



le Grand **Autunois** Morvan

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE CURGY

\*\*\*\*\*

## MODIFICATION

**NOTICE EXPLICATIVE**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

approuvant la modification du P.O.S. de Curgy

A Autun, le :

## Préambule :

Le Plan d'occupation des sols (POS) en vigueur sur la commune de Curgy a été approuvé le 25 septembre 2000 et a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées en 2008.

Sans attendre l'approbation du futur Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours de réalisation, la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan, compétente en matière de planification urbaine depuis le 15 juillet 2015, a décidé d'entreprendre une modification de ce POS qui sera applicable jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (date à laquelle le document deviendra caduc en application de la loi ALUR publiée le 27 mars 2014).

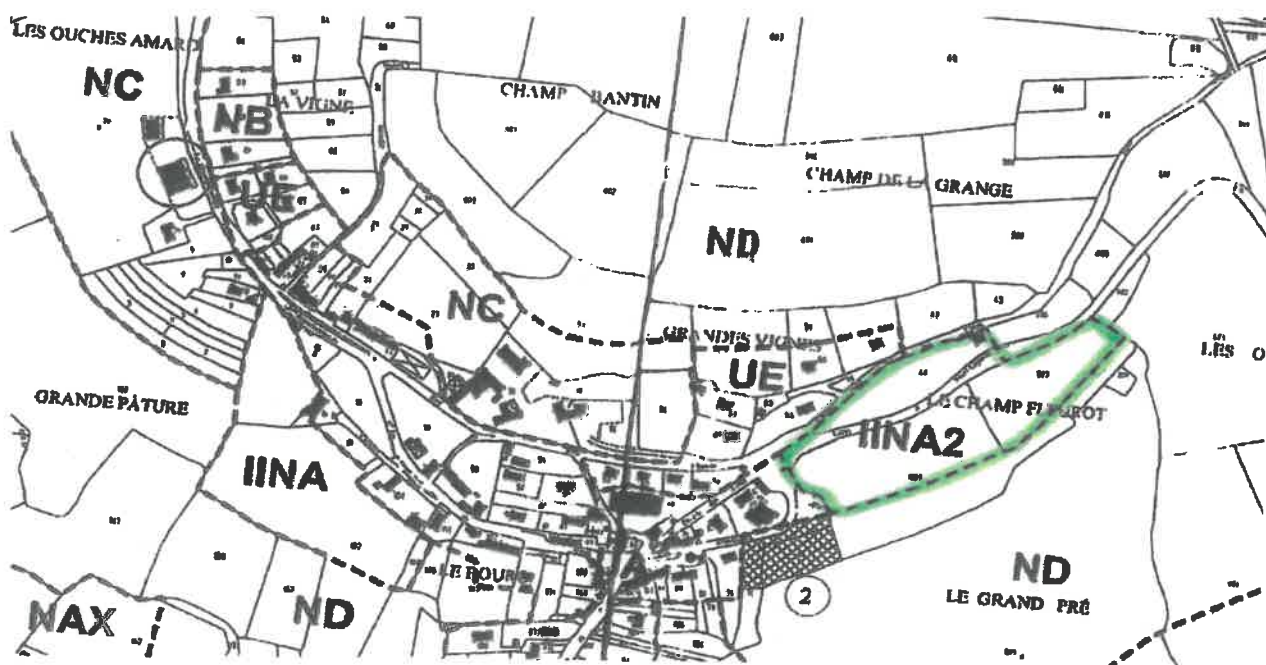
Engagée par arrêté de Madame la Présidente du 15 janvier 2018 et par délibération du conseil communautaire du 25 janvier 2018, la présente procédure de modification vise à redéfinir le zonage instauré sur le secteur de « Champ Fleurot » et à ajuster le contenu des articles « NB 5 » et « NB 6 » du règlement d'urbanisme.

## I. Plan de zonage :

En l'état, le sous-secteur « IINA2 » de « Champ Fleurot » est déjà ouvert à la construction mais il est destiné à recevoir un développement organisé de l'urbanisation.

Les constructions individuelles y sont autorisées mais uniquement dans le cadre d'une opération groupée comprenant un minimum de 5 logements et concernant l'intégralité des parcelles situées de part et d'autre de la Route de Vergoncey (voie communale) et représentant une superficie totale de 2,8 hectares. Par ailleurs, les équipements propres à ce sous-secteur « IINA2 » doivent être pris en charge par l'aménageur.

### Zonage avant la modification du POS :



Compte tenu de la surface à aménager mais aussi des redécoupages parcellaires intervenus depuis 2008, des accès existants et de la topographie des lieux, il s'avère qu'un aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du sous-secteur « IINA2 » n'est plus envisageable aujourd'hui.

D'ailleurs, aucun projet de ce type n'a pu aboutir depuis une dizaine d'années et dans le même temps, il n'existe pratiquement plus à ce jour de parcelles constructibles au coup par coup disponibles au sein même ou en continuité directe du centre-bourg.

D'autre part, les élus de Curgy souhaiteraient éviter toute urbanisation au Sud de la Route de Vergoncey dans le but de préserver le cône de vue offert depuis la mairie sur les espaces naturels et agricoles environnants (prairies bocagères). En outre, il ressort que des constructions nouvelles réalisées en contrebas de la route impacteraient la qualité de l'entrée du village.

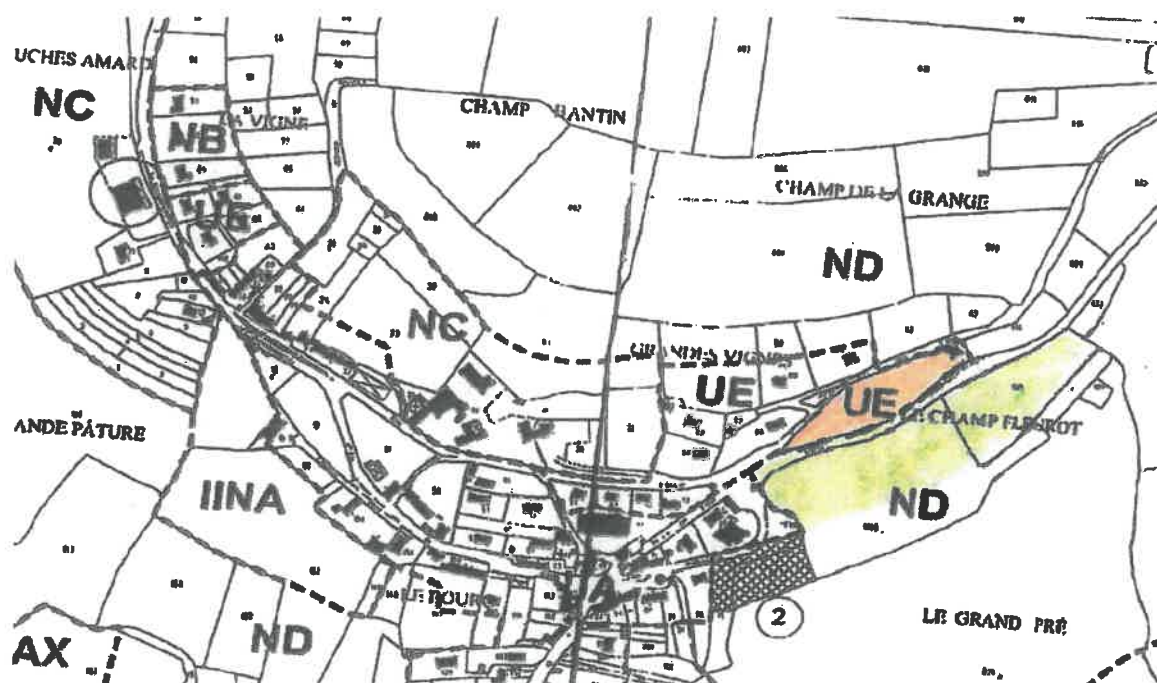
Au vu de l'ensemble de ces éléments, il est donc décidé de :

- reclasser en zone naturelle inconstructible « ND » les parcelles cadastrées section AE n° 583 et 1085 en partie qui se trouvent au Sud de la Route de Vergoncey (surface de 2,2 ha),

- étendre la zone constructible « UE » du centre-bourg en y intégrant les parcelles cadastrées section AE n° 212, 213 et 214 (dont l'une est déjà bâtie) qui sont localisées au Nord de la voie communale et qui sont desservies par les réseaux (superficie de 6000 m<sup>2</sup>).

Ces modifications ont pour effet de supprimer le sous-secteur « IINA2 » de « Champ Fleurot.

#### Zonage après la modification du POS :



-  partie du sous-secteur IINA2 reclassée en zone UE
-  partie du sous-secteur IINA2 reclassée en zone ND

Vue offerte sur les espaces naturels et agricoles depuis la mairie :



**II. Règlement d'urbanisme :**

Comme indiqué en préambule, la présente procédure de modification est l'occasion d'ajuster les articles « NB 5 » et « NB 6 » du règlement du POS de Curgy.

En effet, la rédaction de ces articles remonte à la dernière révision générale du document réalisée en 2000, c'est-à-dire bien avant l'entrée en vigueur des lois Grenelle (2009, 2010) et ALUR (2014) qui réaffirment les principes de gestion économe de l'espace et encouragent notamment la densification des enveloppes bâties.

Par conséquent, il est décidé de supprimer une règle inutilement contraignante imposant une surface minimale de terrain de 1000 m<sup>2</sup> par logement ou par activité (article « NB 5 »).

Par ailleurs et toujours dans la même logique de pouvoir densifier l'urbanisation, le recul d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques est réduit de 5 à 3 mètres (article « NB 6 »).

\*\*\*\*\*

Tels sont les seuls changements apportés au zonage et au règlement du POS de Curgy.

Ces changements n'ont pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser puisque la partie Nord du sous-secteur IINA2 est déjà constructible, son reclassement en « UE » ayant pour seul objectif de modifier les conditions de cette ouverture à l'urbanisation (suppression de l'obligation de réaliser un plan d'aménagement d'ensemble et une opération groupée comprenant 5 logements minimum).

Par ailleurs, conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 code de l'urbanisme, les modifications entreprises ne remettent pas en cause l'économie générale du POS et n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels.

Enfin, il convient de souligner que ces modifications n'engendrent pas de risque de nuisance et n'ont aucun impact significatif sur les milieux naturels, la biodiversité et les paysages. Pour rappel : les parcelles localisées au Nord de la Route de Vergoncey sont desservies par les réseaux et celles situées au Sud sont reclassées en zone naturelle inconstructible « ND ».

Les autres pièces du POS de Curgy restent inchangées et demeurent opposables aux tiers.

## ANNEXE :

### Evolution des superficies de zones :

La modification du POS fait évoluer les surfaces de 3 zones de la façon suivante :

<b>Zones Sous-secteurs</b>	<b>Caractéristiques principales</b>	<b>Superficies avant modification (en ha)</b>	<b>Superficies après modification (en ha)</b>
UE	Zone constructible correspondant aux extensions pavillonnaires	45,7 ha	46,3 ha (+0,6 ha)
IINA2	Zone constructible sous certaines conditions	2,8 ha	0 ha (suppression totale du sous-secteur)
ND	Zone de protection des espaces naturels	614,1 ha	616,3 ha (+2,2 ha)



le Grand **Autunois** Morvan

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE CURGY

\*\*\*\*\*

## MODIFICATION

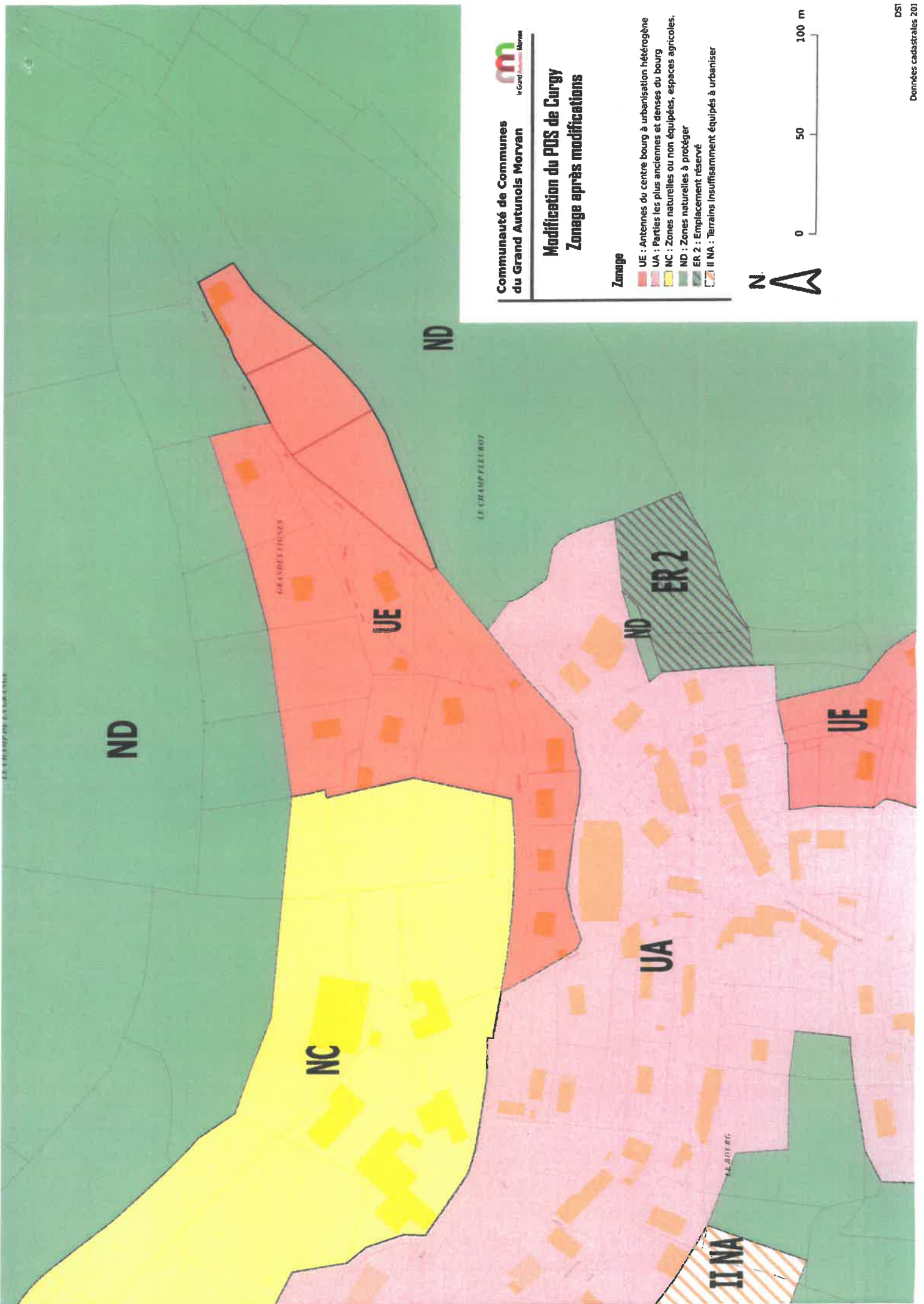
**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

approuvant la modification du P.O.S. de Curgy

A Autun, le :

ES - 11/05/2016 - 14h 00:00



Communauté de Communes  
du Grand Autunois Morvan



### Modification du POS de Curgy Zonage après modifications

**Zonage**

- UE : Antennes du centre bourg à urbanisation hétérogène
- UA : Parties les plus anciennes et denses du bourg
- NC : Zones naturelles ou non équipées, espaces agricoles.
- ND : Zones naturelles à protéger
- ER 2 : Emplacement réservé
- II NA : Terrains insuffisamment équipés à urbaniser







le Grand **Autunois** Morvan

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE CURGY**

**\*\*\*\*\***

## **MODIFICATION**

**EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIE  
(pages 28, 30 et 42)**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

approuvant la modification du P.O.S. de Curgy

A Autun, le :

## **CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IINA**

### **CARACTERE DE LA ZONE IINA**

Cette zone comprend les terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel (ou de petits collectifs). Un regroupement préalable des parcelles y sera recherché afin d'obtenir un aménagement d'ensemble rationnel.

Les constructions isolées sont pratiquement interdites. Par contre les constructions individuelles pourront être autorisées sous forme de lotissement ou de groupement d'habitations (dans lesquelles pourront être incorporées des activités commerciales, artisanales ou de bureau). Il est nécessaire qu'une réflexion d'ensemble sur la zone soit engagée.

Dans cette zone, l'urbanisation est donc possible à condition que les équipements propres à la zone soient pris en charge par l'aménageur.

2 sous-secteurs font l'objet de dispositions spécifiques :

- sous-secteur IINA1 à « Champ Girard »
- sous-secteur IINA3 à « La Grande Montée »

A noter : le sous-secteur IINA2 de « Champ Fleurot » est supprimé dans le cadre de la présente modification du POS.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **RAPPELS**

1 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1c du Code de l'Urbanisme.

4 – Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de Bourgogne – service régional de l'archéologie 39 rue Vannerie 21000 DIJON (Tel 03 80 72 53 16 ou 03 80 72 53 18).

**En zone IINA1 :**

2 – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au paragraphe II ci-dessus à l'exception des constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure et des constructions à usage d'équipement collectif, sont admises dès lors que l'extension des réseaux sera réalisée par la commune et au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, à la charge de l'aménageur, sans compromettre un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, ne sont admises dans une opération d'ensemble à usage d'habitation que si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

**En zone IINA2 :**

Le sous-secteur IINA2 de « Champ Fleurot » est supprimé dans le cadre de la présente modification du POS.

**En zone IINA3 :**

2 – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au paragraphe II ci-dessus à l'exception des constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure et des constructions à usage d'équipement collectif, sont admises dès lors que l'extension des réseaux sera réalisée par la commune en un point et au fur et à mesure de la réalisation de la voirie interne à la zone, à l'Ouest de la V.C.3, et de son équipement interne, à la charge de l'aménageur.
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, ne sont admises dans une opération d'ensemble à usage d'habitation que si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

**ARTICLE IINA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IINA 1 et notamment : les terrains de camping, les terrains de stationnement de caravanes, les carrières, les installations classées générant des servitudes, les exploitations agricoles.

## ARTICLE NB 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### 1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur. L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon qu'un dispositif d'assainissement à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation. Dans le cas d'un établissement de branchement au réseau public, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif devra faire l'objet d'une convention de déversement.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveau, fossé). En l'absence de réseau, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### 3 - EDF - PTI

Dans les secteurs où les réseaux aériens sont déjà dissimulés aucun nouveau support ne sera accepté. Tous les branchements seront souterrains.

## ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus règlementé.

## ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de la limite d'emprise des voies publiques.

Cette distance ne s'applique pas aux bâtiments d'infrastructure ni aux extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur.