



**PRÉFET
DE LA
CÔTE-D'OR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service préservation et aménagement
de l'espace
Bureau planification et prévention
des risques technologiques
Affaire suivie par : Pascal Perrichet-Péchinez
Tél : 03 80 92 54 53
mél : pascal.perrichet@cote-dor.gouv.fr

Direction départementale des
territoires de la Côte-d'Or

Dijon, le **26 OCT. 2021**

Le préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté
Préfet de la Côte-d'Or

à

Monsieur le maire de Larrey
Mairie
21330 - LARREY

Objet : Commune de LARREY
Consultation sur le projet de PLU arrêté
Réf : SPAE / Bureau PPRT N° 106
PJ : analyse technique du projet de PLU

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme, arrêté le 16 juillet 2021 par délibération de votre conseil municipal.

Je formule **un avis favorable** sur le projet de PLU, mais j'ai toutefois recensé plusieurs motifs d'insécurité juridique que je vous suggère d'amender avant l'approbation du PLU.

En outre, l'analyse technique jointe liste également quelques mises au point ou améliorations que je vous propose de prendre en compte afin de favoriser la compréhension et la clarté du document. Pour ce faire, il me semble que vous serez amené à modifier votre PLU avant son approbation.

Mon avis, y compris l'annexe technique, doit être joint au dossier d'enquête publique.

Les services de la DDT sont à votre disposition pour examiner l'ensemble de ces observations.

Le préfet,
Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général,



588 000 85



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Dijon, le 26 OCT. 2021

ÉLABORATION du PLU de la commune de LARREY avis de L'ÉTAT sur le projet arrêté Annexe analyse technique

Cette analyse technique a été rédigée sur la base des avis émis par les services déconcentrés de l'État ou les gestionnaires de servitudes : direction départementale des territoires, direction régionale des affaires culturelles, SGAMI, inspection académique, état major de zone de défense de Metz, RTE, SNCF, ONF, SDIS et Orange).

• Légalité

Les enjeux de l'État susceptibles d'affecter la légalité de l'acte sont pris en compte de façon satisfaisante.

• Sécurité juridique

1. Prévention des risques naturels :

Le rapport de présentation fait uniquement état, page 14, du risque retrait-gonflement des argiles, qui nécessite en outre d'être actualisé sur la base des données de connaissances les plus récentes produites par le BRGM, et disponibles sur le site internet Géorisques depuis le 1^{er} janvier 2020. Un complément doit aussi être apporté à ce document à propos du risque sismique très faible existant sur la commune, et des risques glissements de terrain identifiés dans l'atlas départemental des mouvements de terrain de la Côte d'Or réalisé par le CEREMA en 2016. Les documents relatifs à cet atlas sont disponibles sur le site internet des services de l'Etat en Côte-d'Or à l'adresse <http://www.cote-dor.gouv.fr/atlas-departemental-des-mouvements-de-terrains-de-r3172.html>

Au niveau réglementaire, le village de Larrey étant intégralement situé en zone d'aléa moyen retrait-gonflement des argiles et pour partie en zone d'aléas « faible à moyen » glissements de terrain, il conviendrait de prévoir dans le règlement de la zone U de conditionner toute nouvelle construction à la production d'une étude géotechnique préalable permettant de qualifier les risques et de définir les mesures constructives à mettre en œuvre pour s'affranchir de ces aléas.

2. Préservation de la biodiversité :

Le rapport de présentation et plus particulièrement le chapitre 3, ne prend pas en compte l'arrêté préfectoral du 10 mai 2019 portant protection de biotope de l'Étang de Marcenay et de ses abords.

3. Préservation des Zones humides :

Concernant les zones humides, dans le rapport de présentation, il est écrit que les zones humides existantes et cartographiées sur la carte jointe sont classées en « zones N » et qu'elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement dans la cadre du PLU. Cette règle est rappelée dans le règlement écrit. Il est nécessaire de rappeler que cette cartographie est non exhaustive et ce point particulier devrait également être inscrit dans le rapport de présentation.

Concernant le règlement écrit, dans le chapitre « Zones naturelles et forestières », il pourrait être précisé que, pour tout aménagement pouvant impacter une surface de terrain naturel supérieure à 1 000 m², une étude de diagnostic zones humides devra être réalisée. La destruction d'une surface de zone humide de plus de 1 000 m² est soumise à procédure loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.3.1.0. – assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides – de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-3 du code de l'environnement.

4. Alimentation en eau potable :

La commune de Larrey est désignée en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates par l'arrêté n° IDF-2021-08-04-00005 du 4 août 2021. Il conviendra d'apporter cette modification au chapitre 2.3.2 « Captages et eau potable » du rapport de présentation.

La commune de Larrey est alimentée par la source Vallon de Cieland située sur la commune de Larrey. Le rapport de présentation pourrait être complété par une carte situant le captage ainsi que les périmètres de protection. Afin de répondre aux objectifs du SRADDET, il devra être complété par des informations sur la qualité de l'eau avec les éventuels problèmes rencontrés et quelques données chiffrées sur l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et le développement prévu.

5. Assainissement :

Les eaux usées domestiques de la commune sont collectées vers la station de traitement des eaux usées de LARREY située sur son territoire, d'une capacité nominale de 250 EH. La station réalise une bonne épuration sur les paramètres DBO5 et DCO. Ce constat est moins vérifiable sur le paramètre NTK avec des fluctuations plus marquées. La charge hydraulique et organique entrante dans le système d'épuration est d'environ 50% de la capacité de la station.

La station a été déclarée **non conforme en 2020 pour le paramètre azote**. Le rapport du SATESE indique un état d'usure avancé de plusieurs éléments du système de traitement (tôle de répartition cassées, état du génie civil). Ce rapport mentionne également la nécessité de remplacer le matériau filtrant (pouzzolane) afin d'améliorer le traitement et de reprendre les berges détériorées par les ragondins. Il a été demandé au maître d'ouvrage de mettre en place des mesures correctives à brève échéance.

6. Justifications du Zonage :

Le rapport de présentation ne fait pas état des constructions existantes autour de l'étang de Bailly, qui est un plan d'eau artificiel entre Larrey et Villedieu uniquement dédié aux loisirs. En classant ce secteur en Zone Naturelle, le règlement du PLU n'autorise pas de nouvelles constructions, ni la possibilité d'annexes ou d'extensions des bâtiments existants.

Le rapport de présentation doit être complété pour argumenter et justifier ce classement en zone N.

• Mise au point - améliorations

1. Archéologie :

Concernant le règlement, il convient de retirer le premier paragraphe du point 3 page 6, car il n'y a pas de ZPPA sur la commune de Larrey.

Dans le rapport de présentation, il convient :

- de retirer page 59, le paragraphe qui présente la carte et le remplacer par la liste des sites archéologiques, état au 11/08/2015 . (cf. pièce jointe)
- de retirer page 95 les paragraphes du 3, totalement erronés et les remplacer par :

« Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC de Bourgogne-Franche-Comté-Service régional de l'archéologie, en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. »

Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du patrimoine).

- En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, 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 régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- Conformément à l'article R.523-8 du code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

2. Architecture et patrimoine : (Remarques concernant le règlement)

- Remarques générales :

L'identification des éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel est un objectif du PADD. Le document graphique (pièce n°5, plan de zonage) auquel il est fait référence dans le règlement (p 4) devrait être plus exhaustif et prendre en compte les éléments d'intérêt patrimonial et paysager caractéristiques de la commune (pigeonnier, lavoir, piliers et portails, maisons ou granges, cônes de vues...) comme l'autorise l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Limiter l'intérêt du village de Larrey aux calvaires et murets n'est pas suffisant.

Pour garantir la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de Larrey, il serait opportun d'introduire au début de paragraphe consacré aux dispositions d'ordre général (p12), le paragraphe suivant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Comme le mentionnent habituellement les documents de planification, prévoir d'introduire après l'article 2 relatif à la division du territoire en zone, un article 3 (p 4) relatif aux adaptations mineures telles que prévues à l'article L152-3 du code de l'urbanisme.

Supprimer l'expression « dans la mesure du possible » ; elle ne rend pas la règle convaincante et rend la règle ambiguë. (soit on autorise, soit on interdit)

- Remarques particulières sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère :

- Dispositions d'ordre général (page 12)

L'ouvrage « restaurer, aménager, bâtir en Pays Châtillonnais » et les fiches établies par l'UDAP de Côte-d'Or sont des guides et fiches techniques d'information destinés à orienter les projets en matière de travaux de construction, de rénovation ou de réhabilitation en secteur protégé. Elles ne deviendront des prescriptions que par leur insertion dans le règlement.

Fusionner l'alinéa 1 et 2 le reformuler dans un seul paragraphe :

« Les projets d'extension, de réhabilitation de bâtiments existants ainsi que les projets de constructions neuves devront prendre en considération les informations figurant dans l'ouvrage « restaurer, aménager,

bâti en Pays Châtillonnais » et dans les fiches établies par l'UDAP de Côte d'Or , notamment sur les volumes, le traitement des toitures et des façades et les teintes ».

Ajouter au point 4 : « sous réserve de leur intégration architecturale ».

- Toitures et couvertures (Page 14- article 6)

- supprimer les intitulés « forme et matériaux et couleurs » qui alourdissent le document .
- supprimer le terme « au moins deux pans » au niveau des pentes de toitures qui ouvrirait des possibilités de toitures à 4 pans ou multipans, n'existant pas sur la commune de Larrey.
- ajouter « une couverture à un seul pan pourra être acceptée pour les annexes, vérandas ou appentis accolés à la construction principale ».
- ajouter « en fonction de la typologie de la construction, les toitures doivent être couvertes en :
 - tuiles de teinte rouge nuancé : petites tuiles plates bourguignonne 65 m², tuiles mécaniques losangées ou à côtes, tuiles d'aspect plat ;
 - ardoises naturelles ;
 - d'autres dispositions pourront être envisagées pour les bâtiments annexes (vérandas, abris de jardin ou extensions) ou les bâtiments agricoles existants sous réserve de leur intégration architecturale ;
 - l'isolation thermique extérieure des toitures (type sarking) est interdite sur bâti ancien traditionnel.
- ajouter un article sur les **perçements en toitures**
- sont autorisées les lucarnes jacobines, capucines ou meunières ;
- les châssis de toit ou fenêtres de toit visibles de l'espace public devront être d'aspect traditionnel (avec meneau central), sans volet externe et de dimension maximale 78*98 ht ;
- sont interdites les lucarnes rampantes, chiens assis ou outeau.

- Ajouter un article sur les cheminées

- les cheminées en pierre ou en brique doivent être conservées ou remplacées par des cheminées maçonnées ou en briques ;
- les conduits inox doivent être intégrés à l'architecture ;
- les sorties en toiture de tube inox ou de matériau récent doivent être masqués dans une cheminée carrée ou rectangulaire de même aspect que les cheminées enduites ou en briques.

- Bâtiments/Parements extérieurs (page 14-article 6)

Faire une distinction entre façades et menuiseries plutôt qu'entre forme, matériaux et couleurs

- ajouter : « **Façades** » :
 - les façades doivent être enduites au mortier de chaux ou badigeonnées ;
 - la mise en peinture sur les façades en pierres, moellons de pierre calcaires ou enduites à la chaux est interdite ;
 - l'isolation thermique par l'extérieur sur les bâtiments anciens traditionnels (en pierres , en moellons ou colombages) est interdite ;
 - conserver le point 5-7 et 8.
- ajouter : « **Menuiseries** » :
 - Pour les constructions anciennes :
 - les fenêtres doivent reprendre les profils des menuiseries traditionnelles en fonction de la typologie du bâtiment ;
 - les volets battants à barre et sans écharpes ou persiennes doivent être conservés ou reconduits à l'identique sur les façades visibles des espaces publics ;
 - les volets roulants sont interdits sur les parties visibles de l'espace public ;
 - Pour les constructions récentes (constructions postérieures à 1948)
 - les volets roulants pourront être autorisés si leurs caissons sont invisibles des espaces publics ou s'ils sont masqués derrière un lambrequin.

- Autres (page 16)

Les équipements techniques doivent être pensés comme des éléments architecturaux car ils ont un impact non seulement à l'échelle du bâtiment mais aussi du paysage.

- ajouter « les dispositifs d'énergie renouvelable (les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ..) doivent être posés au sol ou encastrés sur un appentis ou des éléments annexes et ne pas être visibles depuis les espaces publics » ;
- conserver le point 10
- supprimer le point 11

- Caractéristiques des clôtures (page 16)

Le règlement applique indifféremment les mêmes dispositions aux secteurs U et Uj alors que le zonage distingue les deux secteurs et identifie murs et murets.

- ajouter une disposition sur les éléments de clôtures d'intérêt patrimonial repérés sur les documents graphiques au titre du L151-19 (mur en moellons ou en pierres équarries, piliers en pierre, portail) qui devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

3. Gestion des eaux pluviales :

Le PAC date du 16 novembre 2015 et aucun élément sur la gestion des eaux pluviales n'avait été donné. Cependant, le 27 février 2018 un guide (GESTION DES EAUX PLUVIALES – guide destiné aux maîtres d'ouvrage et à leurs prestataires) valant doctrine pour le département de la Côte-d'Or a été validé par le CODERST.

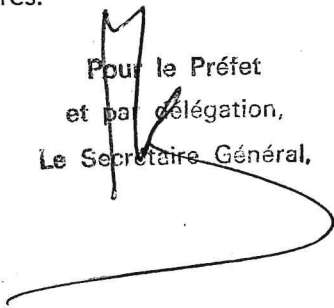
Ce guide préconise la mise en place d'ouvrage de régulation des rejets d'eau pluviales dans le cadre des projets d'urbanisation et d'une manière générale pour tous les projets soumis à procédure (superficie supérieure à 1 ha) au titre de la rubrique 2.1.5.0. – rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol – de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou déclaration en application du L214-1 à L214-3 du code de l'environnement. Pour la commune de LARREY ce guide préconise que ces ouvrages de régulation soient dimensionnés en prenant en compte une **pluie d'occurrence trentennale**.

Ce point particulier pourrait être ajouté dans le règlement écrit du PLU ainsi que dans le rapport de présentation.

4. Annexes :

L'arrêté préfectoral du 21/04/1997 concernant les périmètres de protection de la source du Vallon Cieland doit figurer dans les annexes sanitaires.

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Commune de Larrey (Côte-d'Or)

Liste des sites archéologiques

1	Champ Barbe		LIT	Néolithique	loc. inc. dans une emprise connue
2	Grand Chemin Tonnerrois	voie		Gallo-romain	loc. connue et limites supposées
3	Forêt de l'Hôpital (Coupe 27)	incinération	CER PAR INST L	Premier Age du fer	loc. inc. dans une emprise connue
4		inhumation	CER PAR INST L	Premier Age du fer	loc. inc. dans une emprise connue
5		sépulture	CER PAR INST L	Premier Age du fer	loc. inc. dans une emprise connue
6		tumulus	CER PAR INST L	Premier Age du fer	loc. inc. dans une emprise connue
7	Grand Chemin des Romains	voie		Gallo-romain	loc. connue et limites supposées
8	De la Charne aux Herbues M	voie		Gallo-romain	loc. connue et limites supposées
9	Fontaine des Murots	villa		Gallo-romain	loc. inc. dans une emprise connue
10	Le Breuil	villa		Gallo-romain	loc. inc. dans une emprise connue
11	Chemins n° 5, 12, 15	voie		Gallo-romain	loc. inc. dans une emprise connue
12	La Bataille	voie		Gallo-romain	loc. et extension connues
13	Dessus des Caumailles	église		Gallo-romain	loc. inc. dans une emprise connue
14	Le Château	château fort		Haut moyen-âge	loc. et extension connues
15	Le Foumeau	four		Moyen-âge classique	loc. et extension connues
16		production métallurgique		Moyen-âge	loc. inc. dans une emprise connue
17	Côteau des Vignes de Bissey,	construction	TUI	Moyen-âge	loc. inc. dans une emprise connue
18	Les Caumailles, Les Echaude			Epoque moderne	loc. inc. dans une emprise connue
19	Les Foisses, l'Herbue Coulmo	tumulus		Néolithique	loc. inc. dans une emprise connue
20	La Bataille	cimetière		Age du bronze	loc. et extension connues
21				Haut moyen-âge	loc. inc. dans une emprise connue

