

COMMUNE DE CESSEY-SUR-TILLE

Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée 2

NOTICE DE PRESENTATION

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le

07 DEC. 2022



16 NOV. 2022

Le Maire, JP COLOMBERT



SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE

I.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	3
I.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE	3

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	4
--------------------------------------	---

I. OBJET ET PROCEDURE

I.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de CESSEY-SUR-TILLE a été approuvé le 11 décembre 2006, et a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2016.

L'objet de la présente modification simplifiée n°2 porte sur :

- Une simplification des dispositions applicables à l'article 7 des zones urbaines U et UC, ainsi que des dispositions de l'article 11 concernant les clôtures.
- Une modification des dispositions de l'article 7 de la zone agricole A concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives et en article 11, suppression de l'article 671 du code civil concernant les clôtures en limite séparative.

I.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE

Les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme, introduisant la procédure de modification simplifiée des PLU, distincte de celle de la modification de droit commun, reste exclusivement limitée à la rectification d'erreur matérielle et à la modification d'éléments mineurs :

Article L.153-45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Il est rappelé que la présente modification simplifiée n°2 porte sur la modification des possibilités d'édifier des constructions sur limites séparatives ainsi que des dispositions concernant les clôtures des secteurs U, UC et A du PLU.

Afin de faciliter la compréhension des modifications concrètes, le règlement modifié est présenté ci-après : texte barré pour les suppressions et surligné en jaune pour la nouvelle rédaction.

II.1 – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

ZONE URBAINE **Dispositions applicables à la zone U**

ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de ~~4 mètres~~ **3 mètres**.
- ~~Soit sur limite séparative avec une hauteur maximum de 3,20 m à son point le plus défavorable.~~

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à ~~4 mètres~~ **3 mètres**.

Les annexes de constructions et les abris de jardin sont autorisés en limite séparative s'ils remplissent les conditions suivantes :

- La longueur maximale est de 10 mètres,
- ~~Une seule construction par limite séparative.~~

Les piscines doivent être implantées à au moins 2 mètres de distance de la limite séparative.

Les ouvrages publics de faible emprise et les équipements collectifs sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- Soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- Soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de ~~0,40 m~~ **0,80 m**, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,

- Soit par des grilles ou ferronneries surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m,
- Soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m 1,80 m sont autorisés, ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

~~Les clôtures composées exclusivement de végétaux sont interdites.~~

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Rappel clôtures en limite séparative :

~~Article 671 du code civil (L. 20 août 1881). Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.~~

~~Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.~~

~~Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.~~

Clôtures en limite séparative

Elles auront une hauteur maximale de 2.00 m, piliers et couvertines compris. Elles seront réalisées :

- D'une murette d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, surmontées ou non de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein d'une hauteur maximum de 2.00 m (piliers et couvertines compris).

Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

Divers

~~Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.~~

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ZONE URBAINE

Dispositions applicables à la zone UC

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune règle n'est fixée dans le cas de construction dont le mur ou la toiture donnant sur une limite séparative ne comporte pas de baie ou des baies sans vue.

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure aux 2/3 de la différence de niveau entre ces deux points.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture.
- Toute saillie de moins de 1.20 m par rapport au mur de façade.

Les annexes de constructions et les abris de jardin sont autorisés en limite séparative ~~si leur longueur est inférieure ou égale à 12 mètres.~~

Les piscines doivent être implantées à au moins 1.50 m de distance de la limite séparative.

Les ouvrages publics de faible emprise sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- Soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- Soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de ~~0,40 m~~ 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- Soit par des grilles ou ferronneries surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m,
- Soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de ~~0,60 m~~, 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de ~~3,50 m~~ 1,80 m sont autorisés, ~~ainsi qu'un élément horizontal les reliant.~~

Les éléments de clôture maçonneries seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

~~Les clôtures composées exclusivement de végétaux sont interdites.~~

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Rappel clôtures en limite séparative :

Article 671 du code civil (L. 20 août 1881). Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Clôtures en limite séparative

Elles auront une hauteur maximale de 2.00 m, piliers et couvertines compris. Elles seront réalisées :

- D'une murette d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, surmontées ou non de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein d'une hauteur maximum de 2.00 m (piliers et couvertines compris).

Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardin visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres ¹ mètre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture.
- Toute saillie de moins de 1.20 m par rapport au mur de façade.

Les abris de jardin peuvent être implantées sans restriction ou condition particulière de distance. Les piscines doivent être implantées à au moins 2 mètres de distance de la limite séparative.

Toutefois, si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipement collectifs.

ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures donnant sur les voies

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de façon harmonieuse par rapport aux murs de façades des constructions.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Rappel clôtures en limite séparative :

~~Article 671 du code civil (L. 20 août 1881). Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.~~

~~Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.~~

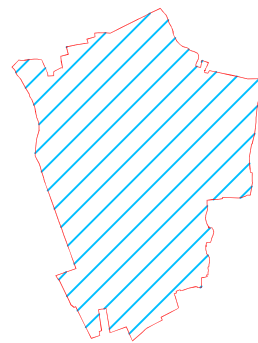
~~Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.~~

Divers

~~Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.~~

COMMUNE DE :

CESSEY-SUR-TILLE



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

ELABORATION

Approuvée le :
11/12/06

VISA

Date :

Le Maire,

Modifications - Révisions - Mises à jour :

-Elaboration prescrite le 20 mars 2003

-Projet arrêté le 16 mars 2006

DOCUMENT TEXTE

PIECE N°

2.1

Document réalisé par :



Bureau
d'Aménagement
Foncier
et d'Urbanisme

10, Rond Point de la Nation - 21000 DIJON
Tel: 03.80.73.40.50 - FAX: 03.80.73.37.72

COMMUNE DE CESSEY-SUR-TILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

RAPPORT DE PRÉSENTATION

INTRODUCTION

1ERE PARTIE – LE DIAGNOSTIC

1.1 – Présentation de la commune

- 1.1.1. La situation
- 1.1.2. L'histoire
- 1.1.3. La géopolitique

1.2 – Analyse de l'état actuel

- 1.2.1. La démographie
 - 1.2.1.1. La population et l'évolution démographique
 - 1.2.1.2. La composition de la population
 - 1.2.1.3. La scolarité
- 1.2.2. L'agriculture
- 1.2.3. L'économie autre que l'agriculture
 - 1.2.3.1. La population active en 1999 et le type d'emplois
 - 1.2.3.2. L'activité
 - 1.2.3.3. La fiscalité directe locale
- 1.2.4. Le logement
 - 1.2.4.1 : L'existant
 - 1.2.4.2 : L'ouverture à l'urbanisation
- 1.2.5. Les équipements, services collectifs et réseaux
 - 1.2.5.1. Les écoles
 - 1.2.5.2. Les bâtiments communaux
 - 1.2.5.3. Les loisirs et la vie associative
 - 1.2.5.4. Le transport scolaire
 - 1.2.5.5. Le réseau d'eau potable
 - 1.2.5.6. Le réseau d'assainissement
 - 1.2.5.7. Le réseau de distribution du gaz
 - 1.2.5.8. Le réseau de distribution d'électricité
 - 1.2.5.9. Le réseau de distribution des télécommunications
 - 1.2.5.10 Le service d'ordures ménagères
- 1.2.6. Les transports
 - 1.2.6.1. La voirie communale
 - 1.2.6.2. Les voies piétonnes et cyclables
 - 1.2.6.3. Les transports en commun
 - 1.2.6.4 les transports nationaux

1.3 – Les prévisions d'évolution et les besoins et enjeux

- 1.3.1. Les prévisions d'évolution
 - 1.3.1.1 : La projection d'accroissement naturel
 - 1.3.1.2 : La projection de l'accroissement total
 - 1.3.1.3 : L'évolution raisonnée
- 1.3.2. Les besoins et enjeux
 - 1.3.2.1 : Le développement de l'habitat
 - 1.3.2.2 : Rationaliser et développer les équipements publics
 - 1.3.2.3 : Maintenir et développer les activités économiques et favoriser la mixité des destinations
 - 1.3.2.4 : Réglementer le stationnement
 - 1.3.2.5 : Définir un schéma de circulation cohérent (véhicules / piétons)
 - 1.3.2.6 : Protéger l'activité agricole
 - 1.3.2.7 : Permettre l'extension du cimetière

2EME PARTIE – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 – La géographie et le milieu naturel

- 2.1.1. Généralités
- 2.1.2. Le relief
- 2.1.3. La géologie
- 2.1.4. L'hydrologie
- 2.1.5. Le climat
- 2.1.6. Les espaces boisés

2.2 - L'analyse paysagère

- 2.2.1. Le contexte paysager général
- 2.2.2. Le contexte paysager de Cessey-Sur-Tille
 - 2.2.2.1. Les paysages dominants
 - 2.2.2.2. Les paysages secondaires
 - 2.2.2.3. Les accès
 - 2.2.2.4. Les visions lointaines du village
 - 2.2.2.5. Les points d'appel dans le paysage
 - 2.2.2.6. Le village
 - 2.2.2.7. Le bâti
 - 2.2.2.8. Le végétal

3EME PARTIE – LES CHOIX RETENUS

3.1 – Les objectifs

3.2 – Le zonage

- 3.2.1 : Le découpage en zones
- 3.2.2 : Le tableau des surfaces
- 3.2.3 : Les emplacements réservés

3.3 – La réglementation

- 3.3.1 - La vocation des zones
- 3.3.2 – Les accès et voirie
- 3.3.3 – Les réseaux (article 4)
- 3.3.4 – Les droits à bâtir (articles 5, 9 et 14)
- 3.3.5 – L'implantation par rapport aux emprises publiques (article 6)
- 3.3.6 – L'implantation par rapport aux limites séparatives
- 3.3.7 – La hauteur, article 10
- 3.3.8 – L'aspect extérieur, article 11
- 3.3.9 – La règle sur le stationnement, article 12
- 3.3.10 – La règle sur les plantations et aménagements paysagers, article 13
- 3.3.11 – La zone AUS

4EME PARTIE – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 - L'application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

4.2 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement

4.3 - Préservation et mise en valeur de l'environnement

- 4.3.1 - Préservation du caractère du noyaux ancien
- 4.3.2.- Poursuite de l'urbanisation, maintien des formes urbaines
- 4.3.3 - Prévention des nuisances
- 4.3.4. - L'équilibre environnemental et paysager
- 4.3.5 - Les éléments de l'environnement liés aux activités humaines
- 4.3.6. - Eléments de paysage identifiés
- 4.3.7. – Prévention des risques naturels et technologiques.

Conclusion

Lexique

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme de planification.
Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, il doit assurer :

"1° 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 ;

2° 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 suffisantes 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 ;

3° 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."

La simple lecture du P.L.U. doit permettre de connaître les droits et les contraintes liés à chaque terrain de la commune.

Le P.L.U. fixe notamment les règles de construction. Ainsi, avant d'entreprendre la réalisation de tout projet, il apparaît préférable de consulter ce document.

La connaissance préalable du droit applicable permet d'adapter le projet, ce qui conduit souvent à économiser du temps.

Contenu du P.L.U.

Le P.L.U. comprend :

le présent rapport de présentation :

Il relate l'analyse préalable à l'élaboration du P.L.U.

Il expose et explique les options d'aménagement retenues, mais il n'est pas générateur de droit.

le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement générales retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'inscrit dans le respect de l'article L 121-1 cité précédemment.

Conformément à la loi urbanisme et habitat, le présent PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le document «orientations d'aménagement» et le règlement seront cohérents avec lui.

Les orientations d'aménagement

Les conditions d'aménagement permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulières. Elles sont facultatives et les opérations doivent respecter une notion de compatibilité avec elles. Elles sont opposables aux tiers.

le règlement :

Il fixe pour chaque zone les règles applicables en matière d'utilisation du sol.

Il se divise en 3 sections :

- la première répond à la question : "Que peut-on construire ?", (elle correspond aux articles 1 à 2)
- la seconde répond à la question : "Comment peut-on construire ?" (elle correspond aux articles 3 à 13)
- la troisième répond à la question : "Avec quelle densité peut-on construire ?" (elle correspond à l'article 14).

les documents graphiques :

Ils permettent de localiser le lieu d'application des règles écrites dans le règlement, et de localiser les servitudes et contraintes.

et les annexes, avis émis et dispositions applicables au territoire portées à la connaissance par le Préfet :

Notamment les D.T.A., directives territoriales d'aménagement et les SUP, servitudes d'utilité publique (SUP).

Les SUP regroupent les contraintes supra communales qui sont imposées aux communes (ex. passage de lignes électriques, forêts soumises au régime forestier, faisceaux hertziens, etc.).

Comment consulter ?

Pour connaître les droits à construire sur un terrain, il faut dans un premier temps localiser le terrain choisi sur le plan de zonage, puis relever le nom de la zone à laquelle il appartient.

Puis, il convient de consulter le règlement propre à la zone considérée, de consulter le PADD et les orientations d'aménagement et enfin de vérifier qu'aucune servitude d'utilité publique ne vienne compromettre la réalisation du projet.

Le présent document, intitulé **rapport de présentation**, comprend quatre parties qui s'intitulent respectivement :

1) "Diagnostic"

2) "Analyse de l'état initial de l'environnement"

3) "Les choix retenus"

4) "Prise en compte de l'environnement"

PREMIERE PARTIE

- * - * - * - * -

DIAGNOSTIC

1.1 – Présentation de la commune

1.1.1 – La situation

La commune de CESSEY-SUR-TILLE est une commune rurale sise au sud est du département de la Côte d'Or à environ 18 Km à l'est de DIJON, au sein de la plaine Dijonnaise et de la vallée de la Tille. Elle abrite 451 habitants au recensement de 1999 pour 1 154 hectares.

Le village est niché au centre ouest du territoire communal, dans la large vallée de la Tille, le long de la rive gauche de la rivière.

La commune de CESSEY-SUR-TILLE est traversée :

- ❖ D'est en ouest par la départementale 109. Elle traverse le village et la commune en son centre et relie à l'ouest IZIER (2,5 Km) et à l'Est CHAMBEIRE (4 Km) .
- ❖ Et du Nord au Sud, par la Départementale 34 qui, traversant le village du nord au sud, rejoint le village de REMILLY-SUR-TILLE au Nord (5 Km), et la ville de GENLIS au Sud (5,5 Km).
- ❖ Le chemin vicinal n°4 dit chemin de Vaux sur Crôsne relie le village au hameau de VAUX SUR CROSNE sur le territoire de REMILLY-SUR-TILLE (3 Km).
- ❖ Enfin, le chemin vicinal n°6 reliant le village à LAMBERGEMENT-FOIGNET au sud est (4 Km).

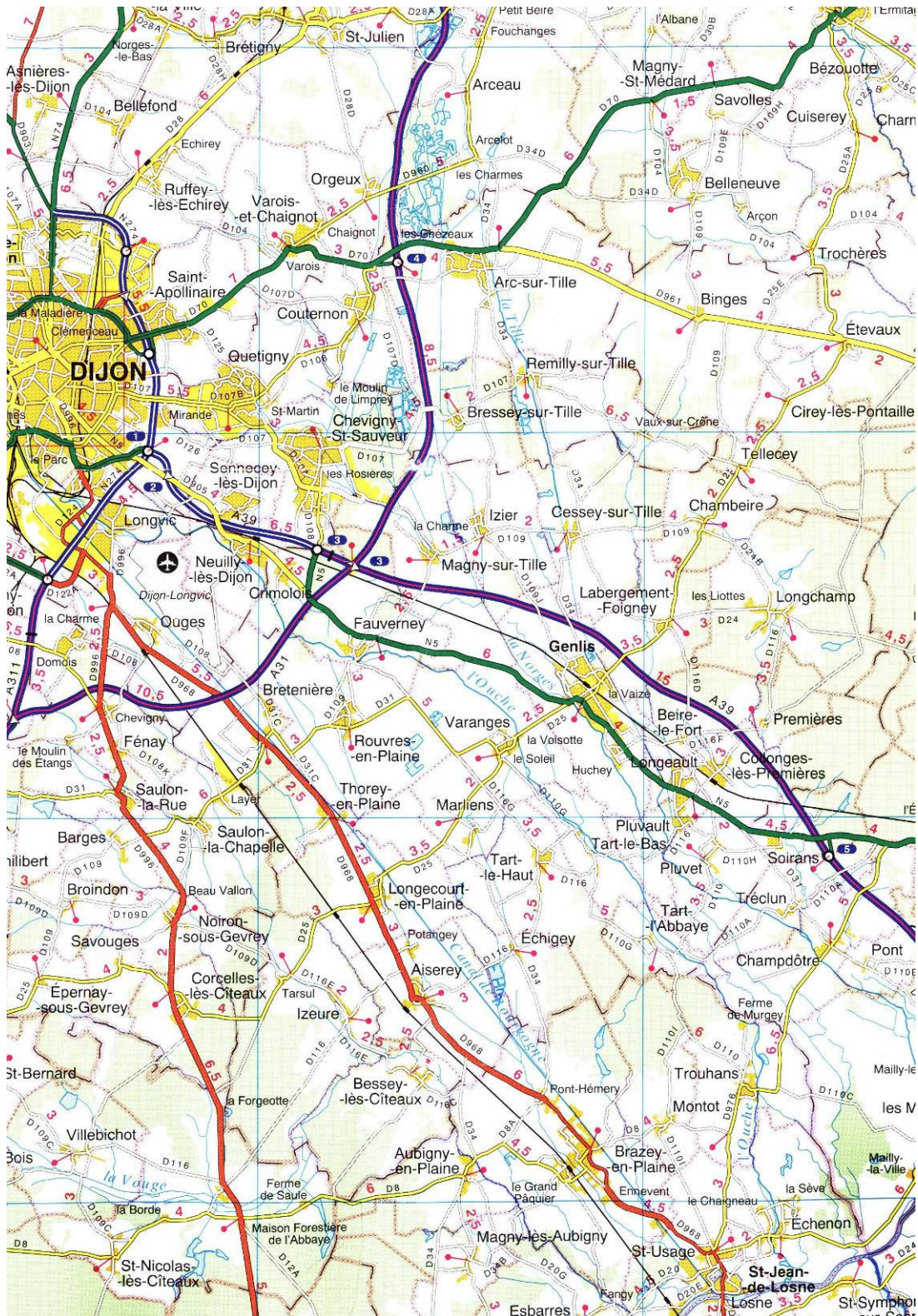
CESSEY-SUR-TILLE est ainsi riveraine avec les communes de :

REMILLY-Sur-TILLE,
CHAMBEIRE,
LABERGEMENT-FOIGNEY,
GENLIS,
IZIER,
BRESSEY-Sur-TILLE.

Cessey-Sur-Tille est une commune rurale périurbaine du "grand Dijon" qui a connu une forte expansion depuis 1960 avec un apport de population nouvelle important. Le rythme de cette progression s'est accéléré depuis les années 90 date depuis laquelle la croissance de la population du canton de Genlis passe non plus par Genlis, mais par les communes rurales alentours.

La commune a donc été confrontée au phénomène de "rurbanisation" et au recul de l'activité agricole, et a dû faire face à cette mutation rapide et aux besoins nouveaux.

PLAN DE SITUATION



1.1.2 – L'histoire

ORIGINE DU VILLAGE :

Au début, il y avait les bois et le cours de la Tille, environ nord-sud, moins rectiligne qu'aujourd'hui. Plus étalée à un certain endroit, c'est là qu'on la traversait pour aller d'est en ouest ; marqué encore de nos jours par le « vieux pont », ce passage était donc un gué. Quelques maisonnettes s'y élevèrent, notamment la cabane d'un passeur. Telle est une première origine du village. Le souvenir s'en perpétua jusque dans les temps chrétiens. En voici une preuve.

A toutes les époques, des édifices religieux nouveaux ont appelé pour patrons des Saint Nouveaux. L'exemple le plus connu chez nous dans le présent siècle est celui de Sainte Bernadette et des sanctuaires qui lui sont consacrés.

Or, il avait existé en Palestine, au bord oriental de la Méditerranée, dans le pays dit de Canaan, un chrétien de forte taille qui se rendait utile aux voyageurs en les passant sur ses robustes épaules à travers un cours d'eau du pays. Et ce « cananéen » venait d'être mis sur les autels par un synode ecclésiastique réuni à Auxerre en 450. Il était d'ailleurs l'objet d'une légende charmante : entre la clientèle qu'il transportait couramment, se présente un jour un enfantelet qui le prie de le passer. Et lui, qui a chargé déjà tant d'hommes sur son col, y installe sans hésitation le bambin et entre dans le fleuve. Mais tandis qu'il avance, voici que le fardeau devient lourd, plus lourd, encore plus lourd... si bien que (ce qui n'est encore jamais arrivé à ce passeur athlétique) il sent que ses genoux vont fléchir. De surprise et de crainte, il se retourne alors vers l'enfant, non pas pour lier conversation, mais pour chercher la cause de ce poids inattendu qui l'éprouve et le petit voyageur de lui dire, avant de disparaître : « Ne crains pas ! Tu portes celui qui porte le monde ». Il fut canonisé ultérieurement sous le nom de Christophore (du latin *fero*, je porte) ; celui qui porte le Christ.

Le choix de ce patronage pour Cessey-Sur Tille offre un autre avantage, celui de nous dater approximativement ses débuts en tant que paroisse, puisque le culte vient d'être autorisé en 450, l'église du village dans son emplacement actuel et dans sa forme première doit remonter à la seconde moitié du Ve siècle, soit donc être un peu plus, un peu moins, contemporaine du roi franc Clovis.

Ce primitif noyau de peuplement, il lui fallait vivre. Et pour cela cultiver. Et, pour cultiver, déboiser. D'où le dégagement d'une clairière de culture, où va s'étendre le village naissant.

Village de gué, village de clairière, tel est le double aspect qui rend compte de ses origines.

L'exploitant principal de cette clairière est dénommé Saxius, du mot latin *Saxum*, qui signifie rocher. Sa lignée ascendante masculine avait donc vécu dans un pays de montagnes, d'où elle était sans doute originaire.

Le grand domaine, où se développe la culture fermière, fut en raison de sa valeur économique et sociale, appelé la puissance de Saxius. Dans les actes et dans la chronique et dans la naissante langue romane (courante, populaire) la pote de Sacey.

Antérieurement à la formation d'une paroisse chrétienne, les temps païens et gallo romains ont laissé quelques vestiges. Au nord-est du territoire un tronçon de voie antique a été repéré, venant de Mirebeau en direction du village voisin de Chambeire. Vers l'Occident, une courte desserte rectiligne est de nos jours encore renommée par les usagers : le chemin des romains. Au sud-est, le terrain se relève et forme une colline de faible relief, mais d'où la vue embrasse une assez profonde étendue de plaine et qui pour cette raison était propre à l'établissement d'un poste d'observation. Une civilisation militaire comme l'était celle des Romains pouvait en tirer parti. De fait, on voit encore au sommet du coteau la trace des fossés qui délimitaient assez nettement le site d'un camp. C'est là d'ailleurs un ancien mont de Jupiter « Mons Jovis » devenu Montoye. Au pied du monticule, à quelques pas du ruisseau de Crosne souri la Fontaine Joyaux qu'on nomme encore la Fontaine de Bressiau, vieille appellation d'origine identique, semble t'il à celle qui caractérise, à l'angle opposé du territoire, la petite commune de Bressey.

Dès 1836, un buste de femme en pierre blanche, les cheveux retenus par un cercle à diadème était dégagé. Vers 1890, d'autres, les tranchées ouvertes auprès de la source mirent à jour une statuette de Vénus accompagnée de représentations fragmentaires du corps humain, têtes, bras jambes et de corps d'animaux, faits de cette même matière blanchâtre « qui présente beaucoup d'analogie avec la terre de pipe ». On dégageait en outre, plusieurs débris de poteries ornées en relief de la louve et d'un combat de cavalier et de bête, des tuiles, des mosaïques, des monnaies et quelques ornements d'architecture en terre cuite.

Le climat en vis à vis de l'autre côté du ruisseau porte le nom de carier qui semble indiquer un sous-sol de grosses pierres où peuvent se retrouver des fondations gallo-romaines. De ce fait, la plantation d'une oseraie à la même époque en dégagant les traces d'assises d'une certaine importance et des restes d'adduction d'eau, permet d'y localiser l'emplacement d'une villa.

A ces groupements déjà anciens, ajoutons de notre collection particulière, un aigle de pierre tendre déco verte en 1933 dans une sablière et nous aurons résumé pour l'ensemble du finage l'apport assez faible des temps antiques.

L'EGLISE :

Les progrès du christianisme et l'occupation du pays par les Burgondes ouvrent une ère nouvelle. Dès le VI^e siècle, le sort de la communauté naissante est fixé pour plus d'un millénaire par la dotation du monastère bénédictin de Saint Bénigne de Dijon.

L'église du village est le principal témoin et le foyer de ce passé.

LE TERROIR :

Les lieux dits sont la confidence historique de la terre. Les uns tirent leur origine de quelque particularité du paysage naturel, les autres d'un souvenir.

Avec les traces du régime féodal, nous touchons à l'histoire de la propriété et de la société rustique :

Un « Pré au Seigneur » (en l'espèce l'abbé de Saint-Bénigne de Dijon)

Le groupe étendu des « Corvées », qui rappelle un des plus pénibles souvenirs de la condition de la terre et des hommes ;

Les « Prés de Tart », possédés par la petite communauté de religieuses de Saint-Bernard, que l'invasion des impériaux, en 1636, chassa de Tart-L'Abbaye ;

Un « Pré de la Rente », marquant un censitaire des Bénédictins de Dijon ;

D'autres se rattachant à des familles bourgeoises de cette ville, au XVII^e siècle, et même à de vieilles familles paysannes de condition franche, ayant du bien en propre.

Un lieu-dit « En Mazarin » éveille d'abord quelques surprises. Quel rapport pouvait bien exister entre le tout puissant ministre et un modeste village bourguignon ? C'est que le cardinal fut abbé de Saint-Bénigne de Dijon, de 1658 à 1661, et que, sans doute, c'est pendant son court abbatiat, peut-être même par l'effet d'une de ses largesses, que la Communauté dijonnaise, en accroissement de son « domaine des Tilles », acquit ce quartier de terre.

Le XIX^{ème} ET XX^{ème} SIECLE

Gros bourg en 1841, Cessey-Sur Tille devient en l'espace d'un siècle un petit village qui se vide de sa population active, contrainte de s'exiler à la ville pour trouver du travail. Deux comparaisons feront comprendre cet exode rural :

En 1872 : 509h, 35 exploitations agricoles, 340 personnes vivant de l'agriculture.

En 1972 : 314h, 14 exploitations agricoles, 60 personnes vivant de l'agriculture.

L'industrialisation intensive demande de plus en plus de main d'œuvre dans les usines et l'emploi des machines agricoles rend de moins en moins nécessaire la main d'œuvre agricole.

Cependant, à partir de 1962 grâce à l'expansion de Genlis, à l'amélioration des moyens de transport qui mettent Dijon à 20 mn de Cessey-Sur Tille, on observe le mouvement inverse, c'est la progressive remontée de la population qui préfère la tranquillité de la campagne aux contraintes de la vie en ville.

Des épidémies de choléra peuvent expliquer la chute importante entre les années 1846 et 1856. – en 1846 : 23 morts pour le seul mois d'octobre, mais surtout en 1854, 2 mois terribles. Août 27 décès, septembre 35 décès -.

Une lettre du Préfet du 07 septembre 1854 autorise le maire de Cessey-Sur Tille à inhumer les « malheureuses et trop nombreuses victimes de l'épidémie régnante » dans un champ acheté, pour transférer le cimetière qui alors entourait l'église. Le cimetière y sera établi l'année suivante.

Mais à côté de ces calamités naturelles, existent les calamités inventées par les hommes eux-mêmes. La commune de Cessey-Sur Tille a payé un lourd tribut à la guerre 14-18 : 8 noms sur le monument élevé en 1920 à la mémoire de ces jeunes hommes auxquels sont joints dans un même hommage trois victimes de la guerre 39-45.

Cette guerre 39-45 aura marqué Cessey-Sur Tille d'une autre trace sanglante. Le matin du 6 septembre 1943, les habitants de la commune furent surpris par une vive fusillade

et un énorme déploiement de forces allemandes qui encerclaient le village : c'était l'attaque par les Allemands d'un maquis installé à la ferme de Lochères. La plupart des maquisards furent arrêtés dans la ferme elle-même. Le propriétaire fut abattu dans un champ de betteraves trahi par son chien qui, croyant à une partie de chasse se précipita près de son maître, signalant ainsi sa présence.

Quelques jeunes gens s'échappèrent qui essayèrent de gagner Cessey-Sur Tille. Malheureusement cinq d'entre eux furent encerclés et abattus aux alentours du cimetière. D'autres réussirent à s'échapper. Les Allemands entreprirent alors une minutieuse perquisition de toutes les maisons dans un village terrorisé. Mais, ils ne trouvèrent rien. Bravant l'interdiction allemande, une foule imposante assista aux obsèques des cinq jeunes gens, enterrés hâtivement à l'entrée gauche du cimetière sous un monceau de fleurs.

Après la guerre, un monument fut érigé à l'entrée du cimetière à la mémoire de ces cinq hommes et de leurs camarades, quinze camarades pris à Lochères et fusillés à Dijon.

C'est devant le monument que tous les ans, le 1er dimanche de septembre, la population de CESSEY se souvient et se recueille.

1.1.3 – La géopolitique

Située dans la région de la Bourgogne et dans le département de la Cote d'Or, la commune de Cessey-Sur Tille appartient à l'arrondissement de la préfecture du département : Dijon.

Dans l'ensemble du département, la population est passée de 493.866 habitants en 1990 à 506.755 habitants en 1999, soit une progression de 2.6%.

L'arrondissement de Dijon regroupe 350.448 habitants, soit une densité de 115 habitants au km². La population de Cessey sur Tille en représente donc moins de 0,2 %. Celle de l'arrondissement est en légère hausse au recensement de 1999 par rapport au recensement précédent (+ 4.2% de 1990 à 1999).

La commune de Cessey-Sur Tille fait partie également du canton de Genlis, avec 26 autres communes, essentiellement des communes rurales de petite taille :

Le canton totalise 20131 habitants dont 5.334 habitants pour la ville de Genlis (chef lieu du canton), au RGP de 1999, soit une densité de 91 habitants au Km².

La population du canton a augmenté de **6,3 %** durant la période de 1990 à 1999.

COMMUNE	SURFACE	NOMBRE D'HABITANTS	PLACE EN NOMBRE D'HABITANTS
Aiserey :	1.000 ha	1.154 hab.	3
Beire-Le-Fort :	527 ha	252 hab.	22
Bessey-Les-Cîteaux :	1.030 ha	482 hab.	17
Bretenières :	604 ha	779 hab.	8
Chambeire :	621 ha	235 hab.	23
Collonges-Les-Premières :	940 ha	670 hab.	11
Echigey :	545 ha	221 hab.	25
Fauverney :	700 ha	678 hab.	10
Genlis :	1.208 ha	5.334 hab.	1
Izeure	1 670 ha	573 hab.	15
Izier :	748 ha	645 hab.	14
Labergement-Foigny :	763 ha	420 hab.	19
Longchamp :	1.623 ha	1.066 hab.	4
Longeault :	124 ha	689 hab.	9

Longecourt-en-Plaine :	1.000 ha	1.199 hab.	2
Magny-Sur-Tille :	1.016 ha	650 hab.	13
Marliens :	426 ha	395 hab.	20
Pluvault :	300 ha	514 hab.	16
Pluvet :	651 ha	325 hab.	21
Premières :	327 ha	125 hab.	27
Rouvres-en-Plaine :	1.464 ha	881 hab.	5
Tart l'Abbaye :	330 ha	224 hab.	24
Tart-Le-Bas :	466 ha	199 hab.	26
Tart-Le-Haut :	1.030 ha	813 hab.	7
Thorey-en-Plaine :	581 ha	837 hab.	6
Varanges :	890 ha	668 hab.	12

Cessey-Sur-Tille se place à la 18eme place en terme de population.

Ce canton de Genlis se situe à côté des cantons de :

- Dijon II
- Chenôve
- Gevrey Chambertin
- Nuits Saint Georges
- Saint Jean de Losne
- Auxonne
- Pontarlier Sur Saône.



Depuis le 1er janvier 2006, Cessey-Sur-Tille appartient à la toute nouvelle Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise.

La Communauté de Commune qui vient tout juste d'être créée ne dispose pas encore de ses pleines capacités de fonctionnement mais bientôt elle devrait reprendre les compétences de divers Syndicats comme celui responsable des ordures ménagères par exemple.

1.2 – Analyse de l'état actuel

1.2.1 – La démographie

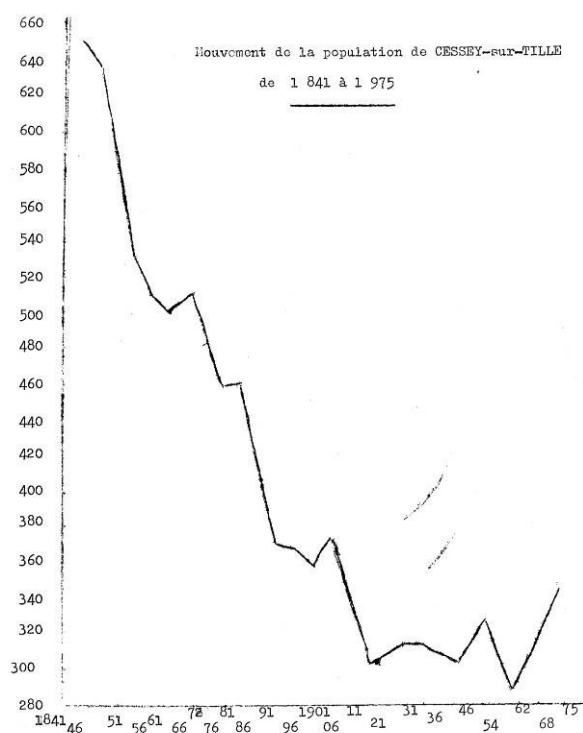
1.2.1.1 – La population et l'évolution démographique

Comme il a été annoncé dans l'historique, Cessey-Sur Tille, gros bourg en 1841, devient en l'espace d'un siècle un petit village qui se vide de sa population active, contrainte de s'exiler à la ville pour trouver du travail.

En 1872 : 509h, 35 exploitations agricoles, 340 personnes vivant de l'agriculture.

En 1972 : 314h, 14 exploitations agricoles, 60 personnes vivant de l'agriculture.

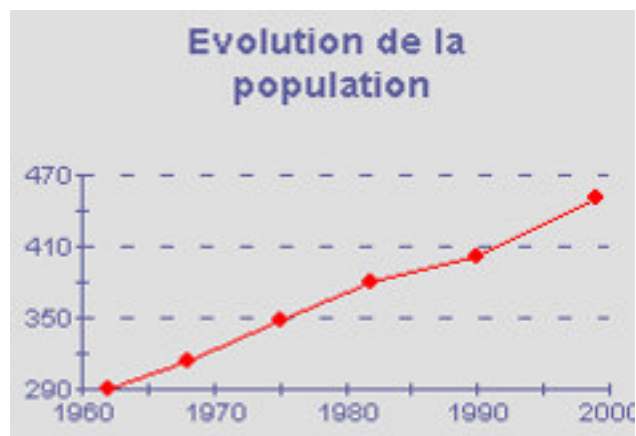
L'industrialisation intensive demande de plus en plus de main d'œuvre dans les usines et l'emploi des machines agricoles rend de moins en moins nécessaire la main d'œuvre agricole.



Cependant, à partir de 1962, grâce à l'expansion de Genlis, à l'amélioration des moyens de transport qui mettent Dijon à 20 mn de Cessey-Sur Tille, on observe le mouvement inverse, c'est la progressive remontée de la population qui préfère la tranquillité de la campagne aux contraintes de la vie en ville.

	1968	1975	1982	1990	1999	2001
Population sans doubles comptes	314	347	379	402	451	520 (recensement complémentaire)

La population sans doubles comptes comprend toutes les personnes résidant sur le territoire communal. Elle ne comptabilise qu'une seule fois celles ayant des attaches dans deux communes (élèves internes, militaires ou personnes vivant en collectivité).



L'évolution démographique

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	31	41	23	42	38
Décès	22	25	19	25	28
Solde naturel	9	16	4	17	10
Solde migratoire	14	17	28	6	39
Variation totale	23	33	32	23	49

Le solde naturel exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Le solde migratoire naturel exprime la différence entre la variation de la population et le solde naturel.

Taux			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de natalité ‰	9,07	13,49	9,96
Taux de mortalité ‰	7,49	8,03	7,34
Tx ann - solde nat ‰	0,16	0,55	0,26
Tx ann - solde mig ‰	1,1	0,19	1,02
Taux var ann total ‰	1,26	0,74	1,28

Le taux de natalité a été constamment positif depuis 1962 et particulièrement entre 1982 et 1990 mais ce bon taux a été neutralisé par celui du solde migratoire qui, sur la même période, a été le plus faible depuis les 24 dernières années.

Le taux de variation

	de 1968 à 1975	de 1975 à 1982	de 1982 à 1990	de 1990 à 1999
CESSEY SUR TILLE	+ 10,51 %	+ 9,22 %	+ 6,07 %	+ 12,19 %
GENLIS	+ 3.63 %	+ 2.57 %	+ 0.75 %	+ 0.03 %
CANTON	+ 2.22 %	+ 3.53 %	+ 2.35 %	+ 0.68 %

Après une diminution du rythme de croissance de la population entre 1982 et 1990, celui-ci a doublé passant à + 12,19 % au lieu de 6,07 %.

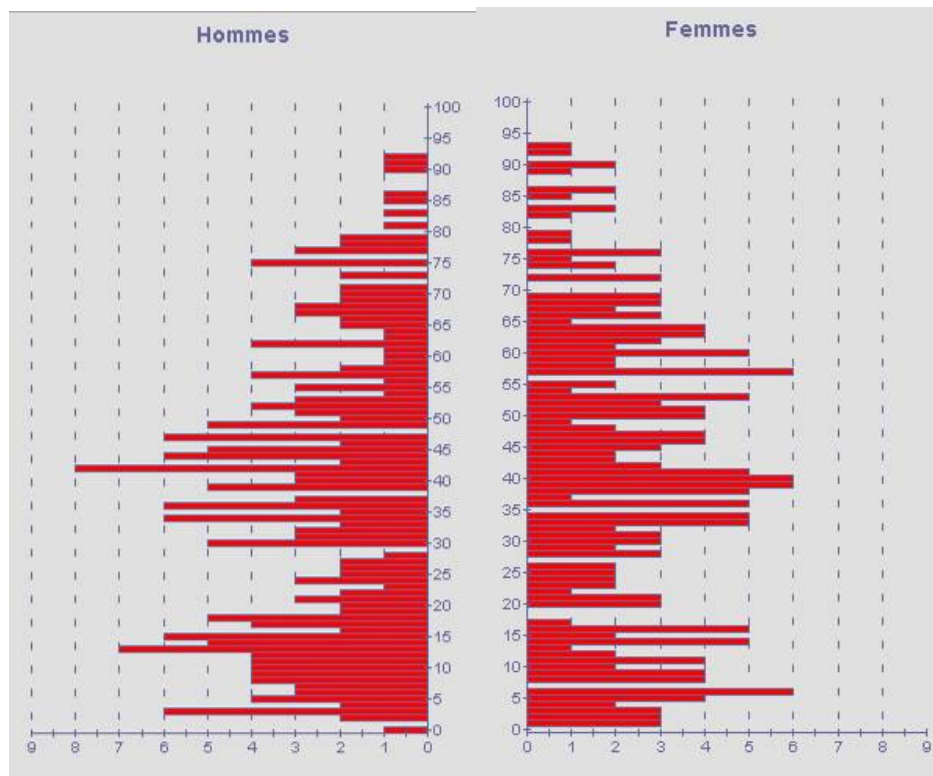
Globalement, depuis 1975, la population de Cessey a toujours progressé même si cette progression a été plus faible entre 1982 et 1990. Cette progression est due à un solde naturel positif mais surtout au solde migratoire.

Si l'on compare cette évolution avec celle du canton et celle de Genlis, la ville la plus importante du canton, on constate que c'est en 1990, alors que la ville de Genlis voit sa progression stoppée, que celle de Cessey-Sur-Tille reprend fortement.

Le constat est donc que ce sont les communes rurales qui depuis 1990, assurent la croissance légèrement positive de la population du canton (taux de variation annuel total de 0.68% de 1990 à 1999) au détriment de Genlis.

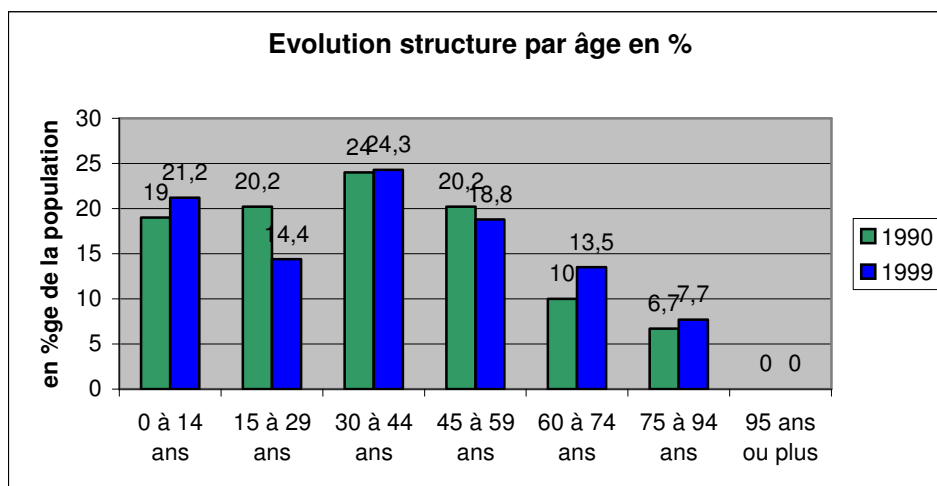
1.2.1.2 – La composition de la population

La pyramide des âges ci-dessous montre que Cessey sur Tille n'a pas une population vieille. En 1999, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 30-44 ans (24.34 %). Vient ensuite celle des moins de 15 ans qui représentent 21.24 % de la population.



Si l'on regarde l'évolution de la structure de la population entre 1990 et 1999, on constate que Cessey-Sur-Tille a connu à la fois une augmentation des enfants et jeunes adolescents et des personnes ayant atteint l'âge de la retraite.

Globalement, cela peut correspondre à l'arrivée sur Cessey-sur-Tille de familles avec enfants et au bon taux de natalité s'agissant de la hausse des 0 à 14 ans, et au vieillissement de la population déjà installée sur Cessey-Sur-Tille s'agissant des classes les plus âgées.



Si l'on compare la structure de la population en cinq tranches d'âge avec celle du canton, on constate que les proportions de Cessey-sur-Tille se rapprochent de celles du canton (incluant la population jeune de la ville de Genlis). Cela confirme que Cessey-sur-Tille dispose d'une population assez jeune pour une commune rurale.

en 5 tranches	Cessey-sur-Tille	Canton
	Total	Total
0 à 19 ans	27.20 %	30.4 %
20 à 39 ans	23.90 %	27.0 %
40 à 59 ans	27.70 %	28.4 %
60 à 74 ans	13.5 %	9.6 %
75 ans ou plus	7.7 %	4.6 %
Total	100,00%	100 %

1.2.1.3 – La scolarité

Population scolarisée par âge en 1999 et en 1990				
	1990		1999	
	Nombre	% scolarisé	Nombre	% scolarisé
3 à 6 ans*	///*	///*	20	66,7 %
16 à 18 ans	32	100,0 %	16	94,1 %
19 à 24 ans	16	66,7 %	14	58,3 %
25 ans ou plus	4	1,5 %	2	0,7 %

* donnée non disponible

Ce tableau montre une légère baisse du taux d'enfants scolarisés sur les tranches 16 à 18 ans / 19 à 24 ans et 25 ans et plus depuis 1990. Malgré cela, le taux de scolarisation aux âges où elle n'est plus obligatoire est bon.

Population non scolarisée de 15 ans ou plus par sexe et diplôme						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée	322	160	162	20,1 %	25,0 %	15,7 %
Titulaire (%) :	-100%	-100%	-100%			
- d'aucun diplôme	24,8 %	22,5 %	27,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
- du CEP	21,7 %	19,4 %	24,1 %	25,0 %	29,2 %	21,9 %
- du BEPC	6,5 %	4,4 %	8,6 %	75,0 %	75,0 %	75,0 %
- du CAP ou du BEP	25,8 %	31,9 %	19,8 %	38,3 %	41,7 %	33,3 %
- du BAC ou du Brevet professionnel	11,8 %	11,9 %	11,7 %	35,7 %	58,3 %	18,8 %

- d'un diplôme de niveau BAC + 2	5,9 %	6,9 %	4,9 %	18,8 %	37,5 %	0,0 %
- d'un diplôme de niveau supérieur	3,4 %	3,1 %	3,7 %	-31,3 %	-37,5 %	-25,0 %

Ce tableau montre que la majorité de la population non scolarisée de + de 15 ans est titulaire d'un CAP ou BEP. Viennent ensuite les personnes sans diplômes et les diplômés du Certificat d'étude primaire.

1.2.2 – L'agriculture

La commune de Cessey-Sur-Tille figure sur la carte départementale des terres agricoles du Ministère de l'agriculture de DIJON, feuille 31-23.

D'après cette carte, Cessey-Sur-Tille est concernée par deux agrosystèmes dont un principal :

L'agrosystème A1 pour la majeure partie du territoire :

Il s'agit d'un agrosystème des collines du Dijonnais et du complexe alluvial Tille-Ouche, avec un système de production de céréales colza:

L'agrosystème B1 pour un quart Nord –Est du territoire communal :

Il s'agit d'un agrosystème des plateaux forestiers avec un système de production de céréales et de cultures fourragères. Cet agrosystème est peu important sur Cessey-Sur-Tille puisque son périmètre concerne pour majeure partie des bois.

La majeure partie des terres agricoles de Cessey-Sur-Tille sont des terres à bon, voire très bon potentiel agricole.

La commune a été remembrée avant 1968.

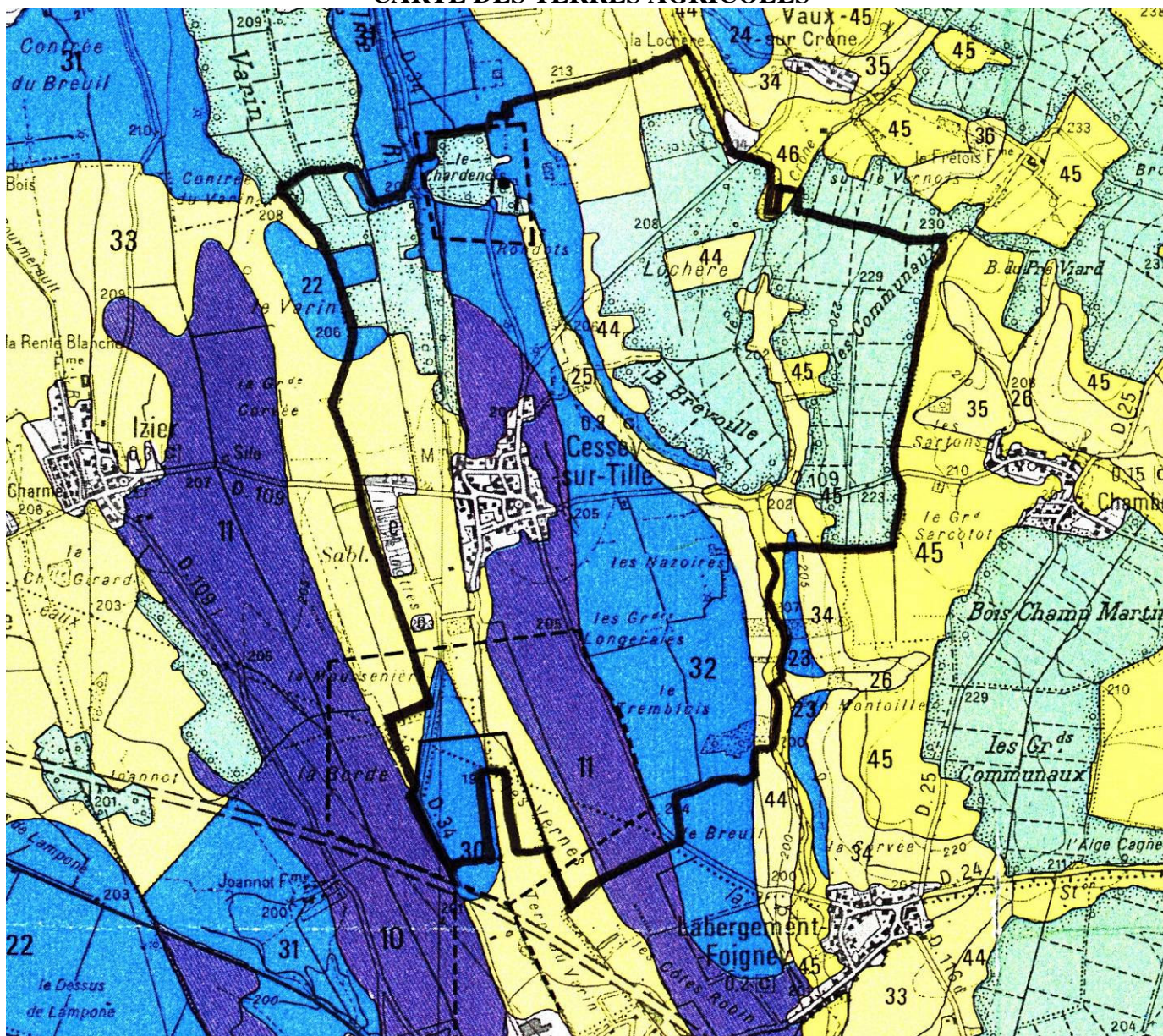
LEGENDE CARTE DES TERRES AGRICOLES

Classes des terres agricoles

	Hors classe	Cultures spéciales
	Classe I	Très haute productivité
	Classe II	Bonne productivité
	Classe III	Productivité moyenne
	Classe IV	Productivité médiocre
	Classe V	Productivité faible
	Classe VI	Productivité très faible

A chaque classe, caractérisée par une couleur, est affectée une numérotation dont le premier chiffre représente la classe des contraintes physiques, le second étant l'indice de valeur économique. Dans la zone maraîchère cet indice est remplacé par la lettre S.

CARTE DES TERRES AGRICOLES



La plupart des terres agricoles de la commune sont en classe II (bonne productivité) ou en classe I (très haute productivité).

- **Classe I :** La bande de terrain numéroté 11 de la classe I, qui traverse la commune du nord au sud en partant du lieu dit « les Noues » et contourne le village par l'est, correspond, d'après la notice de la Carte Départementale des terres agricoles, à des **terres sans contraintes physiques notables et avec de très bonnes potentialités d'amélioration.**

Le sol est profond argileux - limoneux, plus argileux en profondeur mais également calcique, sain, disposant de bonnes réserves hydriques et généralement de bonnes propriétés physico-chimiques (classe des sols 217).

- **Classe II :** On retrouve en classe II une bande de terre numérotée 32 qui traverse le territoire communal en partant du Nord Ouest vers le Sud et concernant surtout la moitié Sud de la commune (« Les Nazoires », « Les Grandes Longeraies », « Le tremblais »).

Il s'agit de terres à **bonne potentialité présentant quelques contraintes physiques.**

La Carte Départementale ne permet pas de donner la composition spécifique des sols de cette classe ni ses contraintes et potentialités d'amélioration.

Autres classes secondairement représentées :

- **Classe III :** une bande de terre entre la limite Ouest du territoire communal et le village, est classée en classe III, c'est à dire de productivité moyenne avec un potentiel d'amélioration médiocre.
- **Classe IV :** un tout petit périmètre de terre au sur du Bois de Brevoille vers la route de Chambeire est en classe IV, c'est à dire de productivité médiocre.

RESULTATS DU RECENSEMENT AGRICOLE 2000

Nombre d'exploitations	10
dont nombre d'exploitations professionnelles	4
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	13
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	12
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	16
Nombre total d'actifs sur les exploitations	11 UTA (équivalent temps plein)
Superficie agricole utilisée des exploitations*	657 ha
Terres labourables	614 ha
Superficie toujours en herbe	donnée confidentielle
Nombre total de vaches	donnée confidentielle

* ce chiffre comprend les terres exploitées par les agriculteurs de Cessey-Sur-Tille non seulement dans cette commune mais également dans d'autres communes.

EXPLOITATIONS AGRICOLES DE CESSEY-SUR-TILLE

D'après le recensement établi par la commune, 15 exploitants agricoles travaillent sur Cessey-Sur-Tille. **Six d'entre eux ont participé à la réunion organisée par la commune avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture.**

4 EXPLOITANTS AYANT LEUR SIEGE SUR LA COMMUNE DE CESSEY-SUR-TILLE

N° sur le plan	Nom / Société Exploitant	Activité Installations	Adresse	Surface exploitée totale (ha)	Surf. exploitée à Cessey (ha)
1	Monsieur COPIE Denis	Céréales Installations à Cessey-Sur-Tille	2 rue de la Louve 21 110 CESSEY-SUR-TILLE	Env. 120	?
2	Madame FOURNIER Mauricette	Céréales Installations à Cessey-Sur-Tille	2 bis rue du Lavoir 21 110 CESSEY-SUR-TILLE	54.	54
3	SCEABREY-MAIRE	Vaches laitières et céréales Installations à Cessey-Sur-Tille	4 rue Vernottes 21 110 CESSEY-SUR-TILLE	290 sur 6 communes	150
4	Monsieur ROZAT Philippe	Céréales et Cassis Installations à Cessey-Sur-Tille	14 rue des Chardenois 21 110 CESSEY-SUR-TILLE	40 ha	40 ha

11 EXPLOITANTS AYANT LEUR SIEGE DANS UNE AUTRE COMMUNE QUE CESSEY-SUR-TILLE

N° sur le plan	Nom / Société Exploitant	Activité	Adresse	Surface exploitée totale	Surface exploitée à Cessey (ha)
5	Monsieur PINEL David	Céréaliier Installations à Cessey-Sur-Tille	9 rue du Château 21 110 GENLIS		
6	Monsieur PINEL Arnaud	Céréaliier Installations à Cessey-Sur-Tille	25 rue Monginets 21 110 IZIER		
7	Monsieur SALIGNON Gaston	?	5 Rte de Genlis 21 110 VARANGES		
8	EARL du pré d'argent Monsieur PRUDENT Adrien et Jean-Louis	Pas d'installations à Cessey-Sur-Tille	27 rue de Dijon 21 110 GENLIS	160	5
9	EARL Fernand Prudent	Pas d'installations à Cessey-Sur-Tille	38 Av du Général de Gaulle 21 110 GENLIS	15	
10	Monsieur ESTIVALET Paul		7 rue de Bourgogne 21560 COUTERNON		
11	Monsieur MOREAU Jean-Pierre		18 Rte de Genlis 21 110 LABERGEMENT-FOIGNEY		
12	Monsieur LENOIR Claude		6 rue de CESSEY 21 110 LABERGEMENT-FOIGNEY		
13	Monsieur COUTURIER Daniel	Céréales et pisciculture Installations à Cessey-sur-Tille	Ferme Lochère 21 560 REMILLY-SUR-TILLE	100	53
14	Monsieur GALAND André		1 rue de Binges 21 560 REMILLY-SUR-TILLE		
15	Monsieur MAITRET Jean-Marie	Céréales et stockage Pas d'installations à Cessey-Sur-Tille	52 rue Paul Doumer 21110 GENLIS		3

LOCALISATION DES SIEGES ET SITES D'EXPLOITATION ET DE LEURS ACCES

 **Il existe 4 sites abritant des constructions ou installations agricoles dans le centre du village :**

- Mme FOURNIER Mauricette, rue du Lavoir : mixité des bâtiments avec activité agricole et artisanale.
- SCEA BREY-MAIRE, 4 rue des Vernottes : Le site d'ici à 18 mois ne devrait plus recevoir d'élevage mais seulement l'activité céréalière.
- M. Copie Denis, 2 rue de la Louve, céréaliier et cassis.
- M. ROZAT Philippe, 14 rue des Chardenois



A l'extérieur du village on dénombre également 3 sites à vocation

agricole :

*La stabulation (env. 120 bovins) et la maison d'habitation de Mme BREY Christine.
Sur ce site il est projeté à moyen terme la construction d'une nouvelle stabulation.

*Site d'activité de M. Couturier en limite du territoire communal avec Remilly-Sur-Tille (ferme Lochère). Ce site abrite :

- une maison d'habitation louée,
- les bâtiments agricoles (hangar) de l'agriculteur (M. Couturier),
- une entreprise de travaux agricoles (compostage, épandage, criblage),
- une activité tertiaire (bureau d'étude environnement).

L'accès à ce site se fait principalement par Remilly-Sur-Tille et de manière occasionnelle par un chemin privé donnant sur la route de Vaux-en-Crosne.

L'eau potable est apportée par Remilly-Sur-Tille, tandis que l'assainissement est individuel.

*Hangar agricole avec stockage de céréales et maisons d'habitations en construction de Messieurs PINEL David et Arnaud.

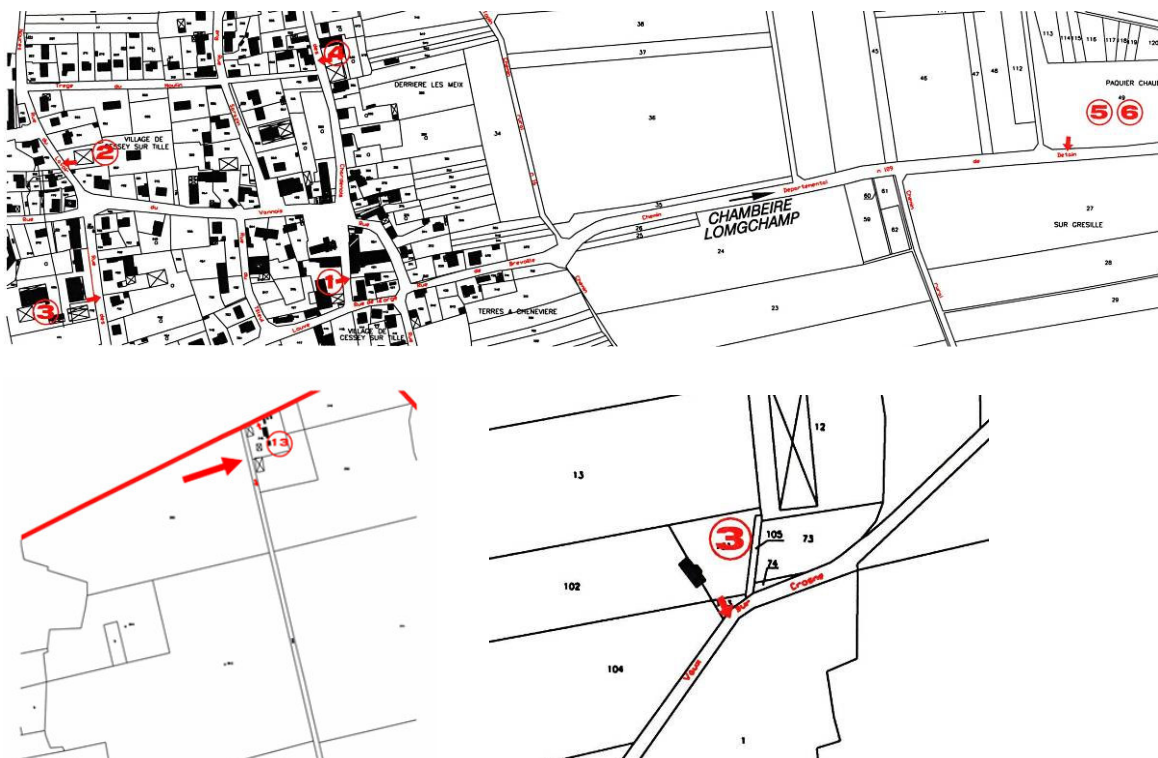


Cheminements agricoles :

Globalement, les agriculteurs ont signalé que la circulation était difficile sur les départementales 34 et 109.

Plus particulièrement, la sortie de la rue du Lavoir vers la rue du Vanois est difficile pour les tracteurs. Les éventuels aménagements ultérieurs rue du Vanois ne devront pas rendre la rue trop étroite pour les manœuvres des engins agricoles.

Nota : La gestion des fossés de la commune est confiée à une association foncière.



1.2.3 – L'économie autre que l'agriculture

1.2.3.1 – La population active en 1999 et le type d'emplois

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	196	91,8 %	7,1 %	6,5 %	9,1 %	7,7 %
de 15 à 24 ans	14	71,4 %	14,3 %	-33,3 %	-23,1 %	0,0 %
de 25 à 49 ans	141	95,0 %	5,0 %	18,5 %	19,6 %	0,0 %
de 50 ans ou plus	41	87,8 %	12,2 %	-6,8 %	-10,0 %	25,0 %
Hommes	112	96,4 %	1,8 %	7,7 %	13,7 %	-33,3 %
Femmes	84	85,7 %	14,3 %	5,0 %	2,9 %	20,0 %

Le taux de chômage à Cessey en 1999 était de 7,1%. C'est un taux moyen voire légèrement élevé pour une commune de petite taille.

A titre de comparaison à la même époque :

Taux en Cote d'Or : 10,7%

Taux dans le canton : 9,3%

La population active

La croissance de la population active de Cessey-Sur-Tille n'est pas la même pour les hommes que pour les femmes.

Alors que la population active masculine diminuait entre 1982 et 1990 celle des femmes augmentait d'autant. Et ces dix dernières années, elle ne croît que modestement pour les femmes par rapport aux hommes.

Population active ayant un emploi			
	1999	Evolution de	
		1990 à 1999	1982 à 1990
Ensemble	180	9,1 %	-2,4 %
Hommes	108	13,7 %	-8,7 %
Femmes	72	2,9 %	7,7 %

Les Cesseyens sont majoritairement salariés et cette tendance s'accroît car les « indépendants » ont diminué de 40% depuis 1990.

Population active ayant un emploi par statut		
	1999	Evolution de 1990 à 1999
Salariés	165	23,1 %
Non salariés	15	-51,6 %
dont :		
- Indépendants*	7	-40,0 %
- Employeurs*	8	
- Aides familiaux	0	-100,0 %

Les Cesseyens travaillent majoritairement et de plus en plus dans une autre commune du département. **Le principal pôle d'emploi étant celui de GENLIS. Ils se déplacent en majorité en voiture et plus de la moitié des ménage possède 2 voitures ou plus.**

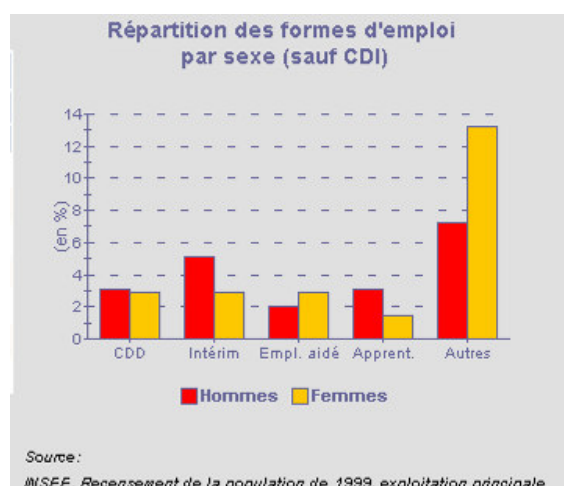
Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	180	9,1 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	26	-40,9 %
%	14,4 %	-12,2 points
* dans 2 communes différentes :	154	27,3 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	151	28,0 %
- de départements différents	3	0,0 %

<u>nombre de voitures</u>	<u>résidences principales et population</u>	
<u>aucune voiture</u>	7,2%	3,5%
<u>1 voiture</u>	41,9%	38,7%
<u>2 voitures ou +</u>	50,9%	57,7%
Total	100,0%	100,0%

Le tableau suivant montre que pour une large majorité, les Cesseyens bénéficient d'une situation stable, ce qui est classique en milieu rural.

Par contre il convient de relever que concernant les emplois en intérim, aidés ou en apprentissage, les chiffres sont élevés car supérieurs à la moyenne du canton surtout concernant l'intérim.

Formes d'emploi des salariés				
	Hommes		Femmes	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Ensemble	97	100,0 %	68	100,0 %
Contrat à durée indéterminée	77	79,4 %	52	76,5 %
Contrat à durée déterminée	3	3,1 %	2	2,9 %
Intérim	5	5,2 %	2	2,9 %
Emploi aidé	2	2,1 %	2	2,9 %
Apprentissage - stage	3	3,1 %	1	1,5 %
Titulaires fonction publique	7	7,2 %	9	13,2 %



Pop active ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle selon l'activité économique :

activité économique	catégorie socioprofessionnelle						Total
	Agriculteurs	Artisans, commerc	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	
EA Agr, sylv, pêche	8	0	0	0	0	0	8
EB Ind agri, alim	0	0	0	4	0	8	12
EC Ind biens cons	0	4	0	4	0	0	8
ED Ind automobile	0	0	0	0	0	0	0
EE Ind biens equip	0	0	0	0	0	0	0
EF Ind biens inter	0	4	4	8	0	20	36
EG Energie	0	0	0	0	0	0	0
EH Construction	0	0	0	0	0	12	12
EJ Commerce	0	4	0	4	12	8	28
EK Transports	0	0	0	0	0	8	8
EL Act financ	0	0	0	4	4	0	8
EM Act immob	0	0	0	0	0	0	0
EN Serv. entreprises	0	0	4	4	8	8	24
EP Serv. Particul.	0	0	0	0	8	0	8
EQ Educ, santé	0	0	4	16	8	0	28
ER Administration	0	0	0	0	8	0	8
Total	8	12	12	44	48	64	188

Le tableau ci-dessus montre que l'agriculture emploie seulement 4.3 % de la population active de Cessey-sur-Tille et plus globalement l'activité agricole et agro-alimentaire représentent 10.7% de la population active soit 20 personnes.

Suivant la tendance nationale des espaces ruraux, les services (112 personnes soit 59.6%) ont remplacé à Cessey, les emplois agricoles et industriels.

1.2.3.2 – L'activité sur CESSEY-SUR-TILLE

Il n'existe pas de zone d'activités à Cessey-Sur-Tille. Les commerçants et artisans sont installés dans le village.

Aujourd'hui on dénombre :

Commerces :

- ❖ 1 Boulangerie pâtisserie Journaux
- ❖ 1 Restaurant Café, débit de boissons



Artisans :

- ❖ 1 Maçon
- ❖ 1 Plombier chauffagiste
- ❖ 1 Serrurerie, Métallerie décorateur



- ❖ 1 Tapissier
- ❖ 2 Travaux publics
- ❖ 1 Transport

Divers :

- ❖ 1 stockage de grains



- ❖ 1 Diffusion Disque
- ❖ 1 Organisation de spectacle

Les habitants bénéficient d'un service ambulant pour la boucherie charcuterie et les produits surgelés.

D'après un recensement de M. Robert FONTAINE, de nombreuses activités ont existé à Cessey-Sur-Tille mais sont aujourd'hui disparues :

Des charrons, plusieurs cafés dont un tabac, un restaurant (Le Chateaubriand), plusieurs Maréchaux-ferrants, un marchand de vins, deux épiceries (Lepineux-Docks), un cordonnier, des menuisiers ébénistes, un marchand de tissu et mercerie (Jules Sarazin), une station service, un couvreur zingueur et la fonction d'appariteur n'existe plus.

Actuellement, la situation est stagnante puisque depuis quelques années la commune n'a recensé aucune création ou cessation d'activités.

⇒ Enjeux / Objectif économique

1.2.3.3 – La fiscalité directe locale

La fiscalité locale peut avoir une influence sur les installations des ménages mais aussi des entreprises.

Source : Tableau Affiche n°1288 M « Fiscalité directe Locale » des services fiscaux.

Taxes principales comprises dans les pôles généraux de 2003

IMPOSITIONS PERÇUES AU PROFIT	TAXE D'HABITATION	FONCIER BATI	FONCIER NON BATI	TAXE PROFESSIONNELLE	TOTAL
DE LA COMMUNE					
- Taux d'imposition	5,71	8,99	26,45	9,83	
- Bases d'imposition	388 174	313 911	44 408	139 699	
- Produits nets	22 165	28 221	11 746	13 732	75 864
DU DEPARTEMENT					
- Taux d'imposition	6,50	10,65	23,09	6,24	
- Bases d'imposition	388 174	313 911	1 236	139 699	
- Produits nets	25 231	33 432	285	8 717	67 665
DE LA REGION					
- Taux d'imposition		2,28	5,72	1,69	
- Bases d'imposition		313 911	1 236	139 699	
- Produits nets		7 157	71	2 361	9 589

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Taux : 8,7

Revenus imposables : 289 438

Taxes annexes :

Taxe pour frais de chambre :

- D'agriculture : 7,87
- De commerce et d'industrie : 1,61
- De métiers :
 - droit fixe : 105 et droit additionnel 0,459
 - contributions et majorations perçues : par les fonds de formation continue des artisans : 85 et de promotion de l'artisanat : 11.

Cotisation de péréquation de la taxe professionnelle : 1,60

1.2.4 – Logement

1.2.4.1 L'existant

Le parc de logement n'est quasiment constitué que de logements individuels dont la grande majorité des occupants sont propriétaires.

La plupart des logements sont occupés à titre de résidence principale et aujourd'hui il n'y a qu'une très faible proportion de résidences secondaires ou de logements vacants contrairement au passé (avant les années 90).

Le parc de logement n'est pas très ancien et une partie non négligeable de la population actuelle de Cessey-Sur-Tille s'est installée récemment avec un taux d'occupation en baisse ces dernières années, à l'image du phénomène national de desserrement de la population.

Constitution du parc de logement par type :

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	181	100,0 %	11,7 %
dont :	.		
Résidences principales	167	92,3 %	17,6 %
Résidences secondaires	7	3,9 %	-53,3 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	///
Logements vacants	7	3,9 %	40,0 %
dont :			
Logements individuels	179	98,9 %	10,5 %
Logements dans un immeuble collectif	2	1,1 %	///

Le parc de logements est constitué en grande majorité de résidences principales d'habitation.

Le taux de résidences secondaires est faible, mais a très fortement baissé depuis 1990. Cette baisse est un indice sur l'évolution du statut de Cessey-Sur-Tille : la commune est moins perçue comme un lieu de villégiature mais de plus en plus comme une commune à influence urbaine, où les personnes qui travaillent dans les **villes viennent chercher un cadre de vie** et la possibilité d'accéder à la propriété de pavillons.

S'agissant du taux de logements vacants il est faible.

⇔ Enjeux / Objectif : Maintient du cadre de vie agréable

Statut d'occupation des résidences principales

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	167	100,0 %	17,6 %	452
Propriétaires	151	90,4 %	23,8 %	412
Locataires	11	6,6 %	-8,3 %	26
dont :				
Logement non HLM	11	6,6 %	-8,3 %	26
Logement HLM	0	0,0 %	///	0
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	///	0
Logés gratuitement	5	3,0 %	-37,5 %	14

Comme souvent dans les petites communes rurales, la grande majorité des habitants est propriétaire de son logement (90.4%) et le taux de locataires est faible,; 6.3% et diminue légèrement depuis 1990.

⇒ Enjeux / Objectif : Disposer de plus de logements locatifs

Résidences principales selon l'époque d'achèvement et nombre de pièces

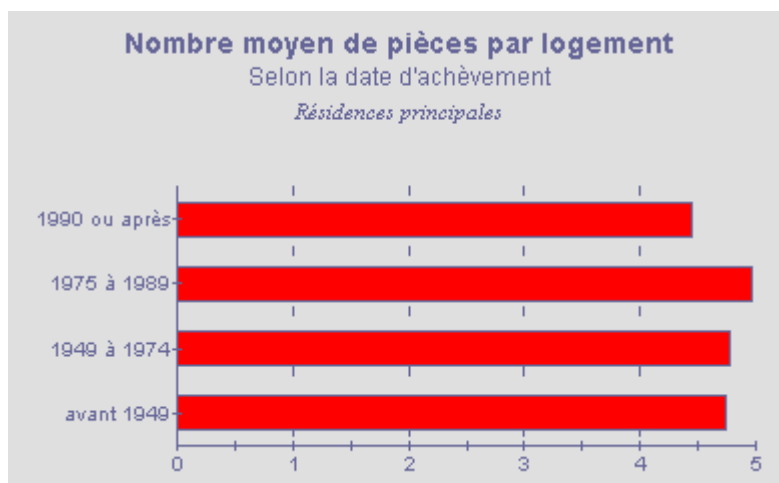
Résidences principales selon l'époque d'achèvement			
Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	167	100,0 %	17,6 %
avant 1949	68	40,7 %	3,0 %
1949 à 1974	35	21,0 %	2,9 %
1975 à 1989	42	25,1 %	0,0 %
1990 ou après	22	13,2 %	///

Plus de la moitié (59.3 %) du parc a été construite après 1949 ce qui signifie que le bâti n'est pas très ancien. **Ceci présage de faibles possibilités de création de logement par réhabilitation de l'ancien.**

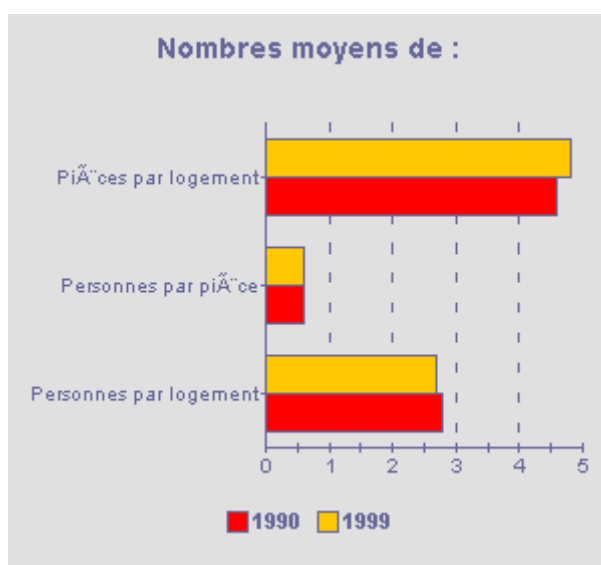
Ce n'est qu'à partir des années 1990 que les petits logements apparaissent à Cessey-Sur-Tille. **Mais dans l'ensemble, les logements construits à Cessey-Sur-Tille ont toujours eu en moyenne 4 pièces et plus, c'est pourquoi ils sont nettement majoritaires dans le parc actuel. C'est la typologie traditionnelle de Cessey-Sur-Tille.**

Date d'emménagement selon le nombre de pièces				
Nombre de pièces des résidences principales	Ensemble des logements	Part des logements occupés depuis		
		moins de 2 ans	2 à 9 ans	plus de 9 ans
		(01/98 à 03/99)	(03/90 à 01/98)	(avant 03/90)
Ensemble	167	5,4 %	27,5 %	67,1 %

1 pièce	1	0,0 %	0,0 %	100,0 %
2 pièces	6	50,0 %	50,0 %	0,0 %
3 pièces	21	0,0 %	33,3 %	66,7 %
4 pièces ou plus	139	4,3 %	25,9 %	69,8 %



Résidences principales selon le nombre de pièces			
Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	167	100,0 %	17,6 %
1	1	0,6 %	0,0 %
2	6	3,6 %	20,0 %
3	21	12,6 %	16,7 %
4 et plus	139	83,2 %	17,8 %



Confort des résidences principales

confort du logement	époque d'achèvement de la construction							Total
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	
Ss bainoi douche WC	0	0	0	0	0	0	0	0
Ni bain ni douc, WC	2	1	0	0	0	0	0	3
Bainoi douche ss WC	2	1	0	0	0	0	0	3
Bai-douc WC ss chctr	13	4	7	2	5	8	8	47
Bai-douc WC et chctr	40	5	5	21	15	14	14	114
Total	57	11	12	23	20	22	22	167

Les ménages

Date d'emménagement des ménages :

La majorité des ménages est installée à Cessey-Sur-Tille depuis plus de 9 ans (67,1 %), mais 33% env. des ménages sont arrivés il y a moins de 9 ans ce qui n'est pas négligeable.

Une part importante de la population n'est donc pas installée depuis longtemps sur Cessey-Sur-Tille.

Date d'emménagement des ménages				
	Ensemble	Logements occupés depuis		
		moins de 2 ans	2 à 9 ans	plus de 9 ans
		(01/98 à 03/99)	(03/90 à 01/98)	(avant 03/90)
Nombre de ménages	167	9	46	112
soit, en %	100,0 %	5,4 %	27,5 %	67,1 %
Nombre de personnes	452	22	150	280
soit, en %	100,0 %	4,9 %	33,2 %	61,9 %

Date d'emménagement et âge de la personne de référence pour les résidences principales

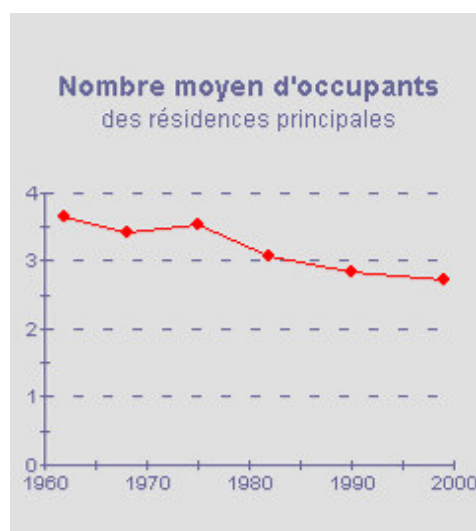
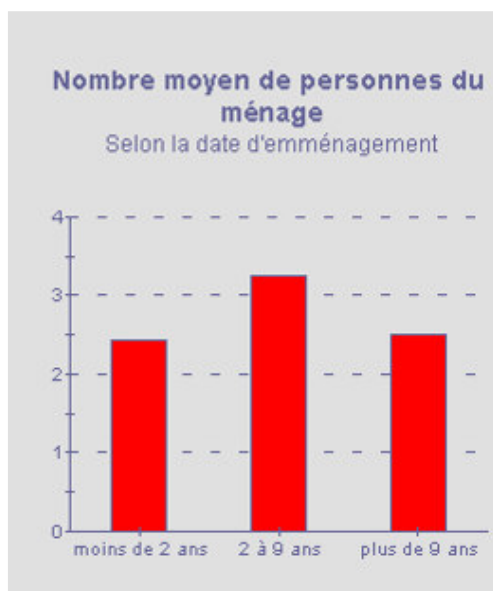
Le tableau suivant nous montre que depuis 1990 ce sont surtout des 30 à 49 ans qui s'installent nouvellement à Cessey-Sur-Tille, ce qui correspond à la tranche d'âge des familles avec enfants.

date d'emménagement	âge des 15 ans ou plus en 6 tranches						Total
	15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	
Avant 1990	0,60%	4,20%	14,40%	13,80%	21,60%	12,60%	67,10%
De 1990 à 1997	0,60%	13,80%	8,40%	3,00%	0,00%	1,80%	27,50%
1998 et 1999	1,80%	2,40%	1,20%	0,00%	0,00%	0,00%	5,40%
Total	3,00%	20,40%	24,00%	16,80%	21,60%	14,40%	100,00%

La taille des ménages:

Résidences principales selon la taille des ménages				
	Logements		Personnes 1999	
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	167	100,0 %	17,6 %	100,0 %
1 personne	27	16,2 %	28,6 %	6,0 %
2 personnes	58	34,7 %	18,4 %	25,7 %
3 personnes	36	21,6 %	50,0 %	23,9 %
4 personnes	32	19,2 %	-13,5 %	28,3 %
5 personnes	11	6,6 %	37,5 %	12,2 %
6 personnes et plus	3	1,8 %	0,0 %	4,0 %

La plupart des résidences principales sont occupées par des **ménages de deux personnes** mais depuis 1990 **ce sont les ménages de trois personnes qui augmentent le plus** (+ 50 %), ce qui est illustré dans le graphique ci-dessous dans lequel apparaît nettement que les ménages installés depuis plus de deux ans mais moins de neuf ans (1990-1997) ont un nombre moyen de 3 personnes par ménages.



Le nombre moyen de personnes par ménages en 1999 est de 2.7, ce qui est peu pour une commune rurale.

Et malgré que les ménages installés récemment soient composés le plus souvent d'au moins trois personnes, la tendance générale de Cessey-sur-Tille, comme partout en France, est au desserrement de la population : le nombre moyen de personnes par ménage diminue.

⇒ Enjeux / Objectif : Le desserrement de la population induit que : à nombre de logement égal, la population diminue. Donc permettre la construction de nouveaux logements pour endiguer le phénomène.

Variation du nombre total de logement entre chaque recensement

La variation du nombre de logement est a mettre en relation avec l'évolution de la population et le taux d'occupation des logements.

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	111	125 + 12.6% en 7 ans	141 + 12.8 % en 7 ans	162 + 14.9% en 8 ans	181 + 11.7% en 9 ans
Résidences secondaires*	16	13	16	12	8
Logements vacants	3	14	2	8	7
Résidences principales	92	98 + 6.52%	123 + 25.5%	142 + 15.4%	166 + 16.9%
population	314	347 + 10.51%	379 + 9.22%	402 + 6.07%	451 + 12.9%
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,4	3,5	3,1	2,8	2,7

Entre 1982 et 1990, il est créé beaucoup de logements mais la population n'augmente que peu parce que le taux migratoire est au plus bas (0.19% par an) et que les logements créés sont pourvus par des résidents de Cessey-Sur-Tille ce qui a pour effet de faire augmenter le nombre de logements vacants.

Entre 1990 et 1999, le rythme de création de logement diminue ainsi que légèrement le taux d'occupation des logements et pourtant la population augmente fortement et ceci n'est pas dû au solde naturel mais bien à l'arrivée de population nouvelle.

Il y aurait là un paradoxe si l'on ne remarquait pas que, bien que le nombre de logements créés en cette période était moyen, les logements vacants mais surtout les résidences secondaires ont diminué, ces dernières étant sûrement affectées à l'habitation principale.

Il est donc possible d'affirmer que la hausse de population qu'a connue Cessey-Sur-Tille dans les années 90 est moins due à la création de nouveaux logements qu'à leur affectation à la résidence principale.

1.2.4.2 – L'ouverture à l'urbanisation

Après 1999, un recensement complémentaire de la population nous indique que celle-ci est passée à 520 habitants en 2001 soit une hausse de 15.3 % de la population en 2 ans.

La liste des permis de construire créateurs de logements supplémentaires fournie par la commune, montre que cette augmentation correspond à la commercialisation du lotissement "Le Clos de Chardenois" en 2000.

En effet de 1999 à fin 2003, 26 logements supplémentaires ont été créés dont presque la moitié en 2000, rue du Terroillot.

Année	Nombre de permis de construire créateurs de logements supplémentaires
1999	3
2000	15 dont 14 rue du Terroillot
2001	3
2002	1
2003	4

1.2.5 – Equipements, services collectifs et réseaux

1.2.5.1 - Les écoles

Un regroupement pédagogique intercommunal a été créé en 1967 entre Cessey-Sur-Tille et Labergement-Foigny.

La répartition des classes est la suivante :

A Cessey-sur-Tille : la maternelle complète, le cours primaire ainsi qu'une partie du cours élémentaire.

A Labergement-Foigny : l'autre partie du cours élémentaire et le cours moyen.

Les effectifs ces six dernières années (depuis 1998) sont stables et tournent autour de 50 élèves pour le RPI.

Le RPI ne dispose pas d'équipements périscolaire de type, crèche, garderie, cantine.

⇒ Enjeux / Objectif : permettre la création d'équipements para ou périscolaires

1.2.5.2 – Les bâtiments communaux

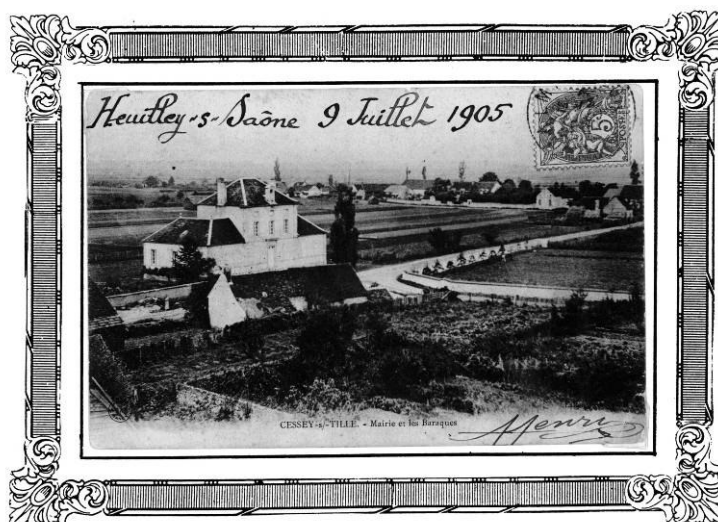
Les bâtiments communaux sont :

- ◆ L'école,
- ◆ Le lavoir,
- ◆ L'église,
- ◆ Le cimetière,
- ◆ La salle polyvalente,
- ◆ L'atelier municipal,
- ◆ Le terrain de sport et vestiaires,

☒ La Mairie et l'Ecole

En 1843 l'Inspecteur des Ecoles et la Municipalité conviennent de la construction d'un nouveau bâtiment. Le 10 novembre 1844 a lieu la réception provisoire. En novembre 1845, il s'agit de la réception définitive et de l'autorisation de payer les travaux. L'entrepreneur et architecte est M. SIROVOT.





☒ La Salle Polyvalente

La salle polyvalente est composée d'un bâtiment ancien qui fût autrefois l'ancien presbytère, auquel est accolée la salle principale qui a été inaugurée le dimanche 16 octobre 1983. Sa capacité est de 150 personnes assises avec cuisine, annexes, salles de réunions.



☒ Le Lavoir

Sa construction a débuté en 1899 et il fût achevé en octobre 1901 par l'entreprise POULETTY. Un système mécanique de roues permettait d'abaisser et de relever le plancher afin de s'adapter au niveau de la rivière. Il est un lieu de vie commune du 20e siècle et présente un système ingénieux permettant de le rendre utilisable en toutes saisons.



☒ L'atelier Municipal

Annexe au bâtiment de la mairie et de l'Ecole.

☒ Le terrain de sport et les vestiaires



☒ L'Eglise



☒ Le cimetière

La capacité d'accueil du cimetière, créé en 1855, arrive bientôt à saturation. Il conviendrait donc de prévoir une extension à ce dernier.



⇒ Enjeux / Objectif : permettre l'extension du cimetière.

1.2.5.3 – Les loisirs et la vie associative

De nombreuses associations sont présentes à Cessey-Sur-Tille :

➤ **A.S.C. - Association Sportive de Cessey-Sur-Tille**

Club de foot pour petits et grands (à partir de 7 ans et + de 35 ans). Le but du club est de procurer à tous ceux qui le désirent la possibilité de pratiquer le football. Principales activités : Rencontres amicales, tournois et apprentissage du football

Loto en octobre

Repas dansant annuel en février

Challenge Evers en mai

Coordonnées : Président : Laurent GUIGNIER

8 rue du Lavoir

03.80.47.94.38

Vice-Président : David FOULET

➤ **CC Anim' - Club Cessey Animation**

Organisation d'événements - Animation et sonorisation de fêtes pour associations, particuliers - Club jeux de société et personnes âgées - Promotion de jeunes talents locaux - Découverte de Cessey via la réalisation d'un site internet. Principales activités :

Repas dansant : soirée moules-frites à volonté en novembre

Tremplin Jeunes Talents : spectacle musical, chants, instruments, pendant les vacances de Pâques

Club l'Age d'Or : rencontre amicale autour de jeux de société, tous les jeudis.

Coordonnées : Présidente : Germaine GRIVELET

23 rue du Chardenois

03.80.31.21.31

Animation et sonorisation - Tremplin Jeunes Talents : Cédric GUIGNIER

03.80.31.21.31

Site : www.ccanim.fr.st Email : ccanim@aol.com

➤ **Foyer Rural**

Organisation d'événements - Animation - Repas dansants - Club gymnastique et vélo - Théâtre - Voyages ski, parc d'attraction.

Principales activités :

Réveillon du jour de l'an

Potée

Soirée théâtrale

Club de Gymnastique

Club de vélo (sorties régulières pour tous niveaux)

Coordonnées : Présidente : Elisabeth COLOMBET

22 rue du Trège du moulin

03.80.31.35.89

➤ **Les Amis de Saint Christophe**

Aide à la rénovation et l'entretien de l'église – Kermesse.

Principales activités :

Kermesse en juin

Organisation annuelle d'un repas dansant

➤ **Amicale des Anciens Combattants**

Cérémonies commémoratives - Soutient au devoir de mémoire.

Principales activités :

Commémoration du massacre du maquis des Lochères,

Armistice du 11 novembre 1918

Expositions ponctuelles

Coordonnées : Président : Jean Lemaître

15 rue de la Louve

03.80.31.52.70

➤ **Services sociaux:**

L'ADMR, aide au domicile en milieu rural, assure une aide ménagère et des soins pour les personnes âgées ou handicapées.

Cessey-Sur-Tille accueille également une association de chasse communale.

1.2.5.4 – Le transport scolaire

Le transport scolaire est assuré par la société TRANSCO.

Un circuit dessert le Lycée et le LEP d'Auxonne : un départ le matin, un retour le soir

Un autre circuit dessert le collège de Genlis : un départ le matin, un retour le soir sauf le mercredi où le retour se fait à midi.

Un circuit pour le RPI :

Un départ le matin vers Labergement et retour en fin de matinée.

Un autre départ en début d'après midi avec un retour en fin d'après midi.

1.2.5.5 – Le réseau d'eau potable

C'est le Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement de FAUVERNEY qui regroupe quatre communes de FAUVERNEY, ROUVRES EN PLAINE, CESSY-SUR-TILLE, IZIER, qui est responsable de la gestion de l'eau potable. Depuis peu, BRETENIERES et MAGNY SUR TILLE ont quitté le Syndicat de FAUVERNEY pour rejoindre le Syndicat Mixte Dijonnais.

C'est la SDEI qui gère l'exploitation du réseau.

L'eau est prélevée dans la nappe alluviale de la Saône au captage de Poncey Les Athées.

Aucun problème de capacité de la ressource n'a été signalé par la commune.

1.2.5.6 – Le réseau d'assainissement (eaux usées)

Le Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement de FAUVERNEY est également compétent s'agissant de l'assainissement. Il dispose de deux stations d'épurations et les eaux usées de Cessey-Sur-Tille sont acheminées vers la station de Magny-Sur-Tille. La commune ne dispose pas d'un réseau séparatif.

1.2.5.7 – Le réseau de distribution du gaz

Toute la commune (sauf écarts) est bien desservie par le Gaz de Ville

La commune est traversée dans sa partie nord par la canalisation de transport « Allerey », diamètre : 800mm.

De par la présence de cette canalisation, la commune est inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque de transport de matières dangereuses par souterrain (gazoduc).

1.2.5.8 – Le réseau de distribution d'électricité

La desserte en électricité de la commune est satisfaisante.

C'est le Syndicat de PLOMBIERES qui est compétent.

Pour 2005 il est prévu un enfouissement de ligne tout autour de l'Eglise c'est à dire en partant de la Mairie, en passant dans la rue de la Louve puis par la rue du Vanois pour revenir vers la Mairie par la rue du Tilleul.

1.2.5.9 – Le réseau de distribution des télécommunications

La commune est correctement desservie à ce sujet. Elle bénéficie d'une quasi totale couverture ADSL et d'une bonne couverture pour téléphones mobiles.

1.2.5.10 – Le service d'ordures ménagères

Les ordures ménagères sont enlevées par le SIVOM de GENLIS. L'enlèvement du tri sélectif est assuré deux fois par mois.

1.2.6 – Les transports

1.2.6.1 – La voirie communale

Voirie principale

D'est en ouest le village est desservi de la façon suivante :

La rue du Vanois avec dans sa continuité la rue de Breuvoille coupe le village en deux parties : une au nord et l'autre au sud. Chaque partie est elle même traversée d'est en ouest par :

La rue Trege du Moulin au nord

La rue de la Louve avec dans sa continuité la rue de la Forge au sud

La traversée du village nord / sud se réalise par deux voies qui ne coupent pas le village en deux puisque se rejoignent par le biais de la rue du Vanois.

La rue des Chardenois au nord-est

La rue des Vernottes au sud-ouest

Voirie secondaire

Trois axes secondaires desservent dans le sens nord sud respectivement le centre nord puis le centre sud du village, la rue du Lavoir, la rue Sarazin et la rue du Tilleul.

La rue des Longerois dessert le sud-est mais surtout mène à la route de Labergement-Foigny.

Enfin plus accessoirement, la rue de Terroillot dessert la zone pavillonnaire au nord-est village tandis que la rue des Charrières dessert une extension au sud-ouest du village.

La desserte du reste du territoire communal est assurée par le réseau de chemin ruraux.

1.2.6.2 – Les voies piétonnes et cyclables

Il n'existe pas de voies particulièrement réservées aux piétons ou aux cyclistes mais ceci est compensé pour certaines parties du village par la largeur relative des voies qui, bien que pour la plupart ne disposent pas de trottoirs, abordent des accotements larges.

Par contre dans d'autres secteurs, la rue des Vernottes et une partie de la rue de la Louve par exemple, la circulation piétonne est difficile.

1.2.6.3 – Les transports en commun

La commune est desservie par la société TRANSCO qui assure la ligne Cessey / Dijon centre ville en 45 minutes. L'arrêt du bus se situe rue des Vernottes.

Il y a deux départs et arrivées par jour :

Un départ tôt le matin, retour en tout début d'après midi.

Un départ début d'après midi, retour début de soirée.

1.2.6.4 Les transports nationaux

L'autoroute A 39

L'autoroute A 39 frôle le territoire de Cessey-Sur-Tille dans sa pointe Sud-est. La présence de cette autoroute, classée en catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000, entraîne la délimitation obligatoire d'une bande de terrain de 300 m de part et d'autre de l'autoroute, affectée par la loi Bruit.

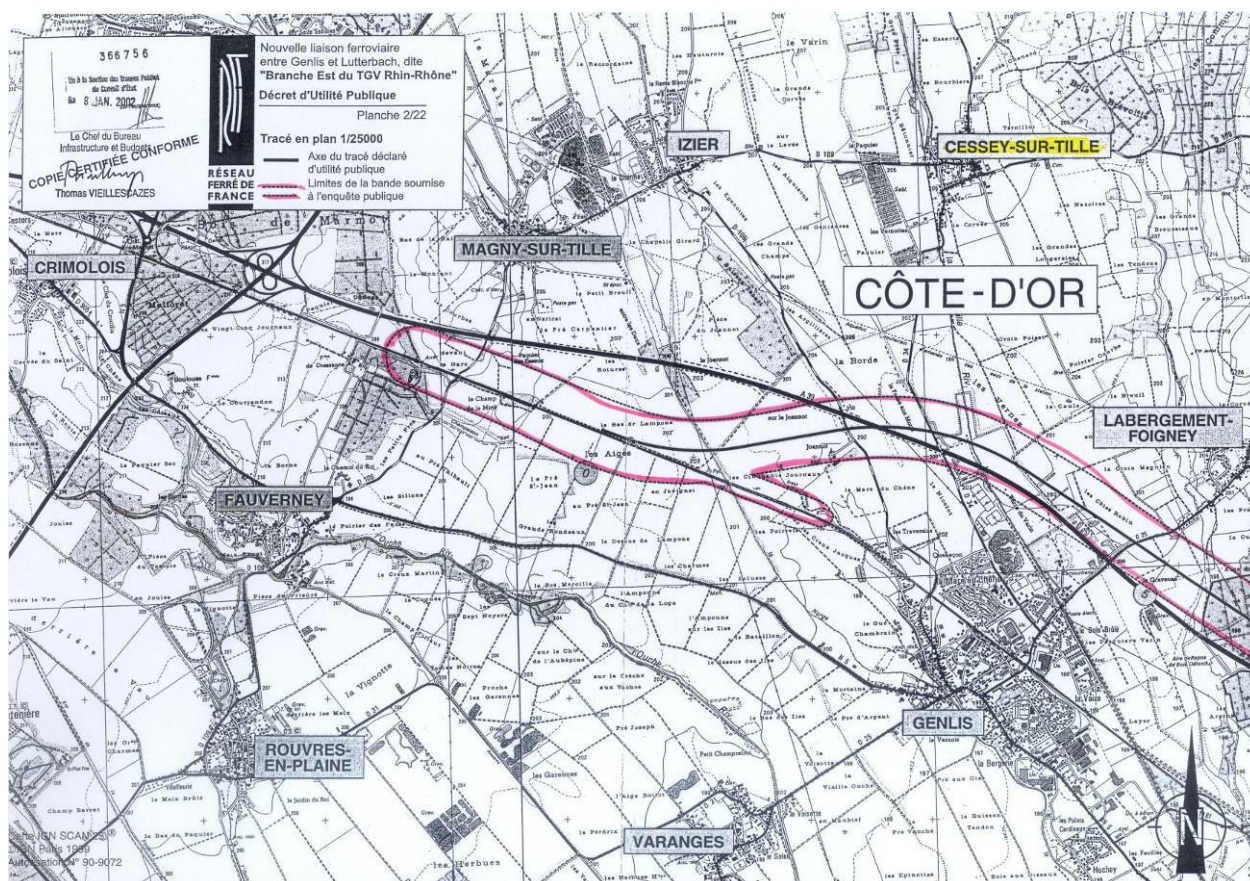
Il n'y a pas d'échangeur à Cessey-Sur-Tille.

Le projet TGV Rhin Rhône

La commune dans une partie sud de son territoire est concernée par le projet de branche est de la ligne à grande vitesse Rhin/Rhône, (seconde tranche).

Ce projet a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique du 25 janvier 2002.

La prise en compte de ce projet dans le PLU sera obligatoire lorsque les études sur cette ligne seront suffisamment avancées.



1.3 – Les prévisions d'évolution et les besoins et enjeux

1.3.1 – Les prévisions d'évolution

Les prévisions d'évolution ci-dessous sont basées sur les chiffres et taux d'évolution exprimés par le recensement de l'INSEE de 1999, pour être ensuite projetés dans les années à venir, (le fondement du schéma général d'organisation spatial d'un Plan Local d'Urbanisme étant généralement conçu pour une durée d'environ 10 à 15 ans).

Le taux d'occupation des résidences principales à Cessey-Sur-Tille en 1999 est de 2.7 occupants par résidence. Mais afin de réaliser une projection de population proche de la réalité, il convient de prendre en compte le phénomène de desserrement de la population qui touche le village déjà depuis 1975 :

En effet, il est probable que le nombre de personne par ménage diminue en moyenne sur le village et particulièrement sur le cœur du village. Par contre, il faut considérer que le taux de remplissage des quartiers pavillonnaires neufs est toujours meilleur que celui du reste du village.

Ainsi pour la projection de population, au lieu de ne considérer que le nombre moyen d'occupant par résidence principale sans distinction selon les types d'habitat, il convient d'affiner l'analyse et de considérer que :

- Le nombre d'occupants par résidence principale sur le village actuel sera de 2.6 personnes.
- Le nombre d'occupants par résidence principale dans les zones d'extension sera de 3 personnes.

La population issue de l'accroissement naturel d'une part et de l'accroissement total d'autre part, ne pourra trouver à se loger sur la commune que si des logements ou des terrains à bâtir permettant de construire ces logements, existent sur son territoire.

1.3.1.1 – La projection de l'accroissement naturel

Si l'on projette le taux d'évolution moyen de la population dû au solde naturel du dernier recensement (de 1990 à 1999) d'environ 0.26% l'an, la population s'élèvera à :

(base 2001 : 520 habitants).

En 2005 + 4 ans	525 habitants
En 2010 + 9 ans	532 habitants
En 2015 + 14 ans	540 habitants

1.3.1.2 – La projection de l'accroissement total (naturel et migratoire)

Si l'on projette le taux d'évolution moyen constaté au dernier recensement d'environ 1.28% l'an, la population s'élèvera à :

(Base 2001 : 520 habitants).

En 2005 + 4 ans	547 habitants
En 2010 + 9 ans	583 habitants
En 2015 + 14 ans	621 habitants

Capacités d'accueil du village actuel (en 2003)

Le nombre de résidences principales est de 166 en 1999. Puis de 1999 à 2003, 26 logements ont été créés. Le parc actuel est donc de 192 logements (résidences principales).

A raison de 2.6 personnes par résidence, le village actuel dans les années à venir ne devrait abriter que : 499 personnes (au lieu de 520 habitants en 2003, soit 21 personnes de moins).

Cela signifie que le village, tel qu'il est aujourd'hui ne pourra accueillir que 500 personnes environ sur les 621 escomptées sur la base de la projection ci-dessus.

Ainsi, d'après projection, il apparaît nécessaire de produire d'ici 2015 au minimum 40 lots de terrain à bâtir ou logements afin d'accueillir la population potentielle.

Détail du calcul : $621 - 499 = 122$ personnes à loger à raison de 3 personnes par logement = 40 logements. Ce minimum ne tient pas compte d'un potentiel phénomène de rétention foncière.

1.3.1.3 – L'évolution raisonnée

Les projections restent toujours approximatives, on se rend bien compte que la politique communale influe considérablement sur l'évolution de la population.

Si la commune n'ouvre pas une partie de son territoire à l'urbanisation, ou de son bâti à la rénovation le cas échéant, la population va dans un premier temps « stagner » ou augmenter insuffisamment pour régresser dans un second temps avec le phénomène bien connu de vieillissement sur place et de desserrement de la population.

Ce phénomène se traduit par une diminution du nombre moyen de personnes par ménage et par une augmentation de la surface moyenne par habitant, induisant qu'il faut aujourd'hui pour accueillir un même nombre de personnes qu'il y a quelques années, construire plus de logements.

Bien que la population de Cessey-sur-Tille soit une population plutôt jeune pour une commune rurale, on a vu qu'elle commençait légèrement à vieillir et qu'elle subissait pleinement le phénomène de desserrement de la population.

Or la commune souhaite maintenir et même améliorer son école ainsi que l'utilisation optimum de ses équipements mais aussi maîtriser sa croissance.

C'est pourquoi, il paraît raisonnable de considérer qu'un accroissement de la population dans la continuité de ce qu'a connu Cessey-Sur-Tille de 1990 à 1999, permet d'assurer une certaine dynamique au village sans être excessive.

+ 12.2 % de population en 9 ans de 1990 à 1999
+ 19.5 % de population en 14 ans (ou moins voir ci après) de 2001 à 2015

Sachant qu'une opération d'urbanisme ne peut pas être divisée par tranches de 4 logements, il conviendra de définir des secteurs cohérents plus grands afin qu'ils soient pertinents techniquement et financièrement, mais pas trop importants afin d'étaler l'accueil de population nouvelle.

1.32 – Les besoins et enjeux

Cessey-Sur-Tille qui était un gros bourg en 1841 (+/- 660 habitants) s'est vidée de sa population et est devenue un petit village. Cette perte de population s'est stoppée en 1962 et depuis, Cessey-Sur-Tille connaît une croissance régulière même si cette progression a été plus faible entre 1982 et 1990 puis, plus forte entre 1999 et 2003.

Ainsi, l'enjeu principal de cette élaboration d'un premier document d'urbanisme pour la commune, est de ne pas entraver le développement de Cessey-Sur-Tille, mais en le contrôlant, tant dans sa forme, sa qualité, que dans sa localisation, et en le régulant.

1.3.2.1 Le développement de l'habitat

L'ouverture à l'urbanisation et sa maîtrise :

L'objectif pour la commune est de rester dans le cadre d'une évolution démographique positive afin de ne pas connaître à nouveau une population en déclin mais en maîtrisant elle-même l'importance et la localisation des ouvertures à l'urbanisation et ainsi ne plus être tributaire uniquement des professionnels de l'aménagement et du souhait des propriétaires fonciers de construire ou non.

S'agissant de l'importance de sa croissance, la commune doit pouvoir s'inscrire dans une démarche de développement durable afin d'une part de préserver son cadre de vie et d'autre part de ne pas bouleverser notamment les effectifs scolaires en ouvrant trop à l'urbanisation d'un coup (phénomène de surcharge suivi de retombées brusques).

Tel que l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme le prévoit, le P.L.U devra assurer le développement de l'espace rural en se dotant notamment de zones d'extension de l'habitat.

Le diagnostic présente un besoin d'au moins une quarantaine de logements d'ici à horizon 2015.

Pour permettre la réalisation de ces 40 logements, cela nécessite de prévoir l'ouverture effective à l'urbanisation d'environ 4 hectares et demi à raison de 9 logements par hectare.

Le calcul est basé sur 9 logements à l'hectare puisqu'il s'agit de la forme urbaine la plus classique actuellement à Cessey-Sur-Tille et depuis déjà de nombreuses années. Il a donc tout lieu de penser que les nouvelles opérations présenteront une forme urbaine similaire puisque c'est ce que la population recherche dans les Communes rurales comme Cessey-Sur-Tille.

Il conviendra également de prévoir une marge de manœuvre afin de prévenir du phénomène de rétention foncière potentiel et d'ouvrir à l'urbanisation effective au moins un peu plus de 4,5 ha.

La maîtrise de l'existant

Comme il s'agit d'une élaboration de P.L.U., la commune n'a jusqu'à présent pas bénéficié d'une réglementation qui lui est propre. Elle était soumise aux règles du RNU (Règlement National d'Urbanisme du Code de l'Urbanisme). Pourtant, le patrimoine communal mérite d'être conservé avec ses caractéristiques.

Ainsi l'élaboration d'une réglementation tenant compte de l'existant apparaît nécessaire afin de permettre une évolution du bâti existant (réfections, agrandissements, nouvelles constructions dans le vieux village, etc.) et un plus grand respect du patrimoine architectural du cœur de village.

De plus la présence de certains éléments dans le paysage de Cessey-Sur-Tille, bâtis ou non, doivent inciter à la création de mesures particulières afin de préserver leur image ou leur existence.

S'agissant des espaces ouverts à l'urbanisation il conviendra que le règlement permette différentes formes urbaines afin de préserver une diversité d'habitat et de formes urbaines dans le PLU.

Ils devront également faire l'objet d'une réglementation soignée quant au cadre de vie (équilibre espace publics / espace privés, stationnement, sécurité...).

S'agissant du développement futur de Cessey-Sur-Tille au delà de l'horizon 2015, la commune devra prévoir des secteurs destinés à l'urbanisation future de la commune qui ne seront ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du PLU que lorsque le besoin s'en fera sentir (lorsque les

capacités des zones ouvertes à l'urbanisation seront épuisées par exemple) et selon les capacités des équipements publics et des ressources.

1.3.2.2 Rationaliser et développer les équipements publics :

Comme pour la plupart des communes rurales, un des enjeux de Cessey-Sur-Tille est la rationalisation et l'amélioration de ses équipements publics qui participent à la qualité du cadre de vie qu'offre la commune à ses habitants.

L'école :

Cessey-Sur-Tille souhaite pérenniser et améliorer son école dont les effectifs ces six dernières années tournent autour de 50 élèves.

Sans bouleverser les effectifs dans l'optique d'une durabilité des équipements, la commune souhaite, dans le cadre du Regroupement Intercommunal Pédagogique avec la commune de Labergement-Foigney, développer les activités et structures d'accueil para et périscolaires qui, pour l'instant n'existent pas, et manquent au RPI et à la population active.

Ces structures d'accueil seront un investissement et un progrès pour la commune qui se doit d'assurer leur pérennité et leur développement.

Les autres équipements publics (salle des fêtes, foyer rural, club de football...) :

Proportionnellement à la population actuelle de Cessey-Sur-Tille le niveau d'équipements public est bon par rapport à d'autres communes rurales de même taille et pourrait être optimisé en fréquentation par une population nouvelle.

Le niveau d'équipement actuel de Cessey-Sur-Tille ainsi que la vie associative importante, sont tout à fait adaptés à une augmentation de la population.

1.3.2.3 – Maintenir et développer les activités économiques et favoriser la mixité des destinations.

Bien que des activités (permanentes ou ambulantes) soient présentes à Cessey-Sur-Tille, il n'y a que très peu de commerces de proximité (une boulangerie) et il n'y a eu aucune création d'activité ces dernières années. Cette période de stagnation succède à une période de forte diminution de l'activité à Cessey-Sur-Tille.

La préservation mais surtout le développement de l'activité économique est donc un enjeu et un besoin essentiel pour Cessey-Sur-Tille. Il est nécessaire pour l'économie de la commune de permettre la création d'activités et l'encrage d'emplois sur la commune.

Une commune rurale doit vivre et être animée. Afin de ne pas devenir une commune dortoir et d'éviter d'aggraver les mouvements pendulaires quotidiens des personnes travaillant en ville, la commune doit pouvoir répondre favorablement à l'implantation de nouvelles activités économiques, de services et de commerces, et préserver les activités, services ou commerces déjà implantés dans le village. S'il paraît assez simple de dégager une zone d'accueil des activités à l'extérieur de la partie bâtie, il est plus délicat de concevoir des mesures afin de conserver les commerces et services de proximité existants dans le contexte économique actuel.

1.3.2.4 – Réglementer le stationnement

Le constat est que le vieux centre ne dispose pas de places de stationnement en nombre suffisant.

Ainsi la commune doit se donner les moyens d'améliorer le stationnement dans les zones déjà urbanisées comme dans les zones à urbaniser.

1.3.2.5 – Définir un schéma de circulation cohérent tant d'un point de vue véhicule que piéton.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs et aux vues de la volonté de création de nouveaux équipements collectifs ou d'intérêts publics, il conviendra d'étudier un schéma de circulation pour les piétons et véhicules en particulier pour les transports scolaires.

1.3.2.6 – Protéger l'activité agricole.

Lors d'une réunion avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture, il a été souligné la vocation agricole de Cessey-Sur-Tille. Quatre exploitants ont leur siège à Cessey-Sur-Tille et on dénombre sept sites à vocation agricole dont 4 dans le village.

S'agissant des exploitations existantes dans le village il conviendra de les protéger mais aussi de permettre le changement de destination des bâtiments vers l'habitat en cas de cessation ou de délocalisation de l'activité.

Par contre, étant donné que la vocation principale du centre du village est l'habitat, il conviendra de se demander si l'accueil de nouvelles installations agricoles dans le bourg est souhaitable.

L'accueil de nouveaux exploitants ou de nouvelles installations devront être possible hors du bourg.

1.3.2.7 – Permettre l'extension du cimetière.

Le cimetière aura besoin d'être agrandi et cette extension est à prévoir dès à présent. Les possibilités d'extensions du cimetière avaient déjà été envisagées lors du dernier remembrement et avaient abouti à la création de la parcelle cadastrée ZC n°59.

DEUXIEME PARTIE

- * - * - * - * -

L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 – La géographie et le milieu naturel

2.1.1 – Généralités

Située à environ 18 kilomètres à l'est de Dijon, la commune de Cessey-Sur-Tille a une superficie de mille cent cinquante quatre hectares (1 154 ha).

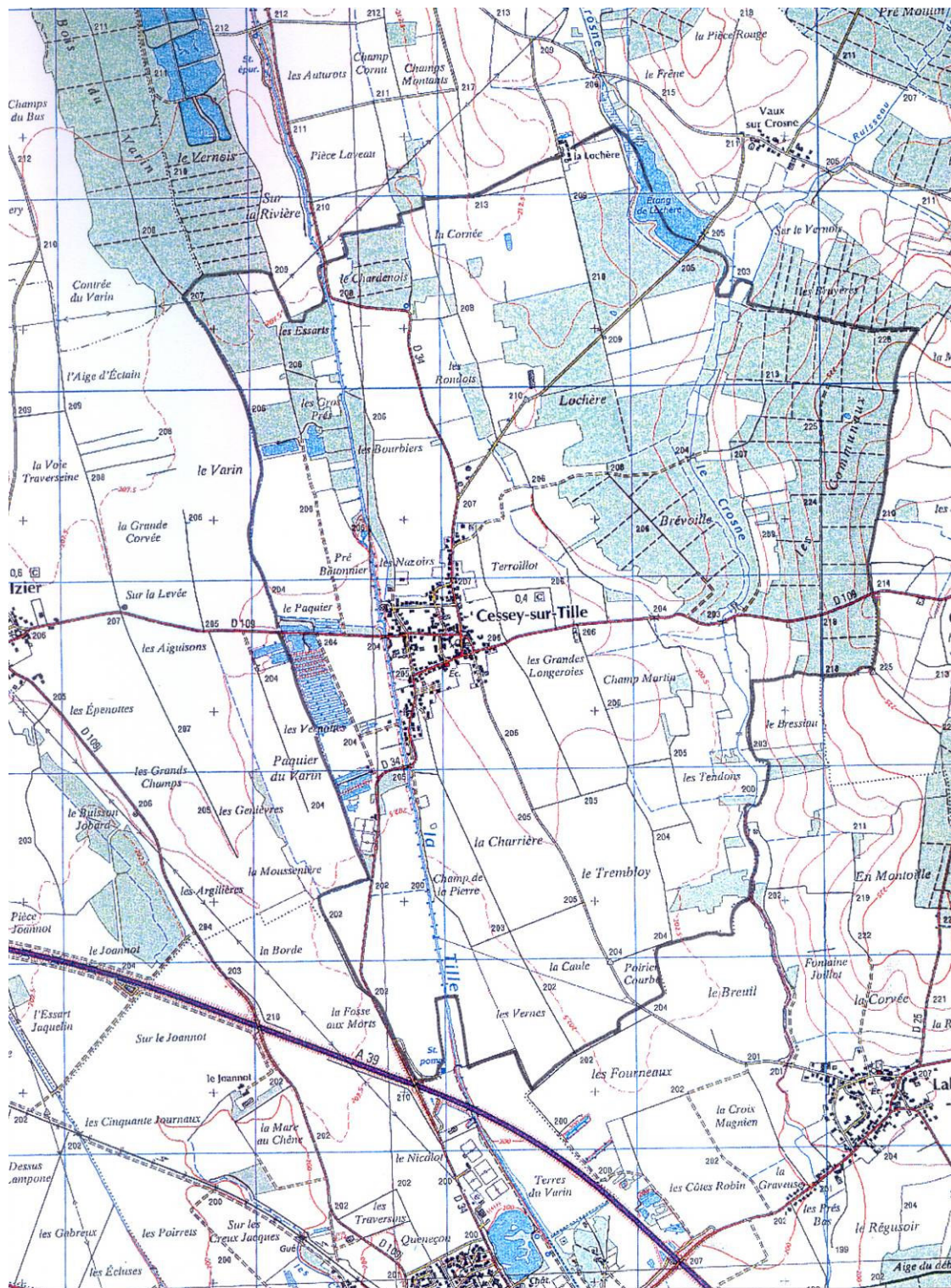
Le territoire de Cessey-Sur-Tille est de forme assez compacte. Il tient dans un rectangle de largeur formant une ligne nord-sud d'environ 5 km sur une longueur est-ouest d'environ 3.8 km.

La partie agglomérée se trouve au milieu de l'axe nord-sud et est excentrée à l'ouest sur l'axe est-ouest.

Cessey-Sur-Tille a des limites communes avec :

- REMILLY-Sur-TILLE, au nord du territoire communal,
- CHAMBEIRE, au nord-est du territoire communal,
- LABERGEMENT-FOIGNEY, au sud-est du territoire communal,
- GENLIS, au sud du territoire communal,
- IZIER, à l'ouest du territoire communal,
- BRESSEY-Sur-TILLE sur une petite partie au nord-ouest du territoire communal.

Ainsi le territoire de Cessey-sur-Tille borde celui de 6 communes.



Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF - Echelle 1:25000
 © FFRP pour les itinéraires et sentiers de randonnées GR®, GRP®, PR®

2.1.2 – Le relief

Le territoire de Cessey-Sur-Tille dispose d'un **relief peu marqué**. La plupart du territoire communal est plat sauf dans sa partie nord-est où les bois sont vallonnés.

Le point bas se situe à 200 mètres d'altitude, vers le lieu dit "Champs de la Pierre" au bord de la Tille, un peu avant le lieu où le chemin rural n°30 des Vernes se désolidarise des rives de la Tille.

Un autre point bas à 200 m se situe en limite du territoire communal avec Labergement-Foigny, au lieu dit les Tendons, sur le bord du ruisseau Le Crosne.

Toute la partie sud de la commune est très peu vallonnée. Seul relief : la route de Labergement-Foigny à 205 m.

La partie nord du territoire communal est légèrement plus haute que la partie sud : entre 204 m et 208 m en moyenne, mais n'est pas non plus très vallonnée.

Par contre l'est du territoire forme une colline, au nord de la départementale n°109. Le terrain monte modérément pour former le bois de Brévoille tout d'abord et plus fortement ensuite vers le bois dits " Les Communaux". Ce bois abrite à la pointe nord-est du territoire le point haut de la commune à 226m d'altitude.

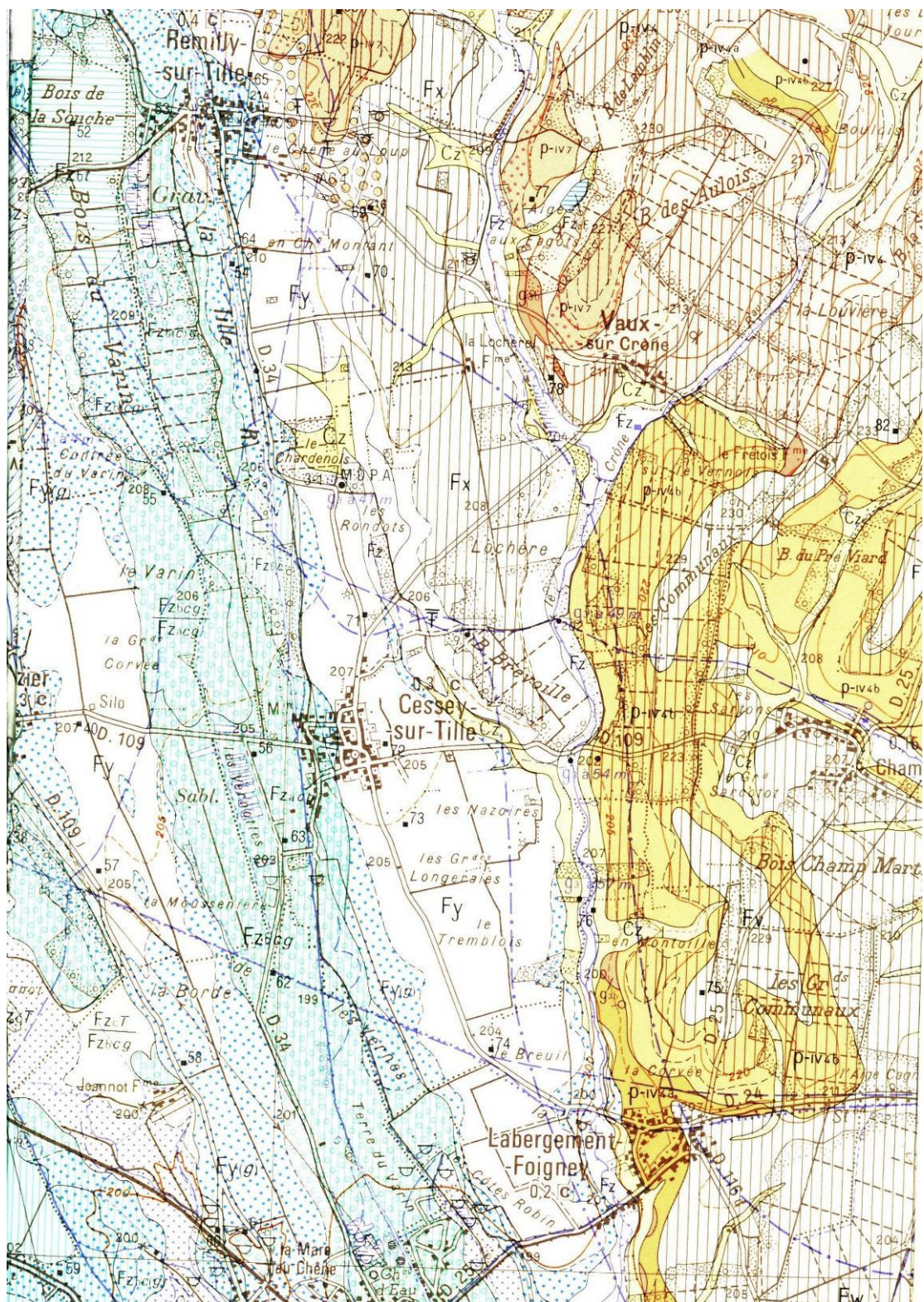
De l'autre coté de cette barrière naturelle que forme cette colline, lorsque le terrain redescend, c'est le territoire de Chambeire.

Il existe en outre une petite butte de quelques dizaines de mètres carrés qui accueille une exploitation agricole au centre nord du territoire communal, au bord de la route de Vaux-Sur-Crosne.

2.13 – La géologie

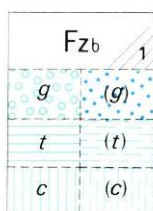
La géologie est traitée à partir des documents du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) du ministère de l'industrie, du commerce et de l'artisanat.

Cessey-Sur-Tille se trouve sur la carte géologique à 1 / 50 000 de DIJON.



FORMATIONS QUATERNAIRES

Holocène



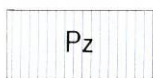
Alluvions récentes argilo-limoneuses

1- Zone à hydromorphie prononcée

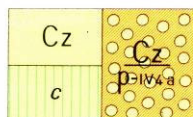
g - graveleuses (*g*) - peu ou irrégulièrement graveleuses

t - tourbeuses (*t*) - humifères

c - carbonatées (*c*) - peu ou irrégulièrement carbonatées



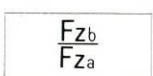
Epandages récents le plus souvent carbonatés



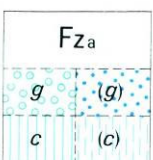
Colluvions holocènes

c - carbonatées

Cz - colluvions holocènes masquant en grande partie le substrat



Alluvions récentes recouvrant la terrasse de 1 - 4 m



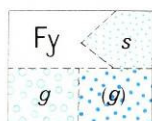
Terrasse de 1 - 4 m argilo-limoneuse

g - graveleuse (*g*) - peu ou irrégulièrement graveleuse

c - carbonatée (*c*) - peu ou irrégulièrement carbonatée

Pléistocène

Pleistocène supérieur



Terrasse de 5 - 8 m limono-argileuse

s - sableuse (terrasse de Saint-Usage)

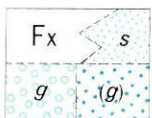
g - graveleuse (*g*) - peu ou irrégulièrement graveleuse



Limon éolien superficiel avec indication de la formation recouverte

N - sable éolien (sables de Saint-Marcel)

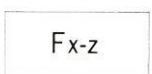
Pleistocène moyen



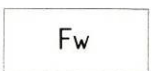
Terrasse de 15 - 17 m argilo-limoneuse

s - sableuse

g - graveleuse (*g*) - peu ou irrégulièrement graveleuse



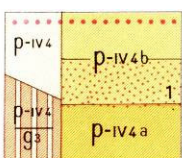
Alluvions pleistocènes et holocènes indifférenciées



Terrasse de 27 - 32 m argilo-limoneuse

Villafranchien

Villafranchien inférieur



p-IV4b - Formation de Marsannay 1 - niveau sableux de base

p-IV4a - Formations de Broin-Auvillars et de Cessey-sur-Tille

p-IV4 - Villafranchien inférieur indifférencié

p-IV4 - Villafranchien inférieur masquant en grande

partie l'Oligocène

..... Paléosol du sommet du Villafranchien inférieur

2.1.3-1 DESCRIPTION DES TERRAINS

Le territoire de Cessey-Sur-Tille est exclusivement concerné par des formations géologiques de l'ère Quaternaire et plus précisément avec pour une grande partie du territoire communal, des terrains du pléistocène supérieur et moyen (**Fy**; **Fy(g)**; **Fx**) et de l'holocène pour le reste des terrains (à l'ouest de la Tille et à la limite est de la commune) (**Fza** cg; **Fzb** c; **Fzb** cg; **Cz**).

Holocène : la période la plus récente du quaternaire. Succédant au Pléistocène, succédant au Villafranchien.

Villafranchien

Terrains cartographiés P-IV 4b : Formation de Marsannay. **Partie vallonnée à l'est du territoire.**

La formation de Marsannay a été reconnue sur le tracé de l'autoroute A 37 entre Dijon et Beaune (J. Chaline, A. Clair, J.J-Puisségur et P. Rat, 1974) où elle comble un ensemble de profondes vallées pouvant s'enfoncer à 64 km au dessous du niveau de Barges-Aloxe-Corton au sondage M5 de Marsannay.

L'ensemble villafranchien *inférieur pliocène* repose sur l'Oligocène qui a été localement profondément érodé en formant deux paléovallées, l'une suivant la Tille (cote + 147 au sondage FP 3 à Cessey-Sur-Tille et cote + 130 au sondage SR 8 de Pluvet), l'autre prolongeant vers le sud-est l'ancien cours de l'Ouche. Un important niveau grossier de base (d'âge indéterminé) à graviers calcaires passant en aval à des niveaux plus fins et siliceux et pouvant atteindre 15 m a été reconnu dans ces anciennes vallées.

Les sondages de la vallée des Tilles, et en particulier le sondage FP 3 à Cessey-Sur-Tille dont la faune de la cote +179 (-22m) a été étudiée par W.R-Schlickum (1967.1968.1969), ont montré que la formation de Cessey-Sur-Tille repose sur la formation de Bletterans-Neublans qui affleure à 4 km au sud de l'angle sud-est de la feuille, dans la région de Saint-Seine-En-Bâche où une belle faune a été retrouvée dans les terrassements de l'autoroute A 36 et qui serait nettement *pliocène* (J.-J. Puisségur).

Le Pléistocène

Terrains cartographiés **Fy** : pléistocène supérieur, terrasse de 5 à 8 m argilo-limoneuse, **partie centrale de la commune s'étalant du nord au sud** :

Il est fait ici référence à la terrasse très sableuse en surface de la vallée de la Saône qui abrite un ensemble qui peut s'élever à 8 m au dessus de la basse plaine alluviale et dont les niveaux supérieurs sont argilo-limoneux (et non sableux) et s'enfoncer jusqu'à 8 ou 10 m au dessous de la basse plaine alluviale. Pour la vallée de la Tille qui n'est pas aussi sableuse que la vallée de la Saône, on retrouve cet ensemble mais sous la forme de limons argileux bruns, non carbonatés, pouvant atteindre plusieurs mètres d'épaisseur et reposant sur des graviers et des sables grossiers calcaires à légère matrice argileuse ou argilo-sableuse, dont la base peut atteindre 7 à 8 m au dessous de la basse plaine alluviale. C'est sans doute à la base de cette série graveleuse que fut découverte une molaire d'*Elephas primigenius*, race sibérienne, à 4 m de profondeur à l'angle sud-ouest du Parc à Dijon (E. Chaput, 1939).

Dans la vallée de l'Ouche et de la Tille, la terrasse de 5 à 8 m montre, à sa partie supérieure, des sédiments plus limoneux d'aspect loessique que l'auteur (de la carte) considère comme un apport éolien au toit de la terrasse et non comme une altération (lessivage pédologique) des sédiments superficiels.

Sur la carte pédologique à 1 /100 000 ces terrains sont classés en sols bruns faiblement lessivés (lorsqu'ils sont limoneux en surface)

Une bande de terrain à l'est de la Tille est identifiée "**Fy (g)**", soit terrasse argilo-limoneuse "peu ou irrégulièrement graveleuse".

Terrains cartographiés **Fx** : pléistocène moyen, terrasse de 15 à 17 m argilo-limoneuse, **partie Nord/ Nord-est de la commune majoritairement** :

A l'ouest de la plaine alluviale de l'Ouche, s'étend largement une terrasse s'élevant de la cote + 195 au sud à la cote + 235 au nord. Elle est formée par une série argilo-limoneuse non carbonatée pouvant atteindre plus de 3 m d'épaisseur dans la région d'Aiserey, mais plus réduite au nord, et surmontant 3 à 4 m de graviers calcaires à matrice argileuse ocre et à éclats de chailles.

La partie supérieure de cette formation représente la terrasse de 15 à 17 m de E. Chaput (niveau de 190 m de A. Journaux) qui se retrouve en bordure des collines oligocènes à l'est de Dijon, à l'est de la plaine alluviale de la Tille et dans la vallée de la Bèze.

L'ensemble de la formation se terminant par la terrasse de 15 à 17 m est bien connue au sud sous le nom de "formation de Pourlans" où elle atteint une épaisseur supérieure à 10 m avec un niveau grossier de base moins développé pouvant se réduire à un liseré de dragées siliceuses. Dans la vallée de la Saône (angle sud-est de la feuille), cette terrasse se charge en sable siliceux fin (Fxs).

A Port-de-Palleau, il a été recueilli à la base de cette formation une faune de micromammifères avec *Arvicola* évolué, *Microtus oeconomus* et *Microtus agrestis* (J. Chaline) et de mollusques. La présence de *Theodoxus fluviatilis* et de *Pisidium amnicum* montre un cours d'eau important ; la faune composée pour une part de coquilles anciennes usées (*Pyrgula* par exemple) et pour une autre part de coquilles plus récentes en bon état, indique un ravinement du substratum avant le dépôt de la formation (J.-J. Puisségur). A la marnière de Pontailleur-sur-Saône, à l'est de Saint-Léger-Triey, la base de la terrasse de 15 à 17 m'a fourni *Microtus gregalis* (J. Chaline et J. Michaud, 1974).

L'auteur a rattaché à cette terrasse les placages argilo-limoneux non carbonatés recouvrant sporadiquement les collines oligocènes à l'est de Dijon. Ont également été rattachés à cette terrasse les limons grossiers très carbonatés (55 à 63 % de calcaire total) fossilifères à l'ouest de Remilly-sur-Tille qui ont fourni, dans une faune périglaciaire un *Arvicola* typique assez primitif et qui pourraient représenter un interstade du Riss et être légèrement antérieurs à la terrasse de 15 à 17 m (profil AC 4 et AC 5).

Sur la carte pédologique à 1/10 000, cette terrasse a été portée en sols bruns calcaires épais (ou en rendzines brunifiées dans la zone où affleurent ou sub-affleurent les graviers de base de la formation) et en sols bruns faiblement lessivés là où la terrasse est recouverte par les limons du Pléistocène supérieur.

Terrains cartographiés **Fz** : alluvions holocènes indifférenciées. (le long du ruisseau de Crôsne)

Dans les vallées de faible importance, il est, le plus souvent, impossible de subdiviser les alluvions holocènes qui sont regroupées sous le symbole Fz et sont, comme les colluvions, le plus souvent limono-argileuses et non carbonatées.

Ces alluvions holocènes indifférenciées peuvent recouvrir partiellement ou sous une faible épaisseur, la terrasse de 5 à 8 m partiellement érodée ; cette superposition est notée Fz/Fy.

Holocène

Terrains cartographiés **Fzb** : alluvions récentes argilo-limoneuses

Globalement les terrains situés le long de la limite ouest du territoire communal, du nord au sud, sont classés en différentes déclinaisons de la formation Fzb.

Vers les basins des Vernottes et le terrain de sport il s'agit de la classe **Fzb** cg, tandis que vers "les Noues" et "les Essards", de part et d'autre de la Tille il s'agit de terrains **Fzb** c et entre la Tille et la limite nord-ouest de la commune : **Fzb** cg / **Fza** cg.

Les alluvions récentes constituent la basse plaine alluviale des vallées de grande et moyenne importance. Ce sont des limons d'inondation déposés pendant la période récente de l'Holocène (Sub-Atlantique à Actuel). Pouvant atteindre 2 à 3 m de puissance dans les vallées les plus importantes (Saône), ces alluvions sont de nature très variable suivant la constitution lithologique du bassin versant des rivières et le régime du cours d'eau :

- *argilo-limoneuses et non carbonatées (Fzb) : non concerné*

- peu carbonatées (Fzb(c)) ou carbonatées (Fzbc) dans la vallée de l'Ouche, de la Tille et de la Varaude ;
- peu ou irrégulièrement graveleuses (Fzb(g)) ou graveleuses (Fzbg) quand elles sont d'épaisseur réduite dans l'ancienne plaine alluviale de l'Ouche et la vallée de la Tille ;
- *peu humifères (Fzb(t)) : non concerné.*

Ces alluvions surmontent des graviers et des sables grossiers calcaires (ou calcaréo-siliceux dans la vallée de la Saône) bien lavés, qu'il est difficile de séparer avec certitude des graviers holocènes plus anciens. Lorsque les limons argileux atteignent une certaine épaisseur et si les graviers sous-jacents sont mal drainés, ces alluvions récentes peuvent être très marquées par une hydromorphie de nappe (bordure occidentale de la Butte de Tart).

Profils types : n° 153 (Tillenay, vallée de la Saône), teneur en argile supérieure à 60 % (Fzb) ; n° 6 (Chevingy-saint-Sauveur) (Fzbc) ; n° 62 (Cessey-sur-Tille) (Fzbcg) ; n° 110 (Saulon-la-Chapelle) (Fzbct).

Terrains cartographiés **Fza** cg : holocène, terrasse de 1 à 4 m argilo-limoneuse.

Ils forment une **bande de terrain le long de la rive gauche de la Tille (partie urbanisée) depuis le nord de l'ancien moulin jusqu'au lieu dit "Champ de la Pierre".**

Les alluvions holocènes les plus anciennes constituent le plus souvent une petite terrasse dominant de 1 à 4 m les limons d'inondation récents. Ces alluvions holocènes Fza sont également constituées par des limons d'inondation. Mal conservées dans la vallée de la Saône, souvent masquées par des alluvions plus récentes dans la vallée de la Tille et de la Norge, elles affleurent largement dans la vallée de l'Ouche. Argilo-limoneuses (25 à 40 %) d'argile et de limon) ou plus franchement argileuses (50 à 60 % d'argile au Sud de Magny-sur-Tille), elles sont le plus souvent, en dehors de la vallée de la Saône, peu ou irrégulièrement carbonatées (Fza©), ou carbonatées (Fzac) ; lorsqu'elles sont peu épaisses, elles peuvent être peu ou irrégulièrement graveleuses (Fza(g)) ou franchement graveleuses (Fzag).

Souvent de teinte ocrée, de faible épaisseur (et très souvent plus ou moins érodés) et plus ou moins tourbeux à la base, ces limons ont fourni, dans la vallée des Tilles, une faune malacologique de la période atlantique (A. Clair, G. Doret, et J. -J. Puisségur, 1972). Ils surmontent des graviers et des sables grossiers calcaires dans les vallées de la Tille et de l'Ouche, calcaréo-siliceux dans la vallée de la Saône, peu argileux et bien lavés, pouvant atteindre une épaisseur de 5 à 6 m (ces graviers sont exploités, comme les graviers plus récents, dans de nombreuses gravières ou sablières comme agrégats à béton).

C'est à la base de ces graviers que J. Joly (1965) a découvert, à la sablière des Grands-Charmes de Couternon, des restes de Pin sylvestre (accompagnés de quelques débris de dents de Mammouth) qui ont été datés au 14C : GsY 9 450 6350 ans BP. Plus récemment, R. Ratel a recueilli, dans la sablière de Bressey-sur-Tille) à une profondeur de 2 m, des restes de Pin sylvestre datés GsY 10190 6230 ans BP. Ces graviers, provenant de graviers plus anciens et remaniés au Boréal, sont donc recouverts par des limons argileux déposés à la fin du Boréal ou au début de l'Atlantique formant la terrasse de 1 à 4 mètres.

Terrains cartographiés **Cz** : colluvions holocènes, **bande du centre de la commune vers le sud-est** :

Dans les collines oligocènes à l'Est de Dijon et dans le massif villafranchien de la forêt de Longchamp et de la butte de Tart, les petites vallées le plus souvent occupées par des cours d'eau non permanents et les bas de pente en bordure des massifs ont contribué à l'accumulation de sédiments provenant de l'altération des formations environnantes et entraînées par les eaux sur de faibles distances. Ces sédiments ont été transportés sous forme de petits agrégats et ont conservé, au sein des agrégats, les caractéristiques physiques de la roche originelle ; ils se sont accumulés en bas de pente sur des épaisseurs plus ou moins importantes en s'enrichissant en matières organiques : ce sont les colluvions. Généralement non calcaires (Cz), les colluvions peuvent être carbonatées (Czc) au pied des collines oligocènes. Ces colluvions récentes se raccordent progressivement aux alluvions holocènes mieux étalées par les cours d'eau sous des formes plus fines et plus altérées.

2.1.3-2 Structure et environnement sédimentaire

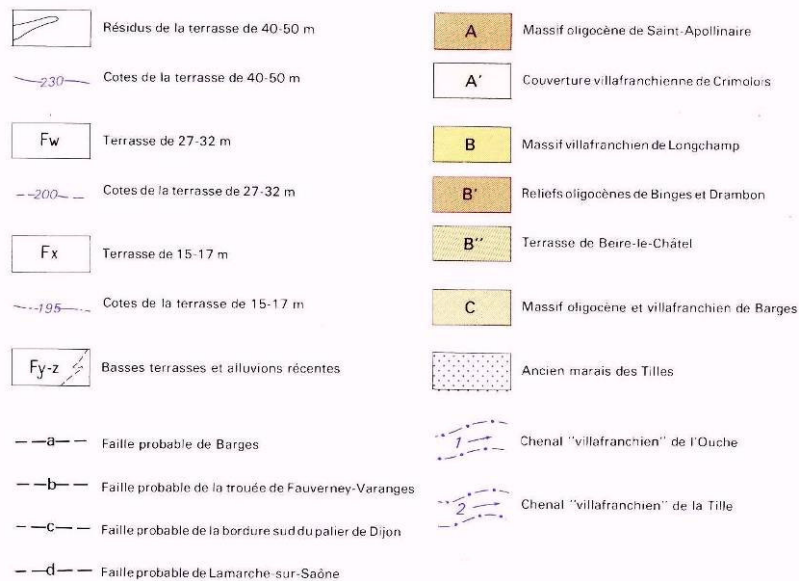
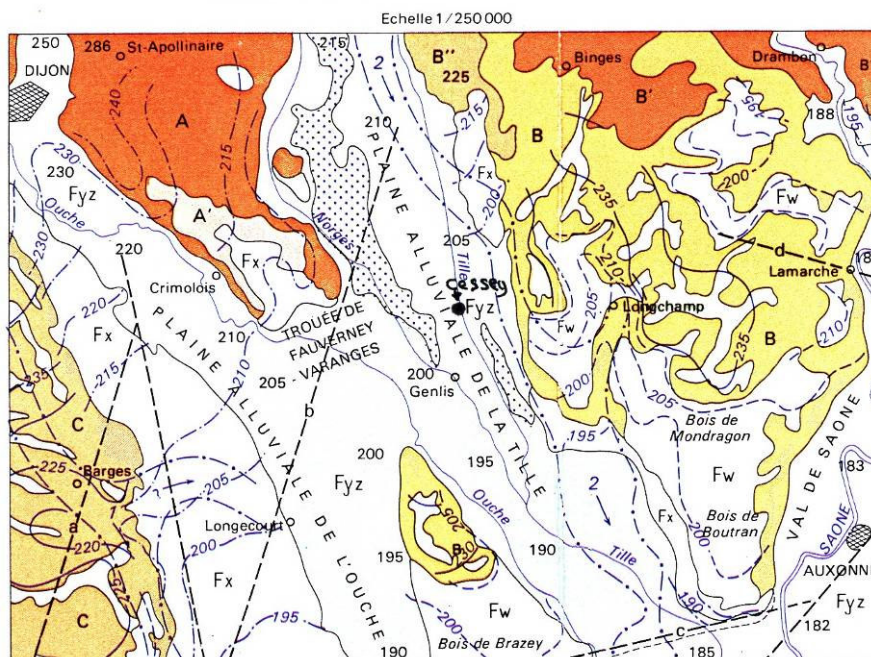
Le schéma géologique et structural de la carte géologique nous montre que le village ainsi qu'une grande partie du territoire communal se situent dans la plaine alluviale de la Tille, **basses terrasses et alluvions récentes** et la partie nord-est est dans **l'ensemble du massif villafranchien de Longchamp**.

Cessey-Sur-Tille abritait pour une grande partie ce que l'on appelait les Marais de La Tille et est traversé en est par le chenal villafranchien de la Tille.

Les chenaux villafranchiens de la Tille et de l'Ouche, ravinant l'Oligocène et comblés à leur base par des sédiments en partie villafranchiens le plus souvent grossiers, témoignent d'une érosion active de la bordure de la dépression bressanne avec entraînement des matériaux sur toute la longueur du palier de Dijon; c'est le réajustement des réseaux hydrographiques à la suite de la phase de plissement tardipontienne du Jura.

Le dépôt de la Formation de Cessey-Sur-Tille où dominent les apports locaux, s'est accompli dans un milieu terrestre, sur une surface présentant un certain relief; il peut être discontinu et n'a atteint qu'une certaine épaisseur. Les pollens et la faune un climat plus froid et plus sec qu'antérieurement.

SCHÉMA GÉOLOGIQUE ET STRUCTURAL



2.1.3-3 Préhistoire

Le Paléolithique est mal représenté dans la Bresse du Nord et particulièrement dans la plaine.

Par contre au Néolithique l'occupation humaine est généralisée y compris dans les zones basses des "Marais de la Tille" (la plaine). Au début du Chalcolithique, l'activité humaine se concentre dans les parties basses par suite à l'aridité du climat (sub-boréal).

A la transition Age du Bronze et Age du Fer, des vestiges sont retrouvés à Cessey-sur-Tille et à Dijon : des épées.

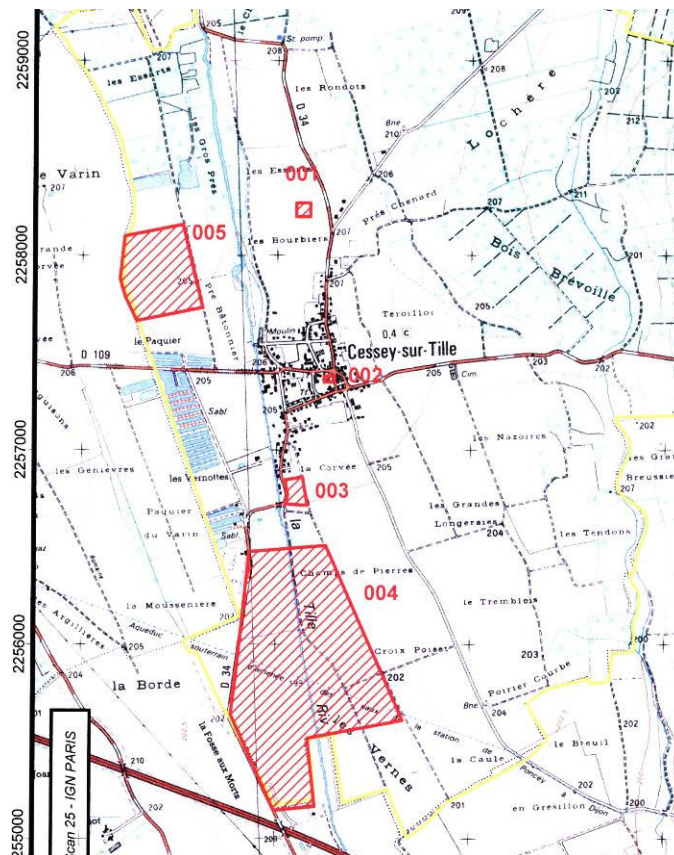
Ensuite, au Premier Age de fer les régions basses sont abandonnées du fait de l'aggravation climatique du sub-atlantique où les marécages reprennent leurs droits jusqu'à une reprise de possession de la région par les Gaulois de Tene qui se poursuit jusqu'aux temps gallo-romain.

Plusieurs voies romaines subsistent dont à Cessey-sur-Tille le "Chemin des Romains" qui est une partie de la voie la plus connue : Sud_Nord LYON_TREVES passant par Dijon (Arc-Sur-Tille, Genlis...).

2.1.3-4 Archéologie

5 sites sont signalés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

1. « Les essarts, Les Bourbiers », pierres de constructions, fragments de statue masculine d'époque gallo romaine.
2. « Bourg », église paroissiale médiévale.
3. « La Corvée », deux enclos funéraires carrés entourés d'un semi de petites fosses.
4. « La Corvée », de nombreuses anomalies repérées par photographie aérienne : parcellaire fossile, enclos rectilinéaires, enclos curvilinéaires, fosses, fossés.
5. « Le Paquier Nord », parcellaire et trous de poteaux vus sur clichés aériens.



2.1.3-5 Exploitations anciennes

GRAVIERES ET SABLIERES

Agrégats à béton.

Les alluvions récentes ou très récentes de l'Ouche et de la Tille, dont la base est formée de graviers « propres » provenant du remaniement récent, avec lavage et tri-partiel, de matériaux plus anciens et dont la couverture argilo-limoneuse est souvent d'épaisseur réduite, sont très recherchés comme agrégats à béton. Ces graviers et sables grossiers calcaires sont exploités à l'air libre ou dans la nappe aquifère (permettant l'entraînement des éléments limoneux par lavage) :

Présence dans la vallée de la Tille (Remilly-sur-Tille, Cessey-sur-Tille, Genlis, Pluvet, Champdôtre) (base Fzb).

2.1.3-6 Hydrogéologie

Par suite de la prédominance des faciès argilo-limoneux dans les formations tertiaires et quaternaires et de l'épaisseur importante de ces formations (au sondage de Barges 101, le Kimméridgien a été atteint à une profondeur de 227 m et le socle granitique à 1 136 m. A Marliens le Crétacé a été atteint à une profondeur de 475 m et le kimméridgien à 600 mètres), les ressources en eau de cette partie nord de la Bresse sont limitées et se subdivisent en deux niveaux principaux.

Nappes profondes.

Ce sont les nappes contenues dans les graviers du Villafranchien moyen et supérieur (graviers de la Sansfond et de Perrigny, p-IV5 et p -IV7) ou dans les graviers des formations post-oligocènes et anté-villafranchiennes (Pliocène et extrême base du Villafranchien ?) très localisés dans des chenaux d'érosion (vallées « villafranchiennes » de l'Ouche et de la Tille) et passant très rapidement en aval à des sédiments plus fins. Les niveaux les plus intéressants sont les plus profonds par suite de la réserve qu'ils peuvent représenter mais dont l'alimentation (essentiellement par l'amont) semble souvent réduite.

La nappe de la vallée « villafranchienne » de la Tille reconnue par les études géophysiques et les sondages, de Remilly-sur-Tille à Champdôtre, se prolonge vers le Nord sur le territoire de la feuille Mirebeau, mais semble cesser rapidement vers le Sud au niveau de la limite sud du palier de Dijon.

Initialement mise en évidence par le sondage MDP A (1957) au Nord de Cessey-sur-Tille (Oligocène à la cote + 165), cette nappe a été reconnue par forages, du sondage SR 7 (Arc-sur-Tille, profondeur 15 à 34 m, transmissivité $11,6 \cdot 10^{-3}$ m/m/s, cote de stabilisation + 211) au sondage SR 11 (Champdôtre, profondeur 42 à plus de 75 m, transmissivité $0,9 \cdot 10^{-3}$ m/m/s, cote de stabilisation + 187,6). Dans la région de Cessey-sur-Tille (où elle fait l'objet d'un essai d'exploitation au sondage FP 1 qui a fourni un débit de 97 m³/h avec 11 m de rabattement), elle a une largeur de 1 à 2 km avec une transmissivité de $2,5$ à $3,6 \cdot 10^{-3}$ m/m/s.

Cette nappe semble alimentée uniquement par l'amont dans la région de Beire-le-Châtel ; ses eaux ont un faciès bicarbonaté calcique avec une dureté (TH) de 23 à 25° et un résidu sec de 230 à 280 mg/l, les teneurs en fer sont souvent notables.

Nappes superficielles.

Par suite de la présence de trois cours d'eau ayant leur origine hors du territoire de la feuille et s'accompagnant chacun d'une plaine alluviale importante, les nappes superficielles sont bien représentées mais localisées dans les zones basses et de puissance souvent réduite. Cessey est concerné par la plaine alluviale de la Tille.

La Plaine alluviale de la Tille :

Les alluvions holocènes de la plaine alluviale de la Tille sont d'extension relativement réduite par suite de la présence d'une bande d'alluvions du Pléistocène supérieur qui sépare les alluvions récentes de la vallée de la Tille de celles de la vallée de la Norge (marais des Tilles) se poursuivant au Sud par les alluvions de la vallée actuelle de l'Ouche.

Comme pour la plaine alluviale de l'Ouche, la nappe des alluvions récentes de la plaine alluviale de la Tille est contenue dans des graviers très perméables et n'a qu'une épaisseur très réduite en fin de saison

sèche. Mal protégée des pollutions par une couverture d'épaisseur souvent réduite, elle est cependant utilisée pour l'alimentation en eau de collectivités : Couternon, Tart-le-Haut, Genlis (deux groupes de puits suralimentés par la Tille), Champdôtre (Syndicat AEP de la plaine inférieure de la Tille).

D'un faciès bicarbonaté calcique (avec des teneurs non négligeables en chlorures et en sulfates), ces eaux sont dures (TH de 22 à 35°) et ont un résidu sec de 250 à 400 mg/l.

La base de la terrasse de 5 à 8 m (Fy) est moins perméable (graviers à légère matrice argileuse) que les alluvions récentes.

Si les ouvrages pour irrigation sont très nombreux dans la partie sud de la plaine alluviale de la Tille, ils sont plus rares dans la partie nord (l'ancien marais des Tilles n'est pas toujours cultivé) et sur la terrasse de 5 à 8 mètres.

Vulnérabilité des eaux à la pollution

Sur le plan hydrogéologique, les nappes superficielles des alluvions de la Tille sont particulièrement vulnérables et sensibles aux pollutions de surface en raison d'une couverture pédologique trop faible pour les protéger efficacement.

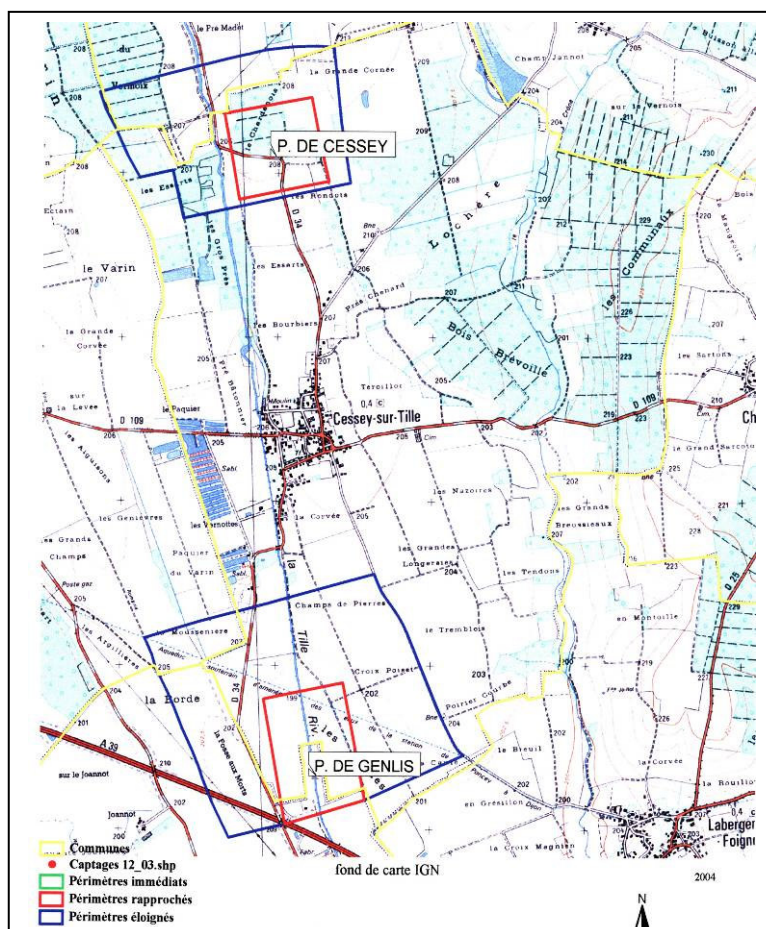
La carte de la vulnérabilité des eaux souterraines à la pollution montre qu'une grande partie du territoire communal est inscrite **en zone à vulnérabilité très forte** dans le cadre de la directive nitrates (zone de Dijon). Sur la partie Nord-est du territoire (sous les bois) par contre, les sols aquifères multicouches sablo-argileux permettent une vulnérabilité moyenne à faible.

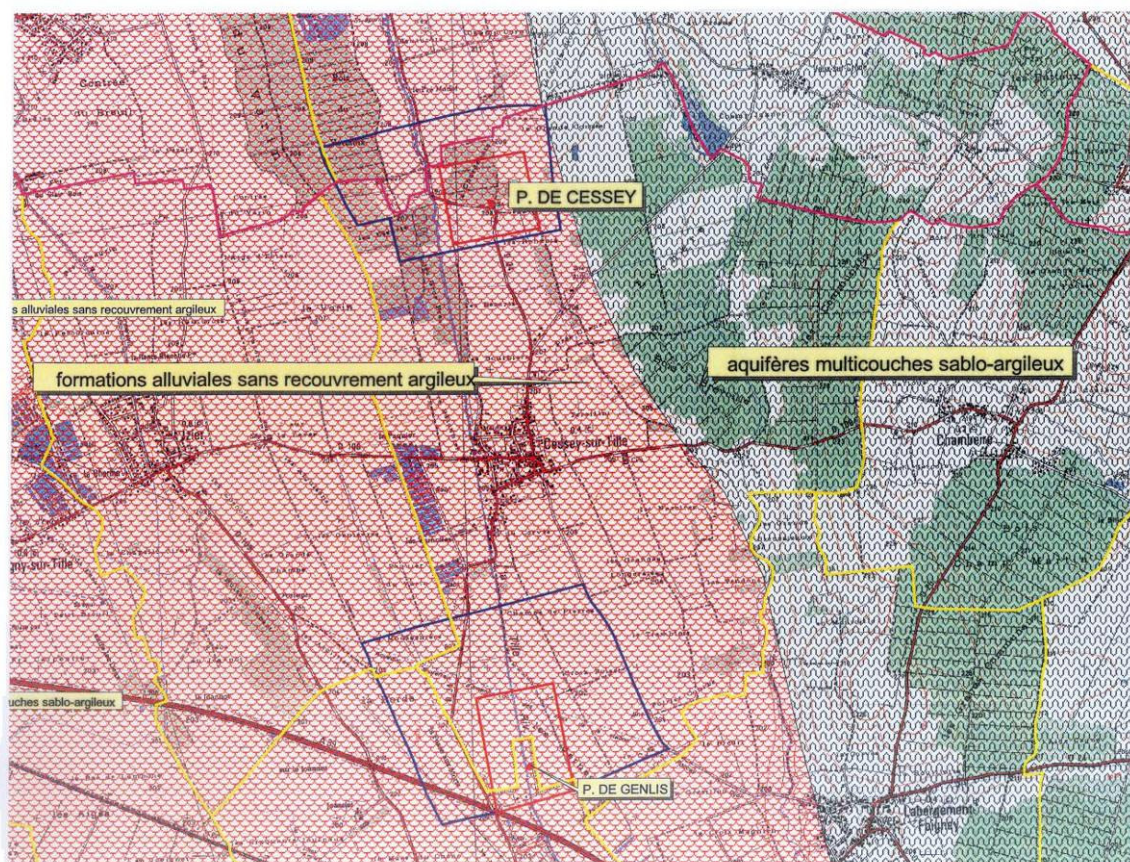
La nappe phréatique de la Tille est inscrite dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux comme un aquifère à forte valeur patrimoniale.

Protection de la ressource en eau

Cessey-Sur-Tille est concernée par deux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique de périmètres de protection de puits de captage :

- ❖ Celui de Cessey-Sur-Tille qui alimentait (mais plus aujourd'hui) le Syndicat de Fauverney (arrêté du 06.12.1977)
- ❖ Celui du puit de Genlis qui alimente la commune de Genlis (arrêté du 25.03.1991).





Echelle 1:25000

fond de carte IGN

- Canton21.shp
- Communes
- Captages AEP
- Périmètres immédiats
- Périmètres rapprochés
- Périmètres éloignés

Classes de vulnérabilité des eaux souterraines- Source B

- 1: V très forte
- 1a: V très forte
- 1ac: V très forte
- 1b: V très forte
- 2: V forte à moyenne
- 2a: V forte à moyenne
- 2d: V forte à moyenne
- 3: V moyenne à faible
- 3b: V moyenne à faible
- 3d: V moyenne à faible
- 3dc: V moyenne à faible
- 3e: V moyenne à faible
- 3ec: V moyenne à faible
- 4: V faible
- Déviation Beaune

2.14 – L'hydrologie

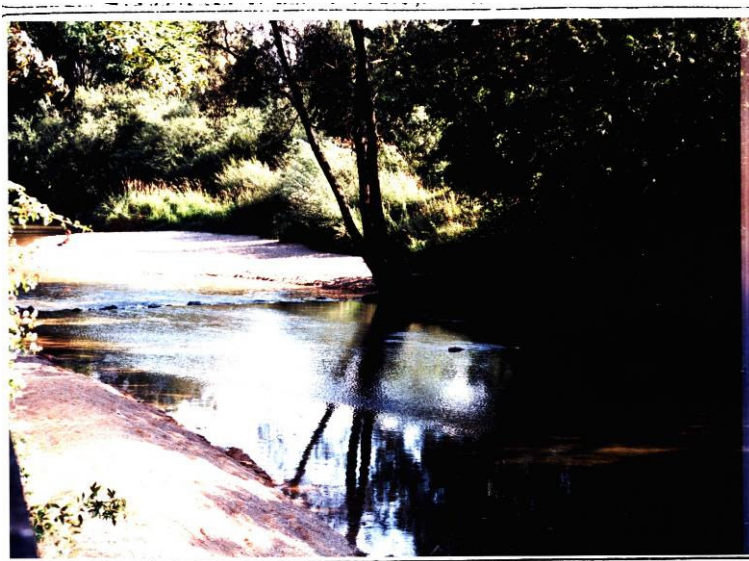
La commune de Cessey-Sur-Tille est traversée dans sa partie ouest et du nord au sud par la Tille et à l'est, s'écoulant également du nord au sud, le ruisseau Le Crôsne.

La Tille

La Tille est identifiée par l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse (AE RMC) comme prioritaire vis à vis de l'eutrophisation des cours d'eau.

D'après le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, la qualité physico-chimique de la Tille à Champdôtre est en nette amélioration depuis 1990 (AE RMC panoramique 2002), cependant s'agissant des nitrates, la qualité des eaux est médiocre de 1990 à 2000 et moyenne en 2001. Dans ce secteur, le niveau potentiel de pollution diffuse agricole est fort.

Sur le plan physique, la Tille est considérée comme très dégradée (rectification du cours, incision, espace de liberté absent), un programme d'étude est en cours pour la mise en place d'une politique de restauration de ce cours d'eau.



Sablette devant le Lavoir

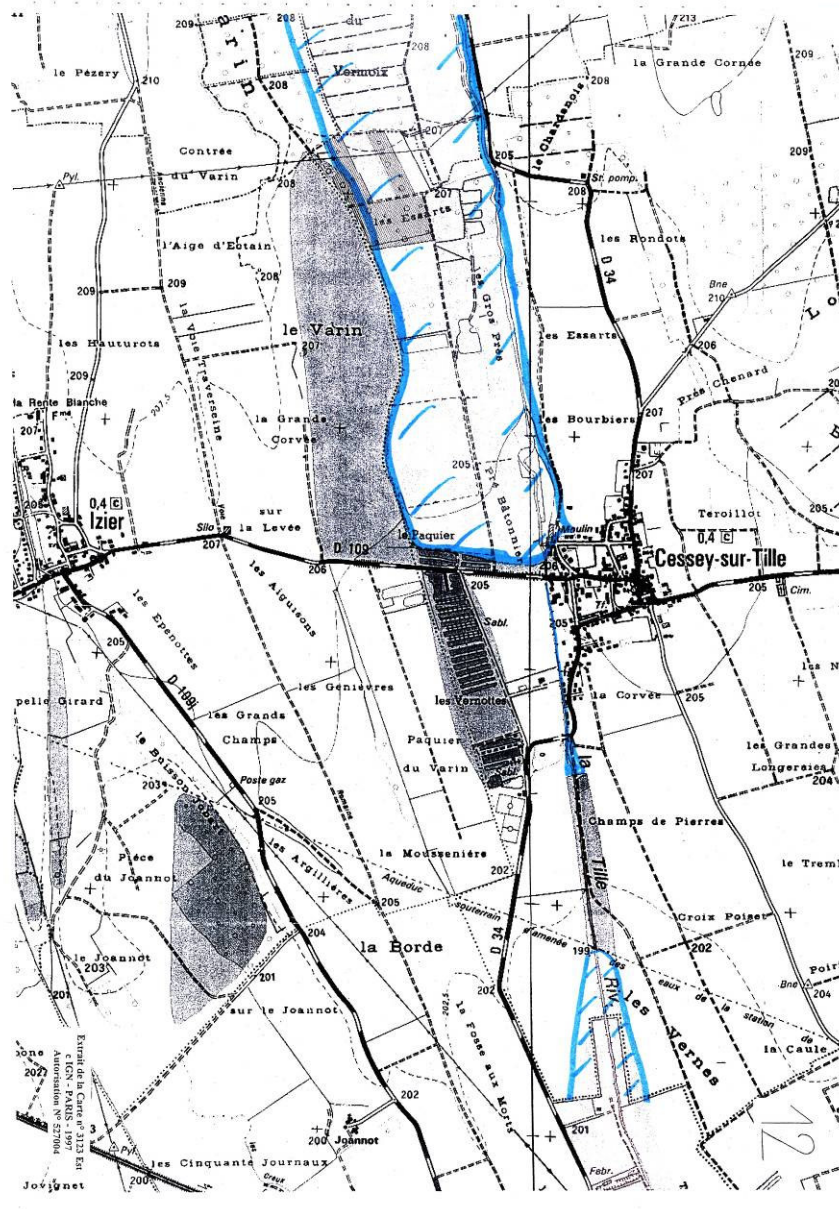
Risque naturel d'inondation

La commune de Cessey-Sur-Tille est inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque naturel de l'inondation pour débordement de la Tille.

L'extrait de l'Atlas des zones inondables de la Tille indique les limites des plus hautes eaux connues.



Le pont de Genlis



Source Porté à connaissance de l'Etat DDE.

Légende :

- En grisé : limite de la crue décennale
- En bleu hachuré : limite des plus hautes eaux connues.

Le Crosne et l'étang de Vaux-Sur-Crône

Le Crosne prend sa source sur le territoire de Binges et reçoit les eaux de l'étang de Vaux-Sur-Crône, lui même alimenté par le ruisseau de Lochère.

Le Crône conflue avec la Tille à l'aval de Pluvault.

2.1.5 – Le climat

Le climat est du type semi-continental, caractérisé par des étés chauds et des hivers froids et humides.

La prise des informations provient de Météo France Station "Ouges" sur la base d'un récapitulatif des années 1995 à 1999 incluses.

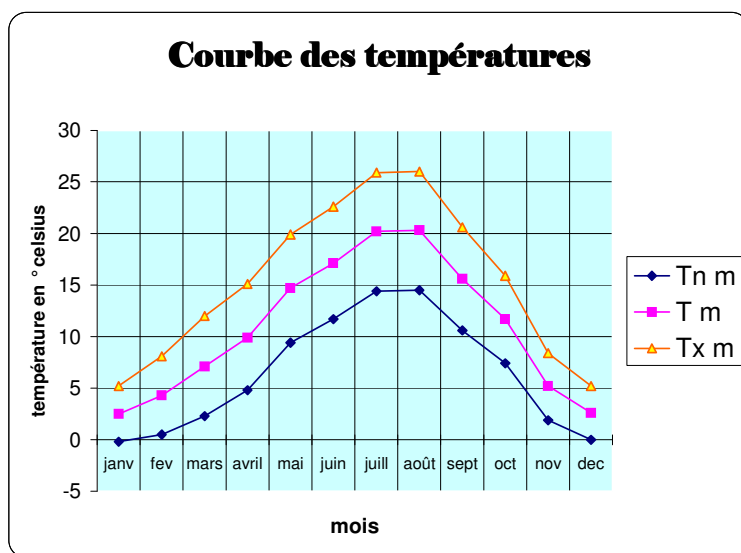
2.1.5.1 – Les températures

	janv	févr	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	dec
Tn m	-0.2	0.5	2.3	4.8	9.4	11.7	14.4	14.5	10.6	7.4	1.9	0.0
T m	2.5	4.3	7.1	9.9	14.7	17.1	20.2	20.3	15.6	11.7	5.2	2.6
Tx m	5.2	8.1	12.0	15.1	19.9	22.6	25.9	26.0	20.6	15.9	8.4	5.2

Tx m : température maximale moyenne

Tn m : température minimale moyenne

T m : température moyenne



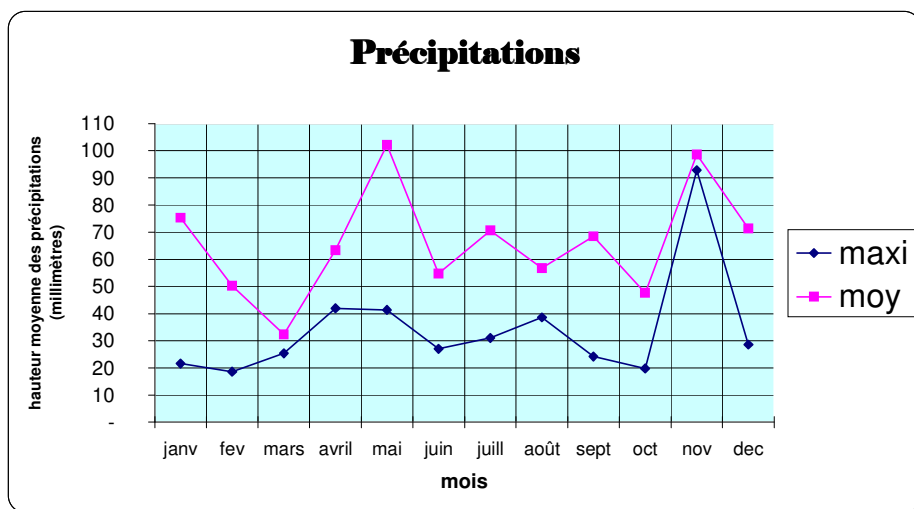
La température moyenne annuelle est de 10,9 °c, avec des extrêmes de +37,4°c (11 août 1998) et – 14,5°c (31 décembre 1996).

Les mois de décembre et de janvier sont les mois les plus froids (température moyenne vers 2,5°c). Les températures augmentent de janvier à juillet. Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds (température moyenne vers 20,3°c). En suivant une courbe à peu près symétrique à celle ascendante, les températures redescendent jusqu'au mois de décembre.

2.1.5.2 – La pluviométrie

	janv	févr	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	dec
Pr m	75.3	50.2	32.4	63.3	102.2	54.8	70.6	56.8	68.5	47.6	98.6	71.4
Maxi	21.6	18.6	25.4	42.0	41.4	27.0	31.0	38.6	24.2	19.8	92.8	28.6

Pr : précipitations

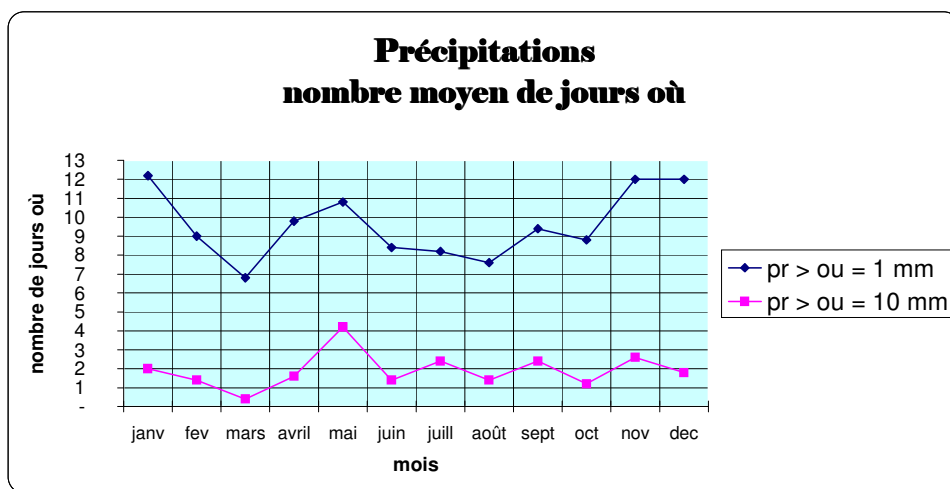


La courbe "maxi" correspond au maximum quotidien absolu de précipitations en millimètres.
La courbe "moy" correspond à la hauteur moyenne de précipitations par mois.

La pluviosité moyenne annuelle est de 791,7 mm.

Les mois les plus pluvieux sont mai et novembre, et le plus sec est mars. En dehors de ces trois mois, la pluviométrie mensuelle se situe dans une fourchette étroite entre 47.6 (octobre) et 75.3 (janvier).

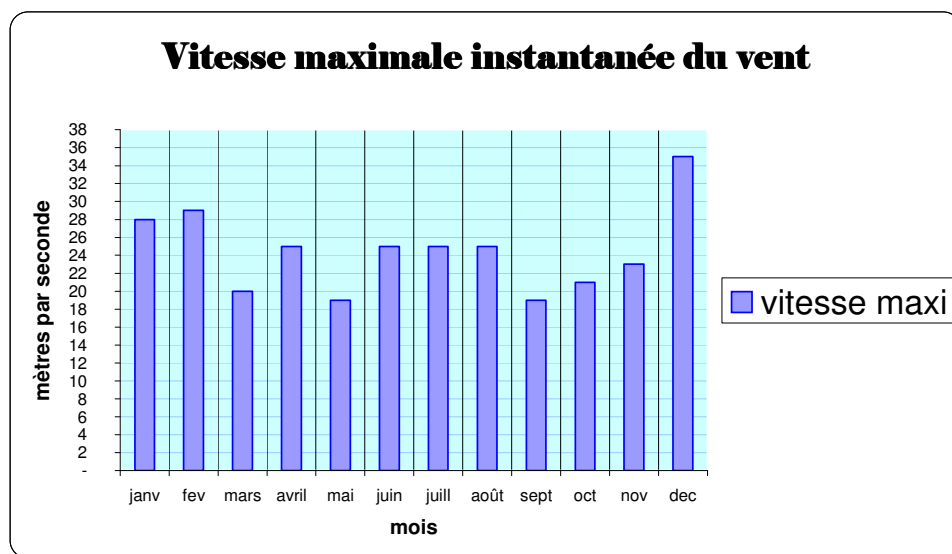
Les deux courbes (moyenne mensuelle et maximum quotidien) arrivent presque au même niveau au mois de novembre. La pluviométrie du 12 novembre 1996 a été extrêmement forte avec 92.8 mm. En dehors de ce mois, la pluviométrie quotidienne maximum se situe dans une fourchette entre 18.6 (12 février 1996) et 42.0 (21 avril 1995).



En moyenne deux jours par mois, la pluviométrie quotidienne est supérieure à 10 mm, avec peu de variation, le mois avec le plus grand nombre de jours de forte pluviométrie est mai (4.2) et à l'inverse en mars il est quasi nul (0.4).

Le nombre de jours mensuel où il pleut mais faiblement est assez élevé entre 6.8 jours en mars jusqu'à 12.2 jours en janvier et 12 jours en novembre et décembre, soit une moyenne sur l'année de 9.6 jours par mois. Le climat est donc assez humide, ce qui va se retrouver dans les autres phénomènes météorologiques étudiés un peu plus loin de brouillard, neige

2.1.5.3 – Le vent



La vitesse maximale instantanée du vent varie par mois entre 19 à 25 mètres par seconde pour les mois où le vent est le moins fort avec :

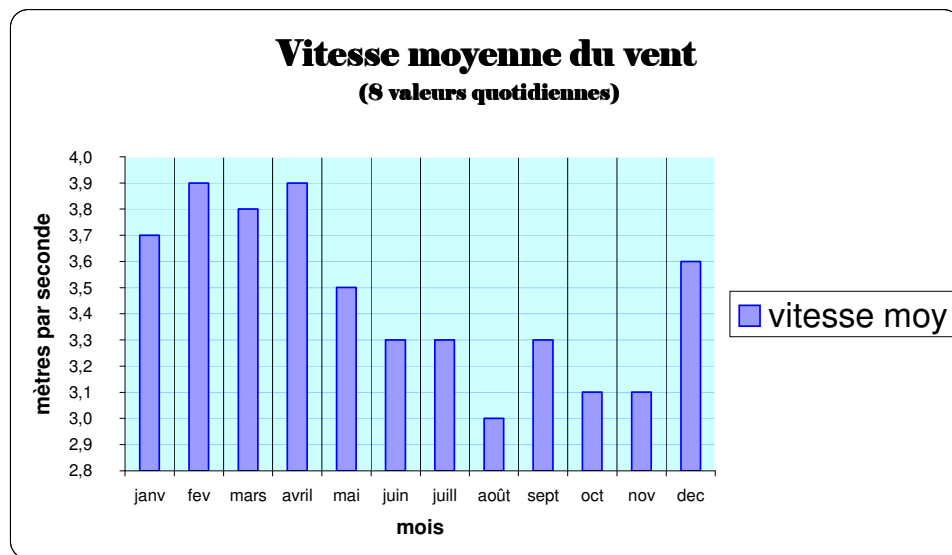
mai et septembre à 19

mars et octobre à 20 et 21

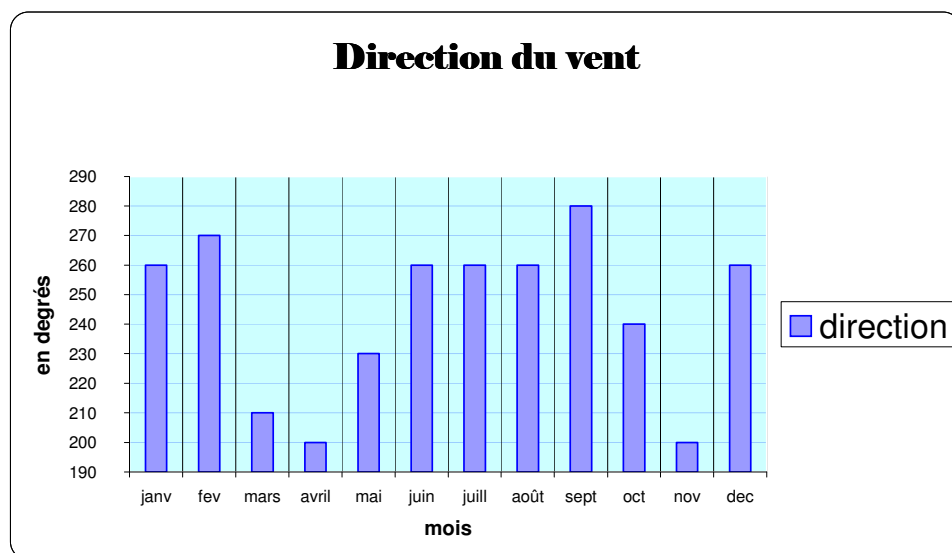
novembre à 23

avril, juin, juillet et août à 25

et entre 28 et 35 mètres par seconde pour les mois où le vent est plus violent (35 mètres par seconde en décembre).



Toutefois la vitesse moyenne mensuelle du vent basée sur 8 valeurs quotidiennes n'est pas très élevée. La fourchette est étroite, elle oscille entre 3 et 3,9 mètres pas seconde. Les mois les plus forts sont ceux d'hiver.



La direction du vent est exprimée en degrés, sachant que :

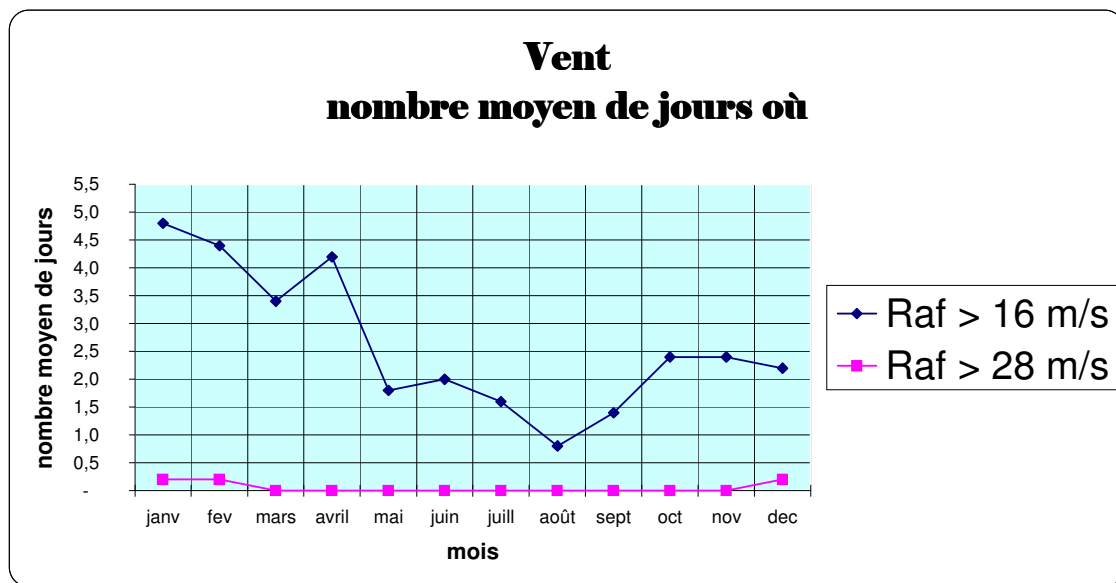
90° = est

180° = sud

270° = ouest

360° = nord

Ainsi les vents dominants viennent de l'ouest et du sud-ouest.



2.1.5.4 – Les autres phénomènes météorologiques

Le phénomène de grêle est peu marqué, il n'existe qu'aux mois de mai, juillet et août sur une moyenne mensuelle identique de 0,4 jours. Toutefois, ce phénomène même peu fréquent est toujours très nuisible pour les végétaux (notamment en mai), les récoltes et l'ensemble des biens situés en extérieur.

Pour ce qui concerne la neige, le service météorologique relève en moyenne annuelle 20,2 jours de chutes de neige dont 17 jours pendant lesquels le sol n'est qu'à demi couvert de neige. Les mois concernés sont dans l'ordre décroissant janvier, février, décembre, novembre puis très faiblement mars et même avril.

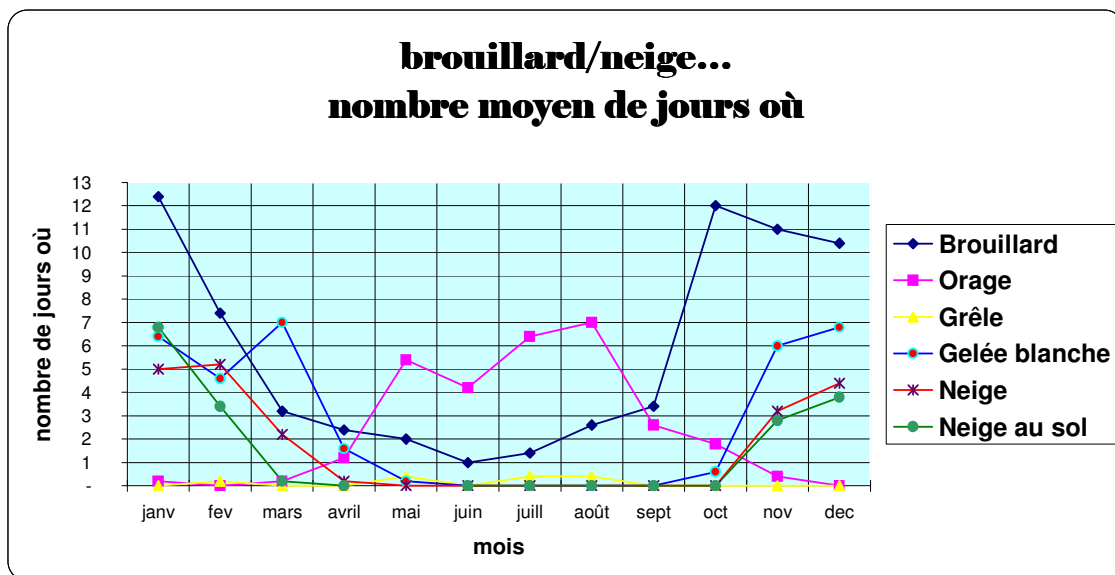
La région étant humide, le phénomène de brouillard (moins de 1 kilomètre) est assez important avec un nombre de jours par an de 69,2. Les mois supérieurs à la moyenne sont par ordre décroissant janvier,

octobre, novembre, décembre (ces quatre mois se trouvant à plus de 10 jours en moyenne mensuelle) puis février avec 7,4 jours.

Le service météorologique dénombre 33,2 jours de gelées blanches sur cinq mois principalement de novembre à mars avec une moyenne de 6 jours par mois. Mais on note des gelées plus tardives en avril et mai qui sont celles assez redoutées pour les plantations.

Les brouillards et gelées tardives nuisent à la fructification.

Les orages commencent à la fin du printemps et sont présents en été à hauteur d'environ 5 à 6 jours par mois.



2.1.6 – Les espaces boisés

Les bois communaux sont soumis au régime forestier et gérés par l'ONF.

La forêt communale de Cessey-Sur-Tille est composée :

- Du bois Le Chardenois,
- Du bois Breuvolle,
- Du bois Les Communaux.

Pour le reste, les bois sont privés.

La forêt communale de Cessey-Sur-Tille représente la plus grande partie de la surface boisée du territoire communal. Le principal bois privé étant le bois de Lochère d'une superficie approximative de 82 ha.

Forêt communale de CESSEY-SUR-TILLE

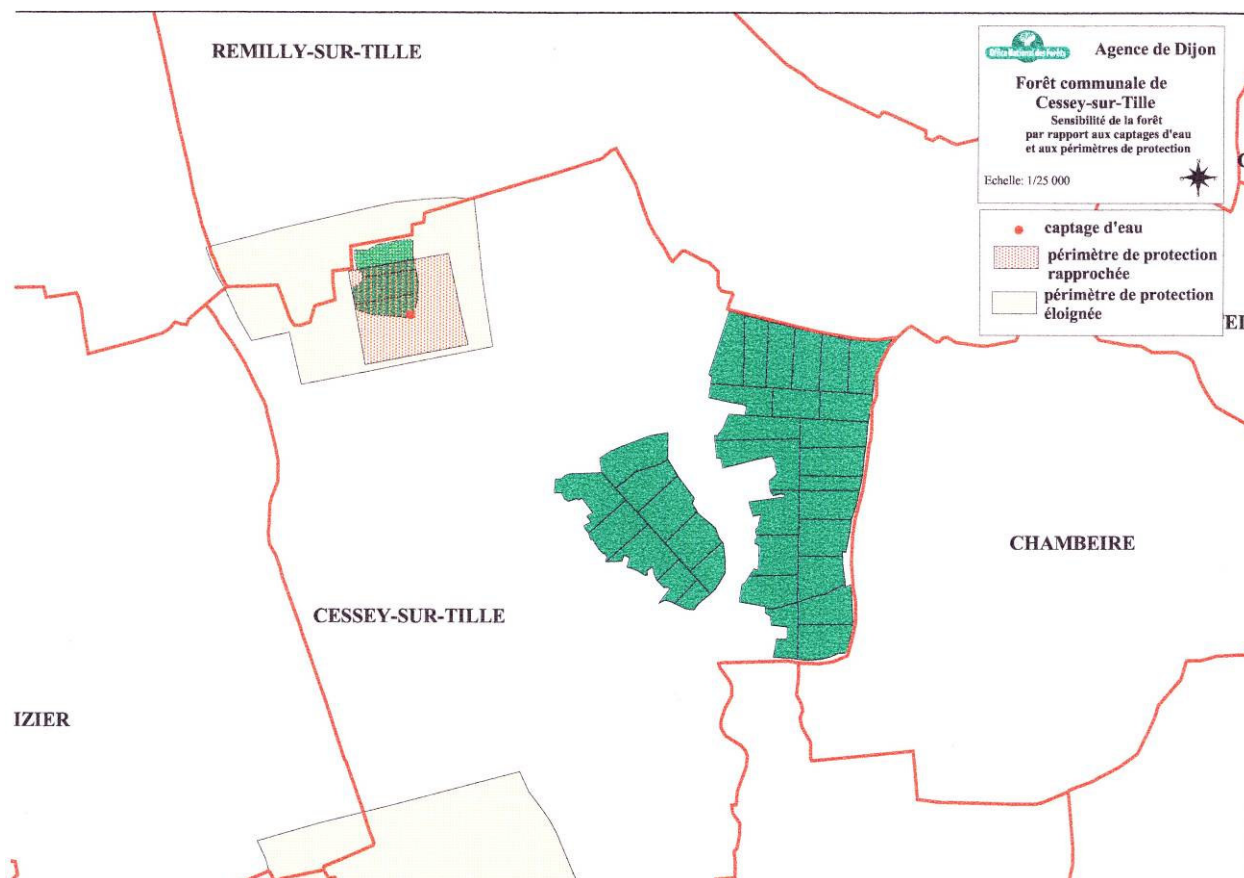
La forêt communale de Cessey-Sur-Tille a une superficie de 176 ha et 17a. L'aménagement forestier en vigueur est celui de 1983 à 2003. Un nouvel aménagement sera mis en place en 2004.

Cette forêt ne fait pas l'objet d'arrêté de protection du biotope, ni du projet Natura 2000 mais abrite un puit de captage au bois de Chardenois dont la Déclaration d'Utilité Publique du périmètre de protection date du 6/12/1977.

La ZNIEF de l'Etang de Vaux-sur-Crôsne ne concerne pas la forêt communale.

Les renseignements ci dessous sont extraits du rapport de présentation de la Révision d'Aménagement de la forêt de Cessey-Sur-Tille daté du début des années 1980.

Il s'agit, selon l'ONF, d'une forêt très équilibrée et très naturelle.



I – RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

Nom : Forêt communale de Cessey-sur-Tille
 Contenance : 176,17 ha
 Altitude moyenne : 217 m
 Climat : semi-continentale
 Température moyenne : 10,7° C
 Pluviosité : 750 mm
 Sols : Limono-sableux sur

12,92 ha

Argilo-limoneux sur	163,25 ha
Essences : Chêne	64 %
Frêne	2 %
Hêtre	Traces
Fruitiers	5 %
Divers	29 %

Tourisme : Néant

Chasse : Chasse à tir louée à la Société de chasse locale.



II – DERNIER AMENAGEMENT :

Ordonnance Royale du 22 juin 1820 qui stipule que la forêt communale de Cessey-sur-Tille sera traitée en taillis-sous-futaie à la révolution de 25 ans.

Après aménagement assis sur le terrain, la contenance de la forêt se répartir ainsi :

25 coupes ordinaires pour une surface de 130,66 ha	}	174,21 ha
9 coupons de réserve pour une surface de 43,55 ha		

Application :

Les coupes de taillis-sous-futaie ont été exploitées aux dates prévues par le règlement d'exploitation aux anticipations résultant de la loi de 1941.

A compter de 1965, le taillis a été exploité par anticipation d'un an par rapport aux futaies vendues.

Au cours de la période 1965-1982, il a été exploité :

- 3 116 m3 de bois d'oeuvre	soit	173	0,98 m3/ha/an
m3/an		t	
- 1 101 m3 de bois d'industrie	soit	61	0,35 m3/ha/an
m3/an		t	
- 7 730 m3 de bois de feu	soit	430	2,44 m3/ha/an
m3/an		t	

III – ETAT ACTUEL DE LA FORET :

3.1 – Types de peuplement :

La forêt communale de Cessey-sur-Tille présente deux types de peuplement :

* taillis-sous-futaie à chêne et frêne dominant avec orme et charme en complément, peuplement adulte pour	12,92 ha.
* taillis-sous-futaie à chêne dominant avec hêtre, fruitiers et divers en complément, peuplement adulte pour	163,25 ha.

3.2 – Renseignements particuliers concernant :

* L'équipement routier :

La forêt dispose de :

1 130 mètres de voies publiques empierrées et revêtues,

940 mètres de voies rurales empierrées

2 480 mètres de voies forestières en parties empierrées.

* La récréation :

Néant.

* La chasse :

Néant.

IV – AMENAGEMENT PROPOSE :

Problèmes posés :

Suite au traitement en taillis-sous-futaie, le peuplement vieillit et se régularise.

Les futaies issues du traitement en taillis-sous-futaie sont bas branchues et le revenu à l'hectare est ainsi diminué ; les pourcentages d'essences nobles (chêne, frêne, hêtre et fruitiers) sont irréguliers et peuvent être améliorés au détriment des divers sans grande valeur marchande.

Solutions envisagées :

- Abandon du taillis-sous-futaie, lui substituant le régime de la futaie pleine de chêne, de frêne, de hêtre, de fruitiers et de divers.
- La forêt formera une série unique dans laquelle on appliquera la méthode de la forêt régulière à groupe de régénération strict.

En fin d'aménagement, la proportion des essences sera de chêne 65 %, de frêne 3 %, de hêtre pm, de fruitiers 6 % et de divers 26 %.

La durée de renouvellement est fixée à 140 ans à compter de 1983.

Mesures générales à prendre :

Empierrement des sommières de Brévoille (670 m) et de Grands Bois et Montoillotte (300 m).

Autres mesures générales à prendre :

Curage de fossés existants et création de fossés neufs cantons de Brévoille et des Grands Bois sur 5 000 m.

V – FACTEURS ECOLOGIQUES

Situation géographique et topographique :

La forêt communale de Cessey-sur-Tille est située dans la Plaine de Saône. Elle est formée de trois massifs forestiers :

- le canton du Chaldenois, parcelles 1 à 3p d'une surface de 12,92 ha situé au nord et à 1 800 m du village,
- le canton de Brévoille, parcelles 3p à 12p d'une surface de 46,35 ha situé à l'est et à 1 200 m du village,
- le canton de Grand Bois et Montoillotte, parcelles 12p à 34 d'une surface de 116,90 ha situé à l'est et à 1 900 m du village.

Le relief des cantons du Chaldenois et de Brévoille est plat, celui du canton du Grand Bois et Montoillotte est légèrement vallonné.

Il existe une source dans la parcelle 30, mais celle-ci tarit en été, d'autre part les cantons du Chaldenois et de Brévoille reposent sur une nappe phréatique qui alimente en eau les bassins créés suite à l'extraction de sable calcaire de la Vallée des Tilles.

L'altitude moyenne est de 217 m, les courbes de niveau figurent sur la carte des peuplements annexe 6.6

Climat

Voir paragraphe 2.1.5. ci-avant

Sous-sol et sol

Le canton du Chaldenois, parcelle 1 à 3p, surface 12,92 ha repose sur un sol limono-sableux assez superficiel reposant sur les cailloutis calcaires de la Vallée des Tilles.

Les cantons de Brévoille, du Grand-Bois et de Montoillotte parcelle 3p à 34 reposent sur les limons des plateaux profonds et frais (163,25 ha).

Dans l'ensemble, les conditions sont favorables aux feuillus chêne, frêne et divers.

Groupements végétaux forestiers – comportement des essences

La forêt communale de Cessey-sur-Tille comporte deux groupements de végétaux forestiers :

- la chênaie-frénaie-ormaie-charmaie, parcelle 1 à 3p canton du Chaldenois pour une surface de 12,92 hectares ;
- la chênaie-charmaie avec quelques frênes, hêtres et merisiers en mélange parcelles 3p à 34, cantons de Brévoille, du Grand-Bois et de Montoillotte pour une surface de 163,25 hectares.

On relève :

- l'absence de baliveaux chêne dans le taillis,
- la faible quantité de modernes chêne à l'hectare (16 d'après l'inventaire),
- la forte proportion d'anciens à l'hectare (32 d'après l'inventaire).

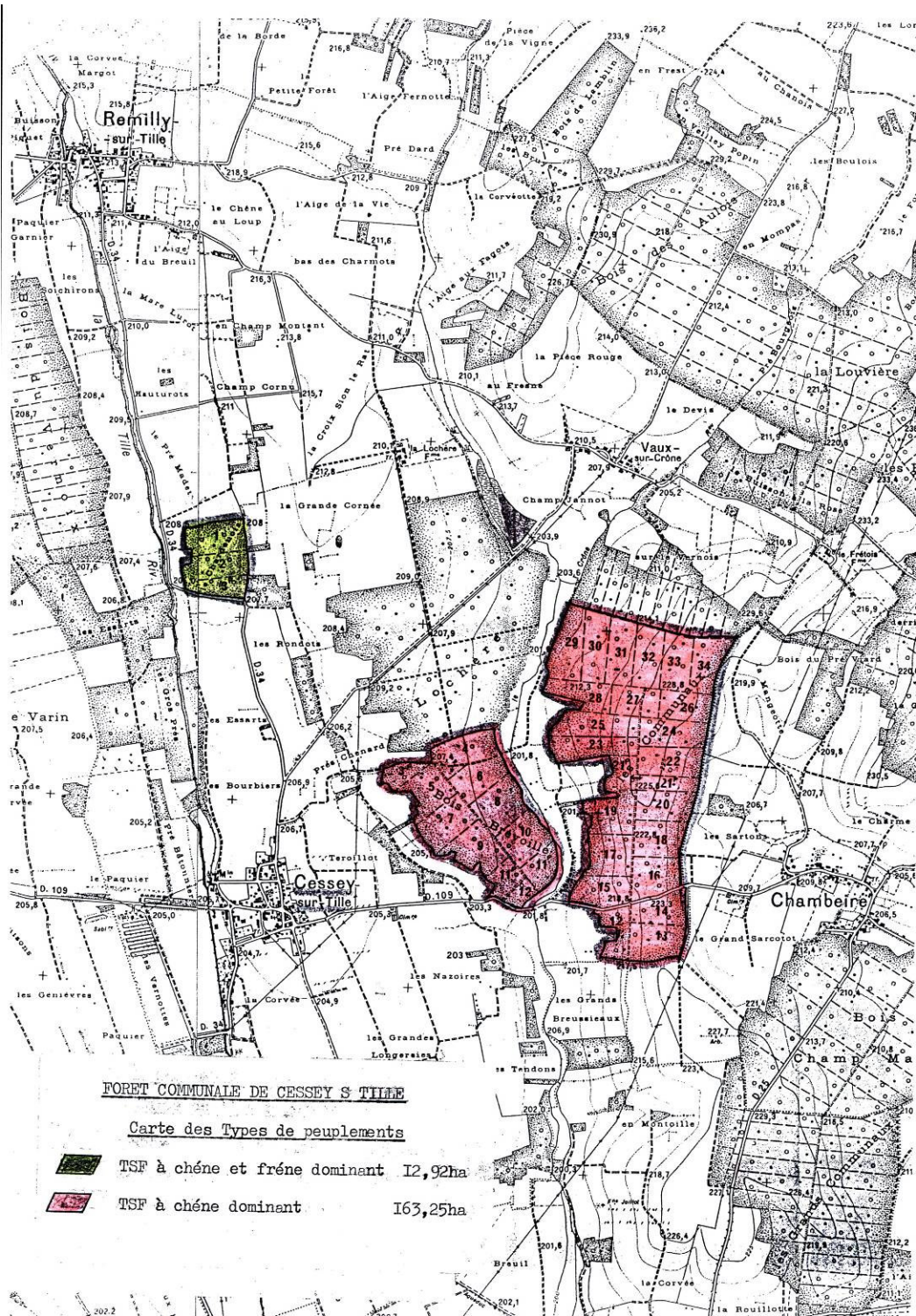
A noter que les futaies sont souvent groupées par bouquets et que les vides dépourvus de semenciers sont nombreux dans la majorité des parcelles.

Le comportement des essences est bon, on trouve :

- le chêne rouvre et pédonculé qui constitue l'essence dominante de la futaie (64 % du nombre des tiges), il donne un bois de bonne qualité, tendre et peu coloré, il est prisé par des trancheurs et les ébénistes, mais par suite du traitement en taillis-sous-futaie, la proportion en bois de tranchage et d'ébénisterie est faible (10 à 15 % en moyenne). Il se régénère assez bien.
- Le frêne est cantonné dans les parcelles 1, 2 et 3p, canton du Chaldenois où il est à égalité en nombre avec le chêne, il donne un bois de bonne qualité à cœur blanc.
- Le hêtre est présent mais en nombre limité, dans onze parcelles sur trente quatre.
- Le merisier est présent dans toutes les parcelles, il représente 5 % du nombre des tiges, il fournit un bois tendre, bien coloré, il demande à être favorisé par plantation en mélange avec le chêne afin d'augmenter sa proportion car sa valeur marchande est supérieure au chêne et la vente séparée de lots de cette essence serait bénéfique pour la commune.

Les divers charmes, érables, trembles, bouleaux et ormes qui représentent 29 % du nombre des tiges, n'ont qu'un intérêt commercial limité, ils sont la plupart du temps délivrés à la commune au titre de l'affouage.

A noter que les ormes présents dans les parcelles 1 à 3p, canton du Chaldenois, dépérissent suite à l'attaque de la Graphiose.



Source : ONF

Faune

La faune est peu abondante, on rencontre, le lièvre, le chevreuil et le sanglier mais ce dernier est souvent de passage.

Pour la saison de chasse 82-83, le plan de chasse accordait le tir de un chevreuil mâle ou femelle, ce plan n'a pas été réalisé.

Chez les mammifères, on rencontre, la martre, le renard, le blaireau et le chat sauvage. On rencontre la bécasse et le pigeon ramier au moment de la migration.

VI FACTEURS SOCIAUX ET ECONOMIQUES :

Production de bois

La forêt communale de Cessey-sur-Tille produit :

- du bois d'œuvre : chêne, frêne, hêtre, merisiers et divers,
- du bois d'industrie : frêne, charme, tremble, bouleaux,
- du bois de feu : taillis, petites futaies et houppiers des futaies vendues.

Les produits classés en bois d'œuvre sont vendus aux adjudications générales.

Les principaux défauts relevés, bien que rares, sont : la gélivure, la roulure et la pourriture blanche pour le chêne.

Les bois de feu provenant du taillis, des petites futaies et des houppiers des arbres vendus sont délivrés à la commune au titre de l'affouage.

Autres produits

Néant.

Accueil public

Néant.

Chasse

Comme exposé en 1.2.5, le gibier n'est pas abondant dans cette forêt, on estime à six le nombre de chevreuils.

Le mode de chasse pratiqué est la chasse à tir.

AUTRES FACTEURS :

La forêt n'est pas sensible aux incendies. Il n'y a pas de dégâts causés par le gibier. Souvent au printemps, on constate des attaques d'oïdium du chêne et des invasions de chenilles tordeuses ou processionnaires.

2.2 – Analyse paysagère

"Les plans locaux d'urbanisme 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 protection des espaces naturels et des paysages, et d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

..."

- extrait L 121-1 du code de l'urbanisme -

Ainsi il convient à ce stade du rapport de présentation de procéder à l'analyse de l'environnement dans son aspect paysage, dans le souci de la recherche d'un équilibre entre protection et aménagement.

2.2.1 – Le contexte paysager général :

Sur la cartographie "**Paysages de Bourgogne** - 1997" réalisée par la Direction régionale de l'environnement de Bourgogne, le territoire de Cessey-Sur-Tille est découpé en deux, suivant une ligne nord – sud et est classé :

- pour sa partie ouest dans l'entité paysagère 71 de la Plaine de Genlis.
- pour sa partie est dans l'entité paysagère 73 de la Plaine de Mirebeau.

Cette carte permet de définir, dans un premier temps, le **contexte paysager général** du secteur dont fait partie Cessey-Sur-Tille avant, dans un second temps, d'analyser le contexte particulier de Cessey-Sur-Tille.

FICHE N°71 : ENTITE PAYSAGERE : PLAINE DE GENLIS

Type de paysage : Plaines, plateaux et dépressions cultivées

Localisation : Est du département de la Côte d'Or qui s'étend le long de la Tille, de Beire-le-Châtel à Brazey-en-Plaine.

Contexte physique : Zone de dépôts alluvionnaire, une attitude d'environ 200m où convergent plusieurs petites rivières : la Tille, la Norgue et l'Ouche.

Description : Plaine à fond plat et très ouverte, marquée par la culture. L'arbre y est constamment présent mais discret ; peupleraies et bandes boisées alternent avec les champs et cloisonnent ces grandes étendues. Le contact entre l'horizon et le ciel domine le paysage. Des cheminées, des pylônes, des bosquets, un château d'eau, un clocher, émergeant d'arbres rompent l'uniformité.

A l'ouest, la côte viticole à la crête boisée barre la vue.

A l'extrême sud-ouest, l'alignement des arbres du canal de Bourgogne structure le paysage.

L'habitat se groupe en village rayonnant autour de l'église. Quelques maisons à pans de bois et toit débordant annoncent la proximité de la Bresse.

D'hier à aujourd'hui : Ce territoire autrefois très humide et couvert de forêts a été drainé au XVIIIème siècle. Au XIXème, les cultures se sont développées. C'est aujourd'hui un espace agricole riche.

FICHE N°73 : ENTITE PAYSAGERE : PLAINE DE MIREBEAU

Type de paysage : plaine à culture, bois et herbages.

Localisation : Secteur à l'est du département de Côte d'Or qui s'étend entre la vallée de la Venelle et de la Vingeanne jusqu'à Auxonne.

Contexte physique : plaine sur calcaire au nord. Au centre, un placage d'argiles jaunes donne des sols plus fertiles. Au sud, des sables et des argiles plus pauvres produisent des sols hydromorphes. De petites rivières, nord-ouest sud-est, s'écoulent vers la Vingeanne et la Saône.

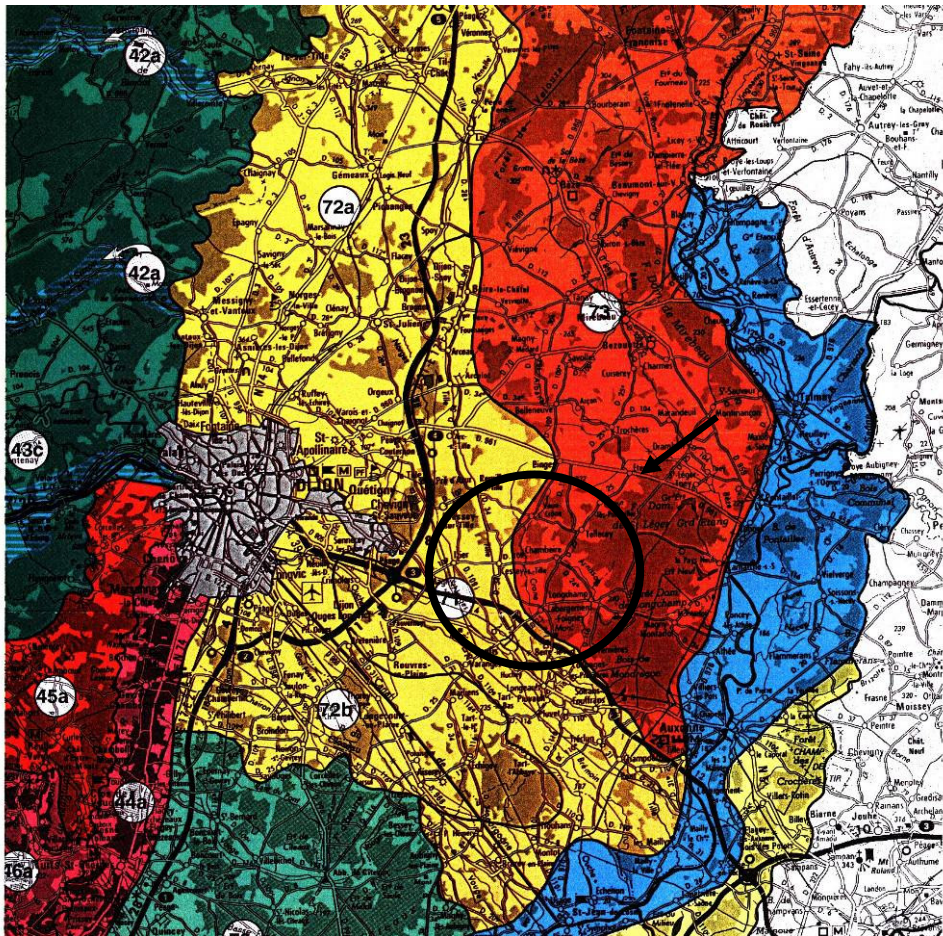
Description : paysage de plaine ondulée où alternent, à des échelles différentes, des espaces de grandes cultures et des bois. Les champs de vision sont de quelques centaines de mètres. Des échappées laissent entrevoir la côte vers l'ouest. Les clairières sont marquées par des murs de pierre, quelques enclos, des vergers. Des haies subsistent à proximité des friches.

Les cultures sont animées par des alignements d'arbres et des bosquets. Des calvaires de pierre, parfois encadrés de deux arbres, signalent la croisée des chemins à l'approche d'un village.

Les petites vallées plus herbagées et arborées donnent un air plus champêtre et plus riant à la plaine.

Quelques fermes isolées se remarquent. L'habitat se groupe en village, souvent accompagné d'un château. Des maisons à pans de bois et de brique se mêlent aux maisons de pierre.

D'hier à aujourd'hui : La culture du houblon, aujourd'hui disparue, s'y pratiquait jusqu'au début du siècle.



2.22 – Le contexte paysager de Cessey-Sur-Tille

2.221 – Les paysages dominants

Le territoire de Cessey-sur-Tille est un relief de plaine.

Il est composé :

- sur la plus grande partie du territoire, de la plaine de Genlis, horizontale. Elle est principalement couverte de terres cultivées mais par endroits prennent place également des bois. En son cœur se trouve l'agglomération, assez compacte, de la commune.
- sur la partie est, de la plaine de Mirebeau, composée de légers moutonnements. Les cultures sont encore présentes mais elles laissent aussi place à des bois et forêts.

La plaine boisée et cultivée avec de légers moutonnements

Une plaine en **légers moutonnements** se localise à la limite est de la commune, en un endroit assez éloigné du village. Elle prend place sur le versant gauche du Crôsne, en une bande longiligne de direction nord-sud légèrement en hauteur par rapport à la plaine de Genlis. Cet espace correspond aux prémices de la plaine de Mirebeau.

Les légers reliefs ferment le paysage en direction de l'est : bien que situé à peu de distance, le village de la commune voisine de Chambeire est invisible du territoire communal.

❖ Depuis le sud du village



Les moutonnements de la plaine de Mirebeau, vue sud-est depuis le chemin rural de Verne, au bord de la Tille

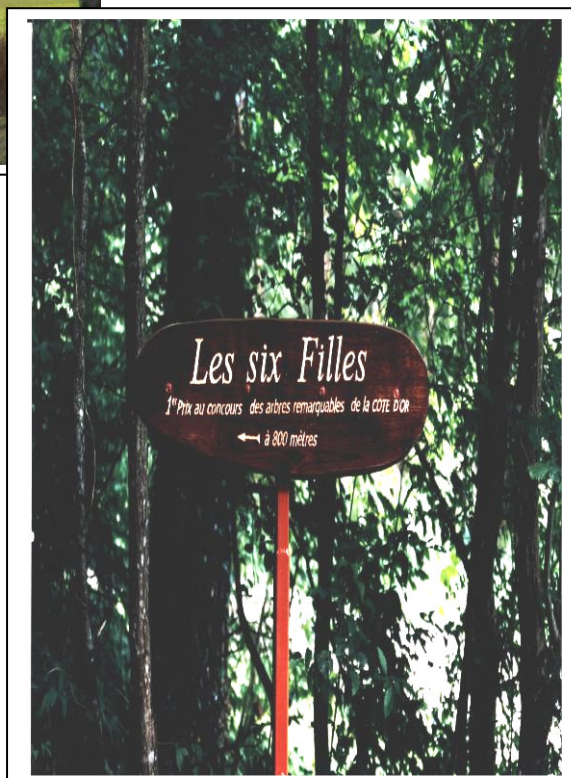
Depuis le village, cette portion de territoire communal est une vision attrayante, par son doux relief couvert à l'est et au nord-est d'**espaces boisés** relativement vastes, auxquels se succèdent dans la partie sud-est une plaine cultivée séquencée par des bosquets d'arbres positionnés aux alentours de la rivière Crôsne.

❖ Depuis le bois Les Communaux



Le bois est un couvert agréable de feuillus, principalement des chênes. Son intérêt paysager est certain et comme la propriété est en grande partie communale, le terrain est profitable pour l'accueil de promeneurs. D'ailleurs un sentier de permet d'admirer « les six filles », un chêne à six troncs.

Vue sur la fin de la plaine de Mirebeau, et sur la plaine de Genlis et le bourg de Cessey-sur-Tille



Dans le bois Les Communaux, les légers reliefs sont soulignés par la route départementale n°109 en direction de Chambeire. Aux endroits dégagés de végétation, ils permettent une mise en perspective de la Plaine de Genlis (au moins jusqu'à la Tille) et du bourg de Cessey.

En cette plaine de Mirebeau, les visions sont par endroits assez intimes.



Vue sur Les Communaux, depuis le chemin vicinal de Vaux sur Crôsne, en limite nord de la commune (limite avec Remilly-sur-Tille)

La plaine de Genlis

La plaine de Genlis occupe tout le territoire de la commune mise à part sa limite est. C'est un **openfield**, c'est-à-dire un espace très ouvert constitué de grandes parcelles cultivées, par endroits **laniérées et séquencées par des bois** (les bois au nord de la commune). Cette plaine est marquée par l'omniprésence de la grande culture qui en fonction des saisons et des genres (colza, blé, orge, betterave, sucrière, oignon, tournesol, moutarde, pois, protéagineux...) peuvent prendre des couleurs différentes et variées.

La plaine constitue un habitat idéal pour un certain nombre d'oiseaux tels le busard Cendré et le Busard Saint Martin et l'Alouette des Champs...

La plaine est par endroits particulièrement humide, notamment à l'est le long de la Crône mais aussi au nord à proximité du chemin des Rodots.



Une vue sur l'humidité de la plaine (alentours du chemin des Rodots)

Pour assainir cet espace très cultivé, de nombreux fossés ont été creusés dont le tracé rectiligne souligne les lignes de fuite du paysage.



Fossé traversant le chemin des Rodots, en direction du silo

❖ Une partie sud disposée en grandes cultures



La Plaine de Genlis, vue est depuis le chemin rural de Verne longeant la Tille au sud du village



La Plaine de Genlis, vue sud-est depuis le chemin rural de Verne longeant la Tille au sud du village

Dans ce type de paysage très ouvert et horizontal, chaque élément vertical (poteau électrique, hangar, etc) se distingue et ponctue la vision. Dans ces conditions, l'attention portée à leur intégration paysagère se révèle particulièrement importante.



La Plaine de Genlis, vue nord-ouest, depuis la RD n°34 en venant de Genlis



La Plaine de Genlis, vue nord-est, depuis la RD n°34 en venant de Genlis



Cette plaine très ouverte est cloisonnée par La Tille bordée de végétation ripisylves et par des peupleraies présentes ici et là à proximité du bourg (au sud près du stade, au nord près du silo, etc). Des sablières bordées de végétation prennent aussi place à proximité de ce cours d'eau, à l'ouest du bourg. Ces deux éléments disposés de façon linéaire nord-sud coupent l'espace de la plaine et la sectorise, ce qui contribue à rapprocher les horizons visuels.

La Tille, depuis le pont de Cessey-Sur-Tille en provenance d'Izier (et son lavoir)

❖ Au nord, de grandes cultures parsemées de bois



La plaine cultivée parsemée de bosquets et de bois, vue est/ sud-est depuis chemin rural dit des Rodots. Vue sur le chemin rural dit des Terres Noires



Vue sur les bois situés au nord-ouest de la commune, depuis la RD n°109 en provenance d'Izier

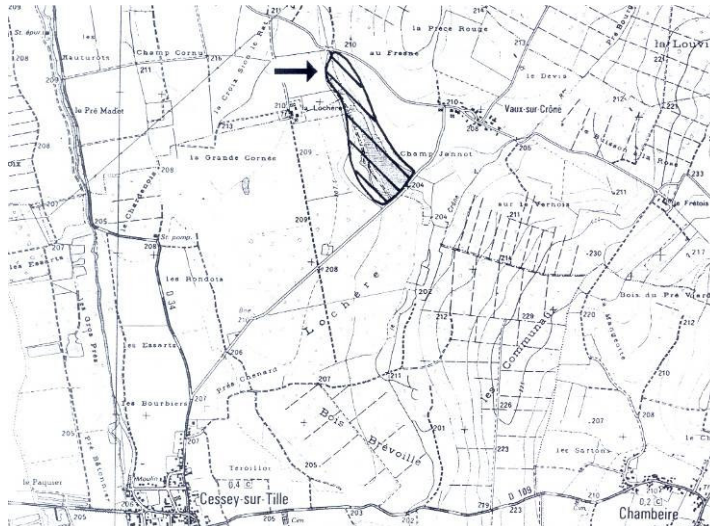
La partie nord de la commune est constituée de bosquets qui ponctuent les grandes cultures voire de bois qui ferment ce paysage et le cloisonne. L'impression dominante reste cependant à l'ouverture de l'espace.

2.222 – Les paysages secondaires

Quelques sites ponctuels de cette plaine de cultures et de bois méritent d'être repérés. Il s'agit de :

L'étang de Vaux-sur-Crône :

Presque intégralement situé sur la commune, il s'agit d'un milieu aquatique entouré de ceintures boisées et faisant l'objet de la ZNIEFF n°0045.0000.



Etang de Vaux

- Crapaud commun

La Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Floristique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 de l'Etang de Vaux-Sur-Crône, signale sur ce secteur la présence de quelques espèces très rares de Bourgogne tels :

- la Locustelle luscinoïde,
- le Blongios nain
- le hibou des marais,

Ces deux derniers étant inscrits dans la Directive Oiseaux de 1979.

Mais le milieu aquatique que constituent cet étang, le ruisseau et la petite marre qui l'entourent, est l'habitat idéal pour nombre d'autres espèces :

- Canards,
- Hérons,
- Limicoles
- Grenouille Rousse,

Il convient de souligner que la richesse de l'Etang vient pour une grande partie des ceintures de végétations qui le bordent et lui sont complémentaires :

- Saulaie blanche en queue et bordure de l'Etang (habitat d'intérêt communautaire)
- Aulnaie-Frênaie riveraine des petits ruisseaux :



Mare cerclée d'arbres accolée à l'Etang de Vaux

En effet, la ZNIEFF de l'Etang qualifie ce site **d'intérêt régional** en raison de la présence de ceintures de végétations (roselière, cariçaie etc) de fourrés de Saules ainsi que de la forêt à proximité qui diversifient les habitats. On y trouve également une Laïche extrêmement rare en Bourgogne dont c'est la seule station certaine : *Carex vulpinoidea*.

Des territoires un peu particuliers à l'approche de l'agglomération.

❖ Les sablières

Des sablières (ou anciennes gravières) prennent place à l'ouest du bourg, à quelques encablures du lit mineur de la Tille.

Elles constituent aujourd'hui de petits bassins qui sont affectés ou non aux loisirs.

Elles sont alignées le long du chemin vicinal n°11 dit de Cessey-sur-Tille à Genlis.

Ces sablières sont entourées d'un couvert végétal qui les calfeutre de l'extérieur.

Elles ne sont donc que peu visibles et il serait possible de les mettre en valeur par une ouverture au public par le biais de la création de sentiers ou d'une ouverture au public, pour la promenade, la pêche ou la baignade.



Vue sur les haies longeant les sablières, depuis le chemin vicinal n°11

❖ Parcellaire morcelé

Il existe des territoires extrêmement morcelés, par leur parcellaire en lanière. Ils se situent à proximité immédiate du village, dans les lieux-dits "Aux Nazoires" au nord, "Sur la Rue de Remilly" et "Terroillot" à l'est, "Terres à Chenevière" et "Sur le Chemin de Labergement" au sud-est, voire actuellement intégré à l'intérieur du bourg comme au lieu-dit "Derrière Les Meix". Leur proximité immédiate du village a participé à leur morcellement et l'a sans doute en partie pérennisé puisqu'ils n'ont pas du faire l'objet du dernier remembrement. Aujourd'hui, le plus souvent, les cultures qui sont faites ne respectent plus ce découpage foncier et le dépassent.

2.223 – Les accès

Six accès routiers débouchent sur la commune de Cessey-sur-Tille. Ils sont assez bien répartis puisque leur direction suit un plan en étoile vers le village :

- Départementale 109, accès ouest en provenance d'Izier,
- Départementale 34, accès sud-ouest en provenance de Genlis,
- Chemin vicinal, accès sud-est en provenance de Labergement-Foigney,
- Départementale 109, accès est en provenance de Chambeire,
- Chemin vicinal, accès nord-est en provenance de Vaux-sur-Crône,
- Départementale 34, accès nord en provenance de Remilly-sur-Tille,

Les deux premiers accès sont les plus utilisés, puisqu'ils relient d'une part Cessey-Sur-Tille à Dijon et à son agglomération et d'autre part au chef lieu de canton Genlis.

Ces routes prennent place dans un relief de plaine horizontal.

Dans la campagne, ces voies de communication ne sont pas soulignées d'arbres. Cependant certaines entrées du bourg ont été bordées de plantations d'arbres (Izier et Genlis).

Le Conseil Général a pour projet de réaliser des plantations le long des routes départementales 34 et 109.

☒ Accès depuis la RD n°109 en provenance d'Izier



Vue sur le bourg de Cessey-sur-Tille, depuis l'entrée de la commune

Le pont sur la Tille marque l'entrée du bourg. L'arrivée sur le village est aussi soulignée par une plantation d'arbres à gauche avant le pont puis par les arbres de part et d'autre après le pont.

Entrée de Cessey-sur-Tille en provenance d'Izier →



Vue sur la commune d'Izier depuis le même endroit que la photo précédente

⊠ Accès depuis la RD n°34 en provenance de Genlis

Sur cet accès prennent place plusieurs virages assez marqués, qui sont présents au bout de longues lignes droites.

Le franchissement de l'autoroute A 39 se fait en hauteur, par un pont qui se remarque dans ce paysage de plaine ouverte.



Sortie de Cessey vers Genlis

⊠ Accès depuis la RD n°34 en provenance de Remilly-sur-Tille

L'accès en venant de Remilly-Sur-Tille dévoile au regard un paysage de plaine cultivée ainsi que le silo à grain.



Entrée de la commune, route de Remilly-sur-Tille



Silo et hangar situé peu avant l'entrée du bourg

☒ Accès depuis le chemin vicinal en provenance de Vaux-sur-Crôsne

Cette entrée de commune est totalement « naturelle » car on n'aperçoit pas le village. Elle est marquée par la ceinture végétale de l'Etang de Vaux et l'orée du bois.



Vue sur la commune de Cessey-sur-Tille, depuis la commune de Vaux-sur-Crôsne



Vue sur le bourg de la commune de Vaux, depuis Cessey

Peu avant l'entrée du bourg, la route communale en provenance de Vaux-sur-Crôsne débouche sur la départementale. Le carrefour n'est pas orthogonal ; le silo et ses bâtiments annexes prennent place sur la parcelle triangulaire interstitielle.

☒ Accès depuis la RD n° 109 en provenance de Chambeire



Entrée de la commune, route de Chambeire

L'impression d'entrée dans la commune est réelle grâce à l'orée du bois « les Communaux » même si la limite communale exacte se situe dans le bois. Elle s'ouvre sur un paysage de plaine.



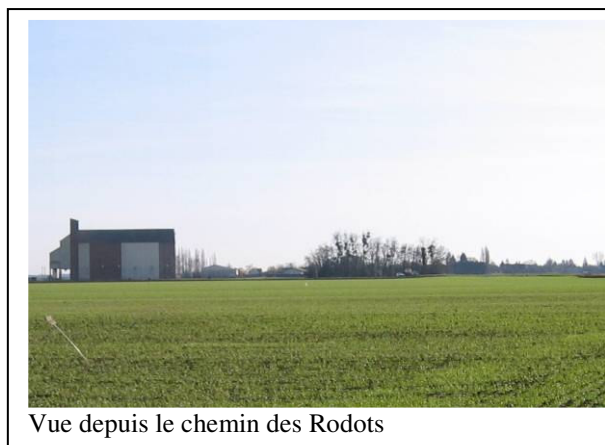
Sortie du bourg de Cessey en direction de Chambeire

2.224 – Les visions lointaines du village

Le bourg s'inscrit dans un contexte paysager très verdoyant. Le relief de la commune est plat. Le village devrait ainsi être particulièrement visible. Mais, il ne se découvre parfois qu'au dernier moment, du fait du couvert végétal présent en certaines directions.

Vue sur le village depuis le nord

Le site du village se localise facilement grâce à la silhouette du silo situé à peu de distance.



Vue depuis le chemin des Rodots

Depuis la route de Remilly, le village s'intègre plutôt bien dans le paysage, de part les couverts végétaux qui le dissimulent en partie, comme le bosquet situé à droite de la RD juste avant le silo, la ligne de peupliers au nord-est du bourg, la bordure ripisylves de la Tille, les arbres ponctuels à la lisière du bourg.

Le nord-ouest du village montre l'arrière des constructions de la rue Trege du Moulin et de la rue des Chardennois.



Vue sur le village depuis l'ouest

En provenance d'Izier, le village est totalement caché par les bordures végétales des sablières (sur la photo ci-dessous, de part et d'autre de la route) et par la bordure ripisylve de la Tille.



Bordure végétale des sablières au second plan et bordure végétale de la Tille au dernier plan

Vue sur le village depuis l'est

Le village de Cessey s'insère la encore plutôt bien dans le paysage.
On le distingue par la forme de quelques bâtis bien repérables comme le clocher de l'église.

2.225 – Les points d'appel dans le paysage

Dans le contexte paysager très vert, le village est un point d'appel par ses bâtis à la couleur plus claire, mais uniquement depuis des directions particulièrement dégagées.

Dans le bâti, quelques éléments ressortent soit par leur implantation (en bordure), soit par leurs caractéristiques (volume, hauteur, couleur ...). Ces points d'appel rompent l'uniformité. Certains ont un impact paysager positif (clocher, bosquets, lignes d'arbres), d'autres sont plus négatifs (silos, stabulations).

Il s'agit principalement :

- du clocher de l'église du village



Le clocher de l'église vu de l'est

Le clocher bien que peu élevé se distingue bien au dessus du reste du village.

- du silo situé au nord du village



Silo situé au carrefour entre RD vers Remilly et chemin vicinal vers Vaux-sur-Crôsne

C'est certainement l'élément le plus visible de la commune de part son volume et sa situation. On le visualise depuis la rive droite de la Tille, malgré la végétation qui la borde.



Vue sur le silo depuis la départementale en direction d'Izier

- Alignements de peupliers

Par leur hauteur et leur front continu, ces alignements végétaux constituent des points de rupture de l'horizon.

Ils font office de structure du paysage (comme l'alignement à l'ouest du village, entre la Tille et les sablières).

Ils dissimulent aussi certains bâtiments sans cachet comme le silo au nord-est du bourg.



Vue sur l'alignement végétal dissimulant le silo, depuis la RD n°109 en provenance de Chambeire

- des hangars agricoles (avec leurs bâtiments d'habitation)

La campagne de Cessey-sur-Tille étant plane, les stabulations et hangars agricoles se repèrent d'autant plus facilement.

Une prise de vue plus rapprochée confirme cette situation.



Stabulation depuis la route de Rémyilly



Hangar de stockage et maisons d'habitation depuis RD n°109

Le silo situé au nord-est du bourg est dissimulé en partie derrière l'alignement de peuplier.



Vue sur la partie nord-est du village, depuis la RD n°109 en provenance de Chambeire



Vue sur la partie sud-est du village, depuis la RD n°109 en provenance de Chambeire

Les façades claires des maisons construites récemment se remarquent en raison du manque de couvert végétal.

Vue sur le village depuis le sud

De ce côté sud où la plaine est très ouverte, on a la vision sur le bourg la plus dégagée, c'est-à-dire la plus éloignée. Le bourg présente un aspect très compact.



Vue sur le côté sud du village, depuis le chemin bordant la Tille

Ainsi en vision lointaine, le village n'est pas toujours bien visible.

Dans les directions plus dégagées, on lit le village par :

- **quelques couleurs dominantes : le rouge des toitures, le clair de quelques façades.**
- **La verticalité et la volumétrie de certains bâtis.**

La sensibilité paysagère aux alentours du bourg peut être assez élevée, avec le relief plat et le paysage particulièrement ouvert en certains endroits.

2.226 – Le village

Le village est assez ramassé sur lui-même. Si on ne prend pas en compte les constructions à l'extrémité nord-est du village et celles à l'extrémité sud-ouest, son périmètre est à peu près circulaire.

Mise à part l'Eglise et la Mairie-école, la commune ne dispose pas de « monument ». De ce point de vue, le village manque un peu d'épaisseur. Le patrimoine bâti historique de Cessey-Sur-Tille se trouve donc plutôt dans les constructions d'habitation,

Les constructions récentes (des dernières décennies) sont assez présentes. Elles sont réparties un peu partout dans le bourg mais elles se situent principalement au nord et au sud.

=>Le centre du bourg est difficilement remarquable.

Des éléments de morphologie du bourg peuvent tout de même être identifiés grâce à l'étude :

- des déterminants historiques et naturels (cours d'eau, etc),
- du nombre et de la forme plus ou moins étriquée des parcelles,
- de la densité plus ou moins importante du bâti,
- de la disposition spatiale des voies (plus ou moins linéaire),
- et de l'organisation des constructions par rapport au domaine public.

=>Origines de la structure du bourg actuel :

A l'évidence, l'espace du village a son organisation dépendante de :

➤ La disposition en étoile des accès au village.

Six axes routiers desservent actuellement le village, ce qui est beaucoup même si le trafic n'est pas très intense. Ces voies de communication ont participé au développement du village.

Les bâtis sont assez bien répartis autour de ces grandes directions. Et, ceci malgré le fait que, les accès principaux actuellement soient ceux en provenance de Genlis et de Dijon.

Les axes structurants du bourg sont actuellement : la rue du Vanois, la rue de la Louve, la rue des Chardenois.

➤ La localisation du bourg ancien, en retrait du lit de la Tille.

La présence de la Tille orientée nord-sud et l'exploitation des sablières sur sa rive droite ont limité jusqu'à aujourd'hui le développement du bourg à l'ouest du cours d'eau. L'église du village s'est positionnée en léger retrait de la rivière.

Le bourg s'est pendant longtemps développé uniquement à proximité de l'église, en des propriétés modestes et sans prétention, d'où la présence de ces éléments bâtis anciens presque uniquement situés autour de l'église du village.

➤ Les constructions du XIXème et du tout début du XXème siècle

La création rue de la Louve de la maison commune a permis d'étendre très légèrement le centre du village en direction du sud. La rue de la Louve a peut être été prolongée à cette occasion, entre la rue des Tilleuls et la rue des Vernottes.

C'est aussi à cette époque que le moulin et le lavoir se localisent sur la Tille même (dont le cours a été en grande partie rectifié).



=> Répartition du bâti

La configuration du bâti à Cessey-sur-Tille ressemble au schéma classique d'étalement spatial : une « densité » de bâtis plutôt anciens au centre et une plus grande diffusion en périphérie du bourg des bâtis plus récents. Des nuances existent et sont apportées ci-dessous.

⊗ Le bâti « dense » :

Le bâti « dense » est présent principalement aux alentours de l'église mais l'impression du cœur de village a du mal à s'imposer car la densité du centre est toute relative :

- autour du carrefour qui fait face à l'église, la place du Centre,



Place de l'église en direction de la rue de la Louve

- sur les rues proches : la rue du Tilleul mais aussi les premières parties des rues du Vanois, des Chardenois, de la Louve, de Brévoille.



Rue Sarazin bas

Les rues ne sont pas rectilignes mais elles sont légèrement courbes. Même la place du Centre n'a pas une forme symétrique.

Cette zone est le noyau historique de constitution du bourg. Dans ce secteur se positionnent les bâtiments les plus anciens du village.

Dans les fiches paysages annexées, une partie de ces bâtiments sont identifiés comme étant des « bâtiments traditionnels ». Ils ont succédé aux constructions de torchis autrefois caractéristiques de cette plaine.

☒ Le bâti plus diffus

Il est positionné tout autour :

- principalement à l'ouest, tout le long de cet ensemble de bâti dit dense,
- au nord, dans la suite de la rue Sarazin et la rue des Chardenois et leurs prolongements,
- mais aussi très légèrement au sud, sur la rue de la Louve et la rue des Longeroies.



Rue de la Louve, en direction de l'école



Côté est de la rue Tregu du Moulin



Côté ouest de la rue Tregu du Moulin



Rue Sarazin haut



Lotissement rue de Terroillot

L'implantation de ces constructions s'est faite de façon individualisée, en lien avec les **aspirations générales des habitants à un habitat desserré mais également en lien avec la nécessité d'espaces destinés aux activités agricoles**. De nombreux bâtiments agricoles se sont ainsi positionnés dans la partie ouest du village.



Vue sur la rue Vernottes

Le cours de la Tille a été régularisé, ce qui a permis le développement du bourg à l'ouest. Des espaces encore vides de constructions s'inscrivent dans cet ensemble bâti.



Dent creuse sur la rue Tregu du Moulin



Dent creuse rue de la Louve

=> Espace public et organisation du bâti

L'espace public à l'intérieur du bourg est assez « banal ». Il est presque entièrement constitué de rues assez étroites et ne disposant pas (ou disposant très ponctuellement) de trottoir. Les aménagements paysagers sont rares.

Les rues ont un tracé peu rectiligne.



Rue du Vanois



Virage de la rue de la Louve, carrefour avec la rue de la Forge

Il y a très peu d'enfilades (alignements ininterrompus ou presque de constructions sur la voie ou en retrait) de bâtis sur le domaine public. Et les rares enfilades existantes présentent une disposition de bâtis peu concentrée d'où la difficulté de percevoir une réelle impression du corps de rue.



Côté ouest de la rue Tregé du Moulin



Rue de Chardenois (vers le centre)

Les bâtis sont souvent disposés en pignon sur rue (notamment pour de nombreux bâtiments traditionnels).



Rue de Chardenois

La morphologie de Cessey a au final les caractéristiques suivantes :

- ☞ un centre bourg peu marqué et peu visible, excentré à l'est du village,
- ☞ un village assez ramassé dans son périmètre, avec un bâti assez bien réparti sur les différents accès,
- ☞ une densité de bâtis globalement en auréoles concentriques malgré quelques nuances,
- ☞ des bâtis souvent disposés en pignon sur rue,
- ☞ des espaces publics peu nombreux, très simples, et peu aménagés du point de vue paysager, trottoirs et espaces de stationnement.

2.227 – Le bâti

Le bâti de la commune de Cessey-sur-Tille est quasi exclusivement concentré dans le bourg lui-même. Dans le village de Cessey, l'église est le seul monument inscrit en temps que Monument Historique.

Il convient de commencer la présentation par les bâtiments « publics », l'église et l'ancien presbytère, la mairie école, le lavoir.

LES BATIMENTS PUBLICS :

L'église



L'église vue de la place du centre

Le chœur date du XII^{ème} siècle, l'avant chœur du XVIII^{ème} et la nef du XVI^{ème}.

L'église a un plan en forme de croix. Elle supporte un volumineux clocher (car surélevé par un étage en brique) de forme carrée. Sa masse se distingue d'assez loin.

Elle est bordée par une esplanade bordée d'un mur et la place du Centre. Ils permettent de mettre en valeur le monument.

La salle polyvalente (ancien presbytère)



La salle polyvalente (ancien presbytère)

La salle polyvalente a été conçue accolée à un bâtiment ancien, l'ancienne cure. Elle a été inaugurée en 1983. Son toit descend quasiment jusqu'au sol et ainsi elle n'a pas réellement de façade identifiable vue de la rue du Vanois.

Le bâtiment de l'ancienne cure présente une disposition de type maison bourgeoise, à base carrée, à fenêtres symétriques. Une lucarne est présente sur le toit.

La mairie /Ecole (maison commune)

En 1843, l'inspecteur des écoles et la municipalité conviennent de la construction de ce nouveau bâtiment. L'entrepreneur et architecte est M. Sirovot. Il est achevé en 1845. Il faisait aussi office d'école des garçons.

Le bâtiment de la mairie présente une base carrée à deux étages dont un mansardé flanquée de deux ailes disposées en rez-de-chaussée.

Il abrite un petit atelier technique municipal.



La mairie

Le monument aux morts



Monument aux morts

Le monument aux morts est situé sur l'esplanade devant l'église. Il date de 1921.

Le cimetière et la stèle des fusillés



Le monument aux morts et le cimetière depuis la CD 109 à la sortie de Cessey vers Chambeire.

Situé à l'origine autour de l'église, le cimetière a été transféré suite à l'épidémie de choléra, route de Chambeire par manque de place (autorisation préfectorale de 1854).

La stèle des fusillés est inaugurée en 1946. Elle accueille six résistants massacrés par les nazis et 22 noms figurent sur le monument.

Le lavoir



Le lavoir côté rue du Lavoir, en arrière plan

Sa construction a débuté en 1899 et il fût achevé en octobre 1901 par l'entreprise POULETTY. Un système mécanique de roues permettait d'abaisser et de relever le plancher afin de s'adapter au niveau de la rivière. Il est un lieu de vie commune du 20^e siècle et présente un système ingénieux permettant de le rendre utilisable en toutes saisons.



Les calvaires



Croix de la rue du Vanois (en façade de l'ancien presbytère)

Il existe deux croix, l'une face à l'ancien presbytère, l'autre sur le terre plein de l'église. Ces calvaires sont donc positionnés face à face et se répondent.



Croix devant l'église, à côté du monument aux morts

LE PATRIMOINE BATI :

Le bâti n'est pas très ancien étant donné que celui-ci était constitué en torchis. Il ne reste qu'une seule maison en torchis. Elle se situe derrière la salle des fêtes et la commune souhaite pouvoir la sauvegarder. Certains bâtiments identifiés aujourd'hui comme traditionnels sont cependant présents :

☒ Des bâtiments agricoles ou fonctionnels



Grange partiellement aménagée en habitation, rue de la Louve



Grange, rue de Longerois



Moulin (en cours de réhabilitation), rue du lavoir

☒ Des maisons « bourgeoises », ou de type XIXéme



Maison « bourgeoise », rue du Vanois

☒ Des maisons de village



Maison de village, rue de Chardenois

Ces bâtis sont assez minoritaires par rapport aux constructions pavillonnaires développées ces dernières décennies, dont certaines détonnent avec l'esprit du village et qui peuvent être qualifiées de contre-exemple.

Globalement, le bâti est constitué de constructions aux formes et caractéristiques architecturales assez simples.

L'extension pavillonnaire la plus récente :



Rue des Terroillot

Contre exemple rue des Longeroies :



Les bâtiments sont une partie intégrante du paysage au sens large du terme, tout au moins dans leur partie visible depuis l'espace public. C'est à ce titre qu'ils constituent le patrimoine paysager de la commune. Ainsi, certaines constructions « anciennes » méritent une attention particulière lors notamment de travaux sur les façades, ou lors d'une demande de permis de démolir.

Pour rester vigilants sur les travaux de nature à modifier le paysage bâti, chaque bâtiment présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique a été identifié au titre du patrimoine. Ce recensement est présenté sous forme de fiches figurant en annexe qui comprennent :

- ◆ Le repérage du bâtiment ou élément bâti (avec une photographie)
- ◆ La nature de l'intérêt qu'il présente et sa justification
- ◆ Son descriptif sommaire
- ◆ Son devenir possible.

Confère Annexe du rapport : « Fiches d'identification du patrimoine »

2.228 – Le végétal

Il s'agit d'une commune dans laquelle « l'élément vert » est assez présent. Cet élément structure le territoire autour du village, au travers de la plaine cultivée, des bosquets, bois et forêts de la périphérie ouest et de la partie nord, de la bordure de la Tille.

Les forêts sont un lieu propice à la promenade, notamment dans les propriétés communales. Le bois "Les six Filles", situé dans le bois des Communaux possède de nombreux arbres remarquables qui ont été primés dans un concours organisé par le département.



Bois "Les Six Filles", dans Les Communaux en direction de Chambeire

Le bourg même ne possède pas de parc ou d'esplanade structurantes. L'élément végétal dans le village et ses environs se décline sous plusieurs formes :

❖ Des alignements d'arbres près des entrées de bourg ou en rideau paysager



Alignement de peupliers faisant office de rideau au nord-est du village



Frênes en entrant dans Cessey depuis Izier



Plantations de petits frênes bordant le stade

Des peupliers ont été plantés en face du terrain de sport et dans sa continuité, mais seuls ceux du côté de la Tille se sont correctement développés.

❖ Une "Contre allée"



La "Contre allée" de la rue des Vernottes (ancienne route en direction de Genlis)

❖ L'esplanade du cimetière



Esplanade entourée de platanes, devant le cimetière

❖ Arbres, arbustes et bosquets chez des particuliers, en ornementation à l'intérieur des parcelles ou en appui des voies et espaces publics.

Certains sont assez remarquables comme le tilleul situé rue de Longeroies.



Tilleul rue de Longeroies

TROISIEME PARTIE

- * - * - * - * -

LES CHOIX RETENUS

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'inscrit dans le respect de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme qui demande d'assurer :

"1° 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 ;

2° 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 suffisantes 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 ;

3° 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."

Conformément à la loi urbanisme et habitat du 02.07.03, le présent PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le document «orientations d'aménagement » et le règlement seront cohérents avec lui.

Après avoir analysé le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisé ses besoins, la commune a réfléchi sur son projet d'aménagement et de développement et a défini les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues.

3.1 – Les objectifs

Des principaux besoins et enjeux recensés par la commune, elle a retenu pour définir son parti d'aménagement et les conditions de son développement durable les grandes orientations suivantes :

OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT : OUVERTURE A L'URBANISATION

« le PLU devra permettre d'engager une réflexion à moyen et long terme sur les modalités de développement du village en cohérence avec l'urbanisation existante ».

Cet objectif global est exprimé dans le PADD qui est le projet des élus dans leur Commune pour les années à venir (10-15 ans). Il s'agit du projet "politique" des élus, dans le bon sens du terme, pour leur village. La forme de ce document est totalement libre tant que la rédaction reste conforme aux exigences d'équilibre de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Mener une réflexion à moyen et long terme (choix de créer des zones AUS) mais surtout en cohérence avec l'urbanisation existante (cf. schéma de circulation ci après) est un choix de la part des élus, qu'ils traduisent dans leur PLU.

Dans les espaces ouverts à l'urbanisation, il est distingué :

- Les zones AU : zones effectivement ouvertes à l'urbanisation par l'élaboration du PLU. Elles sont donc opérationnelles.
- des zones AUS. Il s'agit de secteurs intéressants mais non prioritaires qui connaîtront un échelonnement important dans leur réalisation, puisque leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou révision ultérieure du PLU.

Pour la décennie à venir, la commune a retenu l'objectif d'environ **7 hectares** constructibles à vocation principale d'habitat (zones AU), sachant que la commune encadre la création de ces zones par une réglementation contraignante et dont la réalisation devra respecter les prescriptions inscrites dans le PADD et les conditions d'aménagement. A raison d'une densité moyenne de 9 logements par hectares¹, cela permet la création potentielle de 63 nouvelles constructions, soit l'accueil de 190 nouveaux habitants d'ici une décennie.

¹ Ce ratio sert à estimer un nombre de logement en rapport avec la connaissance du contexte de Cessey-Sur-Tille. Il ressort de la configuration des zones, des travaux d'aménagement à réaliser et des opérations d'aménagement déjà réalisées depuis le commencement du PLU plus de deux ans avant son approbation.

a) Les potentialités de créations de logements par réhabilitation, extensions ou rénovation sont marginales en zones U et UC puisque la commune ne bénéficie pas d'un gros patrimoine bâti très ancien susceptible d'être rénové et il n'existe que très peu de logements vacants. Le seul espace interstitiel libre conséquent susceptible d'accueillir des nouveaux logements dans le bourg a été classé en zone AU.

Toutefois, afin de ne pas considérer comme nulle les créations de logements potentielles dans les zones UC et U, elles ont été situées entre 5 et 10 nouveaux logements dans la décennie à venir.

b) L'extension du village est également prévue par le biais de 7 ha environ de zones AU :

- La zone AU opérationnelle rue du Vannois (habitat): 0,9 ha => obligation de réaliser une impasse avec, en conséquence une perte foncière d'au moins 15 %. Reste environ 7000 m² à raison d'une densité de 15 logements / hectares = 11 logements.

La zone AU opérationnelle au sud du village (habitat) : 3,25 ha => un arrêté de lotissement sur cette zone a déjà été accordé et un autre est en cours ce qui permet de connaître avec une quasi certitude le nombre de logements auxquels la Commune doit s'attendre sur cette zone : 25 constructions.

La zone AU opérationnelle « sur la rue de Remilly » (habitat) : 1,3 ha => réalisation d'une impasse provisoire avec une perte foncière de 25 % en comptant la voirie, les cheminements piétonniers et un cheminement agricole. Reste 9750 m² à raison de 15 logements à l'hectare = 14 logements.

Le secteur AUc au sud du village (équipements publics et habitat dans le cadre de la mixité sociale) : 1,7 ha. Cette zone doit accueillir : une extension de l'école, des équipements para et périscolaires dont une garderie, un terrain de jeux, une cantine, une place avec parking public et square, de l'habitat répondant à l'objectif de mixité sociale. Il n'est guère possible de définir exactement le nombre de logements à attendre de cette zone puisque de nombreux équipements y sont prévus. Ainsi l'emprise affectée au logement reste inconnue. Toutefois aucune limitation de la densité dans ce secteur n'est imposée, ce qui laisse une liberté dans la création de logements en fonction du programme et du projet architectural. La Commune toutefois a évoqué la possibilité d'y créer entre 15 et 20 logements dans le cadre de l'objectif de mixité sociale. **Ce qui donne un total probable maximum de 65 logements supplémentaires d'ici une décennie, durée de vie moyenne du PLU et est conforme à l'objectif annoncé dans "les choix retenus" du PLU.**

Avec le desserrement de la population calculé dans la première partie du diagnostic, on obtiendrait un village d'au maximum 690 habitants d'ici dix ans (500 + 190).

Ce qui donne une croissance estimée de 3 % par an ce qui est raisonnable pour Cessey-Sur-Tille qui conserve son caractère rural mais qui, il ne faut pas l'oublier, est intégrée dans l'influence péri urbaine de Dijon et de Genlis.

Il faut noter également qu'inscrire un espace en zone ouverte à l'urbanisation future ne suffit pas pour obtenir la certitude que les propriétaires mettront réellement sur le marché les terrains correspondants. Il n'y a que lorsque la commune est elle-même propriétaire que la maîtrise est totale.

Ainsi, et du fait de l'exigence d'un plan d'aménagement d'ensemble, tant qu'un nombre suffisant de terrains ne sera pas mis sur le marché, ces secteurs ouverts à l'urbanisation ne pourront pas être aménagés.

Nota :

Il convient de préciser toutefois que la Commune avait initialement envisagé une zone à urbaniser un peu moins importante. En effet, elle a du faire le choix d'intégrer la zone à urbaniser dite « sur la route de Remilly » pour des considérations urbanistiques et juridiques, qui a une superficie d'un hectare environ.

Cette zone avait initialement été classée en zone AUS pour le futur, avec l'ensemble des terrains situés à l'est de la rue des Chardennois qui constituent la réserve de terrains urbanisables à plus long terme.

Toutefois, l'interprétation récente qui est faite par l'Etat et la Doctrine de la réglementation des zones à urbaniser, indique que du moment qu'un terrain a été identifié comme à urbaniser, il ne peut pas être classé en zone non opérationnelle s'il dispose des viabilités en capacité suffisante à proximité immédiate.

En d'autres termes cela signifie que les terrains situés à l'est de la rue des Chardennois dans le secteur de développement futur, qui remplissent ces conditions doivent obligatoirement être classés en zone opérationnelle, soit en zone AU.

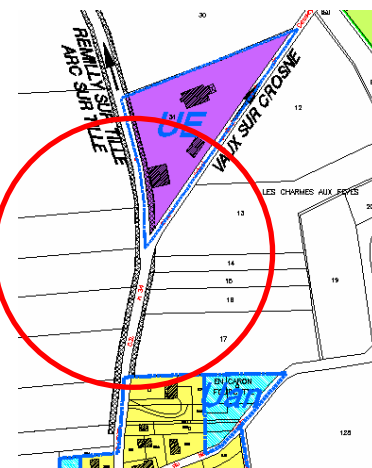
L'autre option aurait été de laisser ces terrains qui constituent aujourd'hui la zone AU en zone agricole. Toutefois cette solution n'a pas été retenue puisqu'elle aurait conduit à créer une enclave de terrains agricoles au sein de la zone urbaine et à urbaniser future. Cela n'est pas souhaitable puisque la zone de développement future à l'est du village perdrait sa cohérence d'ensemble et ses possibilités de desserte par la rue du Terroillot au nord d'une part et que le tènement agricole restant ne serait pas du tout cohérent en raison de son parcellaire lanieré.

La discussion a porté sur d'autres secteurs potentiels, chacun portant sa cohérence propre et répondant à une problématique de développement. Les secteurs qui n'ont pas été retenus pour se limiter à la surface d'extension totale retenue de 13,5² hectares (AU de 7 ha, AUS de 6,5ha) sont :

Le secteur Nord du village :

Ce secteur définit le long de l'urbanisation existante le long de la rue des Chardennois, bien que disposant des viabilités n'a pas été retenu pour les raisons suivantes :

- ☞ La commune ne souhaite pas rapprocher les habitations de la zone d'activité au nord abritant une installation de stockage de grains (silo).
- ☞ La commune ne souhaite pas aggraver d'avantage le phénomène d'étirement du village déjà très marqué sur cette partie nord.
- ☞ La commune ne souhaite pas réaliser une urbanisation décousue « au coup par coup » qui consisterait à classer constructible les quelques terrains en fin de rue. Ces deux derniers points sont importants quand à la gestion de la traversée du village en terme de circulation et quand à la l'optimisation des réseaux publics.
- ☞ Enfin, le Conseil Général est défavorable à l'extension de l'urbanisation de long des départementales au delà des panneaux d'agglomération, panneaux qui se trouvent juste après les dernières maisons de la rue des Chardennois.



2 N'est pas comprise la zone du terrain de sport de 11,3 ha qui n'équivaut pas véritablement à une ouverture à l'urbanisation.

Le secteur nord-ouest du village

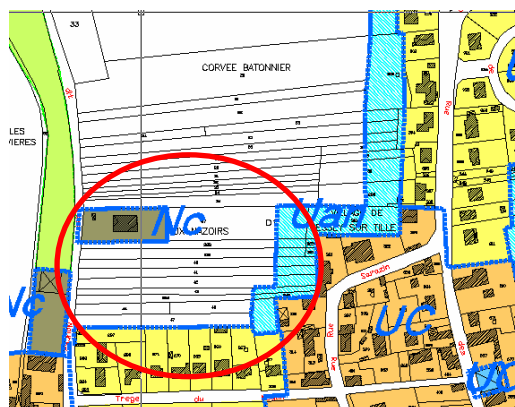
L'urbanisation de ce secteur, bien que permettant de compacter la forme du bourg, n'a pas été retenue pour trois raisons :

- ☞ Son manque d'accessibilité : le seul accès est la rue du Lavoir dont la partie carrossable s'arrête au niveau de l'ancien Moulin.
- ☞ Desserte inexistante en réseaux d'eau et d'assainissement qui n'arrivent pas jusqu'au secteur.

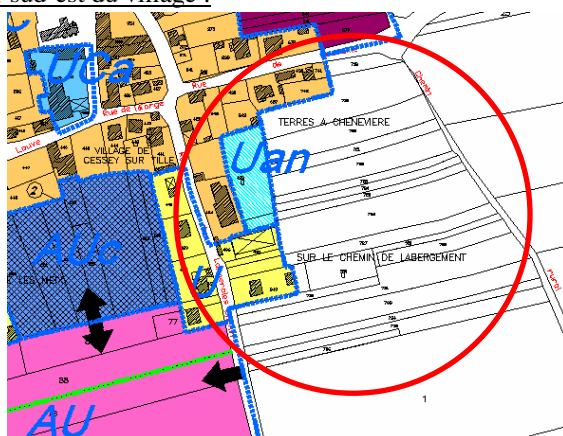
Ces deux points sont les raisons pour lesquelles les deux constructions existantes (hangars) ont fait l'objet d'un classement en secteur naturel constructible.

- ☞ Son éloignement des équipements collectifs.

Par contre, le fond de ce secteur abrite les arrières de propriétés bâties des rues Sarazin et des Chardenois. Ces fonds de propriétés bénéficient d'une constructibilité limitée aux annexes de constructions principales d'habitation existantes (piscines, garages, abris de jardin) afin de permettre l'évolution des habitations préexistantes au PLU. Un tel secteur d'annexe n'a pas été créé au nord des maisons de la rue Treige du Moulin puisque l'emprise de la zone urbaine englobe les parcelles bâties dans leur ensemble, comprenant ainsi les jardins attenants et laissant la possibilité de réaliser des extensions ou des annexes aux habitations existantes.



Le secteur sud-est du village :



Ce secteur bien que disposant d'accessibilité n'a pas été retenu pour les raisons suivantes :

- ☞ Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour le secteur nord, il n'était pas question d'un classement au coup par coup de quelques terrains de part et d'autre de la départementale 109 (pas d'extension linéaire du bourg).
- ☞ De plus, une partie des terrains constitue les arrières de propriétés bâties existantes.
- ☞ Enfin, ces terrains ne sont pas les plus proches du centre de vie et d'animation du village et, aux vues de la limitation des surfaces à ouvrir à urbanisation, il est apparu que les terrains de l'autre côté de la rue des Longerois étaient mieux rattachés au cœur du village et que leur urbanisation contribuerait à compacter la partie sud du village qui s'étire entre les routes de Genlis et Labergement, tandis que celle des lieux-dits « Terres à Chenevière » et « sur le chemin de Labergement » contribuerait à la création d'une excroissance du village vers le sud-est. Ils ne sont donc pas apparus comme étant les mieux situés.

Dans les nouveaux secteurs qui sont dégagés (se reporter au chapitre 3.2.1), il sera imposé la **réalisation d'un plan d'ensemble qui peut être progressif**, tenant compte de la cohérence de la trame de

circulation des piétons et véhicules (se reporter au schéma de cohérence de circulation) ainsi que des réseaux.

En ce qui concerne la zone AUS de 3,2 ha à l'est du village, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision ou une modification du PLU, la commune prévoit un échelonnement dans le temps de sa réalisation.

C'est le Conseil Municipal qui décidera du moment de cette ouverture par modification du document d'urbanisme, en fonction des besoins de la commune et de l'opportunité.

La population sera alors à nouveau consultée à ces moments là puisque les modifications ou révisions de PLU nécessitent notamment une délibération du Conseil Municipal et une enquête publique.

(Confère la partie 3.2 « le Zonage » pour plus d'informations sur les zones à urbaniser).

LE DEVELOPPEMENT ET LA PERENISATION DE SON ECOLE

Dans l'optique du maintien et de l'amélioration du cadre de vie, indispensable au développement durable d'une petite commune rurale, Cessey-sur-Tille souhaite permettre le développement de son école, dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunal avec Labergement-Foigny.

La commune souhaite se donner les moyens de pouvoir accueillir un agrandissement éventuel de la cour de récréation ou un terrain de sport scolaire mais aussi des équipements para et périscolaires tels, une garderie ou une cantine, indispensables à la population active d'aujourd'hui ou encore des équipements culturels...

Pour ces projets, la commune crée d'une part un secteur particulier de la zone à urbaniser : le secteur AUc ayant vocation à accueillir les équipements publics projetés dont le projet d'extension de l'école et de la Mairie.

D'autre part veille, par le biais de l'ouverture à l'urbanisation, et à la réalisation de locatifs sociaux à maintenir une certaine croissance de la population indispensable à la pérennisation de l'école.

La diversité d'habitat du projet communal sur ce secteur AUc devrait permettre de réaliser des typologies de logements qui assurent un meilleur taux de rotation des ménages comme le logement locatif. Bien que le projet opérationnel ne soit pas encore défini, le règlement du PLU ne limite pas la densité et ouvre toutes les portes nécessaires pour permettre la réalisation de logements dans le cadre de la mixité sociale.

MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET FAVORISER LA MIXITE DES DESTINATIONS

Cessey-Sur-Tille, afin de lutter contre le phénomène de « village dortoir » et maintenir de la vie dans le village, désire favoriser le développement de l'activité économique, services et commerces.

L'ancrage d'emplois sur la commune permet, dans l'optique d'un développement durable, de diminuer les mouvements pendulaires de circulation qui consistent à voir la population active quitter la commune le matin et rentrer le soir. La pollution et la circulation s'en trouveront diminuées d'autant.

Ainsi Cessey-sur-Tille se dote d'une petite zone d'activités et de service qui n'est pour l'instant pas opérationnelle en raison de l'absence des viabilités en capacités suffisantes à proximité. Elle est classée en secteur AUSr de la zone AUS.

Une modification du PLU pourra rendre ce secteur réellement constructible lorsque les réseaux seront à proximité. La commune est propriétaire d'une partie de ce secteur AUSr

Le Conseil Municipal aurait souhaité également classer une petite zone sur la route d'IZIER à droite en sortant du village (à l'emplacement de la plantation d'arbres). Cette zone avait l'avantage d'être desservie par les réseaux et donc immédiatement constructible, facilement accessible et proche du village (pas de mitage) tout en étant suffisamment séparée des habitations par la Tille et ses abords ce qui aurait eu pour effet d'empêcher toute nuisance.

Toutefois les services de l'Etat dans le cadre de leur association à l'élaboration du PLU se sont opposés à la création de cette zone d'activité, contestant l'opportunité d'une telle zone à Cessey-Sur-Tille mais surtout la localisation. La zone se serait située en effet dans le périmètre de crue décennale de la

Tille ce qui est contesté par les élus, et la DDE juge incohérent de permettre le développement du bourg sur la rive ouest de la Tille. Le projet n'a donc pas été retenu et le site est classé en zone naturelle.

Le développement de zones d'activités et d'équipements collectifs permet d'envisager l'augmentation de l'offre d'emplois sur place. Dans ces espaces voués à l'activité économique, aux services ou aux commerces, la commune souhaite sauvegarder cette destination en interdisant la destination d'habitat sauf s'il est strictement lié et nécessaire à l'activité et sous conditions.

En effet, on constate que le marché de l'habitat est plus porteur actuellement en commune rurale que celui du service ou du commerce et le risque est grand de voir une zone dont la vocation principale est l'activité économique se transformer en quartier pavillonnaire avec tous les problèmes de cohabitation activités économique/habitat qui peuvent en découler.

Il est donc nécessaire de protéger les espaces voués à l'activité et servant l'animation du village afin d'éviter qu'ils ne deviennent des zones d'habitat. L'habitat peut y être autorisé mais seulement lorsqu'il est directement lié et nécessaire à une activité économique, de services ou commerciale implantée dans la même zone et sous conditions.

Favoriser la mixité des destinations

En dehors de ces territoires à vocation unique d'activités, de services ou de commerce, Cessey-Sur-Tille aimerait également favoriser dans l'ensemble de l'espace urbanisé ou à vocation d'urbanisation, l'implantation des services ou commerces de proximité. Ceux-ci peuvent par exemple s'installer en rez-de-chaussée d'immeuble, alors que le niveau supérieur serait affecté à de l'habitation. Le terme "immeuble" est pris au sens générique de « construction » ou « bâtiment », il ne s'agit pas de réaliser des bâtiments de grande hauteur.

Cette mixité semble plus favorable à concevoir sur la place de l'Eglise qui abritait autrefois les principaux commerces du village. Toutefois on peut également la concevoir sur l'ensemble de la commune dans la mesure où ces activités commerciales, médicales, paramédicales ou de prestations de services ne nuisent pas à la tranquillité des habitants.

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE PAR LA DIVERSITE D'HABITAT

La Commune abritant moins de 3500 habitants, elle n'est pas soumise à la réalisation de 20% de logements sociaux de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, le PLU doit répondre à l'objectif de mixité sociale conformément à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, dans le respect des moyens que lui donnent la législation des PLU.

Rappelons notamment que le PLU ne peut pas par exemple réaliser de discrimination positive sur tel ou tel type de logement. Il n'a également aucune influence sur le mode de gestion des logements, qu'ils soient publics ou privés, et ce, toujours en vertu de ce même principe de non discrimination.

Le PLU de Cessey-Sur-Tille répond à l'objectif de mixité sociale principalement en permettant une diversité d'habitat.

Cela se traduit par la mise en place d'une zone raccrochée au cœur de village, derrière la Mairie, dans laquelle la réglementation permet la création d'un centre de vie et d'animation avec une densité plus forte que dans les autres zones ouvertes à l'urbanisation.

La Commune entend avoir la maîtrise foncière de ce secteur et utilisera son droit de préemption urbain pour cela, à défaut de pouvoir utiliser l'emplacement réservé initialement prévu et supprimé suite à l'avis négatif émis par les services de l'Etat.

La Commune prévoit la création d'équipements publics et d'habitat dans le cadre du respect des objectifs de mixité sociale et à cette fin le règlement ne limite pas les droits à bâtir (ni CES ni COS).

De même la zone de cœur de village, plus ancienne et légèrement plus dense que la zone urbaine, n'est pas limitée par aucun CES ou COS, permettant ainsi la réalisation de formes d'habitat variées et laissant la possibilité de densification du cœur de village si cela est le souhait des habitants.

La règle de stationnement mise en place dans l'ensemble du village (modulée en fonction de la taille du logement créé) afin de ne pas aggraver le problème actuel de stationnement anarchique, prévoit une possibilité de souplesse pour les extensions de bâtiments existants (Cf. règlement afin de ne pas nuire à la densification potentielle du centre bourg et à la création de logement dans le cadre de la mixité pour le secteur AUC.

REGLEMENTER LE STATIONNEMENT

Afin de faire face aux actuelles difficultés de stationnement, la commune a souhaité réglementer le nombre de places de stationnement privatif qui pourra être exigé pour toute nouvelle construction d'une part, et créer des emplacements réservés destinés à la réalisation d'aires de stationnement public d'autre part.

Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé une à trois places de stationnement par logement, en fonction de sa taille, puisque celle-ci est liée au nombre de véhicules : sur des logements d type T2 on est susceptible de trouver moins de véhicules par ménage que sur des types 4.

Le stationnement conditionne donc la création de logement, notamment lors de la transformation de bâtiments existants avec toutefois une souplesse pour le cœur de village dans le cas d'une impossibilité technique ou foncière.

Pour les autres destinations, une base d'appréciation encadrant le nombre de places de stationnement exigible pour chaque type de destination autre que le logement est énoncée.

Cette base ajustable doit permettre un dialogue pertinent entre les pétitionnaires d'une part et la commune et son service instructeur des autorisations d'occupation du sol d'autre part, afin d'adapter à la destination le nombre de places de stationnement, tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Cette règle traduit la volonté de réglementer le nombre de places de stationnement pour les activités mais tout en gardant la souplesse nécessaire à des opérations cohérentes. En effet, selon le type d'activité, les véhicules utilisés varient, les potentialités d'accueil du public changent ainsi que le rythme de rotation de la clientèle.

C'est dans cet esprit que pour les zones économiques il a été choisi de laisser à l'appréciation des entreprises la responsabilité de la proposition du nombre adéquat de places de stationnement par rapport à la nature de leur activité en la justifiant.

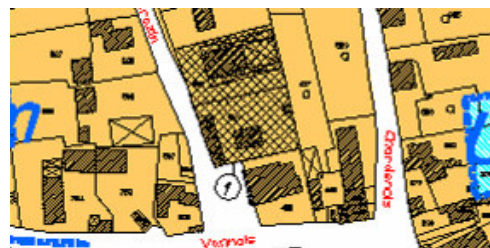
Toutefois, la commune et son service instructeur devront en apprécier la bonne adéquation et ce, dans l'intérêt même de l'entrepreneur. Si la proposition n'est pas pertinente des places supplémentaires seront exigées. C'est ici la diversité des formes des activités économiques qui ne permet pas d'encadrer précisément le nombre de places exigibles comme il a été fait pour le reste du village.

Un emplacements réservé notamment à destination d'aires de stationnement, est créé : emplacement réservé numéroté **1** situé au carrefour rue Sarazin derrière la salle Polyvalente.

Sa localisation a été choisie :

- au plus près des problèmes actuels de stationnement situés surtout dans le vieux village.
- Avec de bonnes possibilités de desserte puisqu'il se situe en bordure d'un carrefour.

De plus, le projet communal de réaliser une opération mixte en secteur AUc prévoit également la réalisation d'une aire de stationnement.



DEFINIR UN SCHEMA DE CIRCULATION COHERENT TANT D'UN POINT DE VUE VEHICULE QUE PIETON.

La mise en œuvre d'un schéma de circulation au travers l'aménagements des zones à urbaniser opérationnelles ou non est une traduction de l'objectif du PADD : « *le PLU devra permettre d'engager une réflexion à moyen et long terme sur les modalités de développement du village en cohérence avec l'urbanisation existante* ».

La mise en place de ce schéma de circulation fait appel à une réflexion sur le court, le moyen et le long terme.

L'objectif de l'élaboration de ce schéma de circulation est de créer ou renforcer les liaisons entre les différents quartiers et notamment de faciliter l'accès aux équipements publics par des voies les plus directes possibles et en évitant si possible les impasses.

Le schéma de circulation est traduit dans le document graphique de zonage par :

- des obligations de création d'accès dont la localisation peut être ajustée en fonction des plans de masse des opérations d'urbanisme,
- et des emplacements réservés.

Le but est d'obtenir à terme un maillage correct de l'ensemble du territoire urbanisé, en tenant compte des espaces destinés à recevoir les extensions de l'urbanisation.

Le maillage piétonnier

Il est important, notamment dans l'optique d'un développement durable par la limitation de l'utilisation de la voiture, que Cessey-Sur-Tille dispose d'un maillage piétonnier. S'il est difficile d'agir sur l'existant, il est aisé d'intervenir sur les extensions futures.

Ce maillage piétonnier a pour objet de relier les quartiers entre eux et avec les équipements publics ainsi que de constituer des espaces de promenade.

Circulation piétonne dans la zone à l'est du bourg (zone AU « sur la rue de Remilly » et zone AUS

Une obligation de création d'accès est posée sur le sud de la rue du Terroillot afin de desservir la future zone à urbaniser.

A terme, lorsque la zone AUS sera ouverte à l'urbanisation, on peut imaginer une liaison piétonne par des trottoirs aux normes et sécurisés, depuis le lotissement de la rue du Terroillot jusqu'à la rue de Brevoille au sud.

Accès piétonniers dans les zones ouvertes à l'urbanisation au sud du village

C'est majoritairement au Sud du village que se trouvent les zones d'extension future d'habitat et d'équipements publics de Cessey-Sur-Tille.

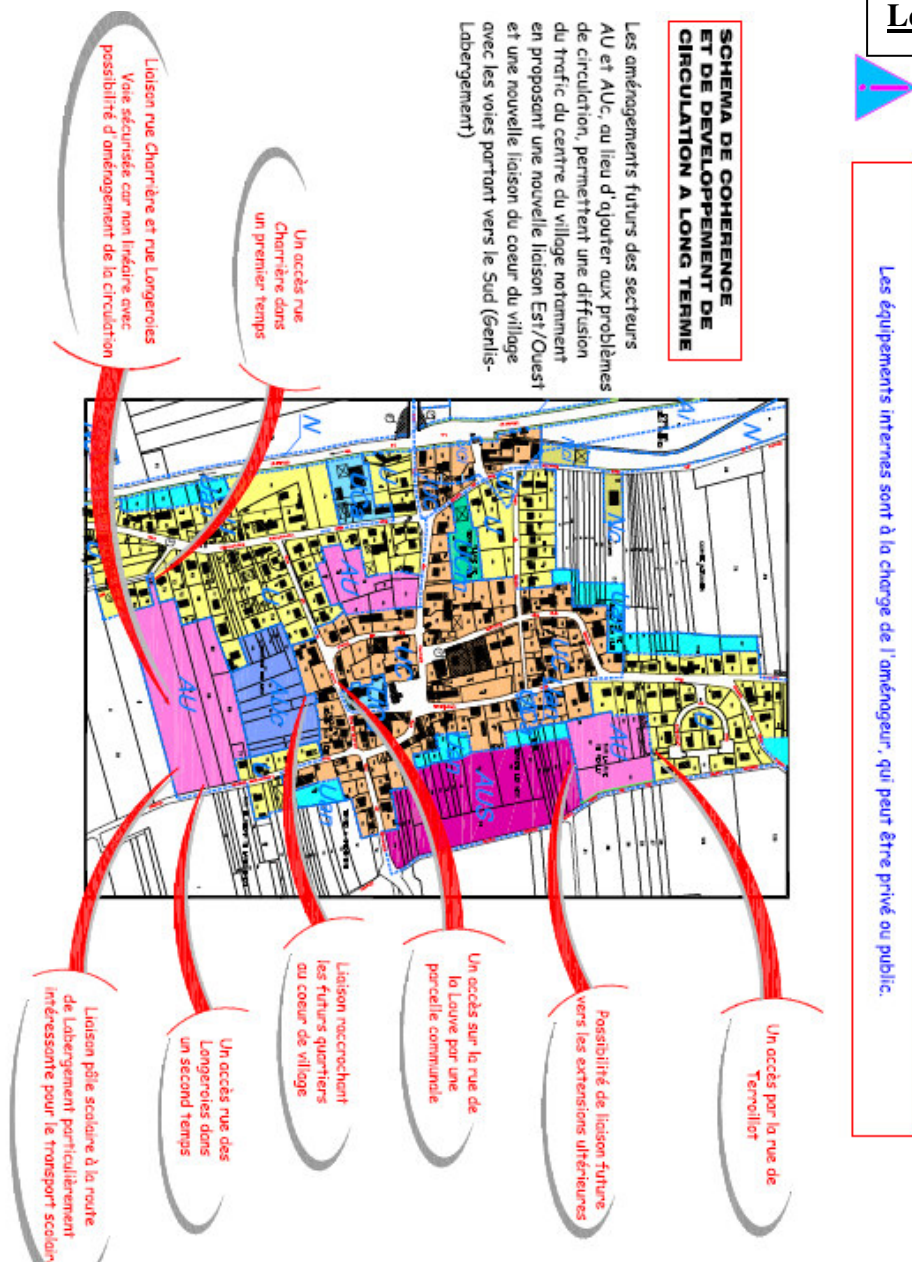
Les conditions d'aménagement des zones AU prévoient la réalisation systématique de trottoirs suffisants. Ainsi toutes les liaisons à créer qui vont être évoquées ci-après (confère § maillage véhicules), permettent la circulation piétonne en toute sécurité.

Les habitants des futures zones d'extension pourront accéder à pied au centre du village, permettant ainsi de raccorder pleinement ces nouveaux quartiers au village, favorisant leur intégration et leur participation à la vie collective.

De plus, les enfants de ces nouveaux quartiers pourront se rendre à pied à l'école située à proximité immédiate.

Enfin, les habitants et les enfants de la partie sud de la rue des Vernottes ainsi que ceux de la rue de Charrière pourront également se rendre à pied, plus rapidement et en toute sécurité à l'école, à la Mairie, sans passer par la rue de la Louve qui n'a pas de trottoirs.

Le maillage véhicule



Les obligations de création d'accès

Les obligations de création d'accès sont localisées par des flèches noires, avec une localisation ajustable dans la mesure du possible, selon le plan de masse des opérations d'urbanisme. Elles sont inscrites sans préciser leur caractère de desserte principale ou secondaire. Cette distinction sera à définir lors de l'aménagement de la zone. Quant au degré de précision des emplacements, il est logique qu'une flèche d'accès située dans la continuité d'une voie existante puisse difficilement être décalée, tandis que les autres ne sont véritablement que la matérialisation d'une volonté de liaison dont l'emplacement est quant à lui indicatif.

Une flèche supplémentaire aurait pu être ajoutée sur la rue de la Louve, à l'est de la Mairie/Ecole, car une liaison indispensable au fonctionnement du schéma de circulation est prévue à cet endroit. Seulement, dans la mesure où la parcelle en question est une propriété de la commune, cela constitue une garantie suffisante à la réalisation du schéma, fruit de la volonté communale. Ce schéma oriente la circulation des extensions futures vers le sud du village permettant de créer à terme, une liaison entre l'entrée du village par Genlis (sud de la rue des Vernottes) et l'entrée du village par Labergement-Foigny (sud de la rue des Longeroies). Cette liaison permettra de passer d'est en ouest du village, sans le traverser par le centre, qui connaît déjà une circulation plus lourde (signalée notamment par les agriculteurs). Ce schéma permet également de raccourcir et de rendre plus confortable le trajet du transport scolaire qui aujourd'hui, dans le sens du départ par exemple, emprunte la rue de la Louve, puis la rue de la Forge avant de tourner sur la rue des Longeroies et à la fin de celle-ci, se trouver sur la route de Labergement-Foigny.

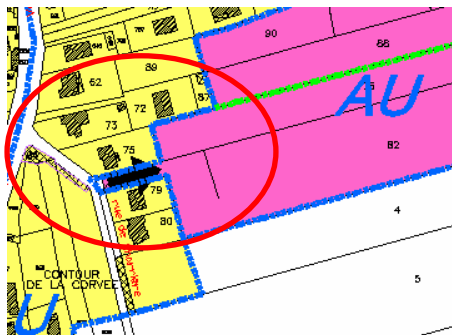
Le schéma de circulation prévoit de faire passer le bus du transport scolaire directement de l'école à la route de Labergement-Foigney grâce à la voie à créer raccordant la rue de la Louve à l'extrémité sud de la rue des Longeroies (flèche sur la rue). Pour cela les conditions d'aménagement de la zone AU mentionnent que la voirie doit être adaptée et doit faciliter le passage des bus.

Aux fins de réalisation de ce schéma de circulation et en sus des obligations de création d'accès, un emplacement réservé est créé rue de Charrière.

Cet emplacement réservé est situé sur la pointe du carrefour avec la rue des Vernottes puis remonte sur un côté de la rue de Charrière. Son emprise est d'environ 240 m².

Il a pour objet l'élargissement de la rue de Charrière du côté non bâti, ainsi que la sécurisation et la mise en confort du carrefour avec la rue des Vernottes.

Ces élargissements sont rendus nécessaires car la rue de Charrière devient un accès privilégié de la future zone d'extension et du schéma de cohérence de circulation.



PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est protégée dans le cadre de l'élaboration du PLU, notamment au niveau de la préservation des exploitations existantes.

Il est bien évident que l'extension de l'urbanisation est toujours réalisée sur du territoire agricole. Ainsi à terme celui-ci sera réduit d'autant. Toutefois une attention particulière est portée aux possibilités de délocalisation des sièges d'exploitation.

Les cheminements agricoles.

Comme il a été vu dans le diagnostic établi sur la situation de l'activité agricole à Cessey-Sur-Tille, globalement, la circulation n'est pas aisée pour les véhicules agricoles, en particulier pour les exploitants ayant leur siège dans le village.

De plus, une difficulté particulière a été signalée sur le franchissement du carrefour entre la rue du Lavoisier et la rue du Vanois.

Le schéma de cohérence de circulation devrait permettre, comme il a été vu, de diminuer l'importance du trafic véhicules dans le centre du village en le diffusant, ce qui devrait améliorer ou au minimum ne pas aggraver, les conditions de cohabitation véhicules de tourisme/ engins agricoles.

Ceci étant, la circulation des véhicules agricoles sur les voies présente l'avantage de ralentir la circulation en zone rurale, tout comme les bus de transport en commun le font en circulation urbaine. Le partage des voies contribue à une circulation à vitesse modérée, et correspond à une vie de village rural classique.

De même, les orientations particulières de la zone à urbaniser au nord-est du bourg au lieu dit « sur la rue de Remilly » prévoit la création d'une bande enherbée de deux mètres de large le long du chemin rural actuel afin de faciliter le passage des engins agricoles le long de l'opération qui disposeront ainsi d'une emprise de 8 m libre de tout obstacle (dont 6 m de chemin actuel).

Rendre possible les délocalisations et l'accueil de nouvelles exploitations.

Certains agriculteurs envisagent à plus ou moins long terme une délocalisation totale ou partielle de leur centre d'exploitation et la commune souhaite pouvoir encourager cette démarche.

Cela signifie que doit être prévu le changement de destinations des bâtiments qui sont quittés. C'est pourquoi les exploitations dans le bourg font l'objet d'un classement en zone urbaine qui permet l'évolution des bâtiments vers l'habitat, lors d'une cessation d'activité ou une délocalisation par exemple.

Il s'agit ici d'éviter que dans l'un de ces deux cas, si l'exploitant ne trouve pas d'agriculteur pour reprendre ses locaux, ils deviennent une friche urbaine (bâtiments abandonnés car n'acceptant pas la destination d'habitat). Ce classement en zone urbaine acceptant l'activité agricole permet également aux

enfants d'exploitants n'étant pas eux mêmes agriculteurs de pouvoir reprendre la maison familiale, même si l'activité agricole disparaît.

Pour accueillir les délocalisations ou les nouvelles exploitations, toute la zone agricole (zone A) est constructible, mais dans la limite de ce qui est permis par la loi SRU c'est à dire :

Seules deux catégories de constructions et installations sont autorisées en zone A :

- ◆ celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ◆ et celles nécessaires à l'exploitation agricole (C. urb., art. R. 123-7, mod. par D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

Dans ce cadre, la question de la construction du logement de l'agriculteur près de son exploitation se pose. La commune a retenu le parti de permettre la construction d'habitation de tous les agriculteurs, sans distinction entre les cultivateurs et les éleveurs dans la mesure où, conformément au Code de l'Urbanisme, elle est nécessaire à l'exploitation.

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

La Commune souhaite préserver son patrimoine naturel et paysager. Son principal souci a donc été d'éviter l'étirement et l'éparpillement des constructions. Le mitage du territoire a donc été proscrit sauf pour les constructions agricoles qui sont autorisées dans toute la zone Agricole, conformément au souhait de la Chambre d'Agriculture.

Les espaces boisés et naturels sont protégés par leur classement en zone naturelle. Les milieux les plus sensibles que sont les milieux humides, la ZNIEFF de l'Etang de Vaux, les bois inondables sont tous classés en zone naturelle. Le développement du bourg n'ampute pas de zones naturelles.

PERMETTRE L'EXTENSION DU CIMETIERE

Afin de permettre l'extension du cimetière telle qu'elle avait été envisagée lors du dernier remembrement et qui aujourd'hui semble nécessaire, un emplacement réservé n°9 est créé au bénéfice de la commune, route de Chambeire. Son emprise est d'environ 2 900 m².

RESERVER LES TERRAINS NECESSAIRES A LA SECURISATION ET A L'EMBELLEMENT DU VILLAGE.

Par souci de qualité de traitement de l'entrée de village, un emplacement réservé est créé au bénéfice de la commune devant le pont de la Tille vers IZIER, de chaque coté de la route, dont l'objet est l'embellissement et la sécurisation de l'entrée du village.

PERMETTRE LA REALISATION DE LA LIGNE TGV RHIN / RHONE

La réalisation de la ligne de TGV Rhin Rhône a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les Plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec ce projet. Les travaux d'études n'étant pas encore suffisamment avancés sur le tronçon concernant Cessey-Sur-Tille, les services de l'Etat n'ont pu formaliser les besoins exacts du projet et les mesures à prendre dans le PLU en cours d'élaboration.

Toutefois, il faut s'attendre à ce qu'ultérieurement des demandes soient faites pour une mise en compatibilité du PLU (exemple : création d'un emplacement réservé).

3.2 – Le zonage

3.21 – Le découpage en zone

Le plan de zonage fait apparaître différentes zones :

- ◆ Les zones urbaines dites zones « U », « UC », « UE »,
- ◆ Les zones à urbaniser qui sont de deux types : zones « AU », ou « AUS ».
- ◆ Les zones agricoles dites zones « A »,
- ◆ Les zones naturelles dites zones « N ».

Chacune de ces zones peut contenir un ou plusieurs secteurs au(x)quel(s) il est adjoint une ou plusieurs lettres minuscules, exemple Uan, en fonction d'une ou plusieurs caractéristiques particulières.

LES ZONES URBAINES

Elles se déduisent du constat de l'existant en terme de bâti et de viabilité. Elles contiennent l'ensemble du territoire bâti et viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions.

❖ ZONE U (sans lettre adjointe)

Elle comprend une zone de base "U" et deux secteurs « Uan » et « Ui » qui présentent certaines caractéristiques particulières.

Cette zone regroupe les extensions les plus récentes de la commune c'est-à-dire une urbanisation peu dense à dominante d'habitat pavillonnaire.

Le secteur Uan

Le secteur Uan, comprend des terrains à l'arrière de propriétés existantes ayant vocation à n'accueillir que les annexes de constructions principales riveraines.

Il permet ainsi l'évolution des constructions préexistantes au PLU (piscines, garages, abris de jardins...) mais pas les constructions d'habitation en 2^{ème} ou 3^{ème} rangée que l'on peut déjà observer à plusieurs endroits dans la commune. En effet, ce type de construction n'est pas souhaitable pour plusieurs raisons :

- du point de vue de la sécurité, il aboutit à multiplier les accès sur la voie publique,
- ces constructions au coup par coup peuvent être une contrainte pour concevoir un aménagement cohérent d'un secteur situé en cœur d'îlot,
- ces constructions décalées de l'espace public ne participent pas à l'animation du village, et contribuent un urbanisme peu ordonné.

Le secteur Ui:

Une partie de la zone U, déjà bâtie est comprise dans le champ des crues de 1955 et 1965. Ce risque est identifié et localisé par le report sur le plan de zonage de ces secteurs, d'après les cartes communiquées par l'Etat dans le cadre de son porté à la Connaissance.

Il s'agit du secteur Ui. Dans ce secteur comme ailleurs dans le village, les niveaux enterrés sont interdits et le règlement impose que les niveaux de plancher habitables se situent au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

❖ Zone UC

Elle se distingue du reste de la partie urbanisée par un bâti plus dense et plus ancien dont il convient de préserver le cachet par des règles particulières. A Cessey-Sur-Tille, les espaces urbains ainsi concernés sont suffisamment importants pour justifier une zone spécifique " de cœur de village".

La réglementation de cette zone traduit la volonté de permettre la densification du l'espace urbain ancien par l'absence de limitations de droits à bâtir (CES ou COS) et une hauteur des bâtiments plus importante. Cette réglementation a également pour objectif de permettre la réhabilitation du bâti ancien.

Cette zone comprend deux secteurs particuliers « **UCa** » et « **UCm** » qui tiennent compte de l'activité agricole ou artisanale existante et un secteur **UCi** qui tient compte du risque d'inondabilité du secteur.

Le secteur UCa :

Le vieux centre du village accueille une pluralité de fonctions (commerces services...) mais sa vocation principale reste tout de même l'habitat. C'est pourquoi en règle générale, les activités agricoles n'y sont pas autorisées.

Toutefois il était nécessaire de tenir compte de l'existence d'exploitations agricoles en activité dans le village, un secteur **UCa** a donc été créé.

Le secteur **UCa** correspond à un secteur dense d'habitat ancien recevant des bâtiments et activités agricoles. La réglementation de ce secteur tient compte de l'existant, préserve la destination actuelle tout en ouvrant la possibilité d'évolution de destination des bâtiments agricoles à l'habitat.

Le secteur UCm

Le secteur **UCm** correspond à un secteur ancien, dense et mixte, recevant à la fois des activités agricoles et des activités artisanales ainsi que de l'habitat. La réglementation de ce secteur tient compte de l'existant et permet une évolution de la destination des bâtiments agricoles ou d'artisanat vers l'habitat, ou la poursuite des activités.

Le secteur UCi

Il s'agit d'un petit secteur déjà bâti situé à proximité de la Tille. On y trouve notamment le lavoir et l'ancien Moulin. Dans ce secteur comme ailleurs dans le village, les niveaux enterrés sont interdits et le règlement impose que les niveaux de plancher habitables se situent au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

❖ ZONE UE

Les activités économiques, de services ou commerciales compatibles avec l'habitation sont autorisées sur l'ensemble du territoire constructible mais un espace en particulier à vocation économique a été créé pour tenir compte de l'existence d'une activité agro-alimentaire au nord du village et à environ 150 m des dernières habitations.

Cet espace accueille en effet des activités qui fonctionnent et dont le développement ou la pérennité doivent être préservés pour l'équilibre de la commune.

Cette zone interdit toute habitation car elle abrite une activité incompatible avec l'habitat : silo de stockage de grains notamment.

LES ZONES A URBANISER

Les zones AU sont essentiellement prises sur des territoires actuellement utilisés en exploitation agricole, sachant que les extensions d'urbanisation sont toujours situées dans des espaces soit naturels soit agricoles. Les différentes parties du territoire zonées en AU et AUS ont été déterminées en fonction d'une part des besoins de la commune sur environ plus d'une décennie et d'autre part pour répondre à une logique de cohérence urbanistique.

Il s'agit de zones non équipées réservées à l'urbanisation future de la commune de Cessey-Sur-Tille. Mis à part le secteur AUSr, la vocation principale de ces zones AU est l'habitat mais la mixité est autorisée dans la mesure d'une compatibilité avec la destination d'habitat.

Les zones à urbaniser se trouvent soit dans le bâti actuel soit dans sa continuité.

Elles pourront s'urbaniser à condition de prévoir un **aménagement d'ensemble cohérent** dont la réalisation pourra être progressive. Les équipements ou leur renforcement éventuel nécessaires à la viabilité de ces zones seront à la charge des aménageurs dans l'emprise.

❖ **Dans les zones « AU », « la règle du jeu » est fixée.**

Les espaces qu'elles comprennent sont constructibles et les conditions de cette constructibilité sont définies par le règlement de la zone et les orientations d'aménagement. Les réseaux doivent être situés à proximité immédiate de ces zones, en capacité suffisante (moins de 100m).

❖ **Dans les zones « AUS », c'est-à-dire sans réglementation, la constructibilité est subordonnée à une évolution (modification) du PLU.**

Les espaces qu'elles comprennent sont annoncés comme devant devenir constructibles mais la constructibilité n'est pas immédiate. Leur réglementation future sera basée sur celle des zones AU, toutefois une évolution des règles est possible.

L'intérêt de les définir géographiquement dès à présent est de bien exprimer le contexte du développement global à terme. L'urbanisme ne peut se réaliser sur une courte période temporelle, il relève d'une réflexion à long terme. Lorsque l'étude a été menée, les résultats doivent être transcrits afin que chacun puisse appréhender le futur dans son ensemble et en tenir compte dans ses prévisions, notamment les agriculteurs.

La constructibilité effective nécessitera une procédure supplémentaire, sachant que cette procédure pourra être déclenchée au fur et à mesure des besoins et lorsque les réseaux seront présents à proximité en capacité suffisante.

Pour permettre de moduler l'évolution dans le temps, seuls quelques espaces pourront être ouverts à l'urbanisation dès la modification ou révision, les autres secteurs propices à recevoir les extensions ne seraient alors ouverts qu'au fur et à mesure des besoins. Ainsi, la commune pourra procéder au fur et à mesure de ses besoins, à des passages de zones AUS « subordonnées » en zone AU opérationnelles (avec réglementation) dans son plan local d'urbanisme.

L'extension du village est ainsi prévue par le biais de

La zone AU opérationnelle rue du Vannois (habitat) : 0,9 ha

La zone AU opérationnelle au sud du village (habitat) : 3,25 ha

La zone AU opérationnelle « sur la rue de Remilly » (habitat) : 1,3 ha

Le secteur AUc au sud du village (équipements publics et habitat dans le cadre de la mixité sociale) : 1,7 ha

La zone AUS non opérationnelle (habitat) à l'est du bourg : 3,23 ha

Le secteur AUSr non opérationnel (activités économiques et équipements collectifs) : 3,3 ha

L'actuel terrain de sport fait également l'objet d'un zonage en secteur **AUI** mais il n'est pas à considérer comme une extension de l'urbanisation au sens littéral du terme. Il est classé en secteur naturel à urbaniser AUI en raison de son caractère éloigné du bourg et de son caractère non encore suffisamment aménagé au niveau des réseaux.

❖ **ZONES AU OPERATIONNELLES**

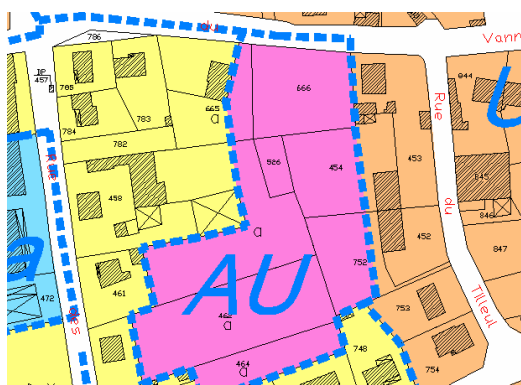
a) Les 4 zones et secteurs AU à destination principalement d'habitat

La zone AU rue de Vannois :

Une zone AU, d'une superficie d'environ 0,9 ha est créée au centre du village. Elle permettra l'aménagement d'un secteur compris entre :

- l'urbanisation de l'Est de la rue des Vernottes
- l'urbanisation de l'ouest de la rue du Tilleul
- et le nord de l'urbanisation de la rue de la Louve.

Ce secteur constitue la dernière pièce du puzzle qui permettra l'aménagement complet du quartier situé entre les rues précitées, éliminant ainsi la « dent creuse » principale du centre du village.

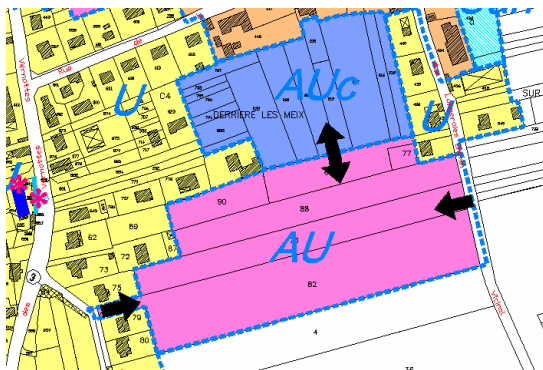


Afin de ne pas enclaver les terrains qui n'ont pas de prise sur la rue du Vannois un aménagement d'ensemble est imposé avec une voirie à créer desservant l'ensemble non rattaché à des propriétés bâties riveraines, ce qui justifie un zonage en AU plutôt qu'en zone urbaine.

La zone AU au sud du village

Une zone AU, d'une superficie d'environ 3.25 ha est créée au sud du centre du village. Elle permettra l'aménagement d'un secteur compris entre :

- l'urbanisation à l'Est de la rue de Charrière,
- l'urbanisation à l'Ouest de la rue des Longeroies,
- l'urbanisation au sud de la rue de la Louve, comprenant déjà la Mairie / Ecole et l'atelier municipal et qui pourra accueillir de l'habitat collectif, une aire de stationnement, une place. (Secteur AUc).



L'ouverture à l'urbanisation du sud de la partie agglomérée permettra de relier les constructions situées le long de la rue de Charrières et de la rue des Longeroies et d'effacer ainsi le caractère linéaire de l'urbanisation actuelle.

L'aménagement de cette zone AU nécessite un aménagement d'ensemble garantissant la cohérence urbanistique et technique du secteur, dont la réalisation peut être progressive.

D'ailleurs, durant la procédure d'élaboration du PLU entre mars 2003 et décembre 2005, le lotissement du Moulin à Vent a été réalisé sur une partie de cette zone.

La limite du lotissement répond au souhait exprimé par la Commune de voir se réaliser l'aménagement en deux temps, progressivement. Seule la partie sud pour l'instant est actuellement aménagée.

Dans cette zone AU, il est prévu des possibilités de raccordement aux accès existants et à créer matérialisés par les flèches noires dans les orientations d'aménagement.

Il convient à terme d'éviter aux futurs résidents se rendant au centre, de faire le tour du bâti existant par les rues des Vernottes ou des Longeroies. Une liaison piétonne et véhicule permettant d'accéder directement au centre est prévue depuis cette zone, pour déboucher dans la rue de la Louve à proximité de la Mairie / Ecole.

La circulation dans le village est parfois déjà problématique. C'est pourquoi l'étude des zones d'extension de l'urbanisation inclut celle des voies de liaison et des accès pour aboutir à un **schéma cohérent de circulation** des véhicules et des piétons présenté dans le présent rapport.

Présence des réseaux à proximité

Tous les réseaux sont présents à proximité de la zone puisque celle-ci se trouve encadrée par la rue des Vernottes à l'ouest (eau potable en diamètre 150 notamment), et la rue des Longeroies à l'est.

Le secteur AUc

Parmi les extensions de l'urbanisation prévue, le secteur AUc présente une particularité à laquelle est adaptée sa réglementation.

En effet ce secteur sera « réservé » à la poursuite de la vocation de lieu de vie et d'animation central du village puisqu'il dispose d'une situation stratégique aux abords des principaux équipements publics structurants et en centre du village.

Ce secteur devra permettre la réalisation des projets d'équipements publics et collectifs de la commune tels que :

- ❖ L'accueil d'équipements scolaires et parascolaires et permettre les éventuels logements de fonction liés à ces équipements.
- ❖ Créer des équipements de voirie, placette pour constituer un cœur d'animation et répondre à la nécessité d'amélioration du circuit du bus scolaire.

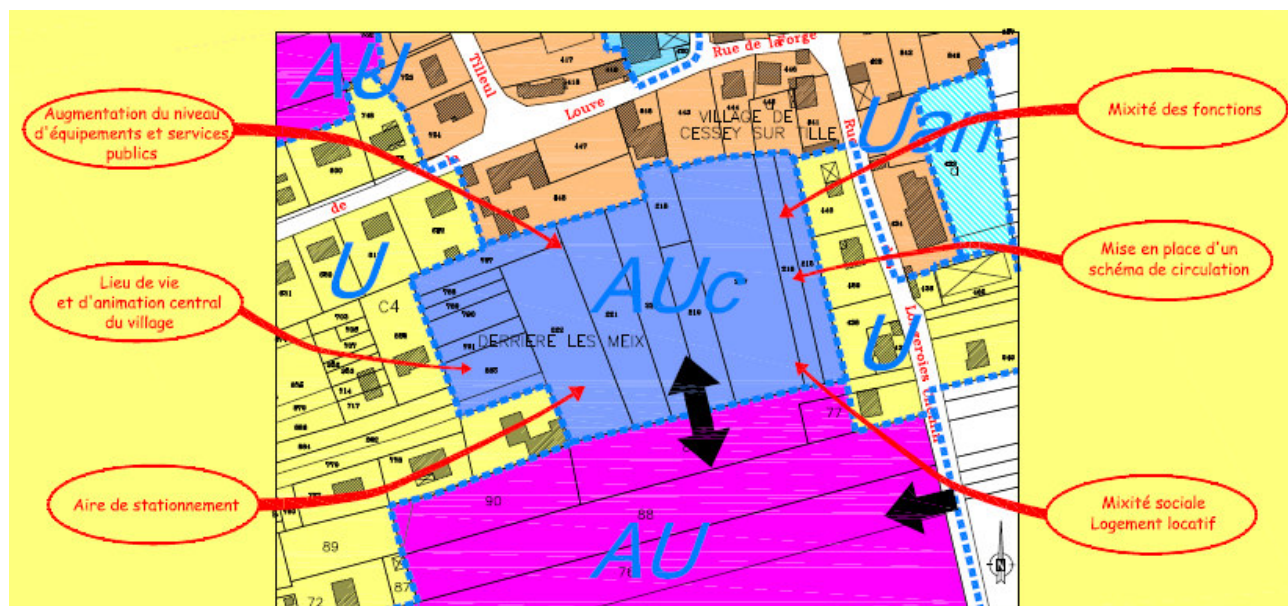
❖ Créer une diversité d'habitat en terme de diversité de typologie pour répondre à l'article L. 121-1 en terme de mixité sociale.

Cette partie du village est stratégique par sa situation, c'est pourquoi il est fondamental pour la commune de maîtriser totalement l'évolution de cet espace. Il en va de l'équilibre de la commune tant sur le plan de ses équipements collectifs, notamment scolaires, et tout ce qui tourne autour du scolaire, mais également pour constituer un lieu public cohérent de vie et d'animation autour de la Mairie.

De plus, il permettra de répondre aux besoins de mixité sociale utile au maintien de la population globale et à la stabilité des effectifs scolaires. Le projet de règlement initial indiquait dans son article 2 que les constructions d'habitations (hors logement de fonction) étaient autorisées seulement si elles étaient réalisées dans le cadre de la réalisation de l'objectif de mixité sociale.

Cette prescription répondait à la demande du Syndicat Mixte chargé de l'élaboration du SCOT du Dijonnais, toutefois, elle n'en restait pas moins constitutive d'une discrimination positive pour un certain type de logement et donc était illégale. La DDE dans son avis négatif émis sur le premier projet de PLU a confirmé cette interprétation et la Commune, pour ne prendre aucun risque, a modifié sa rédaction.

Le règlement annonce désormais la vocation de la zone de la manière suivante : les logements sont acceptés uniquement dans le cadre d'une diversité d'habitat d'une part et dans le cadre de logements de fonctions ou de gardiennage liés aux activités autorisées d'autre part.



Ce secteur est au cœur du **schéma de cohérence de circulation** car il accueillera la liaison entre les futures extensions d'habitation du sud du village avec le centre.

Présence des réseaux à proximité

Tous les réseaux sont présents à proximité de la zone puisque celle-ci se trouve encadrée par la rue de La Louve, la rue des Vernottes, la rue de la Forge et la rue des Longeroies. Le réseau d'eau potable en capacité suffisante se trouve rue des Vernottes et à l'angle de la Rue de la Forge.

Maîtrise foncière

Le projet de PLU prévoyait initialement un emplacement réservé sur ce secteur pour pouvoir acquérir les terrains en vue de la réalisation de cet objet. Toutefois, l'Etat s'est opposé à cet emplacement réservé pour deux raisons : il constituait selon lui une réserve foncière non affectée (trop de destinations pour un seul emplacement réservé), et englobait la création de logements sociaux qui ne peuvent faire l'objet que d'une servitude spécifique et non pas d'un emplacement réservé.

Il reste désormais à la Commune le droit de préemption pour acquérir les terrains du secteur AUc.

La zone AU « sur la rue de Remilly » :

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle de 1,3 hectare. Toutes les viabilités sont situées en capacité suffisante rue du Terroillot (électricité, eau potable ☉ 150, eaux usées ☉ 150).

L'accès à la zone se situe dans le prolongement de la rue du Terroillot. Elle sera desservie par une voie en impasse provisoire, qui sera amenée à être poursuivie à long terme afin de desservir la zone AUS.

Une bande enherbée de deux mètres de large est à créer le long du chemin rural qui sert à la circulation agricole aujourd'hui, afin de faciliter les manœuvres des engins.

b) Le secteur AUI créé sur le terrain de sport route de Genlis

Il s'agit d'un secteur à usage de loisirs n'acceptant que les équipements sportifs ou liés aux loisirs tels terrains de sports, constructions annexes aux équipements (vestiaires, sanitaires...).

Bien que déjà aménagé, il ne dispose pas de toutes les viabilités ce qui ne permet pas de le classer en zone urbaine mais plutôt en zone à urbaniser. Il ne peut pas être non plus classé en zone naturelle puisqu'il s'agit d'un site déjà artificialisé et qui n'a pas vocation à redevenir naturel un jour.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement se trouvent à plus de 100m de la zone, dans la rue des Vernottes. Cette insuffisance des réseaux à proximité n'empêche en rien le classement de la zone en zone AU et ne met pas la Commune en demeure de les faire réaliser puisque le terrain est communal.

Le secteur AUI concerne l'actuel terrain de sport et une extension potentielle est prévue sur le terrain attenant au sud du stade.

En effet, ce terrain accueille actuellement une peupleraie mais étant donné la difficulté que présentent les arbres à se développer sur ce terrain, il ne sera pas classé en zone naturelle mais de la même manière que le terrain de foot pour permettre une éventuelle extension.

c) Projet non retenu d'une zone d'activités économiques

Dans la mesure où, d'après l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation "*explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1*", le scénario d'aménagement initialement envisagé concernant la création d'une zone d'activités est présenté ci après pour information, même s'il n'a pas été retenu.

La Commune avait en effet envisagé la création d'une petite zone d'activités de 7000 m² route d'Izier, coté nord, juste après le pont de la Tille en sortant de la commune.

Toutefois, l'Etat, dans un courrier à la Commune du 17 octobre 2005 suite à un premier arrêt du projet de PLU, a émis, en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, un avis négatif sur ce projet. L'opportunité d'une telle zone, sa situation en zone inondable et le choix de la localisation étaient contestés par l'Etat. La Commune a donc décidé de ne pas créer cette zone pour prendre en compte l'avis de la Préfecture et ne pas retarder d'avantage la procédure d'élaboration du PLU.

Cette zone aurait permis l'accueil des nouvelles activités économiques de Cessey-Sur-Tille qui, tout en étant très vite accessible du village, disposait d'un éloignement confortable de par la présence de la Tille (barrière naturelle et forte), afin que les futures activités ne créent pas de nuisances aux quartiers d'habitations de l'Est du village.

Cette zone est desservie par tous les réseaux d'eau potable mais son aménagement aurait nécessité un aménagement d'ensemble garantissant la cohérence urbanistique et technique du secteur, même s'il était progressif, où la réalisation des viabilités et des réseaux internes à la zone aurait été à la charge de l'aménageur ou du constructeur et ce, conformément aux orientations d'aménagement de la zone.

Etant donné qu'elle est desservie par la route départementale n°109 au delà des panneaux d'agglomération, il était préconisé de ne prendre qu'un seul accès sur cette route.

Dans la perspective de ne pas nuire à l'image de l'entrée du village, une obligation de plantations arbustives sur une bande de 4 m au bord de la route était imposée.

Cette zone n'a donc finalement pas été créée mais afin de rester conforme à son objectif de développement économique exprimé dans le PADD, la Commune a conservé l'autre zone à vocation d'activités économiques et d'équipement collectifs, le secteur AUSr. Toutefois, cette zone ne disposant pas des réseaux à proximité, elle n'est pas opérationnelle (voir ci après).

❖ **LES ZONES A URBANISER SUBORDONNEES**

Deux sites AUS sont créés. L'un aura une destination principale d'habitat (AUS) et l'autre une vocation principale d'accueil d'activités économiques et d'équipements collectifs (AUSr).

a) La zone AUS à destination principale d'habitat

Une zone AUS d'une superficie d'environ 3,3 ha est créée entre :

- Au nord le lotissement « Le Clos Des Chardenois » et la zone AU « sur la rue de Remilly ».
- Au sud la rue de Brevoille,
- A l'est le chemin rural n°16 dit « de Meix Topin »,
- A l'ouest les constructions de la rue des Chardenois.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourrait permettre de réaliser à terme, une liaison du nord au sud entre le chemin du Meix Topin par exemple et la rue de Brevoille.

Urbanistiquement cette liaison est intéressante, car actuellement la seule liaison Nord - centre du village, est la rue des Chardenois qui supporte le trafic interne du village nord / sud mais aussi le trafic de transit.

Une autre liaison nord / centre déchargera la rue des Chardenois d'une partie du trafic interne du village s'agissant du côté est, comme le fait aujourd'hui la rue Sarazin pour le côté ouest du village.

Une liaison piétonne permettra une circulation piétonne inter quartier sécurisée dans le sens nord/sud, sans passer par la rue des Chardenois qui ne dispose pas de trottoirs.

Cette zone est actuellement constituée pour partie d'arrières de propriétés de la rue de Brevoille. C'est pourquoi les orientations d'aménagement et le règlement autorisent la construction d'annexes de bâtiments principaux d'habitation déjà existant afin de ne pas empêcher aux habitations actuelles d'évoluer.

Les arrières de propriétés bâties de la rue des Chardenois sont eux soit classés en zone UC soit classés en secteur d'annexe Uan.

Ainsi toutes les propriétés actuelles de ce secteur nord-est du bourg peuvent évoluer sans toutefois compromettre véritablement la réalisation future de la zone AUS.

b) Le secteur AUSr à destination d'activités et équipements.

Un secteur **AUSr** à vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements collectifs de type maisons de retraite est créé route de Genlis après le pont sur la Tille.

Dans l'esprit, cette zone n'a pas vocation à accueillir de l'habitat sauf s'il est lié et nécessaire à une activité présente sur la zone car, comme il est expliqué dans la partie 3.1 « les objectifs », il y a toujours un risque d'abus quant à l'implantation majoritaire des constructions d'habitation au détriment de celles d'activités et les problèmes de cohabitation entre ces deux destinations sont fréquents.

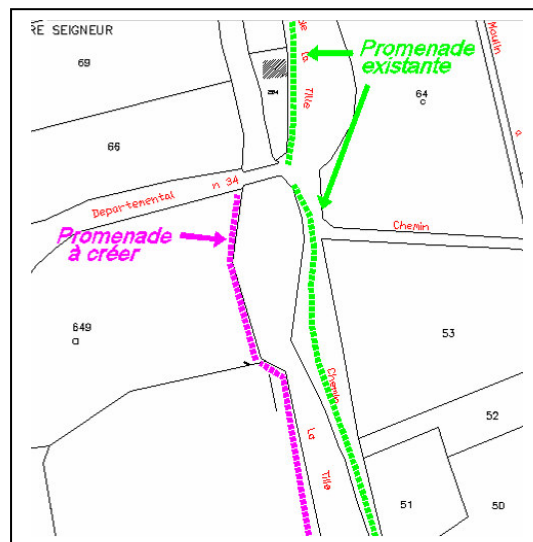
Cette zone doit pouvoir participer à la satisfaction de l'objectif de développement économique exprimé dans le PADD. Elle a été classée en zone non opérationnelle puisqu'elle ne dispose pas des réseaux à proximité. Elle pourra devenir effectivement constructible lorsque les réseaux seront présents et suffisants et suite à une modification du PLU.

Dans la mesure où ce secteur se trouve à l'intérieur d'une courbe de la route départementale n°34, une zone non aedificandi de 10 m de large est créée le long de la route afin que les futures constructions ne puissent pas s'approcher de la voie et que la visibilité dans le virage reste bonne.

Un emplacement réservé est créé au bénéfice de la commune entre ce secteur et la Tille dont l'objet est la création d'une promenade, la protection de la Tille des nuisances potentielles de la zone et l'entretien et l'aménagement des berges (largeur environ 10 m et emprise 2 215 m²).

Cette promenade le long de la zone à partir du pont viendra compléter celle existante dans la contre-allée de la rue des Vernottes renforçant ainsi le lien avec le centre bourg. Qui existe déjà du fait de la présence de divers équipements de loisirs : terrain de sport, gravières pour les baignades l'été.

Cette zone ne se situe ni dans une zone susceptible d'être inondée ni dans les périmètres de protection des puits de captage. Le site fournit des possibilités d'intégration paysagère, renforcées par des conditions d'aménagements imposées alors qu'ailleurs autour du bourg on ne trouve que plaine et paysages plats, peu propices à l'intégration paysagère.



Il ne s'agit pas non plus d'un espace agricole ou naturel puisqu'il s'agit d'une plantation d'arbres communale sans grand intérêt écologique.

La zone a une surface à l'échelle du village de Cessey-Sur-Tille (environ 3,3 hectares)

Au-delà de la question de l'opportunité de la zone qui a été largement démontrée, le choix de la localisation de la zone à cet endroit a été conforté suite à l'analyse suivante.

En effet, s'agissant des autres sites non aménagés et situés du côté est du village, ils n'ont pas été retenus pour l'accueil de zones d'activités pour les raisons suivantes :

➤ Tout d'abord, la majeure partie des terres agricoles de Cessey-Sur-Tille sont des terres à bon, voire très bon potentiel agricole. Les abords du village à l'est de la Tille (y compris les abords de la zone d'activités agricoles actuelle au nord avec le silo), du nord au sud, sont des terres répertoriées comme à très haute productivité par la carte des terres agricoles. Au contraire les terrains retenus sont classés en productivité médiocre et ils n'ont d'ailleurs même pas une vocation agricole.

➤ De plus, le secteur d'activités du silo présente un aspect très médiocre et la Commune ne souhaite pas laisser d'autres constructions d'habitation ou d'activités s'approcher de ce secteur qui est très visible dans le paysage ouvert du territoire.

➤ Ensuite, la Commune n'a pas souhaité créer des problèmes de cohabitation avec l'habitat. La seule protection naturelle existante est la Tille et sa végétation. L'autre solution était l'éloignement du village mais qui aurait conduit à un mitage du territoire et aurait posé de grandes difficultés d'accessibilité et de coût de réalisation.

➤ Au contraire, la localisation retenue est très proche du village. Elle se situe à 5 minutes à pied du centre.

➤ La zone AU_{sr} se situe à 60 m de la dernière maison de la rue des Vernottes et avant le terrain de sport.

👉 La Tille joue un rôle de protection dans l'implantation de la zone, toutefois, il n'y a pas lieu de la considérer comme la limite définitive à l'urbanisation du village.

👉 Rappelons qu'il existe déjà la zone de sport et une construction d'habitation à l'ouest de la Tille, sans parler de la déchetterie communale à quelques 500 m de la Tille (territoire d'Izier) qui se trouve elle aussi à l'ouest de la Tille.

👉 La Tille est un élément naturel majeur de Cessey mais elle est aisément franchissable (deux ponts à Cessey) et elle ne constitue pas la limite du territoire de Cessey-Sur-Tille.

👉 Enfin, la Commune dispose de la maîtrise foncière de la zone réservée pour le futur sur la route de Genlis (AUsr).

LA ZONE AGRICOLE

La zone A, comprend les terres agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique auxquelles il convient de déduire la partie agricole affectée à l'urbanisation future.

Elle couvre la majeure partie du territoire communal. La zone A comprend un secteur inondable Ai dans lequel les niveaux enterrés sont interdits et où les niveaux habitables devront être situés au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Le maintien des activités dans le village tout en permettant leur délocalisation est une des mesures de protection de la vocation agricole de la commune.

Seules les habitations des exploitants agricoles sont permises lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'activité.

Il ne s'agit pas d'une décision spécifique à la Commune de Cessey-Sur-Tille. Celle-ci a simplement souhaité préciser dans son règlement une question que se sont posé les exploitants à la lecture de la loi qui indique que sont seules autorisées [...] les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ».

En précisant que l'habitat de l'exploitant pourra être autorisé s'il est nécessaire à l'activité, la Commune ne fait que rester dans le cadre de la loi.

A charge à l'exploitant de justifier la nécessité de la présence de son habitat à proximité de son exploitation et à la jurisprudence de trancher comme elle le fait déjà, au cas par cas, sur les différentes situations liées notamment à la nécessité de l'habitat de l'exploitant.

La Commune encadre toutefois la constructibilité en imposant par exemple la proximité entre le bâtiment d'habitation et les installations (bâtiments d'exploitation, serre...).

Le règlement de la zone agricole autorise également les activités accessoires à l'activité agricole. En effet, depuis la loi Urbanisme et Habitat et une réponse ministérielle, les constructions accessoires à l'exploitation telles que les gîtes ruraux ou les locaux pour vendre les produits de la ferme sont également autorisées.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE ET SES SECTEURS

La zone N relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère. Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison soit de la présence d'espaces boisés, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend également des espaces accueillant des constructions alors que la voirie et les réseaux les desservent peu ou mal et des espaces ayant des vocations particulières autres que l'agriculture.

Globalement, en zone N et en dehors des secteurs dits constructibles, seules sont autorisées les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et de l'environnement, les parcs de stationnement.

En zone naturelle, compte tenu de son éloignement par rapport au village et de l'absence de voiries et réseaux divers, il est laissé la possibilité aux constructions autorisées de mettre en œuvre une alimentation

individuelle en eau potable et il est précisé que seules les constructions nécessitant un assainissement des eaux usées doivent être raccordées au réseau public ou réaliser un assainissement individuel.

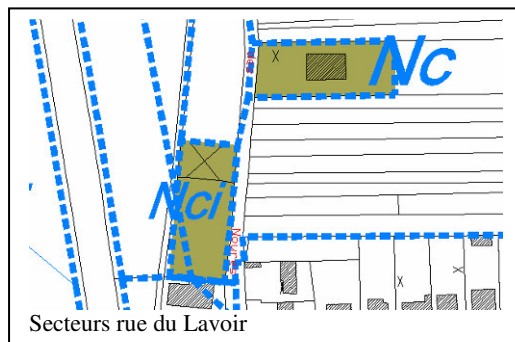
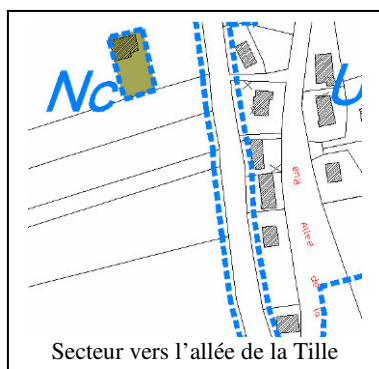
La zone N à Cessey-Sur-Tille comprend six secteurs dont trois secteurs constructibles, un secteur adapté aux bassins et aux activités qu'ils engendrent et un secteur particulier où l'exploitation des ressources du sol et sous-sol est permise :

- secteur Nc à usage principal d'habitation ou d'activité de faible densité peu ou mal desservi par les réseaux existants,
- secteur Nci : partie du secteur Nc soumise au risque d'inondabilité,
- secteur Ncm à usage mixte de faible densité,
- secteur Nli à usage de loisirs aquatiques, c'est-à-dire liés à la présence des bassins.
- secteur Nssi où l'exploitation du sol et du sous-sol est permise et où il existe un risque d'inondabilité.
- secteur Ni : partie de la zone N soumise au risque d'inondabilité.

Les secteurs naturels constructibles (**Nc**, **Nci** et **Ncm**) se justifient par la préexistence de constructions au PLU.

- **secteurs Nc et Nci :**

Nc => Secteur naturel de constructibilité limitée à usage principal d'habitation ou d'activité de faible densité, peu ou mal desservi par les réseaux existants et dont une très petite portion est comprise en secteur soumis au risque d'inondabilité (secteur **Nci**).



Ces secteurs abritent déjà des hangars ou des habitations, ils sont donc classés constructibles mais ils ne disposent pas des viabilités suffisantes pour être classés en zone urbaine, c'est pourquoi ils sont dans un secteur naturel constructible (réseaux, accessibilité).

- **secteur Ncm :**

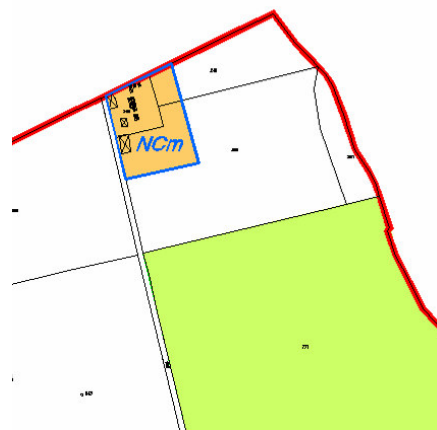
Secteur naturel de constructibilité limitée à usage mixte d'habitation, d'activités économiques ou agricoles.

Ce secteur très éloigné du village n'est pas desservi par les réseaux de Cessey-Sur-Tille, il fait donc l'objet d'un classement en zone naturelle constructible.

Ce secteur accueille

- une maison d'habitation,
- des bâtiments agricoles (hangar),
- une entreprise de travaux agricoles (compostage, épandage, criblage),
- une activité tertiaire (bureau d'étude environnement).

La mixité de destination du zonage retenu permet de pérenniser les différentes activités déjà existantes dans ce secteur.



- **Secteur Nli :**

Secteur naturel de loisirs liés au milieu « aquatique », à la présence des bassins (activités de pêche, de promenade, baignade...). Les différents sites sont situés sur les anciennes gravières à l'ouest de la Commune.

Ils sont adaptés aux activités qu'ils engendrent telles que la pêche, les loisirs, la promenade...

Ce secteur naturel, sans être constructible, permet la mise en valeur et l'utilisation de ce site, notamment pour ce qui est des bassins communaux, au profit des habitants de Cessey-Sur-Tille.

Dans ce secteur qui se veut ludique dans un cadre verdoyant, sont autorisées les constructions liées aux activités de loisirs telles que la création d'étangs ou de plans d'eau, les aires de jeux et de sports, les constructions liées aux activités cynégétiques ainsi que les abris de jardins et les habitations légères de loisirs sous deux conditions : qu'ils aient un caractère démontable et que leur superficie soit inférieure à 20 m².

- **Secteur Nssi :**

Secteur naturel acceptant l'exploitation des ressources du sol et du sous sol (la culture, carrière, gravière, sablière).

Situé entre deux bassins, ce terrain est actuellement cultivé par un agriculteur. Le classement en secteur **Nssi** permet la poursuite de l'agriculture mais ouvre également la possibilité d'une évolution des terrains en bassin par exemple, et ce, en concertation avec l'exploitant concerné.

La réglementation de ce secteur est la même que celle du secteur **Nli** sauf que le secteur **Nssi** permet en sus la poursuite de l'exploitation du sol par la culture.

3.2-2 – Le tableau des surfaces

Le tableau des superficies est le suivant :

ZONE	SUPERFICIE
Zone U Dont secteur Uan Dont secteur Ui	17 ha dont 2,8 ha Uan dont 0,18 ha Ui
Zone UC Dont UCa Dont UCm Dont UCi	11,2 ha dont 0,9 ha UCa dont 0,5 ha UCm dont 1 ha UCi
Zone UE	1,3 ha
Zone AU* Dont secteur AUC Dont secteur terrain de sport AUI	18,37 ha dont 1,7 ha en AUC dont 11,3 ha en AUI
Zone AUS Dont secteur AUSr	6,53 ha 3,3 ha en AUSr
Zone A** Dont secteur Ai	729 ha Dont 69,8 ha Ai
Zone N Dont secteur Nc Dont secteur Ncm Dont secteur Nli Dont secteur Nssi Dont secteur Nci Dont secteur Ni	369,1 ha 0,47 ha en Nc 2 ha en Ncm 22 ha en Nli 4,4 ha en Nssi 0,02 ha en Nci 38,8 ha en Ni

*A noter que la commune n'ouvre pas à l'urbanisation 18 ha de zone AU. En effet, il convient de ne pas considérer que la zone du terrain de sport de 11 hectares et demi est une ouverture à l'urbanisation. Il ne s'agit que de la prise en compte des installations actuelles et d'une petite extension potentielle du site sportif.

Si l'on s'intéresse strictement aux zones à urbaniser d'habitat la superficie tombe en fait à 7 hectares.

** Cette surface a été calculée par déduction à la surface cadastrée totale de la commune de l'ensemble des autres secteurs et zones.

3.2-3 – La liste des emplacements réservés

A l'occasion de l'élaboration du PLU, 20 emplacements réservés sont créés. Beaucoup sont créés à la demande et au bénéfice du département qui souhaite pouvoir réaliser des aménagements sur les routes départementales, notamment des élargissements et des plantations. Le but est de prévoir pour la RD 34 une emprise de 20 m (catégorie B + plantations) et pour la DR n°109 une emprise de 16 m.

N°	Nature de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1	Accueil d'activités de loisirs, associatives, d'habitat dans le cadre de la mixité sociale et de stationnement	Commune	2 779 m²
2	Extension du cimetière	Commune	2 763 m²
3	Aménagement, sécurisation et embellissement du carrefour entre la rue des Charrières et la rue des Vernottes	Commune	239 m²
4	Elargissement et aménagement de la route départementale n°109 en direction d'IZIER, coté sud de la voie	Conseil Général	346 m²
5	Elargissement et aménagement de la route départementale n°109 en direction d'IZIER, coté sud de la voie	Conseil Général	542 m²
6	Elargissement et aménagement de la route départementale n°109 en direction d'IZIER, coté nord de la voie	Conseil Général	896 m²
7	Embellissement et sécurisation de l'entrée du village coté nord de la route départementale n°109.	Commune	222 m²
8	Embellissement et sécurisation de l'entrée du village coté sud de la route départementale n°109.	Commune	615 m²
9	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Genlis, coté nord de la voie	Conseil Général	312 m²
10	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Genlis, coté sud de la voie	Conseil Général	297 m²
11	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Genlis, coté ouest de la voie	Conseil Général	3 899 m²
12	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Genlis, coté est de la voie	Conseil Général	3 624 m²
13	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Remilly sur Tille, coté est de la voie	Conseil Général	543 m²
14	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Remilly sur Tille, coté ouest de la voie	Conseil Général	6 953 m²
15	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Remilly sur Tille, coté est de la voie	Conseil Général	3 583 m²
16	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Remilly sur Tille, coté est de la voie	Conseil Général	234 m²
17	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Remilly sur Tille, coté nord de la voie	Conseil Général	1 891 m²
18	Elargissement et aménagement de la route départementale n°34 en direction de Remilly sur Tille, coté sud de la voie	Conseil Général	402 m²
19	Création d'une promenade le long de la Tille. Entretien des berges.	Commune	2 215 m²
20	Elargissement et aménagement de la rue des Charrières.	Commune	162 m²

3.3 – La réglementation

Trame du règlement

Les normes d'urbanisme applicables aux zones urbaines sont définies par le règlement ; elles concernent :

- les types d'occupation du sol interdits et admis sous conditions (articles 1 et 2),
- la desserte en voirie, eau et assainissement des constructions (articles 3 et 4),
- les caractéristiques des terrains (article 5),
- l'implantation des bâtiments par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions (articles 6 à 8),
- l'emprise au sol (article 9),
- la hauteur (article 10),
- l'aspect extérieur des bâtiments (article 11),
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement, de créer ou de conserver des espaces verts ou libres (articles 12 et 13),
- le coefficient d'occupation du sol des constructions (article 14).

Les possibilités d'utilisation offertes par chaque parcelle sont déterminées notamment à partir de l'application des coefficients d'emprise au sol et d'occupation au sol.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations (bâtiments principaux et annexes telles que les garages, remises, dépôts, etc), à la surface du terrain.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est représenté par le rapport entre la surface hors œuvre nette et la surface du terrain.

La SHOB (surface hors œuvre brute) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau (C. Urb. art R 112-2, al. 1er).

Elle se calcule au nu extérieur des murs de pourtour, et comprend tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives.

Ainsi la SHOB comprend :

- les rez-de-chaussée et tous les étages en prenant en compte l'épaisseur des murs (y compris les niveaux des constructions non fermées de murs telles que des hangars par exemple)
- tous les niveaux intermédiaires, tels que mezzanines et galeries,
- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- les toitures-terrasses, accessibles ou non.

La SHON (surface de plancher hors œuvre nette) d'une construction s'obtient en déduisant de la SHOB :

- les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, et en particulier :
 - les surfaces de plancher de locaux qui correspondent à des hauteurs sous toiture ou sous plafond, inférieures à 1,80 m,

- les locaux techniques (chaufferies...),
- les caves individuelles aménagées en sous-sol des maisons d'habitation, sous réserve qu'elles ne comprennent aucune ouverture sur l'extérieur, en dehors des prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local,

- les surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

- les surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

- les surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les serres de production,

- la surface égale à 5% de la surface hors oeuvre affectée à l'habitation telle qu'elle résulte de l'application des alinéas précédents,

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectés à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre :

Le principe posé par la loi SRU permet la reconstruction à l'identique de bâtiment après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié à condition, soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à la vocation de la zone. Il s'applique de plein droit sans qu'il soit nécessaire de le rappeler dans le règlement de chaque zone.

Installations individuelles d'eau potable :

Toute mise en œuvre d'une installation individuelle d'eau potable, lorsqu'elle est autorisée par le règlement de la zone, doit être réalisée en conformité avec les textes en vigueur et notamment, il est rappelé la nécessité d'une Déclaration en Préfecture concernant les installations unifamiliales et d'une Autorisation en Préfecture pour les structures dépassant le cadre unifamilial (établissements recevant du public par exemple).

Sites archéologiques

Au terme de la loi du 27.09.1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne, service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie, 21000 DIJON, Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68 50.20)

Le décret n°2002-89 pris pour l'application de la loi 2001-44 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... ».

Conformément à l'article 5 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 ».

La référence aux Fiches paysages :

Dans le cadre de la protection de son patrimoine architectural et paysager et afin de prendre en compte les éléments identifiés présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, il est rappelé dans le chapeau des zones abritant des fiches paysages que des prescriptions particulières pourront être imposées au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les "orientations architecturales et paysagères" du document "Orientations d'aménagement". Ces zones sont les zones U et UC.

Ainsi, afin de respecter les objectifs qualitatifs exprimés, l'article 11 de ces zones indique que des prescriptions pourront être imposées lors de travaux sur des éléments faisant partie d'une fiche paysage, en vertu de l'article R.111-21 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans ces fiches.

Toutes les constructions ne font pas l'objet de Fiches paysage, c'est pourquoi le terme « pourront » est utilisé. Le terme « pourront » ne signifie aucunement que les éléments « fichés » ne feront pas systématiquement l'objet de prescriptions particulières.

Article R 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers :

Selon la loi Paysage du 08 janvier 1993, les éléments identifiés dans le rapport de présentation (dans les fiches paysages) en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en cas de projet de destruction ou modification.

Les prescriptions acoustiques

Le règlement de la zone A mentionne dans son article 2 "occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions" la règle concernant l'isolation phonique des constructions situées dans les bandes de bruit de l'autoroute et de la voie ferrée.

Cette règle indique que les nouvelles constructions à usage d'habitation, de santé, de soins, et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique ne sont autorisées dans le couloir de bruit figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique. Les décrets références sont les décrets n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995.

Cette prescription phonique vient de la présence d'un couloir de bruit instauré de part et d'autre de l'autoroute A 39 sur 300 mètres, par l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000.

Les autres points du règlement nécessitant une explication ou des précisions sont commentés ci-dessous.

3.3-1 – La vocation des zones

La vocation de chaque zone est annoncée dans la partie zonage du PLU. Toutefois quelques précisions peuvent être apportées notamment sur les zones abritant la destination d'habitation.

✎ S'agissant des zones à vocation principale d'habitation.

Il s'agit des zones U, UC et AU, ainsi que leurs secteurs particuliers.

- Le règlement précise à l'article 2 que sont autorisées (...) : "toutes les activités économiques non agricoles". Les activités agricoles sont parfois considérées comme faisant partie des activités économiques. Or les zones U, UC et AU n'ont pas de vocation agricole. Cette précision est donc nécessaire.

- Sont autorisées également "Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitations : toutes les activités économiques non agricoles".

Dans le village, il est souhaitable de favoriser la mixité des occupations du sol. Cependant, la vocation première de la zone étant l'habitation, une condition a été rajoutée consistant à ce que les autres occupations du sol soient compatibles avec cette destination.

Exemple d'activités économiques compatibles : une boulangerie.

Il s'agit en général des commerces de proximité qui n'occasionnent pas de nuisance importante à l'extérieur de leur magasin.

Exemple d'activités économiques incompatibles : un artisan dont l'activité nécessiterait des dépôts extérieurs de matériaux très inesthétiques dans l'environnement d'un quartier d'habitat.

L'activité de commerce trouve naturellement sa place en cœur de village malgré les livraisons inhérentes tandis que l'activité artisanale citée y est déplacée.

Toutefois, afin de tenir compte de l'existant, l'activité agricole ou artisanale est autorisée en plus de l'habitat dans certains secteurs de la zone UC : le secteur **UCa** pour l'activité agricole et le secteur **UCm** pour l'activité agricole et artisanale.

En secteur **Uan** « toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf »..... « sous condition qu'ils constituent une annexe ou une dépendance à une construction principale riveraine : les piscines couvertes ou non, les équipements de loisirs, les abris de jardin, les annexes bâties tels que garages, remises ou locaux techniques, les extensions des constructions principales. »

Les terrains en secteur **Uan** sont des arrières de propriétés déjà bâties, ils n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements ni de nouvelles activités. Les constructions ou installations qui seront permises ne seront que celles qui ont un lien d'usage avec la construction à usage d'habitation ou d'activité.

Il est rappelé que les reconstructions à l'identique après sinistre sont permises et cette règle s'applique automatiquement depuis la loi SRU, qu'elle soit explicitement mentionnée ou non.

S'agissant de la zone d'activités

la non acceptation de l'habitat sauf exceptions.

S'agissant de la zone d'activités UE déjà bâtie, l'habitat n'est pas permis en raison de l'activité incompatible qu'est le stockage de grains en silo.

S'agissant de la zone AUSr, qui n'est pour l'instant pas ouverte à l'urbanisation, la Municipalité définira les conditions exactes de sa constructibilité lors d'une modification ultérieure du PLU mais pour l'instant, l'esprit des élus est de ne pas envisager d'habitat dans ce secteur.

Les exhaussements de sol

Dans la mesure où l'article 2 détermine « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », des conditions particulières relatives aux exhaussements de sols y sont figurées.

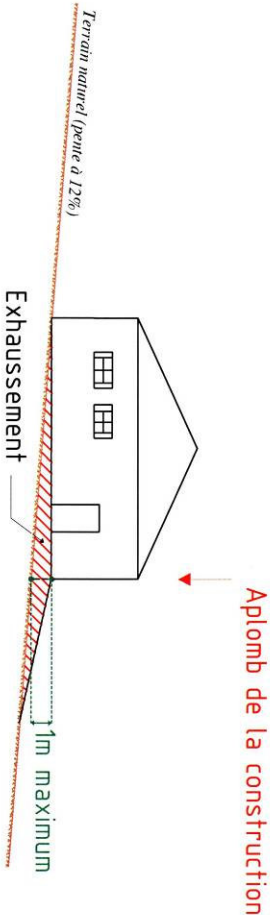
Dans les zones à vocation principale d'habitat, la hauteur maximale autorisée des exhaussements est de 1,50 m sauf impératif technique. Une hauteur plus importante pourrait être accordée s'il s'avérait que la constructibilité d'un terrain était rendue impossible à cause de cette limite de 1,50 m.

La hauteur de l'exhaussement se mesure à partir du terrain naturel et à l'aplomb de la construction comme l'illustre le schéma ci-après.

Dans la zone d'activité, la hauteur maximale autorisée des bâtiments étant plus forte que celle des bâtiments d'habitation, la hauteur des exhaussement est diminuée afin d'atténuer la hauteur totale de l'ensemble (bâtiment d'activité + exhaussement).

Hauteur maximale des exhaussements autour de la construction

Sont autorisés les exhaussements dans la limite de 1m autour de la construction



Divers

Dans toutes les zones sauf en secteur UCm où l'activité économique en place ne le permet pas, les dépôts de matériaux inertes sont interdits. En effet, pour la Commune les dépôts de matériaux inertes doivent être interdits partout du fait de leur caractère inesthétique voir insalubre, d'autant plus que de tels dépôts ont été constatés, notamment dans le bois au nord de la zone d'activités.

3.3-2 – Les accès et voirie

Dans les zones urbaines, l'article 3 "accès et voirie" pose le principe d'un seul accès charretier par terrain. Il prévoit cependant une exception pour les terrains comportant plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et lorsque les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Exemple d'exception : une habitation et un commerce accolé sur un même terrain.

Le règlement des zones à urbaniser, quelles que soient leurs destinations, est plus complet puisque dans ces zones la voirie n'existe pas encore et reste à créer.

L'aménagement des zones AU étant soumis à la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble du secteur garantissant la cohérence urbanistique et technique, l'article 3 ne fait que rappeler les grands principes d'ordre public concernant les accès et leur conditions de sécurité et renvoie au respect des obligations de création d'accès figurées au document graphique (flèches noires). La localisation des flèches est indicative.

Concernant la voirie, des caractéristiques techniques minimum concernant les dimensions de voies et des impasses garantissent une certaine qualité d'aménagement. Ces caractéristiques sont précisées dans un cahier des charges annexé aux orientations d'aménagement.

Les impasses ainsi que le stationnement sur la voie publique sont également réglementés.

Les impasses sont limitées à 120 de longueur (aire de retournement des véhicules comprise) sauf situation irrémédiable à justifier.

En effet, la commune ne souhaite pas favoriser un développement en impasse pour le village puisque cela conduit à empêcher les liaisons inter quartier et à complexifier le passage des certains services publics (ordures ménagères par exemple, mais aussi la Poste...).

Les impasses provisoires, créées lors de la réalisation d'aménagements en plusieurs phases sont toutefois permises.

Etant donné le nombre moyen de véhicules par ménage qui est de deux ou plus pour 51 % des ménages et les problèmes de stationnement que connaît aujourd'hui la commune, la municipalité a souhaité réglementer le stationnement.

Le règlement dans les zones d'habitation impose que les opérations d'aménagements prévoient des places dans les parties privatives (art. 12) et le long de la voie publique (art. 3). C'est pourquoi une place pour deux logements doit être prévue le long de la voie.

Toutefois, afin d'éviter l'impression de "parking de supermarché" et pour que les habitants et les visiteurs utilisent effectivement ces places, elles doivent être situées en linéaire le long de la voie, d'où l'interdiction de réaliser plus de 5 places accolées sauf s'il s'agit de stationnements longitudinaux. Cette limitation ne s'applique pas au secteur AUc où il est prévu la création d'une aire de stationnement.

Dans la zone économique UE, la diversité des formes et des activités économiques ne permet pas de réglementer les accès et la desserte de la même façon qu'en cœur de village à vocation dominante d'habitat.

Il est donc laissé à l'appréciation des entreprises qui s'implanteront la responsabilité de proposer, dans leur intérêt, les accès et la desserte adaptés à leurs besoins, sous contrôle de la commune et de son service instructeur.

En effet, une activité de location de véhicules poids lourds n'aura pas les mêmes contraintes de largeur d'accès charretier ou de longueur de plate-forme d'attente qu'un artisan n'usant que d'un véhicule utilitaire léger.

Un minimum de longueur, et un maximum de pente de plate-forme d'attente sont tout de même imposés dans un souci de sécurité routière.

Le règlement prévoit également que les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum.

Bien que Cessey-Sur-Tille soit un territoire plutôt plat, comme dans beaucoup de village de plaine, on y rencontre des maisons "taupinières", que le règlement permet puisque les exhaussements de sols sont autorisés jusqu'à 1,50 m de hauteur.

Dans ces conditions, il est potentiel qu'un garage "en sous sol" puisse présenter une pente d'accès dangereuse. Il est donc plus prudent de limiter la pente maximum plutôt que d'attendre la réalisation potentielle d'une plate forme dangereuse pour la circulation.

Un minimum de profondeur de plate-forme d'attente est institué dans un souci de sécurité routière. La différence entre le secteur d'habitat où elle est de 5 m minimum et les secteurs d'activités où elle est de 6 m minimum, tient au fait que dans les domaines d'activités énoncés, les véhicules présentent des dimensions plus importantes que les véhicules légers des particuliers.

3.3-3 – Les réseaux (article 4)

Extrait de la zone U :

« La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques ». Par difficultés techniques on entend par exemple l'impossibilité de passage du fait de la présence d'un obstacle bâti ou naturel ou une possibilité mais à un coût exorbitant. Cette souplesse concernant la difficulté technique n'est pas accordée en zone AU où tous les travaux relatifs à l'enfouissement des réseaux doivent être entrepris.

En zone AU, la règle de la desserte par les réseaux, classique, est presque la même qu'en zone U. La principale différence est que les réseaux à créer ou à renforcer pour l'aménagement d'ensemble de la zone, sont à la charge des aménageurs dans l'emprise.

En zone agricole et naturelle, il est laissé la possibilité de réaliser des installations individuelles d'alimentation en eau potable pour les constructions et installation qui le nécessitent et qui sont autorisées dans ces zones. Un rappel sur la réglementation de ces installations est fait au début du présent titre « La réglementation » du rapport de présentation.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire. En effet la Commune considère que la constructibilité totale de la zone agricole peut être susceptible de porter atteinte à l'intégrité paysagère de la Commune qui est très ouverte si cette constructibilité n'est pas un minimum encadrée. L'obligation d'enfouissement des réseaux, si elle est effectivement plus coûteuse, permet d'inciter à la rationalisation des espaces bâtis. Le regroupement des installations pourra en être favorisé.

3.3-4 – Les droits à bâtir (superficies minimales de terrain, articles 9 et 14)

Les caractéristiques minimales de terrain

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain dans le village.

Toutefois, les orientations d'aménagement indiquent que l'aménagement des zones AU devra être réalisé en cohérence avec la forme urbaine actuelle des extensions de l'urbanisation du village.

A l'échelle plus spécifique de Cessey-Sur-Tille, c'est le rôle de l'étude du bâti du rapport de présentation de définir cette typologie.

Il s'avère que, à Cessey-Sur-Tille, même le bâti ancien, bien qu'il soit plus dense que les constructions les plus récentes, a une typologie aérée. Ce trait de caractère rend notamment difficile la lecture d'un "centre du village".

En effet, c'est ce mode de vie rural qui justifie l'utilisation de longue date d'un espace autour des pavillons. Cela explique très certainement l'aération actuelle et historique de l'habitat de Cessey-sur-Tille depuis de nombreuses années.

Par exemple, dans l'espace rural où se pratique la coupe du bois comme à Cessey-sur-Tille, les habitants stockent leur bois dans leur propriété, à raison de cinq stères de bois par hiver, sur généralement trois saisons. Cela fait donc 15 stères de bois, qu'il faut stocker et il convient également de ménager des espaces de manœuvre, des aires de stockage des branches avant destruction, etc.

Une remorque pour le transport est parfois nécessaire. Pour tout cela, des remises et des garages sont également nécessaires...

Si l'on considère ensuite que la totalité du reste de l'urbanisation de Cessey-Sur-Tille s'est réalisée en ménageant des espaces de vie confortables, sans être abusifs étant donné le caractère rural du village, il est possible d'affirmer qu'il s'agit de l'urbanisation traditionnelle du village.

Afin de préserver le cadre de vie et l'esprit actuel de la Commune, les zones AU devront donc tenir compte de cet environnement déjà existant et présenter une forme urbaine compatible tout en respectant les principes de diversité d'habitat de la loi SRU.

L'article U 9 : l'emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol est déterminé dans les zones U, UE et AU.

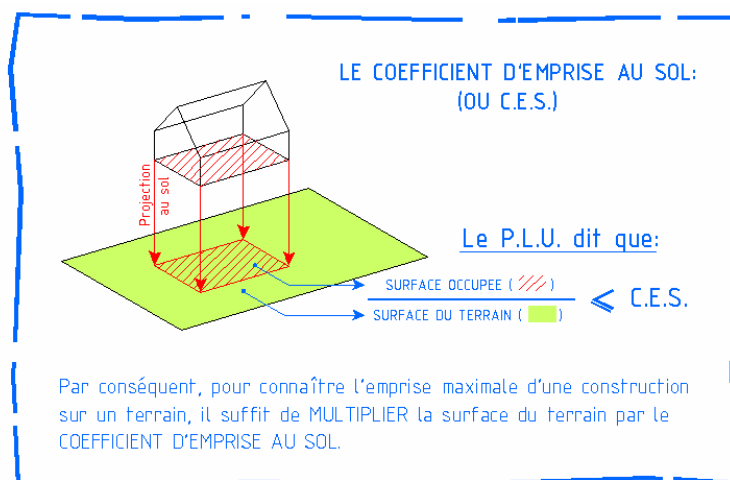
Dans toutes les autres zones il n'y en a pas.

La mise en place du CES se justifie par la volonté communale de préserver la forme urbaine. Cessey-Sur-Tille est un village de plaine et comme beaucoup d'entre eux, il n'est pas très dense en son centre ancien. Toutes les constructions quasiment ont toujours préservé des espaces libres importants comme il a été vu.

Le centre ancien n'étant pas très dense, on ne trouve pas de véritable cœur de village comme l'on peut en trouver dans les communes de l'ouest ou du nord de Dijon. C'est notamment pour cela que la commune a décidé de créer une urbanité plus forte autour des équipements publics (Mairie école) afin de constituer un lieu de vie et d'animation central.

Le CES de 0,4 en zones U et AU a donc été mis en place à partir du constat de l'existant à Cessey-Sur-Tille. Il est suffisant pour permettre divers types d'habitat tout en préservant la forme urbaine. Il permet des constructions de type plein pied et favorise l'obtention d'un aspect végétalisé des quartiers.

En zone d'activités UE, il est beaucoup plus important : 0,60. Il permet la prise en compte de l'existant ainsi qu'une légère évolution.



L'article 14 : le coefficient d'occupation des sols

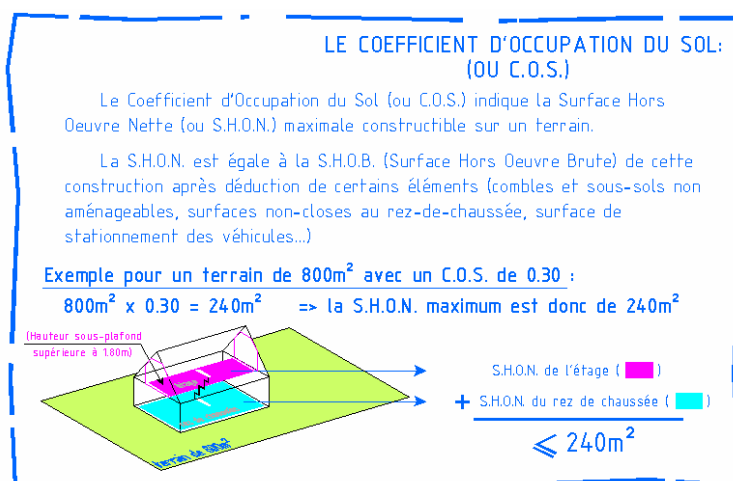
Le COS exprime le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Il est fixé à 0.30 dans les zones U et AU.

Dans la zone U ce COS découle de l'existant : il s'agit actuellement d'une zone à caractère d'habitat pavillonnaire dont les constructions correspondent à ce type de droit à bâtir et le CES permet de conserver la forme urbaine préexistante au PLU, conformément aux objectifs du PADD.

La fixation du même COS pour la zone AU découle toujours du même objectif de préservation de la forme urbaine traditionnelle du village de Cessey-Sur-Tille, dans la mesure où par ailleurs dans d'autres secteurs, une diversité de typologie d'habitat est permise.

Rappelons qu'en zone UC (11 ha environ) et en secteur AUc (un peu moins de deux hectares) la densification est permise. La Commune a trouvé dans cette diversification de la réglementation, "l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé" de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.



Les droits à bâtir

ZONES et SECTEURS		LES DROITS A BATIR	
	Caractéristiques des terrains	CES	COS
Les zones urbaines			
U	néant	0.40	0.30
UC	néant	néant	néant
UE	néant	0.60	néant
Les zones à urbaniser			
AU	néant	0.40	0.30
AUc	néant	néant	néant
AUI	néant	néant	néant
AUS et AUSr	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
La zone agricole			
A	néant	néant	néant
La zone naturelle			
N et Ni	néant	néant	néant
Nc et Nci	néant	néant	néant
Ncm	néant	néant	néant
Nli	néant	néant	néant
Nssi	néant	néant	néant

3.3-5– L'implantation par rapport aux emprises publiques (article 6)

Les zones d'habitat pavillonnaires U et AU permettent pour l'implantation des constructions autres que de stationnement, un recul d'au moins trois mètres, l'alignement à la rue ou bien l'alignement par rapport aux bâtiments existants.

Les constructions à destination de stationnement telles que les garages doivent respecter un recul d'au moins cinq mètres par rapport à la voie publique afin de permettre aux habitants d'entrer et sortir de leur garage sans gêner la circulation.

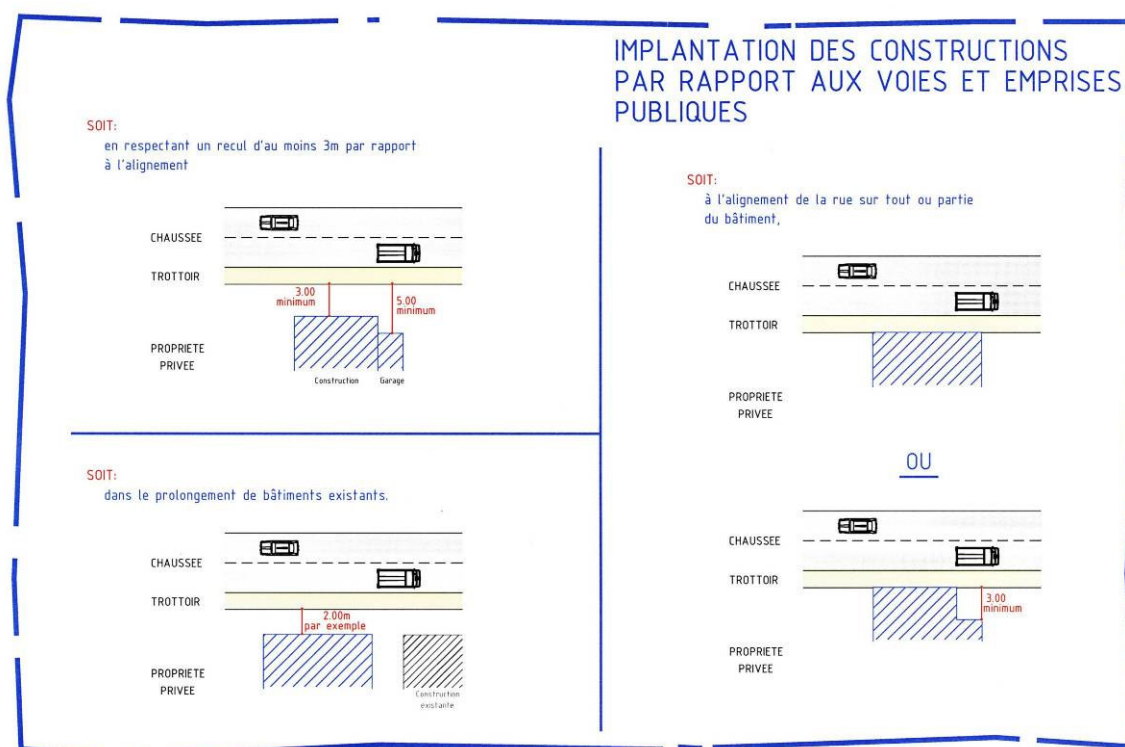
Dans la zone de cœur de village, les constructions se rapprochent plus volontiers de la voie publique, c'est pourquoi dans l'éventualité où une construction est réalisée en recul, celui-ci devra être d'au moins deux mètres au lieu de trois.

De même, pour les activités agricoles ou artisanales des secteurs **UCa**, **UCm** et des zones UE, lorsqu'il existe, le recul devra être d'au moins six mètres par rapport à l'alignement.

En zone agricole il n'est pas permis la construction à l'alignement de la voie publique afin d'éviter les éventuelles nuisances sur la voie. Idem en zone naturelle afin que les constructions soient moins visible de l'espace public. Le recul de six mètres est obligatoire sauf à construire dans la continuité d'un bâtiment existant.

A la demande des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (notamment) tels les postes de transformation, le mobilier électrique, les postes de détente gaz ..., peuvent être exonérés de ces règles mais y restent soumis si l'économie du projet ne le justifie pas.

ILLUSTRATION DE LA REGLE EN ZONE U



3.3-6 – L'implantation par rapport aux limites séparatives

L'article 7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La base est la règle de la zone U. Elle impose un recul obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives et rend la règle plus restrictive en cas de murs comportant des baies avec vues. Dans les zones à vocation d'activités économiques ou agricoles, cette différenciation entre mur avec ou sans baies n'est pas nécessaire et dans la zone agricole le recul imposé est un peu plus important étant donné l'espace susceptible d'être disponible, ce qui aboutit à un recul obligatoire de : $4 \leq d \leq h$.

Une baie avec vue est une baie permettant le regard. Ainsi, les baies constituées de des verres dormants et fixes ne sont pas considérées comme des baies avec vue.

De plus, ne constituent pas une baie avec vue, les ouvertures donnant sur le ciel pour procurer le jour ou l'air, ne constituant ni des vues droites ni des vues obliques de par leur hauteur, leur localisation ou la nature de l'ouverture.

Ainsi, ne constitue pas une baie avec vue, une ouverture de type vasistas (vitre insérée dans la pente du toit) située à plus d'1,60 m du plancher de la pièce à éclairer, mesuré au bas de l'ouverture.

De même, ne constitue pas une baie avec vue, une ouverture de type lucarne (baie verticale abritée par un ouvrage de couverture) située à plus de 1,70 m du plancher de la pièce à éclairer, mesuré au bas de l'ouverture.

En zone UC, la règle sur les distances d'éloignement par rapport au voisin permettent plus de rapprochement puisque, selon le constat de l'existant, il s'agit d'un secteur légèrement plus dense, où les constructions sont moins éloignées les unes des autres.

Les annexes de constructions et les abris de jardin¹ sont autorisés en limite séparative sous conditions :

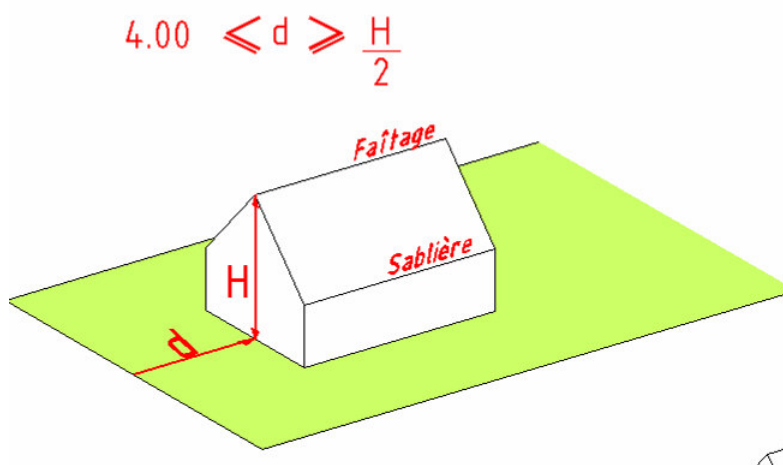
- la longueur maximale est de 10 mètres,
- une seule construction par limite séparative.

Le lexique précise que l'on entend par « annexe », un bâtiment situé sur la même parcelle que la construction principale mais non contigu à celle-ci. Son existence ne se justifie que par celle de la construction principale. Dans la mesure où une annexe serait contiguë à la construction principale, elle ne serait pas autorisée en limite séparative.

Cette restriction concernant les prospects a pour but de préserver le cadre de vie aéré de chaque résident et d'éviter d'ultérieurs problèmes de voisinage.

ILLUSTRATION DE LA REGLE EN ZONE U

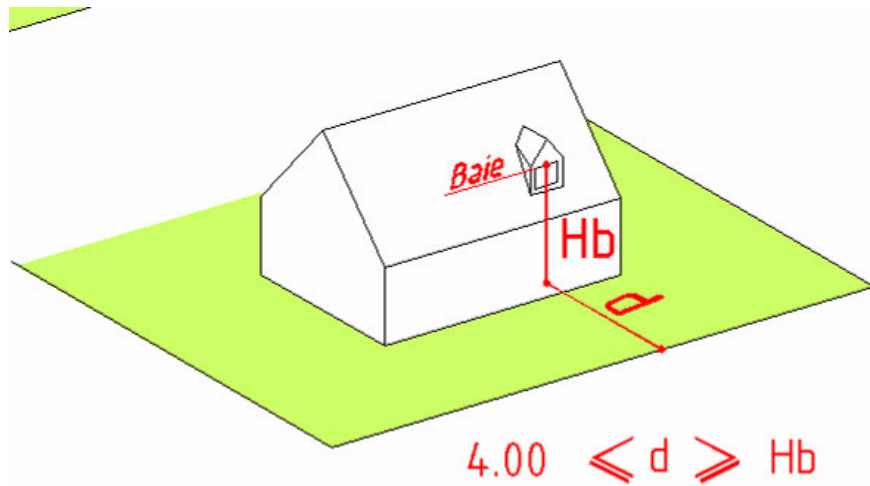
MUR SANS BAIE



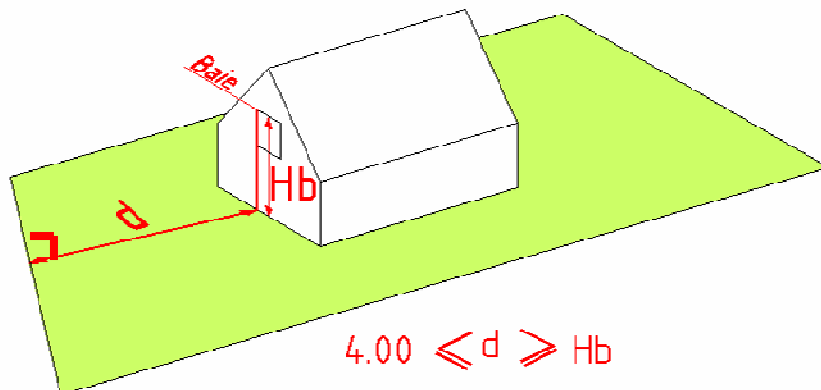
MUR AVEC BAIE

Rappel : la règle édictée et illustrée ci-dessous ne s'applique pas pour les baies ne permettant pas le regard, c'est-à-dire constituées par des verres dormants et fixes.

¹ On note la redondance puisque un abri de jardin est une annexe mais même si cela peut sembler évident pour les professionnels de l'urbanisme, cette redite paraît nécessaire, pour plus de clarté vis à vis des pétitionnaires.



Le schéma montre une construction implantée parallèlement à la limite séparative. Pour les murs qui sont situés de manière oblique par rapport à cette limite, le retrait doit être mesuré perpendiculairement à cette dernière jusqu'au point de la fenêtre le plus proche de cette limite.
(Voir schéma suivant).



3.3-7 – La hauteur, article 10

La moyenne des hauteurs des constructions existantes dans le village varie de 5.50 mètres en zone U à 7 mètres en Zone UC.

Cette différence est caractéristique : en effet, souvent les constructions plus anciennes des cœurs de village sont plus hautes que celles plus récentes d'habitat pavillonnaire (dans la zone U). De même, dans la zone UC on trouve plus de bâtiments anciennement agricoles ou d'activité qui sont plus hauts que les pavillons modernes.

Afin de tenir compte du bâti existant dans la zone U, la hauteur maximale autorisée est donc de 5.50 mètres à la sablière pour les nouvelles constructions seulement car il existe tout de même quelques constructions avec des hauteurs plus importantes. La zone AU dont la forme urbaine est calquée sur celle de la zone U autorise la même hauteur.

En zone économique UE, la hauteur des bâtiments d'activité est plus importante et peut aller jusqu'à 14 m afin de tenir compte des installations existantes (silo). De plus, la hauteur des constructions en limite séparative des terrains change : elle est de 5 m. maximum en zone UE contre seulement 3,20 en zone U par exemple. Les contraintes liées aux quartiers d'habitat telles que l'ensoleillement, les vues, la nécessité d'esthétique etc., sont en effet amoindries en quartier d'activité, ce qui permet d'augmenter cette hauteur maximale.

La hauteur des abris de jardin est encore plus précisément encadrée par rapport aux autres annexes (3,20 m hors tout). En effet, un abri de jardin doit être petit alors que cette petite taille ne peut pas être imposée aux autres annexes comme les remises en milieu rural par exemple ou les garages, ou alors la Commune s'exposerait à des toits plats.

De même la Commune n'a pas souhaité règlementer la surface des annexes étant donné la diversité que l'on peut rencontrer dans ce domaine, surtout en milieu rural. Il existe un risque de restriction trop fort que la Commune ne souhaite pas. En outre, lorsque la construction est en limite séparative, c'est la hauteur qui est surtout gênante pour le voisin et non pas l'emprise.

En zone agricole, la hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à 5,50 m à la sablière et à 14 m pour les bâtiments agricoles afin de tenir compte de la hauteur évolutive des engins agricoles.

Dans le cœur de village, on trouve des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles (dans les secteurs UCa et UCm). La hauteur est limitée à 9 m maximum à la sablière par rapport au terrain pour les bâtiments agricoles et 7 m pour les bâtiments d'activités.

La différence faite entre la hauteur des bâtiments agricoles des bâtiments d'activités trouve sa justification dans le fait que l'activité agricole est la seule activité nuisante en terme de hauteur acceptée dans le village. Il s'agit d'un choix de la Commune pour favoriser l'agriculture qui est la base de l'activité du village. C'est une question d'objectif et sa traduction réglementaire est cohérente avec les hauteurs que nécessitent les dimensions grandissantes des engins agricoles.

Toujours dans le cœur de village, la hauteur des bâtiments situés en limite séparative est limitée à 3,20m. L'article UC 10 stipule :

"Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant."

La construction en limite séparative est autorisée dans le cœur de village afin de permettre une densification. Toutefois, dans le cas où elle ne s'adosse pas à une construction existante, il est nécessaire de veiller au respect de la propriété riveraine déjà existante, à son ensoleillement, à sa visibilité et à son cadre de vie, en limitant la hauteur maximale des nouveaux bâtiments construits en limite.

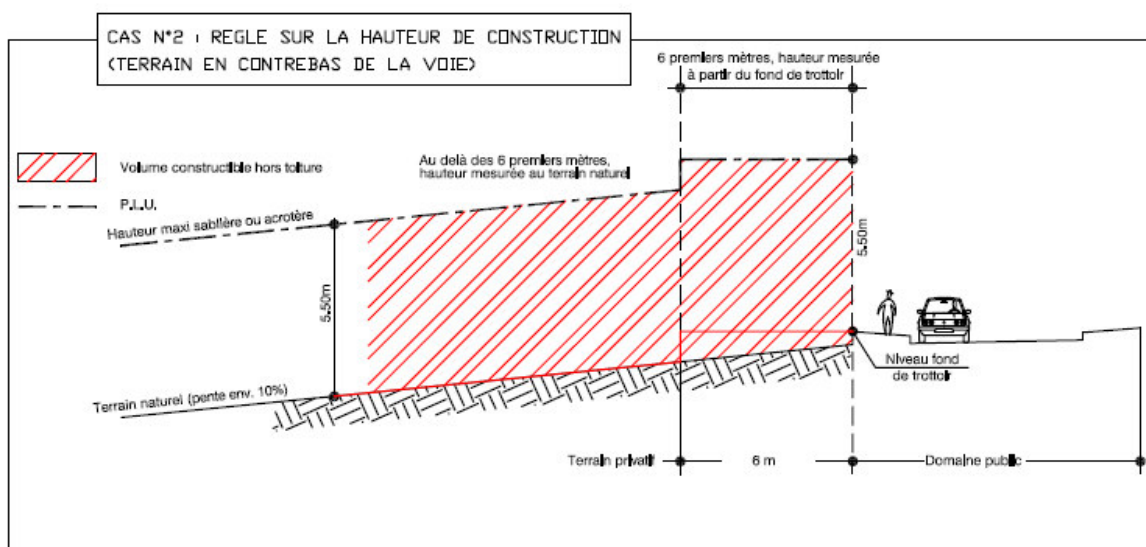
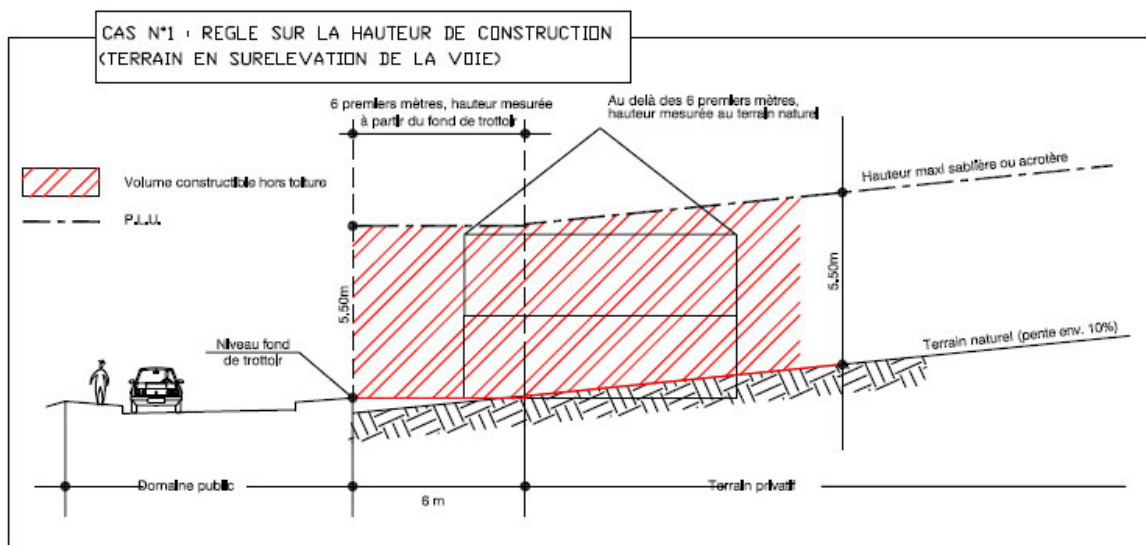
Précisions sur le point par rapport auquel se mesure la hauteur

Dans toutes les zones la hauteur se mesure comme suit :

"En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- *Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.*
- *Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel."*

Le schéma ci-dessous illustre la règle de la hauteur. Le terrain est figuré en pente afin de faciliter la lecture du schéma.



A noter que : le règlement n'exige pas que les permis de construire donnent une côte de fond de trottoir, mais une référence au fond de trottoir.

Si une topographie a été réalisée, le permis pourra en faire mention, sinon, le fond de trottoir constitue un point zéro et le permis doit indiquer si la construction se situe à + 5.5 m (ou autre) du fond de trottoir.

Les niveaux enterrés habitables ou non sont interdits du fait de l'affleurement de la nappe phréatique à de nombreux endroits de la commune. Les caves par exemple sont interdites ainsi que les garages en sous-sol.

3.3-8 – L'aspect extérieur, article 11

Il est souhaitable de favoriser les caractéristiques architecturales régionales. Ainsi, l'article 11, dans toutes les zones prévoit :

« Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région. »

Dans la zone UC, l'article sur l'aspect extérieur fait référence à des constructions présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique. De nombreux éléments ont été repérés dans le rapport de présentation ainsi que dans les fiches paysage. Mais la liste dressée n'est pas exhaustive puisque c'est l'ensemble du cœur de village qui possède un caractère architectural riche et que la Commune souhaite préserver.

Les éléments identifiés devront particulièrement attirer l'attention des services instructeurs qui pourront alors s'appuyer sur les fiches paysage pour avoir un dialogue architectural avec le pétitionnaire en cas de problème.

Pour les menuiseries, le choix des couleurs autorisées s'est fait en observant ce qui existe dans le village tout en prenant en compte les tendances actuelles.



La réglementation des clôtures tient compte du style de celles existantes dans la commune, composées majoritairement d'éléments bâtis ou de ferronneries et non de végétal. C'est pourquoi celles constituées uniquement de végétaux sont interdites. De plus, ce type de clôtures, plus que d'autres, nécessite de l'entretien et, en cas de défaut elles peuvent devenir très négligées et inesthétiques. Celles-ci peuvent cependant doubler une clôture autorisée.

D'un point de vue juridique, cette prescription sur les clôtures végétales trouve sa justification dans la compatibilité avec la loi Paysages de 1993 qui affirme que *"les schémas directeurs, les schémas de secteurs et les POS ou tout document d'urbanisme en tenant lieu, doivent être compatibles avec les directives de protection et de mise en valeur de paysages"*.

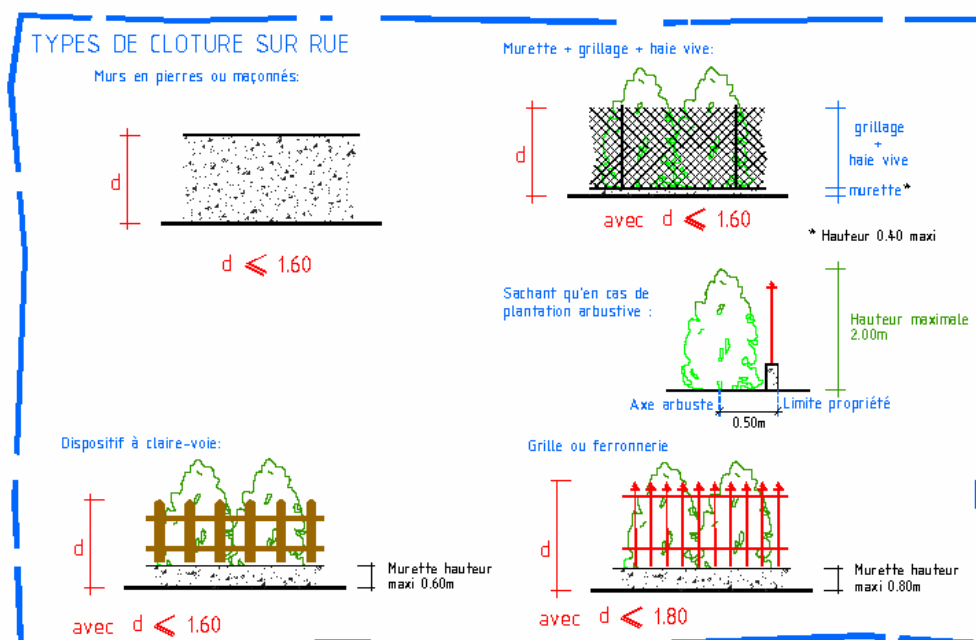
Cette loi considère le paysage comme un patrimoine et elle s'oriente justement essentiellement sur les paysages en zone urbaine.

Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent que pour les clôtures donnant sur les voies. Toutefois, un extrait des dispositions du Code Civil concernant les clôtures en limites séparatives est joint à titre de rappel.

Quelques exemples de clôtures dans le centre du village :



ILLUSTRATION DE LA REGLE SUR LES CLOTURES :



Dans la zone d'activités UE, l'esprit de l'article sur l'aspect extérieur est le même que celui de la zone U. L'article 11 dans les zones d'activité prend simplement en considération les caractéristiques techniques des bâtiments d'activité autorisés dans ces zones.

Il s'agit notamment de l'absence de contraintes liées à la forme de la toiture et d'une plus grande souplesse quant à l'utilisation de certains matériaux.

En secteur **UCa**, **UCm** et dans la zone A, l'article sur l'aspect extérieur diffère légèrement afin de tenir compte des spécificités des bâtiments agricoles.

- Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux "généralités" concernant l'aspect général extérieur des constructions puisqu'il est simplement mentionné qu'ils devront être adaptés au caractère dominant environnant et ne pas dénaturer la qualité urbanistique du quartier.
- Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux règles concernant la forme des toitures des autres types de construction.
- Les plaques translucides, souvent utilisées sur les bâtiments agricoles en tant que matériaux de couverture de toiture, non autorisées en zone d'habitat, le sont dans les zones susceptibles d'accueillir de l'activité agricole.
- Les bardages ne sont pas interdits sur les bâtiments agricoles sauf les bardages galvanisés en raison de leur aspect extérieur choquant.

En raison de la présence de l'église classée aux Monuments Historiques, il est recommandé de soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse à l'Architecte des Bâtiments de France. L'ajout de cette mention dans le règlement a été souhaité par M. MAROUZET, Architecte des Bâtiments de France. Bien que cette mention n'ait pas de force juridique, ce dernier tient à ce qu'elle y figure à titre informatif.

Toutes les constructions dont les annexes, y compris les abris de jardin sont soumises à des règles concernant leur aspect extérieur. Toutefois, les dérives constatées sur les abris de jardins étant les plus nombreuses, la Commune a souhaité insister sur leur aspect extérieur à la fin de l'article 11.

Rappelons simplement pour terminer que les bardages sont interdits car il n'en existe pas à Cessey-Sur-Tille (sauf exception éventuelle).

3.3-9 – La règle sur le stationnement, article 12

Dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat une obligation de réaliser des places de stationnement sur la voie publique est imposée dans l'article 3. Elle s'ajoute à celle de l'article 12 qui exige la réalisation de places de stationnement au sein de l'espace privatif des terrains.

Dans les zones susceptibles d'accueillir de l'habitat, la règle indique que pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface hors œuvre nette un minimum de :

- une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- deux places de stationnement par logement de 46 à 120 m² inclus,
- trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Ceci s'explique par la volonté de la Commune de régler et d'anticiper les problèmes de stationnement. Toutefois la règle est modulée en fonction de la taille des logements afin de ne pas nuire à la réalisation de petits logements dans un souci de mixité d'habitat devant aboutir à une mixité sociale et générationnelle de la population. Il s'agit d'une demande de services de l'Etat et du Syndicat Mixte chargé de l'élaboration du SCOT du Dijonnais faite auprès des élus de Cessey-Sur-Tille afin de respecter les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2001. **Plus de la moitié des ménages à Cessey-Sur-Tille disposent de deux voitures ou plus.**

Pour la zone urbaine déjà bâtie ancienne, l'article UC 10 mentionne que :

"Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé. En cas d'extension de bâtiments existants, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement créé en cas d'impossibilité technique ou foncière de réaliser le nombre exigé."

Grâce à cette nuance, la création de nouveaux logements en zone UC n'est pas empêchée par la règle de stationnement, elle est tout naturellement encadrée.

Cette prescription imposant les places dans les parties privatives s'applique dans toutes les zones où il est susceptible d'y avoir des logements (U, secteurs naturels constructibles...), sauf en secteur AUc puisque c'est la Commune elle-même qui en maîtrisera l'aménagement et pourra donc veiller à la bonne gestion des stationnement sur ce secteur.

Dans toutes les zones sauf les zones à vocation d'activités économiques, les caractéristiques minimales des places sont indiquées afin de s'assurer de bonnes conditions techniques de réalisation :

- Les places de stationnement exigées à cet article devront respecter les dimensions suivantes : 6 m x 3 m sauf en cas d'impossibilité technique ou foncière où la largeur pourra être réduite jusqu'à 2,30 m.

- La règle du stationnement s'applique non seulement aux constructions nouvelles mais aussi aux changements de destination de l'existant qui aboutissent à la création de logements supplémentaires. **Par contre si une construction à usage d'habitation est transformée en commerce, celui ci n'est pas soumis à la création de places de stationnement.** En effet, la Commune ne souhaite pas entraver la création de petits commerces ou activités dans le village.

- Le règlement des zones à vocation principale d'habitat (UC, U, AU) mentionne que pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la base donnée en ce qui concerne le nombre de places de stationnement à satisfaire, pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques. Cette règle traduit la volonté de réglementer le nombre de places de stationnement pour les activités mais tout en gardant la souplesse nécessaire à des opérations cohérentes.

Pour calculer par exemple le nombre de places de stationnement exigé pour une surface de 90 m² de bureaux, on applique la base de l'activité tertiaire:

1ere tranche de 50 m² : 2 places
2eme tranche composée des 40 m² restants : 1 place
Total exigible pour l'octroi du permis de construire : 3 places.

Prenons l'exemple d'une maison de retraite. S'il s'agit d'une maison de retraite du troisième âge hébergeant des pensionnaires actifs et recevant beaucoup de visites le nombre de places de parking à prévoir sera bien évidemment plus important, à nombre égal de lits que s'il s'agit d'une maison de retraite du quatrième âge hébergeant des pensionnaires très peu mobiles et en rupture sociale, ne recevant pas de visites. L'effectif de personnel d'encadrement, soignant ou attaché aux services tels le nettoyage et l'entretien, susceptible de stationner en même temps à la maison de retraite peut également varier d'un établissement à l'autre. Quoiqu'il en soit, il est

bien précisé que le nombre de stationnements doit être suffisant autant pour l'usage des occupants utilisateurs (personnel propre et services extérieurs par exemple) que des visiteurs.

De même une boulangerie recevant de nombreux clients qui ne stationneront que quelques minutes n'a pas le même besoin, à surface de commerce égale, qu'un coiffeur pour Dames qui ne reçoit ses clientes que sur rendez-vous et toutes les 2 heures environ en moyenne.

Ainsi, 2 places pour un salon de coiffure de 50 m² seront suffisantes, alors que 2 places pour une boulangerie de 50 m² seraient insuffisantes, surtout lorsque la clientèle est principalement motorisée.

Dans les zones à destination économique ou agricole (UE, AUE, A), la vocation des zones et la diversité des activités qui peut en découler conduit à laisser à l'appréciation des entreprises la responsabilité de la proposition du nombre adéquat de places de stationnement par rapport à la nature de l'activité en la justifiant.

Toutefois la commune et son service instructeur devront en apprécier la bonne adéquation et ce, dans l'intérêt même de l'entrepreneur et pour éviter une utilisation abusive du domaine public.

3.3-10 – La règle sur les plantations et aménagements paysagers, article 13

Des aménagements paysagers pourront être imposés, particulièrement pour les bâtiments agricoles à l'esthétique parfois abrupte en raison des volumes nécessaires, afin de permettre au mieux leur intégration dans le paysage, sans nuire toutefois au caractère fonctionnel du bâtiment agricole.

Dans la zone UE abritant le silo, une obligation de plantation d'un arbre de haute tige tous les 500 m² est donnée, afin de faciliter l'intégration paysagère des hangars et bâtiments actuels et à venir et autant que possible, du silo également.

3.3-11 – LA ZONE AUS

Toutes les occupations et autorisations du sol sont interdites puisque dans l'immédiat et jusqu'à modification du PLU, la zone AUS n'est pas constructible.

Seules sont admis les petits abris de jardins de moins de 6 m² de surface et les installations ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les exhaussements et affouillements des sols afférents.

Les quelques constructions autorisées (équipements nécessaires au fonctionnement des services publics notamment) sont ensuite soumises à un règlement simplifié qui impose de respecter l'esprit de l'aspect extérieur exprimé dans le règlement de la zone AU. Il ne faut pas oublier que la zone AUS a vocation à devenir zone AU à terme.

Ainsi on y retrouve les mêmes règles qu'en zone AU concernant :

- Les règles d'implantation des bâtiments,
- L'aspect extérieur

L'esprit de cette mention sur les exhaussements et affouillements des sols est de permettre ceux qui sont nécessaires à la création de voies dans le contexte plat et éventuellement soumis au risque d'inondabilité de Cessey-Sur-Tille. Dans la mesure où les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisées, il est toujours possible que des exhaussements dont les caractéristiques sont supérieures aux seuils des Installations et Travaux Divers soient nécessaires. Si cela est le cas, ils seront alors soumis à la réglementation de la zone AUS.

Les annexes des constructions au nord de la rue de Breuvoille sont également autorisées afin de permettre à ces habitations déjà existantes de pouvoir évoluer malgré le classement de leur arrière de propriété en zone à urbaniser pour le futur.

Ainsi ce sont les propriétaires qui choisissent s'ils veulent conserver le terrain pour une éventuelle valorisation ultérieure ou en faire usage aujourd'hui en tant que terrain attenant à leur construction.

Les constructions qui bénéficient de cette possibilité et le secteur d'implantation est figuré dans les orientations d'aménagement. Bien sur la limitation de cette possibilité est de ne pas compromettre sérieusement les possibilités d'urbanisation future de la zone AUS.

QUATRIEME PARTIE

- * - * - * - * -

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Introduction

La quasi-absence de contraintes physiques et la proximité de Cessey-sur-Tille de Dijon et Genlis sont susceptibles d'entraîner des pressions foncières et une utilisation de l'espace dommageable pour l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme et les prescriptions qu'il décrit, édicte des limites à la consommation des terrains et favorise le regroupement de l'urbanisation.

La principale sensibilité du site, c'est la sensibilité des eaux souterraines aux pollutions par les nitrates avec la présence de périmètres de protection de deux puits de captage d'eau potable et une nappe phréatique affleurante à certains endroits.

Cessey-sur-Tille n'a connu au cours des dernières décennies aucune transformation importante de son état initial.

Aucune industrie polluante de nature à créer des nuisances n'est installée sur la Commune. Le silo à grain ne faisant subir aux habitants qu'une nuisance visuelle.

Le développement urbain s'est réalisé autour du bourg, le seul mitage observé étant celui des constructions agricoles avec trois sites à l'extérieur du village et le cimetière.

L'urbanisation future se fera au sein et dans la continuité de la partie agglomérée dans un schéma de circulation cohérent avec de bonnes liaisons inter-quartier.

Les trois éléments forts de l'environnement de Cessey-sur-Tille sont :

⇒ la Tille : la Tille et ses abords sur 4 m de part et d'autre, sont protégés par un classement en zone naturelle. Le secteur encore non bâti au centre du village en bord de rivière fait l'objet de limitation en terme de densité, eu égard à son environnement. Enfin, un emplacement réservé le long de la rive droite au sud du village, a été mis en place afin de pouvoir créer une promenade piétonne et entretenir la berge.

⇒ L'Etang de Vaux-sur-Grôsne et le Crôsne : la pérennité de l'Etang est assurée par un classement en zone naturelle inconstructible qui vient renforcer un classement en ZNIEFF de type 1. De plus, il est éloigné de toute construction. Le ruisseau traverse pour une grande partie des zones naturelles.

⇒ Les bois : ils représentent environ 25 % du territoire et sont eux aussi protégés par leur classement en zone naturelle.

Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue sur les secteurs accueillant des sites d'intérêt archéologique identifiés.

Les décisions prises par la Commune l'ont été avec le souci permanent de protection des ressources et de la recherche de l'amélioration du cadre de vie des habitants, tout en permettant une extension cohérente du village.

4.1 – L'application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

L'article 52 de cette loi, traduit dans l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, stipule notamment que les constructions et installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations.

Cessey-Sur-Tille est concernée par l'application de cette législation aux abords de l'A 39.

La bande de terrain concernée de 100 m n'accueille que des terres agricoles ou ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires à l'exploitation agricole.

Ces deux types de constructions entrent dans le champ des exceptions prévues par la législation concernant l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres et qui sont :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection, l'extension de constructions existantes.

La partie du territoire se trouvant le long de l'autoroute en zone A se suffit donc des possibilités ci-dessus énoncées qui lui sont offertes.

4.2. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les transformations potentielles de l'occupation des sols actuelle prévues dans le PLU peuvent constituer en elles-mêmes des atteintes à l'environnement par le simple fait qu'elles correspondent à l'acceptation d'une modification de leur destination.

Sont concernés :

- le secteur destiné aux activités économique et aux équipements AUSr.
- les zones réservées à l'urbanisation future d'habitat (AU et AUS)

Les autres zones et leurs secteurs ne font qu'enregistrer les orientations actuelles (UC $\Rightarrow$ cœur de village, U $\Rightarrow$ extensions récentes de l'urbanisme, UE $\Rightarrow$ activités économiques A $\Rightarrow$ terres agricoles ...)

L'impact négatif de l'urbanisation sur l'environnement se ressent principalement à trois niveaux de l'aménagement :

-Les travaux d'aménagement et de construction : défrichement, terrassement qui détruisent l'habitat et les espèces. Elles sont les plus traumatisantes. Elles ont un impact moins fort lorsqu'elles sont menées entre août et octobre (hors périodes de reproduction et d'hibernation).

-Les constructions et ouvrages eux même dont la surface représente une perte définitive de l'habitat et les populations locales sont déplacées.

On comptabilise ainsi la surface des zones ouvertes à l'urbanisation comme des surfaces de perte d'habitat définitives. En l'occurrence à Cessey-Sur-Tille, le PLU prévoit 13,5 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités économiques que l'on peut considérer comme une perte définitive d'habitat (le secteur AUL ne fait qu'enregistrer une occupation du sol déjà existante).

-La fréquentation de l'opération : qui est à l'origine de dérangement des espèces animales aux alentours de l'opération. Ces dérangements sont liés aux bruits et aux lumières et aux vibrations.

Localisation des zones ouvertes à l'urbanisation ou destinées à l'urbanisation future

Les zones ouvertes à l'urbanisation ou destinées à l'urbanisation futures ont été localisées au plus près de la zone déjà urbanisée afin d'éviter le mitage sur des espaces encore vierges. Aucun espace d'intérêt écologique important n'est touché par le développement.

Les espaces agricoles qui accueillent l'urbanisation future sont un milieu écologique à forte amplitude géographique dans la Commune et ses alentours et qui présente une importance moindre par rapport aux milieux boisés ou humides. L'impact de l'ouverture à l'urbanisation est donc modéré.

Le zone d'activités est idéalement située un peu en retrait des secteurs d'habitat afin de ne pas créer de problèmes de cohabitation tout en restant immédiatement accessible depuis le village. Il a été fait en sorte que cette zone ne soit située ni dans une zone susceptible d'être inondée ni dans les périmètres de protection des puits de captage, et que le site fournisse des possibilités d'intégration paysagère, renforcées par des conditions d'aménagements imposées.

Importance relative des zones ouvertes à l'urbanisation ou destinées à l'urbanisation future :

L'importance des zones ouvertes à l'urbanisation ou étant annoncées comme "ouvrables" un jour, est toute relative par rapport à la superficie actuelle du village et du reste du territoire.

En effet, les zones ouvertes à l'urbanisation opérationnelles AU ne représentent que 7 hectares par rapport à un village actuel constitué d'une trentaine d'hectares déjà bâtis (les zones urbaines), soit un peu plus d'un quart.

Les zones d'urbanisation future non encore constructibles (AUS et AUSr) représentent une superficie d'environ 6 ha et demi, soit 21 % de la superficie actuelle des zones urbaines.

Ces zones constituent la "réserve" de terrains constructibles pour l'avenir, dont l'emprise a été calculée au plus juste et sans excès, afin de pouvoir répondre aux besoins futurs du village.

En outre, si le développement du village ralentit, une partie seulement des zones AUS seulement pourra être ouverte à l'urbanisation. Il n'y a pas d'obligation de toutes les ouvrir en même temps.

En sus du soin qui a été apporté aux choix de la localisation des zones de développement et à la fixation de leur emprise, d'autres mesures ont été prises dans la réglementation des zones et dans les orientations d'aménagement, afin de limiter les incidences du PLU sur l'environnement et préserver ou mettre en valeur ce dernier, telles que la limitation de la densité, de l'accessibilité ou la réglementation sur l'assainissement. Ces mesures sont reprises dans le paragraphe ci dessous.

4.3. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le principal souci de la Commune a été de permettre une extension mesurée de l'agglomération :

- en cohérence avec l'évolution démographique et économique projetée,
- tout en promouvant un regroupement du développement urbain autour du noyau central, compte tenu des principaux axes de desserte existants,
- et en préservant l'environnement des habitants,

Ce souci est par nature respectueux de l'environnement, puisqu'il est, dans le cadre d'un développement concentré et mesuré, économe de l'espace.

4.3.1 - Préservation du caractère du noyau ancien

L'urbanisation ancienne s'est concentrée autour de l'Eglise et de la Mairie.

En vue de préserver ce caractère ancien, des règles particulières ont été définies au règlement du P.L.U. pour favoriser le respect de la morphologie urbaine existante par les constructions nouvelles dans le bâti ancien. Ainsi, à l'article 11 du règlement, les matériaux, les couleurs et les clôtures sont précisément réglementés pour mieux correspondre à ce bâti et les règles de prospect et de densité permettent de poursuivre dans la même forme urbaine de cœur de village

De plus, des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique ont été identifiés et décrits dans des Fiches Paysage. Ces éléments se concentrent en particulier dans le centre ancien.

4.3.2.- Poursuite de l'urbanisation, maintien des formes urbaines

La commune tient particulièrement à ce que son développement soit encadré (objectif figurant dans le PADD). La surface globale des zones AU est donc limitée aux secteurs les plus judicieux et dans une proportion conforme à la taille de Cessey-Sur-Tille (perspective d'évolution maximale de la population de 3% par an dans la décennie à venir).

Les zones à urbaniser destinées principalement à l'habitation sont toutes situées au sein de la partie déjà urbanisée ou dans son prolongement immédiat. La commune souhaite ainsi lutter contre le mitage pour préserver ses espaces naturels.

Tous les espaces boisés à proximité du village, comme à l'extérieur, ont été protégés.

L'urbanisation nouvelle sera partagée entre habitat pavillonnaire vers les extensions et habitat collectif au centre du village, ce qui favorisera la diversité de l'offre pour répondre à tous les besoins.

La réglementation des zones d'habitat respecte les formes urbaines ou typologies majoritaires dans la commune.

Dans la zone de développement mixte habitat / équipements collectifs, il n'existe pas de limitation de la densité, à l'image du cœur de village dans lequel elle s'insère.

L'objectif est d'obtenir un équilibre entre l'habitat dense et aéré, dans la poursuite de l'existant.

Ainsi, la prise en compte par le P.L.U. de l'essentiel des caractéristiques de l'environnement existant, devrait non seulement réduire l'atteinte à ce dernier, mais encore en favoriser une certaine harmonie.

4.3.3 - Prévention des nuisances

Activités économiques

L'activité économique se localise sur un espace destiné principalement à l'activité économique et aux équipements collectifs, sachant toutefois que les activités économiques compatibles avec l'habitat sont accueillies dans le cadre de la mixité des destinations, dans les zones urbaines.

Le secteur AUSr est un secteur non encore opérationnel. Il a une surface à l'échelle du village de Cessey-Sur-Tille (environ 3,3 hectares) mais n'est pas encore constructible avant une modification du PLU.

Il se situe dans le prolongement sud du village, en vis à vis de la zone d'activités sportives, de l'autre côté de la départementale n°34.

Il est ainsi éloigné quelque peu des maisons d'habitation, son voisinage étant constitué d'un terrain de sport et de secteurs naturels ou agricoles. Il ne s'agit ni d'un secteur naturel ou agricole puisqu'il s'agit d'une plantation communale d'arbres de haute tige sans grand intérêt écologique (voir zonage).

Ce secteur est situé entre la rivière à l'est et la route départementale à l'ouest.

Des mesures ont été prises afin d'optimiser la qualité de la zone :

- Une marge de recul des constructions de 10 m vis-à-vis de la voie est imposée. Ainsi aucun bâtiment ne viendra limiter la visibilité dans le virage que forme la départementale à cet endroit.

- S'agissant de la protection de la rivière, la zone d'activités ne s'étend pas jusqu'à la berge puisque une bande de terrain de 10 m a été classée en emplacement réservé dont l'objet est la création d'une promenade le long de la Tille, promenade qui sera la prolongation de celle débutée par la contre allée "allée de la Tille".

4.3.4. - L'équilibre environnemental et paysager

⇒ L'extension urbaine groupée autour du bâti existant pour ne pas créer de "mitage" dans le secteur rural,

⇒ la pérennité des massifs boisés assurée par leur classement dans leur totalité en zone N et renforcée par la présence de classements tels que des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique,

⇒ la Tille, l'étang de Vaux-Sur-Crôsne et les milieux humides qui les entourent classés en zone N afin de protéger ces espaces naturels,

⇒ la préservation des terres agricoles existantes qui participent à l'équilibre écologique de Cessey-Sur-Tille,

constituent autant de facteurs qui concourent au maintien de l'équilibre biologique du milieu naturel, en assurant la survie des populations animales et végétales existantes.

4.3.5 - Les éléments de l'environnement liés aux activités humaines

- la protection des espaces agricoles et forestiers,
- la préservation de la typologie de l'habitat ancien, l'harmonie des formes urbaines nouvelles,
- l'absence volontaire d'activités économiques très nuisantes grâce à des précautions prises dans la réglementation,
- l'importance et la qualité des équipements collectifs existants ou projetés,
- le schéma de circulation destiné à améliorer les liaisons inter-quartiers,
- la réglementation stricte concernant le stationnement afin que le stationnement anarchique cesse de "polluer" le cadre de vie des habitants,
- la volonté d'améliorer le traitement des entrées du village,
- l'enfouissement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension,
- la possibilité d'imposer des aménagements paysagers prévue pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site dans les secteurs les plus sensibles, notamment en zone A pour masquer les bâtiments agricoles,
- l'obligation de plantation d'un arbre de haute tige pour 500 m² de terrain dans la zone UE,
- l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement et de dispersion des eaux pluviales propres dans l'environnement, étant donné la vulnérabilité des eaux souterraines,
- l'absence de zones constructibles dans les périmètres de protection des puits de captage et dans la zone inondable de la Tille,
- les bassins (anciennes gravières) qui font l'objet d'un secteur particulier permettant leur entretien et mise en valeur pour les loisirs, tout en restant des secteurs naturels.

constituent autant d'éléments de l'occupation et de l'utilisation du sol susceptibles de respecter voire d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants.

4.3.6. - Eléments de paysage identifiés

Conformément au 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les éléments du paysage présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique ont été identifiés. Ils figurent en annexe du rapport de présentation, dans les fiches d'identification au patrimoine.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un tel élément, non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ces fiches "paysage" sont au nombre de 15 :

FICHE 1	➔	Les bâtiments traditionnels
FICHE 2	➔	Les murs et murets
FICHE 3	➔	Piliers de portails et ferronneries
FICHE 4	➔	Toits à croupe
FICHE 5	➔	Le lavoir
FICHE 6	➔	Maison de plaine à l'arrière du 1 rue de la Louve
FICHE 7	➔	Tilleul rue de Longerois
FICHE 8	➔	Lucane en zinc du 1 rue de Longerois
FICHE 9	➔	Lucarnes de la rue des Chardenois
FICHE 10	➔	Fenêtres du 12 rue des Chardenois
FICHE 11	➔	Ancien moulin
FICHE 12	➔	Bâtisse du 2 rue du Tilleul
FICHE 13	➔	Toiture du 15 rue du Vannois
FICHE 14	➔	Maison 20 rue de Vernottes
FICHE 15	➔	Tête sculptée 6 rue du Vanois

Ces fiches constituent un outil de mémoire et d'identification au service de la commune afin de préserver son patrimoine.

4.3.7. – Prévention des risques naturels et technologiques.

La commune de Cessey-Sur-Tille est inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque naturel d'inondation par débordement de la Tille et au risque de transport de matières dangereuses par souterrain (Gazoduc).

Afin de prendre en compte ces risques, le P.L.U rend inconstructibles les zones inondables de la Tille, tout comme les zones soumises à la servitude du Gazoduc. Des mesures protectrices comme l'interdiction de réaliser des niveaux de plancher en deçà du niveau des plus hautes eaux connues sont prises dans les secteurs déjà bâtis et susceptibles d'être inondables.

De plus, la nappe phréatique affleurant à de nombreux endroits de la Commune, le PLU interdit tous les niveaux enterrés qu'ils soient habitables ou non.

Conclusion

Le P.L.U. de Cessey-Sur-Tille représente un document d'urbanisme à la mesure des projets de la commune.

Il indique pour de nombreuses années les volontés de développement et ses limites.

D'une manière générale, les décisions prises l'ont été avec le souci d'assurer au mieux la protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des populations animales et végétales, le maintien de l'équilibre biologique, la protection des ressources naturelles contre une exploitation désordonnée ; enfin, le maintien de l'équilibre de la population humaine dans son milieu naturel.

La mise en œuvre du PLU relève dans certains cas de l'initiative privée, dans d'autres de la volonté communale.

A ce titre, le P.L.U. est un document d'encadrement incitatif. Il ne peut pas à lui seul, créer l'action, mais il fixe le cadre qui permettra de la mettre en œuvre d'une manière réfléchie, évitant ainsi les décisions au coup par coup.

LEXIQUE

AMENAGEUR

Toute personne physique ou morale, de statut public ou privé, maître d'ouvrage soit d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme opérationnel, soit d'une opération de construction nécessitant la réalisation de travaux de voirie ou réseaux divers de desserte d'une partie ou de la totalité de la zone.

ANNEXE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment situé sur la même parcelle de la construction principale mais non contigu à celle-ci. Son existence ne se justifie que par celle de la construction principale.

La construction annexe, affectée à un usage autre que l'habitation, présente des caractéristiques physiques devant répondre à cet usage et ne doit pas pouvoir être modifiée trop facilement (changement d'affectation). De ce dernier point de vue, la nécessité d'une nouvelle autorisation d'urbanisme est un critère qui peut être pris en compte.

Exemples : piscine, garage, atelier, abris de jardin, véranda, bûcher mais pas une chambre d'étudiant ni un studio.

CONSTRUCTION

Ce terme englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux. Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

EMPLACEMENT RESERVE

Des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être réservés pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert. Ils deviennent donc inconstructibles et ne peuvent être établis qu'au bénéfice d'une collectivité ou un service public.

ESPACE LIBRE PRIVATIF

Surface extérieure fixée par logement, à destination ludique ou d'agrément. Elle comprend notamment les espaces verts (pelouse, jardin), les piscines, les allées, les plates-formes d'accès et les espaces de circulation pour véhicules et/ou piétons (y compris les parkings non couverts). Elle exclut l'emprise des bâtiments.

HAUTEUR A LA SABLIERE

Désigne la jointure entre la maçonnerie des murs et la toiture.

PISCINE

Globalement les piscines sont considérées comme des annexes de constructions soumises aux règles de prospect, à moins que le règlement ne les exclues expressément.

Le point à partir duquel doit se mesurer la distance est le bassin et non pas la margelle. Plus précisément, il s'agit du trou du bassin, la face intérieure du mur du bassin et non pas la face extérieure du mur.

PRINCIPES D'ACCES

Ils sont reportés sur le schéma de cohérence de circulation à long terme figurant dans la partie 3 du rapport de présentation et dans les orientations d'aménagement. Ils désignent l'emplacement approximatif des accès à créer (ou à préserver dans un premier temps), pour desservir les zones ou secteurs destinés à une urbanisation future.

VOIE CIRCULEE

Voie empruntée par les véhicules automobiles par opposition à celle réservée exclusivement aux piétons, dite voie piétonne.