

BESSEY-LES-CITEAUX

Carte Communale

RAPPORT DE PRESENTATION



Approuvée par délibération du
Conseil Municipal du 09/11/2007

Approuvée par le Préfet

Le maire,



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

13 NOV. 2007



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

BESSEY-LES-CITEAUX – CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	2
1. Présentation de la carte communale	2
2. Objectifs de la commune	2
3. Intérêt de la carte communale et contenu	3
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	6
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	6
1. Situation géographique	6
2. Situation administrative	6
3. Environnement naturel	7
4. Environnement physique	7
5. Occupation des sols	8
6. Paysage naturel	9
7. Paysage urbain	14
8. Un regain de la démographie...	23
9. L'économie :	25
10. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée	26
II. Synthèse des informations utiles et des servitudes	30
III. Traduction des projets d'aménagement communal	45
DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	46
I. Parti d'aménagement	46
II. Application du règlement national d'urbanisme	58
III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique	59
1. Impact sur l'environnement	59
2. Les impacts paysagers	59
3. les impacts socio-économiques	61
ANNEXE	62

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale

Cadre juridique actuel de la commune de Bessey-lès-Cîteaux

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 111-27 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, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;**
- **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 ;**

(Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) 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 (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, et 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.

2. Objectifs de la commune

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Bessey-lès-Cîteaux, par une délibération du 5 octobre 2005 prescrivant cet objectif.

La carte communale se base **sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village dans sa globalité, pour ainsi en faire ressortir des orientations communes et équilibrées.** Ce document permet également **de protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables en vu des sensibilités paysagères...des contraintes...**

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, **les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas.** Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation.

Sur Bessey-lès-Cîteaux, la problématique est de trouver un équilibre entre les besoins de développement modérés et la préservation du paysage, élément structurant de l'identité communale. La commune souhaite, en effet, définir des secteurs cohérents pour l'urbanisation, mais également protéger des secteurs sensibles et remarquables proche du village.

Bessey-lès-Cîteaux souhaite conserver son identité sociale : une commune rurale, et son identité urbaine : un village groupé.

En tant que véritable document d'urbanisme, opposable aux tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipale et le préfet, la commune peut si elle le souhaite prendre la compétence de délivrance des permis de construire.

Pour la commune, il ne s'agit pas de prendre cette compétence, mais la laisser aux services de la DDE. Néanmoins à travers la carte communale, la commune a pris l'initiative de s'associer activement dans la définition des projets futurs de la commune en matière d'urbanisation. L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple basé sur une réflexion commune (le maire et son conseil municipale et les divers services associés), permettant d'assimiler les contraintes, les objectifs communaux et ainsi les choix définis.

3. Intérêt de la carte communale et contenu

La carte communale permet **de lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de Bessey-lès-Cîteaux d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une carte communale pourront **décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire**, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision.

La carte communale comprend :

- Une note 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**

Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient 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.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

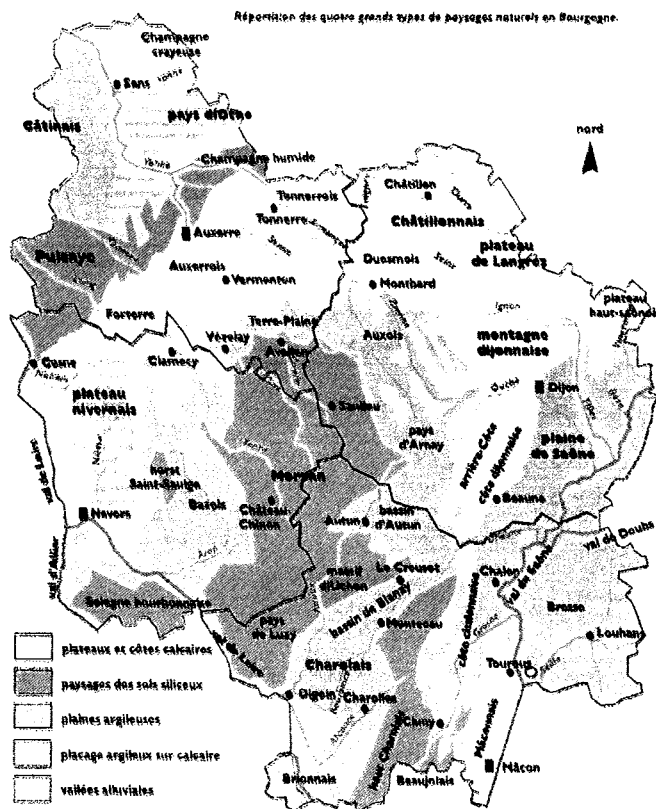
- **Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

- Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, 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 sont tenues à la disposition du public ».

Analyse paysagère

3. Environnement naturel



Le village de Bessey-lès-Cîteaux s'intercale entre la rivière de la Vouge et la forêt de Cîteaux et d'Izeure, dans l'unité paysagère de la **Plaine de Cîteaux**.

Ce secteur à l'Est du département de la Côte d'Or s'étend entre la côte de Nuit et le Val de Saône, la Bouzaise et la Vouge.

C'est un paysage de plaine boisée qui se caractérise par de vastes massifs forestiers de chênes quadrillés par les pistes et les chemins rectilignes, ouverts sur de grandes clairières cultivées ou des prairies, des fonds humides.

4. Environnement physique

Structure géologique :

Bessey-lès-Cîteaux doit son origine à quelques **établissements lacustres** (sur les marais que la Vouge formait à cette époque).

Le nom vient en effet dans sa forme la plus ancienne de **Bausses** : c'est à dire de sol très abaissé.

La commune se trouve sur des **terrasses marneuses humides** donnant des sols pauvres lessivés et hydromorphes peu propices à la culture.

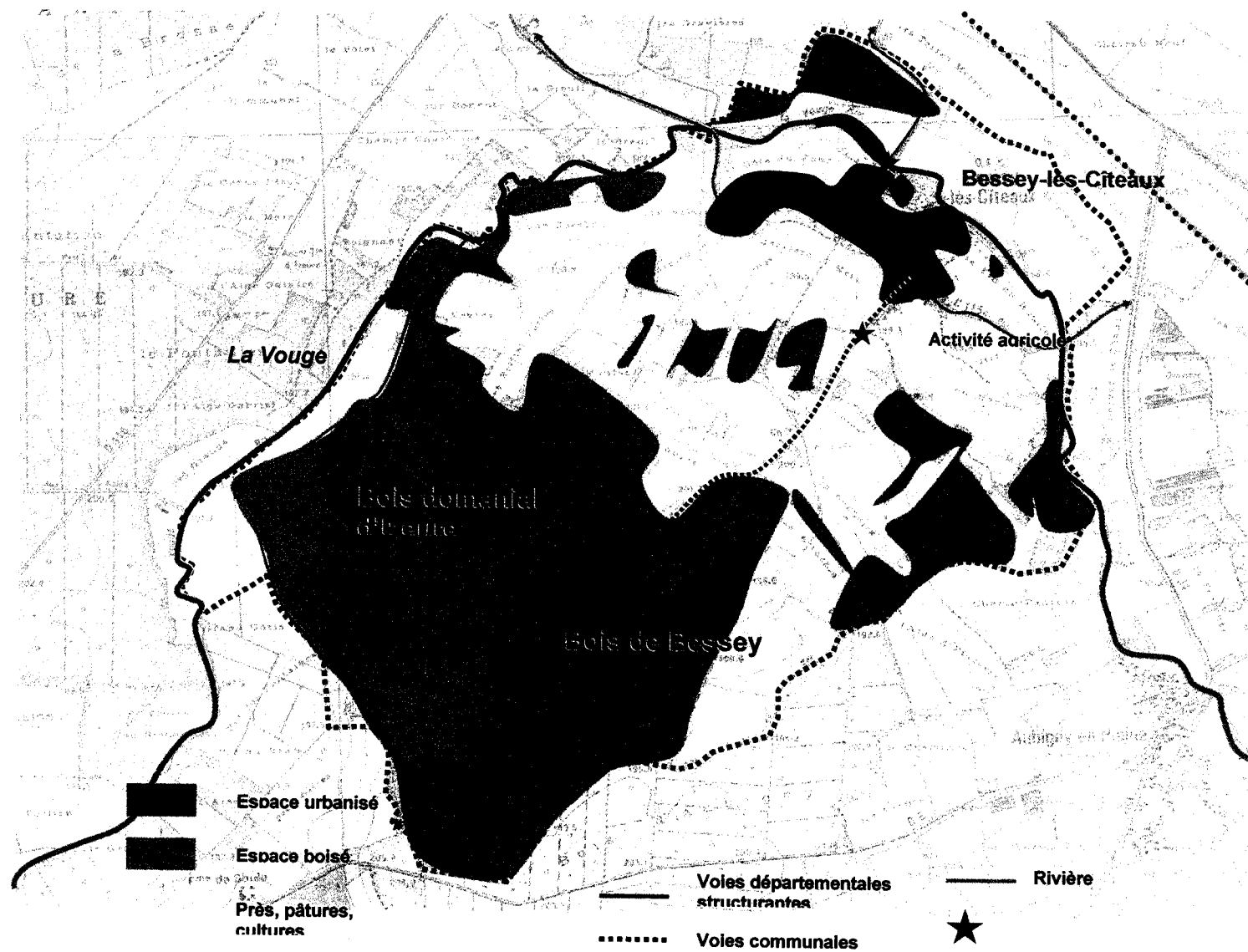
La nature des sols détermine le type d'activité envisageable sur le site.

En effet, ces terrasses humides sont propices à **l'activité d'élevage** avec une trame bocagère. Autrefois la **culture du tabac et de l'osier**.

Sur les secteurs moins humides, des **espaces de cultures** se sont implantés.



5. Occupation des sols



6. Paysage naturel

LE MILIEU NATUREL

La ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) représente un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'ils recensent constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la carte communale.



Spécialité de la commune de Bessey-lès-Cîteaux
Fiches en cartilage



Sur le même ensemble que la ZNIEFF, la ZICO forêt de Cîteaux et des environs consiste à identifier et à protéger un certain nombre de sites, choisis selon des barèmes biogéographiques, afin d'aider à maintenir de façon naturelle les populations aviaires et ce, en tenant compte des aires de répartition des espèces pour lesquelles une approche de conservation par site est appropriée.

ZNIEFF de type II : LA FORET DE CITEAUX ET D'IZEURE

Arrêté du 6 avril 2006 portant désignation du site Natura 2000 forêt de Cîteaux et environs

Cette zone, située au Sud-ouest de Nuits-St-Georges, est un vaste massif forestier de la plaine de Bourgogne avec des groupements végétaux caractéristiques aux stations sur des limons alluviaux. Des parcelles âgées mises en réserve témoignent de ce que furent ces massifs avant leur exploitation sylvicole. Elles abritent une forte biodiversité, notamment animale, enrichie à l'échelle de la zone par les nombreux étangs et des marais forestiers.

CE QUI FAIT LE PAYSAGE DE BESSEY-LÈS-CÎTEAUX

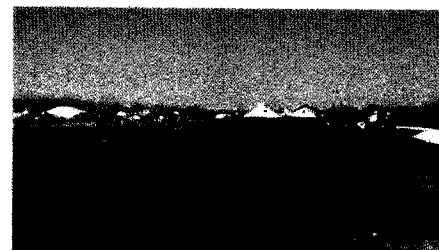
Le Paysage : le terme évoque " *la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donné, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard*". Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

La richesse du paysage tient à la diversité des milieux naturels qui se juxtaposent et se complètent. Cette variété est renforcée par différents éléments singuliers qui structurent chacune des entités paysagères.

C'est un paysage cloisonné de grande échelle où les jeux de pénombre et de lumière ont un rôle important dans sa perception :



Les bois obtiennent le rôle principal dans cette mise en scène. Toujours présents, tantôt on les traverse, tantôt ils s'ouvrent sur des clairières où les cultures se calent à leurs lisières.



Les clairières, ces espaces de lumières, amènent des ambiances différentes où les vues sont certes peu étendues, mais s'allongent pour butter au loin soit sur des reliquats de bois, soit sur les façades du village non loin.



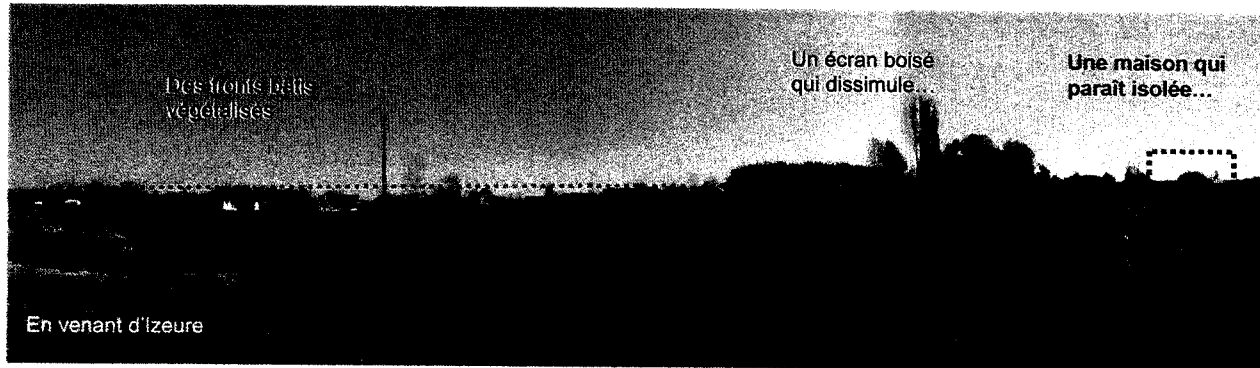
Quand on se rapproche du village, les **prairies** dénudées s'animent d'animaux. Sur une trame bocagère rythmée de piquets, les vues s'animent et s'arrêtent sur un paysage plus champêtre et vivant.

La Vouge formant une boucle autour de la commune apporte des impressions nouvelles. Par sa

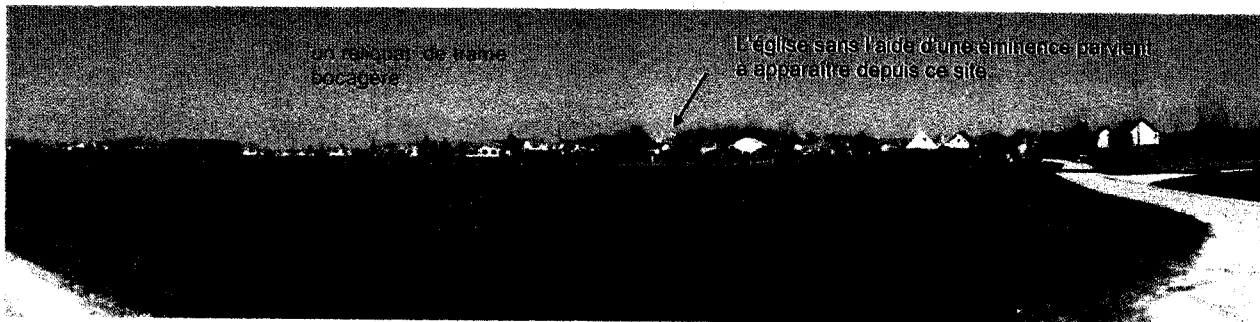
simple présence, elle interpelle le regard de tout promeneur et visiteur. Au loin, sur l'autre rive à l'Est, au-delà des peupleraies, la plaine dijonnaise s'invite et dévoile toute son étendue.

Des perspectives...des cônes de vues...

La vision étendue d'un lieu génère des impressions, des exclamations positives ou négatives. L'ensemble des éléments rencontrés profite à la beauté du panorama. Par le caractère groupé du bâti, tout écart est visible et devient en fonction de ses qualifications urbaines et architecturales un point d'appel remarquable ou un point noir critiquable.



Les franges urbaines étirées, gardent une cohérence dans la forme et les couleurs. Les habitations sont de type pavillonnaire, avec des formes simples de type R + comble. Les couleurs respectent, les couleurs traditionnelles, ton terre cuite et calcaire.



Étiré, mais relativement groupé, le village présente toutefois certains écarts. Mais leur architecture simple n'entraîne pas de réels bouleversements et décrochements visuels



Des entrées de village, espaces de transition...

Les entrées de village sont généralement, des espaces intermédiaires qui illustrent la qualité du cadre de vie de la commune et donnent un rythme à la structure urbaine. Elles sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un bourg, mais également des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré, des points de passage de la route à rue.



Ces espaces stigmatisent le passage du milieu naturel et urbain et constituent un **véritable enjeu en terme d'image** en dévoilant la première impression qu'offre la commune à ses résidents et ses visiteurs.

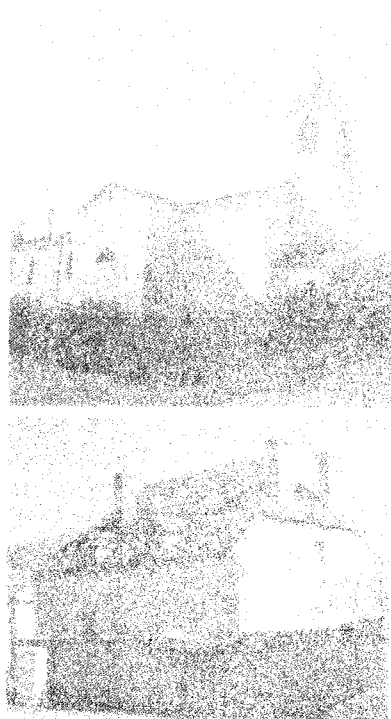
Chacune de ces entrées dévoile une facette différente du village : une entrée aux allures bourgeoises et raffinées, et d'autres plus récentes, parfois mises à nu...

Les plantations agrémentent les entrées permettant d'intégrer soit des éléments disgracieux, soit de mettre en valeur un bâti récent ou ancien.

En terme d'image, la **préservation et le développement** d'aménagement paysager sont « toujours » une plus value pour les communes.

Analyse urbaine et architecturale

*« essayons
d'imaginer cinq
cents ans en
arrière, fermons
les yeux et rêvons
: la Vouge,
quelques
chaumières, la
Maison Forte avec
son donjon et ses
tourelles
surgissant d'un
bouquet d'arbres ;*



7. Paysage urbain

ELEMENTS D'HISTOIRE ET GENESE DE L'URBANISATION



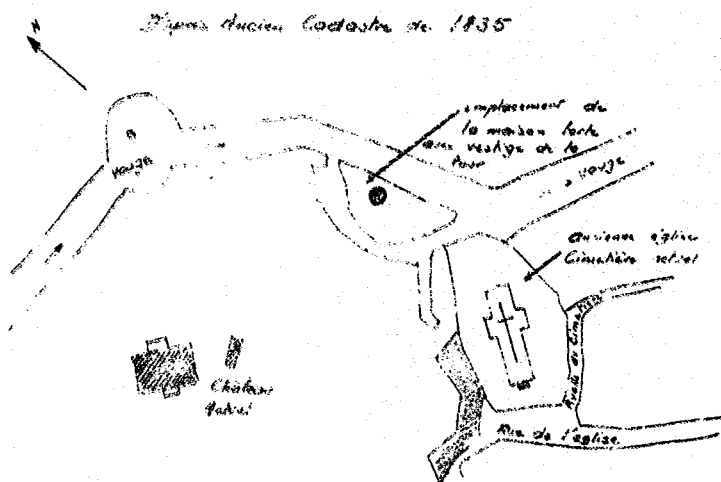
Pour Bessey-lès-Cîteaux, différentes appellations elle en a eu, mais retenons, Baissé vers 1350, Baissey-lès-Saint-Jean-de-Losne, puis Bessey vers 1700 et enfin Bessey-lès-Cîteaux.

Autrefois déjà, les trois quarts de la superficie communale étaient recouverts de bois, et au fur et à mesure de l'augmentation de la population, le **défrichement** se fit important, ainsi certaines communes environnantes demandèrent un « **droit de parcours** ».

La chapelle de Notre Dame de Lée et la statue de la vierge Marie située le long de la voie communale, sur la route de Cîteaux :

Une **histoire** d'apparition, une **tradition** de pèlerinage et de recueillement.

On dit que l'humble chapelle doit son origine à la piété des moines de Cîteaux « **elle était au bout d'une clairière, comme une de ces étapes solitaires où ces anges du désert aimaient à se reposer.** »



A l'emplacement du château actuel, s'élevait en 1502 « **le Manoir d'Othon de Baissey** ».

Au Moyen-Âge, un descendant des ducs de Bourgogne, qui était abbé de Cîteaux et Comte de Baissey, fit construire son château de l'autre côté du parc, sur l'autre rive de la rivière de « la Vouge ».

Faute de descendants, cette construction fût abandonnée pendant deux siècles, détruite par les eaux et dilapidée par les visiteurs indésirables.

C'est au XIX^{ème} que le seigneur des lieux, le Capitaine Laval, reconstruit

la bâtisse actuelle en utilisant les matériaux des anciens vestiges.

GENESE DE L'URBANISATION



Les hommes utilisent des sites variés pour l'implantation de leurs villages. Le choix de leur emplacement répond à différents besoins : exposition, surveillance du territoire...

La richesse des sols, le cours d'eau, la forêt ont surtout favorisé l'implantation d'une communauté humaine, sur le site de Bessey-lès-Cîteaux.

Le développement orienté le long de la Grande Rue, c'est par la suite orienté aux arrières effectuant un véritable travail en épaisseur et non plus en longueur.

LA FORME DU VILLAGE



Autour du centre ancien, sur cette terre de cultures et d'élevages, des corps de fermes de sont implantés de manière dispersée, par la suite rejoint par d'autres formes d'habitations.

L'importance de la voie comme lieu de passage a amené de nouvelles logiques d'implantation : **LA CONSTITUTION D'UN VILLAGE RUE**

Les constructions récentes se sont organisées sous forme **D'OPERATIONS DE LOTISSEMENTS OU DE PERMIS GROUPES**, avec pour forme type **l'impasse**. Mais aussi un développement linéaire venant soit étendre le village, soit l'épaissir et ponctuellement des constructions venant combler des « dents creuses » se sont développées.



Exemple d'organisation sous forme d'impasse.

LES DIFFERENTS TYPES DE BATI SUR LA COMMUNE :

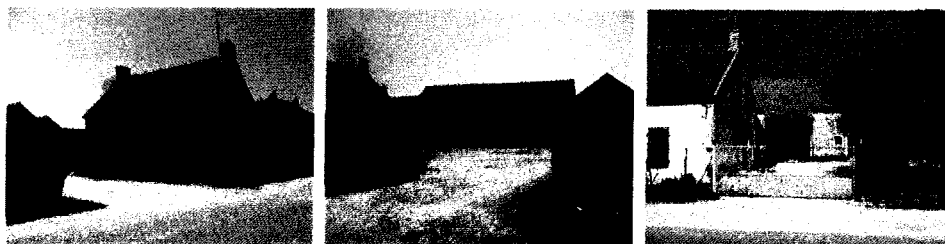
Un bâti ancien : un panel de forme autour de l'activité agricole

Un bâti intégré...



Ce bâti, le plus souvent d'un seul bloc sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments ayant des fonctions différentes. Lorsqu'elles sont perpendiculaires à la rue, avec une implantation en limite séparative de parcelles, elles sont desservies par une cour orthogonale.

Un bâti sur cour...



En opposition à la longère, le concept de la ferme aux fonctions disjointes reparties autour d'une cour centrale. L'habitation des animaux cesse de se confiner à l'habitation des humains : les granges, les étables, les écuries deviennent indépendantes. Dans les corps de ferme où l'élevage occupe une place importante, les intervalles facilitaient le passage du bétail.

Un bâti rural en évolution...



Ensuite, l'évolution de l'habitat, l'embourgeoisement des propriétaires terriens ont conduit à aménager le logis dans un pavillon indépendant dont les quatre pans et les croupes attestent une certaine allure. Un corps d'exploitation souvent grand lui est accolé.

Un bâti ancien, plus démonstratif, plus bourgeois ...



La vocation agricole de ces habitations est moins visible, l'implantation face à la rue, les lucarnes, moulurations, parfois une couverture vernissée démontrent **une certaine richesse et illustration des demeures.**



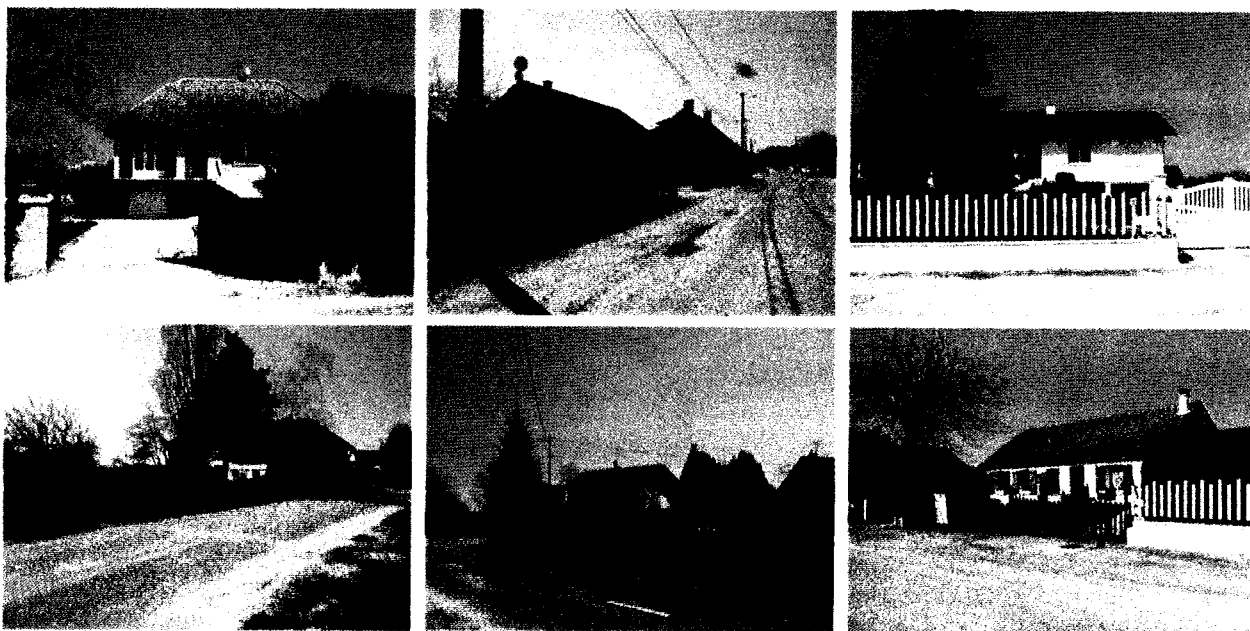
Ici le toit mansardé de cette demeure bourgeoise au bord de la Vouge est caractéristique des **maisons de « maître »**

L'architecture du château se rapporte tout à fait au 19^{ème} siècle. Il s'agit d'une belle bâtisse, aux multiples pièces, avec perrons, couverture d'ardoise, vaste corps de bâtiments encadrés de deux retours prononcés, le tout dans un magnifique parc de cinq hectares arrosé par la Vouge et ponctué de nombreux arbres tricentenaires.



Cette diversité, ces formes, ces matières sont des témoignages de l'histoire, des origines et de l'identité des villages et avec respect traversent les âges et conservent leur authenticité...

Un bâti récent important et varié...



L'organisation du bâti s'effectue soit au coup par coup, sans logique prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles. Il s'agit là d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière.



...soit dans le cadre d'opérations de lotissement...
définies pour les pavillons les plus récents

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 du bâti plus ancien.

Les espaces de centralité et espaces publics...



Sur Bessey-lès-Cîteaux, la centralité s'organise à partir d'équipements fédérateurs et identitaires. Éloignés de quelques mètres, voire plus, ces espaces variés permettent de renforcer et développer la pratique du territoire et multiplier les lieux de rencontres en particulier les matins, midis et soirs devant les écoles dispersées...

De plus, le village a décliné au fil du temps un réseau d'espaces publics, places, placettes, nécessaires aux activités quotidiennes ou exceptionnelles, individuelles, familiales ou collectives :



HARMONIE DES FORMES ET DES COULEURS

Des formes, des couleurs et des volumes simples...

En association avec le paysage naturel, le paysage urbain procure des impressions toutes aussi importantes pour apprécier la qualité du site.



L'harmonie et la cohérence de l'espace urbain sont liées à **la cohérence des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles.**

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 peuvent apparaître plus grisées et ternies.

Pour le bâti récent, l'enduit appliqué sur les façades, s'il revêt une teinte similaire permet aux couleurs des lieux permet de conserver cette unité visuelle.

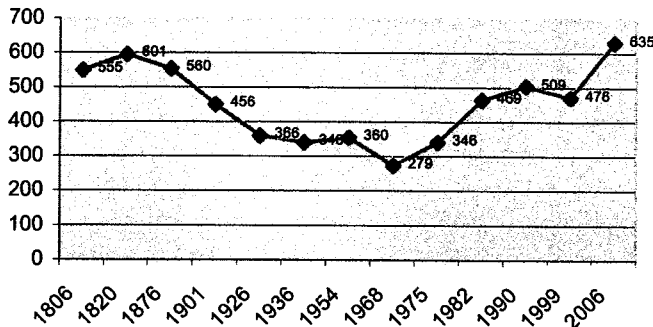


De la même manière, les couvertures de couleur terre cuite rouge sont en **tuile mécanique** et l'on retrouve parfois de la **petite tuile de bourgogne**.

Ces villages de caractère ont préservé au fil du temps des formes et des couleurs originelles. L'harmonie et l'unité de l'espace urbain sont liées à la cohérence des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles.

8. Un regain de la démographie...

Evolution du nombre d'Habitants

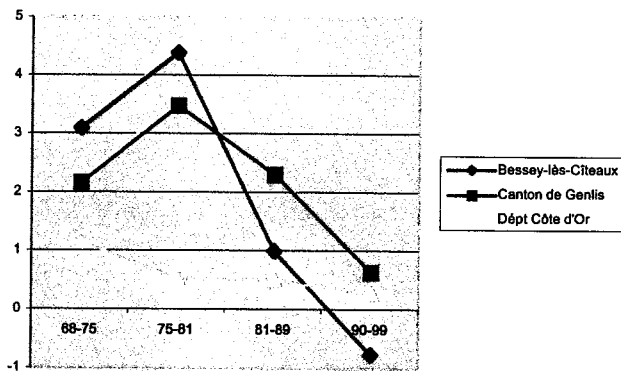


En 2006, Bessey-lès-Cîteaux atteint sa valeur la plus haute depuis 2 siècles, soit 635 habitants. Pour atteindre une valeur supérieure à 600 habitants, il faut se projeter en 1876.

Jusqu'en 1968, la population n'avait pas cessé de diminuer, pour atteindre sa valeur la plus basse de 279 habitants.

Ensuite une inversion s'opère et amène la commune, malgré un léger accident entre 1990 et 1999, à atteindre 635 habitants en 2006, soit une évolution très importante de 25% en moins de 10 ans.

Evolution comparée du taux de variation moyen annuel de la population

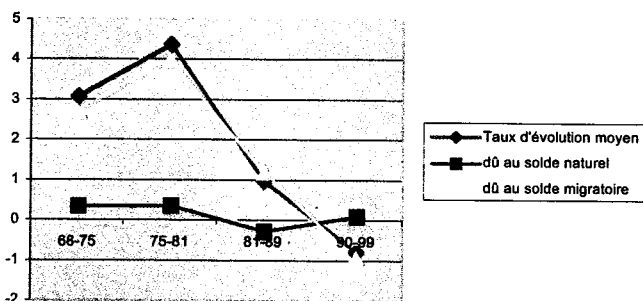


Cette « explosion démographique » fait suite à une stagnation démographique entre 1982 et 1999.

Entre 1990 et 1999, Bessey-lès-Cîteaux présentait une dynamique d'évolution négative contrairement aux tendances observables sur le canton et plus généralement sur le département de la Côte d'Or.

Une situation qui a bien changé aujourd'hui...

Analyse des taux de variation sur Bessey-lès-Cîteaux

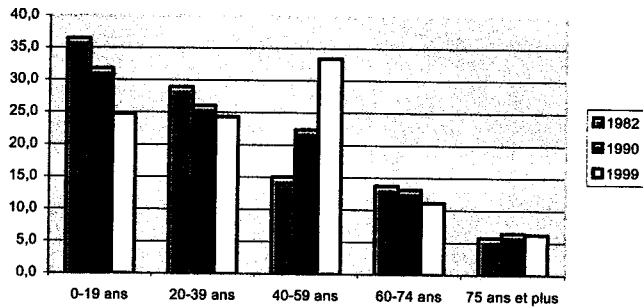


Cet accroissement marquant de la population fait suite à des indicateurs fragiles en 1999. En effet, de 1968 à 1990, l'augmentation résultait principalement d'un apport migratoire positif et d'un solde naturel à peine positif en 1990.

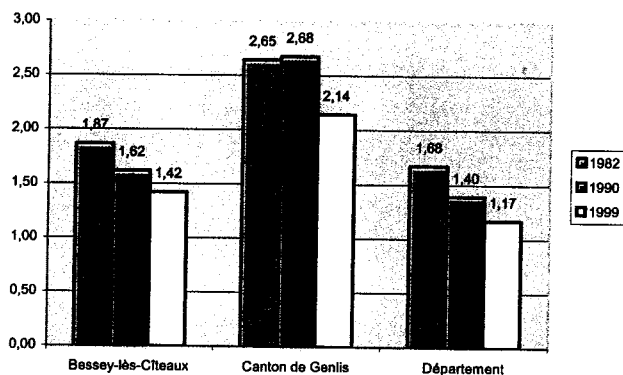
Par la suite, la baisse survenue entre 1990 et 1999, répond à une tendance observable depuis 30 ans du recul de l'attractivité. Le solde migratoire négatif, associé à un solde naturel juste positif ne parvient pas à empêcher la diminution des effectifs : 509 habitants en 1990 et 476 en 1999.

c) Une population jeune...

Evolution de l'âge de la population sur Bessey-lès-Cîteaux en %



Evolution comparée de l'indice de jeunesse



Cette situation a favorisé la perte continue des moins de 20 ans depuis 1982 et plus inquiétant, une baisse des 20-39 ans. En effet, sans apport migratoire, cette situation aurait irrémédiablement des incidences sur le dynamisme de jeunesse de la commune.

Cette inversion a amené les 40-59 ans à être les plus représentatifs en 1999 et accompagnés des classes plus âgées de marquer le **Viellissement** sur la commune.

Les lotissements implantés ces dernières années ont permis de changer une tendance visible...

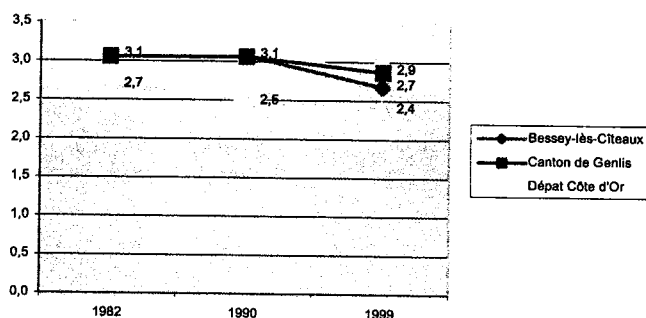
L'indice de jeunesse confirme les caractéristiques démographiques du RGP99. **Toutefois, la part des moins de 20 ans est toujours supérieure à celle des plus de 60 ans.**

La diminution entre 1990 et 1999 fut un indicateur sur le besoin d'accueillir des nouveaux habitants, voire de jeunes couples.

et les effectifs scolaires...il n'y a pas moins de 4 bâtiments dispersés accueillant les enfants du RPI. Au départ, deux écoles suffisaient, une près de l'église et l'autre à la mairie. Par la suite, l'augmentation de la population et les besoins « intercommunaux » ont déterminé le choix d'édifier une école maternelle, suivit d'un préfabriqué.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
74	/	91	113	120	114	117

Evolution comparée de la taille des ménages



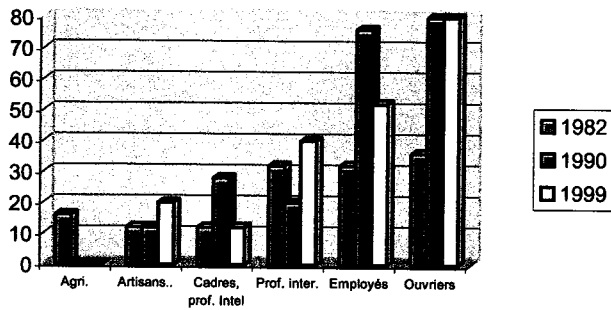
La tendance générale positive, malgré la baisse entre 1990 et 1999, n'empêche pas la commune de conserver **une moyenne de la taille des ménages supérieure à celle du département et inférieure à celle du canton.**

La croissance des dernières années a irrémédiablement amélioré la tendance.

Le profil descendant, confirme une tendance au vieillissement de la population et la décohabitation au sein des ménages.

9. L'économie :

Evolution des catégories socio-professionnelles



La part d'actifs sur la commune n'a cessé d'augmenter entre 1982 et 1999 et le nombre d'actifs travaillant sur la commune a au contraire diminué.

Les emplois dits « urbains » restent les plus représentés sur la commune. Bessey-lès-Cîteaux confirme son statut de commune résidentielle.

En 1999, sur les 199 actifs occupés : **52 travaillent sur Dijon, 11 sur Aiserey et 31 sur la commune de résidence.**

La commune génère 41 emplois en 1999 dont 31 sont occupés par des habitants de la commune.



Les activités présentes sur la commune : 1 exploitant agricole (polyculture), entrepreneur en maçonnerie, antiquaire, serrurerie, entreprise d'élagage au Moulin, le château et son activité de chambre d'hôtes...

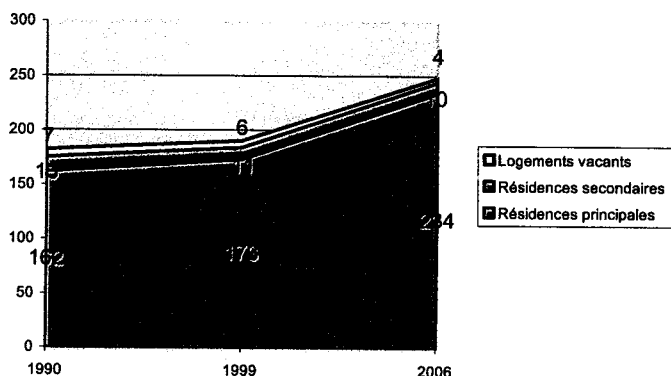
Les équipements : RPI avec Aubigny-en-Plaine, assainissement collectif avec une station d'épuration...

Les structures : la communauté de communes de la Plaine dijonnaise, salle polyvalente, terrain de foot et de jeux, des associations...

10. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée

a) Une vocation résidentielle accentuée

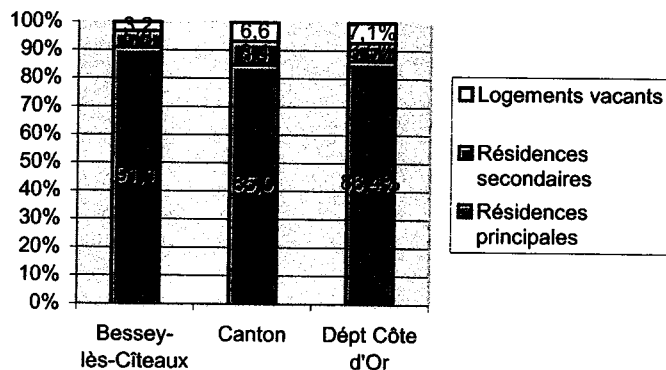
Evolution du parc de logement sur Bessey-lès-Cîteaux en valeur absolue



Une forte augmentation du parc de résidences principales entre 1990 et 2006, soit 72 résidences principales supplémentaires. Cette augmentation résulte de quelques reconversions survenues dans le parc de résidences secondaires et des logements vacants mais principalement des extensions pavillonnaires importantes sur la commune.

Le potentiel de logement à réhabiliter est toujours intéressant à prendre en compte.

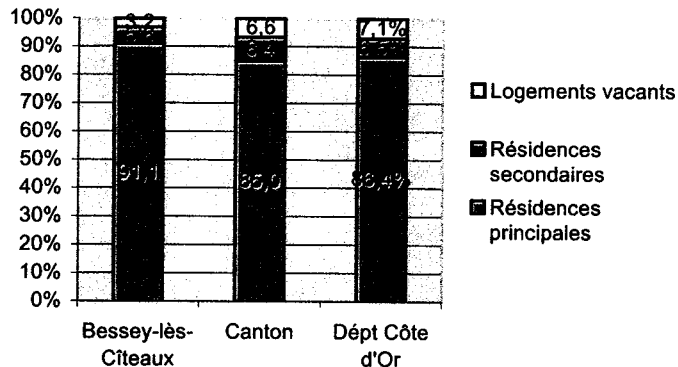
Analyse comparée de la typologie des logement en 1999 en %



En comparaison avec les autres échelles territoriales, la commune confirme son statut résidentiel, accentué avec les indicateurs récents.

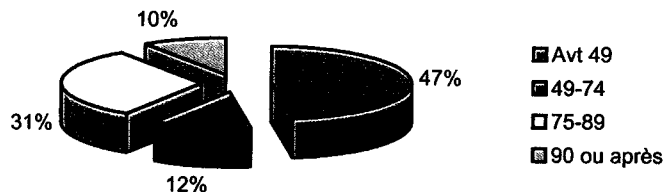
Malgré le faible taux d'emplois dans le village, Bessey-lès-Cîteaux reste une commune active, animée et les écoles, associations contribuent à cela.

**Analyse comparée de la typologie des logement en 1999
en %**



En comparaison avec les autres échelles territoriales, la commune confirme son statut résidentiel aux portes de Dijon et n'accueille que quelques résidences secondaires.

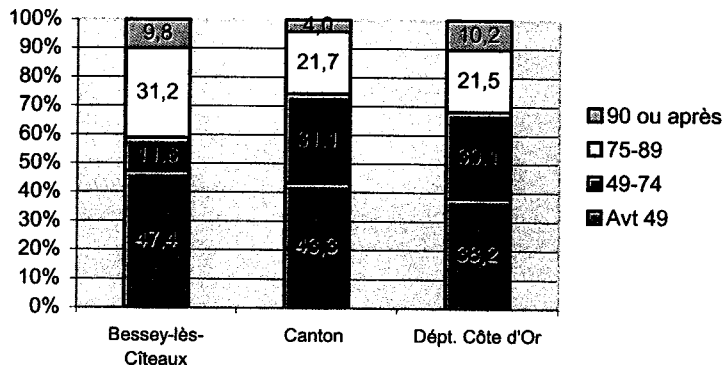
Age du bâti sur Bessey-lès-Cîteaux en %



La répartition des logements par année d'achèvement, montre une part de **logements anciens majoritaire**.

Un effort important à la construction a eu lieu entre 75 et 89, et la part de logements construits après 1990 confirme l'expansion urbaine de la commune, ces dernières années.

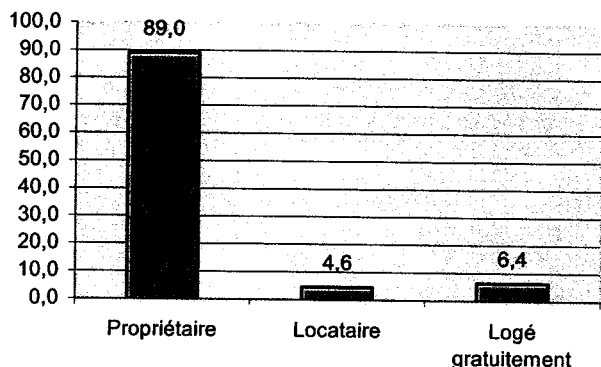
Analyse comparée des dates d'achèvement des logements en 1999 en %



Dans l'ensemble, le bâti ancien reste plus représenté dans les communes rurales que celles plus urbaines.

b) Un parc de grands logements individuels occupés par ces propriétaires

Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur Bessey-lès-Cîteaux en 1999 en %

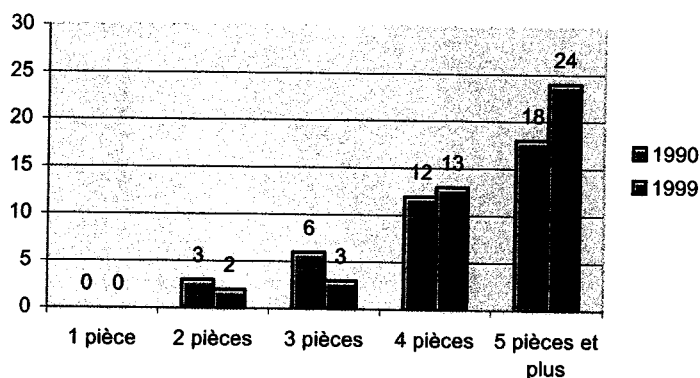


Sur Bessey-lès-Cîteaux, le profil type d'accueil est habituellement (comme sur la plupart des petites communes à caractère résidentiel), des ménages souhaitant accéder à la propriété sur des secteurs aux prix plus attractifs et combinant avec la qualité du cadre de vie.

De ce fait, ce type d'offre attire des ménages, mais ne permet pas de rotation rapide dans le temps. Les enfants partent, mais les parents restent et alors la question de l'accueil de nouveaux résidents se pose de nouveau.

La part du locatif n'est pas négligeable pour le contexte rural de la commune

Evolution du nombre de pièces par logement sur Bessey-lès-Cîteaux en valeur absolue



Les grands logements (4 pièces et plus) représentent la part la plus importante des résidences principales en 1999 et les petits logements voient leur part diminuer.

Il s'agit de diversifier l'offre en logement, car l'accession à la propriété reste un projet difficile dans les premiers temps pour les jeunes couples. Au contraire le locatif (1 à 2 pièces) est souvent une première étape, permettant ainsi pour les communes une rotation des ménages plus rapides et bénéfiques pour le maintien du dynamisme démographique.

Les enjeux

Bessey-lès-Cîteaux a connu une phase d'expansion importante qui ne fut sans conséquences en matière d'équipements, de morphologie du village... Aujourd'hui, face à des demandes de terrain à bâtir, la commune souhaite définir un projet de développement cohérent, soucieux de la sensibilité du paysage, respectueux des ambiances, de la configuration originelle du village, afin de conserver unité, identité et caractère rural à la commune, en associant cela à un développement modéré nécessaire au dynamisme communal et au maintien des équipements... Pour cela, il s'agit :

Perpétuer la très grande qualité des paysages générée par une occupation variée : bois, clairières cultivées, pâtures...

Protéger certains abords du village, remarquables par les ambiances qu'ils proposent.

Une urbanisation modérée et maîtrisée, afin de conforter le renouvellement nécessaire au dynamisme de la commune et à la rentabilité de certains équipements.

Veiller à la pérennité de l'activité agricole

Favoriser le développement des nouvelles constructions sur les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux d'eau et d'électricité...

Fixer des limites cohérentes à l'urbanisation afin de conserver la configuration actuelle du village, freiner l'étalement linéaire qui allongerait un village déjà suffisamment étendu...

Veiller à la pérennité de la Vouge, à sa protection et accompagner certaines de ses contraintes

II. Synthèse des informations utiles et des servitudes

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

Il convient de distinguer :

les prescriptions générales du code de l'urbanisme

L'article L. 110 du code de l'urbanisme qui 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 code de l'urbanisme qui 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."

Rappels législatifs et réglementaires

Les prescriptions particulières

- 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 de Bessey-lès-Cîteaux.

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Bessey-lès-Cîteaux est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale : le SCoT du dijonnais.

Le 2 septembre 2003, a été signé l'arrêté portant création du Syndicat Mixte du SCoT du Dijonnais, dont la commune de Bessey-lès-Cîteaux, fait partie.

Lorsque le document sera approuvé par l'établissement public composant, ce dernier s'imposera à la carte communale qui devra être compatible avec le SCoT, en vertu de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme.

Les articles du code de l'urbanisme dits "d'ordre public"

1. Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

- Assainissement – Eaux pluviales

L'article 35 de loi a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique, le zonage d'assainissement.

La commune de Bessey-lès-Cîteaux dispose d'un assainissement collectif dans l'ensemble de la commune.

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SDAGE du Bassin Rhône – Méditerranée – Corse a été approuvé par arrêté du 20 décembre 1996.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur.

Le SAGE du bassin de la Vouge a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 août 2005.

2. Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie :

En particulier l'article 17 et son implication sur le L. 110-1 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999 :

Le code rural (article L 111-3) précise 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 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 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. »

Il existe sur la commune un bâtiment agricole accueillant de l'élevage soumis au Règlement sanitaire Départemental.

4. 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 servitude 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, dès leur phase d'analyse et d'évaluation des enjeux territoriaux, la forêt et sa multifonctionnalité.

Sécurité routière – aménagements routiers

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

Quelques dispositions concernant le développement spatial de la commune :

En effet, la forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux.

Il convient, en particulier, d'affirmer fortement les entrées d'agglomération.

La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités des agglomérations sur des axes supportant des trafics significatifs, devra être examinée avec soins. [...] 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 111-4 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.

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"*.

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

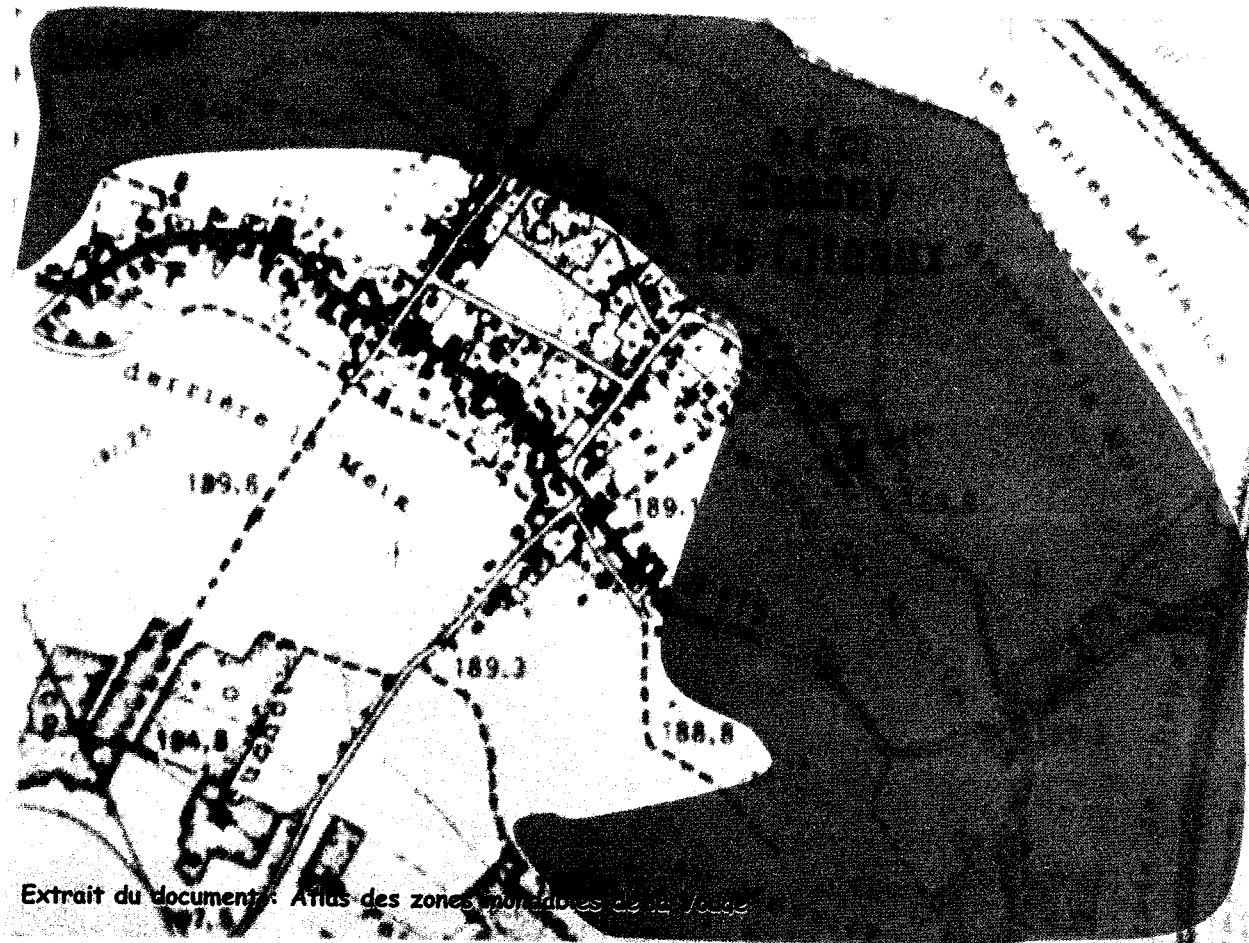
- **La Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006** renforce l'action en faveur du logement avec notamment un ensemble de mesures incitatives pour construire, mobiliser les logements vacants, lutter contre la rétention foncière...

Autres informations :

- *Risques*

La commune de Bessey-lès-Cîteaux est inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque de transport des matières dangereuses par canalisation (gazoduc).

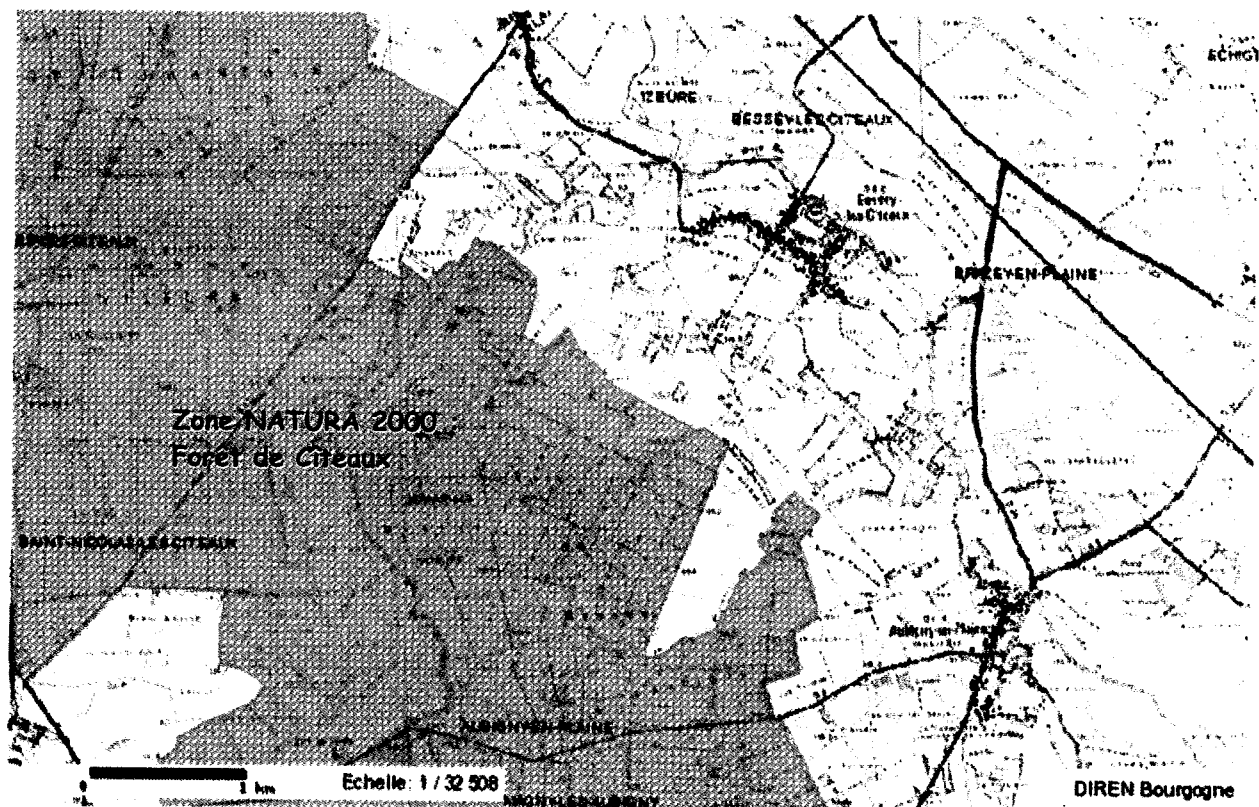
Il convient de veiller à la prise en compte des risques d'inondation connus à ce jour et notamment ceux issus de l'Atlas des zones inondables de la VOUGE de 2002 qui correspondent aux limites des plus hautes eaux connues.



La carte communale doit en tenir compte.

- *Risques 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.



- **Défense incendie**

La carte communale doit permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions.

Etablissement recevant du public :

Ils seront soumis au n° R. 123-1 à R.123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront répondre aux dispositions de l'article R.123-14 du texte précité, et plus particulièrement, aux prescriptions édictées aux sections 1, 2 et 3 du chapitre III du titre II du règlement de sécurité du 25 juin 1980 et annexé au texte susvisé.
- Réaliser des réseaux de distribution d'eau permettant la défense incendie conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations d'un diamètre, au minimum de 100 mm, permettant en tant que de besoin d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie du type normalisé de 100 mm (NFS 61.213) 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.

Les emplacements de ces points d'eau seront à déterminer sur place en accord avec le service de prévision du service départemental d'incendie et de secours.

Zones d'habitat individuel et collectif :

- les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 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 des établissements recevant du public demeurent également applicables pour les bâtiments d'habitation.

Zones industrielles et artisanales :

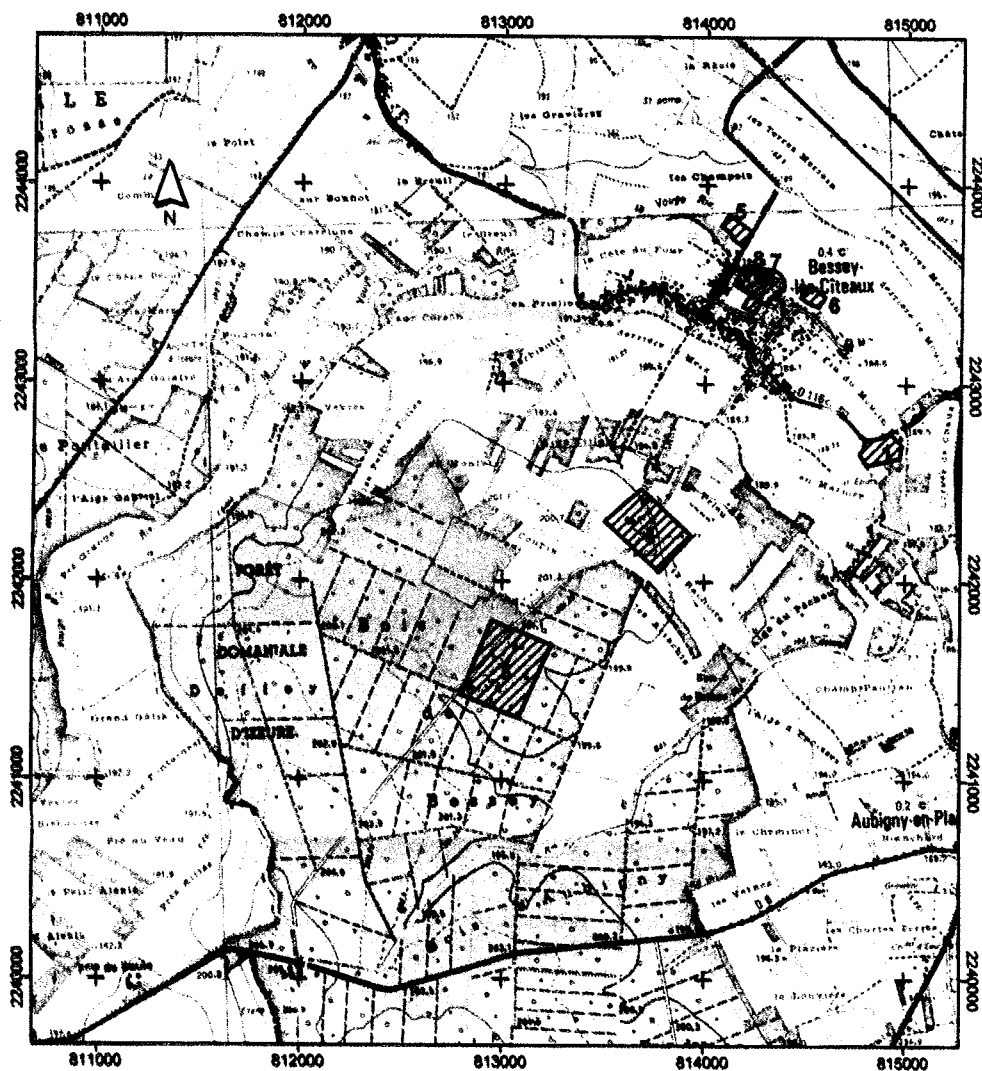
- Selon la nature de l'exploitation ou de l'industrie, les accès à partir des voies publiques devront être aménagés de telle manière que les conditions d'approche permettent l'intervention et la mise en œuvre des secours en cas d'incendie (voie lourde).
- Selon l'industrie, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements sont celles prescrites dans le code de l'environnement (livre V – titre 1^{er})
- 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.
- **Archéologie**


Sur le territoire communal de Bessey-lès-Cîteaux, plusieurs sites archéologiques ont été recensés. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures. Les sites connus devront être protégés dans le cadre de la réalisation de projets. Sur l'ensemble du territoire, les dispositions suivantes s'appliqueront :


- En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques **faites fortuitement** à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régional des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional d'Archéologie.
- Le décret n° 2004.491 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou les 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 (art. 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. »


- 1 : « En Marmé, la fin du Moulin », Gallo Romain
- 2 : « Bourg », bâtiment Gallo Romain
- 3 : « Bois de Bessey », Villa Gallo Romain
- 4 : « Notre Dame de la Lée », habitat Gallo Romain
- 5 : « La Motte », Motte castrale, Moyen Age
- 6 : « Bourg nord », Motte castrale, Moyen Age
- 7 : « Bourg nord », Maison Forte, Moyen Age Classique
- 8 : « Château non fortifié », Epoque moderne

Bessey-lès-Cîteaux (Côte-d'Or)
Carte Communale
Contexte archéologique




Service Régional de l'Archéologie
Côte-d'Or

 Site archéologique

 Contour communal

Echelle : 25000e

Etat au 18/05/06 - Service régional de l'archéologie - Carte archéologique - AC

N° Site : 21067-1

Catégorie globale de risque : B

Commune : BESSEY-LES-CITEAUX

FICHE DE SYNTHÈSE - DEFINITION DES SUITES A DONNER

1. Suites à donner - besoins à court terme

Besoin immédiat d'une étude préalable avant travaux Coût estimé de l'étude (en € HT) : 18.000,00 €

- Objectifs :
- Caractériser le potentiel polluant :
 - Caractériser les possibilités de transfert : vers les eaux souterraines
 - Mesurer les impacts sur les milieux : eaux souterraines
 - Définir et chiffrer des travaux particuliers :
 - Autre objectif d'étude :

Besoin immédiat en travaux sans étude préalable Coût estimé des travaux (en € HT) : 0,00 €

- Objectifs :
- Libérer l'emprise (partiellement ou totalement)
 - Effacer l'impact visuel (regroupement évacuation, nivellement couverture...)
 - Limiter les percolations dans les déchets (remodelage, couverture...)
 - Limiter le ruissellement vers les déchets (fosés)
 - Limiter l'accès (clôture, barrières, panneau d'information)
 - Autre objectif de travaux :

Remarque :

Il est nécessaire de réaliser des forages avec mise en place de piézomètres, afin d'évaluer la qualité

2. Possibilité de reconversion du site en installation de substitution

	Excellente	Centre de stockage d'inertes		Plate-forme de compostage
		de proximité	intercommunal	
Note	<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 27,5
Aptitude	<input type="checkbox"/> mauvais	<input type="checkbox"/> mauvais <input type="checkbox"/> mauvais	<input type="checkbox"/> mauvais <input type="checkbox"/> mauvais	<input type="checkbox"/> moyen
Existence ou projet avancé < 10 km	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lieu	Loisecourt			

3. Syndicats

(Donnée mise à jour 2007)

Syndicat de collecte : Syndicat Mixte Plaine Dijonnaise

Syndicat de traitement : Syndicat Mixte Plaine Dijonnaise

4. Nombre total de sites inventoriés sur la commune : 1, dont :

- 1 site(s) diagnostic(ue)(s) sur le terrain
- 0 site(s) (ou) diagnostic(ue)(s)

N° Site : 21067-1

Catégorie globale de risque : B

Commune : BESSEY-LES-CITEAUX

DEFINITION DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT

1. Définition des objectifs de travaux

- 1. Éviter l'impact visuel
- 2. Limiter les percolations dans les déchets
- 3. Limiter le ruissellement vers les déchets
- 4. Limiter l'accès
- 5. Autre objectif...
- 6. Libérer l'emprise

2. Description des postes de travaux et quantitatif estimatif

Remarque :

Le présent descriptif constitue une estimation minimale des travaux de remise en état. Il peut être complété si un plus haut niveau d'insertion paysagère ou un autre usage du site est recherché. Compte tenu du niveau d'étude réalisé, la précision de l'évaluation des coûts est de l'ordre de 30 à 10 %. Le descriptif des travaux peut être directement repris pour la consultation des entreprises. Cependant, les quantités étant indicatives, le maître d'ouvrage demandera à l'entreprise de les vérifier et de s'engager sur leur suffisance.

La présence éventuelle de déchets compressibles et évolutifs pouvant potentiellement émettre des gaz explosifs et hautement inflammables ne permet pas tous les usages possibles. Tout projet d'aménagement différent de celui décrit ci-dessous doit être étudié au préalable. Dans tous les cas, la nature du profil du site doit être extraite dans les documents d'urbanisme (PLU).

Le caractère réglementaire du site peut nécessiter la réalisation de dossiers administratifs : dossier de remise en état pour les sites autorisés (installations classées), dossier loi sur l'eau si travaux en rivière... Le maître d'ouvrage prendra contact avec l'administration concernée.

En cas de montant de travaux significatif (> 23 000 €) et du fait que le niveau de l'étude préalable conserve un caractère incertain, une étude de vérification de l'impact sur les milieux potentiellement affectés, peut être réalisée préalablement aux travaux, afin de valider le programme défini (notamment les postes de couverture agricole ou de remodelage s'ils ont été prescrits).

Postes retenus	Descriptif	Quantité estimée
	NB : les prix s'entendent toutes sujétions comprises.	
1-11 <input type="checkbox"/>	Plus value pour diminution en centre d'enfouissement agréé dans le cas où l'enfouissement sur site n'est pas possible	ppm m3
1-21 <input type="checkbox"/>	Plus value pour diminution en centre d'enfouissement agréé dans le cas où l'enfouissement sur site n'est pas possible	ppm m3
1-5 <input type="checkbox"/>	Végétalisation : (dans le cas où la reconquête de la végétation naturelle du site est jugée insuffisante), fourniture et plantation d'un semis herbacé sur toute la surface du site, associés à un plan de fertilisation.	ppm m²
4-1 <input checked="" type="checkbox"/>	Portail : fourniture et pose d'un portail ou d'une barrière pour interdire l'accès au site	1 unité
4-3 <input checked="" type="checkbox"/>	Panneau : fourniture et pose d'un panneau interdisant le dépôt de déchets et expliquant les nouvelles modalités d'élimination	1 unité
6 <input checked="" type="checkbox"/>	Divers et imprévus	1 unité
7 <input checked="" type="checkbox"/>	Ingénierie conseil et maîtrise d'œuvre	1 unité

*ppm : par mètre cube

- **Logement**

L'habitat de la commune étant essentiellement composé de maisons individuelles en accession à la propriété, il convient de souligner l'intérêt de diversifier l'offre de logement.

Ainsi, la construction de maisons individuelles groupées ou de petits collectifs pouvant intégrer des logements destinés à la location permettrait de faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages ou des personnes âgées.

Par ailleurs, il existe un certain nombre d'aides de l'Etat pour la réhabilitation du bâti ancien, tant public que privé.

- **Réception des émissions télévisées**

Les conditions normales de réception télévisées doivent être préservées ou établies dans toutes les zones urbanisables.

Les 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.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état 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 publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

Les servitudes d'utilité publiques

A4 – servitudes applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

Il existe une servitude de libre passage le long de la Vouge et ses affluents (arrêté préfectoral du 10 octobre 1962) pris en application du décret n°59-96 du 7/01/59 et confirmé par la loi n°2003-699.

Effet de la servitude :

Obligation pour les propriétaires riverains de cours d'eau non domaniaux de laisser passer sur leurs terrains, pendant la durée des travaux de curage, d'élargissement, de régularisation ou de redressement desdits cours d'eau, les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance ainsi que les entrepreneurs et ouvriers.

EL7 – servitudes d'alignement

L'élaboration de la carte communale n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement. Le plan d'alignement actuellement opposable au tiers sera 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 le 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

I3 – servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz

- Présence d'un gazoduc.

Effet de la servitude :

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès pour les agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit pas être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales, sauf en cas d'urgence, après en avoir prévenu les intéressés.

I4 – servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Ligne 63 KVA Aiserey – La Roncière

Une ligne électrique de Haute tension traverse le territoire communal. Des prescriptions de constructions et d'occupation des sols peuvent être émises par le service gestionnaire du réseau (servitude de passage, recul plantation, élagage....)

T5 – servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils militaires)

Aéroport de Dijon-Longvic – zone de dégagement.

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

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

De plus à l'intérieur du cercle de 24 km de rayon, centré sur l'aérodrome de DIJON-LONGVIC, tout nouvel obstacle dépassant l'altitude 367 mètres, sera soumis à autorisation en application de l'article R 244-1 du code de l'Aviation Civile (arrêté du 31 décembre 1984 et décret du 8 mars 1977).

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

I. Parti d'aménagement

Bessey-lès-Cîteaux a connu une phase d'expansion importante qui ne fut pas sans conséquence en matière d'équipements, d'évolution urbaine...Aujourd'hui, face à des demandes nombreuses de terrains à bâtir, la commune souhaite définir un projet de développement cohérent, soucieux de la sensibilité du paysage, respectueux des ambiances et de la configuration originelle du village. **Il s'agit de conserver son identité urbaine : un village groupé, avec un habitat ancien de qualité..., et son identité sociale : un village rural et agricole**, en associant à cela un développement modéré, nécessaire au dynamisme communal et au maintien des équipements...**Pour cela, il s'agit de :**

- **Perpétuer la qualité des paysages générée par une occupation variée : bois, clairières cultivées, pâtures...Protéger les abords du village, remarquables par les ambiances,**
- **Une urbanisation modérée et maîtrisée, afin de conforter le renouvellement nécessaire au dynamisme de la commune et à la rentabilité de certains équipements. Environ 3 à 4 constructions par an**
- **Fixer des limites cohérentes à l'urbanisation afin de conserver la configuration actuelle du village et freiner l'étalement linéaire qui allongerait un village déjà suffisamment étendu...,**
- **Favoriser le développement des nouvelles constructions sur les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux d'eau et d'électricité...,**
- **Veiller à la prise en compte de la Vouge, sa protection et accompagner certaines de ses contraintes,**
- **Veiller à la pérennité de l'activité agricole.**

Ce choix de développement correspond, de ce 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.

1. Présentation du projet de zonage

Zone constructible - Dispositions applicables :

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances.

Les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation retenus et les limites du secteur Les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation et les limites constructibles, il s'agit de:

- **Préserver** la qualité des perspectives, des entrées de village, en limitant l'urbanisation sur des secteurs fragiles au risque de modifier les ambiances...
- **Veiller** à conserver la configuration groupée du village, source de cohérence et d'unité. Pour cela, il s'agit de privilégier l'urbanisation des « dents creuses », au cœur et aux abords du village, et proscrire tout étalement linéaire...
- **Proposer** des profondeurs des parcelles cohérentes en vue des contextes (accès, morphologie urbaine...)
- **Prendre en compte** la capacité des voiries et leur degré d'équipements afin d'estimer au mieux la pertinence des choix retenus en matière d'extension : ne pas aller au-delà de 100 mètres des réseaux AEP et prendre en compte la défense incendie.
- **Prévoir** une ouverture de terrains à l'urbanisation raisonnable, cohérente en vue des perspectives de développement modérées d'une commune qui souhaite conserver son caractère rural.

Les secteurs d'urbanisation ont été privilégiés en fonction de la localisation actuelle des réseaux (tous les secteurs sont desservis en eau et électricité), de la perception paysagère de ces secteurs, des contraintes et des perspectives d'évolution de la commune.

La limite de la zone constructible, fixée à travers la carte communale, répond à la volonté de la commune de maintenir ses limites bâties actuelles, d'éviter ainsi les extensions démesurées et ainsi privilégier l'urbanisation des dents creuses.

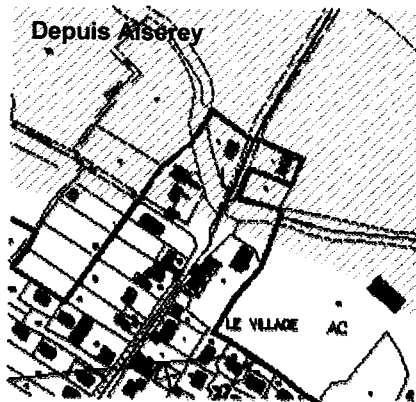
Pour cela, les secteurs d'urbanisation future s'appuient sur des « dents creuses » et des fonds de parcelles intéressantes d'être urbanisées (existence d'un accès, réseaux proches...). Aussi, la prise en compte des réseaux, mais également de la défense incendie, des contraintes liées au caractère inondable de certains secteurs, ont fortement orienté la commune à privilégier une urbanisation modérée.

Le périmètre d'inondabilité défini dans l'ATLAS DE LA VOUGE est reporté dans le document graphique (opposable au tiers). Cette inscription permet de donner une bonne information aux habitants et au service instructeur sur le caractère de la zone à traiter et les informations sur les contraintes existantes.

La zone constructible arrêtée dans le cadre de la carte communale, intègre des fonds de parcelles compris dans ce périmètre inondable. Leur exclusion de la zone constructible n'est pas systématique, il s'agit de permettre aux habitations (le plus souvent des parcelles bâties) d'évoluer : extension, annexes, garages....

Toutes les futures constructions des secteurs impliqués par ce périmètre de protection devront respecter certaines dispositions relatives à ce risque d'inondation. Les sous-sols enterrés sont interdits et une rehausse du plancher du rez-de-chaussée, en fonction des cotes des crues connues devra être prévue.

Aux entrées principales, fixer des limites cohérentes : Pour cela, deux « entrées » pour une même orientation...



En direction d'Aiserey, de l'autre côté du village en bordure de la Vouge, une parcelle est ôtée de la zone constructible. Le caractère inondable et l'absence d'assainissement collectif justifient aisément cette position.

Les entrées de village sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un bourg, mais également des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré.

1. D'un point de vue sécuritaire.

Si on se réfère au **Règlement national d'Urbanisme**, l'article R 111-4 du code de l'urbanisme dit : « **Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.** »

Le positionnement du Conseil Général est :

« La forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux. Il convient, en particulier, d'affirmer fortement les entrées d'agglomération. »

La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités des agglomérations sur des axes supportant des trafics significatifs, devra être examinée avec soins. [...] 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. »

Il s'agit donc de maintenir ou de composer des entrées claires, compréhensibles et cohérentes. Pour cela, **refuser toute extension en dehors des espaces urbanisés, le long de ces axes, et conserver les limites actuelles.** Les nombreux panneaux d'avertissement : « **Ralentissez, protégez nos enfants...** », attestent cette nécessité de renforcer le caractère urbain et la lisibilité des entrées.

Il faut donc clairement « **annoncer la couleur** », les lieux doivent dire ce qu'ils sont pour prédisposer leurs utilisateurs : « je rentre dans un village, il faut donc que je lève le pied ! ».

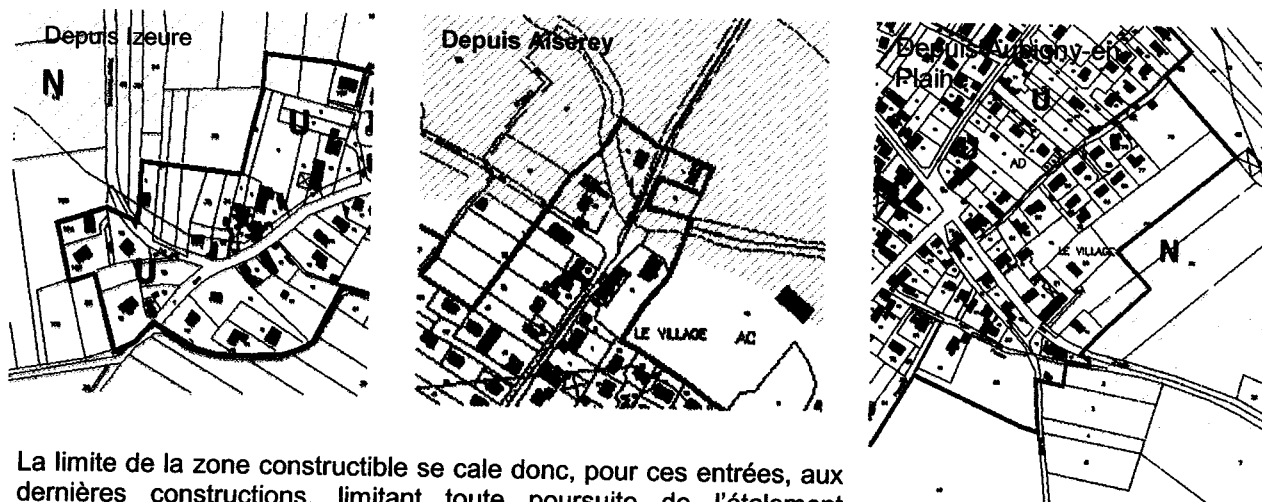
Au contraire, étendre l'urbanisation augmenterait les temps de traversée des villages et de ce fait l'impatience des automobilistes.

2. En vue de l'utilisation économe des espaces naturels...

Il est important de fixer des limites cohérentes à l'urbanisation afin de conserver la configuration actuelle du village et freiner l'étalement linéaire qui allongerait le village de Bessey-lès-Cîteaux, déjà suffisamment étendu...

Il s'agit de « **construire le village dans le village** » et ainsi éviter tout étalement en dehors des parties actuellement urbanisées. **L'urbanisation des « dents creuses » permettra de densifier et composer le tissu urbain**, avec un impact sur le paysage maîtrisé grâce à leur contexte « urbain ».

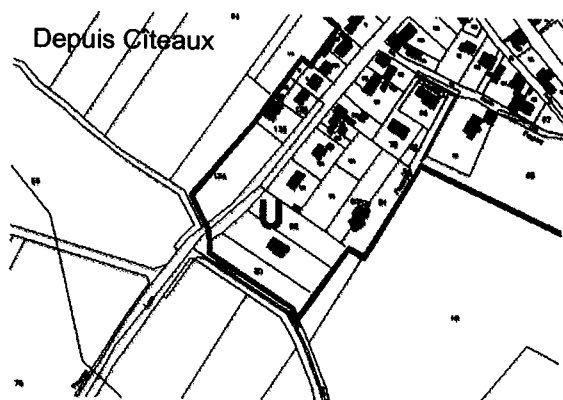
TRADUCTION SUR LE ZONAGE



La limite de la zone constructible se cale donc, pour ces entrées, aux dernières constructions, limitant toute poursuite de l'étalement linéaire, au risque de créer par de nouvelles constructions, une lecture des lieux moins claire et le risque de conforter pour les nouveaux riverains a pratique d'espaces de transition dangereux (accélérer/décélérer)...

Sur cette entrée secondaire (une voie communale), le transit est certes moins important, mais ne justifie pas pour autant la poursuite d'une urbanisation linéaire.

Pour une meilleure clarté et afin de doubler la construction réalisée d'un côté de la voie, la zone constructible intègre les terrains non bâtis faisant face à la dernière construction. La profondeur de la zone constructible sur cette partie s'appuie sur l'implantation des constructions voisines : **près de la voie**.



A noter qu'une bande de 5 mètres est laissée (du côté ouest de la voie) entre la limite de la zone constructible et le passage d'un fossé à proximité, pour tout entretien technique.

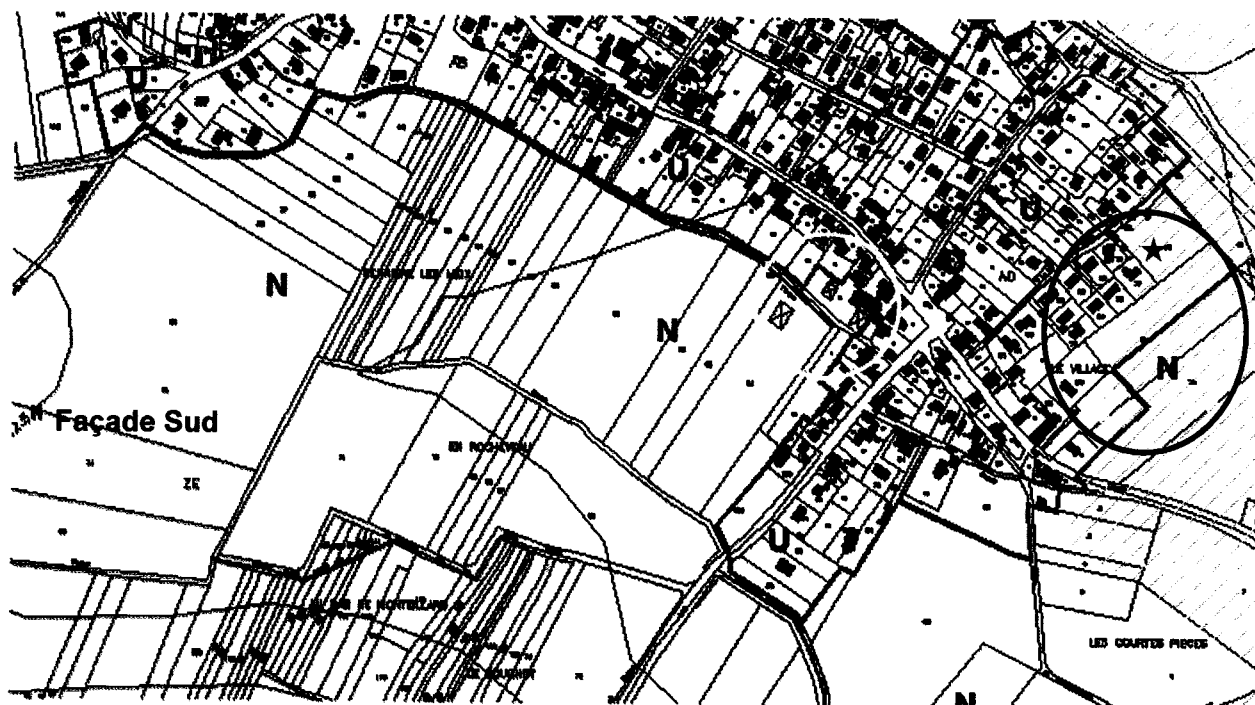
Gérer, aux franges de la zone constructible, les profondeurs de parcelles...

Lorsque nous analysons l'urbanisation du village, nous constatons que les évolutions les plus récentes se sont faites sous forme d'impasse permettant d'aménager d'importants fonds de parcelles

Ces espaces semi occupés peuvent, pour certains, intégrer la zone constructible, en maintenant des profondeurs raisonnables. Les conditions sont : **un accès réalisable, des branchements au réseau AEP autorisés jusqu'à 100 mètres...** l'objectif est d'optimiser les réseaux existants.



Sur la façade Nord, les occupations variées et les contraintes : le château et son parc, la Vouge et le caractère inondable, nous poussent à limiter des extensions à cet endroit. Seules quelques parcelles pourront encore accueillir des constructions à partir d'accès à la voie publique réalisables. La zone constructible se cale donc aux limites des parcelles bâties, et pour celles empiétant dans la zone inondable des prescriptions seront imposées (cf p.46).



○ Le parti pris de la commune est d'étendre sa zone constructible sur cette partie Est du village. Ce choix repose sur la présence à la parcelle 79 ★ d'un permis de lotir positif, et pour les autres parcelles par leur appartenance aux parcelles voisines (même propriétaire) permettant ainsi la réalisation d'un accès.

Pour autant, le caractère inondable des terrains amènera la commune à interdire tout sous-sol et soumettre aux futurs pétitionnaires une rehausse du plancher.

Sur la façade sud, les contraintes faibles : la présence d'une voie carrossable, nous permettent d'envisager l'urbanisation des fonds de parcelles de l'ensemble des habitations le long de la voie principale.

Ces parcelles sont les jardins des habitations, des terrains nus, ou des fonds de parcelles déjà urbanisés formant un double rideau avec la construction implantée près de la rue principale.

Cette situation a amené la commune à intégrer dans la zone constructible tous ces espaces, en fixant la limite de la zone constructible au chemin rural n°14.

L'accès des futures constructions se fera directement sur le chemin. Les branchements aux réseaux se feront quant à eux depuis la rue principale par des branchements privés permis jusqu'à 100 mètres.

Ces branchements nécessiteront dans certain cas, l'application de la servitude de Tréfond, pour le passage des réseaux.

A noter que les branchements privés à moins de 100 m peuvent être à la charge des propriétaires, au-delà, si les terrains sont constructibles, la commune doit réaliser les renforcements en appliquant si elle le souhaite la PVR (Participation pour Voirie et Réseau), une délibération permet à la commune de l'instaurer.

Il est à préciser que les branchements privés, en vertu de l'article L.332-15-3, ne s'applique qu'à des constructions isolés et que cette disposition n'est pas une règle générale. Par ailleurs, l'accord du constructeur doit être préalablement requis et cela ne s'applique qu'à l'eau et à l'électricité pour les besoins exclusifs de la construction projetée. Cela signifie que le constructeur finance les réseaux dimensionnés à ses seuls besoins et qu'il ne procède pas au renforcement du réseau communal.

La solution la plus judicieuse est d'appliquer la PVR et de procéder à l'équipement complet d'une voie plutôt que d'y procéder au gré des demandes.

Le long de ce chemin n°14 carrossable, la commune ne souhaite pas doubler la constructibilité avec une bande urbanisable de l'autre côté de la voie. Cette orientation viendrait gonfler les perspectives d'évolution souhaitées par la commune, mais reste tout de même intéressante et cohérente dans l'avenir, quand la commune décidera de réviser sa carte communale.

Comme il a déjà été évoqué précédemment, il s'agit de privilégier un développement « en épaisseur » et non d'allonger un village.

Lorsque la commune décidera d'urbaniser de l'autre côté de la voie, des travaux de renforcement des réseaux et de la défense incendie seront nécessaires.

A signaler : Si la commune décide, à travers la révision de sa carte communale d'appliquer la Participation pour Voiries et Réseaux Divers, la récupération de l'investissement réalisé sera de moitié, avec l'urbanisation faite d'un côté de la voie.

Entourée d'un cercle jaune, **l'unique exploitation agricole présente sur la commune** nécessite une attention **particulière afin d'intégrer pleinement ses projets et ses besoins. Il s'agit de bâtiments d'élevages générant des contraintes.**

Lorsqu'une commune n'a pas de document d'urbanisme, le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école...) 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. Cela signifie que l'éloignement éventuel des bâtiments s'appuiera sur cette limite bornant des constructions ou non.

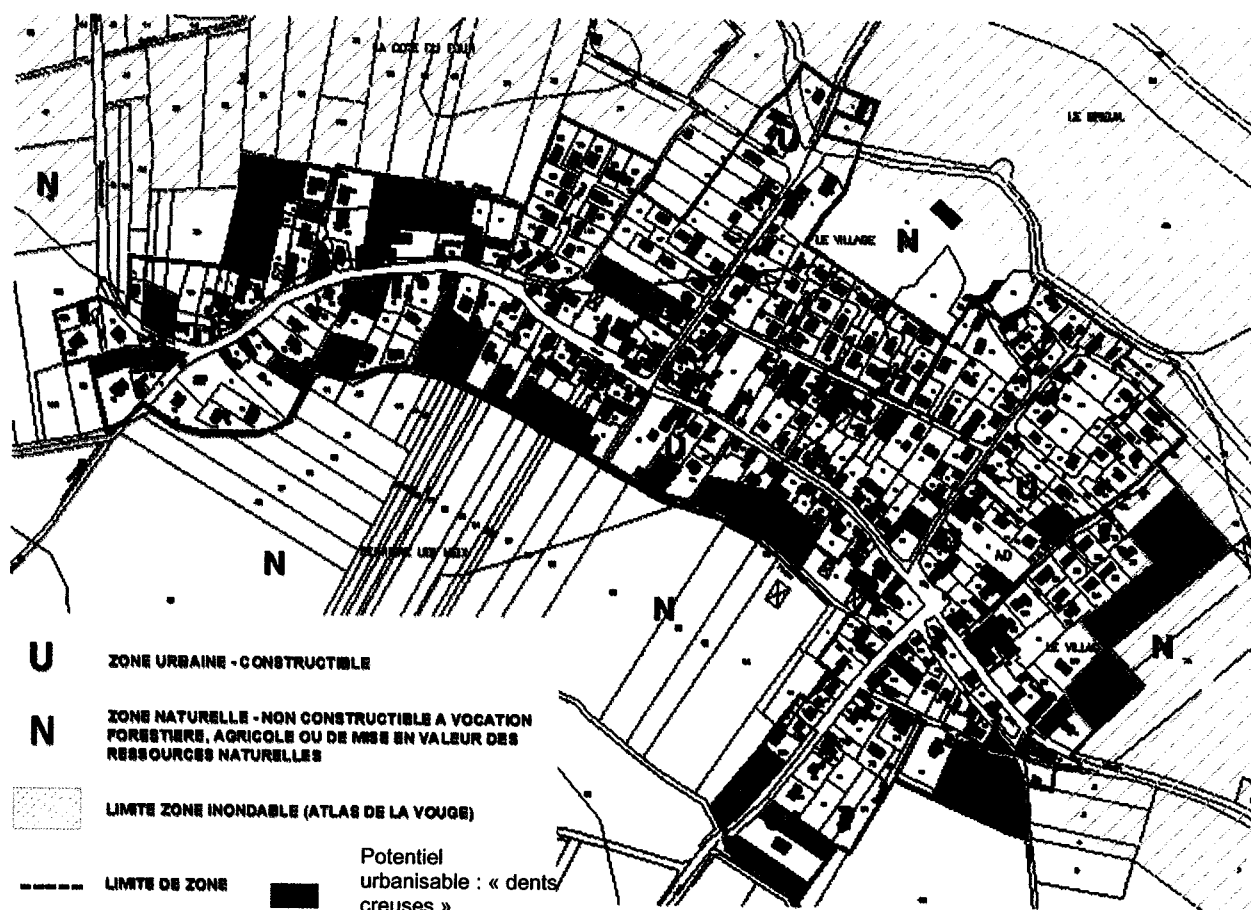
Une partie des bâtiments agricoles est exclue de la zone constructible, afin de donner plus de souplesse à leur évolution et empêcher toute contrainte supplémentaire.

Ne pas oublier qu'en zone non constructible, les travaux liés à l'adaptation, réfection, extension et changement de destination des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, mais également aux exploitations agricoles, forestières et ressources naturelles, sont permises.

Le bâtiment soumis au Règlement Sanitaire Départemental, génère un périmètre de 50 mètres. Ce périmètre peut empiéter sur certains terrains classés constructibles.

A noter : Les périmètres d'éloignement ne sont pas irrévocables, pour chaque demande de permis de construire un avis pourra être demandé à la chambre d'agriculture (via les services de la DDE). Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera refusé, sauf dérogation éventuelle ».

Vers un objectif de développement durable : privilégier l'urbanisation des dents creuses nombreuses au sein des parties actuellement urbanisées.



L'organisation urbaine de la commune présente un tissu encore très lâche avec de nombreuses « dents creuses ». Cette situation pousse tout naturellement la commune à privilégier l'urbanisation de ces espaces avant tout et ainsi freiner le développement de la tâche urbaine, en maintenant les limites actuelles du village.

Cette orientation, conforme aux principes **d'utilisation économe de l'espace et de renouvellement urbain « construire le village dans le village »**, édictés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, permet de recomposer le tissu urbain et de le densifier depuis l'intérieur.

Bien sur, des espaces resteront des jardins, des espaces verts en général, des propriétaires souhaiteront garder l'intégralité de leur propriété pour ainsi conserver leur environnement. Cette forme de rétention existe sur la plupart des communes ; pour autant il n'est pas envisageable de compenser cette situation en ouvrant de nouveaux secteurs d'urbanisation à l'extérieur, comme le long des voies...

Le potentiel « théorique » de terrains urbanisables est encore considérable et cela surtout en vue des perspectives de la commune qui ne souhaite pas **aujourd'hui** connaître une nouvelle « explosion démographique »...

En effet, la commune en moins de 10 ans a vu sa population augmenter de 25%. Les conséquences furent nombreuses : ouverture de nouveaux bâtiments scolaires, extensions des réseaux, création de voirie...

Aujourd'hui, le développement se tourne vers l'utilisation du potentiel de terrains encore disponibles à l'intérieur des parties urbanisées et desservies ou proches des réseaux.

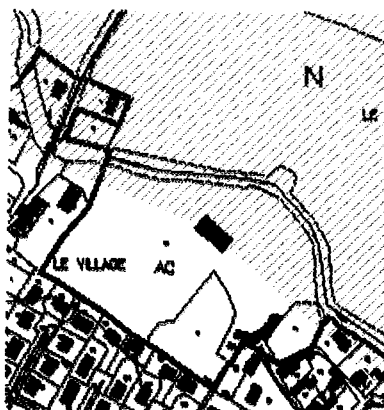
Si on se réfère au **Règlement National d'Urbanisme, l'article R 111-13** énonce : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des services publics* »

Zone non constructible - Dispositions applicables :

A l'intérieur de ce périmètre, les nouvelles constructions sont interdites pour préserver ces espaces, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.

Définition du périmètre : La zone non constructible de la carte communale couvre le reste du territoire.

Le château :



Un magnifique château du XIX^{ème} siècle. Il s'agit d'une belle bâtisse, dans un magnifique parc de cinq hectares arrosé par la Vouge et ponctué de nombreux arbres tricentenaires.

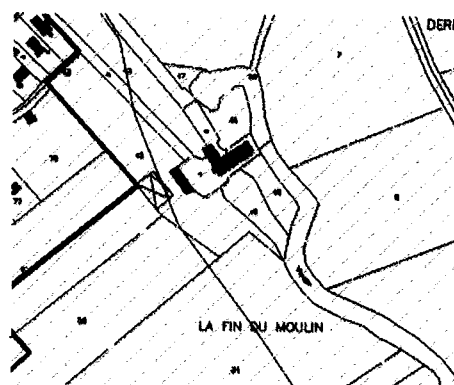
Ce site jouit d'une renommée et propose des séjours touristiques à de nombreux visiteurs. Non protégé, le site ne semble néanmoins pas disposé à évoluer dans sa forme. Un classement en zone non constructible permettra de préserver le site en état, avec la possibilité de réaliser des extensions des bâtiments existants.

A noter que la proximité de la Vouge limite sur de vastes parties tout projet de construction.

L'ancien moulin, au bord de la Vouge, sa localisation un peu plus à l'écart du bourg, sa typicité, son organisation...ne justifient pas l'extension de la zone constructible jusqu'à lui.

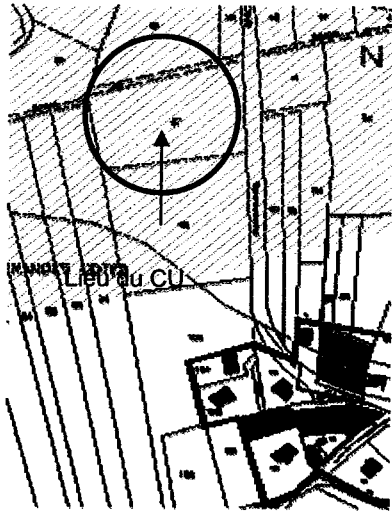
On apprécie d'autant plus ces lieux, par la tranquillité liée au milieu naturel qu'il côtoie, les caractéristiques architecturales des bâtiments... Tout ceci n'encourage pas à des évolutions franches. En zone non constructible, les extensions de l'existant, répondront à certaines demandes.

Dans ces divers bâtiments, une activité forestière d'élagage a pris place. Pour cette dernière, sa pérennité n'est en rien compromise en zone non constructible. En effet, dans cette zone des exceptions sont permises pour ces activités, permettant ainsi la création de nouveaux bâtiments si la nécessité s'en ressent.



Néanmoins le caractère inondable des lieux est indéniable d'où des obligations à respecter en cas de nous constructions.

Egalement...



Le long de la Route d'Izeure, au lieudit les Grandes Côtes, un certificat positif a été délivré au titre des exceptions ponctuelles à la règle de constructibilité limitée prévues au 4^{ème} alinéa de l'article L 111.1.2 du code de l'urbanisme et au vu des délibérations du Conseil Municipal en dates des 25.10.06 et 29.11.06.

Il s'agit d'autoriser la construction d'un bâtiment d'entrepôt pour un maçon implanté dans le village, aujourd'hui à l'étroit.

Compte tenu du caractère inondable des terrains, certaines prescriptions s'imposeront à la future construction. De plus, la participation pour équipement public exceptionnel au titre de l'extension des réseaux publics d'eau potable et d'électricité sera à la charge du demandeur de permis de construire.

Le certificat a une validité d'un an. Durant cette validité, le permis de construire déposé est garanti positif (s'il reprend le projet tel qu'il a été présenté) pour le pétitionnaire. Une fois la validité achevée et la carte communale approuvée, la constructibilité des terrains se référera au zonage de la carte communale opposable au tiers.

Pour autant, il ne s'agit pas à travers la carte communale de délimiter une zone constructible, même spécifique à usage d'activité. Le temps n'est plus à la multiplication des zones d'activités, coûteuse et parfois peu rentable, mais consommatrice de terres et créatrice de mitage.

Aujourd'hui, à travers la communauté de communes et le SCoT, une réflexion est menée pour un développement plus solidaire et plus soucieux d'optimiser l'attractivité des sites et d'économiser l'espace et les coûts en concentrant les activités.

Ce secteur reste donc en zone non constructible de carte communale.

Le droit de Prémption :

La carte communale étant un véritable document d'urbanisme permanent, donne la possibilité à la commune d'appliquer le droit de prémption.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de prémption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

En l'absence de projet suffisamment aboutit (projet de lagunage en discussion), la commune de Bessey-lès-Cîteaux n'applique pas cette disposition aujourd'hui. Dans l'avenir, une fois le projet affiné (localisation des parcelles) sa mise en place, demandera la prise d'une délibération motivée pour son application.

II. Application du règlement national d'urbanisme

Article R124-3 : 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.

Secteur constructible (SC)

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 :

- les accès et la voirie : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du code de l'urbanisme, article L 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-8 du code de l'urbanisme à article R111-12 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, article R 111-5 du code de l'urbanisme, article R 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-18 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-19 du code de l'urbanisme, article 111-20 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du code de l'urbanisme, article R 111-17 du code de l'urbanisme
- la hauteur des constructions : article R 111-14-2 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-22 du code de l'urbanisme
- le stationnement des véhicules : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme

Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme.

- article R 111-15 du code de l'urbanisme : relatif aux directives Nationales d'Aménagement
- articles R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du code de l'urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3-1 du code de l'urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-3-2 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.

III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique

1. Impact sur l'environnement

L'eau potable

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont desservis par les réseaux d'eau potable ou non loin. La protection incendie reste un point délicat sur la commune avec des secteurs insuffisamment protégés. La commune devra à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol en faire la remarque et des mesures devront compenser cette situation (réserve d'eau...). A terme, le renforcement de la défense sur la commune deviendra nécessaire.

L'assainissement

La commune de Bessey-lès-Cîteaux possède un **assainissement collectif** sur l'ensemble de son territoire urbanisé. Un projet de lagunage est évoqué sur la commune.

2. Les impacts paysagers

Article R124-2 :

« 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.

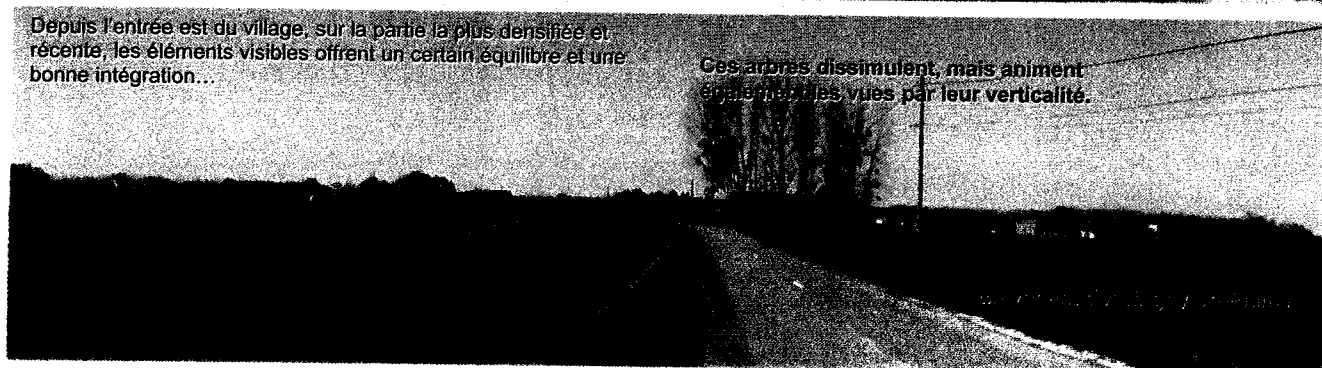
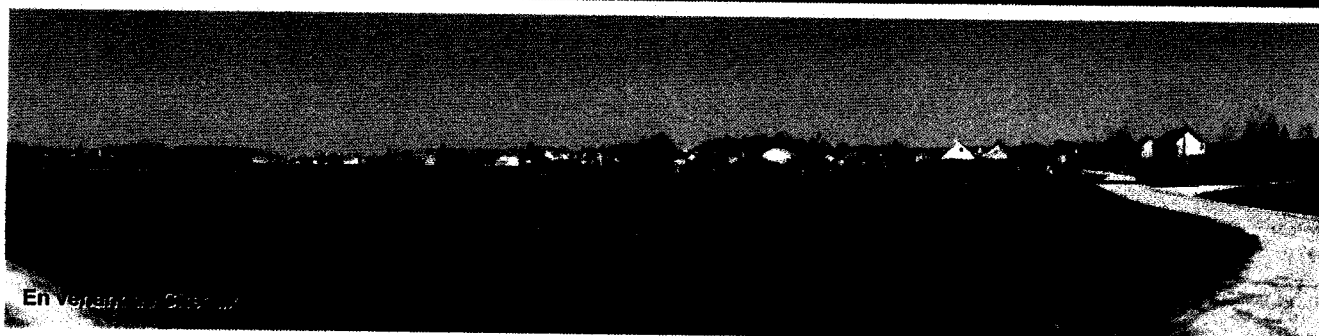
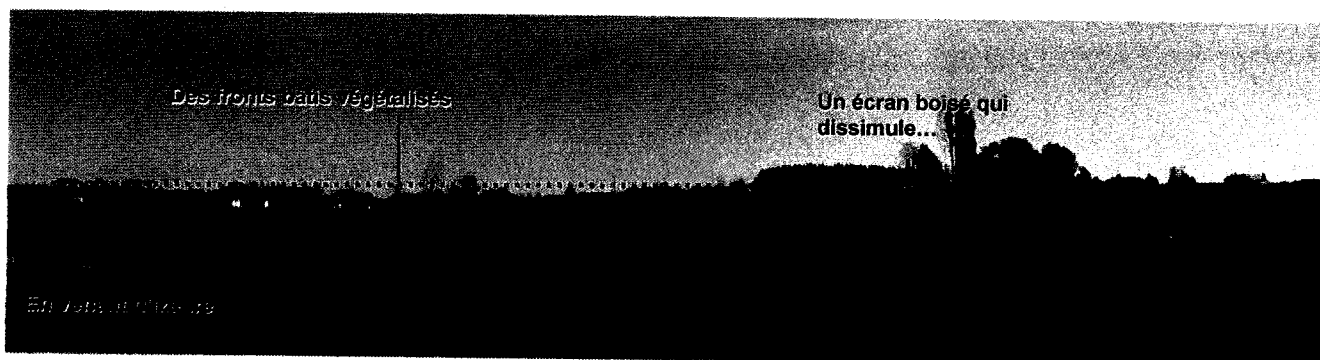
La prise en compte de l'environnement est devenue un élément incontournable du processus de planification et s'affirme comme le garant d'une double solidarité, « **intragénérationnelle** » pour garantir à chacun le droit de disposer de conditions de vie décente, « **intergénérationnelle** » pour permettre 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'urbanisation d'espaces encore disponibles à l'intérieur des parties actuellement urbanisées a été privilégiée, limitant les risques de mauvaises intégrations avec le paysage. Néanmoins, dans la mesure du possible, les nouvelles constructions devront veiller à **conserver les ambiances actuelles, par leur l'implantation, leur forme et leur couleur.**

Les franges urbaines témoignent d'une certaine homogénéité visuelle (aspect des constructions), mais également par la présence continue d'une trame végétale, agrémentant ces espaces.



La commune doit également porter un regard et une vigilance sur la protection de certaines zones protégées, comme le site NATURA 2000 : Forêt de Cîteaux. Ce dernier relativement éloigné des parties urbanisées du village est classé en zone naturelle de carte communale.

Cet éloignement permet d'affirmer que les impacts du projet de carte communale seront faibles voire inexistants sur le site NATURA 2000.

A cet effet le R 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) dit : « 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. »

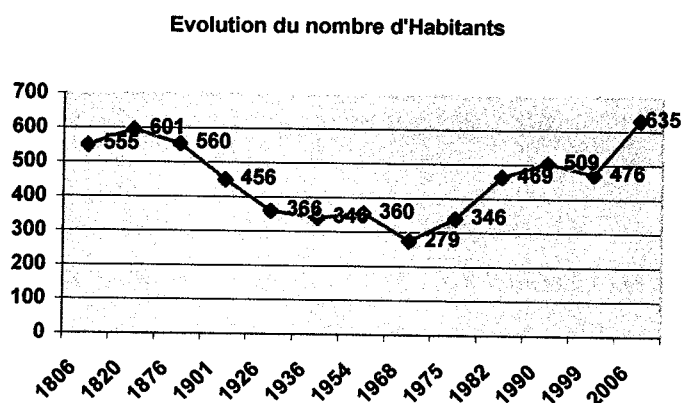
3. les impacts socio-économiques

La commune de Bessey-lès-Cîteaux affiche un dynamisme démographique important : augmentation de 25% entre 1999 et 2005. Cette situation a fait suite à une période moins active, pour laquelle la construction est apparue comme une réponse au maintien de la population et au dynamisme.

Cet important effort à la construction a eu des conséquences marquantes : évolution de la forme urbaine, renforcement d'équipements, essor démographique...mais également des tensions techniques en terme de défense incendie...

A noter que l'importance du parc ancien se révèle être un potentiel en terme de reprise dans l'avenir. Ces offres intéressent de plus en plus de couples, voire de jeunes couples qui voit là, la possibilité d'investir à des coûts moins élevés et de réaliser les travaux de réhabilitation à leur rythme.

En 2004, 10 résidences secondaires et logements occasionnels et 4 logements vacants



La commune dispose d'environ 7 ha de terrains potentiellement urbanisables.

INCIDENCE FONCIERE : cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait l'accueil d'environ 50 à 60 habitations sur 10-15 ans : 3 à 4 constructions par an, voire plus.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE : avec en moyenne 55 habitations supplémentaires et un taux d'occupation moyen de 2.5 en 2004 (tendance à la baisse), l'apport démographique sera d'environ 130 habitants.

La rétention foncière est réelle est diminuera cette disponibilité théorique, sans contrarier les ambitions communales.

Ces logements viendront d'une part maintenir la population actuelle (décohabitation...), et d'autre part compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

Annexe

Le 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 R111-4

(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 111-4

(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 421-5 – 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)

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1, L. 443-1 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.

NOTA :L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

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.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

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 pré traitement 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 pré traitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, 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° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation définies à l'article L. 110-3 du code de la route.

B. - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C. - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

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.