

Département de la Côte-d'Or

Commune d'ARCEY

Carte Communale

RAPPORT DE PRESENTATION



Approuvée par délibération du Conseil Municipal du :

Approuvée par arrêté préfectoral du :

CARTE COMMUNALE D'ARCEY

INTRODUCTION	4
LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU	4
UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE	5

INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE D'ARCEY

7	
✕ Intérêts de la carte communale	7
✕ Objectifs de la commune	7

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

1. Situation géographique	8
2. Situation administrative	9
3. Environnement naturel et physique	10
4. Le paysage	13
5. Les sensibilités environnementales et naturelles :	15
6. Site Inscrit	20
7. Risque de retrait gonflement des argiles	21
8. Arcey dans l'Histoire et évolution de l'urbanisation	22
9. Les caractéristiques du bâti rencontré	24
10. Le bourg d'Arcey : organisation et perceptions	29
11. Un patrimoine bâti remarquable	33
12. Les circuits de randonnée	34

II. SYNTHESE DES INFORMATIONS UTILES ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme	41
2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits «d'ordre public»	42
3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification	42
4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme	43
5. Les prescriptions particulières	44
6. Les projets d'intérêt général	45
7. Servitudes d'utilité publique	45
8. Les textes législatifs et réglementaires liées à l'urbanisme	47

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	55
I. PARTI D'AMENAGEMENT	55
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	58
1. Zones constructibles (U) : dispositions applicables	58
2. La zone non constructible (N) à vocation naturelle, agricole ou forestière	63
III. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE	66
1. les impacts socio-économiques	66
2. Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement	67
3. Incidences du projet sur les paysages	68
4. Incidences du projet sur le site Natura 2000 :	69
APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	71
ANNEXES	72
REGLES GENERALES DE L'URBANISME	73
Art. L 111-1-2	73

INTRODUCTION

LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU

Cadre juridique

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 : *« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, **seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :***

- ***l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;***
- ***les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;***
- ***les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;***
- ***les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».***

Conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, **les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale** précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code, **permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.**

L'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme définit le contenu de la Carte Communale :

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

[...]

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans. »

Contenu de la carte communale

La carte communale comprend :

- **un rapport de présentation :**
 - ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement,
 - ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique,
 - ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune,
 - ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale.
- **un ou plusieurs documents graphiques :**
 - ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles.

UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE

La Loi « Solidarités et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 a apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en affirmant la Carte Communale comme **un document d'urbanisme** à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.

Les communes rurales souhaitant établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe. **La Carte Communale est un document d'urbanisme simple et accessible.**

La Carte Communale est **un document pérenne**, sans délai de validité. Elle est valide jusqu'à sa révision.

La procédure d'élaboration d'une carte communale prévoit que celle-ci sera approuvée **après enquête publique par le Conseil Municipal et le Préfet.**

Extrait de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme

« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public ».

Une fois approuvées, elles donnent l'accès aux outils suivants :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un

équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

- **Délivrance des autorisations d'occupation des sols par les communes qui le décident.**

INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE D'ARCEY

La commune d'Arcey est constituée d'un petit bourg comptant 45 habitants. La municipalité souhaite préserver son cadre de vie notamment en respectant la morphologie urbaine du bourg. Par ailleurs, la constructibilité est confrontée à de nombreuses contraintes, nécessitant une clarification entre terrains constructibles et non constructibles.

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil Municipal d'ARCEY, par une délibération du 1 juillet 2008.

✂ Intérêts de la carte communale

La carte communale **délimite les secteurs constructibles, et les secteurs inconstructibles à vocation naturelle, agricole ou forestière** (sauf adaptation, réfection, changement de destination ou extension des constructions existantes, ou constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

La carte communale permet **de lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune d'ARCEY d'étendre et limiter sa zone actuellement urbanisée, de manière maîtrisée, en respectant l'équilibre général de son territoire.

L'élaboration de la carte communale est un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

✂ Objectifs de la commune

Plusieurs raisons ont incité le Conseil Municipal d'ARCEY à élaborer une carte communale :

- Assurer une maîtrise du développement de la commune
- Préserver les milieux naturels
- Inscrire le développement de l'urbanisation dans la morphologie urbaine actuelle
- Limiter l'extension des réseaux

Il s'agit pour la commune de trouver un équilibre entre préservation du paysage dont elle a conscience, mais également d'impulser une réflexion en matière de développement.

A l'issu du diagnostic de la carte communale des enjeux sont mis en avant :

- Prendre en compte les capacités des différents réseaux et des ressources
- Un cadre propice pour le tourisme à valoriser
- Assurer la pérennisation de l'identité rurale de la commune
- Conserver le caractère du village en préservant la morphologie urbaine du bourg
- Offrir des possibilités foncières (constructions ou terrains à bâtir) pour permettre l'accueil de nouvelles populations

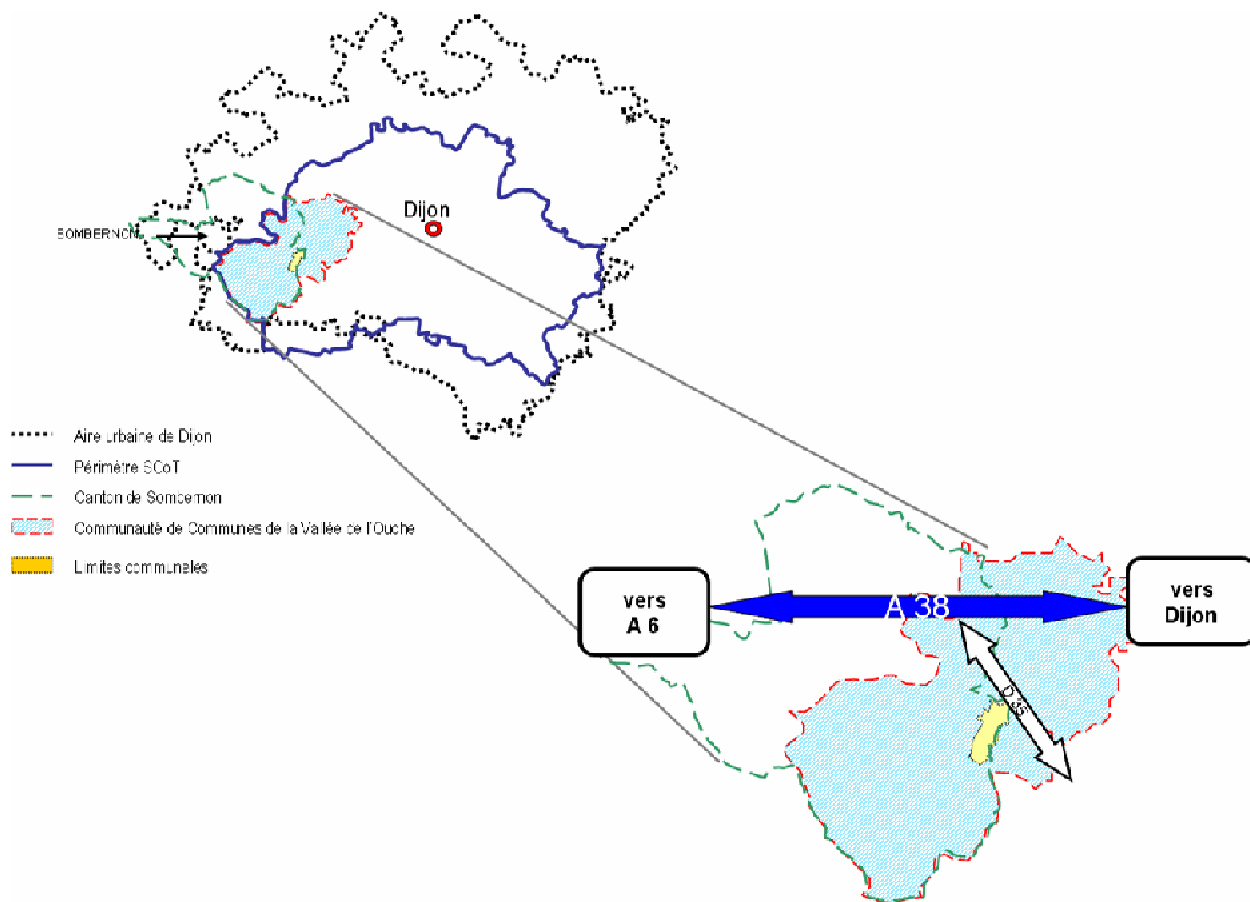
L'élaboration de la carte communale conduit à un zonage simple basé sur une réflexion commune associant la municipalité et les partenaires associés au projet, permettant ainsi d'appréhender les contraintes, les objectifs communaux et ainsi d'en accepter les choix définis.

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

1. Situation géographique

Arcey appartient au canton de Sombernon situé à l'Ouest de Dijon. La commune se trouve dans l'aire urbaine de Dijon et est couverte par le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale). Arcey adhère à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche depuis le 1er janvier 2007.



La commune est proche de l'autoroute A38 lui permettant de rejoindre rapidement Dijon à 25 km. La desserte locale est assurée par la RD 35 traversant la Montagne Dijonnaise de Pont-de-Pany jusqu'à Nuits-Saint-Georges.

Les RD 104 et 104j traversent le territoire communal. Ces routes sont étroites et sinueuses, elles ne peuvent donc pas supporter un trafic important.

2. Situation administrative

Arcey appartient à la **Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche** et au canton de Sombernon, son chef-lieu. L'intercommunalité est à cheval sur les cantons de Sombernon et de Dijon 5 où elle regroupe 12 communes de l'Est du canton de Sombernon ainsi que 4 communes de l'Ouest du canton de Dijon-5. L'intercommunalité a été créée le 22 novembre 2002.

Quelles sont ses missions ?

La création de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche est une volonté de bâtir ensemble l'avenir d'un territoire dans le cadre d'un projet commun. Cette volonté s'exprime à travers les compétences de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche.

Quelles sont ses compétences ?

- Développement économique
- Développement touristique
- Aménagement de l'espace
- Action sociale, enfance et insertion d'intérêt communautaire
- Logement et Cadre de vie
- Eau et assainissement
- Voirie
- Les déchets ménagers et assimilés
- Le Sport
- Recensement
- Communications, téléphonie et Internet
- Maîtrise foncière et réserve foncière

La commune d'Arcey a adhéré à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche le 1^{er} janvier 2007



La commune se trouve dans l'entité paysagère de la Montagne Dijonnaise, plateau calcaire entaillé de vallées et de combes. Le village est implanté sur un coteau abrupt. Séparée du reste du village par une combe profonde et boisée, l'église est isolée sur un éperon rocheux.

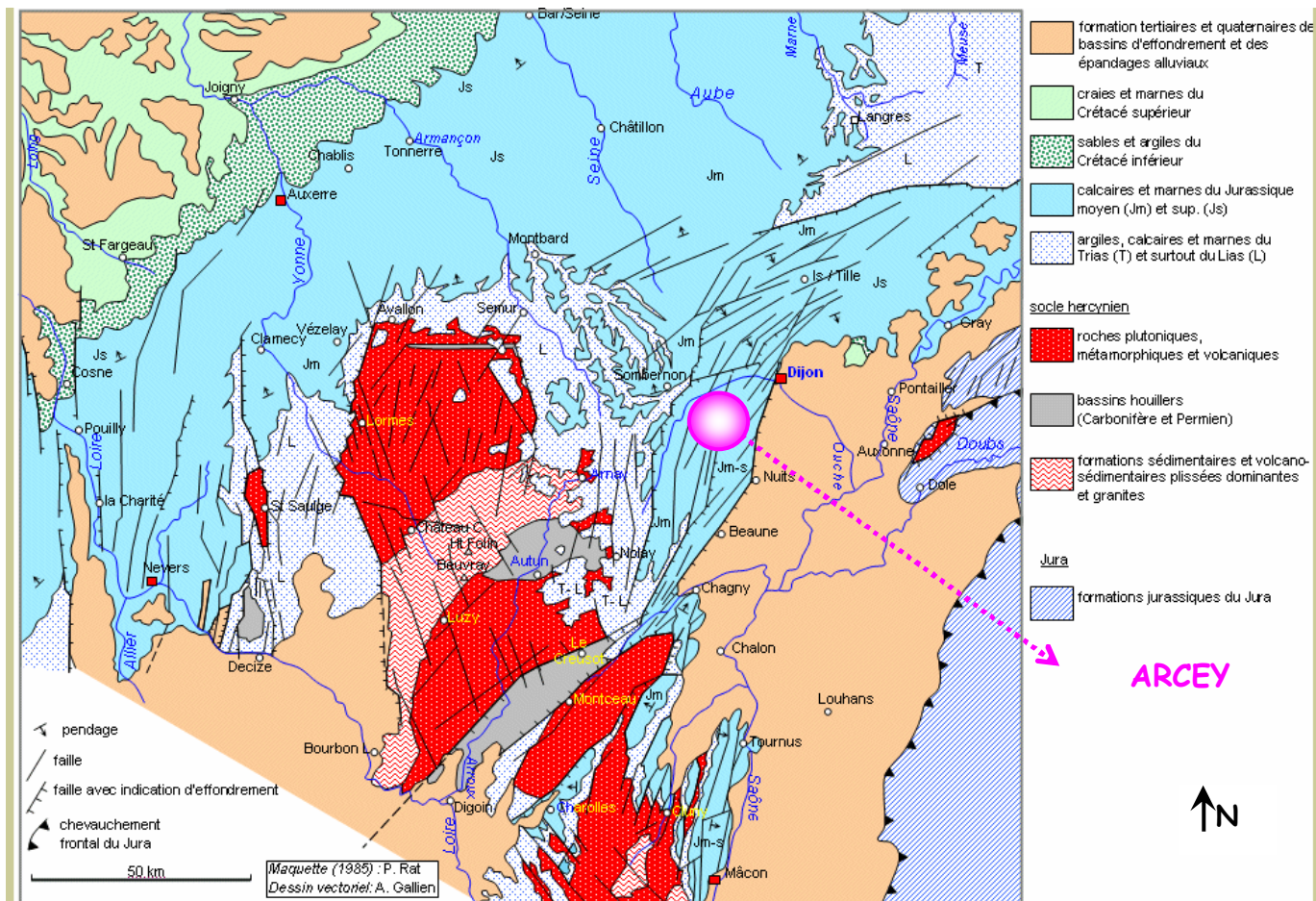
Les vues sont courtes, elles butent sur les versants et les bois peuplant la Montagne. Le village d'Arcey est implanté dans un écrin de verdure et, entouré de bois. Il se révèle au détour des petites routes sinueuses. Les combes entourant le village forment un relief de creux et de bosses limitant la profondeur de cônes de vue.

¹ Source de la carte : CHIFFAUT Alain, *La Bourgogne, paysages naturels, faune, flore*, Ed. Delachaux et Niestlé, Coll. La Bibliothèque Naturaliste, 2004

Afin de préserver cette image, il serait intéressant que le projet de zonage s'inscrive dans les limites du bourg actuel. La création de grandes extensions pourrait rompre le caractère groupé du village. A l'inverse la densification de l'existant renforcera le sentiment d'un bâti compact.



Le contexte physique d'Arcey se caractérise par le plateau sur les calcaires du jurassique entaillé par la vallée de l'ouche, qui va rejoindre la vallée de la Saône. Le plateau calcaire s'élève entre 550 m et 640 m tandis que l'altitude de la commune s'étend entre 290 m et 542 m.



Carte géologique simplifiée

Sources : BRGM, cartes géologiques de Bourgogne, Académie de Dijon (centre de ressources SVT)

4. Le paysage

a. Définition :

Définition issue de la Convention européenne du paysage, adoptée en 2000 par le Conseil de l'Europe : le **"paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations"**.

Le paysage ne se limite pas aux surfaces végétales, tous les éléments visibles et identifiables contribuent à sa définition et son appréciation. Le paysage attire donc l'attention par un ensemble d'éléments « autres » : la configuration et l'aspect du bâti, les infrastructures, les monuments, un site à connotation culturelle ou historique....



De grandes falaises calcaire se détachent des bois.



Des cultures se sont développées autour du village entouré de bois.

La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui « marquent » le plus. Elles stigmatisent le passage du milieu naturel ou agricole au milieu urbain et constituent un enjeu important en terme d'image. La perception d'un site est alors **positive ou négative, harmonieuse ou discordante, remarquable ou critiquable**, selon l'aspect et la configuration générale du bâti, l'implantation des constructions récentes, la présence ou non de végétation.

b. Présentation

Le territoire communal se trouve dans un paysage montagneux. Les combes et les collines créent une alternance de creux et de bosses donnant un rythme au paysage. Cette alternance limite les champs de vision. Les villages semblent souvent blottis au creux d'une combe, au pied d'un versant, sur un replat. Le bourg d'Arcey est implanté sur un éperon rocheux. Les petites routes sinueuses y menant dissimulent le bourg jusqu'au dernier moment.

Les bois occupent les sommets des collines, tandis que les espaces cultivés se massent autour des bourgs, des hameaux et sur les terrains les plus faciles d'accès. De temps en temps l'agriculture a pris le pas sur les bois et au détour d'un petit chemin en terre apparaît une clairière cultivée, entourée de forêts. L'activité agricole a fortement influencé l'évolution des paysages en utilisant les caractéristiques des reliefs et en les modelant en fonction de leur vocation (élevage, culture céréalière, viticulture...).

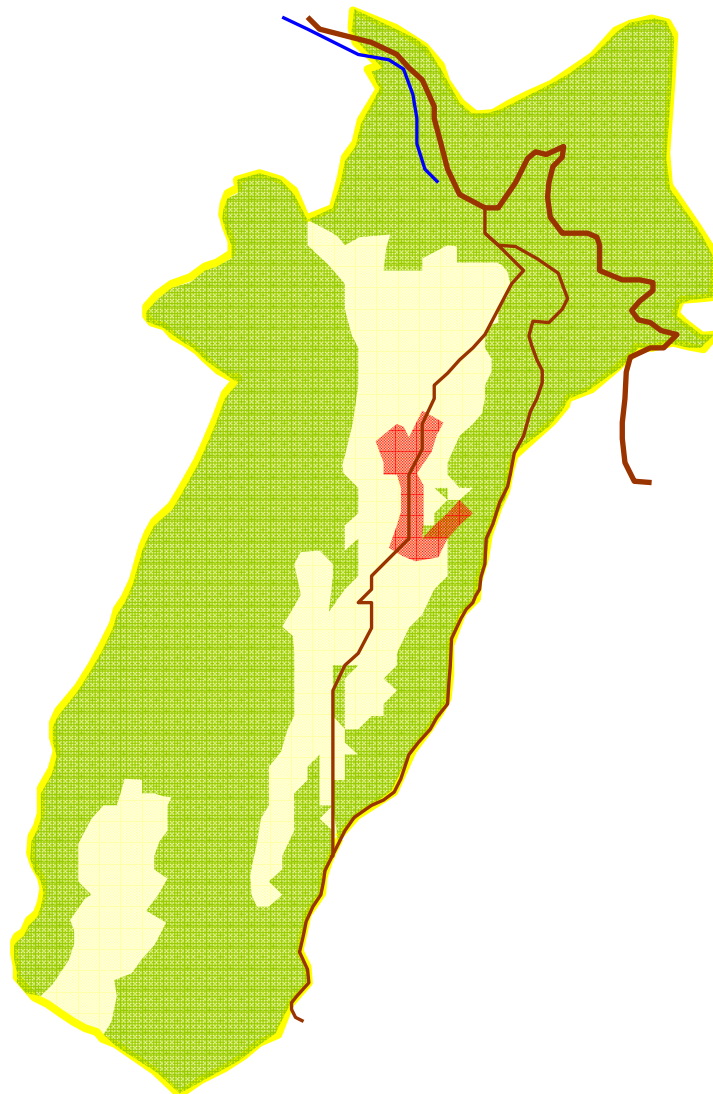
Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune d'Arcey se répartit principalement entre les bois et l'agriculture. La commune est très boisée. L'agriculture est en majeure partie regroupée autour du bourg. Elle occupe les parcelles les plus accessibles. Le bâti s'est développé le long de la voirie de desserte. Son caractère groupé s'est maintenu au fil des années. Les extensions récentes s'intègrent de manière plus ou moins discrète dans le secteur bâti originel.

La Route Départementale 35 traverse la commune au sud, les deux RD 104 et 104j sillonnent le territoire communal du nord au sud.

Le long de la RD 35, un petit cours d'eau prend sa source en direction de Pont-de-Pany.

-  Limites communales
-  Bois et forêts
-  Zone bâtie
-  Prés et pâtures
-  Cours
-  Routes Départementales



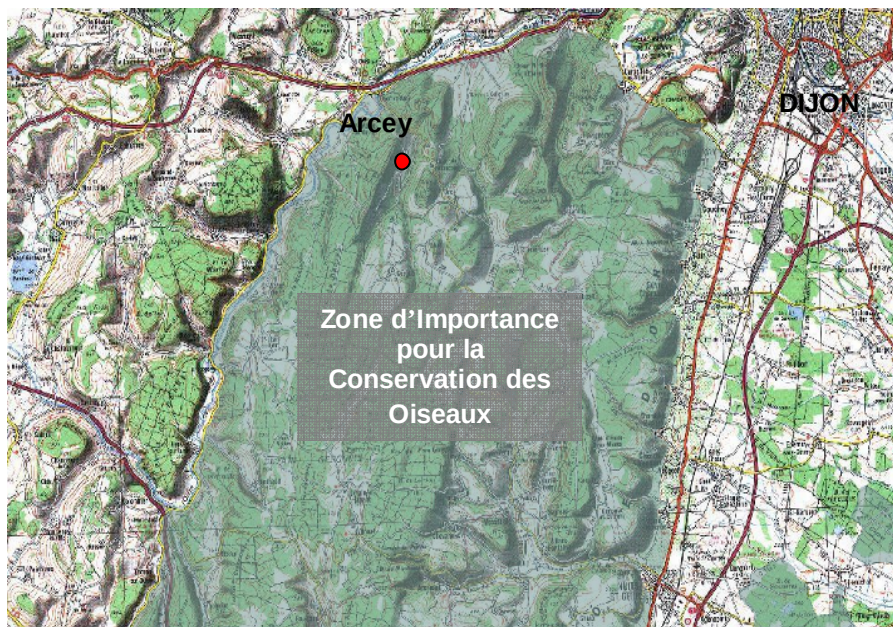
L'occupation des sols à Arcey se répartit entre :

- **l'espace boisé et forestier** joue un rôle important sur la commune tant d'un point de vue technique que paysager.
- **l'espace agricole** entoure le bourg et occupe le fond de plusieurs combes et les secteurs les plus plats.
- **l'espace bâti** du bourg d'Arcey est implanté sur un replat et un éperon rocheux. Le relief est très abrupt limitant les possibilités de développement.

5. Les sensibilités environnementales et naturelles :

La sensibilité d'un site naturel outrepassse les simples limites administratives, mais se manifeste à une échelle plus large fondée sur une cohérence géographique, écologique...

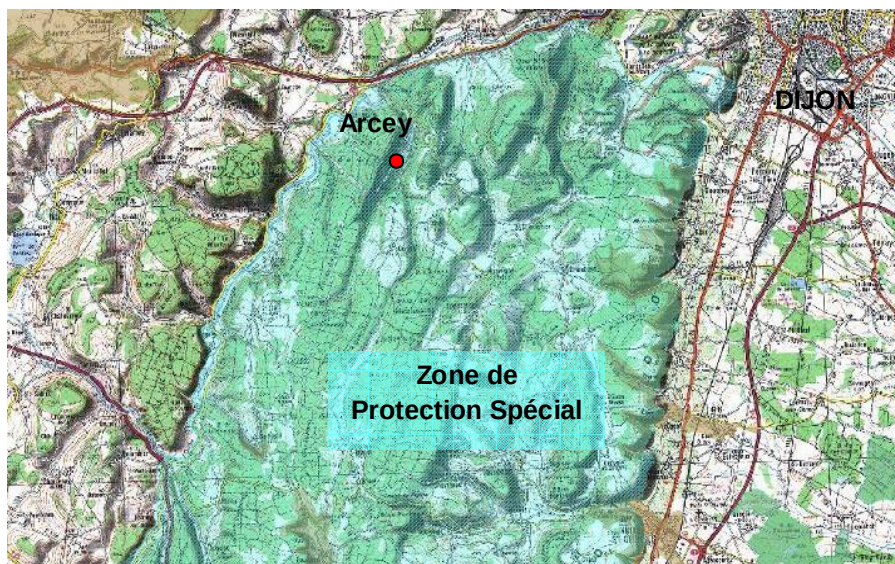
Arcey se trouve dans la région de la Montagne Dijonnaise abritant de nombreuses espèces animales et végétales. Afin de protéger ces espèces et les milieux dans lesquels ils vivent, des zones de protection et d'inventaire ont été mises en place. Ainsi la région de la Montagne Dijonnaise est couverte par :



- Une ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) : zone où des espèces d'oiseaux ont été identifiées. Les ZICO font parties d'un inventaire réalisé à l'échelle européenne. Ces zones ne sont pas contraignantes mais leur prise en compte dans les documents d'urbanisme permet d'assurer la préservation des milieux naturels abritant les espèces d'oiseaux.

La faune de la ZICO est composé des espèces suivantes :

- *Circaetus gallicus*
- *Circus cyaneus*
- *Accipiter gentilis*
- *Falco subbuteo*
- *Falco peregrinus*
- *Aegolius funereus*
- *Caprimulgus europaeus*
- *Alcedo atthis*
- *Picus canus*
- *Dryocopus martius*
- *Lullula arborea*
- *Sylvia hortensis*
- *Lanius collurio*
- *Emberiza hortulana*



- Une ZPS (Zone de Protection Spéciale) : au titre de la directive oiseau du 2 avril 1979 (aussi appelée Directive 79/409/CEE), plusieurs espèces d'oiseaux, dont des rapaces, ont été identifiées. En tant que site natura 2000, il est reconnu à l'échelle européenne.

Espèce identifié dans le cadre du site Natura 2000 :

Le **Circaète Jean-le-Blanc** est une espèce très rare en Bourgogne et ses effectifs sur la zone sont estimés à 4 ou 5 couples. Il se nourrit exclusivement de reptiles ce qui l'oblige à disposer de vastes zones ouvertes sèches et rocailleuses, ainsi que de lisières entre zones ouvertes et boisées.

L'Aigle botté est une espèce rare en Bourgogne qui fréquente les massifs boisés vallonnés (Chambolle-Musigny,...) Avec des espaces ouverts à proximité, nécessaires à son alimentation. Il recherche principalement les vieilles futaies, où il niche sur des grands arbres. La population sur la zone est estimée environ à 1 à 5 couples.

Sur des territoires plus limités, d'autres espèces comme le Busard Saint-Martin, l'Engoulevent d'Europe, la Pie-grièche recherchent les lisières et milieux semi-ouverts: coupes forestières, anciennes prairies, formations à genévriers ou épinés noires...

L' **Engoulevent d'Europe** est présent dans l'ensemble des plateaux calcaires même si des données exactes concernant sa population n'existent pas. Cet oiseau nocturne chasse les insectes en vol et la nuit dans les boisements clairsemés ou dans les espaces ouverts comme les pelouses buissonnantes, les landes ou les friches.

Le Busard Saint-Martin affectionne plutôt les coupes forestières tandis que le se reproduisent et s'alimentent dans les surfaces en herbe ou cultivée.

La **Pie-Grièche écorcheur** est assez commune dans les prairies et bocages et sur les pelouses calcaires mais elle est devenue très rare dans des grandes étendues de cultures.

Au coeur même des massifs forestiers, la présence de vieux peuplements et de secteurs de tranquillité permet la nidification d'espèces comme le Pic noir, le Pic cendré ou la Chouette de Tengmalm.

Le **Pic cendré** est une espèce très discrète principalement présente dans les peuplements de combes (hêtraies de versant, forêts de ravin) et profitant des ouvertures dans les peuplements (parcelles en régénération, trouées naturelles) où il niche dans les cavités d'arbres.

La partie agricole de la zone proposée (pelouses, prairies et cultures) permet le maintien d'espèces de milieux très ouverts comme le Busard cendré et l'Alouette lulu. La présence d'éléments comme les haies, meurgets ou bosquets, apportant de la diversité, y est très intéressante.

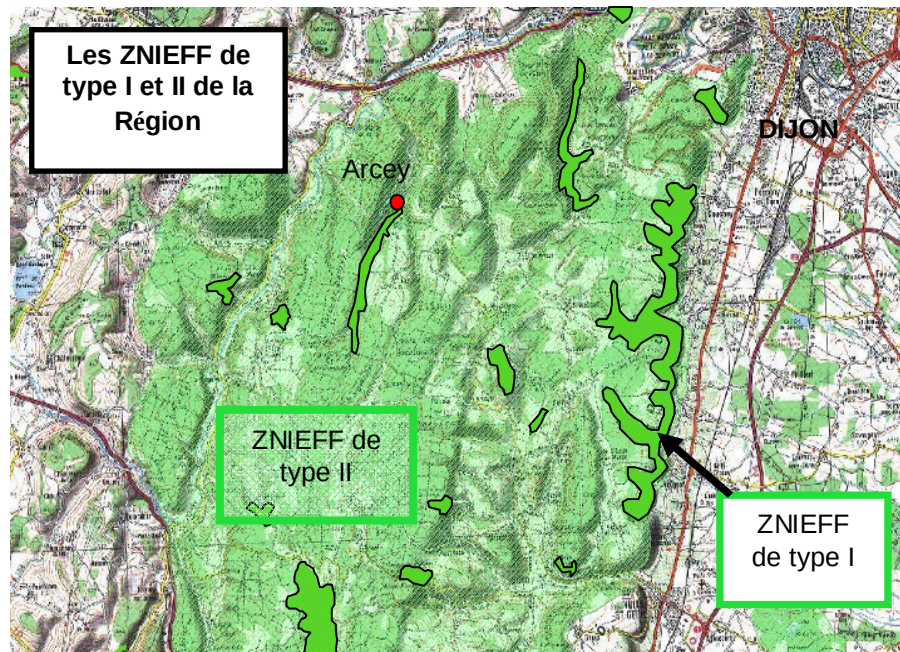
L'Alouette lulu est très inféodée aux zones ouvertes de pelouses et aux coteaux bien exposés et peu refermés par la végétation.

L'intensification des pratiques agricoles a entraîné un déclin très net en Europe depuis une trentaine d'années et on estime des densités de cette espèce à environ 1couple pour 10hectares de pelouses.

Le **Torcol fourmilier** est une espèce en déclin en France. Il fréquente les vieux vergers, les lisières forestières, les parcs ou jardins où il va chercher des vieux arbres creux pour nicher.

Enfin, le **Faucon pèlerin**, après avoir connu un déclin considérable dans les années 70, retrouve progressivement ses sites de nidification en falaises.

Le Faucon pèlerin est une espèce phare des falaises de la zone qui représente environ 40%des effectifs nicheurs connus actuellement en Bourgogne. Il niche dans les falaises rocheuses tant que les milieux forestiers et les espaces ouverts environnants lui offrent de bonnes ressources alimentaires.



- Une ZNIEFF de type I et une de type II (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels présentant un intérêt particulier pour des espèces animales et végétales. Les ZNIEFF font parties d'un inventaire mais n'ont pas de valeur réglementaire. Néanmoins, celles-ci sont prises en compte dans les documents d'urbanisme dans l'hypothèse où l'ensemble naturel obtient une protection réglementaire, que celle-ci soit intégrée dans le document d'urbanisme. Au sein des grands ensembles constitués par les ZNIEFF de type II, se trouve des ZNIEFF de type I formant des sous-ensembles.

En plus, de la protection des espèces, ces zonages identifient un patrimoine naturel et des paysages de qualité à préserver. Le fait que la commune soit couverte par ces sites, souligne la qualité de l'environnement dans lequel se trouve la commune d'Arcey.

A travers la carte communale, il faudrait veiller à préserver ces paysages et la qualité du site.

La ZNIEFF de type 2 « Côte et arrière Côte de Dijon » identifie :

- Le Chêne pubescent, sur calcaire et dans des conditions chaudes,
- Le Tilleul et les Erables, sur les éboulis grossiers et en exposition plus ou moins froide et ombragée,
- Le Hêtre, avec plusieurs situations, allant d'un climat humide et tempéré à un climat montagnard,
- Le Chêne pédonculé, dans les fonds de vallons profonds et froids sur calcaire,
- L'Aulne, l'Orme, le Frêne, les Saules dans les lieux humides et au bord des eaux.

La Chênaie-hêtraie à Chêne sessile est la formation la plus courante sur ce massif calcaire. La variété des conditions stationnelles permet également l'installation de la chênaie pubescente, de forêts de ravins dont la préservation est classée prioritaire par la Directive Habitats ou encore de chênaies acidiphiles à Fougère aigle et Callune sur les limons à chailles

L'Erable à feuilles d'obier, arbre du pourtour des Alpes, côtoie l'Inule des montagnes qui fait partie, avec le Stipe penné ou la Saponaire de Montpellier du cortège des plantes d'origine méditerranéenne qui peuplent les pelouses sèches et les corniches. Au fond des combes froides et humides prospèrent Nivéole, Lys Martagon ou Lunaire vivace.

Le rare Faucon pèlerin (une dizaine de couples en Bourgogne) part chasser au vol depuis les falaises où il niche.

Au fond des grottes, une faune invertébrée vit dans les eaux froides et calcaires. Pas moins de neuf espèces de chauves-souris, dont le Petit Rhinolophe,

La ZNIEFF de type 1 « Combe de Gergueil » identifie : une chennaie pédonculée où l'on trouve plusieurs plantes rares comme l'Aconit tue-loup (*Aconitum vulpariae*) ou l'Isopyre faux-pigamon (*Isopyrum thalictroides*). C'est la seule colonie importante de cette dernière dans le département.

De plus, la forêt surplombant le village limite les ruissellements en absorbant les eaux de pluies et de résurgences, réduisant l'importance des écoulements et empêchant ainsi les coulées de boues.

Au regard des enjeux techniques, il apparaît souhaitable que le bourg conserve ses limites originelles et en particulier les bois situés au dessus du village.

6. Site Inscrit

Certains sites présentant un caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque peuvent être protégés par leur inscription à l'inventaire supplémentaire des sites au titre de la loi du 2 mai 1930. L'objectif de cette inscription est la conservation d'espaces naturels et bâtis.

Dans le cas d'Arcey, il s'agit de formation rocheuse au nord de la commune dite « les Roches ». Son inscription a été prise par arrêté du 22 octobre 1942.

La spécificité de ce site est susceptible d'attirer des touristes sur la commune. Depuis le site de « les Roches », le village est visible. Afin de préserver la qualité du vis-à-vis, il serait intéressant que le développement du bourg s'inscrive dans sa morphologie actuelle, pour éviter les extensions pouvant dénaturer la qualité du site.



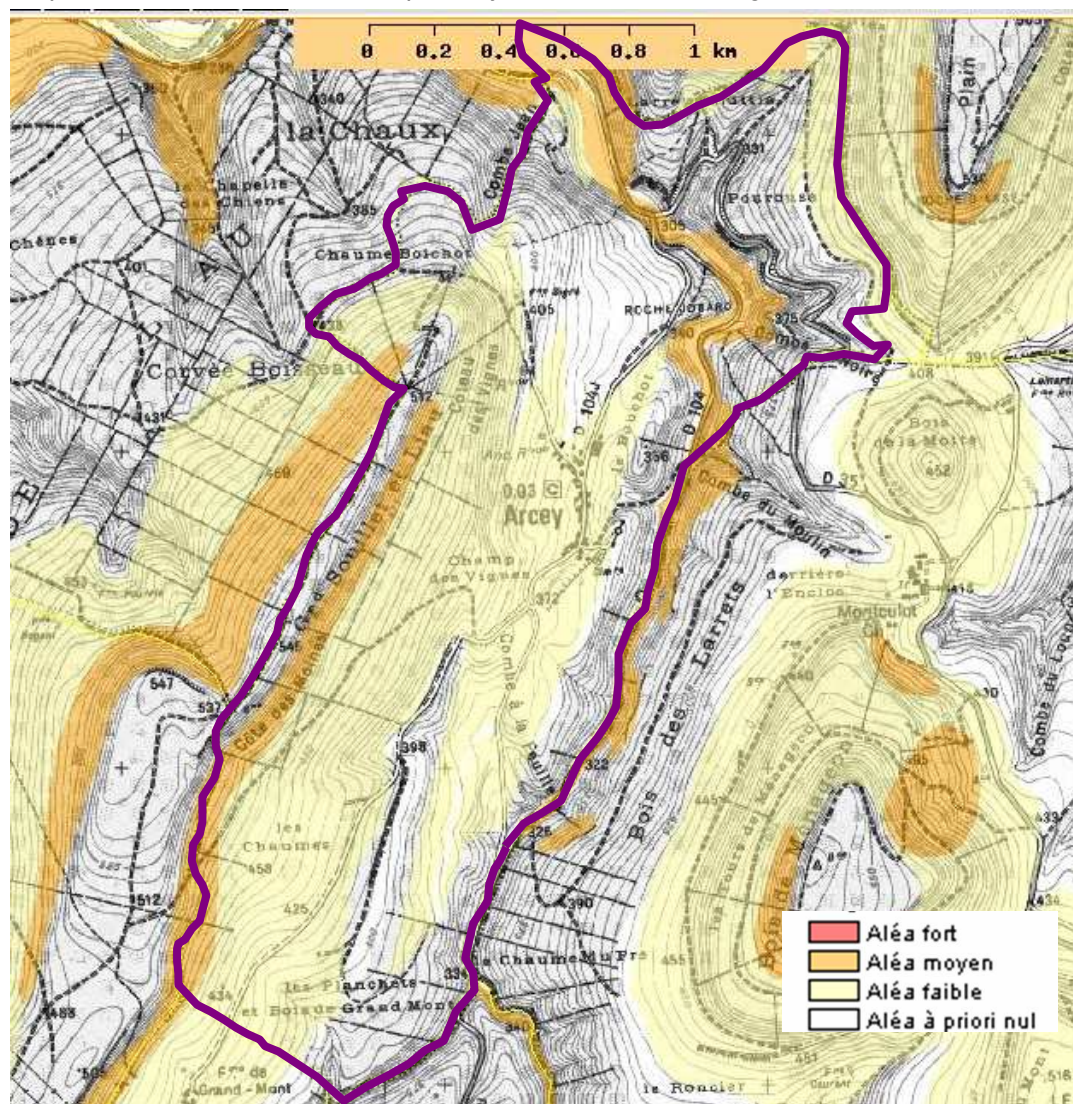
7. Risque de retrait gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque **retrait-gonflement des argiles**.

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. En revanche, il est moins connu que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

La RD 104 située dans le fond du vallon est concernée par aléa moyen. Le bourg d'Arcey est concerné par un aléa faible n'entraînant pas de conséquence sur les habitations.

D'après la mémoire locale, ce risque n'a jamais entraîné de dégât sur le secteur bâti.



Source : www.argiles.fr

8. Arcey dans l'Histoire et évolution de l'urbanisation

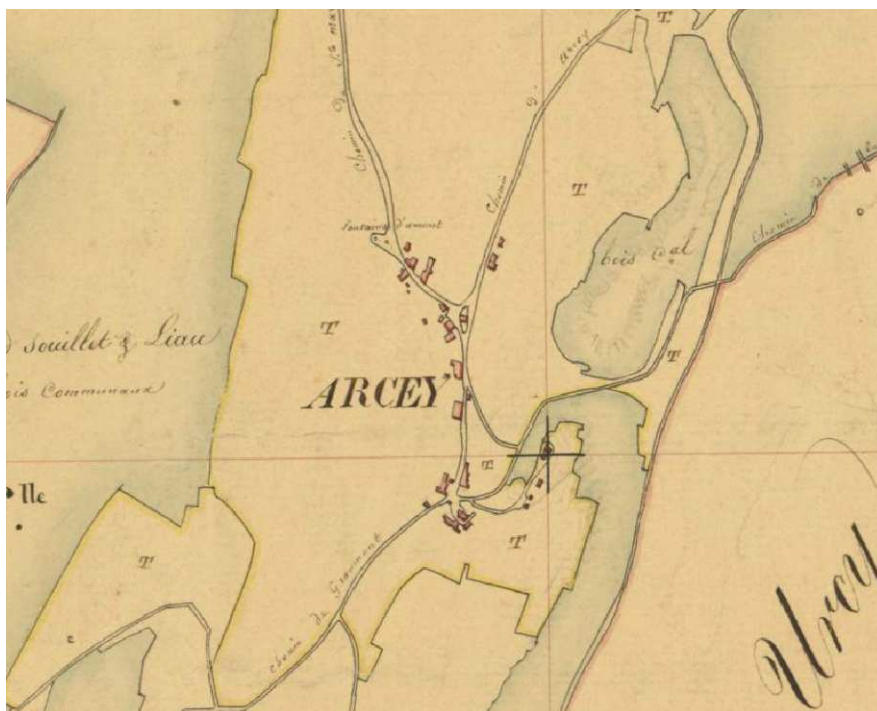


Grâce à la carte de Cassini (datant de 1740) et au cadastre napoléonien, il est possible de se faire une idée assez précise de l'évolution qu'a connu le bourg et son environnement.

La carte de Cassini met en avant l'importance des bois entourant le bourg. En comparant avec des cartes plus récentes, il apparaît que l'agriculture s'est étendue sur des secteurs à vocation forestière, grignotant la surface boisée.

Le cadastre napoléonien montre que le bâti a très peu évolué. Pour la plupart, les constructions récentes se sont implantées à l'intérieur du bourg préservant ainsi sa morphologie urbaine. Le village est implanté sur un coteau abrupt. Par le passé, ce type d'implantation limitait la constructibilité notamment pour des problèmes techniques. C'est pourquoi le bâti originel est relativement groupé.

Quelques extensions récentes se sont greffées au bourg. Les opportunités sont néanmoins limitées par le relief et l'accessibilité de certains terrains.



Source : <http://www.archives.cotedor.fr/jahia/Jahia/archives.cotedor.fr/site/adco/pid/3792>

Le territoire communal a connu peu de changements. Les bois en revanche sont toujours aussi présents et bercent le village dans un doux écrin de verdure.

Le secteur bâti a lui aussi connu peu d'évolution. Les constructions récentes sont venues s'insérer dans le bâti existant tandis que certaines constructions anciennes se sont agrandies.

Borne de justice



L'église du 15ème ou 16ème siècle a été agrandie et en partie rénover au 19ème siècle.

La commune possède également un ensemble de 5 bornes de justice datant du 13e siècle. L'une d'elle est armoriée : d'un côté l'écusson aux armes de Marigny, de l'autre une crosse. Elles se trouvent à proximité de la ferme de Grandmont qui serait une ancienne grange de l'abbaye de Cîteaux

9. Les caractéristiques du bâti rencontré

Le bâti ancien

Il est caractéristique de la région et présente plusieurs intérêts:



- le témoignage de l'organisation rurale et agricole du territoire communal avec des grandes fermes sur cour, en U ou assemblées en longères paysannes avec le logis et les dépendances dans un seul volume simple.



Le bâti ancien des fermes est généralement bien intégré par la végétation, les couleurs des constructions participent pleinement au paysage du bourg d'aujourd'hui ; les fermes se caractérisent par leur volumétrie simple, avec des bâtiments uniques, avec une organisation en U ou en L.

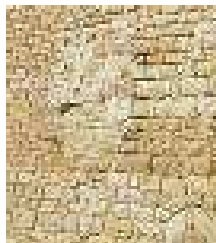


Le bâti rural aux fonctions intégrées, le plus souvent mitoyen. Ces maisons font souvent **une économie de volume** en s'associant sous un **toit unique**, non sans une certaine recherche de symétrie. Ce type de maison compte une écurie, une grange et un logis.

Tantôt ouvertes, tantôt fermées, ces fermes s'organisent autour d'une cour centrale avec des bâtiments aux fonctions disjointes.



- Ses matériaux et ses couleurs : pierre calcaire pour les façades, les encadrements et les cheminées, tuile en terre cuite ou petite tuile de Bourgogne pour les couvertures, pierre et bois pour les linteaux, tons gris et beiges...la pierre calcaire locale associée à la tuile contribue à l'identité du territoire et à caractériser le paysage.



- ses formes et ses volumes : toitures simples à deux pans ; les ouvertures sur les toits sont discrètes afin d'éviter toute surcharge visuelle sur le bâti. Typiques de Bourgogne, les baies sont plus hautes que larges, qu'ils s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange ; cette disposition permet un éclairage maximum sans augmenter la longueur du linteau ; l'ordonnement des ouvertures est le plus souvent recherché et de nombreuses fenêtres d'attiques illustrent ce bâti ancien .

Une des particularités d'Arcey réside dans la construction de bâtiment en R+1+Comble. Ces anciennes granges ont pour la plupart fait l'objet de rénovation et ont été transformées en habitation. Il est possible que l'implantation du village sur une pente abrupte ait favorisé les constructions étagées. En effet, pour construire sur cette pente, les habitants étaient obligés de créer des terrasses à l'aide de murs de soutènement. Cette technique limite la surface disponible au sol. Pour compenser, les constructions comportaient plusieurs étages.



La commune possède un patrimoine architectural non négligeable. Une grande partie du bâti ancien a été rénové et il reste peu de potentiel de réhabilitation ce qui a permis de valoriser le patrimoine communal.

Cette diversité, ces formes, ces matières sont des témoignages de l'histoire, de l'identité des villages. Ces éléments respectés traversent les âges et conservent leur authenticité et celle de la commune...

Le bâti participe ainsi à un cadre de vie agréable, à la préservation du caractère rural, à l'intérêt paysager de la commune... et à l'attractivité de cette dernière.

Les constructions traditionnelles constituent encore aujourd'hui le bâti majoritaire des villages de Côte-d'Or et donnent au pays son identité architecturale.

Qu'entend-on par constructions traditionnelles ?

Il s'agit des constructions réalisées avant les bouleversements des modes de production du bâtiment ayant conduit progressivement à une uniformisation du bâti et à la disparition des particularismes locaux.

Ce sont les monuments mais aussi et surtout les constructions rurales « ordinaires » telles que les fermes, les maisons d'artisans, de commerçants... les maisons bourgeoises, le petit patrimoine bâti... dans lesquelles ont été mis en œuvre des matériaux et des savoirs-faire constructifs d'origine presque exclusivement locale...

L'ensemble de ce bâti est à préserver, c'est à dire conservé et entretenu et, si nécessaire réhabilité dans le respect de ce qui lui confère son intérêt et sa qualité : la composition des façades, les détails des modénatures, les proportions des ouvertures, la diversité des matériaux.

Quelles sont ses règles d'implantation? Un bâti ancien = une organisation commune

- Les maisons restent attachées à la voirie, **elles s'implantent soit en limite, soit légèrement en retrait,**
- **Le sens des faîtages suit la voie, sur un toit le plus souvent à deux pans,**
- Les maisons épousent bien les formes des terrains et sont soit directement accessibles depuis le domaine public, soit en léger retrait, ou plus éloignées en parlant d'un bâti sur cour...
- Les façades sont le plus souvent **en pierres apparentes jointoyées, ou enduites et la couverture prend des teintes terre cuite.**

Le bâti ancien s'est attaché à appliquer par besoin, par idéal de vie, tendance et économie ces « règles » d'organisation...L'harmonie des futures zones bâties passe par le respect, dans la mesure du possible, de ces modes d'implantation.

Il faut noter que le bourg ancien a été extrêmement bien conservé et rénové à tel point que sans entrer dans une muséification du village, un grand nombre d'éléments pourrait être identifié. Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, il est prévu la réalisation d'un dossier d'identification des éléments du patrimoine bâti et naturel afin que ceux-ci soient protégés.

Au titre de la loi Paysage du 08 janvier 1993 et du Code de l'Urbanisme, la commune a la possibilité d'identifier et de préserver les éléments de son patrimoine bâti en soumettant tous travaux de destruction les concernant à une autorisation d'urbanisme (permis de démolir ou déclaration préalable) :

- *les éléments bâtis présentant un caractère architectural, social, historique, marqué, et contribuant au caractère original, rural et paysager de la commune*
- *les éléments les accompagnant : murs, bâtiments d'exploitation, ponts, lavoirs, moulin,... jouant aussi pleinement un rôle d'agrément et de mémoire des activités anciennes.*

Cela donne la possibilité pour la commune de préserver ces éléments, en particulier ceux relevant du domaine privé afin d'éviter leur destruction.

De même, des éléments du patrimoine naturel (alignement d'arbres, arbres isolés, haie...) peuvent être identifiés et préservés.

Le bâti d'après-guerre et les constructions récentes

L'urbanisation à partir des années cinquante s'est effectuée selon d'autres logiques non agricoles, à vocation quasi exclusive d'habitat.

L'organisation du bâti récent s'effectue le plus souvent au coup par coup, sans logique prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles. Il s'agit d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière depuis les années soixante. L'intégration paysagère n'est souvent pas ou peu réalisée, posant un problème de banalisation des abords du bourg.

Dans le cas d'Arcey, les reliefs de la commune limitent les possibilités d'installation et les parties actuellement urbanisées étant réduites, il y avait peu d'opportunité foncière. Ainsi les constructions récentes se sont insérées dans les « dents creuses » (terrain non bâti au entouré de constructions) sans créer d'extension.

La commune qui avait à l'origine une vocation principalement agricole, l'a peu à peu perdu au profit d'une vocation résidentielle caractérisée par la reprise du bâti ancien et l'implantation de nouvelles constructions.

L'implantation des constructions récentes est plus consommatrice d'espace, avec l'évolution des modes de vies, les loisirs, la place importante du jardin.

Implantées de manière lâche le long des voies, avec une très faible densité, elles ont peu de liens avec le bâti ancien et contrastent avec celui-ci. Ces formes en deviennent moins économes en espace contrairement aux logiques passées plus soucieuses de préserver les bonnes terres et à s'unir autour d'un même espace de vie afin de concentrer les besoins et ressources (l'eau...).



La couleur des façades évolue vers des teintes plus claires et moins minérales : blancs, beiges.

Les toits restent dans l'ensemble traditionnels à deux pans égaux pour les annexes et habitations. Les ouvertures de fenêtres ont évolué vers des formes carrées.

Le bâti plus récent, comme les pavillons des trente dernières années, se confond d'autant moins que l'accompagnement végétal n'est pas toujours en harmonie avec le reste du paysage (haies trop basses, etc.) ou ne s'est pas encore réalisé naturellement.

C'est par le choix d'une couleur, d'une forme, d'une implantation que ce bâti récent peut conserver, créer une continuité avec les formes bâties anciennes. Au contraire, l'absence de liens avec le bâti ancien, une implantation hasardeuse, génère une discontinuité discutable et surtout dommageable pour son inscription dans le site, son intégration, mais de façon plus globale pour le village....

A noter, qu'une architecture contemporaine, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Rechercher l'harmonie des formes et des couleurs

L'harmonie et l'unité de l'espace urbain, comme pour l'espace rural, sont liées à la cohérence des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles. Afin de préserver le caractère architectural des villages de Côte d'Or, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine a élaboré des fiches de conseil nommées : « Construire et restaurer en Côte d'Or ».

En cas de travaux les habitants pourront s'appuyer sur ces fiches.

Sur la commune, la pierre calcaire est le composant principal employé dans le bâti ancien. Cette utilisation confère des teintes claires pour les façades, même si aujourd'hui elles sont plus souvent grisées et ternies.

Ce qui importe de signaler, c'est que même pour le bâti récent, l'enduit appliqué sur les façades, en revêtant une teinte similaire permet de conserver cette unité visuelle des villages.

La carte communale ne crée pas de règlement, toutefois il s'agit dans l'intérêt de tous de contribuer au maintien de ses formes, à s'en inspirer pour les évolutions futures afin que perdure l'authenticité de ce petit village rural « typique et unique » de Côte-d'Or.

Par ailleurs, **le Règlement National d'Urbanisme permet dans certains cas de refuser un permis de construire, si la nature du projet est de nature à porter un impact sur le paysage.**

Art. R 111-21 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 14) . - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

10. Le bourg d'Arcey : organisation et perceptions

Les perspectives sur le bâti

La perception d'un site bâti est positive ou négative, harmonieuse ou discordante, remarquable ou critiquable, selon l'aspect et la configuration générale des constructions anciennes, l'implantation des constructions récentes, la présence ou non de végétation.

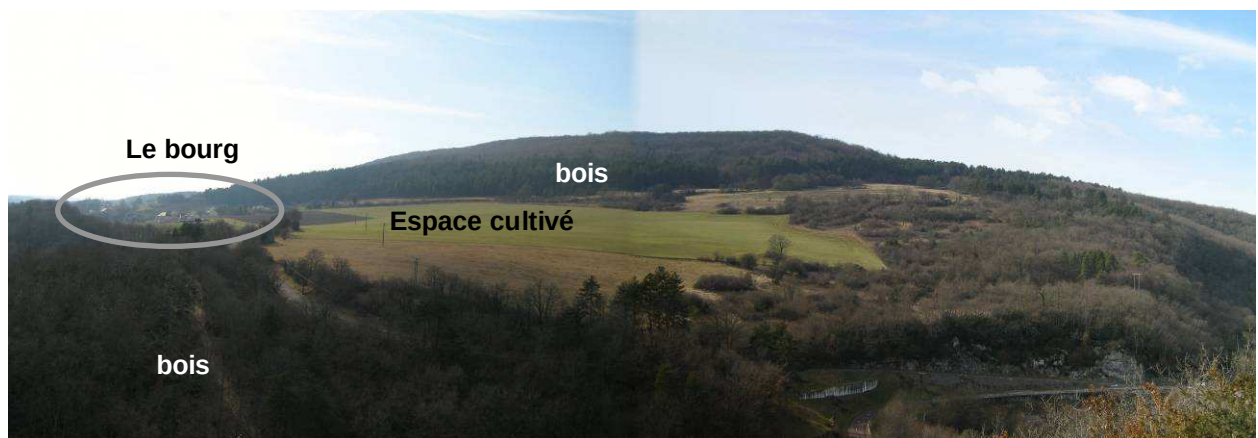
La perception lointaine du bâti s'analyse pour les constructions du bourg, où se situent les enjeux de développement de l'urbanisation et de préservation des paysages de la commune.

Le bourg d'Arcey est installé sur un versant abrupt en hauteur. Cette situation offre des vues lointaines. Sur l'autre versant, des falaises rappellent que le village se trouve dans la Montagne Dijonnaise. Au-dessus du village, les bois couvrant les sommets accentuent l'impression de repli et le sentiment de verticalité, en limitant les champs de vision.

Les cônes de vue

La situation d'Arcey, entouré de bois sur un versant abrupt offre peu de cônes de vue. Néanmoins, ces perspectives présentent une qualité paysagère qu'il serait souhaitable de préserver.

❖ Cônes de vue sur le village depuis la RD 35



Depuis la RD 35 se trouvant sur la colline voisine du bourg, le village est à peine perceptible. Le premier élément qui frappe est le grand espace cultivé créant une coupure entre les bois. Ici les bois apparaissent sombre contrastant avec les champs dont les couleurs sont beaucoup plus claires. Bordant la RD 104 menant au village, une falaise se dessine. La route qui se prolonge, se perd dans les bois. Du bourg, seules quelques toitures sont visibles. Celui-ci apparaît blotti entre les bois.



Depuis les hauteurs du bourg, à la lisière avec les bois le surplombant, la vision est large et porte loin. Cette vue donne tout son sens à l'entité paysagère de la Montagne Dijonnaise. Les trois sommets donnent une impression d'altitude.

Les premières constructions du bourg sont relativement discrètes. Par ailleurs, cette photo met en avant la situation du bourg entouré d'espace cultivé.

Depuis ce point de vue, il est possible d'apercevoir le site inscrit « des Roches ».

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte communale, il faudrait veiller à préserver ces cônes de vue participant au charme local.

Arcey possède peu de cônes de vue mais ceux-ci présentent une qualité paysagère indéniable. Afin de les préserver, il serait souhaitable que le développement de la commune s'inscrive dans la morphologie actuelle du bourg sans créer de grandes extensions.

Par ailleurs, les bois entourant le bourg confèrent au village son charme intimiste et un véritable intérêt paysager, il serait donc préférable de limiter les extensions sur ces zones.

c. Les entrées de bourg :

Les entrées de village sont des lieux de transition entre l'espace bâti et non bâti, entre l'espace aggloméré et l'extérieur, entre la route et la rue du village.

Ces espaces ont un double enjeu sécuritaire et symbolique. En effet, les entrées constituent un enjeu fonctionnel vital pour la sécurité des usagers.

Pour un observateur, il s'agit souvent de lieux des premières perceptions du bourg. Elles sont ce qui apparaît progressivement du village, entre l'endroit où il n'est qu'une masse indistincte et celui où on y entre physiquement. A ce titre les entrées constituent un enjeu symbolique crucial, cette image est une carte de visite. Pour résumer, c'est cette image, qui donnera envie ou non d'y entrer et c'est par la suite l'ambiance de son centre qui donnera ou non l'envie d'y rester.

Pour l'automobiliste, il s'agit de ralentir et d'adapter sa vitesse de conduite à l'environnement bâti approchant, puis de maintenir une vitesse réduite durant la traversée de l'espace aggloméré.

Comment modifier le comportement des automobilistes lorsqu'ils pénètrent dans le village et donner la priorité aux piétons ? Il faut des entrées franches, claires, équilibrées, affichant la densité d'un espace urbain habité et pratiqué en voiture, mais surtout à pied.

Il s'agit de préserver les entrées de bourg présentant une qualité paysagère et d'améliorer certaines d'entre elles. C'est à ce niveau que se joue la notion d'intégration du bâti dans le paysage, une intégration qui sera d'autant plus réussie que la transition entre les milieux sera fine, progressive, cohérente et respectueuse de l'environnement.



En arrivant de Gergeuil par la RD 104j, le village n'apparaît qu'à la dernière minute au détour d'un virage. De plus, les premières constructions sont en partie dissimulées par la présence d'une haie arborescente. Seules quelques toitures et pignons sont visibles véhiculant l'image d'un village intégré dans son cadre de vie.

En plus de présenter une qualité paysagère à préserver, cette entrée de bourg assure également une transition claire entre l'espace bâti et l'espace naturel, favorisant de la part des automobilistes une adaptation de leur vitesse.



En arrivant de Pont-de-Pany, la RD 104 accrochée au versant serpente à travers bois pour déboucher sur un vaste espace cultivé. Au bout de ce qui semble être le bout de la route se distinguent les pignons des premières constructions du village. Le village apparaît entouré de bois qui semblent le cerner de toutes parts.

Cette entrée de village présente également une qualité paysagère à préserver notamment en limitant tant que possible l'extension du bourg le long de la RD 104 et en s'inscrivant dans la morphologie urbaine du bourg.

11. Un patrimoine bâti remarquable

Au même titre que le bâti ancien dont il fait partie, le patrimoine remarquable participe au caractère de la commune. Il rappelle son passé, raconte une histoire...

La commune possède un patrimoine bâti de qualité, renforçant son caractère et faisant souvent référence à son passé. Ainsi, l'église de la nativité daterait de la fin du 15^{ème} s ou du début du 16^{ème} s. Sa grande particularité est son implantation sur un éperon rocheux. Le clocher est visible de loin et signale la présence du village.



Le calvaire à proximité de la mairie a récemment fait l'objet d'une rénovation.

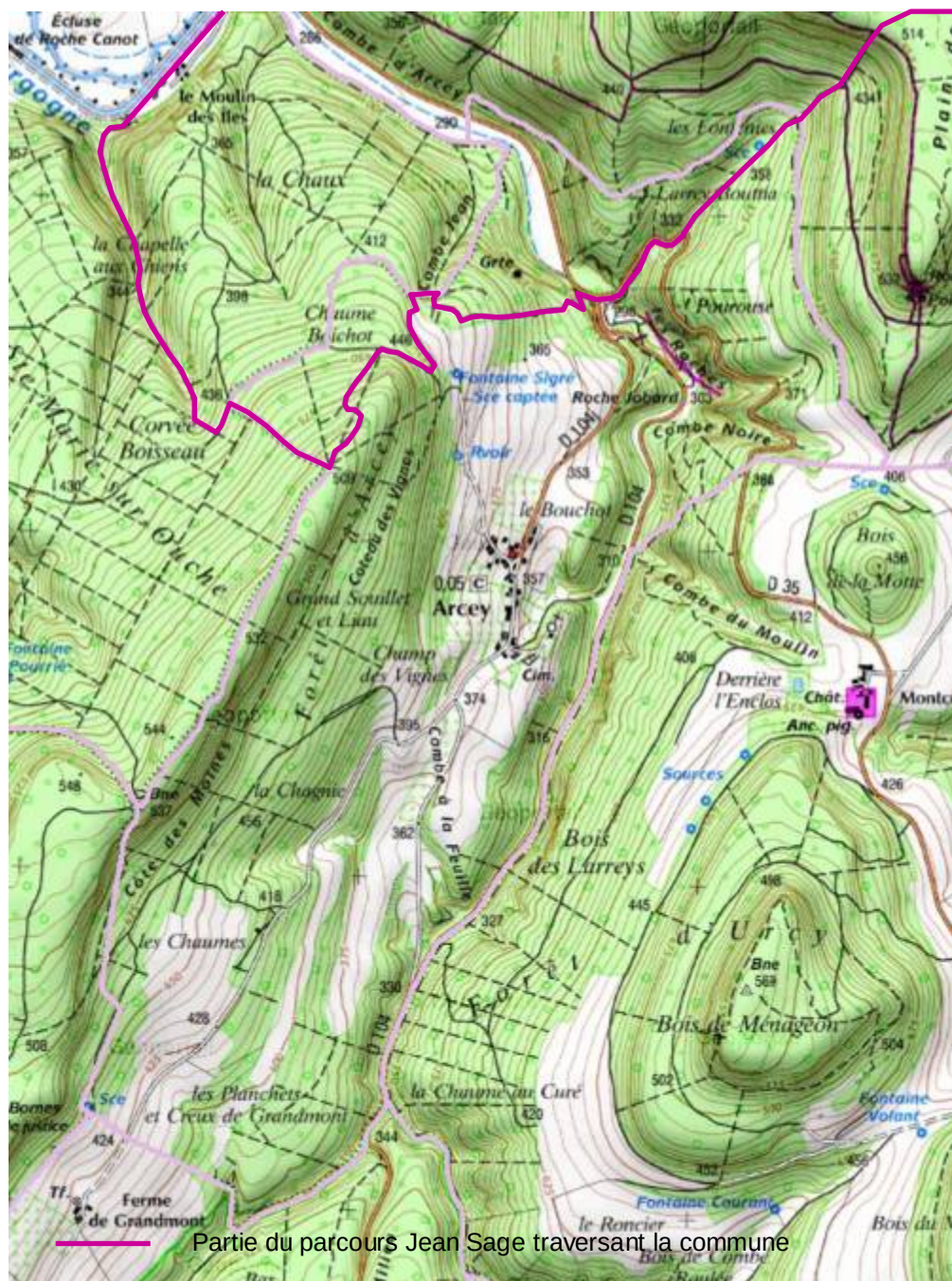
La mairie est un monument en soit. Cet ancien lavoir datant de 1846, possède une ouverture constituée de quatre arcades et d'un toit à quatre pans.

Dans de nombreuses constructions de la région se trouvent des niches destinées à accueillir des statuettes. Au dessus de la porte d'un abri, servant autrefois de four, se trouve une de ces niches, mais la statuette a disparu.

Au sud de la commune, en lisière de bois, se trouve un alignement de bornes de justice dont l'une d'elle porte les armoiries des seigneurs de Marigny. Ces pierres rectangulaires devaient servir de délimitation territoriale. A proximité de la borne armoriée se trouve la ferme de Grandmont qui appartenait à l'abbaye de Cîteaux.

12. Les circuits de randonnée

Le parcours de randonnée pédestre Jean Sage parcourt la vallée de l'Ouche, il emmène le visiteur à la découverte des paysages, des monuments et des sites remarquables.



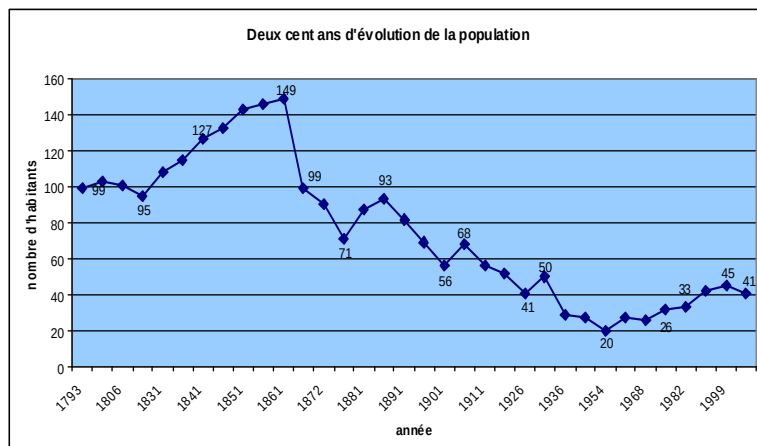
La commune d'Arcey possède des atouts touristiques à travers :

- son cadre de vie
- son site inscrit
- son patrimoine avec le lavoir-mairie, l'église, les vieilles constructions...

Ces éléments peuvent permettre de développer des activités autour du tourisme mais il s'agit avant tout de les préserver et de les valoriser.

♦ Analyse socio-économique

➤ La population



Arcey a atteint son maximum de population en 1861, avec 149 habitants. De manière générale, depuis cette date, la population a fortement diminué pour atteindre 20 habitants en 1954. Cette décroissance de la population s'explique par l'exode rural déclenché par l'industrialisation des villes.

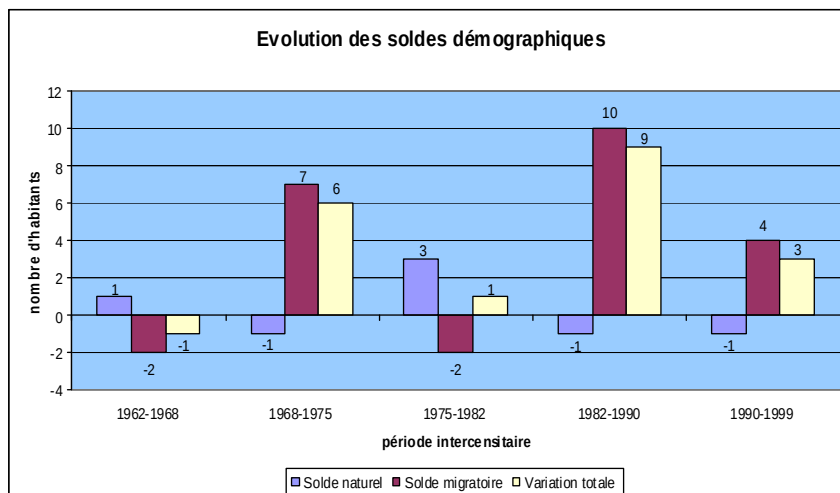
A partir de 1954 la population progresse timidement. Puis entre 1968 et 1999, la population est pratiquement multipliée par 2. En effet, le développement de Dijon rejailit sur Arcey.

La population part des villes pour réinvestir les communes rurales, offrant une qualité du cadre de vie et des prix de l'immobilier attractifs.

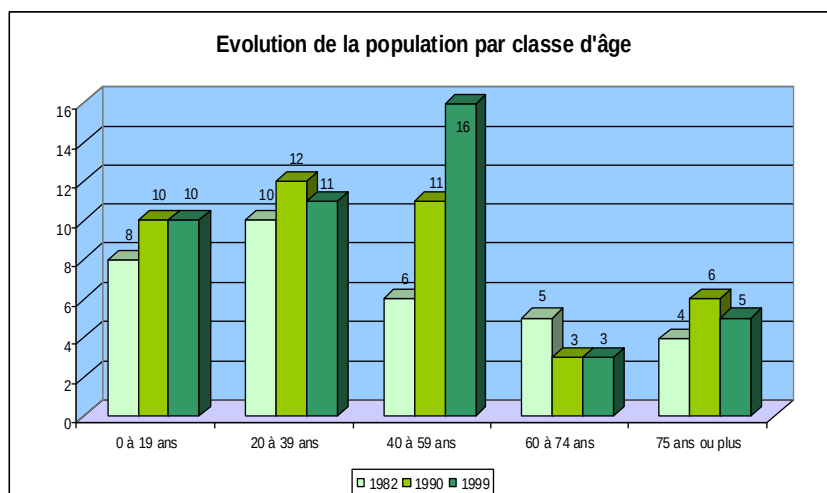
Depuis 1999, la population se maintient au dessus d'une quarantaine d'habitants.

Le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) est négatif sur les périodes intercensitaires 1968-1975; 1982-1990; 1990-1999 marquant un faible dynamisme démographique.

Le solde migratoire (différence entre les nouveaux arrivants et les départs) est le plus souvent positif et en particulier un pic entre 1982 et 1990. Le solde migratoire marque l'attractivité de la commune.



La variation totale (différence entre les soldes migratoire et naturel) est positive depuis 1968 et jusqu'en 1999, confirmant l'attractivité de la commune



En 1990, les classes d'âge de 0 à 19 ans, de 20 à 39 ans et de 40 à 59 ans se situaient autour d'une dizaine de personnes.

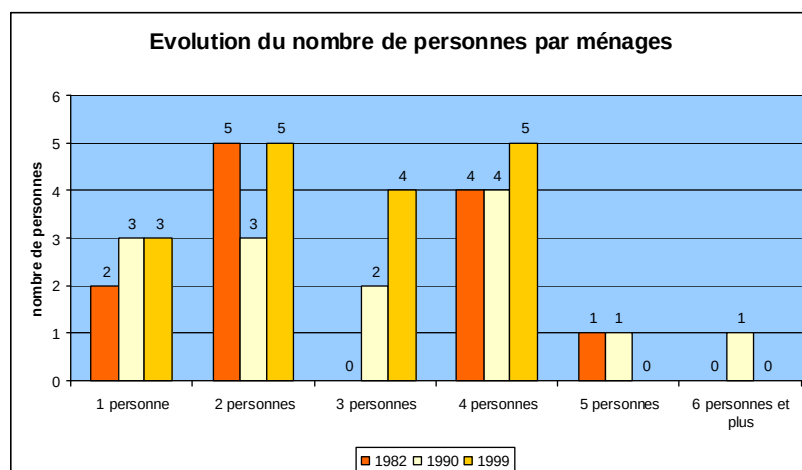
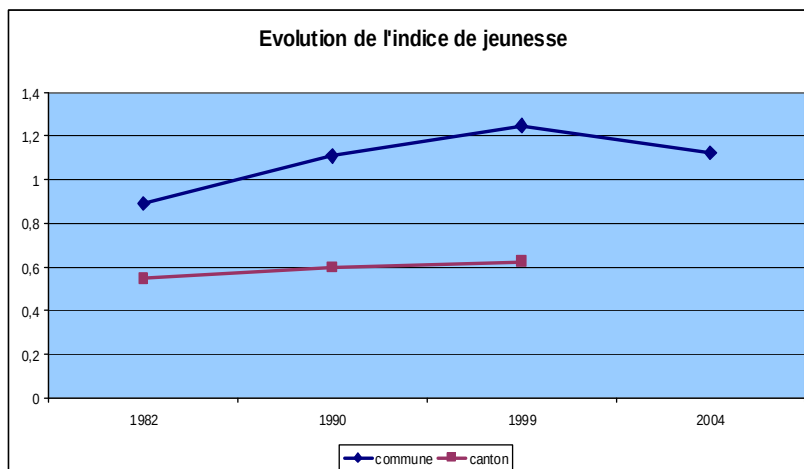
En 1999, les classes d'âge de 0 à 19 ans, de 20 à 39 ans ont maintenu leur nombre autour de 10. En revanche, la classe d'âge des 40 à 59 ans a connu une forte progression entre 1990 et 1999.

Les classes d'âge de 60 à 74 ans et de 75 ans et plus sont les moins représentées. Quelque soit la période, leur nombre ne dépasse pas 6 personnes.

L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans) communal a progressé de 1982 à 1999, traduisant un rajeunissement de la population.

L'indice de jeunesse du canton est inférieur, sur l'ensemble de la période, à l'indice de jeunesse communal. Il est également inférieur à 1, ce qui signifie que le nombre de jeunes (moins de 20 ans) est inférieur au nombre de personnes de plus de 60 ans.

Entre 1999 et 2004, l'indice de jeunesse communal a légèrement diminué, tout en restant supérieur à 1.



En 1990 la commune comptait encore 1 ménage de 5 personnes et 1 ménage de 6 personnes et plus. En 1999 ces ménages ont totalement disparu laissant leur place à des ménages de plus petites tailles. Ainsi les ménages de 2 et 4 personnes sont les plus représentés suivi de près par ceux de 1 et 3 personnes. Les ménages de 3 personnes ont connu la plus forte progression sur la commune d'Arcey: non représenté en 1982, ils ont atteint le nombre de 2 en 1990 et multiplié par deux sur la période intercensitaire suivante, 1990 et

1999, pour atteindre 4.

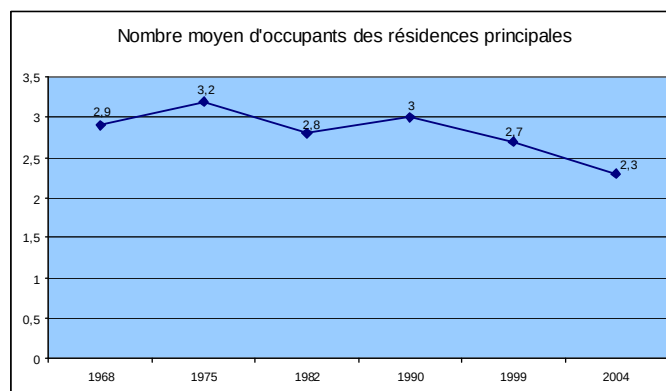
Cette tendance n'est pas spécifique à la commune d'Arcey. En effet, le phénomène du desserrement des ménages se constate également à l'échelle nationale.

Les ménages font moins d'enfants et les familles monoparentales se multiplient.

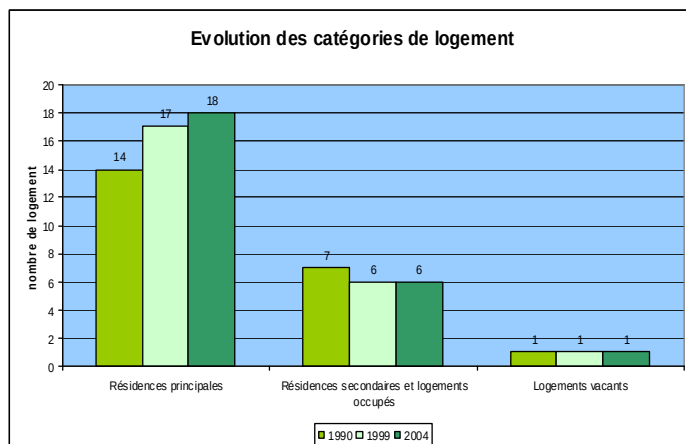
Ce graphique confirme la tendance d'une réduction de la taille des ménages. En effet, depuis 1975 le nombre moyen d'occupants des résidences principales était de 3.2 alors qu'en 2004 il atteint 2.3.

Ce phénomène implique, de fait, une augmentation des besoins en logement.

A chaque résidence principale est associée un ménage. Mais, à population égale, si la taille des ménages diminue, cela implique une augmentation du nombre de ménages et donc une augmentation du nombre de résidences principales nécessaires.



➤ Le logement



Le nombre total de logements sur la commune est stable. Entre 1999 et 2004, une seule construction a été créée ou renouvelée.

Le parc de logements se caractérise par une majorité de résidences principales, en augmentation entre 1990 et 2004.

Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est stable sur la période 1990 à 2004.

Par rapport à l'ensemble des logements, les résidences secondaires représentent une construction sur cinq.

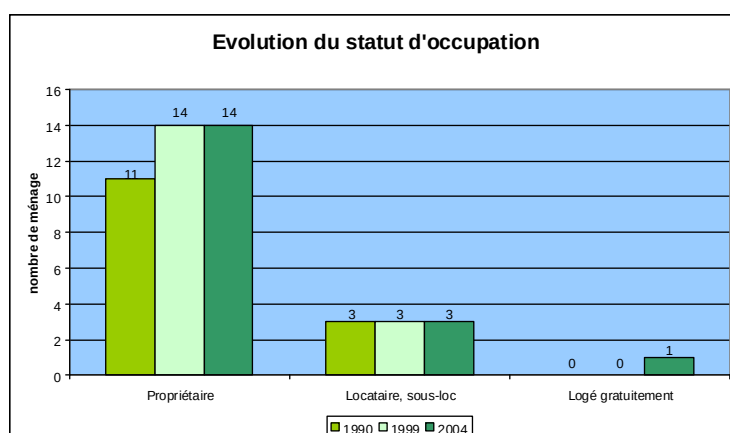
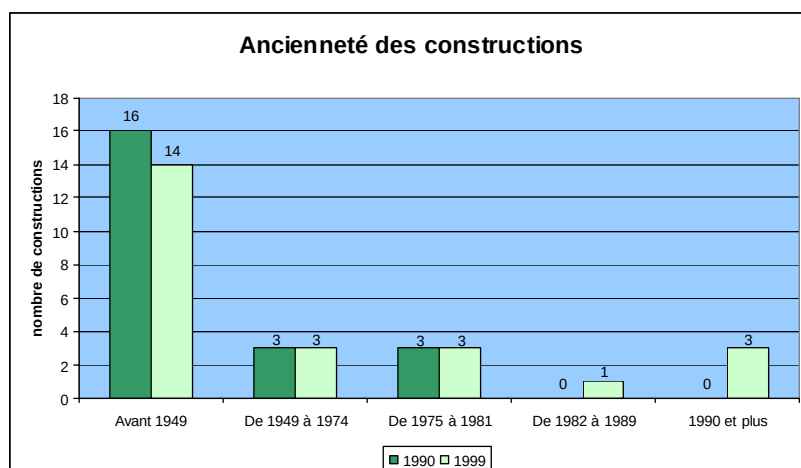
Un seul logement vacant est présent sur la commune. Celui-ci pourrait faire l'objet d'une reprise afin d'éviter sa dégradation.

La majorité des constructions date d'avant 1949. Ce bâti ancien participe au caractère du village et fait partie de son identité. Il serait intéressant de préserver ces constructions typiques.

Des constructions plus récentes sont venues s'implanter dans le village au cours des différentes périodes intercensitaires. Le rythme de construction est relativement stable sur l'ensemble des périodes.

L'accueil constant de nouvelles constructions traduit l'attractivité de la commune.

Il serait intéressant que les constructions récentes s'intègrent dans le bourg original afin de préserver son identité.



La plupart des ménages sont propriétaires de leur logement.

Il y a cependant dans le parc de logements une offre locative.

Celle-ci offre la possibilité à des ménages modestes de se loger sur la commune d'Arcey. Cela peut permettre le maintien de jeunes couples, de personnes âgées,...

L'offre locative est d'ordinaire relativement faible dans des communes comparables.

Les logements en location permettent souvent de maintenir une certaine mixité (sociale ou intergénérationnelle).

La commune possède 2 logements qu'elle loue. Etant donné l'importance de sa population, cette offre locative est un atout de la commune. Cette opération a vu le jour grâce à la réalisation d'une opération cœur de village. Peu de communes, ayant l'importance d'Arcey, peuvent se targuer d'offrir des logements locatifs à leur population.

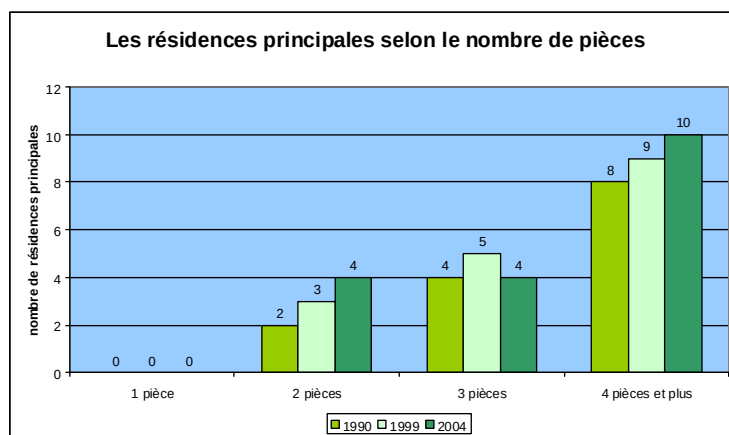
L'offre locative est importante. Elle permet d'assurer un renouvellement de la population et d'accueillir des populations ayant des revenus modestes. De manière générale les français cherchent à devenir propriétaires de leur logement et l'offre locative les accompagne dans leur parcours résidentiels. Il y a un turn over sur les logements locatifs permettant de renouveler la population, notamment en ce qui concerne l'accueil des jeunes.

Le logement locatif favorise également le maintien de la population, en offrant à des ménages modestes ou à une personne âgée, souhaitant rester dans son village d'origine, la possibilité de se loger.

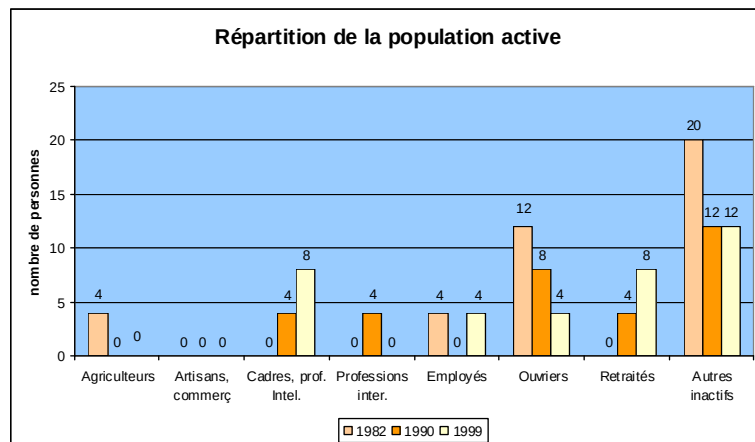
La majorité des logements compte 4 pièces et plus. Le nombre de résidences principales comptant 4 pièces et plus progresse depuis 1990, comme celui des 2 pièces.

Il est important de pouvoir proposer une offre diversifiée de logement afin de permettre à toute la population de se loger en fonction de ses besoins.

Même si une grande partie de la demande de logement porte sur des constructions de grandes tailles, en proposant des logements de toutes tailles, la commune favorise l'accueil de ménages jeunes ou âgés, modestes ou plus aisés.



➤ L'économie



En 1999, 4 personnes travaillaient dans la commune, 8 à Dijon et 4 à Sombornon.

Les actifs exercent leur profession sur une autre commune, conséquence d'un nombre limité d'activités économiques implantées sur le territoire communal.

Arcey est donc une commune résidentielle. Elle accueille les personnes travaillant dans les pôles urbains à proximité (Dijon, Sombornon...)

La commune d'Arcey a connu de profond changement dans la composition de sa population active. En effet, le nombre d'ouvrier a été divisé par 3 entre 1982 et 1999.

D'après les données du recensement de 1990, il n'y avait plus d'agriculteur sur la commune. Néanmoins la commune comptait un agriculteur en 1990. Un jeune agriculteur a repris l'activité par la suite.

D'après les données du recensement de 1990, les cadres et les retraités étaient non représentés jusqu'en 1990. néanmoins la commune comptait quelques retraités en 1990.

Après la catégorie « des autres inactifs », les cadres et les retraités sont les plus représentés sur la commune.

Concernant les services scolaires et périscolaires :

L'école maternelle est située à Sainte-Marie-sur-Ouche et l'école primaire à Pont-de-Pany à moins de 10 minutes d'Arcey.

Une halte garderie intercommunale est basée à Velars, un centre de loisirs à Gissey. Un service de ramassage scolaire dessert également la commune. L'ensemble de ces services favorise l'attractivité de la commune dont la vocation est aujourd'hui plutôt résidentielle. Une majorité de la population travaille sur Dijon et est demandeuse de ce type de service.

Un projet de pôle scolaire est envisagé au niveau intercommunal.

Un système de portage des repas aux personnes âgées a été mis en place par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche.

La gestion des déchets est assurée par l'intercommunalité avec 3 déchetteries à Gissey, Lantenay et Velars ainsi qu'une décharge de Classe 3 à Lantenay. La commune d'Arcey possède son propre point d'apport volontaire à la sortie du bourg en allant vers Gergeuil.

Evolution du nombre de permis de construire délivrés depuis 1995

1995 : 1 permis
1996 : 2 permis
1997 : 0 permis
1998 : 0 permis
1999 : 0 permis
2000 : 0 permis
2001 : 1 permis
2002 : 0 permis
2003 : 0 permis
2004 : 2 permis
2005 : 0 permis
2006 : 0 permis
2007 : 2 permis
2008 : 1 permis

Les demandes d'installation sur la commune et les constructions récentes de maisons individuelles résultent en partie de l'attractivité du prix du foncier, mais également de son **caractère rural**.

Il s'agit pour la commune d'ouvrir à la construction certains terrains afin d'accueillir de nouveaux habitants et de rentabiliser les équipements collectifs : réseaux, ...

Un enjeu est de définir des limites cohérentes à l'urbanisation sur la commune afin de conserver une unité et la cohérence du village. Il s'agit d'orienter les choix d'extension sur des secteurs pertinents, en accord avec le paysage et les nombreuses contraintes d'occupation des sols.

Arcey est constitué d'un bourg ancien où le bâti est dense. A travers sa carte communale la commune souhaite s'inscrire dans les limites actuelles du secteur bâti afin de conserver la densité du secteur bâti et de préserver l'harmonie de l'architecture du bourg.

Il s'agit de trouver un équilibre entre les besoins de développement et la préservation des sites naturels remarquables de la commune : espaces cultivés, boisements, ...

II. SYNTHÈSE DES INFORMATIONS UTILES ET DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il convient de distinguer :

1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme

L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement

(L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N°91-662 du 13 juillet 1991, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

L'article L. 121-1 du même code définit les objectifs des documents d'urbanisme.

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les **cartes communales** déterminent les conditions permettant d'assurer :*

l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits «d'ordre public»

- Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R. 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et aux vestiges archéologiques
- Article R. 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- Article R. 111-21 du code de l'urbanisme relatif à l'architecture et à l'aspect des constructions.

3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- la Loi n° 93-24 "Paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- la Loi n° 95-101 "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 concernant la prise en compte des risques majeurs
- la Loi n°92-3 sur l'Eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
- la Loi n°92-546 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets
- la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- la Loi n°96 –1236 du 30 décembre 1996 sur l'air
- la Loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 (article L. 111-3 du Code Rural)
- la Loi d'Orientation sur la Forêt du 09 juillet 2001
- La loi relative au développement des territoires ruraux du 23/02/2005
- La loi d'orientation agricole du 05/01/2006
- La loi risque du 30/07/2003
- La loi du 13/07/2005 relative aux orientations de la politique énergétique

4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme

Les politiques de l'habitat :

- **la loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson"**, stipule dans son article premier : *"garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir"*.

Cette loi a créé deux outils pour permettre l'accès et le maintien au logement des personnes défavorisées : le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), et le fonds de solidarité logement (FSL).

- **la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

- **la Loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées.

L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement.

L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

- **la Loi dite Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés. Elle impose aux communes de plus de 3500 habitants dans les agglomérations de plus de 50000 habitants de disposer de 20% de logements locatifs sociaux sous 20 ans, et les soumet à une contribution financière tant que ce pourcentage n'est pas atteint ; ce même texte pose également le principe du droit à disposer d'un logement décent. Il inscrit le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité de l'habitat dans le code de l'urbanisme : ce principe s'impose à tous les documents d'urbanisme.

- **La loi Urbanisme et Habitat du 13 juillet 2003** assouplit certaines dispositions et en confirme d'autres.

- **la Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006** renforce l'action en faveur du logement avec notamment un ensemble de mesures incitatives pour construire, mobiliser les logements vacants, lutter contre la rétention foncière...

- **la Loi Droit Opposable au Logement DALO du 05 mars 2007.**

Un certain nombre de lois ont donné lieu à une déclinaison locale de leurs objectifs :

- Le plan départemental d'actions pour le logement des publics défavorisés (PDALPD) 2005-2010 vise à permettre annuellement l'accès de 500 ménages prioritaires au logement social, et à éradiquer 100 logements indignes par an (MOUS habitat indigne).
- Le dispositif départemental du numéro unique fixe à 18 mois le délai d'attente d'un logement HLM anormalement élevé.
- Le schéma départemental des gens du voyage approuvé en 2003 (15 communes de plus de 5000 hab. concernées en Côte d'Or), dont le délai de réalisation a été prorogé jusqu'à juin 2007.
- La déclinaison départementale du plan de cohésion sociale vise, entre 2005 et 2009, à produire 586 logements PLUS et PLAI par an, à une mobilisation accrue du parc privé vacant à finalité sociale et à un renforcement du traitement du logement indigne.
- Le Conseil Général a signé avec l'Etat la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre le 12 février 2007, pour une période de 6 ans (effet au 1er janvier 2007). Elle prévoit la construction de 150 logements sociaux publics par an, sur l'ensemble du département hors Grand Dijon. Ces objectifs 2007-2012 ont été territorialisés par pays.

Pour le territoire du Dijonnais (hors grand Dijon) , ces objectifs sont les suivants :

- 466 logements sociaux publics,
- 102 logements sociaux privés.

Conséquences sur la carte communale :

L'ensemble de ces textes se traduit en particulier par le principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat imposé à tout document d'urbanisme par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

L'élaboration de la carte communale a été l'occasion de réfléchir aux possibilités de diversification de l'offre de logement, en particulier au potentiel de réalisation de logement locatif.

Par ailleurs, les possibilités de financement du parc locatif sont diverses. Il existe une gamme variée de produits qui permet de diversifier les publics, des ménages modestes (PLAI et PLUS) à des ménages plus aisés (PLS).

Enfin, il convient de rappeler les possibilités de financement de l'Etat pour la réhabilitation du parc communal et celles de l'ANAH pour le parc appartenant aux bailleurs privés. Ces financements peuvent être utilisés dans le cadre d'une opération « cœur de village ».

5. Les prescriptions particulières

La commune d'ARCEY est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du dijonnais, signé par M ; le Préfet le 2 septembre 2003.

Axe 1 : Renforcer l'armature paysagère et préserver les ressources naturelles.

1er objectif : Maintenir la biodiversité et l'identité paysagère du territoire du SCoT du Dijonnais.

2ème objectif : Agir sur la qualité de vie au quotidien

3ème objectif : Economiser les ressources

Axe 2 : Articuler déplacements et urbanisation.

1er objectif : Renforcer et développer la place des transports collectifs.

2ème objectif : Assurer une place pour les modes doux afin qu'ils deviennent une réelle alternative à l'automobilité.

3ème objectif : Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements.

Axe 3 : Renouveler l'attractivité du territoire du SCoT du Dijonnais afin de lui donner une nouvelle ambition

1er objectif : Accueillir les habitants d'aujourd'hui et de demain.

2ème objectif : Consolider une identité et une attractivité économiques en utilisant les atouts du territoire.

Les élus de la commune d'Arcey se sont efforcés de traduire les objectifs du SCoT dans le cadre de l'élaboration de leur carte communale. Néanmoins à l'échelle de la commune d'Arcey certains objectifs sont plus difficiles à mettre œuvre que d'autres.

6. Les projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général, tel qu'il est défini aux articles L 121-9, R 121-3 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme, n'intéresse le territoire communal d'ARCEY.

7. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Les servitudes sont des obligations directement opposables au tiers, s'appliquant sur le territoire de la commune d'ARCEY.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- **les servitudes relatives à la conservation du patrimoine**
- **les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**
- **les servitudes relatives à la défense nationale**
- **les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.**

Les servitudes d'utilité publiques en vigueur

EL 7 - Servitudes d'alignement

L'élaboration de la carte communale n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement. Le plan d'alignement actuellement opposable est maintenu en l'état, sauf si la commune souhaite le modifier par une procédure distincte de celle de la carte communale.

Effet de la servitude :

Si un bâtiment non aligné est détruit entièrement pour cause d'accident, le propriétaire a l'obligation de reconstruire en respectant la servitude, il faut que la limite de propriété soit à l'alignement. Si la partie non alignée, est fissurée, il est interdit de réaliser des travaux confortatifs pouvant ralentir le processus de détérioration naturelle du bâti dans le temps.

Gestionnaire : Mairie d'Arcey, Conseil Général de la Côte-d'Or.

AC2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels :

Sites inscrits à l'inventaire des sites : site des Roches inscrit à l'inventaire le 22 octobre 1942.

Gestionnaire : Direction Régionale de l'environnement

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :

Faisceau hertzien de FLAVIGNEROT à PLANCHEZ

T4 – Servitudes aéronautiques de balisage (aérodromes civils et militaires)

Aérodrome Dijon Longvic

T5 – Servitudes aéronautiques de Dégagement (aérodromes civils et militaires)

Aérodrome Dijon Longvic

T7 – Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières :

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

***Gestionnaire : Direction Départementale de l'Équipement de la Côte d'Or
Service Aménagement et Développement du Territoire - Subdivision des Bases Aériennes
B.P. 27 - 21601 LONGVIC CEDEX, Tél. : 03.80.63.13.31***

8. Les textes législatifs et réglementaires liées à l'urbanisme

8.1. Assainissement et eaux pluviales : Loi sur l'Eau n°92-3 en date du 3 janvier 1992

L'article 35 de la loi a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique principalement les zones d'assainissement collectif, les zones relevant de l'assainissement non collectif, et les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des eaux pluviales.

La commune d'ARCEY n'est pas dotée d'un schéma d'assainissement.

L'ensemble des constructions de la commune possède des systèmes d'assainissement individuel.

8.2. L'eau : Loi sur l'Eau en date du 3 janvier 1992

Le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée Corse a été approuvé par arrêté du 20 décembre 1996 et il est actuellement en cours de révision.

La carte communale doit être compatible avec les dispositions du nouveau SDAGE lorsqu'il sera approuvé.

Par ailleurs, la commune est totalement ou partiellement incluse dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Ouche en cours d'élaboration.

La carte communale devra être compatible avec les prescriptions de ce SAGE.

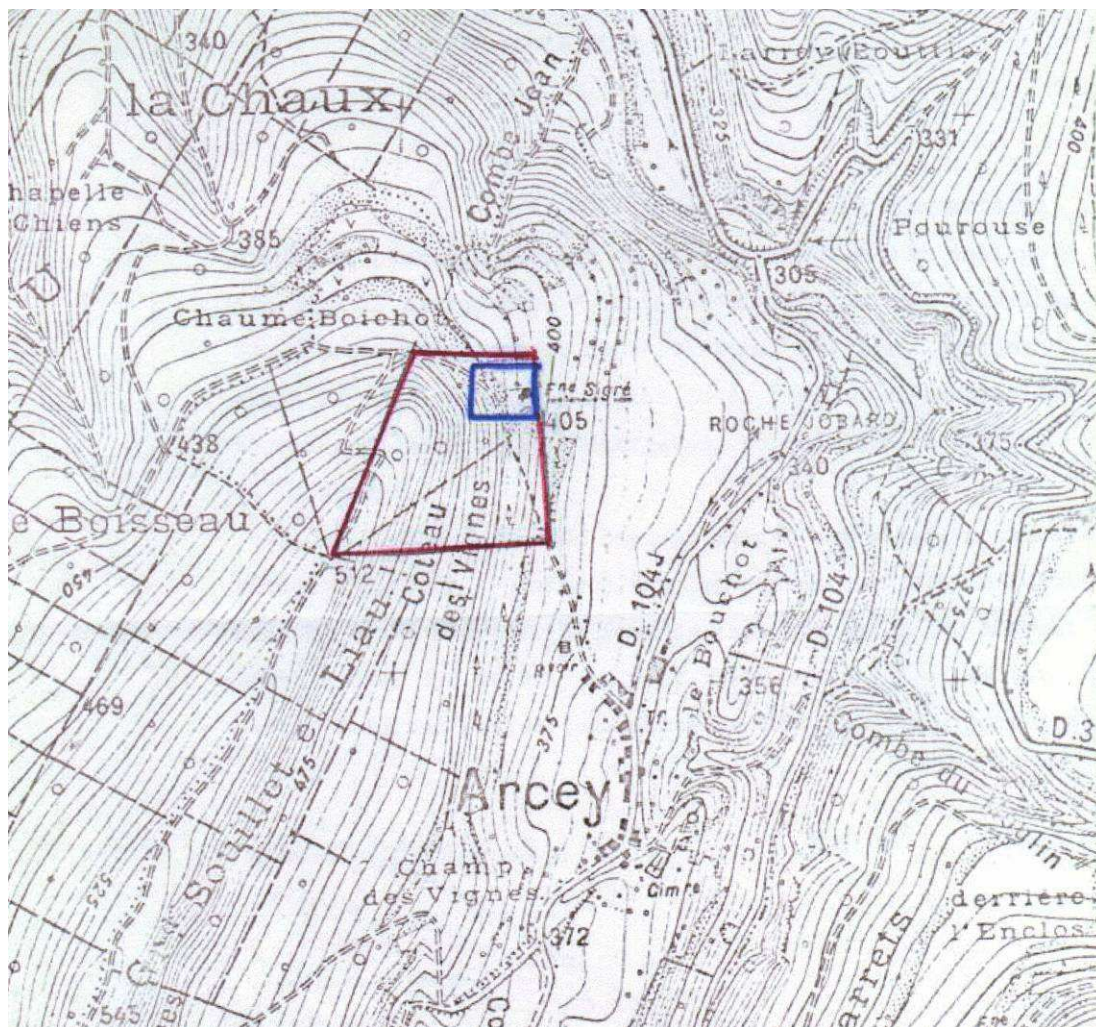
Eau potable :

Le territoire communal est affecté par le périmètre de protection du captage d'eau de la Fontaine Sigre délimité par un rapport géologique du 25 mai 1978. Une procédure de DUP est en cours concernant ce captage. A travers l'élaboration de son zonage, la municipalité a veillé à limiter l'extension vers le puits de captage.

Ce captage alimente uniquement le bourg d'Arcey.

Afin de préserver la ressource en eau, la partie de ce bassin situé sur le territoire de la commune a été rendue inconstructible.

Périmètres du captage de la Fontaine Sigre :



 Périimètre éloigné

☐ Périmètre rapproché

8.3. Exploitations agricoles : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999

Le Code Rural (article L 111-3) précise actuellement que « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers comme à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ».

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application à l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter en respectant cette distance minimale d'éloignement par rapport à l'exploitation d'élevage.

Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport aux habitations et immeubles existants occupés par des tiers.

Le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école, bâtiment d'activités économique) ou bien même un camping. **Après approbation de la carte communale, c'est la limite de la zone constructible** à vocation d'habitation qui devient le tiers pour l'exploitation.

A noter : le périmètre d'éloignement n'est pas irrévocable et peut évoluer dans l'avenir, en fonction de l'évolution de l'activité de l'exploitation agricole

Pour chaque demande de permis de construire dans le périmètre un avis sera demandé à la Chambre d'Agriculture (via les services de la DDT).

Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera a priori refusé, sauf dérogation éventuelle.

Les limites de la zone constructible U à vocation d'habitat ou d'activité ont été ajustées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension d'activités agricoles existantes limitrophes.

En zone non constructible N à vocation naturelle, agricole ou forestière, les travaux liés à l'adaptation, à la réfection, à l'extension et au changement de destination des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.

L'activité agricole peut générer des contraintes vis à vis de la proximité de l'habitat. Il apparaît important d'identifier clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

A ARCEY, il y a une exploitation agricole dans le village. Actuellement, cette exploitation ne génère pas de périmètre de recul. Néanmoins dans le cadre de la réalisation de sa carte communale, la municipalité a veillé à limiter l'extension du secteur urbanisé afin de préserver les espaces agricoles.

La Chambre d'agriculture de Côte-d'Or a été associée à l'élaboration du présent projet.

8.4. Les forêts : Loi d'orientation sur la forêt en date du 9 juillet 2001

La loi d'orientation sur la forêt a abrogé les dispositions législatives relatives aux constructions à distance prohibée (ancien article L 151-1 à L 151-6 du Code Forestier). En conséquence, les boisements concernés ne sont plus soumis à servitudes d'utilité publique. Toutefois, la loi forestière affirme les principes de développement et de gestion durable de la forêt, et la participation de la forêt à l'aménagement du territoire.

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la forêt et sa multifonctionnalité économique, environnementale, écologique et sociale.

8.5. Prise en compte du patrimoine architectural, naturel et écologique, du paysage :

La commune d'Arcey présente un intérêt paysager important; notamment par la présence du site inscrit des Roches.

Le bourg est lui aussi préservé. Ces caractéristiques anciennes se retrouvent dans le réseau viaire, dans le dessin parcellaire, dans les implantations des bâtiments, leur volumétrie et leurs détails architecturaux.

Les extensions urbaines ont été limitées au plus près de l'existant, afin de favoriser la conservation d'une trame urbaine serrée.

Par ailleurs, la commune est concernée par l'existence de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 :

- ZNIEFF de type 2 : Côte et arrière côte de Dijon
- ZNIEFF de type 1 : Combe de Gergueil

Ces zonages sont en cours d'actualisation.

De plus, la commune d'Arcey comporte un site désigné dans le réseau Natura 2000, en application des dispositions de la directive Européenne 92/43 dite « directive habitat-faune-flore » :

Il s'agit du site n°FR2612001 intitulé Arrière côte de Dijon et Beaune.

A travers la définition de son zonage, la municipalité a veillé à limiter son extension afin de préserver les espaces naturels. L'ensemble du territoire communal est couvert par le site Natura 2000 et la ZNIEFF de type 2. En limitant le développement du secteur bâti, cela devrait permettre de minimiser l'impact sur les milieux naturels.

8.6. Archéologie :

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 - Dijon, tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 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 les 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 » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

8.7. Loi relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics

La loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » fonde une nouvelle politique en matière de handicap. Celle-ci prend en compte

l'intégralité des formes de déficiences : motrice, sensorielle, mentale, cognitive ou psychique ainsi que les polyhandicaps et les troubles de santé invalidants.

En matière d'accessibilité, et pour la première fois, la chaîne du déplacement est considérée dans son ensemble et l'accessibilité n'est plus envisagée de manière sectorielle en dissociant la voirie et les cheminements, du cadre bâti, des transports et des services.

La loi précise, dans son article 45, qu'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics doit être élaboré dans chaque commune par le maire ou le cas échéant, par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent.

Le plan précise les conditions et détails de réalisation des équipements et des aménagements prévus. Il fixe notamment les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement d'automobiles situées sur le territoire de la commune ou de l'EPCI.

Les associations représentatives de personnes handicapées ou à mobilité réduite ainsi que les associations représentatives des commerçants implantés sur le territoire communal sont, à leur demande, associées à son élaboration.

Chaque commune devra avoir élaboré ce plan avant le 23 décembre 2009.

La commune d'Arcey ne dispose pas encore de ce plan.

8.8. Sécurité routière

La sécurité routière est une problématique permanente pour tous, pouvoirs publics, Etat et collectivités locales. Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers.

Dans la traversée du village, la route devient rue et souvent la rue principale, ce qui est le cas de la RD 104j traversant le village.

C'est le lieu où se côtoient les automobilistes, les deux-roues, les piétons, dont les enfants et les personnes âgées. La rue n'est pas seulement le support qui permet d'écouler le trafic, elle est un élément du tissu urbain et de la vie sociale de la commune.

Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers.

La carte communale est l'opportunité d'affirmer les entrées d'agglomérations.

En effet, une forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit induit des comportements dangereux.

La traversée d'une agglomération étirée constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive.

En particulier, la carte communale tient compte du fait qu'une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine, car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

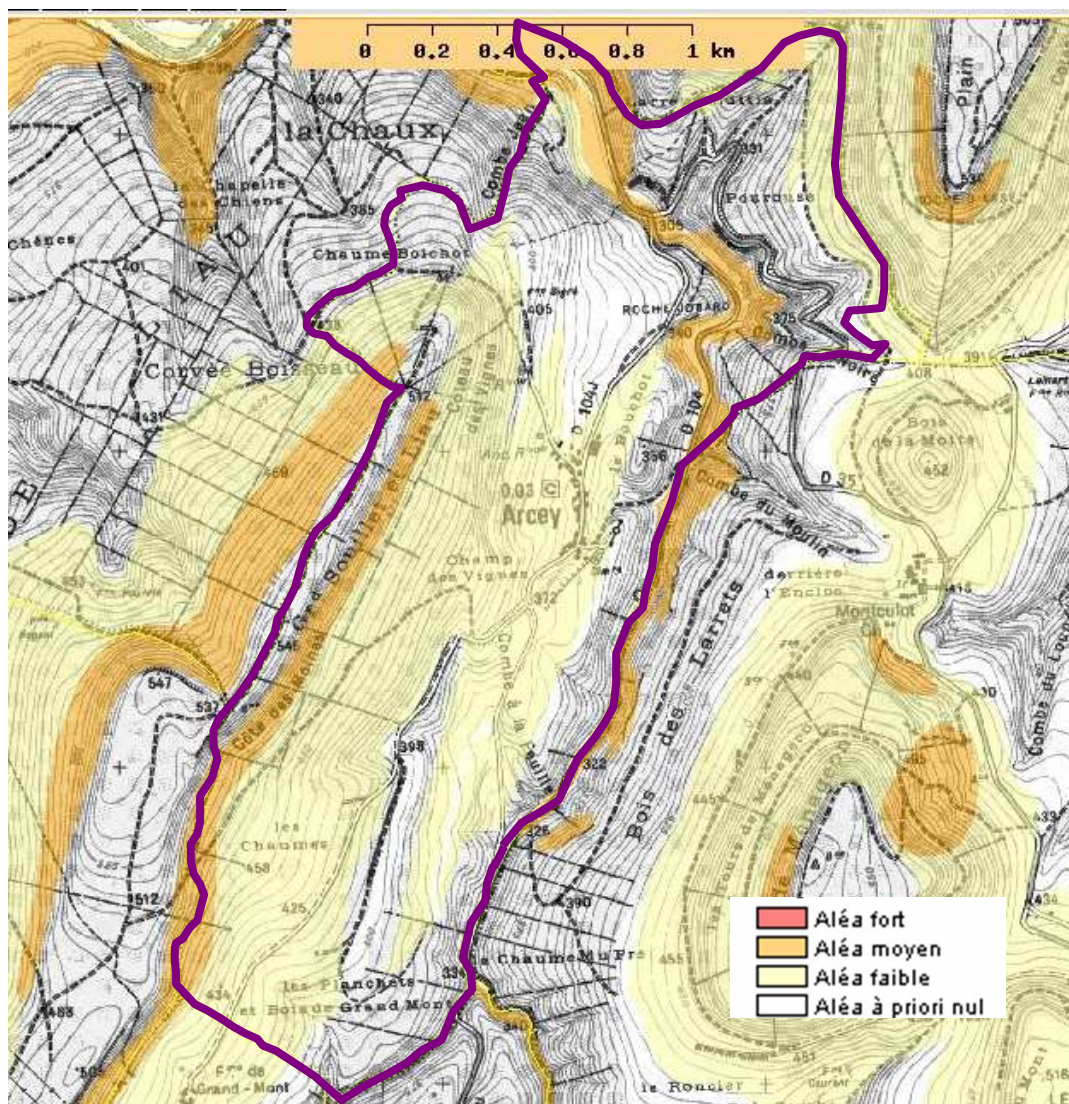
La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier, l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

8.10. Risque lié à la présence d'argile dans le sol :

La commune a fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle (arrêté du 25 août 2004, suite aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de juillet à septembre 2003).

Les périodes récentes de sécheresse (1976, 1989-1991, 1996-1997, puis dernièrement l'été 2003) ont mis en évidence la vulnérabilité des constructions individuelles sur certains sols argileux en période de déficit hydrique.

En effet, sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons. C'est ce que l'on appelle le phénomène de retrait-gonflement des argiles.



En l'espace de dix ans, ce risque naturel a affecté plus de 5 000 communes en France et son impact financier a été très important. Pourtant, il est tout à fait possible de construire dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé, sans surcoût notable.

Dans le but de mettre en œuvre une politique de prévention vis-à-vis de ce risque naturel, le ministère de l'écologie et du développement durable (MEDD) a confié au BRGM la réalisation d'un programme visant

à cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les 33 départements français les plus touchés par le phénomène.

La carte d'aléa concernant la Côte d'Or a été réalisée. (voir le site www.argiles.fr)

L'aléa retrait-gonflement des argiles est hiérarchisé, afin de mettre en œuvre des mesures de prévention dans les secteurs les plus sensibles.

Votre commune se situe en zone d'aléa faible et moyen.

Des dispositions préventives qui peuvent permettre de diminuer fortement ce risque :

- approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité
- homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente),
- rigidifier la structure du bâtiment pour qu'elle résiste à des mouvements différentiels (importance des chaînages haut et bas),
- réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades,
- maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs,
- ne pas planter d'arbres trop près de la maison...,
- réaliser une étude de sol avant construction, qui permet de déterminer avec certitude la nature du terrain et d'adapter les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

8.11. Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004, l'ensemble du département de la Côte-d'Or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

8.12. Risques inondations

Arcey a fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle le 21 septembre 1984 pour inondations suites à l'orage de grêle du 11 juillet 1984.

8.13. Défense Incendie

La carte communale doit permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

Les établissements recevant du public

Ils sont soumis au décret n°73.1007 du 31/10/1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, correspondant aux articles R123-1 à R123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- L'implantation et l'accès de ces bâtiments doivent répondre aux dispositions de l'article R123-14 et notamment au règlement de sécurité du 23/03/1965 modifié le 25/06/1980.
- Les réseaux de distribution d'eau permettant la défense incendie doivent être réalisés conformément à la circulaire interministérielle du 10/12/1951.

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations de 100 mm de diamètre au minimum, permettant d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie normalisés de 100 mm dont le débit unitaire est de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar, le tout dans le respect de la norme NFS 62.200.

Zones d'habitat individuel et collectif

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 31/01/1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'article 4 de cet arrêté.

Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie sont celles précitées pour les établissements recevant du public. En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations de 100 mm de diamètre au minimum, permettant d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie normalisés de 100 mm dont le débit unitaire est de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar.

Zones industrielles et artisanales :

- Selon la nature de l'exploitation ou de l'industrie, les accès à partir des voies publiques devront être aménagés de telle manière que les conditions d'approche permettent l'intervention et la mise en œuvre des secours en cas d'incendie (voie lourde).

- Selon l'industrie, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements sont celles prescrites dans la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Prévoir une desserte en eau potable dans des canalisations d'un diamètre relativement important, permettant l'implantation, si nécessaire, de poteaux d'incendie de 150 mm.

Accessibilité des engins de secours :

Référence : article R111.5 du code de l'urbanisme. Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de luttés contre l'incendie.

8.13. Déchets

Depuis le 01/07/02, toutes les « décharges sauvages » doivent avoir disparu.

Afin de garder en mémoire le passif des sites pollués, le présent rapport est l'occasion de localiser les terrains d'anciennes décharges.

Le Conseil Général a réalisé des études afin de juger du devenir de certaines, mais surtout de veiller à garder en mémoire l'existence de ces sites, l'accueil autrefois de déchets...d'où une précaution dans l'avenir en cas de changement d'affectation.

Il n'y a pas de décharge localisée sur la commune d'Arcey.

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. PARTI D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour la commune de trouver un équilibre entre préservation du paysage et de ses sites, prise en compte des contraintes d'occupation du sol, et développement de la commune.

Au regard du diagnostic, de l'analyse du territoire et du site du village, de l'analyse socio-économique, comme des contraintes multiples, les principes retenus sont les suivants :

Prendre en compte la capacité des différents réseaux

A travers l'élaboration de son document d'urbanisme la commune souhaite se prémunir d'extension de l'urbanisation trop importante pouvant générer un déficit dans le budget communal. Afin d'éviter ce cas de figure, la capacité des différents réseaux a été prise en compte lors de la définition du zonage. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont desservies par l'ensemble des réseaux.

Néanmoins la capacité du réseau d'eau est limitée. Il s'agit de l'enjeu principal de la réalisation de ce document d'urbanisme. Les élus envisagent un développement cohérent avec la capacité de la ressource en eau afin d'éviter les problèmes d'approvisionnement ou d'être obligé de se raccorder sur une autre source ce qui serait extrêmement coûteux pour la commune.

Par ailleurs, le réseau de défense incendie est également limité en capacité. Certaines parties du bourg sont éloignées du poteaux d'incendie et donc plus difficile à défendre en cas d'incendie. Afin de limiter le risque d'incident en cas d'incendie, le conseil municipal a décidé de limiter l'extension du bourg.

De plus, le conseil municipal envisage l'installation d'une bâche, sur les conseils du Service Départemental de l'Incendie et de Secours, afin de renforcer la défense incendie au sud du bourg. La commune est propriétaire du terrain ce qui facilitera son aménagement.

Permettre l'accueil modéré et le maintien de la population

Depuis les années 50, la population communale progresse avec pratiquement un doublement de la population entre 1954 et 1999, passant de 20 à 45 habitants. Cette évolution progressive marque l'attractivité constante de la commune dans une proportion en rapport avec sa taille.

Le Conseil municipal souhaite poursuivre l'accueil de population tout en préservant son caractère de petit village rural. Il s'agit d'assurer un renouvellement de la population en adéquation avec la capacité de la ressource en eau.

Entre 1995 et 2008, le rythme de construction sur la commune est sensiblement inférieur à 1 construction par an. Sur la période 1990 à 2004, le nombre de résidences principales a augmenté de 4 soit une moyenne de construction inférieure à 1 construction tous les 3 ans. La municipalité souhaite ralentir ce rythme de développement tant que la capacité d'alimentation en eau potable n'est pas suffisante.

Ainsi les élus envisagent une stabilisation et un objectif de maintien de la population plutôt qu'une croissance.

Assurer une densification du bâti sur des secteurs identifiés

Le bourg d'Arcey est relativement dense. Le bâti ancien bien qu'économe en espace avait laissé la place à des terrains vierges. Ces terrains présentaient pour une part des difficultés techniques en terme de construction. Le bâti récent s'est implanté principalement sur ces terrains vierges notamment grâce aux techniques de constructions actuelles. Ainsi le bâti récent ne s'est pas inscrit dans un développement linéaire mais bien dans une densification de l'existant. A travers

l'élaboration de son document d'urbanisme, la municipalité souhaite poursuivre son développement en respectant les logiques de développement du bourg. Ceci se traduit par :

- limiter les extensions linéaires productrices d'étalement urbain, consommatrices d'espace et coûteuses en réseaux
- privilégier la construction dans les parties actuellement urbanisées pour optimiser l'utilisation des réseaux
- densifier l'extension récente afin qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bourg ancien et de lisser la rupture entre ancien et récent.
- Préserver la morphologie urbaine du bourg en s'inscrivant dans ses limites actuelles.

Permettre le maintien d'activités agricole et économique

Un jeune exploitant s'est installé récemment sur la commune où il exploite les terres cultivables. La municipalité a souhaité préserver cette activité notamment en limitant l'extension du secteur bâti et s'inscrivant dans les limites actuelles du bourg ou sur des secteurs difficilement exploitables.

Par ailleurs, des activités non nuisantes pourront s'installer dans le bourg sans qu'il soit nécessaire de créer une zone spécifique.

Prise en compte des risques et des servitudes

Arcey est soumise à différentes contraintes à prendre en compte dans l'élaboration du projet de zonage.

Le bourg implanté sur un versant abrupt connaît des ruissellements importants sur les hauteurs du village notamment dus à la présence de source en amont du bourg. Ces ruissellements sont limités par la présence de bois dominant le bourg. Ceux-ci freinent les écoulements et en absorbent une partie limitant le phénomène de ravinement dans le village.

La municipalité souhaite préserver l'ensemble des bois en amont du bourg afin que le phénomène de ruissellement n'entraîne pas de dégâts sur les constructions.

La commune est concernée par deux sites inscrits. Un se trouvant sur la commune dit le site « des Roches » et le second sur la commune d'Urcy lié au château de Montculot. Ces deux sites génèrent des périmètres de 500 mètres de rayon dans lesquels toutes autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Préserver les milieux naturels et le cadre de vie

Située sur une pente escarpée, Arcey présente divers milieux naturels : bois, prairies, falaises. Ces milieux abritent de nombreuses espèces ayant fait, pour une part, l'objet d'inventaire et/ou de zonage de protection. L'ensemble du territoire communal est couvert par une ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux), une ZPS (Zone de Protection Spéciale) qui est un site natura 2000 et une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2. Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 qui est un sous-ensemble de la ZNIEFF de Type 2, identifiant des espèces plus précises.

En respectant la morphologie urbaine du bourg, la municipalité a souhaité préserver les milieux naturels en évitant que l'urbanisation ne grignote l'espace naturel.

Les entrées de village d'Arcey assurent une réelle transition entre les espaces urbains et naturels, incitant les automobilistes à adapter leur vitesse au milieu qu'ils traversent. De plus, la qualité paysagère des entrées de village présuppose de la qualité architecturale du bourg en véhiculant la première impression, en jouant le rôle de vitrine.

La municipalité a souhaité préserver ses entrées de bourg en limitant la constructibilité à l'existant et en n'étendant pas l'urbanisation le long des voies de communication.

Les cônes de vue sont rares mais offrent de magnifiques panoramas sur des paysages vallonnés. Ils font partie de l'identité de la commune et concourent à son charme. Le conseil municipal a souhaité les préserver :

- En inscrivant son développement dans les limites actuelles du secteur bâti
- En limitant les extensions linéaires

Ces choix de développement correspondent, de fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

• ***l'équilibre*** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

• ***le respect des objectifs de diversité*** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics ;

• ***L'utilisation économe et équilibrée*** des espaces naturels, urbains et ruraux.

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

1. Zones constructibles (U) : dispositions applicables

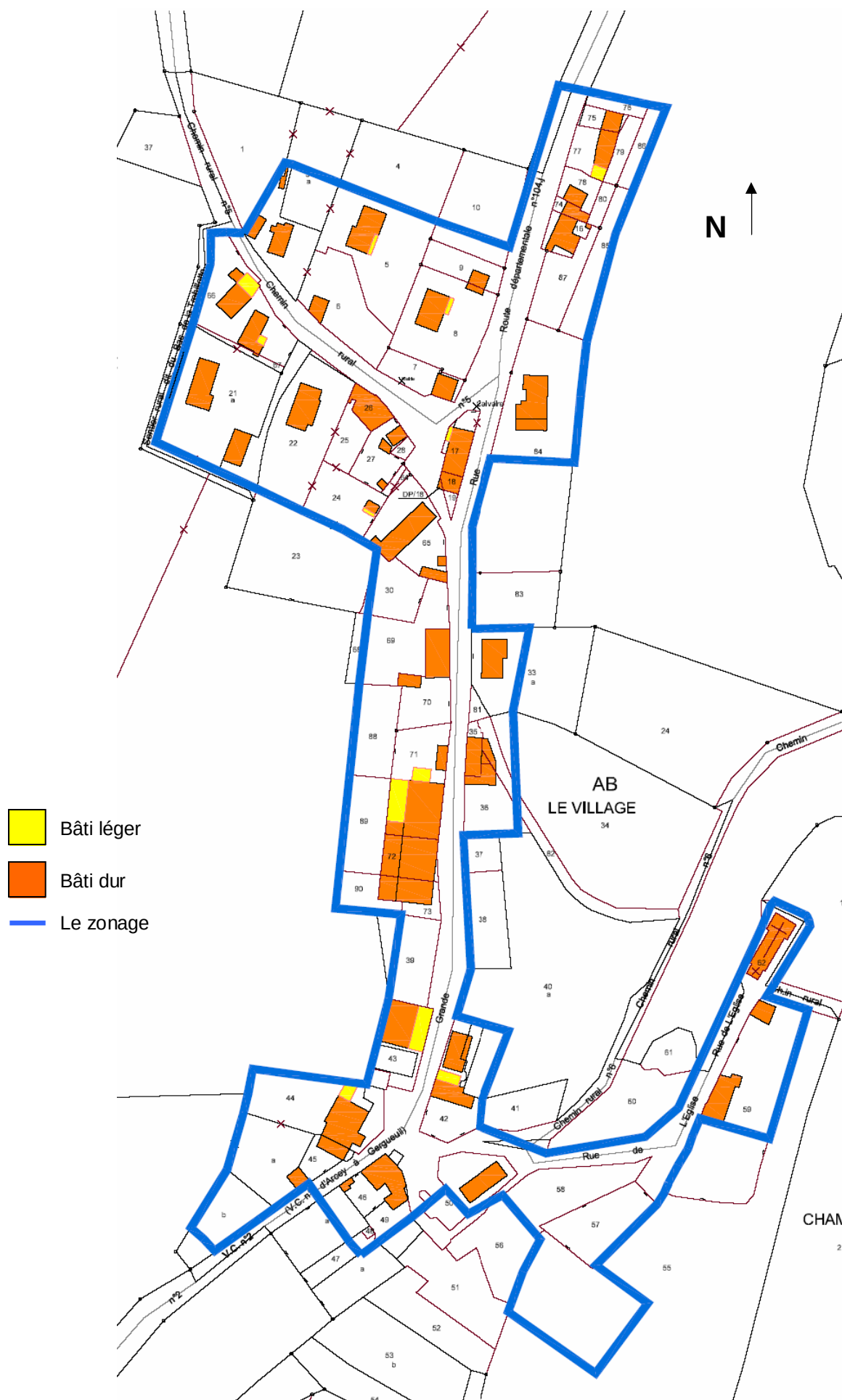
Afin de répondre à la demande actuelle de terrains à bâtir, à la volonté de maintenir la population habitante et le développement souhaité par la commune, plusieurs secteurs d'urbanisation ont été définis.

Ces zones d'urbanisation ont été déterminées en tenant compte des paramètres suivants :

- Dispositions du Porter à Connaissance de l'Etat,
- Contraintes multiples : relief, ruissellements, ...
- Présence ou proximité des réseaux : eau potable, électricité, défense incendie. Lorsque ceux-ci sont absents ou insuffisants, les choix engagent la Commune d'Arcey à les étendre ou les renforcer.
- Préservation des paysages et des cônes de vue sur le village et les alentours.
- Maintien des terrains à vocation agricole.

Les principales règles justifiant les zones constructibles, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations, sont les suivantes :

- le classement des espaces actuellement urbanisés de la commune,
- une ouverture de terrains non bâtis à l'urbanisation raisonnable, cohérente au vu des perspectives de développement d'une commune de la taille d'Arcey, et de la capacité de son réseau d'eau
- intégration des constructions existantes dans le secteur constructible soit en suivant le parcellaire soit en associant le jardin associé à la construction,
- limiter la profondeur des parcelles afin d'éviter l'implantation de construction en double rideau et sur les secteurs présentant des contraintes de relief.



Report indicatif du zonage sur la photo aérienne





Le Nord du Bourg ou secteur de la mairie :

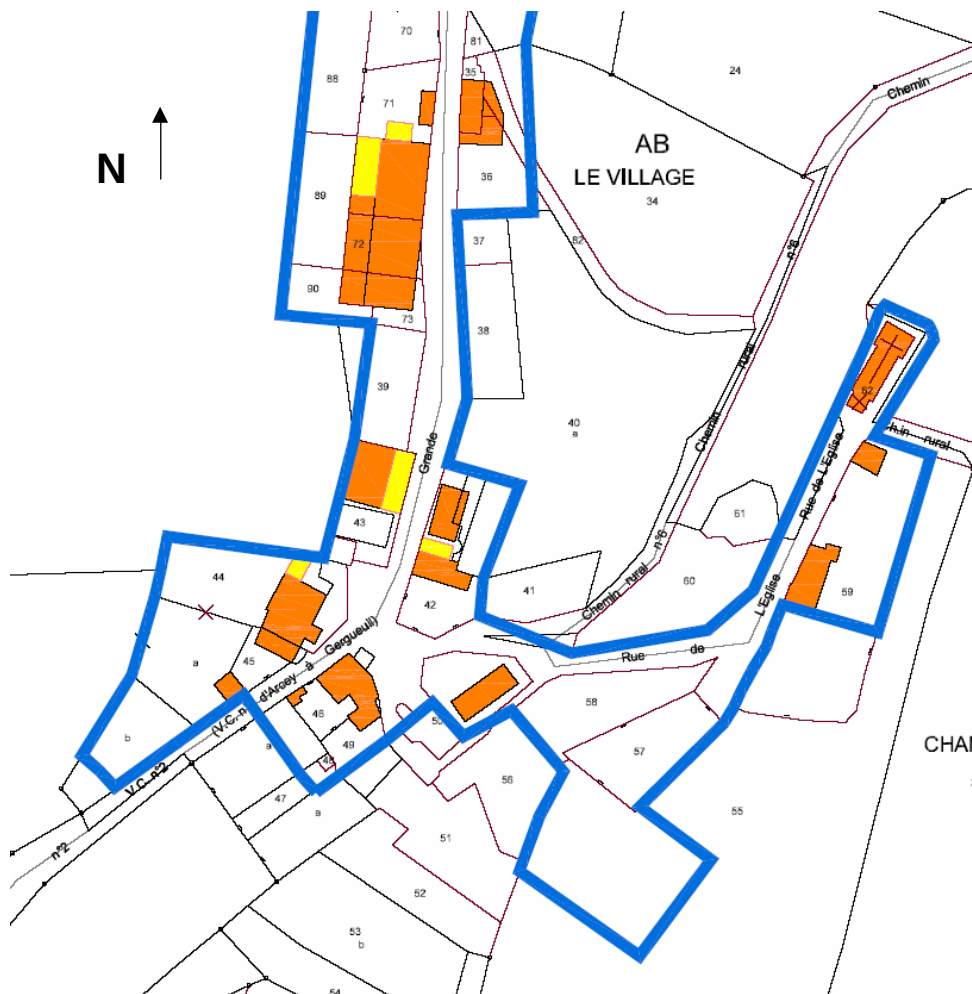
Au niveau de l'entrée de bourg en arrivant de Pont-de-Pany, la zone constructible intègre le bâti existant.

A l'Est de la route départementale, la zone constructible se limite à l'existant en limitant la profondeur pour éviter les constructions en double rideau. De plus, les terrains à l'Est de la RD 104j sont en contrebas de celle-ci et nécessitent un terrassement important pour être construits. La parcelle n°83 n'est pas incluse dans la zone constructible car il s'agit du terrain d'épandage de l'assainissement de la maison sur le terrain adjacent (parcelle n°69). L'assainissement étant existant, il peut faire l'objet d'évolution, d'extension et de rénovation.

A l'Ouest de la RD 104j le long du chemin rural n°5 (rue d'amont), la zone constructible se limite au bâti existant en intégrant une partie des jardins adjacents aux habitations (parcelles n°3, 4, 10). Les jardins ne sont pas intégrés complètement pour éviter l'implantation de constructions supplémentaires en raison de la capacité réduite du réseau d'eau.

Le zonage se limite aux dernières constructions de la rue d'amont pour ne pas étendre l'urbanisation et s'inscrire dans le tissu urbain existant.

A l'Ouest de la RD 104j la zone constructible intègre le bâti existant en laissant une bande constructible derrière l'existant afin de permettre la construction d'annexes. La profondeur est limitée en raison de la topographie et pour éviter les constructions en double-rideau.



Le Sud du bourg ou secteur de l'église :

Le long de la voie communale n°2 au niveau de l'entrée de bourg, la zone constructible intègre les parcelles 45 a et b car une construction est en cours de réalisation. Les parcelles 47, 47a et 48, 48 a sont en partie intégrées au zonage. Il s'agit du jardin de la maison occupant les parcelles 46 et 49. En étant en zone constructible, cela permettra la création d'annexes. Néanmoins, les parcelles 47, 47a et 48, 48 ne sont pas intégrées complètement à la zone pour éviter l'implantation de nouvelles habitations. De plus, sur ce secteur la défense incendie est limitée.

Le cimetière est intégré à la zone constructible ainsi que la parcelle n°58 et une partie de la 55. La parcelle n°58 n'est pas considérée comme du potentiel car l'accès y est difficile et le relief du terrain est peu propice à l'implantation de construction. De plus, il s'agit d'un terrain communal qui pourrait servir de site pour l'implantation d'une bâche à incendies dans le but de renforcer la défense incendie sur ce secteur.

La partie de la parcelle n°55 est intégrée à la zone constructible car une demande de CU a été déposée sur ce secteur pour la réalisation d'une construction. L'accès peut se faire entre les constructions des parcelles n°50, 49 et 46 en passant par la parcelle n°56 ou à l'angle du cimetière. Les réseaux d'eau et d'électricité se trouvent à proximité.

Le long de la rue de l'église, seules les constructions existantes sont intégrées au zonage.

Le long de la grande rue le zonage intègre uniquement les constructions existantes car la capacité du réseaux d'eau ne peut supporter l'accueil d'habitant supplémentaire hormis le dernier CU accepté.

2. La zone non constructible (N) à vocation naturelle, agricole ou forestière

La zone non constructible, à **vocation principalement agricole et forestière** de la carte communale couvre le reste du territoire communal d'Arcey, hors des zones constructibles définies. Elle recouvre en particulier toutes les terres agricoles, les bois et les forêts du territoire, les prairies.

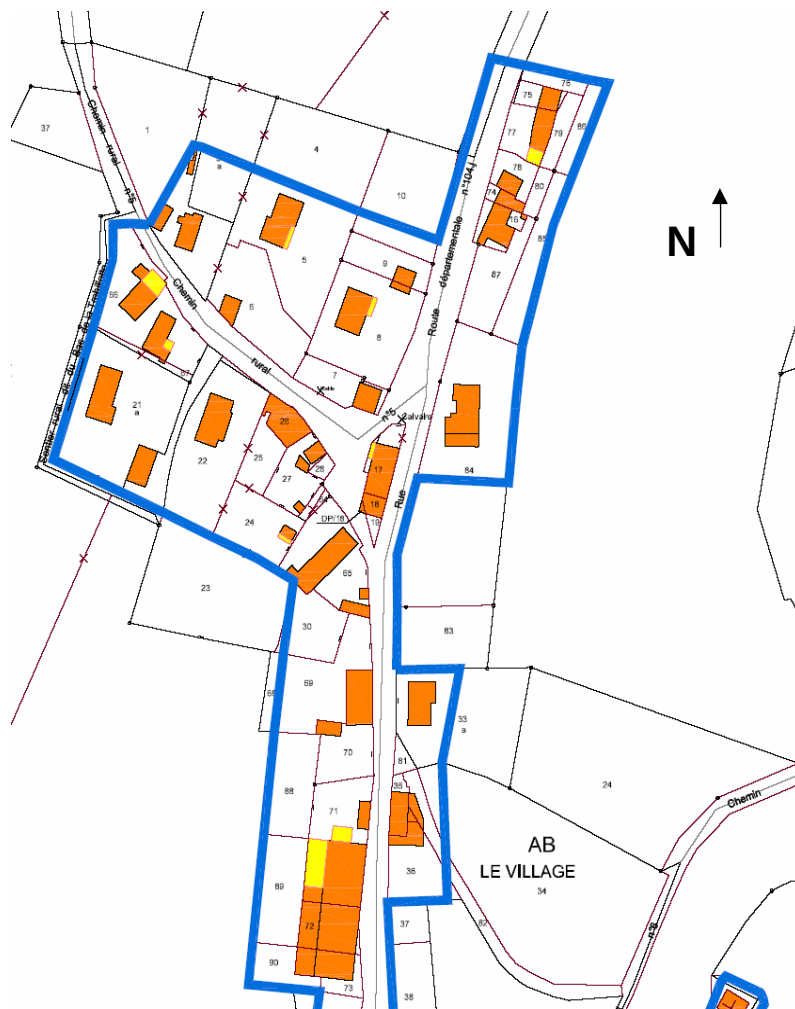
Plus précisément elle couvre :

- **des terres agricoles, et permet les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Ce zonage permet à priori la construction de nouveaux bâtiments agricoles, et l'extension des bâtiments existants. Il couvre les terres indispensables aux exploitations. Il assure la pérennité, la préservation, et le cas échéant, le développement des exploitations existantes.**
- **Les terrains entourant le bourg mais présentant topographie défavorable au développement de l'urbanisation**

En zone non constructible à vocation naturelle, les nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'activité autre qu'agricoles ou forestières sont interdites pour préserver ces espaces.

Par contre, sont autorisés a priori dans la carte communale :

- **l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,**
- **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,**
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et la mise en valeur des ressources naturelles.**
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (en l'absence de risque ou de problème de sécurité, justifiant une interdiction).**



Le Nord du Bourg ou secteur de la mairie :

La municipalité a souhaité préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg en évitant de créer une extension linéaire le long de la RD 104j. Par ailleurs, ceci s'inscrit dans l'objectif de la commune d'assurer son développement en préservant la morphologie actuelle du bourg et limitant la consommation d'espace naturel et agricole.

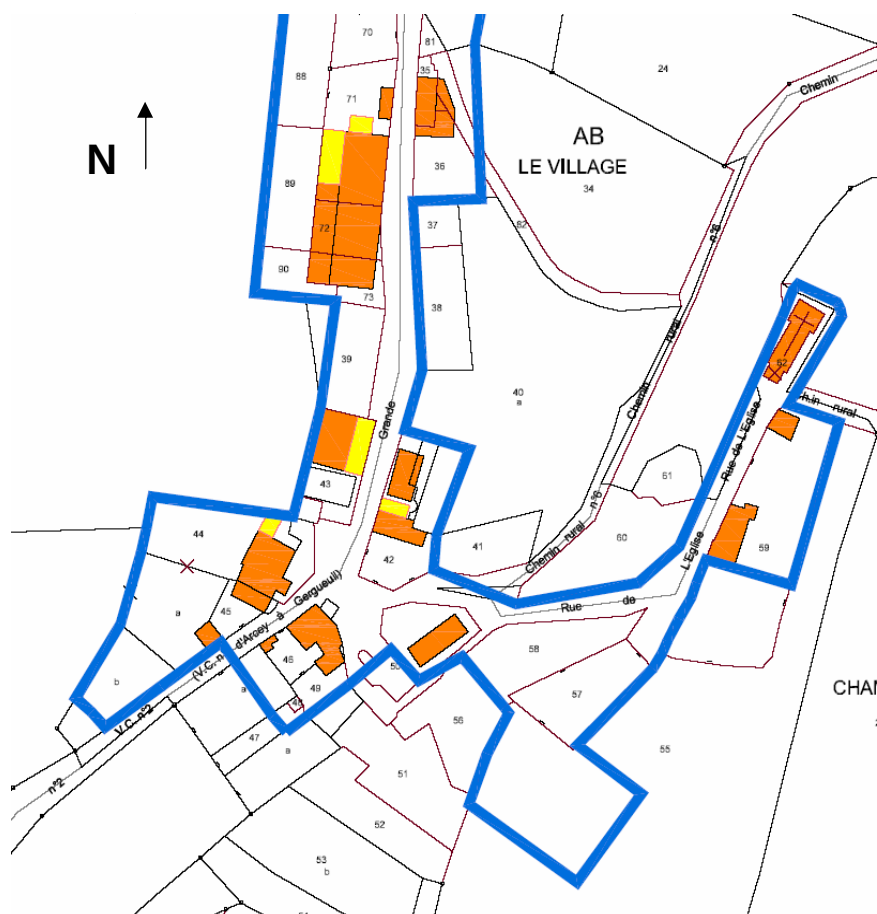
De plus, la rue d'amont (chemin rural n°5) mène vers le captage de la commune dont la DUP est en cours d'instauration. La municipalité n'a pas souhaité s'étendre vers le captage afin d'éviter que des terrains constructibles ne se retrouve dans un périmètre du captage.

Par ailleurs, en développant le bourg sur les hauteurs, les futures constructions s'intégreraient plus difficilement dans le bâti existant.

A l'Est de la grande rue, la profondeur derrière les constructions est limitée pour éviter les constructions en double rideau et parce que la pente devient difficilement aménageable vers le sud.

A l'Ouest, l'objectif était de limiter au maximum la consommation d'espace naturel et agricole.

Les bois surplombant le village ont un intérêt technique puisqu'ils absorbent une partie des eaux de ruissellement. Leur classement en zone inconstructible permet de limiter la réduction des espaces boisés et ainsi réduire les ruissellements présents dans le bourg.



Le Sud du bourg ou secteur de l'église :

Au niveau de l'entrée de bourg, la municipalité a souhaité limiter l'extension linéaire et éviter de multiplier les sorties sur la voie communale facteur d'accroissement des accidents de la route.

Le long du Chemin rural n°6 entre la Grande Rue et la rue de l'Eglise, ce secteur est maintenu en zone non constructible car il s'agit d'une combe humide dont les pentes peuvent difficilement accueillir des constructions.

La rue de l'Eglise ne pouvant supporter un trafic important, la municipalité a souhaité en limiter l'urbanisation. Par ailleurs il s'agissait également de préserver le site d'implantation de l'église sur un éperon rocheux.

De plus, les élus ont largement limité le développement pour être en cohérence avec la capacité de la ressource en eau mais également pour limiter les problèmes liés à la défense incendie. En effet, le secteur Sud du bourg est le plus éloigné de la borne incendie et donc le plus difficile à défendre.

III. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

1. les impacts socio-économiques

INCIDENCE FONCIERE :

Zones constructibles (U) vocation d'habitat	3.8 ha <i>dont potentiel : 0,4 ha</i>
Zones naturelles et agricoles (N)	343,2 ha
TOTAL SUPERFICIE COMMUNALE	347,0 ha

Le potentiel constructible à vocation principale d'habitat de 0,4 ha permettra de maintenir la population actuelle 45 habitants et d'accueillir de nouveaux habitants.

Cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait potentiellement l'accueil de **2 constructions** sur 15 ans, autrement dit **2 constructions pour les 10 prochaines années**, en comptant 1000 m² de terrain en moyenne, avec une rétention foncière moyenne de 1/2, signifiant qu'un propriétaire sur deux ne permet pas de construction sur son terrain. En effet, la plupart des terrains comptabilisés sont des jardins de constructions existantes qui seront donc difficiles à mobiliser. Seul un terrain de moins de 1500 m² peut réellement être compter comme du potentiel car un certificat d'urbanisme a été autorisé pour l'implantation d'une habitation.

A noter que **le parc ancien a, en grande partie, déjà fait l'objet de rénovation et qu'il reste peu de potentiel de réhabilitation**. En 2007, il ne restait sur la commune qu'un logement vacant et une grange potentiellement réhabilitable.

Le locatif reste l'offre la plus efficace pour générer un « turn over », un renouvellement de la population, et particulièrement des jeunes couples et ainsi conforter les effectifs scolaires.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE :

Avec 2 habitations permanentes supplémentaires, et une occupation moyenne de 2,3 personnes par foyer, l'accueil démographique théorique sera d'environ 4 à 5 habitants permettant le maintien de la population actuelle, **soit une stabilisation de la population autour de 45 habitants environ**.

Il faut ajouter à cela le renouvellement possible de constructions anciennes : résidences principales et secondaires actuelles lors de ventes, aliénations, cessions de biens, rénovations, transformations d'usage. Le bâti ancien contribue aussi à maintenir la population actuelle (décohabitation...), et d'autre part à compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

2. Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

Article R124-2 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Que se soit sur des territoires à dominante urbaine ou rurale, les choix et les orientations qui sont pris par les collectivités territoriales ont des incidences sur l'environnement. Il convient d'évaluer et de mesurer ces incidences, dans une optique de développement durable, de protection et de respect du cadre de vie, des sites et des paysages, des ressources naturelles, de l'air, de la faune et de la flore.

La prise en compte de l'environnement est devenue un élément incontournable du processus de planification et s'affirme comme le garant d'une double solidarité, « **intragénérationnelle** » pour garantir à chacun le droit de disposer de conditions de vie décente, « **intergénérationnelle** » pour permettre aux générations futures de satisfaire leurs propres besoins.

Les documents d'urbanisme s'inscrivent dans une hiérarchie de normes et de dispositifs participant à la protection et à la gestion de l'environnement. Ils sont l'expression d'un projet politique de développement durable, l'instrument de protection de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie, et l'expression d'une démarche participative.

Le principe du Développement Durable est de faire en sorte que les décisions prises pour permettre de satisfaire les besoins de la génération actuelle ne compromettent pas la situation que trouveront les générations futures. Tous les projets territoriaux en matière d'urbanisme doivent concourir à l'objectif d'un développement durable.

L'eau potable

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont desservis par le réseau d'eau potable se trouvant à moins de 100 mètres des différents terrains potentiellement constructibles.

Lorsque ceux-ci sont absents ou insuffisants, les choix d'extension de l'urbanisation peuvent engager la Commune d'Arcey à les étendre ou les renforcer.

La ressource en eau de la commune est limitée. Ainsi la zone constructible a été définie de manière extrêmement restrictive pour éviter que la commune rencontre des problèmes d'approvisionnement en eau potable.

La zone constructible intègre le bâti existant et les jardins attenants aux maisons. L'objectif poursuivi par la commune était de permettre l'évolution de l'existants tout en limitant les possibilités d'installation en raison de la ressource en eau limitée.

Actuellement la commune ne possède pas de données chiffrées concernant la capacité de production du captage. Un compteur a été posé en début d'année 2011 mais ses résultats ne seront pas exploitables avant au moins un an d'observation. Lorsque la commune connaîtra la capacité de son captage, elle pourra réviser son document afin de l'adapter en conséquence. Pour le moment, le zonage défini est extrêmement restrictif afin d'éviter tout problème ultérieur en terme de d'approvisionnement en eau potable.

La commune pourra révisé son document d'urbanisme si une solution est trouvée pour assurer l'alimentation en eau potable.

Le captage alimentant la commune fait actuellement l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. Une fois la DUP instaurée, le captage génère des périmètres de protection de la source. Afin d'éviter d'avoir à réviser son document d'urbanisme pour le mettre en conformité avec la DUP, la municipalité a décidé de limiter l'extension de l'urbanisation en direction du captage.

Lors de la sécheresse de 2003, la commune a connu un débit réduit de sa source.

L'assainissement

La constructibilité de terrains non bâtis classés en secteur constructible est conditionnée au niveau du village, à la réalisation d'un système d'assainissement autonome aux normes.

Les terres agricoles

La limitation des secteurs constructibles réduit de fait l'urbanisation des terres agricoles sur la commune. Le développement de l'urbanisation au détriment des terres à vocation agricole reste localisé au village d'Arcey. Déjà partiellement urbanisés, les secteurs concernés ne présentent plus de valeur agronomique forte.

Les autres secteurs agricoles du territoire communal sont préservés de toute urbanisation et leur vocation principale maintenue. Le projet de carte communale assure donc une occupation mixte de l'espace et ne compromet pas les différentes activités agricoles.

La démarche d'étude de la carte communale a associé la Chambre d'Agriculture du département de la Côte-d'Or.

Les bois

Les bois situés au dessus du village font partis de son patrimoine naturel.

Ils ont également un intérêt technique. Le village étant implanté sur un versant abrupt avec de nombreux ruissellements, les bois absorbent une partie des écoulements limitant le phénomène de ravinement dans le bourg.

Les bois ont également un intérêt paysager participant aux charmes du bourg. Ceux-ci renforcent l'appartenance du bourg au milieu rural par le lien étroit existant entre le secteur bâti et les bois.

3. Incidences du projet sur les paysages

L'urbanisation d'espaces encore disponibles à l'intérieur et à proximité immédiate des parties actuellement urbanisées du village ont été privilégiées, limitant les risques de mauvaises intégrations avec le paysage.

Toutefois, le présent projet résulte d'un équilibre **entre préservation de l'environnement et nécessaire développement de l'urbanisation, afin de faire vivre la commune et le village.**

Néanmoins, dans la mesure du possible, les nouvelles constructions devront veiller à s'insérer dans les paysages de la commune, à **conserver les ambiances actuelles**, par leur **implantation, leur forme et leur aspect**.

La carte communale ne crée pas de nouveau règlement. Les Règles Générales d'Urbanisme présentent certaines dispositions, permettant quand l'enjeu est révélé, d'orienter les choix d'urbanisation selon leurs impacts sur le « paysage ».

Les secteurs les plus aux franges, constituant les « entrées d'agglomération », nécessitent certaines préconisations en terme d'intégration paysagère. La municipalité a veillé lors de l'élaboration de son

projet de zonage à maintenir en secteur inconstructible les éléments végétaux participant à l'intégration paysagère du bâti au niveau des entrées de bourg.

Tout nouveau projet de lotissement devra être accompagné de prescriptions paysagères dans une étude préalable, afin de garantir une bonne insertion dans les paysages de la commune. Une maîtrise foncière publique des projets serait une garantie supplémentaire.

L'intégration optimale des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager sera assurée par l'application :

- des dispositions réglementaires des Règles Générales de l'Urbanisme (R.N.U) régissant la nature des constructions à édifier (accès et voirie, hauteur, implantation, espaces verts et plantations), en particulier sur le bourg, compte tenu du périmètre de protection du château.
- des articles complémentaires du Code de l'Urbanisme, régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

La commune est consciente de l'enjeu de préserver ses paysages, les vues lointaines et le caractère du village. Les éléments paysagers naturels à préserver, les espaces à vocation agricole sont classés en zone non constructible.

Le projet de zonage s'inscrivant dans les limites actuelles du secteur bâti, marque la volonté communale de minimiser l'impact de son développement sur les espaces naturel et agricole entourant le bourg. Ainsi que ce soit les bois surplombant le village, les combes ou les espaces agricoles, ils ne seront pas impactés par le développement du bourg.

La carte communale assure ainsi la protection des grandes entités paysagères présentes sur le territoire communal.

4. Incidences du projet sur le site Natura 2000 :

Conditions de maintien des populations d'espèces et de leurs habitats naturels (extrait de la fiche directive oiseaux site FR2612001 « arrière côte de Dijon et de Beaune »)

Le maintien d'un bon niveau de population de ces espèces aux exigences écologiques différentes dépend surtout de la qualité des habitats de nidification et d'alimentation mais également d'une certaine quiétude sur les lieux de reproduction.

- Le maintien des espèces liées aux habitats de falaises ou de carrières exige une maîtrise de la fréquentation de ces lieux afin d'éviter toute perturbation pendant la période de reproduction.
- Le maintien des oiseaux liés aux habitats des milieux ouverts exige une ouverture des milieux assez importants. Les secteurs les plus riches présentent une mosaïque de pelouses et de zones arbustives. Les pelouses sèches de grande étendue sont nécessaires aux populations d'Alouette lulu.
Des techniques de fauches ou de récolte sont à même d'épargner les nichées d'oiseaux au sol.
- Des espaces forestiers importants et encore bien préservés permettent des densités intéressantes pour les Pics mais également la présence d'espèces rares (Aigle botté, Chouette de Tengmalm).
- Les prairies de la zone constituent des zones d'alimentation complémentaires pour certains oiseaux (oedicnème, milan noir, busards, espèces migratrices...) ou des zones vitales pour la Pie-Grièche écorcheur.

La zone constructible intègre le bâti existant, quelques parcelles vierges dont une ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif. Cette limitation de la zone urbaine permet d'affirmer que le document d'urbanisme n'a pas d'incidence :

- Sur les habitats de falaises car ceux-ci ont été maintenues en zone non constructible et que l'urbanisation reste éloignée de ces sites. Ainsi la fréquentation ne devrait pas augmenter, évitant la perturbation des espèces lors de la période de reproduction.
- Arcey présente une mosaïque de pelouses et de zones arbustives offrant des habitats en milieux ouverts aux oiseaux. Dans la carte communale, les terres agricoles et naturelles (pelouses et zones arbustives) ont été classées en zone non constructible afin d'assurer leur préservation. Ce classement permet d'assurer la non incidence du zonage sur l'habitat des oiseaux en milieux ouverts. Concernant les techniques de fauches ou de récolte, elles ne sont pas du ressort de la carte communale.
- L'ensemble des espaces boisés a été classé en zone non constructible. L'urbanisation s'inscrivant dans le tissu bâti existant, la carte communale n'aura pas d'incidences sur les boisements et les populations qu'ils abritent.
- Des prairies sont présentes sur la commune. Leur préservation s'est traduite par un classement en zone naturelle. Ce classement assure la préservation des zones d'alimentation ou des zones vitales de certaines espèces. Ainsi le document d'urbanisme n'a pas d'incidence

Suite à l'analyse des conditions de maintien des populations d'espèces et de leurs habitats naturels, il ressort que la carte communale a été établie de manière à préserver l'ensemble des milieux naturels de la commune. Le faible développement de l'urbanisation et l'inscription de celui-ci dans le tissu bâti existant permettent d'affirmer que le document d'urbanisme dans son cadre d'application et dans les outils dont il dispose, n'a pas d'incidence sur le site natura 2000 FR2612001 « arrière côte de Dijon et de Beaune ». A travers la préservation des milieux naturels, les élus favorisent le développement et le maintien des espèces endémiques. Ainsi tant la faune que la Flore identifiées par les différents sites naturels couvrant la commune (ZNIEFF 1 et 2, ZICO, Site natura 2000) sont protégés par le zonage de la carte communale. Les terrains classés en zone constructible ne sont pas des milieux hébergeant les espèces à protéger. Il n'y a donc pas d'incidence pour les espèces en question.

De plus, les terrains ouverts à l'urbanisation, situés dans le tissu bâti n'abritent pas d'espèce végétale ou animale. Pour une grande partie, il s'agit de jardins accolés au bâti existant. Ainsi leur classement en zone urbaine et le développement de l'urbanisation sur ces terrains n'auront pas d'impact sur les éléments caractérisant le site Natura 2000.

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Zones constructibles (U)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, article L 111-6, article R 111-8 à R111-12 du Code de l'Urbanisme
- les accès, la voirie, l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4, article R 111-5, article R 111-6, article R 111-17, article R 111-24.
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-18, article R 111-19.
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16
- la dimension, l'aspect, la hauteur des constructions : article R 111-21, articles R 111-22 et R111-23
- le stationnement des véhicules : article R 111-6
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7, article R 111-24.

Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sur l'observation de prescriptions spéciales, pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme :

- article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : relatif à la salubrité et à la sécurité publiques
- articles R 111-14, R111-15, R 111-21 et R 315-28 du Code de l'Urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du Code de l'Urbanisme : relatif au financement des équipements publics.

Le règlement national d'urbanisme est annexé au présent rapport.

Annexes

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

Règlement National d'Urbanisme

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 II Journal Officiel du 9 janvier 1983,) Loi n° 86-972 du 19 août 1986 art. 1 Journal Officiel du 22 août 1986, Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 I Journal Officiel du 5 février 1995, Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 art. 8 1° Journal Officiel du 6 juillet 2000, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 33, art. 202 II Journal Officiel du 14 décembre 2000, Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
3. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes. ;
4. Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article R111-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11

septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Art. R 111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111-3

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 xlii Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-5

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R 111-14

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1976, Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R 111-15

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Article R111-22

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R332-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 6 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Accès et voirie

Art. R 111-5

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Desserte par les réseaux

Art L 111-4 – Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article L111-6

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 art. 3 date d'entrée en vigueur 1 juillet 1977, Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 102 Journal Officiel du 24 février 2005, Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 5 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Art. R 111-8

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Art. R. 111-9

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Art. R 111-10

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Art. R 111-11

Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R 111-12

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. R 111-5

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. R 111-6 – Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R 111- 17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-24

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Implantation des constructions sur un même terrain

Article R111-16

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.