

Département de Côte d'Or

Commune d'EBATY

PLAN LOCAL D'URBANISME
Elaboration – Approbation

1-RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Le Maire : Jean JACOB		
Pour copie conforme, Le Maire		
Dossier établi par la SCP Marie-Jo GALLET, Géomètre-Expert à Tournus		

SOMMAIRE

PREAMBULE :	1
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL	2
A - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	4
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	4
1.1. Situation générale.....	4
1.2. Organisation du territoire communal	4
1.3. Desserte routière et ferroviaire.....	4
2. ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME	5
2.1. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)	5
2.2. Les normes supra communales : SCOT-PLH-PDH	5
2.3. Projet d'Intérêt Général supra (PIG).....	5
3. ORGANISMES INTERCOMMUNAUX.....	5
3.1. Communauté d'agglomération de Beaune-Chagny-Nolay	5
3.2. Pays Beaunois.....	6
3.3. Syndicat Intercommunal d'Electricité de Côte d'Or (SICECO)	6
3.4. Syndicat d'aménagement de la Dheune	6
3.5. Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire (SIVOS).....	6
3.6. Regroupement pédagogique intercommunal	7
B - LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. LA POPULATION.....	7
1.1. Evolution de la population municipale.....	7
1.2. Facteurs de l'évolution démographique	8
1.3. Structure de la population par âge et évolution des ménages	9
1.4. Population active	10
2. LE LOGEMENT.....	11
2.1. Evolution du parc de logement.....	11
2.2. Caractéristiques du parc de logement	12
3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES	14
3.1. Les activités agricoles	14
3.2. Les autres activités.....	14
4. LES TRANSPORTS	14
4.1. Les déplacements domicile-travail.....	14
4.2. Le transport collectif.....	16
5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	16
5.1. Les équipements d'infrastructures.....	16
5.2. Les équipements de structure	17
5.3. Les outils de financements.....	19
DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	20
A - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA COMMUNE	20
1. LES ZNIEFF.....	20
2. LE SDAGE	22
3. INAO (INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE).....	22
B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	22
1. LE MILIEU PHYSIQUE.....	22
1.1. Le climat	22
1.2. La topographie	24
1.3. Géologie, pédologie.....	25
1.4. L'hydrographie	25
1.5. L'hydrogéologie.....	25

2. LES MILIEUX NATURELS	26
2.1. Les milieux aquatiques	26
2.2. Les prairies et le bocage, les prairies humides	26
2.3. Les boisements.....	28
2.4. Les milieux cultivés	28
2.5. Dynamique, évolution	28
3. L'OCCUPATION HUMAINE	28
3.1. Patrimoine archéologique.....	28
3.2. L'occupation humaine actuelle.....	29
C - LA STRUCTURE URBAINE.....	34
1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	34
1.1. Un territoire à l'écart des voies de liaison départementales.....	34
1.2. Paysage de plateau, village bordé par les champs.....	34
1.3. Implantation bâtie	34
2. LES ESPACES PUBLICS ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	35
2.1. Equipements publics positionnés au centre du village.....	35
2.2. Un espace public hétérogène réduit à l'expression des espaces privés limitrophes.....	37
3. DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, ENSEMBLES BATIS	38
3.1. Des typologies anciennes caractéristiques du tissu rural	38
3.2.....	39
3.3. Des éléments de bâti ancien à rénover	40
3.4. Des habitations récentes dans des lotissements très consommateurs d'espace	40
3.5. Des extensions construites sans développer le maillage de la voirie du village	41
3.6. Un petit patrimoine architectural à préserver	42
3.7. Des éléments de liaisons paysagères au sein du village	43
D - LES PAYSAGES	44
1. LES UNITES PAYSAGERES	44
2. LE PAYSAGE COMMUNAL	44
2.1. Perceptions du bourg	44
2.2. Les espaces et les points remarquables.....	45
E - BILAN DE L'URBANISATION PASSEE.....	46
TROISIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS.....	49
A - LES CONSTATSET LES OBJECTIFS.....	49
1. POPULATION.....	49
2. HABITAT.....	49
3. ACTIVITES ECONOMIQUES.....	50
3.1. L'activité agricole	50
3.2. L'activité artisanale et commerciale.....	50
4. LES ESPACES NATURELS ET LE PATRIMOINE.....	50
5. LES ESPACES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	51
5.1. Les espaces publics.....	51
5.2. Les équipements publics	51
B - LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	52
1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR :	52
2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	52
3. RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES ET DE LEUR IMPACT SUR LE PLU.....	52
3.1. Politique de l'Habitat :	52
3.2. Politique publique pour la protection de l'environnement :	52
3.3. Politique de préservation de l'activité agricole :	53
3.4. Politique en matière d'accessibilité de la voirie et des espaces publics :	53
3.5. Politique publique en matière de sécurité routière :	53
4. DUP : PROJET D'ELARGISSEMENT DE LA RD 113.	53
5. INFORMATIONS UTILES	53

5.1. Prévention des risques :	53
5.2. En matière de zones humides	54
5.3. Prise en compte du patrimoine architectural, naturel et écologique, du paysage :	54
5.4. Faire figurer les sites archéologiques au dossier de PLU	54
5.5. En matière de défense incendie	54
5.6. En matière de déchets	54
5.7. Pour la réception des émissions télévisées.	54
5.8. Pour la gestion des réseaux électriques et téléphoniques.	54
C - PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUES	55
D - ANALYSE DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	56
1. RECENSEMENT DES PROJETS EN COURS	56
2. TERRAINS SUFFISAMMENT DESSERVIS :	56
E - ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD	59
1. ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	59
2. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DURABLE	60
2.1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies des bâtiments	60
2.2. Promouvoir des aménagements et des constructions à faible impact environnemental	60
2.3. Favoriser le développement de pratiques de mobilité durables	60
3. PERMETTRE UNE DIVERSITE DE FONCTION DANS L'AIRE URBAINE	61
4. PROTEGER L'ESPACE AGRICOLE	61
5. PROTEGER LES ZONES NATURELLES	61
6. VALORISER LES ESPACES PUBLICS	61
F - EXPLICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	62
1. LE ZONAGE DU TERRITOIRE	62
1.1. Les zones urbaines (U)	62
1.2. Les zones à urbaniser (AU)	63
1.3. Les zones agricoles (A)	63
1.4. Les zones naturelles et forestières (N)	63
2. LE REGLEMENT	64
3. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.	66
4. DROIT DE PREEMPTION URBAIN	67
5. LES EMPLACEMENTS RESERVES	67
6. LES PLANS D'ALIGNEMENT	67
7. LES ELEMENTS INTEGRES EN ANNEXE AU P.L.U.	67
QUATRIEME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION	68
A - INCIDENCES PREVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	68
B - MODALITES RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	68
C - MISE EN OEUVRE DE LA LOI SUR L'EAU	69

PREAMBULE :

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi S.R.U.) votée le 13 décembre 2000 exprime une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace. Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La loi Urbanisme et Habitat (Loi U.H.) du 2 juillet 2003 a apporté des modifications à la Loi S.R.U.

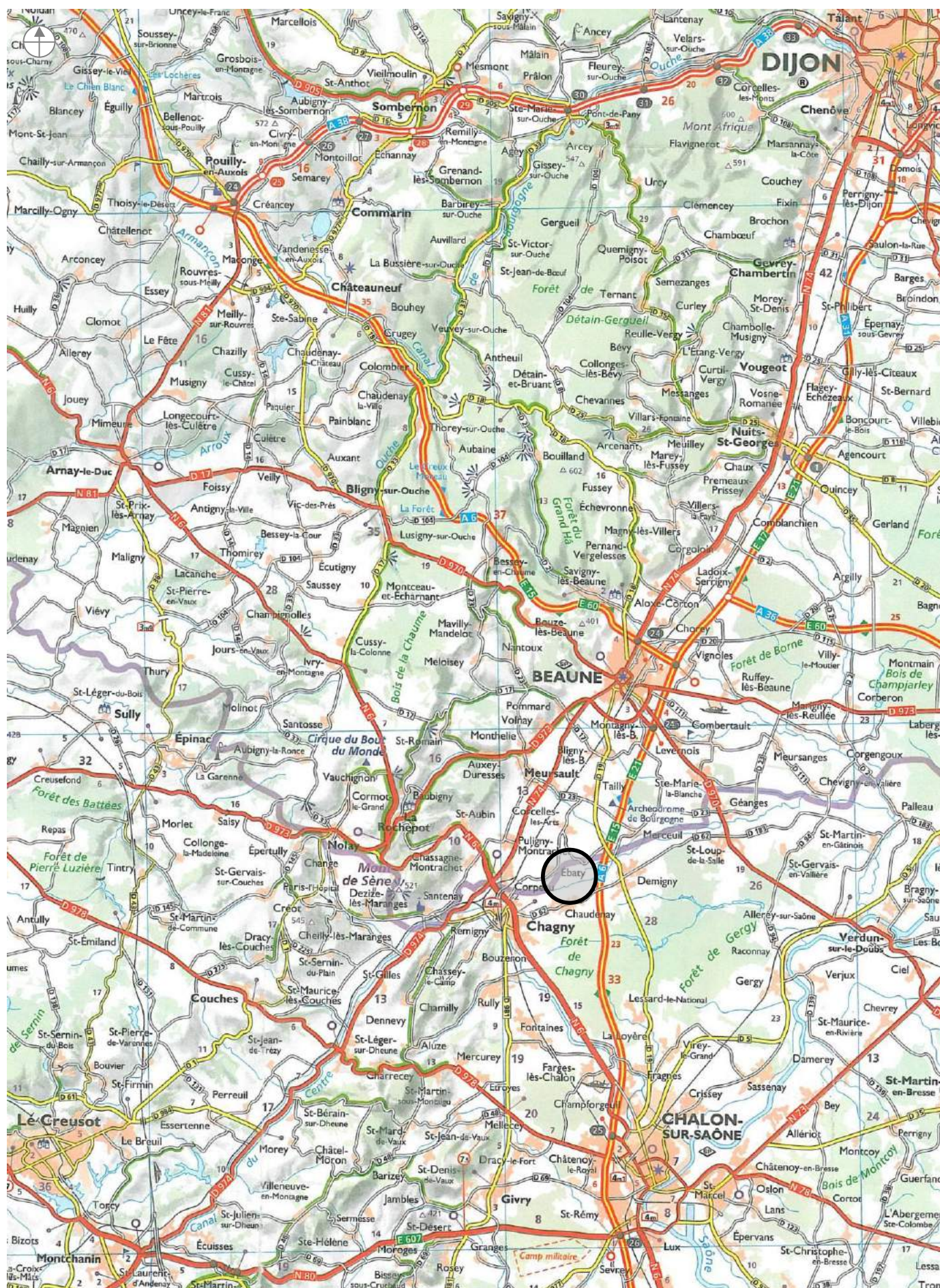
Ce P.L.U. précise le droit des sols comme le faisait le P.O.S. mais joue dorénavant le rôle de véritable plan d'urbanisme. Il devient l'outil de communication du projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Il expose et justifie les orientations d'urbanisme, les actions envisagées, les règles applicables, et ce sur l'ensemble du territoire communal et sur les grands secteurs à projet engagés par la commune.

La présente élaboration du PLU vise à créer un document d'urbanisme conforme aux exigences de la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain et à la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

PREMIERE PARTIE :

PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

La situation géographique



Source : Carte Michelin

A - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1. Situation générale

La commune d'Ebaty est située à 4 km au nord-est de Chagny, à 14 km au sud de Beaune et à 20 km au nord de Chalon-sur-Saône. Elle se trouve au sud du département de la Côte d'Or. Elle fait partie du canton de Beaune-Sud.

Sa superficie est de 213 ha, répartie selon les natures ci-jointes (source : données cadastrales 2008)

La commune est couverte majoritairement par des terres cultivées (3/5). Les pâtures couvrent un quart du territoire communal. Les bois sont peu présents (2 Ha).

NATURES	SUPERFICIES (Ha)
Terres	133,5
Prés	50
Bois	2
Landes	5
Eaux	3
Jardins	2
Terrains à bâtir	3,5
Sols	7
Non cadastré	7
Totaux	213

1.2. Organisation du territoire communal

Si aujourd'hui, la commune d'Ebaty est administrativement tournée vers la Côte d'Or, elle fut autrefois un hameau de Chaudenay (Saône-et-Loire).

L'église d'Ebaty fut construite en premier en ce lieu (en 1760) pour seconder l'église de Chaudenay qui était située en zone inondable. A la création des départements (après la Révolution Française), la limite fixée entre la Côte d'Or et la Saône-et-Loire a suivi le cours de la Dheune, rivière qui passe entre Ebaty et Chaudenay.

Aujourd'hui, le territoire communal s'étend du nord au sud entre la ligne SNCF Paris-Lyon située au-delà de la limite communale et la vallée de la Dheune.

L'urbanisation du bourg s'est développée le long de deux axes perpendiculaires : la RD 113 et l'axe constitué par la rue Médèse et la rue du Clos des Vignes qui mène à la Dheune. Elle ne compte aucun hameau.

Les communes limitrophes sont Corpeau, Puligny-Montrachet, Corcelles-les-Arts et Chaudenay.

1.3. Desserte routière et ferroviaire

La commune d'Ebaty est traversée par la RD113, axe nord-sud qui relie Chagny à la RD 23.

Elle dispose d'une bonne desserte routière. L'accès à Beaune est rapide par la RD18 ou la RD 974. L'échangeur autoroutier sud de Beaune se trouve à 14km.

La gare la plus proche se situe à Chagny.

2. ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME

2.1. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)

La commune d'Ebaty ne dispose d'aucun document d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent sont constituées du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) et du principe de constructibilité limitée, qui ne permet de construire qu'à l'intérieur des parties actuellement urbanisées (bourg et hameaux déjà constitués).

Le conseil municipal a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme afin de maîtriser le développement de l'urbanisation et de se doter d'outils permettant l'expression d'un véritable projet urbain '(droit préemption urbain, emplacement réservé pour un équipement public...).

2.2. Les normes supra communales : SCOT-PLH-PDH

La communauté d'agglomération « Beaune, côte et sud » et la communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges se sont associées pour établir un schéma de cohérence territoriale (SCOT). Un syndicat mixte a été créé pour conduire l'élaboration de ce SCOT. Cette démarche, récemment initiée, va être menée sur plusieurs années. Le syndicat mixte a défini son cadre d'intervention dans les procédures de PLU dans une délibération du 10 juin 2009.

2.3. Projet d'Intérêt Général supra (PIG)

Attente du porter à connaissance

3. ORGANISMES INTERCOMMUNAUX

3.1. Communauté d'agglomération de Beaune-Chagny-Nolay

La commune d'Ebaty fait partie de la communauté d'agglomération de Beaune-Chagny-Nolay « Beaune, côte et sud ».

Elle regroupe 54 Communes et a les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

- Développement économique d'intérêt communautaire,
- Aménagement de l'espace communautaire et transports urbains,
- Equilibre social de l'habitat d'intérêt communautaire (PLH)
- Politique de la ville d'intérêt communautaire

Compétences optionnelles :

- Voirie et stationnement d'intérêt communautaire
- Assainissement d'eaux usées
- Eau potable
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Equipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Compétences facultatives

- Politique de circulation douce
- Charte paysagère
- Etudes en matière de préservation du patrimoine naturel et environnemental et du patrimoine bâti
- Etude de prise de compétences en matière scolaire, parascolaire, post et périscolaire,
- Relais d'assistantes maternelles
- Police municipale intercommunale, gardes champêtres intercommunaux
- Aire d'accueil et de stationnement des gens du voyage
- Fourrière animale
- Aménagement des berges et entretien des rivières.

Sur la commune d'Ebaty, la communauté d'agglomération est compétente en matière d'assainissement, d'eau potable, de gestion des ordures ménagères et périscolaire. Elle gère, à ce titre, les transports scolaires.

3.2. Pays Beaunois

Le Pays Beaunois a été créé en 2001. Il regroupe 138 communes dont 4 communes de la Saône-et-Loire. Elle regroupe quatre communautés de communes.

La Charte du Pays Beaunois définit les objectifs de développement du Pays. Cette Charte, adoptée par l'ensemble des communes du Pays en 2004, a été actualisée en 2008. Pour la mettre en œuvre, un premier contrat de Pays a permis de soutenir des actions opérationnelles publiques ou privées de 2004 à 2007. Le 2^{ème} contrat de Pays associe la Communauté d'Agglomération. Il porte sur 2008-2013.

3.3. Syndicat Intercommunal d'Electricité de Côte d'Or (SICECO)

La commune d'Ebaty adhère au SICECO.

Le SICECO exerce la compétence d'autorité organisatrice des missions de service public de la distribution et de la fourniture d'électricité.

Sur demande de ses membres, il peut exercer les compétences optionnelles en matière :

- d'éclairage public,
- d'enfouissement du réseau France Télécom hors travaux électriques,
- d'autorité organisatrice des missions de service public de la distribution et de la fourniture de gaz,
- d'achat énergie en groupement.

3.4. Syndicat d'aménagement de la Dheune

Le Syndicat a pour objet l'entretien des berges de la Dheune et de sa ripisylve (maintien et plantations). Il a son siège social à Saint-Loup-de-Géanges.

3.5. Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire (SIVOS)

A Chagny, le SIVOS est propriétaire et gère le COSEC, c'est à dire les salles de gymnastique attenantes au collège et les terrains de sport. Ils sont utilisés essentiellement par les collégiens de Louise-Michel.

Il est composé de 23 communes dont fait partie Ebaty.

3.6. Regroupement pédagogique intercommunal

Ebaty fait partie du regroupement pédagogique intercommunal (R.P.I) avec Corcelles-les-Arts et Tailly. Cette structure pédagogique s'occupe de l'établissement, du fonctionnement et de l'entretien des écoles primaire et maternelle.

B - LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

Les données présentées dans ce chapitre sont issues des recensements globaux de la population (RGP) effectués par l'INSEE en 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.

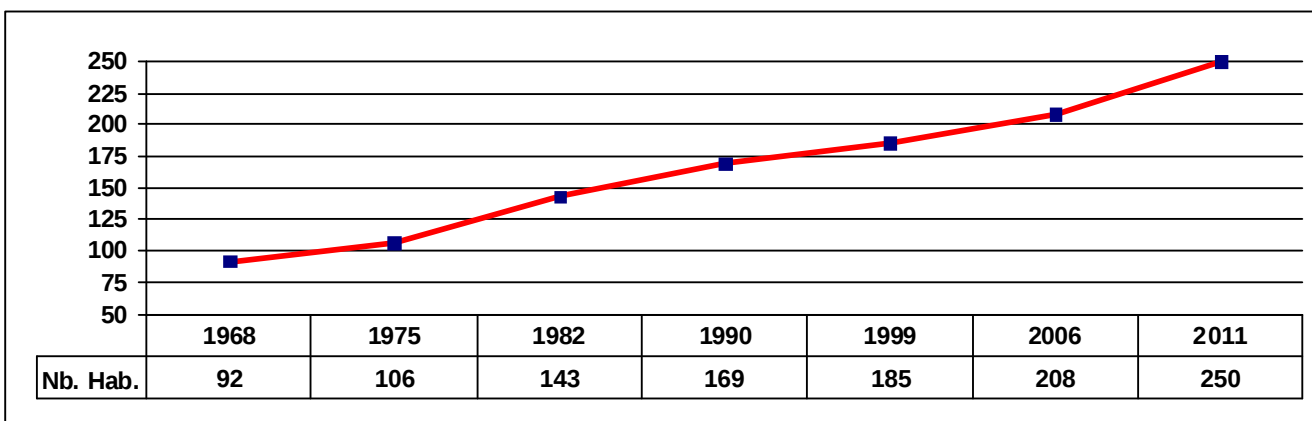
Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans. Le recensement général de la population de 1999 aura été le dernier recensement concernant toute la population en même temps. Désormais, tous les habitants ne sont plus recensés la même année. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement exhaustive tous les cinq ans, à raison d'un cinquième des communes chaque année. A ce titre, la commune d'Ebaty a fait l'objet d'une enquête annuelle de recensement en 2010.

L'INSEE a publié les résultats du recensement millésimé 2006 obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2004 à 2008.

La diffusion des données des communes de moins de 2000 habitants est limitée à des chiffres clés publiés sous forme de fiches thématiques (évolution de la population, famille, emploi, logements...). Pour ces mêmes communes, pour des raisons de précision, certains tableaux et graphiques ne sont pas diffusés. Par conséquent, seules quelques données du recensement 2006 sont diffusées sur la commune d'Ebaty. Les données utilisées dans cette partie datent donc de 2006, 2005 voire 1999 dans certains cas.

1. LA POPULATION

1.1. Evolution de la population municipale



Source INSEE

La population municipale comprend, à Ebaty, les personnes qui ont leur résidence principale sur la commune. Elle était de 223 habitants lors de l'enquête annuelle de recensement réalisée en 2010.

La municipalité tient à jour la comptabilité de la population, en tenant compte des naissances, des décès et des arrivées et départs. Ainsi, la population en 2011 est de 250 habitants.

La population suit une croissance régulière depuis 1975. Elle a doublé en 30 ans.

La densité de population est de 98 hab/km² (canton : 153 hab/km²).

1.2. Facteurs de l'évolution démographique

L'INSEE donne les détails de l'évolution de la population municipale jusqu'en 2006.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	21	8	19	22	15
Décès	13	6	7	6	6
Solde naturel	8	2	12	16	9
Solde migratoire	6	35	14	0	14
Variation totale	14	37	26	16	23

Le solde naturel représente la différence, sur une période donnée, entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est constamment positif depuis 1968, la commune enregistrant beaucoup plus de naissances que de décès.

Le solde migratoire représente la différence, sur une période donnée, entre le nombre de personnes arrivées sur la commune et le nombre de personnes qui l'ont quittée. La commune enregistre un solde migratoire positif depuis 1968, excepté sur la période 1990-1999.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux d'évolution global	+ 2,1 %	+ 4,3 %	+ 2,1 %	+ 1,0 %	+ 1,7 %
- dû au solde naturel	+ 1,2 %	+ 0,2 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 0,7 %
- dû au solde migratoire	+ 0,9 %	+ 4,1 %	+ 1,1 %	+ 0,0 %	+ 1,0 %

Le taux d'évolution global est la résultante des taux dû au solde naturel et dû au solde migratoire.

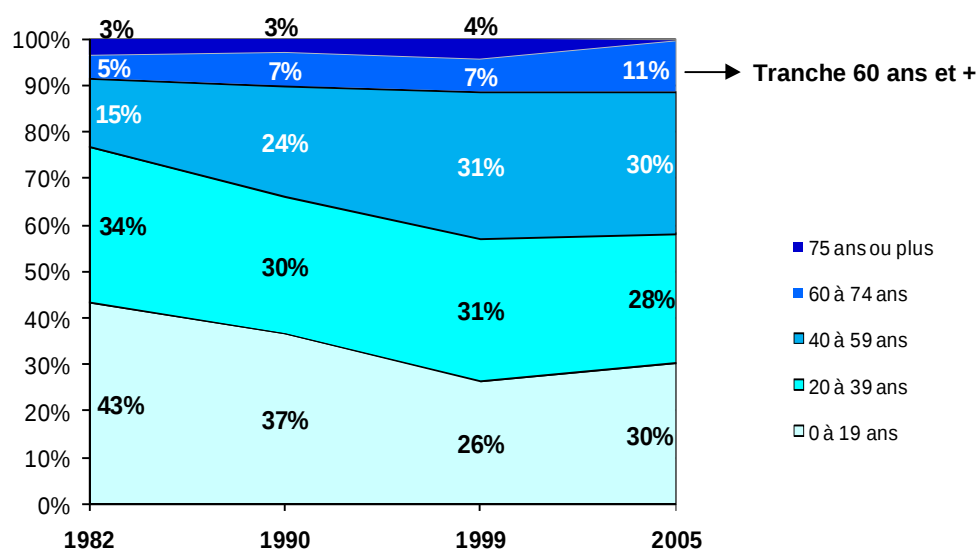
L'évolution croissante observée est due autant au solde naturel qu'au solde migratoire, tous deux étant largement positifs.

L'évolution récente de la croissance de la population est importante : 2,5 % par an entre 1999 et 2011 et 3,7 % entre 2006 et 2011. Cette forte croissance s'explique par l'aménagement d'un lotissement de 16 lots pendant cette période.

La commune d'Ebaty est une commune attractive qui comprend de nombreux jeunes couples.

1.3. Structure de la population par âge et évolution des ménages

Structure de la population par âge

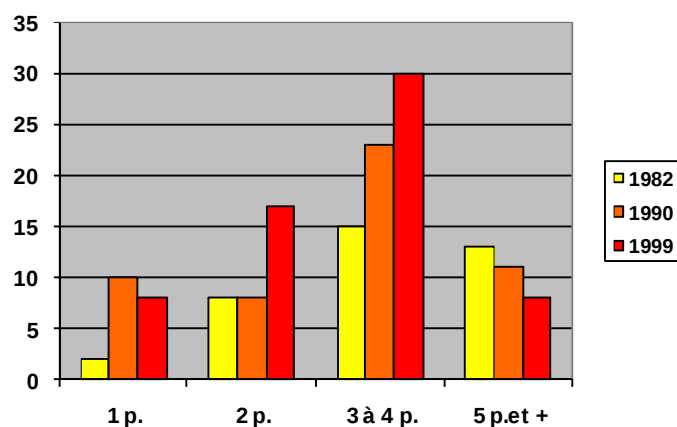


L'analyse démographique par classe d'âge montre une part croissante des 60 à 75 ans jusqu'en 1999 au détriment des plus jeunes. La tranche des 20-40 ans est stable. La répartition s'est stabilisée depuis. En 2005, la répartition de la population par tranche d'âge est équilibrée.

La population d'Ebaty est cependant jeune. en 2006, près d'un tiers de la population avait moins de 20 ans (sur le département : 1/4).

Evolution des ménages

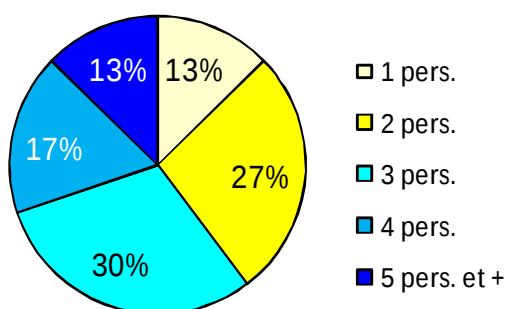
Ménages	1982	1990	1999	2006
1 personne	2	10	8	11
2 personnes	8	8	17	62
3 personnes	7	10	19	
4 personnes	8	13	11	
5 personnes	8	8	7	
6 personnes et plus	5	3	1	73
Total	38	52	63	
Population des ménages	143	169	185	208
Taille moyenne des ménages	3,8	3,3	2,9	2,8



En 1999, les ménages composés de 3 à 4 personnes représentaient la part la plus importante de la population (57%).

La taille moyenne des ménages diminue depuis 1982. Elle est de 2,8 en 2006 mais reste cependant encore élevée par rapport à la moyenne départementale (2,2 en 2006).

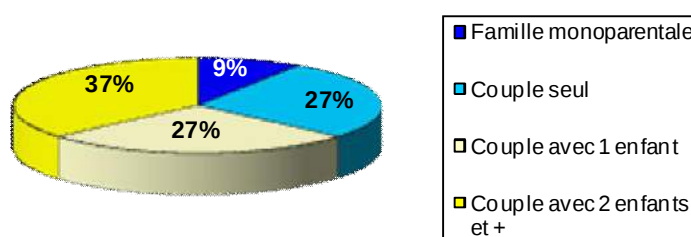
Répartition de la taille des ménages en 1999



La répartition de la taille des ménages est équilibrée.

Typologie des familles

Types de familles	1999
Famille monoparentale (femme)	4
Couple sans enfant	12
Couple avec un enfant	12
Couple avec 2 enfants	16
Couple avec 3 enfants	0
Couple avec 4 enfants et +	0
Total	44



En 1999, Ebaty comptait 44 familles, dont la répartition est équilibrée entre les couples seuls, avec un enfant et avec deux enfants.

Il est surprenant de constater qu'aucun couple d'Ebaty n'avait pas plus de deux enfants, compte tenu que huit ménages de plus de 4 personnes étaient recensés en 1999. Les données 2006 communiquées par l'INSEE ne permettent pas une mise à jour de ces données.

1.4. Population active

	1982	1990	1999	2006
Population active	57	75	103	106
Ayant un emploi	47	68	92	99
Chômeurs	10	7	11	7
% ayant emploi	82%	91%	89%	93%
% chômeurs	18%	9%	11%	7%
% pop. active par rapport pop. totale	40%	44%	56%	51%

	1982	1990	1999
Moins de 20 ans	1	2	3
20 à 39 ans	40	41	52
40 à 59 ans	14	31	47
60 ans ou plus	2	1	1
Total	57	75	103
Hommes	37	47	58
Femmes	20	28	45

En 2006, la population active est évaluée à 106 personnes, représentant 51% de la population totale. La population active ayant un emploi est estimée à 99 personnes.

Le nombre de demandeurs d'emploi est stable. A noter que l'INSEE recense comme chômeur toute personne (de 15 ans ou plus) qui s'est déclarée chômeur (inscrit ou non à l'ANPE) sauf si elle a, en outre déclaré explicitement ne pas rechercher de travail. Cependant, les données datent de 2006 et ne prennent pas en compte la crise économique que traverse actuellement la France.

Taux d'emploi

Le taux d'emploi représente le pourcentage de personnes actives qui ont un emploi dans la population totale de la tranche considérée.

Les 25 à 54 ans constituent la tranche de population la plus représentative du monde de l'emploi.

En 2006, les taux d'emploi de cette tranche d'âge sont inférieurs à ceux constatés sur le département :

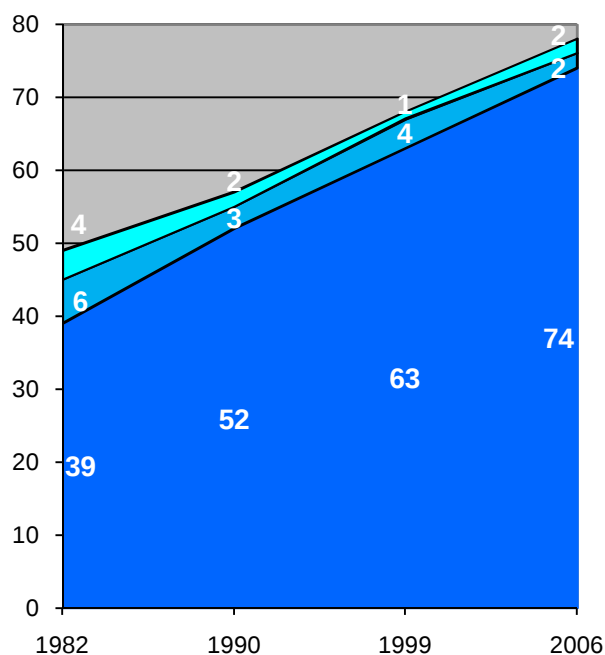
Le taux d'emploi sur la commune est de 76,9% (84,3% à l'échelle du département),

Le taux d'emploi des hommes est de 76,9% (89,5% à l'échelle du département), celui des femmes de 68,1 % (79,3% à l'échelle du département).

En 2006, parmi les 99 actifs qui habitaient la commune et avaient un emploi, sept personnes travaillaient à Ebaty.

2. LE LOGEMENT

2.1. Evolution du parc de logement



Le parc de logement, au sens de l'INSEE, est constitué de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants.

En 2006, l'INSEE comptabilisait 78 logements à Ebaty.

- Logements vacants
- Résidences secondaires
- Résidences principales

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Résidences principales	28	28	39	52	63	74
Résidences secondaires	3	3	6	3	4	2
Logements vacants	3	6	4	2	1	2
Total	34	37	49	57	68	78

Les résidences principales sont en constante augmentation depuis 1982. En 2006, Le parc de logements est constitué majoritairement de résidences principales (95%). Les résidences secondaires et les logements vacants sont en faible nombre.

L'évolution du parc de logement depuis 1999

Entre 1999 et 2008, 14 logements supplémentaires sont recensés, représentant un rythme moyen de 1,5 logement par an. Il s'agit exclusivement des maisons individuelles neuves. Aucune création de logement dans l'ancien (transformation de grange en logement...) n'est intervenue.

Un lotissement privé de 16 lots, le lotissement « Champ des Lièvres », récemment viabilisé, est en cours de commercialisation. La moitié des lots sont vendus depuis 9 mois, majoritairement à des couples avec enfants. L'impact d'une telle opération est considérable puisqu'elle représentera, à terme, près de 18% du parc de logements.

2.2. Caractéristiques du parc de logement

Données 2006

Type de logement	Nombre
Maisons	76
Appartements	2
Statut d'occupation	
Propriétaires	65
Locataires	8
dont locatifs HLM	0
Logés gratuitement	1
Nombre de pièces	
1 pièce	0
2 pièces	2
3 pièces	10
4 pièces	30
5 pièces ou +	33

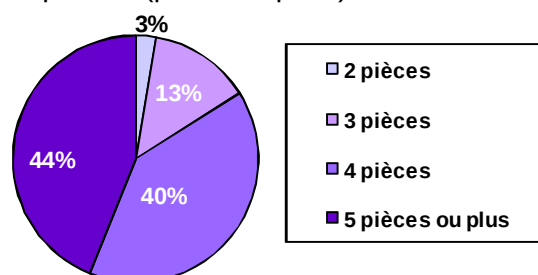
Un parc de logement majoritairement individuel (97%)

Un parc majoritairement constitué de propriétaires occupants (88%).

Seuls huit logements étaient en location en 2006. La commune en dénombre moins à ce jour.

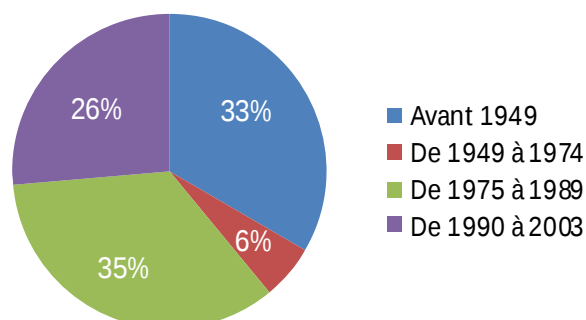
Aucun logement social n'est présent (public ou privé).

Peu de petits logements



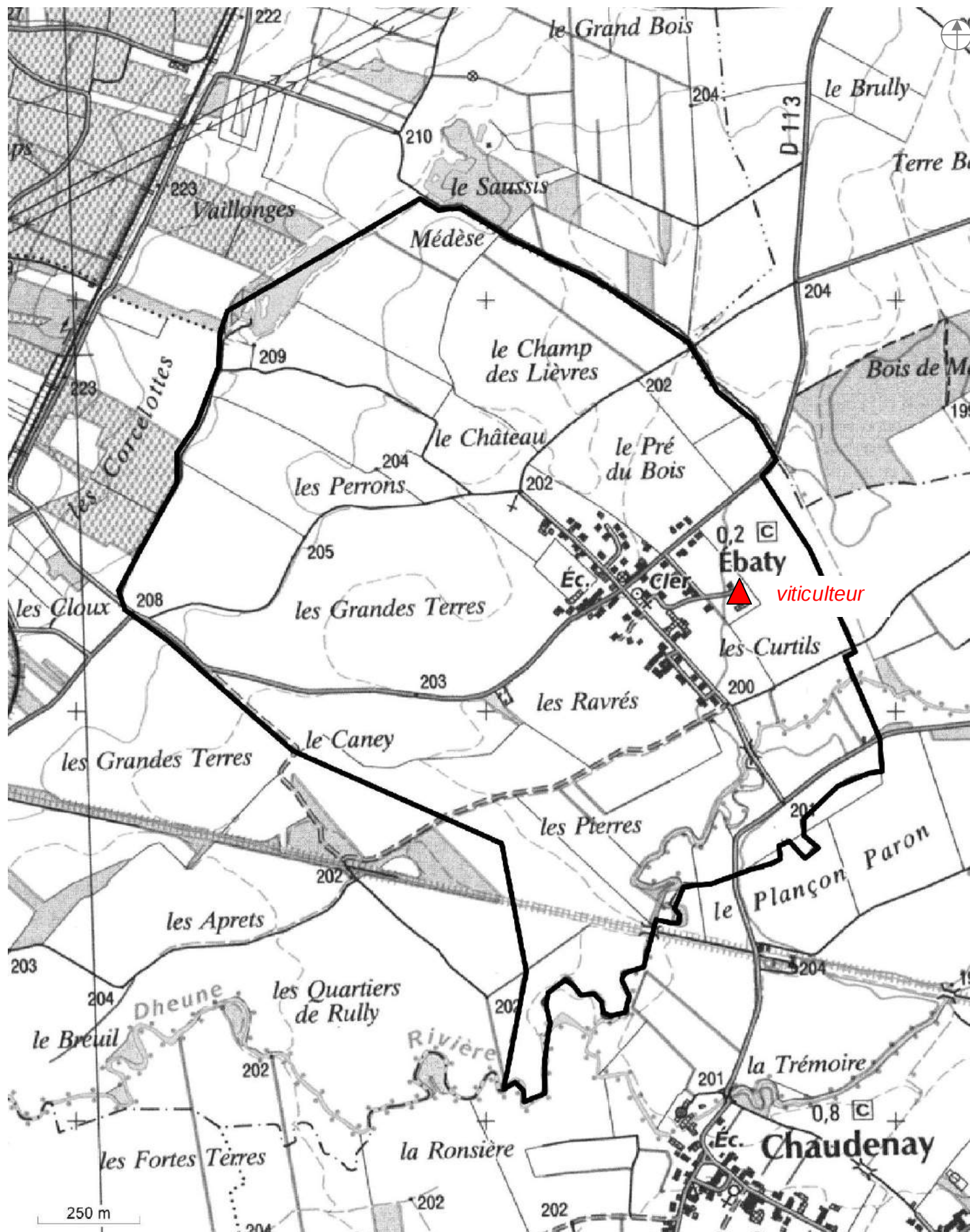
Logements selon l'époque d'achèvement

Epoque d'achèvement	1990	1999	2006
Avant 1949	26	30	24
De 1949 à 1974	4	2	4
De 1975 à 1981	12	15	25
De 1982 à 1989	15	11	
De 1990 à 1999	-	10	19
De 1990 à 2003	-	-	
Total res. princ.	52	63	74



En 1999, près de la moitié des logements dataient d'avant 1949. En 2006, ils ne représentaient plus qu'un tiers du parc.

Siège des exploitations agricoles



Fond cartographique : IGN Scan

3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

3.1. Les activités agricoles

Le recensement agricole de 2000 donne des précisions quant au nombre total d'exploitations ayant leur siège social sur le territoire communal ainsi que des renseignements concernant leurs caractéristiques.

En 2000, la Superficie Agricole Utilisée communale était de 123 hectares, couvrant 3/5 du territoire communal. La majorité des terres sont des terres de cultures.

En 2000, le recensement agricole ne publie aucun résultat sur les exploitations, par application de la loi sur le secret statistique. A ce jour, Ebaty ne possède plus qu'un seul siège d'exploitation agricole : il s'agit d'un viticulteur qui n'a pas ses installations sur la commune.

Six exploitations agricoles installées aux alentours, dont un éleveur de bovins, exploitent les terres agricoles d'Ebaty.

3.2. Les autres activités

En 2006, 12 emplois étaient recensés sur la commune (source INSEE).

Trois artisans sont installés sur la commune : deux maçons et un paysagiste.

La commune accueille également un terrassier, un marchand de bois et un commerçant ambulatoire qui vend des vêtements sur les marchés.

Des commerces itinérants desservent la commune (boulangerie et épicerie). Ils sont voués à disparaître compte tenu d'une clientèle de plus en plus rare.

Les habitants vont principalement à Chagny pour accéder aux commerces et différents services, de par sa proximité (5 minutes en voiture). Certains vont à Beaune, suivant le lieu de travail.

4. LES TRANSPORTS

4.1. Les déplacements domicile-travail

Les quelques emplois recensés sur la commune sont occupés pour moitié par des habitants.

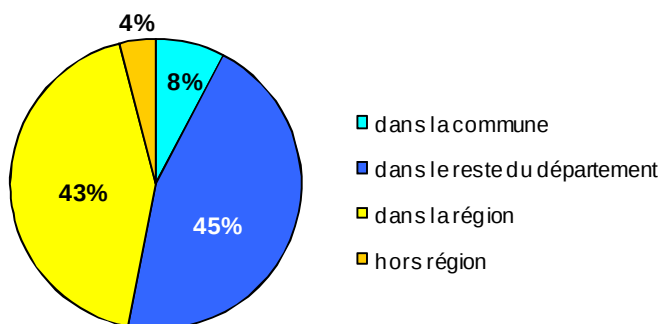
La majorité de la population d'Ebaty travaille à l'extérieur de la commune. A noter, en 2006 :

44 % sur le reste du département,
43 % sur la région (majoritairement en Saône-et-Loire : Chagny, Chalon-sur-Saône, compte tenu de la proximité).

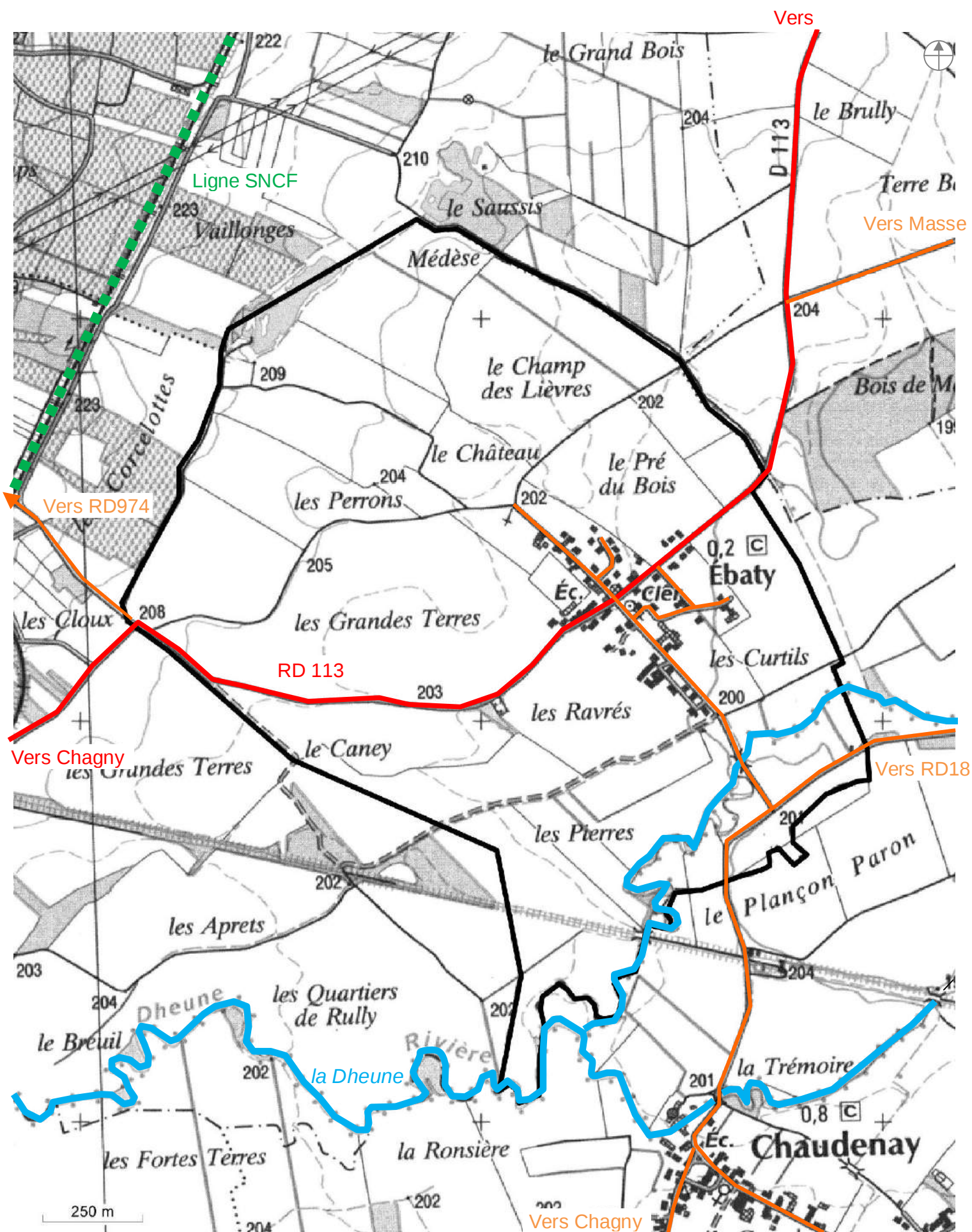
A noter que de nombreuses personnes qui travaillaient à Kodak à Chalon-sur-Saône sont venues s'installer à Ebaty, de part la proximité.

La voiture reste le principal transport utilisé. Quelques personnes s'organisent pour faire du covoiturage.

**Lieu de travail des actifs
qui résident à Ebaty**



Les infrastructures



Fond cartographique : IGN Scan 25

4.2. Le transport collectif

Aucune ligne de transport collectif n'est présente à proximité d'Ebaty. Il faut rejoindre Chagny, Meursault ou Beaune pour accéder aux transports en communs (train et/ou bus).

La Communauté d'Agglomération étudie un projet de transport à la demande.

La voiture reste cependant un mode de transport peu concurrentiel du fait qu'il faille moins de 20 minutes pour accéder à Beaune en voiture et un peu plus de 20 minutes pour accéder à Chalon-sur-Saône.

5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

5.1. Les équipements d'infrastructures

La Voirie

La commune d'Ebaty est traversée par une route départementale, la RD 113, qui relie Chagny à la RD 23 (reliant la RD 974 au niveau de Meursault à la RD 970 au nord de Saint-Loup-Géanges). Elle est notamment très utilisée par des habitants de Chaudenay.

Son trafic était modéré en 2005 : 470 véhicules/jour (Trafic Moyen Journalier) recensés à la sortie Est du bourg dont 19 poids lourds (4 %). Depuis, elle a fait l'objet d'un élargissement sur sa partie Est et va être prochainement élargie jusqu'à Corpeau, ce qui engendrera certainement une hausse de trafic.

Son tracé rectiligne au sein du bourg entraînait des vitesses élevées des véhicules. La municipalité a récemment imposé un arrêt obligatoire au carrefour de la place de l'Eglise afin d'améliorer la sécurité du carrefour.

Un maillage de voies communales complète le réseau.

Accidentologie

De janvier 2003 à décembre 2007, aucun accident n'est survenu sur la RD113.

L'eau potable (Cf. plan des réseaux)

La Commune est couverte par un réseau d'eau potable alimenté par le captage de Ladoix-Serrigny. Le réseau d'eau potable ne pose pas de problème particulier en matière de qualité, de pression et de quantité.

Ce réseau est la propriété de la communauté d'agglomération.

La gestion du réseau est assurée par la VEOLIA.

La défense incendie

Plusieurs poteaux incendie sont répartis au sein du bourg. Bien qu'on observe une bonne répartition géographique, ils présentent des débits inférieurs au débit exigé (60m³/h pendant deux heures).

Le contrôle, l'entretien et le renouvellement des poteaux incendie sont à la charge de la commune.

Le maire, en tant qu'autorité de police générale, doit s'assurer de l'existence et de la suffisance des moyens de lutte contre l'incendie et, par conséquent, de la proximité des points d'eau tels que les bornes d'incendie, de leur pression et d'une alimentation suffisante. L'insuffisance d'implantation

de points d'eau nécessaires ou leur défaut d'entretien sont de nature à engager la responsabilité de la commune en cas d'accidents.

L'assainissement

La commune d'Ebaty dispose d'un zonage d'assainissement depuis 2005, qui définit les secteurs reliés à l'assainissement collectif et les secteurs en assainissement autonome. L'ensemble du bourg est classé en assainissement collectif.

Actuellement, le bourg est en assainissement autonome. La commune a décidé de réaliser un système de traitement collectif conjointement avec Corcelles-les-Arts et qui récupérerait une partie des eaux usées du hameau de Mimande (commune de Chaudenay). La communauté d'agglomération, qui a la compétence assainissement, a programmé la réalisation des travaux d'ici 2013.

Les eaux pluviales

Toutes les rues du bourg sont desservies par un réseau de collecte des eaux pluviales, qui débouche dans deux fossés qui rejoignent la Dheune.

L'électricité

La commune adhère au SICECO (Syndicat Intercommunal de la Côte d'Or). Le SICECO est propriétaire de l'ensemble des ouvrages du réseau public de distribution d'électricité (basse et moyenne tension). Il est en charge notamment des extensions de réseaux.

Deux postes HTA/BT desservent les constructions.

Le réseau basse tension est majoritairement aérien. Les extensions récentes sont souterraines.

Le réseau électricité basse tension est reporté sur le plan des réseaux. La présence du réseau ne préjuge en rien d'une capacité suffisante pour raccorder une nouvelle habitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, des nouvelles modalités de financement des raccordements électriques sont en vigueur. Désormais, toute nouvelle demande de raccordement d'une opération d'urbanisme de logement autorisée (déclaration préalable, permis de construire), qui nécessite une extension et /ou un renforcement du réseau, doit faire l'objet d'une prise en charge financière par la collectivité. Cette dernière peut faire supporter tout ou partie du coût en instaurant la Participation pour Voie et Réseaux (PVR).

Les Ordures Ménagères

Le ramassage des ordures ménagères ainsi que des emballages est effectué une fois par semaine par la communauté d'agglomération.

Un point de tri sélectif est situé à côté de la salle des fêtes. La municipalité s'interroge sur son déplacement à l'extérieur du bourg.

Les habitants ont accès aux déchetteries intercommunales dont les plus proches sont celles de Chagny et de Meursault.

5.2. Les équipements de structure

Les équipements scolaires

Ebaty a intégré en 1978 le regroupement pédagogique intercommunal (R.P.I) constitué entre Corcelles-les-Arts et Tailly en 1967.

Le RPI accueille, outre les enfants de ces trois communes, quelques enfants des communes voisines (Chaudenay, Merceuil...)

Corcelles-les-Arts dispose de deux classes, Tailly et Ebaty d'une classe chacune. Les classes maternelles et les CP sont implantés à Corcelles-les-Arts. La commune de Tailly accueille les CE1 et CE2 et la commune d'Ebaty, les CM1 et CM2. Suivant les effectifs, un même niveau peut être dédoublé.

La classe d'Ebaty se situe au rez-de-chaussée du bâtiment de la mairie, la mairie occupant le 1^{er} étage.

Evolution des effectifs scolaires

	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10
Maternelle Corcelles	22	21	19	19	23	23
CP Corcelles	26	25	26	23	24	16
CE1-CE2 Tailly	23	26	23	28	23	26
CM1-CM2 Ebaty	20	20	22	26	26	27
TOTAL	91	92	90	96	96	92

Les effectifs sont relativement stables depuis 2004. La répartition des élèves par niveau est équilibrée.

Nombre d'élèves habitant Ebaty scolarisés sur le RPI

	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10
Maternelle Corcelles	5	7	6	4	5	5
CP Corcelles	9	6	5	7	6	5
CE1-CE2 Tailly	7	9	8	6	8	10
CM1-CM2 Ebaty	4	6	7	8	8	5
TOTAL	25	28	26	25	27	25

Les enfants d'Ebaty sont toujours bien représentés dans les différents niveaux.

La commune va mener une réflexion pour rendre accessible la mairie et l'école. En effet, la « Loi Handicap » du 11 février 2005 a fixé l'obligation d'assurer une accessibilité totale aux personnes handicapées en ERP (établissements recevant du public) d'ici le 1^{er} janvier 2015.

Les collégiens vont au collège Louise Michel à Chagny et les lycéens au lycée de Beaune.

Un service de ramassage scolaire est présent pour l'ensemble de ces élèves.

Les équipements publics

La commune d'Ebaty est pourvue d'une mairie, d'une église et d'un cimetière, d'une école et d'une salle des fêtes situés au sein du bourg. Actuellement, elle ne dispose pas de local communal, qui lui fait réellement défaut : le matériel de la salle (table, chaises...) est stocké dans des granges de particuliers.

Un terrain privé jouxte la salle des fêtes : il est utilisé par les élèves pour faire du sport et par les enfants du village.

Vie associative et animations

La commune compte deux associations :

- le comité des fêtes qui organise notamment un repas champêtre le 25 août pour la Saint Louis,
- l'association des chasseurs.

5.3. Les outils de financements

Les communes disposent de plusieurs outils pour financer la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure (voirie, réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement le cas échéant, école, ateliers municipaux, salle des fêtes...) : la T.L.E. (Taxe Locale d'Equipement), la P.V.R (Participation pour Voirie et Réseaux) ...)

La commune d'Ebaty a mis en place la T.L.E. (Taxe Locale d'Equipement) au taux de 3%.

DEUXIEME PARTIE :

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

A - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA COMMUNE

1. LES ZNIEFF

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) sont des outils de connaissance permettant une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces naturels fragiles. Elles correspondent aux espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés. On distingue deux types de ZNIEFF :

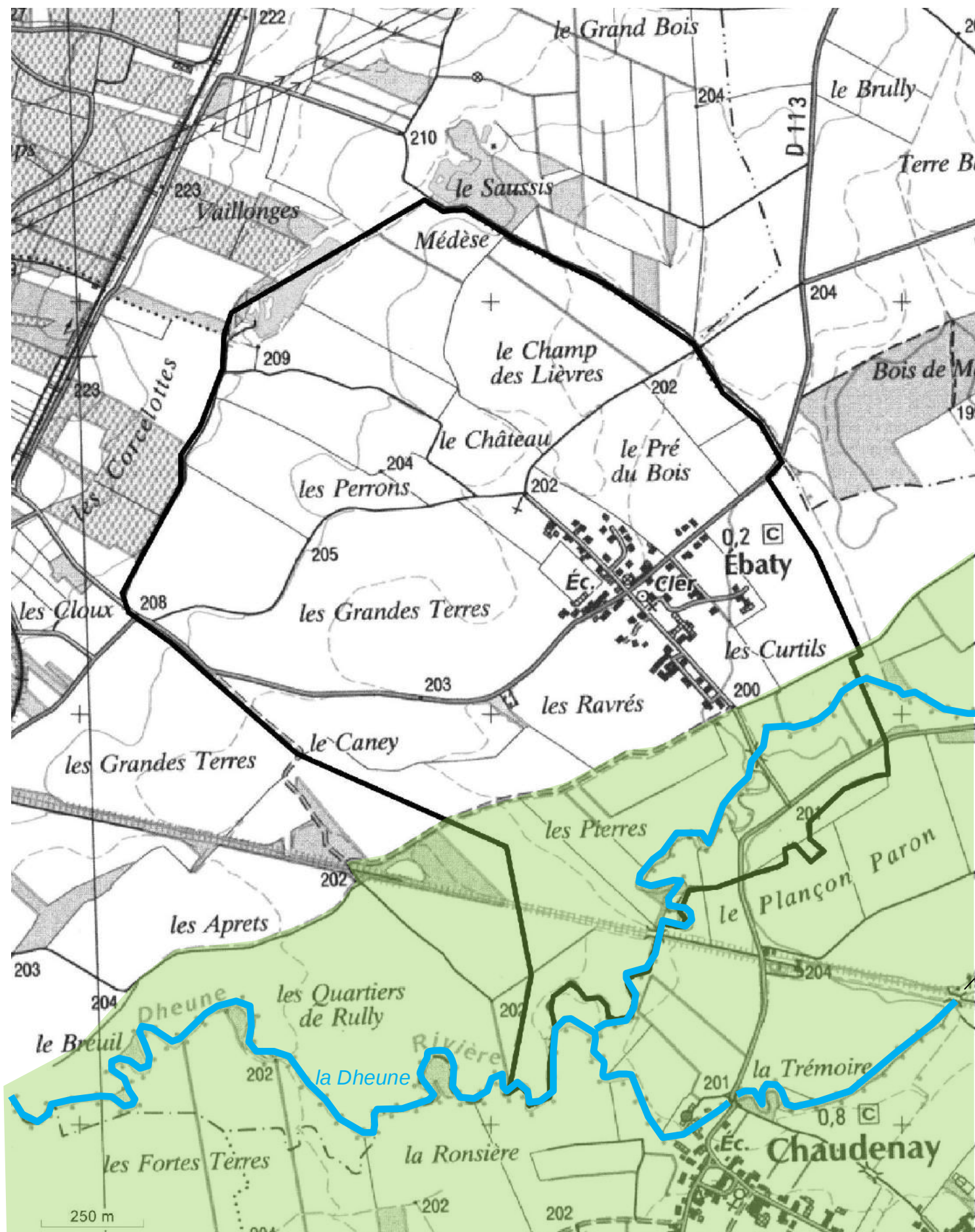
- les Zones de type I, d'une superficie limitée, sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou menacés du patrimoine naturel (mare, étang, lac, prairie humide, forêt, lande...). Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations du milieu ;
- les Zones de type II, sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1, qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, confluent, zone humide continentale...). Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Une ZNIEFF concerne le territoire communal : Il s'agit de la ZNIEFF de type I n° 1010.0000 : « Vallée de la Dheune ». Dans le lit majeur de cette vallée, de vastes zones de prairies naturelles humides sont régulièrement inondées en période de crue, permettant l'installation d'une flore spécifique et la présence de certaines espèces d'oiseaux qui y nichent. Cependant le drainage, le retour au labour et à la culture de ces prairies entraînent la disparition de ces milieux très typés et de ces espèces. Afin de conserver l'intérêt biologique de ces sites, il est important de maintenir l'humidité indispensable à la végétation de fond de vallée. Il conviendrait donc d'éviter tous travaux de drainage et toute modification de l'utilisation du sol par mise en culture des prairies ou déboisement. Cette ZNIEFF couvre le sud du territoire communal.

Le lit mineur de la Dheune présente plusieurs anciens méandres asséchés en fin d'été. Les parcelles riveraines du lit mineur sont restées en prairies pâturées sur Ebatty à l'exception d'une parcelle récemment plantée en peupliers. La ripisylve de la Dheune est quasiment réduite à néant dans toute sa traversée du Sud de la commune. Il en est de même



Localisation de la ZNIEFF



des anciens méandres dont le tracé bien marqué dans la topographie l'est également par des Peupliers noirs qui matérialisent les anciennes berges. Les berges du lit mineur actif étant accessibles sans entraves au bétail présentent des signes importants d'érosion conduisant à un fort élargissement du lit encaissé de plusieurs mètres. Les espèces présentes début septembre 2009 sont le Martin pêcheur et la Bergeronnette printanière (nombreux individus probablement en migration le 10 septembre). Le Martin pêcheur est une espèce listée en annexe I de la Directive Oiseaux. Sa préservation en Europe se traduit par la délimitation de périmètres du réseau Natura 2000. La vallée de la Dheune ne fait néanmoins pas partie de ce réseau.

2. LE SDAGE

La commune d'Ebaty est concernée par le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée-Corse qui édicte des préconisations sur la gestion des milieux naturels humides.

3. INAO (INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE)

Plusieurs terres étaient encore récemment classées en appellation d'origine contrôlée (Bourgogne Aligoté, Crémant ...). Elles ont été déclassées en vins de pays. En pratique, il ne subsiste que très peu des vignes, qui ont été remplacées par des céréales.

La commune fait partie de deux IGP (Indication Géographique Protégée) : Volaille de Bourgogne et Emmental Français, mais aucun producteur n'est présent sur le territoire communal.

B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE

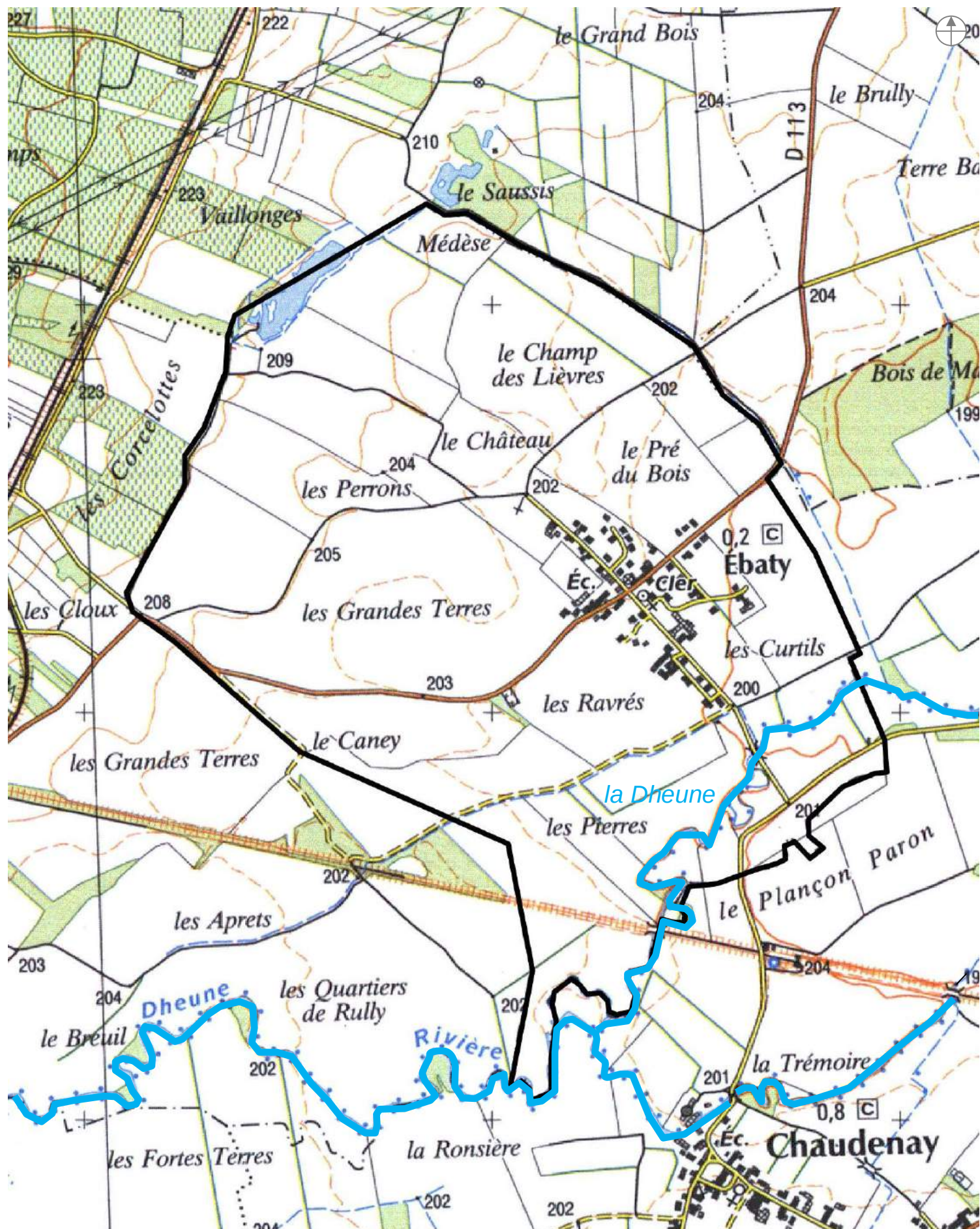
1.1. Le climat

Citons ici l'introduction de l'Atlas climatique de la Côte d'Or:

"La Côte d'Or se situe dans une zone charnière entre le climat océanique et le climat semi-continental des latitudes tempérées. L'influence dominante reste océanique, altérée par les influences continentales de l'Europe centrale et légèrement marquée par une tendance méditerranéenne en provenance de l'axe Rhône-Saône.

Dans les grandes lignes, cela signifie des pluies relativement bien réparties tout au long de l'année, avec plus d'un jour sur deux totalement sec. Mais il faut compter des hivers assez froids et longs, associés à une période de gelées assez étendue de 20 à 30 jours de neige. Par contre, les évolutions thermiques sont rapides et l'été est plutôt chaud, entrecoupé d'épisodes orageux (le nombre moyen de jours d'orage est assez élevé). Les vents dominants viennent des secteurs sud-ouest et nord, ils soufflent rarement en tempête. Enfin, l'ensoleillement est convenable pour la latitude, malgré les fréquents brouillards d'automne et d'hiver en Plaine de Saône. Dans ce cadre général, il est impossible de passer sous silence le microclimat exceptionnel de la Côte des grands vins de Bourgogne: son exposition au soleil est idéale; de plus, sa topographie très particulière l'abrite à la fois des pluies océaniques d'Ouest et des risques de gelées de printemps trop tardives. C'est le long de cette fameuse Côte des Grands Crus que l'on peut vraiment parler d'influence méditerranéenne."

La topographie



Les précipitations

La commune d'Ebaty est située dans le zone pluviométrique dite de la Côte viticole (cf. Atlas climatique de la Côte d'Or, 1994) avec 739 mm de précipitation moyenne annuelle (calcul sur la période 1961/1990).

La situation d'Ebaty localisée en plaine la rend sensible aux brouillards qui touchent le Val de Saône et le Val de Dheune (60 à 70 jours par an en moyenne).

Les températures

C'est la station de Savigny-les-Beaune qui est considérée comme caractéristique pour la Côte viticole au pied de laquelle se situe Ebaty. La moyenne annuelle est de 10,8 °C.

Les régions de plaine de Côte d'Or ont une période de chauffage des habitations comprise entre le 10 octobre et le 15 mai (à comparer avec les zones dites de montagne où cette période va du 25 septembre au 31 mai) en moyenne.

Les vents

La direction des vents (voir la rose des vents de Chalon-Champforgeuil), principalement NNE et SSO est largement influencée par la topographie du Val de Dheune dominé par la Côte viticole. Les vents sont vecteurs de propagation du bruit lié aux infrastructures de transport et aux pollutions d'origine agricole, en particulier les émanations des traitements de la vigne. Dans le cas de la commune d'Ebaty, celle-ci se trouve suffisamment à l'écart de l'autoroute (2,6 km du centre bourg) pour que celle-ci ne constitue pas une nuisance forte pour les habitants de la commune.

Résumé des contraintes d'ordre climatique

Le climat bourguignon et plus particulièrement celui du Val de Saône et du Val de Dheune au pied des côtes viticoles est un climat tempéré ne présentant que des contraintes très faibles et une rareté des événements catastrophiques, orages, grêle, vents violents, vagues de froid.

Néanmoins, en ce début de troisième millénaire, les indices de l'accélération du réchauffement climatique se multiplient et permettent de prévoir une plus grande fréquence voire la régularité des canicules du type de celle de 2003. Le réchauffement s'accompagnera également d'événements catastrophiques plus imprévisibles tels que tornades de vent de l'importance de celle de décembre 1999 et janvier 2009 ou pluies diluviennes de type cévenol, en lien avec une instabilité climatique croissante à l'échelle de l'Europe occidentale.

L'éventuelle extension de l'urbanisation de la commune d'Ebaty devra intégrer ces contraintes qu'auront à affronter les nouvelles constructions à l'échéance du siècle à venir.

1.2. La topographie

La commune d'Ebaty possède une topographie de plaine avec une très légère pente du Nord-Ouest (209 mètres vers le Sud-Est et le lit mineur de la Dheune qui sort du territoire à une altitude de 199 mètres).

La topographie ne présente donc aucune contrainte en termes d'urbanisation du territoire. Une contrainte indirecte de cette planéité est néanmoins le caractère inondable de toutes les parcelles les plus proches de la Dheune incluant une partie du bourg.

1.3. Géologie, pédologie

Géologie

La géologie de la commune d'Ebaty (voir feuille au 1/50000^{ème} de Chagny) correspond au sommet du remplissage du fossé bressan avec les sables et argiles plio-villafranchiennes (transition des ères tertiaire et quaternaire il y a 2 millions d'années) de la formation dite de Chagny.

Les sables et argiles de Chagny sont surmontés par la formation dite de St Cosme (Fx-y) qui occupe toute la partie centrale de la commune sur laquelle est localisé le bourg. Il s'agit d'une matrice sableuse contenant des galets roulés et une fraction argileuse ou marneuse.

Ces dépôts d'origine fluvio-lacustre sont antérieurs aux argiles, limons, galets et graviers (Fz) qui occupent la partie centrale de la vallée de la Dheune, occupant toutes les surfaces comprises entre les dernières maisons du bourg et celles de Chaudenay.

Pédologie

Les sols sont de type limono-argileux à très faible charge caillouteuse. Localement, la charge argileuse est prépondérante et constituera une contrainte à prendre en compte dans la perspective du réchauffement climatique. A l'heure actuelle, les constructions réalisées sur ce type de terrain dans la périphérie de Chalon-sur-Saône présentent de très nombreuses fissures liées au retrait par dessiccation estivale des argiles, phénomène qui s'est amplifié avec les épisodes caniculaires de 2003 et 2006. (voir à ce sujet le numéro spécial de Repères, la revue de l'Agence Régionale du Développement Durable de Bourgogne).

Des études de sol complémentaires devront déterminer ce risque dans les futures zones urbanisables d'Ebaty.

1.4. L'hydrographie

Les eaux de surface à Ebaty sont constituées par la Dheune qui délimite le Sud-Est du territoire communal. Un fossé affluent de la Dheune constitue la limite de commune avec Corcelles-les-Arts et Puligny-Montrachet, évacuant les eaux du Saussis et le trop plein de l'ancienne gravière. La Dheune, par ses variations saisonnières de débit, occasionne des crues qui affectent une partie du territoire communal incluant les habitations du bourg les plus proches du lit mineur.

Un seul plan d'eau dont l'origine est l'extraction de matériaux alluvionnaires se situe à cheval entre Ebaty et Puligny-Montrachet aux Vaillonges.



1.5. L'hydrogéologie

La notice de la carte géologique indique que *"la vallée de la Dheune contient un ou plusieurs aquifères appréciables. Sous un recouvrement de 1 à 5 mètres, on trouve des sables et des graviers aquifères dont l'épaisseur varie de 3 à plus de 5 mètres, 10 mètres en quelques endroits. Cependant, cette couche productive se répartit le plus généralement en plusieurs niveaux séparés par des écrans argileux et la nappe est captive."*

Les terrasses d'alluvions fluviales anciennes emboîtées entre les alluvions modernes et la formation de St Cosme présentent une notable proportion argileuse qui leur confère une perméabilité médiocre à mauvaise et de plus très variable."

L'ancienne gravière en limite avec Puligny-Montrachet met au jour cette nappe phréatique qui occupe la totalité du sous-sol communal.

2. LES MILIEUX NATURELS

2.1. Les milieux aquatiques

Ebaty possède deux types de milieux aquatiques: la Dheune et son lit mineur, un lac issu de l'exploitation d'une gravière de 1,8 hectare.

La Dheune présente une forte dégradation de sa naturalité, aussi bien en ce qui concerne la qualité physico-chimique de ses eaux affectées par les pollutions agricoles et urbaines qu'au niveau de la dégradation de sa ripisylve, inexistante ou réduite à un mince ruban de végétation arbustive et arborée. Les annexes aquatiques que constituent les anciens méandres se trouvent déconnectées du lit principal. Le contrat de rivière devra intervenir sur ces aspects pour restaurer la naturalité de ce cours d'eau.



Le plan d'eau en limite avec Puligny-Montrachet peut présenter un intérêt biologique par la présence de ceintures de végétation aquatique, la nidification d'oiseaux d'eau, une escale migratoire pour d'autres espèces associées aux plans d'eau.

2.2. Les prairies et le bocage, les prairies humides

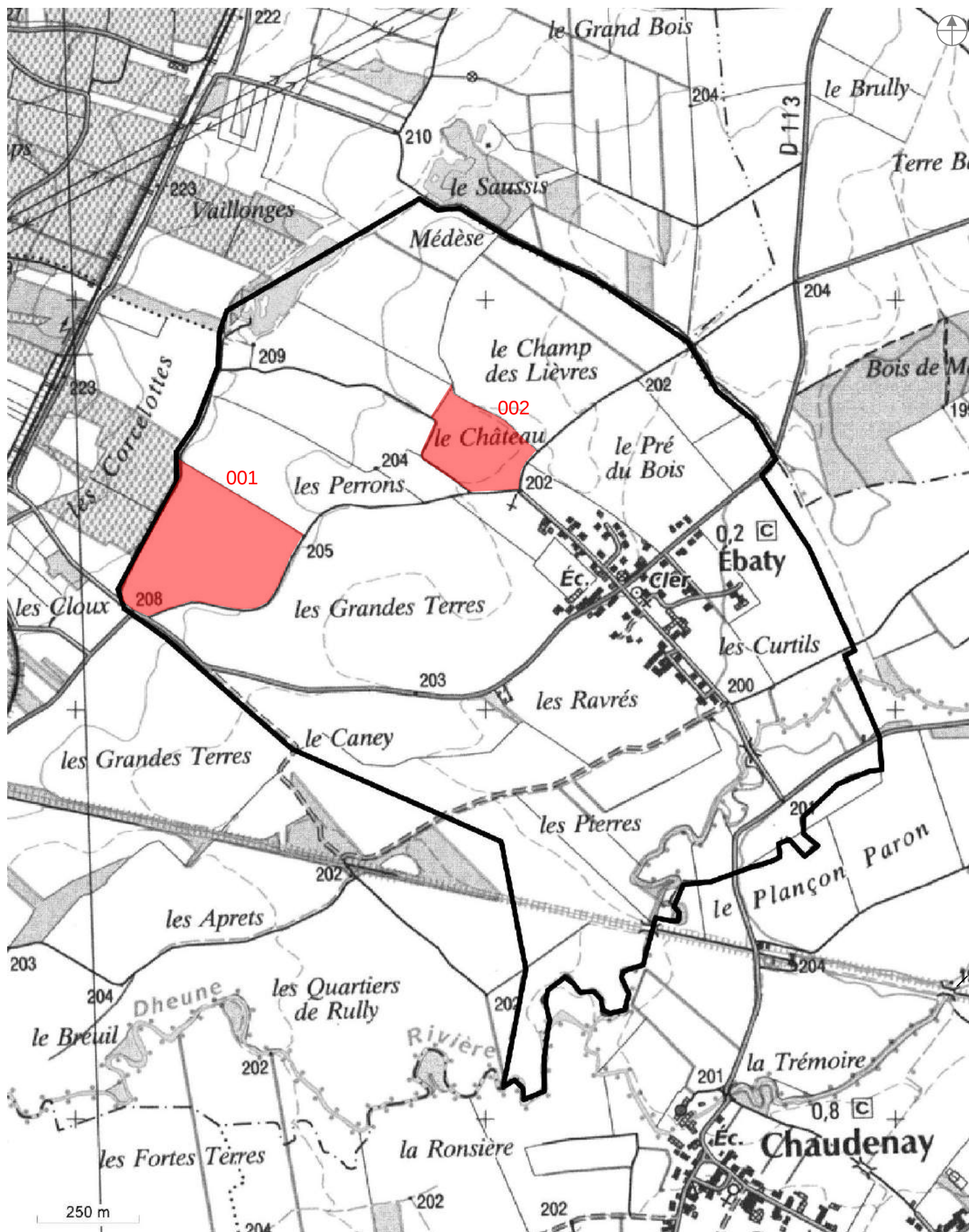
La commune ne possède plus de maillage bocager, seuls quelques rares linéaires sont encore là pour témoigner de cette division ancienne de l'espace, à une époque où nos sociétés pratiquaient une certaine forme de développement soutenable.

Le lit mineur de la Dheune est occupé par des prairies pâturées qui devront être maintenues dans le futur pour que la rivière puisse redevenir un corridor biologique fonctionnel.

Deux seules espèces sont signalées pour la commune d'Ebaty dans la base fauna du site Bourgogne Nature: la Chouette effraie et le Faucon émerillon. La première est potentiellement nicheuse dans le clocher de l'église ou dans certains bâtiments agricoles. Le second est une espèce nicheuse de la taïga scandinave qui hiverne occasionnellement en Bourgogne. Cette liste est à l'évidence très largement incomplète. Elle sera enrichie à la suite des observations qui auront pu être faites au cours de la présente étude.



Carte archéologique



Entité archéologique

Etat au 02/03/05 – Service régional de l'archéologie

2.3. Les boisements

La commune ne possède plus aucun boisement sur son territoire hormis un petit bosquet isolé au milieu des cultures au lieu-dit le Château.

2.4. Les milieux cultivés

Ils occupent l'essentiel des surfaces du territoire d'Ebaty. Ils peuvent servir de lieu de reproduction à un petit nombre d'espèces d'oiseaux spécialisés comme la Caille des blés, le Busard cendré, l'Alouette des champs, le Vanneau huppé ou l'Œdicnème criard.



2.5. Dynamique, évolution

Dans le cadre de la mise en application des accords du Grenelle de l'environnement, une réduction de la moitié des pesticides agricoles a été décidée. Le contrat de rivière doit contribuer à restaurer les capacités biologiques de la Dheune avec en particulier la reconnection des méandres asséchés et la reconstitution de la ripisylve.

Le plan d'eau devra faire l'objet d'un plan de gestion assurant la tranquillité des espèces en période de reproduction.

3. L'OCCUPATION HUMAINE

3.1. Patrimoine archéologique

Deux sites archéologiques, localisés sur la carte ci-jointe, sont recensés sur la commune par le service régional de l'archéologie :

-001 : « Le Château ». Donjon mentionné en 1264, occupé par une petite cour avec puits au nord, et par un logis au sud. Trois tours sont visibles sur le plan dressé avant la révolution : deux sur les angles nord et une au milieu de la façade du logis. Cet ensemble est séparé par un fossé d'une vaste basse-cour fossoyée.

-002 : « Les Perrons, La Corvée Saint Pierre ». Lieu habité, mentionné en 852.

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 ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1).

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

3.2. L'occupation humaine actuelle

L'exploitation des ressources naturelles

La commune, compte tenu de la nature géologique de son sous-sol, présente un important potentiel d'extraction de matériaux alluvionnaires présents sur l'ensemble du territoire communal.

Les exploitations agricoles

Une seule exploitation viticole est recensée sur la commune.

Qualité de la ressource en eau

Ebaty ne possède pas d'alimentation indépendante en eau potable.

Nuisances

La commune d'Ebaty ne souffre pas de nuisances de bruit particulières compte tenu du relatif éloignement du bourg de l'axe autoroutier et de la voie ferrée.

La proximité de la côte viticole génère des pollutions atmosphériques de pesticides, auxquelles se rajoutent les émanations des pesticides utilisés sur les labours qui occupent la majeure partie du territoire communal.

Décharges

Aucune décharge (ancienne ou actuelle) n'est recensée sur le territoire communal.

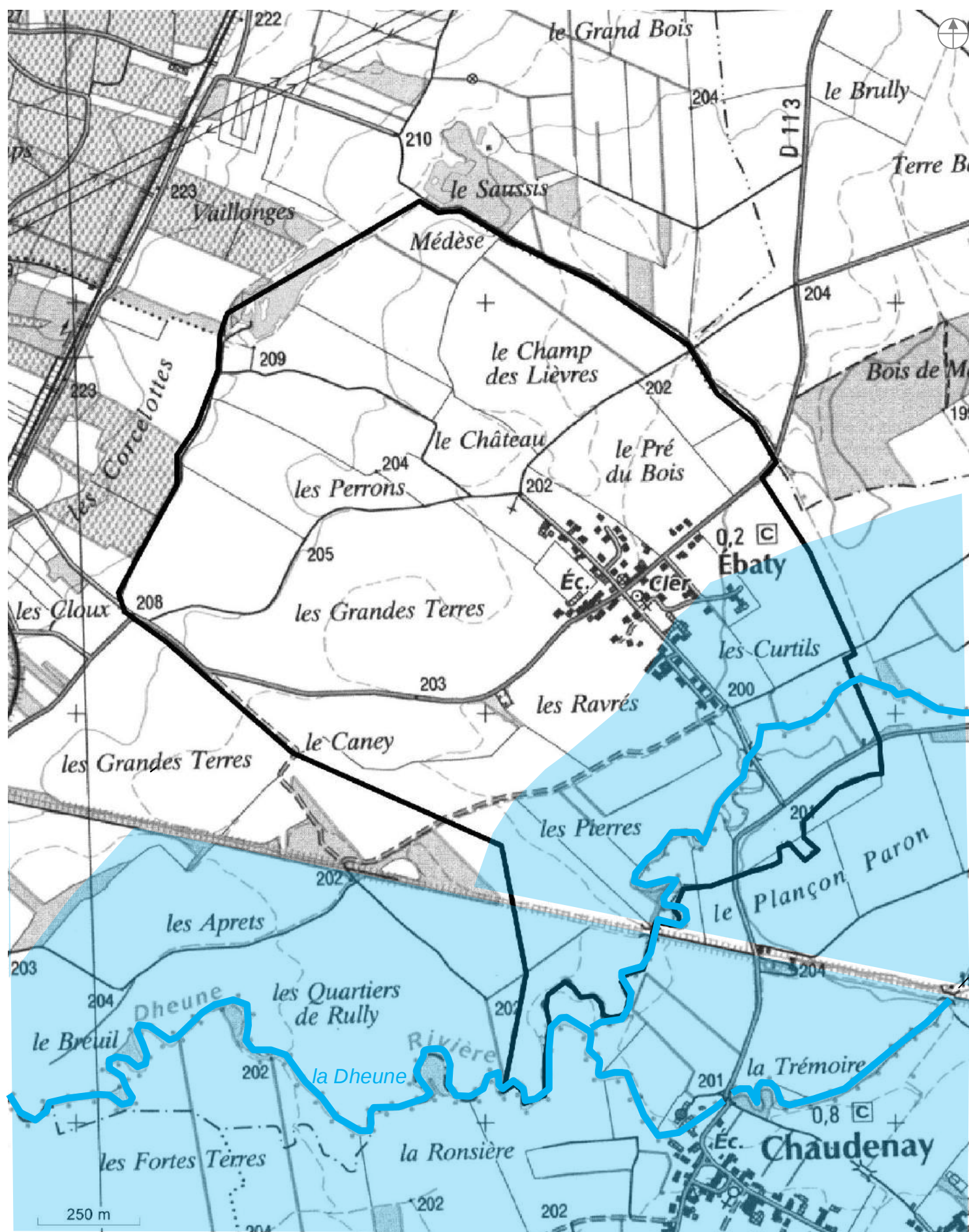
Risques naturels prévisibles

La commune est soumise à un risque d'inondation par la Dheune. La zone inondable touche la partie sud du bourg.

La zone inondable a fait l'objet de deux études : d'un premier atlas des zones inondables de la Dheune en juillet 1995, complété en 2009 par une nouvelle étude : l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne (cf. les cartographies ci-après).

Une des plus fortes crues connues par la commune d'Ebaty est celle survenue en 1965 (cf. cartographie ci-après).

La zone inondable d'après l'atlas de 1995



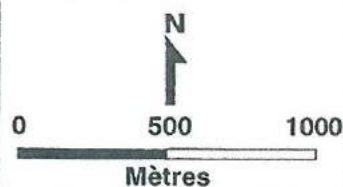
 Zone inondable

Source : Atlas des zones inondables – Vallée de la Dheune – juillet 1995

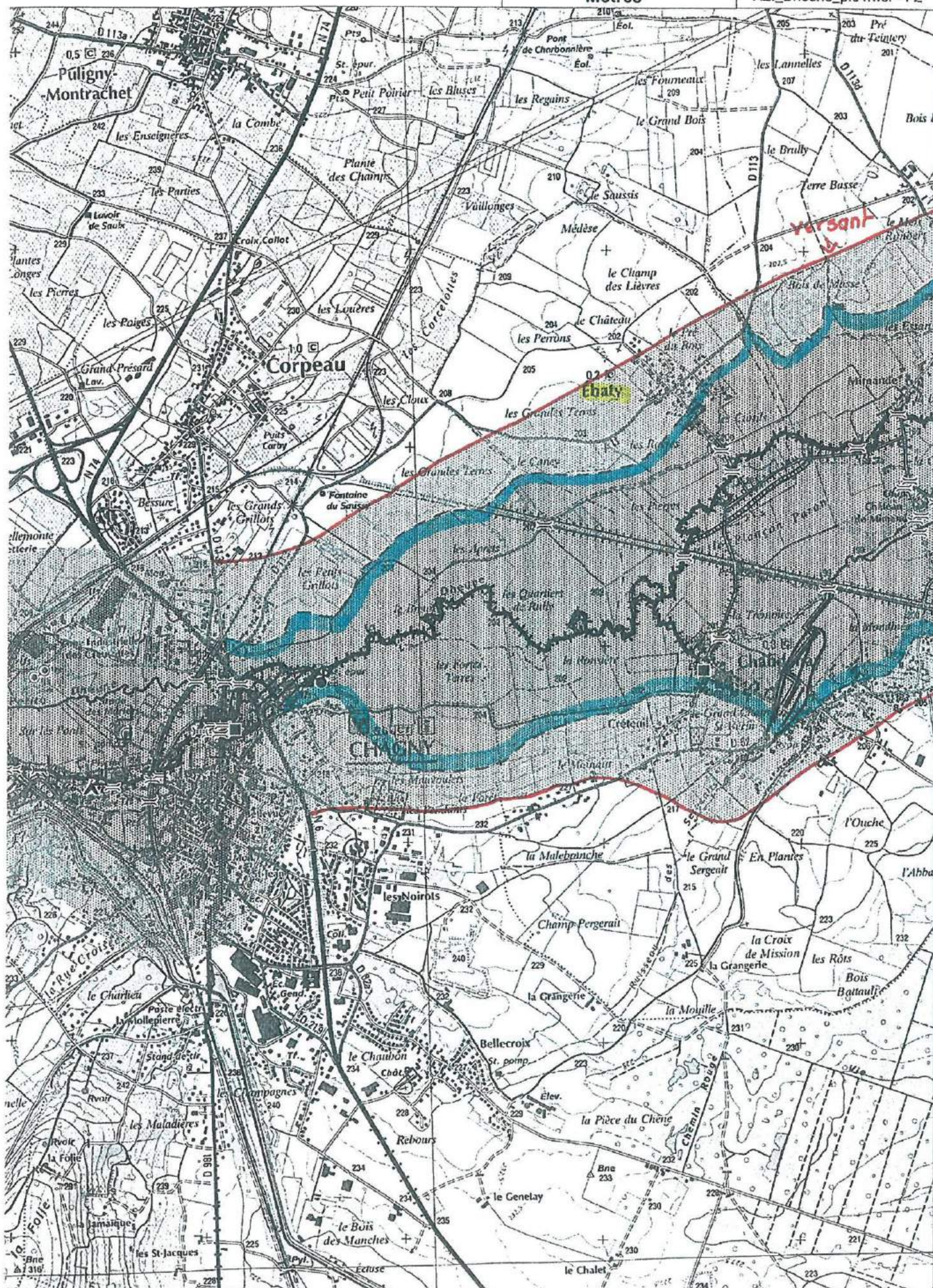
zone inondable
versant

egiseau
Bceom France

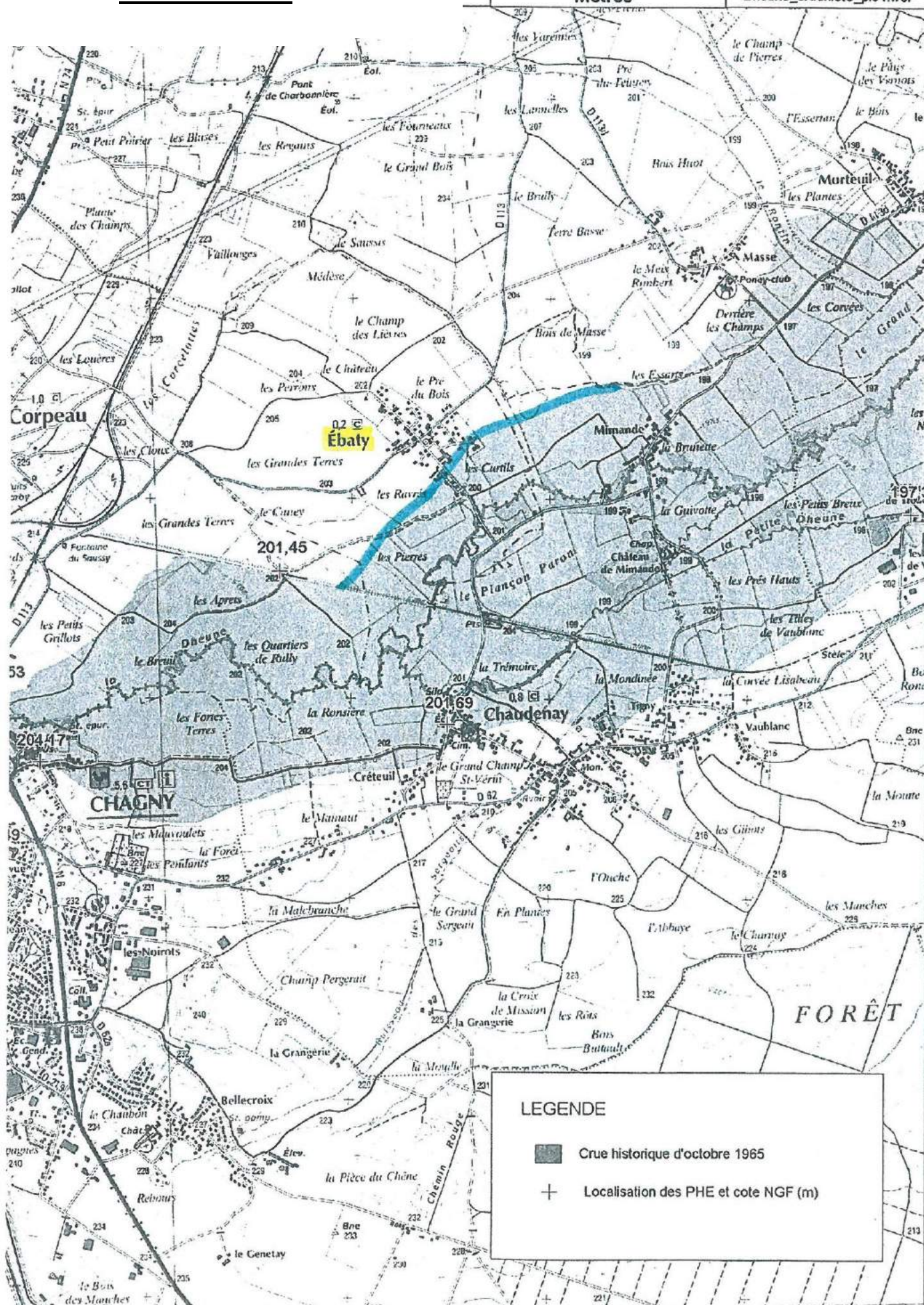
La zone inondable d'après l'atlas de 2009



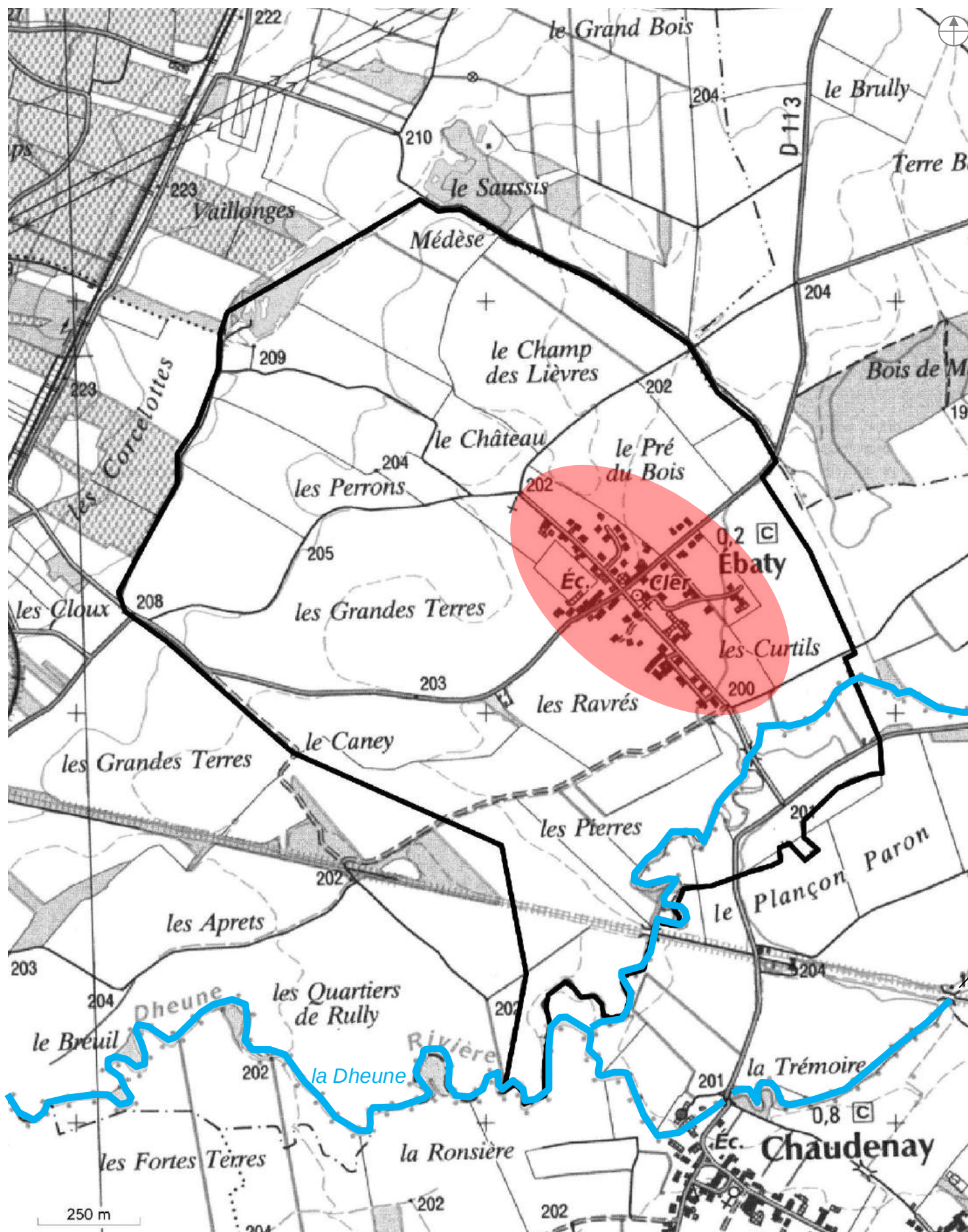
GR195398J - Novembre 2009
AZI_Dheune_pl04.wor - FZ



La crue de 1965

 0 500 1000
 Mètres


Organisation du territoire



C - LA STRUCTURE URBAINE

1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1. Un territoire à l'écart des voies de liaison départementales

Ebaty est une petite commune située aux confins du département de la Côte d'Or, à l'écart des voies de communication (D974, N6), à l'intérieur d'un triangle reliant Beaune (à 16km), Chagny (à 4km) et Chalon sur Saône (à 22km).

1.2. Paysage de plateau, village bordé par les champs

Le village est situé entre les côtes de Beaune et la vallée de la Saône. La topographie se rapproche de celle de la plaine de Saône, le village est entouré de champs.



1.3. Implantation bâtie

On distingue sur le territoire communal un seul foyer d'implantation du bâti, centré sur le carrefour entre la D113 Chagny - Corcelles les Arts (rue Anne Masson et rue des Grandes Terres) et l'axe rue Médèse - la rue du Clos des Vignes qui mène à la rivière (la Dheune) et plus loin vers Chaudenay (voie communale n°2). Le village est situé au centre du territoire communal, à l'écart de la rivière.

On distingue une urbanisation relativement continue en alignement sur le côté Nord de la D113 et une urbanisation en chapelet autour de quelques propriétés agricoles préexistantes (les Meix) égrenées le long des voies principales (cf. cadastre napoléonien).

L'église est bien antérieure à la formation du hameau (construite en 1760).



Au XIX^e et au début XX^e, les parcelles bordant les voies principales sont urbanisées, venant ainsi consolider le carrefour D113 / rue Médèse - rue du Clos des Vignes.

Dans la seconde moitié du XX^e siècle, le village s'est beaucoup étendu avec la construction des parcelles disponibles entre bâtiments préexistants et le long des voies sous forme de lotissements.

2. LES ESPACES PUBLICS ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.1. Equipements publics positionnés au centre du village

La mairie-école est située au cœur du village en face de l'église. Par sa stature et son positionnement son bâtiment exprime bien sa fonction centrale de bâtiment public du village.

Il fait face à la petite place de l'église, 'excroissance' de la rue du Clos des Vignes servant essentiellement au stationnement.

L'église est initialement une chapelle construite en 1760 qui a été agrandie et consacrée en tant qu'église en 1774. Hormis les mariages et les enterrements, elle n'accueille plus d'offices religieux.



La mairie-école et la place de l'église



La cour d'école



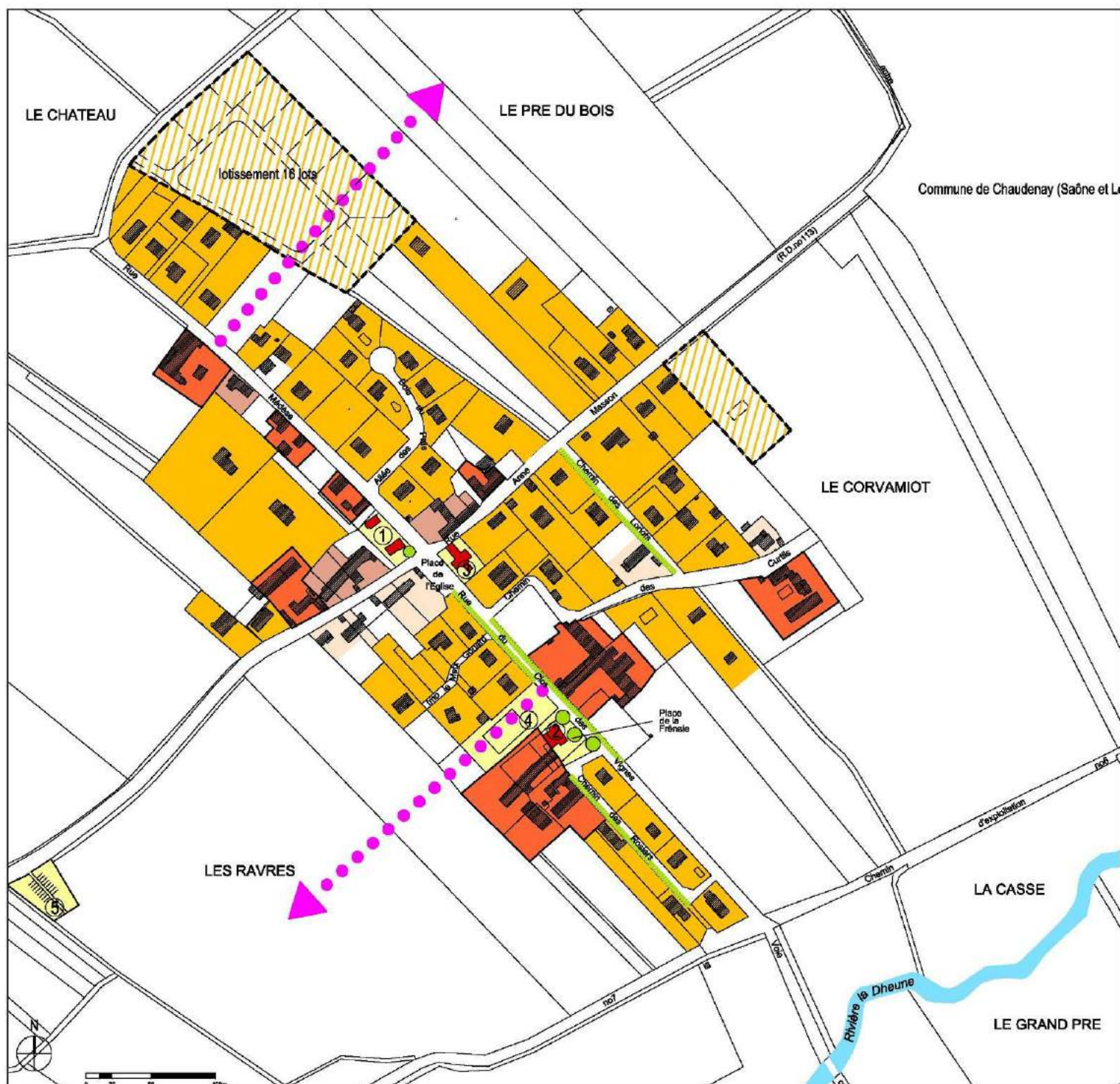
L'école – bâtiment arrière sur cour



L'église

La salle des fêtes est située rue du Clos des Vignes sur la place de la Frênaie, permettant le rassemblement autour du bâtiment. Compte tenu de l'exigüité de la mairie actuelle, une réflexion sur l'extension de cette salle est en cours pour créer un local communal.

Un terrain de sport a été aménagé dans un pré qui appartient à un propriétaire privé, à côté de la salle des fêtes et de la place de la Frênaie. Il est utilisé par l'école et par les enfants du village. C'est un espace qui permet depuis le centre du village de percevoir les champs environnants. Le cimetière fait exception au regroupement des équipements communaux puisqu'il est implanté à l'écart le long de la D113, bien avant l'entrée Ouest du village.



TYPOLOGIES DU BATI - ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

LEGENDE

Tissu mixte à prédominance d'habitat
Typologie à cour (anciennes fermes)

Habitat
Typologie rurale : la longère

Habitat
Typologie rurale : "maison vigneronne" sur chaix ou cave

Urbanisation seconde moitié du XXe siècle
Habitat
Typologie pavillonnaire

En cours d'urbanisation
Habitat
Typologie pavillonnaire

Liaison visuelle centre-village / paysage lointain

Accompagnement végétal sur l'espace public

Equipements publics

① Mairie-école

② Salle des fêtes

③ Eglise

④ Terrain de sport

⑤ Cimetière

Bâtiment public

Parcelle publique





La salle des fêtes sur la place de la Frêne



Le terrain de sport

2.2. Un espace public hétérogène réduit à l'expression des espaces privés limitrophes

L'espace public est très hétérogène, il est l'expression d'individualités : ce sont les murs, les clôtures, la végétation de l'espace privé qui font le paysage de l'espace public. A ce titre, lorsque des murs, des clôtures ou des bâtiments privés apparaissent comme 'en cours' ou non achevés, l'espace public renvoie également cette image d'inachevé.

Si la végétation est présente à travers les jardins privés et les champs entourant le village, elle est relativement absente des espaces publics à l'exception de bandes enherbées sur les bas côtés du chemin des Loriots et rue du Clos des Vignes et quelques arbres plantés place de la Frêne devant la salle des fêtes.

La place de l'église était autrefois l'emplacement du lavoir, démoli au XXe siècle. Elle sert aujourd'hui de stationnement.



La place de la Frêne, espace gravillonné, quelques arbres, des bancs publics



Une réflexion est en cours concernant un nouvel emplacement des containers de recyclage des déchets, aujourd'hui bien en vue sur la place de la Frêne,



La rue du Clos des Vignes bordée par la place de la Frêne



Le fond de la place de l'Eglise s'appuie sur une clôture très hétérogène, pas de présence végétale sur cette place



La place de la Frêne



Bas côtés enherbés - rue du Clos des Vignes



Bas côtés enherbés - chemin des Loriots



Chemin des Rosiers



Eléments de clôture dégradés jouxtant l'espace public

3. DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, ENSEMBLES BATIS

3.1. Des typologies anciennes caractéristiques du tissu rural

On trouve à Ebaty plusieurs typologies de bâtiments issues des pratiques agricoles, les trois typologies relevées et brièvement décrites ci-après sont dispersées à l'intérieur du territoire urbanisé de la commune.

A l'origine chaque bâtiment à cour était une ferme implantée sur son exploitation (« le Meix »). Il semble que les longères et les maisons de vigneron sont davantage issues de pratiques constructives locales, elles sont majoritairement implantées le long des axes principaux de la commune.

Bâtiment à cour (fermes)

Ces bâtiments sont les vestiges des anciennes fermes de la commune, les Meix.

Les corps de bâtiments sont disposés autour d'une cour centrale. Une partie sert (servait) d'habitation, les autres corps de bâtiments étaient réservés au stockage (granges) ou abris (écurie, étable...).

La cour est ouverte sur la rue. Les bâtiments sont fréquemment construits sur des limites parcellaires et contribuent fortement à l'identité de la rue et au façonnement de l'espace public.

Aujourd'hui, ces corps de bâtiments sont de plus en plus voués à l'habitat et les cours se révèlent des espaces extérieurs pratiques à l'usage de cours d'agrément, jardins ou stationnement.



Ancienne ferme rue des Grandes Terres



Rue Médèse



Ancienne ferme chemin des Curtils



Ferme rue du Clos des Vignes



Maison à cour rue Médèse

Les longères, habitation de plain-pied

La longère est une forme de bâtiment rural, construit en longueur et constitué d'une partie d'habitation et de ses dépendances en enfilade.



Longères rue Anne Masson et rue Médèse

La maison vigneronne

Le soubassement du bâtiment est constitué d'une cave ou d'un chaix à moitié enterré ou de plain pied, l'habitation est à l'étage accessible par un escalier extérieur et un perron.



Rue des grandes Terres

3.2.

3.3. Des éléments de bâti ancien à rénover

Parmi les éléments de bâti ancien, on note quelques maisons en mauvais état, ou en ruine. Certaines d'entre elles ont déjà fait l'objet de 'rénovation' voire reconstruction, c'est une initiative qu'il faudrait encourager.



Rue Médèse



Rue Anne Masson

3.4. Des habitations récentes dans des lotissements très consommateurs d'espace

Typologie pavillon : la voiture et le jardin

S'affranchissant des contraintes induites par la construction en mitoyenneté (gestion des eaux de toiture, fondations sur mitoyens) et s'éloignant peu à peu de l'idée d'économie du territoire qui guidaient les petits exploitants agricoles, des pavillons résidentiels sont apparus à Ebaty comme presque partout en France.

Ce modèle de maison individuelle traduit la volonté d'indépendance vers laquelle notre mode de vie a évolué au XX^e siècle : une maison dont on peut faire le tour, un jardin d'agrément au calme.

Le bâti est implanté au milieu de la parcelle, ce n'est donc pas le bâtiment qui fait la limite avec l'espace public comme dans le bâti plus ancien mais une clôture ou un muret, en ce sens ce type de bâti ne contribue pas au façonnement de l'espace public.

Ces maisons reprennent des caractéristiques d'aspect des constructions anciennes (toits à deux pentes, tuiles et enduits dans le ton régional, les matériaux, eux, sont des matériaux "modernes" parpaings). Leur implantation en revanche est étrangère aux pratiques antérieures.

A Ebaty, ce type de bâti représente aujourd'hui la grande majorité des constructions. Les lotissements ont comblé les parcelles vides entre les parcelles déjà occupées.

Le bâtiment est systématiquement en retrait par rapport aux limites parcellaires de son terrain.

La taille moyenne du terrain est de 1300 m² (il varie de 800 m² - superficie courante dans un lotissement- à 5600 m²).

Ces nouveaux lotissements ont été construits sans qu'une politique d'accompagnement de l'espace public ne soit menée pour l'intégration de ces nouveaux quartiers permettant une meilleure suture avec les parties construites préexistantes.



RD 113 (rue Anne Masson, entrée Nord)



Rue Médèse



Rue Médèse



Allée du bois des près



Allée du bois des près



Rue Médèse



Rue Anne Masson



Derrière l'école



Rue Anne Masson



Chemin des Loriots



Rue du Clos de Vignes

La lecture du paysage bâti d'Ebaty donne le sentiment d'éléments juxtaposés, sans recherche d'unité ou de cohésion ni dans l'espace privé ni dans l'espace public.

3.5. Des extensions construites sans développer le maillage de la voirie du village

L'urbanisation s'est faite dans un premier temps en suivant les voies structurantes existantes : rues Anne Masson, rue du Clos des Vignes et rue Médèse, chemin des Loriots, chemin des Curtils.

Lorsque les parcelles non desservies directement par ces voies ont été loties, aucun plan de maillage n'a été dessiné pour l'extension du village, la desserte des nouveaux lots a été réalisée au moyen de voies en impasse (allée des Bois des Prés, impasse le Meix Gouard, impasse desservant 2 nouveaux pavillons derrière l'école) ou en boucle (chemin des Rosiers).

Il en résulte un retournement de ces quartiers sur eux-mêmes (isolement, fonctionnement introverti), une complexité de desserte, une absence de maillage général de la voirie dans une bonne partie des quartiers nouvellement construits (hypothéquant la possibilité d'extensions futures), une privatisation croissante des espaces de desserte : la constitution de ces quartiers renforce le sentiment d'un village résultant de l'accolement de différents quartiers autonomes, adossés les uns aux autres.

La création d'un nouveau lotissement de 16 lots (lotissement « Champ des Lièvres ») en cours de réalisation en témoigne. L'analyse des documents fournis par le lotisseur n'est pas de bonne augure au regard du développement général du village. La desserte prévue (en cul de sac) par l'extrémité de la rue Médèse (et le chemin d'exploitation n°4) apparaît comme un non sens pour la cohérence du développement ultérieur de la commune (connexion minimum au réseau viaire). Dans la note de

présentation rédigée par le lotisseur, rien n'est dit sur l'aménagement des espaces collectifs du lotissement, détails des espaces publics créés. Par son implantation, ce lotissement hypothèque durablement la possibilité de liaison (rue, chemin...) entre la rue Anne Masson et le chemin d'exploitation n°4 desservant le lotissement.

3.6. Un petit patrimoine architectural à préserver

Le bâti à cour

On peut estimer à 6 ou 7 les ensembles de bâtis à cour présents sur le territoire d'Ebaty (se référer à la carte des typologies bâties). Compte tenu de la capacité d'adaptation de ce type de bâti au mode de vie actuel (possibilité de stationnement dans la cour ou dans une des dépendances de l'ancienne ferme, aménagement possible de la cour en jardin, importance des volumes construits disponibles), la rénovation paraît dans bien des cas envisageable et profitable pour la pérennité de ces bâtiments, dont certains semblent aujourd'hui sous occupés, vacants, ou à l'abandon.

L'enclos de la rue du Clos des Vignes

Il présente une belle cohérence et une vraie présence au sein du paysage bâti d'Ebaty.



Bornes armoriées

La commune d'Ebaty est propriétaire de sept bornes armoriées en pierre du XVII^e siècle, qui proviennent d'un château aujourd'hui disparu. Elles sont entreposées dans la cour de la mairie (meuble classé par arrêté du 17 juillet 1925) ; du fait de leur caractère déplaçable, ces éléments ne génèrent pas de périmètre de protection particulier.

3.7. Des éléments de liaisons paysagères au sein du village

Le terrain de sport, le verger de la rue Médèse constituent des espaces 'transversaux' au sein du village qui permettent des vues lointaines sur les champs qui entourent le village. Si le terrain de sport paraît préservé de toute urbanisation à court terme, il n'en n'est pas de même rue Médèse puisqu'un lotissement risque d'obturer irrémédiablement le dégagement existant aujourd'hui sur le paysage lointain.



Rue Médèse, verger ouvert sur le paysage lointain du Nord-Est



Rue du Clos des Vignes, le terrain de sport ouvert sur les champs au Sud-Ouest

D - LES PAYSAGES

1. LES UNITES PAYSAGERES

La carte des paysages de Bourgogne établie en 1997 par la DIREN définit les grands ensembles paysagers de la région. Le territoire d'Ebaty est inclus principalement dans l'entité paysagère de la plaine de Beaune, décrite de la façon suivante :

« Paysage de plaine cultivée qui se caractérise par une succession de terres labourables entrecoupées de prés sur une fond constant d'arbres isolés ou groupés et de maisons dispersées qui estompent la ligne d'horizon. L'espace est ouvert et s'affronte au ciel. Des alignements ou des bandes de peupliers donnent du relief à l'étendue. Les vues sont larges. A l'ouest le regard s'arrête sur le mur du coteau viticole souligné par son chapelet de village. [...] Au sud de Beaune, de grands ensembles boisés se profilent avec de petites zones de friches et de bosquets. Des champs arbustifs de petits fruits rouges se dispersent et alternent avec des carrés de vigne et des terres labourables. [...]

A la croisée de plusieurs influences, l'habitat prend des styles variés : de grosse fermes bressannes et du Val de Saône vers l'est, maisons massives à tour carré accompagnées de murs de pierre sèche vers la côte. [...] »

2. LE PAYSAGE COMMUNAL

2.1. Perceptions du bourg

Les perceptions du bourg sont nombreuses depuis les différents routes et chemins du fait du relief peu marqué.

Depuis l'est, seule la partie nord du bourg est perceptible, une végétation dense masquant la partie sud.

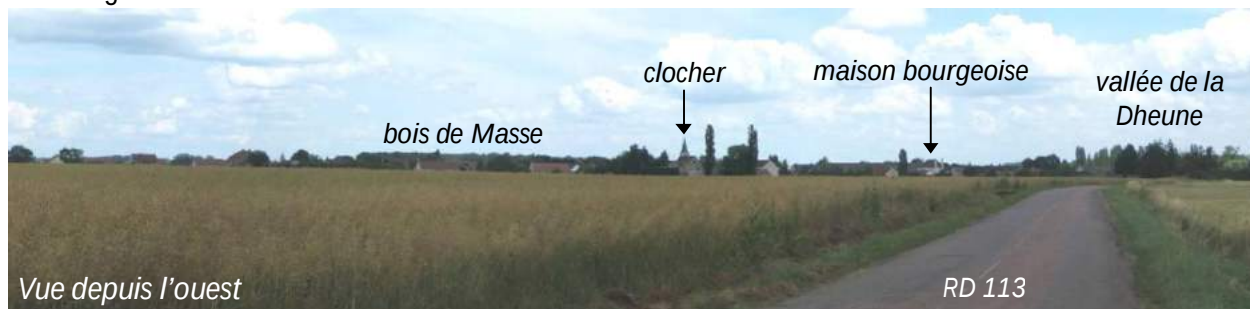
L'entrée Est est marquée par un habitat récent, qui sera prochainement complété par les nouvelles constructions du lotissement privé « Champ des Lièvres ». Le regard se porte sur l'imposante maison neuve à gauche qui paraît complètement détachée du bourg. Son intégration paysagère reste à faire...

Le clocher de l'église apparaît discrètement, masqué par des feuillus de haute tige.



Depuis l'Ouest, quelques repères visuels se détachent du bâti de faible hauteur : il s'agit du clocher de l'église, de l'imposante maison bourgeoise et de quelques peupliers.

La vallée de la Dheune se distingue également grâce à sa ripisylve associée constituée de feuillus de haute tige.



L'entrée Ouest est marquée par une construction atypique : le pastiche d'un château ! Le clocher de l'église se distingue nettement.



Depuis le sud, on ne découvre le bourg qu'à partir du passage de la Dheune, du fait de la végétation dense associée à la rivière. L'entrée sud du bourg est marquée par un habitat mixte composé d'habitat ancien et d'habitat pavillonnaire datant des années 80-90, largement arboré. La cote viticole se dessine en arrière plan.



2.2. Les espaces et les points remarquables

L'espace le plus original du territoire est sans conteste la vallée inondable de la Dheune. Celle-ci devra faire l'objet de travaux de restauration écologique dans le futur dont l'objectif principal sera de redonner à la ripisylve l'importance qu'elle a perdue. On devra également mettre un arrêt à la plantation de peupleraies hautement banalisatrices, aussi bien en termes paysagers que biologiques.

L'ancienne gravière devra également faire l'objet d'une gestion permettant aux espèces sauvages de s'approprier le plan d'eau, tant en période de nidification que de migration.

E - BILAN DE L'URBANISATION PASSEE

Le territoire d'Ebaty a connu une urbanisation importante depuis 2000, la croissance démographique de 2,5 % par an en témoignant. L'urbanisation s'est concentrée au sein du bourg sous forme d'habitat individuel et d'opération groupée.

Pour mesurer l'urbanisation passée, nous nous sommes appuyés sur les prises de vues de l'IGN de 2001, disponibles sur le site internet Géoportail et nous les avons comparées avec l'urbanisation actuelle de 2011 (prise de vues de l'IGN de 2006 mise à jour des derniers bâtiments construits). Ainsi la période de comparaison porte sur 10 ans.

L'évolution de la consommation foncière est présentée ci-après par secteur géographique.

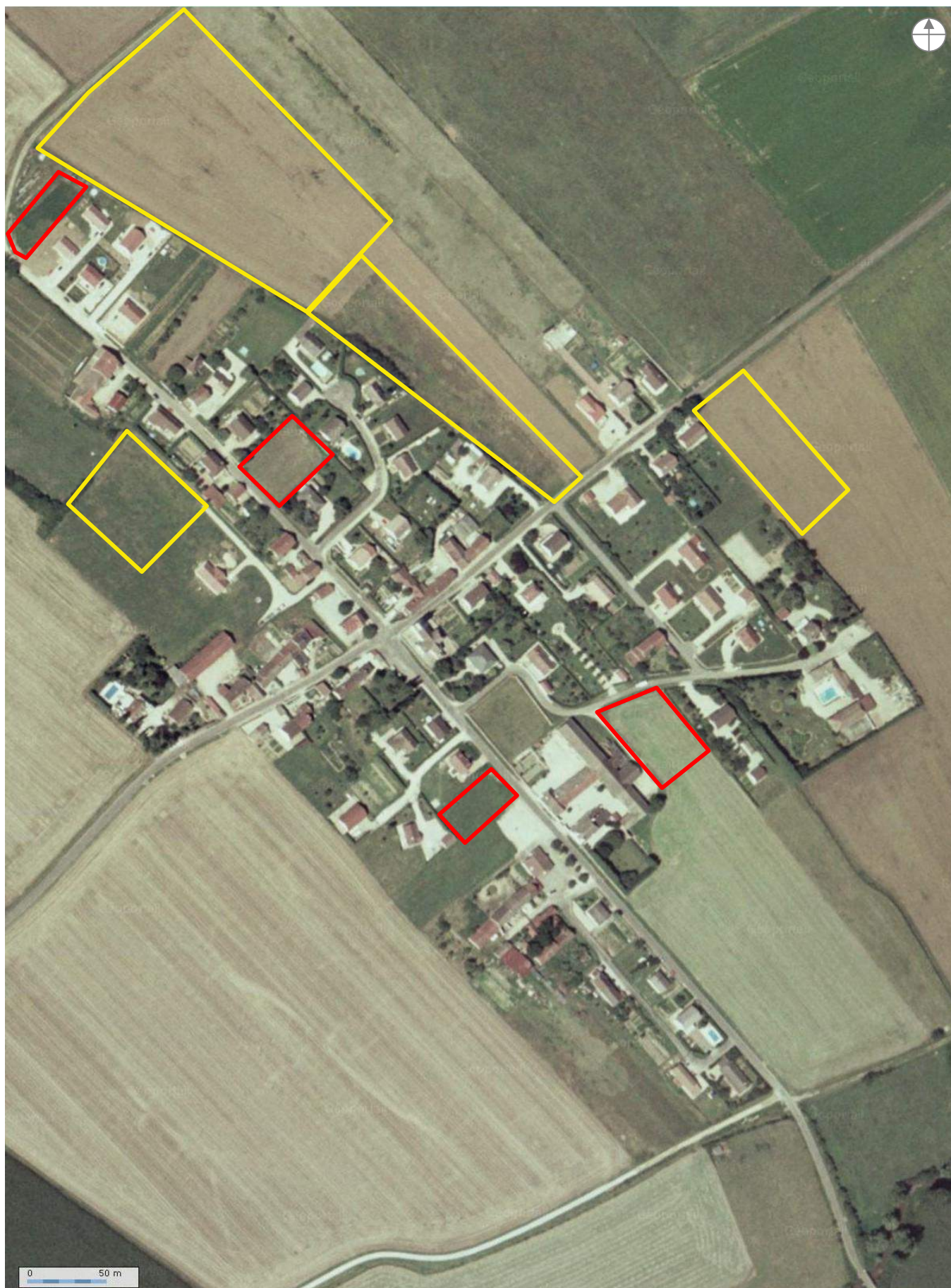
Quelques maisons se sont construites au sein de l'enveloppe urbaine, dans des dents creuses. Elles sont repérées en rouge sur les plans ci-après. Elles représentent 4 logements sur une superficie de 0,6 Ha.

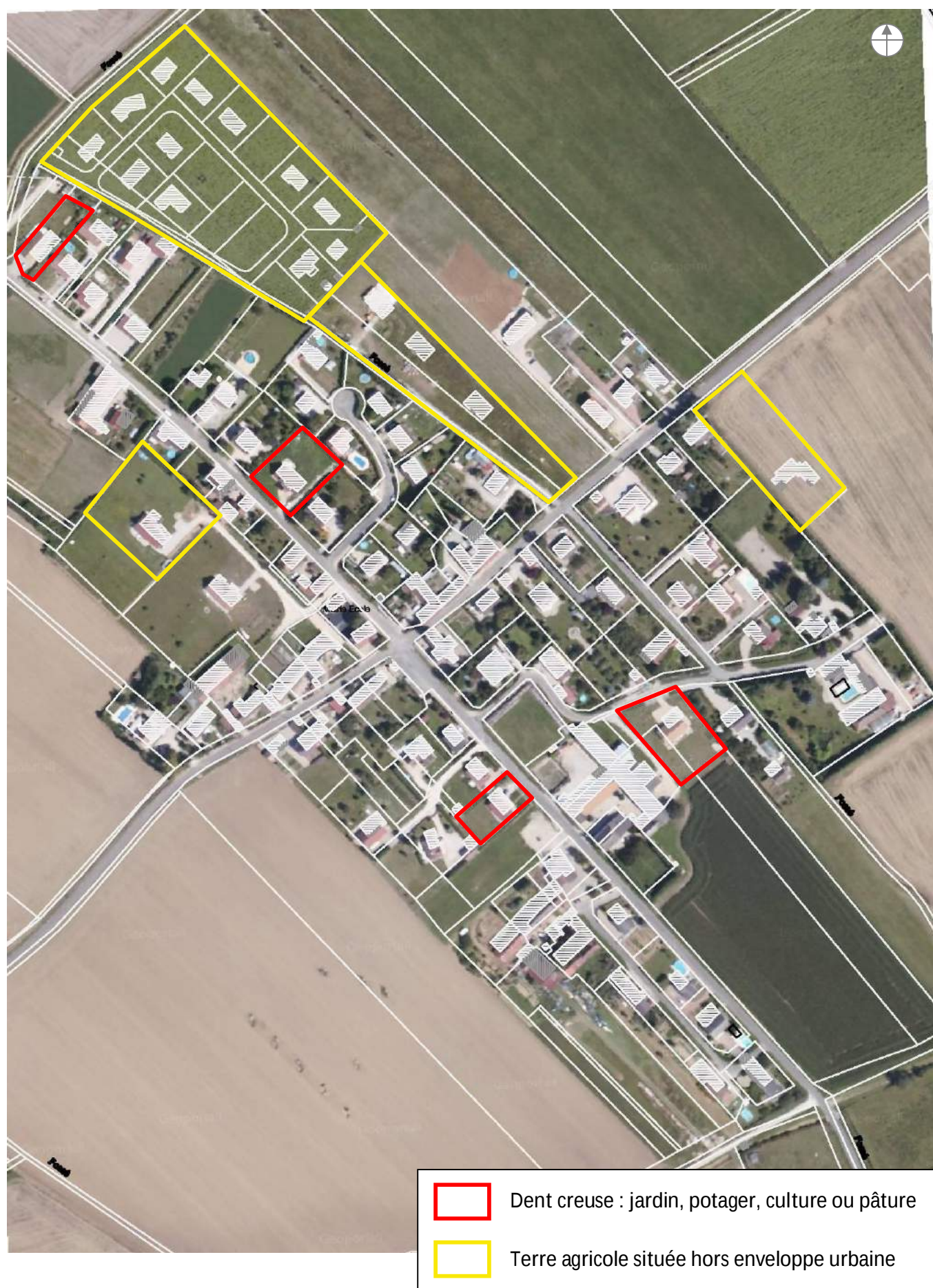
L'essentiel de l'urbanisation s'est réalisé en limite de l'urbanisation existante mais en dehors de l'enveloppe urbaine (repérage en jaune). L'urbanisation s'est faite au coup par coup, sans logique de cohérence d'ensemble. Un lotissement privé de 16 logements s'est notamment réalisé en excroissance du village, au nord-est du bourg.

3,3 Ha de terres agricoles situées en dehors de l'aire urbaine ont été consommées, qui correspondent à 20 maisons individuelles et 1 bâtiment d'activité.

Au total, 3,9 ha ont été consommés entre 2001 et 2011. La densité est de 6 logements à l'hectare. A noter que le lotissement présente une densité de 8 logements à l'hectare. Par contre les maisons individuelles présentent une superficie moyenne de 2200 m² par logement, soit une densité inférieure à 5 logements à l'hectare.

En l'état actuel, 4 lots restent à construire au sein du lotissement et un lot est à vendre en façade du terrain récemment construit situé à l'entrée Est du bourg. C'est-à-dire que 19 maisons individuelles et un bâtiment d'activité ont réellement été construits entre 2001 et 2011.





TROISIEME PARTIE :

LES CHOIX RETENUS

A - LES CONSTATS ET LES OBJECTIFS

1. POPULATION

La population d'Ebaty croît régulièrement depuis 1968. Depuis 1999, elle enregistre une croissance de 2,5 % par an. Elle comptait 250 habitants en 2011.

Cette croissance est due à un solde migratoire positif (personnes arrivées sur la commune par rapport à celles qui l'ont quittée), ainsi qu'à un solde naturel également positif (le nombre de naissances étant supérieur au nombre de décès).

Les soldes naturel et migratoire sont positifs depuis 1968, signe d'une population jeune et dynamique. Un tiers de la population a moins de 20 ans, les 20-40 ans représentent un tiers également ainsi que les 40-60 ans. Cet équilibre, atteint grâce à une croissance moyenne de 2.05 % par an depuis 1968, doit être préservé.

La taille des ménages, de 2.8 en 2005 est supérieure à la moyenne départementale. 57% de la population est composée de ménages avec enfants. Les naissances des 10 dernières années ont contribué au maintien des classes maternelles et primaires. Il est important de conserver à Ebaty ce dynamisme afin d'assurer le renouvellement des générations et la pérennité des structures scolaires.

2. HABITAT

Le parc de logements, composés de résidences principales, secondaires et de logements vacants, croît régulièrement depuis 1975.

Les résidences principales représentent 95% du parc. Elles sont constituées exclusivement par des maisons individuelles habitées par leur propriétaire. Seuls 10% des occupants sont des locataires. Or les logements locatifs contribuent au renouvellement de la population. On note également la faible importance des petits logements (maximum 3 pièces).

Le parc compte seulement 2 résidences secondaires et les 2 logements recensés vacant en 2006 ne le sont plus.

Sur la période 1999-2008, la commune a accueilli 14 nouveaux logements, représentant un rythme moyen de 1.5 logement par an. Un lotissement de 16 lots a été autorisé récemment, dont onze lots ont été vendus à des familles avec enfants. Les cinq lots restant sont aujourd'hui réservés. Un lot

fera l'objet d'une opération locative privée. Cette arrivée d'enfants est bienvenue pour le maintien des effectifs du RPI Ebaty-Tailly-Corcelles Les Arts qui prévoit des baisses d'effectifs dans les années à venir. Néanmoins, ce surcroît de population soudain n'est pas sans impact pour la petite commune d'EBATY.

Les besoins en logements nouveaux devront prendre en compte le nécessaire renouvellement des générations, et les disponibilités foncières existantes au sein du village.

3. ACTIVITES ECONOMIQUES

3.1. L'activité agricole

L'activité agricole occupe les 3/5 du territoire communal. Elle contribue fortement au maintien et à l'entretien des paysages. Un seul siège d'exploitation est implanté sur le territoire communal. Il s'agit d'un viticulteur mais qui n'a pas ses installations sur la commune.

Les terres d'Ebaty sont exploitées par des agriculteurs installés sur des communes limitrophes.

Il sera également impératif de protéger les terrains agricoles en limitant l'urbanisation.

3.2. L'activité artisanale et commerciale

Trois artisans sont présents au sein du bourg. Le secteur commercial est inexistant.

La commune souhaite pouvoir maintenir les activités existantes et pouvoir accueillir des activités artisanales au sein du bourg. Ces activités ne devront pas induire de nuisances du fait de la proximité des habitations.

Un propriétaire particulier porte un projet de création de chambres d'hôtes. La commune s'attachera à rendre ce projet réalisable.

4. LES ESPACES NATURELS ET LE PATRIMOINE

La préservation des milieux naturels et du patrimoine architectural participe à la découverte du territoire et à sa valorisation.

Le territoire communal est concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type I « Vallée de Dheune », qui couvre le sud du territoire communal. Cette zone correspond à des terrains régulièrement inondés. Le maintien des prairies dans cette zone est nécessaire à la qualité des eaux de la Dheune, déjà fortement affectée par les polluants agricoles.

Le lit mineur de la Dheune, recensé au titre des zones humides et particulièrement sensible à toute transformation du milieu, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les prairies pâturées devront y être maintenues.

Un petit lac, issu de l'exploitation d'une gravière, situé en limite avec la commune de Puligny-Montrachet, constitue un milieu d'accueil pour certaines espèces d'oiseaux. Il devra également faire l'objet d'une protection particulière.

5. LES ESPACES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

5.1. Les espaces publics

La commune d'Ebaty est dépourvue d'espaces publics fédérateurs. La place de l'Eglise, située à la croisée de la route départementale n° 113 et de voies communales n'est pas sécurisée et la circulation routière y est prioritaire.

Le site du lotissement « Champ des Lièvres » est situé à l'écart du village et on doit contourner le village pour y accéder. Cette situation est préjudiciable à l'intégration future de ce quartier. Une liaison fonctionnelle doit permettre l'accès direct à ce nouveau lieu de vie qui nécessite d'être aggloméré à la commune.

5.2. Les équipements publics

Les réseaux

La desserte en eau potable et en électricité est actuellement existante dans tous les secteurs urbains. IL est difficile de se prononcer quant à leur capacité et notamment au regard du réseau électrique. La commune a instauré la taxe locale d'équipement au taux de 3% pour assurer en partie le financement des équipements publics. Elle devra réfléchir à l'instauration éventuelle de la PVR pour permettre le financement de la partie des renforcements de réseaux laissée à sa charge.

Les bâtiments publics

La classe qui accueille les CM1-CM2 à Ebaty est située au rez-de-chaussée du bâtiment qui accueille la Mairie au premier étage. La mise en accessibilité des bâtiments recevant du public nécessite des travaux d'aménagement pour rendre les locaux de la mairie accessibles.

La commune souhaite également se doter d'un local de rangement pour le matériel de la salle des fêtes aujourd'hui entreposé chez des particuliers. Elle devra définir le lieu de cet équipement.

Les écoles

Les effectifs du RPI sont stables depuis 2004. Néanmoins, les effectifs pressentis des années à venir présagent une baisse, malgré l'arrivée des nouvelles familles au lotissement « Champ des Lièvres » qui compensent en partie cette baisse. Le manque de logements locatifs peut expliquer la difficulté de renouveler les générations.

L'assainissement

La commune d'Ebaty est dotée d'un zonage d'assainissement approuvé le 18 septembre 2006 qui classe l'ensemble du bourg en zone d'assainissement collectif. Or aujourd'hui la commune ne dispose d'aucun système de traitement des eaux usées. La communauté d'agglomération, qui possède la compétence assainissement devra assurer la réalisation du projet d'assainissement collectif commun avec la commune de Corcelles-les-Arts et le hameau de Mimande (commune de Chaudenay). Ce projet, programmé d'ici 2013, permettra la prise en compte du projet communal.

La défense incendie

Les poteaux incendie, bien que bien répartis sur le territoire communal, présentent des insuffisances de débits. La commune, responsable de la défense incendie, devra s'assurer de la conformité de son système de défense.

B - LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

Les recommandations de l'Etat figurent dans le porter-à-connaissance que le préfet a transmis à la commune. Il rappelle que le projet communal doit respecter les dispositions des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les objectifs de la loi « Grenelle 1 ».

1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR :

Le PLU devra respecter :

- Les dispositions du SCOT des Agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges et le PLH de la Communauté d'Agglomération de Beaune-Chagny-Nolay lorsqu'ils seront approuvés.
- Les orientations et les objectifs du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée.

2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le porter à connaissance réunit toutes les servitudes d'utilité publique à prendre en compte dans les zonages d'urbanisme qui seront mis en place dans le plan local d'urbanisme, à savoir les servitudes suivantes, recensées sur le plan des servitudes annexé :

A4 : Servitude applicable aux terrains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (servitude de libre passage existant le long de la Dheune).

EL7 : servitudes d'alignement. La mairie d'Ebaty et le Conseil Général de Côte d'Or disposent de plan d'alignements opposables

T7: Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières qui sont applicables à tous le territoire de la commune.

3. RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES ET DE LEUR IMPACT SUR LE PLU

3.1. Politique de l'Habitat :

La politique publique de l'habitat trouve ses fondements dans les différentes lois votées depuis les années 1990 et la déclinaison locale de leurs objectifs. En conséquence, le PLU devra prévoir une certaine diversité de l'habitat et assurer une mixité sociale.

3.2. Politique publique pour la protection de l'environnement :

- ü Assainissement : Le PLU devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement.
- ü Atteinte du bon état des eaux : les dispositions du PLU ne doivent pas remettre en cause les orientations du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 20 décembre 1999.
- ü La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages : le PLU devra identifier les principaux enjeux paysagers.
- ü La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie impose au PLU d'assurer une rationalité des déplacements.
- ü La loi d'orientation forestière : assurer une gestion durable de la forêt.
- ü La loi sur le bruit : prendre les précautions nécessaires dans les zones de bruit.

3.3. Politique de préservation de l'activité agricole :

Le PLU devra prendre en compte les périmètres de protection autour des exploitations agricoles d'élevage. Il n'existe pas d'exploitation de ce type sur le territoire de la commune d'Ebaty.

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

La commune doit se doter du Plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) en parallèle du dossier de PLU.

3.5. Politique publique en matière de sécurité routière :

Certaines voies supportent des trafics significatifs et ont des effets sur la sécurité routière et la vie locale. Le PLU devra

- ü Veiller à ne pas étirer l'agglomération en longueur.
- ü Veiller à la sécurité des accès le long des voies routières supportant un trafic important.

4. DUP : PROJET D'ELARGISSEMENT DE LA RD 113.

Le porter à connaissance rappelle le projet d'élargissement de la RD 113 déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral le 7 avril 2008.

5. INFORMATIONS UTILES

IL donne également des informations dans les domaines suivants :

5.1. Prévention des risques :

Ebaty est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2002, révisé en 2007, pour le risque inondation par débordement de la Dheune.

Risques naturels

- ü Risque inondation (atlas des zones inondables de la Dheune de juillet 1995 DIREN, atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne – novembre 2009 DIREN)
- ü Risques retrait et gonflement des argiles : zone d'aléas faible.

Risques technologiques :

Risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 12 mars 2004).

5.2. En matière de zones humides

Zones humides : classement en zone naturelle de la zone humide du lit mineur de la Dheune.

5.3. Prise en compte du patrimoine architectural, naturel et écologique, du paysage :

- ü Prise en compte des formes et caractéristiques architecturales et urbaines par des dispositions réglementaires adaptées.
- ü Protection des éléments du patrimoine naturel et architectural de la commune au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- ü Protection de l'environnement. Prise en compte des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et des sites Natura 2000 : ZNIEFF de type I n°1010-0000 « vallée de la Dheune ».

5.4. Faire figurer les sites archéologiques au dossier de PLU

5.5. En matière de défense incendie

Etablissement recevant du public

Prévoir des canalisations d'un diamètre 100 mm minimum.

Zone d'habitat individuel et collectif :

Les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Zones industrielles et artisanales :

Les voies seront prévues pour supporter l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Prévoir des mesures d'isolement entre établissement adaptées à la nature de l'industrie.

Prévoir une desserte en eau potable permettant l'implantation de poteaux incendie de 150mm.

5.6. En matière de déchets

Le PLU doit décrire l'organisation de la collecte et du traitement des déchets mise en œuvre sur la commune.

5.7. Pour la réception des émissions télévisées.

Toutes les zones urbanisables doivent garantir des conditions normales de réception des émissions télévisées.

5.8. Pour la gestion des réseaux électriques et téléphoniques.

Ne pas imposer la mise en souterrain des réseaux afin de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel.

Le gestionnaire du réseau électricité souhaiterait:

- la prise en compte de prescriptions spécifiques dans le règlement du PLU à l'égard des lignes HTB, des postes de transformation,
- l'exclusion de tout espace boisé classé dans une bande de 80 m de part et d'autre de l'axe des lignes 225 kV et de 60 m de large des lignes 63 kV.

C - PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUES

En 1999, Ebaty comptait 185 habitants. En 2011, la population était de 250 habitants. Entre 1999 et 2011, la croissance de population correspond à un taux de variation annuel de +2,5 % par an.

En 2006, la taille moyenne des ménages était de 2.8.

Le calcul des différents scénarios d'évolution démographique prend en compte une hypothèse de diminution légère du nombre moyen de personne par ménage. Compte tenu du desserrement des ménages, le nombre moyen de personnes sera estimé à 2,7.

Deux logements vacants étaient recensés en 2006. En 2011, la commune n'en recense aucun.

Quatre scénarios ont été étudiés.

Scénarios	Population en 2011	Population estimée en 2022	Nb d'habitants supplémentaires 2011-2022	Besoins en logements 2011-2022
Scénario 1 : Croissance faible Taux de +1% par an.	250	279	+ 29 hab.	11 log.
Scénario 2 : Croissance modérée Taux de +1,5% par an.	250	294	+ 44 hab.	16 log.
Scénario 3 : Croissance dynamique Taux de +2% par an.	250	311	+ 61 hab.	23 log.
Scénario 4 : Croissance soutenue Taux de +2,5% par an.	250	328	+ 78 hab.	29 log.

Scénario 1 : une croissance faible de 1 % par an. Ce scénario est peu probable car il est inférieur à la croissance constatée à Ebaty depuis 1968. Ce scénario conduirait à un vieillissement de la population. Il n'est pas souhaitable pour la commune.

Scénario 2 : une croissance modérée de 1,5 % par an. Ce scénario est inférieur à l'évolution connue par la commune depuis 1999. Il est inférieur à l'évolution moyenne des 40 dernières années. Il représente un besoin de 16 logements d'ici 2020.

Scénario 3 : une croissance dynamique de 2 % par an représentant la croissance moyenne que la population a connu depuis 1968. Il est donc tout à fait crédible et permettrait d'assurer le renouvellement des générations futures.

Il représente un besoin en logements neufs d'environ 23 logements à horizon 2022.

Scénario 4 : une croissance soutenue de 2,5 % par an. Ce scénario est très ambitieux et nécessite un besoin de 29 logements nouveaux. La commune ne souhaite pas faire face à une croissance aussi importante.

Pour satisfaire ses orientations, la commune souhaite réduire sa croissance démographique et définir une croissance annuelle comprise entre 1,5% et 2%.

La commune ne souhaite pas faire de projection de population au-delà des dix prochaines années. Elle révisera son document d'urbanisme pour définir un nouveau projet au-delà de cette période.

D - ANALYSE DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. RECENSEMENT DES PROJETS EN COURS

Les projets en cours sur la commune d'Ebaty correspondent au lotissement du « Champ des Lièvres », qui comporte encore 4 lots à vendre, pour une superficie de 0,4 Ha. Ces lots sont constructibles à court terme (voir localisation ci-après).

2. TERRAINS SUFFISAMMENT DESSERVIS :

La commune d'Ebaty, ne disposant pas de document d'urbanisme, est actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme et au principe de constructibilité limitée.

Les parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune sont définies suivant le principe de constructibilité limitée qui s'applique dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme en l'absence de document d'urbanisme. Il s'agit des terrains construits et des terrains libres de constructions (dents creuses) qui pourraient faire l'objet d'un permis de construire à usage d'habitation car situés dans un contexte urbain et desservis en voirie, électricité, eau potable et assainissement le cas échéant. Juridiquement, ces terrains doivent être classés en zone constructible du PLU, sauf contraintes particulières (inondations, nuisances, problème de sécurité routière...).

Pour le calcul des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine, il est pris comme hypothèse une superficie moyenne de 900 m² par logement (inférieure aux parcelles du lotissement).

Plusieurs dents creuses sont recensées sur le territoire (en rouge) : 22 logements sont comptabilisés sur 2,0 Ha. Compte tenu de certains tènements fonciers importants qui nécessitent un minimum d'espaces communs (voirie) pour accueillir plusieurs logements, il est appliqué un prélèvement de 10% de la superficie totale pour ces espaces communs. Ainsi le potentiel des dents creuses s'élève à 20 logements sur une superficie nette (après prélèvement des espaces communs) de 1,8 Ha.

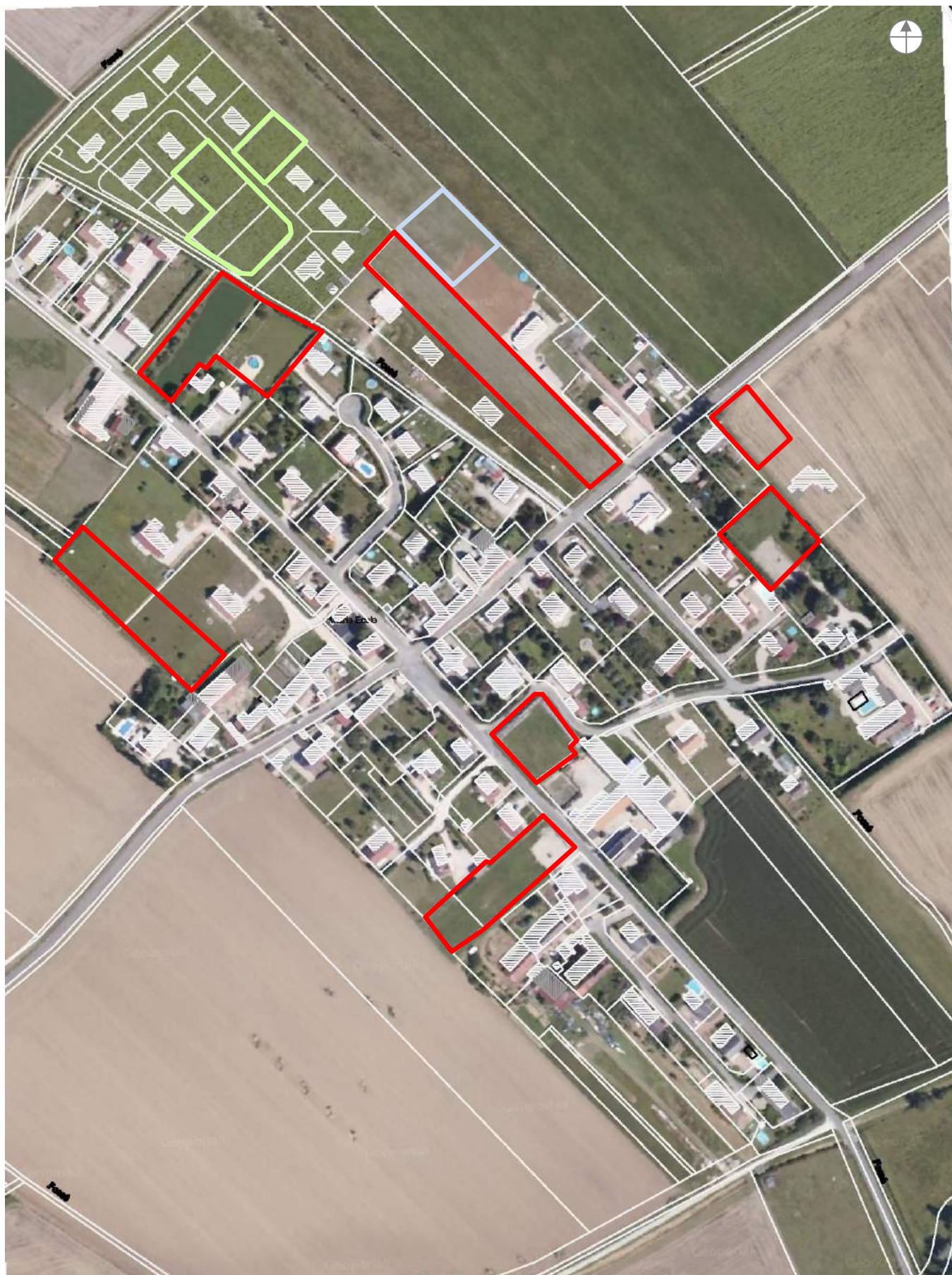
A noter qu'un propriétaire porte un projet de chambre d'hôtes sur sa propriété, accolée aux parties actuellement urbanisées (en bleu). Ce projet ne sera pas décompté au titre des nouveaux logements.

L'aire urbaine ainsi définie comporte donc la possibilité d'accueillir 24 logements nouveaux, sur une superficie totale de 2,4 Ha.

Il y a lieu cependant d'appliquer une rétention foncière sur le territoire communal. En effet, certains terrains sont détenus par des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre. Cette rétention foncière est estimée à 30% sur le territoire communal. Ainsi, après application de la rétention foncière sur les potentialités privées, le territoire communal permet la construction de 18 logements, correspondant à une croissance moyenne de 1,6 % par an.

Les potentialités du territoire





E - ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD

Dans le prolongement du diagnostic, et afin de répondre aux enjeux auxquels elle est confrontée, la commune d'Ebaty a souhaité s'engager dans un développement urbain mesuré et équilibré.

Dans cet esprit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'organise autour des six orientations suivantes :

1. ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, la municipalité souhaite renforcer l'urbanisation du bourg, lieu de centralité qui concentre les équipements publics dont l'école.

Elle affiche clairement sa volonté de limiter l'étalement urbain, en encadrant l'urbanisation dans l'aire urbaine actuelle.

Elle comptabilise suffisamment de potentiels pour satisfaire une croissance démographique de 1,6% par an, ce qui lui permettrait de porter sa population à 300 habitants en 2022. Le lotissement « Champ des Lièvres » constitue une excroissance du village qu'il est important d'agglomérer. Elle décide de ne pas étendre de façon supplémentaire la tache urbaine et de travailler son projet à l'intérieur de l'aire urbaine définie par les constructions actuelles.

Elle décide ainsi de construire son projet communal sur une telle croissance et de ne pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Le quartier sud de la commune est inclus dans la zone inondable de la Dheune. Les propriétés bâties de ce secteur seront classées dans une zone où il ne sera pas possible de construire des constructions principales nouvelles. Néanmoins, afin de permettre aux propriétés actuelles certains aménagements, et sous réserve de respecter des prescriptions particulières (hauteur minimum de plancher), les annexes et les agrandissements seront permis.

SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

Ce projet communal correspond à 24 logements et 2,4 ha et après application de la rétention foncière sur les potentialités foncières privées, il permettrait la réalisation de 18 logements sur une superficie de 1,8 Ha.

Il correspond à un scénario de croissance annuelle de 1,60%.

En comparaison avec l'urbanisation réalisée entre 2001 et 2011 - 3,9 Ha en 10 ans et une densité de 6 logements à l'hectare - la commune réduit largement la consommation foncière puisque le projet communal correspond à une consommation foncière de 2,4 Ha projetés sur une période de 11 ans et à une densité de 10 logements à l'hectare.

La consommation future du PLU se situant dans l'enveloppe urbaine actuelle, le projet de PLU ne consomme aucun espace agricole à forte valeur, ni des espaces naturels ou forestiers.

2. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DURABLE

Face à la raréfaction des énergies fossiles, aux évolutions du changement climatique, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche durable et bâtir son projet communal permettant de lutter contre les changements climatiques, réduire la consommation d'énergies fossiles et réduire les déplacements.

2.1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies des bâtiments.

La commune souhaite, par l'intermédiaire du règlement du PLU, permettre l'adaptation des bâtiments existants vers des économies d'énergie telles l'amélioration de l'isolation des constructions (intérieure ou extérieure) et le recours possible à différents modes d'alimentation énergétique : panneaux photovoltaïques, géothermie, micro-éolienne...

2.2. Promouvoir des aménagements et des constructions à faible impact environnemental

La commune décide de permettre la réalisation d'aménagements ou de constructions selon des objectifs de développement durable. Elle souhaite traduire dans son règlement :

- une réduction des rejets d'eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation des parcelles et en favorisant leur réutilisation éventuelle (arrosage, sanitaires...).
- la mise en œuvre de production locale d'énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne...).
- la construction de bâtiments selon des objectifs de développement durable (matériaux écologiques en façade, toitures végétalisées, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques ...).

2.3. Favoriser le développement de pratiques de mobilité durables

Inciter au covoiturage

L'offre en transport en commun étant très réduite sur la commune, la commune souhaite encourager le covoiturage, déjà initié aujourd'hui, plusieurs personnes travaillant sur les zones d'emploi de Beaune et de Chalon-sur-Saône.

Faciliter l'utilisation des modes doux de mobilité

Les déplacements à pieds et à vélos contribuent à la qualité de l'air puisqu'ils ne génèrent aucune pollution. L'aménagement du centre-bourg doit donc faciliter leur usage pour des trajets de proximité, dans des conditions d'agrément et de sécurité.

La commune souhaite compléter son réseau de cheminements existants par l'aménagement d'une liaison douce entre le lotissement et la rue Médèse pour assurer une meilleure greffe du lotissement.

3. PERMETTRE UNE DIVERSITE DE FONCTION DANS L'AIRE URBAINE

Les activités d'une certaine importance ne peuvent pas s'implanter à Ebaty, petite commune rurale qui souhaite conserver cette image. La communauté d'agglomération possède cette compétence.

Il est néanmoins important que les activités artisanales qui sont compatibles avec le voisinage des habitations puissent s'implanter à Ebaty. Ces installations seront donc permises au sein du bourg.

Les logements locatifs, qui permettent l'installation des jeunes ménages et le maintien des personnes âgées sont peu nombreux sur la commune. La municipalité, qui ne possède pas de ressources financières, ni de réserve foncière, ne peut agir directement sur ce domaine. Elle encouragera néanmoins, par la réglementation, la possibilité de réaliser des logements de ce type.

4. PROTEGER L'ESPACE AGRICOLE

L'activité agricole, qui contribue à l'entretien des paysages, couvre majoritairement le territoire d'Ebaty. La municipalité souhaite protéger les espaces agricoles. Sa volonté de limiter l'étalement urbain permet ainsi de ne pas entamer le potentiel des terres qui sont aujourd'hui exploitées.

5. PROTEGER LES ZONES NATURELLES

Le territoire sud de la commune est occupé par des prairies régulièrement inondées par le débordement des eaux de la Dheune. Ce secteur est inclus dans La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type I « Vallée de Dheune ». Il sera classé en zone non constructible. Les terrains y sont en partie cultivés, aussi le projet encouragera le retour des prairies dans ce secteur.

Le lit mineur de la Dheune constitue un milieu particulièrement sensible qui est aujourd'hui occupé par des prairies pâturées. La commune souhaite le maintien de ces prairies, nécessaire à la constitution d'un corridor écologique le long des cours d'eau, essentiel pour le maintien des espaces.

Le plan d'eau situé en limite Nord du territoire communal constitue un milieu humide d'intérêt majeur pour la nidification des oiseaux d'eaux et une escale migratoire. Le projet prendra en compte la protection de cet espace naturel.

6. VALORISER LES ESPACES PUBLICS

La commune ne dispose aujourd'hui d'aucun espace public fédérateur. Elle doit, pour assurer une qualité de vie à la commune se doter de lieux de rassemblements qui contribuent à organiser la vie du village.

Le territoire communal est divisé en deux parties nord et sud, séparée par la RD 113.

Deux secteurs présentent des enjeux particuliers.

Le carrefour de la RD 113 avec la Rue Médèse, au centre du village occupe la place de l'Eglise. Ce croisement routier génère des problèmes de sécurité pour les piétons. La commune souhaite aménager ce secteur en zone 30. Cette limitation à 30 km/h pourrait être mise en place sous réserve d'aménagements urbains adaptés et sur la base d'un diagnostic de sécurité. Ils devraient

faire l'objet d'une validation technique du Conseil Général de la Côte d'Or et seraient à la charge de la commune dans l'hypothèse d'une absence d'enjeu de sécurité avéré par le diagnostic.

Le quartier nord du village comporte l'excroissance du lotissement « Champ des Lièvres ». L'accès à ce lotissement se fait par le prolongement de la Rue Médèse qui contourne le village. De ce fait, le lotissement se trouve à l'écart du village. La municipalité souhaite créer une liaison piétonne donnant accès directement au lotissement. Une parcelle libre de construction, située au centre du quartier jouxte la voirie interne du lotissement. La commune décide de se porter acquéreur de la portion de terrain nécessaire à la création de cette liaison.

D'autre part, le local municipal, qui doit servir à entreposer le matériel communal, sera construit sur le terrain communal aux abords de la salle des fêtes.

F - EXPLICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme vise à créer un document d'urbanisme conforme aux exigences de la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain et de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

1. LE ZONAGE DU TERRITOIRE

1.1. Les zones urbaines (U)

L'article R 123-5 du C.U. stipule que : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Le P.L.U. définit une seule zone urbaine, qui correspond au bourg aggloméré d'Ebaty, où se mêlent bâtiments d'habitation ancien ou récents, ainsi que quelques artisans.

La desserte en voirie et le réseau d'eau potable sont suffisants pour accueillir de nouveaux logements. La desserte en réseau électrique est présente mais la suffisance du réseau pour desservir de nouvelles constructions ne peut être connue à ce stade de l'étude.

La zone urbaine comporte un secteur Ui comportant des risques d'inondation défini par application de l'Atlas des zones inondables de la vallée de la Dheune de juillet 1995 dans lequel les constructions nouvelles (annexes) et les extensions mesurées des constructions existantes doivent construire leur premier plancher au minimum à la cote des plus hautes eaux connues.

Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La tache urbaine est limitée par la zone U dans un principe d'économie de l'espace et les règles édictées dans cette zone ont pour objet de permettre le respect de la perception actuelle du bourg. Les constructions et aménagements nouveaux devront s'insérer dans la volumétrie des constructions actuelles.

1.2. Les zones à urbaniser (AU)

L'article R 123-6 du C.U. stipule que : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

La commune dispose suffisamment de potentialités au sein des parties actuellement urbanisées, classées en zone urbaine compte tenu de leur desserte en voirie et réseaux. Le PADD n'a pas prévu de zone d'extension du bourg, limitant ainsi le développement urbain. Aussi, la municipalité décide de ne pas définir de zone d'urbanisation future, préférant assurer la densification de son aire urbaine existante.

1.3. Les zones agricoles (A)

L'article R 1237 du C.U. stipule que : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.* »

Il s'agit d'une zone à vocation agricole du fait de la présence de sièges d'exploitation ou de l'utilisation de l'espace naturel. Elle recouvre la majeure partie du territoire de la commune. Elle est destinée à la protection de l'activité agricole et à permettre la possibilité de développement des sièges d'exploitation. Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole.

1.4. Les zones naturelles et forestières (N)

L'article R 123-8 du C.U. stipule que : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

Le P.L.U. classe en zone naturelle

- le lac issu de l'exploitation d'une gravière, de 1,8 Ha, situé au nord du territoire communal, à cheval sur Ebaty et Puligny-Montrachet,
- le petit bosquet isolé au milieu des cultures au lieu-dit le Château.
- La vallée inondable de la Dheune, classé en zone naturelle inondable (Ni), définie par l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne de novembre 2009, qui inclut la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type I « Vallée de Dheune ». Bien qu'une partie des terrains soit cultivée, la municipalité souhaite une restauration des prairies dans ce secteur. Elle souhaite également le maintien des prairies présentes dans le lit mineur de la Dheune, maintien nécessaire à la constitution d'un corridor écologique le long des cours d'eau. Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

2. LE REGLEMENT

La commune a souhaité définir un règlement respectueux de l'existant qui reprend les règles d'implantation et d'architecture locale mais qui reste cependant souple en permettant certaines dérogations :

- pour permettre la réalisation de constructions qui prennent en compte les critères de développement durable,
- pour autoriser les extensions et aménagements de bâtiments existants qui sont non conformes aux règles définies, autorisés à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.
- pour autoriser certains ouvrages techniques.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Dans toutes les zones : la présence de la nappe à une profondeur peu importante conduit à interdire les sous-sols.
- En zone U : la commune ne souhaite pas accueillir des activités incompatibles avec le voisinage des habitations. Les activités industrielles trouveront leur place dans les zones réservées à cet effet des bourgs voisins. Elle choisit de limiter la vocation du bourg à accueillir des installations qui peuvent cohabiter sans nuisances avec les habitations. En secteur inondable, la commune ne souhaite pas autoriser la construction de nouveaux logements. Elle limite donc les possibilités de ce secteur à l'article 2.
- En zone A : conformément à la loi et à l'objectif de protection des activités et espaces agricoles, cette zone est exclusivement réservée à des constructions en rapport avec cette activité.
- En zone N : la nécessité de protéger les espaces naturels et plus particulièrement la zone inondable conduit à interdire les constructions de toute destination dans ce secteur.

ARTICLE 2 : Occupations du sol soumises à conditions particulières

- En zone U : cet article permet à la commune de n'autoriser en secteur inondable que les travaux sur les constructions existantes et les annexes nécessaires. Une réserve de hauteur de plancher au-delà des plus hautes eaux connues est introduite dans cette règle. Il n'existe pas de PPRI sur ce secteur et l'Atlas des Zones Inondables ne précise aucune cote. Il n'est donc pas possible d'indiquer une altitude minimale de plancher.
- En zone A et N : cet article permet d'autoriser sous conditions certaines constructions d'intérêt public ou collectif, sans compromettre la vocation principale de la zone et sans porter atteinte aux milieux naturels.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Dans toutes les zones : les voies nouvelles devront garantir la sécurité des terrains desservis et permettre une circulation fluide des véhicules, ainsi qu'un accès suffisant aux nouveaux logements.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones : la commune choisit d'introduire un objectif de limitation des rejets d'eaux pluviales. Elle décide donc d'imposer au pétitionnaire de contrôler le volume et le rejet de ses eaux pluviales.

Cet article prend en compte le zonage d'assainissement : il édicte des règles différentes dans les secteurs d'assainissement collectif et dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés dans le zonage d'assainissement.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune contrainte technique ou paysagère ne justifie cette règle qui n'est donc pas règlementée.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En zone U
 - Rue Médèse façade sud : cette rue est structurée par des bâtiments existants qui sont implantés à l'alignement. Il est nécessaire de continuer ce type d'implantation afin de garantir la continuité de la perception de la rue. Cette forme urbaine pourra être organisée par l'implantation à l'alignement d'une construction, annexe ou bâtiment principal, pignon ou façade.
 - RD 113 : cette route est très fréquentée, c'est pourquoi, pour des raisons de sécurité, il est imposé un recul minimum de 4 mètres.
 - Le long des autres voies : les constructions existantes ne répondent pas à des règles particulières. Le choix est donc laissé le choix de s'implanter en limite ou à 4 mètres.
- En zones A et N : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres pour des raisons de sécurité.

Sur l'ensemble des zones, la commune a souhaité définir certaines dérogations à ces règles d'implantation, notamment pour tenir compte du bâti existant.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones : dans un souci de ne pas empêcher la densification, les constructions en limite sont autorisées. La règle du règlement national d'urbanisme est reprise imposant un recul minimal lorsque la construction n'est pas réalisée en limite.

ARTICLE 8 et 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et emprise au sol

Aucune disposition du projet ne justifie ces règles qui ne sont donc pas règlementées.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

- Dans la zone U : Les hauteurs maximales autorisées sont définies par rapport aux constructions existantes pour permettre une insertion optimale du bâti nouveau dans le tissu existant.
- Dans la zone A : la hauteur des bâtiments agricole a été définie pour impacter à minima le paysage tout en permettant la possibilité de supporter un projet de panneau photovoltaïque

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Dans toutes les zones :

Cet article permet de définir l'aspect extérieur des constructions existantes et de règlementer les clôtures.

La commune souhaite promouvoir une architecture locale. Elle a donc défini des règles qui permettent de respecter cette typologie de bâti. Les fiches conseils du SDAP ont largement inspiré la rédaction de ces articles, ainsi que les caractéristiques des constructions existantes. Elles sont d'ailleurs annexées au dossier de PLU afin de pouvoir être facilement consultables.

Néanmoins, la commune ne souhaite pas empêcher la promotion d'une architecture de bâtiments respectueux des principes de développement durables (bâtiment BBC, utilisation des énergies renouvelables,...) qui peuvent utiliser des aspects architecturaux non-conformes au règlement. Elle met donc en place une dérogation possible, sous condition d'apporter les justifications nécessaires au dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

ARTICLE 12 : Stationnement

Dans toutes les zones : la nécessité de ne pas encombrer les voies réservées à la circulation impose aux pétitionnaires de prévoir des stationnements adaptés dans l'emprise du projet.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

EBATY est une commune rurale dans laquelle l'élément végétal revêt une importance particulière et sert le projet à plusieurs niveaux :

- la limitation de l'imperméabilisation de la parcelle permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, et donc de limiter le volume rejeté. Cet outil permet de ne pas aggraver le phénomène d'inondation.
- les obligations de plantations en limite du domaine agricole ou en bordure des constructions et installations agricoles, permettent le traitement des franges d'urbanisation et contribue à une meilleure perception du bourg, et à une meilleure intégration des opérations de construction en zone A
- l'imposition des essences locales de plantations favorise la diversité et le respect d'essences adaptées au climat et au territoire local.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans toutes les zones : Le COS n'est pas réglementé, notamment afin de ne pas entraver la possibilité de densifier l'aire urbaine.

3. TABEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.

Zones	Dénomination PLU	Superficie (ha)
Zones Urbaines	U - dont Ui	19 ha 09 3 ha 29
Zones Agricoles	A	139 ha 09
Zones Naturelles	N - dont Ni	55 ha 66 53 ha 29
TOTAL		213 ha 84

4. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune a décidé d'instaurer le droit de préemption urbain sur la zone urbaine du PLU.

5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L123-1-8° prévoit que : *«le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts».*

La municipalité définit un emplacement réservé :

E.R. n° 1 : aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 3 m reliant la rue Médèse au lotissement « Champ des Lièvres », pour permettre une meilleure greffe de ce nouveau quartier et aux enfants, d'accéder plus rapidement à l'école ou au bus.

6. LES PLANS D'ALIGNEMENT

La commune dispose d'un plan des alignements s de la route départementale n°113 (sur la partie au sein du bourg) et des voies communales. Ils s'appliquent en tant que servitudes d'utilité publique et sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Le Conseil Général ne souhaite pas que continuent à s'appliquer sur la commune d'Ebaty, d'éventuels plans d'alignement qui pourraient subsister le long de la RD 113, les travaux d'élargissement de cette route étant terminés.

7. LES ELEMENTS INTEGRES EN ANNEXE AU P.L.U.

§ la liste et le plan des servitudes d'utilité publiques

§ le plan du réseau d'eau potable

§ le plan du zonage d'assainissement

§ Le schéma des systèmes d'élimination des déchets

§ L'arrêté préfectoral de classement en zone à risque d'exposition au plomb de l'ensemble du département de la Côte d'Or et le plan des zones à risques d'exposition au plomb

§ Les fiches en matière de construction ou de restauration du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) de Côte d'Or

QUATRIEME PARTIE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION

Le rapport de présentation doit comporter (article R123-2 C.U.) une évaluation des incidences des différentes orientations du plan sur l'environnement, mais également définir, en tant que de besoin, les mesures mises en œuvre par le plan pour sa préservation ainsi que sa mise en valeur.

A - INCIDENCES PREVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le bilan de l'étude nous permet d'affirmer que le développement prévu par le PLU n'induit pas des incidences irréversibles sur l'environnement communal et que les extensions urbaines prévues sont modérées et respectueuses en ce qui concerne la dynamique et les potentialités communales.

Ainsi, les orientations retenues pour le parti d'aménagement de la commune se traduisent au niveau des incidences prévisibles sur l'environnement par :

- des extensions s'inscrivant dans la continuité du tissu bâti. Le parti d'aménagement respecte les zones de paysages sensibles et les zones à risques définies dans le diagnostic. Le développement de l'urbanisation s'inscrit dans un périmètre concentré autour des zones urbanisées. Son impact est donc limité en matière de paysage. Les règles d'aspect extérieur permettent la construction de bâtiments qui prennent en compte les critères de développement durable.
- la prise en compte des zones à risques inventoriées (inondations)
- la capacité vérifiée des réseaux divers (eau, déchets, assainissement futur) à répondre aux dispositions du parti d'aménagement.

B - MODALITES RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

L'étude de révision du PLU a pris en compte les recommandations et directives traduites dans le « porter à la connaissance » établi par l'Etat.

Le principe d'équilibre entre les espaces naturels et agricoles et le développement de l'urbanisation est respecté.

Du point de vue des habitats naturels, la commune est concernée par la ZNIEFF type I « Vallée de la Dheune ». Le PLU classe l'ensemble de la vallée inondable de la Dheune, qui inclut la ZNIEFF en zone naturelle. Bien qu'une partie des terrains soit cultivée, la municipalité souhaite une

restauration des prairies dans cette vallée ainsi que le maintien des prairies présentes dans le lit mineur de la Dheune, nécessaire à la constitution d'un corridor écologique le long des cours d'eau.

Le P.L.U. classe également en zone naturelle le lac mitoyen avec Puligny-Montrachet, et un petit bosquet isolé, milieux qui constituent des habitats pour des espèces animales.

C - MISE EN OEUVRE DE LA LOI SUR L'EAU

La commune d'Ebaty est dotée d'un zonage d'assainissement, qui définit les secteurs reliés à l'assainissement collectif et les secteurs en assainissement autonome. L'ensemble du bourg est classé en assainissement collectif.

Actuellement, le bourg est en assainissement autonome. La communauté d'agglomération, qui a la compétence assainissement, a programmé la réalisation d'ici 2013 d'un système de traitement collectif conjointement avec Corcelles-les-Arts et le hameau de Mimande (commune de Chaudenay).

La réglementation de la gestion des eaux pluviales prescrit la limitation de l'imperméabilisation des sols, dans le but de ne pas aggraver le volume des écoulements d'eaux pluviales.