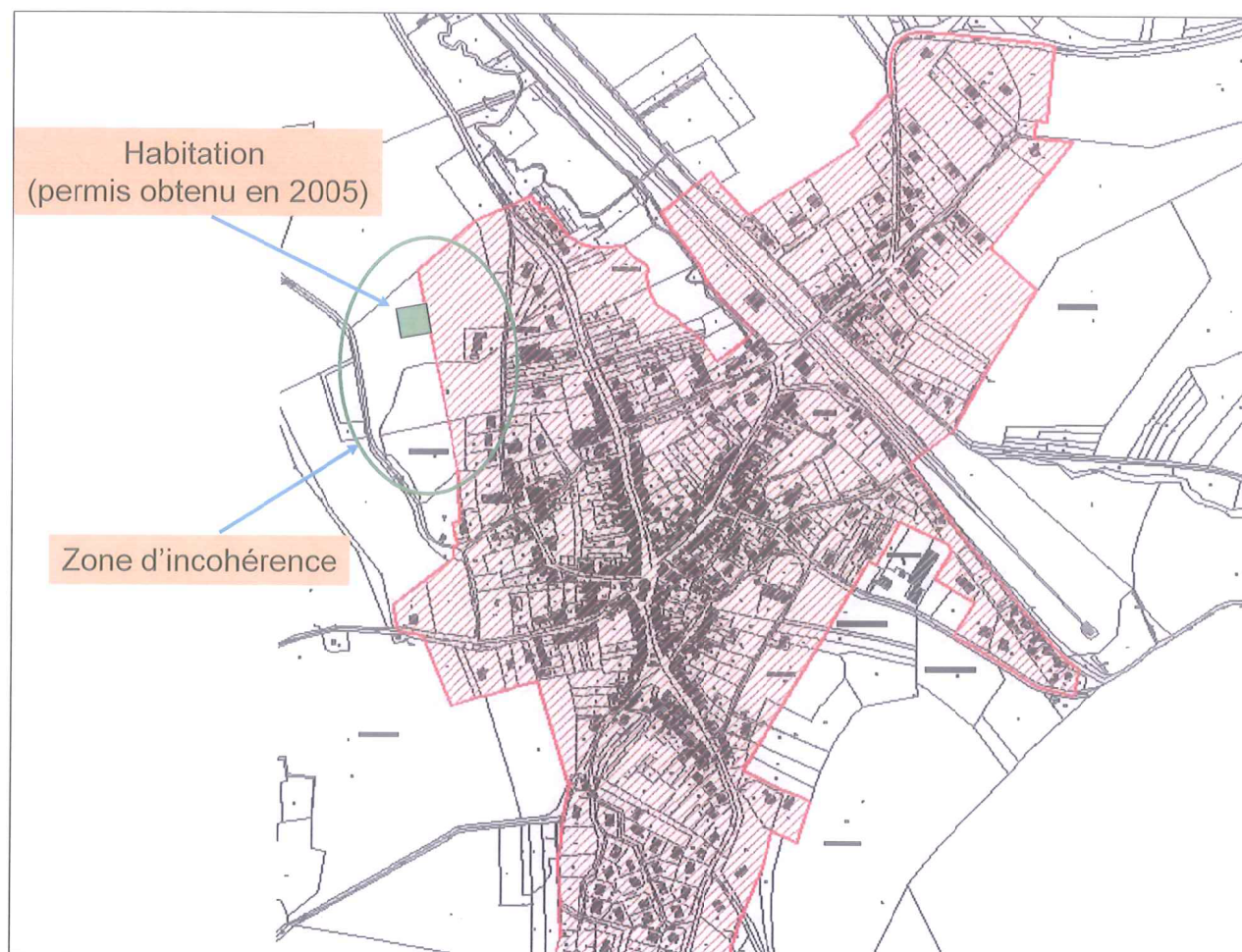




Mairie de Blaisy-Bas
21540 Blaisy-Bas

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DE LA CARTE COMMUNALE DE BLAISY-BAS

Le périmètre constructible de notre carte communale, approuvée par les services de la Préfecture en date du 15 avril 2008, fait apparaître une incohérence au niveau de la parcelle cadastrée ZI 55. La maison située sur cette parcelle et construite avant l'élaboration de la carte communale (PC 021 080 05 J0005 du 12/05/2005) n'est pas située dans le périmètre constructible (polygone rouge).





Mairie de Blaisy-Bas
21540 Blaisy-Bas

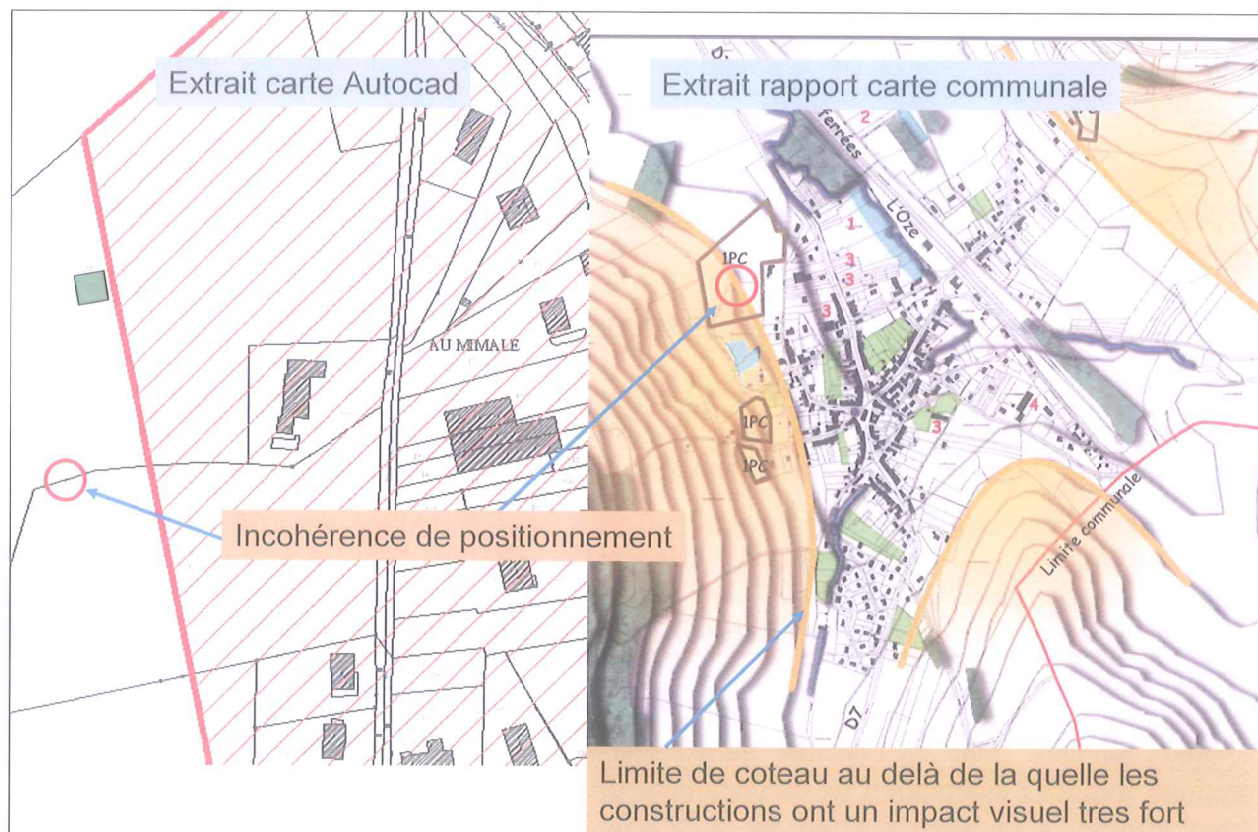
Cette incohérence a été mise à jour lors de l'instruction d'une demande de permis de construire référencée PC 021 080 12E0011 et concernant la parcelle AB 193. La DDT a notifié à l'intéressé qu'une partie de la construction projetée était située en zone non constructible.





Mairie de Blaisy-Bas
21540 Blaisy-Bas

Lors de l'élaboration de la carte communale, une limite de coteau a été définie au-delà de laquelle les constructions ont un impact visuel très fort. C'est cette limite qui nous a permis de délimiter la zone constructible de la zone non constructible à cet endroit.



Le plan ci-dessous montre :

- sur la partie gauche, la limite de la carte communale,
- sur la partie droite, la limite de coteau (extrait du rapport de la carte communale page 52).



Mairie de Blaisy-Bas
21540 Blaisy-Bas

Par ailleurs, le rapport de la carte communale prévoyait :

Prise en compte des objectifs de développement de la commune

Le périmètre constructible répond aux objectifs de la commune - **une trentaine de nouvelles maisons** – en tenant compte des demandes actuelles en termes de taille de terrain pour les constructions neuves sur la commune, du rythme de la construction neuve et de la « rétention foncière ».

La commune a également souhaité, afin d'éviter une progression trop brutale de la démographie, ne pas offrir de terrains constructibles trop vastes susceptibles d'accueillir des lotissements importants.

Prise en compte des contraintes liées aux réseaux techniques

Le projet de périmètre constructible est compatible avec les caractéristiques des réseaux existants. **Aucune extension ou création de réseau ne sera nécessaire** car les réseaux (eau, électricité et assainissement) desservent tous les terrains situés dans le périmètre constructible..

Les eaux usées seront acheminées en gravitaire pour la plupart des terrains. Seules les habitations futures qui seront construites à la rue de Chagnot et au Chemin de la Charrière nécessiteront un poste de relèvement individuel à la charge des propriétaires des terrains concernées pour remonter les effluents vers le réseau d'assainissement communal.

Nous pouvons donc en conclure qu'il s'agit d'une erreur matérielle de tracé qui c'est produite lors de l'élaboration de ce document d'urbanisme. Il convient de remédier à cette erreur afin que la maison construite sur la parcelle ZH 55 soit bien comprise dans le périmètre constructible.

Il suffit donc de retracer la ligne de délimitation en calquant la limite de coteau qui figure dans le rapport de la carte communale en page 52, comme indiqué sur le plan cadastral suivant.

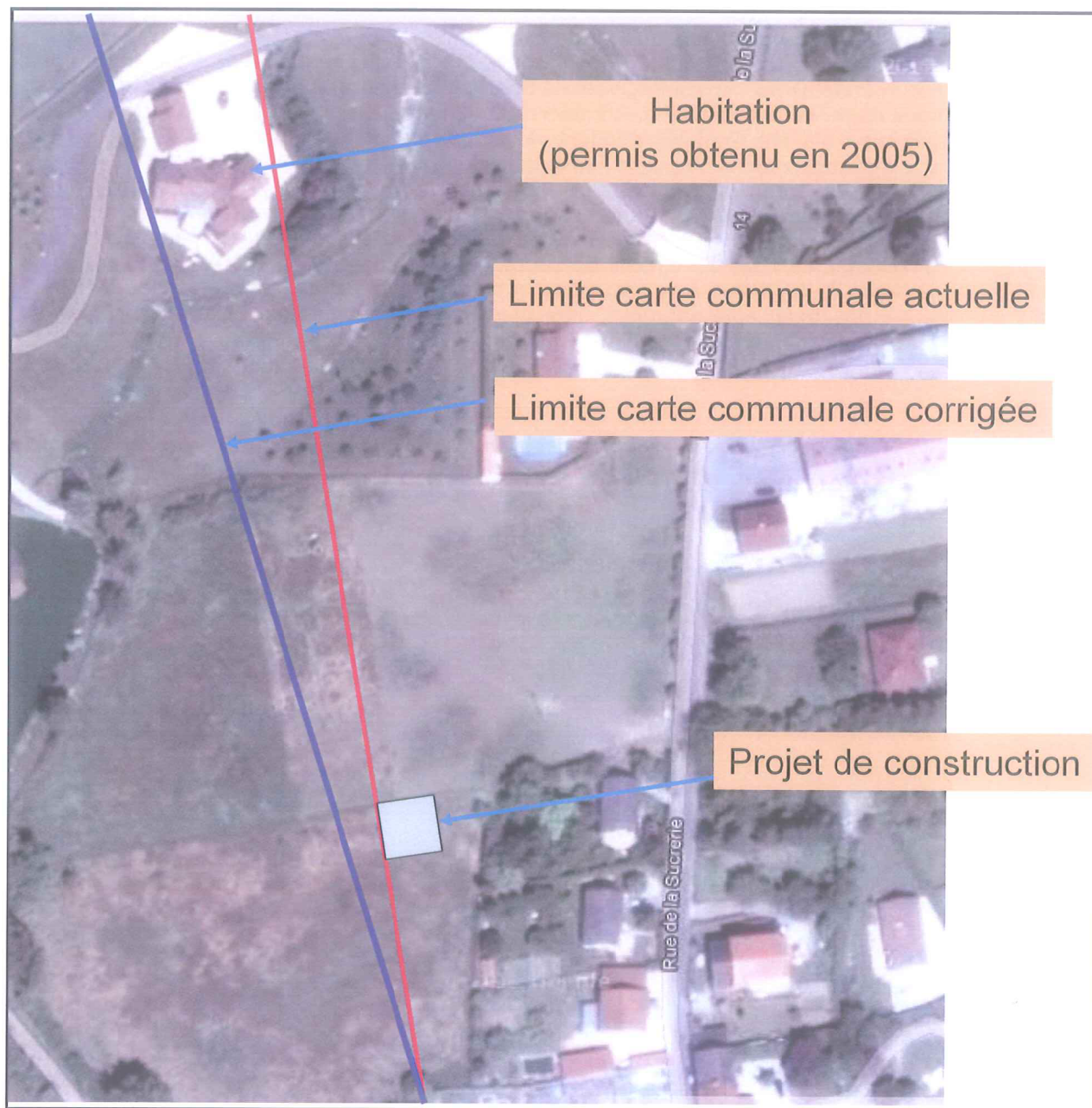


AL



Mairie de Blaisy-Bas
21540 Blaisy-Bas

Voici une vue aérienne avec un niveau de zoom plus important :





Mairie de Blaisy-Bas
21540 Blaisy-Bas

Le Conseil Municipal qui s'est réuni le 15 février 2013 a délibéré afin de prescrire la modification simplifiée de la carte communale pour erreur matérielle expliquée ci-dessus. Un avis de publication est paru dans Le Journal du Palais de la région Bourgogne le 25 février 2013. Ce même avis a été affiché en mairie du 18 février au 6 avril 2013 inclus.

Le dossier de modification a été notifié à Monsieur le Préfet de la région Bourgogne et de Côte d'Or, ainsi qu'aux Présidents du Conseil Régional de Bourgogne, du Conseil Général de Côte d'Or, de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de commerce et d'industrie et de la Chambre des métiers.

Aucune observation n'a été formulée pendant la période de mise à disposition du dossier au public. Le registre des observations du public ne contient donc aucun commentaire.

Les élus, par délibération en date du 10 avril 2013, approuvent donc la modification n°1 de la carte communale. La délibération ainsi que le dossier est envoyé à l'attention de Monsieur le Préfet de la région Bourgogne et de Côte d'Or pour approbation. Une copie du dossier est également transmise aux Présidents du Conseil Régional de Bourgogne, du Conseil Général de Côte d'Or, de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de commerce et d'industrie et de la Chambre des métiers.

Dès que Monsieur le Préfet aura approuvé cette modification simplifiée par arrêté, la publication nécessaire sera réalisée.

**Le Maire,
Alain LAMY**



ANNEXES CI-JOINTES :

- | | |
|---|----|
| - Délibération de modification simplifiée de la carte communale, du 15 février 2013 | 7 |
| - Avis modification simplifiée de la carte communale affiché en Mairie | 9 |
| - Avis modification simplifiée de la carte communale publié dans Le Journal du Palais | 10 |
| - Page de clôture du registre des observations | 11 |
| - Délibération d'approbation du 10 avril 2013 | 12 |

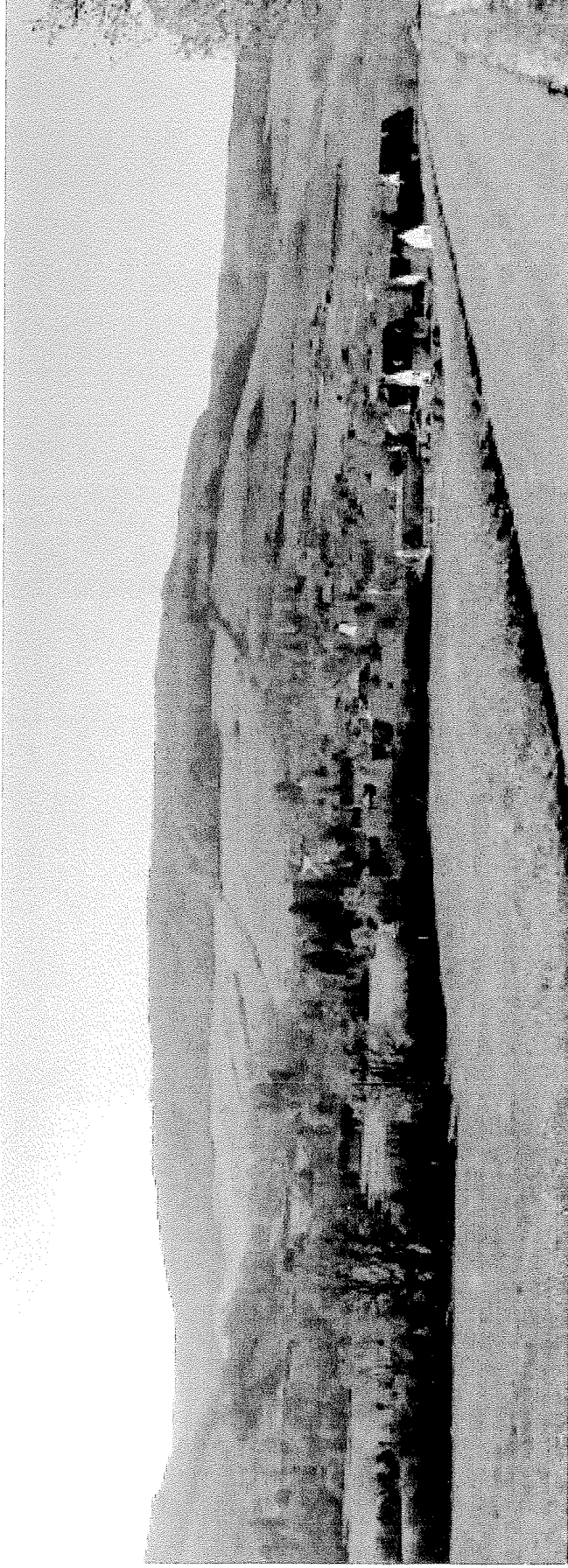


AL

Original

COMMUNE DE BLAISY BAS - COTE D'OR -

CARTE COMMUNALE



LE VU POUR ETRE ANNEXE
à notre arrêté en date de ce jour
DUON, le 15 AVR. 2008
LE PRÉFET

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Marine JUSTON

RAPPORT DE PRESENTATION

MAIRIE DE LA CÔTE D'OR
Déposé le :

5 AVR. 2008

carte communale
approuvée le 29.02.2008

Chantal AUSSEUR DOLLEANS, Architecte-urbaniste et ARPENTS PAYSAGES Paysagistes

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A. DIAGNOSTIC ET ENJEUX

I. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES, TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- I.1 Localisation de la commune
- I.2. Les différentes structures auxquelles appartient la commune
- I.3. La démographie
- I.4. Le logement et l'habitat
- I.5 Activités et emplois
- I.6. Agriculture
- I.7 Services, équipements et commerces
- I.8 Réseaux techniques
- I.9. Infrastructures

II. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL

- II.1. Relief
- II.2. Hydrographie
- II.3. Milieux naturels
- II.4. Les jardins
- II.5. Les arbres
- II.6. L'urbanisation « originelle » : un développement linéaire
- II.7. L'urbanisation liée au chemin de fer
- II.8. L'urbanisation lâche du fond de vallée
- II.9. L'urbanisation récente
- II.10. L'urbanisation récente à l'assaut des coteaux
- II.11. Typologie des espaces publics

B. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC, OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET PROPOSITION DE PERIMETRES CONSTRUCTIBLES

- 1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE
- 2. PROPOSITION ET JUSTIFICATION DE PERIMETRES CONSTRUCTIBLES

INTRODUCTION : RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DANS L'ELABORATION DE SA CARTE COMMUNALE

La commune de Blaisy - Bas a souhaité élaborer une carte communale afin de maîtriser à la fois :

- le développement de l'urbanisation,
- sa localisation : la commune entend maîtriser l'étalement de l'urbanisation afin de privilégier la densification du village où il reste encore de nombreuses dents creuses.

A. DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1ERE PARTIE : LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES, TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1.1. LOCALISATION DE LA COMMUNE

La commune de Blaisy-Bas est située à 36 kilomètres au nord est de Dijon. Elle est accessible depuis Dijon à la fois :

- par la route, en une demi-heure, par la N5 puis l'A38, puis la D905, la D9 et la D7 ;
- par le train, en vingt minutes, avec 9 trains aller-retour par jour.

Les principaux enjeux liés à la localisation de la commune

La commune de Blaisy-Bas est située un peu à l'écart des grands axes de circulation mais l'existence d'une desserte en train quotidienne et rapide depuis Dijon , associée à la qualité de son cadre de vie, la rend très attractive sur le plan résidentiel.

1.2. LES DIFFERENTES STRUCTURES AUXQUELLES APPARTIENT LA COMMUNE

LE CANTON

La commune de Blaisy-Bas fait partie du canton de Sombernon qui comprend 28 communes.

Ce canton présente deux ensembles de communes assez contrastés, avec :

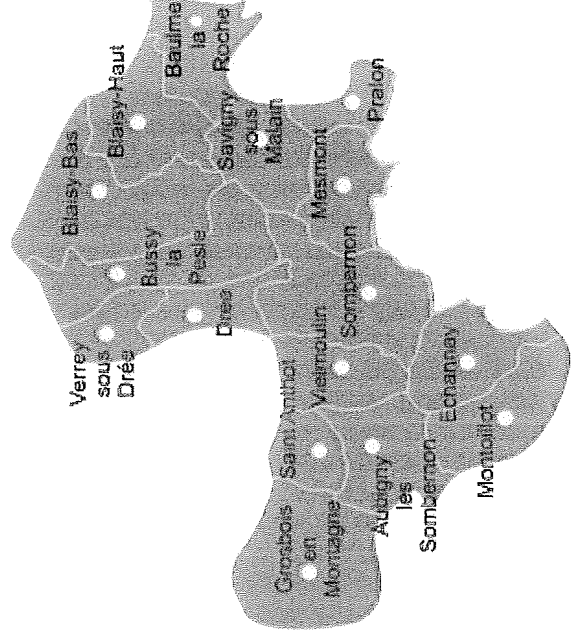
- la majorité des communes, dont fait partie Blaisy-Bas, situées au nord plutôt « montagnardes » et qui se sentent partie prenante de l'Auxois
- les communes du sud qui font partie de la vallée de l'Ouche et sont beaucoup plus accessibles depuis Dijon.

Ces différences ont été entérinées dans les faits par la mise en place de structures inter et supra communales qui « coupent » le canton en deux.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SOMBENONNAIS

La communauté de Communes du Sombenonnais, dont fait partie Blaisy-Bas, regroupe 16 communes du canton de Sombernon : Aubigny les Sombernon, Baulme la Roche, Blaisy-Bas, Blaisy-Haut, Bussy la Pesle, Drée, Echannay, Grosbois en Montagne, Mesmont, Mesmont Montoillot, Pralon, Saint Anthot, Savigny sous Malain, Sombernon, Verrey sous Drée, Vielmoulin.

12 des communes du canton de Sombernon se sont regroupées avec 3 communes du canton de Dijon 5 (Fleurey sur Ouche, Lantenay et Velars sur Ouche) dans la communauté de communes de la Vallée de l'Ouche.

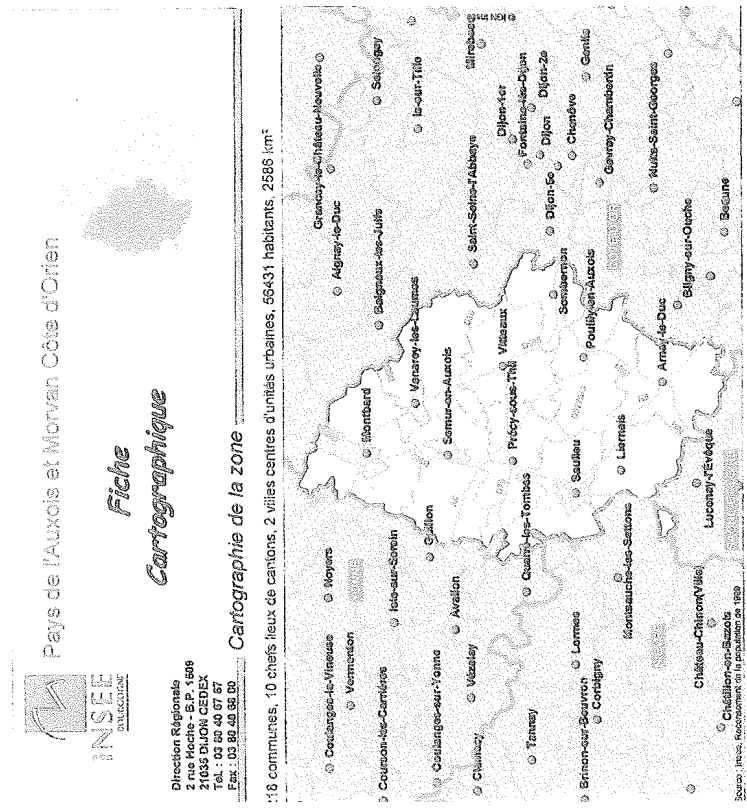


La communauté de communes du Somberronnais exerce des compétences notamment en matière :

- de développement économique d'intérêt communautaire ;
- de protection et de mise en valeur de l'environnement : notamment ; collecte et tri des déchets ménagers, aménagement et gestion de la décharge de classe III, contrôle et entretien et réhabilitation si nécessaires des installations d'assainissement non collectif, la mise en place et l'entretien des sentiers de randonnées,
- de politique du logement et du cadre de vie,
- de domaine sportif, social et culturel d'intérêt communautaire,
- de tourisme,

de voirie communautaire : en ce qui concerne Blaisy-Blas : la liaison Blaisy-Bas Blaisy-Haut sur 2 km : carrefour rue de la Colombière, rue de la Gare jusqu'à la jonction de la D16G .

LE PAYS D'AUXOIS ET DU MORVAN-COTE D'ORIENT



Les principaux enjeux liés aux structures inter et supra-communales

La commune de Blaisy-Bas s'insère dans deux structures intercommunales et supracommunales : la communauté de communes du Somberronnais et le pays d'Auxois et du Morvan Côte d'Orient.

=> sources : recensements INSEE

LA COMMUNE

Une population qui augmente depuis 1982

Entre 1975 et 1982, la population de Blaisy-Bas est passée de 601 à 469 habitants, perdant un quart de sa population.

Depuis 1982, le mouvement démographique s'est inversé avec entre 1982 et 2004 une croissance de 49% , avec :

- en 1990 :575 habitants soit une croissance de + 22% (106 habitants en plus et une moyenne de 12 habitants nouveaux par an). Cette augmentation est liée à l'installation sur la commune de l'entreprise Aprim,
- en 1999 : 587 habitants soit une stabilisation de la population (+ 2%),
- en 2007 : environ 700 habitants soit 113 habitants de plus qu'en 1999 et une croissance de 19% et une moyenne de 22 habitants nouveaux par an.

Une population qui rajeunit

La diminution de la population entre 1975 et 1982 a été due à la fois :

- à un solde migratoire négatif avec 101 départs,
- à un solde naturel négatif avec 69 décès pour 38 naissances.

L'augmentation très forte de population entre 1982 et 1990 a résulté d'un solde migratoire positif très important avec 122 arrivées, liées à l'entreprise. On observe également une légère augmentation des naissances 54 pour un nombre de décès qui reste stable : 70.

Entre 1990 et 1999, on observe des changements importants avec :

- un solde migratoire « stabilisé » 18 arrivées,
- un quasi équilibre des naissances + 57 et des décès + 63.
- Un rajeunissement de la population et une diminution du nombre de personnes âgées
 - en 1982 :
 - 154 habitants avaient plus de 60 ans,
 - 58 entre 20 et 60 ans,
 - 115 moins de 20 ans,
 - en 1990 :
 - 160 habitants avaient plus de 60 ans,
 - 250 entre 20 et 60 ans,
 - 165 moins de 20 ans,
 - en 1999 :
 - 121 habitants avaient plus de 60 ans,
 - 305 entre 20 et 60 ans,

- 161 moins de 20 ans,

L'augmentation naturelle de la population se poursuit actuellement, au vu des chiffres fournis par la commune qui font apparaître depuis 1999 une moyenne d'une dizaine de naissances par an pour 5 à 6 naissances par an entre 1990 et 1999.

Des familles de petite taille, un nombre de ménages qui augmente

En 1982, il y avait 160 ménages avec : 36 ménages soit 22% avec 1 personne, 55 soit 34% avec 2 personnes, 33 soit 21% avec 3 personnes.

En 1990 : 201 ménages (soit 30 ménages de plus) avec : 41 ménages soit 20% avec 1 personne, 70 soit 35% avec 2 personnes, 30 soit 15 % avec 3 personnes.

En 1999 : 228 ménages (soit 27 ménages de plus) avec : 63 ménages soit 28% avec 1 personne, 71 soit 31% avec 2 personnes, 34 soit 15 % avec 3 personnes.

La taille moyenne des ménages est de 2,7 en 1992 et 1990 et 2,6 en 1999.

LE CONTEXTE : LE CANTON

L'ensemble du canton de Sombornon voit sa population croître depuis 1975, mais la croissance moyenne est beaucoup moins forte que celle de Blaisy-Bas + 41% seulement entre 1975 et 1999 alors que la population de Blaisy-Bas a cru de + 49% dans le même temps.

Les principaux enjeux liés à la démographie

La commune souhaite maîtriser la croissance démographique pour conserver son caractère rural et être en mesure d'accueillir correctement les nouveaux habitants.

Elle peut compter au vu de l'évolution démographique naturelle actuelle pour les dix années qui viennent sur environ 10 naissances par an soit une centaine de naissances en dix ans pour une cinquantaine de décès, ce qui reviendrait à une augmentation naturelle d'une cinquantaine de personnes.

Au vu de cette évolution prévisible déjà importante, elle souhaite que l'apport de population extérieure soit relativement limité : une centaine de nouveaux arrivants en 10 ans, soit une trentaine de familles.

Au total, elle souhaiterait une augmentation de la population de l'ordre d'une quinzaine de nouveaux habitants par an, qui serait due pour une tiers aux naissances et pour deux tiers à l'arrivée de nouveaux habitants.

La population actuelle étant de l'ordre de 700 habitants (en 2007), la commune envisage donc une population de l'ordre de 850 habitants en 2017.

Nombre et âge des logements

Il existait sur la commune en 1999 270 logements qui se répartissaient entre :

- 167 logements anciens, construits avant 1950, soit 43% du nombre total de logements,
- 22 logements construits entre 1949 et 1975
- 14 logements construits entre 1975 et 1982
- 41 logements construits entre 1982 et 1990, soit plus de 6 logements par an,
- 26 logements construits entre 1990 et 1999, soit environ 3 logements par an.

Il est intéressant de noter que même au moment où la population de Blaisy Bas a fortement chuté, entre 1975 et 1982, il s'est quand même construit 14 logements .

Les données fournies par la mairie font apparaître une accélération de la création de logements : soit sous forme de constructions neuves, soit sous forme de réhabilitation (pour la plupart, réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles) :

- 1999 : construction de 7 maisons neuves en 1999,
- 2000 : 5 constructions neuves et 2 rénovations dont une grange transformée en logement,
- 2001 : 5 constructions neuves + 2 extensions rénovation,
- 2002 : 2 constructions neuves et 10 créations de logements dans des bâtiments anciens : 3 transformations de bâtiments agricoles en habitation, 2 rénovations dont la création de 7 logements dans un bâtiment existant,
- 2003 : 5 constructions neuves et 3 réhabilitations,
- 2004 : 2 constructions neuves et 3 réhabilitation dont une ancienne maison de retraite transformée en 15 logements,
- 2005 : 2 constructions neuves et 1 extension,
- 2006 : 1 construction neuve et 3 extensions ou réaménagement de bâtiments existants.

Résidences principales, secondaires et logements vacants

En 1999, les résidences principales au nombre de 228 étaient largement majoritaires à Blaisy-Bas où elles représentent 84% des logements. Il existe 31 résidences secondaires (11% des logements) et 11 logements vacants. Par rapport à 1990, le nombre de résidences principales a beaucoup augmenté (+ 27), le nombre de résidences secondaires a légèrement augmenté (+ 4) et le nombre de logements vacants a diminué de 6.

Logements individuels et collectifs

Les types de logements sont très diversifiés, grâce à la réhabilitation de constructions anciennes qui a permis de créer des logements individuels et collectifs. En 1999, il y avait 208 logements individuels et 12 logements collectifs. En 2006, les logements collectifs - appartements créés dans des constructions anciennes - sont au nombre de 46, ce qui est énorme pour une petite commune rurale comme Blaisy-Bas.

Mode d'occupation des logements

La diversité et la mixité sont là aussi assurées avec, en 1999 :

- 76% des logements occupés par leurs propriétaires,
- 24% des logements en locatifs, dont un certain nombre sont des logements aidés.

Risque d'exposition au plomb

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 mars 2004 qui a classé l'ensemble du département de la Côte d'or en zone à risque d'exposition au plomb.

Les principaux enjeux liés, au logement et à l'habitat

La commune de Blaisy-Bas offre une diversité de logements très intéressante : individuels et collectifs, propriétaires occupants et locataires. La réhabilitation des constructions anciennes y est très active, ce qui favorise bien sûr la protection du patrimoine bâti de la commune.

La commune souhaite continuer à favoriser cette réhabilitation et la construction de maisons en « dents creuses » à l'intérieur du village » en proposant une offre limitée de terrains à bâtir.

Son souhait serait de l'ordre de 2 à 3 maisons neuves par an accompagnées d'une création de logements par réhabilitation par an soit une trentaine de nouvelles maisons d'ici 2017.

Elle ne souhaite pas de grands lotissements car ils font arriver d'un seul coup un grand nombre d'habitants, ce qui pose notamment des problèmes d'intégration en général et en particulier des problèmes pour l'école.

La commune est en train d'étudier la mise en œuvre d'une opération « cœur de village » dans le cadre de laquelle elle va réhabiliter des logements locatifs communaux et crée un ou deux logements locatifs supplémentaires dans des bâtiments anciens.

La population active sur la commune était en 1999 de 265 personnes soit 45% de la population et 55 personnes de plus qu'en 1990 où elle était de 211 personnes.

Le nombre d'emplois sur la commune était en 1999 de 136 emplois dont :

- 69 personnes habitant la commune, soit 26% des actifs et 8 de plus qu'en 1990 (61 emplois),
- 67 viennent de l'extérieur.

110 de ces emplois sont des emplois salariés.

Une centaine de ces emplois sont fournis par la société Aprim-Camusat, située dans le village. Les entrepôts de cette entreprise ont été délocalisés à Sombornon par manque de terrains disponibles.

On trouve également dans le village :

- 1 menuiserie,
- 2 plombiers,
- 1 mécano,
- 1 garage,
- 1 petite société informatique,
- 1 électricien,
- 1 charpentier,
- 1 réparateur de machines à coudre,
- 1 entrepreneur de travaux publics.

Les principaux enjeux liés aux activités et à l'emploi

Le nombre d'emplois offerts sur la commune est exceptionnellement élevé pour une commune de la taille de Blaisy-bas . La présence du train y est certainement pour beaucoup, car elle compense l'isolement géographique de la commune.

=>Etant donné les contraintes liées au site du village et le peu de terrains disponibles, la commune souhaite garder les terrains disponibles pour la construction d'habitations et privilégier des emplois intégrés dans le village tels que ceux qui existent actuellement.

Le remembrement a été terminé en 1979.

Il existe dans le village une exploitation agricole qui n'est pour l'instant plus en activité et qui est située rue de la Colombière à l'extrémité du village.

Les principaux enjeux liés à l'agriculture

- la Chambre d'agriculture souhaite que l'exploitation agricole située rue de la Colombière et ses abords immédiats restent en zone inconstructible afin que l'activité agricole puisse être maintenue à cette place.

LA COMMUNE

EQUIPEMENTS

La commune fait partie d'un SIVOS qui comprend Blaisy-Bas, Blaisy-Haut et Turcey.
L'école a été réaménagée en 2003. Elle accueille environ 100 élèves et compte 5 classes.

SERVICES

On trouve dans le village:

- une poste,
- un médecin.

COMMERCES

On trouve dans le village:

- 5 commerces fixes :

- une droguerie /bureau de tabac, presse
- une boulangerie,
- une boucherie
- un garage,
- un bar-restaurant,
- un hôtel en cours de réhabilitation ;

- 3 commerçants ambulants , une à deux fois par semaine : une boucherie, un primeur et une pizzeria.

Les principaux enjeux liés aux services, aux équipements et aux commerces

La commune souhaite privilégier le développement d'activités à l'intérieur du village car elles contribuent à sa vitalité et à son animation

=> L'opération « cœur de village » envisagée par la commune pourra être l'occasion de créer un nouveau commerce.

RESEAU D'EAU POTABLE

Le village est alimenté en eau potable par les sources de Bois Salé et Fontaine Noire (voir Il.1 Milieux naturels et grands paysages) . Le dispositif comprend deux réservoirs et une pompe de refoulement.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Un réseau d'assainissement collectif

L'assainissement est collectif et géré par la commune. Le scénario retenu pour le schéma d'assainissement est un assainissement collectif pour l'ensemble des constructions de la commune qui sont toutes regroupées dans le village, à l'exception d'une maison isolée pour laquelle est maintenu un assainissement individuel.

Station d'épuration

La commune est raccordée à la station de lagunage de Blaisy-Bas dont la capacité est de 700 EH (équivalents habitants).

Le SATESE (service d'assistance technique aux exploitations des stations d'épuration) est chargé par la commune d'effectuer chaque année des mesures de bilan de pollution .

Les mesures effectuées en 2004 et 2005 indiquaient des charges polluantes largement inférieures à la charge nominale.

En revanche les mesures effectuées en 2006 et 2007 avaient fait apparaître brutalement une charge polluante supérieure à la capacité nominale de l'ouvrage sans qu'il y ait eu une augmentation de la population qui justifie une telle augmentation de la charge polluante. . Bien que surpris par ces résultats, le Conseil municipal de la commune de Blaisy-Bas s'est engagé, par une délibération du 7 décembre 2007, à augmenter la capacité de la station d'épuration, la solution à mettre en œuvre devant faire l'objet d'une étude préalable par un cabinet d'étude compétent.

Des nouvelles analyses ont été effectuées par le SATESE en octobre 2007 (mesures de bilan de pollution sur 24 heures). Elles ont apparaître des résultats plus cohérents avec les résultats de 2004 et 2005, avec une charge polluante correspondant aux rejets de 470 habitants soit 65% de la capacité nominale de l'ouvrage.

Afin de gérer au mieux ces informations contradictoires, la commune s'engage à continuer à faire réaliser tous les ans des mesures de bilan de pollution sur 24h afin de suivre au plus près les charges polluantes reçues par la station et à programmer, dès que nécessaire, une extension de la station.

RESEAU D'EAU PLUVIALE

Il est séparé du réseau d'assainissement.

ANCIENNE DECHARGE

Il existe sur le territoire de la commune une ancienne décharge communale qui a été fermée et grillagée en 2003.

Inventaire et diagnostic départemental des décharges communales de la Côte d'Or
Conseil général de la Côte d'Or - ADREME Bourgogne
Date d'édition : 04/2005

FICHE DE SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Commune : **BLAISY-BAG** N° Site : **21080-2** Catégorie globale de risque : **C**

1. Données générales du site
Extrait cartographique - 1 / 25 000

Photo

Coordonnées Lambert : X : **75055** Y : **2264431**

Type : **DS** Surface estimée : **1200** m²

Activité : **F** Volume estimé : **3000** m³

Personne présente : ☒ Identifié : **Non**

Historique - Nature des déchets : **Le site a pu recevoir d'autres types de déchets (végétaux, terrasses, bûches, ...).**

2. Synthèse des impacts

Eaux souterraines

Colonne de risque : **0** Note moyenne / 20 : **9.0**

Eaux superficielles

Colonne de risque : **0** Note moyenne / 20 : **12.8**

Homme

Colonne de risque : **0** Note moyenne / 20 : **6.7**

Paysage et milieux

Colonne de risque : **0** Note moyenne / 20 : **7.0**

3. Problématique du site

Le site est une ancienne décharge communale, fermée en 2003. Le site est situé sur un substratum meuble (sableux) recouvert de conglomérats calcaires. Des infiltrations sont donc possibles vers le réseau qui longe la décharge. Un captage d'eau potable est localisé à 600 m en amont, mais au niveau du site, le substratum ne présente pas de ressource agricole.

Il faut y avoir un traitement entre les déchets et l'eau aux endroits où le réseau vient buter contre le talus.

Les premières opérations de travaux de plus de 1 km. Le site est copié par la végétation.

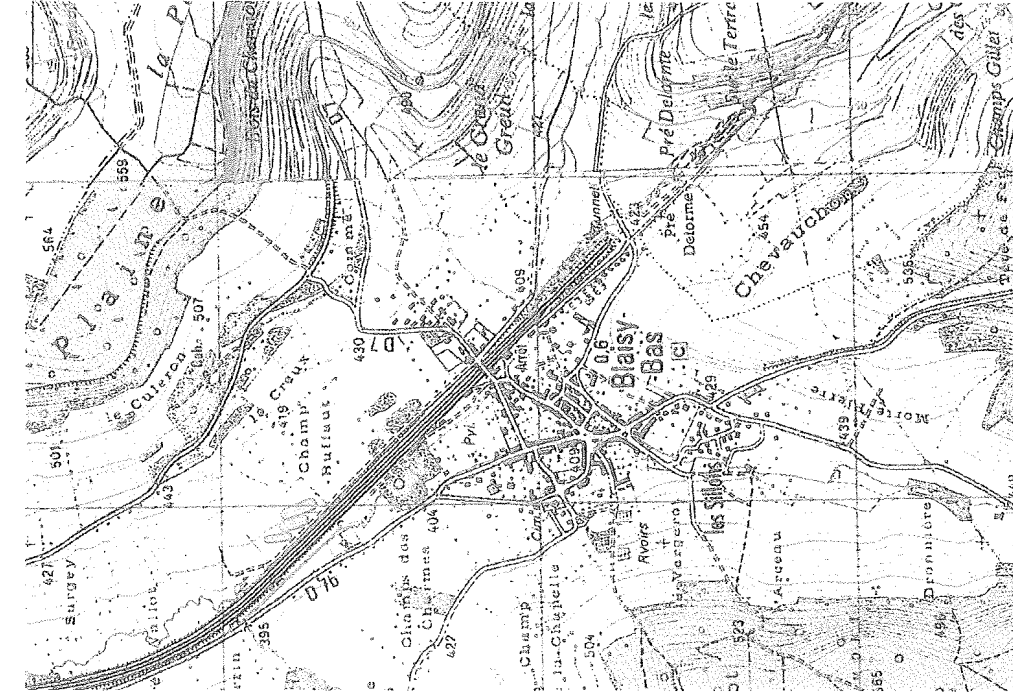
CSD AZUR - 75, rue de Gerland 69007 LYON
Tél : 04 72 76 06 00 - Fax : 04 72 76 06 99 - Site internet : www.csdazur.fr

Les principaux enjeux liés aux réseaux techniques

=> La commune s'est engagée par une délibération du 7 décembre 2007 à l'étendre, dès que cela sera nécessaire, l'extension de sa station de lagunage, cette extension n'étant pas immédiatement nécessaire au vu des dernières analyses du SATESE.

=> En revanche, elle ne souhaite pas créer d'extension de réseaux dans un avenir proche pour les constructions nouvelles.

1.9. LES INFRASTRUCTURES



Le village est construit le long de la D7 et de la D7b qui ne sont pas des routes de trafic important mais constituent en même temps deux des rues principales du village



La commune de Blaisy-bas est traversée par la ligne SNCF Paris-Lyon, concernée par l'arrêt préfectoral du 10 janvier 2000 classant cette infrastructure en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 300m.

Les principaux enjeux liés aux infrastructures

Il convient de ne pas étendre le village le long des axes de transit. En effet, la traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive et une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance des conducteurs s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

2EME PARTIE : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL

La prise en compte du patrimoine architectural, naturel et du paysage de la commune de Blaisy-Bas est un enjeu majeur dans l'élaboration de la carte communale, ce dont témoigne cet extrait du Porter à connaissance du Préfet :

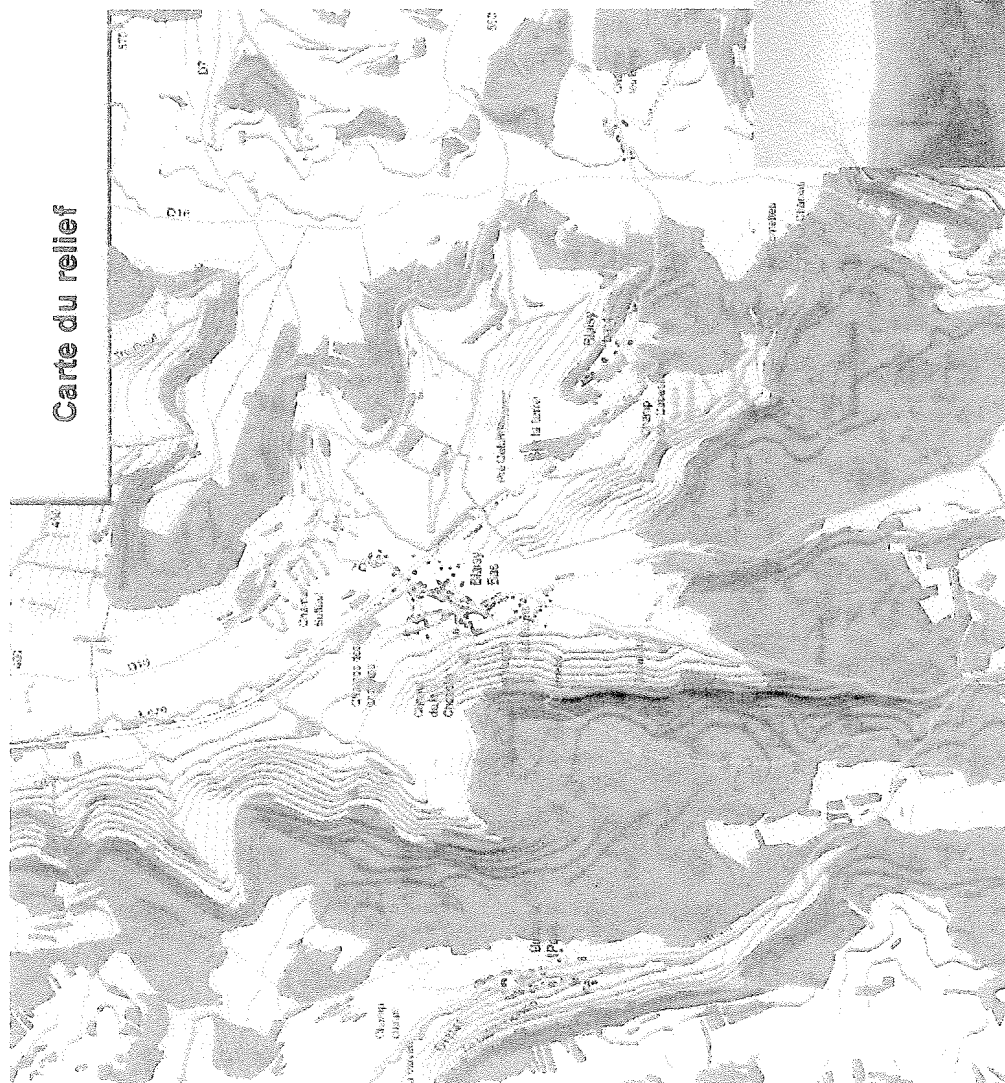
« Situé aux confins de la vallée de l'Oze, le village de Blaisy-Bas est un point de passage entre des territoires contrastés à fortes identités historiques. Cette position de carrefour a conduit le village à se développer en étoile, le long des axes de communication. Cette situation aurait pu générer un développement urbain très lâche mais elle s'est cependant traduite par une morphologie relativement contenue et unitaire permettant au village de conserver une silhouette traditionnelle grâce à :

- son implantation topographique cohérente avec le site qui se traduit par une installation en fond de valon et sur l'amorce peu pentue des coteaux,*
- son inscription au sein de son cadre paysager qui se traduit par une délimitation franche et nette avec l'espace cultivé et paturé.*

Les quelques bâtiments qui se sont émancipés de ces logiques pour faire des incursions sur les coteaux abrupts ou qui se sont isolés du bourg ont aujourd'hui un impact visuel fort et indésirable sur la silhouette du village.

Le risque d'étalement urbain sur les coteaux est donc à prendre en compte aujourd'hui face à la demande de nouvelles constructions. »

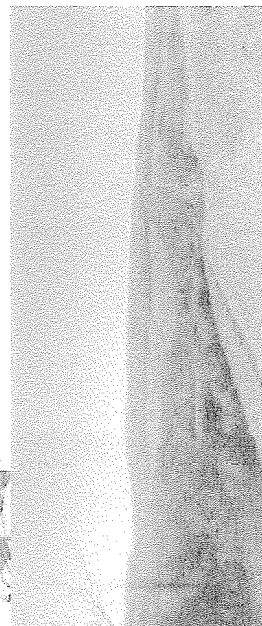
Village niché au sein de la vallée ouverte de l'Oze



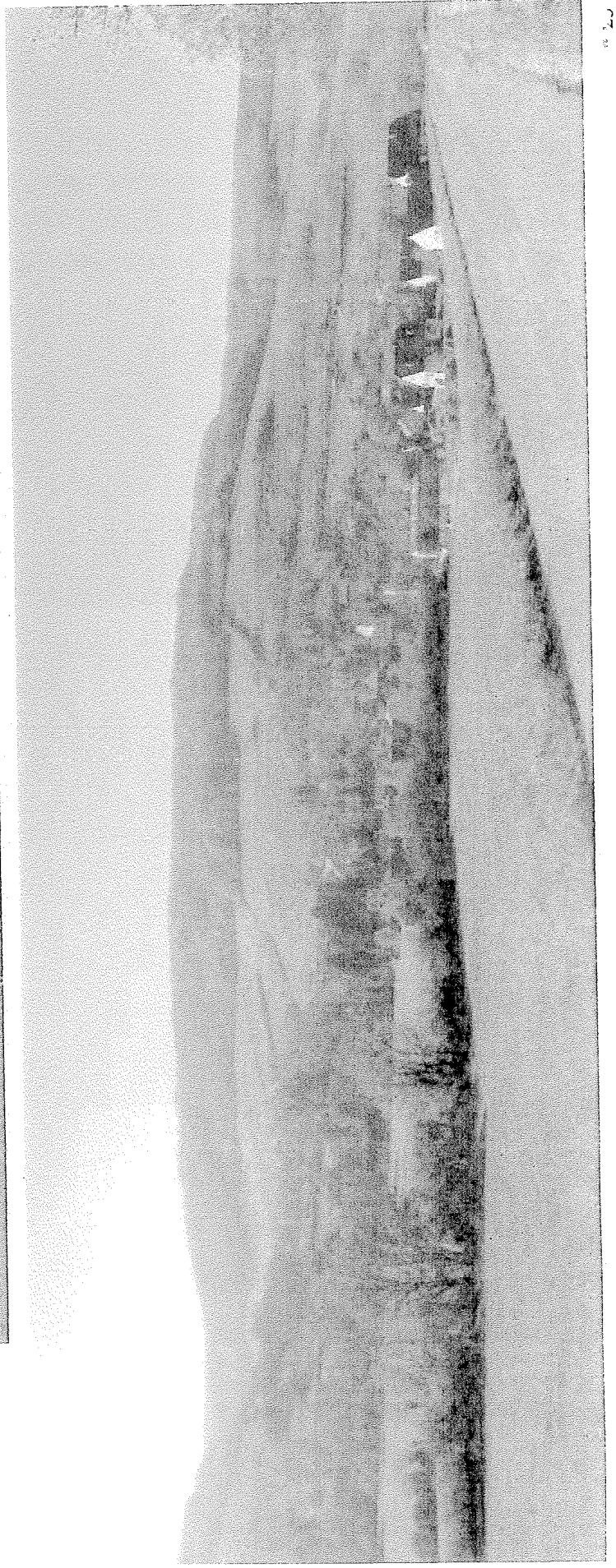
Implantation du bourg de Blaisy-Bas :
- sur le large fond plat de la vallée de l'Oze,
- à la naissance de cette vallée, et au débouché de trois vallons.

La vallée de l'Oze est entourée de coteaux agricoles couronnés de bois sur leurs parties hautes.

L'hiver les falaises rocheuses apparaissent dans les coteaux, cela donne au paysage un caractère exceptionnel.



Village niché au sein de la vallée ouverte de l'Oze

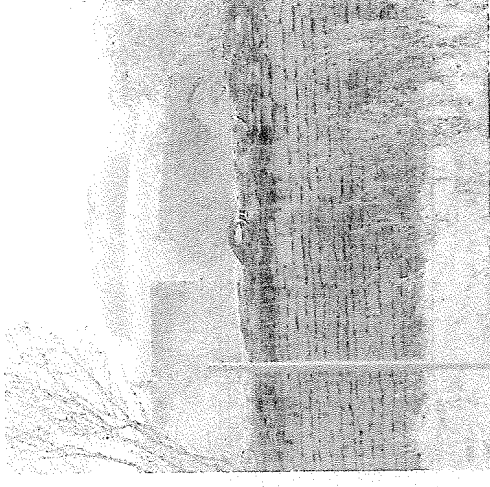


Importance des coteaux dans les perceptions

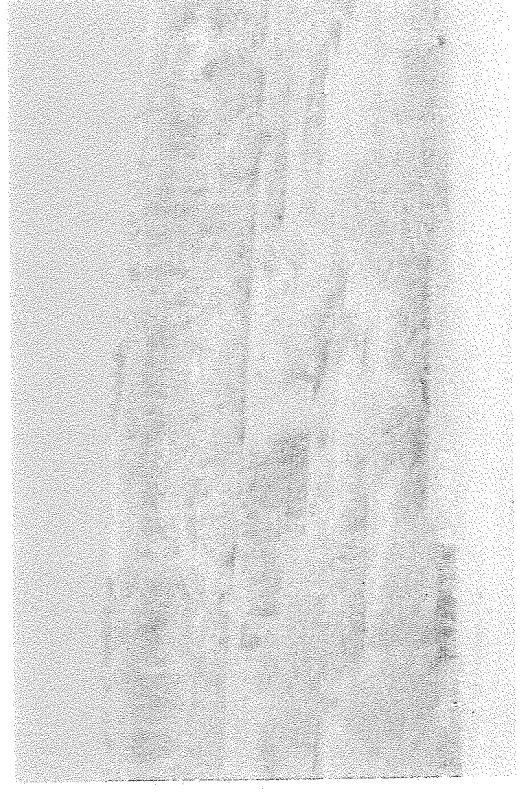
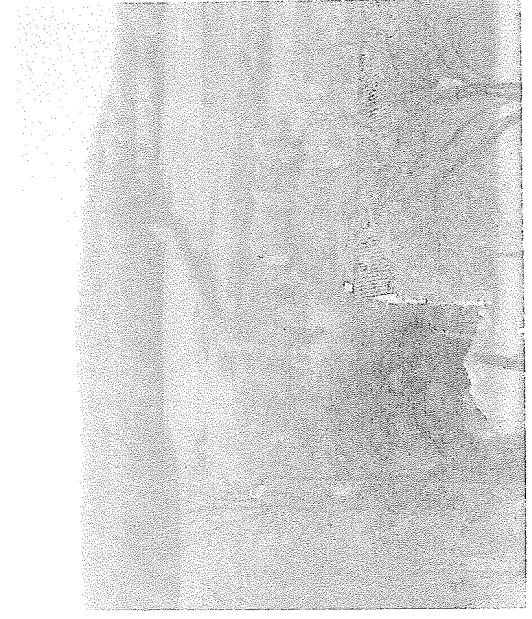
Coteaux perceptibles depuis les secteurs de jardins autour du bourg



Silhouette de Blaisy-Haut



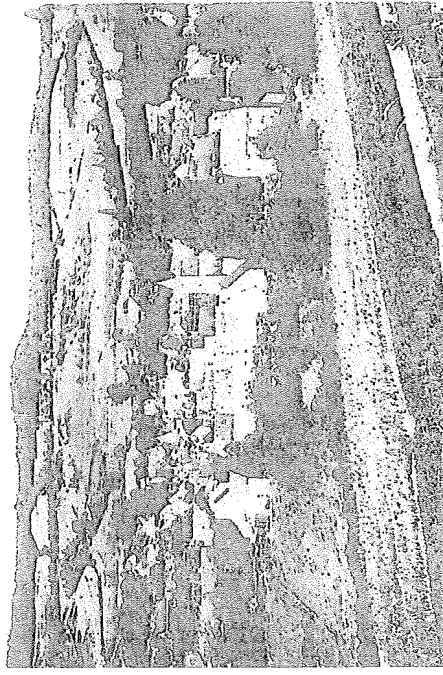
Les boisements
entrecoupés par les
falaises, nettement
perceptible l'hiver et
donnant un caractère
spectaculaire au
paysage.



Importance des coteaux dans les perceptions

Photos anciennes, les coteaux sont un écrin pour le village

BLAISY-BAS (C. J. 1907)



Les coteaux sont en permanence présents dans les perceptions du bourg :

- depuis les percées visuelles au sein du bourg,
- depuis les axes de circulation ouverts sur le grand paysage,
- depuis les secteurs de jardins autour du bourg...

Coteaux perceptibles depuis les percées visuelles au sein du bourg



L'eau est très présente sur le territoire de la commune de Blaisy-Bas.

LES SOURCES DE BOIS SALLÉ ET DE FONTAINE NOIRE

Ces deux sources sont utilisées pour l'alimentation en eau potable de la commune.

La source de Bois Sallé est située à 1,7km au sud du village, à proximité de la D7 dans le bois dit « Bois de Sallé ». La source de Fontaine Noire est située dans ce mêmes bois à 500m au sud en amont. Ces sources sont situées respectivement à l'altitude 490 m et 525 m, alors que le village se situe entre 405 et 425 m. Un rapport hydrogéologique a été effectué en 1990. Ce rapport propose des périmètres de protection qui sont entièrement situés sur le territoire communal. Les deux sources sont situées dans le périmètre de la znieff du vallon du Bois Sallé.



Les coteaux qui entourent le village sont gorgés d'eau, avec de nombreuses sources secondaires et de nombreux rus de ruissellement.

L'eau : forte présence dans le grand paysage

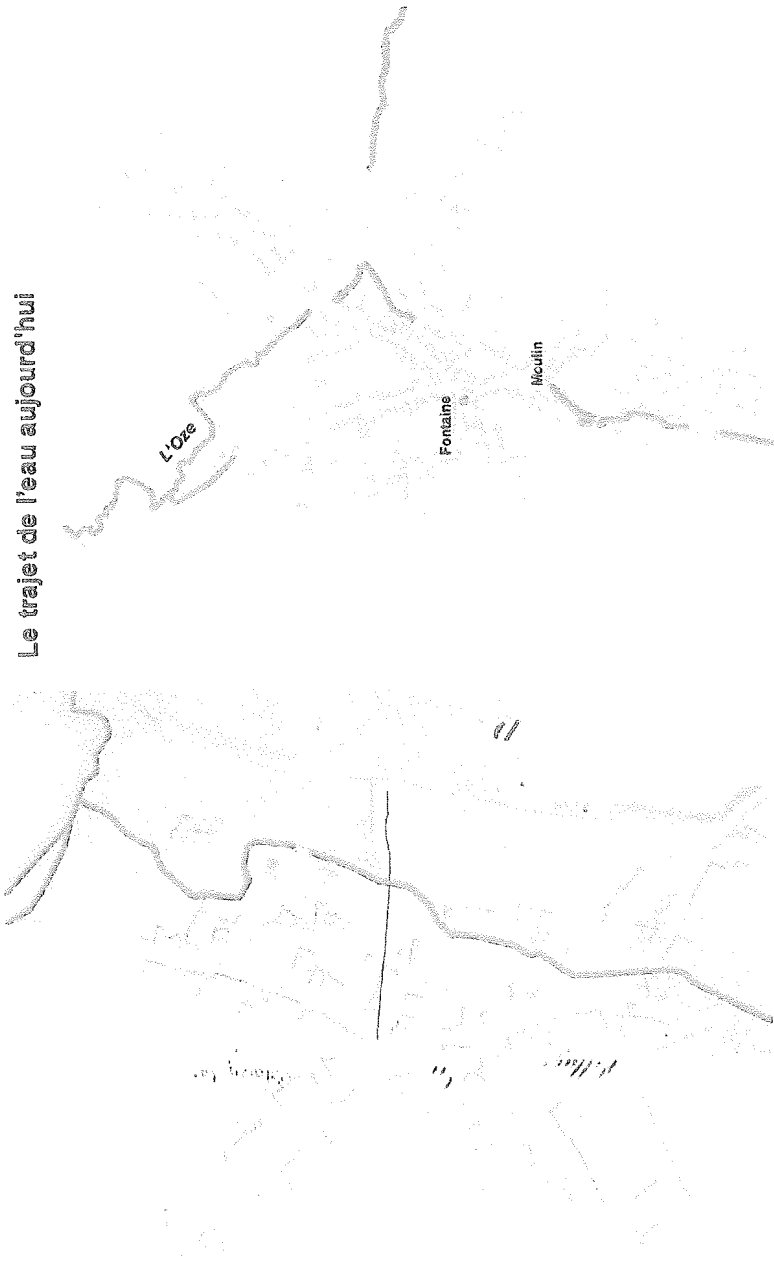
On trouve l'eau sous différentes formes :

- la rivière de l'Oze,
- les nombreux ruisseaux dans les vallons,
- les nombreuses sources,
- les rus de ruissellement le long des cotéaux



L'eau : absence/présence dans le bourg

Cadastre Napoléonien



Le trajet de l'eau aujourd'hui

Grande discrétion de l'eau dans le bourg :

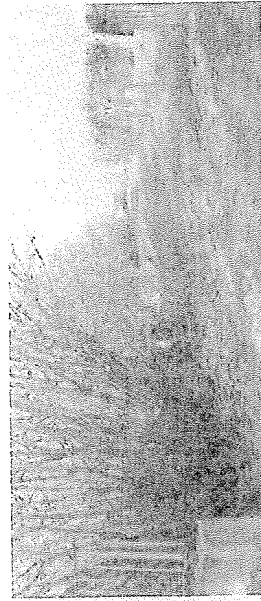
- busée sur une grande partie du village,
- fessort sous forme d'un simple fossé le long de la RD 7b et longeant la voie ferrée sans mise en valeur spécifique,
- seule la fontaine au centre du bourg permet à l'eau de surgir.

La carte du cadastre Napoléonien fait apparaître, autrefois, la présence de l'eau dans le bourg.

3 réservoirs existent au dessus du village.

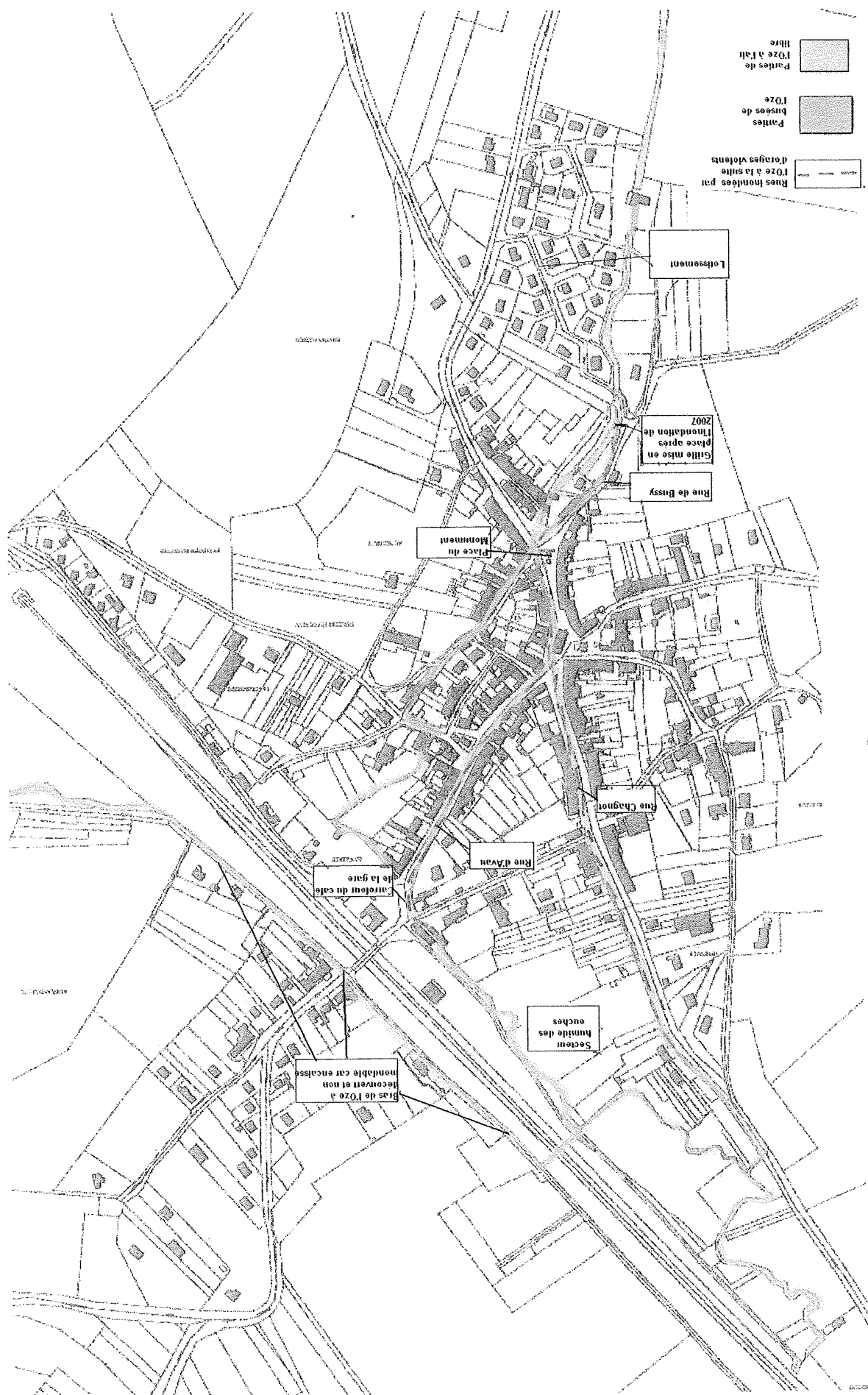


La rivière réapparaît sous la forme d'un fossé.



Avant le moulin, une promenade longe la rivière.

La rivière, ici canalisée.



L'Oze fait partie du bassin versant de l'Armençon. La commune a adhéré au SIRTAVA (syndicat intercommunal pour la réalisation des travaux d'aménagement de la vallée de l'Armençon) qui concerne 200 communes sur les départements de Côte d'Or et de l'Yonne. Le Sage de l'Armençon est en cours d'élaboration.

L'Oze présente plusieurs particularités dans sa traversée du village de Blaisy-Bas :

- elle se multiplie en **plusieurs bras** dont trois bras dans le village ancien et un bras en fond de vallée, le long du chemin de fer,
- elle est canalisée sur la quasi totalité de sa traversée du village,
- elle est à découvert dans sa partie basse, le long du chemin de fer, avec une zone parfois **humide** au lieu-dit « Les Ouches » en raison de la faible profondeur du lit de la rivière à cet endroit.

La commune de Blaisy-Bas a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle en raison des dégâts causés à la voirie :

- arrêté du 02/08/88 pour **inondations et coulées de boue** survenues entre le 13 et le 15 mai 1988.
- arrêté du 08/09/94 pour inondations et coulées de boue survenues le 13 et le 8 juin 1994
- arrêté du 27/04/01 pour inondations et coulées de boue survenues les 13 et 14 mars 2001
- arrêté du 22 novembre 2007 pour inondations et coulées de boue survenues le 29 juillet 2007

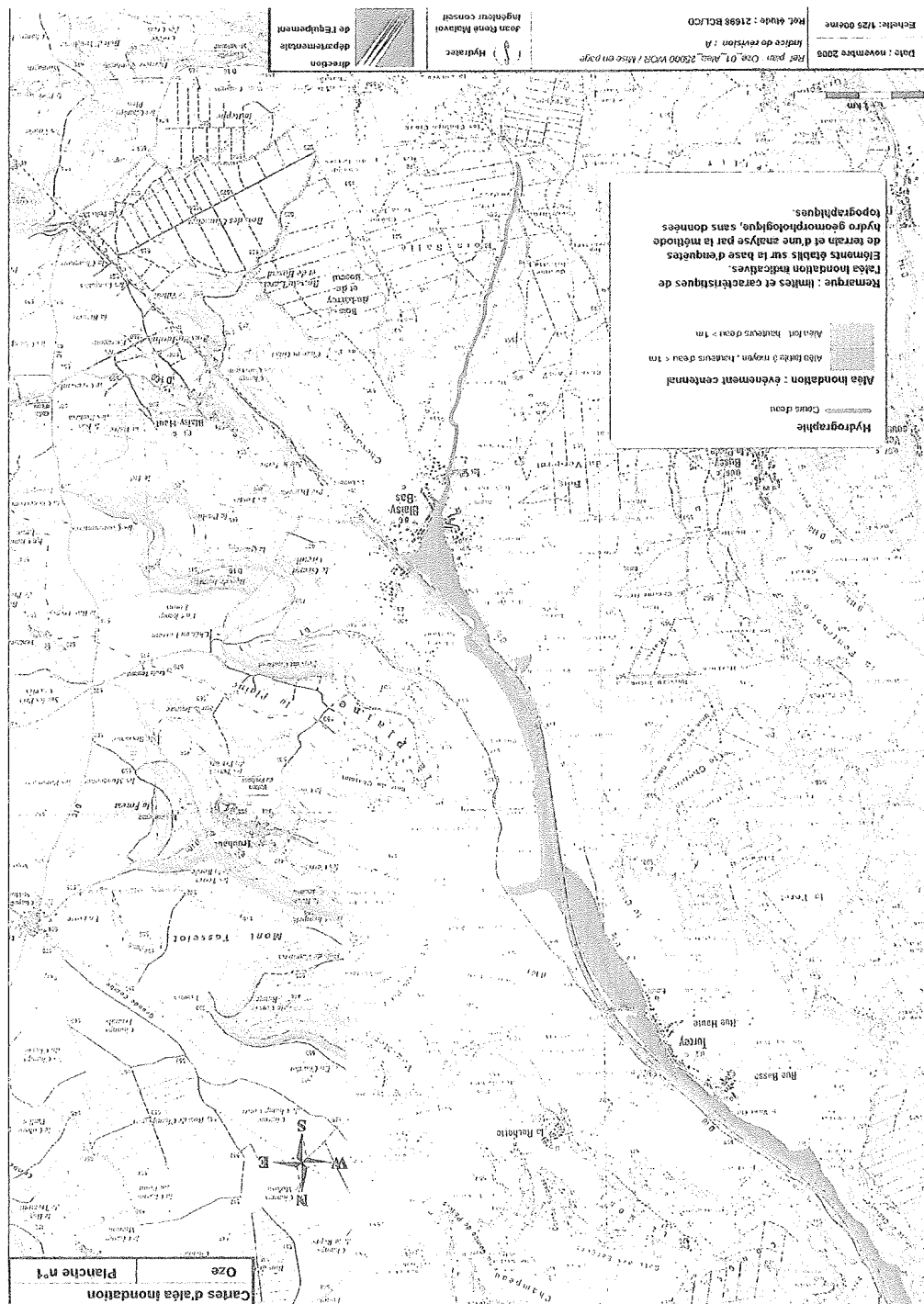
Ces inondations ont concerné les rues de Bussy, Chagnot et d'Avau dans lesquelles l'Oze est canalisée. Les entrées des canalisations se sont bouchées avec les feuilles et branches charriées par l'eau et l'eau est passée sur au lieu de sous les rues. Il y a eu dans ces rues 10 à 12 cm d'eau qui dévalait la rue avec une force suffisante pour causer des dégâts importants à la voirie. Aucune des maisons bordant ces rues n'a été inondée à l'exception, en 1988, d'une seule maison située au carrefour de la Gare. L'eau a été contenue dans les rues grâce aux trottoirs, au murs qui bordent les rues et au fait que les maisons anciennes sont pour la quasi-totalité sans sous-sol et avec un rez-de-chaussée surélevé d'1 ou 2 marches (env. 35 cm).

La commune a mis en œuvre plusieurs mesures pour remédier à ces problèmes :

- des **travaux importants de restructuration du busage** ont été réalisés en **1999** avec notamment le remplacement du dalot du carrefour de la Gare par une buse de diamètre très supérieur (0,9 par 1,2).
- Une grille a été mise en place après l'inondation de 2007 **au début de la rue Bussy**, à un endroit situé à l'entrée d'un des busages où, l'eau débordait régulièrement en cas de gros orages en raison de l'engorgement des grilles avec des feuilles, des morceaux de bois... Une passerelle a été installée au dessus de la grille, permettant ainsi de la nettoyer facilement.

Une **carte des zones inondables de l'Oze** a été réalisée en mars 2007 à l'initiative de la DDE à l'échelle 1/25 000° à partir des données issues de l'analyse hydromorphologique.

L'aléa inondation à Blaisy-Bas est classé de faible à moyen (hauteur d'eau inférieure à 1 m).



Les principaux enjeux liés à la présence de l'eau

=> La prise en compte des enjeux liés à l'eau : protection des sources , prise en compte des risques liés aux eaux de ruissellement et aux débordements de l'Oze sont un enjeu important pour la commune.

=> Il importe notamment de ne pas développer l'urbanisation en amont du village pour ne pas augmenter les eaux de ruissellement dans le village et de préserver en aval du village les abords naturels humides de l'Oze au lieu -dit les Ouches.



LA ZNIEFF VALLON DU BOIS SALLE – COMBES DE SAVRANGES

La commune est concernée par l'existence d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1 de 59 ha intitulée « Vallon du Bois Salle -combes de Savranges ».

Cette znieff est justifiée par la présence :

- d'une végétation forestière intéressante (chênes et frênes),
- de plusieurs sources tufeuses qui abritent un végétation spécifique inscrits dans la Directive habitat

LE SITE NATURA 2000 Z.S.C. FR 2600975 « GITES ET HABITATS A CHAUVES-SOURIS EN BOURGOGNE »

La presque totalité du territoire de Blaisy-Bas est concernée avec plus de 50 communes de l'Auxois par un projet de périmètre de protection de l'habitat des chauves-souris, le projet de site Natura 2000 Z.S.C. FR 2600975 « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »

L'entité « Auxois », d'une superficie de plus de 45 000 ha repose :

- sur la mise bas d'importantes populations de chauves-souris dans des bâtiments, des cavités naturelles,
- et sur les territoires de chasse.

On dénombre au sein de l'entité en mise bas :

- plus de 1000 Petits rhinolophes (36 gîtes),
- 400 Vespertillons à oreilles échancrées (2 gîtes),
- 70 Grands Rhinolophes (1 gîte),
- 84 Bastareilles d'Europe (6 gîtes),
- et l'unique lieu de mise bas du Rhinolophes euryale en Bourgogne.

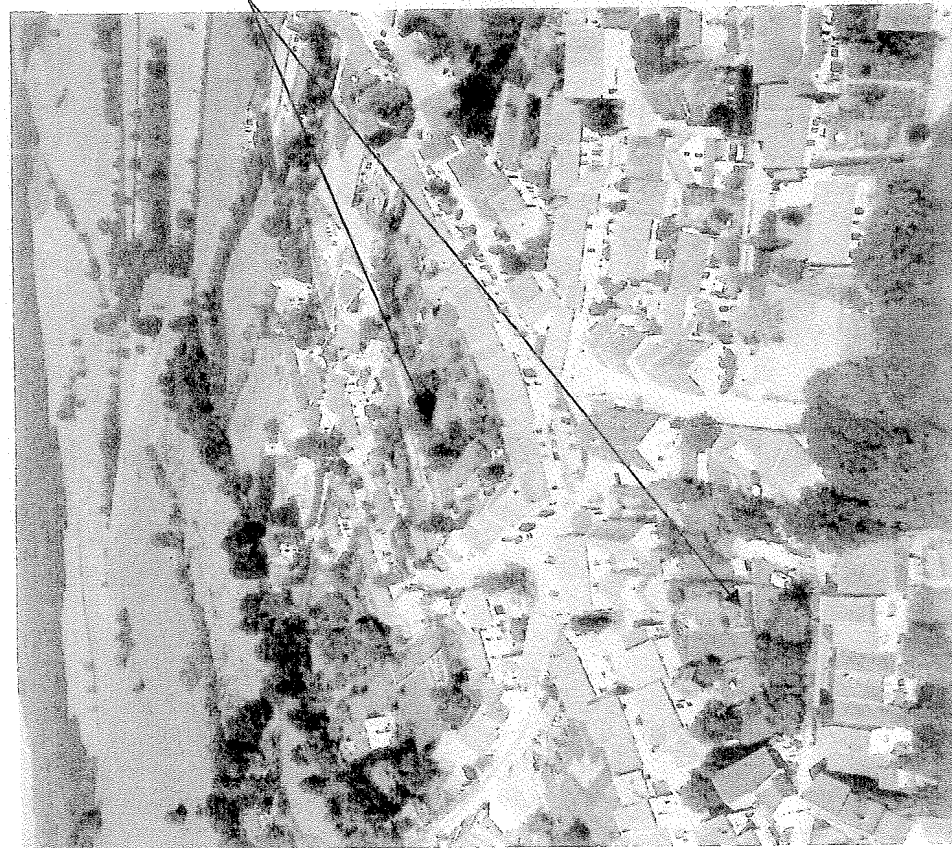
Cette entité, composée de milieux bocagers et de vallées alluviales offre des terrains de chasse favorables aux chauves-souris.

Le maintien de cette population de chauves-souris passe par le maintien de leur gîtes de mise-bas ainsi que de leur territoire de chasse.

Les principaux enjeux liés aux milieux naturels

=> La carte communale ne risque pas d'avoir un impact sur la ZNIEFF étant donné sa distance avec le village.
=> La priorité accordée par la commune à la réhabilitation de ses constructions anciennes et le développement modéré qu'elle souhaite mettre en œuvre devraient contribuer au maintien de la population de chauves-souris protégées par la zone Natura 2000.

Les jardins, des zones 'vertes' au sein du bourg



Les jardins nombreux à l'arrière des façade minérales de la rue permettent un équilibre entre bâti et espace vert qui contribue à l'identité rurale du bourg.

'Poches' de jardins



Les arbres : quelques beaux alignements et sujets

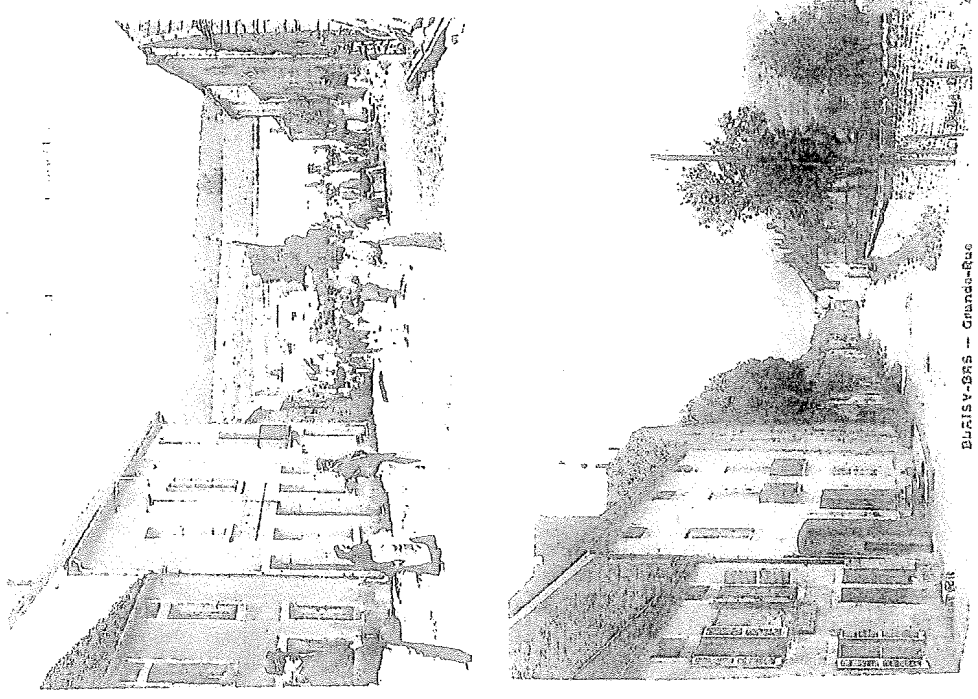


Quelques beaux alignements bordent les chemins et ruelles.



II. 6. L'URBANISATION « ORIGINELLE » UN DEVELOPPEMENT LINEAIRE

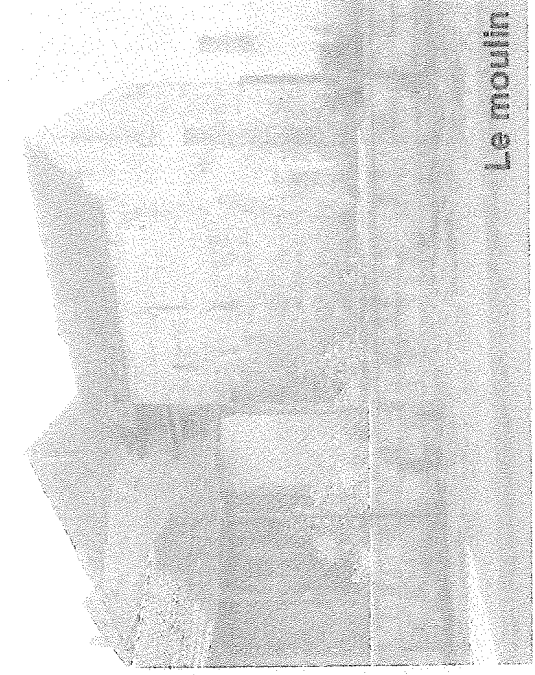
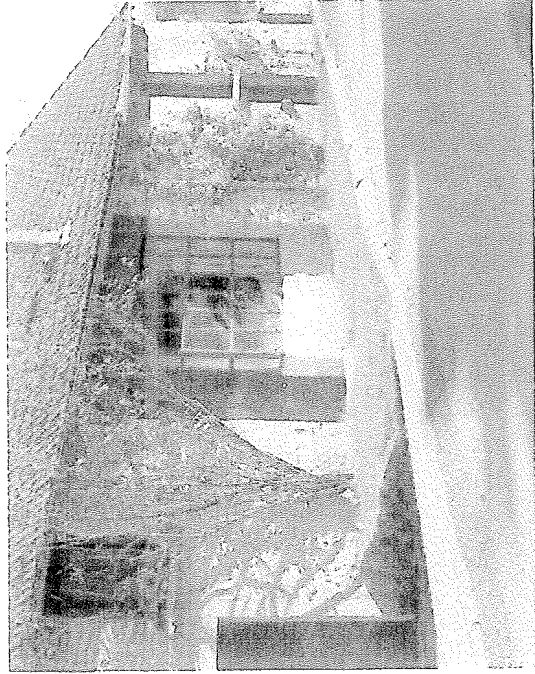
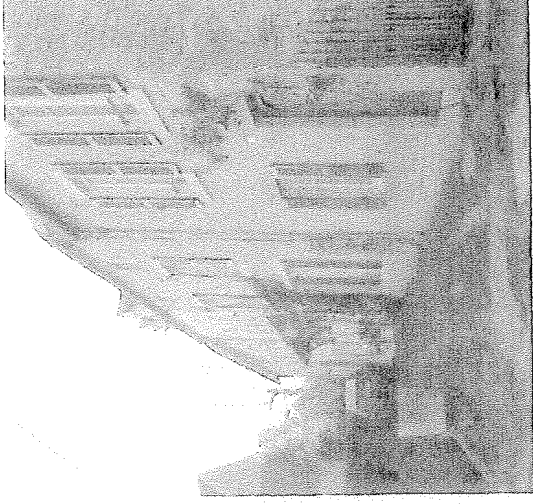
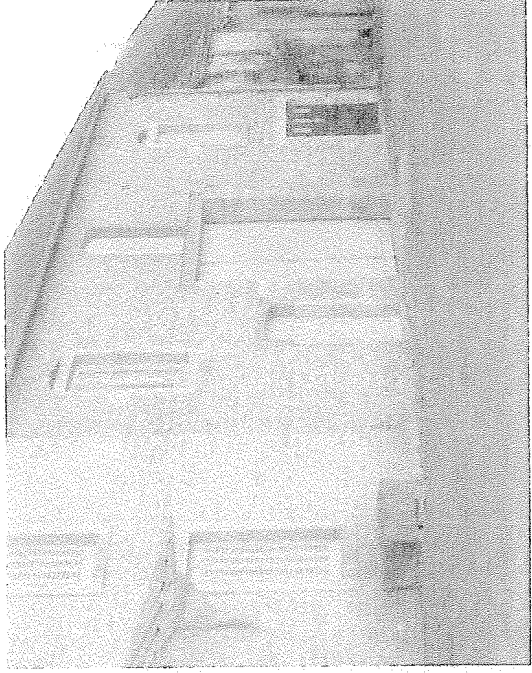
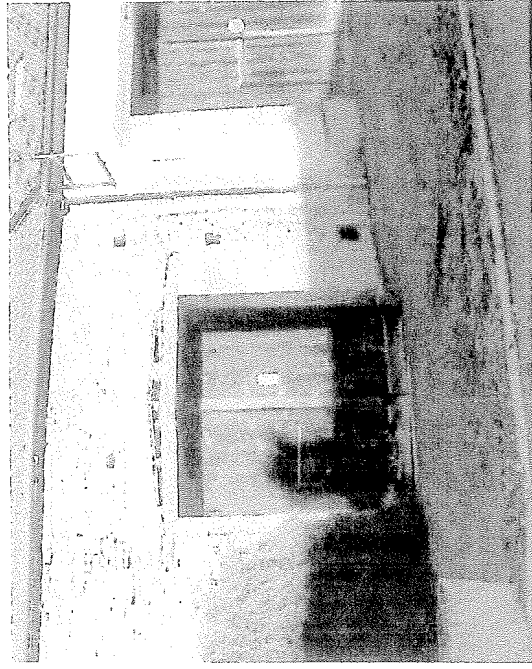
L'urbanisation « originelle » : un développement linéaire et presque continu le long des axes de circulations



BURISV-SRS - Grand-Rue

Typologies bâties anciennes et traditionnelles

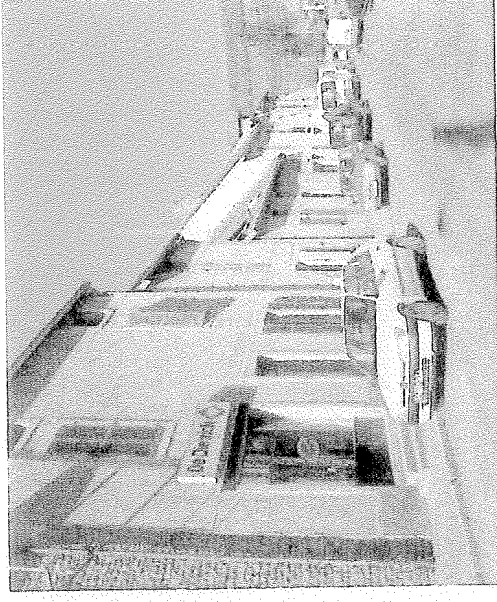
Ferme et ferme



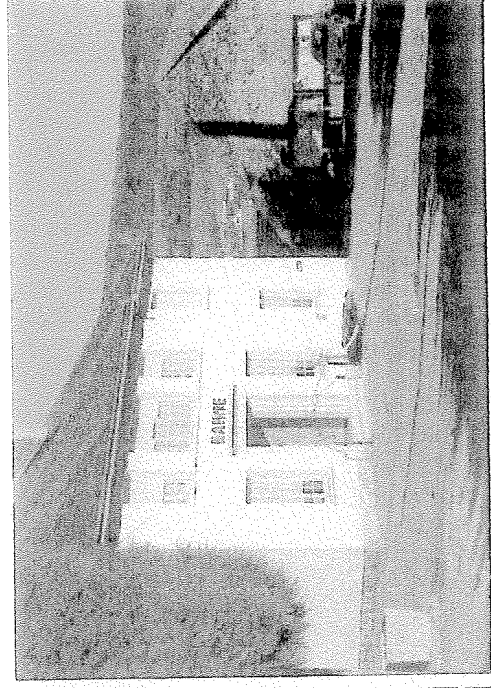
Le moulin

Typologies bâties anciennes et traditionnelles

Les maisons de bourg avec les commerces



Les maisons de bourg avec des équipements

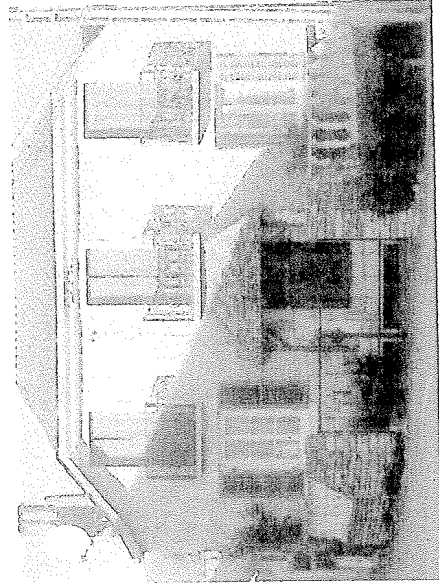
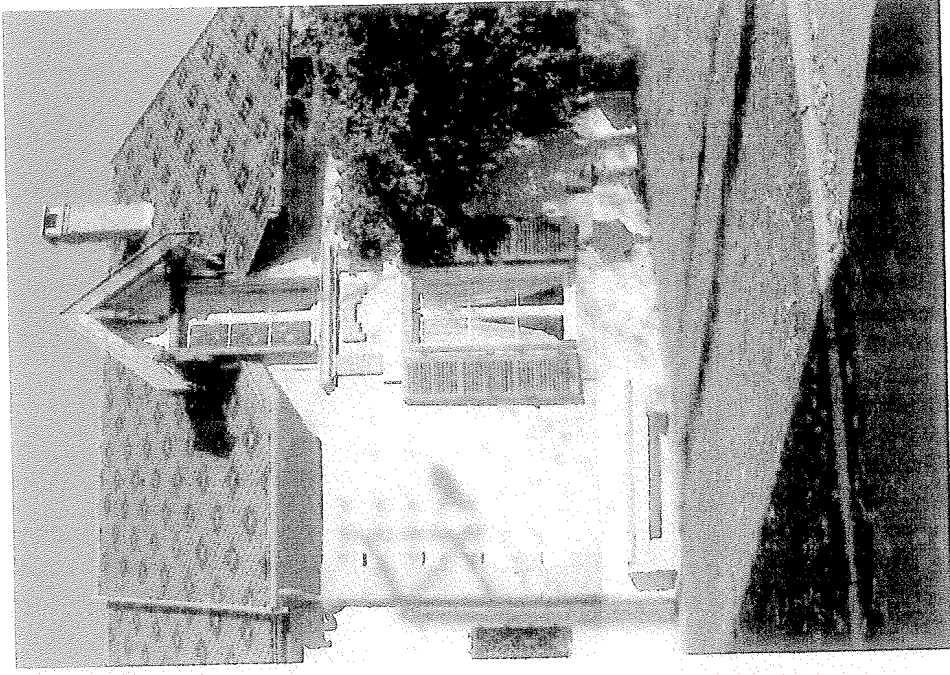


Maison de
Retraite
Rénovation
récente de
qualité

Mairie
rénovation
ancienne peu
respectueuse
du caractère
d'origine du
bâtiment

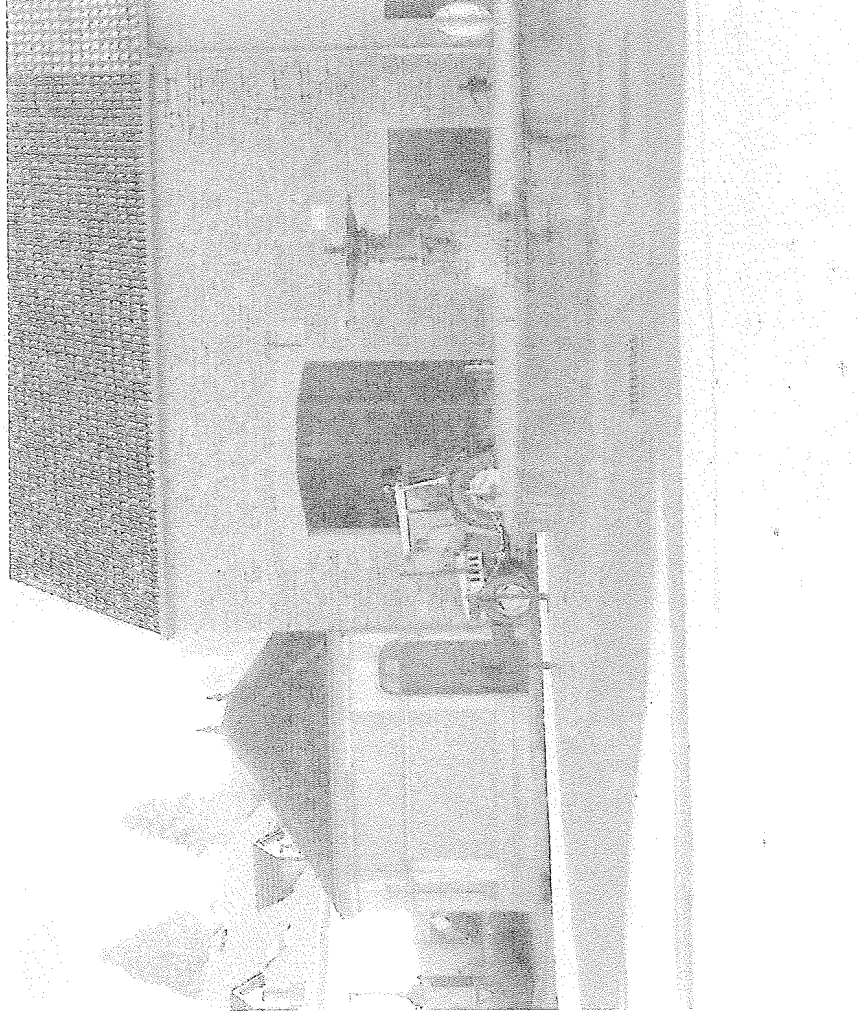
Typologies bâties anciennes et traditionnelles

Maison rurale de bourg, plus ou moins bourgeoises



Le petit patrimoine

La fontaine (captage de la source Comme Losne) construite en 1863 et l'ancien lavoir, servant de trop plein à la fontaine.

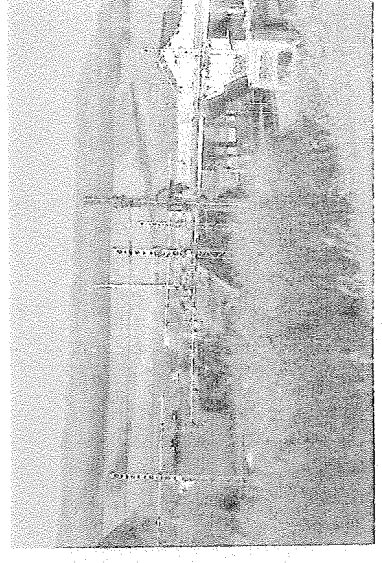
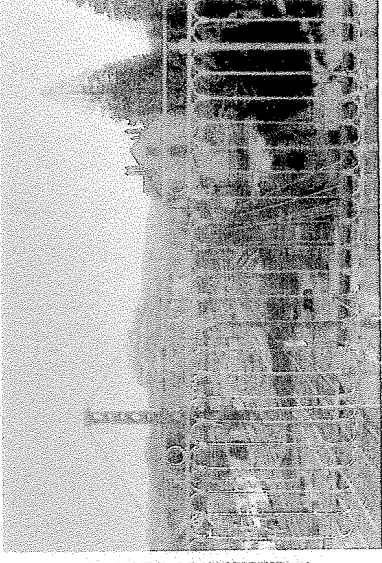
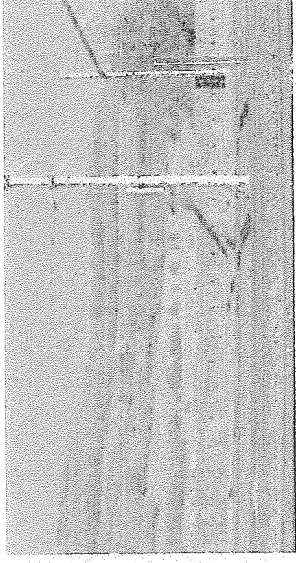
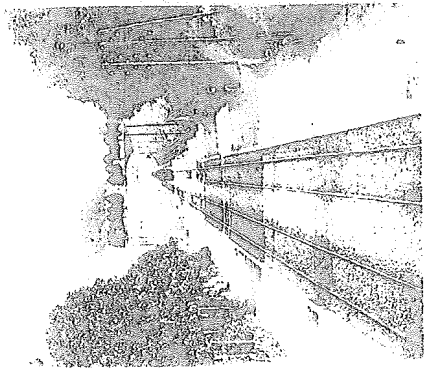
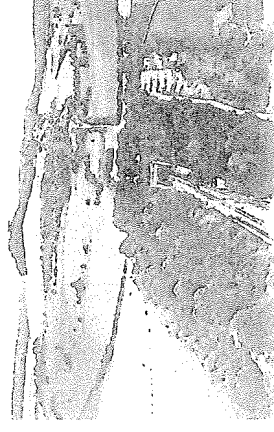
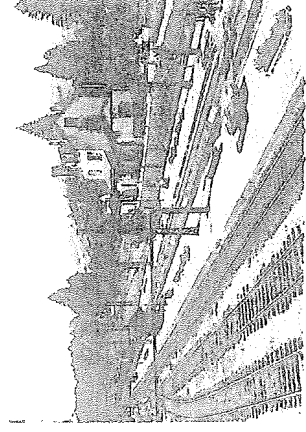


II. 6. L'URBANISATION LIEE AU CHEMIN DE FER

L'urbanisation liée au chemin de fer

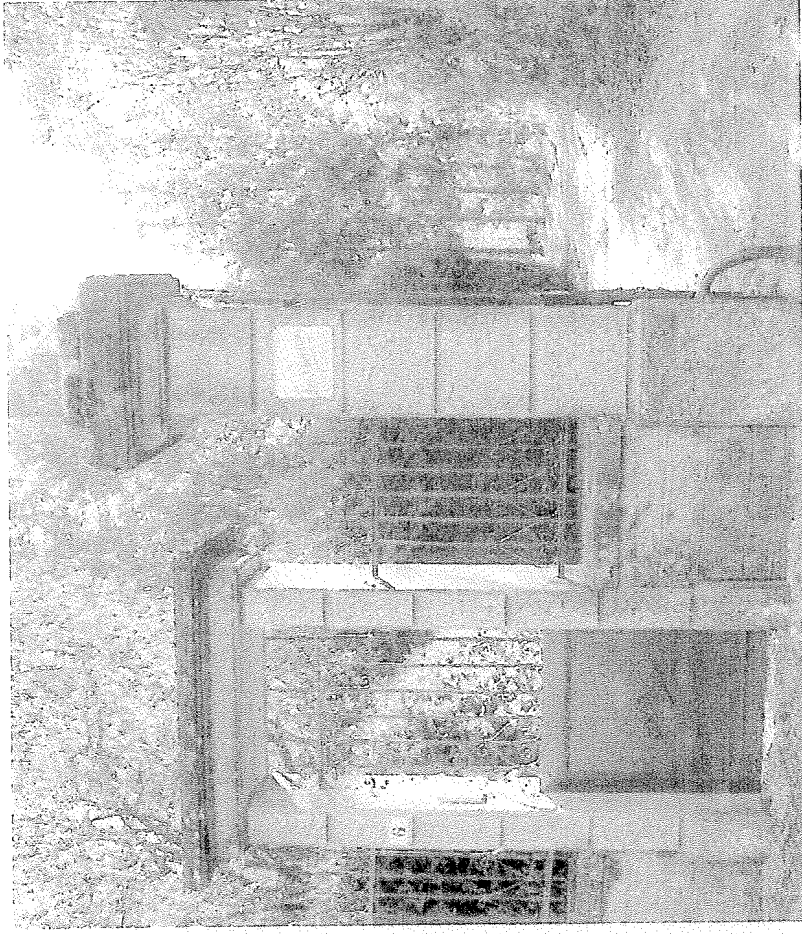
La voie ferrée et son tunnel

« Le souterrain de Blaisy-Bas est destiné à traverser le faite qui sépare le versant de l'océan de celui de la méditerranée » fini en 1849.



Typologies bâties liées à l'arrivée du chemin de fer

Maison bourgeoise de villégiature



Typologies bâties liées à l'arrivée du chemin de fer

Typologie liées au monde ferroviaire : gare, bâtiment avec appartements et maisonnettes pour le logement des ouvriers et des chemineaux (presque le double de la population locale à une certaine époque).



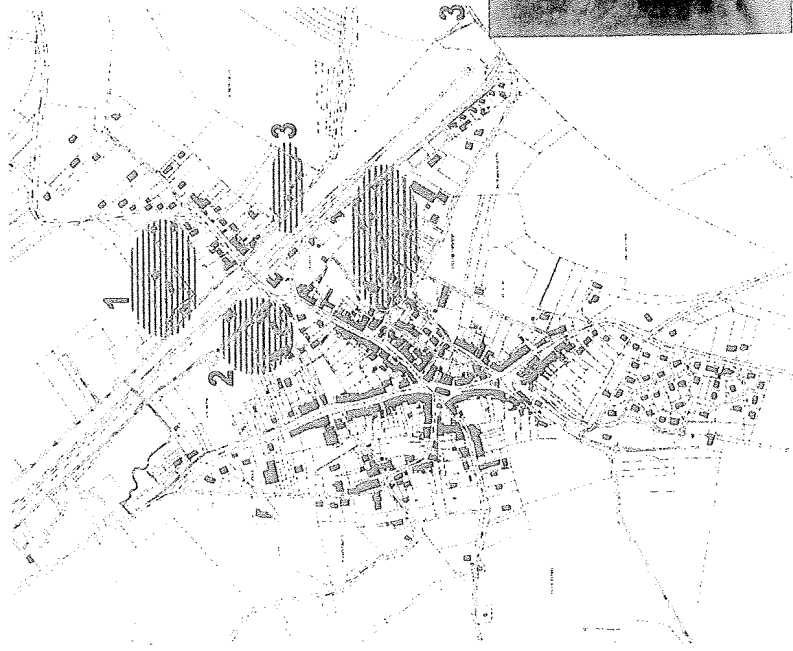
L'urbanisation 'lâche' du fond de vallée



1



De part et d'autre de la voie ferrée, une urbanisation peu dense avec des 'interstices' encore disponibles.



2



Le lotissement

Pavillons des années 80

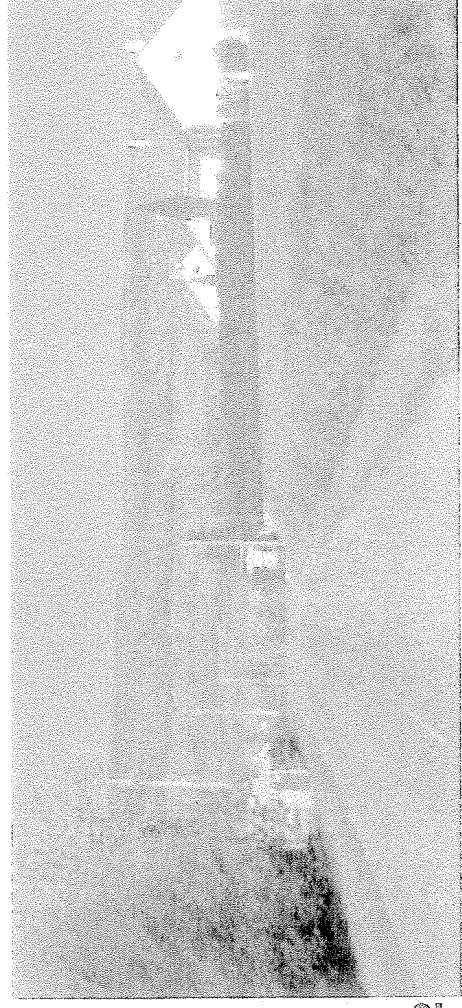


Au sud du bourg, en contre-bas de la route, le seul lotissement construit dans les années 1970/80. Situé dans le fond de vallée, ce lotissement n'est pas préjudiciable à la silhouette du bourg. Il est de plus relié par une promenade le long de la rivière.



L'urbanisation récente, en entrée de bourg

Hormis les extensions récentes le long de la RD7, les entrées de bourg depuis les principaux axes de circulation sont marquées par des constructions des années 80. Ces extensions bâties ne se sont pas trop étendues linéairement le long des axes. Il convient de garder cet esprit et il n'est pas souhaitable d'étendre plus les zones d'urbanisation le long des entrées et des routes principales.



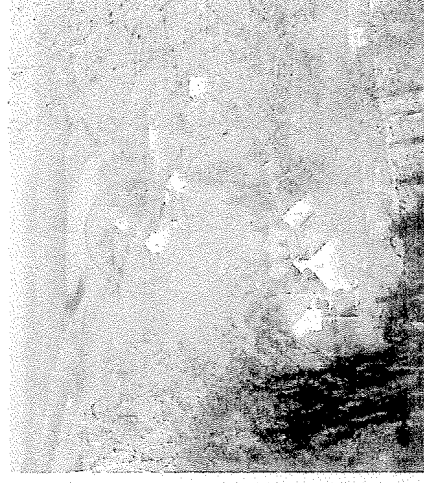
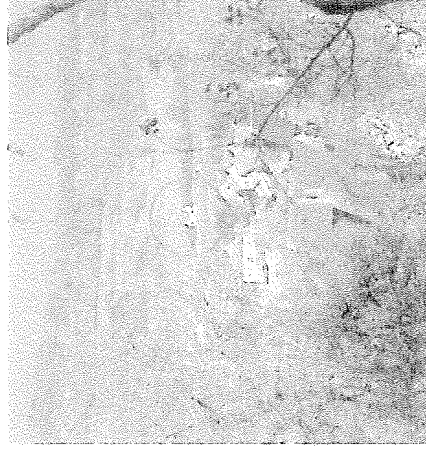
II. 10. L'URBANISATION RECENTE A L'ASSAUT DES COTEAUX

L'urbanisation récente, « à l'assaut » des coteaux

Implantées en surplomb, ces maisons défigurent le paysage et sont extrêmement prégnantes.

Des extensions
ponctuelles et
isolées à stopper
Et des extensions
qui ont atteint voir
dépassé la « limite
haute » maximum

Des styles sans aucun rapport avec les
typologies architecturales locales.

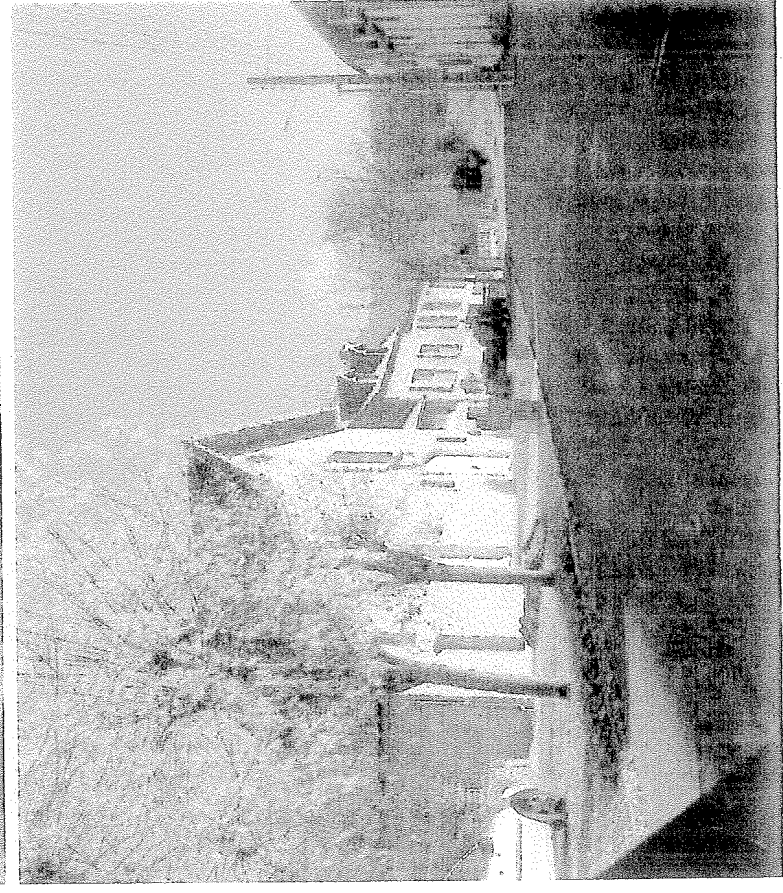


Typologie d'espaces publics

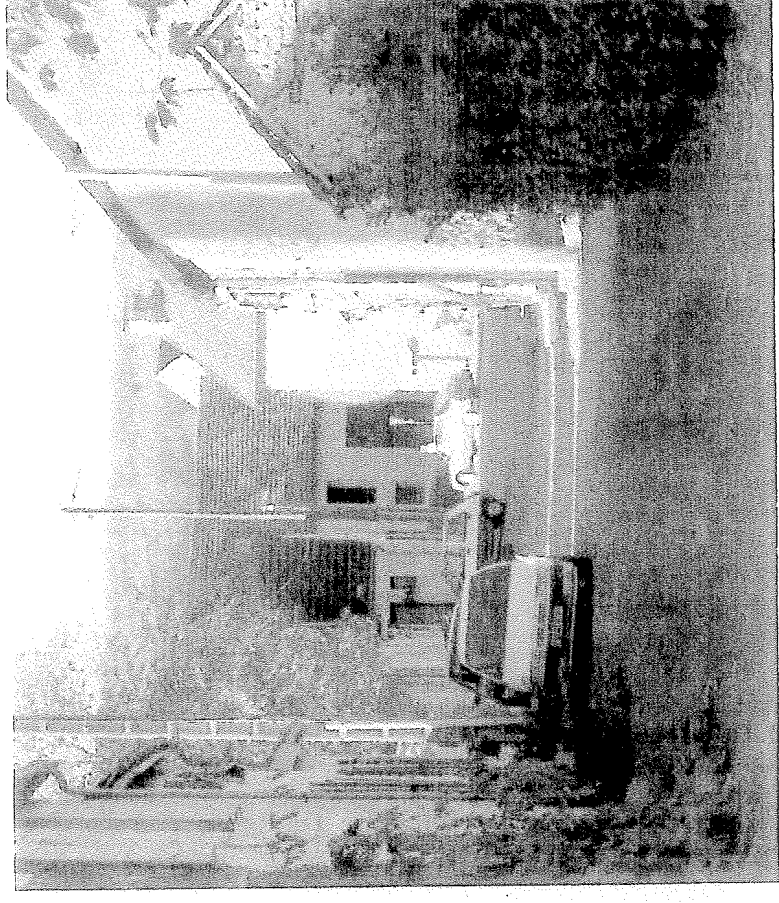


La rue principale de Blaisy-Bas a une grande largeur. Cela a permis de planter les accotements et de créer un espace public de qualité.

Cela donne également de l'aisance pour les déplacements des piétons mais aussi ceux des voitures. La circulation automobile y est facilitée et donc parfois trop rapide.



Les autres rues sont étroites et ont un caractère plus minéral.



B. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX PROPOSITION ET JUSTIFICATION DES PÉRIMÈTRES CONSTRUCTIBLES

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

- **Une commune très attractive**

La desserte de train quotidienne depuis Dijon associée à la qualité du cadre de vie de Blaisy-Bas rend la commune très attractive sur le plan résidentiel.

- **Démographie : favoriser une croissance modérée**

La commune voit sa population augmenter depuis 1982 : elle est passée de 469 habitants à 700 habitants environ en 2007. La commune souhaite maintenir une évolution démographique positive modérée, en accueillant dans les 10 années qui viennent environ 150 habitants supplémentaires – dont une cinquantaine dues aux naissances et une centaine due à l'arrivée de nouveaux habitants, soit une augmentation de sa population de l'ordre de 20%, ce qui porterait sa population à environ 850 habitants en 2017. Cela signifierait la construction d'une trentaine de nouvelles maisons.

- **Habitat : poursuivre la réhabilitation des constructions anciennes et prévoir plusieurs secteurs d'extensions de taille modeste**

La commune de Blaisy-Bas offre une diversité de logements très intéressante : individuels et collectifs, propriétaires occupants et locataires. La réhabilitation des constructions anciennes y est très active, ce qui favorise bien sûr la protection du patrimoine bâti de la commune. La commune souhaite continuer à favoriser cette réhabilitation et la construction de maisons en « dents creuses » à l'intérieur du village en proposant une offre limitée de terrains à bâtir.

Son souhait serait de l'ordre de 2 à 3 maisons neuves par an – soit une trentaine de maisons - accompagnées d'une création de logements par réhabilitation par an. Elle ne souhaite pas de grands lotissements car ils font arriver d'un seul coup un grand nombre d'habitants, ce qui pose notamment des problèmes d'intégration en général et en particulier des problèmes pour l'école. Par ailleurs, la commune est en train d'étudier la mise en œuvre d'une opération « cœur de village » dans le cadre de laquelle elle créera un ou plusieurs logements locatifs communaux.

- **Des routes départementales de transit qui n'ont pas vocation à accueillir le développement du village**

La commune ne souhaite pas étendre l'urbanisation le long de la RD7 et RD7b, en raison du caractère de transit de ces voies.

- **Préserver l'activité agricole**

Il existe dans le village un siège d'exploitation agricole dont le fonctionnement ne doit pas être gêné par le développement de l'urbanisation.

- **Emplois : favoriser les emplois à l'intérieur du village plutôt que créer une zone artisanale**

Etant donné les contraintes du site du village et le peu de terrains disponibles pour la construction, la commune préfère voir ces terrains utilisés par des habitations et voir se développer des emplois intégrés dans le village comme ceux qui existent actuellement.

2. PROPOSITION ET JUSTIFICATION DES PERIMETRES CONSTRUCTIBLES

La prise en compte de ces enjeux et de ces contraintes a abouti à la délimitation du périmètre constructible de la carte communale.

Prise en compte des objectifs de développement de la commune

Le périmètre constructible répond aux objectifs de la commune - **une trentaine de nouvelles maisons** – en tenant compte des demandes actuelles en termes de taille de terrain pour les constructions neuves sur la commune, du rythme de la construction neuve et de la « rétention foncière ».

La commune a également souhaité, afin d'éviter une progression trop brutale de la démographie, ne pas offrir de terrains constructibles trop vastes susceptibles d'accueillir des lotissements importants.

Prise en compte des contraintes liées aux réseaux techniques

Le projet de périmètre constructible est compatible avec les caractéristiques des réseaux existants . **Aucune extension ou création de réseau ne sera nécessaire** car les réseaux (eau, électricité et assainissement) desservent tous les terrains situés dans le périmètre constructible..

Les eaux usées seront acheminées en gravitaire pour la plupart des terrains. Seules les habitations futures qui seront construites à la rue de Chagnot et au Chemin de la Charrière nécessiteront un poste de relèvement individuel à la charge des propriétaires des terrains concernées pour remonter les effluents vers le réseau d'assainissement communal.

La commune s'est engagée par une délibération du 7 décembre 2007 à réaliser, dès que cela sera nécessaire, l'extension de sa station de lagunage. Cette extension n'est pas immédiatement nécessaire au vu des dernières analyses du SATESE.

Prise en compte du caractère de voie de transit des RD7 et RD7b

Les zones constructibles ont été maintenues à l'intérieur des panneaux d'agglomération de la RD7 et RD7b afin de ne pas augmenter les conflits d'usage et les problèmes de sécurité.

Prise en compte de la protection des paysages et du cadre de vie

Les zones constructibles telles qu'elles ont été délimitées permettent de prendre en compte les objectifs de développement de la commune tout en préservant la **qualité du site du village** et en essayant de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. Ainsi le nouveau secteur constructible situé au-dessus de la rue de la Charrière, dans un secteur de coteau très pentu, a été volontairement limité à une bande d'une cinquantaine de mètres de profondeur depuis la rue. La profondeur de cette bande constructible est largement supérieure à la profondeur moyenne des implantations du bâti ancien qui est en

général implanté à l'alignement mais c'est un compromis qui permettra d'éviter des constructions isolées tout au fond de leur parcelle, tout en autorisant largement devant ces nouvelles maisons des usages liés au mode de vie contemporain tels que le stationnement des voitures.

Prise en compte de la protection de l'activité agricole

La ferme située rue de la Colombière a été exclue du périmètre constructible.

Prise en compte des zones inondables

Les secteurs humides – abords de l'Oze et sources dans les coteaux - ont été exclus du périmètre constructible. Une bande d'environ 50 mètres de large a été exclue du périmètre constructible au lieu dit « Les Ouches », secteur humide en raison de la faible profondeur du lit de l'Oze à cet endroit.

L'élaboration de la carte communale a été l'occasion pour la commune d'une réflexion sur les modalités d'extension de sa station de lagunage et elle a prévu une extension respectueuse de l'environnement sous la forme d'un filtre planté de roseaux.

Les dispositions de la carte communale n'affecteront en aucune façon la protection du vallon de Bois Sallé, inscrit à l'inventaire des Znieff et qui abrite les deux sources d'alimentation en eau potable de la commune.

Il est recommandé pour toutes les constructions neuves de ne pas créer de sous-sol et de surélever les RDC – comme les constructions anciennes l'on quasiment toutes fait - en raison de la présence d'eau (sources, ruissellement, rivière de l'Oze) sur l'ensemble du territoire de la commune.

Il est également recommandé, afin ne pas augmenter les ruissellements d'eau que l'on constate en cas d'orages violents :

- d'éviter au maximum d'imperméabiliser les sols,
- de mettre en place des dispositifs de recueil des eaux pluviales
- de maintenir voire de recréer des haies car elles permettent de ralentir les ruissellements d'eau en cas d'orage violent.

Evaluation de l'impact de la carte communale sur le site NATURA 2000 « Gîte et habitat à chauve-souris en Bourgogne »

Il semble possible d'affirmer que les dispositions de la carte communale n'auront pas d'incidences significatives sur l'environnement et ceci, bien que l'ensemble du territoire de la commune soit concerné par cette zone Natura 2000.

° Le maintien des gîtes de mise bas

Le maintien des gîtes de mise bas suppose d'éviter la destruction des vieilles bâtisses avec grenier et granges. Or la conservation et la réhabilitation des constructions anciennes sont, depuis plusieurs années, un objectif prioritaire de la commune qui s'est traduit par de nombreuses réhabilitations dans le village. La commune souhaitant continuer à favoriser cette réhabilitation, a concrétisé cet objectif dans sa carte communale en définissant un périmètre constructible qui ne propose qu'une offre limitée de terrains à bâtir.

- **Le maintien des caractéristiques des territoires de chasse**

Les caractéristiques naturelles des territoires de chasse ne devraient pas être modifiées de façon significative par le développement de l'urbanisation très modéré prévu par la carte communale. En effet, le périmètre constructible ne permettra la construction que d'une trentaine de maisons nouvelles réparties sur le pourtour du village ; sans possibilité de création de grand lotissement, une partie de ces nouvelles constructions devant trouver place dans les « dents creuses » du village.