats	
Implantation des villages viticoles et les morphologies urbaines	La zone AU est déjà ouverte à l'urbanisation ; sa délimitation apparaît assez « logique » au regard de la forme de l'enveloppe urbaine du bourg ; elle « achèvera » l'entrée de village. Le projet de modification maintient le principe des sens de faitage respectant le tracé de la RD20F, ce qui contribuera à marquer cette entrée de village.
Les parcelles de vignes	Le secteur visé par la modification ne porte pas sur une parcelle viticole ni une aire AOC et n'en jouxte pas.
Les murets	Le secteur visé par la modification n'en comporte pas et ne jouxte pas de parcelle entourée de murets.
Attributs figuratifs liées à l'émergence du site des Climats	
Ces attributs concernent des monuments, à Dijon, Beaune et Curtil-Vergy. Il n'y a donc aucune interaction potentielle avec le secteur visé par la modification du PLU de Comblanchien.	
Attributs matérialisant une exploitation du site des climats	
L'habitat vigneron et les ensembles viticoles (aucun identifié à Comblanchien)	Absence d'interaction.
Les cuveries (aucune identifiée à Comblanchien)	
La cuverie – bâtiment des pressoirs des ducs de Bourgogne à Chenôve	
Le cellier de Saint-Bénigne (Dijon)	
Le cellier de Clairvaux (Dijon)	
Le cellier des cisterciens de l'abbaye de Maizières (Beaune)	Le secteur visé par la modification n'en comporte pas et ne jouxte pas de parcelle incluant des cabottes ou meurgers.
Les cabottes	
Les meurgers	
Les maisons de négoce (Beaune)	Absence d'interaction.
Les quais de déchargement (Beaune, Nuits et Vougeot)	
Les caves (surtout à Beaune et Nuits)	
Les carrières (notamment carrière en activité depuis 1840 à Comblanchien)	Absence d'interaction directe.
Attributs illustrant une culture scientifique et technique du territoire liée au site des climats	
Ces attributs concernent des établissements, à Dijon et Beaune. Il n'y a donc aucune interaction potentielle avec le secteur visé par la modification du PLU de Comblanchien.	
Attributs témoignant d'une culture sociale du site des Climats	
Ces attributs concernent des organisations et manifestations ; il n'y a aucune interaction potentielle avec le secteur projet de modification du PLU de Comblanchien.	

PROTECTIONS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	LE PLU EST-IL CONCERNE ?	LE SECTEUR VISE PAR LA MODIFICATION EST-IL CONCERNE ?
RISQUES ET NUISANCES		
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	-	-
Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)	Il n'existe pas de PPRN sur la commune, mais des risques d'inondations sont présents : - étude IPSEAU de 2003 sur le ruissellement sur les versants viticoles ; - remontées de nappe. Ces risques ont conduit à la définition de règles spécifiques au sein du PLU (secteurs indicés « r »), réadaptées dans le cadre de la révision allégée n°1 pour offrir plus de souplesse pour les bâtiments viticoles professionnels. Également, des aléas liés aux argiles sont connus : aléas moyens, depuis les espaces viticoles, jusqu'à l'Est du territoire.	La zone AU et le secteur de l'OAP n°2 ne se localisent pas au sein d'une zone indicée « r » du PLU, et n'en jouxtent pas. Le secteur des OAP n°3 se localise dans une zone indicée « r », mais le règlement du PLU permet de lutter contre les risques potentiels d'inondations, et l'augmentation de la densité ne conduirait potentiellement qu'à la production d'un logement potentiel supplémentaire par secteur. → Enjeu nul. La zone AU et les secteurs des OAP n°2 et 3 sont concernés par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ; une étude géotechnique est imposée par le Code de la construction pour la construction de maisons d'habitation, et la vente de terrains constructibles la permettant. → Enjeu maîtrisé par une réglementation indépendante du PLU.
Périmètre de servitudes relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Le territoire communal n'est pas concerné par de telles servitudes mais compte 5 ICPE, dont 4 sur la carrière et 1 sur le bourg, d'après la cartographie Géorisques (la liste des ICPE de Géorisques liste 5 ICPE, uniquement sur la carrière).	La zone AU se situe au plus proche, à 970 m, des carrières, et à 400 m de l'ICPE répertoriée sur le bourg (ROUGEOT – toutefois non répertoriée dans la liste Géorisques). Les secteurs des OAP n°2 et 3 sont également éloignés des carrières. → Enjeu faible.
Périmètre de servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de	Le territoire communal n'est pas concerné par de telles servitudes mais compte un site BASIAS (ancien site industriel) et une installation industrielle rejetant des polluants, sur les carrières (respectivement : SARL Lorraine de Travaux Publics et Carrières Bourgogne Sud Comblanchien).	La zone AU en est éloignée de près d'1,5 km. Les secteurs des OAP n°2 et 3 en sont également éloignés. → Enjeu nul.

stockage géologique de dioxyde de carbone		
Plan de prévention des risques miniers	-	-
Classement sonore départemental	Le classement sonore concerne la RD974, la voie ferrée et l'autoroute traversant le territoire communal.	Une moitié Est de la zone AU et une petite partie Est du secteur de l'OAP n°3 sont concernés par les secteurs affectés par le bruit de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée. → Enjeu maîtrisé par une réglementation indépendante du PLU.
Sécurité routière	L'enjeu de sécurité routière est inscrit au sein du PADD du PLU, et ses traductions réglementaires : - porter attention aux entrées de village ; - ne pas développer l'urbanisation le long de la RD974, de la voie ferrée et de l'autoroute ; - ne pas créer de nouvel accès sur la RD974.	La sécurisation du trafic sur et aux abords de la zone AU représente un enjeu fort, au regard de sa situation (entrée de village, situation de virage) et de son objet (accueillir de nouveaux habitants → hausse du trafic). Cet enjeu, pris en compte dans l'OAP en vigueur, est précisé au sein du projet de modification (voie en sens unique depuis la rue des Argillières, débouchant sur la RD en face de la rue A. Simonnot, avec un carrefour à traiter pour assurer la sécurité). → L'enjeu, fort, est nativement traité dans le cadre de la modification.

PROTECTIONS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	LE PLU EST-IL CONCERNE ?	LE SECTEUR VISE PAR LA MODIFICATION EST-IL CONCERNE ?
RESSOURCES EN EAU ET RESEAUX		
SDAGE	Le territoire communal est concerné par le SDAGE 2022-2027 et ses 9 orientations fondamentales	Le projet de modification porte sur une zone déjà constructible et ouverte à l'urbanisation ; les réseaux humides (et secs) sont présents au droit de la zone. Il ne conduit pas à une augmentation potentielle du nombre de nouveaux habitants projetés au sein du PADD (seulement 1 logement supplémentaire potentiel par rapport au PLU en vigueur). Les besoins en eau potable et les rejets d'eaux usées ne seront donc pas augmentés par rapport au PLU en vigueur. → Aucun enjeu quantitatif.
Ressources en eau superficielles	Le réseau hydrographique sur le territoire communal est réduit au ruisseau temporaire du Maupas, à l'Est, en aval du bourg, alimenté par une source localisée au lieu-dit « Les vignes blanches », et par des fossés de drainage.	
Ressources en eau souterraines et sensibilité de la ressource en eau	Le territoire communal est concerné par plusieurs masses d'eau, dont les calcaires jurassiques de la Côte, qui alimentent	

potable	la nappe profonde du Meuzin, d'intérêt patrimonial et classée « zone de sauvegarde exploitée actuellement » (enjeu de préservation de la ressource en eau potable, en quantité et qualité). Le territoire communal ne compte aucun captage AEP, et n'est impacté par aucun périmètre de protection de captage. Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que : - les ressources et réseaux d'eau potable et les réserves de défense incendie, ont une capacité suffisante au développement démographique et économique de la commune à l'horizon 2025 ; - conclut à des incidences quantitatives et qualitatives faibles du PLU sur la ressource en eau.	Le règlement du PLU (article U4 applicable en zone AU) encadre les conditions de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, et donne les modalités de gestion des eaux pluviales, avec, pour ces dernières : - un principe prioritaire d'infiltration à la parcelle, sinon de rejet au réseau après rétention ; - leur récupération (recommandée) ; - la possibilité qu'un pré-traitement puisse être imposé dans le cas de rejets d'eaux issues des aires de circulation et de stationnement (notamment), avant rejet au milieu naturel. → L'enjeu qualitatif est maîtrisé par les dispositions du PLU en vigueur, non modifiées.
Assainissement	Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que : - les ouvrages et réseaux d'assainissement des eaux usées ont une capacité suffisante au développement démographique et économique de la commune à l'horizon 2025 ; - conclut à des incidences quantitatives et qualitatives faibles sur la ressource en eau. Les eaux sont traitées à la station d'épuration de Quincey, dont la charge maximale en entrée, en 2020, s'est élevée à 95% de la capacité de l'ouvrage. Cette même année, la station était conforme en équipement, comme en performance.	

PROTECTIONS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	LE PLU EST-IL CONCERNE ?	LE SECTEUR VISE PAR LA MODIFICATION EST-IL CONCERNE ?
AIR, ENERGIE, CLIMAT		
SRADDET	Le SRADDET a été approuvé le 16 septembre 2020, postérieurement à l'approbation du PLU. Le PLU devra être mis en compatibilité avec le SCoT, qui sera lui-même mis en compatibilité avec le SRADDET, lui-même	En attendant ces mises en compatibilité successives, l'articulation de la modification du PLU de Comblanchien avec les règles du schéma régional, est démontrée dans <i>la note de présentation de la modification, annexée à la présente demande</i>

	mis en compatibilité avec les dispositions de la loi Climat et Résilience.	– <u>partie 2.4 et 6.4.</u> Il n'identifie pas d'enjeu spécifique à Comblanchien.
PCAET	Le PCAET a été approuvé en avril 2021, postérieurement à l'approbation du PLU.	L'articulation de la modification du PLU de Comblanchien avec le PCAET, est démontrée dans <u>la note de présentation de la modification, annexée à la présente demande – partie 2.2 et 6.2.</u> Il n'identifie pas d'enjeu spécifique à Comblanchien.

Auto-évaluation

L'analyse ci-dessous reprend les enjeux identifiés dans le tableau ci-dessus et conclut sur les incidences potentielles du projet de modification.

En terme de **consommation foncière**, l'enjeu est fort, puisque l'un des objectifs de la modification est de réduire l'objectif de densité sur la zone AU. Toutefois, il est directement traité dans le cadre de la modification, par des mesures compensatoires.

Les **incidences** potentielles sont donc **nulles** par rapport au PLU en vigueur.

Aucun enjeu n'a été identifié concernant la **ZPS « Arrière-côte de Dijon et de Beaune »**. Il ne génère **pas d'incidences négatives supplémentaires à celles du PLU en vigueur**. Le projet de modification prévoit, dans l'OAP portant sur la zone AU, la plantation de haies arborées pouvant avoir un impact positif pour les espèces caractéristiques de la ZPS (oiseaux).

La zone AU peut avoir un lien fonctionnel avec les **zones humides situées en aval**, par l'intermédiaire du ruisseau du Maupas, toutefois :

- il s'agit d'un écoulement temporaire ;
- le règlement du PLU encadre le raccordement aux réseaux humides et limite ainsi les risques de pollution de la ressource.

Les **incidences** potentielles sur la qualité des zones humides sont donc **nulles à faibles**.

La zone AU étant déjà ouverte à l'urbanisation, le projet de modification ne générera **pas d'incidences négatives potentielles supplémentaires** par rapport au PLU en vigueur, sur les **habitats naturels** en présence, et les espèces qui en dépendent (**Fauvettes**). Le projet de modification prévoit, dans l'OAP portant sur la zone AU, la plantation de haies arborées pouvant avoir un impact positif pour ces espèces.

Concernant les **Climats de Bourgogne** classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, la compatibilité avec ces objectifs est présentée en partie 6.3 de la note de présentation de la modification, et synthétisée ci-dessous :

- le projet de modification ne modifie pas les limites de l'enveloppe urbaine de Comblanchien ;

- il modifie les objectifs de densité au sein de 3 des 4 secteurs soumis à OAP, sans réduire l'objectif global sur la commune (il contribue même à le rehausser) ;
- il ne fait pas évoluer les dispositions du PLU relatives à l'implantation des constructions, leur aspect extérieur et leur gabarit, qui assurent leur intégration architecturale au bâti existant ; les hauteurs bâties sur la zone AU seront maîtrisées, et compatibles avec les perceptions lointaines de la Côte ;
- il maintient le principe des sens de faitage respectant le tracé de la RD20F, ce qui contribuera à marquer l'entrée de village ;
- l'OAP modifiée impose la plantation de haies arborées, assurant l'intégration des futures constructions à leur environnement, entre espaces urbanisés et espaces agricoles

Le projet de modification est également compatible avec les dispositions du SCoT visant à préserver les qualités paysagères et patrimoniales (*voir partie 6.1 de la note de présentation de la modification*).

Les règles du PLU existantes, non modifiées, permettent de **limiter les incidences** potentielles sur les **cônes de vue sur la Côte** (hauteur des constructions à harmoniser avec celle du bâti environnant) et de **structurer/marquer l'entrée de village** (sens des faitages au sein de l'OAP – **incidence positive**).

Concernant les risques et nuisances, seul l'enjeu de **sécurité routière** a été identifié, en lien avec la situation géographique de la zone AU. Cet enjeu, pris en compte dans l'OAP en vigueur, est précisé au sein du projet de modification. Les **incidences** potentielles sont donc **faibles**.

Aucun enjeu n'a été relevé concernant les ressources en eau.

Aucun enjeu spécifique à Comblanchien n'a été relevé sur la thématique « air, énergie, climat ».

En conclusion, le projet de modification n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur le site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (ZPS), ni sur l'environnement physique et humain, et ne requiert pas, à priori, une actualisation de l'évaluation environnementale du PLU.

Autres procédures consultatives

Le projet de modification sera transmis aux Personnes Publiques Associées courant juin/juillet 2022.
Il fera l'objet d'une enquête publique.

Annexes

0. **Arrêté de prescription** de la procédure de modification n°1
1. **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avant / après modification** (pièce n°1b du PLU)
2. **Note de présentation de la modification n°1 du PLU** (additif au rapport de présentation), comprenant notamment des cartes de localisation des secteurs concernés par la modification et l'exposé des motifs des changements apportés au PLU, **et ses annexes** (expertise « zone humide » et « faune, flore, habitats », mai 2022)
3. **Extrait du règlement après modification** (pièce n°4a du PLU) : règlement de la zone U, non modifié, mais dont les articles 3 à 13 sont applicables à la zone AU, et règlement de la zone AU après modification.

Commune de Comblanchien, Côte d'Or

Projet de lotissement au lieu-dit le Pontot

Expertise zone humide

Mai 2022



Alain Desbrosse, Ingénieur Ecologue

a.desbrosse@wanadoo.fr
Moulin des Grands Prés 71640 Barizey

Membre de l'Association Française des Ingénieurs Ecologues (AFIE) et de la Chambre des Ingénieurs et du Conseil de France, syndicat Territoire Environnement (CINOV TEN)

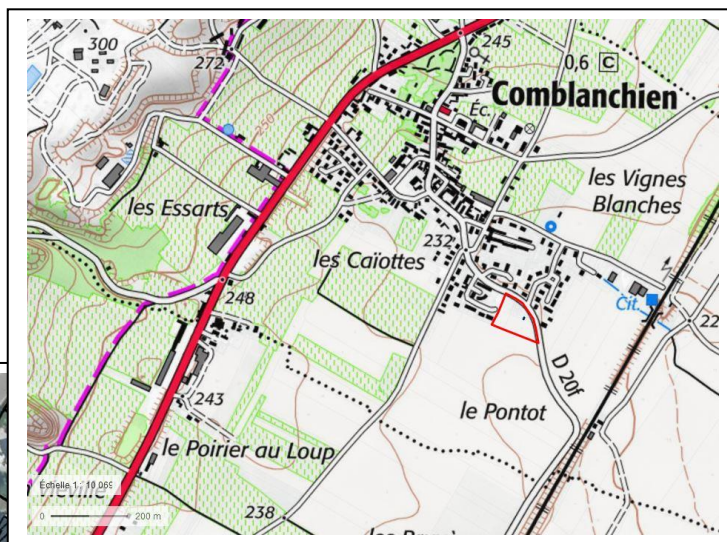
Commune de Comblanchien, département de Côte d'Or

Analyse de l'hydromorphie des parcelles du projet de lotissement au lieu-dit le Pontot

Alain Desbrosse, Ingénieur Ecologue, mai 2022

• Description de la zone

Le périmètre d'étude, situé au Sud de la route de Corgoloin à la sortie du bourg de Comblanchien, occupe une superficie de 8500 m² sur 10 parcelles, deux principales en surface, 155 et 153 et huit petites parcelles perpendiculaires à la route : 113, 114, 115, 116, 117, 119, non numérotée (120) et 121. La parcelle 155 est occupée au printemps 2022 par une culture de colza ainsi que la moitié sud de la parcelle 153 voisine. La moitié nord est couverte d'une prairie mésophile, de même que les parcelles 116 à 121. Les parcelles 113 à 115 sont occupées par une friche arbustive. Le labour empiète d'environ quatre mètres sur les parcelles 113 à 121.



Localisation du site et
parcelles cadastrales du
lotissement, source
Géoportail

- **Cadre légal de définition des zones humides**

Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

Version consolidée au 26 mars 2019

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, et le ministre de l'agriculture et de la pêche,
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 211-1, L. 214-7-1 et R. 211-108 ;
Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 16 mai 2008,
Arrêtent :

Article 1 Modifié par Arrêté du 1er octobre 2009 - art. 1

Pour la mise en œuvre de la rubrique 3. 3. 1. 0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, **une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :**

1° **Les sols** correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

2° **Sa végétation**, si elle existe, est caractérisée par :

-**soit des espèces identifiées** et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;

-**soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats "**, caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté.

- **Contexte géologique, géomorphologique et pédologique**

- **Géologie**

La carte géologique, feuille de Beaune, indique que le substratum du périmètre d'étude est constitué par des colluvions (CJ2) issues des combes de Villers et des As, ces colluvions ennoyant le Pliocène argileux (pIV). Une faille masquée par ces dépôts d'orientation NNE/SSO passe à l'Ouest du périmètre.

Les cônes de déjections anciens CJ2 sont constitués d'argiles avec des blocs et des galets à l'amont, des graviers, sables et silts à l'aval. Ces cônes de déjection, datables du Pliocène inférieur jusqu'à la période récente sont constitués de sédiments très variés (notice de la carte de Beaune) :

- *argiles brunes ou rouges avec ou sans cailloutis cryoclastiques (extrémité amont des cônes de Comblanchien*
- *gravier calcaire à matrice argilo-sableuse jaunâtre*
- *argile jaunâtre sablonneuse avec amas de graviers et cailloux roulés parfois agglutinés par un ciment calcaire*
- *mélanges très hétérogènes avec galets, cailloutis anguleux et parfois blocs de un mètre de diamètre.*

La zone d'étude se situe dans la partie aval du cône de déjection des combes de Villers et des As. Les sols à matrice argileuse présentent donc des éléments calcaires de différentes tailles, c'est ce qui a pu être observé dans les sondages pédologiques effectués sur le site.



Extrait de la carte géologique, feuille de Beaune, périmètre d'étude en rouge. Les longs traits pointillés figurent le cône de déjection de la Combe de Villers/Combe des As

Les seuls éléments de datation de ces dépôts sont des ossements des mammifères trouvés dans les tranchées ouvertes lors de la construction de la voie ferrée : *Elephas meridionalis*, *Equus stenonis*, *Mastodon arvernensis*, *Rhinoceros leptorhinus*, *Bos elatus*, *Cervus cusanus*.



Trois des espèces trouvées dans les tranchées de la voie ferrée : Mastodonte arverne, Mammouth méridional, Rhinocéros à narine non cloisonnées

○ Géomorphologie - Topographie

Le Pontot correspond à l'extrémité aval d'un ancien cône de déjection de combe se raccordant sans rupture visible avec les marnes et argiles de Bresse constituant le sommet du remplissage du Val de Saône. La topographie du site est parfaitement plane avec une très légère pente d'Ouest en Est. L'altitude est de 230 mètres.

○ Pédologie

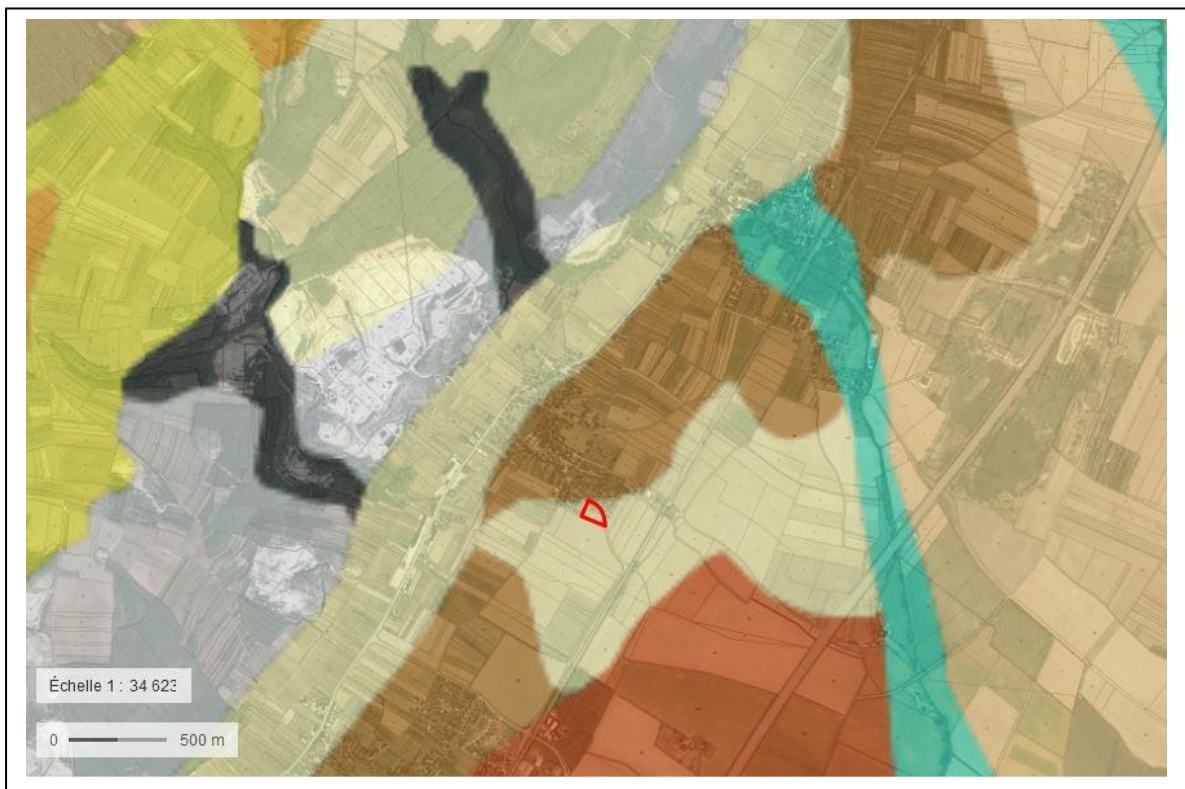
La zone d'étude se trouve au sein de l'Unité Cartographique de Sols n° 13 intitulée : Courtes pentes marneuses des plateaux plio-pléistocènes. Elle se trouve en limite de l'UCS n°14 dite du Piémont de la côte viticole. La première UCS est dominée par les rendosols (rendzines), la seconde, par les brunisols.

Les trois sondages effectués sur le site montrent un type de sol intermédiaire entre ces deux catégories correspondant soit à

- l'Unité Typologique de Sols n°22 constituée par les calcisols argilo-limoneux, sols argilo-limoneux moyennement profonds des pentes marneuses dont le matériaux parental est issu de colluvions sur des matériaux d'altération des marnes.
- L'Unité Typologique de Sols n° 24 constituée par des néolusols eutriques caillouto-graveleux , sols limono-argileux à chailles du piedmont de la côte viticole dont le matériau parental sont des argiles à chailles.

Les sondages n'ont pas permis de détecter de chailles (calcaire fortement siliceux) mais les nombreux graviers voire blocs calcaires jusqu'à une taille décimétrique plaident pour une zone de transition entre des calcisols et des brunisols eutriques (saturation en base élevée).

La présence d'éléments de terre cuite sur le premier sondage et de nodule de goudron sur le second laisse supposer que ces sols ont subi des remaniements à une période indéterminée.



Extrait de la carte pédologique, source Géoportail, le périmètre se trouve dans l'UCS n°13 (jaune clair), en limite avec l'UCS n°14 (marron)

Description de l'Unité Cartographique de Sol (UCS) numéro 13

Référentiel Pédologique de Bourgogne : département de Côte d'Or

Numéro d'UCS : 13

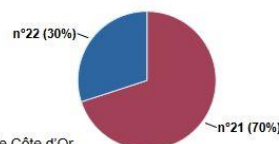
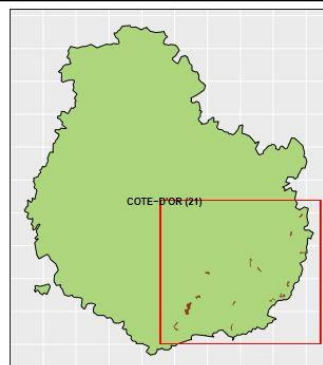
Nom d'UCS : Courtes pentes marneuses des plateaux plio-pléistocène

Composition : cette UCS est composée de 2 Unité(s) Typologique(s) de Sol (UTS)

Surface : 2206 ha

Informations relatives aux Unités Typologiques de Sols (UTS)

- UTS n° 21 : Sol argilo-calcaire peu profond des pentes marneuses
 - Type de sol : RENDOSOL ARGILEUX
 - Matériau parental : MARNES
- UTS n° 22 : Sol argilo-limoneux moyennement profond des pentes marneuses
 - Type de sol : CALCISOL ARGILO LIMONEUX
 - Matériau parental : COLLUVIONS SUR MATERIAU D'ALTERATION DES MARNES



Pourcentages de surface des UTS dans l'UCS

Informations sur l'étude

Numéro de l'étude : 25021

Titre de l'étude : Référentiel Pédologique de Bourgogne : Régions naturelles, pédopaysages et sols de Côte d'Or

Échelle de l'étude : 1/250 000

Auteur(s) de la base sémantique : Jean CHRETIEN, Dominique MEUNIER

Année de création : 1998

État : Finalisé et labellisé

Descriptif de l'Unité Cartographique de Sols n° 13 et des rendosols majoritaires dans cette unité

RENDOSOLS

Ensemble des SOLS ISSUS DE MATÉRIAUX CALCAIRES

■ ■ Représentent 6,5 % du territoire métropolitain ■ ■

Les rendosols sont des sols peu épais (moins de 35 cm d'épaisseur), reposant sur une roche calcaire très fissurée et riche en carbonates de calcium. Ce sont des sols au pH basique, souvent argileux, caillouteux, très séchant et très perméables. Ils se différencient des rendisols par leur richesse en carbonates.

Exemple d'un rendosol sur calcaire Oxfordien à Brion (Indre)

BRUNISOLS

Ensemble des SOLS PEU EVOLUÉS

■ ■ Représentent 19,4 % du territoire métropolitain ■ ■

Les brunisols sont des sols ayant des horizons relativement peu différenciés (textures et couleurs très proches), moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur). Ces sols sont caractérisés par un horizon intermédiaire dont la structure est nette (présence d'agrégats ou mottes), marquée par une forte porosité. Les brunisols sont des sols non calcaires. Ils sont issus de l'altération in situ du matériau parental pouvant être de nature très diverse.



Exemple d'un brunisol sur loess observé à St-Just-Chaleyssin (Isère)

Descriptif des brunisols caractéristiques de l'UCS n°14



Localisation des sondages pédologiques, le sondage COM 03 correspond à la seule surface accessible dans la culture de colza

- **Nature des sols à l'échelle de la parcelle**

- **Caractéristiques hydrologiques**

Le périmètre d'étude ne comporte aucun écoulement de surface.

- **Caractéristiques pédologiques**

Trois sondages à la tarière manuelle ont été effectués, le premier à l'Ouest de la friche, le second à l'Est de celle-ci et le troisième dans la parcelle 155 dans la seule partie accessible de la culture de colza, dans une zone où le semis n'a pas levé.

Les sondages sont homogènes avec un horizon argilo-limoneux brun sombre sur les quarante à cinquante premiers centimètres évoluant vers un horizon purement argileux de teinte jaune clair montrant quelques traits rédoxiques. Des matériaux graveleux calcaires de taille millimétriques de type oolithes sont présents dans les différents horizons, mélangés à des graviers centimétriques et des plaquettes calcaires décimétriques visibles en surface du labour.

La présence de graviers de terre cuite sur le premier sondage et de nodule de goudron sur le second laisse suspecter des sols remaniés en bordure de la route de Corgoloin.

Ces sols dont les caractéristiques sont intermédiaires entre les brunisols et les calcisols ne répondent pas au référentiel de classement des sols des zones humides

- **Caractéristiques floristiques**

On distingue trois types de végétation sur le périmètre d'étude :

- Une zone labourée occupée au printemps 2022 par le colza. Elle est largement majoritaire en surface puisque elle couvre pas moins de 5400 m², soit toute la parcelle 155 et la moitié sud de la parcelle 153
- Une prairie mésophile sur la moitié nord de la parcelle 153 ainsi que les parcelles 116 à 121. On y relève un certain nombre de plantes herbacées caractéristiques de conditions moyennes en hygrométrie du sol : Potentille rampante, Renoncule âcre, Pâquerette, Pissenlit officinal, Picride sp., Minette, Trèfle des prés, Plantain lancéolé, Luzerne cultivée, Vesce cultivée, Grand Berce, Géranium découpé, Achillée millefeuille, Agrostide capillaire, Fromental, Brome stérile, Dactyle, Ail des vignes, Séneçon jacobée, Gaillet gratteron.
On observe une différence de végétation entre la parcelle 153 et les autres du fait d'une mise en culture jusqu'au moins en 2010.
- Une friche arbustive constituée majoritairement de Prunellier accompagné de Cornouiller sanguin, Eglantier, Ronce, Noisetier. La présence de Merisier, de Pommier, de Pruniers et de Vigne indique qu'il s'agit très probablement d'ancien verger laissé à l'abandon. Une clairière a été pratiquée récemment dans la parcelle 115. Elle a servi de place de feu. On relève des dépôts sauvages sur la lisière est de cette parcelle sous forme de pierres et de déchets verts issus de la taille de haies de lotissement. Cette friche est s'est installée depuis une quinzaine d'années au vu de la mission aérienne précédente datant de 2010 pour cette zone du Pontot.

La végétation naturelle observée sur le site dénote de conditions mésophiles.

En conclusion, le site du Pontot ne présente pas les caractéristiques de zone humide, tant du point de vue pédologique que floristique.

Annexes

- Bibliographie

- BRGM, 1983, Carte géologique, feuille de Chalon-sur-Saône, échelle 1/50 000ème
- MEDDE, GIS Sol. 2013. Guide pour l'identification et la délimitation des sols de zones humides. Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, Groupement d'Intérêt Scientifique Sol, 63 pages.

- Parcelles cadastrales du périmètre d'étude
- Extrait de la carte géologique du périmètre d'étude
- Extrait de la carte pédologique
- Localisation des sondages effectués sur la zone d'étude
- Tableau des classes d'hydromorphie, GEPPA, 1981
- Description des horizons observés sur les points de sondage
- Illustrations photographiques

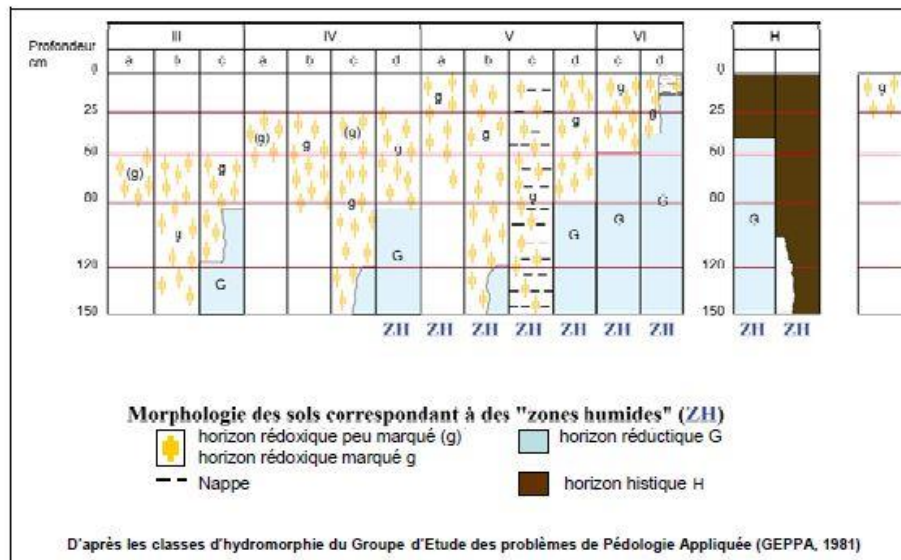


Figure 2 : Classes d'hydromorphie (GEPPA 1981 ; modifié). Les classes Vb, Vc, Vd, VI, H correspondent à des sols de zones humides ; les classes IVd et Va et les types de sols correspondants peuvent être exclus par le préfet de région après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel

- **Description des horizons observés sur les points de sondage, le Pontot, commune de Comblanchien**

Numéro du sondage	Végétation	Horizons pédologiques	Classification du sol
COMB 01	Prairie mésophile parcelle 153	0 à 50 cm : argile limoneuse brun sombre gravelo-caillouteuse avec gravelles de terre cuite à 50 cm, 50 à 90 cm : pseudogley argileux jaunâtre clair graveleux	Non ZH Classe GEPPA IIIb
COMB 02	Prairie mésophile parcelle 117	0 à 40 cm : argile limoneuse brun sombre faiblement graveleuse, nodule de goudron à 40 cm (!?), pseudogley à 90 cm	Non ZH
COMB 03	Colza parcelle 155	0 à 40 cm : argile limoneuse brun sombre faiblement graveleuse, 40 à 80 cm : argile brun clair, 80 à 90 cm : argile brun clair graveleuse. Faible traits rédoxiques à partir de 70 cm	Non ZH

Comblanchien le Pontot – Illustrations photographiques



Vues des deux prairies à l'Est et à l'Ouest de la friche centrale et de la culture de colza qui occupe la majorité des surfaces au Sud de ces trois habitats



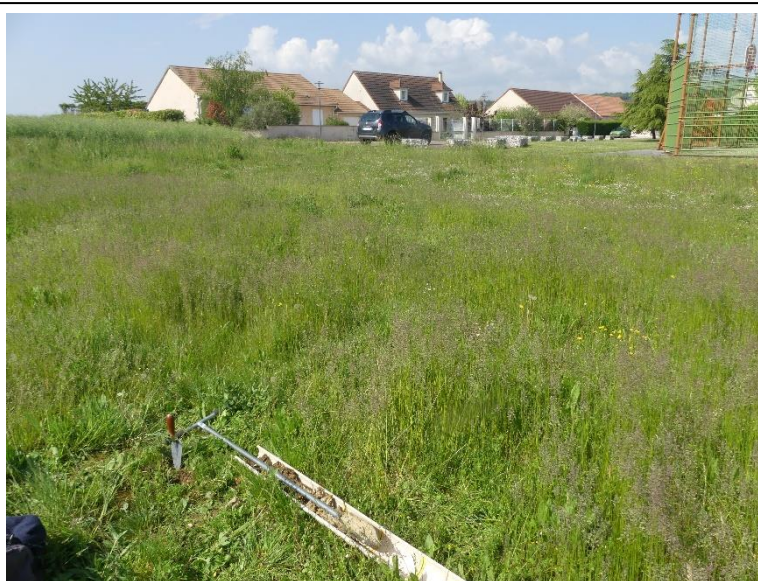
Comblanchien le Pontot – Illustrations photographiques



Localisation du sondage COM 03
dans la clairière du colza avec
présence de blocs calcaires et de
matériaux graveleux à partir de 90
cm de profondeur



Comblanchien le Pontot – Illustrations photographiques



Localisation du sondage COMB 01
avec horizon de pseudogley au-delà
de 50 centimètres avec présence de
cailloutis et graviers calcaires.



Commune de Comblanchien, Côte d'Or

Projet de lotissement au lieu-dit le Pontot

Expertise faune-flore-habitats

Mai 2022



Alain Desbrosse, Ingénieur Ecologue

a.desbrosse@wanadoo.fr

Moulin des Grands Prés 71640 Barizy

Membre de l'Association Française des Ingénieurs Ecologues (AFIE) et de la Chambre des Ingénieurs et du Conseil de France, syndicat Territoire Environnement (CINOV TEN)

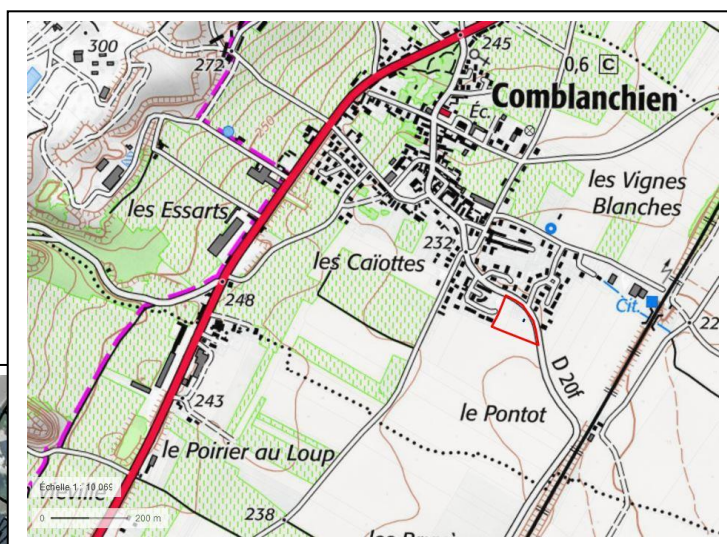
Commune de Comblanchien, département de Côte d'Or

Expertise faune-flore-habitats des parcelles du projet de lotissement au lieu-dit le Pontot

Alain Desbrosse, Ingénieur Ecologue, mai 2022

• Description de la zone

Le périmètre d'étude, situé au Sud de la route de Corgoloin à la sortie du bourg de Comblanchien, occupe une superficie de 8500 m² sur 10 parcelles, deux principales en surface, 155 et 153 et huit petites parcelles perpendiculaires à la route : 113, 114, 115, 116, 117, 119, non numérotée (120) et 121. La parcelle 155 est occupée au printemps 2022 par une culture de colza ainsi que la moitié sud de la parcelle 153 voisine. La moitié nord est couverte d'une prairie mésophile, de même que les parcelles 116 à 121. Les parcelles 113 à 115 sont occupées par une friche arbustive. Le labour empiète d'environ quatre mètres sur les parcelles 113 à 121.



Localisation du site et
parcelles cadastrales du
lotissement, source
Géoportail

- **Zonages environnementaux concernant la zone du Pontot**

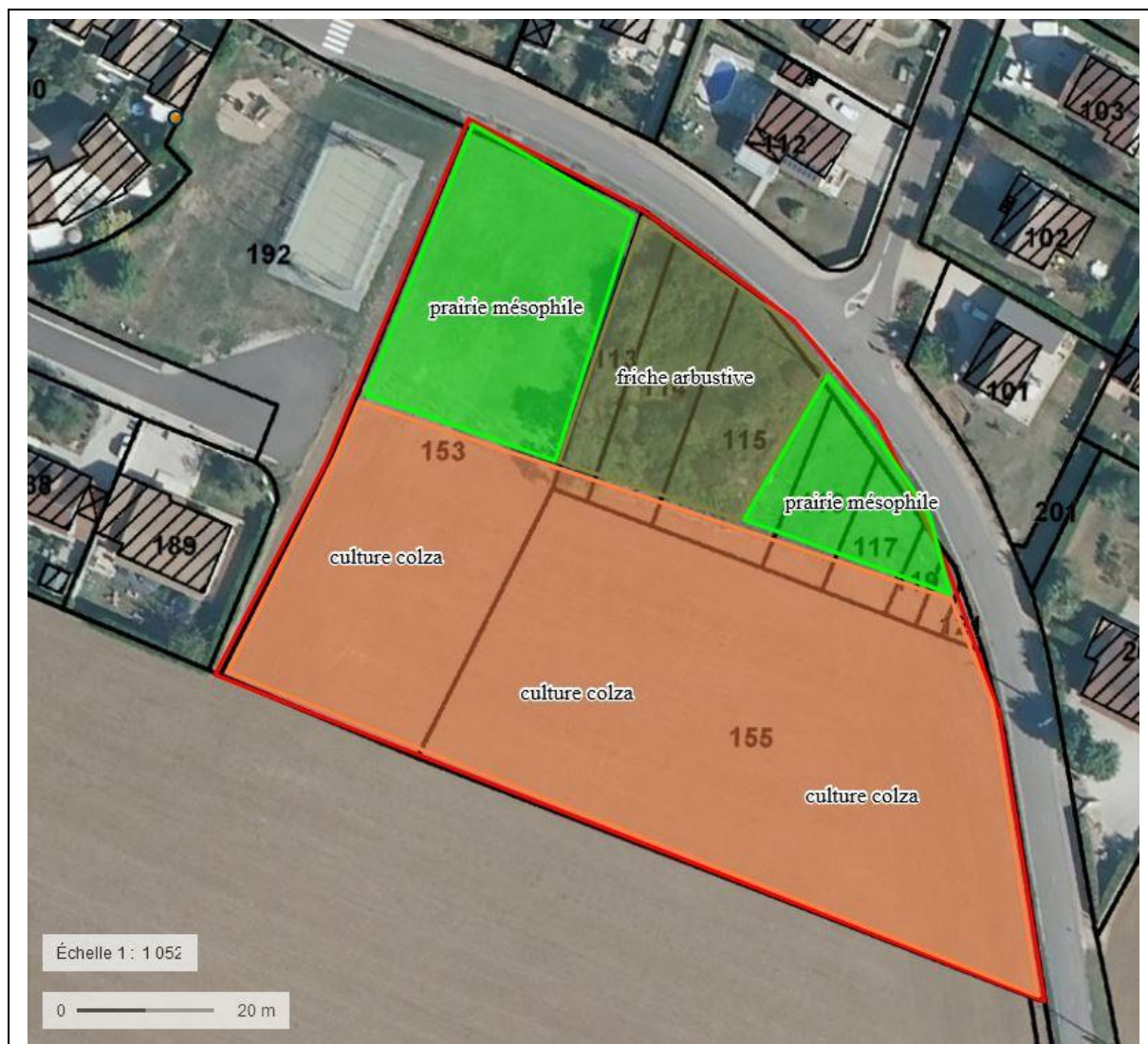
Le site n'est inclus dans aucun zonage environnemental. Les sites les plus proches sont la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 dite Côte et Arrière Côte de Dijon qui se superpose au site Natura 2000 désigné au titre de la Directive Oiseaux dit de l'Arrière Côte de Dijon et de Beaune. Ces deux entités incluent une ZNIEFF de type 1 dite Combes de Villers-la-Faye et Mont Saint Victor.



Localisation du périmètre d'étude en rouge par rapport aux zonage environnementaux, ZNIEFF et Natura 2000

- **Habitats naturels et anthropisés - flore**

Le site est occupé par trois type d'habitats qui sont, par ordre d'importance surfacique : une culture de colza, deux prairies mésophiles, une friche arbustive installée sur un ancien verger.



Le Pontot : carte des habitats

- **Culture de colza**

Elle occupe l'essentiel des surfaces, 5400 m², soit la totalité de la parcelle 155 et la moitié sud de la parcelle 153. Hormis quelques adventices comme la Renouée des oiseaux dans la clairière à l'Est de la parcelle 155, il s'agit d'un désert biologique dû à la quantité des traitements chimiques et à la couverture de la culture depuis l'hiver établissant une forte concurrence vis-à-vis de la lumière pour d'autres plantes.



Vue vers l'Ouest depuis la route de Corgoloin

- **Une prairie mésophile**

Elle se développe, sur 1500 m², sur la moitié nord de la parcelle 153 et à l'Est de la friche, sur les parcelles 116, 117, 119 et 120. La flore est légèrement différente entre l'Ouest et l'Est de la friche dans la mesure où la parcelle 153 était encore labourée quand la partie est était déjà retournée à la prairie. Le cortège a donc plus évolué vers l'arhénatéraie, la prairie de fauche à Fromental (*Arhenaterum elatius*) dans la partie orientale en comparaison de celle à l'Ouest qui est encore une formation pionnière.

On y relève un certain nombre de plantes herbacées caractéristiques de conditions moyennes en hygrométrie du sol : Potentille rampante, Renoncule âcre, Pâquerette, Pissenlit officinal, Picride sp., Minette, Trèfle des prés, Plantain lancéolé, Luzerne cultivée, Vesce cultivée, Grand Berce, Géranium découpé, Achillée millefeuille, Agrostide capillaire, Fromental, Brome stérile, Dactyle, Ail des vignes, Sèneçon jacobée, Salsifis des prés, Gaillet gratteron.



Les deux prairies mésophiles, celle à l'Ouest de la friche avec le Salsifis des prés en premier plan et celle à l'Est avec la friche en arrière-plan



- **Une friche arbustive**

Elle occupe les parcelles 113, 114 et 115 pour une superficie d'environ 1000 m². La présence de prunier, merisier, pommier, vigne indique l'existence antérieure d'un verger laissé à l'abandon et ayant évolué vers une friche arbustive dominée par le Prunellier et le Cornouiller sanguin. Les autres essences relevées sont l'Eglantier, la Ronce, le Noisetier. Une clairière a été pratiquée récemment dans la parcelle 115. Elle a servi de place de feu.

On relève des dépôts sauvages sur la lisière est de cette parcelle sous forme de pierres et de déchets verts issus de la taille de haies de lotissement. Cette friche s'est installée depuis une quinzaine d'années au vu de la mission aérienne précédente datant de 2010 pour cette zone du Pontot.



La friche à prunellier et cornouiller sanguin avec la clairière ouverte sur la route de Corgoloin



Dépôts de pierres et de déchets verts sur la lisière est de la friche

• Faune

Huit espèces d'oiseaux ont été contactées sur le site le 5 mai 2022, trois fréquentent activement sa végétation dont deux pour leur nidification. Il s'agit du Moineau domestique, de la Fauvette à tête noire, de la Fauvette babillarde et de la Fauvette grisette. Des bandes de moineau qui doivent nidifier dans le lotissement voisin sont présents à intervalles réguliers dans la végétation épineuse dense. Deux mâles chanteurs cantonnés dans la friche des deux espèces de fauvette, babillarde et grisette, montrent l'intérêt de ce genre de délaissés dans l'océan des grandes cultures pour ces espèces associées aux lisières arbustives.

Une espèce très potentiellement présente, le Rossignol philomèle, n'a pas été contacté.

Les cinq autres espèces d'oiseaux ont été observées à proximité immédiate de la friche, le site de prairie et friche constituant un habitat potentiel pour leur nourrissage : Pie bavarde, Choucas de tours, Tourterelle turque, Faucon crécerelle.

Les deux espèces de fauvette nicheuses sur le site sont protégées au niveau national. La Fauvette babillarde, est classée « Préoccupation mineure » (LC) au niveau national et « Données insuffisantes » (DD) pour la Bourgogne. La Fauvette grisette est classée Préoccupation mineure à ces deux échelles. La Fauvette grisette, sur la base des données STOC est classée « en déclin modéré » au niveau régional sur la période 2002-2013, la Fauvette babillarde, compte tenu de la faiblesse des effectifs contactés (208 individus sur la même période), aucune tendance ne peut être calculée.

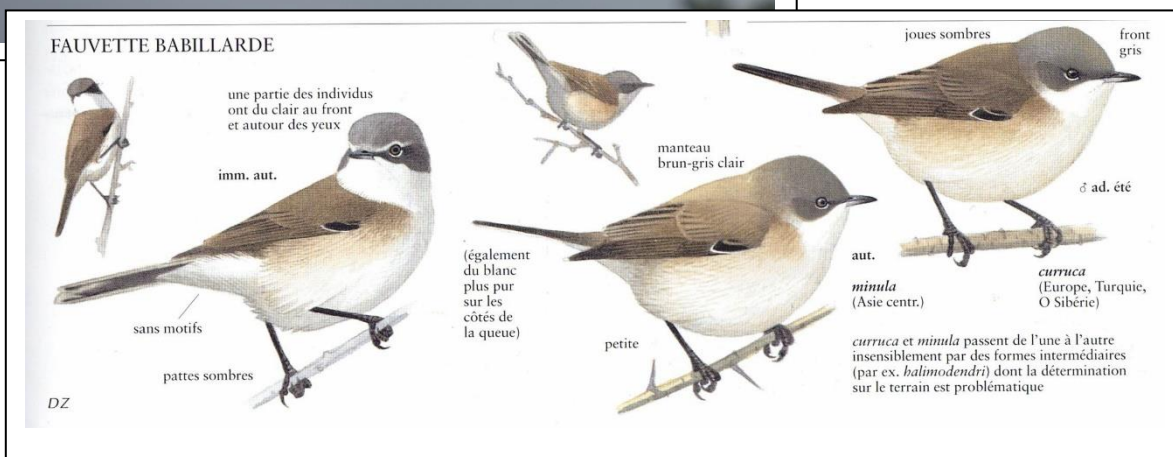
Aucun indice de présence de mammifère ni de reptile n'a été détecté sur ce site qui n'est, par ailleurs, pas favorable aux amphibiens compte tenu de l'absence de mare ou de fossé.



Fauvette grisette, mâle chanteur cantonné sur un des postes de chant, un pommier en lisière est de la friche et Tourterelle turque



Fauvette babillarde, un mâle chanteur cantonné sur la partie ouest de la friche, source : Album ornitho



En conclusion, la végétation naturelle observée sur le site du Pontot, qui dénote de conditions mésophiles, ne présente pas d'espèces rares et/ou protégées à la date d'observation du 5 mai 2022.

C'est cependant un site de nidification pour deux espèces protégées de fauvettes, la Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*) et la Fauvette grisette (*Sylvia communis*).

Annexes

- Bibliographie

- Bardet et al., 2008, Atlas de la flore sauvage de Bourgogne, 752 pages
- CBNBP, base flora, commune de Comblanchien*
- EPOB (coord.), 2017, Atlas des oiseaux nicheurs de Bourgogne, 542 pages
- SHNA-OFAB, base fauna de la commune de Comblanchien**
- Svensson et al., 1999, L'album ornitho, 199 pages

- **Parcelles cadastrales du périmètre d'étude et localisation du site sur carte topographique**
- **Carte des zonages environnementaux à proximité du site**
- **Carte des habitats**
- **Illustrations photographiques (inclues dans le texte)**

* : liste de 409 taxons n'incluant aucune espèce protégée

** : liste très incomplète ne mentionnant, pour les oiseaux, que 5 espèces, aucune de celles notées au Pontot