

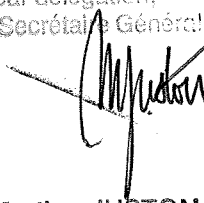
Commune de BROIN

Carte Communale

RAPPORT DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE
à notre arrêté en date de ce jour
DIJON, le 15 MAI 2008
LE PRÉFET,

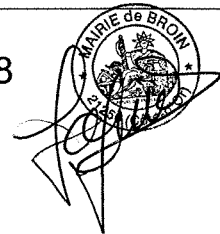
Pour le Préfet
et par délégation,
La Secrétaire Générale


Martine JUSTON



Approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 28 / 02/2008

Approuvée par Arrêté Préfectoral du :



COMMUNE DE BROIN

CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION.....	3
I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU.....	3
1. Cadre juridique	3
2. Contenu de la carte communale	3
II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE.....	4
III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE BROIN	5
1. Intérêts de la carte communale	5
2. Objectifs de la commune de BROIN	5
 CONTEXTE TERRITORIAL.....	 6
I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE	6
1. Situation géographique.....	6
2. Contexte administratif.....	7
3. Géographie et environnement naturel.....	8
4. Environnement et milieux naturels.....	9
➤ La forêt de Cîteaux	9
➤ Le Val de Saône	9
5. Broin dans l'histoire.....	12
6. Occupation des sols actuelle.....	13
7. Les paysages	14
➤ De part et d'autre de la RD 996	14
➤ En contrebas du village.....	15
➤ Depuis la RD 996... ..	15
➤ En contournant le village au Nord-Est.....	17
➤ En contournant le village au Sud	17
➤ En parcourant les rues... ..	18
➤ Entrée du village depuis la RD 20 en venant de Bonnencontre	18
➤ L'entrée du village depuis la RD 20 A en venant de la RD996 (depuis Dijon ou Seurre).....	19
8. L'urbanisation du bourg : l'évolution de l'espace bâti.....	20
9. La population	24
10. Les activités économiques et les services	26
11. L'habitat et le logement.....	27
II. SYNTHESE DES CONTRAINTES	31
1. Servitudes d'utilité publique	31
2. Informations.....	34
➤ La forêt de Cîteaux	38

III.	ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	42
1.	Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme	42
2.	Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public »	43
3.	les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification	43
4.	les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme	43
5.	Les prescriptions particulières	44
6.	Les projets d'intérêt général	44
7.	Les servitudes d'utilité publique	44
 DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....		45
I.	PARTI D'AMENAGEMENT	45
	Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants de manière maîtrisée	45
	Limiter la zone constructible du Bourg	45
	Permettre le maintien et le développement des activités agricoles.....	46
	Préserver les espaces naturels et les paysages de la commune	46
	Intégrer le risque d'inondation de la Saône.....	46
	Préserver le patrimoine bâti et historique de la commune.....	46
	Prendre en compte la capacité des réseaux collectifs	46
	Prendre en compte le zonage d'assainissement en vigueur.....	46
II.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION ZONAGE	47
1.	Zone constructible (U) du bourg : dispositions applicables	47
2.	La zone non constructible à vocation naturelle, agricole ou forestière.....	55
III.	INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE	57
1.	les impacts socio-économiques et les incidences sur les équipements collectifs.....	57
2.	Incidences du projet sur l'environnement	58
3.	Incidences du projet sur les paysages.....	60
IV.	APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	61
 ANNEXE.....		62

INTRODUCTION

I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU

1. Cadre juridique

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 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, le changement de destination, 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 ;*
- *les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».*

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

2. Contenu de la carte communale

La carte communale comprend :

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

II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE

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

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

La Carte Communale est **un document pérenne**, sans délai de validité. La carte communale est valide jusque sa révision.

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

Article L 124-2-3

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

Une fois approuvées, elles permettent les outils suivants :

- Attribution d'un droit de préemption aux communes. Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.
- Délivrance des autorisations d'occupation des sols par les communes qui le décident.

III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE BROIN

La commune de Broin connaît au niveau de son bourg un développement soutenu de la construction depuis les années soixante-dix.

Cette dynamique a conduit la commune à réfléchir à plusieurs reprises à l'organisation et à la maîtrise de son urbanisation. Une étude de Plan d'Occupation des Sols a été menée dans les années soixante-dix. La commune s'était alors dotée d'une première « carte communale » au début des années quatre-vingt. Devenu caduque, la commune n'avait plus de document d'urbanisme depuis.

L'élaboration d'une Carte Communale, dorénavant véritable document d'urbanisme à valeur permanente, a été prescrite par le Conseil Municipal de BROIN, par une délibération en date du 23 octobre 2006.

1. Intérêts de la carte communale

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

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

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

2. Objectifs de la commune de BROIN

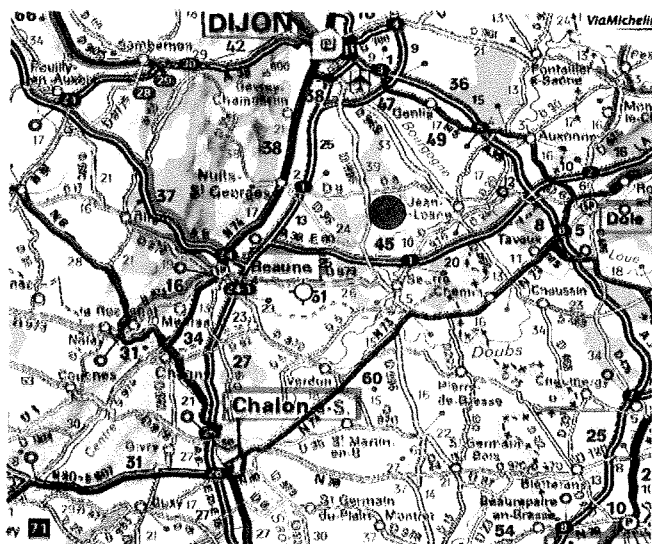
Plusieurs raisons ont incité le Conseil Municipal de BROIN à élaborer une carte communale :

- l'objectif de clarifier la connaissance de la constructibilité ou de l'inconstructibilité des terrains de la commune vis à vis du public en délimitant un zonage simple
- le souhait de maîtriser le développement de la commune de manière harmonieuse, dans l'objectif de ne pas saturer les équipements collectifs (réseaux, école notamment)
- la difficulté à refuser des constructions en dehors des limites du village, la volonté de limiter les extensions linéaires s'éloignant du village.

CONTEXTE TERRITORIAL

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE

1. Situation géographique

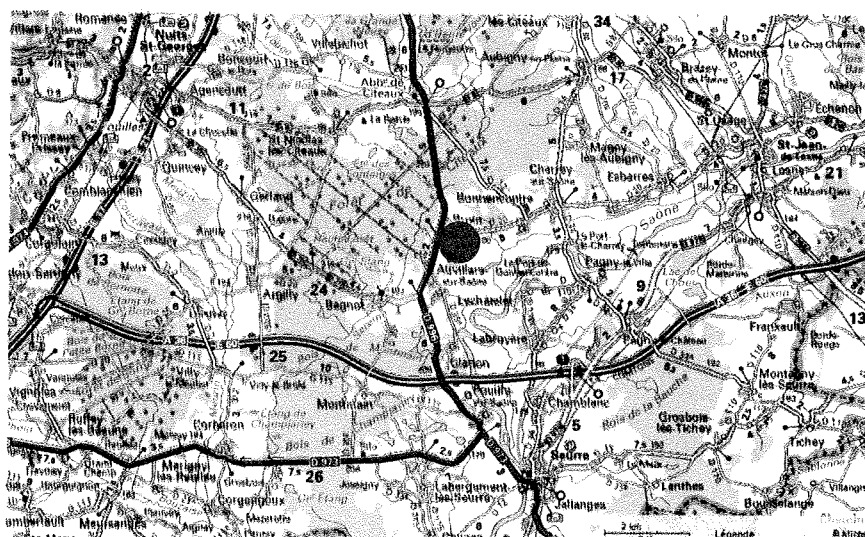


Broin se situe dans la partie Sud-Est du département de la Côte d'Or, à proximité de la Franche-Comté et du Jura.

La commune est située à proximité de l'agglomération de Dijon dans le triangle DIJON / BEAUNE / DOLE.

Les grandes agglomérations urbaines proches sont avant tout DIJON (30 km), puis BEAUNE (25 km), et DOLE (34 km).

Les pôles urbains secondaires les plus accessibles sont SEURRE (12 km), SAINT-JEAN-DE-LOSNE (13 km), NUIITS-SAINT-GEORGES (18 km).



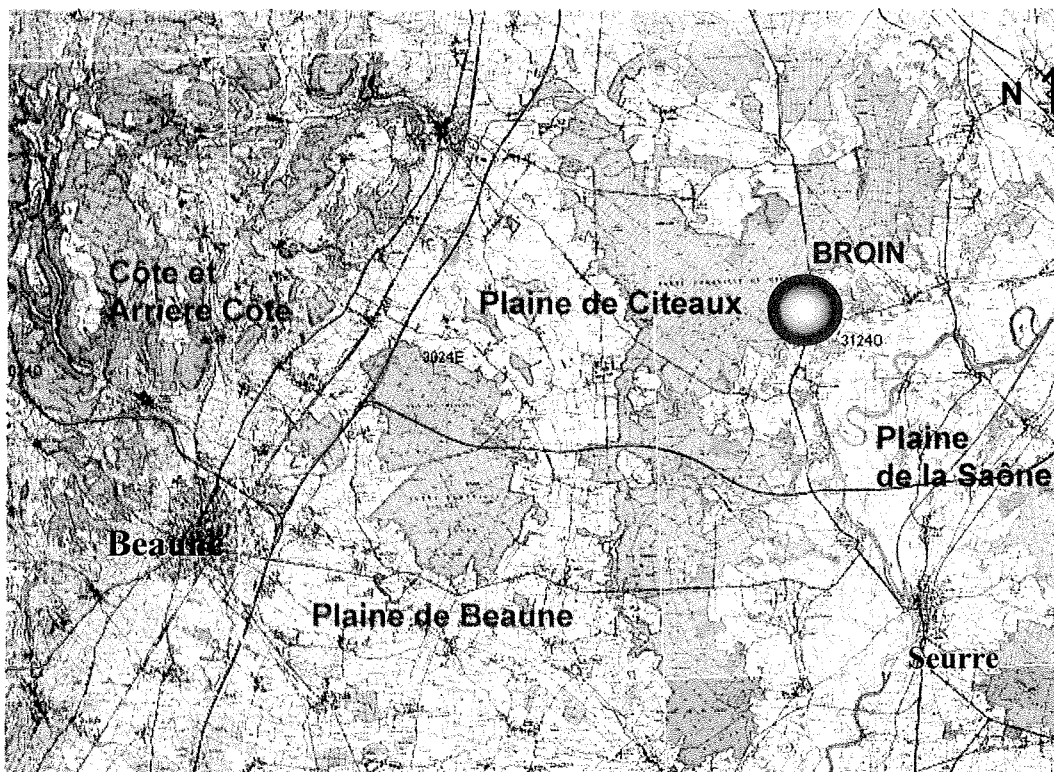
Broin appartient au Canton de Seurre et intègre la Communauté de Communes du Val de Saône - St Jean de Losne – Seurre.

La commune est desservie par la RD 996, **axe Dijon-Seurre classé à grande circulation** et la RD 20, **axe Beaune-Auxonne**.

Les grands axes autoroutiers et régionaux sont vite accessibles : l'échangeur de l'A36 Beaune / Mulhouse se situe à 6km de Broin (à Chamblanc), la D973 Beaune / Dole est à 6 km, l'A 31 est accessible à une quinzaine de kilomètres.

BROIN se situe au cœur d'une région renommée pour ses paysages naturels, son activité agricole, sa forêt, à la rencontre du Val de Saône et de la Forêt de Citeaux.

L'ensemble de la région est désormais dans l'influence de l'agglomération Dijonnaise en terme d'activité économique, Beaune et Dole ayant une attractivité secondaire. Le secteur a une notoriété touristique certaine entre la région de Beaune, sa Côte et ses vignobles réputés, Citeaux et son abbaye cistercienne, et le Val de Saône, vaste zone humide aux espaces naturels préservés.



La commune, comme ses voisines, est rurale et à l'écart des grandes agglomérations, cette situation contribuant à la préservation des paysages naturels du territoire.

2. Contexte administratif

Broin appartient au département de la COTE-D'OR, à l'arrondissement de BEAUNE, et au canton de SEURRE.

Ses communes limitrophes sont ARGILLY (423 hab.), AUVILLARS-SUR-SAONE (218 habitants), BAGNOT (125 habitants), BONNENCONTRE (350 habitants), GERLAND (355 hab.), LECHATELET (180 habitants), SAINT-NICOLAS-LES-CITEAUX (475 habitants), en Côte-d'Or.

BROIN est membre de la Communauté de Communes du Val de Saône - St Jean de Losne – Seurre, structure de coopération intercommunale instituée en 1999 et regroupant 16 653 habitants sur 37 communes.

Ses compétences sont les suivantes : aménagement de l'espace, développement économique, touristique et rural, compétences environnementales (protection de la nature, gestion des déchets...), actions sociales, culturelles, éducatives, et sportives.

La commune de BROIN adhère par ailleurs au Syndicat Intercommunal des Eaux du canton de Seurre, compétent notamment en adduction d'eau potable.

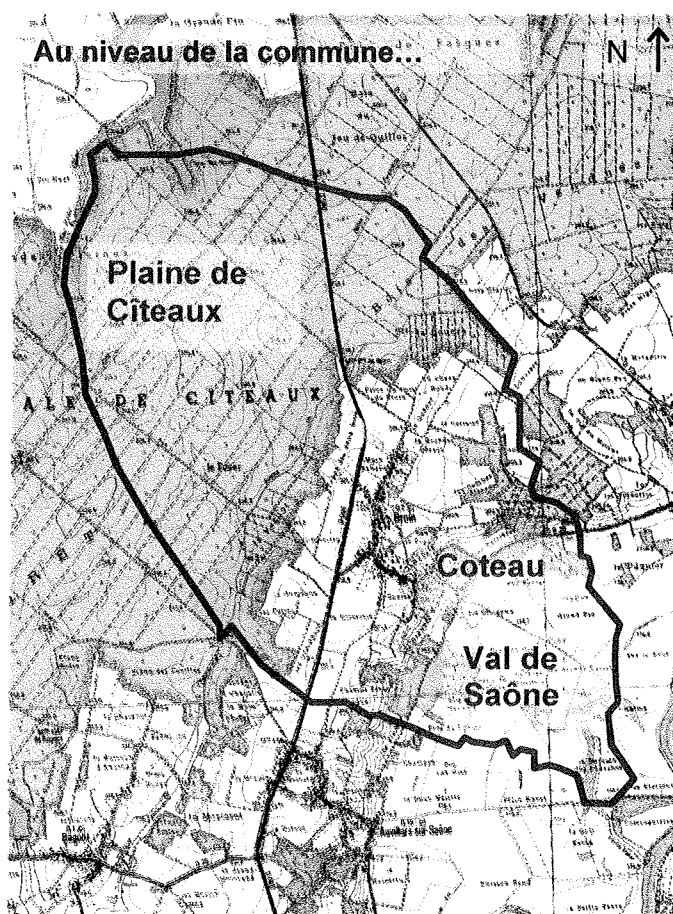
La compétence assainissement relève de la commune de BROIN, laquelle a élaboré son zonage d'assainissement en 2005. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est dorénavant géré au niveau intercommunal de la Communauté de Communes.

3. Géographie et environnement naturel

La Plaine de Cîteaux, au Nord, plaine forestière de bois puis de prairies sur des sols peu propices à la culture, parsemée de cours d'eau (La Sereine...) et d'étangs à 200-210 mètres d'altitude.

Plus à l'Est, la plaine se termine par **un coteau prononcé** orienté Sud/Nord puis Sud-Ouest/Nord-Est culminant à 220-224 mètres d'altitude. Le village de BROIN s'est implanté sur ce point haut en position défensive dominant la Saône, et avec un système cultural proche du village. La pente autrefois dédiée à la vigne et au houblon est aujourd'hui un ensemble de prés ponctués de bosquets.

En contrebas, s'étend le relief plat du lit majeur de la Saône, propice aux prairies et cultures.



Les paysages et la nature du couvert végétal sont intimement liés à la nature du sous-sol et des sols.

La plaine de la Saône, dont la **plaine de Cîteaux** est un sous-ensemble, est un ensemble de terres argileuses et d'alluvions (sols des lits de rivières).

Les sols argileux, terres humides et fertiles, du nord de la Bresse Bourguignonne sont propices à une **occupation agricole de polyculture** sur la moitié Sud-Est du territoire communal.

La forêt de Cîteaux, est également caractéristique de cette géologie, de la topographie et du climat avec ses espèces majoritaires : chênaie mixte, charmeraie.

4. Environnement et milieux naturels

Le territoire communal de BROIN est composé de plusieurs grands espaces naturels de grand intérêt sur le plan écologique, faunistique, et floristique notamment :

➤ La forêt de Cîteaux

La forêt de Cîteaux couvre près de la moitié de la surface de la commune de BROIN dans sa partie Nord-Ouest. Ancien domaine de l'abbaye de Cîteaux, ce massif forestier abrite une forte biodiversité, avec des groupements végétaux caractéristiques des sols alluviaux : chêne pédonculé, charmes, bouleaux, trembles, frênes, aulnes...

Une faune diversifiée avicole et de cervidés peuple la forêt. Une espèce de crapaud, le Sonneur à ventre jaune est protégée par la Directive européenne Habitats de 1992.

La faune et la flore sont enrichies par les nombreux étangs et les mares forestières, et le cours d'eau de La Sereine marquant la lisière de la Forêt à l'Ouest de la RD 996.

La FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS est un milieu d'intérêt régional et européen, et préservé au titre de directives européennes.

Ce secteur est couvert par :

- Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type II « LA FORET DE CITEAUX ET D'YZEURE » : inventaire national des ensemble naturels d'une grande richesse biologique. ZNIEFF de type II n°0037.
- Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type I « BOIS DES GRANDES ET PETITES PLAINES » : inventaire national des sites à fort intérêt écologique. ZNIEFF de type I n°00370002. Ce site identifie en particulier une série d'étangs et la forêt qui les entoure, sur 183 hectares répartis sur Broin en extrémité Nord-Ouest de la commune, et sur Saint-Nicolas-les-Cîteaux.
- une ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS » : inventaire des milieux (forêts, prairies, étangs...) des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages, établi en application de la directive européenne de 1979 dite « Directive Oiseaux » ; l'objectif est la protection des espèces migratrices en particulier ; site ZICO n° BE02.
- DEUX SITES NATURA 2000, dont les périmètres sont exactement identiques sur 865,3 hectares à Broin :
 - La ZONE DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS » : Site effectivement préservé pour la protection des oiseaux, intégré dans le réseau européen de sites Natura 2000. plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sont présents sur le site : le Pic Mar, le Busard des Roseaux... Site NATURA 2000 n° FR2612007 désigné par arrêté ministériel du 06 avril 2006,
 - Le SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE (SIC) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS », site proposé à la Commission Européenne en mars 2007 pour la préservation, en particulier, de l'habitat du crapaud sonneur à ventre jaune, mais aussi la Fougère d'eau à 4 feuilles, mais aussi des amphibiens, des oiseaux et des insectes. Site NATURA 2000 n° FR2601013.

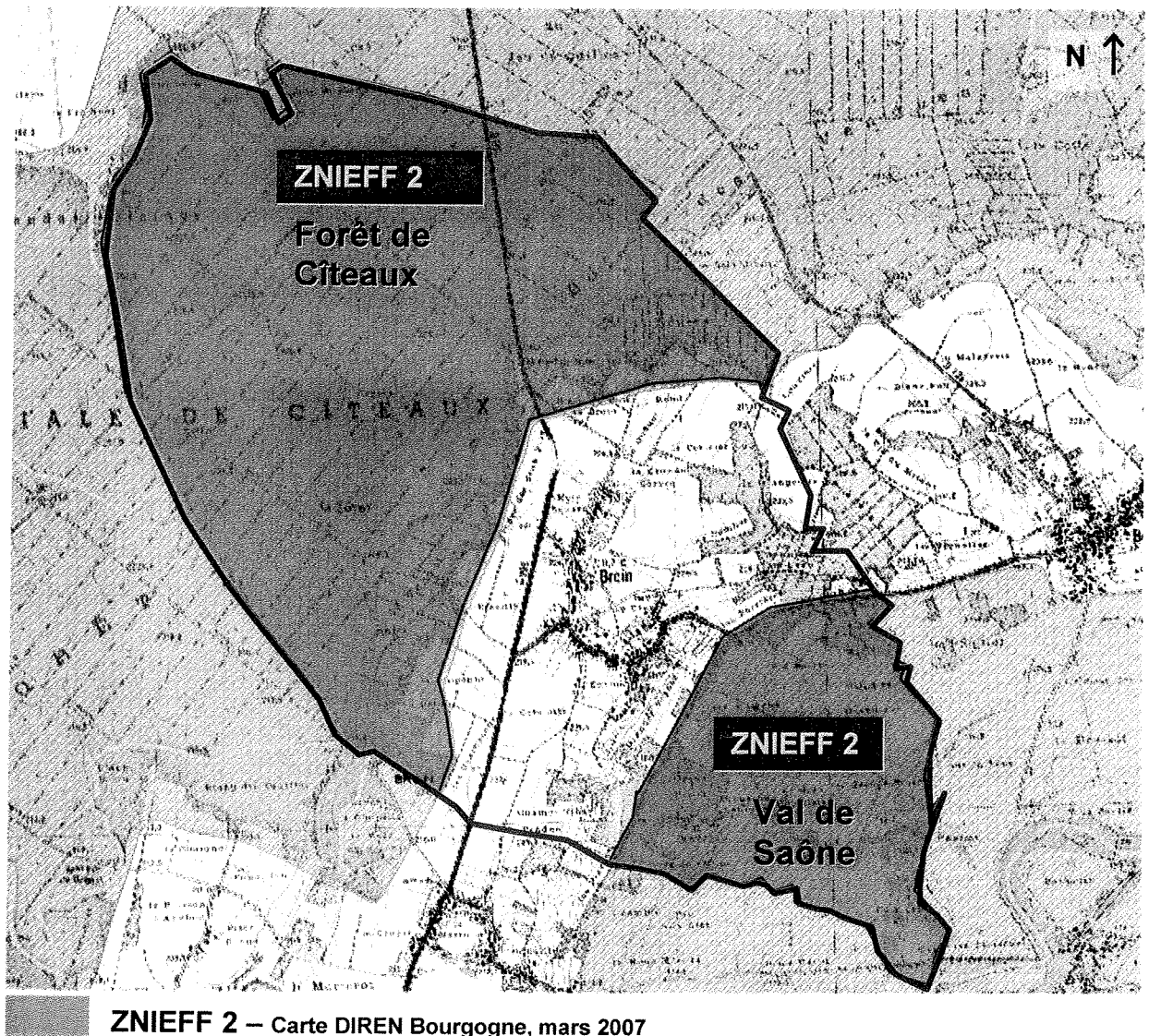
➤ Le Val de Saône

Un tiers du territoire communal de BROIN dans sa partie Sud et Ouest correspond au lit majeur de la Saône, zone d'expansion des crues en rive droite de la rivière. Cet espace de sols limono-argileux est gorgé d'eau en hiver et au printemps ; les méandres anciens et actuels de la rivière composent une

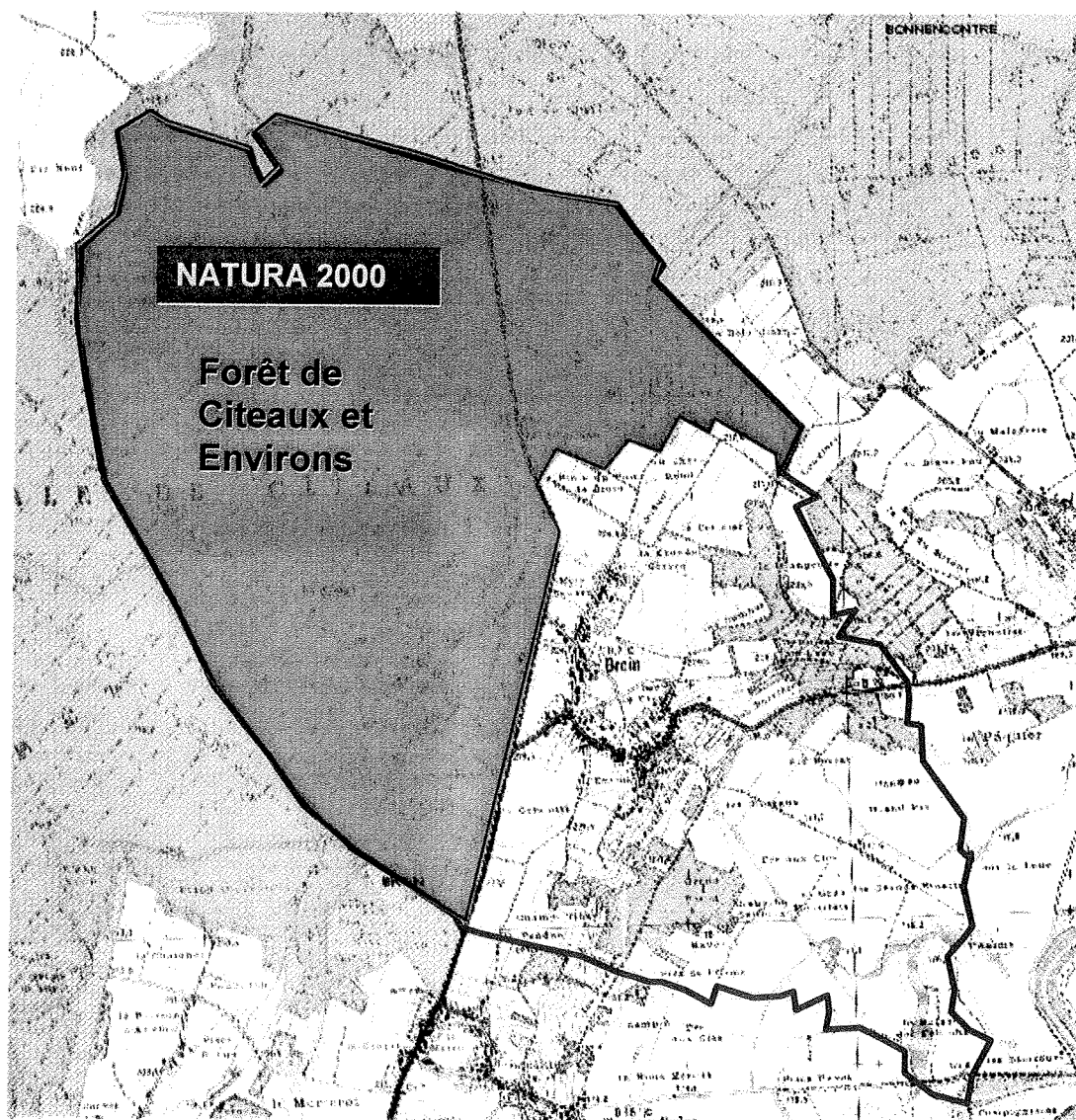
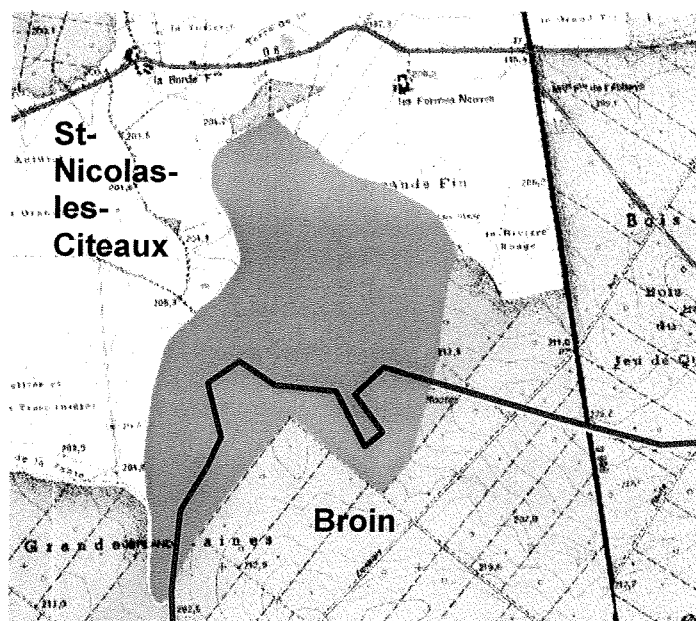
large zone de prairies humides et bois d'un grand intérêt biologique. De petits affluents collectent les écoulements du coteau vers la Saône.

Le site est soumis au risque naturel d'inondation de la Saône. Cf. II. 2.7

Ce secteur est couvert par Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type II « VAL DE SAONE DE LOSNE A L'A36 », inventoriée nationalement comme ensemble naturel d'une grande richesse biologique pour sa faune (oiseaux aquatiques...) et sa végétation spécifique.



**ZNIEFF 1 – Carte DIREN
Bourgogne, mars 2007**



SITE NATURA 2000 (ZPS et SIC) Carte DIREN Bourgogne, mars 2007

5. Broin dans l'histoire...

La région de la plaine de la Saône, connue sous le nom de "Marche de Saône", axe de circulation et d'échanges prépondérant, a constitué de tout temps un lieu de passage mais aussi une frontière naturelle avec la rivière.

Le lieu est occupé et maîtrisé sous l'antiquité et à l'époque gallo-romaine. Les vestiges de cette époque sont significatifs sur la commune : villa au lieu-dit La Combotte Bas, nécropole au lieu dit La Louère, atelier de terre cuite au lieu dit Champ Tichey.

Les vestiges d'une maison forte au lieu-dit L'Enclos témoignent d'une occupation au début du Moyen-Age sur le site du village actuel. Une motte castrale et une occupation villageoise aux lieux dit Le Quenot et La Motte au Chafaud renforcent l'occupation sur ce site de relief dominant la Saône, défendable et propice à la culture.

Le terme BROIN lui-même est d'ailleurs dérivé du mot latin BRIGUS ou BRIGA désignant une place forte au Bas Moyen Age.

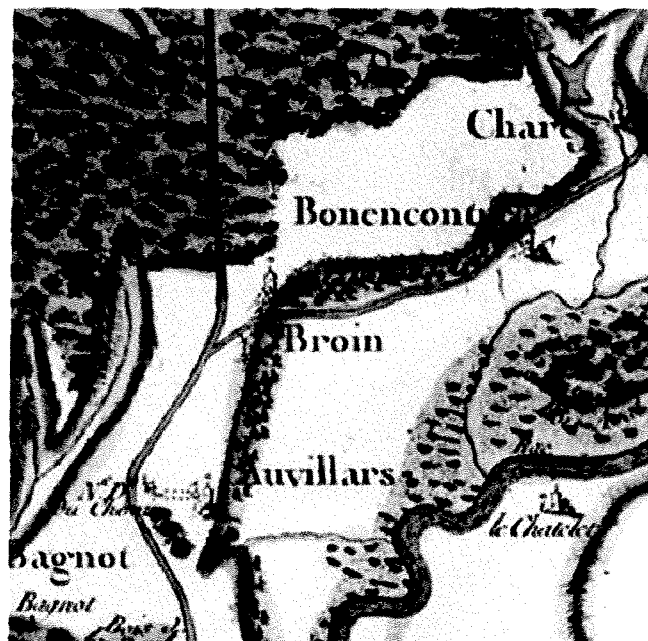
Le territoire reste longtemps dans l'aire d'influence de l'abbaye de Cîteaux.

Au milieu du XVIII^{ème} siècle, le nom de BROIN est mentionné sur la carte géographique élaborée par Cassini en 1740, en tant que paroisse. Le village est un point haut du coteau viticole dominant la Saône.

Plusieurs corps de ferme encore présents dans la partie ancienne du village et datant de la première moitié du XVIII^{ème} siècle confirment l'organisation agricole et viticole prééminente du village.

Cette activité connaît une certaine opulence, dont témoigne le château, impressionnante demeure bourgeoise.

Sous la Révolution en 1790, le territoire devient une commune, appartenant au canton de Seurre.



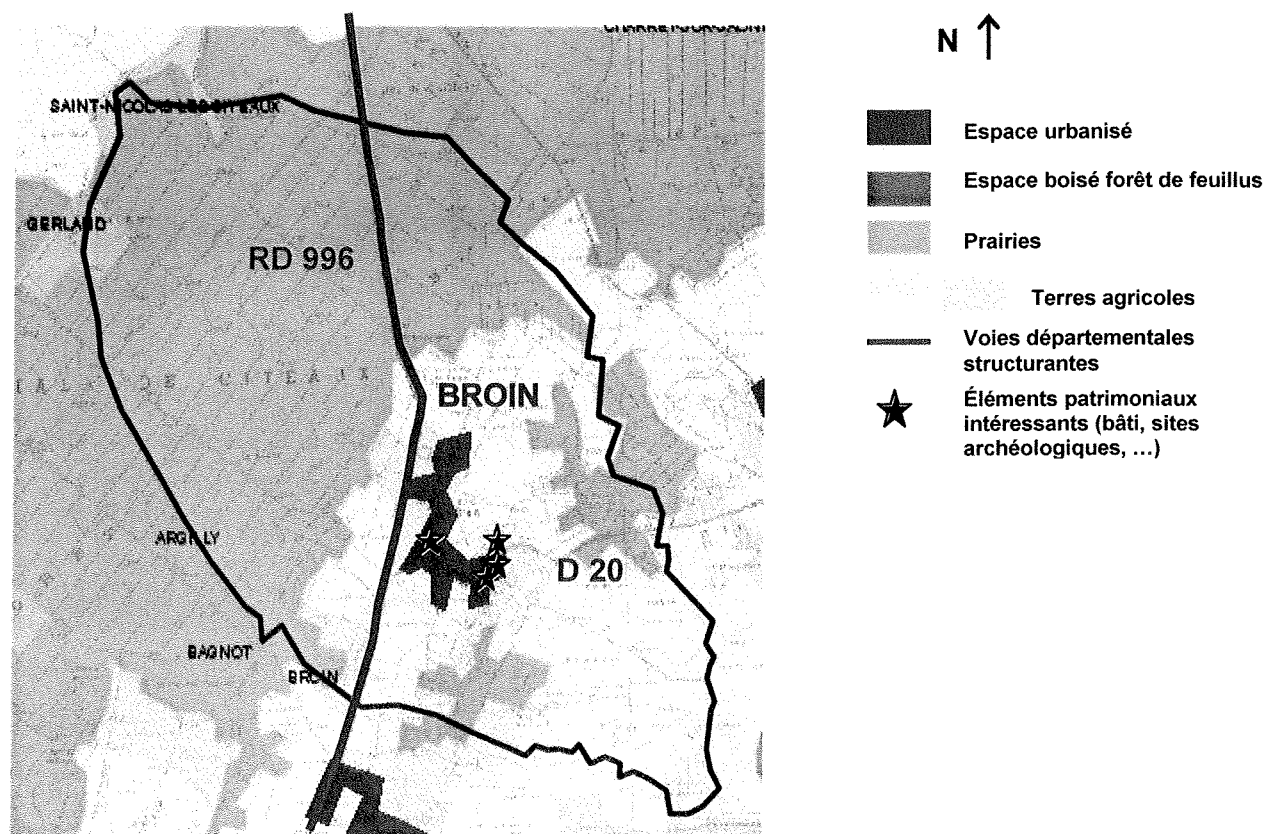
Broin en 1740 sur la Carte de Cassini

En 1836, la commune comptait jusque 576 habitants.

A partir de 1851, la population a décliné jusqu'en 1968 suite à divers événements : déprise viticole, exode rural, guerres... pour atteindre 154 habitants...

... avant de connaître une reprise démographique régulière et significative depuis, la commune comptant environ 350 habitants aujourd'hui.

6. Occupation des sols actuelle



Le territoire communal s'étend sur une superficie de **1 420 hectares**.

L'occupation des sols du territoire se répartit entre :

- **l'espace forestier de la Forêt de Cîteaux au Nord-Ouest, environ la moitié de la commune**
- **un espace ouvert composé de terres agricoles** (polyculture, prairies dédiées à l'élevage) sur les reliefs plats du plateau de part et d'autre de la RD 996, dans les espaces autour du village : les « corvées », les « journaux », les « closeaux »..., sur la pente douce du coteau, et en contrebas : champs, « au bas de la grève », « les platières », **des zones humides (mares) et des prairies** : les prés, les « essarts »... **ponctués de boisements**, et par l'espace bâti du village de Broin.

Le village ou bourg de Broin et LE site urbanisé de la commune, où les équipements d'intérêt collectifs et le bâti groupé confèrent une centralité certaine.

Récemment, la topographie plane y a favorisé une urbanisation lâche et linéaire, imprimant une forme étendue sur la carte.

Seules trois constructions sont franchement écartés du bourg : la maison forestière située le long de la départementale RD 996, une résidence secondaire le long du CR 24 de Broin à Auvillars-sur-Saône.

7. Les paysages

Les paysages sont des observations de l'environnement de la commune, des perceptions, visuelles jusqu'à perte de vue, sensorielles, subjectives à un moment donné. La perception que nous avons du territoire communal évolue en fonction du changement des modes de vie. Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

La richesse du paysage tient à la diversité des éléments naturels qui se juxtaposent et se complètent : bois, variété de la végétation, cultures, reliefs, présence ou non de l'eau....

Le paysage se caractérise ou attire l'attention par un ensemble d'éléments autres : la configuration et l'aspect du bâti, les infrastructures, les monuments, un site à connotation culturelle ou historique...

La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui « marquent » le plus.

Des perceptions de BROIN :

➤ De part et d'autre de la RD 996

La forêt, puis des espaces de cultures...



La topographie plane : les champs de vision sont **lointains**, les espaces plats et maîtrisés à perte de vue ou jusqu'aux lisières de forêts.

Les cultures, les prés, les pâtures rythment les perceptions selon le parcellaire et introduisent une variété de couleurs selon les saisons.

Les points d'appel visuels :

Le bâti du village

Les bosquets

Les peupliers le long de la RD 996

Le clocher de l'église

...



➤ En contrebas du village

En descendant le coteau, la pente et les boisements dessinent un paysage fermé et mouvementé :

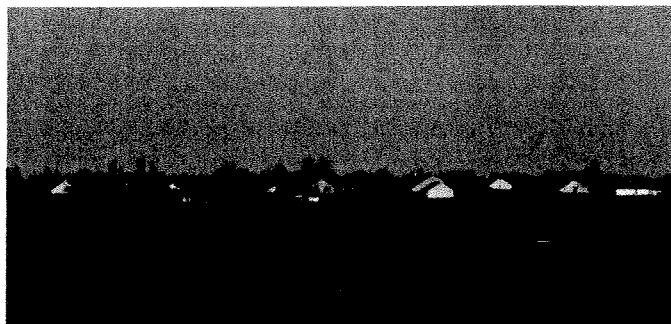
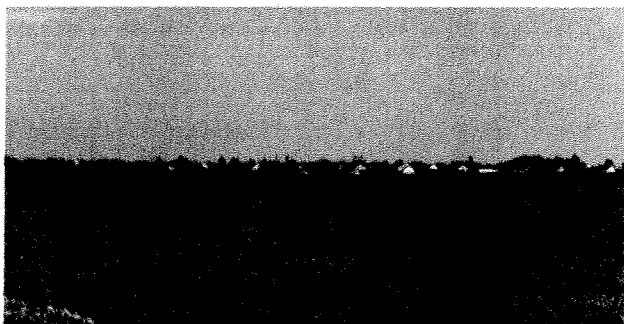


Les perspectives sur le bâti

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

Le relief ouvert rend perceptible de manière large le village depuis ses alentours, et son caractère groupé.

➤ Depuis la RD 996...



Les vues panoramiques montrent une ligne de bâti continue, horizontale, et homogène, ponctuée par la végétation masquant plus ou moins les constructions. Sur les vues ci-dessus, le bâti rythme la perception visuelle, sans élément particulièrement discordant.

Aux confins du village vers le Sud, les constructions disparaissent derrière le rideau de la végétation.



Quelques bâtiments se démarquent toutefois : des implantations en double rideau par rapport au reste du bâti aligné sur un seul rang, des insertions paysagères non réalisées.

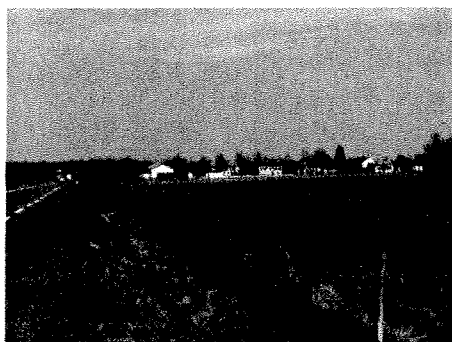
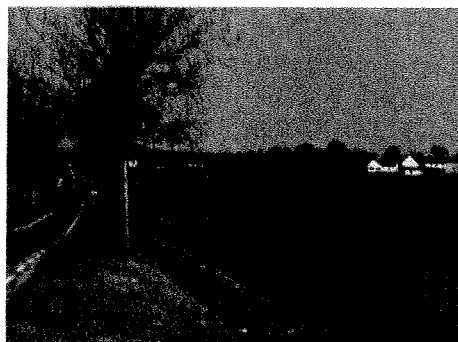
Ces exemples témoignent de la recherche d'un certain « épaissement » de la trame bâtie linéaire, en implantant des constructions en profondeur.

Une meilleure insertion dans le paysage bâti existant est toutefois à rechercher.



Un espace plat et dégagé sépare le village de la RD 996, le village apparaît distant, protégé du trafic automobile et de ses nuisances.

Toutefois, l'espace vierge se referme, la vue rencontre quelques constructions implantées à proximité de la voie départementale. Sur les photographies ci-dessous, la route rejoint le bâti.



A l'avenir, cette jonction n'est pas souhaitable au premier plan comme derrière les constructions existantes, compte tenu de l'impératif de sécurité routière à proximité d'un axe à forte circulation et engendrant des nuisances (bruit, vibrations).

➤ En contournant le village au Nord-Est...



Des espaces vierges parfaitement plats et non équipés en voirie et assainissement bordent le village au Nord-Est.

La végétation rythme la vue, masque le bourg et forme aujourd'hui une limite naturelle à l'urbanisation.

Une construction détonne par sa position à l'écart au lieu-dit Le Verger.



➤ En contournant le village au Sud ...



Au lieu-dit L'Enclos, la perception lointaine est toutefois enfermée à droite comme à gauche par un fil de constructions en demi-cercle. Le bâti ancien du bourg est masqué par un ensemble de constructions récentes. Hormis le clocher de l'église, les constructions anciennes se devinent à peine. Le bâti linéaire sans profondeur le long des voies forme un U de part et d'autre d'un espace vierge et totalement plat.

➤ En parcourant les rues...

L'espace bâti se perçoit linéairement dans le village ancien comme dans les secteurs bâtis plus récemment.

En parcourant la rue d'Amont vers le nord, la rue et les réseaux sont parfaitement rectilignes sur une longue distance, et paraissent même infinis.

L'urbanisation récente a donc permis l'implantation de constructions en extension du village, en s'en éloignant.

Cette situation compose dorénavant Broin significativement. Sans pour autant devenir une accroche pour le développement de l'urbanisation future, elle permet de réfléchir à la notion de « limite » du village et des réseaux.

⇒ **En termes de paysage, même si le territoire communal ne présente pas une forte sensibilité, la topographie plane ouvre des champs de vision lointains,** des espaces plats jusqu'aux lisières de forêts.

Le bâti implanté linéairement et étendu sur l'horizon présente des caractéristiques homogènes, sans banalisation lorsque l'intégration paysagère s'effectue.

Les entrées du village par la RD 20 : des lieux de transition

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

Pour un observateur, il s'agit souvent de lieux des premières perceptions du village de Broin. Pour l'automobiliste, il s'agit de ralentir et d'adapter sa vitesse de conduite à l'environnement bâti approchant, puis de maintenir une vitesse réduite durant la traversée de l'espace aggloméré.

➤ Entrée du village depuis la RD 20 en venant de Bonnencontre

Le village est masqué par la végétation. La première construction sur la droite, l'alignement d'arbres, et la végétation arborée imposante ferment la vue auparavant dégagée ont un effet de signal avant l'entrée d'agglomération.



Le virage sans visibilité et les constructions proches incitent à ralentir au delà de la signification réglementaire du panneau d'entrée d'agglomération.



Le début de la traversée du village est sinueux avec peu de visibilité latérale dans les premiers virages.

Multiplier les accès et la sortie des terrains bâtis n'est pas souhaitable compte tenu de l'insécurité routière engendrée pour les riverains, comme pour l'automobiliste.



- L'entrée du village depuis la RD 20 A en venant de la RD996 (depuis Dijon ou Seurre)

La visibilité des premières constructions et le signal d'une végétation plus compacte à l'approche de jardins annoncent l'entrée avant le virage.



⇒ **Les entrées d'agglomération** lieux de transition entre les espaces non bâtis et bâtis, **sont des espaces à « soigner »** particulièrement, à affirmer, les enjeux sur ces sites étant multiples : aspect urbain et paysager, sécurité routière, limitation des extensions de l'urbanisation actuelle.

L'enjeu de sécurité routière est premier au niveau des entrées comme dans la traversée du village, la poursuite d'une logique linéaire d'implantation des constructions est à proscrire de ce point de vue.

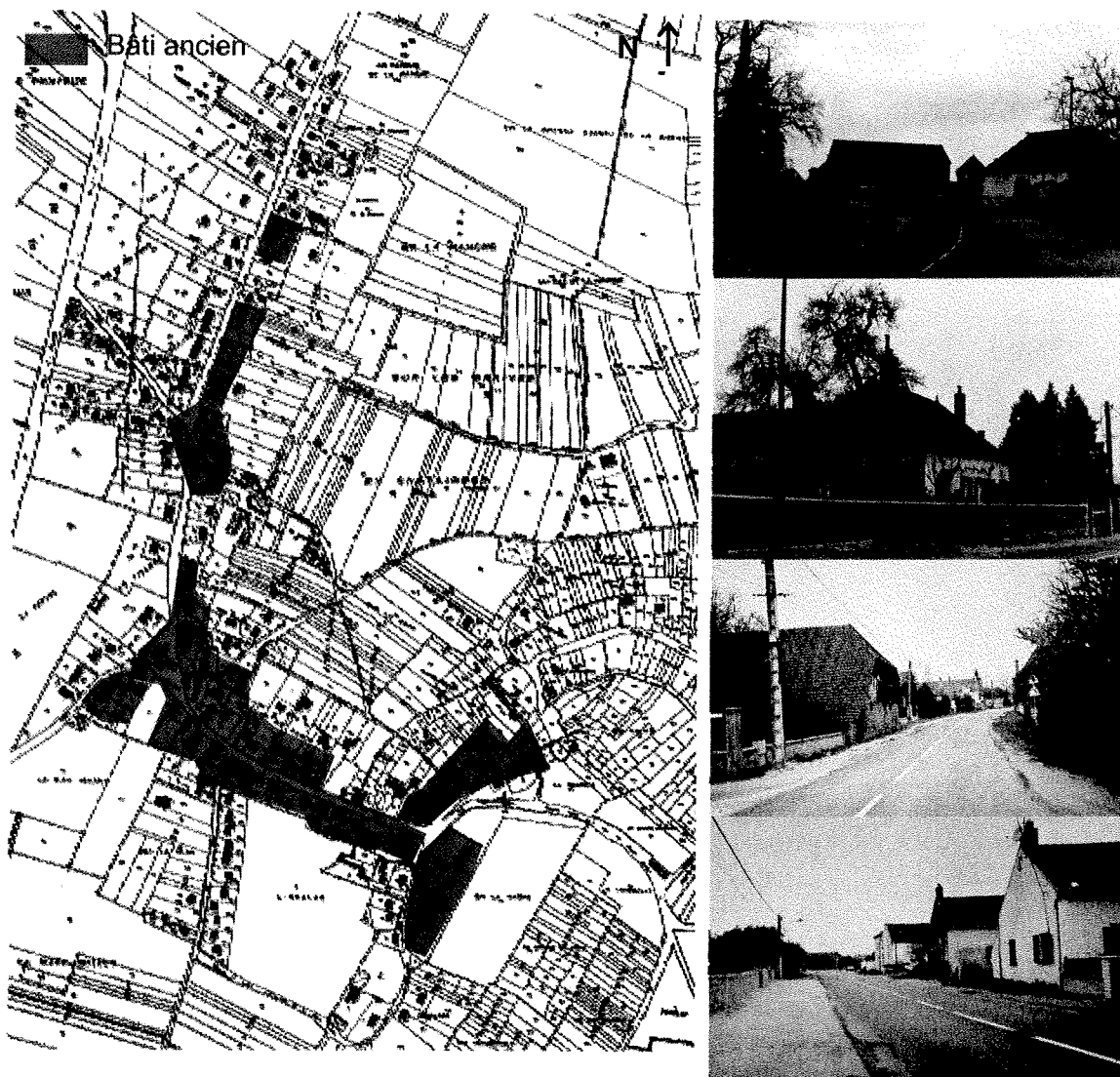
Les perceptions autour du village et dans la rue invitent à privilégier un développement du village en profondeur réaffirmant la centralité du bourg, plutôt qu'en extension linéaire :

- en incluant dans la zone constructible les nombreux terrains non bâtis situés entre des constructions, les « dents creuses »,

- en réfléchissant à un épaississement du village sur des terrains proches du centre ancien et susceptibles d'être équipés sans un coût rédhibitoire pour la collectivité,
- en confortant le double rideau lorsqu'il a été initié, de manière localisée afin de rationaliser l'utilisation des réseaux dorénavant existants,
- en mettant un terme et en posant des limites nettes au développement linéaire au delà de la rue d'Amont, comme de part et d'autre de la RD 20.

8. L'urbanisation du bourg : l'évolution de l'espace bâti

Le bâti ancien



L'urbanisation ancienne s'est effectuée de manière linéaire :

- sous forme d'une succession de corps de fermes le long du « Chemin de Beaune à Broyes-Les-Pesmes » (actuelle RD 20) entre le château et l'actuelle mairie, et à proximité de l'église,
- plus au nord Rue d'Amont par plusieurs longères agricoles, autrefois « dispersées » et dorénavant au cœur du village.

Les propriétés agricoles les plus anciennes sont organisées sur cour, et non sur la rue.

Le bâti ancien est caractéristique de la région et présente un intérêt par :

- **les types d'habitations et leurs implantations** : des grandes fermes cossues sur cour, des longères paysannes avec le logis et les dépendances sans un seul volume, des maisons de village...

L'organisation sur cour des fermes et leurs dépendances caractérise le bâti ancien, implanté perpendiculairement à la voie. Lorsqu'il est à l'alignement. Le bâti le plus ancien du village, essentiellement des fermes regroupées pour des raisons fonctionnelles et d'organisation agricole, reste toutefois aéré, en étant que quelquefois contigu,

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

- **ses matériaux et couleurs** : pierre calcaire pour les façades, les encadrements et les cheminées, tuile terre cuite ou petite tuile de Bourgogne pour les couvertures, pierre et bois pour les linteaux...

Plusieurs constructions anciennes ont un **caractère**, elles contribuent au **cadre de vie agréable et attractif** de la commune.

D'autres bâtiments plus prestigieux par leur forme, leur histoire, leur fonctionnalité, leur témoignage sur la vie sociale d'autrefois, leur positionnement, contribuent à la valorisation du site :

- **l'église Saint-André du XVIIIème siècle, rappelant la la Franche-Comté toute proche, monument inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques,**
- **la maison commune, la mairie école**
- **le bâtiment de l'école maternelle**
- **l'élégant et imposant château du XVIIIème siècle et ses dépendances**
- **l'ancienne tuilerie**
- **plusieurs anciennes fermes des XVIIIème et XIX ème siècle siècle.**



L'église Saint-André est protégée au titre de son inscription à l'inventaire des « Monuments Historiques ». Dans un périmètre de protection de 500 mètres représenté sur le plan ci dessous, toute demande d'occupation du sol et de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

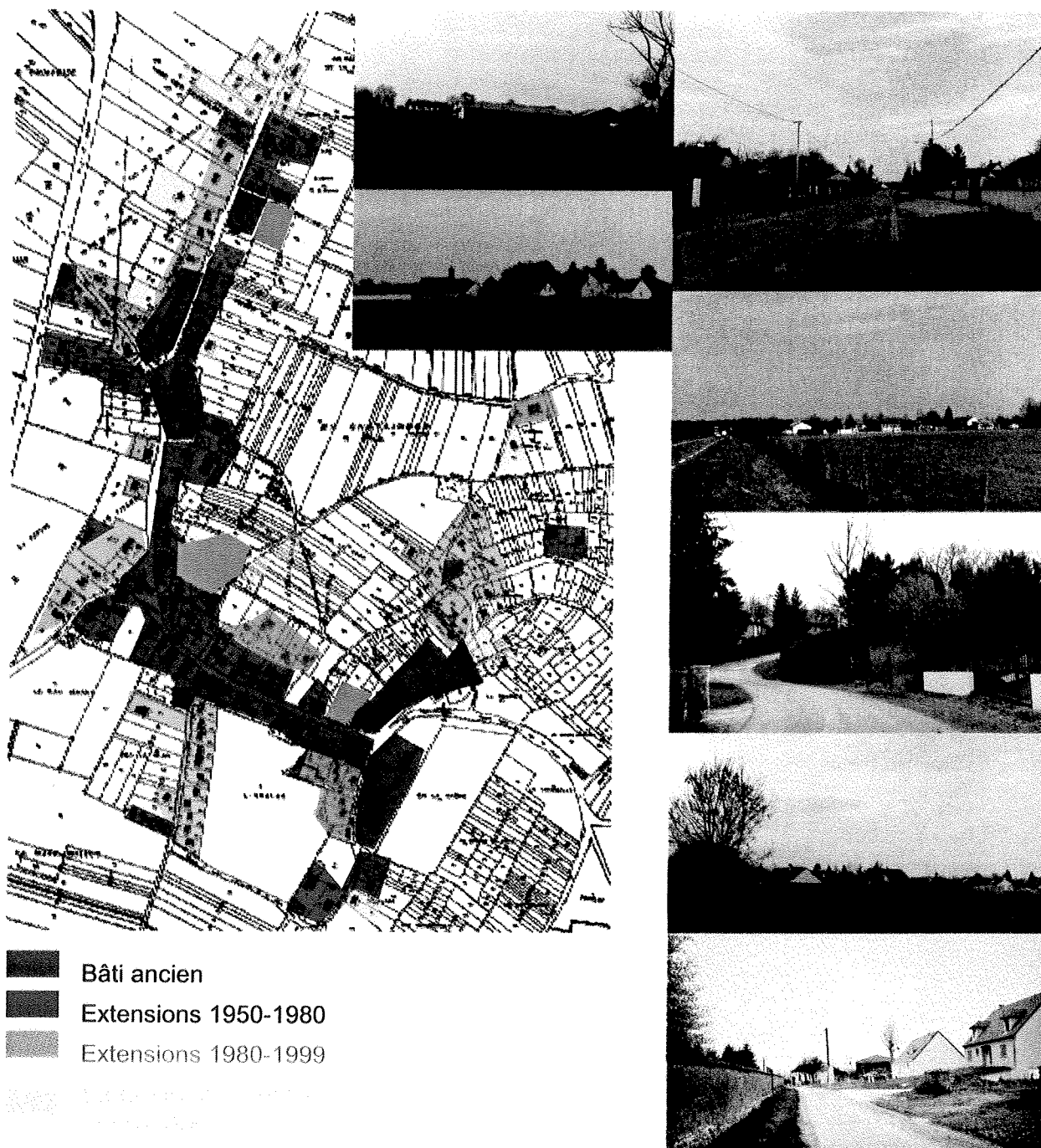
Cette protection, via le droit de regard de l'ABF, implique une cohérence urbanistique, paysagère, et architecturale du village dans le périmètre de protection.

Parallèlement à la carte communale, au titre de la loi Paysage du 08 janvier 1993, la commune a la possibilité d'identifier et de préserver en soumettant tous travaux les concernant à une autorisation autre des installations et travaux divers :

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

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

Le bâti d'après-guerre et les constructions récentes



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

Extensions 1950-1980 :

- sous forme d'opérations groupées de « lotissement » déconnectées du village au Nord, et à l'Ouest en se rapprochant de la route RD 966 Seurre / Dijon,
- construction de quelques maisons isolées loin du centre du village,
- construction de hangars agricoles à proximité du bâti ancien.

Extensions 1980-1999 :

- construction en extensions linéaires au sud et au nord,,
- constructions aux entrées du bourg vers Bonnencontre et vers la RD996
- remplissage de dents creuses et en profondeur par rapport au bâti ancien Rue de l'Eglise.

Extensions 1999-2006 :

- poursuite de l'extension linéaire du village au nord,
- construction au centre du bourg en face du château,
- constructions sporadiques, en double rideau en particulier, recherche d'implantations en profondeur.

Avec des implantations en profondeur, plusieurs secteurs du village se renforcent.

L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup le long des réseaux et des voies, répondant à une logique d'opportunité foncière en extension de l'espace déjà bâti.

A noter, une autorisation de lotir de 15 lots a été accordée récemment au sud du village, constituant un renforcement de fait du secteur du château.

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

Les matériaux évoluent : des façades totalement enduites et des toitures le plus souvent en tuile mécanique ; des matériaux métalliques pour les hangars d'activités.

La couleur des façades évolue vers des teintes plus claires : blancs, beiges, ocres, la couleur des toits reste dominée par la terre cuite.

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

Les éléments « connexes » du bâti : petites dépendances, murs de clôtures en pierre, portails de propriétés, pontets, puits, pompes à eau... contribuent également, par leurs caractéristiques et leur aspect, au caractère du village.

De manière générale, la logique d'extension linéaire n'a toutefois jamais cessé, sans rationaliser les réseaux.

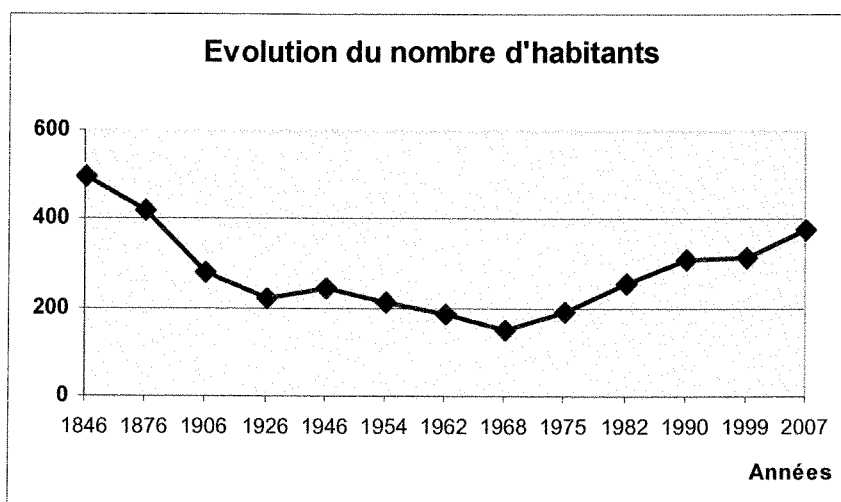
L'extension au nord par exemple se termine en impasse et a pris la forme d'opérations de lotissements dont plusieurs eux-mêmes sont aménagés en impasse, permettant des constructions en double rideau. Ce type d'aménagement ne permet pas de liaisons piétonnes et automobiles avec le reste du village.

Plusieurs terrains non bâtis proches du centre ancien dans le tissu bâti existant n'ont pas été exploités en priorité.

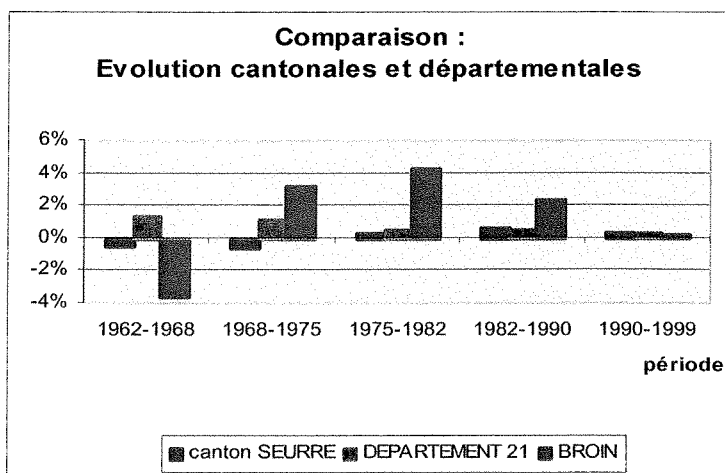
9. La population

UNE EVOLUTION POSITIVE DU NOMBRE D'HABITANTS

Le nombre d'habitants est en augmentation régulière depuis 1968, il s'élève aujourd'hui à plus de 380 personnes environ.



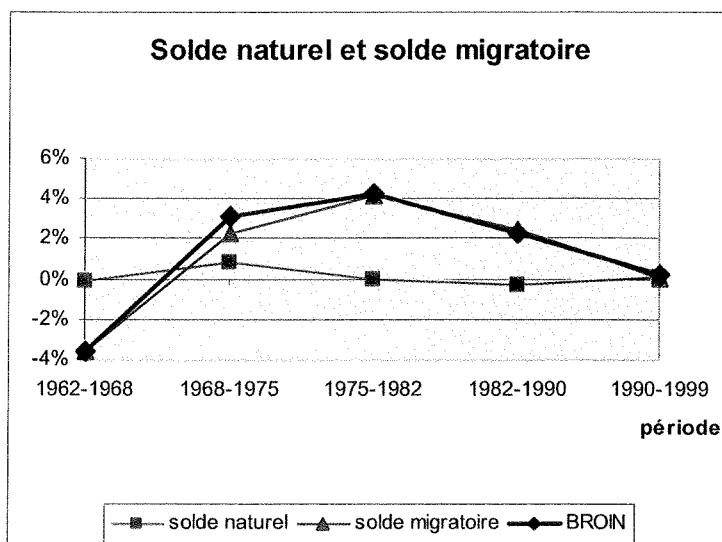
En comparaison avec le canton de Seurre et le département, Broin a connu une croissance forte de sa population dans les années 70 et 80. Celle-ci s'est ralentie dans les années quatre-vingt-dix.

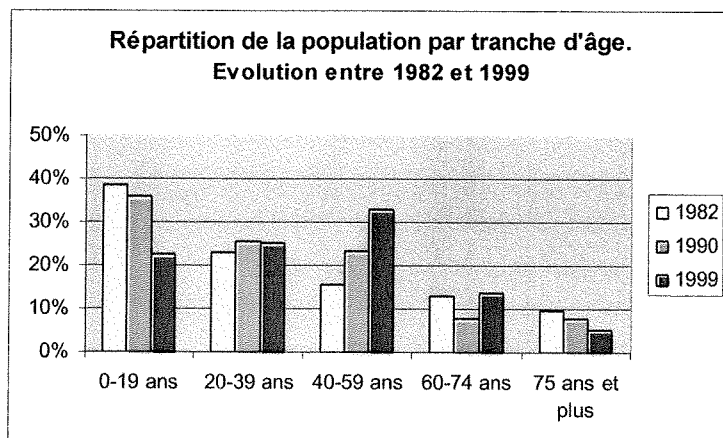


L'évolution de la population est liée à celle du solde migratoire, toujours positif depuis le recensement de 1968 (solde migratoire : différence entre le nombre d'installations et le nombre de départs).

L'augmentation du nombre d'habitants de la commune résulte de l'arrivée de nouveaux ménages depuis les années soixante. Cela s'est traduit par une forte croissance annuelle du solde migratoire entre les recensements de 1968 et 1982 (voir courbe ci-contre).

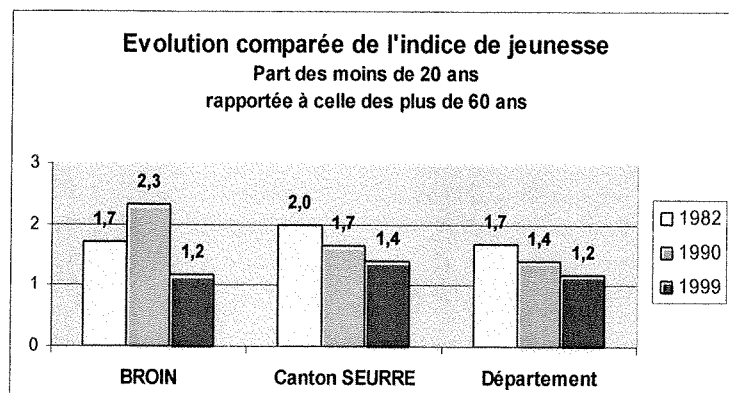
Les évolutions se sont atténuées dans les années 1990. La dynamique de croissance démographique devrait se confirmer au prochain recensement (2008).





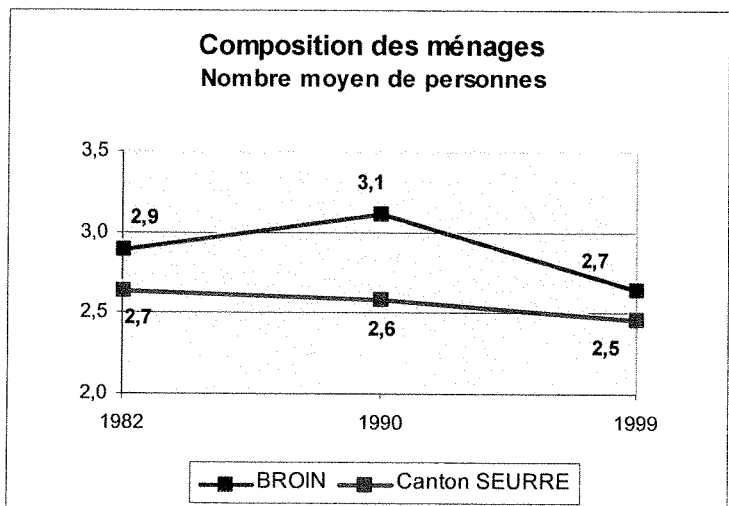
L'évolution des générations : La part des 40-59 ans a augmenté entre 1982 et 1999, comme celle des 20-39 ans.

Le profil plus ou moins « jeune » de la population, apprécié par l'indice de jeunesse (nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans rapporté à celui de plus de 60 ans) apparaît en dent de scie sur la commune, avec une installation de familles dans les années quatre-vingt et un vieillissement dans les années quatre-vingt-dix, puis une tendance actuellement au rajeunissement.



La commune n'ayant pas été recensée depuis 1999, l'effet des constructions réalisées depuis et l'installation de nouvelles familles n'apparaît pas dans les chiffres.

L'évolution communale diffère toutefois de celle du département et du canton où la tendance au vieillissement s'est montrée constante.



La commune de Broin compte environ 3 personnes par ménage.

La moyenne cantonale ou départementale est plus proche de 2 personnes.

La commune a un ratio plus élevé, compte tenu de la dynamique d'installation de familles, à prendre en compte dans les besoins en logement.

La dynamique démographique de la commune de Broin est basée essentiellement sur l'installation de nouvelles familles accédant à la propriété.

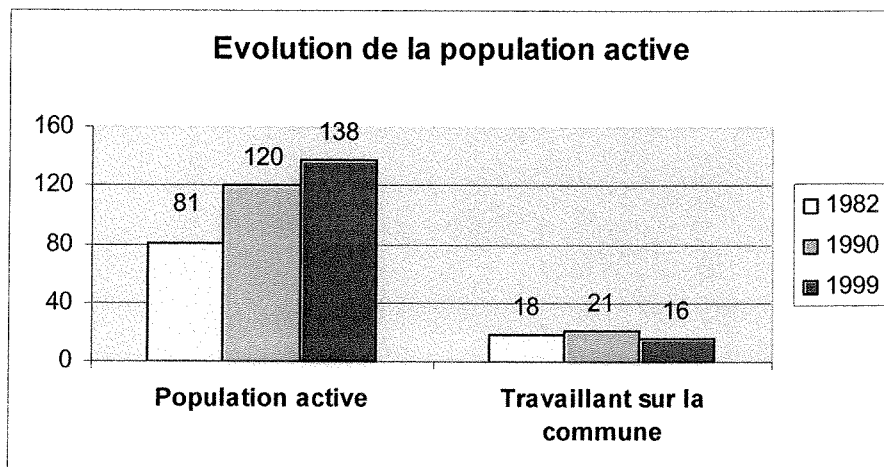
La commune a connu un cycle sur la période 1970-2000 de dynamique (installation de jeunes ménages, augmentation du nombre d'enfants, croissance et rajeunissement) puis d'arrêt de la croissance (départ des enfants du domicile familial, moins d'installations, stabilisation du nombre d'habitants, vieillissement).

Depuis 2000, la commune connaît une nouvelle dynamique positive : de jeunes ménages s'installent à Broin ; ils choisissent la commune car n'arrivant pas à se loger à Dijon ou Beaune, compte tenu des prix de l'immobilier. L'installation est généralement effectuée pour résider durablement dans la commune en propriété.

Cette dynamique est plus que jamais d'actualité et tend à se poursuivre, la proximité de l'agglomération de Dijon étant un facteur de développement pour la commune, où la vocation résidentielle s'est affirmée pour des actifs travaillant en ville.

L'augmentation du nombre d'habitants implique une évolution des équipements collectifs de la commune : voirie, école.... Elle nécessite une régulation et une maîtrise par la commune en fonction de ses capacités financières, il s'agit de l'enjeu principal de la carte communale.

DES ACTIFS QUI TRAVAILLENT EN VILLE



Le nombre des personnes actives a augmenté sensiblement de 1982 à 1999. Les actifs ayant un emploi travaillent de moins en moins dans la commune.

BROIN a aujourd'hui un statut affirmé de commune résidentielle.

Les emplois salariés dits « urbains » sont les plus représentés. Le lieu d'emploi principal est l'agglomération de DIJON, puis Seurre, Beaune,...

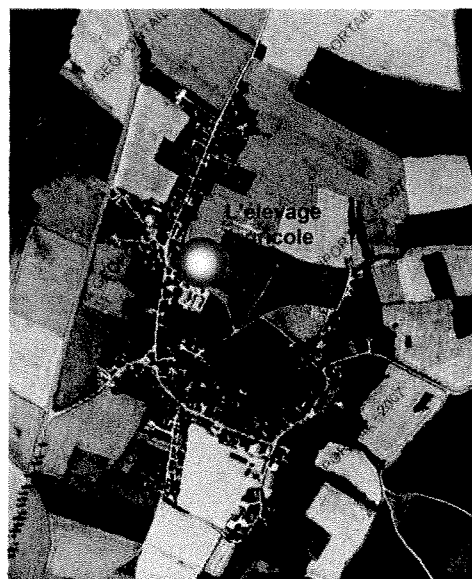
10. Les activités économiques et les services

Les activités sur la commune sont les suivantes :

- une entreprise artisanale : un artisan électricien
- activités agricoles : polyculture, (production céréalière notamment), arboriculture productrice de produits « biologiques » (verger), un élevage de vaches allaitantes,
- exploitation forestière.

La commune ne compte pas de commerces ni d'activités de services. Les besoins des habitants sont assurés par le tissu artisanal et commercial de Seurre, Dijon, et Beaune.

L'élevage agricole au niveau du village mérite une attention particulière. Son implantation et son activité le soumettent à des distances d'éloignement par rapport aux constructions de tiers.



Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter à une distance minimale variable des bâtiments d'élevage et leurs annexes selon le régime des installations classées.

Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension des bâtiments agricoles par rapport aux habitations et immeubles existantes occupés par des tiers.

Cf. II. 2.4.

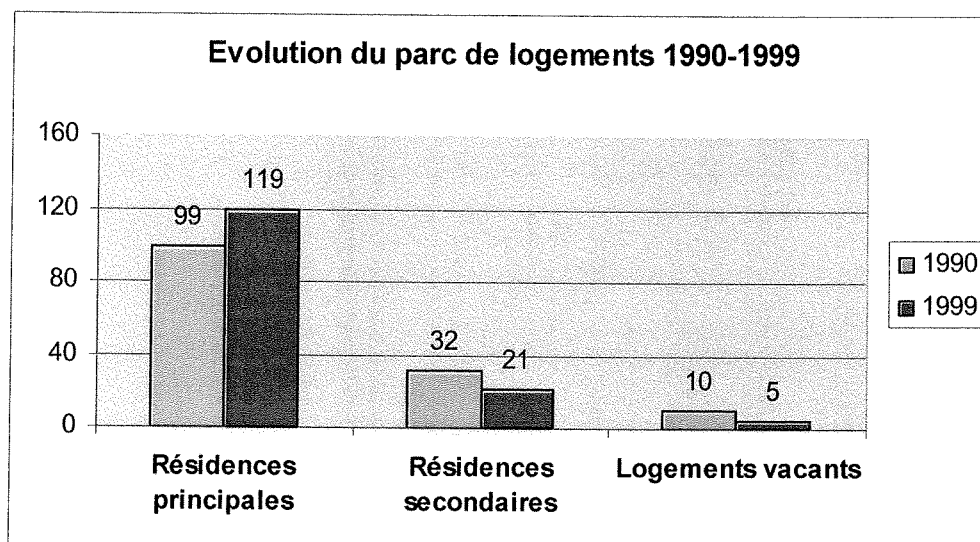
LES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les services et équipements collectifs sont à l'échelle de la commune :

- les services administratifs de la mairie,
- l'équipement scolaire maternelle et primaire d'une capacité de 50 élèves environ au total (dont 33 en primaire) élèves réparti sur deux bâtiments d'écoles distincts (école primaire proche de la mairie, école maternelle proche de l'église) ; La commune accueille deux classes, celle de maternelle, et celle de primaire dans le cadre de l'organisation du Regroupement Pédagogique Intercommunal de Broin, Bonnencontre et Bagnot.
- une salle polyvalente à usages multiples d'une capacité de 200 personnes environ,
- des services sociaux, culturels et sportifs organisés en intercommunalité
- un terrain de sports
- une antenne de téléphonie mobile sur un terrain communal.

L'évolution des constructions et l'essor démographique récent rendent la situation de l'équipement scolaire primaire tendue, sa capacité étant limitée actuellement à 33 élèves.

11. L'habitat et le logement



La commune comptait **145 logements en 1999**, et ce chiffre a évolué à la hausse depuis avec actuellement **165 constructions en 2007**: une **très forte majorité de résidences principales**, quelques résidences secondaires, **très peu de logements vacants** : 5 logements comptés en 1999, donnée indicative à prendre avec précaution, indiquant que le potentiel de reprise du bâti ancien existe, mais est difficile à mobiliser.

L'augmentation depuis 1990 du nombre de résidences principales résulte de constructions neuves et de la reconversion de résidences secondaires.

La commune n'ayant pas été recensée depuis 1999, l'effet des constructions réalisées depuis n'apparaît pas dans les chiffres.

L'augmentation depuis 1990 du nombre de résidences principales résulte de constructions neuves et de la reconversion de résidences secondaires.

Broin montre une proportion élevée de résidences principales, habitations d'actifs. Ce profil est lié à la proximité de l'agglomération de Dijon.

Les logements anciens sont désormais minoritaires, la majorité des habitations ayant été construites après 1975, en particulier sur la période 1975-1989.

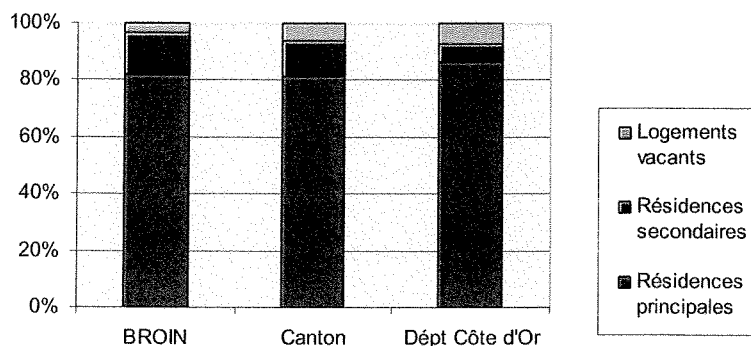
Le parc ancien représente toutefois plus d'un tiers des logements aujourd'hui, il reste un potentiel en terme de reprise dans l'avenir. La reprise d'un bien ancien intéresse de plus en plus de couples avec ou sans enfants, leur donnant la possibilité d'acquérir un logement à un coût moins élevé que dans les communes urbaines et péri-urbaines. **Cette situation justifie de limiter les extensions de la zone constructible à vocation principale d'habitat.**

L'importance du bâti ancien se retrouve dans les communes rurales du département proches des pôles urbains de Dijon et Beaune notamment.

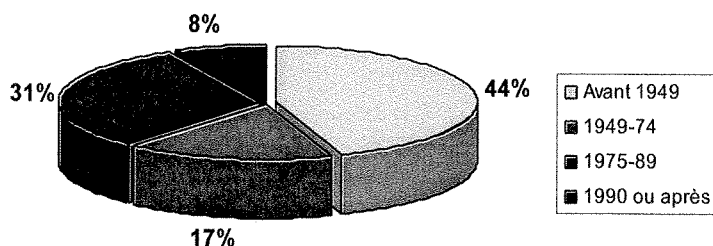
La dynamique de création de logements entre 1975 et 1989 a été particulièrement forte, en comparaison de celle de l'ensemble du canton de Seurre.

Le département présente une part plus élevée de logements d'après-guerre, situés dans les agglomérations urbaines.

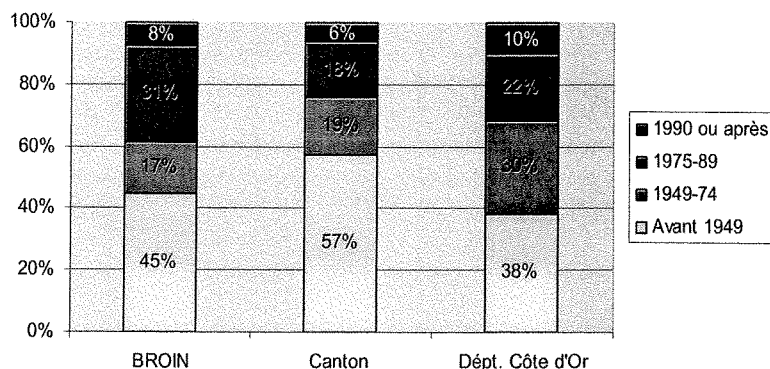
Comparaison de la typologie des logements en 1999

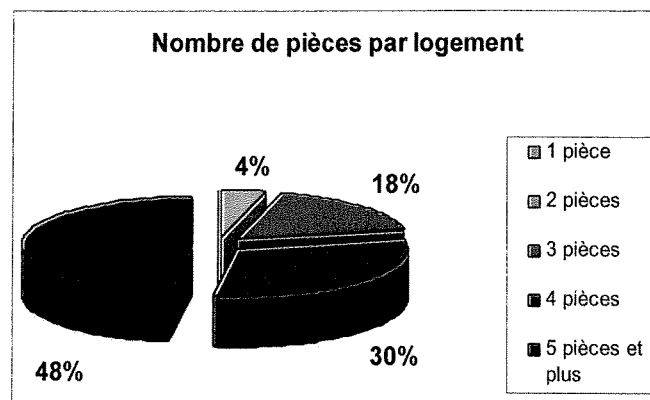
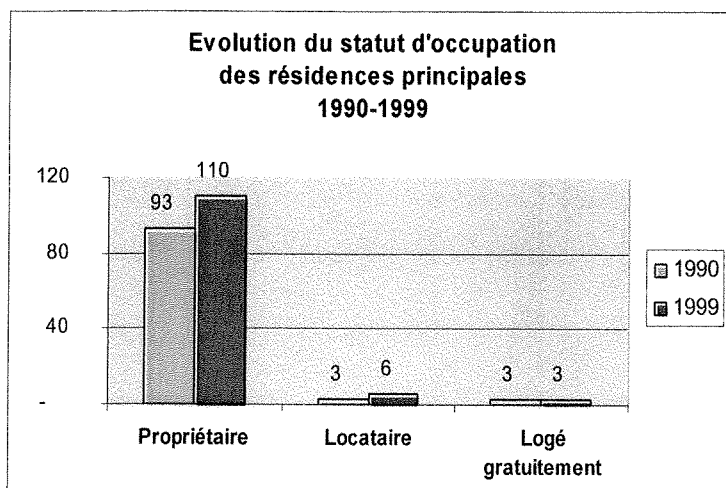


Age des constructions



Comparaison de l'âge des constructions en 1999





La quasi-totalité des ménages sont propriétaires de leur logement. La mise en location est peu pratiquée.

Le parc de logements est uniquement **de la maison individuelle**. Ce sont majoritairement des grands logements : 4 pièces ou plus.

La disponibilité foncière en terrains constructibles est le principal facteur de régulation de la dynamique d'installations de nouvelles familles.

Une offre de mise en location de logements de type T2, T3 ou T4 afin est un autre outil intéressant voire nécessaire. Les logements mis en location permettent :

- d'accueillir des jeunes ménages préalablement leur accession à la propriété, facilitent leur parcours résidentiel en ce sens dans un contexte de pression immobilière sur le Dijonnais,
- de générer globalement une rotation plus rapide des familles,
- d'éviter une évolution démographique en dents de scie, négative sur le long terme avec le vieillissement prévisible des habitants propriétaires s'installant aujourd'hui ou installés ces dix dernières années, le départ prévisible de leurs enfants, le risque de fermeture de classe...
- de maintenir la population dans le centre du village en particulier et dans le bâti ancien,
- de limiter le seul recours à la construction neuve dans l'évolution du village.

La carte communale ne permet pas toutefois pas d'imposer une proportion de logements locatifs et l'encouragement à la mise en location ne relève pas du document d'urbanisme.

La demande en logements est conséquente aujourd'hui. Cela induit un **développement fort de l'urbanisation**. De 2003 à 2006, huit permis de construire en moyenne ont été délivrés chaque année. Cela représente un rythme conséquent et rapide pour la commune de Broin, avec les extensions nécessaires des réseaux.

Evolution du nombre de permis de construire accordés

2003 : 7 permis

2004 : 4 permis

2005 : 7 permis

2006 : 12 permis

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

Une vigilance est nécessaire afin de préserver l'environnement rural de Broin.

Il s'agit maîtriser le développement urbain de la commune et de le prévoir de manière rationnelle par rapport aux capacités d'équipement de la collectivité, tout en permettant l'accueil de constructions nécessaires au maintien du dynamisme de la population.

La dynamique démographique de la commune de Broin est basée essentiellement sur l'installation de nouvelles familles s'installant en construction neuve.

L'augmentation rapide du nombre d'habitants et des logements implique une évolution des équipements collectifs de la commune : voirie, école...

La constructibilité de logements neufs nécessite une régulation, une maîtrise de son évolution, en posant des limites à l'extension de la zone constructible du village.

II. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

1. Servitudes d'utilité publique

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

Les servitudes sont des obligations directement opposables au tiers, s'appliquant sur le territoire de la commune de BROIN :

A4 - Servitude de libre passage le long des cours d'eau

Conformément à l'article L.211-7 du Code de l'Environnement, le cours d'eau de la Sereine est grevé de la servitude de libre passage le long de ses berges, par arrêté préfectoral du 10 octobre 1962.

Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'Environnement, une servitude de libre passage s'applique sur une largeur de 6 mètres le long de tous les cours d'eau concernés par un programme de restauration ou d'entretien, et ce pendant toute la durée des travaux.

Gestionnaire : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de Côte-d'Or

AC1 - Servitude de protection des monuments historiques

Eglise Saint-André du XVIII^{ème} siècle : Edifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par Arrêté ministériel du 29 juillet 1976.

L'église Saint-André est protégée au titre de son inscription à l'inventaire des « Monuments Historiques ». Dans un périmètre de protection de 500 mètres, toute demande d'occupation du sol et de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Gestionnaire : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Côte-d'Or



Secteur de protection du Monument Historique
Périmètre de distance de 500 mètres par rapport à l'église Saint-André

EL 2 - Servitudes en zones submersibles : zones inondables de la Saône

L'ancien plan de Surfaces Submersibles de la Saône (PSS) approuvé le 28/12/1968, vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) depuis le décret du 05 octobre 1995.

Ce document est actuellement en cours de révision, par la prescription d'un nouveau PPRI le 26 novembre 2001.

Gestionnaire : Service Navigation Rhône Saône

Cf. paragraphe 2.7 Risque d'inondation de la Saône

EL 3 - Servitudes de halage et de marchepied (EL 3) : en rive droite de la Saône

Gestionnaire : Service Navigation Rhône Saône

EL 7 - Servitudes d'alignement : l'élaboration de la carte communale n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement. Le plan d'alignement actuellement opposable est maintenu en l'état, sauf si la commune souhaite le modifier par une procédure distincte de celle de la carte communale.

Une fois la carte communale approuvée, les servitudes d'alignement sont mises en sommeil et sont non opposables, si elles ne sont pas annexées au document d'urbanisme dans le délai d'un an à compter de la date d'approbation de la carte communale.

Gestionnaire : Mairie de BROIN et Conseil Général de Côte-d'Or

I3 - Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz

Canalisation Voisines-Allerey de diamètre 800 mm (DUP par arrêté ministériel du 30/11/1977)

La commune est inscrite par ailleurs au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque de transport de matières dangereuses par canalisations (gazoduc).

Caractéristiques

Diamètre Nominal : **800 mm**

Pression Maximale de Service : **67,7 bars**

Distance des effets irréversibles : **435 mètres** (de part et d'autre de l'axe de la conduite)

Distance des premiers effets létaux : **355 mètres** (de part et d'autre de l'axe de la conduite)

Distance des effets létaux significatifs : **270 mètres** (de part et d'autre de l'axe de la conduite)

Urbanisation à proximité de la conduite :

Pour connaître précisément la localisation exacte de la conduite et les parcelles impactées par la servitude, il conviendra de **se reporter au plan parcellaire et à la réglementation applicable fournie par GRT Gaz et figurant en annexe**. Les mises à jour éventuelles sont également disponibles en mairie de BROIN

Gestionnaire concerné par les projets et travaux situés à proximité de l'ouvrage : GRTgaz – REGION RHONE MEDITERRANNEE, Agence Bourgogne – 17, Chemin des Lentillères – BP 673 – 21017 DIJON CEDEX - tel : 03 80 72 96 00. fax : 03 80 67 39 03 www.grtgaz.com

Dès lors que les travaux envisagés se situent au voisinage de l'ouvrage, le décret 91-1147 du 14 octobre 1991 fait obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à GRTgaz une demande de renseignements.

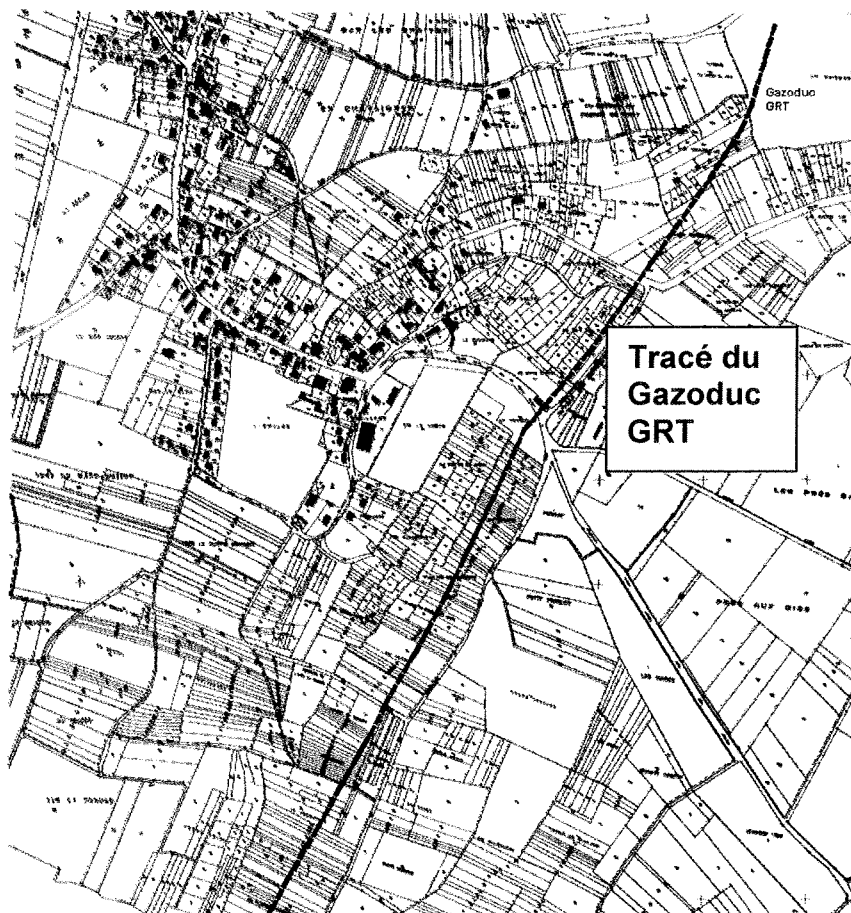
Tous les projets situés dans une bande de largeur égale à la distance des effets irréversibles - 435 mètres de part et d'autre de la canalisation – doivent être soumis à l'avis de GRTgaz.

1) La canalisation génère une bande inconstructible de 10 m. au niveau et à proximité de la canalisation : 3 mètres à droite, 7 mètres à gauche dans le sens Voisines – Verdun sur le Doubs. Celle-ci entraîne en domaine privé une zone non aedificandi où les constructions en dur, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2 m70 de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0.60 mètres sont interdites.

2) Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquant en réciprocité des dispositions de l'arrêté ministériel du 04 août 2006 interdisant le passage des canalisations à proximité de certains établissements :

- Ni logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation
- Pas d'ERP de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie, IGH ou INB à moins de 355 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- Pas d'ERP de plus de 100 personnes à moins de 270 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Voir autres prescriptions dans la réglementation fournie par GRTgaz figurant en annexe.



T4 - Servitude aéronautique de balisage générée par l'aérodrome de Dijon Longvic.

T5 - Servitude aéronautique de dégagement générée par l'aérodrome de Dijon Longvic.

T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières, applicables sur le tout 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 31/12/1984 et décret ministériel du 08/03/1977).

2. Informations

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

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

Actuellement, les seuls dispositifs d'assainissement existant sont des installations non collectives (autonomes). Il n'exista pas de réseau d'assainissement collectif.

En avril 2005, un peu plus de la moitié (54%) des effluents domestiques des usages de la commune n'étaient pas du tout ou pas totalement assainis. Environ un quart des habitations ne disposent pas de dispositifs de prétraitement de l'ensemble de leurs eaux usées, et la moitié, de dispositifs de traitement. Ces effluents domestiques sont stockés dans des fosses, répandus dans le sol, acheminés jusqu'à des fossés, ou pour nombre d'entre eux, déversés dans le réseau pluvial existant. Les autres habitations disposaient de dispositifs d'assainissement non collectif pour le prétraitement, le traitement, et l'évacuation de l'ensemble des eaux usées domestiques.

La commune de Broin a réalisé son ZONAGE D'ASSAINISSEMENT (réalisation Bureau d'études BADGE) en 2005. Suite à l'étude de plusieurs scénarios, **la commune a opté pour la définition d'une zone d'assainissement collectif gravitaire couvrant la majorité du village**, avec une unité de traitement de type lagunage située au lieu-dit Les Closeaux (localisation pas précisément définie). La capacité de l'unité de traitement n'est pas définie précisément, elle prendra en compte le bâti existant, 160 constructions, soit 370 EH, et le potentiel de l'ensemble de la zone constructible définie dans la carte communale.

Les constructions les plus éloignées ou en contre-pente resteront en assainissement autonome.

Le choix de privilégier l'assainissement collectif compte tenu de la nature des sols argileux et très peu perméables (peu favorables à l'assainissement autonome), du fort développement de l'urbanisation, des contraintes du bâti ancien au centre du bourg n'autorisant pas l'installation de dispositifs autonomes appropriés notamment.

La zone relevant de l'assainissement collectif englobe les zones urbanisées, mais aussi des espaces non bâtis facilement raccordables, dont plusieurs seront constructibles dans la carte communale.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré par la Communauté de Communes de Seurre Val de Saône.

La commune est équipée d'un réseau pluvial desservant le bourg. En l'absence de contrainte particulière, aucune mesure supplémentaire de collecte et de traitement des eaux pluviales n'est actuellement envisagée.

Toutefois, il est indispensable de veiller, dans tout nouveau projet d'urbanisation, à la maîtrise de des écoulements pluviaux, en prévoyant par exemple, la réalisation de bassins de rétention.

Tout projet de création ou d'extension de zone à urbaniser dont la surface totale (surface du projet + surface du bassin intercepté) est supérieure à 1 hectare est soumis à une procédure « Loi sur l'Eau ».

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

La carte communale s'inscrit dans les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône Méditerranée Corse approuvé par arrêté du 20 décembre 1996. (cf. Porter à Connaissance).

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

Par ailleurs, la commune est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vouge validé par arrêté préfectoral du 03 août 2005.

La carte communale doit être compatible avec les prescriptions du SAGE. Tout projet, communal ou particulier soumis à une procédure Loi sur l'Eau, doit faire l'objet d'une consultation préalable de la Commission Locale de l'Eau, à l'adresse suivante : CLE du SAGE de la Vouge – 25, avenue de la Gare, 21220 GEVREY-CHAMBERTIN.

Broin se situe dans le périmètre du Contrat de Rivière de la Vouge en cours d'élaboration et porté par le Syndicat du Bassin de la Vouge - 25, avenue de la Gare, 21220 GEVREY-CHAMBERTIN.

La Saône est un cours d'eau domanial (appartenant à l'Etat).

Les autres cours d'eau (La Vieille Saône, La Sereine et ses affluents) sont non domaniaux, appartenant pour moitié à chacun des propriétaires riverains.

La commune se situe sur la nappe de la Saône déclarée d'intérêt patrimonial. Une étude sur « la délimitation, les caractéristiques, et les propositions pour la préservation des ressources patrimoniales en eaux souterraines » réalisée en 2003 par le BRGM a proposé des prescriptions à prendre en compte lors de projet impactant ces nappes. Dans le cadre de sa politique départementale d'opposition à Déclaration, l'administration peut s'opposer à tout projet non conforme à ces prescriptions.

2.3. Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 02 février 1995 – Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'article 52 de la loi précitée stipule que **les constructions et installations nouvelles** (sauf exceptions particulières telles que les bâtiments agricoles) sont, **en dehors des espaces urbanisés** des communes, **interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.**

La commune de Broin est concernée par l'application de cette réglementation aux abords de la RD996.

Toutefois, dans les communes dotées d'une carte communale, des règles d'implantation différentes peuvent être décidées par la Commune, avec l'accord du Préfet et après avis de la Commission Départementale des Sites, au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles soient compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

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

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par

délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique. »

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

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

La commune de Broin compte 1 exploitation d'élevage bovin à proximité immédiate du bourg. Les bâtiments de l'exploitation génèrent actuellement un périmètre d'éloignement, a priori de 100 mètres, l'exploitation relevant du régime des Installations Classées pour la Protection pour l'Environnement.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Les forêts : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 2001

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

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

2.6. Sécurité routière

La sécurité routière est une problématique permanente pour tous, pouvoirs publics, Etat et collectivités locales.

Dans la traversée du village, la route devient rue et souvent la rue principale, ce qui est le cas de la RD 20, et de la Rue d'Amont, à Broin.

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

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

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

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

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

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

La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque, qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier, **l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme** prévoit que **le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

2.7. Risque d'inondation de la Saône

La commune de Broin est inscrite au dossier départemental des risques majeurs, comme soumise au risque naturel d'inondations de la Saône.

Dans ce cadre, a été prescrit par arrêté préfectoral sur les 45 communes riveraines de la Saône **un Plan de Prévention des Risques Inondations de la Saône (PPRI)** le 26 novembre 2001.

Il vise à :

- assurer la sécurité des personnes,
- réduire ou au moins ne pas aggraver le coût des dommages potentiels des inondations,
- préserver le libre écoulement des eaux et le champ d'expansion des crues afin de ne pas aggraver le risque d'inondations dans les zones situées en amont et/ou en aval.

Le PPRI a pour objectif de :

- dans les zones les plus exposées, interdire ou limiter très fortement toutes constructions,
- dans les zones où le risque est moins élevé, réduire la vulnérabilité des habitations,
- dans les zones d'expansion des crues, contrôler strictement l'extension de l'urbanisation.

Le PPRI approuvé par le Préfet s'imposera à la carte communale. Il convient donc que la carte communale soit conforme aux grands principes de prévention du risque d'inondation instaurés par le PPRI.

Les deux zones d'aléa inondation définies – aléa faible à moyen, et aléa fort – sont à prendre en compte dans la carte communale.

Le zonage réglementaire du PPRI distingue deux zones en fonction de l'aléa, mais aussi du contexte d'urbanisation :

- les zones exposées au risque où il est possible de construire sous conditions (logique d'autorisation avec prescriptions) : zonage bleu,

- les zones exposées à un risque fort où il est interdit de construire : zonage rouge,
- les zones non directement exposées au risque, mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières... peuvent aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux : logique d'interdiction, zonage rouge.

La plaine de la Saône se retrouvant sur le territoire communal de Broin est impactée.

Les principales inondations ont eu lieu en 1856, 1910, 1955, 1982-83, 2001, et 2004.

Une carte des aléas relative à la Saône et à la Vieille Saône a été étudiée en 2006.

Le zonage de la carte communale doit en conséquence prendre en compte la limite de la crue centennale. Le choix d'ouvrir ou maintenir à l'urbanisation des secteurs inondables devra être fait en prenant en compte la hauteur d'eau au droit des parcelles et devra suivre la même logique que celle du PPRI.

Le village de Broin n'est pas impacté par le PPRI.

En contrebas du village, l'emplacement de lagunage envisagé dans le zonage d'assainissement de la commune, et les terres en champs et en prés sont concernés par le PPRI.

Tout projet (installation, ouvrage, ou remblai) dans cette zone dont la superficie est supérieure à 400 m² est soumis à une procédure au titre de la Loi sur L'Eau, voire interdit, même s'il se situera en zone constructible du PPRI.

2.8. Risque d'exposition au plomb

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

2.9. Eau potable

La commune se situe en Zone vulnérable au titre de la lutte contre les nitrates (zone du Val de Saône).

Tout projet agricole doit se conformer à l'arrêté préfectoral n°58 du 1^{er} mars 2004 relatif au 3^{ème} programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

La commune est alimentée par des puits de captage situés sur les communes de GLANON et de MAGNY-LES-AUBIGNY.

Le bourg de Broin ne se situe dans aucune limite de périmètre de protection de captage.

2.10. Sensibilité environnementale et paysagère

➤ La forêt de Cîteaux

La forêt de Cîteaux couvre près de la moitié de la surface de la commune de BROIN dans sa partie Nord-Ouest. Ancien domaine de l'abbaye de Cîteaux, ce massif forestier abrite une forte biodiversité, avec des groupements végétaux caractéristiques des sols alluviaux : chêne pédonculé, charmes, bouleaux, trembles, frênes, aulnes...

Une faune diversifiée avicole et de cervidés peuple la forêt. Une espèce de crapaud, le Sonneur à ventre jaune est protégée par la Directive européenne Habitats de 1992.

La faune et la flore sont enrichies par les nombreux étangs et les mares forestières.

La FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS est un milieu d'intérêt régional et européen, et préservé au titre de directives européennes. Cf. partie I. 3.

Ce secteur est couvert par :

- Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type II « LA FORET DE CITEAUX ET D'YZEURE » : inventaire national des ensemble naturels d'une grande richesse biologique. ZNIEFF de type II n°0037.
- Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type I « BOIS DES GRANDES ET PETITES PLAINES » : inventaire national des sites à fort intérêt écologique. ZNIEFF de type I n°00370002. Ce site identifie en particulier une série d'étangs et la forêt qui les entoure sur 183 hectares.
- une ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS » : inventaire des milieux (forêts, prairies, étangs...) des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages, établi en application de la directive européenne de 1979 dite « Directive Oiseaux » ; l'objectif est la protection des espèces migratrices en particulier ; site ZICO n° BE02.
- DEUX SITES NATURA 2000, dont les périmètres sont exactement identiques :
 - o La ZONE DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS » : Site effectivement préservé pour la protection des oiseaux, intégré dans le réseau européen de sites Natura 2000. plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sont présents sur le site : le Pic Mar, le Busard des Roseaux... Site NATURA 2000 n° FR2612007 désigné par arrêté ministériel du 06 avril 2006,
 - o Le SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE (SIC) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS », site proposé à la Commission Européenne en mars 2007 pour la préservation en particulier de l'habitat du crapaud sonneur à ventre jaune. Site NATURA 2000 n° FR2601013.

Plusieurs zones humides sont présentes sur le territoire communal. Un projet entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou un remblai dans cette zone peut être soumis à une procédure « Loi sur l'Eau. »

La commune comporte plusieurs plans d'eau. Il convient de se rapprocher du service de police de l'eau (DDAF – 6, rue Chancelier de l'Hospital – 21035 DIJON cedex), avant toute transaction immobilière (vente, achat, location), afin d'en vérifier l'existence locale.

2.11. Défense Incendie

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

Les établissements recevant du public

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

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

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

Zones d'habitat individuel et collectif

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

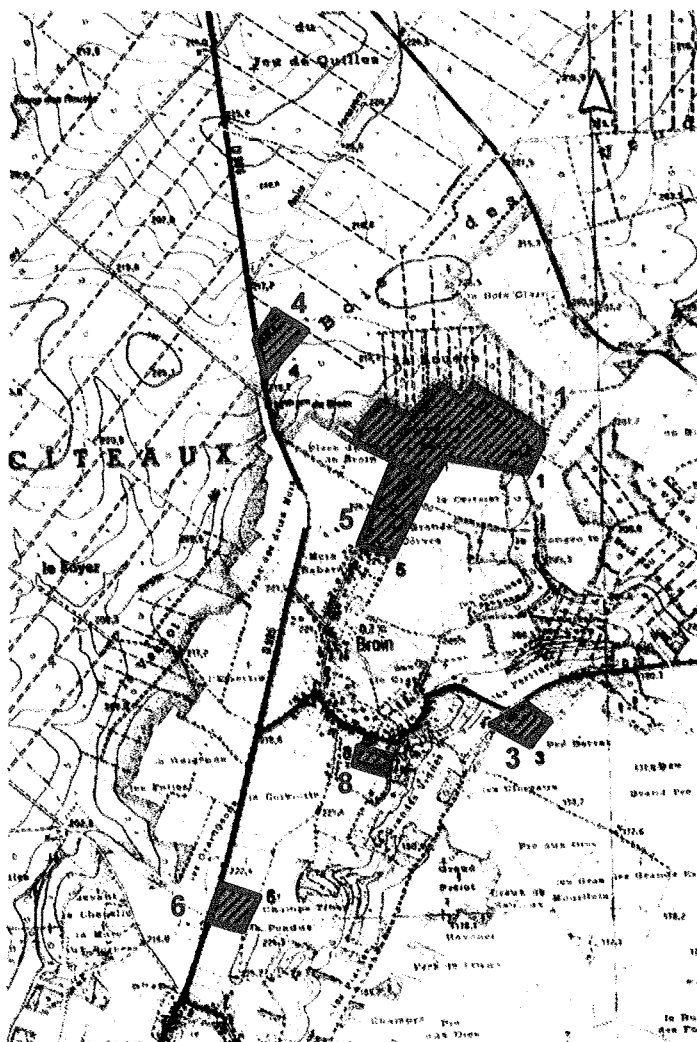
Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie sont celles précitées pour les établissements recevant du public. En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations de 100 mm de diamètre au minimum, permettant d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs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

2.12. Vestiges archéologiques

Broin et ses environs présentent une sensibilité archéologique attestée par la découverte de vestiges datant de l'antiquité, de l'époque gallo-romaine et du Moyen Age en particulier.

Localisation, nature et époque des sites archéologiques actuellement recensés :

- 1) Lieu-dit La Louère, site d'incération et nécropole, Gallo-romain,
- 3) Lieu-dit La Combotte Bas, villa (?), Gallo-romain,
- 4) Lieu dit La Motte au Chafaud, motte castrale (?), Moyen Age,
- 5) Lieu-dit Le Quénot, village, Moyen Age,
- 6) Lieu-dit Champ Tichey, atelier de terre cuite, époque contemporaine,
- 8) L'Enclos, maison forte, Bas Moyen Age.



En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la DRAC – Service régional de l'Archéologie – 39 rue de la Vannerie – 21000 DIJON, tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20.

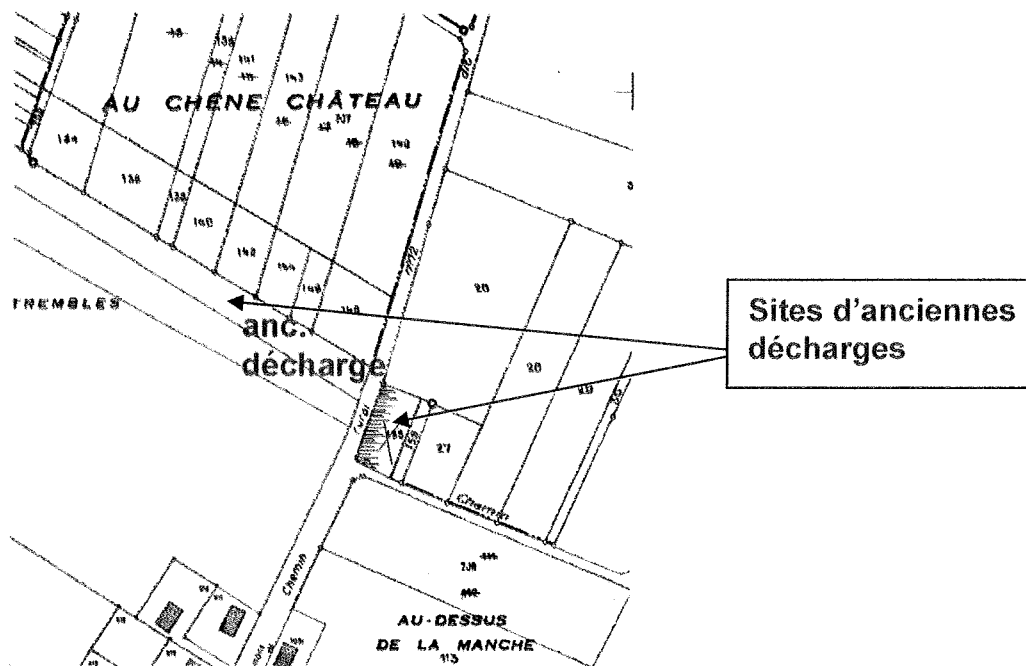
Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ». Conformément à l'article 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 ».

2.13. Déchets

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

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

Site localisé : au nord du bourg, CR n° 12 dit du Chêne Rond, parcelles 158 et 571



Compétence : Conseil Général de la Côte-d'Or

2.14. Chemins de randonnée

L'élaboration du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) a été confiée au Département.

La commune a obligation de préserver d'une part la continuité des itinéraires traversant son territoire, et d'autre part, le caractère rural et touristique que représente l'environnement direct des desdits chemins.

Ces enjeux sont à prendre en compte dans le zonage de la carte communale.

III. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

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

Il convient de distinguer :

1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les politiques de l'habitat :

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

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

5. Les prescriptions particulières

La commune de BROIN n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale.

6. Les projets d'intérêt général

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

7. 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'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

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

Les servitudes d'utilité 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.

Cf. liste des servitudes applicables sur la commune de BROIN en partie II.

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

I. PARTI D'AMENAGEMENT

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

Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants de manière maîtrisée

Maintenir la dynamique démographique positive et régulière depuis 1975 et l'attractivité de la commune, en la modérant et en la maîtrisant.

La commune de Broin compte actuellement 380 habitants, contre 200 en 1975, autrement dit une augmentation de 60 habitants tous les dix ans en moyenne.

Confrontée à forte demande, laquelle s'est accélérée ces dernières années, la commune souhaite garder un rythme d'évolution supportable.

Une évolution de la population à 450 habitants dans 10/15 ans est envisageable dans ce contexte. Cela signifie environ 70 personnes de plus, soit une trentaine d'habitations à créer au rythme moyen de 3 constructions par an.

Prévoir une urbanisation modérée sur des secteurs cohérents afin de maintenir la centralité du bourg : dents creuses dans l'espace bâti actuel, extensions limitées de la zone actuellement urbanisée.

Il s'agit également de prendre en compte les résidences secondaires et les logements vacants comme potentiel de reprise du parc de résidences principales. Toutefois leur faible nombre offre peu de perspectives de reprises de biens.

Dans le cadre du regroupement scolaire pédagogique intercommunal, **maîtriser les effectifs scolaires en prenant en compte leur capacité maximale**, afin de gérer aux mieux les équipements collectifs afférents.

Limiter la zone constructible du Bourg

La commune est confrontée à une demande de constructions en dehors des limites du bourg (ou « village »).

La principale motivation de la carte communale est que la collectivité soit en position de refuser les projets s'éloignant du bourg de manière claire et lisible vis à vis des personnes demandant autorisations d'urbanisme.

Il s'agit de contrer les logiques d'extensions linéaires au nord comme au sud-est, mais de **favoriser un renforcement du tissu urbain existant** et de tenir compte du potentiel de reprise des bâtiments anciens.

Un autre objectif est de pas développer le village à proximité immédiate de la RD 996 hors des espaces déjà urbanisés compte tenu des enjeux paysagers et de sécurité routière exposés dans le diagnostic.

La parti d'aménagement vise aussi à maintenir des entrées de village lisibles, incitant l'automobiliste à ralentir, en venant par la RD 20, d'Auxonne comme de Seurre ou Dijon.

Permettre le maintien et le développement des activités agricoles

Pérenniser notamment les activités agricoles, la principale économie sur le territoire communal : élevage, polyculture, arboriculture.

Préserver les espaces naturels et les paysages de la commune

Maintenir la qualité des paysages générée par une occupation variée : bois, cultures, pâtures, abords des cours d'eau.

Prendre en compte que les constructions sont généralement visibles de loin, compte tenu de la topographie plane de la commune, notamment au niveau de la RD 996.

Protéger les espaces naturels, en particuliers les zones à fort enjeu inventoriées et/ou protégées : notamment les espaces forestiers de la forêt de Citeaux, et le Val de Saône.

Intégrer le risque d'inondation de la Saône

Le parti d'aménagement sur le PPRI à l'étude en 2006-2007.

Préserver le patrimoine bâti et historique de la commune

La carte communale est l'occasion de mettre en avant les particularités intéressantes de la commune, et en premier lieu les éléments les plus remarquables de son patrimoine bâti.

Prendre en compte la capacité des réseaux collectifs

Prendre en compte la capacité des voiries, comme des réseaux d'eau potable et de défense incendie dans les choix retenus en matière d'extension,

Exploiter les terrains en profondeur par rapport aux constructions existantes à proximité des voiries aménagées et équipées par les réseaux existants.

Prendre en compte le zonage d'assainissement en vigueur

Privilégier l'urbanisation d'espaces couverts par la zone d'assainissement collectif du bourg définie dans le zonage d'assainissement communal approuvé en 2005.

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 collectifs ;
- **l'utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains et ruraux.

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION ZONAGE

1. Zone constructible (U) du bourg : dispositions applicables

Les principales règles justifiant la zone constructible du bourg ou « village » de Broin, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations, sont les suivantes :

- **la définition de limites aux extension linéaires récentes du bourg, au Nord comme à l'Est le long de la RD 20,**
- **la conservation de la configuration groupée du village, source de cohérence dans l'organisation des réseaux et des déplacements ;** pour cela, il s'agit de privilégier l'urbanisation des « dents creuses », espaces vides entre les constructions existantes, au cœur et aux abords du village.
- **le maintien d'entrées de village lisibles,** incitant l'automobiliste à ralentir,
- **le non développement du village à moins de 75 m de l'axe de la RD 996 hors des espaces actuellement urbanisé,** au regard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, et des problématiques de nuisances, de sécurité routière, d'urbanisme et de paysages posés par la constructibilité le long d'axes routiers à grande circulation, la RD 996 en étant un,
- **un choix cohérent de profondeurs de parcelles sur l'ensemble du bourg** en tenant compte des profondeurs existantes, des accès, de la morphologie du village, de l'environnement urbain et des formes d'implantation des constructions existantes...
- **la prise en compte de la capacité des voiries, leur degré d'équipements en réseau d'eau potable, et d'électricité ainsi que la capacité de ses derniers** afin d'estimer au mieux la pertinence des choix retenus en matière d'extension : ne pas aller au-delà de 100 mètres des réseaux, et prendre en compte la défense incendie. La zone constructible tient compte de la desserte actuelle des réseaux.
- **la prise en compte du zonage d'assainissement de la commune,** et en particulier la solution retenue d'assainissement collectif desservant à terme le bourg,
- **la prise en compte de la capacité limitative des équipements scolaires, tant l'effectif maximal de la section maternelle, comme de la section de primaire (33 enfants maximum)** et des bâtiment de l'école,
- **d'éviter de construire à proximité immédiate de l'élevage agricole présent à proximité du village,** afin de ne pas l'encercler et entraver l'activité de cette exploitation, et ne pas créer d'éventuels conflits d'usage entre l'exploitation agricole et les constructions de tiers.

Les limites de la zone constructible, matérialisées par un trait noir sur la carte communale, répondent à la volonté de la commune de maîtriser son développement, d'éviter ainsi les extensions démesurées et de privilégier ainsi l'urbanisation de terrains non bâtis dans l'espace déjà urbanisé.

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

Les entrées principales du village

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.

Dans la traversée du village de Broin par la RD 20, la route est la rue principale, lieu d'échanges et de déplacements. Elle est un élément principal de l'espace urbain et la vie sociale de la commune.

En terme de sécurité routière, pour l'automobiliste comme pour les riverains, 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.**

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

Pour le Conseil Général, il est impératif de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales. Il est en effet très difficile d'obtenir le respect d'une limitation de vitesse à 50 km/h sur une longue traversée d'agglomération. Il est également essentiel de ne pas multiplier les accès nouveaux sur les routes départementales.

Aucune création d'accès individuel sur la RD 996 ne sera autorisée.

Il est important de fixer des limites cohérentes à l'urbanisation afin de conserver la configuration actuelle du village et freiner l'étalement linéaire, lequel allongerait le village de Broin, présentant déjà une configuration linéaire étendue.

Il s'agit ainsi d'éviter tout étalement en dehors des parties actuellement urbanisées. **L'urbanisation de terrains non construits dans l'espace bâti du village permettra de densifier et composer le tissu urbain**, avec un impact sur le paysage maîtrisé grâce au contexte « urbain » déjà existant.

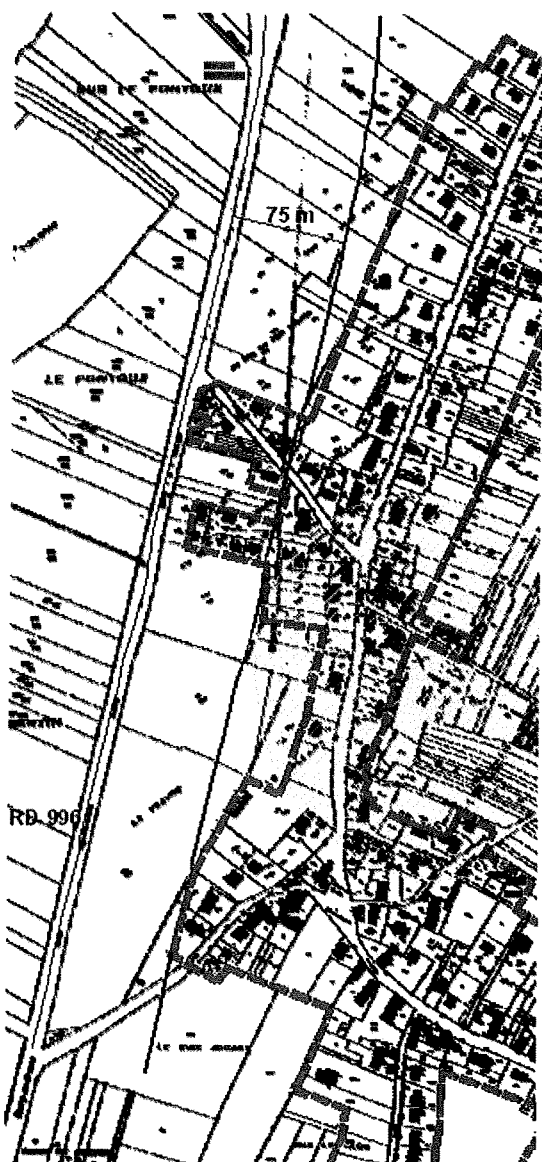


Depuis la RD 20 en venant d'Auxonne, la zone constructible est calée aux dernières constructions existantes, limitant toute poursuite de l'étalement linéaire hors de l'espace aggloméré, au risque de créer, par de nouvelles constructions, une lecture des lieux moins claire.



Depuis la RD 20 en venant de la RD 996, entrée depuis Beaune, Seurre..., la zone constructible est limitée selon la même logique aux dernières constructions. L'enjeu sur cette entrée est de conserver son aspect visuel actuel bien lisible.

Les abords de la RD 996, axe à grande circulation Dijon / Seurre



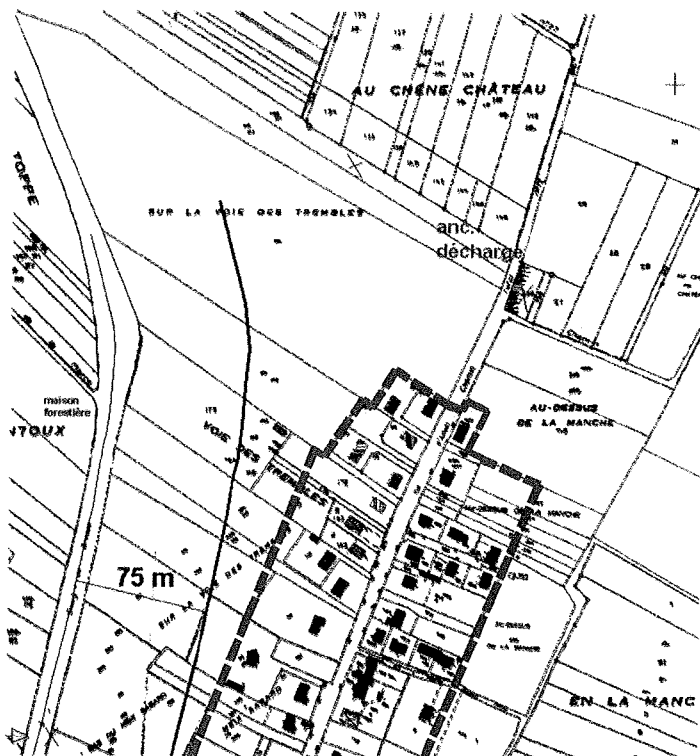
La législation interdit toutes constructions et installations nouvelles en dehors des espaces urbanisés existants, dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 996, route classée à grande circulation, ceci principalement pour des raisons de sécurité et de nuisances.

La délimitation de la zone constructible du village de Broin tient compte de cette interdiction, **les limites de celle-ci se situant à une distance supérieure à 75 m de l'axe de la RD 996.**

Par contre, la zone constructible inclut les espaces actuellement urbanisés, proches de la route départementale : **les constructions de part et d'autre de la Rue du Bossu, et les habitations au lieu-dit « Au Bas de la Vesvre ».** La zone constructible définie ne permet pas l'implantation de nouvelle construction à proximité immédiate de la RD 996. Elle exclut ainsi la nécessité d'aménager de nouveaux accès individuels sur la voie départementale.

Aucun nouvel accès individuel sur la RD 996 ne sera autorisé par le Conseil Général.

La limitation de la zone constructible au nord



L'objectif de la municipalité est de ne pas poursuivre l'extension linéaire du village, et l'éloignement du centre-bourg, et la consommation des terres agricoles engendrée, mais de privilégier les terrains non bâtis se situant dans les secteurs déjà construits ou partiellement bâtis du village.

C'est pourquoi la zone constructible se limite uniquement aux constructions existantes de part et d'autre de la voie communale, en incluant les parcelles 611, 612, 1051.

Au delà, les contraintes sont multiples et ne permettent pas une extension de l'urbanisation aujourd'hui dans le présent projet :

- le zonage d'assainissement ne prévoit pas de desserte en collectif, ni de solution en autonome,
- renforcement de la voirie, du réseau d'eau potable et de la défense incendie nécessaire.
- site d'une ancienne décharge localisé.

Au nord de l'espace actuellement urbanisé, les terrains sont par ailleurs un site de vestiges archéologiques potentiels.

L'urbanisation des nombreuses « dents creuses » dans l'espace bâti existant.

L'organisation urbaine du village de Broin présente un tissu encore très lâche avec de nombreux terrains non bâtis entre les constructions existantes. Cette situation incite naturellement la commune à privilégier l'urbanisation de ces espaces avant tout en maintenant les limites actuelles du village.

Cette orientation est conforme aux principes **d'utilisation économe de l'espace et de renouvellement urbain** édictés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, permet de garder la cohérence urbaine du village tout en offrant des perspectives de développement.

Le potentiel de terrains urbanisables y est encore important même si tous les terrains ne sont pas destinés à être construits, certains ayant vocation à rester non bâtis, constituer des jardins et des espaces libres. Il est à exploiter en premier lieu.

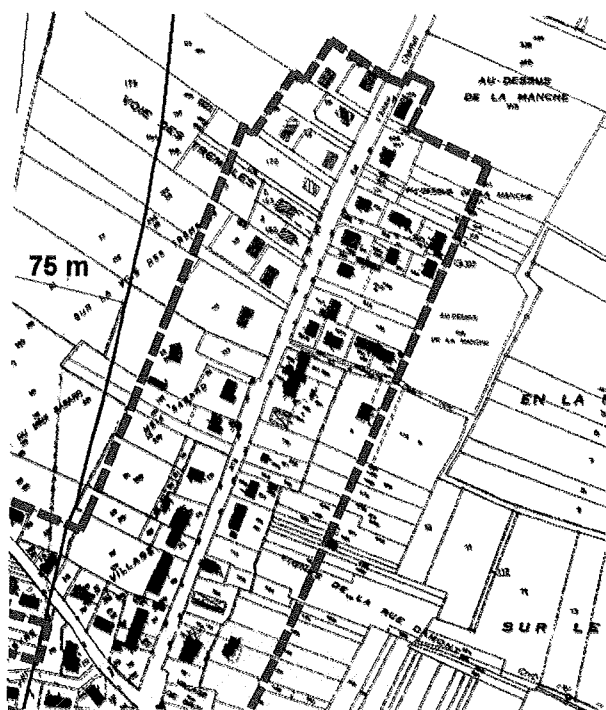
En effet, la commune en moins de 10 ans a vu sa population augmenter de 25%. Les conséquences furent nombreuses : ouverture de nouveaux bâtiments scolaires, extensions des réseaux, création de voirie...

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

Les profondeurs de parcelles

L'urbanisation du village récente s'est organisée sous forme de succession d'impasses permettant d'aménager d'importants fonds de parcelles : de part et d'autre de la rue d'Amont par exemple. Ce choix a permis d'ouvrir à la construction des terrains en double voir en triple rideau part et d'autre de la voie communale.

Tous les terrains accessibles et desservis par les réseaux selon cette organisation ne sont pas construits aujourd'hui. Les espaces non occupés peuvent, pour certains être inclus en zone constructible, en maintenant des profondeurs cohérentes pour réaliser des accès et optimiser les branchements AEP.



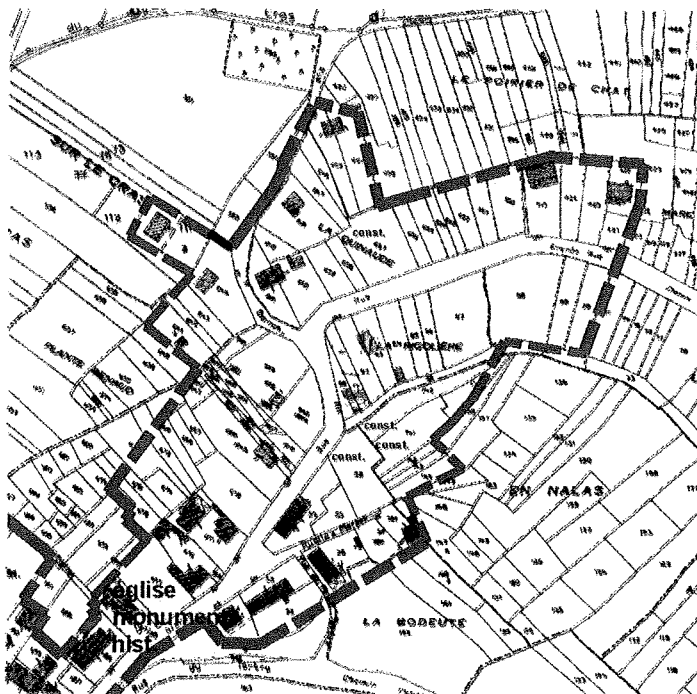
De part et d'autre de la Rue d'Amont, les contraintes faibles de terrain, les accès déjà aménagés ou la possibilité d'en aménager permettent d'envisager l'urbanisation des fonds de parcelles de l'ensemble des habitations le long de la voie principale.

La profondeur retenue est de 50 à 55 m environ de part et d'autre de la voie communale en se calant au fond des parcelles bâties existantes.

Au nord de la Grande Rue, la limite de la zone constructible se cale au fond des parcelles bâties. Ces parcelles sont soit les jardins des habitations, soit des terrains nus, soit des fonds de parcelles déjà urbanisés formant un double rideau avec la construction implantée près de la rue principale.



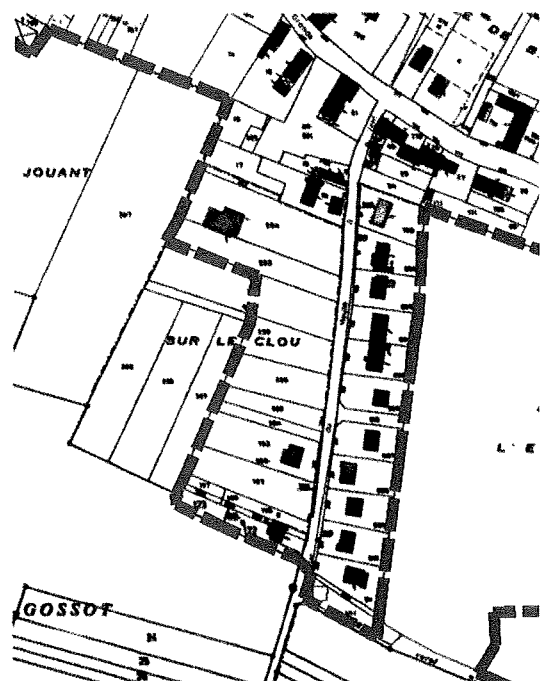
A l'ouest et au sud de la place de la Mairie, la limite de la zone constructible se cale sur les parcelles bâties et le parcellaire, en incluant des profondeurs de 50 à 60 mètres.

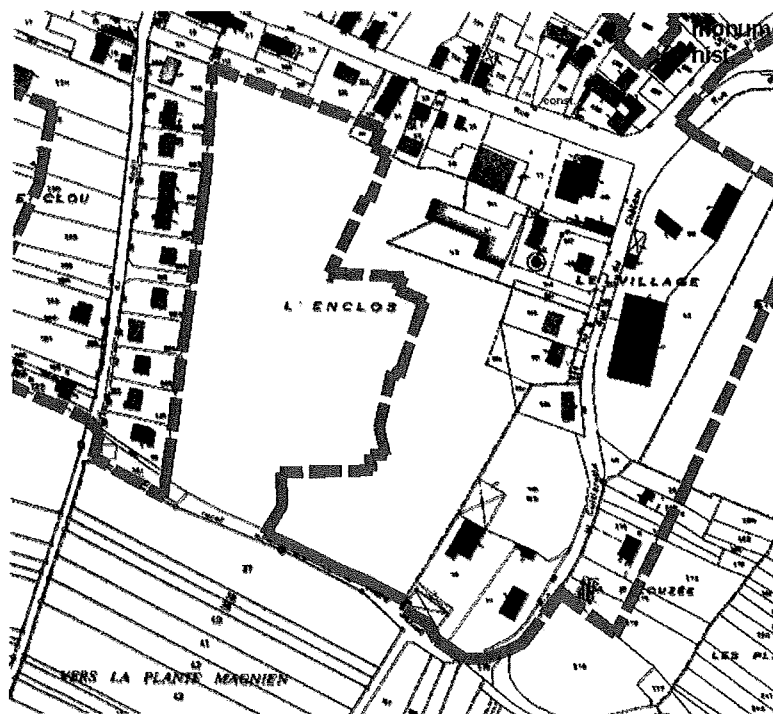


A l'Est, de part et d'autre de la Grande Rue, la limite de la zone constructible rencontre des contraintes de terrains (pentes prononcées vers la Saône). Compte tenu de la volonté de la commune de ne pas étendre démesurément la zone constructible, les profondeurs de parcelles sont variables en tenant compte de la topographie, et du parcellaire.

Au niveau de la rue du Moulin à vent, voie communale, plusieurs terrains ne sont pas construits à l'ouest de la rue. Seules deux habitations se rencontrent au sud de la salle polyvalente municipale. Il est cohérent d'intégrer les terrains non bâtis dans la zone constructible, dans l'intérêt d'exploiter et rationaliser la voirie communale et les réseaux AEP en capacité suffisante desservant les constructions existant de l'autre côté de la rue.

La profondeur retenue par la municipalité est la limite parcellaire se situant à 30 à 45 m de profondeur par rapport au bord de la voie. Cela favoriser une implantation harmonieuse des futures constructions dans l'environnement bâti existant, afin d'amener les constructions à se rapprocher de la voie et de conserver une trame urbaine cohérente.





Au lieu-dit « L'Enclos », la municipalité souhaite limiter la constructibilité et **maintenir un espace non bâti** derrière les constructions accédant respectivement sur la Grande Rue, la Rue du Moulin et la rue du Château.

La municipalité ne souhaite pas développer plus aujourd'hui ce secteur, afin de poursuivre une évolution démographique modérée et supportable pour les équipements collectifs de la commune. Une ouverture immédiate de l'ensemble du terrain poserait à court et moyen terme un problème d'accueil scolaire pour la commune, compte tenu de la capacité maximale de l'accueil en école maternelle et primaire.

Seule l'emprise d'un lotissement projeté de 15 lots pour lequel l'autorisation de lotir a été accordée est intégrée en zone constructible dans le présent projet.

Ce secteur a vocation à être desservi par un réseau d'assainissement collectif, comme le prévoit le zonage d'assainissement en vigueur, lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents à proximité et en capacité suffisante.

Une partie du site est répertorié par le Service Régional de l'Archéologie comme site de vestiges potentiels.

Le terrain restant sur la parcelle 961 est volontairement maintenu non constructible pour les raisons exposées ci-dessus. Ce choix pourra évoluer dans les années à venir, en fonction du développement ou de la capacité des équipements collectifs, lors d'une révision ultérieure de la carte communale.

La zone constructible sur ce secteur englobe par ailleurs des hangars de stockage agricole. Ces bâtiments n'ont plus de vocation d'élevage.

De plus, comme il a déjà été évoqué précédemment, la municipalité souhaite privilégier l'urbanisation de espaces vides dans les secteurs déjà bâtis ou partiellement bâtis du village les « dents creuses » sur l'ensemble du village.

La zone constructible intègre donc uniquement les parcelles bâties orientées sur la Rue du Moulin, celles accessibles depuis la Grande Rue et la Rue du Château et l'emprise du lotissement projeté de 15 lots.

La zone constructible à proximité de bâtiments d'élevage

Entourée d'un cercle jaune, l'unique exploitation agricole d'élevage présente sur le village nécessite une attention particulière afin de ne pas porter atteinte à sa pérennité 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 bâtiment d'activité artisanale, un équipement public ou d'intérêt collectif.... 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.



L'ensemble des bâtiments de l'exploitation (bâtiments d'élevage et leurs annexes) sont exclus aujourd'hui de la zone constructible, l'exploitation agricole ayant vocation à se maintenir dans les prochaines années. Cela permet d'assurer sa pérennité : reprise possible par un autre exploitant...

En cas d'arrêt ultérieur de l'activité agricole, les bâtiments pourront être intégrés à la zone constructible lors d'une révision de la carte communale.

Les bâtiments, à priori Installation Classée pour la protection de l'environnement, génèrent un périmètre d'éloignement de 100 mètres. Ce périmètre peut empiéter sur certains terrains, bâtis ou non, classés constructibles.

En concertation avec la chambre d'agriculture, la zone constructible définie à proximité de l'exploitation se limite aux seules constructions existantes.

Les quelques parcelles non bâties intercalées sont principalement des jardins attenants aux habitations. Le classement en zone constructible cherche à ne pas figer les constructions existantes en donnant la possibilité de construire des bâtiments annexes liés aux habitations (abris de jardin par exemple).

A noter : Le périmètre d'éloignement n'est pas irrévocable. 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 ou un changement de destination sera refusé, sauf dérogation éventuelle.

L'ensemble de la zone constructible telle qu'elle est proposée présente un potentiel constructible important sur des terrains non bâtis entre les constructions existantes, à l'intérieur du secteur actuellement urbanisé.

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

La zone non constructible, à **vocation principalement agricole et forestière** de la carte communale couvre le reste du territoire communal de Broin, hors de la zone constructible définie.

Elle recouvre en particulier toutes les terres à l'ouest de la RD 996 (forêt de Citeaux et ses lisières) et l'espace du Val de Saône au sud-est de la commune.

Plus précisément elle couvre :

- **des terres agricoles, les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.** Ce zonage permet la construction de nouveaux bâtiments agricoles, et l'extension des bâtiments existants. Il couvre les terres indispensables aux exploitations, en particulier les zones d'épandage nécessaires. Il assure la pérennité et le développement le cas échéant des exploitations.

A Broin, ce zonage couvre :

- une exploitation d'élevage située au village : celle-ci est en zone non constructible afin de ne pas autoriser de nouvelles constructions de tiers à proximité de l'exploitation, pour des raisons sanitaires, et pour ne pas entraver l'activité de l'exploitation ; mais également afin de ne pas créer de nouveaux conflits d'usage entre l'activité agricole et les constructions de tiers (habitations, autres activités).
- une exploitation isolée d'arboriculture – vergers au lieu-dit « Le Poirier du Chat ».
- **La forêt de Citeaux et ses lisières** au nord-ouest, milieu naturel à vocation à être préservé (site protégé Natura 2000 cf. p. 9) ; des boisements intéressants au nord-est et au sud du village. Le zonage couvre **Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique** de l'étang de Gerland, se situant en forêt de Citeaux, en extrémité nord-est de Broin. La maison forestière située en bordure de la RD 996 (parcelle 186), liée à l'activité forestière, est en zone non constructible.
- **Les terres en contre bas du village correspondant à l'ensemble du secteur affecté par le risque d'inondation de la Saône** tel qu'il est identifié dans les documents d'étude du Plan de Prévention du Risque Inondation en cours d'élaboration, au sud-est de la commune : terres agricoles, prés, pâtures, zone humide de la Vieille Saône et ruisseaux. Ce même secteur du val de Saône en contrebas du village est un milieu naturel par ailleurs identifié **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** à préserver pour sa grande richesse biologique.

Le PPRI de la Saône une fois approuvé s'imposera toutefois à la carte communale et règlera la constructibilité en zone inondable.

- le tracé de la canalisation de gaz exploitée par la société GRTgaz et sa zone non aedificandi (bande de 10 m de large) en totalité, ainsi que l'espace où l'urbanisation est à proscrire ou limiter fortement selon les prescriptions de l'arrêté ministériel du 04 août 2006.

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

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

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

Les abords de l'église



L'église Saint-André inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques se situe en bordure de la Grande Rue. Un terrain communal (parcelle 677) jouxte l'église. Des habitations accessibles depuis la Grande Rue sont voisines du monument et de ce terrain

L'église est visible de loin, par exemple depuis la Rue du Cras au Nord, et depuis le chemin rural n° 21 au sud. Le clocher de l'église et la perception lointaine du monument identifient le village et contribuent au caractère propre au village. Il s'agit d'éviter un enfermement total du monument par de nouvelles constructions.

Les parcelles 691-692-693-695-701 sont classées en zone non constructible.

Au nord de l'ancien village



Un vaste secteur aux lieux dits « Vignes En Chataigner », « Au cars », et « Sur le Cars » est volontairement maintenu en zone non constructible.

La présence de l'exploitation agricole en activité avec des bâtiments d'élevage est une motivation.

Par ailleurs, il s'agit d'un espace intéressant sur le plan paysager s'ouvrant sur la campagne, offrant une vue sur l'église et les franges du village.

Aujourd'hui, la desserte de ce secteur n'est pas prévue par les réseaux AEP. Une éventuelle ouverture à l'urbanisation nécessiterait à terme une extension des réseaux collectifs, comme des aménagements de voirie et d'accès, lesquels sont actuellement insuffisants.

III. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

1. les impacts socio-économiques et les incidences sur les équipements collectifs

La commune de BROIN affiche un dynamisme démographique par son accroissement naturel et l'arrivée de nouveaux ménages. Cette dynamique positive devrait se poursuivre dans les prochaines années, la proximité de l'agglomération de Dijon étant un facteur de développement pour la commune, où la vocation résidentielle s'est affirmée.

La commune dispose d'environ **5,5 ha de terrains potentiellement urbanisable** dans la seule zone constructible du bourg telles qu'elle est définie dans le présent projet (estimation basée sur les parcelles non bâties se situant en secteurs constructibles).

Elle est constituée par le grand potentiel de « dents creuses » au sein des secteurs déjà bâtis et d'extensions modérées. Ces espaces permettront de conforter la dynamique démographique actuelle.

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 voient là, la possibilité d'investir à des coûts moins élevés et de réaliser les travaux de réhabilitation à leur rythme.

INCIDENCE FONCIERE :

Cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait l'accueil **environ 30 à 35 constructions** sur 10 ans, en comptant 1000 m² de terrain par construction en moyenne, avec une rétention foncière moyenne de 50%, (signifiant qu'un propriétaire sur deux ne permet pas de construction sur son terrain)

soit environ **3 à 4 constructions par an**.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE :

Avec 30 habitations supplémentaires et une occupation moyenne de 2.5 personnes par famille, l'apport démographique sera d'environ **75 habitants**.

Il importe d'ajouter à cela le renouvellement d'occupants de maisons anciennes : résidences principales et secondaires actuelles lors de ventes, aliénations, cessions de biens, rénovations.

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.

L'effectif scolaire

Le projet de carte communale a pris en compte la capacité maximale de l'accueil scolaire possible sur la commune dans le cadre du RPI auquel elle adhère.

2. Incidences du projet sur l'environnement

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

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

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

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

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

L'eau potable

L'ensemble des secteurs prévus à l'urbanisation se trouve desservi par les réseaux d'eau potable ou à moins de 100 mètres d'eux.

L'assainissement

La commune de Broin a réalisé son ZONAGE D'ASSAINISSEMENT (réalisation Bureau d'études BADGE) en 2005. Suite à l'étude de plusieurs scénarios, **la commune a opté pour la définition d'une zone d'assainissement collectif gravitaire couvrant la majorité du village**, avec une unité de traitement de type lagunage située au lieu-dit Les Closeaux (localisation pas précisément définie). La capacité de l'unité de traitement n'est pas définie précisément, elle prendra en compte le bâti existant, 160 constructions, soit 370 EH, **et le potentiel de l'ensemble de la zone constructible définie dans la carte communale, soit au moins 450 habitants à prendre en compte.**

Les terres agricoles

La limitation des secteurs constructibles réduit de fait l'urbanisation des terres agricoles sur la commune de Broin. La démarche d'étude de la carte communale a associé en ce sens la Chambre d'Agriculture du département de la Côte-d'Or.

Le Val de Saône

La ZNIEFF 2

Le tiers du territoire communal de BROIN dans sa partie Sud et Ouest correspond au lit majeur de la Saône, zone d'expansion des crues en rive droite de la rivière est classé en zone non constructible dans le projet. La large zone de prairies humides et bois d'un grand intérêt biologique est ainsi préservée au titre de la carte communale.

Les points d'eau naturels et le réseau hydrographique collectant les eaux vers la Saône (ruisseaux, mares...) du territoire se situent principalement en bas du coteau à l'Est du village : cet espace est en zone non constructible de même que les terrains humides, contribuant ainsi à la préservation de ces milieux naturels.

La biodiversité immédiate des secteurs aquatiques et humides du Val de Saône et à proximité de la Vieille Saône identifiée dans la ZNIEFF 2 n'est ainsi pas atteinte par les secteurs constructibles de la carte communale.

Les zones inondables

L'ensemble de la zone couverte a priori par le PPRI à l'étude est non constructible dans la carte communale.

Les espaces urbanisés et urbanisables en zone constructible U ne sont pas impactés par le risque d'inondation.

Les prescriptions du PPRI approuvé s'imposeront à tout projet de construction à usage agricole ou forestier, de construction ou d'installation d'intérêt collectif... à priori possible en zone non constructible en carte communale.

La forêt de Cîteaux et la zone Natura 2000 « Forêt de Cîteaux et environs »

L'espace forestier présent sur le territoire de Broin est classé totalement en zone non constructible à vocation naturelle, comme les espaces limitrophes aux boisements (prés, prairies, terres agricoles...). Cela interdit toute constructibilité sur le site et contribue au maintien des zones forestières et intra-forestières importantes, permettant la conservation des habitats des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire et la préservation des espèces végétales les plus rares comme les populations de Fougère d'eau à quatre feuilles.

Le projet de carte communale est cohérent avec l'enjeu de conservation des milieux forestiers et des espèces reconnus dans la ZNIEFF 2 et la ZNIEFF 1, la ZICO et le site Natura 2000 (à la fois ZPS et SIC).

Le projet ne porte ainsi pas atteinte aux nombreuses zones humides allant de la flaque temporaire à l'étang, et aux cours d'eaux intra et extra forestiers et en bordure de forêt constituant la base d'alimentation de plusieurs espèces d'oiseaux notables (cigogne noire, busard des roseaux...) et étant des lieux de reproduction d'espèces. Cette préservation permet également le maintien de la

population du Crapaud Sonneur à ventre jaune en particulier, lequel se reproduit fréquemment les trous d'eau peu profonds de la forêt, et s'alimente et se déplace dans les ruisseaux et ruisselets.

De même, il n'y a pas d'atteinte aux prairies environnant les boisements en lisière de forêt, lesquels constituent des zones d'alimentation complémentaires pour certains oiseaux et chiroptères, et des zones de déplacements privilégiées pour le Crapaud Sonneur à ventre jaune.

En résumé, le projet de carte communale ne porte pas atteinte et contribue au maintien des habitats humides pour les oiseaux d'intérêt européen, au le maintien des sites de reproduction, d'alimentation et de déplacement du crapaud sonneur à ventre jaune, au maintien des ruisseaux, rivières et fossé et à la bonne continuité écologique des milieux, enfin au maintien des milieux prairiaux en lisière de forêt. En cela, la carte communale de Broin s'inscrit pleinement dans le respect des orientations de gestion définies pour le site Natura 2000, à la fois pour la ZPS et à la fois dans la proposition de SIC.

Le projet de la carte communale n'a pas d'effet négatif par rapport à ce milieu d'intérêt régional et européen, et préservé au titre de directives européennes.

3. Incidences du projet sur les paysages

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 de l'espace urbanisé du bourg témoignent d'une certaine homogénéité visuelle (aspect des constructions), mais également par la présence continue d'une trame végétale, agrémentant ces espaces.

Un des enjeux pour Broin est de préserver son environnement rural et le caractère propre au bourg.

En particulier, le village de Broin est visible de loin. L'objectif est ne pas dénaturer l'aspect paysager du village, au niveau de ses entrées en particulier.

Les secteurs les plus aux franges, constituant les entrées d'agglomération nécessitent certaines préconisations en terme d'intégration paysagère.

La commune est consciente de l'enjeu de préserver ses paysages et le caractère du village et des hameaux. Son objectif premier, maîtriser le développement de la commune et limiter les zones constructibles, est cohérent en ce sens, et se traduit concrètement par une définition restrictive de la zone constructible dans la carte communale.

Les terrains ouverts à la construction se localisent ainsi soit à l'intérieur des secteurs actuellement urbanisés du village, soit à proximité immédiate de ceux-ci de façon à éviter la dispersion du bâti.

IV. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

Zone constructible (U)

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

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

Ensemble des zones

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

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

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

Annexe

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, Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 5 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R 111-8

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

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

Art. R. 111-9

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

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

Art. R 111-10

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

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

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

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

Art. R 111-11

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

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

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

Art. R 111-12

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

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. R 111-5

Décret n° 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.