

DÉPARTEMENT DE CÔTE-D'OR
COMMUNE DE COMBERTAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

01 – RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

PREAMBULE	PAGE 06
A - ETAT DES LIEUX – ANALYSE DES COMPOSANTES	
<u>I – LES COMPOSANTES PHYSIQUES – LE TERRITOIRE</u>	<u>PAGE 09</u>
1 <i>Situation et superficie</i>	
2 <i>Relief, podologie, géologie et hydrographie</i>	
3 <i>Éléments d'histoire</i>	
<u>II - LES PRESCRIPTIONS, LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</u>	<u>PAGE 15</u>
1 <i>Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme</i>	
2 <i>Données, contraintes et obligations particulières</i>	
3 <i>Servitudes d'utilité publique</i>	
4 <i>Projets d'intérêt général</i>	
5 <i>Autres projets</i>	
<u>III – ACTIVITES, POPULATION, HABITAT</u>	<u>PAGE 31</u>
1 <i>Agriculture, sylviculture, commerce, artisanat et industrie</i>	
2 <i>Services publics et sociaux, enseignement, associations, vie culturelle, divers</i>	
3 <i>Population</i>	
4 <i>Activité de la population – déplacements</i>	
5 <i>logement</i>	
<u>IV – ESPACE PUBLIC, VOIRIE, EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</u>	<u>PAGE 35</u>
1 <i>Espaces publics et Voirie</i>	
2 <i>Équipements</i>	
3 <i>Réseaux techniques</i>	
<u>V – PAYSAGE - PERCEPTION DU TERRITOIRE</u>	<u>PAGE 39</u>
1. <i>Description des unités paysagères</i>	
2. <i>Les différentes silhouettes de Combertault</i>	
3. <i>Les éléments du paysage internes au village</i>	
4. <i>Les secteurs sensibles</i>	
<u>VI – FORME URBAINE, TISSU URBAIN, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE BÂTI</u>	<u>PAGE 49</u>
1. <i>Occupation des sols</i>	
2. <i>Forme urbaine, tissu et patrimoine existants</i>	
3. <i>Bilan de l'urbanisation récente</i>	
<u>VII – PROBLÉMATIQUE ET PERSPECTIVES</u>	<u>PAGE 63</u>
1. <i>Des conditions</i>	
2. <i>Perspectives foncières</i>	
3. <i>La problématique de l'urbanisation</i>	

B –LE PROJET

I – PARTI RETENU

PAGE 67

1. *Limitation du développement démographique jusqu'en 2015 ; contrôle au delà*
2. *Préparation de l'urbanisation future : une forme urbaine compacte et resserrée*
3. *Protection des espaces naturels et prise en compte des risques*
4. *Maintien et développement des activités*
5. *Développement des équipements...*
6. *Protection du paysage, des espaces non bâtis et du patrimoine*

II – DESCRIPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PAGE 69

Contenu du dossier

1. *Rapport de présentation*
2. *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*
3. *Règlement*
4. *Annexes du dossier*
5. *Tableaux de synthèse*

III – MOTIVATIONS ET ÉVALUATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PAGE 75

1. *Au regard de l'existant et du projet communal*
 2. *Au regard des principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme et des autres législations*
 3. *Evaluation des incidences sur l'environnement*
- Conclusion*

PRÉAMBULE

Cadre réglementaire

Les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.) ont été institués par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (S.R.U.) modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003. Ce document de nature réglementaire constitue avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.) le principal instrument local de planification urbaine et rurale.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des P.L.U. ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Le contenu de l'étude

Aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou pouvant être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la reconstruction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L.12224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisme traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. "

Le P.L.U. est élaboré dans le cadre d'une démarche de projet associant les différentes personnes publiques concernées, et en concertation avec les habitants. Ce document se substitue au règlement

national d'urbanisme en vigueur sur la commune à défaut de document spécifique (carte communale, P.O.S., P.L.U.). Un M.A.R.N.U. (Modalités d'application du règlement national d'urbanisme) a toutefois prévalu à Combertault de 1990 à 2003 (ancêtre des cartes communales de la loi S.R.U.).

Le P.L.U. de Combertault

Lors du Conseil municipal du 27 juin 2008, « Le Maire présente l'intérêt et l'opportunité de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Une certaine pression foncière s'exerce sur la commune qui en l'état actuelle ne présente plus une capacité d'accueil suffisante.
- Des secteurs d'extension devront être recherchés pour permettre son développement tant dans le domaine de l'habitat que dans celui des activités économiques ;
- Divers projets communaux en matière d'équipements publics doivent pouvoir être réalisés.
- Par ailleurs, une politique d'acquisition foncière sera à mettre en place pour pouvoir mettre en œuvre ces projets....

Il est par conséquent nécessaire d'envisager une définition de l'affectation des sols et une réorganisation générale de l'espace communal ... »

Lors de cette même réunion, Le Conseil Municipal délibère et décide :

1. de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme
2. de prévoir la concertation avec la population selon les modalités suivantes :
 - une information suivie dans le bulletin municipal « Le Curbertautien » ;
 - une présentation par affichage du projet ;
 - l'organisation d'une ou plusieurs réunions de présentation du projet.
 - d'autres modalités de concertation sont à déterminer

etc.

Durant le travail d'élaboration, la problématique est reformulée :

« Face au constat de la pression foncière et de l'incapacité où est la commune d'accueillir à court terme de nouveaux habitants ayant des enfants en âge primaire ou moins (école pleine et pesant trop dans le budget communal), les objectifs édictés sont:

- **La limitation pendant une période à définir des nouvelles constructions**
- **la définition des secteurs d'extension propices au développement communal à plus long terme**
-

L'élaboration du P.L.U. a débutée en janvier 2009.

Rappel des principes généraux concernant l'utilisation du territoire

L'article L.110 du code de l'urbanisme pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine.

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

Objectifs des documents d'urbanisme

L'article L.121.1 fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes exprimés dans l'article L.110.

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

Principe d'équilibre

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 ;

Principe de mixité

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 ;

Principe de respect de l'environnement

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.

A ETAT DES LIEUX ANALYSE DES COMPOSANTES

I – LES COMPOSANTES PHYSIQUES - LE TERRITOIRE

1 – Situation et superficie

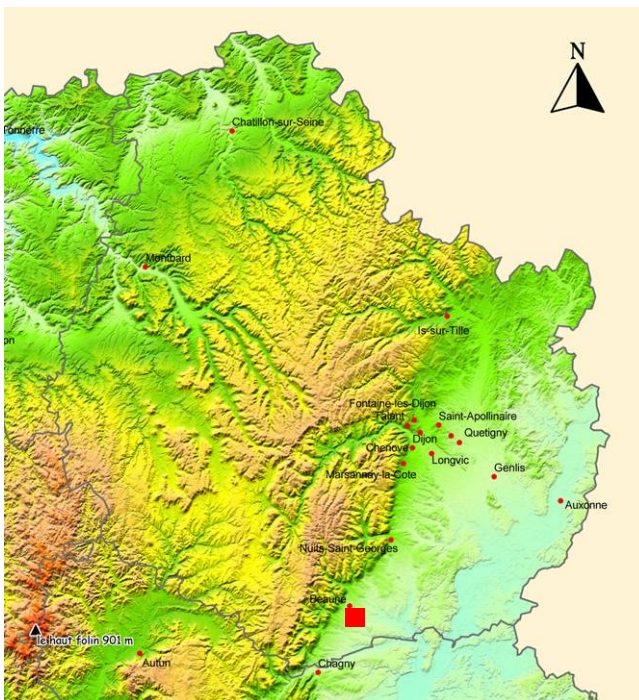
En région Bourgogne, au Sud du Département de la Côte-d'Or, la commune de Combertault est sise sur la partie occidentale de la plaine de la Saône, non loin de la côte du même nom, à 7Kms au Sud-Est de Beaune, son chef lieu de canton, à 35Kms au Nord de Chalon-Sur-Saône et à 50Kms au Sud de Dijon, la préfecture départementale et régionale.

La commune est établie à l'écart des axes actuels de passage, tout en bénéficiant d'un accès très aisé à Beaune et à un réseau autoroutier qui place Paris, Metz ou Strasbourg à 3h, Lyon à 1h30 et Dijon à 30mn.

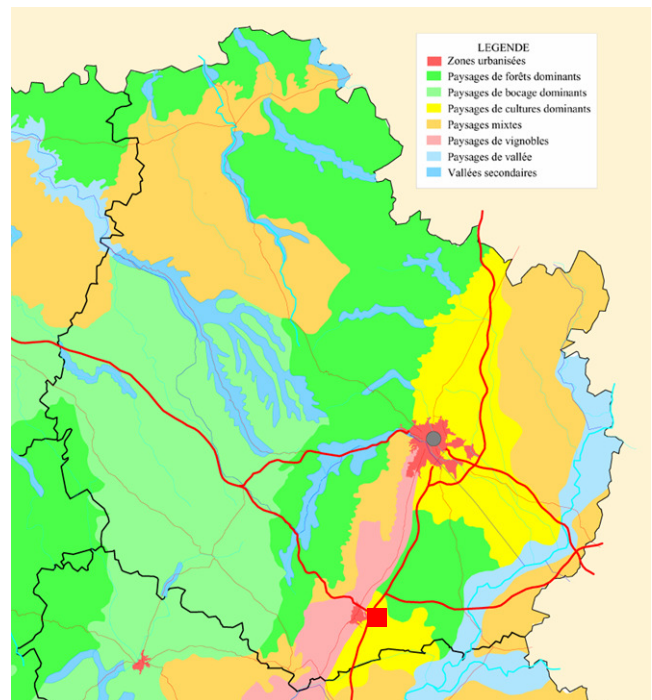
La commune fait partie de l'arrondissement de Beaune, du canton Beaune-Sud et de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud, Communauté d'agglomération Beaune-Chagny-Nolay, regroupant 54 communes. Elle est également adhérente à la structure du Pays Beaunois.

Les communes limitrophes sont : Beaune, Sainte-Marie-la-Blanche, Levernois, Meursanges et Ruffey-Lès-Beaune

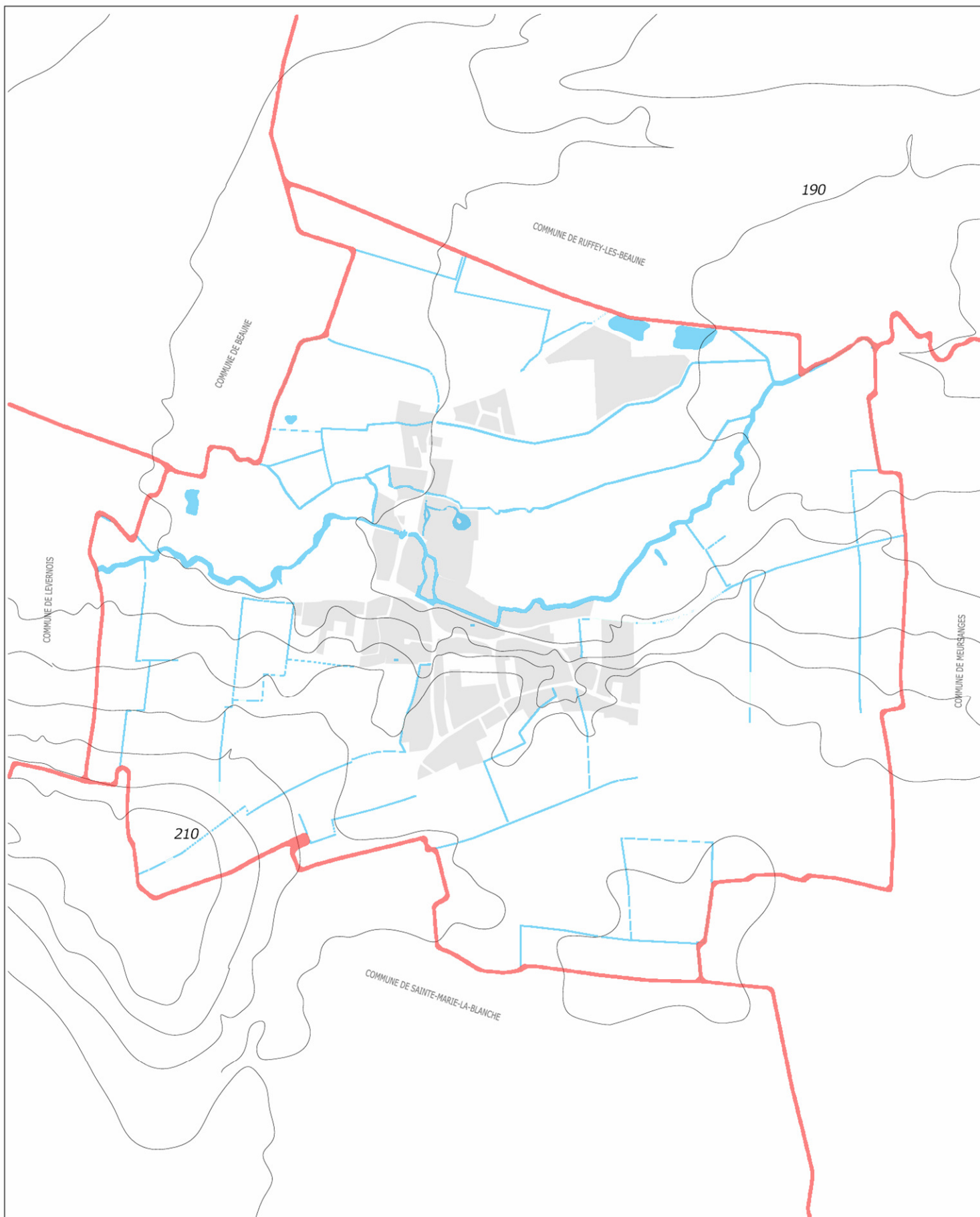
Le territoire communal couvre une superficie de 392 hectares. La population municipale est de 276 habitants en 1999 et de 447 en 2006 (source I.N.S.E.E.).



Relief du Département (DIREN Bourgogne 2003)



Paysage du Département (DIREN Bourgogne 2003)



Commune de COMBERTAULT (Côte-d'Or)

Plan Local d'Urbanisme

Avril 2009

David BORGABELLO
architecte DPLG, urbaniste

Nord



Echelle : 1/15000^e



RELIEF ET HYDROGRAPHIE

— limite du territoire communal

terrains bâtis

— isopète d'altitude

--- fossé, eau

— crête

2 – Relief, podologie, géologie et hydrographie

Dans un relief de plaine dominant, le territoire communal englobe une partie au Sud en forme de plateau, et au Nord, un fond de val marqué par la présence de cours d'eau.

Le relief culmine au Sud-Ouest à 210m.NGF et décline au Nord-Est à 190m.NGF.

Le bourg ancien est situé, lui, au fond du val, à cheval sur des cours d'eau qui traversent le territoire sur un axe Est-Ouest en direction de la rivière la Saône, située 15kms plus à l'Est.

Ces fils d'eau, la rivière La Bouzaise et le ruisseau Le Flun, sont alimentés par les résurgences au pied de la Côte, 10kms plus à l'Ouest. Ils rejoignent le Meuzin, puis la Dheune, affluent de la Saône.

Ce fond de val est marqué par un sol assez humide à l'Ouest et à l'Est du bourg ancien.

La nappe phréatique se trouve à une profondeur moyenne de un mètre et varie selon les saisons.

Le sol, constitué de limon argileux, est favorable, mais sans plus, à l'agriculture. En témoignent les nombreuses cultures céréalières partout présentes dans cette plaine relativement bien drainée. Le sous-sol est principalement constitué d'alluvions sablo-graveleuses du Ternaire et Quaternaire. Le léger relief, au Sud-est, résulte du complexe des marnes de Bresse et présente des terrains peu perméables appropriés aux grandes cultures.

La pluviométrie est de l'ordre de 600 à 700mm par an.

3 – Éléments d'histoire

(Source : monographie de la Commune de Combertault, de Joseph Delissey, éditée par le Centre Beaunois d'Etudes Historiques et la Société d'Histoire et d'Archéologie de Beaune, 1971 + supplément en 1999)

Toponymie

L'origine de la commune est très ancienne comme en témoigne son nom : son premier possesseur serait un officier appelé Leudes à qui le roi de Bourgogne aurait donné, à sa mort en 516, des biens antérieurement romains. Ce Leudes appelé vraisemblablement Bertald aurait donné le premier nom connu « Cortis et de Berthwaldus » qui devint « Cors Betaldi », c'est-à-dire « Curia Bertaudi », ou la cour de Bertald.

Au cours des siècles, le nom évolua de Corbertaut (1105) à Cobertaldo (1282) pour se fixer hier en Combertaut puis Combertault.

Vestiges

Plusieurs énormes blocs calcaires taillés sont situés près de l'église Saint-Hippolyte. Ils seraient les restes d'une maison forte (castellum) créée à l'origine du site bâti.

Deux voies romaines trahissent aussi la présence de troupes et colonies à l'époque romaine : l'une, d'Est en Ouest, traversait Combertault en passant vers l'église et les climats Les Angeliers (sur Beaune) et de la Porouse (les Perouzes ?) ; l'autre passait sur la commune près de l'ancienne métairie de Dame Bonne (le Bout d'Ambonne ?).

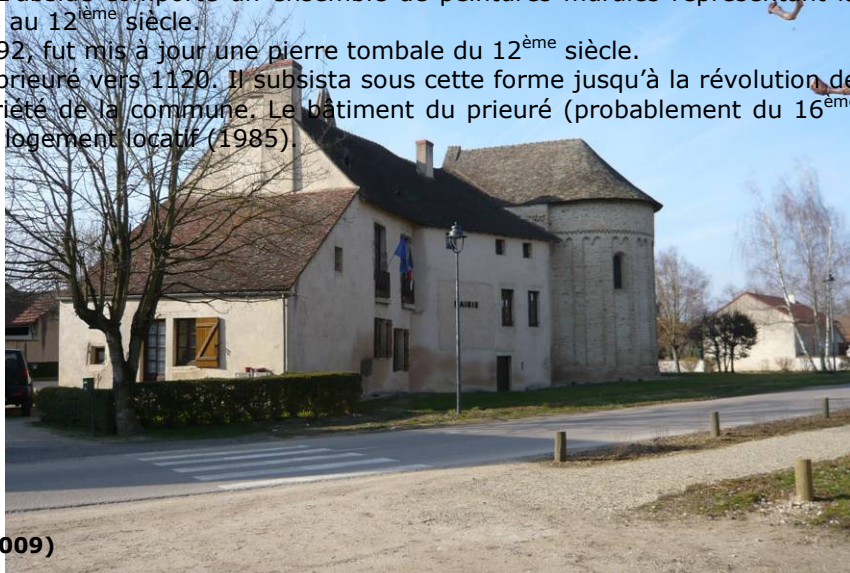
L'occupation romaine est encore confirmée par la découverte, le 24 août 1803, dans un chemin vers Travoisy, au lieu dit « En La Porouse », d'un pot en cuivre contenant des médailles de la fin du Bas-Empire. Ces médailles, constituées d'or très pur, portaient les effigies d'empereurs romains dont le dernier de 456.

Un bas-relief aurait aussi été retrouvé sur la commune. Il s'agirait d'une stèle, plutôt d'origine gauloise que romaine et dont l'objet était de guider les voyageurs (« Mercure conducteur des voyageurs »). Cette sculpture aurait été ou serait à Autun.

Enfin, l'église Saint-Hippolyte, témoigne de la création de l'abbaye du même nom au 11^{ème} siècle par l'Evêque de Chalon (charte de 1030). Seuls le cœur et son abside, construits entre 1030 et 1120, le sol et le mur du collatéral Sud, demeurent encore aujourd'hui. D'autres parties de l'église ont été réalisées au 15^{ème}, 16^{ème} puis 17^{ème} siècle. La grande nef a presque totalement disparue, remplacée par un ouvrage de moindre taille au 17^{ème} siècle. L'abside comporte un ensemble de peintures murales représentant la légende Saint-Hippolyte, exécutées au 12^{ème} siècle.

Lors de la restauration en 1989-1992, fut mis à jour une pierre tombale du 12^{ème} siècle.

Le domaine religieux fut réduit en prieuré vers 1120. Il subsista sous cette forme jusqu'à la révolution de 1789. L'église devint ensuite propriété de la commune. Le bâtiment du prieuré (probablement du 16^{ème} siècle) fut transformé en mairie et logement locatif (1985).



Le prieuré et l'église aujourd'hui (2009)

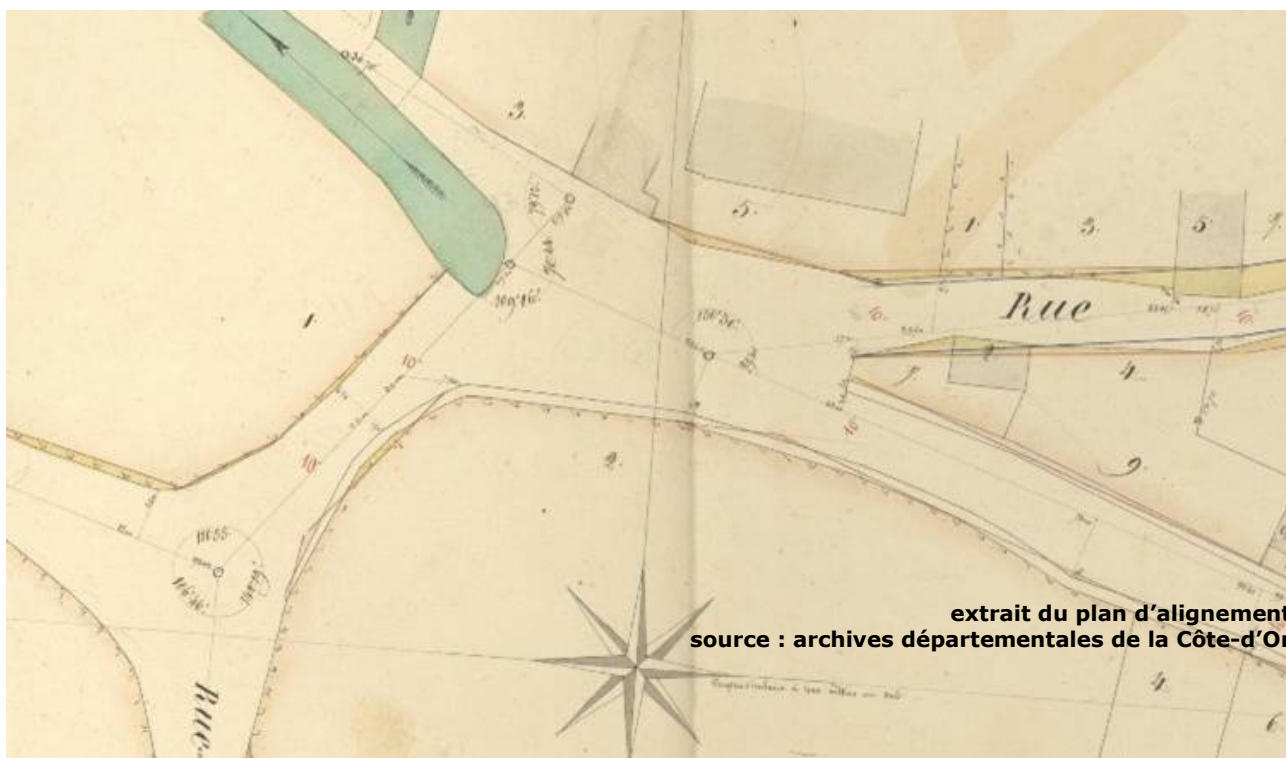
Cartographie

Le plan cadastral a été établi en 1826 puis révisé en 1914 et 1932. Un remembrement agricole a eu lieu en 1973. Depuis les premières retranscriptions de 1791, les sections cadastrales et les climats (lieux-dits) ont été recomposés lors des révisions et du remembrement agricole. L'auteur de la présente étude s'est attaché, pour mémoire, à inscrire sur le futur plan de zonage, les noms et appellations transformés ou disparus.



extrait de la section C dite du Village
source : archives départementales de la Côte-d'Or

Un plan d'alignement des rues a été dressé et approuvé par arrêté préfectoral le 5/11/1844. Ces documents sont visibles aux archives départementales de la Côte-d'Or et consultables par internet. On devrait pouvoir les consulter aussi en mairie.



extrait du plan d'alignement
source : archives départementales de la Côte-d'Or

Divers

La commune compta un terrain de courses hippiques de 1898 à 1926, utilisé une fois l'an par le 16^{ème} régiment de Chasseurs de Beaune. Il n'en reste plus trace.

Un moulin, situé à proximité du pont qui enjambe la Bouzaise dans le bourg ancien, était loué, par le prieur, à un exploitant. Jusqu'à la révolution de 1789, les habitants étaient tenus d'y faire moudre leur grain. Il fut ensuite vendu comme bien national et utilisé comme moulin jusqu'en 1965. Le bâtiment et ses installations (date de construction ?) sont encore visibles aujourd'hui.

La rivière La Bouzaise était, jusqu'à la révolution de 1789, la propriété du Prieuré de Saint-Hippolyte sur tout le territoire communal. Elle fut versée au domaine public par la suite, les riverains devaient logiquement demander l'autorisation du Conseil Municipal pour construire des ponts d'accès à leur propriété (et c'est encore le cas). En 1808, la municipalité fit ériger un pont pour la rue principale grâce à la vente de 80 pièces d'Or du trésor évoqué précédemment.

Le ruisseau le Flun provient d'une « saignée » effectuée par les Chartreux dans leur clos de la route de Verdun à Beaune pour arroser leur propriété de Challanges en amont du bourg de Combertault. Le ruisseau rejoint la rivière précédente à Combertault.

Vers 1970, le territoire communal (378ha env. selon l'ouvrage) était principalement utilisé comme suit :

- terres labourables 219 ha
- Prés 73 ha
- Vignes 40 ha
- Landes, patis 21 ha
- Bois 12 ha
- Propriétés bâties 6 ha
- etc.

Les 40ha de vignes ont aujourd'hui presque totalement disparus.

Le bâtiment de l'ancienne école-mairie (salle commune) a été édifié en 1841, suite à la construction du logement de l'instituteur vers 1825.

Le bâtiment de la Cure, face à l'entrée du cimetière et de l'église daterait du 15-16^{ème} siècle. Des travaux y furent effectués en 1765.

L'ancienne maison du prieur (mairie actuelle), adossée à l'église, daterait du 16^{ème} siècle. Elle fut acquise par la commune en 1960.

Un ancien fief (métairie), dit « du Bois d'Ambonne » était situé au Sud du territoire communal, près de Sainte-Marie-La-Blanche. Il comprenait des bâtiments, des terres, des vignes, des prés et des bois. Ce domaine apparaît encore sur le plan dit « de Cassini » levé vers 1760.

Le Parc et le « château » situés face à l'église (Meix et Maison du Cloître) étaient, avant la révolution de 1792, une dépendance du prieuré.

La grande propriété située avant le pont sur la Bouzaise à gauche en direction de l'église était connue sous le nom de Maison Vallette. Certains bâtiments seraient datés du 17^{ème} siècle.

A proximité immédiate, un corps bâti en pans de bois, serait daté, lui, du 16^{ème} siècle.

Le cimetière serait situé à son emplacement actuel depuis sept siècles.

On retrouve aussi quelques croix dans le bourg, notamment dans le cimetière (1785), face à l'ancienne école (1818), au carrefour de la rue des plantes et de la route de Bourguignon (1837). Quelques autres ont aujourd'hui disparu.

Une épidémie de choléra tua 17 personnes en 1849.

Enfin, le monument aux Morts de la guerre 14-18, situé vers l'ancienne école, fut érigé en 1921. le noms des soldats morts en 14-18 et 39-45 y figure.



II - LES PRESCRIPTIONS, CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Plusieurs types de prescriptions s'exercent sur le territoire de la commune.

Il peut s'agir de contraintes naturelles, de prescriptions issues des diverses réglementations et de servitudes d'utilité publique

1 - Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme (liste à titre indicatif et non exhaustive)

L'article L.110 (voir en préambule) qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.

L'article L.121-1 (voir en préambule) qui définit les trois principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme (S.C.O.T., P.L.U. et carte communale), à savoir des principes d'équilibre, de mixité et de respect de l'environnement.

La loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 d'une manière générale dont les articles ont été transcrits dans le Code de l'urbanisme et la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003. Elle impose aux communes de plus de 3500 habitants dans les agglomérations de plus de 50000 habitants de disposer de 20% de logements locatifs sociaux sous 20 ans. Ce même texte pose également le principe du droit à disposer d'un logement décent. Il inscrit le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité de l'habitat. Principe qui s'impose à tous les documents d'urbanisme.

La loi n°90-449 du 31 mai 1990, dite « loi Besson » relative à la mise en œuvre du droit au logement, institue un principe de droit au logement. Deux outils ont été aussi créés pour permettre l'accès et le maintien au logement des personnes défavorisées : le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le fonds de solidarité logement (FSL).

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006. Elle prévoit de nombreuses mesures destinées à faciliter la réalisation de logements « accessibles » notamment au moyen des documents d'urbanisme (localisation des logements sociaux dans les P.L.U.), de la fiscalité, etc.

La loi d'orientation sur la ville (LOV) : loi modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction et n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat. Le projet de PLU doit être conforme aux dispositions de cette loi par la prise en compte de la politique locale de l'habitat.

La loi dite « Borloo » du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

La loi n°86-2 dite loi « littoral » relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral qui appelle la mise en place d'une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Il est précisé dans l'article 35 que « les communes ou leurs groupements doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, ainsi que les zones nécessitant des précautions particulières pour la gestion des eaux pluviales ». L'institution des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et de leur communication au public par les SDAGE (schémas directeurs ...) est imposée.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, dite « loi sur le bruit », relative à la lutte contre le bruit indique (article 1) que les dispositions à prendre ont pour objet, dans les domaines où il n'y est pas pourvu, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement. ».

La loi n°92-24 du 8 janvier 1993, dite « loi paysages », qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquant du paysage.

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1993, dite « loi sur l'air », qui précise (art. 1) que l'« Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, ainsi que les personnes privées concourent ... à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. »

La loi n°95-101 du 02 février 1995 dite loi « Barnier », qui renforce la loi du 10 juillet 1976, traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement, notamment la prise en compte des risques prévisibles (inondations, crues, coulées de boue, avalanches, etc.). Cette loi précise également les conditions d'aménagement de ce qu'il est convenu d'appeler les « entrées de ville » (voir amendement Dupond ou L111.1.4 du Code de l'urbanisme). L'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, précise qu'en dehors des espaces urbanisés, la réalisation des constructions est soumise à conditions dans une bande de 100 m. de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 m. de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation. Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes et à divers types de construction dont notamment les bâtiments d'exploitation agricole (voir rappel de l'article en annexe).

Cependant, pour les opérations situées dans les espaces bordant cette infrastructure, possibilité est offerte de déroger lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe au dossier de constitution du PLU.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 dite loi « Bachelot » relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 modifiant la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 et la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999, qui précise (article 11 transcrit dans l'article L 112-3 du Code rural) l'obligation de consulter la chambre d'agriculture, l'institut national des appellations d'origine contrôlée et, le cas échéant, le centre régional de la propriété forestière, dès lors que le document d'urbanisme prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005

Le décret n°2006-821 du 7 juillet 2006 portant sur la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

2 – Données, contraintes et obligations particulières

Risques naturels et technologiques

Le P.L.U. doit prendre en compte les préoccupations d'environnement telles qu'elles figurent à l'article L110.1 du code de l'environnement et à l'article L121.1 du code de l'urbanisme. Les données disponibles doivent permettre d'éviter de créer des zones constructibles en zone sensible.

La commune est recensée dans le *Dossier Départemental des Risques Majeurs* de 2007 (D.D.R.M.) comme présentant : (http://www.bourgogne.pref.gouv.fr/onlineMedia/Upload/DDRDM_2007.pdf) :

- un risque technologique lié à la présence d'une canalisation de transport de gaz

La réglementation de l'urbanisation à proximité des conduites de gaz est désormais réglementée par le décret n°2003-944 du 3 octobre 2003 et l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

L'arrêté du 14 août 2006 fixe les dispositions relatives à l'implantation et à l'exploitation de ces canalisations.

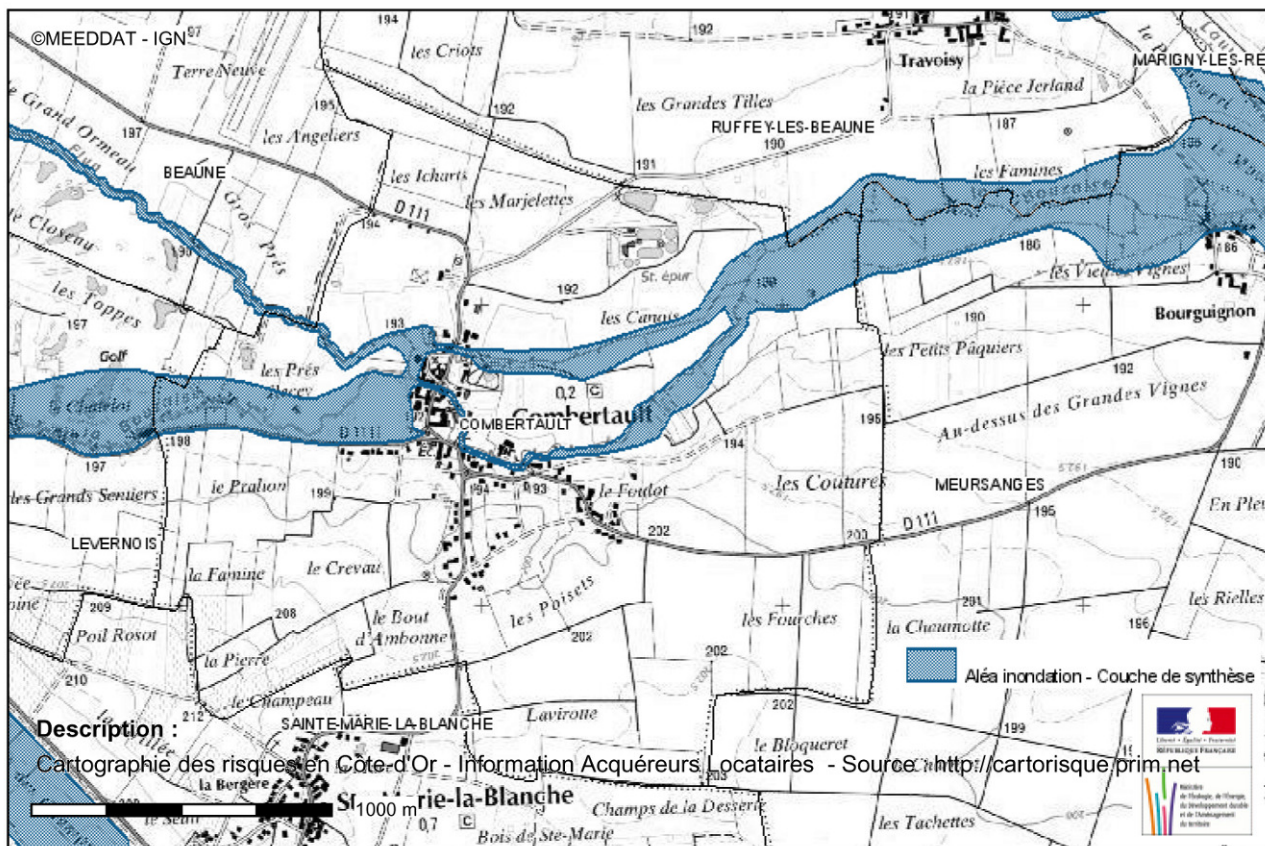
La canalisation de transport de gaz Allerey-Beaune engendre des zones de danger, dans lesquelles la collectivité est invitée à prendre a minima, sans préjudice des servitudes d'utilité publique applicables, les dispositions suivantes :

- zone des dangers significatifs pour la vie humaine de 100 mètres de part et d'autre de la canalisation: informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant ;
- zone des dangers graves pour la vie humaine de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation: proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur ; d'installations nucléaires de base et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- zone des dangers très graves pour la vie humaine de 15 mètres de part et d'autre de la canalisation: proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Le P.L.U. doit tenir compte de ce risque. Il convient au minimum :

- de présenter ce risque dans le rapport de présentation et d'indiquer de quelle manière il est décidé de le prendre en compte en matière d'application du droit des sols,
 - d'indiquer dans le règlement des zones concernées par les zones de danger, en en-tête de règlement de zone et à l'article 2, qu'il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme si le projet porte atteinte à la sécurité publique, eu égard à la présence de risque technologique au voisinage de la canalisation de transport de gaz.
- Le conseil municipal peut également, s'il le souhaite, interdire les nouvelles constructions dans les zones de dangers graves et très graves pour la vie humaine.

- un risque d'inondation (sans enjeu ou à enjeux faibles) par débordement de la Bouzaise et du Fleun. L'atlas des zones inondables par la D.I.R.E.N. en 2003 délimite les secteurs concernés (<http://www.bourgogne.ecologie.gouv.fr/>).



En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 de renforcement de protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa. Il convient en présence de zones inondables de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. En cas de grandes surfaces constructibles, toute mesure doit être prise (et expliquée dans le document d'urbanisme) pour lutter contre le ruissellement urbain. Il convient d'exclure des secteurs constructibles toutes les parcelles inondables et de proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues.

Le Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (D.I.C.R.M.), s'il existe, n'a pas été transmis.

Pour information, l'inventaire d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) révèle la présence ancienne d'un site, non localisé, de fabrication, transformation et/ou dépôt des matières plastiques (PVC, polystyrène,...) tenu par la SARL LOBRIPLAST sise au 27 route de Savigny (route de Bourguignon) à COMBERTAULT.

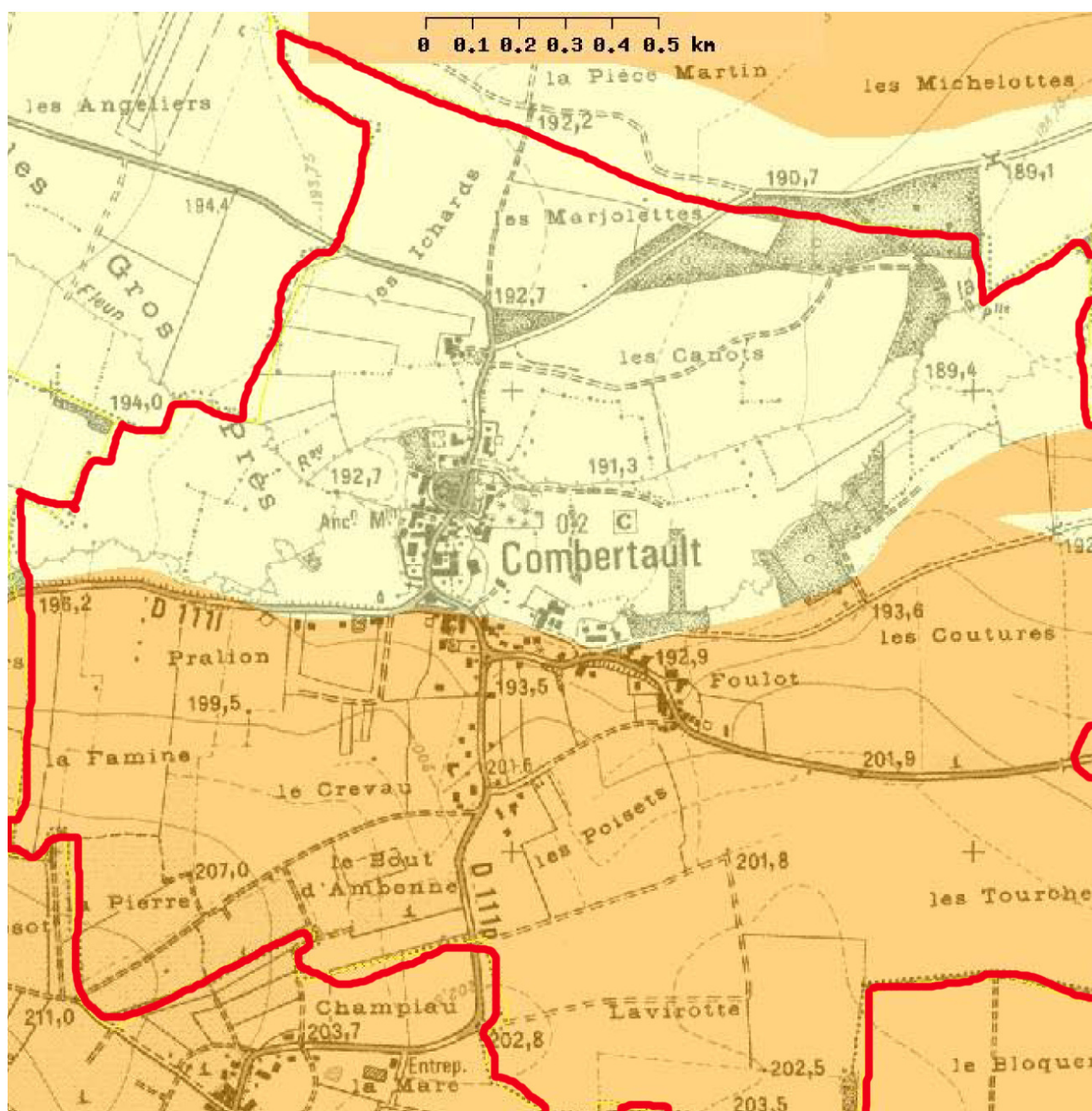
La nature du sol prédispose le Département à l'aléa sismique, le Seuil de Bourgogne et les plateaux de bordure de la dépression bressane (qui est un fossé tectonique) comportant de nombreuses failles. De même, bon nombre de combes et vallées se sont formées en suivant la direction des réseaux de faille. Cependant, cet aléa reste modéré en Côte-d'Or. À Combertault, l'aléa est considéré comme faible. L'accélération des mouvements de sols est comprise entre 0,7 m/s² et 1,1 m/s².

La commune est aussi affectée par un aléa de retrait gonflement des argiles. Une cartographie a été réalisée. Ce document est consultable sur www.argiles.fr. La commune présente un aléa faible à moyen, comme le montre la carte ci-dessous (source : www.argiles.fr) : **en jaune : risque faible, en orange ; risque moyen**

Une plaquette d'information sur les dispositions à prendre pour les constructions est consultable en mairie et reproduite en annexe du dossier de P.L.U.

La commune a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suite à la sécheresse de 2003.

Type de catastrophe naturelle	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004



Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004, l'ensemble du département de la Côte-d'Or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb. Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du P.L.U. comprennent le plan et la référence à cet arrêté.

Environnement, milieux naturels – Z.P.S., Z.I.C.O., Z.N.I.E.F.F., NATURA 2000, etc.

L'élaboration du P.L.U. s'inscrit dans une démarche de développement durable prenant en compte l'ensemble des données relatives à l'environnement. Le territoire communal n'est concerné par ces dispositifs et zonages. Néanmoins, il appartient de préserver, voire d'améliorer la qualité du milieu naturel, par sa prise en compte dans le P.L.U.

Déchets ménagers

Voir le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés de la Côte-d'Or révisé par arrêté préfectoral du 02/04/2001.

<http://www.bourgogne.pref.gouv.fr/onlineMedia/Upload/PDEDMA.pdf>

Carrières

Outre la réglementation en vigueur, l'exploitation des carrières est soumise au schéma départemental des carrières. Ce dernier est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.bourgogne.pref.gouv.fr/environnement/schema-departemental-des-carrieres-594.jsp>

Anciennes décharges

Une ancienne décharge communale, ouverte dans les années 1950' et utilisée jusqu'en 1985, est située Rue de la Villée, sur la parcelle n°ZB3. Le Conseil Général de Côte-d'Or et l'Ademe ont édité une fiche de synthèse relative à la décharge lors de l'inventaire et du diagnostic départemental des décharges communales (voir annexe du PLU).

Agriculture, élevages, Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme indique que les documents d'urbanisme devront préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières. Les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural introduisent une règle de réciprocité vis à vis des habitations et des locaux professionnels construits à proximité des bâtiments d'élevage. Des dispositions législatives ou réglementaires peuvent ainsi soumettre des conditions réciproques de distance d'éloignement.

Ces dispositions prévoient, s'il y a des exploitations agricoles pratiquant l'élevage, qu'il ne devra pas y avoir de construction nouvelle de tiers dans un rayon déterminé autour des bâtiments d'élevage existants (stabulation) et des extensions possibles, ainsi qu'autour des sièges d'exploitation, fumières et silos. Pour le cas de bâtiment tiers existant, seuls les aménagements et les extensions de constructions existantes sont autorisés.

Il faut cependant préciser que la loi S.R.U. a introduit la possibilité de dérogations pour les bâtiments d'élevage existants de fait à l'intérieur des zones habitées.

Article L111.3 du Code Rural

- « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »
- « Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique. »
- « Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »
- « Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Les distances d'éloignement normales sont les suivantes :

- installations soumises au règlement sanitaire départemental (RSD): de 0 à 100 mètres
- élevage animal relevant des I.C.P.E. et soumis à déclaration : 100 mètres
- élevage animal relevant des I.C.P.E. et soumis à autorisation : 100 mètres

Suite à la circulaire du 21/09/2005 qui relevait le seuil de classement des établissements agricoles, les articles relatifs à l'hygiène en milieu rural du Règlement Sanitaire départemental ont été abrogés et remplacés par l'arrêté préfectoral n°192 du 24/05/2006 redéfinissant les règles applicables aux élevages. Le zonage du P.L.U. doit tenir compte de ces règles.

Arrêté préfectoral n°192 du 24/05/2006

« ...Les bâtiments renfermant des animaux à demeure ou en transit ne doivent pas être à l'origine d'une pollution des ressources en eau. Leur implantation devra satisfaire aux prescriptions générales ou particulières relatives aux périmètres de protection des sources, puits, captage ou prises d'eau.

Elle est, en outre, interdite à moins de 35 mètres des installations et points d'eau suivants :

- des puits et forages ;
- des sources donnant naissance à un cours d'eau dessiné sur la carte IGN ;
- des aqueducs transitant des eaux potables en écoulement libre ;
- de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que ces dernières soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères ;
- des berges des plans d'eau (cours d'eau, canaux, étangs). Cette prescription pourra être modulée en fonction des caractéristiques topographiques, pédologiques et hydrogéologiques locales.

Elle est, aussi interdite à moins de 200 mètres des zones de baignade et des zones aquicoles.

En outre, les conditions spécifiques de protection des zones d'aquaculture pourront être définies par le préfet, après avis du conseil départemental d'hygiène.

Lorsqu'il existe un point d'eau à proximité, l'ensemble de l'installation devra être conçu de manière à éviter tout écoulement d'effluents vers celui-ci.

La conception et le fonctionnement des bâtiments hébergeant des animaux et de leurs annexes ne doivent pas constituer une nuisance excessive et présentant un caractère permanent pour le voisinage.

Les gérants et propriétaires, les usagers et occupants habituels ou occasionnels des immeubles, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public, ne peuvent se prévaloir des éventuels inconvénients (bruits, odeurs) occasionnés au voisinage de ces bâtiments & annexes, dès lors que ceux-ci sont implantés, aménagés et exploités conformément au présent règlement ainsi qu'à toutes les réglementations en vigueur s'y rapportant.

Les distances minimales d'implantation de l'ensemble des bâtiments et de leurs annexes - à l'exception de celles auxquelles un article spécifique est consacré dans le présent arrêté - par rapport :

- aux habitations des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'exploitation et des gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance),
- aux locaux habituellement occupés par des tiers,
- aux zones de loisirs ou terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme),
- aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers
- aux lotissements,

sont les suivantes :

Type d'animaux	Nombre d'animaux présents	Distance minimale
porcins sur lisier	1 et plus	100m
porcins sur fumier (>30kg)	10 à seuil IC	50m
	2 à 9	25m
	1	0m
bovins	2 à seuil IC	50m
	1	0m
équins	à partir de 10	50m
	2 à 9	25m
	1	0m
ovins/caprins	à partir de 10	50m
	2 à 9	25m
	1	0m
volailles (>30 jours) et lapins (sevrés)	50 à seuil IC	50m
	10 à 49	25m
	moins de 10	0m
chiens	inf ou égale à 9	25m
chats	sup ou égale à 10	25m

Les dispositions de l'article 2.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments existants dans la mesure où ils ne font pas l'objet d'extension ou de réaffectation ; elles ne s'appliquent pas non plus lorsque l'exploitant doit réaliser des annexes pour mettre en conformité son installation existante avec les dispositions du présent arrêté.

Dans le cas d'une extension mesurée d'un bâtiment existant ou d'une réaffectation d'un bâtiment existant soumis antérieurement à une distance d'éloignement de 25 mètres, des distances d'éloignement inférieures aux prescriptions générales des articles 2.1 et 2.3 peuvent être admises, sous réserve du respect des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation prévues à l'article 3.

Afin de garantir la salubrité et la santé publiques et de protéger la ressource en eau, des aménagements spécifiques supplémentaires peuvent être exigés par le préfet après avis du conseil départemental d'hygiène.

En application de l'alinéa 1er de l'article L.111-3 du code rural, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction, à usage non agricole, d'habitation ou de locaux habituellement occupés par des tiers.... »

D'une manière générale, dans un souci de préservation du potentiel agricole de la commune, il devra être tenu compte des deux principes suivants :

- limitation des zones constructibles en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles, la localisation de ces zones étant à rechercher en priorité à proximité des parties déjà agglomérées,
- définition de zones non constructibles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Afin de respecter les distances d'éloignement requises des habitations par rapport aux élevages, lors de toute demande de permis de construire, la commune devra signaler au service instructeur l'évolution des élevages (extension, réalisation d'installations annexes : fumière, silo, etc.).

Selon les informations à disposition, deux installations accueillent des animaux. Un document en annexe du dossier de P.L.U. indique la localisation des ces installations ainsi que le périmètre de réciprocité qui s'y applique.

Exploitation forestière et espace boisé

la loi d'orientation sur la forêt du 9/07/2001 a abrogé les dispositions législatives relatives aux constructions à distance prohibée. En conséquence, les boisements concernés ne sont plus soumis à servitudes d'utilité publique.

Concernant les espaces d'exploitation forestière ou espace boisé, il n'y a pas de parcelles soumises au régime forestier à Combertault.

La commune ne comporte pas de parcelles boisées de plus de 25ha dont la gestion doit obligatoirement passer par un plan simple de gestion (facultatif entre 10 et 25ha).

Le Code Forestier précise tout de même une doctrine de mise en valeur et de protection que le P.L.U. devra respecter. Des mesures de protection sont possibles, comme le classement de boisements et de haies en E.B.C. (espace boisé classé) selon l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. D'autres encore avec l'article L311.2 du Code Forestier qui suppose une autorisation administrative pour tout défrichement dans un bois d'une superficie sup. ou égale à 4ha. De même, tout défrichement dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface sup. ou égale à 4ha, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement ou opération de construction, est également soumis à autorisation.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne préconise également la prise en compte de la ressource sylvicole dans les documents d'urbanisme par les mesures suivantes : classement en zone N des espaces à vocation forestière, classement au titre des éléments de paysage à protéger et mettre en valeur (art L 123-1.7° du code de l'urbanisme) par exemple pour les éléments du végétal isolé, les haies, etc. ; classement en E.B.C. pour les arbres remarquables, alignements, parcs, haies, bosquets, ripisylves, bois de moins de 4 ha dont le Code Forestier n'assure pas de facto la préservation ; l'amélioration à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois, notamment accès aux parcelles boisées, défrichement, stockage des bois et desserte, etc.

Bruit

Au niveau spatial, des conditions d'éloignement des activités bruyantes peuvent être imposées par rapport aux habitations existantes (loi sur le bruit n°92-144, décrets n°95-20 et n°95-21 du 09/01/1995). L'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 (+ modificatifs du 25/05/2000 et du 04/04/2001) a fixé la liste des communes concernées par la loi « bruit » au titre de la protection des riverains des grandes infrastructures. Combertault n'est pas concernée.

Installations classées soumises à déclaration ou autorisation (I.C.P.E.)

Selon les informations à disposition, la commune comporte deux installations de cette nature :

- SARL Combertault TP : exploitation d'une gravière à ciel ouvert de matériaux alluvionnaires pour 4ha32a sur les parcelles 28, 135 et 136 section ZA autorisée par arrêté préfectoral en mai 2005.
- S.I.V.O.M. de Beaune (station d'épuration et de séchage de boues).

Le zonage du P.L.U. doit en tenir compte.

Qualité de l'eau – assainissement

a) protection de la ressource, eau potable

La loi n°92.3 dite loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a posé les principes suivants : l'eau fait partie du patrimoine commun général. Sa protection est d'intérêt général. Ce dispositif a pour but de garantir une gestion équilibrée de la ressource et sa préservation. Les schémas directeurs de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) sont des outils privilégiés de planification et de gestion de la ressource. Les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône méditerranée Corse (approuvé par arrêté préfectoral du 20/12/2009). Le P.L.U. de la commune devra être compatible avec ce document et sa révision en cours (adoption prévue en 2009).

Les autres décisions doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur.

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (article L1321-2 du code de la Santé publique). Les zones destinées à l'urbanisation devront, par conséquent, être desservies par un réseau de distribution publique. L'étude du P.L.U. doit intégrer les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées.

Le territoire communal n'est pas concerné par des périmètres de protection de captage d'eau potable.

b) eaux usées, eaux pluviales

En matière d'assainissement, la loi définit l'obligation pour les communes de délimiter, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elles sont tenues d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et si elles le décident de leur entretien ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La compétence en la matière étant confiée à l'Agglomération, c'est cette dernière qui doit réaliser l'étude en complémentarité avec le P.L.U. L'étude est d'ailleurs en cours de réalisation et devrait être achevée en parallèle à celle du P.L.U.

En tout état de cause, le zonage du P.L.U. doit être cohérent avec le zonage d'assainissement et réciproquement.

La commune ne dispose pas de Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) ; toutes les résidences étant raccordées au réseau collectif.

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires doivent préciser les caractéristiques et possibilités du réseau d'eaux pluviales s'il existe. En effet, l'urbanisation ne doit pas conduire au risque d'inondations des fonds inférieurs ou à la surcharge du réseau.

Il doit être prévu : dans les zones d'habitat dense, évacuation par le réseau ; dans les zones d'habitat moins dense, infiltration possible si c'est techniquement réalisable. Il importe que le P.L.U. prenne toutes les dispositions pour compenser les effets de l'extension de l'urbanisation nouvelle sur l'écoulement des eaux pluviales, en prévoyant, par exemple, des emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention. (Ou bassin écrêteurs de crues).

La directive Cadre Européenne 2000/60 et la loi n°2006-1772 du 30/12/2006 modifiant la loi sur l'eau apportent des compléments à la loi sur l'eau.

Qualité de l'air

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie insiste sur la rationalisation des déplacements. Cette notion est liée à celle de l'organisation rationnelle du territoire sur le plan spatial permettant une diminution de la pollution et des nuisances. D'autres part, à compter du 1^{er} janvier 1998, à l'occasion des réalisations ou rénovations de voies urbaines, doivent être mise au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants en fonction des besoins et des contraintes de la circulation, ainsi que des cheminements piétonniers. (Voir en particulier l'article 17 et son implication sur les art. L110.1 et L121.1 du Code de l'Urbanisme)

Le plan régional pour la qualité de l'air a été adopté en Bourgogne le 31 janvier 2001 : il fixe les principales orientations qui doivent permettre d'atteindre les objectifs d'amélioration de la qualité de l'air. Sur la base d'un état des lieux de la région, le plan a fixé des orientations portant sur la maîtrise des émissions des sources fixes et mobiles, sur le développement des connaissances sur la qualité de l'air et ses effets, l'information du public et les gestes pour préserver voir améliorer la qualité de l'air.

Protection et mise en valeur des Paysages (loi du 08/01/1993, article L123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les P.L.U. doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Les principaux enjeux paysagers de la commune devront donc être identifiés et des prescriptions concernant la préservation et la gestion de ceux-ci devront être édictés.

Patrimoine architectural, naturel, écologique, paysager

Les éléments du patrimoine participent de façon essentielle à la création de l'identité de la commune et, à ce titre, méritent d'être préservés. L'étude de P.L.U. devra donc les prendre en compte, les analyser et en tirer les règles nécessaires, tant à leur mise en valeur, leur conservation et leur adaptation qu'à l'établissement d'un projet urbain fondé sur l'image qu'ils ont créée.

Il s'agit en particulier :

- des éléments bâtis présentant un caractère architectural marqué, ou une typologie les ancrant dans l'histoire locale et contribuant au caractère du village ;
- de leur accompagnement (murs, bâtiments d'exploitation, pontets, plantations, lavoirs, etc.) ;
- des éléments structurants du paysage : haies, alignements d'arbres, parcellaire, etc.
- des vestiges archéologiques.

Politique en matière d'accessibilité de la voirie et des espaces publics

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées» fonde une nouvelle politique en matière de handicap. Celle-ci prend en compte l'intégralité des formes de déficiences: motrice, sensorielle, mentale, cognitive ou psychique ainsi que les polyhandicaps et les troubles de santé invalidants.

En matière d'accessibilité, et pour la première fois, la chaîne du déplacement est considérée dans son ensemble et l'accessibilité n'est plus envisagée de manière sectorielle en dissociant la voirie et les cheminements, du cadre bâti, des transports et des services.

La loi précise, dans son article 45, qu'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics doit être élaboré dans chaque commune par le maire ou le cas échéant, par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent. Le plan précise les conditions et détails de réalisation des équipements et des aménagements prévus. Il fixe notamment les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement d'automobiles situées sur le territoire de la commune ou de l'EPCI

Les associations représentatives de personnes handicapées ou à mobilité réduite ainsi que les associations représentatives des commerçants implantés sur le territoire communal sont, à leur demande, associées à son élaboration. Chaque commune devra avoir élaboré ce plan avant le **23 décembre 2009**.

Si la commune ne dispose pas encore de ce plan, il convient élaborer ce plan parallèlement à la procédure d'élaboration du PLU.

Circulation et sécurité routière

Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers. Dans la traversée des villes et des villages, la route devient rue et souvent la rue principale. La rue est un des éléments essentiels à la vie d'une cité, c'est à travers elle que se font les échanges et les déplacements. C'est le lieu où se côtoient les automobiles, les deux roues, les piétons, dont les enfants et les personnes âgées. La rue n'est pas seulement le support qui permet d'écouler le trafic, elle est un élément du tissu urbain et de la vie sociale de la commune.

Très souvent, la circulation automobile prend le dessus sur les autres usages et la rue constitue alors une coupure infranchissable, source de nuisances et d'insécurité.

L'attention de la commune est donc appelée sur les conséquences que peuvent avoir certains dispositifs du PLU. sur les voies supportant des trafics significatifs et les effets qu'elles entraînent" non seulement sur la sécurité routière mais aussi sur la vie locale.

Ces dispositions concernent notamment : le développement spatial de la commune ; les effets induits par l'affectation des sols.

Le développement spatial de la commune:

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

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

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

Les effets induits par l'affectation des sols:

Au cas où la commune, dans le cadre de son extension urbaine, estimerait devoir, soit affecter, soit ouvrir à l'urbanisation (ou à une occupation du sol génératrice de trafic automobile, deux roues ou piétons), des terrains desservis directement ou non par une voie routière supportant un trafic important, une étude spécifique devrait être réalisée afin de déterminer les possibilités et les conditions d'accès de ces terrains ainsi que toutes les mesures qu'il appartiendrait à la commune de prendre dans son P.L.U., afin de garantir au mieux la sécurité des usagers.

Il en est de même pour toute occupation du sol génératrice de circulation de piétons ou de deux roues.

La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier, l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Il convient donc d'étudier soigneusement les conditions d'accès avant d'ouvrir une zone nouvelle à l'urbanisation.

Défense incendie

Les dispositions du P.L.U. relatives à l'accès, à la desserte par les réseaux, à l'implantation des bâtiments, doivent permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

Des dispositions particulières s'appliquent notamment en ce qui concernent les Etablissements Recevant du Public, les zones d'habitat individuel et collectif, et les zones industrielles et artisanales.

Les plans d'adductions d'eau devront comporter le diamètre des canalisations, l'emplacement et la capacité du ou des réservoirs d'alimentation et devront être transmis en deux exemplaires pour être conservés dans les dossiers du service départemental d'incendie et de secours. D'une façon générale, des moyens extérieurs réglementaires de lutte contre l'incendie (poteaux d'incendie normalisés) devront être prévus dans tous les cas et implantés en fonction du risque présenté.

Télécommunications

Tout aménagement du réseau téléphonique de la commune doit être réalisé conformément au code des P.T.T. ; que par ailleurs, la présence de câbles souterrains impose une servitude de non-aédificandi de 3 mètres (1,5 m de chaque côté) lorsqu'ils sont posés en terrain privé ; que tout raccordement au réseau téléphonique doit se faire conformément à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985, reprise à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme et précisée par le protocole d'accord du 19 janvier 1993 entre les ministères de l'environnement, des postes et télécommunications et le président de France Télécom ; qu'en conséquence il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de réaliser – et de financer- les infrastructures souterraines jusqu'aux équipements qui existent au droit du terrain (domaine public ou privé).

le PLU ne peut imposer d'une manière générale et absolue à France Télécom une implantation en souterrain des réseaux car, en procédant ainsi, il ferait obstacle à la fourniture du service universel en faisant obstacle au droit de passage consacré par la loi de réglementation des télécommunications.

Concernant les technologies d'Information et de Communication (TIC), il est rappelé qu'elles constituent un enjeu stratégique d'aménagement du territoire, déterminant pour le développement économique, social et culturel d'un territoire. Ainsi, les équipements publics et privés doivent être localisés de manière pertinente par rapport aux équipements de communication électronique.

Lignes électriques et présence de bâtiments d'habitation

La commune est le support de lignes de transport d'électricité.

La réglementation actuelle fixe à 3,20 m. le recul entre lignes électriques moyenne tension et bâtiments d'habitation (arrêté technique interministériel). EDF et GDF demandent, dans un souci d'allègement des procédures, à ce que soit maintenu ou inséré dans le règlement du P.L.U., lorsque l'article 6 impose un recul des implantations par rapport au domaine public, un alinéa qui exempt de cette règle de recul les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (poste de transformation, mobilier électrique, poste de détente gaz, etc.).

Travaux à proximité de certains ouvrages

Lignes électriques : conformément à l'arrêté du 16 novembre 1998 puis en application du décret 91.1147 du 14 octobre 1991, et en raison des dangers que représente la proximité des lignes à haute tension, tout entrepreneur désirant réaliser des travaux près d'une ligne électrique H.T.B. devra effectuer une démarche préalable auprès du service exploitant à l'aide des documents suivants :

- dans le cas d'un projet, Demande de Renseignement (D.R.)
 - Dans le cas d'une réalisation de travaux, Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) au moins dix jours ouvrables avant l'ouverture du chantier, par courrier CERFA n°90.0189
- Adressés à :

Réception des émissions télévisées

Les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être établies ou préservées dans toutes les zones concernées par un projet de construction dans leur voisinage.

Cette recommandation s'appuie sur les textes suivants :

- Circulaire ministérielle 77/508 du 30.11.77

Cette circulaire prescrit d'appeler l'attention des promoteurs et des constructeurs sur l'obligation qui leur est faite de rétablir des conditions normales de réception des émissions télévisées dans le cas où l'immeuble dont ils envisagent la construction créerait une zone d'ombre artificielle dans son voisinage.

- Circulaire ministérielle du 20.01.77 modifiée par celle du 29.11.83

Ces textes appellent l'attention des administrations ou des collectivités locales sur la nécessité de prendre en compte les conditions de réception de la télévision lors des projets qu'ils ont à connaître. Dans la mesure où des immeubles sont édifiés dans des secteurs actuellement non desservis par voie hertzienne ou par réseau câblé, ils auraient à inclure dans les dépenses de V.R.D. l'acheminement des programmes télévisés ou radiodiffusés au même titre que les autres réseaux publics. Les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être préservées ou établies dans toutes les zones urbanisables.

Cimetière

La commune étant considérée par l'INSEE comme rurale, l'agrandissement ou la création d'un cimetière relève de la seule compétence du conseil municipal dans le respect des règles d'urbanisme. Une réserve foncière ou un classement spécifique peut être créée dans le cadre de la révision du P.L.U..

Prise en compte des enjeux liés à l'habitat, dimensionnement et maîtrise des zones affectées à l'habitat

Il peut être institué des emplacements réservés en zone U et AU pour permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux déterminé par le P.L.U. (loi E.N.L. article 4.III.1), ou alors délimiter des secteurs dans les zones U et AU dans lesquels les programmes de logements devront obligatoirement comporter des catégories de logements locatifs préalablement définis (loi E.N.L. article 4.III.2). Ces articles trouvent traduction dans l'article L123.2 du code de l'urbanisme.

La loi E.N.L. (article 4.II) impose aussi une évaluation triennale du P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation. Au vu de cette évaluation, le Conseil Municipal devra délibérer sur les suites à donner au travers du P.L.U.

La loi E.N.L. donne également la possibilité d'agir, à l'aide d'outils fiscaux, contre une rétention foncière trop forte (voir articles 24 et 26 de la loi), notamment par majoration de la valeur locative cadastrale et par institution d'une taxe communale à percevoir au moment de la vente de terrains nus devenus constructibles par le zonage du P.L.U.

Il est enfin possible de faire figurer au P.L.U. un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondants (loi E.N.L. article 4.I).

Le Plan Départemental d'actions pour le logement des publics défavorisés (PDALPD) 2005-2010 vise à permettre annuellement l'accès de 500 ménages prioritaires au logement social, et à éradiquer 100 logements indignes par an (MOUS habitat indigne).

Le dispositif départemental du numéro unique fixe à 18 mois le délai d'attente d'un logement HLM anormalement élevé.

Le schéma départemental des gens du voyage approuvé en 2003 (15 communes de plus de 5000 habitants concernées en Côte-d'Or, dont le délai de réalisation a été prorogé jusqu'à juin 2007).

La déclinaison départementale du plan de cohésion sociale vise, entre 2005 et 2009, à produire 586 logements PLUS et PLAI par an, à une mobilisation accrue du parc privé vacant à finalité sociale et à un renforcement du traitement du logement indigne.

Le Conseil Général a signé avec l'Etat la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre le 12/02/2007, pour une période de 6 ans (effet au 1^{er} janvier 2007) sur l'ensemble du département hors Grand Dijon. Ces objectifs 2007-2012 ont été territorialisés par pays. Pour le Pays du Beaunois, ces objectifs sont les suivants :

- 164 logements sociaux publics ;
- 120 logements sociaux privés.

L'ensemble de ces textes se traduit en particulier par le principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat imposé à tout document d'urbanisme.

Le règlement du P.L.U. ne doit pas faire obstacle à la réalisation de logements sociaux et doit, au contraire, encourager la mixité sociale en permettant de mêler parc locatif privé, parc locatif public et accession à la propriété (principe de non discrimination et de mixité, L110, L121.1 du C.U.). En particulier, le cumul des règles de prospect, de hauteur et de densité ne devra pas conduire à ne pouvoir construire que des logements individuels de type pavillonnaire sur le territoire de la commune. Il devra permettre la construction de maisons individuelles groupées ou de collectifs pouvant intégrer des logements destinés à la location permettant de faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages ou des personnes âgées.

Les possibilités de financement du parc locatif sont diverses. Il existe une gamme variée de produits qui permet de diversifier les publics, des ménages modestes (PLAI et PLUS) à des ménages plus aisés (PLS). L'Etat apporte aussi des possibilités de financement pour la réhabilitation du parc communal et celles de l'ANAH pour le parc appartenant aux bailleurs privés. Ces financements peuvent être utilisés dans le cadre d'une opération « cœur de village ». Le dispositif « Villages avenir » porté par le Conseil Régional, apporte aussi des aides conséquentes pour la création de logements.

La commune n'étant pas encore couverte par un Programme Local d'Habitat (P.L.H.), le diagnostic doit dresser un état des lieux de la situation locale.

Politique contractuelle et intercommunalité (SCOT, PDU, PLH, OPAH, intercommunalité, etc.)

La commune fait partie de la **Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud - Communauté Beaune-Chagny-Nolay** (création : 20/12/2006) qui compte 52741 habitants répartis sur 54 communes (dont 22000 à Beaune).

Les communes sont les suivantes : Auxey-Duresses, Ladoix-Serrigny, Chorey-les-Beaune, Beaune, Ruffey-lès-Beaune, Bouze-lès-Beaune, Puligny-Montrachet, Aloxe-Corton, Corberon, Levernois, Aubigny-la-Ronce, Volnay, Nantoux, Saint-Aubin, Monthelie, Meursault, Meursanges, Combertault, Pommard, Meissey, Montagny-lès-Beaune, Savigny-lès-Beaune, Mavilly-Mandelot, Bouilland, Baubigny, Marigny-lès-Beaune, Pernand-Vergelesses, Chevigny-en-Valière, Bligny-lès-Beaune, Tailly, Ivry-en-Montagne, Sainte-Marie-la-Blanche, Merceuil, Echevonne, La Rochepot, Jours-en-Vaux, Corcelles-les-Arts, Ebaty, Santosse, Paris-l'Hôpital, Santenay, Chaudenay Chagny, Dezize-lès-Maranges, Thury, Cormot-le-Grand, Chassagne-Montrachet, Corgengoux, Nolay, Molinot, Vignoles, Vauchignon, Saint-Romain, Corpeau. La Communauté est le 2^{ème} E.P.C.I. du Département en nombre d'habitants. Elle a adopté la taxe professionnelle unique.

Ses compétences sont :

- Développement économique : les nouvelles zones d'activités **de plus de 2 hectares** (Z.A.C. du Pré Fleury à Chagny, Z.A.C. des Cerisères à Beaune, ZAC des Gouteaux à Ladoix-Serrigny). D'autres projets sont à l'étude sur les communes de Levernois et de Ladoix-Serrigny ;
- Tourisme : grands équipements touristiques structurants (véloroutes, sentiers de randonnée pédestres, aménagement des plans d'eau situés le long de l'autoroute, etc) et promotion de la destination ;
- Aménagement du territoire et infrastructures : mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), voirie des zones d'activités et des grands projets communautaires ;
- Transports : transports urbains de la ville centre, transports scolaires et lignes régulières (depuis le 1er septembre 2008) ;
- Environnement : assainissement, eau potable, déchets ménagers, fourrière animale et rivières ;
- Centres extra-scolaires (mercredi et vacances) et garderie et cantines scolaires (sept 09) ;
- Petite enfance : Relais Assistantes Maternelles ;
- Equipements sportifs

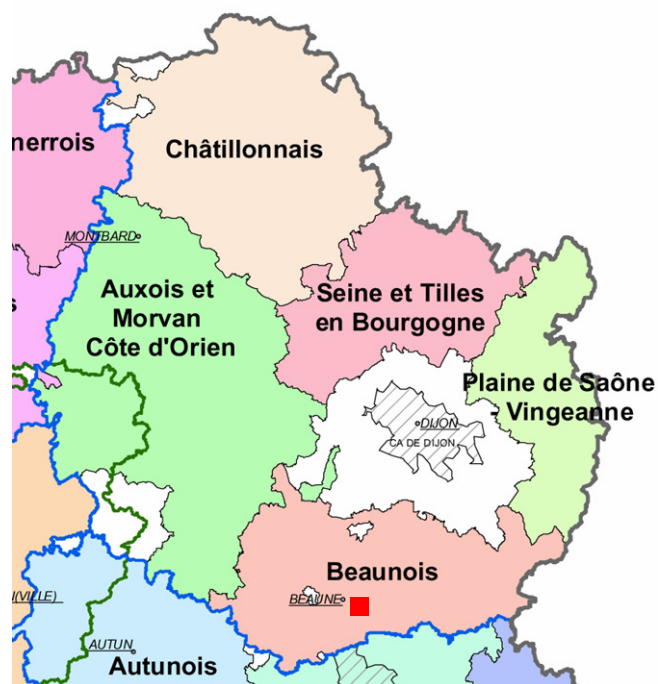
Les communes de l'Agglomération ne peuvent, en conséquence, créer de zone d'activités supérieure à 2ha.

Un Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) est en préparation (fin 2009). Le projet d'agglomération (janvier 2008) définit, en terme d'habitat et logement social, les objectifs suivants :

- mettre en oeuvre des outils de programmation dans le domaine de l'habitat ;
- rééquilibrer l'offre locative sociale ;
- analyser les besoins spécifiques des villages de la côte méridionale de Beaune ;
- répondre aux difficultés de développement de l'urbanisation sur les secteurs contraints de la côte en réhabilitant les logements vacants ;
- résorber l'habitat indigne ;
- développer l'offre locative, pas seulement sociale ;
- adapter les logements aux besoins spécifiques des personnes âgées pour permettre leur maintien à domicile ;
- organiser l'accueil des gens du voyage.



EPCI à fiscalité propre du Département (source CR de Bourgogne)



Territoires du département (Ministère de l'intérieur 2005)

Un **Schéma de COhérence Territoriale** (S.C.O.T.) est en cours d'élaboration. Son périmètre englobe le territoire de la communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud et celui de la communauté de communes du pays de Nuits-Saint-Georges, soit 79 communes pour 67397 habitants. Un syndicat mixte d'étude a été créé en vue de l'élaboration. Le PLU de Combertault devra être compatible avec ce document. L'élaboration d'un Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.) devrait logiquement être aussi entamé.

Combertault fait aussi partie de la structure **Pays du Beaunois, issue des lois Voynet et Chevènement** et portée par une association (138 communes, 86000 hab. en 1999). La Charte de Pays, renouvelée en 2008, évoque notamment :

- « l'ouverture optimisée et qualitative du foncier à l'urbanisation sur l'ensemble du Pays. Cela passe par une politique de soutien des démarches locales de planification, notamment en zones rurales (PLU, cartes communales, SCOT...), et de conseil en amont des aménagements effectués tant par les collectivités publiques que par des personnes privées. Cette planification de l'urbanisation des zones rurales devra se faire en concertation avec la profession agricole en vue de maintenir un parcellaire agricole performant en zones périurbaines. Par ailleurs, il sera opportun, en secteur rural, de développer l'information entre les habitants, les actifs et les nouveaux arrivants afin de lever les éventuels conflits d'usage et d'intérêts que peut générer cet espace multifonctionnel.
- L'encouragement des politiques locales en faveur de la requalification de l'habitat et la diversification du parc de logements. Le Pays pourrait soutenir la réalisation de Plans Locaux d'Habitat sur les différentes intercommunalités afin d'obtenir des diagnostics locaux précis et une analyse de la situation globale du Pays. En terme de préconisations, cela pourra se traduire par un encouragement au développement de l'offre locative (sociale et privée) notamment hors des pôles urbains de Beaune, Chagny et de Nuits-Saint-Georges ou par une relance des opérations de reconquête des bourgs centres et de mise au confort du parc de logements existant (OPAH, Coeur de village,...).
- La promotion d'une armature urbaine et économique polycentrique de Pays. Cela passe par le renforcement des actions de revitalisation commerciale, artisanale et de services des centres de ville et de village selon une hiérarchie cohérente entre : les pôles urbains principaux de Beaune, Chagny et Nuits-Saint-Georges ; les pôles secondaires ruraux que peuvent assurer certaines communes du fait d'une offre variée de services ; les bourgs ruraux. ».
- « La diversification de l'offre d'hébergements des personnes âgées... »

Pays et Communauté d'agglomération ont signé en 2008 un **contrat de développement territorial** commun pour la période 2008-2013. Des fiches « actions » ont été élaborées dont plusieurs concernent l'urbanisme.

La fiche **Action 9** - Contribuer au développement d'un urbanisme concerté et harmonieux - définit les objectifs suivants :

- Oeuvrer pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé.
- Construire des logements adaptés pour tous : maintenir les personnes âgées dans leur domicile.
- Lutter contre les logements vétustes et promouvoir la maîtrise des énergies et les énergies renouvelables.
- Développer l'offre locative dans sa globalité (notamment l'offre locative sociale en milieu rural) et les logements adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite. Mettre en place des outils de planification.

La Fiche **Action 4** - Mise en place d'une politique globale de maîtrise des dépenses énergétiques et de développement des énergies renouvelables - définit les objectifs suivant :

- Limiter les dépenses énergétiques et la production de gaz à effet de serre.
- Développer l'usage des énergies renouvelables.
- Accompagner les porteurs de projets, privés ou publics, en matière de maîtrise des énergies.
- Développer une ou des filières de bioénergie (bois-énergie, déchets vitivinicoles...)
- Création d'emplois durables.
- Favoriser le développement des projets de Haute Qualité Environnementale sur le territoire.
- Réhabiliter des logements économes en énergie.

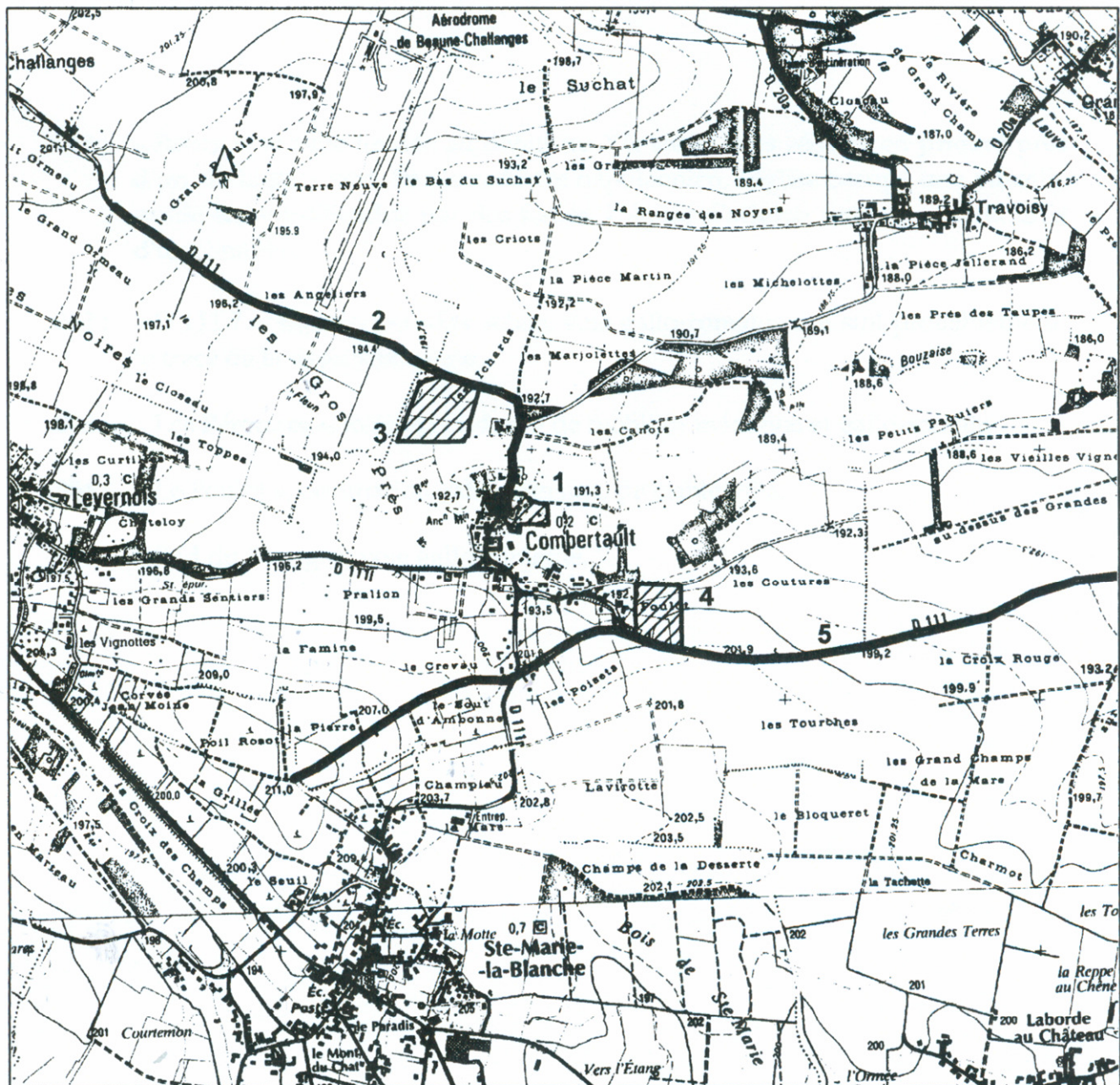
La Fiche **Action 15** - Développer l'accessibilité pour tous sur l'ensemble du Pays - définit les objectifs suivant :

- Améliorer l'accès aux services et à l'emploi.
- Développer la multimodalité autour des gares du Pays.
- Expérimenter de nouveaux modes de déplacement.
- Définir une politique des transports à l'échelle de l'Agglomération.
- Apporter de nouveaux services de transports collectifs, notamment en milieu rural.
- Adapter les transports aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.
- Développer la multimodalité.

Directement, la commune de Combertault adhère au Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire (S.I.V.O.S.), à l'association foncière (regroupement d'exploitant et propriétaires pour entretien fossés et chemins agricoles) et enfin au Syndicat Intercommunal d'Énergies de Côte-d'Or (S.I.C.E.C.O.).

Le S.I.V.O.M. de l'agglomération sera dissous en 2010, remplacée par la Communauté d'Agglomération.

Combertault (Côte-d'Or) Plan Local d'Urbanisme Contexte archéologique



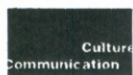
Etat au 30/09/08 - Service régional de l'archéologie - Carte archéologique - Anne Charmot



Sites archéologiques

Contour communal

Echelle : 25000e



Archéologie

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction 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°2004-490 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 susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir de préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional". Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

Par ailleurs, la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive a modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme et des projets affectant le sous-sol portant sur un terrain d'une superficie sup. ou égale à 3000 m2, en vue d'une meilleure protection du patrimoine archéologique des communes.

Un arrêté préfectoral pourrait ultérieurement être émis au titre de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, à partir de la carte archéologique ci-contre.

Le cas échéant, cet arrêté devra faire l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu, puis être tenu à la disposition du public en préfecture et en mairie.

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique et à sa prise en compte dans les opérations d'urbanisme peuvent être mises en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (articles R111.3.2, R442.6 et R315.28 du code de l'urbanisme, article 7 du décret n°2004-490 du 03 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

Prise en compte locale

Combertault présente une sensibilité archéologique particulière. Sont recensés les sites suivants :

- 001: «Bourg », abbaye fondée au début du 11^{ème} siècle puis réduite en prieuré près d'un siècle plus tard. Sur le cadastre napoléonien, l'église occupe une parcelle ronde encore défendue par des fossés. L'église d'origine romane est entourée d'un cimetière.
- 002: «D111? », signalée au 19^{ème} siècle, voie gallo-romaine qui suit probablement le tracé de la départementale.
- 003: «Les Pérouzes », mise en évidence de mobilier médiéval et gallo-romain.
- 004: «Le Foulot », occupation gallo-romaine, probable villa.
- 005: « Sud du Bourg », voie gallo-romaine.

3 - Servitudes d'utilité publique

(Se reporter aux fiches et plans en annexe du dossier plus de détails)

Les servitudes s'analysent généralement comme des limitations administratives du droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit à construire et plus généralement du droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou d'installation de certains ouvrages ;
- enfin soit à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires.

Ces limitations administratives peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, Etablissements publics), des concessionnaires de services publics (EDF, GDF, etc.) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations, etc.).

On distingue en fait deux grandes catégories de servitudes :

- les servitudes d'urbanisme

Elles trouvent leur fondement dans le Code de l'Urbanisme et sont applicables soit à l'ensemble du territoire national indépendamment de l'existence d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire dans le cadre de document d'urbanisme.

- les servitudes d'utilité publique

Elles trouvent généralement leur fondement dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique.

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

- servitude de libre passage le long de la Bouzaise et du Fleun (arrêté préfectoral du 10/10/1962 et décret n°2005-116 du 7 février 2005)

Service responsable : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

A5 – Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

-

Service responsable :

AC1 – Servitudes relatives aux Monuments Historiques au titre de la loi de 1913

- L'église Saint-Hippolyte (classé MH le 14/09/1967) ; l'église et restes subsistant de l'ancienne église, comprenant principalement les vestiges du mur du collatéral Sud, le sol de l'ancienne église (actuellement partie du cimetière avec les vestiges qu'il peut renfermer (parcelles C469 à 471, C671).

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

EL7 – servitudes d'alignement

- Elles s'appliquent sur certains espaces du bourg. L'élaboration du P.L.U. est l'occasion de re-considérer ces servitudes en liaison avec le Conseil Général. Elles cesseront de s'appliquer un an après l'approbation du PLU si elles ne sont pas reportées en annexe du dossier.

Service responsable : Commune et Conseil Général de Côte-d'Or

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

- Canalisation Allerey – Beaune DN125mm, PMS 67.7

Service responsable : Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche
Gaz de France, Direction production transport région Centre-Est

PT3 – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

- Ex cuivre régional UP 21-42 : Beaune –Marigny les Reuillée
- Boucle locale Z35 A – transport Meursanges Combertault

Service responsable : télécommunications, centre de construction des lignes

T4 – Servitudes aéronautiques de balisage

- aérodrome de Beaune Challanges.

Service responsable :

T5 – Servitudes aéronautiques de dégagement

- aérodrome de Beaune Challanges.

Service responsable :

T7 – Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières

- Elles sont applicables à tout le territoire de la commune

Service responsable :

4 - Projets d'intérêt général

Les projets d'intérêt général (PIG) sont définis à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme

- Art.*R. 121-3 (O. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

"Peut constituer un projet d'intérêt général au sens de l'article L.121-9 tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

1 ° Etre destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural;

2° Avoir fait l'objet:

a) soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public;

b) soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et les règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Les projets relevant de l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents pour élaborer un document d'urbanisme ou des communes membres de ces groupements ne peuvent être qualifiés de projets d'intérêt général pour l'application de l'article R.121-4."

- Art.*R.121-4 (O. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

"Le projet mentionné à l'article R.121-3 est qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral en vue de sa prise en compte dans un document d'urbanisme. Cet arrêté est notifié à la personne publique qui élabore le document d'urbanisme. Pour l'application de l'article L.123-14 le préfet précise les incidences du projet sur le document.

L'arrêté préfectoral devient caduc à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la notification prévue à l'alinéa précédent. Il peut être renouvelé. "

La qualification d'un projet comme projet d'intérêt général a pour seul but d'éviter que le P.L.U. ne contienne des dispositions qui pourraient rendre plus difficile, voire empêcher sa réalisation. Les textes ne créent aucune opposabilité du projet aux autorisations, il ne produit donc l'effet qu'au travers de sa prise en compte notamment dans les documents d'urbanisme.

Prise en compte locale

5 – Autres projets

Divers projets sont envisagés par la commune : étude Cœurs de Villages plus, aménagements urbains.

1 – Agriculture, sylviculture, commerce, artisanat et services

(sources : CAUE 21, agreste)

Bien qu'étant encore la principale activité en termes d'occupation des sols, la commune ne compte plus que trois sièges d'exploitation. Deux pratiques l'élevage bovin pour moins d'une centaine de tête. La qualité des terres agricoles est globalement moyenne.

Le nombre d'exploitations est passé de 7 en 1988 à 8 en 2000. En 2000, la superficie agricole utile des exploitations ayant leur siège sur la commune est de 52 ha (7.5% du territoire communal).

La commune est propriétaire de quelques parcelles utilisées pour des peupleraies ou données en fermage aux exploitants de la commune.

17 établissements autres sont recensés début 2007 dont 5 dans la construction, 6 dans le commerce et 6 dans les services. La commune compte notamment un lieu d'extraction de graviers, une usine d'assainissement, une carrosserie, une maçonnerie et un café restaurant.

2 - Services publics et sociaux, enseignement, associations, vie culturelle, divers

Services

- administration municipale et accueil du public
- bibliothèque
- terrain de foot et d'évolution, foncier du terrain de tennis
- école (hors personnel enseignement et programmes)

La commune emploie 3 personnes équivalent à 1 plein temps.

Vie associative, sportive, culturelle et culturelle :

- Associations :
- Lieu de culte catholique

Fonctionnement scolaire

L'école communale, située au nord du bourg, fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.) avec Levernois et Challanges (Commune de Beaune) avec 7 classes. Elle accueille les cours de CM1 et CM2. La maternelle, les CP et CE2 se trouvent à Levernois ; le CE1 à Challanges. les effectifs sont de 162 élèves en 2008/09 et 150 projetés en 2010 (6 classes).

La construction des locaux de l'école est récente (2006). Ils comprennent deux salles de classe, un bureau, des sanitaires, un rangement, un préau et une cour.

Le service de cantine est assuré à Levernois et est géré par le S.I.V.O.S. ; celui de garderie péri-scolaire à Levernois et géré par le S.I.V.O.S. Ces compétences seront assurées par l'Agglomération à partir de sept. 2009. La question des locaux est en jeu.

Le service de transport scolaire pour l'école primaire est assuré par l'Agglomération. Un car effectue la liaison entre les trois entités, matin, midi et soir.

Le ramassage scolaire pour les collège et lycée de Beaune est assuré par le Conseil Général (2 le matin et 2 le soir).

La commune est candidate pour la création d'une micro crèche (sept 2009).

3 – Population (sources : INSEE)

La présente analyse concerne la commune. Pour connaître les évolutions et tendances à une échelle plus large (celle du bassin d'emploi par exemple), on pourra se reporter aux rapports fait pour la Communauté d'Agglomération ou le Pays.

Les chiffres et données ci-dessous doivent être considérés avec prudence compte tenu des faibles quantités.

Ces analyses peuvent être la base de la réflexion prospective pour évaluer un nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir à une échéance visible 2020. On en déduirait alors les besoins de surface foncière à ouvrir à l'urbanisation.

année	1962*	1968*	1975*	1982*	1990*	1999*	2007*	fin 2009
Nombre d'habitants	109	118	133	185	223	275	461	530
évolution moy annuelle		1,38%	1,82%	5,59%	2,57%	2,59%	9,66%	4,99%

* issu des recensements.

La population légale de 2008, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2011 s'établit à 475. Fin 2009, la mairie estime la population à 530 environ.

Depuis 40 ans, la commune connaît une évolution démographique positive (comme le département) avec une très forte accélération sur la dernière décade. Entre 1999 et 2007, la population de Combertault a

augmenté annuellement de 6,6% contre 0,15% en Côte-d'Or. Sur une base 100 en 1968, l'indice est aujourd'hui de 390 pour 120 dans le département. Ce solde est le fruit d'un solde migratoire évidemment très positif (nouveaux arrivants) et un solde naturel également positif, quoique dans une proportion bien moindre. Ces soldes font partie de ceux les plus élevés des communes de l'Agglomération depuis une décennie.

La population est plutôt très jeune en comparaison aux moyennes départementale et nationale. En 2007, la tranche d'âge de 0 à 19 ans représente 36% de la population. Compte tenu de cette structure (primo accédants – jeunes couples faisant des enfants), Combertault pourrait connaître des difficultés de gestion de ses services scolaires dans un sens puis dans un autre dans quelques années.

Pour l'anecdote, estimation de la population en :

- 1285 : env **110**
- 1431 : env **60**
- 1584 : env **125**
- 1690 : env **110**
- 1802 : **180**, 1825 : **230**, 1850 : **264**, 1876 : **219**
- 1901 : **157**, 1921 : **169**, 1954 : **113**

Source : monographie de la commune de Combertault de Joseph Delissey, édité par le Centre Beaunois d'Etudes Historiques et la Société d'Histoire et d'Archéologie de Beaune, 1971 + supplément en 1999 ; archives départementales de la Côte d'Or : série M.

4 - Activité de la population - déplacements

Entre 1999 et 2007 :

- la part de population active (15-64 ans) passe de 81,7 à 80,1% ;
- la part de chômeurs passe de 6,7 à 4,2% (12 personnes) ;
- la part de retraités et préretraités passe de 6,7 à 8,7% ;
- la part de salariés passe de 72 à 77,1%.

En 2007, le temps partiel parmi les salariés s'élève à 16,4%. 3% des hommes exercent à temps partiel contre 32% pour les femmes. La part des femmes salariées s'élève à 32,9%.

Fin 2006, l'emploi salarié dans la commune est réparti comme suit : 17 dans la construction, 3 dans le commerce et 6 dans les services. Seule une entreprise du BTP dépasse les 10 salariés.

En 2006, le revenu médian s'élève à 28832€ pour 17740€ dans le Département. 77% des ménages sont imposés (I.R.) pour 57% en Côte-d'Or.

Entre 1999 et 2007, l'indicateur de concentration d'emploi* passe de 37 à 25,8 ; la part d'actifs travaillant dans la commune de 17 à 15,1%. Confirmant l'évolution plus ancienne, Combertault est ainsi une commune de plus en plus résidentielle. Les principaux pôles d'emploi sont Beaune, Chalon et Dijon.

En 1999, 85% utilisent la voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail, soit 115 individus sur 135. Il n'y a pas de transport en commun depuis ou vers la commune. La gare ferroviaire de Beaune, à 15mn en voiture, permet d'atteindre Dijon et Chalon-Sur-Saône selon une fréquence cadencée. Il y a donc d'importants déplacements de véhicules particuliers à partir de la commune, ce qui doit fortement se ressentir dans les communes traversées pour se rendre sur la route vers Beaune. La commune subit le passage de nombreux camions.

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

5 - Logement

années	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre d'habitants	118	133	185	223	275	461
Nombre total de logements	48	49	61	81	90	152
Nombre de résidences principales	37	42	54	70	89	146
Nombre de résidences secondaires	1	3	2	10	1	2
Nombre de logements vacants	10	4	5	1	0	4
Nombre d'hab. moyen / rés. Principale	3,2	3,2	3,4	3,2	3,1	3,2

Contrairement aux années 90', la création de résidences principales ne peut plus s'effectuer à partir des résidences secondaires. Néanmoins, le bâti existant ancien peut être une source de création de logement à la condition de le transformer lourdement pour l'adapter aux besoins et désirs d'aujourd'hui.

Entre 1999 et 2007, 57 résidences principales supplémentaires sont édifiées (+64%) pour une augmentation de population de 67%. En témoigne le nombre moyen d'habitant par résidence principale

qui remonte légèrement. Cela s'explique par la composition des nouveaux foyers : principalement des jeunes couples avec progressivement 1, 2 à 3 enfants. Toutefois, la tendance de fond, observée depuis longtemps, de décohabitation progressive devrait, à Combertault, se traduire par une inversion progressive, d'une part, parce que ce taux est bien plus élevé que ceux du département et de la métropole, et d'autre part, parce que, les enfants quitteront progressivement le foyer parental à partir de leur majorité. Pour mémoire, l'I.N.S.E.E chiffre la moyenne métropolitaine en 2020 à **2,18** habitants par foyer, ce qui se traduirait, à Combertault, par un besoin de 60 résidences principales supplémentaires (+45%), ou plus vraisemblablement par une forte baisse de la population (-31%).

Ce phénomène de desserrement des ménages, est du à la recomposition des ménages (décohabitation, vieillissement, mono-parentalité, etc.), à la proportion de plus en plus importante de personnes âgées vivant seules ou à deux et à des changements sociétaux (moins d'enfant par couple, etc.).

Structure du parc de logement

En 2007, sur 146 résidences principales :

- 99,4% sont des logements individuels ;
- 88,4% sont habitées par leur propriétaire ;
- 18,8% sont achevées avant 1949 ;
- 52,6% sont achevées depuis 1990 ;
- 5,8% comportent 1 à 3 pièces ;
- le nombre moyen de pièces par logement est de 5,4.

Logements sociaux et locatifs

La commune ne dispose d'aucun logement social ou conventionné. Elle possède deux logements locatifs, occupés. Leur loyer est modique. Le parc locatif privé comporte une petite quinzaine de logements (10% env. du parc). Ces logements sont en général de petite taille. Ils ne connaissent pas de vacance.

Il n'y a pas eu à ce jour d'opération d'accèsion sociale à la propriété.

Le territoire de l'Agglomération (ou du Pays ou du S.C.O.T.) ne dispose pas encore de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). Toutefois, les projets de l'Agglomération (2008-2013) et/ou du Pays comprennent, entre autres, les objectifs suivants :

- l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes âgées pour permettre leur maintien à domicile ;
- l'accroissement des capacités d'accueil pour personnes âgées ;
- l'adaptation aux besoins des habitants par le développement de l'offre locative dans sa globalité ;
- le développement de logements sociaux en milieu rural pour favoriser l'installation de jeunes couples.

Afin de rééquilibrer l'offre locative sociale, les services de l'Etat ont, sur l'agglomération (?), évalué les besoins de construction à **55 nouveaux logements sociaux par an pendant 6 ans**, en focalisant la production sur les communes n'ayant pas ou peu de logements de ce type afin de répondre aux besoins du territoire ; l'habitat social étant actuellement concentré sur Beaune et Chagny.

La mobilité grandissante de la population et l'objectif de mixité sociale inscrit dans la loi doivent conduire à encourager la création de logements locatifs à l'avenir, d'autant que la quasi inexistence de logement social et de petits logements (2-3 pièces) dans la commune peut pénaliser les familles à revenus modestes, les jeunes, les personnes isolées ou âgées.

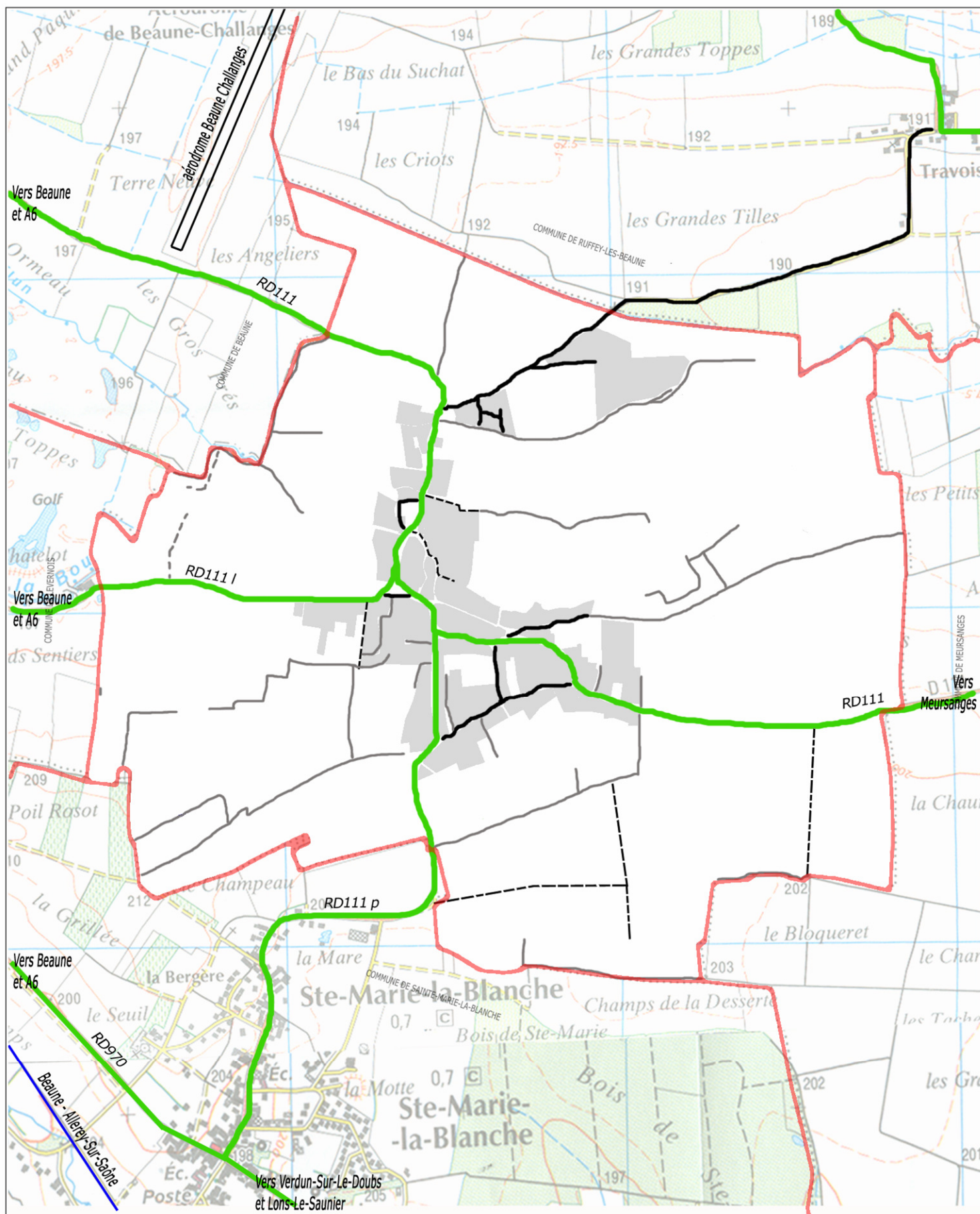
Rythme de construction

années	79/80	81/82	83/84	85/86	87/88	moyenne annuelle
Total	3	5	6	4	2	2
années	89/90	91/92	93/94	95/96	97/98	moyenne annuelle
Total	7	6	4	4	6	2,7
années	99/00	01/02	03/04	05/06	07/08	moyenne annuelle
Total	20	21	11	9	19	8

Le rythme moyen dans les années 80/90 est de l'ordre de **2,35u.** ; celui de la dernière décade à **8**.

Le nombre de constructions neuves depuis 2004 indique que la population avoisinerait début 2009 les **500 habitants**. Le rythme semble aujourd'hui se réduire (fin 2008), du fait d'une bien moindre capacité de financement et d'une raréfaction progressive des opérations simples à réaliser. Une opération privée sous forme de lotissement prévoit encore 5 à 6 logements à venir, dont 2 en locatif.

Le rythme soutenu de création de logement et sa variation importante au fil des ans ne permettent guère une évolution régulière du nombre d'habitants, compliquant ainsi la gestion des services (notamment l'école) et des finances municipales.



Commune de COMBERTAULT (Côte-d'Or)

Plan Local d'Urbanisme

Avril 2009

David BORGEBELLO
architecte DPLG, urbaniste

Nord



Echelle : 1/15000^e

0 50 250

CHEMINEMENTS - INFRASTRUCTURES

— limite du territoire communal

— ancienne voie ferrée

— routes départementales

— voies communales et chemins ruraux revêtus

--- voies communales et chemins ruraux non revêtus

— autres chemins, sommières, servitudes de passage

1 - Espace public et voirie

Le territoire communal est distribué par quelques infrastructures routières départementales:

- la R.D. n°111 de Mercey à Saint-Gervais-en-Vallière, dite route de Challanges (anc. rue des Vaches) puis rue de la Bouzaise (anc. Grande Rue) et route de Bourguignon (anc. Petite rue puis rue Avau en zone urbaine (longueur communale :)
- la R.D. n°111.L. de Combertault à Levernois, dite route de Levernois (longueur communale :)
- la R.D. n° 111.p. de Maizières à Combertault, dite route de Sainte-Marie-La-Blanche (longueur communale :)

Ces routes ont un caractère local et ne supportent pas un trafic important, sauf celui engendré par les habitants de la commune. Néanmoins, de nombreux camions traversent le bourg pour aller à la station d'épuration (citernes de boues) ou au centre de traitement des ordures ménagères de Travoisy.

Ces voies échappent, pour la chaussée proprement dite à la gestion de la commune notamment en zone agglomérée. Elles sont gérées par le Conseil Général.

La commune compte aussi des voies communales et des chemins ruraux :

- la voie communale n°4 de Combertault à Travoisy, dite route de Travoisy (ancien chemin vicinal)
- le Chemin de la Villée (C.R.n°7 ou 8 ?, anc. rue Mareau)
- Chemin de Grangey (C.R.n°9 ?, anc. rue Merdereau)
- la rue de l'Eglise (C.R.n°10 ?, anc. rue du Cimetière ?)
- la rue Jeannotte (C.R.n°11 ?)
- le sentier de la Rue Avau
- la Petite Rue des Plantes (C.R.n°14 ?) anc. Rue des Plantes
- rue de l'école (anc. rue des Butter ?)
- (anc. chemin de Galleau)

2 – Equipements

La commune dispose d'un ensemble d'équipements : mairie, église, école, terrains de sports, aire de stationnement 15 places, bibliothèque. Dans le bourg, elle possède encore deux logements locatifs au R.D.C. de la mairie et à l'étage de la bibliothèque. Une grange près de la mairie est utilisée comme espace de rangement. La commune est également propriétaire de nombreuses parcelles hors zone urbanisée.

3 - Réseaux techniques

Les compétences alimentation en eau potable et assainissement (gestion clientèle, refoulement, relèvement, collecte eaux usées) sont confiées à la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (précédemment au S.I.V.O.M. du Pays Beaunois) et déléguées à Veolia Eau – Compagnie Générale des Eaux (délégation de service public).

Eaux pluviales : Il existe des portions de réseau busé dont il n'y a pas de relevé connu.

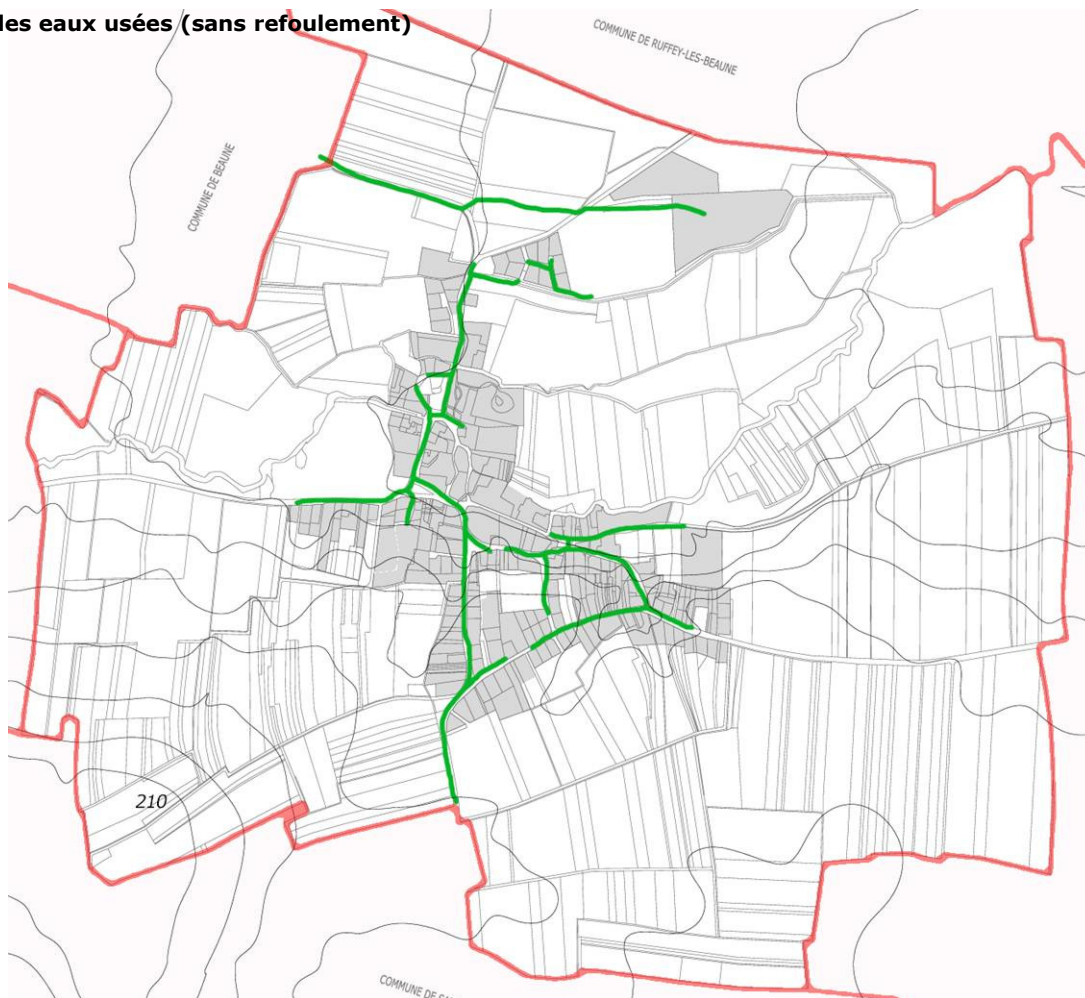
Les fossés d'assainissement, le long des voies, en plein champs ou dans les parties agglomérées reçoivent généralement les eaux des riverains (?), des chaussées et de ruissellement par ailleurs. Ils sont généralement propriété de l'association foncière de Montbellet.

Eaux usées : L'ensemble des constructions est relié à un réseau d'assainissement séparatif. Le réseau communal, d'une longueur totale de 5,7Kms est relativement complexe : il est équipé de 3 postes de relèvement, de 3,9Kms de canalisations gravitaires, de 1,7Kms de canalisations de refoulement, de 131 branchements au réseau d'eau usées et d'un au réseau d'eau pluviales (?). En 2007, le nombre d'abonnés communaux était de 166 dont 1 de la collectivité. Le rapport d'activité 2007 fait encore apparaître la présence d'eaux claires parasites en provenance de Sainte-Marie-La-Blanche. Le plan du réseau est disponible en annexe du dossier de P.L.U.

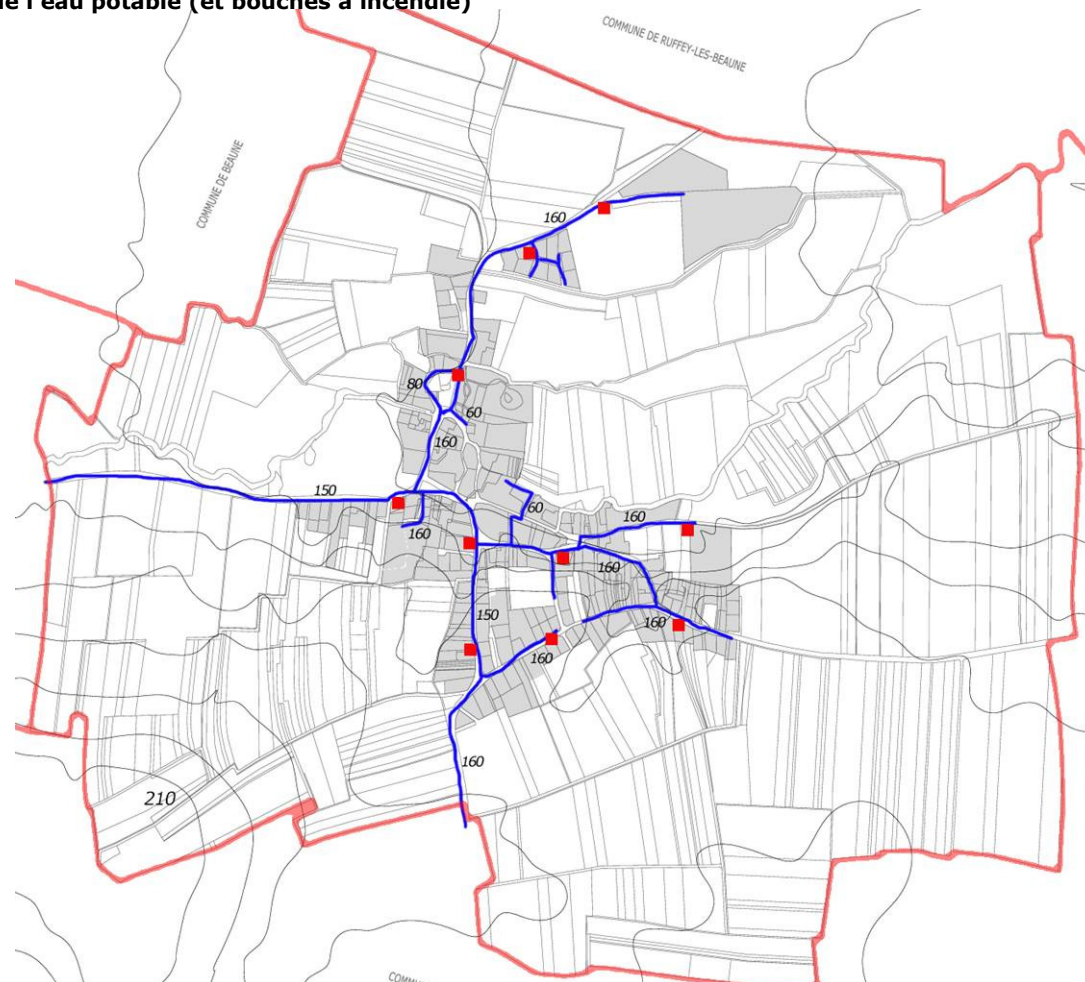
La station d'épuration, installée sur le territoire communal (Unité de dépollution Monge de Beaune Combertault – M.O. Communauté d'Agglomération), et qui reçoit les rejets domestiques de X communes (25000 habitants env.), a une capacité de 99000 équiv/hab. La station reçoit aussi les rejets de nombreuses industries. L'usine est dotée d'une unité de conditionnement, d'une unité de déshydratation et d'une unité de séchage solaire et de stockage. L'unité de séchage des boues traite celles de l'ensemble du pays Beaunois, avec un apport par citernes pour les communes non raccordées.

Les traitements appliqués aux eaux usées sont : boues activées, aération prolongée, dénitrification, déphosphatation, filière spécifique, nitrification, prétraitements physiques. Les eaux pluviales reçoivent un prétraitement physique. Le milieu récepteur est la rivière La Bouzaise. La quantité annuelle de rejets n'est pas connue. On relève toutefois une pointe à 119000 équiv/hab en mai 2007 (exceptionnelle due à fortes pluies) et à 79000 E/h en septembre 2007 (vendanges étalées). Le plan d'épandage des boues a été renouvelé le 11/09/2007. Ce dernier dispositif génère **une gêne olfactive** pour le nord du bourg. Des solutions sont recherchées.

Réseau des eaux usées (sans refoulement)



Réseau de l'eau potable (et bouches à incendie)



Eau potable :

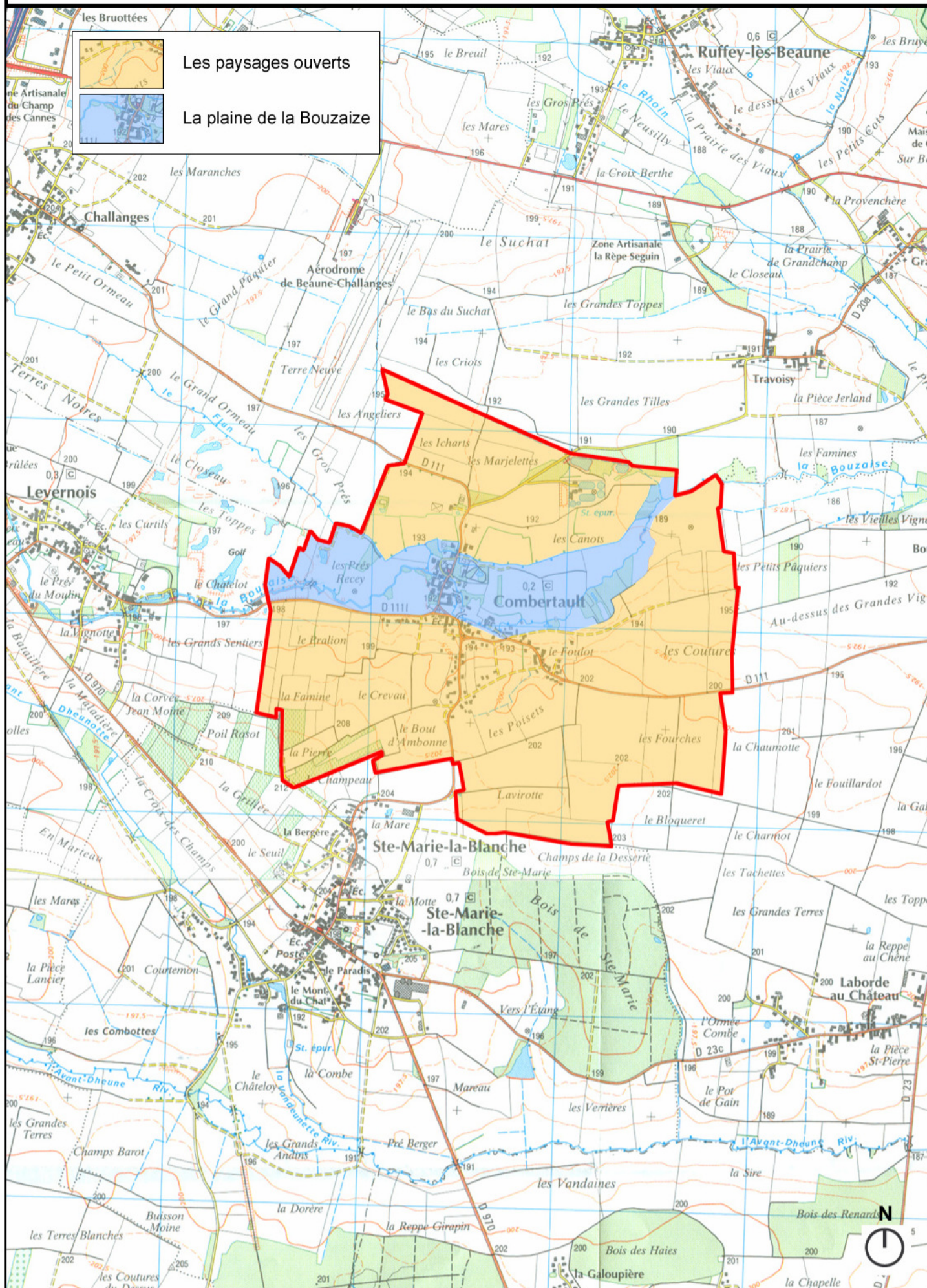
Le plan du réseau est disponible en annexe du dossier de P.L.U.

Electricité : La commune est traversée par des réseaux de transport et est équipée d'un réseau de distribution pour l'ensemble du bourg avec deux postes de transformation : l'un vers le cimetière, l'autre au carrefour des rues de Bourguignon et de Sainte-Marie-La Blanche.

Gaz : la commune est traversée par un réseau de transport haute pression.

Déchets : La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté d'agglomération qui gère aussi des déchetteries situées en dehors de la commune. Le seul point d'apport volontaire communal est situé à proximité de la rivière le long de la route de Levernois.

Plan Local d'Urbanisme de COMBERTAULT
Carte des unités paysagères de la commune
 25 000° / D. Borgobello / Atelier du Bocage



V – PAYSAGE - PERCEPTION DU TERRITOIRE

Les paysages résultent d'éléments physiques (relief, hydrographie, sols,...) et de l'activité humaine exercée sur ces espaces (occupation des sols, habitat,...).

Ces paysages peuvent généralement se décliner en deux grandes catégories : les paysages ouverts et les paysages fermés. Dans le cas de la commune de Combertault, cette classification est encore plus simplifiée du fait d'une très faible superficie boisée de la commune. Les paysages sont en grande majorité des paysages ouverts.

1 – Description des unités paysagères

a. Les paysages ouverts

Il s'agit de l'unité paysagère la plus importante en terme de superficie pour la commune de Combertault.

Cette unité paysagère est constituée de terrains présentant une topographie très limitée. En effet, les altitudes varient de 190 à 208m ce qui est très faible comme écart.

Cette unité paysagère correspond à des terrains agricoles dédiés quasiment exclusivement aux grandes cultures (polyculture à dominante céréalière). Elle représente toute la superficie communale hormis les terrains situés au contact du bourg.



La dominante céréalière de la plaine de Beaune a abouti à une quasi-disparition de la végétation arborée dans une grande partie des paysages de Combertault, la reléguant aux abords du village.

La végétation de cette unité paysagère est très faible. En effet, les terres sont cultivées sur la plus grande surface possible pour accroître les rendements agricoles. Pour cela, les anciennes haies, les arbres isolés ont été abattus et remplacés par des terres labourées et cultivées. De ce fait, cette unité paysagère présente des vues très dégagées sur les espaces environnants. Les vues sont généralement arrêtées par un petit boisement ou le village voisin qui masque l'horizon. Côté ouest de la commune, les vues sont plus importantes et permettent de profiter des côtes de Beaune, du fait du relief plus important que représentent celles-ci.

b. La plaine de la Bouzaize

Il s'agit de l'unité paysagère située au centre du territoire communal. Elle coupe l'unité paysagère précédente en deux (pour la partie communale).

Cette sous-unité correspond, non pas à un changement de relief, mais à un changement d'occupation des sols. En effet, la polyculture à dominance céréalière laisse peu à peu place à des terrains dédiés à l'élevage à proximité du village. On retrouve en effet un autre type d'occupation du sol du fait de l'humidité du sol certainement. La présence de la Bouzaize de ses affluents et d'un certains nombres de petits fossés témoignent de l'humidité de cette unité paysagère.



La plaine de la Bouzaize concentre les habitations ainsi que les portions de l'espace communal destinées à l'élevage.

C'est dans cette partie de la commune que l'on retrouve les espaces bâtis. Le centre ancien de Combertault ainsi que les extensions récentes sous forme de lotissements se sont développés au contact de la Bouzaize et de ses petits affluents. L'eau a une place prépondérante dans cette unité paysagère, avec la Bouzaize ainsi qu'un certain nombre de petits fossés ou affluents de cette dernière. La présence d'un ancien moulin dans le village renforce l'importance de la Bouzaize.



Fossé qui se jette dans la Bouzaize.



La Bouzaize dans le village.

Dans cette unité paysagère, la végétation est plus importante que dans la première. En effet, au contact du bourg, on trouve des petits boisements. La rivière, la Bouzaize, est accompagnée d'une ripisylve (haie d'arbres qui longent la rivière). Ce sont ces différentes masses végétales qui découpent en deux l'unité paysagère précédente.

Les vues sont un peu plus confinées du fait de la végétation et des bâtiments présents. Elles ne portent que très rarement vers l'horizon ou vers les terres cultivées.

Dans cette unité paysagère, on retrouve quelques plantations de peupliers qui ne correspondent pas exactement à la végétation locale d'origine (frêne, chêne, acacia,...). Il faudrait veiller dans l'avenir à essayer de limiter ce genre de plantations.

2 – Les différentes silhouettes de Combertault

Au-delà du grand paysage qui est très simple en terme de composantes, la commune de Combertault présente des silhouettes différentes en fonction des itinéraires empruntés. En effet, même si, comme il a été indiqué plus tôt, le bourg est totalement implanté dans l'unité paysagère « Plaine de la Bouzaise », il ne se présente pas de la même manière que l'on vient de Beaune, de Sainte-Marie-La-Blanche ou de Bourguignon.

a. Vue depuis Beaune

En empruntant la RD111 depuis Beaune, l'automobiliste traverse la plaine de Beaune, constituée de terres cultivées. A l'approche de Combertault, on est frappé par une plantation de peupliers qui tient le rôle d'horizon. Cette plantation assez étonnante dans le paysage local choque quelque peu. Une haie de thuyas sur la droite de la route indique que l'on approche très nettement d'un village.



Les peupliers qui sont plantés en entrée de village et au niveau de la déchetterie correspondent à des élancements qui choquent dans le grand paysage relativement pauvre en arbres. Plus que masquer la déchetterie, ils ont plutôt tendance à produire l'effet inverse, attirer le regard sur cette dernière et son merlon.

En effet, les limites du terrain de tennis sont plantées d'une haie de thuyas (coupe vent). Celle-ci, bien taillée au cordeau, marque une rupture brutale avec les plantations assez fugaces, constituées d'arbres de haute tige à proximité.



L'école et le terrain de tennis disposent d'une haie de thuyas dont l'aspect rigide et persistant ne correspond pas aux plantations spontanées locales.

Dans le prolongement de la plantation de peupliers, on note un merlon relativement important. L'impact visuel de celui-ci est quelque peu atténué par la plantation de peupliers elle-même. Il en demeure le fait qu'il apparaît comme un élément artificiel qui marque la présence de l'homme, de son intervention sur la nature et donc sa proximité.

En progressant, on passe un virage sur la droite et on se retrouve avec un espace particulièrement dégagé sur la droite (le parking de l'école, très peu planté) qui choque par rapport aux peupliers sur notre gauche. De plus, une fois ce parking dépassé, un boisement d'acacias constitue avec le peuplement de peupliers une sorte de porte végétale au centre bourg. Cet effet est particulièrement intéressant d'un point de vue paysager, urbain tout comme d'un point de vue sécuritaire. Cela marque véritablement l'entrée dans le bourg.



Les deux boisements de peupliers et d'acacia constituent une sorte de porte végétale au centre du village. Une fois passée cette porte, on se retrouve réellement en zone habitée et dans un environnement plus végétalisé.

b. Vue depuis Levernois

En venant de Levernois, l'automobiliste traverse des espaces plus végétalisés que venant de Beaune. En effet, le golf participe à la végétalisation du secteur. D'autre part, la rivière la Bouzaise apporte avec sa ripisylve un environnement relativement bien végétalisé.

Cette végétation est tout à fait naturelle dans le cadre de la ripisylve et s'intègre donc bien dans le paysage. Cependant, les essences végétales utilisées dans le cadre paysager du golf ne correspondent pas à des essences spontanées (pour partie). En effet, les conifères paraissent parfois déplacés dans le paysage, surtout quand ils sont situés de l'autre côté de la route départementale par rapport au golf.

Cette entrée de village correspond à celle qui est la plus conservée et qui présente le plus de vues sur le vieux village. Celui-ci est implanté à proximité même de la Bouzaise et profite donc de sa ripisylve et de l'environnement végétalisé qui l'accompagne. Un rideau d'arbres masque en partie le bourg, avant le panneau d'entrée d'agglomération, à l'automobiliste.



Côté droit de la chaussée, des extensions urbaines sous forme de lotissements et de pavillons se sont développées apportant leur lot de haies de thuyas. Ces derniers, par leurs couleurs, leurs formes très taillées, leur aspect persistant, ne s'intègrent absolument pas dans le paysage campagnard de Combertault. Ce genre de clôture devrait être proscrit dans le cadre du futur P.L.U.



Les extensions urbaines de Combertault côté Levernois créent une rupture très brutale avec l'environnement relativement préservé de la vallée de la Bouzaise.

c. Vue depuis Bourguignon

En venant de Bourguignon, l'automobiliste traverse des espaces très dégagés, sans aucune végétation pour arrêter le regard. Une légère dépression du terrain fait en sorte qu'il ne découvre qu'une faible partie du village de Combertault. Cependant, la silhouette de celui-ci n'est alors constituée que de pavillons. La transition est pour le moins brutale avec l'environnement campagnard d'avant.



En venant de Bourguignon, aucune transition entre la campagne et le village. Seules les extensions urbaines sont visibles, le centre ancien du village, légèrement en contrebas est invisible.

d. Vue depuis Sainte-Marie-La-Blanche

En venant de Sainte-Marie-La-Blanche, la distance parcourue est relativement faible entre les deux villages. On traverse des paysages ouverts sur cette faible distance ce qui permet des vues sur Combertault sans avoir encore quitté Sainte-Marie-La-Blanche. La silhouette de Combertault est constituée de pavillons dont les clôtures tranchent particulièrement avec le paysage alentour.



La transition est brutale entre les paysages ouverts, paisibles et les zones bâties avec leurs clôtures dont les lignes tranchent particulièrement avec la campagne.



Un sorte d'aire de repos est installée au niveau du virage d'entrée dans le village. Sur la gauche, un espace qui sert plus ou moins de décharge accueille les visiteurs de manière désagréable.

3 – les éléments du paysage internes au village

Les extensions urbaines de Combertault et le centre ancien du village ont de grosses différences en terme de paysage. La partie ancienne du village dispose d'un certain nombre d'éléments, qui constituent l'identité architecturale de la commune.

a. L'église

L'église de Combertault est un point marquant du paysage. Elle a une signification qui tient plus du repère et de l'histoire que réellement de son impact visuel. En effet, l'église n'est réellement visible que depuis le village en lui-même. L'environnement bâti et les boisements qui accompagnent le centre bourg la masquent complètement à la vue depuis les axes routiers environnants.



L'église n'est perceptible que depuis le village.

b. La Bouzaize

Combertault a l'avantage d'avoir une rivière qui traverse le centre du village. Celle-ci a été exploitée par un ancien moulin. Le bief, les murets, le pont sur la route départementale sont autant d'éléments du patrimoine de Combertault et participe à un environnement paysager intéressant et riche dans le centre ancien du village.



La Bouzaize : les murets qui l'entourent et l'ancien moulin sont intéressants dans le village d'un point de vue paysager

c. Les petits édifices

Combertault dispose d'un certain nombre de petits éléments construits qui donnent au centre du village une certaine cohérence en terme de matériaux notamment. Il s'agit de murets de clôtures, construits en pierres pour la plupart, associés généralement à un morceau de constructions. Ces murets sont relativement nombreux et participe à une homogénéité architecturale et paysagère du centre bourg qui n'est plus du tout valable dans le cadre des extensions de bourg réalisées ultérieurement.

Les clôtures du centre ancien de Combertault sont toujours constituées de murets de pierres. Les porches sont parfois également intéressants.



d. Les espaces publics

Combertault dispose de quelques espaces publics. Ceux-ci sont généralement de faibles dimensions et correspondent plus à des délaissés de voirie qu'à une véritable volonté d'aménagement d'espaces publics majeurs pour la commune.

Ces petits espaces sont généralement enherbés ou sablés. Quelques arbres de haute tige accompagnent généralement ces petits espaces publics. Des éléments construits (calvaire) sont également disséminés parfois dans la commune.

Les espaces publics sont généralement des délaissés de voirie enherbés ou sablés.



Le principal espace public entoure la mairie-église. Il constitue un petit jardin

e. Les clôtures

Si les clôtures du centre ancien sont généralement plus ou moins constituées des mêmes matériaux (murets de pierres), les extensions urbaines de Combertault ont très largement élargi l'éventail des matériaux utilisés. On y retrouve des murets en parpaing, avec ou sans enduit, avec ou sans couverture (briques, béton, tuiles,...), sous forme de haies de thuyas, de Prunus laurocerasus, de grillage simple torsion vert, de grillage plus rigide, de couleurs variés,

Il serait peut-être bon d'utiliser le P.L.U. pour apporter une certaine homogénéité aux matériaux utilisés, notamment pour les clôtures. Ceci permettrait peut-être de retrouver une certaine homogénéité sur l'ensemble du village.



4 – Les secteurs sensibles

Les extensions urbaines de Combertault ont déjà malheureusement bien entamé le territoire communal. Les transitions avec la campagne sont pratiquement inexistantes et sont brutales (haies de thuyas taillées au cordeau).



Les liaisons entre le village et la campagne sont des lieux sensibles du point de vue paysager et méritent d'être traités autrement que par des haies de thuyas.

Le secteur le plus sensible du point de vue paysager est certainement l'entrée du village depuis Levernois. En effet, on se trouve dans la plaine de la Bouzaise, environnement relativement végétalisé. Les prés enherbés dédiés à l'élevage, au contact du centre ancien du village, confèrent à celui-ci un caractère rural qu'il a malheureusement perdu sur tous les autres itinéraires du fait des très nombreuses constructions de lotissements et pavillons. Il serait très judicieux d'essayer de sauver cette portion du territoire communal en évitant notamment d'en faire un énième lotissement...



Le côté rural de l'entrée de village depuis Levernois est tout ce qu'il reste de la silhouette de l'ancien village.

Un autre point est délicat du point de vue paysager : le développement des plantations de peupliers. Ce type de peuplement est en train de se développer sur le territoire de Combertault avec un impact sur le paysage et l'environnement non négligeable. Ces plantations pourraient être encadrées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de Combertault.

1 – Occupation des sols

Le territoire communal est constitué sur une plaine agricole, grignotée peu à peu par les extensions urbaines aux abords des voies, et par des activités industrielles (usine d'assainissement, gravière) ou de loisirs (golf, pêche). Le centre du territoire communal accueille l'unique agglomération.

Les terrains agricoles, dont la surface cultivée diminue au fil des ans, sont composés de grandes parcelles céréalières au Nord et au Sud, et aussi, dans la partie médiane, plus humide, de quelques prairies et plantations sylvicoles (peupliers, pépinière).

Le golf de Beaune-Levernois et un espace de pêche privé occupent quelques parcelles coté Ouest. Au Sud du Bourg, le réseau de transport de gaz nécessite une installation de surface qui mobilise une petite parcelle. Au Nord, 4ha sont occupés par une gravière et 5ha par l'usine d'assainissement.

L'ensemble du territoire est sillonné de fossés de drainage.

L'espace construit se distingue par l'omniprésence de l'eau sous forme d'une rivière, d'un ruisseau, et de quelques mares, essentiellement dans le bourg ancien. Trois grandes parcelles sont composées sous la forme de boisement ou de parc. Les installations agricoles et d'activités occupent des bâtiments anciens dans le bourg ancien.

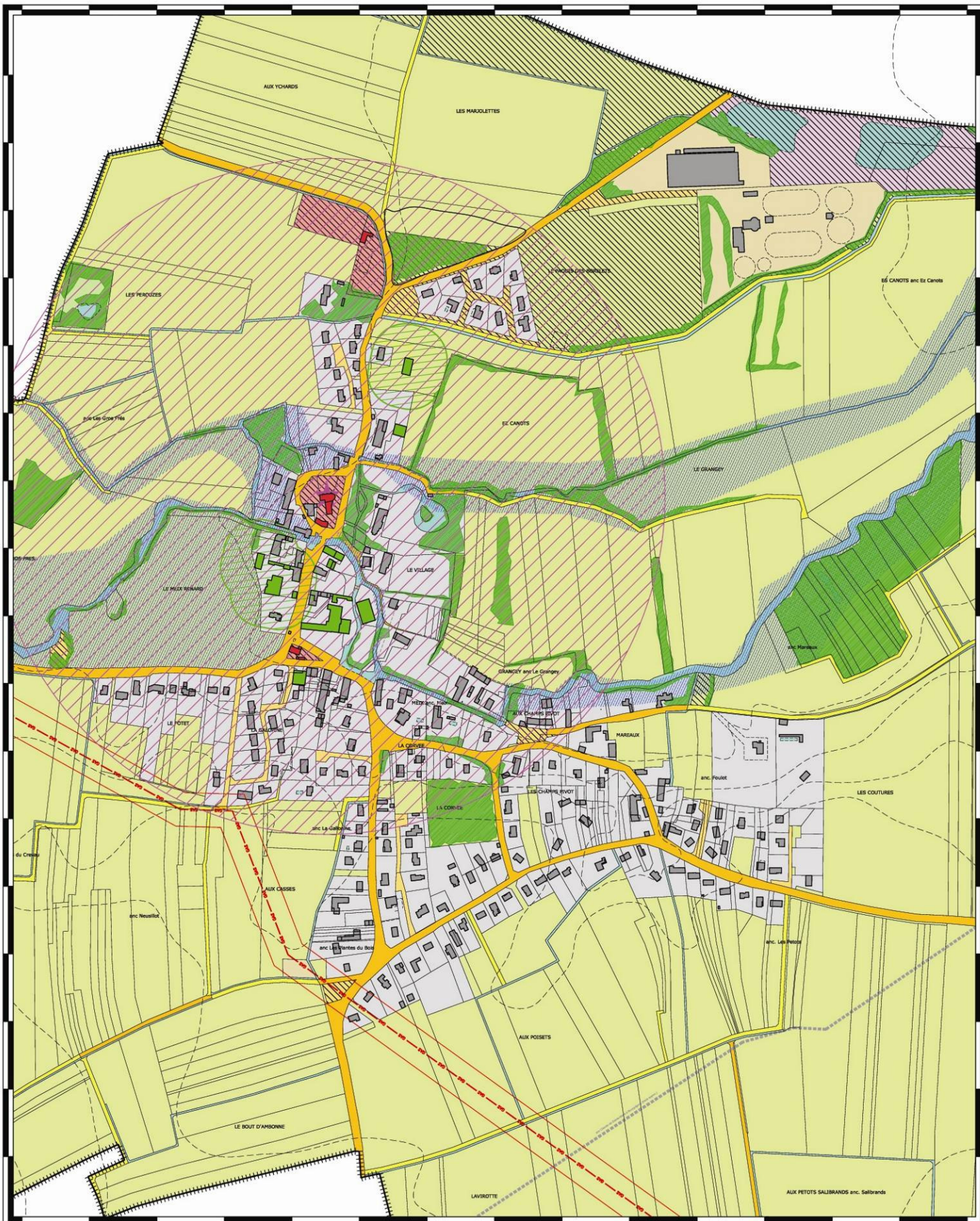
2 - Forme urbaine, tissu et patrimoine existants

L'origine du bourg doit sans doute à l'intersection de cheminements anciens (voir chap. 1) et de la rivière. Quoi qu'il en soit, c'est la permanence du prieuré depuis le 11^{ème} siècle qui a permis l'existence du bourg.

Forme urbaine

Le bourg ancien est construit autour de l'ancien prieuré, sans doute l'îlot église-mairie, la grande parcelle coté Est et les pourtours. Le bourg s'est ensuite développé au Sud, au-delà de la rivière. Comme le montre la planche d'assemblage du cadastre ci-dessous, en 1826, le noyau original s'est déjà bien étoffé. Quelques écarts se développent aux abords (La Corvée, Mareaux, anciennement Meix Picard et Foulot).





Commune de COMBERTAULT (Côte-d'Or)

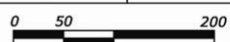
Plan Local d'Urbanisme

LE BOURG : état existant

Ech. : 1/7500°

2009- 2010

Nord



D. BORGEBELLO
architecte DPLG et urbaniste - bdd@online.fr

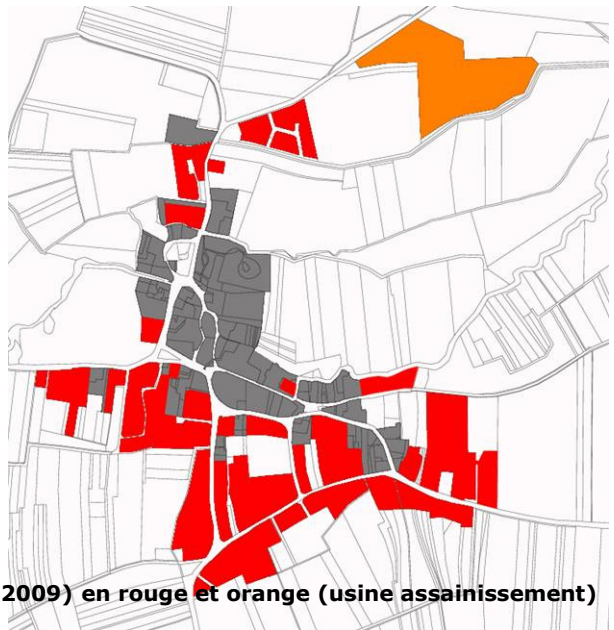
ACTIVITES AGRICOLES/FRICHES	BATI	LIMITES COMMUNALES
ACTIVITES DIVERSES EXTERIEUR	BATI AGRICOLE	ISOPLETTE DE HAUTEUR
CARRIERE	BATI EQUIPEMENT	EAU
LOGEMENT (MAJORITAIRE)	CHEMIN PRIVE	BOISEMENTS
EQUIPEMENT	CHEMIN DISPARU	MONUMENT HISTORIQUE
DOMAINE PUBLIC	LIEU DIT	CANALISATION DE GAZ
AIRE OUVERTE AU PUBLIC	ANCIEN LIEU DIT	PERIMETRE DE RECIPROCITE
CHEMIN AGRICOLE (A.F.)	PROP. FONCIERES COMMUNALES	RISQUE INONDATION (REPORT APPROX.)

L'évolution contemporaine a radicalement modifiée la structure urbaine. Amorcée dans les années 70', la croissance du bourg va se caractériser par la construction quasi exclusive d'habitations pavillonnaires le long des voies et chemins, d'abord entre le bourg ancien et les écarts, puis en extension le long des voies et en second rideau derrière les bâtiments sur rue. L'extension générale s'est opérée au Sud du bourg dans les trois directions données par la voirie.



début 1970', route de Bourguignon, la résidentialisation en marche
source : carte postale fournie par la mairie

L'urbanisation s'opère sous la forme d'opérations isolées ou groupées (allotissement). Le phénomène s'est accéléré au cours de la dernière décennie, multipliant à ce jour par trois la surface urbanisée en trente ans. En témoigne aussi l'évolution de la population (de 118 hab. en 1968 à 447 en 2006). Les constructions récentes prennent place sur des terrains vacants entre des espaces déjà urbanisés ou en limite de ces derniers, principalement par découpage de plus grandes unités ou regroupement de parcelles en lanière, sous la forme d'opérations plus ou moins importantes (1 à 10 lots)

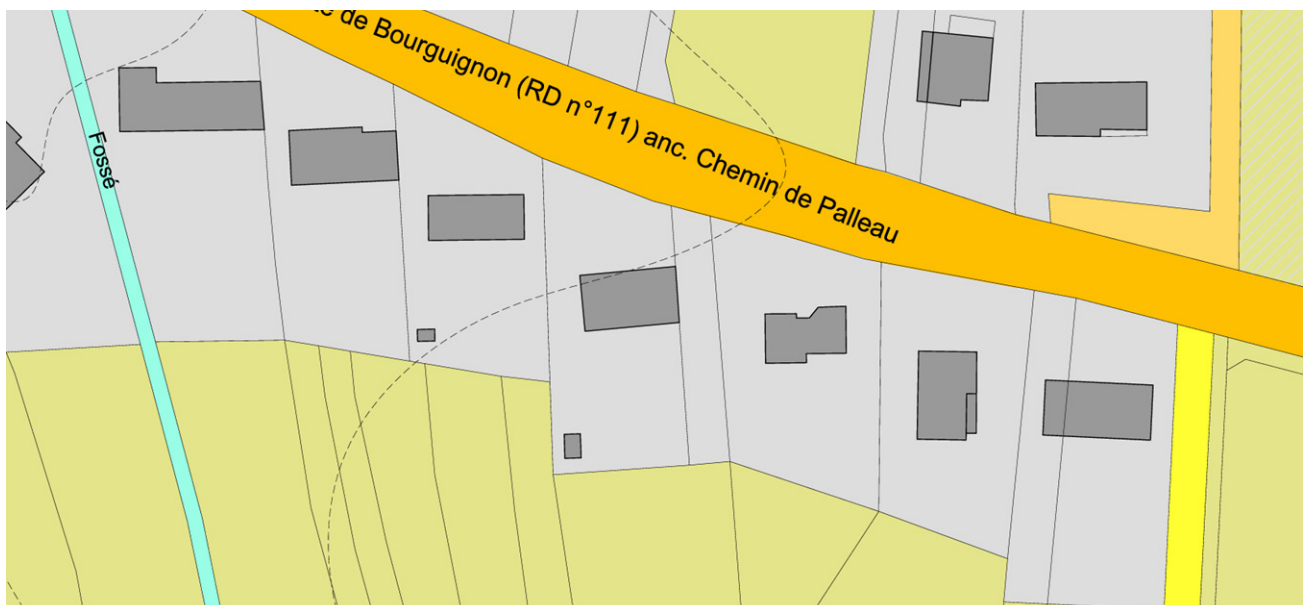


Urbanisation récente (env. 1975-2009) en rouge et orange (usine assainissement)

Cette urbanisation s'opère selon différentes modalités :

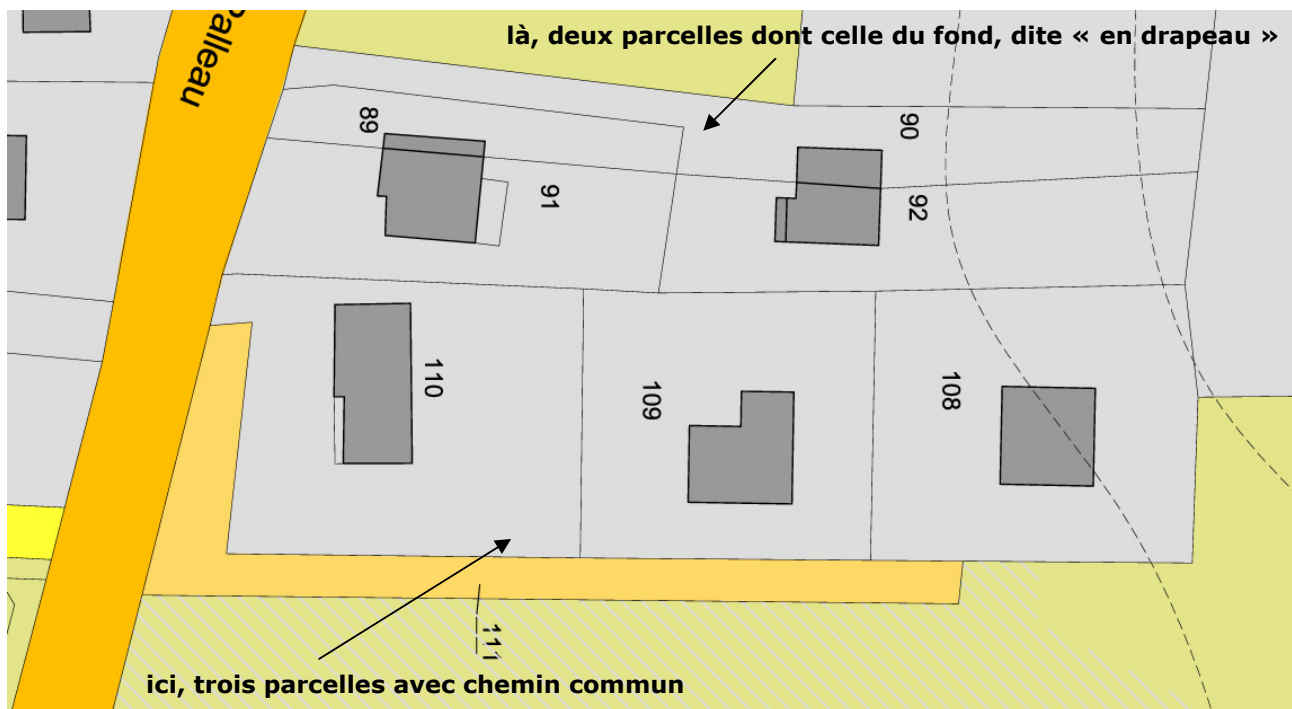
- *L'urbanisation linéaire*

Les constructions prennent place les unes à la suite des autres sur des terrains agricoles le long des voies et chemins. Le grand parcellaire agricole est entamé. Le petit parcellaire agricole en lanière est regroupé. Les exemples sont nombreux rue des plantes, route de Bourguignon ou route de Levernois.



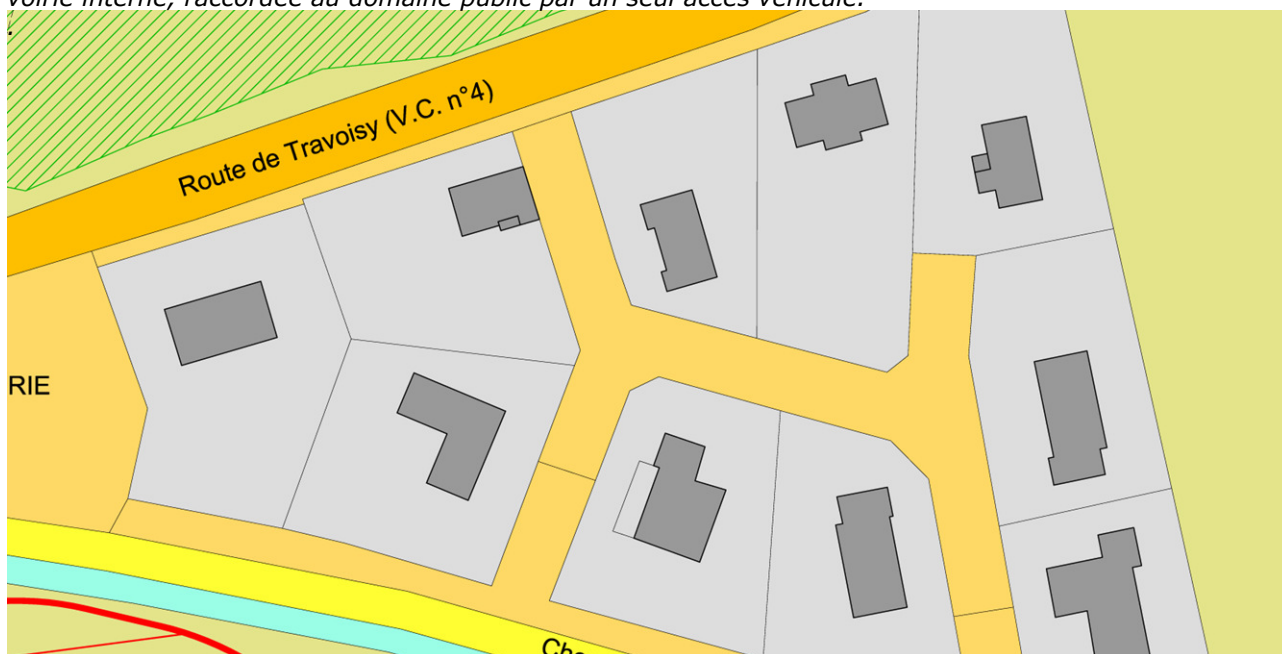
- *l'urbanisation en profondeur*

Les parcelles profondes sont découpées en lots rectangulaires successifs desservis par un chemin privé. Pour 2 parcelles, le chemin est intégré à la parcelle du fond. À partir de 3 lots, il constitue un cheminement (en co-propriété) qui reste ouvert sur le domaine public. Ce chemin est, la plus part du temps, en cul de sac (à partir de 3 division, le permis d'aménager est nécessaire). Ces opérations peuvent se réaliser sur un temps plus ou moins long. Une parcelle profonde déjà construite est redécoupée, le restant étant vendu à un tiers pour recevoir une nouvelle construction.



- *l'urbanisation par ensemble*

À Combertault, on la retrouve dans deux opérations récentes, l'une privée, l'autre communale, avec la création de 10 lots chacune, par division d'une grande parcelle. Les lots sont desservis par une nouvelle voirie interne, raccordée au domaine public par un seul accès véhiculaire.



L'urbanisation par les deux premiers modes est problématique : développement linéaire, pas d'espace collectif, cheminement en cul de sac, dévalorisation du paysage, dégradation des conditions d'exploitation agricole, enclavement des cœurs d'îlots et des terres, etc.

La qualité de l'urbanisation par ensemble d'abord de l'emplacement de la parcelle d'origine qui peut être plus ou moins éloignée du bourg. De plus, le nouveau quartier ne se prolonge guère le tissu urbain existant, voire lui « tourne le dos » (par exemple, pas une habitation n'est adressée sur les rues existantes qu'elle borde pourtant).

Le parcellaire ancien est caractérisé par une forme en lanières fines et allongées issue des cultures maraîchères et viticoles, et des partages successifs.

Il en résulte une capacité d'évolution du parcellaire complexe et parfois un mode d'implantation du bâti particulier. L'évolution parcellaire agricole a toutefois largement fait disparaître ce morcellement.

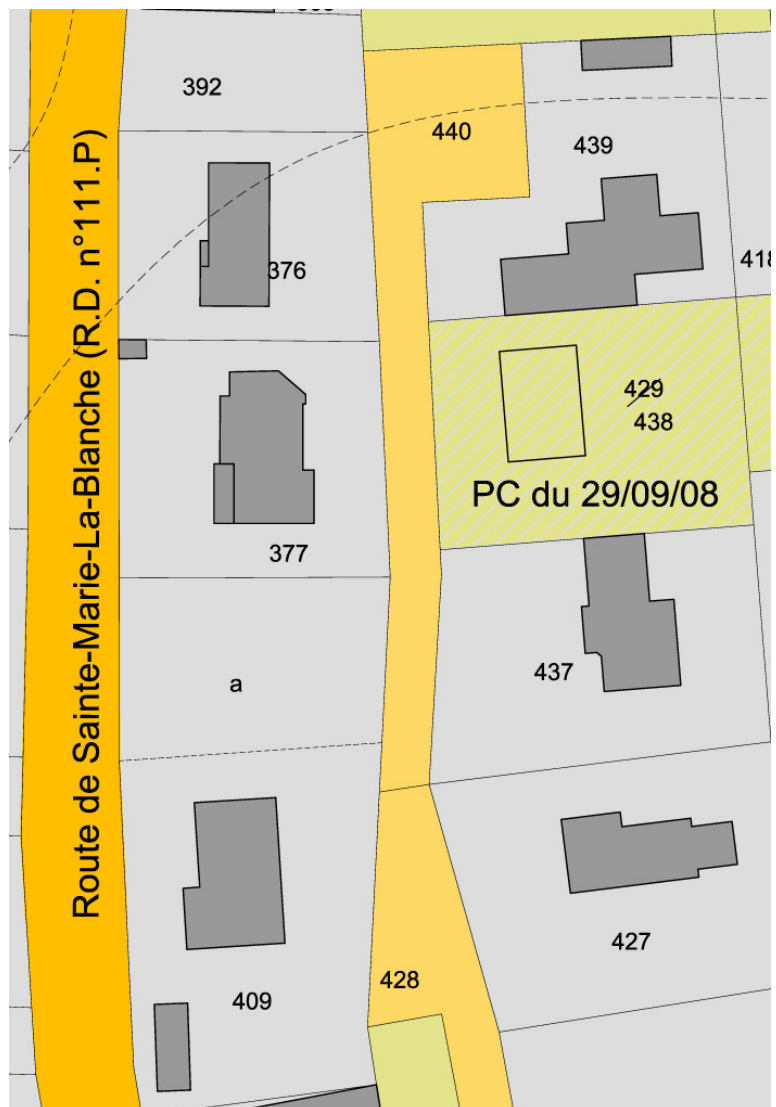
Son regroupement (difficile) favorise un parcellaire profond qui autorise une urbanisation en profondeur.

Les grandes parcelles agricoles issues du remembrement ou d'unités anciennes sont, en bordure de voie, (trop) facilement entamées, pour constituer du parcellaire constructible à peu de frais.



Les parcelles du pavillonnaire contemporaine, donc issues d'un découpage de grandes parcelles, ou d'une recomposition à partir des parcelles en lanière sont généralement de forme carrée ou rectangulaire peu profond.

Dans un cas comme dans l'autre, le principe de leur constitution est trop souvent guidée par les seuls critères économiques qui conduisent à la production de parcelles sans profondeur, sans orientation, qui ne pourront guère évoluer, et qui ne permettront guère l'agrandissement ou le découpage d'une construction mal implantée dès le départ.



Implantation du bâti

Le bâti ancien est généralement implanté perpendiculairement à la rue, dégageant ainsi **une cour** séparée de l'espace public par un dispositif de clôture maçonnée avec ou sans grille métallique. Le fond de la cour peut être aussi bâti.

C'est à la fois la façade à l'alignement et le mur de clôture qui construisent la limite entre l'espace public et l'espace privé, participant ainsi de la définition de l'espace public. Ce bâti est historiquement lié à une exploitation agricole rassemblant habitation et corps de ferme. La succession de vide et de plein a aussi un caractère intéressant pour le paysage urbain.



Les modes d'implantation des bâtiments singuliers sont spécifiques à leur histoire et leur usage. Le « château » est installé à l'intérieur d'une grande parcelle boisée ; la clôture maçonnée constituant la limite de l'espace public. Le moulin est lui évidemment implanté selon le cours de la rivière. Ces modes d'implantation du bâti et de clôture ont constitué la qualité urbaine du bourg ancien.

Le mode d'implantation récent, que ce soit pour les opérations groupées ou uniques, relève quasi-systématiquement de la maison isolée au milieu de la parcelle, quelque que soit d'ailleurs la forme ou la taille de la parcelle. L'implantation du bâti à la limite publique, qui peut parfois prévaloir en considération au mode d'implantation du bâti ancien, n'est suivie que sur la forme et conduit à des gymnastiques architecturales malheureuses.

La limite sur rue (clôture) n'est pas toujours constituée ou quand elle l'est, c'est de façon hétérogène (forme et couleur des murs, murets, grillages et végétaux) et peu gracieuse. L'espace public n'est évidemment plus guère constitué et son aménagement (de chemin/route à rue) n'est pas réalisé. Le bâti est implanté au milieu de la parcelle dont la forme et le rapport à la rue relève du pur découpage technico-financier, sans considération sur les notions d'orientation céleste (on voit des séjours au nord), de degré d'intimité, de public/privé, des trames paysagères et urbaines existantes, etc.



Types architecturaux

L'architecture commune ancienne est caractérisée par des volumes simples rectangulaires maçonnés sur 1 à 2 niveau et surmontés d'un toiture à deux pans ou à croupe, de forte pente (40/50°), avec une couverture de tuiles de terre cuite de petit format (parfois remplacée par la tuile mécanique). Les murs de pierre calcaire (locale), sont enduits traditionnellement d'un mélange à la chaux plus ou moins épais. Ils ont parfois été recouverts d'un enduit au ciment. Aujourd'hui, sur les granges restructurés, les enduits neufs laissent, comme autrefois, volontiers affleurer la pierre.



Des constructions anciennes, on remarque aussi quelques constructions singulières : maisons de rapport, le « château », une habitation en pans de bois et remplissage brique, la mairie et bien évidemment l'église. Leur volumétrie et/ou matériaux les distinguent.



le moulin, sur trois niveau.



pans de bois et brique



façade principale sur pignon



L'église dont l'aspect actuel est le résultat de 10 siècles d'une histoire mouvementée

(se reporter à la « monographie de la commune de Combertault » de Joseph Delissey, édité par le Centre Beaunois d'Etudes Historiques et la Société d'Histoire et d'Archéologie de Beaune, 1971 + supplément en 1999)

De manière générale, le bâti récent est aujourd'hui hétérogène dans ses formes, plutôt de type pavillonnaire (isolé sur sa parcelle), à l'architecture copiant, dans la forme, des détails et des aspects traditionnels.

La construction, issue d'un modèle « sur catalogue » (et de ses évolutions infinies) et adaptée parfois « au chausse-pied » à une parcelle issue d'un découpage « quantitatif », a pour objectif son indépendance vis-à-vis de son environnement (pouvoir faire ainsi et aussi le tour de la maison).



Une architecture néo-vernaculaire au goût de chacun des propriétaires

Les couleurs ne sont guère homogène et se distinguent les unes / autres. Parfois, des détails : chiens assis, charpente bois apparente, volets en bois non peints, faux appareillage de pierre, matériaux dits « reconstitués », offrent une image feinte de rusticité.



L'école, ouverte en 2005, est une construction (métallique et préfabriquée) que le concepteur aura choisi de faire ressembler à une habitation pavillonnaire...

Parmi l'ensemble des constructions récentes, quelques habitations se distinguent.



à pilotis et toit terrasse, d'une architecture inventive



à structure et façade en bois et acier



à toit terrasse, structure et façade en bois

Détails d'architecture



clocher à 8 pans et tuiles



linteau pierre en arc surbaissée



couverture de mur en pierre



piliers de l'ouverture



corniche en appareillage de brique



appui, linteau et pied-droit en pierre taillée



baie sans menuiserie apparente

Des éléments d'aménagement, de paysage et de petit patrimoine remarquables

Sans parler des ouvrages reconnus précédemment, de petites constructions et ouvrages (chemin, fossé, mur, puit, lavoir, etc.) intéressants d'un point de vue architectural, historique ou paysager méritent un inventaire et une protection.



terrasse haute publique



mur de pierre et vignes



mur de pierre et serrurerie



mur de clôture et accès



murs et végétaux -à entretenir- du parc



ouvrages hydrauliques et de franchissement



pigeonnier



saules têtard



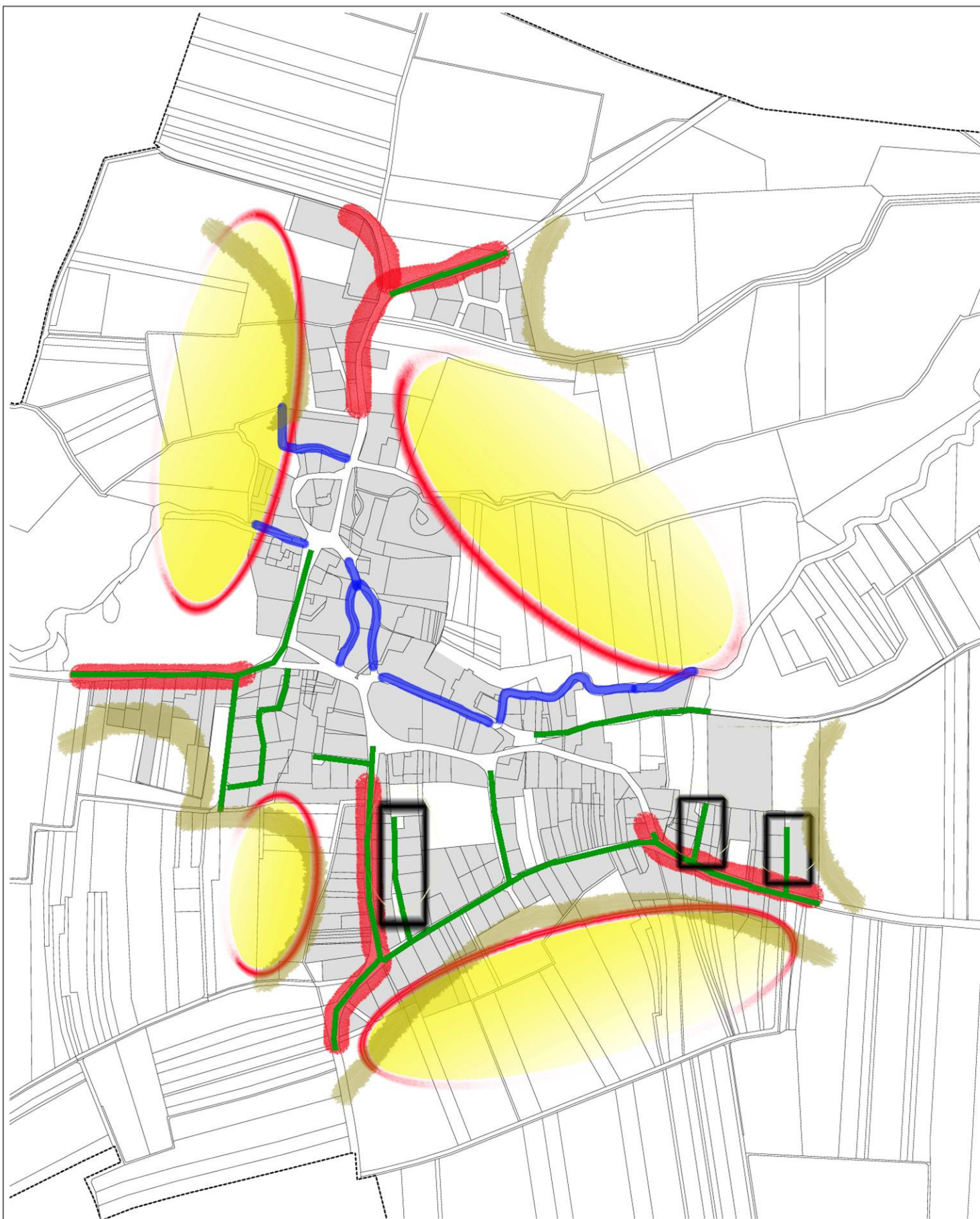
pin sylvestre (?) isolé



Fossés et chemins : outre leur aspect fonctionnel, ils témoignent de l'histoire d'un territoire.



Les cours d'eau, à l'origine du bourg, mériteraient parfois un meilleur entretien ou plus adapté et un accès public facilité.



Commune de COMBERTAULT (Côte-d'Or)

Plan Local d'Urbanisme

Avril 2009

David BORGEBELLO
architecte DPLG, urbaniste

Nord



Echelle : 1/7500°

0 50 250

BILAN DE L'URBANISATION

-  linéaire de rivière inaccessible
-  urbanisation linéaire
-  pas d'aménagement de l'espace collectif

-  urbanisation en cul de sac ("l'entre soi")
-  enclavement des terrains non construits
-  transition (limite) non construite

3 – Bilan de l'urbanisation récente

Urbanisation incontrôlée

Le seul Règlement National d'Urbanisme et son principe de constructibilité limitée, en vigueur sur la commune, n'a pas permis à la municipalité de contrôler son urbanisation, ni quantitativement, ni qualitativement. La rencontre d'un désir individuel d'un lieu d'habitation isolé, « au vert », à soi, croise des intérêts individuels (et catégoriels) qui, malgré la règle de constructibilité limitée, conduisent à un développement paradoxalement « illimitable ».

Outre une dégradation certaine de l'espace urbain (et de l'espace agricole en conséquence), les répercussions sont nombreuses et problématiques en terme de gestion des finances et des services municipaux.

L'urbanisation, peu économe en espace, conduit peu à peu à la déqualification des emprises agricoles en cœur ou en bordure (enclavement et proximité). La limite entre terrains urbanisés et parcelles agricoles, qui qualifie grandement le paysage et autorise la gestion en bonne entente d'usages différents (habiter et cultiver), offre maintenant une image d'espace de relégation et peut susciter des conflits d'usage.

Densité faible

La surface urbanisée croît proportionnellement plus vite que la population (en 40 ans, PAU : +400%, Pop : +278%). La densité de l'habitat (nb. de logement sur une surface donnée), d'environ 10 U/ha, est faible au regard d'un développement soutenable. Les terrains agricoles sont réduits, les réseaux et les infrastructures s'allongent (et leur coût en conséquence), les temps de transport aussi.

Urbanisation linéaire

La seule logique de « le chemin et les réseaux sont là » mène à une extension de l'espace urbain sous forme linéaire. C'est le cas, à peu près partout sur les routes de Combertault.

Les réseaux et les infrastructures s'allongent (et leur coût en conséquence), les temps de traversé aussi. Le paysage se dégrade, est artificialisé brutalement. Le nécessaire aménagement des routes en rue (partage à l'usage de tous) n'est pas financé. Des conflits d'usage peuvent apparaître.



Urbanisation uniforme, autonomisée, enclavée, entre soi

L'urbanisation ne produit quasiment que du logement (et quelques équipements). Ces logements sont de type individuel-isolé, habité par leur propriétaire. Toute autre forme est quasi-absente : individuel groupé, locatif social ou non, collectif, etc.

Sauf peut-être pour le lotissement communal, les opérations groupées sont réalisées au gré d'opportunités foncières, dégageant de belles marges en perspective, car ne répercutant pas les coûts d'aménagement. Elles échappent au contrôle ou à la volonté publique. Elles sont mal raccordées au tissu urbain et ne produisent aucun espace collectif.

Les habitations individuelles isolées sont réalisées au coup par coup, sans vue d'ensemble, au gré d'opportunités foncières suscitées par un « marché de l'immobilier ». La localisation, l'implantation et la forme des réalisations échappent pour beaucoup au contrôle public. Ce caractère individuel, autonome et isolé (en cul de sac) contribue aux renchérissements des coûts d'infrastructure et de déplacement, à un isolement social, à une dégradation certaine du territoire par son artificialisation continue, anarchique et à des problèmes de sécurité routière, de nuisances diverses, et pourquoi pas, un jour, de relégation social.

En conclusion

Le bourg qui était, dès l'origine, implanté au croisement de la rivière, s'est développé sous une forme tentaculaire le long des voies et chemins existants. Il en résulte aujourd'hui une perte de la cohérence territoriale qui fonctionnait précédemment : un ordre et une hiérarchie urbaine composés le long d'un axe allant de l'ancienne école jusqu'à la ferme derrière Le Flun. Les cours d'eau, pourtant à l'origine du bourg, sont aussi de plus en plus enclavés et inaccessibles (privatisation des abords, etc.).

Les équipements, certes peu nombreux, se trouvent aujourd'hui dispersés, voir éloignés (école) dans l'espace urbain. Les espaces collectifs sont aussi insuffisants.

Outre les motifs évoqués plus haut, le caractère de l'urbanisation contemporaine montre la disparition du rapport fonctionnel (la ressource agricole) entre les constructions et le territoire. Si l'on vient habiter à Combertault, c'est essentiellement pour la vie familiale : matin, nuit, soir et fin de semaine, et non pendant la journée.

L'urbanisation se caractérise par une autonomisation et une individualisation des constructions, entres elles, au socle, au lieu.



1 – les conditions d'urbanisation

Milieu naturel et des espaces boisés : Les entités naturelles majeures : les cours d'eau et leur abord, les boisements encore existants doivent être protégés d'une artificialisation importante. L'amélioration de leur équilibre doit être encouragée.

Espaces et exploitations agricoles : Les ensembles cohérents de terre cultivable et de pâture, les abords des installations agricoles pérennes doivent être protégés d'une urbanisation qui les rendrait inutilisables.

Paysages : Les éléments majeurs qui constituent le caractère du paysage communal doivent être considérés, voir protégés et « mis en valeur » si nécessaire. On citera par exemple : les abords de l'église, le parc du Château, l'accès aux cours d'eau, les ouvrages hydrauliques, la ripisylve.

Nuisances et risques naturels et humains : Les zones de nuisances et de risques sont principalement situées sur les routes d'accès au bourg (accident, pollution, bruit), à proximité de la canalisation de gaz, et, dans une moindre mesure, à proximité des lignes de transport électrique, des exploitations agricoles (avec ou sans élevage animal), de certaines entreprises pouvant utiliser des produits nocifs pour le milieu et l'homme (solvants, graisses, carburants, gaz, etc.).

Les terrains soumis à des risques naturels sont situés à proximité des cours d'eau (voir en aval de la digue du moulin), sans oublier l'aléa retrait gonflement de l'argile sur tout le territoire.

Ressources économiques : Le sol en tant que ressource (agricole, forestière, en eau, etc.) limitée doit être protégé de façon à préserver sa capacité économique. Dans un autre registre, les capacités de financement des infrastructures et des équipements par les pouvoirs publics étant limitées, l'agglomération doit être contenue dans une forme relativement compacte. Toute urbanisation nouvelle doit s'appuyer sur un existant.

Objectifs et projet : La nature et le dimensionnement de l'urbanisation future doivent correspondre aux objectifs fixés par la municipalité, en cohérence avec les objectifs et projets de la Communauté d'Agglomération, de la structure de Pays et, le cas échéant, avec des documents d'ordre supérieur (S.C.O.T., P.L.H., P.D.U., etc.).

Maîtrise de la forme urbaine : La forme urbaine en tant que déterminant de l'espace vécu est un élément primordial de l'urbanisation. Le P.L.U. doit mettre en œuvre, autant que possible dans l'environnement local, les outils de contrôle de la forme urbaine et doit en définir les principales orientations pour les extensions et les restructurations du bourg.

2 – Perspectives communales

« Face au constat de la pression foncière et de l'incapacité où est la commune d'accueillir à court terme de nouveaux habitants ayant des enfants en âge primaire ou moins (école pleine et pesant trop dans le budget communal), les objectifs édictés dans le cadre du P.L.U. sont principalement :

- la limitation pendant une période à définir des nouvelles constructions ;
- la définition des secteurs d'extension propices au développement communal à plus long terme

Il s'agit aussi, comme l'a montré l'analyse urbaine, de contrôler la qualité de l'urbanisation.

Pour les années à venir, avec les dix logements en cours de construction au lotissement la Galopine, les 5 à 6 constructions envisagées à la sortie de Bourguignon et les possibilités de densification existantes, il est estimé que le potentiel est largement suffisant (5 log. par an).

La question des perspectives foncières et démographiques est posée pour l'**après 2014**. Cela laisse donc le temps de mise d'une place d'une politique d'acquisition ou de contrôle foncier. Il faudra aussi :

- obtenir une éventuelle croissance plus raisonnable à l'échelle des dynamiques locales afin de ne pas déséquilibrer des fonctionnements et des usages ;
- obtenir une diversification nécessaire des types d'habitats (habitat social, locatif, adapté aux personnes âgées) pour apporter une offre aux besoins, tenter de rétablir le budget communal, et économiser la consommation d'énergie ET de foncier ;
- maîtriser la forme urbaine pour éviter la poursuite de sa désagrégation et proposer un nouveau dessein.

Rythme de construction (logement)

En tenant compte du desserrement (1 logement par an à construire pour assurer le maintien démographique), et pour avoir une idée du foncier à mobiliser à partir de 2015, des hypothèses de construction annuelle sont formulées, à un horizon 2025 :

- hyp. 1, **trois** logements par an, soit 30 au total
- hyp. 2, **cinq** logements par an, soit 50 au total
- hyp. 3, **huit** logements par an, soit 80 au total
- hyp 4, **dix** logements par an, soit 100 au total

Rappel : 1999-2008 : **huit** logements par an en moyenne

Densité et typologie construite

La densité est entendue ici comme le nombre de logement (ou d'habitants) par rapport à une surface donnée, en générale un hectare.

Les 80 logements créés durant la dernière décade ont consommé un foncier important générant une densité moyenne < à 10 logements/hectare. Les objectifs d'un développement soutenable doivent conduire à obtenir une densité résultante plus élevée, de l'ordre de **15 logements à l'hectare à minima** (s'il faut se donner un ordre d'idée).

Les typologies construites doivent être aussi plus variées s'il l'on veut permettre, en outre, l'accueil de toutes les catégories sociales. À Combertault, petite commune champêtre dans la seconde agglomération en Côte-d'Or), on pourra trouver :

1. des logements type individuel groupé en nombre ou petit collectif, 200 m² au sol par logement
2. des logements type individuel accolé, 400 m² au sol par logement.
3. des logements type individuel, 800 m² en moyenne au sol par logement.

À raison de 30% d'espace collectif en plus et des hypothèses de répartition suivante, on obtient les densités suivantes :

	hypothèse de répartition			
	1	2	3	4
type 1	10%	15%	20%	25%
type 2	30%	35%	40%	45%
type 3	60%	50%	40%	30%
moy par log,	620	570	520	470
densité résultante	12,4	13,5	14,8	16,4

Attention, l'application du seul P.L.U. ne permet pas d'imposer de densité. Pour ce faire, la commune devrait disposer de leviers (notamment fonciers et/ou financiers) pour orienter, voir choisir les programmes,

Foncier à mobiliser à moyen terme

En considérant les hypothèses précédentes, on peut de donner un ordre de grandeur de foncier à mobiliser pour la période 2015-2025.

	hyp 1	hyp 2	hyp 3	hyp 4
Nb de logements à créer (pour maintien)	10	10	10	10
Nb de logements à créer (pour croissance)	20	40	70	90
Total du nb de logements à créer	30	50	80	100
surface totale (en ha), hypothèse de densité +	1,8	3,0	4,9	6,1
surface totale (en ha), hypothèse de densité -	2,4	4,0	6,5	8,1

Il s'agit d'une surface brute sans prise en compte de toute éventuelle rétention foncière. Le cas échéant, on pourra considérer que la surface totale à mobiliser doit être supérieure de 25% à ces chiffres.

Quels que soient les choix les choix communaux en terme foncier, et s'ils peuvent aussi traduire un objectif en terme de construction neuve et donc foncier, la question de l'urbain n'est pas seulement quantitative.

Démographie

Selon les hypothèses de construction et en tenant compte du desserrement (1 log/an en moy. pour maintenir la démographie), l'évolution démographique serait la suivante (hyp. de 2,5 hab/log).

	hyp 1	hyp 2	hyp 3	hyp 4
Nb d'habitants début 2010 (hyp. Communale)	530			
NB d'habitants début 2015	580			
Nb d'habitants vers 2025	630	680	755	805

3 - La problématique de l'urbanisation

Une nouvelle cohérence urbaine et territoriale doit être trouvée, en tenant compte des dynamiques à l'échelle de l'agglomération beaunoise (voir au-delà) et des modes de fabrication de la ville actuelle en milieu sub-urbain. Cet objectif pose la problématique du projet urbain, à définir pour un terme moyen et à traduire dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U.

La problématique du projet territoriale et urbain à Combertault :

- quelles capacités d'accueil et quelle typologie d'habitat mettre en œuvre sans déséquilibrer le fonctionnement municipal, ni le fonctionnement des communes limitrophes ?
- Quelle densité et quel type de logement préconiser en général ?
- Quel programme d'habitat pour des profils sociaux diversifiés ?
- où et comment développer le bourg ? quelles limites ?
- comment réarticuler limites d'urbanisation et terrains agricoles ?
- comment se réapproprier les cours d'eau ?
- quels besoins futurs en terme d'équipements (équipement sportif, école, cantine, mairie, espaces publics) ?
- que faire en terme d'urbanisme face aux nuisances de l'usine d'assainissement ?
- comment obtenir des formes urbaines et des architectures de qualité ?
- quel devenir pour les chemins et voies privées ?
- quels espaces en commun sont et seront offerts à la population pour ses besoins (circulation piétonne, stationnement, promenade, espaces pour les jeunes, etc.) ?
- etc.

C'est bien à un développement équilibré et maîtrisé tant au niveau spatial (économie du sol, urbanité) que social (diversités) qu'il faut tendre s'il l'on veut respecter les objectifs de la loi qui traduisent un **projet de vie en commun**.

4 – Conclusion

La commission d'urbanisme se prononce, pour la période 2015-2025, sur une hypothèse de 3 logements neufs par an, soit 30 unités avec une densité moyenne de 15 log/ha (répartition grosso modo de 20/40/40%), pour une population en 2025 estimée à 630 habitants (530 fin 2009). les besoins nets sont estimés à 2 ha.

D'ici à 2015, il n'y aura pas d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces pour l'habitat ; le périmètre des parties actuellement constructibles permettant, selon une hypothèse de densité courante, la construction d'environ 20 logements neufs (soit une moyenne de 4 logements par an d'ici à 2015).

B LE PROJET

I – PARTI RETENU

1 – Limitation du développement démographique jusqu'en 2015 ; contrôle au delà

De façon à limiter la croissance éventuelle de la population scolaire, Les espaces constructibles immédiatement pour l'habitat seront limités à ceux existant. Le cadrage du rythme de construction de logements pour le futur (2015-2025), basé sur l'observation des différents rythmes moyens d'avant 1999 et de leur traduction en terme démographique, devra permettre un contrôle de toute éventuel progression démographique. A cet horizon, la population pourrait être au maximum de 630 habitants contre 530 fin 2009.

2 – Préparation de l'urbanisation future : une forme urbaine compacte et resserrée

Partant du constat que le développement du bourg s'est déséquilibré au profit de la frange Sud, que les équipements sont principalement localisés au Nord, le travail de projection recommandant aussi le maintien d'une forme urbaine générale compacte et resserrée, a conduit la commune à faire le choix d'une extension de l'urbanisation au nord du bourg. La ou les zones à urbaniser (AU) y seront logiquement localisées. Elles seront pourvues, si l'outil s'avère utile, d'orientations d'aménagement. Une modification ou une révision du P.L.U. devra être engagée pour pouvoir urbaniser la ou les zones à urbaniser à long terme.

Les périmètres de zone urbaine ou à urbaniser seront en considération des principes suivants :

- volonté de renforcer la centralité du bourg ;
- maintien de la structure unitaire du bourg ;
- maintien des espaces urbains dans une forme compacte et resserrée;
- prise en compte des parties actuellement urbanisées ;
- prise en compte de la nature des terrains, leur forme, leur usage ;
- urbanisation prioritaire des dents creuses, des espaces non construits à l'intérieur de l'agglomération ;
- maintien des activités notamment agricoles ;
- considération au paysage ;
- prise en compte des réseaux existants ;
- prise en compte des risques, contraintes, nuisances et servitudes ;
- prise en compte des projets d'équipements ;
- arrêt du développement linéaire...

Des emplacements réservés seront institués pour la réalisation des équipements et aménagements définis par la commune. Le droit de préemption urbain sera utilement institué sur les zones U et AU. En complément, et de façon à mieux maîtriser le foncier. La création de Zone(s) d'Aménagement Différé(s) sera demandée.

3 – Protection des espaces naturels et prise en compte des risques

Les espaces naturels, boisés, humides, les entités agricoles majeures, les abords des rivières, les abords des routes, les abords de la conduite de gaz, ne pourront accueillir de nouvelles constructions.

4 – Maintien et développement des activités

Les entités agricoles majeures seront réservées aux nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'aux équipements, aux services publics ou d'intérêt collectif. Le règlement devra permettre, dans le bourg, le maintien et l'accueil d'activités et d'exploitations agricoles (à la condition toutefois de ne pas apporter de nouvelles nuisances). Des terrains communaux seront réservés à l'accueil d'activité, dans une limite foncière de 2ha.

5 – Développement des équipements...

Des terrains à proximité des équipements existants seront réservés aux équipements, infrastructures et constructions d'intérêt public ou collectif. Le principe de la continuité de l'itinéraire cyclable sur la RD111 est retenu ; l'emprise actuelle du domaine public devant suffire pour ce faire.

6 – Protection du paysage, des espaces non bâtis et du patrimoine

Les éléments de paysage signifiants seront protégés. Les possibilités de construire seront fortement encadrées dans les futures zones naturelles ou agricoles.

Contenu du dossier

Le dossier de P.L.U. contient le règlement - plan de zonage et prescriptions écrites -, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le présent rapport de présentation et des pièces annexes.

1 – Rapport de présentation

Le rapport de présentation expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Le présent document en est l'objet.

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.A.D.D. énonce des objectifs communaux précis pour l'aménagement de son territoire :

- obtenir une éventuelle croissance plus raisonnable à l'échelle des dynamiques locales afin de ne pas déséquilibrer les fonctionnements et les usages ;
- obtenir une diversification nécessaire des types d'habitats (habitat social, locatif, adapté aux personnes âgées) pour apporter une offre aux besoins, tenter de rétablir le budget communal, et économiser la consommation d'énergie et de foncier ;
- maîtriser la forme urbaine pour éviter la poursuite de sa désagrégation et proposer un nouveau dessin urbain.

Ces objectifs sont déclinés selon les orientations suivantes :

- limiter, à court terme, la construction de nouveaux logements ;
- préparer l'urbanisation à long terme ;
- restructurer le tissu urbain ;
- permettre le maintien et le développement des activités.

Ces orientations s'inscrivent dans la doctrine générale sur le territoire national, précisée localement comme suit :

- Tendre vers la mixité sociale ;
- Mieux maîtriser les évolutions démographiques,
- Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile et en limiter la nécessité ;
- Préserver le patrimoine bâti, valoriser le cadre de vie et les paysages ;

Le P.A.D.D. contient encore une carte du bourg existant et une carte à même échelle traduisant spatialement le projet. Cette carte met en évidence :

- la densification prioritaire des parties actuellement urbanisées ;
- une extension progressive du bourg au nord ;
- l'aménagement des accès au bourg (arrêt de l'urbanisation linéaire, aménagement du domaine public) ;
- l'aménagement de liaisons et de cheminements en restructuration et extension du tissu urbain ;
- l'aménagement d'espaces publics majeurs ;
- l'amélioration de l'accessibilité aux rivières ;
- la protection vis-à-vis du réseau gaz et des espaces inondables.

3 – Règlement

Le règlement comprend un plan de zonage et des prescriptions écrites.

Plan de zonage

Le plan de zonage comporte une vue de l'ensemble du territoire et un zoom sur le bourg.

Sont distinguées plusieurs zones couvrant l'ensemble du territoire :

1. La zone urbaine « mixte » **(Ua)** ;
2. la zone à urbaniser immédiate « équipements, services publics et sociaux » **(AU1e)** ;
3. la zone à urbaniser immédiate « activités » **(AU1x)** ;
4. la zone à urbaniser ultérieure « mixte » **(AU2a)** ;
5. la zone agricole **(A)**
6. la zone naturelle et forestière **(N)**.

Sont aussi localisés les éléments de paysage à protéger, les emplacements réservés et les espaces boisés classés. Le plan de zonage contient également, pour information, un report des secteurs concernés par le risque inondation et des données relatives à la topographie.

Prescriptions écrites

Le recueil des prescriptions écrites du règlement est composé de cinq chapitres relatifs à des dispositions générales à certaines zones ou règles de zone et celles relatives aux zones U, AU, A et N. Le document s'ouvre sur quelques rappels réglementaires et un mode d'emploi. Il se conclut par des annexes comprenant un lexique, des schémas et figures, les végétaux conseillés et la liste illustrée des éléments de paysage.

Le premier chapitre se consacre aux Dispositions Générales communes (articles DG.00 à DG.13) ; la numérotation suivant celle habituelle.

- DG.00 : Généralités
- DG.03 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public
- DG.04 : Conditions de desserte par les réseaux
- DG.07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- DG.09 : Emprise au sol des constructions
- DG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- DG.12 : Aires de stationnement
- DG.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'article DG.00 définit le cadre et les modalités communes à toutes les zones.

Les articles suivant déterminent les règles s'appliquant lorsqu'il y est fait expressément renvoi dans le chapitre spécifique de la zone concernée (Par exemple, à une opération située en zone Ua les règles de l'article DG09 s'appliquent alors qu'elles ne s'appliqueront pas pour une opération située en zone N ou en zone A).

Les chapitres 2 à 5 sont consacrés, dans l'ordre, aux types de zone U, AU, A et N ; le chapitre de la zone U comportant un corps de règles réservées à la zone Ua ; celui de la zone AU des corps de règles respectivement aux zones AU1e, AU1x et AU2a ; celui de la zone A un corps et celui de la zone N un corps de règles.

Chaque corps de règles est construit de manière identique en quatorze articles, numérotés de 1 à 14 et précédés de la lettre de la zone dans laquelle ils s'appliquent (par exemple Ua.05 pour l'article 05 de la zone Ua).

La liste des articles est la suivante :

- Article 01 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 02 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 03 : Accès et voirie
- Article 04 : Desserte par les réseaux
- Article 05 : Caractéristiques des terrains
- Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 09 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Les articles 03, 04, 07, 11, 12 et 13 de toutes les zones renvoient aux dispositions générales (DG) correspondantes dans le chapitre 1. Les articles 09 des zones U et AU renvoient à l'article 09 des dispositions générales du chapitre 1.

L'article 05 ne comporte aucune règle, quelque que soit la zone.

L'article 08 ne comporte aucune règle dans les zones AU et N.

L'article 09 ne comporte aucune règle dans les zones A et N.

L'article 14 ne comporte aucune règle dans les zones U et AU. Il est sans objet dans les zones A et N.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

Zone Ua

La zone correspond à des espaces bâtis ou en dents creuses dans les limites actuelles du bourg. Toutes les destinations des constructions définies au Code de l'Urbanisme (article R123-9) sont autorisées ; certaines l'étant sous conditions. Des utilisations du sol définies localement sont interdites.

Les constructions sont assujetties à des règles relatives aux conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public, aux conditions de desserte par les réseaux, à leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, à leur implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à leur emprise au sol, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur et à l'aménagement de leurs abords, aux aires de stationnement et aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

Zone AU1e

La zone correspond à des terrains sur la frange Nord du territoire, urbanisés ou urbanisables immédiatement.

Elle est destinée à accueillir sous conditions les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à la condition qu'elles soient réalisées sous la forme d'une opération d'ensemble

Les constructions sont assujetties à des règles relatives aux conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public, aux conditions de desserte par les réseaux, à leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, à leur emprise au sol, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur et à l'aménagement de leurs abords, aux aires de stationnement et aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Les modalités de desserte de la partie de la zone située aux abords d'une route départementale seront fixées en concertation avec le Conseil Général de Côte-d'Or.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

Zone AU1x

La zone correspond à des terrains communaux entre l'usine d'assainissement et le bourg réservés aux activités et urbanisables immédiatement.

L'habitat et l'hébergement hôtelier y sont interdits.

Sont admises sous conditions les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.

Les constructions sont assujetties à des règles relatives aux conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public, aux conditions de desserte par les réseaux, à leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, à leur emprise au sol, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur et à l'aménagement de leurs abords, aux aires de stationnement et aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

Zone AU2a

La zone correspond à des terrains situés au sud du lotissement communal. Elle est réservée pour une urbanisation ultérieure du même type que dans le bourg et qui nécessitera une modification ou révision du P.L.U.

Sont interdites les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.

Sont autorisés sous conditions les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sont assujetties à des règles relatives aux conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public, aux conditions de desserte par les réseaux, à leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, à leur emprise au sol, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur et à l'aménagement de leurs abords, aux aires de stationnement et aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

Zone A

La zone correspond aux terres agricoles ou non bâties sur tout le pourtour sud du bourg et à l'ensemble des terres et terrains au nord du bourg dont certains sont occupés par les installations d'assainissement et de traitements de boues.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. L'habitat est autorisé sous conditions.

Les constructions sont assujetties à des règles relatives aux conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public, aux conditions de desserte par les réseaux, à leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, à leur implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur et à l'aménagement de leurs abords, aux aires de stationnement et aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

Zone N

La zone comprend l'ensemble des terrains non urbanisés situés en fond de vallon ; terrains inondables, humides ou à forte valeur paysagère.

Seules sont admises sous conditions les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des utilisations du sol définies localement sont interdites. D'autres sont autorisées sous conditions.

Les constructions sont assujetties à des règles relatives aux conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public, aux conditions de desserte par les réseaux, à leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur et à l'aménagement de leurs abords, aux aires de stationnement et aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

Espace boisé classé (L130.1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés sont repérés sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement et toute autre demande d'autorisation visant à les faire disparaître sont en principe irrecevables.

Eléments de paysage à protéger et à mettre en valeur (L.123.1 7°, R.123-11 h du C.U.)

Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur sont localisés sur le plan de zonage et décrits en annexe des prescriptions écrites. Il s'agit pour l'essentiel d'ouvrages liés à la présence de l'eau, de végétaux singuliers, de calvaires et de murs de clôtures en pierre.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

Emplacements réservés (R.123-11 d et L.123-11 8° du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont indiqués sur les plans de zonage qui en comportent la liste. Ils ont pour finalité d'accompagner le développement et la transformation de la commune.

(Voir le tableau de synthèse pages suivantes)

4 – Orientations d'aménagement

Elles concernent le lieu-dit « Paquis des Borelets » et comprennent une partie de zone A, une partie de zone 1AUe et la zone 1Aux. Elles ont ici pour finalité de préciser la forme retenue de la desserte principale.

5 – Annexes du dossier

Note technique

La note reprend les informations à disposition relatives à l'assainissement, à l'adduction à l'eau potable et aux déchets.

Plan du réseau d'adduction à l'eau potable

Il comprend le report du réseau d'adduction à l'eau potable et la position des bornes d'incendie selon les informations à disposition.

Plan du réseau d'assainissement

Il comprend le report du réseau d'assainissement collectif selon les informations à disposition.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont rappelées sur un plan dressé par les services de l'Etat ; plan accompagné des fiches d'interprétation des servitudes.

Risque d'exposition au plomb / arrêté préfectoral du 12 mars 2004

Sont joints la copie de l'arrêté et le plan du périmètre concerné sur la commune.

Risque inondation

Est produite la copie de la cartographie de l'aléa inondation sur la commune.

Aléa retrait gonflement argile

L'annexe comprend des mesures de prévention du risque, le plan des différentes zones d'aléa sur la commune et la plaquette de l'Agence Qualité Construction sur le sujet.

Bâtiments d'élevage existants et périmètre de réciprocité

L'annexe comprend des plans de repérage des bâtiments comportant de l'élevage d'animaux autour desquels sont reportés les périmètres de réciprocité issus de la réglementation.

Fiche relative à l'ancienne décharge communale

Outre la localisation de l'ancienne décharge, la fiche relate des actions à mettre en œuvre pour la réhabilitation du site.

Fiches du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

Les fiches ont pour objet d'orienter les projets d'aménagement, de construction neuve, de rénovation ou de réhabilitation du bâti.

5 - Tableaux de synthèse

DISPOSITIONS ECRITES SELON LA ZONE												
	Ua	AU1e	AU1x	AU2a	A	N						
01	RP	RP	RP	RP	RP	RP						
02	RP	RP	RP	RP	RP	RP						
03	DG	DG	DG	DG	DG	DG						
04	DG	DG	DG	DG	DG	DG						
05												
06	RP	RP	RP	RP	RP	RP						
07	DG	DG	DG	DG	DG	DG						
08	RP				RP							
09	DG	DG	DG	DG								
10	RP	RP	RP	RP	RP	RP						
11	DG	DG	DG	DG	DG	DG						
12	DG	DG	DG	DG	DG	DG						
13	DG	DG	DG	DG	DG	DG						
14												
<table><tr><td>RP</td><td>règles particulières à la zone</td></tr><tr><td>DG</td><td>dispositions générales aux zones concernées</td></tr><tr><td></td><td>sans objet</td></tr></table>							RP	règles particulières à la zone	DG	dispositions générales aux zones concernées		sans objet
RP	règles particulières à la zone											
DG	dispositions générales aux zones concernées											
	sans objet											

SURFACE DES ZONES ET SECTEURS (ha)				
zones U	Ua			total
ha	43,57			43,57
%	11,1%			11,1%
zones AU	AU1e	AU1x	AU2a	
ha	4,57	1,77	2,06	8,40
%	1,2%	0,4%	0,5%	2,1%
zone A	A			
ha	233,98			233,98
%	59,4%			59,4%
zones N	N			
ha	107,80			107,80
%	27,4%			27,4%
total commune				393,76

Nota : les surfaces sont mesurées sur la base du fichier cadastral vectoriel fourni par GEOCOTEDOR et utilisé pour la présente étude.

SYNTHESE DES REGLES ECRITES					
	STATUTS	CES	HAUTEUR	RETRAIT/ RUE	RETRAIT/ PRIVE
Ua	zone urbaine mixte	50 et 70%	7m. et 10/12m.	0/3m.	0/3m.
AU1e	zone à urbaniser immédiate "équipements..."	50 et 70%	7m. et 10/12m.	0/3m.	0/3m.
AU1x	zone à urbaniser immédiate "activités"		7m. et 12m.	0/6m.	
AU2a	zone à urbaniser ultérieure "mixte"		12m.		
A	zone agricole		12m.	0/3m.	0/3m.
N	zone naturelle et forestière		12m.	0/3m.	0/3m.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	objet	bénéficiaire
01	extension équipement sportif communal et espace vert	commune
02	création voie publique	commune
03	élargissement voie publique et espace vert	commune
04	création voie publique	commune
05	création voie publique	commune
06	création chemin piéton	commune
07	création chemin piéton et espace vert	commune
08	création chemin piéton	commune
09	création place publique	commune
10	création chemin piéton	commune
11	création chemin piéton	commune
12	création chemin piéton et agricole	commune
13	création parc public	commune
14	création chemin piéton et agricole	commune
15	création chemin piéton	commune
16	création chemin piéton et agricole	commune
17	création chemin piéton et agricole	commune
18	élargissement voie publique et espace vert	commune
19	élargissement voie publique et espace vert	commune

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR		
P01	Ensemble de trois saules têtard	parcelle 421
P02	Ouvrage de franchissement du ru	domaine public
P03	Murs de clôture maçonnés et portails	parcelles multiples
P04	Ouvrages hydrauliques du ru et de franchissement du ru	domaine public et parcelles multiples
P05	Murs de clôture	parcelles multiples
P06	Murs de clôture	parcelles multiples
P07	Pin isolé	parcelle 646
P08	Calvaire	domaine public
P09	Végétaux du talus	parcelle 864
P10	Murs de clôture	parcelles 508 et 774
P11	Murs de clôture	parcelles 517 et 518
P12	Calvaire	parcelle 772

1 – Explications et motivations au regard de l'état existant et du projet

Le PADD

Rappel : constatant que la pression foncière et l'incapacité à accueillir à court terme de nouveaux habitants ayant des enfants en âge primaire ou moins (école pleine et pesant trop dans le budget communal), la commune a souhaité l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en se fixant les objectifs édictés suivants :

- La limitation pendant une période à définir des nouvelles constructions ;
- la définition des secteurs d'extension propices au développement communal à plus long terme ;
- la réalisation de divers projets communaux en matière d'équipements publics ;
- la mise en place d'une politique d'acquisition foncière pour pouvoir mettre en œuvre ces projets.

Pour répondre à ces objectifs et traduire localement la doctrine générale de l'aménagement du territoire national, le projet communal vise à :

- obtenir une éventuelle croissance plus raisonnable à l'échelle des dynamiques locales afin de ne pas déséquilibrer les fonctionnements et les usages ;
- obtenir une diversification nécessaire des types d'habitats (habitat social, locatif, adapté aux personnes âgées) pour apporter une offre aux besoins, tenter de rétablir le budget communal, et économiser la consommation d'énergie et de foncier ;
- maîtriser la forme urbaine pour éviter la poursuite de sa désagrégation et proposer un nouveau dessin urbain.

Ces objectifs sont inscrits et traduits dans les orientations générales du P.A.D.D. :

- Pendant une période à venir, les nouvelles habitations ne seront autorisées que dans les parties actuellement urbanisées (hors programmes spécifiques) ;
- des secteurs d'extension urbaine seront choisis, tant pour l'habitat, les activités que les équipements ;
- des outils spécifiques au PLU ou complémentaires seront mis en place.

Le règlement : zonage

Face aux besoins en logement, la commune a choisi de retrouver une perspective d'évolution démographique bien plus raisonnable que dans la décade précédente, à savoir une centaine d'habitants supplémentaire à l'horizon 2025, soit une évolution annuelle moyenne $<0,5\%$ proche des perspectives nationales en la matière (scénario central : $+0,43\%$ entre 2005 et 2030).

Cet objectif, ramené à un rythme de construction de trois logements par an, se traduit par des besoins fonciers de l'ordre de 2ha, considérant une densité moyenne souhaitée de 15log/ha. Le zonage du P.L.U. y correspond strictement et permet la création d'une cinquantaine de logements pour les quinze années à venir (20 env. en renouvellement urbain et 30 env. en extension urbaine ; dont 20% pour tenir compte de la baisse de la taille des ménages).

La zone **Ua** correspond strictement au bourg existant, qui, seul, a vocation à être consolidé et développé. Son périmètre est tracé au plus près de la partie actuellement urbanisée pour éviter toute extension périphérique résiduelle. Il correspond aussi aux terrains équipés (desserte et réseaux) et s'inspire de l'ancien périmètre du MARNU augmenté des espaces urbanisés depuis.

Il n'est pas fait de distinction de zonage à l'intérieur du bourg ; traduisant en cela une volonté d'homogénéisation architecturale urbaine et paysagère, et la volonté de promouvoir la mixité d'usage dans le bourg.

Peu de contraintes ou de risques pèsent sur la zone Ua, délimitée en conséquence pour tenir compte des zones inondables et du réseau de transport de gaz. Quelques fonds de parcelles sont toutefois concernés mais cela correspond à la situation actuelle et ne peut être modifié par le P.L.U.

Des terrains inondables ayant reçu un certificat d'urbanisme de projet positif de la part de la Préfecture sont classés en zone N ; la commune considérant qu'ils n'auraient et n'auront pas vocation à être urbanisé au regard du risque existant.

Les zones **AU** sont dimensionnées selon les objectifs et cadrages municipaux. Localisées au nord, elles devraient permettre le rééquilibrage du bourg ; celui s'étant très largement développé sur sa frange sud dans les années passées.

- la zone AU1e est située à proximité immédiate de l'école et du plateau sportif pour permettre leur évolution, l'accueil de nouveaux équipements et de projets concertés. Cette frange du bourg sera confortée comme espace à caractère central, faisant articulation entre le bourg, les espaces agricoles et ceux dédiés aux activités. La commune possédant une bonne part des terrains, l'urbanisation pourra être maîtrisée d'autant qu'emplacement réservé et Droit de Préemption Urbain pourront permettre l'acquisition des surfaces restantes. Le périmètre ne concernant que

quelques terres agricoles, l'urbanisation ne remettra pas en cause les exploitations agricoles. Enfin, les réseaux sont à proximité immédiate ou déjà présents sur la zone ;

- la zone AU1x permettra l'accueil de nouvelles activités. Elle est dimensionnée selon la règle communautaire qui veut que les espaces d'activités dédiés communaux soient inférieurs à 2ha. Située sur la frange Nord Est du bourg, elle fera la transition entre ce dernier et l'usine d'assainissement. Sise sur une propriété communale, la zone pourra être urbanisée selon les choix de la municipalité. Le terrain étant actuellement en friche, l'activité agricole n'en sera pas affectée. Les réseaux, situés non loin, seront développés au profit de la zone et d'une partie de la zone AU1e. Il est aussi prévu la réalisation d'une voie de desserte commune aux terrains situés en zone A, AU1x et AU1e ; le secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement.
- la zone AU2a est prévue pour une urbanisation à plus long terme destinée principalement à accueillir de nouveaux logements. Située au sud du lotissement communal, elle sera l'amorce du confortement et de la restructuration du bourg autour des rivières et de l'église. Si la proximité des réseaux aurait pu permettre son développement immédiat, la volonté de limiter, pour un temps, les capacités d'accueil ; la présence à proximité d'un hangar abritant un élevage animal (application du RSD) et l'occupation très partielle des terrains pour la pâture de ces animaux, a conduit au choix d'un report de l'urbanisation ; urbanisation qui pourra être effective à la condition d'effectuer une révision ou une modification ultérieure du PLU.

Les zones AU sont dépourvues de tout risque naturel ou technologique particulier ; la seule contrainte actuelle résultant de la présence d'un bâtiment d'élevage.

La quasi absence d'orientations d'aménagement dans les zones AU s'explique par le fait que la commune en maîtrisera l'urbanisation, parce qu'elle est propriétaire d'une bonne partie des terrains et parce qu'emplacements réservés et Droit de Préemption Urbain en préserveront l'avenir. D'autre part, poursuivant, dans le cadre d'une étude « Cœurs de village ^{PLUS} », la réflexion initiée sur l'aménagement des zones, la commune ne souhaitait pas encore figer des principes. Ajoutons aussi que la zone AU2a n'étant pas urbanisable immédiatement, le risque d'un développement non contrôlé n'existe pas. Toutefois, pour traduire les réflexions réalisés lors de l'élaboration du PLU, des orientations d'aménagement sont instituées pour indiquer la forme de la desserte principale du secteur du Paquis des Borelets.

L'absence de programme ou de pourcentage de logements locatifs sociaux sur la zone AU2a s'explique par le fait que cette zone n'est pas immédiatement urbanisable et que la réflexion sur son aménagement se poursuit. La révision ou modification ultérieure du PLU sera l'occasion de préciser le programme d'aménagement de la zone AU2a, notamment pour la typologie d'habitat à réaliser.

La zone **A** inclut l'ensemble des terres agricoles, à l'exclusion de celles situées dans le bas du vallon qui sont boisées, qui sont réputées humides, qui présentent une sensibilité importante au paysage et où le risque inondation n'est pas à exclure ; à l'exclusion également des secteurs destinés à être urbanisés et des installations situées à l'intérieur du bourg. En effet, Ces installations agricoles étant totalement imbriquées à la structure urbaine du bourg (dont elles constituent une part majeure), le choix a été fait de les classer en zone U tout en permettant leur maintien et leur renouvellement (sous conditions) ; choix qui s'est appuyé sur le fruit d'une concertation menée avec les exploitants.

La zone **N** occupe tout le bas du vallon autour des cours d'eau. Les terrains concernés supportent une trame boisée qui joue un rôle signifiant dans la perception paysagère et dans la qualité naturelle du site. Les terrains sont aussi réputés humides. Ils présentent une sensibilité importante au paysage et le risque inondation n'y est pas exclu.

Le règlement : Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés sont constitués sur des boisements que la municipalité souhaite préserver au motif de la protection du milieu naturel, des cours d'eau et des paysages. Il s'agit :

- de boisement de bord de rivière (protection de la ripisylve) ;
- de boisements de qualité encore présents sur la commune ;
- de boisements en périmètre de l'usine d'assainissement et de la station de séchage de boues.

Le règlement : emplacements réservés (voir tableau au chapitre précédent)

Il s'agit de répondre à des désordres urbains constatés par l'analyse ou à des objectifs déterminés dans le P.A.D.D., à savoir :

- de préserver les accès agricoles (n°05, 12, 14, 16 et 17) ;
- de créer ou d'améliorer des cheminements et liaisons dans et autour du bourg (n°03, 05,06, 07, 08, 10, 11, 12 et 15)
- d'améliorer l'accès aux rivières (n°06, 07, 08, 10 et 11) ;
- de préparer l'urbanisation à venir (n°02, 03 et 04) ;
- de permettre la création ou le réaménagement d'équipements tels le plateau scolaire et sportif ou le parc au sud (n° 01 et 13)

- de permettre l'aménagement ou la création d'espaces publics telle une place ou une entrée de bourg (n°09, 18 et 19).

Les projets de Zone(s) d'Aménagement Différé et de Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU agiront aussi en complément.

Le règlement : éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur

Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur sont des éléments signifiants de la qualité urbaine et paysagère ; éléments repérés dans l'analyse et dont le maintien était incertain :

- au regard de l'urbanisation à venir, à savoir une part importante de modification, de rénovation et de restructuration de l'existant ;
- au regard de la législation et la réglementation sur le droit des sols, à savoir des ouvrages de franchissement (ponts sur les rivières), des sculptures, des clôtures et des végétaux.

Le règlement : prescriptions écrites

Seuls les aspects essentiels du règlement écrit sont ici commentés.

-01- Articles relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites

- Selon la zone concernée, les interdictions s'appliquent aux occupations et utilisations incompatibles avec les principales destinations existantes ou projetées ; à celles qui pourraient réduire fortement la ressource agricole, ou à celles qui pourraient compromettre le caractère naturel d'espaces existants.

-02- Articles relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Selon la zone concernée, des conditions s'appliquent aux occupations et utilisations qui pourraient se révéler incompatibles avec les principales destinations existantes ou projetées. Par exemple, dans certaines zones, les activités ne sont possibles que si elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publique.
- Affouillements et les exhaussements de sols, aires de dépôts de matériaux sont aussi conditionnés pour, par exemple, limiter les effets néfastes sur le paysage.

-03- Articles relatifs à la desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

DG03.1 : « Le projet peut être refusé ... notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

- L'objet de l'article est de contrôler l'urbanisation notamment celle opérant sur des parcelles profondes ou des parcelles issues du redécoupage de parcelles déjà bâties. L'article suivant (DG03.2) relève aussi de la même problématique.

DG03.3 : « La largeur de l'accès ... est limitée au strict nécessaire... la création d'accès est limitée à un seul par terrain... »

- L'objet de l'article est de mieux maîtriser l'aménagement des espaces publics en évitant tout accès et toute forme d'accès superflu au regard d'un usage normal.

DG03.4 : « Toute nouvelle voie de desserte en impasse est interdite, sauf : ... si la voie comporte un dispositif installé en limite d'emprise publique et limitant son accès... »*

- Il s'agit ici de mieux contrôler la forme de la trame urbaine issue de la restructuration urbaine et des opérations de densification. Son objet est aussi de permettre une identification rapide des limites des espaces ouverts au public et une clarification du statut des espaces.

DG03.5 : « La largeur de l'emprise des nouvelles voies ... doit être au moins égale à huit mètres. »

- La municipalité veut ainsi éviter la création de chemin de desserte impropre à leur usage.

DG03.6 : « La création d'accès pour les véhicules sur la Route Départementale n° 111 et depuis certains terrains inscrits en zone AU1e est interdite... ».

- La règle transcrit la prescription du Conseil Général qui veut ainsi éviter toute création d'accès sur la voie dans un secteur en limite du bourg.

DG03.7 : « La desserte des terrains inclus dans le périmètre d'application des orientations d'aménagement du Paquis des Borelets doit être assurée à partir de la voie de desserte principale du secteur. L'utilisation du chemin d'exploitation n°7... est interdite... ».

- La règle transcrit en complément des orientations d'aménagement sur le secteur la façon dont la municipalité souhaite voir se construire la desserte principale

-04- Articles relatifs aux conditions de desserte par les réseaux

DG04.2 à DG04.4 : « La collecte est imposée pour les eaux pluviales ... dispositif de récupération, d'infiltration et/ou de tamponnement... Le raccordement nécessite une autorisation... système de récupération et de stockage des eaux... dispositif d'infiltration. »

- L'objectif visé est, dans une perspective de développement durable, de limiter les risques de ruissellement ou de pollution, d'inciter à la récupération des eaux pluviales et responsabiliser les constructeurs quant aux aménagements extérieurs.

-05- Articles relatifs à la superficie minimale des terrains constructibles

- Considérant qu'il n'y a pas d'enjeu local (relativement au paysage ou à l'assainissement) qui supposerait que les terrains aient une taille minimale, l'article ne fait l'objet d'aucune règle.

-06- Articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ua06.4 : « ... la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points... »

- La règle a pour objet, dans le bourg et dans les rues peu larges, de ménager un écart suffisant pour assurer la qualité de luminosité et d'ensoleillement des espaces publics et des fonds opposés. Par exemple, on ne pourra édifier une façade bâtie de 7m. de hauteur à l'alignement d'une rue mesurant six mètres de large. L'article ne s'applique logiquement qu'aux zones urbaines ou à urbaniser « immédiates » ainsi qu'à la zone A.

Ua06.5 : « A moins que la construction ne jouxte la limite de l'emprise publique, la distance comptée... au point le plus proche de la limite... doit être égale ou supérieure à trois mètres. »

- La règle a pour objet, tout en permettant des typologies de constructions propices à une utilisation économe des sols (autoriser les constructions en limite) ou propres à assurer la qualité du paysage urbain (bâti à l'alignement), d'imposer en cas d'implantation à distance, un recul minimum propre à ménager un espace extérieur fonctionnel et aménageable. L'article ne s'applique logiquement qu'aux zones urbaines ou à urbaniser « immédiates » ainsi qu'à la zone A.

Ua06.6 : Au droit de l'accès des véhicules... la distance comptée... doit être égale ou supérieure à six mètres...

- La règle vise à créer les conditions permettant un accès aisé aux parcelles, de façon à limiter le stationnement des véhicules sur les espaces publics. L'article ne s'applique logiquement qu'aux zones urbaines ou aux zones à urbaniser « immédiates » dans lesquelles l'habitat est autorisé ainsi qu'à la zone A.

-07- Articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DG07.2 : « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance... de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

- La règle a pour objet, tout en permettant des typologies de constructions propices à une utilisation économe des sols (autoriser les constructions en limites séparatives), d'imposer en cas d'implantation à distance, un recul minimum propre à ménager un espace extérieur fonctionnel, permettant toute extension ultérieure du bâti et protégeant les tiers de vues trop rapprochées.

-08- Articles relatifs à l'implantation des constructions... sur une même propriété

U08.1 : « Les constructions doivent être : soit accolées ; soit distantes d'au moins trois mètres. »

- Il s'agit, pour ménager, d'interdire les constructions qui, en cas de division ultérieure du terrain (sauf en jouissance), ne ménageraient pas une aération et un éclairage suffisant aux locaux. Cette règle est relativement comparable, pour les effets escomptés, à celle de l'article DG07.2. la règle ne s'applique qu'à la zone U ; le risque étant quasi exclu par ailleurs.

A08.1 : « Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes isolées doivent être situées à moins de cent mètres du bâtiment principal de l'exploitation agricole dont elles dépendent. »

- En limitant l'éloignement possible, la règle vise à ménager l'impact au paysage des constructions pouvant être liées aux installations agricoles, et à éviter la création d'enclave bâtie « non agricole » dans les zones agricoles.

-09- Articles relatifs à l'emprise au sol des constructions

DG09.2 : « ...l'emprise au sol... ne doit pas excéder : cinquante pour cent, pour les édifices destinés à l'habitation ; soixante-dix pour cent pour les édifices destinées aux activités ou mixtes. »

- Considérant le caractère végétal du paysage dans le bourg, considérant aussi que la présence d'espaces extérieurs pour chaque logement participe de sa qualité, considérant enfin la problématique générale de l'« artificialisation » des sols, la mesure a pour objet de limiter l'emprise au sol du bâti vis-à-vis du terrain. La limite est moins restrictive pour les activités considérant que la mesure ne doit pas être un frein à leur implantation. Logiquement, la règle ne s'applique pas dans les zones A et N.

-10- Articles relatifs à la hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale est identique à toutes les zones pour viser à une forme d'homogénéité du paysage. Cette hauteur plafond de 12m., relativement importante, vise à un usage économe des sols en favorisant la densité, et au maintien ou à l'implantation d'activités qui peuvent nécessiter une telle hauteur.

- Toutefois, afin de préserver l'intérêt collectif, de limiter l'impact visuel et de ne pas réduire trop fortement l'éclairage et l'ensoleillement de fonds voisins, des hauteurs maximales plus limitatives sont appliquées :
 - à proximité des espaces publics (voir article 06.4) ;
 - à proximité des limites séparatives (voir articles 07.2 et article 10.5 Règle Particulière) ;
 - pour la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère (article 10.5 Règle Générale) ;
 - pour la hauteur maximale du bâti selon sa destination ; la hauteur pour l'habitat étant fixée à 10m
- Ces dispositions pouvant varier selon qu'elles s'appliquent à telle ou telle zone.

-11- Articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Dans le contexte architectural et urbain attrayant du bourg de Combertault, les règles sont rédigées dans le souci de limiter les situations médiocres et d'indiquer quelques conventions, locales ou générales, aux constructions courantes, tout en autorisant la création architecturale, tout en permettant la mise en œuvre de dispositifs intégrés, pour la production d'énergie à usage local ou pour la limitation de la consommation en énergie des ouvrages, et tout en permettant l'usage de matériaux à caractère durable (au sens du Développement Durable).
- Des règles visent à la réalisation de volumes bâtis d'expression régulée et homogène.
- Des règles visent à l'inscription correcte du bâti sur le socle terrestre, en dirigeant par exemple, la forme des volumétries bâties au regard de la forme du relief du terrain d'assise, en limitant les possibilités de modification du relief initial, en limitant la hauteur des remblais ou déblais non épaulés ou en limitant la hauteur des soutènements.
- Un corps de règles relatif aux clôtures vise aussi à limiter en nombre la typologie formelle utilisable et à en indiquer les formes souhaitées, ceci afin de mieux contrôler la qualité de cette limite constitutive de l'architecture des espaces publics.

-12- Articles relatifs aux aires de stationnement

DG12.3 : « Il est imposé... la réalisation... de deux emplacements pour véhicule léger... Un emplacement au moins doit être constitué en dehors du clos... un emplacement par tranche de quarante mètres carrés de surface de vente des commerces... ».

- Face à la problématique de stationnement des véhicules sur l'espace public, la mesure a pour objet la réalisation d'aire de stationnement à l'intérieur des parcelles. Elle est aussi rédigée pour faciliter l'accès des véhicules à la parcelle (en dehors du clos...).

-13- Articles relatifs aux espaces libres, aux aires de jeux et de loisirs, et de plantations

DG13.1 : Tout projet... comprenant ou bordant un élément de paysage repéré... doit être conçu et réalisé pour en permettre le maintien et la mise en valeur. À défaut, des mesures de substitution peuvent être exigées. »

- Il s'agit d'une mesure visant à la protection des éléments répertoriés au titre de l'article L123.1.7° mais aussi à leurs mise en valeur ou à l'encadrement de leur évolution selon les directives de la commune.

DG13.2 : Les végétaux d'agrément... sont choisis selon la liste des essences végétales... »

- Cette mesure a pour objet d'éviter la plantation d'essences végétales peu appropriées au paysage local, tout en indiquant les essences pouvant être retenues selon la localisation du projet.

-14- Articles relatifs au coefficient d'occupation des sols

- Le renseignement de cette partie n'a pas été jugé utile considérant qu'il n'y a pas d'enjeu actuel à limiter la densité pour l'instant. Le bilan de l'urbanisation à venir permettra d'en évaluer les conséquences et de modifier le règlement si de besoin.

2 – motivations au regard des principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme et des autres législations

L'article L.110 pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine. On retient, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les principes suivants :

- gérer le sol de façon économe ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- assurer la sécurité et la salubrité publique.

L'article L.121.1 qui fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes exprimés dans l'article L.110 est une base énonçant des principes :

a – Principe d'équilibre

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

Les zones U et AU sont situées sur des terrains déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers. Il est ainsi voulu maintenir, à terme, le bourg dans une forme compacte, dont l'articulation avec les espaces naturels et agricoles serait élaborée.

Si la zone 1AUe est par contre largement dimensionnée (4,6ha ha), il faut y voir non pas la volonté d'une urbanisation importante mais la traduction d'une souplesse nécessaire, à ce stade d'élaboration du projet urbain, aux aménagements à mettre en œuvre, d'autant que la zone est destinée à une part non négligeable d'infrastructures et d'espaces publics. Le foncier appartenant aussi en grande partie à la commune, ce sont les pouvoirs publics qui seront décideurs de ce qui y sera construit et aménagé.

Les activités économiques sont préservées au sein du bourg et possibles dans les zones d'urbanisation future. La limite de 2ha fixée par les instances communautaires pour la création de zone d'activité étant respectée (1,8ha en zone 1AUx)), la commune pourra ainsi faire à une demande potentielle de terrains pour les activités ; cette limitation permettant d'éviter tout déséquilibre profond au niveau fiscal comme pour les déplacements, au profit de la qualité des paysages et des ressources.

La zone AU2a ne représentant que 0,5% du territoire communal et 5% des surfaces urbanisées actuelles, (soit une augmentation annuelle moyenne de 0,33% sur 15 ans), le développement urbain restera maîtrisable d'autant que son urbanisation effective supposera a minima une modification ultérieure du P.L.U.

Toutes les zones non construites, sensibles, agricoles, forestières, autres que les terrains cités précédemment sont classées en zones A et N dans lesquelles l'urbanisation sera très restreinte voire impossible. Elles représentent 85% du territoire communal.

Le zonage, au vu de ses proportions, permet, concernant le droit des sols, la protection des espaces naturels et agricoles, des paysages (éviter le mitage) et permet un contrôle de l'économie générale de la commune (ne pas disperser géographiquement les investissements en infrastructure et services).

Il assure également le confortement du bourg et son développement mesuré.

Les équilibres fondamentaux entre l'espace habité, l'espace agricole, forestier ou naturel ne se trouveront pas modifiés par l'action du P.L.U. Ce maintien et ce confortement de l'existant ne modifiera pas profondément l'équilibre socio-économique entre habitants et agriculteurs.

b – Principe de mixité

« assurer 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 »

L'implantation d'activités nouvelles, le maintien et l'extension des activités existantes sont possibles dans les zones U et AU sous certaines conditions. Une zone leurs est aussi réservée mais à proximité immédiate du bourg de façon à en renforcer la centralité et à permettre les déplacements piétons et cyclistes. Les nouvelles installations agricoles sont aussi facilement possibles dans les zones A dont de

nombreux terrains sont à proximité des réseaux. Le maintien des exploitations agricoles existantes est aussi possible.

Ainsi, la commune, si elle souhaite développer l'habitat, veut aussi échapper à une logique de ville dortoir en encourageant une mixité des pratiques et des usages. L'implantation d'activités au sein ou à proximité immédiate des espaces urbanisés permet de répondre au besoin de proximité en ne dissociant pas zones de travail et zones d'habitat. La mixité urbaine peut encore être ainsi renforcée.

En réservant des secteurs aux équipements et en prévoyant un certain nombre d'emplacements réservés, la commune peut ainsi répondre au mieux à ses besoins futurs en la matière.

Le règlement en zone U et AU permet une implantation du bâti favorisant les typologies d'habitat collectif et individuel groupé (implantation latérale), visant ainsi le principe de mixité sociale (petits terrains). La commune se réserve aussi la possibilité de programmes de logements spécifiques dans la zone AU1e.

c – Principe de développement durable

« assurer 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. »

En faisant correspondre un objectif de développement de population et de construction de logement à des surfaces constructibles localisées selon un projet urbain, le P.L.U. impose une économie stricte de l'usage des sols. L'économie se retrouve aussi dans le cadrage de la densité minimale de logements à obtenir (15 à l'hectare).

Le règlement, en permettant une implantation du bâti sur les limites parcellaires latérales, et ce sans conditions de hauteur trop restrictive, vise aussi à favoriser une densité relative de logements.

Surface urbanisée, linéaire des voies et des réseaux en seront ainsi d'autant réduit, à la condition que la commune puisse contrôler, sur ce point, les programmes de construction.

L'objectif d'urbanisation ayant été défini selon une capacité « constructible » largement inférieure au rythme de construction constaté sur la décade passée (3,3 pour 8), le P.L.U. permet à la commune un contrôle de l'urbanisation qui reste aussi maître des évolutions futures du document.

En ce qui concerne les déplacements à l'intérieur de la commune, les principales zones constructibles restant de forme compacte et réduite, le P.L.U. n'incite pas à l'usage de la voiture. L'accueil de population travaillant en dehors de la commune n'est pas plus ni moins privilégié. Caractérisé par un projet modeste en termes de développement, le document n'incite pas à modifier les équilibres existants du bassin d'emploi et de vie

Les espaces boisés et fragiles repérés étant inconstructibles, le P.L.U. ne défavorise pas l'écosystème existant.

Les zones constructibles majeures correspondent à des terrains raccordés ou raccordables à l'assainissement collectif. Le contrôle des rejets restera ainsi mutualisé. La capacité de la station d'épuration autorise plus qu'aisément les 50 logements supplémentaires d'autant que les rejets d'eaux usés et d'eaux pluviales sont fortement encadrés par les prescriptions écrites. Le principe de mutualisation sera d'autant plus efficace qu'il y aura un nombre croissant d'abonnés.

Lois relatives à l'habitat et au logement

La commune souhaite favoriser l'accueil de toutes les populations. Le P.L.U. permet la construction d'opérations groupées et autorise des programmes spécifiques d'habitat en zone AU1e.

Dispositions relatives au patrimoine naturel

Les zones humides qui sont les plus intéressantes au niveau de la faune et de la flore sont classées en zone N. Les boisements majeurs ou signifiants sont classés en espace boisé classé.

Loi Barnier / risques naturels

Les zones naturelles inondables sont classées en zone N.

Loi sur l'eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La taille limitée des espaces réservés à l'urbanisation protège le caractère perméable des sols. La ripisylve existante, filtre des ruissellements agricoles, sera maintenue par le classement en EBC. Par ailleurs, aucun périmètre de protection n'est inclus dans le territoire communal.

Le P.L.U. prend en compte les objectifs du S.D.A.G.E., notamment en classant en zone N les terrains à proximité des ruisseaux, en classement en E.B.C. les végétaux au bord du ru.

Le règlement incite à une gestion économe et durable des eaux de pluie.

Loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

Le PLU ne remet pas en cause les ICPE existantes.

La gestion des déchets pourra se poursuivre normalement. L'impact du P.L.U. sera l'augmentation du périmètre de collecte dans une mesure raisonnable.

Loi d'orientation agricole

L'urbanisation prévue conduit à une réduction minime des espaces cultivés. La viabilité des exploitations n'est pas mise en cause.

Loi sur l'archéologie

Les secteurs de sensibilité archéologique non bâtis étant classés en zone N ou A, leur protection en est favorisée.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques ont été prises en compte.

3 – Évaluation des incidences sur l'environnement

Incidences sur les milieux naturels fragiles ou protégés

L'analyse territoriale ne révèle pas de milieu naturel fragile ni protégé. Toutefois, les espaces naturels du fond de vallée sont classés en zone naturelle et forestière afin de maintenir leur caractère naturel. Les rares boisements et plantations de bord de rivière sont aussi inscrits en Espace Boisé Classé afin de préserver ce qui reste.

Les terrains réservés à une urbanisation future ne représentent qu'une petite partie du territoire communal (2,1%) et ne font pas partie des espaces fragiles et présentant des risques naturels.

Le système d'assainissement existant permettra de traiter des rejets en augmentation. La commune sera dotée d'un zonage d'assainissement qui inclut l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Ainsi, les rejets d'eaux usées sont et seront traités collectivement, permettant un contrôle de l'ensemble.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des modalités de stockage, d'écoulement et d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement définies par le règlement du P.L.U. permettront de limiter les incidences sur les milieux naturels. L'urbanisation proposée n'aura pas d'incidence notable sur les nappes phréatiques puisqu'elle restera de forme compacte et sera peu consommatrice d'espace.

En proposant une forme d'urbanisation compacte, limitée et relativement mixte, le P.L.U. ne défavorise pas, à l'échelle de la commune, l'usage de modes de déplacement alternatifs aux engins à moteurs. Ils sont aussi encouragés par les aménagements récents, l'inscription de projets de piste cyclable et de cheminements piétons au PADD ; certains trouvant leur traduction en emplacements réservés. La qualité de l'air pourra ainsi être préservée.

On peut donc estimer que l'incidence du P.L.U. sur ces milieux et sur les ressources en eau et en air sera quasiment inexistante.

Incidences sur les espaces agricoles

Des secteurs urbanisables non bâtis (8,40ha), seule une faible part (ha) est constituée de surfaces agricoles actives ; les autres espaces étant en friche ou plantés de peupleraies. Les terrains communaux concernés côté nord-est ont aussi une valeur agricole considérée comme faible. Les secteurs urbanisables, dimensionnés rationnellement et selon des besoins estimés, limitent au strict nécessaire la consommation d'espace agricole.

Comme il a été dit précédemment, les installations agricoles étant totalement imbriquées à la structure urbaine du bourg (elles en sont même à l'origine), le choix a été fait de les classer en zone U mais tout en permettant leur maintien et leur renouvellement (sous conditions), appuyé en cela par une concertation menée avec les exploitants.

Concernant les périmètres de réciprocité liés à la présence d'animaux d'élevage :

- celui dans le centre bourg est protégé de toute construction par le classement en zone N de sa frange ouest. Ce classement interdit de fait son extension éventuelle sur ce côté mais le risque inondation devrait être pris en compte. Par ailleurs, si ces bâtiments agricoles sont toujours utilisés, l'exploitant (lié par parenté au propriétaire agriculteur aujourd'hui en retraite) compte créer une nouvelle installation par ailleurs ou ne plus pratiquer d'élevage.

- celui au nord est du bourg est protégé de fait par le classement en zone AU2a des terrains plus à l'est. En effet, leur urbanisation ne pourra réellement débuter que si l'installation est déplacée ou abandonnée (voir paragraphe précédent). Des terrains communaux classés en zone A ont toutefois été prévus en remplacement. Le périmètre de réciprocité protège les abords classés en zone U de toute construction.

Les emplacements réservés protégeront aussi les accès agricoles existants.

On peut donc estimer que l'incidence du P.L.U. sur l'agriculture ne sera pas perturbante ; les terres agricoles, première ressource naturelle et économique de la commune étant largement protégées.

Incidences sur les paysages

L'urbanisation prévue consiste à prolonger une forme urbaine existante. Le grand paysage ne peut donc être fondamentalement remis en cause.

Localement, l'urbanisation, notamment sur la frange Nord va modifier les perceptions existantes. Dans la mesure où elle restera sous contrôle de la commune (maîtrise foncière, zones d'équipement) et que les prescriptions écrites du règlement encadrent aussi l'aspect des constructions et de leur abord), un travail d'insertion pourra être mené pour mesurer et encadrer les incidences sur le paysage.

Un P.L.U. seul ne peut suffire. C'est principalement la qualité de l'urbanisation future (formes des îlots, découpage parcellaire, implantation du bâti, sensibilité des architectures) et l'appropriation des terrains par leur occupants qui pourront transformer les paysages proches.

L'action des acteurs publics sera fondamentale.

Des éléments signifiant des paysages étant classés en EBC et en éléments à protéger, l'incidence du PLU en sera d'autant plus limitée.

En classant presque 87% du territoire communal en zone naturel et agricole, en interdisant de fait le développement linéaire et le mitage, on peut estimer que les risques de détérioration des paysages sont, par l'action du P.L.U., quasi inexistantes. L'insertion des nouvelles constructions en zone A dans les vues proches et lointaines sera particulièrement à surveiller.

Incidences sur la faune et de la flore

Les boisements et végétaux de bord de rivière sont protégés par le classement en EBC. Le développement urbain, quantitativement limité, n'aura pas d'influence particulière sur le milieu naturel. Le règlement encourage la plantation de végétaux d'essence locale, promouvant ainsi la biodiversité à l'échelle locale.

Conclusion

Au-delà des principes environnementaux mis en œuvre dans l'élaboration du P.L.U., la démarche de projet, traduite autant que possible dans le P.A.D.D., et le règlement, est de nature à favoriser un développement durable (« soutenable », « raisonnable »), puisqu'elle cherche à prévoir, à cadrer et à donner forme à l'urbanisation.