

Département de Côte d'Or

COMMUNE DE

BAUBIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

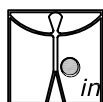
P i è c e n ° 2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 25. 05. 07

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE Aménagement et Développement



initiative

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@business.fr

SOMMAIRE

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	2
2. RAPPEL DES RAISONS DE L'ELABORATION DU P.L.U.....	4
3. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	6
3.1. Orientations générales	6
3.2. Détails des orientations.....	6
3.2.1. Assurer le respect du principe d'équilibre.....	6
3.2.2. Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale	11
3.2.3. Assurer la protection et la préservation de l'environnement	13
3.2.4. Pérenniser et développer l'activité touristique	20

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a défini les conditions d'application et les limites du PADD.

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : « l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Baubigny est l'expression du PADD. C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en oeuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent. Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU.

Le P.A.D.D. doit ainsi définir des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement en respectant :

- les objectifs et les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme,
- et en étant compatible avec les documents de planification de portée supérieure (**SCOT**, directives territoriales, **PLH**, **PDU**,...) lorsqu'ils existent ou lorsqu'ils s'appliquent au territoire de la commune.

Le P.A.D.D. de Baubigny est également compatible avec les trois orientations générales de la Charte du Pays Beaunois qui sont :

- préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales du Pays,
- dynamiser le développement urbain et économique sur l'ensemble du territoire,
- améliorer la vie quotidienne au Pays.

Articles de références :

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

"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 transport 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 déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

Principes contenus dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- *principe d'équilibre* : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages,
- *principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale* : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter la constitution de zones mono-fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logement (sociaux ou non) au sein d'un même espace,
- *principe de respect de l'environnement* : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

2. RAPPEL DES RAISONS DE L'ELABORATION DU P.L.U.

La population de Baubigny passe de 164 habitants en 1975 à 267 habitants en 2005, soit une augmentation de 63 % en l'espace de 30 ans. Cette augmentation démographique est essentiellement due au solde migratoire nettement supérieur au mouvement naturel : Baubigny est une commune attractive incitant à l'installation de nouveaux ménages. Le solde migratoire important entre 1975 et 1982 (3% par an) a toutefois tendance à s'essouffler puisqu'il n'est plus que de 1,31% entre 1982 et 1990 et de 0,99% entre 1990 et 1999.

Parallèlement, la construction de maisons neuves est remarquablement stable :

- 10 constructions édifiées entre 1975 et 1982, soit un peu moins de une par an,
- 11 constructions édifiées entre 1983 et 1990, soit un peu plus de une par an,
- 14 constructions édifiées entre 1991 et 2005, soit également une par an.

Les logements vacants quant à eux ont tendance à augmenter : 8 en 1975, 9 en 1982, 19 en 1990, 17 en 1999 et 29 en 2005. Ces données sont toutefois difficilement représentatives de la vacance réelle à Baubigny, les logements vacants pouvant comptabiliser des ruines ainsi que des dépendances liées aux habitations principales.

L'essoufflement du solde migratoire évoqué précédemment ne paraît donc pas occasionné par une diminution des constructions neuves ou des possibilités de réhabilitation.

Malgré le solde migratoire faible entre 1990 et 1999, le taux de variation annuel avec près de 1,5% par an est le plus important recensé depuis 1968. Ceci est dû au solde naturel qui devient positif à partir de 1990. En effet pour la première fois depuis 1968, les naissances (24) sont supérieures aux décès (14) sur cette période 1990-1999.

L'arrivée de jeunes ménages à tendance nataliste observée ces dernières années tend à rajeunir la population vieillissante de Baubigny (les 75 ans et plus représentaient 5,4% en 1982 et sont en 1999 près de 10,5% alors qu'ils ne sont que de 7,7% en Côte d'Or). Ce phénomène de vieillissement de la population est toutefois observé sur l'ensemble du canton de Nolay.

L'enjeu majeur pour Baubigny consiste donc à maintenir et à développer son attractivité pour les ménages jeunes notamment.

Pour cela, la municipalité souhaite :

- préserver le cadre de vie actuellement de qualité (préservation des qualités paysagères et écologiques indéniables),
- offrir un niveau de services suffisant,
- faciliter les communications avec les principaux pôles d'emploi que sont Beaune (distant de 12 km), Chagny (distant de 15 km) et Nolay (distant de 7 km) tout en développant l'économie locale. Cette dernière est basée sur l'agriculture, la production viticole et le tourisme,
- proposer des logements locatifs ou en accession à la propriété en nombre suffisant.

La mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme est l'outil adapté pour répondre au mieux à la problématique de Baubigny.

Ce document d'urbanisme va cadrer les futures constructions s'implantant sur le territoire tant qualitativement que quantitativement. Il permettra également de protéger de façon légale des éléments naturels ou patrimoniaux remarquables.

3. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

3.1. Orientations générales

1. Assurer le respect du principe d'équilibre sur le territoire communal en matière d'urbanisme, de population et d'habitat.
2. Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.
3. S'engager dans une logique de protection et de préservation de l'environnement.
4. Pérenniser et développer l'activité touristique.

3.2. Détails des orientations

3.2.1. Assurer le respect du principe d'équilibre

Equilibre entre développement urbain et développement rural.

Il s'agit d'assurer un développement urbain cohérent à l'échelle de la commune tout en veillant à préserver les espaces réservés aux activités agricoles, les espaces naturels et les paysages.

Les diverses fonctions du territoire peuvent être exercées à Baubigny sans risque de déséquilibre entre développement urbain et développement rural. La commune est couverte par de vastes zones agricoles et viticoles. Une grande partie du territoire communal située à l'Est de la ligne de falaises est classée en AOC Hautes Côtes de Beaune et Bourgogne Grand Ordinaire. Ces zones AOC s'étendent jusqu'en limite des habitations actuelles. Les besoins en développement urbain se feront sur ces espaces AOC viticole, mais dans des proportions très raisonnables sans compromettre l'économie agricole.

Equilibre en matière de population.

Il s'agit de permettre l'accueil de nouveaux arrivants tout en contrôlant la croissance démographique de façon à conserver un niveau d'équipements répondant aux besoins de la population.

Un objectif de population d'environ 400 habitants au terme des 10 ans à venir conservera la vitalité et le dynamisme communal. Pour cela, il est nécessaire d'accueillir 3 à 4 ménages par an (sans préjuger du mouvement naturel).

L'objectif est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment de jeunes ménages pour assurer la « tonicité » démographique de la commune, c'est à dire garantir de manière durable le nombre de jeunes enfants scolarisés et ainsi assurer la pérennité des écoles.

Cet objectif de croissance démographique doit toutefois rester modeste car il ne doit que maintenir le seuil critique de la commune afin de conserver une population calibrée aux équipements existants. La croissance démographique ne doit pas en effet créer un déficit en matière d'équipements et d'infrastructures.

Equilibre de développement d'une offre d'habitat attractive pour les jeunes ménages.

Il s'agit d'assurer un équilibre entre croissance démographique et offre de logements.

Le PLU intègre en conséquence des possibilités de construction correspondant à environ 40 logements d'ici 2015-2020. Cette croissance du parc est en adéquation avec l'évolution démographique attendue et prend en compte la diminution de la taille des ménages.

Elle correspond à 3 à 4 constructions neuves par an, ce qui est supérieur au rythme de construction connu depuis 1975, mais nécessaire au rajeunissement de la population communale (par l'accueil de jeunes ménages).

Le diagnostic a mis en évidence une vacance importante qui a tendance à augmenter : 8 logements vacants en 1975, 9 en 1982, 19 en 1990, 17 en 1999 et 29 en 2005. Ces données sont toutefois difficilement représentatives de la vacance réelle à Baubigny, les logements vacants pouvant comptabiliser des ruines ainsi que des dépendances liées aux habitations principales.

Baubigny se caractérise également par une rétention foncière qui concerne les logements vacants mais aussi les parcelles constructibles. Pour preuve, les parcelles 163, 412, 79, 80, 204, 415, 416 à Baubigny de même que les parcelles 62 à 64 à Evelle qui, bien que constructibles dans le cadre des règles nationales d'urbanisme, n'ont jamais fait l'objet de permis de construire.

Compte tenu de cette rétention foncière et de la difficulté de réhabilitation de certaines constructions vacantes (au vu de leur état), il a été décidé de rechercher les 40 logements dans de la construction neuve.

Equilibre de l'espace urbain ancien et périurbain

La localisation des secteurs d'urbanisation future doit être respectueuse du site et des paysages et conserver la cohérence de l'urbanisation.

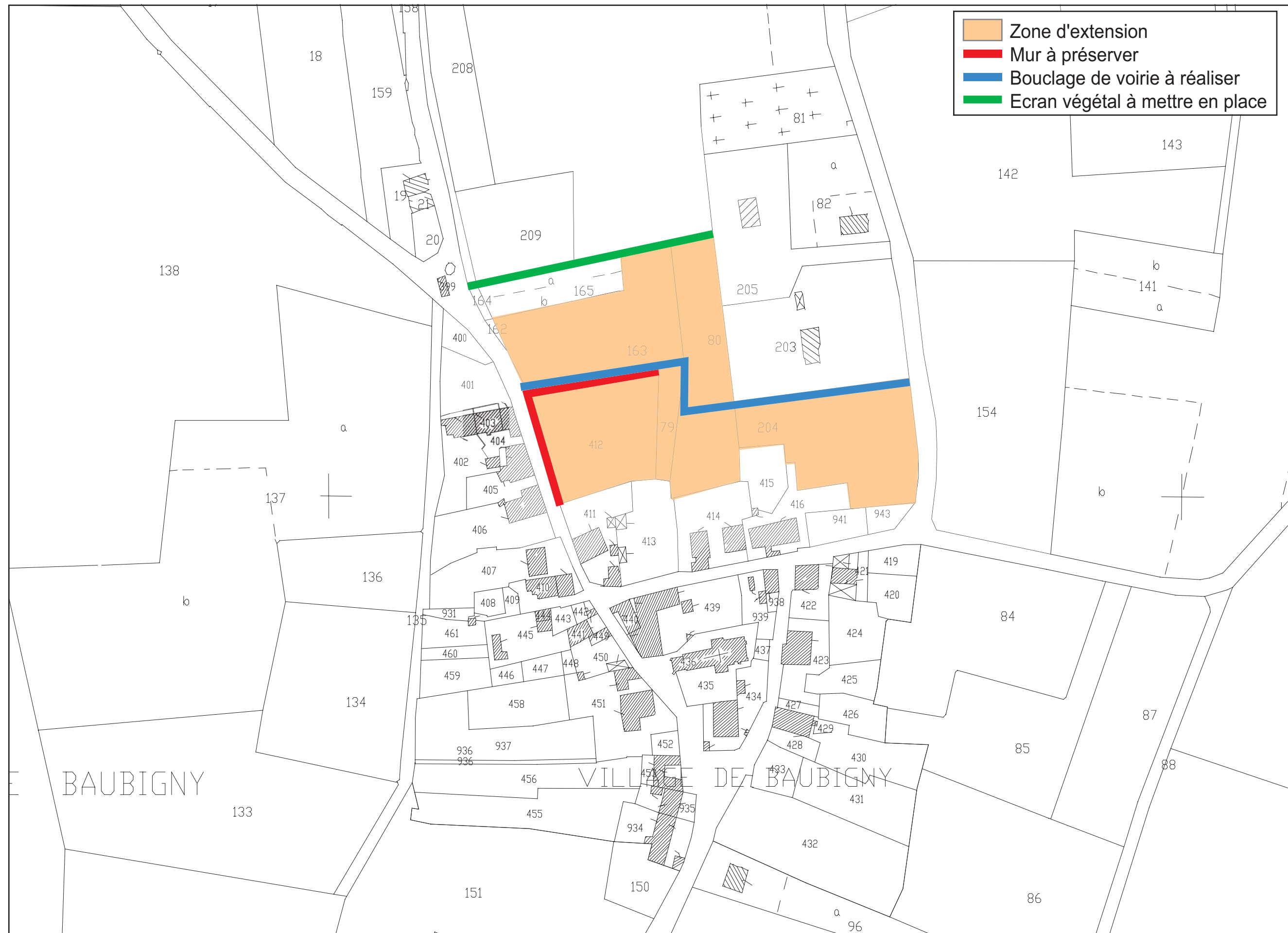
Les parcelles constructibles doivent répondre à un certain nombre de critères :

- facilité et sécurité des accès,
- éviter toute impasse et rechercher en priorité les bouclages des voies,
- facilité de raccordement au réseau d'eau potable,
- possibilité d'implanter un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et branchement sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

En plus de ces critères liés aux réseaux, des critères urbains et paysagers majeurs doivent également être respectés, à savoir :

- choisir des zones d'extension urbaine en fonction du moindre impact paysager (zones pas ou peu soumises à la vue),
- choisir les zones d'extension urbaine de façon à limiter au maximum l'empiètement sur des terrains classés en AOC,
- densifier les secteurs déjà partiellement urbanisés et combler les dents creuses de l'urbanisation actuelle,
- veiller à la meilleure insertion possible du bâti récent par rapport au bâti ancien (imposer des règles de constructions et d'aspect extérieur similaires à celles du bâti ancien),
- préserver l'aspect des hameaux (éviter tout mitage urbain, maintenir les caractéristiques propres à chaque hameau et notamment l'aspect aggloméré),
- préserver les entrées de villages bien structurées de toute extension urbaine.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BAUBIGNY
- Extension urbaine - Village de Baubigny -



Compte tenu de ces divers éléments, les zones d'extension urbaines peuvent se localiser :

- Village de Baubigny :

Au Nord du village à proximité immédiate du cimetière.

Compte tenu de la pente orientée vers l'Est, les terrassements seront inévitables.

Ces parcelles représentent une superficie de 1,3 ha (à savoir 2 parcelles + 1,18 ha).

Il est nécessaire de préserver le mur en pierre sèche entourant la parcelle 412 .

La limite Nord de la zone pourrait être végétalisée (vergers, haie champêtre).

- Village d'Evelle :

Des possibilités d'extension existent à l'extrémité Ouest du village. Ce secteur proche du mitage doit être densifié sans toutefois étendre linéairement le village à l'excès.

Les parcelles sont toutes desservies par une voie et déjà constructibles dans le cadre des règles générales d'urbanisme.

L'intégrité des murs de pierres sèches doit être préservée.

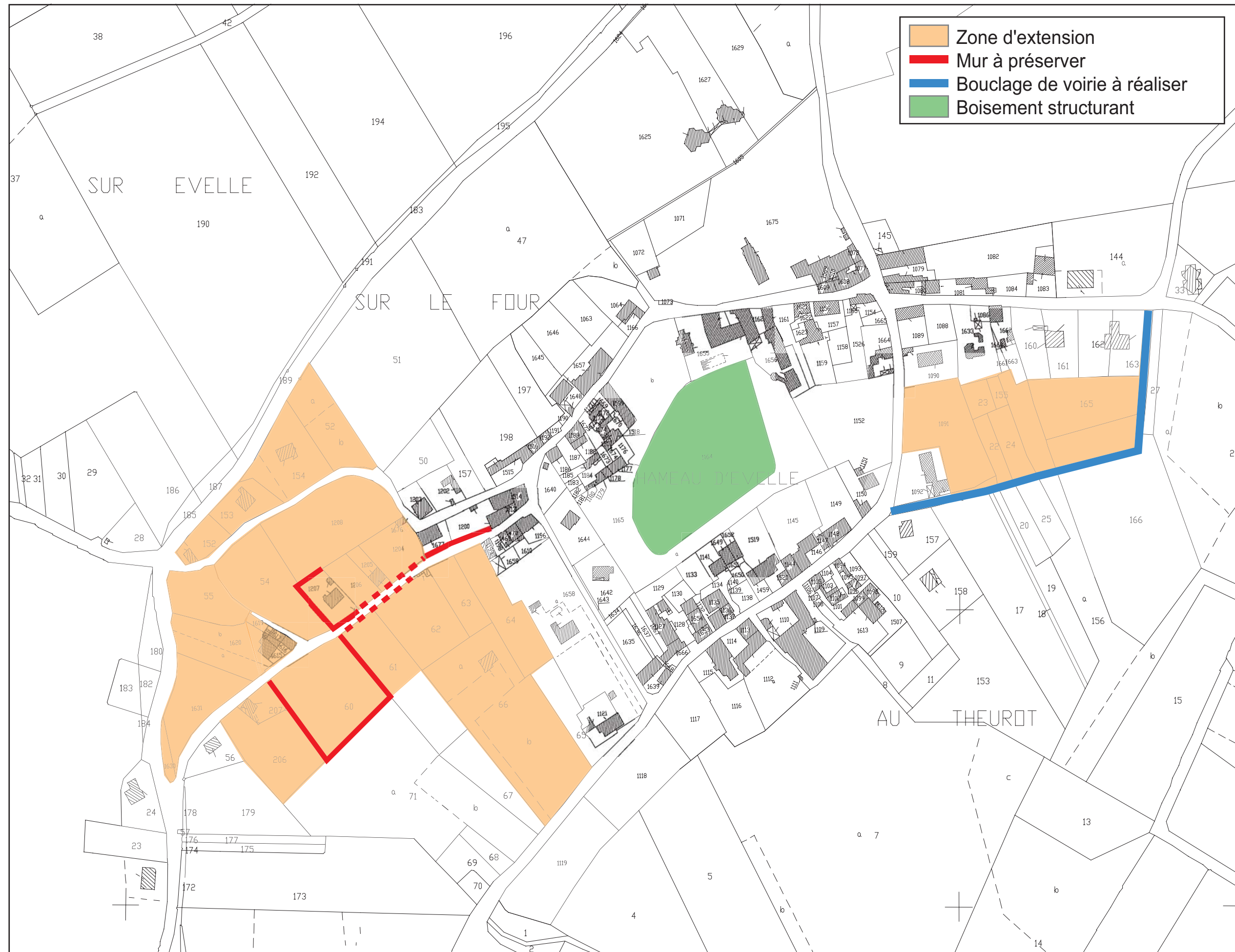
Ce secteur possède une superficie de 5,84 ha brute dont 1,69 ha déjà construits, soit une superficie libre de 4,15 ha (3 parcelles + 3,9 ha).

Un second développement urbain peut être envisagé à l'arrière de l'école. La réalisation d'une voirie débouchant à côté de la poterie désenclave ces parcelles.

Ce secteur possède une superficie de 1,3 ha. Il est légèrement visible depuis le cimetière de Baubigny (cf. ci-dessous).



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BAUBIGNY
- Extension urbaine - Hameau d'Evelle -



- Village d'Orches :

La seule possibilité d'extension se localise à l'Est du village de part et d'autre de voies communales existantes (une partie de ces parcelles sont déjà constructibles actuellement) avec une prolongation en direction du Sud et de l'Est.

Les parcelles concernées représentent une surface de 5,91 ha dont 0,87 ha déjà construit (soit 7 parcelles + 4 ha de terrains représentant environ 5 ha de terrains disponibles).

La mise en place de réserves foncières (zone inconstructible ne s'ouvrant à l'urbanisation qu'après modification du PLU) devra être envisagée afin de hiérarchiser les zones d'extension.

3.2.2. Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Assurer la diversité des fonctions urbaines

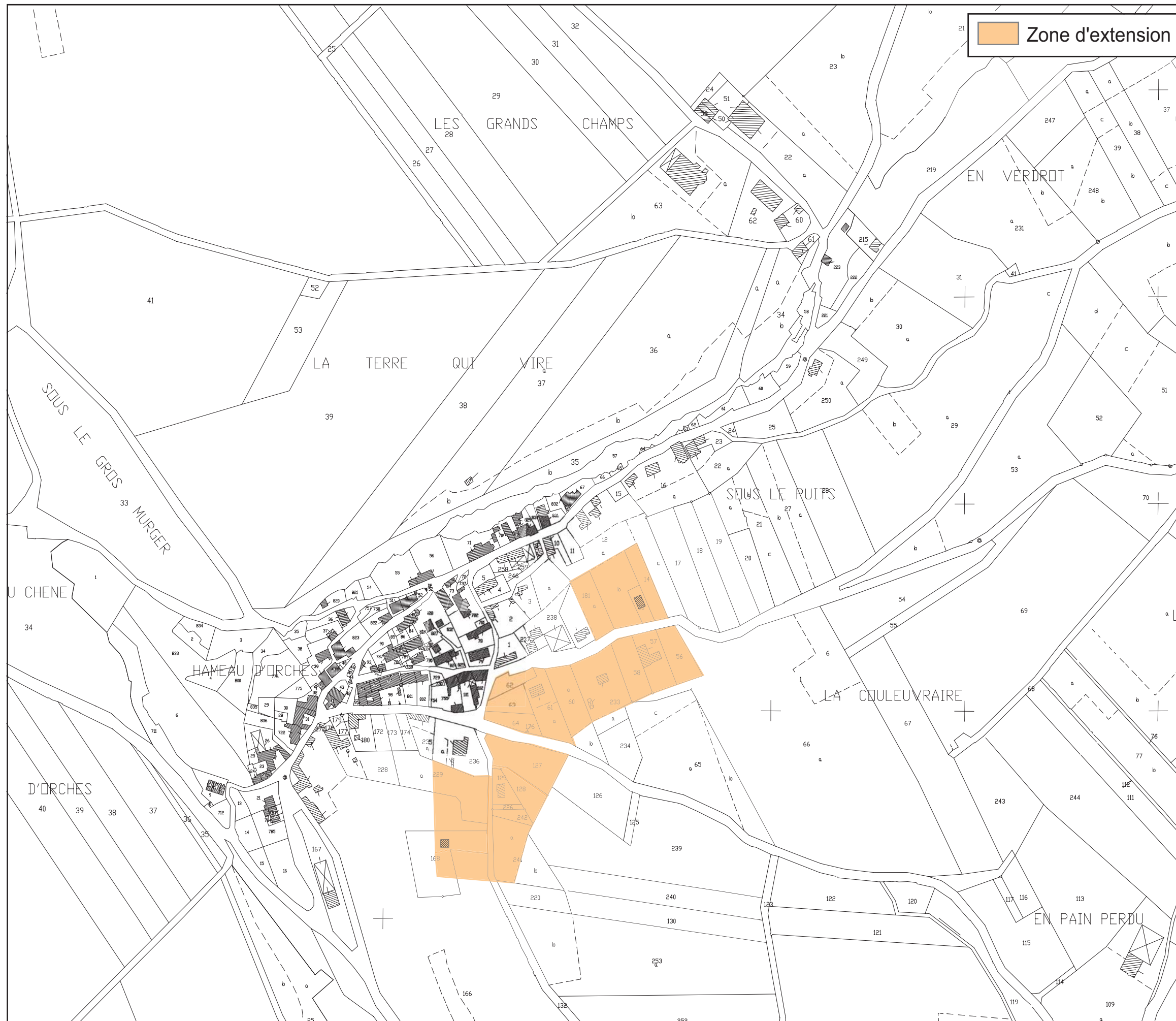
Il s'agit d'éviter la construction de zones mono-fonctionnelles

La commune de Baubigny présente la particularité d'avoir un espace urbain constitué de trois entités : Baubigny, Orches, Evelle. Malgré cet éclatement, les fonctions urbaines sont à l'échelle de la commune, constituées d'équipements publics : école, terrain de sport, espaces verts, église, fontaine, lesquels constituent le cœur des hameaux. Leur qualité et leur cohérence spatiale sont à souligner à Baubigny, elles dénotent la réflexion globale qui a accompagné leur réalisation progressive.

La préoccupation de la commune sera de conserver pour ses zones d'extension la cohérence existante afin qu'elles profitent de ces équipements et qu'elles les pérennisent.

Les zones urbaines seront mixtes (habitat, loisirs, activités compatibles en terme de nuisances avec l'habitat).

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BAUBIGNY
- Extension urbaine - Hameau d'Orches -



Permettre la mixité sociale dans l'habitat

Il s'agit de prévoir des mesures visant à assurer la diversité de l'habitat et garantissant une certaine mixité sociale.

En 1999, sur les 198 logements existants à Baubigny, 51,5% étaient des résidences principales, 39,9% des résidences secondaires, le reste des logements vacants. Ces résidences secondaires sont constituées notamment de 4 gîtes ruraux, 15 chambres d'hôtes et 1 gîte d'étape. Les logements sont à plus de 96% des maisons individuelles occupées par leur propriétaire. Les logements loués sont peu nombreux et la commune ne compte aucun collectif. Le recensement de 2005 indique un léger accroissement du parc locatif.

Le PLU de Baubigny devra inciter à la mixité sociale tant au niveau de la localisation que du type de logement. Le règlement ne sera donc en aucune façon restrictif quand au type de logement autorisé.

Activités économiques

Il s'agit de pérenniser, voire développer dans la mesure du possible, les activités économiques.

Les activités économiques, outre l'agriculture et la viticulture, sont actuellement représentées par :

- 1 restaurants : l'Auberge du Bel-Air,
- une activité d'arboriculture,
- un artiste peintre,
- un potier,
- un centre équestre,
- un centre de loisirs de la ville de Beaune,
- une entreprise « aventure Quad »,
- une entreprise de commerce de véhicules automobiles.

Ces activités seront pérennisées par le futur PLU.

L'activité artisanale doit pouvoir trouver place dans le tissu urbain, dans la mesure où elle ne crée pas de nuisances pour les quartiers d'habitation.

L'extrémité Nord du territoire communal est traversée par la RD 906 Chalon-sur-Saône - Avallon. Cet axe routier structurant supporte un trafic routier dense qui compte tenu de l'éloignement des zones bâties de Baubigny ne génère aucune contrainte.

La municipalité souhaite profiter de l'effet vitrine engendré par la RD 906 pour implanter une zone d'activité en bordure de la route, sur le plateau agricole Nord : au lieu-dit "La Combe d'Eté" (ce secteur est actuellement occupé par un bar – restaurant).

L'intérêt de la création d'une telle zone dépasse le cadre communal : elle contribue au renforcement du tissu économique au niveau intercommunal. Elle pourra s'inscrire, en raison de sa position privilégiée sur un axe important de transport, dans le programme d'actions de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud créée début 2007.

Compte tenu des richesses naturelles et paysagères du site, le tourisme représente également une activité économique non négligeable. Afin de maintenir l'attrait qu'exerce Baubigny sur les touristes, il est primordial de préserver l'environnement communal au sens large du terme.

3.2.3. Assurer la protection et la préservation de l'environnement

Cette troisième orientation du PADD de Baubigny est particulièrement importante compte tenu des richesses naturelles et paysagères du territoire.

En effet, le territoire communal recèle :

- **Un cadre environnemental particulièrement riche.**
- **Un paysage d'exception** (falaises notamment constituant un point d'appel visuel, points de vue majestueux,...).
- **Un patrimoine bâti de qualité** (une typologie du bâti a été établie).
- **Un patrimoine archéologique indéniable.**

Le PLU constitue un outil non négligeable pour préserver ces richesses.

Préservation des milieux naturels

Les milieux naturels remarquables seront au maximum protégés en terme de constructions par un classement en zone naturelle et forestière N, avec un règlement restrictif quant aux occupations et utilisations du sol permises.

● **La ZNIEFF n° 0024.0101 de type I « Dépression de Meloisey à Evelle » :**

D'une superficie de 1111 ha, elle concerne les communes de Saint Romain, Meloisey, Auxey-Duresses et Baubigny. A Baubigny, elle couvre la quasi-totalité des terrains situés à l'Est de la ligne de falaises.

● **La ZNIEFF n° 0024.0000 de type II « Côte de Beaune » :**

Elle couvre une superficie d'environ 1800 ha répartis sur 14 communes. Elle concerne la partie de territoire communal située à l'Est des falaises.

● ***L'Arrêté de Protection de Biotope (APB) pour le Faucon pèlerin :***

L'APB est instauré en application de l'article L. 411-2 du code de l'Environnement et R. 211-12 et suivants du Code rural. Il permet au préfet de fixer les mesures tendant à favoriser la conservation de biotopes (au sens écologique d'habitat) nécessaires à l'alimentation, la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces végétales ou animales protégées. Il s'agit donc de protéger des milieux naturels et non les espèces qui y vivent ; un tel arrêté peut interdire les pratiques qui pourraient porter atteinte à l'équilibre du milieu.

Cet Arrêté de Protection de Biotope a été validé par un arrêté préfectoral du 18 décembre 1986. Sur le territoire communal, les parcelles concernées sont les suivantes :

Les Champs Pegraud : ZB 1 à 5

Gaucher Bougin : ZB 6 à 9

Vert Louret : ZB 12 à 21

La Bruyère : ZB 33 à 37

Le Puits de Vachey : ZB 38 à 40

Il regroupe des falaises calcaires, pelouses et forêts calcicoles de la côte de Beaune : pelouses sériques, pelouses pionnières, pelouses mésophiles à orchidées sur calcaire, parois ombragées des falaises calcaires, landes à Buis, pelouses pionnières sur dalles rocheuses et formations à Genévrier commun. Le suivi scientifique de ce site est assuré par le Fond d'Intervention pour les Rapaces (FIR) et l'association « Aile brisée ».

● ***La Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n°BE04 de l'arrière-côte de Dijon et de Beaune :***

Le programme européen des ZICO a débuté en 1990. L'objectif est de protéger les oiseaux et la biodiversité en préconisant le maintien et le renforcement du

statut de conservation. La protection légale et la gestion de la conservation des ZICO est un objectif. Certains sites comportent des habitats ou des écosystèmes importants pour le maintien de certaines espèces. Ces sites sont choisis en fonction du nombre d'oiseaux et d'espèces qui s'y retrouvent. L'ensemble constitue un réseau qui couvre la répartition biogéographique des espèces.

Cette ZICO, d'une superficie de 63309 ha touche 89 communes (dont Baubigny en totalité). Le suivi scientifique du site est assuré par le Centre d'Etudes Ornithologiques de Bourgogne (C.E.O.B.).

● ***Le Site d'Intérêt Communautaire « Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et Arrière-Côte de Beaune » (FR 2600973) :***

Ce site est susceptible d'être désigné dans le réseau Natura 2000 en application de la Directive Européenne 92/43 dite Directive Habitat Faune Flore. Ces zones ont été présélectionnées au niveau régional en raison de leur grande diversité en espèces animales, végétales et habitats naturels. Ce site concerne 1509 ha répartis sur une dizaine de communes. Il a fait l'objet en août 2006 d'une proposition de modification de ses limites. La nouvelle cartographie proposée indique notamment une réduction de la superficie des zones situées à l'Est et au Nord d'Orches, ainsi qu'une suppression de la zone située au Sud de ce même hameau. Ce SIC s'accompagne d'un DOCOB (document d'objectifs) approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2004. Ce dernier ne sera applicable qu'une fois le nouveau périmètre du site approuvé par la Commission européenne.

● ***La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR2612001 « Arrière-Côte de Dijon et de Beaune » :***

Ce site est désigné dans le réseau Natura 2000 en application de la Directive Oiseaux. Il concerne 60661 ha répartis sur 87 communes dont Baubigny en totalité.

Il n'existe en début 2007 aucun Document d'Objectif (DOCOB) pour cette ZPS, mais une fiche de présentation du site qui précise les conditions de maintien des populations d'espèces et de leurs habitats naturels.

Préservation du grand paysage

Les points de vue seront identifiés et représentés sur la carte des unités paysagères intégrée au rapport de présentation du PLU.

Des éléments végétaux structurants seront inscrits en espace boisé classé conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et par loi n°2001-602 du 9 juillet 2001.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I° et II° du titre I° du livre III du Code Forestier.

Le paysage agricole du plateau est particulièrement ouvert. Tout pylône, relais téléphonique ou autre élément vertical (éoliennes,...) sera fortement perçu et devra faire l'objet d'études spécifiques.

Les bâtiments agricoles pouvant s'implanter sur la majeure partie du territoire communal, ils nécessitent une attention particulière. En site ouvert et sur un versant, les bâtiments marquent fortement le paysage par leurs dimensions et leurs couleurs. Le PLU peut édicter certaines règles simples pour améliorer leur intégration paysagère :

- Intervenir au niveau de l'article 13 du règlement de la zone A en prévoyant l'obligation de planter un linéaire de haies libres ou de bosquets d'une surface proportionnelle à celle du ou des bâtiments et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment dans son environnement.
- Imposer des règles pour l'implantation, les volumes, les matériaux et les teintes (bardage vert ou marron de coloris unique, toiture 2 pans, éloignement suffisant des axes de circulation).

Cette démarche de préservation du grand paysage contribue à la réalisation des objectifs définis dans les actions 3 et 6 du Contrat du Pays Beaunois.

Préservation du patrimoine bâti

Certains éléments du bâti ainsi que la structure urbaine sont typiques, et méritent d'être protégés au niveau du P.L.U. De même, la commune de Baubigny possède un patrimoine communal important, qui témoigne de la vie passée et des traditions.

L'alinéa 7° de l'**article L 123.1** du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à

mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Cette démarche de protection du patrimoine bâti contribue à la réalisation des objectifs définis dans les actions 3 et 6 du Contrat du Pays Beaunois.

D'autre part, des dispositions adaptées en matière d'ordonnancement, d'aspect extérieur... indiquées dans le règlement permettront de respecter la morphologie et les caractéristiques urbaines existantes.

Pour cela il sera fait référence aux fiches descriptives du bâti existant.

Le règlement du PLU édictera des prescriptions pour la rénovation et pour la construction neuve.

L'objectif de ces prescriptions vise à éviter une trop grande hétérogénéité entre le bâti ancien et le bâti nouveau, sans pour autant exclure d'office un projet de facture contemporaine qui attesterait d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Préservation des eaux superficielles et souterraines

Le sous-sol calcaire présent sur une bonne partie du territoire communal laisse supposer la présence de circulations souterraines de type karstique. Ce type d'aquifère est fortement vulnérable aux pollutions sur les plateaux.

L'existence de sources captées accompagnées de périmètres de protection sera prise en compte lors de l'élaboration du nouveau zonage (par exemple par un classement en zone naturelle N ou agricole A) du périmètre d'alimentation de ces sources.

La préservation des eaux superficielles et souterraines sur la commune de Baubigny rentre dans le cadre de l'action 1 du Contrat du Pays Beaunois intitulée « amélioration de la gestion de la ressource en eau ».

En application de l'article 35 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (Loi sur l'Eau), et des articles L 2224-8 à L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les communes doivent réaliser un zonage d'assainissement, dont l'enquête publique peut être conjointe à celle du PLU (article 4 du Décret n°85-453 du 23/04/85).

La commune de Baubigny s'est engagée dans un schéma directeur d'assainissement en cours de finalisation. Il est prévu que la majorité des habitations soient reliée à un réseau de collecte des eaux usées. Deux unités

de traitement sont prévues : l'une en contrebas d'Evelle regroupant les effluents d'Evelle et de Baubigny, l'autre traitant les effluents d'Orches.

Actuellement, en l'absence de ces équipements d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est de rigueur sur l'ensemble de la commune.

Le PLU privilégiera les extensions urbaines dans les secteurs raccordables au futur réseau d'assainissement collectif et veillera à ce que l'assainissement autonome y soit techniquement réalisable dans l'attente de la réalisation des équipements d'assainissement collectif.

Préservation des eaux superficielles et gestion de ruissellement

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône - Méditerranée - Corse - Saône Amont, s'applique à la zone d'étude.

Parmi les **principes fondamentaux du SDAGE**, il faut noter :

- La conformité avec les objectifs de qualité.
- La lutte contre l'eutrophisation pour laquelle le SDAGE a fixé une teneur maximale en PO4 de 0,2 mg/l. La réalisation de cet objectif passe par la diminution globale des deux tiers des rejets directs en phosphore. L'action se situera au niveau des rejets domestiques, industriels et d'élevage. L'azote contribue également à l'eutrophisation.
- La préservation, la restauration et tout particulièrement la stabilisation de la superficie des zones humides.
- Les inondations pour lesquelles le SDAGE recommande la mise en place des plans de protection contre les risques et de limiter, ou si cette limitation n'est pas possible, de clairement évaluer l'effet des aménagements de bassin versant sur les vitesses de ruissellement et les volumes transférés. De plus, les travaux d'aménagement de rivière pour la protection des lieux habités contre les inondations ne devront concerner que les zones déjà urbanisées.
- La limitation stricte des autorisations d'extractions des matériaux alluvionnaires.

Le PLU peut contribuer aux objectifs du SDAGE par le classement en zone naturelle des secteurs touchés par des inondations par ruissellement d'eau et de boue. Toute extension de l'habitat dans ces secteurs est à exclure, ainsi qu'à proximité immédiate des différents ruisseaux.

Le Syndicat Intercommunal du Bassin des Affluents Rive Gauche de la Dheune est un acteur incontournable de la gestion des eaux et le PLU prendra en compte ses recommandations. Actuellement, les fiches-actions du Contrat de Rivière Dheune sont en cours d'élaboration.

Le zonage devra respecter les principes de la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention et à la gestion des zones inondables, à savoir :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau de façon à ne pas aggraver les risques en amont et en aval.

Compte tenu de la pente importante, le territoire de Baubigny est peu concerné par des inondations.

Les nouvelles zones constructibles ne devront pas générer des eaux de ruissellement à l'origine de désordres hydrauliques à l'aval. Actuellement d'importants phénomènes de ruissellement concernent les zones bâties à l'aval de parcelles cultivées en vigne à Evelle (lieu-dit "Sur le Four" et en face de la poterie).

La maîtrise de ce ruissellement nécessite des aménagements à la parcelle ou des ouvrages hydrauliques (avaloirs, canalisations, décanteurs, bassins de retenues,...).

Afin de remédier à ces problèmes de ruissellement, la commune a fait réaliser en août 2006 une étude de faisabilité sur la lutte contre le ruissellement (par le bureau Hydraulicana). Cette étude a permis de caractériser le ruissellement au niveau des vignes situées en amont du hameau et de vérifier le dimensionnement du réseau de collecte des eaux pluviales du hameau au regard des volonté de développement de l'urbanisation.

Elle propose également la mise en place de bassins d'écêtement :

- visant à réguler les débit du réseau pluvial d'Evelle avant rejet dans le Ru de la Fausse Rivière,
- visant à réguler les eaux collectées au niveau des vignes de Derrière Evelle.

Protection des biens et des personnes contre les risques naturels identifiés

Les substratum géologiques les plus représentés sont les calcaires et les formations argileuses. Certaines formations argileuses pouvant être sensibles à un glissement lent et permanent, il devra en être tenu compte lors du choix des

secteurs d'extension de l'habitat. Par ailleurs, l'existence de falaise implique l'existence de risques d'éboulements et de chutes de blocs.

Les secteurs à risques ont été cartographiés et font l'objet d'un Dossier Communal Synthétique sur les Risques Majeurs (établi en 2003). Ce document identifie et localise les différents risques concernant la commune et précise pour chacun d'eux les mesures prises par la municipalité et la procédure à suivre par la population en cas de problème.

Un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) a été prescrit le 2 novembre 2006 pour les risques de mouvements de terrain (chutes de blocs rocheux) et inondations par ruissellement.

Ces secteurs seront rendus inconstructibles par un classement N (zone naturelle et forestière) ou zone A (zone agricole), à l'exception des terrains situés immédiatement en contrebas des falaises d'Orches, qui feront l'objet d'un zonage spécifique Ur (zone urbaine à risque) où la constructibilité sera réduite.

3.2.4. Pérenniser et développer l'activité touristique

La commune de Baubigny, comme d'ailleurs l'ensemble de côte viticole, possède une forte notoriété touristique due notamment à la qualité du paysage. La variété des centres d'intérêts proposés correspond à ce que recherche la majeure partie des touristes (vin, patrimoine bâti, paysager et naturel, sports et "bien être" dans la nature).

La commune dispose également de formules d'hébergement alternatives à l'offre hôtelière (gîtes, hébergements de type familial). Cette capacité d'hébergement est estimée à environ 120 personnes.

L'activité touristique revêt une importance particulière pour la commune, car il s'agit d'un secteur non négligeable en terme d'activité économique (hébergement, artisanat, commerce viticole, loisirs, ...). Ceci se traduit notamment au niveau des équipements publics en terme de capacité (assainissement, alimentation en eau potable, ...)

Le PLU protégera les sites touristiques remarquables et favorisera les hébergements et les activités touristiques par le biais de son zonage et de son règlement.

Commune de BAUBIGNY

CARTE DE SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

