



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 26 mars 2009

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. GRANDGUILLAUME et M. TRAHARD

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Alain MILLOT	M. Roland PONSAA
M. Pierre PRIBETICH	M. Didier MARTIN	M. Michel ROTGER
M. Jean ESMONIN	M. Joël MEKHANTAR	M. François NOWOTNY
M. Gilbert MENUT	M. Christophe BERTHIER	Mme Christine MASSU
Mme Colette POPARD	M. Philippe DELVALEE	M. Michel FORQUET
M. Rémi DETANG	M. Georges MAGLICA	M. Claude PICARD
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Françoise TENENBAUM	M. Gaston FOUCHERES
M. José ALMEIDA	Mme Anne DILLENSEGER	M. Pierre PETITJEAN
M. Jean-François DODET	Mme Christine DURNERIN	Mme Claude DARCIAUX
M. François DESEILLE	Mme Nelly METGE	M. Nicolas BOURNY
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mlle Christine MARTIN	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Patrick CHAPUIS	Mlle Nathalie KOENDERS	M. Philippe GUYARD
M. Michel JULIEN	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Alain MARCHAND	M. Gilles MATHEY
M. Gérard DUPIRE	Mme Hélène ROY	M. Jean-Claude GIRARD
M. Jean-François GONDELLIER	M. Mohamed BEKHTAOUI	Mme Françoise EHRE
Mme Catherine HERVIEU	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Patrick BAUDEMMENT
M. François-André ALLAERT	Mme Joëlle LEMOUZY	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Claude DOUHAIT	M. Jean-Yves PIAN	M. Michel BACHELARD
M. Jean-Paul HESSE	Mlle Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
Mlle Badiâ MASLOUHI	M. Philippe CARBONNEL	M. Norbert CHEVIGNY
M. Patrick MOREAU	M. Alain LINGER	M. Gilles TRAHARD
M. Dominique GRIMPRET	M. Pierre LAMBOROT	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. André GERVAIS	M. Louis LAURENT	

Membres absents :

Mme Fadoua LALOUCHE	M. Yves BERTELOOT pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
	M. Jean-Pierre SOUMIER pouvoir à M. Pierre PETITJEAN
	M. Benoît BORDAT pouvoir à M. François DESEILLE
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à Mme Colette POPARD
	M. Mohammed IZIMER pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Françoise TENENBAUM
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
	M. Murat BAYAM pouvoir à M. Jean-Paul HESSE
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de Couchey

La commune de Couchey a arrêté son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 9 octobre 2008. Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, la Communauté de l'agglomération dijonnaise a demandé à recevoir le projet de PLU au titre d'établissement public de coopération intercommunale directement intéressé.

Le 12 janvier 2009, la commune de Couchey a transmis son projet de PLU arrêté à la communauté d'agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Couchey repose sur les orientations suivantes :

1. Maîtriser le développement urbain et valoriser la qualité architecturale

- développer une offre d'habitat diversifiée et équilibrée ;
- densifier les espaces libres ;
- favoriser un développement progressif des espaces d'extensions ;
- conserver l'identité rurale du centre bourg.

2. Valoriser le cadre de vie et la qualité des équipements

- renforcer les liaisons entre les quartiers et les communes voisines ;
- aménager le centre bourg et sécuriser les déplacements ;
- renforcer les équipements.

3. Développer les activités économiques

- pérenniser les activités existantes ;
- agrandir la zone d'activités ;
- pérenniser les activités viticoles et agricoles.

4. Préserver les espaces naturels et les paysages

- préserver les espaces viticoles, agricoles et naturels ;
- protéger les espaces boisés ;
- protéger les espaces paysagers intra-muros ;
- valoriser les entrées de village.

Le PADD est complété par deux orientations d'aménagement :

- sur le secteur « Le Grand Pré » couvrant une surface de 5600 m² en zone 1AU. L'orientation d'aménagement propose un principe d'accès et définit l'habitat intermédiaire comme forme urbaine;
- sur le secteur « Aux Journaux » d'une surface de 4700 m² en zone UB. L'orientation d'aménagement porte sur des principes d'accès, les types d'habitat (individuel et intermédiaire de type maison de ville accolée), et la création d'un parc paysager.

Ces objectifs sont traduits dans le règlement et le plan de zonage notamment par les dispositions suivantes :

En matière d'habitat,

- trois zones urbaines (UA, UB, UC) identifiées selon la typologie du bâti et un secteur Nh pour les habitations isolées ;
- deux zones opérationnelles (1AU) et deux zones de réserve (2AU) dans le prolongement des zones urbanisées existantes.

En matière de développement économique,

- la diversité des fonctions urbaines dans les zones UA, UB, UC et 1AU ;
- deux zones d'activités économiques, dont l'une est spécifiquement dédiée à l'activité ferroviaire (UEf) ;
- deux zones d'extension opérationnelle : une zone 1AUe de 10 ha, dans le prolongement de la zone d'activité existante, pour répondre aux besoins de la communauté de communes, et un secteur 1AUev, situé au Nord du territoire, pour les constructions liées à l'activité viticole ;

- le classement des terres agricoles en zone A pour pérenniser cette activité et la protection du vignoble par la création d'un secteur spécifique (Ap).

En matière d'équipement,

- une zone UI pour les terrains de sport et de récréation liés à l'école ;
- un emplacement réservé pour assurer l'extension de l'espace sportif et récréatif ;
- un emplacement réservé pour permettre l'extension du cimetière.

En matière de déplacement,

- la réalisation d'une liaison douce, imposée par l'orientation d'aménagement relative au secteur « Aux Journaux », et appuyée par la création d'un emplacement réservé ;
- l'inscription de 4 emplacements réservés pour la réalisation d'aires de stationnement ;
- l'obligation de réaliser des places de stationnement destinées aux deux-roues.

En matière d'environnement,

- le classement en zone N des espaces naturels, de la zone Natura 2000 et de l'ensemble des boisements ;
- l'inscription au plan d'espaces boisés classés (EBC) couvrant le massif forestier de plateau et de côte ;
- l'identification des espaces verts remarquables localisés au sein du tissu urbain au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme.
- la création d'un parc paysager et l'identification d'un alignement d'arbres à conserver dans les orientations d'aménagement.

Après examen du dossier de PLU arrêté,

Il est souligné la volonté **de maintenir et de développer les activités économiques existantes**,

- en assurant la diversité des fonctions urbaines dans les zones d'habitat ;
- en délimitant l'extension de la zone économique actuelle pour répondre aux besoins de la communauté de communes ;
- en créant un secteur spécifique pour l'activité viticole et ferroviaire.

La communauté remarque également la volonté **d'améliorer les déplacements** entre les quartiers, les équipements et les communes voisines, et **de concourir au développement des modes de déplacement doux** (création d'aires de stationnement et de liaisons douces).

Toutefois, l'attention de la commune est attirée sur les dispositions réglementaires du PLU en matière de stationnement :

- dans les zones UA, UB, UC et 1AU, il est imposé, au minimum, deux places de stationnement par logement et une place supplémentaire par tranche de quatre logements pour les ensembles de plus quatre logements. Cette disposition ne tenant pas compte de la superficie des logements, pourrait conduire à un nombre surestimé de places de stationnement par rapport aux besoins ;
- il est également demandé l'aménagement d'aires de stationnement destinées au deux roues pour toute nouvelle construction. Cette règle ne semble pas adaptée aux besoins des logements individuels.

Il est également noté la volonté :

- **de densifier le tissu urbain**, par l'urbanisation des « dents creuses » et la délimitation de zones d'extension en continuité avec le bâti existant ;

Cependant, la superficie effective des terrains ouverts à l'urbanisation est importante (4 ha dont 3,5 ha en zone 2AU) au vu des besoins estimés (2 à 2,5 ha pour 50 logements). Ainsi, contrairement aux objectifs fixés dans le PADD, elle conduit à une utilisation peu économe de l'espace (environ 11 logements/hectare).

L'attention de la commune est également attiré sur le fait qu'en zone 1AU, la préconisation d'un CES de 0,4 reste faible et ne permet pas une réelle intensification du tissu urbain.

- **de proposer une offre d'habitat diversifiée**, notamment à travers le PADD (un objectif de 30 à 50 % de logements collectifs) et l'orientation d'aménagement du secteur « Aux Journaux » (50 % de logements intermédiaires et 50 % de logements individuels).

Toutefois, au vu des possibilités ouvertes par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et « Engagement National pour le Logement » du 16 juillet 2006, la communauté regrette qu'aucun objectif de production de logements à loyer modéré ou logements locatifs ne soit proposé.

Enfin, il est relevé la volonté de protéger le patrimoine paysager et urbain, les espaces naturels (zone Natura 2000, ZNIEFF, massif forestier) et agricoles (vigne, culture de plaine et de plateau).

Après examen du dossier de PLU arrêté et vu l'avis de la commission, il est proposé d'émettre un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme de Couchey.

Vu l'avis de la commission

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'émettre** un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme de Couchey.

Pour extrait conforme,
Le Président
Pour le Président

Convocation envoyée le 19 mars 2009

Publié le 27 mars 2009

Déposé en Préfecture le

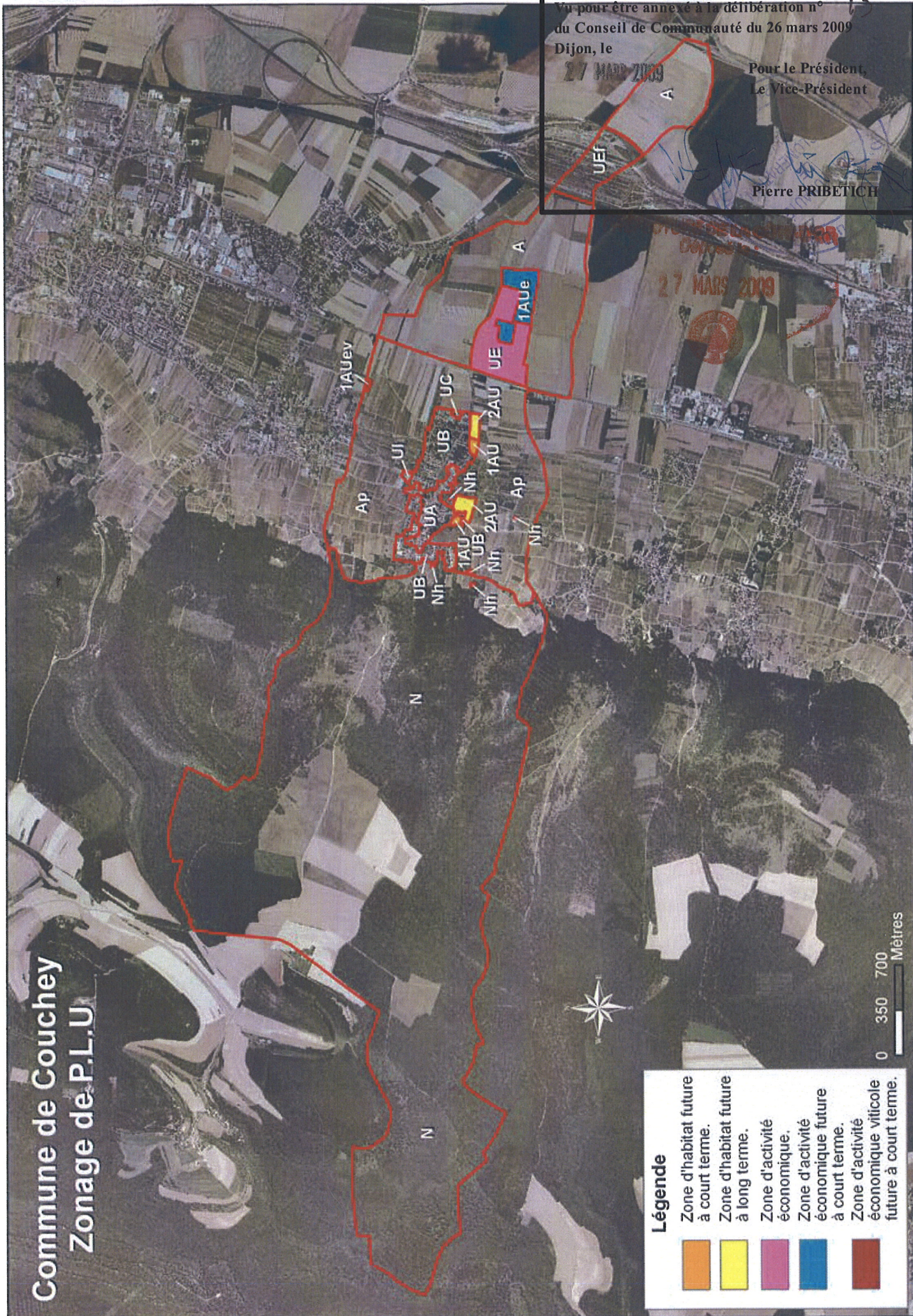


PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

27 MARS 2009



Commune de Couchey Zonage de P.L.U.



Vu pour être annexé à la délibération n°
du Conseil de Communauté du 26 mars 2009

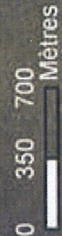
Dijon, le

27 MARS 2009

Pour le Président,
Le Vice-Président

Pierre PRIBETICH

27 MARS 2009



Légende

	Zone d'habitat future à court terme.
	Zone d'habitat future à long terme.
	Zone d'activité économique.
	Zone d'activité économique future à court terme.
	Zone d'activité économique viticole future à court terme.

Vu pour être annexé à la délibération n° 12
du Conseil de Communauté du 26 mars 2009

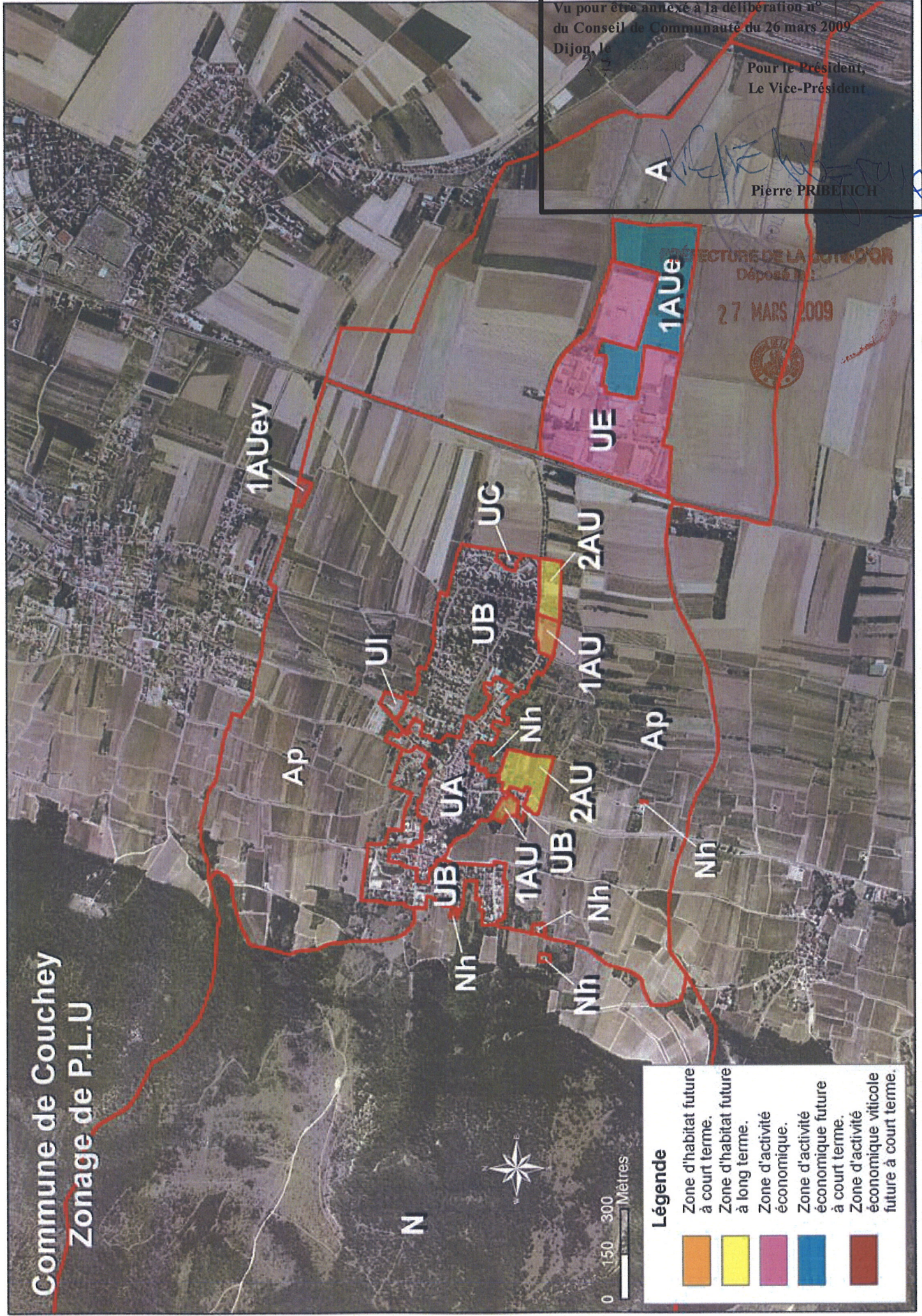
Dijon, le

Pour le Président,
Le Vice-Président

A. Ribetich
Pierre PRIBETICH

DÉPARTEMENT DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

27 MARS 2009



Commune de Couchey
Zonage de P.L.U

N



0 150 300 Mètres

Légende

-  Zone d'habitat future à court terme.
-  Zone d'habitat future à long terme.
-  Zone d'activité économique.
-  Zone d'activité économique future à court terme.
-  Zone d'activité économique viticole future à court terme.

**Commune de Couchey
dans le périmètre du S.C.O.T du Dijonnais**

