

COMMUNE
DE
EPERNAY SOUS GEVREY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

19 JUIN 2003



Document N°1

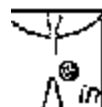


Arrêté par délibération du Conseil Municipal : 10. 07. 02

Approuvé par délibération du Conseil Municipal : 06. 06. 03

MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE Aménagement et Développement



4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL.
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
iadvasoul@aol.com

Direction Départementale de l'Équipement



57, rue Mulhouse - 21000 DIJON
Tél : 03.80.29.44.44

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
CHAPITRE I : ANALYSE ET DIAGNOSTIC DU CONTEXTE COMMUNAL	5
I. PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE ET DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA COMMUNE	6
II. MILIEU HUMAIN - ETAT INITIAL	7
1. LA POPULATION, SON ÉVOLUTION, SA STRUCTURE	7
2. L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	9
3. LE PARC DE LOGEMENT ET SON ÉVOLUTION	11
4. LES RÉSEAUX ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	12
III. ENVIRONNEMENT - ETAT INITIAL	14
1. LE MILIEU PHYSIQUE	14
2. LE MILIEU NATUREL	20
3. LE PAYSAGE ET L'ESPACE URBAIN	23
IV. DIAGNOSTIC ET RECOMMANDATIONS À PRENDRE EN COMPTE DANS LE P.L.U.	28
CHAPITRE II : PRÉSENTATION DU P.L.U.	33
1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD.	34
2. LES DÉFINITIONS ET JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT	38
3. LA SUPERFICIE DES ZONES	41
4. LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ZONES	42
CHAPITRE III : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. P.L.U. ET PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	43
I. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.	44
1. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME	45
2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE	47
3. LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	48
II. P.L.U. ET PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	49

PREAMBULE

HISTORIQUE DU PLU

La commune de Epemay-sous-Gevrey a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Elle se trouve aujourd'hui confronter à une pression foncière due au développement de la 2ème couronne de Dijon. Les règles nationales d'urbanisme ne permettent plus d'organiser de façon optimum l'urbanisation de la commune.

Epemay-sous-Gevrey a donc choisi d'élaborer un PLU (ancien POS) par délibération en date du 8 novembre 2000 afin de maîtriser sa croissance dans le temps et l'espace tout en sauvegardant son caractère de petit village aéré, où la surface verte et arborée est prédominante.

L'élaboration a donc pour ambition de produire un outil répondant aux objectifs de développement urbain de la commune, en formulant un projet de village actualisé et en dimensionnant de façon cohérente les zones d'urbanisation future.

Les autres objectifs à atteindre sont les suivants :

- réaliser de façon parallèle au PLU, l'étude concernant le meilleur type d'assainissement pour la commune,
- améliorer les conditions de circulation et de sécurité à l'intérieur du village,

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le P.L.U. a une fonction d'outil réglementaire et de gestion de l'espace. Il définit de façon précise le droit des sols : il fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes d'urbanisme, il délimite les différentes zones et définit les règles d'implantation.

Mais l'objectif du P.L.U. est également de permettre aux communes de se doter d'une politique locale d'aménagement, qui s'exprime notamment à travers un projet d'aménagement communal en matière d'urbanisme, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.

Ce projet se concrétise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui constitue la pièce n°2 du P.L.U.

Le P.L.U. donne donc un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement que souhaite engager la commune. Il doit toutefois respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Au nombre de trois, ces principes sont opposables à tous les documents de planification urbaine :

- Principe d'équilibre :

Assurer l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs de développement durable.

- Principe de diversité :

Assurer la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat.

- Principe de respect de l'environnement :

Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la prévention des risques naturels.

Composition et contenu du PLU

Conformément aux articles R. 123-1, R. 123-13, et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, le présent P.L.U. comprend les pièces suivantes :

- le présent **rapport de présentation** (article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme) qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations sur l'environnement. Il explique et justifie les choix retenus.
- le **projet d'aménagement et de développement durable** (article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme) qui définit un projet de village qui porte sur les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- un **règlement** (articles R. 123-4 à R. 123-12 du Code de l'Urbanisme) qui délimite les différentes zones et détermine pour chaque zone la nature et les conditions de l'occupation du sol. Il contient donc le *règlement écrit* (articles R. 123-9 à R. 123-10) et les *documents graphiques* (articles R. 123-11 et R. 123-12), supports notamment :
 - . du zonage,
 - . des espaces boisés classés,
 - . des emplacements réservés.
- des **annexes**, prévues aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, qui, dans le cas d'Epemay-sous-Gevrey, se composent notamment :
 - . des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
 - . le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement,
 - . des servitudes d'utilité publique (plans et liste) et les bois et forêts soumis au régime forestier,
 - . des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation,
 - . D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, les arrêtés préfectoraux correspondants.

La consultation du PLU

Le PLU se consulte en trois phases :

- détermination sur le plan graphique de la zone dans laquelle figure, le secteur demandé,
- lecture dans le règlement et dans le PADD des caractéristiques se reportant à la zone et à ses conditions d'équipement et d'aménagement notamment pour les zones dites AU et 1AU.
- prise de connaissance des pièces annexes (plan des servitudes, liste des emplacements réservés, annexes sanitaires, ...) apportant des éléments complémentaires à la recherche.

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation a pour objectif d'exposer la démarche qui a prévalu à la définition du projet d'aménagement et de développement communal, et de justifier les dispositions réglementaires retenues, au regard des caractéristiques du territoire communal, et des objectifs d'urbanisme poursuivis.

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, il :

- « 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 * ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement ;
- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
- 4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Préalablement à l'élaboration du document d'urbanisme, des études préliminaires (études des milieux physique, naturel et urbain, des paysages, du contexte économique et démographique, des équipements communaux) ont été réalisées à la fin de l'année 2000.

Pour chacun de ces thèmes, un diagnostic a été établi ; les contraintes et atouts environnementaux mis en évidence ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. afin de préserver et/ou de mettre en valeur les caractéristiques du territoire communal.

Le premier chapitre du présent rapport de présentation reprend ces analyses préliminaires. Elles ont en effet fourni les éléments de base nécessaires au cadrage du P.L.U., aidant à conforter les choix des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme. C'est à partir du diagnostic réalisé qu'a pu être défini le projet de village d'Épernay-sous-Gevrey, traduit dans le P.A.D.D.

Le dernier chapitre expose la manière dont le P.L.U. tient compte de l'environnement.

Le rapport de présentation se compose donc de trois parties essentielles :

- L'analyse de l'état initial de la commune d'Épernay-sous-Gevrey à travers de grandes thématiques (démographie, économie, parc de logement, réseaux et équipements communaux, environnement physique, naturel, urbain et paysager...).
- Le diagnostic qui en découle, afin de permettre à la commune d'envisager les perspectives d'évolution du village (traduites dans le P.A.D.D.).
- La présentation des dispositions du P.L.U. : cette partie explique les choix retenus pour établir la délimitation des zones, et définir les règles d'utilisation des sols.
- La justification des orientations et des choix du plan au regard de la réglementation en vigueur, et les incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

* Premier alinéa de l'article L. 123-1 : " Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. "

CHAPITRE I
ANALYSE
ET DIAGNOSTIC
DU CONTEXTE COMMUNAL

I. PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE ET DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA COMMUNE.

La commune d'Epemay-sous-Gevrey est située à 19 km au sud de Dijon dans la plaine de Dijon et de Beaune. Cette plaine est entourée à l'est par les plateaux de la Bresse et à l'ouest par les plateaux sud de Bourgogne.

En fait, cette plaine s'est formée suite à l'effondrement du bressan puis a été comblée.

Les communes limitrophes sont Broindon au Nord, Saint Bernard au Sud, Gilly-les-Cîteaux à l'ouest, et Saint-Nicolas-les-Cîteaux et Villebichot à l'Est et au Sud. Elle appartient au Canton de Gevrey-Chambertin et à l'arrondissement de Dijon. Elle fait partie du SCOT de l'agglomération dijonnaise.

La superficie communale est de 547 hectares.

La commune d'Epemay-sous-Gevrey apparaît comme un vaste territoire cultivé, au paysage très ouvert cerné au Nord, à l'Ouest et au Sud par des masses boisées.

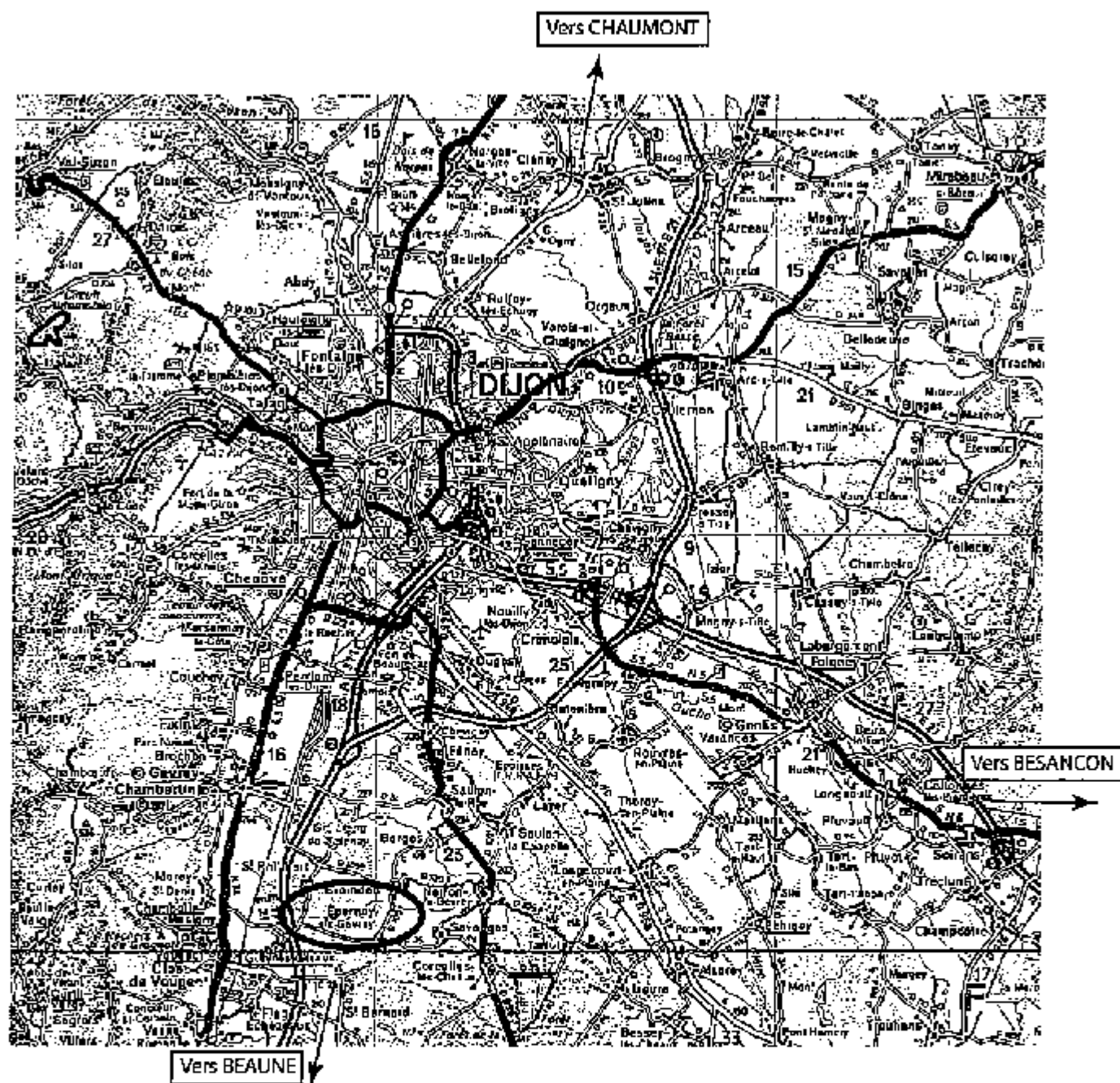
Le bourg, peu dense, et encore peu étendu occupe le centre géométrique de la commune sur un point haut, à la limite entre deux bassins versants, l'un au Nord qui concerne peu de constructions, l'autre au sud vers le ruisseau de la Raie du Pont qui concerne la majorité du village.

L'urbanisation traditionnelle se développe essentiellement autour de la place centrale.

A l'entrée sud du village, greffé sur la RD25, on trouve un petit lotissement assez ancien de 7 lots de maisons individuelles.

Située dans la seconde couronne de Dijon, Epemay-sous-Gevrey est ainsi sujette à une pression foncière due au desserrement de l'agglomération.

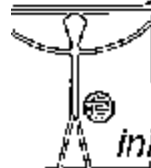
ELABORATION DU P.E.U. DE LA COMMUNE DE EPERNAY-SOUS-GEVREY



SITUATION GEOGRAPHIQUE

Légende

Echelle
1/200000



initiative Aménagement Développement

Date : 04 / 2001

II. MILIEU HUMAIN - ETAT INITIAL.

Les données suivantes sont extraites de la fiche profil 1994, des recensements de la population de 1975 à 1999, et du recensement agricole 1988 publiés par l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques).

La commune d'Epemay-sous-Gevrey fait partie du canton de Gevrey-Chambertin dans l'arrondissement de Dijon.

1. LA POPULATION, SON ÉVOLUTION, SA STRUCTURE.

1.1. LA POPULATION ET SON EVOLUTION

La population et le taux de variation (source : INSEE, RGP)

	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte	78 hab.	89 hab.	116 hab.	127 hab.	162 hab.
Taux de variation annuel		+ 3,84%	+ 1,14%	+ 2,74%	
- dû au mouvement naturel		+ 0,57%	- 0,31%	+ 0,94%	
- dû au solde migratoire		+ 3,27%	+ 0,83%	+ 1,80%	

L'évolution de la population par âge (source INSEE, RGE)

	1990		1999		Evolution 1990-1999	
					absolue	%
Total	127 hab		162 hab		35	
0-19 ans	39	30,7 %	45	27,8 %	+6	
20-39 ans	36	28,3 %	53	32,7 %	+17	
40-59 ans	28	22,0 %	41	25,3 %	+13	
60-74 ans	14	11,0 %	13	8,0 %	-1	
75 ans et plus	10	7,9 %	10	6,2 %	0	0

L'évolution des ménages (source : INSEE, RGP)

	1975		1982		1990		1999	
<i>Nombre de ménages</i>	28		35		43		53	
1 personne								
2 personnes	3		3		8		7	
3 personnes	11		12		11		12	
4 personnes	3		5		10		12	
5 personnes	4		8		7		16	
6 pers. ou +	4		4		5		5	
	3		3		2		1	
<i>Population des ménages</i>	89		116		127		162	
<i>Nombre de pers./ménage</i>	3,18		3,31		2,95		3,05	

-Commentaires

La commune d'Epemay-sous-Gevrey est caractérisée par un dynamisme démographique certain qui se traduit par un accroissement de la population municipale depuis 1962, pour atteindre 162 habitants en 1999. Cet accroissement qui a connu son apogée ces dernières années est surtout lié à l'arrivée de nouveaux résidents en provenance d'autres communes.

En effet, le taux de variation dû au solde migratoire est toujours supérieur au taux de variation dû au mouvement naturel.

La commune a ainsi gagné 35 habitants en 10 ans soit une moyenne de 3,5 par an.

Les ménages ont progressé de +10 entre 1990 et 1999, soit une moyenne d'un peu plus de 1 ménage par an.

Ce sont des ménages jeunes qui s'installent à Epemay-sous-Gevrey. Les moins de 20 ans représentaient en 1999 27,8% de la population totale alors que pour le département de la Côte d'Or, ils ne représentent que 24,2%.

2. L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE.

2.1. LES EMPLOIS.

Les données suivantes sont extraites du recensement général de la population pour les années 1990 et 1999 obtenu auprès de l'INSEE.

La population active est de 82 personnes réparties en 45 hommes et 37 femmes.

	Commune	Arrondissements	Département
Population active	82	163 964	233 057
hommes	45	86 302	124 744
femmes	37	77 662	108 313
Population active ayant un emploi	76	146 733	207 223
salariés	64	132 211	182 820
non salariés	14	13 522	24 403
Chômeurs	4	17 591	24 929
Taux de chômage (%)	4,9	10,7	10,7

Ces emplois s'effectuent pour 14 personnes sur la commune et 64 dans le même département que la commune.

La voiture est donc obligatoire pour 66 personnes et 11 n'en utilisent pas pour se rendre à son travail.

Le taux d'activité à Epernay est ainsi nettement supérieur au taux d'activité départemental. Le taux de chômage est de 4,5% sur la commune (10,7 sur l'arrondissement).

2.2. LES SERVICES ET ACTIVITES ECONOMIQUES NON AGRICOLES.

On dénombre actuellement :

- un gîte,
- un marchand ambulant,
- un artisan transporteur avec un camion,
- un artisan maçon.

La carte page suivante reflète également les relations entre les communes en terme de commerce. Epernay (en noir) est ainsi en liaison avec Gevrey-Chambertin pour l'attractivité des supermarchés.

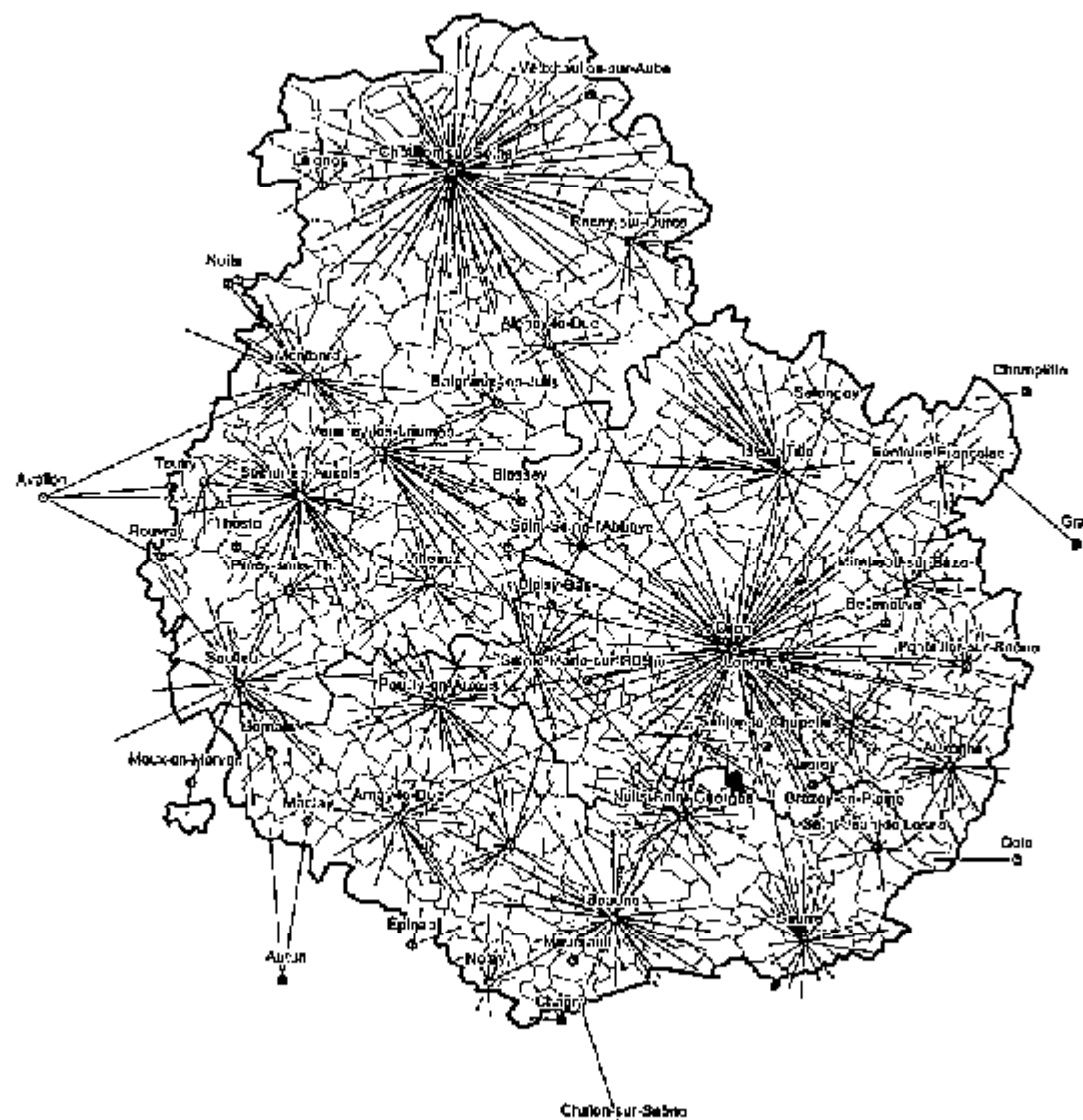
2.3. L'ACTIVITE AGRICOLE.

La superficie communale est de 547 hectares. Les terres agricoles représentent environ la moitié de cette superficie et sont constituées exclusivement de terres labourables.

COTE-D'OR

Transports et déplacements

Commune la plus fréquentée



Limites administratives



Communes

Contours des arrondissements

Source : Inventaire communal 1998
© INSEE - SCEES / IGN 1998

La commune comptait 5 exploitations en 1999. Ces exploitations agricoles sont situées au centre du village, dans la zone bâtie et en limite du village. Une porcherie est installée en périphérie du village à plus de 300 m. Elle est soumise aux installations classées pour la protection de l'environnement (un périmètre inconstructible est lié à cet élevage). La commune n'a pas bénéficié de Remembrement mais des échanges amiables existent depuis longtemps.

La carte page ci-contre localise les exploitations agricoles et le stockage de lisier. Elle fait apparaître également les zones d'épandages.

Les activités agricoles semblent pérennes dans les 5 à 10 ans à venir. Le devenir du hangar de séchage est plus incertain.

Concernant la porcherie, des aménagements sont prévus ou des recherches sont en cours (rapprochement des stockages de lisiers et actions contre les odeurs et pour la qualité des rejets). La porcherie appartient à un GAEC dont le siège est situé en dehors d'Epemay-sous-Gevrey.

2.4. LA SYLVICULTURE.

La forêt communale d'Epemay-sous-Gevrey est gérée par l'ONF suivant un plan de gestion établi sur la période 1992 - 2011.

Ce plan touche 87,69 hectares de forêt et se définit comme une conversion en futaie régulière par la méthode du groupe de régénération strict.

Les essences présentes sont en proportion de :

- chêne	43 %
- hêtre	-
- frênes	2 %
- fruitiers	2 %
- autres feuillus	53 %

Elles se répartissent en 6 massifs (cf. carte de surfaces variables).

Massif	Surface
Le Polset	7,90
La vieille Morte	11,69
La Fontenelle	14,94
Les Arpins et l'Aige	12,90
Les Accrués de For Chélif	7,37
La Naipillote	29,54
Pré Barra	3,35

Les bois de la forêt communale d'Epemay-sous-Gevrey sont dans l'ensemble de qualité. L'affouage est toujours pratiqué sur la commune.

Le gibier est présent. Le chevreuil est estimé à 4 têtes / 100 ha. On retrouve également des renards et des blaireaux (cf. chapitre Milieu naturel).

3. LE PARC DE LOGEMENT ET SON ÉVOLUTION.

Le parc est de 58 logements (53 résidences principales et 2 résidences principales).

En le comparant au cadastre ancien (1885) on s'aperçoit que les bâtiments ont évolués et ont été souvent reconstruits à l'emplacement d'une ancienne construction. Cette structure a cependant évolué récemment avec le lotissement au sud et les extensions de l'habitat au nord.

Le parc de logement est ainsi à 67,2 % d'après guerre soit d'ancienneté moyenne. Ce chiffre est plus élevé dans les communes voisines et l'arrondissement (70,6%) même si l'année 1999 a connu une augmentation importante du nombre de constructions.

Permis de construire dans les 6 dernières années (données communales)

ANNEE	1994	1995	1996	1997	1998	1999 au 04/09
Nombre de permis de construire	2	2	3	2	3	5

Ces chiffres illustrent encore le caractère rural mais également résidentiel de l'habitat d'Epemay-sous-Gevrey.

Epemay-sous-Gevrey n'a pas encore connu de grand développement comme les communes limitrophes et plus particulièrement les communes de la première couronne dijonnaise.

4. LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS.

4.1. L'EAU POTABLE.

La commune est alimentée par le syndicat intercommunale des eaux de Saulon-la-Chapelle. La qualité et la quantité sont suffisantes pour le présent et le développement du village.

Concernant les puits, des analyses devraient être effectuées.

La commune n'est en outre concernée par aucun captage ou périmètre de protection de captage.

4.2. L'ASSAINISSEMENT.

La totalité de la commune est en assainissement autonome individuel.

Une étude de zonage d'assainissement et un diagnostic ont été réalisés à l'échelle communale. Ils préconisaient un assainissement autonome (individuel ou groupé) sur la commune tant que le développement est limité et le projet à l'échelle communale.

Une réflexion à l'échelle intercommunale est en cours afin de définir un assainissement collectif avec les communes de Broindon et St Philibert. Aucun projet n'est actuellement arrêté. Les deux solutions sont à prendre en compte dans le PLU.

Un réseau d'eau pluviale existe sur la commune. Il demande à être complété.

4.3. LES ORDURES MENAGERES.

La commune est rattachée au SIVOM de Saulon-la-Chapelle. Deux ramassages sont réalisés par semaine.

Un tri sélectif individuel (plastique, carton, autres) est mis en place. Actuellement des conteneurs sont placés dans la commune et visé toutes les trois semaines.

La déchetterie de Saulon-la-Chapelle accueille les encombrants et les déchets verts.

La décharge autorisée est fermée et en cours de réhabilitation.

4.4. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET SCOLAIRES, LES LOISIRS.

4.4.1. Les équipements scolaires.

Epemay-sous-Gevrey appartient au SIVOS de Noiron-sous-Gevrey pour les écoles maternelles et primaires.

Le collège le plus proche est à Gevrey-Chambertin, le lycée à Broindon.

4.4.2. Les équipements sportifs et les loisirs.

La commune ne possède pas d'équipement sportif mais présente sur la place centrale des jeux pour enfants. Les différents bois et chemins servent à la balade et aux jeux.

⇒ La chasse.

Le gibier chassé est constitué de petit gibier de plaine (Faisans, Lièvres, Perdrix) mais aussi de Chevreuils et Sangliers dans les boisements à l'ouest du territoire communal. Il existe des axes de migration pour les grands ongulés.

⇒ La randonnée.

D'après le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), il n'existe aucun cheminement répertorié sur le territoire communal. Le territoire communal est cependant concerné par des sentiers empruntés par la population locale. Des nouveaux boudages peuvent être envisagés ainsi que des aménagements visant une plus grande sécurité le long de la RD 25.

4.5. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT / NUISANCES

⇒ Les infrastructures routières

Le village d'Epemay-sous-Gevrey n'est traversé par aucun axe routier majeur, mais il se situe à proximité de la RD 996 qui relie Seurre à Dijon. Cet axe très fréquenté permet d'accéder à Dijon en 20 à 30 minutes.

Le village est traversé par les routes départementales n° 109 (qui relie Epemay à Saulon-la-Rue) et 25 (qui relie Vignot à Genlis et plus largement la Côte dijonnaise à la RD 996). Ces routes possèdent un rôle de desserte locale mais sont également empruntées pour relier les différents villages limitrophes sans passer par la RD 996. Elles sont complétées par un petit réseau de voies communales et de chemins ruraux qui dessert l'ensemble du territoire communal, notamment les espaces agricoles. L'un de ces chemins correspond à l'ancienne voie romaine.

Le trafic des routes départementales qui traversent le village est en augmentation. Il crée parfois des nuisances : problèmes de sécurité, ...

⇒ Les nuisances.

Les principales nuisances proviennent des installations agricoles.

- Les nuisances olfactives sont dues à la porcherie et au stockage du lisier mais aussi lors des épandages. De fait c'est l'ensemble de la commune qui semble être touché par ce phénomène même s'il est certain que les habitations situées à proximité de la source (porcherie) sont les plus touchées.

- Les nuisances sonores sont liées au hangar de stockage agricole (pignons). Des ventilateurs sont mis en marche nuit et jour pendant 5 à 7 mois dans l'année. Ils sont installés à l'antère du hangar et touchent principalement un périmètre limitrophe (cf. carte des nuisances).

Aucune donnée n'existe sur la pollution de l'air.

III. ENVIRONNEMENT - ETAT INITIAL.

1. LE MILIEU PHYSIQUE.

1.1. LA CLIMATOLOGIE.

La région étudiée se situe à un carrefour climatique. Subissant à la fois les influences océaniques et continentales, elle possède même en été certains caractères méridionaux qui remontent par la vallée de la Saône. Les caractéristiques climatiques de la plaine sont un peu différentes de celles du Massif de la Serre et des plateaux.

Précipitations

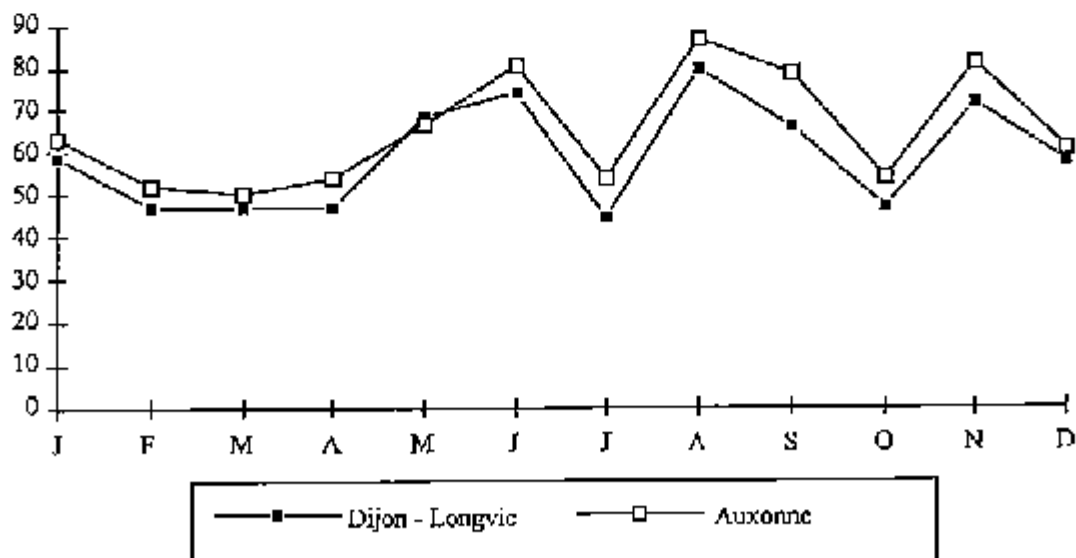
Elles croissent assez nettement d'Ouest en Est et en fonction de l'altitude ainsi que l'indique le schéma pluvio-thermique. Alors que la pluviométrie moyenne annuelle se situe entre 700 et 800 mm dans la plaine, elle atteint 900 mm dans la Serre et sur les plateaux de Haute-Saône. Le maximum se situe à Moissesey sur la face ouest du massif forestier avec une moyenne de 917 mm entre 1956 et 1968. Les écarts peuvent être très importants, 437 mm en 1964, 1 036 mm en 1965 à Dijon.

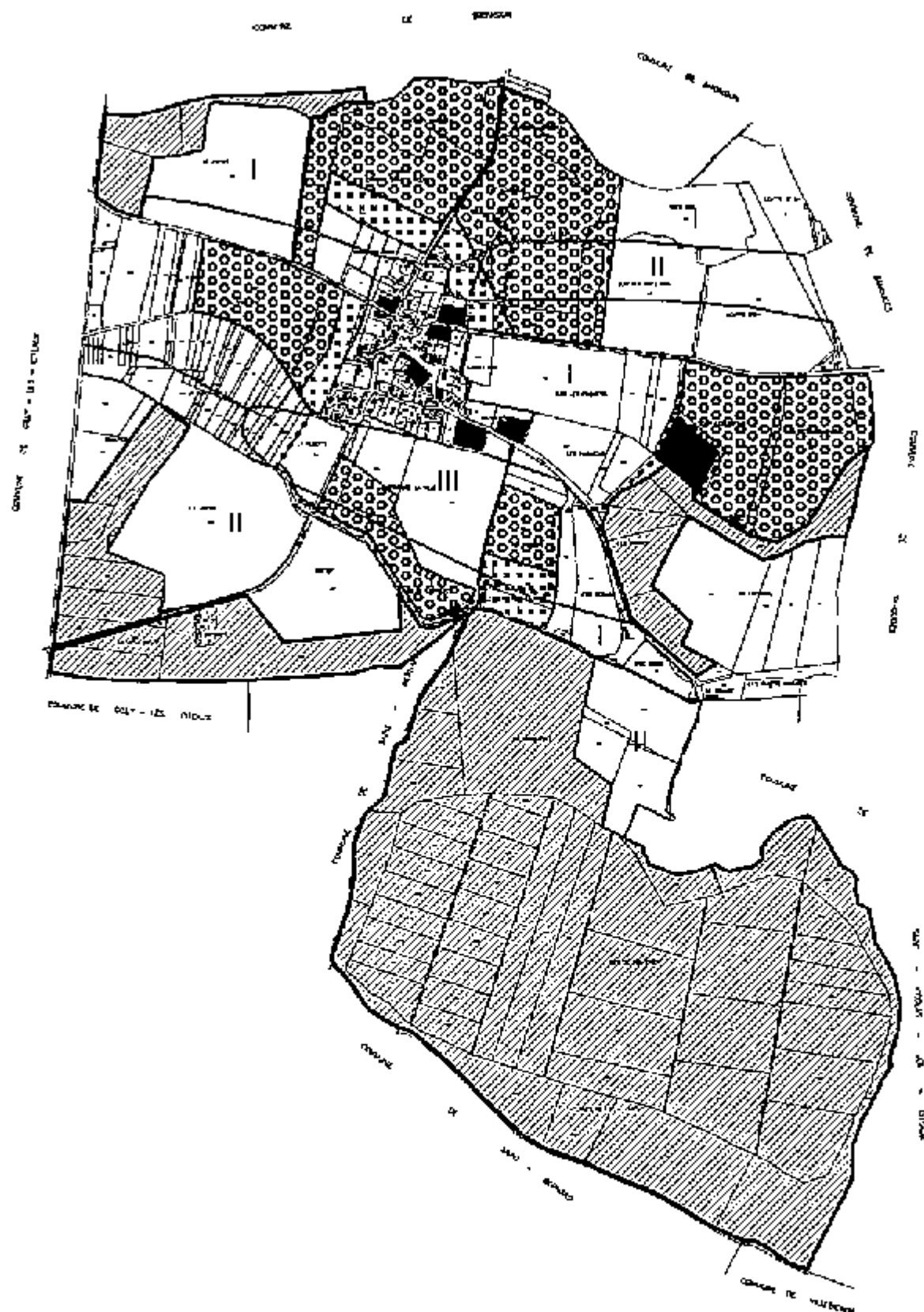
La répartition des précipitations est très irrégulière au cours de l'année. Elle se traduit par trois périodes relativement sèches, la fin de l'hiver et les mois de juillet et octobre et au contraire trois périodes assez pluvieuses, mai et juin, août et novembre.

Sur 21 années, le nombre annuel de jours de précipitations a été en moyenne de 155 pour Dijon - Longvic et 136 pour Auxonne.

Précipitations
moyennes
en mm

Précipitations moyennes sur une période de 21 ans





AGRICULTURE / SYLVICULTURE

Légende

Echelle :
1/17500



Initiative Développement Durable

-  Exploitations agricoles ou Installations agricoles classées
-  Valeur des terres agricoles
-  Réseaux d'irrigation enterrés

 Zones d'épandages

 Zones exclues

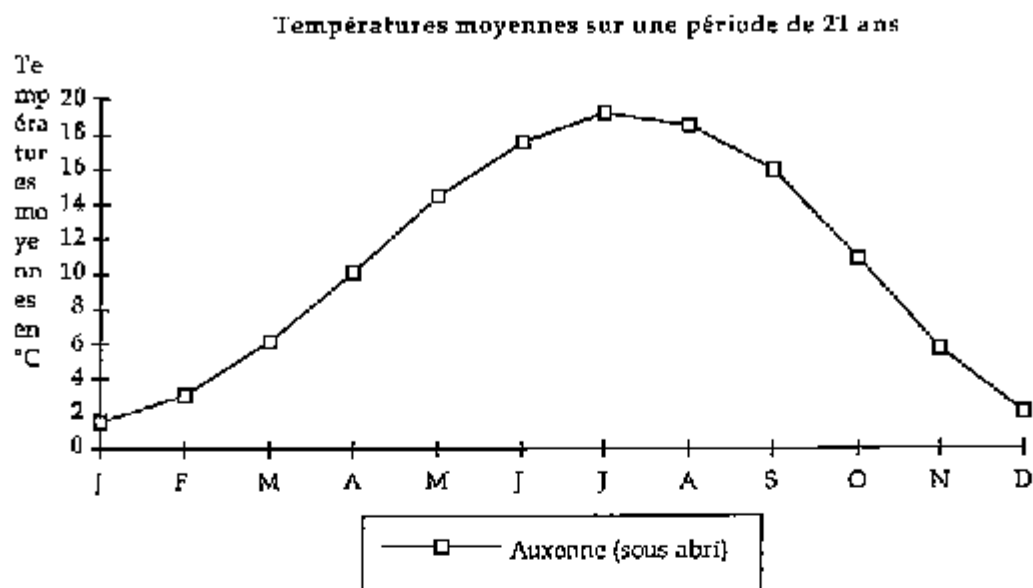
 Puits

 Zone boisée

 Stockage de lisiers / Bassins de traitement

Date : 05 / 2001

Températures



A Auxonne, la courbe des températures moyennes mensuelles est très régulière. L'écart entre le mois le plus froid, janvier, et le mois le plus chaud, juillet, est de plus de 17°C.

Phénomènes divers

La fin d'automne, l'hiver et le début du printemps présentent une alternance de périodes froides ou humides. A Dijon-Longvic entre 1946 et 1965, on a pu noter en moyenne, 68 jours de gelée, 20 jours de neige et 51 jours de brouillard.

Par contre, les étés sont marqués par de fréquents orages, 22 jours en moyenne pour la même période. Les vents dominants soufflent d'ouest et sud-ouest et occasionnent la pluie : ceux du nord-est d'origine continentale (la bise) sont moins fréquents. A Dijon, il y a en moyenne 25 jours de vent violent par an, de vitesse supérieure à 16 m/s.

La durée d'insolation est de 1 900 heures.

En conclusion, le climat de la région est caractérisé par :

- un printemps assez tardif et bref avec des pluies abondantes et persistantes et sujet à des gelées tardives sévères,
- un été chaud et orageux, très arrosé, particulièrement en août, avec de brusques variations de températures à la suite des orages,
- un automne souvent ensoleillé et sec, mais où la période de beau temps est parfois interrompue par une vague de froid ou des précipitations importantes,
- un hiver assez rude et long avec gelées persistantes et chutes de neige variables,
- des brouillards nombreux et s'élevant depuis les petites vallées.

Vents

La rose des vents ci-contre indique l'orientation des vents principaux :

- Nord - Est : la bise, vent froid.
- Sud - ouest : vent plus chaud.

1.2. LA TOPOGRAPHIE.

Epemay se situant sur un ancien effondrement, des couches successives se sont déposées dans cette "cuvette", si bien que le relief est peu accidenté avec des altitudes oscillant de 222 à 225 m pour le bourg. Les points culminant sont à 227 m au lieu dit *la Grillette* et au bois de *Fol Chétif*. Ces accumulations ont formé un "dôme" (au niveau de la place du village), de légères déclivités sont ainsi présentes et divisent l'évacuation des eaux en 3 points différents.

Le vallonement principal apparaît autour de la *Raie du Pont* et se poursuit au sud-est entre les massifs boisés vers *Corcelles-Les-Cîteaux* (altitude 207 m pour le point le plus bas).

1.3. LA GÉOLOGIE ET LA PÉDOLOGIE.

1.3.1. La géologie.

Les différentes couches géologiques apparaissent sur la carte page suivante. Elles se répartissent des plus anciennes au plus récentes comme suit :

- **Marnes d'Epemay** (argiles et marnes à lentilles de sables fins et à minerai de fer) datant du pliocène ou du Villefranchien, elles sont constituées de marnes, d'argiles plus ou moins silteuses avec des morceaux de calcaires (concrétions ou sables jaunes ou gris). Ces Marnes se retrouvent également sous le nom de Marnes d'Auvillars selon les cartes géologiques. Des couches de quelques décimètres de minerai de fer ont été autrefois exploitées (cf. Chapitre patrimoine).

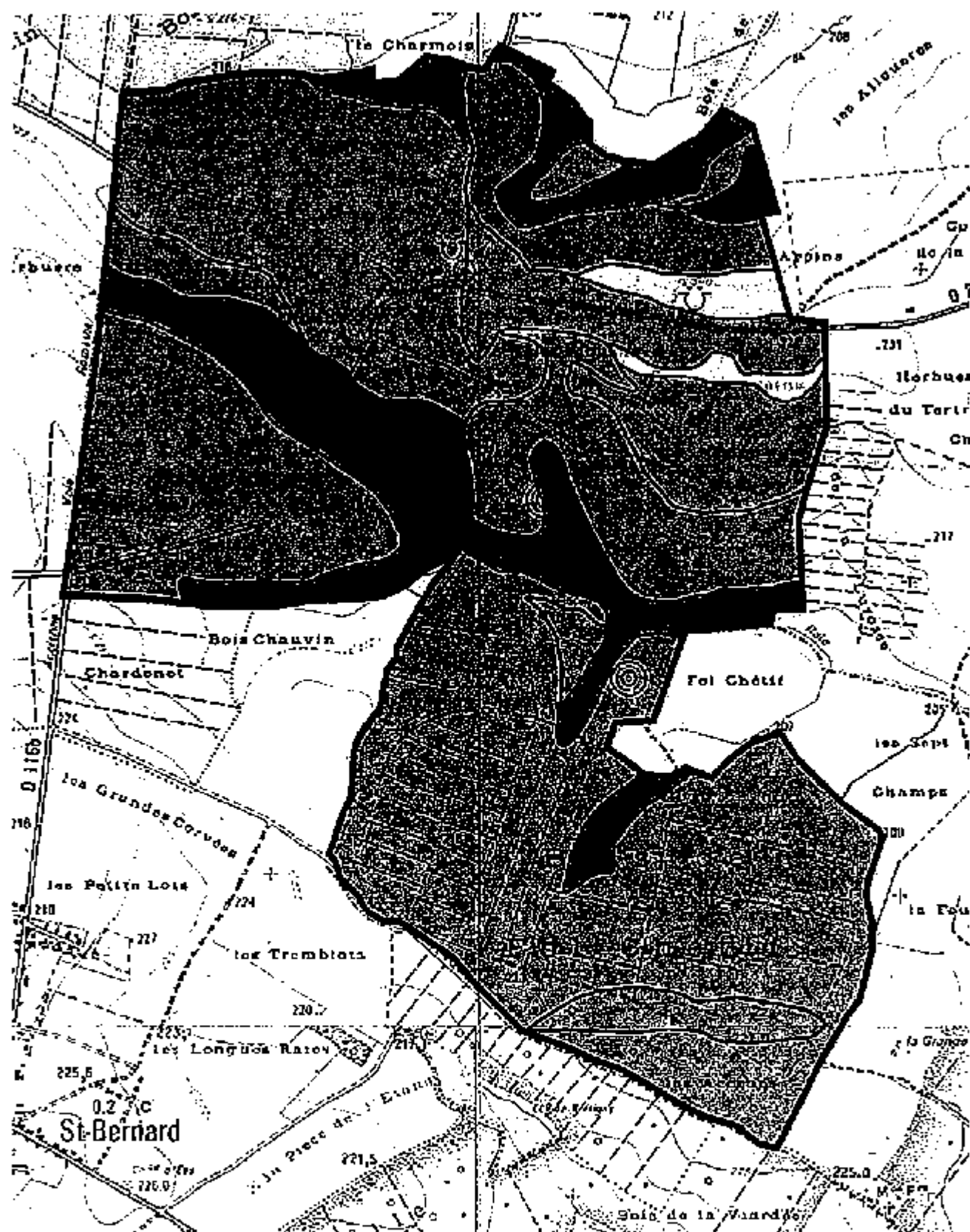
- **Le limon rouge de la plaine** de 1 à quelques mètres de profondeur, il est constitué d'argiles silteuses homogènes, brunes ou rouges. Le fer serait pour certains d'origine pédologique. Ces colluvions semblent s'être répandues sous forme de coulées boueuses suite à la dépression bressane. Elles se seraient étalées sur un substrat plus ou moins gelé.

- **Le remplissage de Vallon sec.** Des colluvions sont présents sur la commune (de part et d'autre des limons rouges). Ils ont rempli les dépressions creusées dans les calcaires Jurassiques (perméable en grand). Ces colluvions sont des argiles silteuses brunes, ocre ou rouges, comprenant des éboulis de calcaire. Les remplissages sont également effectués par des alluvions de même texture limoneux argileuse. Le village d'Epemay-sous-Gevrey (partie urbaine) repose sur cette seule formation quaternaire (des colluvions)

1.3.2. Le contexte pédologique.

Les différences de sols même si elles sont faibles sur la commune doivent être analysées suivant deux optiques :

- l'une "assainissement et habitat" afin d'estimer les potentialités d'épuration des sols et les phénomènes d'hydromorphie pour l'urbanisme futur,
- l'autre "agricole" afin de faire ressortir les meilleures terres.



GEOLOGIE

Echelle :
1/17500



- Mame et calcaire
- Limon rouge
- Limon colluvion

- Alluvion
- Alluvion pléistocène
- sable carbonaté

- Mineral de fer
- Carrière à ciel ouvert abandonnée
- Zone d'effondrement

Initiative Aménagement Développement

Date : 05 / 2001

Optique assainissement

(données issues de l'étude "Schéma Directeur d'Assainissement - BADGE - Octobre 1996)

On trouve ici une homogénéité de la couverture pédologique que l'on doit à l'uniformité géologique et topographique. On distinguera néanmoins deux principaux types de sol répartis selon une certaine logique topographique : les sols de plateaux et de bordures de plateaux (I et II) et les sols de vallées III.

Sol I : Sols Lessivés Hydromorphes

Géologie :

- . altération du complexe bressan : argiles silteuses appellation "Limon rouge de la plaine" (fin de l'ère tertiaire).

Caractéristiques - indices de reconnaissance :

- . sol profond, variant entre 80 à 120 cm,
- . brun très sombre jusqu'à 20 - 40 cm puis brun jaunâtre ; forte différenciation structurale : limoneux (horizon supérieur) puis argileux,
- . absence de cailloux à la surface,
- . quelques concrétions ferro-manganiques dès la couche arable,
- . en été sol très sec, en hiver sol engorgé temporairement.

Localisation :

- . sur les plateaux et en bordures de plateaux (soit, au moins, les 4/5 du village).

Perméabilité - Régime hydrique :

- . caractérisé par des engorgements temporaires en surface en période humide (à cause de la ballance : formation d'une couche peu perméable) et très peu perméable en profondeur (les argiles forment une couche imperméable).
- . Par contre en été, ils sont secs sur les 40 à 50 cm puis frais voire humide.

Aptitude à l'assainissement autonome :

- . défavorable à l'épuration des eaux usées à cause des engorgements temporaires en surface et également défavorable à l'infiltration des eaux usées à cause de la faible perméabilité en profondeur.

Sol II : Sols Bruns Lessivés

Géologie :

- . altération du complexe bressan : argiles silteuses appellation "Limon rouge de la plaine" (fin de l'ère tertiaire) ou marnes sablonneuses.

Caractéristiques - indices de reconnaissance :

- . sol profond, variant entre 80 à 130 cm,
- . brun jaunâtre dès les 25 cm de profondeur puis jaunâtre,
- . à environ 60 - 70 cm, un banc de caillies noyées dans l'argile jaunâtre.

Localisation :

- . en bordures de plateaux (soit environ 1/5 du village).

Perméabilité - Régime hydrique :

- . argile lourde dès les 40 - 50 cm et sols totalement hydromorphe : semelle imperméable à faible profondeur.

Aptitude à l'assainissement autonome :

- . défavorable à l'épuration et à l'infiltration des eaux usées dans le sol à cause de l'argile lourde à faible profondeur.

Sol III : Sols Limoneux profonds

Géologie :

- . colluvions.

Caractéristiques - indices de reconnaissance :

- . sol profond, 50 à 60 cm,
- . brun gris à jusqu'à 20 cm puis jaunâtre,
- . hydromorphie de type pseudo-gley.

Localisation :

- . fond de vallée (sur l'éventuelle parcelle pour la lagune et aussi très localement dans le village).

Perméabilité - Régime hydrique :

.nappe à faible profondeur (> 1 m) et argile lourde dès les 50 cm.

Aptitude à l'assainissement autonome :

. défavorable à l'épuration et à l'infiltration des eaux usées dans le sol à cause de la nappe et de la texture.

Conclusion : Concernant les constructions futures, les différentes données montrent que le sous-sol est souvent gorgé d'eau et notamment pour les sols III ce qui peut entraîner des problèmes de remontée de nappe, des drainages plus importants... (cf. chapitre hydrogéologie).

Optique agricole

Les différents sols décrits précédemment se retrouvent sur l'ensemble du village. Ils permettent une poly-agriculture à base de céréales.

La carte (cf. chapitre milieu humain - agriculture) a été réalisée lors d'une réunion avec des agriculteurs de la commune. Elle permet d'estimer proportionnellement les valeurs des terres.

On retrouve ainsi les classifications décrites précédemment :

- les sols bruns calcaires sur l'ensemble du village (limon rouge). Ils correspondent à des bons sols agricoles,
- les sols bruns plus légers répartis sur les bordures des plateaux (sols moins lourds mais parfois plus hydromorphes),
- les sols lessivés hydromorphes (limoneux acides forestiers) situés au sud et au Sud-Ouest sous les forêts ou au niveau des vallées (présentant des sols de moins bonnes qualités agronomiques).

1.4. LES ÉCOULEMENTS SOUTERRAINS ET SUPERFICIELS.

La carte ci-contre relate les différents cours d'eau sur la commune.

La commune est traversée par **La Raie du Pont**, petit cours d'eau d'environ 50 cm à plus de 1,50 m de largeur suivant les secteurs, et à sec l'été. Il parcourt environ 8 km avant de se jeter dans la Vouge au niveau de l'Abbaye de Cîteaux.

La Raie du Pont étant de faible importance, elle n'est pas suivie par le Conseil Général de la Côte d'Or.

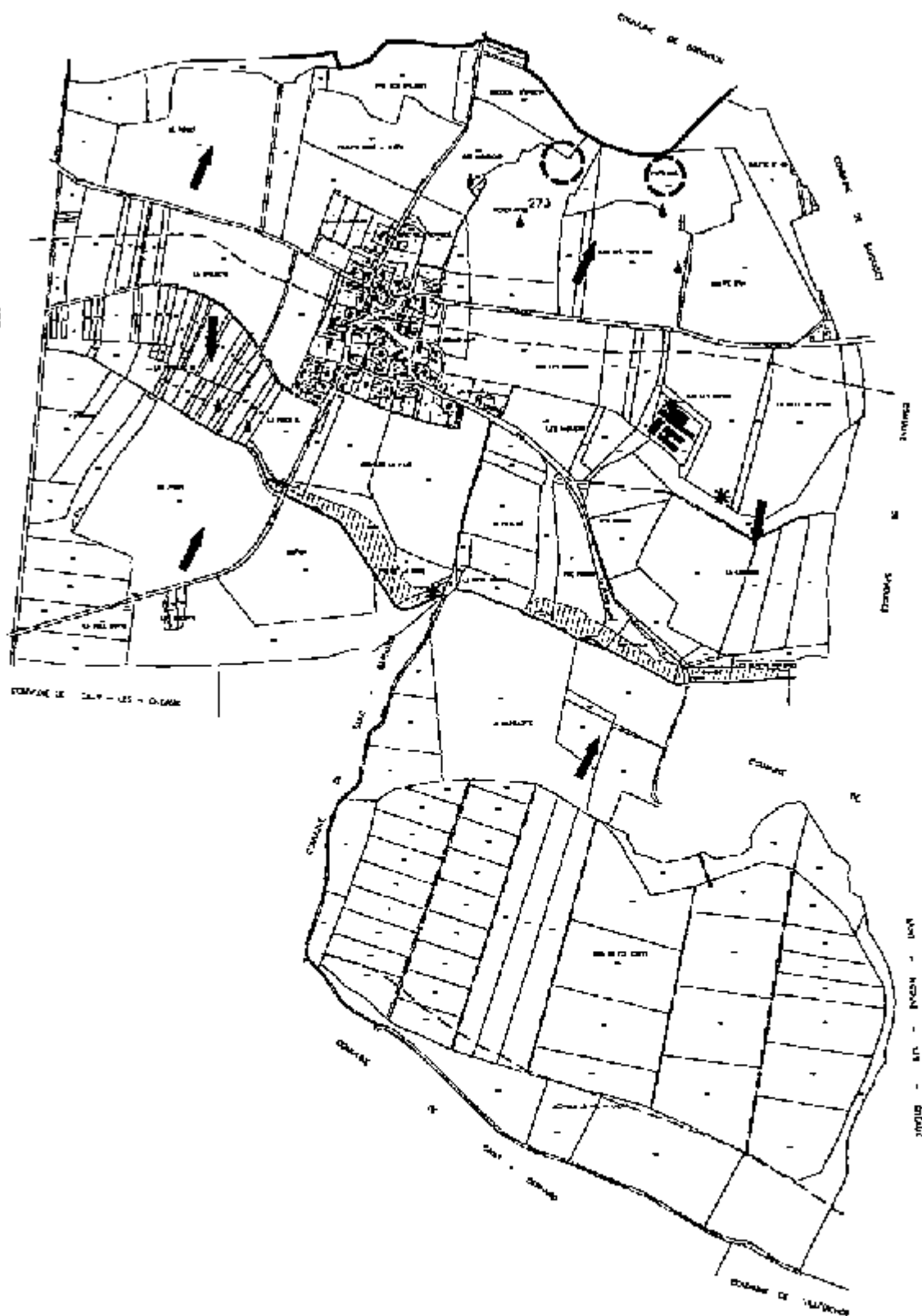
La DIREN, dans le cadre du schéma directeur d'assainissement d'octobre 1998, a considéré ce petit cours d'eau par son apport évolué à 0,2 l/s/km² et son débit dans le cadre de son bassin versant en aval d'Epernay-sous-Gevrey (10 km²) à 2 l/s, ce qui est très faible.

Au nord de la commune faisant limite communale pour une faible part, se trouve le ruisseau de Roue. Celui-ci est un affluent du ruisseau de Boise qui se jette à Noiron-sous-Gevrey. Aucune donnée n'existe également sur ce ruisseau.

A noter : ces cours d'eau portent le nom de ruisseau sur la carte IGN (1/25 000ème) mais sont considérés comme des fossés de drainage agricole et ont été calibrés à cet effet.

COMMUNE DE CALV - LES - D'ORANGE

COMMUNE DE CALV - LES - D'ORANGE



HYDROGRAPHIE

Légende

Cours d'eau

Zones inondables

Source

Zones humides /
points bas

Sens d'écoulement des eaux

Ligne de crête

Echelle :
1/17500



Initiative Aménagement Développement

Date : 05 / 2001

Au sein du territoire communal, il est ainsi possible de distinguer deux sous-bassins versants :

- le bassin de la Raie du Pont couvrant le sud d'une ligne de crête passant par la RD 25, le village et le chemin rural de Moray,
- le bassin du ruisseau de Roue couvrant le nord de cette ligne de crête soit 1/5 du territoire communal.

Circulations souterraines :

De nombreux puits sont présents dans le village (25 environ). Le niveau de l'eau est à 6 m de profondeur en période d'étiage et affleure pratiquement lors des crues.

Ces puits (ceux qui ne tarissent jamais), en fait, drainent les colluvions riches en argiles au niveau des veines de sables. Ils touchent la nappe superficielle contenue dans cette base graveleuse et sableuse des colluvions.

De façon accidentelle (fort orage) on peut assister à une suralimentation de la nappe par les rivières en crues. Contenues dans un milieu graveleux très perméable, d'une extension souvent importante, les nappes n'ont cependant qu'une épaisseur réduite en fin de saison sèche.

Mal protégé contre les pollutions par une couverture de puissance souvent réduite, la nappe n'est pratiquement pas utilisée pour l'alimentation humaine. Elle est par contre utilisée pour l'irrigation (puits, ...). Cette nappe s'accompagne également de sources notamment au contact entre les couches géologiques.

Inondations :

Après consultation de la commune, il s'avère qu'il existe une zone inondable de faible ampleur le long de la Raie du Pont (cf. carte). Cette zone ne touche pas d'habitation.

Il faut cependant noter que les nappes décrites précédemment sont à faible profondeur et il n'est pas rare de voir des sous-sol enterrés ou autres caves envahis d'eau par des remontées de la nappe lors des périodes de pluie, lorsque celles-ci ne sont pas drainées.

2.1. BOISEMENTS

Les boisements appartiennent à l'étage collinéen et sont localisés au sud du territoire communal pour leur majeure partie.

2.1.1. Flore

Les boisements constitués

Ils sont représentés par la chênaie-charmaie mixte, à Chênes pédonculé et sessile.

Le Charme est toujours très abondant, la strate herbacée ne semble pas renfermer de neutrobasophiles autres que des espèces de limons frais (*Arum maculatum*, *Primula elatior*, *Omithogalum pyrenaicum*), ni acidophiles franches, ni hydrophiles caractérisées. Il est marqué par la présence de ces deux espèces mais en abondance moyenne à faible et surtout les herbacées se développant dans les dépressions. En effet, des *Carex* brizoïdes peuvent apparaître.

Le Chêne pédonculé, le Cornouiller sanguin, le Sureau à grappes, le Noisetier, sont également présents.

Le territoire d'Epemay-sous-Gevrey abrite quelques éléments arborés ou arborescents linéaires isolés (les haies ont été plantées en peupliers (parcelle) ou en conifère pour isoler la porcherie et les bassins de traitement des lisiers).

2.1.2. Faune

Les oiseaux constituent la classe de vertébrés la plus diversifiée de ces milieux. On note :

Des espèces fréquentant le feuillage, soit au niveau des arbustes (Troglydite, Rouge-gorge, Fauvette à tête noire, Fauvette des jardins, Pouillot véloce, Merle noir, ...), soit au niveau de la strate arborescente (Roitelet triple bandeau, Pinson des arbres, Mésange nonnette, Bouvreuil, Grive draine, Grive musicienne, Pigeon ramier,...).

Des espèces arboricoles exploitant les écorces des troncs et des basses branches (Sittelle, Grimpereau, Pic épicé) qui sont favorisées par la présence de vieux arbres sur lesquels vivent de nombreux insectes. Les espèces des peuplements ouverts sont nombreuses au niveau des lisières (Pic vert, Pipit des arbres, Mésange charbonnière, Verdier, Etourneau...).

Les rapaces sont représentés par la Buse variable, l'Epervier d'Europe, le Faucon crécerelle pour les espèces diurnes.

Les mammifères sont représentés par le Renard, le Blaireau, l'Écureuil, la Fouine. Le Chevreuil peut trouver des zones refuges intéressantes dans les zones de taillis et dans les fourrés. Le Sanglier semble se tenir à l'ouest du territoire communal. Les déplacements des grands ongulés ont lieu selon un axe Nord-Sud en passant par l'ouest (voie romaine) suivant les grands massifs boisés.

Les milieux boisés sont également favorables aux micro-mammifères (dont la Musaraigne pygmée, le Léroty, le Muscardin, le Campagnol roussâtre).

2.2. MILIEUX OUVERTS

Les milieux ouverts sont exclusivement représentés par des parcelles en labour. Les prairies sont quasiment inexistantes.

2.2.1. Flore herbacée et arbustive

Les espèces mésophiles

Il s'agit d'espèces croissant dans des milieux moyennement à bien drainés qui possèdent une large amplitude trophique. On les trouve exclusivement en bordure des parcelles agricoles, des chemins et des routes.

Parmi les principales espèces, on trouve :

- l'Achillée au mille feuilles,
- la Brunelle commune,
- le Dactyle aggloméré,
- la Berce,
- la Potentille rampante,
- le Gaillet commun,
- le Plantain lancéolé,
- le Plantain intermédiaire,
- le Trèfle des prés,
- la Cardamine des prés,
- la Luzule champêtre,
- la Gesse printanière...

On trouve aussi des espèces messicoles et de nombreuses nitrophiles avec :

- l'Ortie dioïque,
- la Violette blanche,
- la Stellaire holostée,
- la Violette hérissée,
- le Lamier blanc,
- la Cardamine hérissée,
- la Véronique à feuilles de Lierre...

Les espèces hygrophiles et aquatiques sont représentées par :

- la Renouée du Japon,
- le Jonc épars,
- le Rubanier rameux,
- la Glycérie flottante,
- le Liseron des haies,
- la Salicaire commune,
- la Renoncule âcre,
- l'Angélique sauvage,
- le Roseau commun,
- les Callitriches.

Ces essences se retrouvent notamment dans la Raie du pont.

Diverses graminées caractéristiques des prairies humides à fraîches sont également présentes.

Il s'agit :

- du Paturin commun,
- du Vulpin des prés,
- de la Fléole des prés.

2.2.2. Faune

Les espaces agricoles

Les espèces caractéristiques des lisières forestières sont :

- le Pic vert,
- le Pipit des arbres,
- le Torcol fourmilier,
- le Gobe-mouches gris,
- la Huppe fasciée,
- le Serin cini,
- la Locustelle lachetée,
- le Chardonneret,
- le Faucon crécerelle,
- la Pie bavarde...

De même les milieux humides sont favorables à l'installation de divers batraciens (Grenouille rousse, Crapaud commun). La Couleuvre à collier et l'Orvet peuvent également être présents.

Parmi les oiseaux caractéristiques des terres agricoles, on note l'Alouette des champs, les Traquets tarler et pâtre, le Bruant jaune, la Perdrix grise, la Caille des blés. Les espaces dégagés sont fréquentés par plusieurs Corvidés, dont le Corbeau freux.

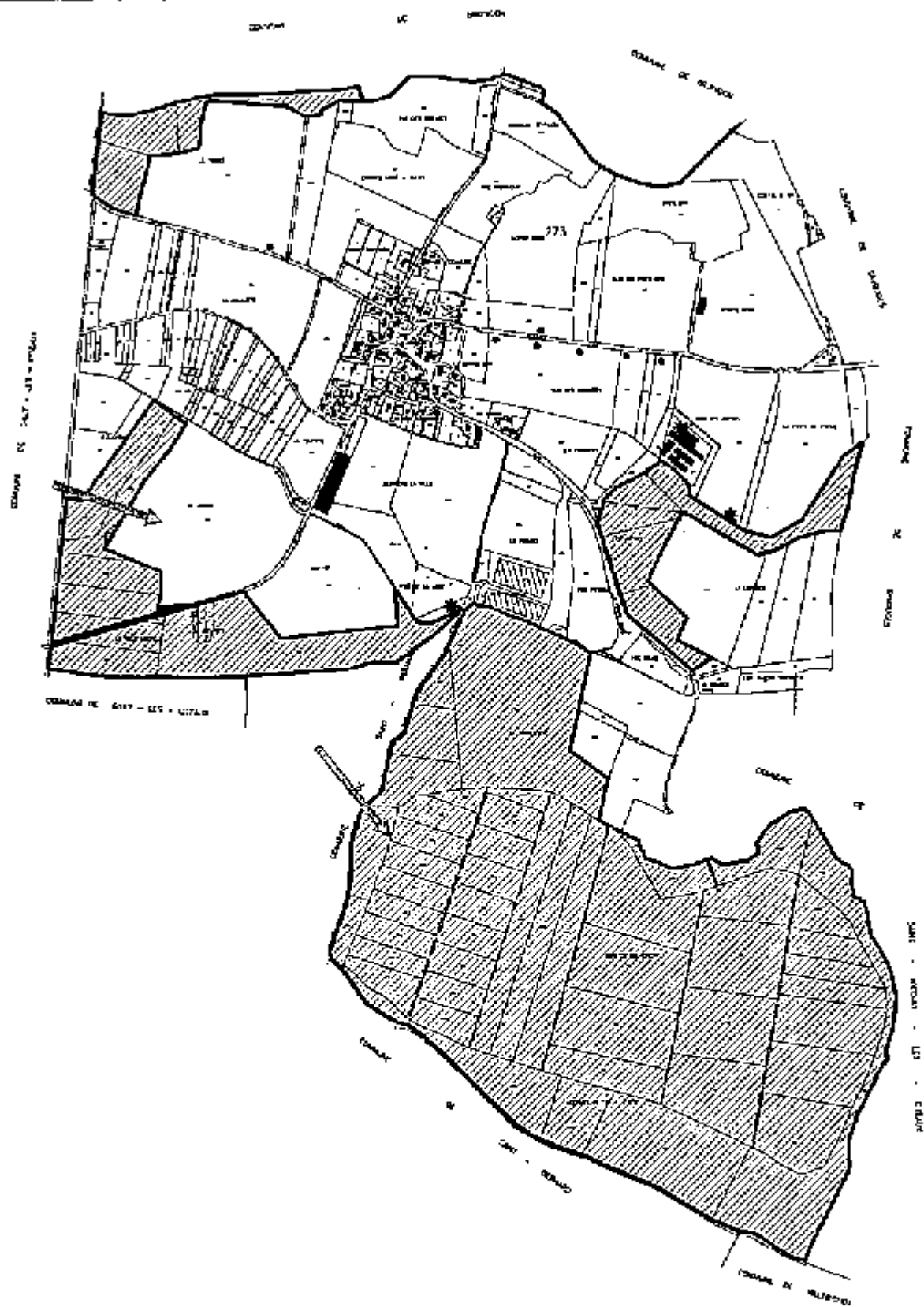
Les lagomorphes (Lièvre brun et Lapin de garenne) et les rongeurs (Campagnols terrestre, agreste et des champs, Rat musqué) sont les mammifères les plus abondants. Les carnivores sont représentés par le Renard et probablement la Belette. Les insectivores, dont le Hérisson, la Taupe et plusieurs espèces de Musaraigne, vivent dans les secteurs de lisière.

Les secteurs artificialisés

L'artificialisation liée à la généralisation des méthodes d'agriculture intensive et à l'extension des zones urbaines provoque un appauvrissement et une banalisation de la faune.

Au voisinage des habitations et bâtiments agricoles, on note la présence d'espèces commensales de l'homme, comme les Moineaux domestiques et Friquet, les Hirondelles de cheminée et de fenêtre ou la Bergeronnette grise. Ces espèces prélèvent leur nourriture dans la plupart des milieux décrits auparavant, à l'exception des boisements les plus denses.

Les secteurs résidentiels, caractérisés par la présence de jardins et de parcs plus ou moins boisés, abritent certaines espèces de l'avifaune du bocage : Mésange charbonnière, Verdier, Merle noir, Chardonneret, Mésange bleue, Rouge-queue noir, Serin cini. La Musaraigne musette, le Campagnol des champs, la Souris domestique et plusieurs espèces de Chauves-souris peuvent vivre ici.



MILIEU NATUREL

Légende

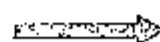
Echelle :
1/17500



Initiative Aménagement Développement

-  Zone boisée
-  Cours d'eau
-  Haies / Plantations

-  Alignement
-  Bassin de traitement

 Passage de gibiers

 Milieu artificialisé

Date : 05 / 2001

3.1. LES PAYSAGES.

⇒ *L'approche globale paysagère, les éléments structurants*

La synthèse des cartes précédentes (éléments physiques) et l'appréhension de l'espace à grande échelle permet de définir les éléments qui structurent le paysage.

Ces éléments structurants sont au nombre de trois et sont schématisés sur la carte page ci-contre. On retrouve :

- la végétation essentiellement par les forêts mais aussi par les haies ou les alignements,
- l'urbanisme (village groupé),
- le relief (butte et vallée).

Ces éléments composent un paysage facilement lisible à grande échelle et aux limites claires.

Epemay-Sous-Gevrey peut ainsi être défini comme un village groupé surplombant des terres agricoles et encadré par des massifs forestiers. Il est perçu depuis l'ensemble des voies qui traversent le territoire communal.

Le paysage est de type rural fortement marqué.

Trois entités paysagères apparaissent ainsi :

- les bois et forêts,
- les zones agricoles,
- le village.

Ces entités sont traversées par différents axes de pénétration du territoire.

Une division du paysage en unité est ainsi possible. Dans le cas d'Epemay-Sous-Gevrey, la structuration du paysage fait pratiquement coïncider entités et unités paysagères. Quelques sous-unités apparaissent néanmoins autour de la Lurossse ou autour de la voie romaine.

⇒ *Les unités paysagères.*

A noter : une unité paysagère correspond à un espace délimité présentant une cohérence, une ambiance, une couleur propre et définie. Des variations peuvent exister, on parlera alors de sous-unités.

Les planches photographiques, page ci-après, reflètent ces unités et les éléments ponctuels.

Unité 1 : la forêt homogène (sud de la commune)

Cette unité paysagère constitue pratiquement la moitié du territoire communal. Elle reflète un paysage de référence sur les terrasses de la Saône avec une forêt de feuillus. Les masses structurent l'horizon des paysages d'Epemay-Sous-Gevrey.

A noter : la voie romaine dans la forêt permet de créer un lien fort et intéressant entre la commune et ses forêts. Elle procure une belle percée visuelle.



Unité 2 : la plaine agricole

Elle constitue un paysage plat à faiblement vallonné avec quelques éléments verticaux (silo, alignement le long de la RD 25, haies de conifères). Les horizons sont masqués par les forêts ou le village et à plus grande échelle on aperçoit la Côte bourguignonne.

Le paysage est en outre traversé en son point bas par un fossé enherbé qui apporte rythme et variété dans la plaine agricole.

Le relief est plus marqué et la transition entre le village et la plaine plus brutale.

Une sous-unité différente apparaît "la Lurousse" complètement encadrée par la forêt. Cette sous-unité apporte une variation, un micro-paysage plus intime.

Un élément négatif apparaît cependant avec la décharge perçue essentiellement avec le silo, point noir dans le paysage.

La deuxième sous-unité est conditionnée par le relief se refermant autour de la voie romaine.

Cet espace est à forte connotation agricole mais reste intime et de qualité grâce aux vues portant sur la Côte Bourguignonne lointaine et sur une ruine à petite échelle.

A noter : les haies de conifères entourant la porcherie ou le stockage de lisiers sont nécessaires et utiles afin d'intégrer les bâtiments ou les équipements. Des essences locales auraient pu être mises en mélange afin d'optimiser cette intégration.

Unité 3 : le village

L'analyse du chapitre suivant montrera les différentes composantes et structuration du village. Le paragraphe ci-après apporte une ambiance, une définition paysagère à cette unité.

A l'intérieur du village, le végétal est omniprésent et accompagne le minéral (haie mais surtout plantations de la place, bande enherbée le long des voiries). Il procure un aspect aéré et désorganisé au village.

L'ossature végétale peut cependant être exclusive lorsqu'elle se traduit par une clôture de conifère de plus de deux mètres entourant la parcelle (cf. photo)

Cette ambiance calme peut-être également perturbée par une circulation dangereuse à certains carrefours (cf. trame viaire).

A grande échelle, depuis la plaine agricole le village apparaît groupé et aux limites nettes mais pouvant évoluer avec plus ou moins d'harmonie avec le paysage général du village. L'évolution le long de la RD 109 au nord commence à faire basculer le village vers le vallon du ruisseau de Roue et entraîne une linéarité au village différente de son urbanisme plus groupé.

⇒ Les entrées de village.

Entrée Est par la RD 25

Cette entrée de village possède de réelles qualités paysagères. L'automobiliste, après avoir cheminé sur la RD 996, pénètre dans la plaine agricole et rencontre un paysage plus varié. Sur Epemay-sous-Gevrey, la RD 25 constitue l'entrée principale du village. Elle permet la perception de la globalité urbaine et est soulignée par une plantation d'alignement de noyers, plantation remarquable mais qui a tendance à péricliter.



Entrée Sud par la RD 25

Cette entrée s'effectue après avoir traversé les massifs boisés. Le village se découvre assez subitement et de façon groupée et homogène. Un front bâti d'Epemay-sous-Gevrey apparaît nettement surplombant le ruisseau de la Raie du Pont. Tout comme l'arrivée par l'Ouest, le paysage est stable mais sensible du fait de sa simplicité.

Cette entrée est soulignée par une plantation de peupliers.

Entrée Nord par la RD 109

Cette entrée est la moins importante en matière de paysage mais semble être assez fréquentée.

L'automobiliste est en effet en contre-bas du village et n'en perçoit pas la globalité.

Après un passage sur une route étroite et sans point d'appel visuel fort (si ce n'est l'arrière du hangar de stockage pour les oignons), l'utilisateur pénètre dans le village par l'extension nouvelle, urbanisme linéaire sans ordre ni aménagement de la voie.

3.2. L'ESPACE URBAIN.

Ce paragraphe a pour but de faire apparaître le type d'urbanisation qu'a connu la commune au travers des années (avec une localisation par quartier) ainsi que les formes et la composition urbaine.

Il est conçu de manière graphique et peut se décomposer de la façon suivante :

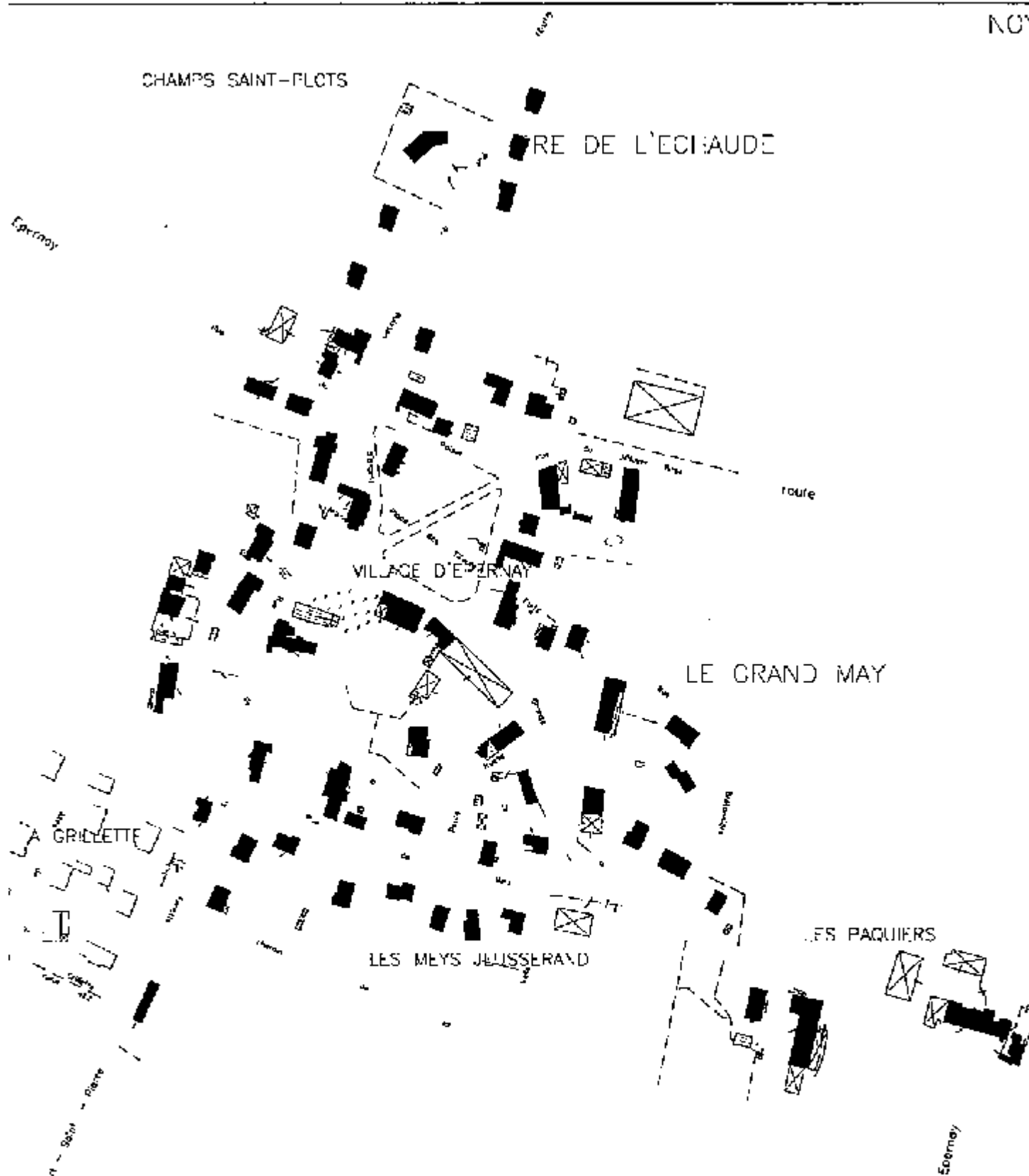
- trame viaire,
- développement urbain,
- cadre bâti / forme urbaine,
- parcellaire,
- équipements (localisation).

*** Le village ancien** ne présente que peu de différence dans sa structure à celui d'aujourd'hui (cf. plan cadastral de 1885). Il s'est développé autour de la place et de l'église sous forme de fermes plus ou moins rapprochées. L'aspect village était néanmoins perceptible et l'est encore aujourd'hui.

Les extensions ont eu lieu entre ces fermes jusqu'à ces derniers temps excepté la récente extension le long de la RD 109 qui apporte un urbanisme plus linéaire.

Le principal développement du village a été le lotissement de 7 pavillons en bordure ouest du village.

Le village est caractérisé par des bâtiments implantés avec des marges de recul importantes et enherbées par rapport aux voies et aux emprises publiques. De même, les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives sont aléatoires suivant le parcellaire et l'implantation de la maison. Il en découle une implantation aléatoire des habitations par rapport aux voies, sans forme urbaine réelle. Les façades sont cependant souvent tournées vers la voie.



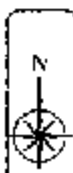
DEVELOPPEMENT URBAIN

Légende

Echelle : 1/3000



Initiative Aménagement Développement



Noyau urbain original



Extension 1975 - 1998



Extension lotissement 1985

Extension récente 1998 - 2000

Date : 05 / 2007



Caractéristiques des bâtiments :

Les habitations sont de volumes simples et souvent modestes. Un bûcher ou une annexe est souvent adossé au bâtiment principal. Les toitures à deux pans relativement pentues (de l'ordre de 45°) sont recouvertes de tuiles plates ou tuiles mécaniques.

Les débords de toiture, à la fois sur pignon et sur façades, sont faibles voir inexistantes. La couleur des litières est brune ou rouge.

Les cheminées sont localisées, soit en pignon, soit au centre de la toiture. La souche est généralement massive avec un couronnement de même couleur que la toiture.
Les cheminées rénovées comportent souvent un miron en béton.

Les habitations sont généralement peu hautes (rez-de-chaussée+1, 7 à 8 m environ au faitage).

Les façades sont sobres (absence d'escaliers, de balcons, de vérandas,...) et de couleur blanc cassé ou avec les pierres apparentes pour des bâtiments ayant été rénovés.

Les ouvertures sont plus hautes que larges disposées de façon très régulière et axées d'un étage à l'autre.

Les encadrements de fenêtre sont sobres.

On trouve également des bâtiments annexes de caractéristiques identiques à celle du bâtiment principal et disposés à l'autre extrémité du parcellaire.

Il en résulte des cours fermées par les bâtiments et par un muret d'une hauteur de 0,70 m à 1,50 m surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille.

Il faut cependant souligner certaines constructions érigées sur sous-sol enterrés avec talus de terre ou sur taupinière. Ces exhaussements ne correspondent pas à la structure initiale du village et devraient être proscrits.

* **Concernant la trame viaire**, les différentes époques laissent apparaître leurs caractéristiques (chemins verts, petites ruelles pour la partie ancienne, voie en impasse et retournement pour le lotissement des années 70).

Des problèmes de sécurité et de vitesse excessive ont été signalés sur la commune :

- le carrefour entre la rue de Morey et la RD 109,
- le virage autour de l'église,
- la traversée de la place, du fait de la largeur de la voie et des activités de jeux d'enfants présents sur cette place.

3.3. HISTOIRE ET PATRIMOINE

Le patrimoine historique est de portée locale. Il a en outre souvent disparu.

L'église et la mairie ainsi qu'une ancienne ferme relate le patrimoine architectural ancien de la commune (cf. analyse urbaine).

Les mines de fer n'existent plus mais des ouvrages mentionnent leur fonctionnement mais pas leur présence.

Un ouvrage est disponible en commune relatant "les minières d'Epemay".

Les éléments suivants en sont extraits. Ils permettent de percevoir l'importance de cette activité aux siècles passés (19^e siècle).

Sur Epemay, c'est vers 1855 que l'activité connaît une forte intensité.

Les minières étaient exploitées par les maîtres de Forges ou les propriétaires eux-mêmes (cultivateurs). Le minerai était donc extrait à ciel ouvert, la tranchée était recouverte et remblayée au fur et à mesure de l'avancement avec les parties stériles. Cela permettait une remise en culture rapide.

Les puits (minerai à plusieurs mètres) descendaient à 6 m. Ils pouvaient atteindre 17 mètres au maximum. Le minerai était ensuite lavé dans les cours d'eau le plus proche du lieu d'extraction, avec un lavoir à bras ou un patouillet. Il était transporté vers les voilures (attelage) vers les hauts fourneaux de Veuvey, Fauvernay, Brezey et Pouilly-sur-Saône.

Cette activité semble s'être terminée sur Epemay vers 1875.

A noter : les minières correspondent à des exploitations de minerai à ciel ouvert mais pouvant malgré tout comporter des puits et des galeries peu ou pas étayés. Souvent il s'agit de gisements limités.

IV. DIAGNOSTIC, PERSPECTIVES ET RECOMMANDATIONS A PRENDRE EN COMPTE DANS LE P.L.U.

Ce chapitre expose le diagnostic établi au regard du contexte et des prévisions économiques et démographiques ; il énonce également des recommandations au regard de la préservation de l'environnement, recommandations établies à partir de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

→ Population et logements.

Située dans la deuxième couronne de l'agglomération dijonnaise (et dans le SCOT de Dijon) Epemay-sous-Gevrey est bien située géographiquement puisque le village se trouve à 20 ou 30 mn. de Dijon et à 10 mn. de Gevrey-Chambertin. Il possède les caractères d'une commune semi-résidentielle.

On observe une évolution notable mais irrégulière de la population et du parc de logement depuis 1968. Cette évolution, liée en partie aux disponibilités foncières, s'est concentrée entre 1975 et 1982 (date de création du lotissement) et entre 1995 et 1999 (extensions pavillonnaires nord) où la progression fut très importante.

C'est essentiellement grâce à l'augmentation du solde migratoire que la population a fortement progressé : Cette évolution s'explique par un apport de population extérieure à la commune lors de la réalisation des lotissements. Ce phénomène n'est pas propre à Epemay-sous-Gevrey, il se retrouve dans toutes les communes rurales de la couronne dijonnaise.

Cependant il est à noter que ce phénomène n'a pas encore modifié la forme urbaine globale du village ni sa perception paysagère ou sa cohérence (excepté au nord le long de la RD 109).

Les demandes pour la construction et la location de logements à Epemay-sous-Gevrey sont actuellement régulières.

Suivant le même taux d'évolution (+2,74 % par an) la population serait de 206 habitants environ en 2010, soit un accueil de 4 personnes par an (environ 1 à 2 ménages).

En prenant comme évolution 2 ménages par an, la population à accueillir serait de 60 personnes sur les 10 ans à venir (222 personnes théoriques).

→ **Activités / déplacements**

- Le taux d'activités de la population d'Epemay-sous-Gevrey est important, alors que le taux de chômage est faible. On dénombre quelques artisans implantés dans le village et une agriculture dynamique sur la commune.
- Epemay-sous-Gevrey est toutefois dépendante de Gevrey et Dijon en ce qui concerne les commerces et les services. De plus, la grande majorité de la population active travaille à Dijon et dans l'agglomération dijonnaise. Cela induit des déplacements importants pour la population de la commune. Aucun réseau de transport collectif n'est actuellement en place pour la population active.
- Des transports scolaires permettent de desservir les écoles et collèges pour les enfants de la commune.

L'agriculture constitue l'activité principale sur la commune.

- Les activités agricoles pourraient être pérennisées par un classement protégeant les meilleures terres agricoles.
- La question de la création d'une zone réservée exclusivement aux activités artisanales n'est pas posée en raison de la taille de la commune, de ces capacités d'investissement et des demandes inexistantes. Des éléments lors des études du SCOT de l'agglomération dijonnaise pourront apporter d'autres réponses aux futurs demandeurs.
- L'agriculture est très présente mais elle provoque des nuisances importantes (olfactives, sonores et de trafic). Les nuisances seront à prendre en compte dans la mesure du possible en cas d'extension urbaine.

→ **Equipements et loisirs.**

- L'élaboration du P.L.U. constitue une opportunité pour faire le bilan des besoins en équipements collectifs et de services publics qui seront intégrés dans le document d'urbanisme : Sur la commune d'Epemay-sous-Gevrey les équipements sont satisfaisants. Le problème principal est lié à l'assainissement. Des études ont été réalisées pour définir le type d'assainissement à mettre en place suivant le développement du village. Pour un développement restreint, l'assainissement autonome est préférable, en cas de développement plus conséquent et de projet intercommunal, le choix du collectif peut être plus intéressant.
- Le réseau de chemins de randonnées sera préservé.

→ **Infrastructures.**

- La prise en compte de la sécurité dans la traversée du village (vitesse excessive des voitures sur les routes départementales) peut être initiée à l'occasion de l'élaboration du P.L.U. Un aménagement routier destiné à créer une image plus urbaine de la traversée du village et à limiter la vitesse des automobilistes pourrait être étudié en partenariat avec le Conseil Général et la DDE.
- D'autre part, un recul minimum des habitations par rapport aux routes départementales les préservera des nuisances sonores.

→ **Topographie, géologie, pédologie.**

- Le relief constitue une composante du paysage. Le village s'est en effet installé sur une ligne de crête et domine la plaine agricole.
- Aujourd'hui les extensions (au Nord, le long de la RD 109) descendent vers les petits vallons. Une attention particulière devra être prise dans le choix des extensions urbaines afin de maintenir un village groupé en tenant compte des courbes de niveau dans le projet de développement du village.
- A la vue de la carte géologique, les risques d'instabilité géotechnique paraissent très limités. Néanmoins les données concernant les extractions de minerai de fer ne sont pas totalement connues. Des zones d'effondrement ont été signalées au niveau de secteurs bien précis ("La Faindée", "Fol Chélif"). Ces secteurs sont non construits et sont occupés par des champs.
- La valeur agronomique des sols est globalement bonne. Les légères différences issues de la carte ne permettent pas de distinguer une zone moins favorable à l'agriculture qu'une autre et donc plus favorable pour le développement urbain.

→ **Hydrogéologie, assainissement**

- Les nappes à faible profondeur ainsi que les remontées d'eau induisent des problèmes d'inondation dans les pièces enterrées. Ce phénomène est connu sur la commune. Un drainage autour du bâtiment, est conseillé lors du dépôt du permis de construire ainsi que la prise de renseignement auprès du voisinage pour connaître le niveau de remontée de la nappe et le niveau à ne pas dépasser.
- Pour les eaux pluviales, le sous-sol étant relativement imperméable, il serait nécessaire de raccorder les nouvelles habitations au réseau général des eaux pluviales de la commune.

→ **Eaux superficielles**

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône - Méditerranée - Corse - Saône Amont, s'applique à la zone d'étude.
- Parmi les principes fondamentaux du SDAGE, il faut noter :
 - La conformité avec les objectifs de qualité.
 - La lutte contre l'eutrophisation pour laquelle le SDAGE a fixé une teneur maximale en PO₄ de 0,2 mg/l. La réalisation de cet objectif passe par la diminution globale des deux liers des rejets directs en phosphore. L'action se situera au niveau des rejets domestiques, industriels et d'élevage.
 - La préservation, la restauration et tout particulièrement la stabilisation de la superficie des zones humides.
 - Les inondations pour lesquelles le SDAGE recommande la mise en place des plans de protection contre les risques et de limiter, ou si cette limitation n'est pas possible, de clairement évaluer l'effet des aménagements de bassin versant sur les vitesses de ruissellement et les volumes transférés. De plus, les travaux d'aménagement de rivière pour la protection des lieux habités contre les inondations ne devront concerner que les zones déjà urbanisées.
 - La limitation stricte des autorisations d'extractions des matériaux alluvionnaires.

Le PLU peut contribuer aux objectifs du SDAGE par le classement en zone naturelle de la zone inondable du ruisseau de la Raie du Pont.

→ ***Climatologie***

La dominance des précipitations pluvieuses sur les précipitations neigeuses a conditionné une forme de toit assez pentue, adéquate à la protection contre la pluie.

Le vent est également une donnée importante sur la commune en raison des nuisances olfactives et sonores liées à la porcherie et aux zones d'épandage et de traitement du lisier. Cette donnée sera analysée dans les chapitres suivants.

→ ***Milieu naturel.***

Le territoire communal, compte-tenu de son artificialisation, présente un intérêt écologique modéré.

Les éléments à préserver sont les boisements de plaine.

A noter : les bandes enherbées en bordure de chemin ou de ruisseau sont également à maintenir. Si des chemins devaient être créés ou élargis, il serait nécessaire pour la faune et la flore de maintenir ces bandes ou de les créer (Cet élément pourrait apparaître dans le PADD).

Le fossé de la Raie du pont constitue un milieu également sensible malgré sa dominante agricole (présence de grenouilles).

Paysage et espace urbain.

La structure générale du village présente un urbanisme de type groupé. Les extensions futures devraient se faire par adjonction d'un nouveau quartier plutôt que par de l'urbanisation linéaire.

Le paysage agricole est ouvert.

Tout pylône, relais téléphonique ou autre élément vertical sera fortement perçu. Dans le même ordre d'idée, les futurs équipements agricoles installés dans cette plaine devront être intégrés tant au niveau des couleurs des bâtiments que par l'ossature végétale l'entourant.

Le paysage urbain est marqué par des ensembles arborés (place de Tilleuls) et enherbés (bande enherbée le long des rues).

**** pour la forme urbaine et l'urbanisation générale du village.***

Comme mentionné dans le chapitre "paysage", le village devrait s'étendre par petites unités sous forme de quartier et en remplissant les quelques parcelles vides.

. Pour les constructions à l'intérieur du village, la forme urbaine et l'urbanisme recherché devrait s'appuyer sur l'existant à savoir une certaine désorganisation ou en tout cas un urbanisme desserré et assez lâche impliquant des bâtiments individuels.

** dans le cadre d'actions ponctuelles pour préserver les caractéristiques de la commune*

- maintenir des bandes enherbées
- interdire les constructions sur les exhaussements (ne pas faire de taupinière)
- Le centre ancien d'Epernay-sous-Gevrey ne possède pas de patrimoine exceptionnel ; toutefois, certains éléments du bâti ainsi que la structure urbaine sont typiques de la plaine dijonnaise, et méritent d'être protégés au niveau du P.L.U. ; toute démolition sera réfléchie et réalisée après avis de la municipalité. Des dispositions adaptées en matière d'ordonnancement, d'aspect extérieur... permettront de respecter la morphologie et les caractéristiques urbaines existantes.

En conclusion, le potentiel de développement peut être beaucoup plus important que l'unique voire les deux logements nouveaux créés par an (moyenne sur les 10 dernières années).

Cependant l'organisation du village est actuellement cohérente et les nuisances agricoles nombreuses. Les principaux facteurs limitant de l'extension au village résident également dans le choix de l'assainissement et des capacités d'investissement de la commune.

Les différentes études d'assainissement ont conduit à une orientation vers l'assainissement autonome à l'échelle de la commune et collectif en cas de regroupement.

CHAPITRE II

PRESENTATION DU P.L.U.

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Afin d'établir le projet d'aménagement et de développement durable d'Epemay-sous-Gevrey, la commune a analysé les études préliminaires (étude pour le PLU et études d'assainissement) et a rencontré les agriculteurs et leur représentants. Elle a également rencontré les gestionnaires des voiries.

Les choix retenus pour les PADD dépendent des conclusions des différentes études et rencontres ainsi que des volontés du conseil municipal et des possibilités financières de la commune.

Six axes ont été retenus pour définir les orientations d'urbanisme et de développement de la commune. Ils sont définis et expliqués ci-après :

AXE 1 : Maîtriser le développement du village et éviter l'étalement urbain par la création de document de planification sur la commune

Orientations d'urbanisme :

- Création du PLU, limitation de l'urbanisation, choix de l'assainissement autonome.

Explication :

Avec les RNU (règles nationales d'urbanisme), la commune a connu une urbanisation linéaire inadaptée le long de la RD 109.

Le desserrement de l'agglomération Dijonnaise touche le secteur d'Epemay et des demandes de constructions affluent.

La multiplication des lois (lois sur l'eau, paysage ...) implique une prise en compte de l'environnement et le lancement de certaines études.

AXE 2 : Prendre en compte l'agriculture (activité essentielle sur la commune) son développement mais aussi ses nuisances

Orientation d'urbanisme :

- Des zones d'extensions possibles pour l'agriculture sont maintenues autour des exploitations situées en limite urbaine.
- Des accès à la plaine agricole depuis les exploitations sont maintenus.
- La majeure partie de la plaine sera classée en zone à vocation agricole.

Explication :

Malgré les nuisances, les exploitations font vivre le village et font partie de l'image d'Epemay.

L'espace autour du bourg fait l'objet de cultures intensives et l'on trouve plusieurs sièges d'exploitation dans le centre ou en bordure du village.

AXE 3 : Accueillir une nouvelle population tout en conservant un caractère de petit village groupé dans une convivialité préservée et une ambiance végétale

Orientation d'urbanisme :

- Le projet de développement vise à accueillir 1 voire 2 logements maximum par an.
- Dans cette optique, une surface de 1 à 2 hectares semble nécessaire à long terme.
- L'orientation principale est donc de rechercher de fait des possibilités de construction dans l'urbanisme existant ou en périphérie immédiate.

Explication :

La commune subit une forte pression foncière pour la construction de nouvelles habitations, mais elle ne dispose pas des structures et réseaux (assainissement, ...) suffisants ou adaptés.

L'assainissement de type autonome actuellement sur la commune, et une mauvaise capacité des sols à l'assainissement renforce la limitation de la construction sur la commune. Les moyens financiers communaux sont également restreints.

L'intégration des habitants du lotissement créé en 1970 n'a pas été aisée. L'apport de 7 à 8 maisons neuves dans un « rajout » urbain n'a pas été source d'intégration.

Le village dispose actuellement de limite urbaine et paysagère nette (excepté le long de la RD 109) dans un cadre végétal qu'il faut préserver.

AXE 4 : Prendre en compte les recommandations des études d'environnement et du paysage et intervenir pour améliorer la qualité des rejets de la commune (notion de respect de l'environnement).

Orientation d'urbanisme :

- La zone du ruisseau de la Raie du Pont et ses abords seront protégés par un classement en zone naturelle et de protection avec un secteur "i" pour les zones inondables.
- Les bois sont protégés comme milieu naturel.
- Les secteurs d'effondrement signalés sont pris en compte (indice « g » à ces secteurs signalant le risque).
- Les haies et les alignements d'arbres dans la plaine agricole figurant dans l'étude d'environnement seront protégés par un classement en élément remarquable du paysage.

Explication :

- Epernay présente un milieu naturel simplifié mais avec des zones plus sensibles (bois, ruisseau).
- Une zone inondable est liée à la Raie du Pont et des zones d'effondrements ont été signalées liées aux anciennes minières

AXE 5 : Préserver et Développer les activités liées au tourisme sur la commune

Explication :

- Epernay est située entre deux points touristiques importants (la côte de Gevrey et l'Abbaye de Cîteaux).
- Les bois et les chemins sont souvent empruntés pour la randonnée.

AXE 6 : Mener des actions complémentaires au PLU permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants

- Un aménagements sécuritaire et paysager léger autour de la place est à l'étude
- Un aménagement de sécurité sur la traverse du village (virage de l'église à sécuriser, carrefour entre la RD 109 et la rue de Morey, entrée du village par la RD 109) est en cours d'études et en partie déjà réalisé.

2. LES DÉFINITIONS ET JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT.

La traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable a permis de définir quatre types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières.

Dans toutes les zones, les constructions devront s'adapter à la topographie locale et au sol naturel, car elles sont très exposées à la vue dans ce site sans relief.

Dans toutes les zones les sous-sols enterrés sont réglementés. Ils doivent être au-dessus du niveau de la cotes des plus hautes eaux connues de la nappe d'eau souterraine. Différentes habitations existantes connaissent en effet des Inondations de cave ou de sous-sols enterrés.

2.1. LES ZONES URBAINES - "zones U".

Sont classés en zones urbaines, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants (eau et assainissement notamment) ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

En cas de demande de permis de construire, la commune doit amener les réseaux au droit de la parcelle, sur le domaine public.

L'occupation du sol, le type d'organisation, les densités, les affectations... peuvent varier d'un endroit à l'autre. A Eperray-sous-Gevrey, 2 types de zones U ont été définis.

⇒ La zone UA.

Cette zone urbaine englobe le noyau bâti à caractère ancien du village, regroupé autour de la place centrale, de la rue de la Fenotte, de la rue Grande et de la rue d'Argent et du Poiset. Elle englobe également les exploitations agricoles situées à l'Est du village.

Elle ne peut accueillir que peu de construction nouvelle sans intervenir sur le bâti existant.

Elle se caractérise par des constructions de volume simple, souvent important (corps de ferme) et un tissu urbain aéré. Les constructions sont généralement en bordure des routes et en partie sur les limites séparatives.

Cette homogénéité globale du village a servi de base pour du règlement Celui-ci permet une variété d'implantation possible mais avec quelques contraintes liées également au type d'assainissement (pas de Cos mais une emprise au sol limitée à 0.3 et un projet qui doit comporter les surfaces nécessaires au système d'assainissement), les ordonnancements particuliers pouvant être respectés, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont souples.

L'origine du centre ancien est rurale (anciennes fermes typiques) ; il possède un patrimoine et une typologie architecturale et urbaine représentatifs de la plaine dijonnaise qui, bien que n'étant pas exceptionnels, méritent d'être préservés : outre le développement de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, l'alinéa 7 de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Conformément aux articles L. 430-1 et suivants de ce même code, le permis de démolir est obligatoire dans ce secteur.

Outre l'habitat, cette zone peut également accueillir des activités qui, en termes de nuisances, sont compatibles avec l'habitat (seules sont réduites en surface les activités artisanales, à 200m², afin de maintenir une cohérence architecturale et urbaine au village). Les exploitations agricoles en zone UA ne peuvent uniquement procéder qu'à des extensions mesurées ou à des aménagements des constructions existantes, ceci afin de ne pas perturber la vie du village.

Les constructions doivent reprendre les aspects extérieurs de l'existant (pente de toiture de 35° à 50° en tuiles, toiture terrasse interdite, enduits ou pierre apparente sur les façades, clôture à 2 m maximum, restauration en respectant les proportions des ouvertures, et les matériaux ...).

⇔ La zone UB.

Cette zone urbaine couvre les zones d'extension récentes de l'habitat (à dominante pavillonnaire) d'Éparnay-sous-Gevrey. Elle comprend le lotissement de la « Grillôte » (qui date des années 1970-75), ainsi que les habitations récentes le long de la rue du Meix et de la rue du Buisson (RD109).

La densité de l'urbanisation est faible à moyenne, les maisons sont parfois plus basses que dans le centre ancien, mais surtout elles sont implantées au centre des parcelles en recul important (4 m minimum environ) par rapport à la voie.

Dans cette zone, on retrouve les principales possibilités d'extension du village mais toujours dans le respect des limites urbaines existantes.

Cet espace peut accueillir une dizaine de constructions neuves, individuelles ou collectives, susceptibles de s'implanter durant les prochaines années.

Outre l'habitat, cette zone peut également accueillir des activités qui, en termes de nuisances, sont compatibles avec l'habitat. Les constructions agricoles (actuellement inexistantes) sont interdites.

Le règlement du P.L.U. cherche à compléter et à prolonger le type d'urbanisation existante et à intégrer le choix de l'assainissement autonome : il privilégie une densité moyenne du bâti en imposant un coefficient d'emprise au sol de 0,3 ; le recul des constructions par rapport à l'alignement doit être au moins égal à 4 m.

Afin de diversifier les formes bâties et le renforcement de la cohésion urbaine, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Les obligations de plantations prévues à l'article 13 du règlement ont pour objectifs la préservation de l'aspect « vert » du village.

Les autres règles reprennent celles de la zone UA en raison d'une cohérence générale du tissu existant mais avec une hauteur maximale fixée à 9 m au faîtage afin de préserver le cœur ancien et les vues sur l'église et les hautes maisons anciennes.

Le permis de démolir n'est pas réclamé.

2.2. LES ZONES A URBANISER - "zones 1AU".

Sont classés en zones à urbaniser « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » (art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) à court, moyen ou long terme. Les conditions de constructibilité sont déterminées en fonction de la capacité des réseaux et voiries. On distingue ainsi deux catégories de zones à urbaniser.

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme).
- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. » (art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme).

La commune a décidé d'instaurer la PVNR (Participation pour la création de Voie Nouvelle et Réseau). Cette mesure lui permet de s'engager à réaliser les réseaux nécessaires et de rendre urbanisable les zones 1AU dès dépôts de permis. Ces zones ne demanderont pas une modification ou une révision du PLU dès lors que les réseaux (eau potable) seront amenés au droit de la zone 1AU.

→ La zone 1AU.

La zone 1AU comprend deux secteurs 1AUa et 1AUb qui se différencient par leur conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Le secteur 1AUa s'étend à l'ouest et à l'intérieur du village, à proximité immédiate de la mairie. Il respecte les limites paysagères et urbaines existantes du village.

Ce secteur est destiné à accueillir des constructions à usage principal d'habitation, dans le cadre d'un aménagement cohérent. Les constructions sont autorisées au coup par coup en respectant les principes décrits au PADD. L'accès se fait par la rue du Poiset.

A noter : la surface de ce secteur urbanisable n'est pas conséquente car le carrefour de la rue du Poiset et de la rue d'Argent est dangereux. Cette limitation urbaine permet de ne pas engendrer trop de risques. Néanmoins des liaisons, pour des extensions futures éventuelles, sont prévues depuis le secteur 1AUa. Ces extensions potentielles vers l'ouest du village demanderont un aménagement plus conséquent du carrefour précédent.

Des plantations ou des bandes enherbées bordant la voie de desserte interne ont été imposées afin de maintenir une frange végétale à l'ouest du village et de maintenir des marges de recul enherbées comme dans le reste du village.

Le règlement de cette zone (et donc sa justification) reprend le règlement de la zone UB, l'objectif recherché étant de créer une certaine harmonie et une homogénéité urbaines dans le village.

Les largeurs de voirie sont dimensionnées à 6m pour établir une bande roulante de 4 m et des surlargeurs en trottoirs ou bandes enherbées.

Le secteur 1AUB s'étend à l'est du village et dans la continuité de la zone urbaine, en bordure de la RD 25.

Il reste cohérent avec la structure existante du village et impose un recul de 10 mètres par rapport à la RD. Ce recul devra être planté (en jardin ou en espace vert).

Ce secteur est destiné à accueillir des constructions à usage principal d'habitation, dans le cadre d'un aménagement cohérent. Les constructions sont uniquement autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Cette obligation a été imposée en raison de la création d'un accès sur la RD 25. Cette zone sera reliée également au centre du village par la rue Bretonnière. Cette rue supportera cependant un aménagement le plus léger possible et sera encadré de bandes enherbées. Cette rue restera pour partie en chemin vert (partie descendante vers "Les Paquiers"). Le réseau d'eau est situé en périphérie de la zone (sous la RD ou sous la Grande Rue).

Le règlement de cette zone (et donc sa justification) reprend le règlement de la zone UB, l'objectif recherché étant de créer une certaine harmonie et une homogénéité urbaines dans le village.

2.3. LES ZONES AGRICOLES - "zones A".

Sont 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. » (art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

⇒ La zone A.

Cette zone couvre la majeure partie des terres agricoles (sont exclus les secteurs agricoles situés en zone inondable qui sont classés en zone naturelle).

Elle comporte un secteur Ag lié aux risques d'effondrement dû à la présence d'éventuelles minières.

Elle peut accueillir les constructions et équipements nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les habitations destinées au logement des exploitants. Les équipements collectifs sont également tolérés ainsi que les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes, les activités d'accueil à caractère touristique développées sur les exploitations agricoles sont également admises afin de promouvoir le tourisme et de permettre à l'agriculture de se diversifier.

Le règlement de la zone A cherche à favoriser l'intégration des constructions au site naturel et une certaine qualité dans l'aménagement. Il évite d'implanter des nouveaux bâtiments agricoles trop près des zones urbaines (dépôts autres que ceux nécessaires aux activités interdits, recul minimum de 6 m. par rapport à l'alignement et aux limites séparatives des zones U et 1AU, réglementation de l'aspect extérieur, plantations obligatoires, écrans végétaux masquant les dépôts permanents),

Dans le secteur Ag, il est nécessaire de faire réaliser une étude de sol avant toute opération de construction.

A noter : Le secteur Ag a été déterminé lors de deux réunions avec des personnes ressources de la commune dont des agriculteurs. Ces derniers ont également été consultés pour la détermination des secteurs agricoles.

Les haies entourant les installations liées à la porcherie et au traitement du lisier sont classées en élément remarquable du paysage afin d'être maintenues et d'intégrer au mieux ces activités.

2.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - "zones N".

Sont classés en zones naturelles et forestières « 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. » (art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

⇒ La zone N.

Cette zone couvre les secteurs naturels et agricoles présentant un intérêt paysager ou écologique (secteur de la Lurosse), les bois ainsi que la zone inondable de la Raie du Pont (hors zone urbaine).

Un secteur Ni a ainsi été créé reprenant la zone inondable.

Un secteur Ng a également été créé par rapport au risque d'effondrement (cf. Ag page précédente).

A noter : Les secteurs Ni et Ng ont été déterminés lors de réunions avec la commune et des personnes ressources de la commune.

Seuls sont autorisés dans cette zone les équipements collectifs d'infrastructure et les constructions nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.

Le règlement de la zone N cherche à favoriser l'intégration des constructions autorisées au site naturel, et une certaine qualité dans l'aménagement (recul minimum de 6 m. par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, traitement des façades avec des couleurs compatibles avec l'environnement naturel ou un bâti existant).

3. LA SUPERFICIE DES ZONES.

Zones		Superficie brute (en ha)	Superficie relative (en %)
<i>Zones urbaines</i>			
	UA	7,3	1,3%
	UB	9,2	1,7%
<i>Zones à urbaniser</i>			
	1AU	1,5	0,3%
dont	1AUa	0,9	0,1%
dont	1AUb	0,6	0,1%
<i>Zones agricoles</i>			
	A	258,7	47,3%
dont	Ag	24,2	
<i>Zones naturelles</i>			
	N	270,2	49,4%
dont	Ni	9,2	
dont	Ng	35,5	
Total		547,0	100%

4. LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ZONES.

Afin de prévoir plus facilement l'urbanisation future de la commune, il est nécessaire de connaître les capacités d'accueil intrinsèques des zones déjà équipées et des zones naturelles à urbaniser à court ou moyen terme (1AU)

ZONES	<i>Superficie totale</i>	<i>Superficie libre à la construction ou parcelles disponibles</i> (1)	<i>Capacité théorique en nombre de logements</i> (2)	<i>Capacité théorique en nombre d'habitants</i> (3)
UA	7.3 ha	± 2 parcelles	2/3	6 à 9
UB	9.2 ha	± 10 parcelles	10	30
1AU	1.3 ha	1.00 ha*	8	24
TOTAL		± 12 parcelles et 1.00 ha	21	60

(1) Les possibilités d'urbanisation d'une zone sont déterminées en nombre de parcelles cadastrales lorsque le découpage parcellaire le permet et/ou en superficie, en tenant compte des futures possibilités de desserte.

(2) Il est pris, comme densité, 8 logements à l'hectare.

(3) Il est considéré qu'une résidence représente un ménage. Le nombre de personnes par ménage est de 3.

* Sont soustraites les surfaces vertes de la zone 1AU.

La capacité théorique d'accueil de nouveaux habitants à Epernay-sous-Gevrey est donc de 60 personnes sur 21 logements.

Cette hypothèse haute comprend l'urbanisation de toutes les zones potentiellement urbanisables.

L'objectif de 1 à 2 logements maximum sur les 10 prochaines années est atteint.

Cet objectif correspond également à celui de la loi SRU qui est de limiter l'étalement urbain et de préserver un équilibre entre le développement urbain et le développement rural et la préservation de l'environnement.

CHAPITRE III

***JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.
PLAN LOCAL D'URBANISME ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT.***

I. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

1. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME.

1.1. LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (S.R.U.).

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 s'articule autour de 3 axes majeurs :

- renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales (en réformant les documents d'urbanisme, et en modifiant le financement de l'urbanisme).
- mettre en place une politique de déplacement au service du développement durable.
- assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité, conforter la politique de la ville.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs définis dans le nouvel article L. 121-1 :

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

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Le P.L.U. d'Epemay-sous-Gevrey permet le développement du village, tout en bloquant l'urbanisation désordonnée de l'espace communal et en protégeant les secteurs agricoles et naturels.

La majeure partie de l'espace agricole est classée en zone agricole « A » (soit 47.3% de la superficie communale).

La totalité des bois et les autres espaces naturels d'intérêt écologique et paysager sont protégés par un classement en zone naturelle « N » (soit 49.6% de la superficie communale).

Les futures zones constructibles se situent dans la continuité du bâti existant, et à proximité du centre ancien du village. Le but recherché est de permettre la densification de l'espace urbain et une limitation de l'étalement et de l'urbanisation linéaire, consommateurs d'espaces et de réseaux. L'économie de l'utilisation de l'espace est prise en compte puisque les zones urbaines et à urbaniser couvrent moins de 18 ha, soit 3.3% du territoire communal.

La surface de ces zones a été définie en fonction des hypothèses de croissance démographique et des objectifs de la municipalité, et en tenant compte des potentialités d'urbanisation encore existantes au sein du tissu urbain (renouvellement urbain). En termes de capacité théorique, le P.L.U. d'Epemay-sous-Gevrey permet d'accueillir 60 nouveaux habitants (20 nouvelles habitations). Il est correctement dimensionné pour les 10-15 années à venir.

Le document d'urbanisme permet la diversité des constructions : possibilités de constructions à usage d'habitations et d'activités (dans le village ou sur la zone artisanale), plusieurs secteurs de la commune sont urbanisables, les règles d'implantation des constructions sont relativement souples (mitoyenneté autorisée, ...). Les pavillons individuels, les maisons en bandes, les petits collectifs, l'habitat social, les logements locatifs ... peuvent potentiellement être construits à Epemay-sous-Gevrey.

Les risques naturels ont été répertoriés sur la commune et classés en zone N, secteurs Ni, Ng et secteur Ag.

La qualité du patrimoine et du paysage urbains est prise en compte :

- les articles 11 et 13 du règlement ont été développés afin de préserver et de favoriser la qualité de l'aspect extérieur et des abords du bâti, notamment dans le centre ancien,

En ce qui concerne la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, un aménagement sommaire de la traversée du village sera réalisé afin de ralentir les véhicules. Des aménagements des virages dangereux ont été réalisés par la DDE.

L'accès aux zones d'urbanisation future (cf. exemples de plans d'aménagement) a été réfléchi afin de répartir les flux automobiles, et de créer des conditions optimales de sécurité (accès en dehors des carrefours existants, nombre d'accès limité). Les liaisons piétonnes sont prises en compte.

1.2. LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent également répondre aux dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme :

« Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, adaptés aux particularités géographiques locales.

[...]

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

[...]

La commune d'Épernay-sous-Gevrey est concernée par le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération dijonnaise. Le PLU d'Épernay sera adressé à l'organisme compétent et gérant le SCOT. Actuellement les extensions de l'urbanisme d'Épernay ne gêne en rien les futures orientations possibles du SCOT.

1.3. LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE (LOV).

La LOV doit trouver sa traduction en politique départementale dans les documents d'urbanisme par des mesures locales destinées notamment à favoriser une offre de logements qui, par son importance, sa qualité architecturale, son insertion urbaine, sa diversité, sont de nature à assurer la liberté de choix, pour toute personne, de son mode d'habitation.

Les dispositions du PLU, et notamment le règlement, ne font pas obstacle à la réalisation de logements sociaux et à la mixité sociale ; ils permettent de mêler parc locatif privé, parc locatif public et accession à la propriété.

La Loi d'orientation pour la Ville a également prévu des dispositions concernant le « maintien de l'habitat, notamment à vocation sociale, dans les quartiers anciens ».

A cet effet, elle a introduit diverses mesures concernant les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Par ailleurs, l'extension des aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) au parc récent élargit le champ d'application des OPAH.

La commune d'Épernay-sous-Gevrey n'a pas encore bénéficié d'une OPAH. Aucune OPAH n'est par ailleurs en cours, ni envisagée dans les trois années à venir.

2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE.

2.1. PATRIMOINE BATI, URBAIN ET PAYSAGER.

Conformément aux articles L.430-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir en zone UA. Cette mesure a pour but de préserver le patrimoine bâti du centre ancien.

2.2. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (S.D.A.G.E.).

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée-Corse, Saône Amont, et ses dix orientations fondamentales s'appliquent au territoire d'Epemay-sous-Gevrey.

Le P.L.U. d'Epemay-sous-Gevrey, même s'il ne peut évidemment pas répondre à tous ces objectifs, les a pris en compte par :

- le classement en zone naturelle de près de 50% du territoire communal et surtout de la zone limitrophe du ruisseau de la Raie du Pont, ce qui favorise la préservation et l'amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles.

2.3. LOI SUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES.

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages dit :

« Article 1 -

Sur des territoires remarquables par leur intérêt paysager, définis en concertation avec les collectivités territoriales concernées et lorsque lesdits territoires ne sont pas l'objet de « directives territoriales d'aménagement » prises en application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme, l'État peut prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages. [...] »

La commune d'Epemay-sous-Gevrey n'est pas concernée par des directives de protection et de mise en valeur des paysages. Elle n'appartient pas à un parc naturel régional.

L'élaboration du P.L.U., et notamment le zonage, a tenu compte des paysages naturels et urbains, de leurs caractéristiques, de leurs qualités et de leurs sensibilités. Le P.L.U. permet donc de préserver les paysages communaux.

2.4. LOI SUR L'AIR.

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, et en particulier l'article 17, trouve son implication dans les articles L. 123-1, L. 110, et L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU d'Epemay-sous-Gevrey est conforme à ces articles du Code de l'Urbanisme.

2.5. LOI SUR L'EAU.

L'article 35 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau », a introduit l'obligation pour les communes de délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.

La commune a engagé une étude de zonage d'assainissement. A l'échelle de la commune, l'assainissement serait de type autonome. Des réflexions complémentaires sont en cours afin de proposer un assainissement collectif à l'échelle intercommunale.

3. LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune d'Épernay-sous-Gevrey, et reportées sur les plans joints dans les annexes du P.L.U. sont les suivantes :

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

EL7 : Servitudes d'alignement

I₁ bis : Servitudes concernant les hydrocarbures liquides, relative à l'exploitation de pipelines par la Société d'Economie Mixte des Transports pétroliers (T.R.A.P.I.L.).

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

PT3: Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications des postes et télécommunications

T₇ : Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

Le P.L.U. tant au niveau règlement que zonage tient compte de ces servitudes (le code alphanumérique, indiqué en-tête de rubrique, est conforme à la classification de l'annexe de l'article A. 126-1 du Code de l'Urbanisme).

II. PLAN LOCAL D'URBANISME ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT.

Ce chapitre reprend le diagnostic environnemental de la commune d'Epernay-sous-Gevrey, ainsi que les recommandations proposées suite aux études préliminaires pour la prise en compte de l'environnement.

Il expose ensuite les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement prises dans le P.L.U., et fait le bilan des incidences du plan sur l'environnement.

DIAGNOSTIC ET PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	TRANSCRIPTIONS DANS LE P.L.U.
Climat On tiendra compte de l'importance des précipitations et de la proximité de la nappe. La direction des vents est à prendre en considération lors de l'implantation d'activités ou d'équipements nuisants. Topographie, géologie, pédologie. - Aujourd'hui les extensions (au Nord, le long de la RD 109) descendent vers les petits vallons. Une attention particulière devra être prise dans le choix des extensions urbaines afin de maintenir un village groupé en tenant compte des courbes de niveau dans le projet de développement du village. - A la vue de la carte géologique, les risques d'instabilité géotechnique paraissent très limités. Néanmoins les données concernant les extractions de minerai de fer ne sont pas totalement connues. Des zones d'effondrement ont été signalées au niveau de secteurs bien précis ("La Faîdée", "Fol Chéti"). Ces secteurs sont non construits et sont occupés par des champs. Des recherches complémentaires pourraient être entreprises tant pour la localisation des sites que pour la notion de patrimoine de la commune. Dans le cadre du PLU, ces zones devront être classées N (Naturel) ou A (Agricole) mais non constructibles par la présence d'un indice "g" par exemple indiquant les risques. La valeur agronomique des sols est globalement bonne et un classement A (protection des zones agricoles) devraient s'appliquer à la majeure partie de la plaine agricole.	→ l'ensemble de la commune étant perturbé par les nuisances olfactives, aucune mesure particulière n'a pu être prise. → les extensions urbaines sont intégrées au village et ne remettent pas en cause sa structure. Ces zones sont localisées en zone A (agricole) ou N (naturelle). → un indice g indiquant le phénomène de risques liés aux éventuelles minières a été mentionné au zonage. Le règlement et le PADD incite l'éventuel constructeur à réaliser une étude géotechnique à la parcelle. → afin de déterminer les zones de risque deux réunions de collecte d'information ont été réalisées avec des personnes ressources de la commune dont une avec la profession agricole. Ce qui est le cas.

Les légères différences issues de la carte ne permettent pas de distinguer une zone moins favorable à l'agriculture qu'une autre et donc plus favorable pour le développement urbain

Hydrogéologie.

Des tests chimiques pourraient être pratiqués sur l'eau des puits afin d'en déterminer la qualité même si son utilisation est limitée à l'arrosage et le potentiel quantitatif limité.

Les nappes à faible profondeur ainsi que les remontées d'eau induisent des problèmes d'inondation dans les pièces enterrées. Ce phénomène est connu sur la commune.

Deux solutions peuvent être prescrites :

- l'interdiction de construire des sous-sols enterrés sur la commune

- le drainage autour du bâtiment, conseillé lors du dépôt du permis de construire ainsi que la prise de renseignement auprès du voisinage pour connaître le niveau de remontée de la nappe et le niveau à ne pas dépasser.

Cette dernière solution ne constitue pas cependant une certitude contre le phénomène.

Pour les eaux pluviales, le sous-sol étant relativement imperméable, il serait nécessaire de raccorder les nouvelles habitations au réseau général des eaux pluviales de la commune.

Une étude devrait également être réalisée par la DDAF par exemple afin d'estimer l'incidence du rejet des ces eaux sur le milieu naturel. Un bassin tampon peut être nécessaire, un bassin d'orage ou un terrain planté selon les quantités rejetées, la sensibilité du milieu récepteur et le nombre de point de rejet.

Assainissement.

- Rappelons, que la loi impose aux communes la réalisation d'un zonage d'assainissement.

Quelque soit les résultats et les choix de la commune, il faudra intégrer les solutions retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADDU) et le règlement (article 4 et 9, réseau et superficie des parcelles).

→ non réalisés mais éléments indépendants du PLU.

→ La commune a choix de permettre les sous-sols enterrés mais en limitant la profondeur à la limite des plus hautes eaux connues de la nappe. Elle indiquera au pétitionnaire la profondeur à ne pas dépasser lors de sa demande. Cette côte se fera d'après questionnaire du voisinage et connaissance locale.

→ Le faible développement envisagé sur la commune (10 à 20 logements sur les 10 ans) n'induit pas ce type d'étude. Cependant il est demandé de se raccorder au réseau d'eau pluviale quand celui-ci existe. .

→ Une étude a été réalisée. Elle détermine que l'assainissement serait de type autonome à l'échelle communale et pourrait être de type collectif en cas de regroupement intercommunal. Les réflexions sont en cours. Les deux solutions ont été prises en compte dans le règlement..

DIAGNOSTIC.ET PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	TRANSCRIPTIONS DANS LE P.L.U.
<u>A noter :</u> Le diagnostic d'assainissement précise que le sol est imperméable et peu compatible avec de l'assainissement autonome dans son état actuel. Celui-ci devra donc être reconstitué. En raison du faible nombre d'habitation, ce système est néanmoins préconisé par l'étude d'assainissement Eaux superficielles - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône - Méditerranée - Corse - Saône Amont, s'applique à la zone d'étude. Parmi les principes fondamentaux du SDAGE, il faut noter : - La conformité avec les objectifs de qualité. - La lutte contre l'eutrophisation pour laquelle le SDAGE a fixé une teneur maximale en PO4 de 0,2 mg/l. La réalisation de cet objectif passe par la diminution globale des deux tiers des rejets directs en phosphore. L'action se situera au niveau des rejets domestiques, industriels et d'élevage. - La préservation, la restauration et tout particulièrement la stabilisation de la superficie des zones humides. - Les inondations pour lesquelles le SDAGE recommande la mise en place des plans de protection contre les risques et de limiter, ou si cette limitation n'est pas possible, de clairement évaluer l'effet des aménagements de bassin versant sur les vitesses de ruissellement et les volumes transférés. De plus, les travaux d'aménagement de rivière pour la protection des lieux habités contre les inondations ne devront concerner que les zones déjà urbanisées. - La limitation stricte des autorisations d'extractions des matériaux alluvionnaires. Le PLU peut contribuer aux objectifs du SDAGE par le classement Ni (zone naturelle indicée "i" inondable) de la zone inondable du ruisseau de la Raie du Pont. Ce classement interdira toute extraction de matériaux alluvionnaires, les extensions urbaines. Par contre une réflexion est nécessaire quant aux équipements liés au stockage du lisier	→ L'assainissement est de type autonome et le règlement a pris en compte cette donnée notamment dans l'article 4 et 5. → Une recherche (confiée à l'INRA) est toujours en cours au sujet du traitement du lisier de la porcherie. Ces travaux réalisés avec le GAEC lorsqu'ils aboutiront devraient permettre d'éliminer les nuisances olfactives sur la commune. → La Raie du Pont et ses zones limitrophes ont été protégées par un classement en zone naturelle. → La Raie du Pont et ses zones limitrophes ont été protégées par un classement en zone naturelle. Il est fait mention d'indice "i" dans la zone décrite comme inondable, d'après les renseignements locaux. Les équipements collectifs d'infrastructure et ceux liés à l'entretien et à l'exploitation des forêts, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site.

DIAGNOSTIC ET PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	TRANSCRIPTIONS DANS LE P.L.U.
<i>Milieu naturel</i> La commune d'Epemay-sous-Gevrey ne recèle pas d'espèces remarquables ni de milieux écologiques répertoriés. Il conviendra toutefois de protéger les milieux écologiques les plus intéressants : le bois, les rares haies et bosquets, le cours d'eau, et ses abords. <u>A noter</u> : les bandes enherbées en bordure de chemin ou de ruisseau sont également à maintenir. Si des chemins devaient être créés ou élargis, il serait nécessaire pour la faune et la flore de maintenir ces bandes ou de les créer (Cet élément pourrait apparaître dans le PADD). Le fossé de la Raie du pont constitue un milieu également sensible malgré sa dominante agricole (présence de grenouilles). Un classement N en liaison avec les zones inondables peut être retenu	→ Le bois, le cours d'eau et ses abords sont classés en zone naturelle "N". Les extensions urbaines n'entraînent pas de défrichement de bois. → Les bandes enherbées sont maintenues. Des espaces verts dans les zones à urbaniser sont demandés (cf. PADD). → Cela a été pris en compte.

DIAGNOSTIC ET PRÉSCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	TRANSCRIPTIONS DANS LE P.L.U.
Paysage et espace urbain - de maintenir la structure générale du village dans un urbanisme de type groupé. Les extensions futures devraient se faire par adjonction d'un nouveau quartier plutôt que par de l'urbanisation linéaire. - d'être attentif lors d'implantation d'éléments verticaux dans la plaine agricole du fait de sa grande soumission à la vue. Tout pylône, relais téléphonique ou autre élément vertical sera fortement perçu. Dans le même ordre d'idée, les futurs équipements agricoles installés dans cette plaine devront être intégrés tant au niveau des couleurs des bâtiments (vert, ou gris) que par l'ossature végétale l'entourant (plantation d'essence locale, chêne, charme, noisetier, sureau ...). Ces bâtiments pourraient également favorablement s'installer à proximité des bois pour mieux s'intégrer dans le paysage (comme la porcherie excepté les essences d'arbre) ou en bas de plaine mais pas sur les crêtes. - de maintenir un certain aspect végétal au village en préservant les bandes enherbées et en favorisant les plantations d'essences locales. La place des Tilleuls, les plantations et les bandes enherbées le long de la rue Grande pourront être avantageusement répertoriés en éléments remarquables du paysage définis par l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme. <i>"Identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".</i> Cela implique une protection des ces éléments et une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers avant de pouvoir modifier ces éléments. - de classer les plantations d'alignements le long de la RD 25 également en éléments remarquables du paysage ou en Espace Boisé Classé. Cette dernière mesure est plus restrictive et plus contraignante (obligation de réviser le PLU pour enlever un Espace Boisé Classé). - de résorber les points noirs (silos agricoles, décharge) - de maintenir le micro-paysage de la "Lurosse" en classant les massifs boisés en zone naturelle ou en Espace Boisé Classé. - de respecter les bandes enherbées le long des fossés et des chemins de randonnée qui apportent du rythme dans le paysage et soulignent l'élément eau de la commune	→ Les extensions de la commune sont limitées et en cohérence avec le bâti existant. Les zones à urbaniser sont de faible ampleur ; Elles ont été réfléchies pour ne pas bloquer d'éventuel développement (accès ...). Ces extensions constituent des opérations de 4 à 5 parcelles créant de nouveau « quartier ». → L'article 11 de la zone A est assez développé pour imposer des bâtiments agricoles de qualité. → Les haies entourant la porcherie et le traitement du lisier ont été classées en Espace Boisé Classé. → Les bandes enherbées font partie du domaine communal. Ils seront préservés lors de toute intervention sur les chaussées. → Les plantations sont liées à l'aménagement de la RD. Elles devraient être complétées pour retrouver une cohérence sur l'ensemble du tracé routier. Or cette demande nécessite l'éloignement de 4 m minimum des plantations du bord de la chaussée et donc de s'implanter chez le privé. Cette RD ne faisant pas partie des projets d'aménagement du département, il a été décidé de ne pas protéger ces arbres par un classement particulier. Le département ne désire cependant pas supprimer les arbres existants. → Cela a été pris en compte → Classement en zone N des bords du ruisseau de la Raie du pont

DIAGNOSTIC ET PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	TRANSCRIPTIONS DANS LE P.L.U.
<i>* pour la trame viaire :</i> - créer des voiries adaptées lors d'opération nouvelle en respectant les chemins existants (chemin vert, faible largeur, bande enherbée ...). - en cas d'extension sous forme de lotissement, continuer à créer des liaisons paysagères et piétonnes entre le village et ces extensions. - résorber les problèmes de carrefour en liaison avec la DDE. Un agrandissement du carrefour le long de la RD 109 peut être réalisé pour une meilleure visibilité (pour le PLU cela se traduit par un emplacement réservé) ainsi qu'une mise en sens unique de la rue Poiset dans sa partie urbaine. - un aménagement de sécurité pourrait également être appliqué au niveau de la place (création d'une rambarde, d'une barrière en bois réalisée par un artisan en liaison avec les enfants...). <i>* pour la forme urbaine et l'urbanisation générale du village.</i> Comme mentionné dans le chapitre "paysage", le village devrait s'étendre par petites unités sous forme de quartier et en remplissant les quelques parcelles vides (parcelles n° 89 c, 69, 173, 52). . Pour les constructions à l'intérieur du village, la forme urbaine et l'urbanisme recherché devraient s'appuyer sur l'existant à savoir une certaine désorganisation ou en tout cas un urbanisme desserré et assez lâche impliquant des bâtiments individuels. Quelques gros volumes seraient également à privilégier en réponse aux bâtiments agricoles (dans cette optique la réhabilitation de grange ou de ferme existante en locatif serait un élément intéressant pour la commune afin d'accueillir une nouvelle population et pour pouvoir installer des jeunes du village). . Les extensions du village devront être raisonnées en fonction de l'augmentation de population souhaitée par la commune et des équipements existants et projetés. Néanmoins, certains secteurs sont propices à l'extension urbaine sous l'aspect continuité urbaine uniquement. D'autres éléments devront intervenir pour faire des choix. (Grande May, le pré de l'Echaude, les parcelles 200, 274, 369, 370 pour une petite partie)	→ Les prescriptions concernant l'urbanisation future ont été suivies (largeur d'emprise de la chaussée limitée au maximum à 6 m., maintien de liaison avec la trame urbaine existante ...) → Des aménagements de sécurité ont été réalisés par la DDE. L'extension urbaine vers l'Est (4 maisons environs ne perturberont pas le carrefour existant, cette donnée restera d'actualité en cas de révision du PLU et d'extension urbaine plus conséquente dans cette partie du village). → Les parcelles non construites en zone urbaine sont classées en zone UA et UB donc constructible immédiatement Les règles d'implantation des bâtiments favorisent le maintien de la structure urbaine ancienne. (respect des alignements existants, couleur et matériaux des façades et des toitures, contraintes par rapport aux exhaussements ...). ». → Les extensions urbaines sont limitées. Elles ont été choisies parmi les différents secteurs relevés par les études préliminaires (paysagères et environnementales) soit au niveau du Grand May, sur la parcelle.

** dans le cadre du règlement et d'actions ponctuelles*

- le maintien des bandes enherbées ou la création d'un recul des clôtures par rapport à la voirie laissant place à un espace vert (type servitude) peuvent être imposés dans le règlement au niveau de l'article 3 (accès voirie) et de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques avec un retrait de 4 à 6 m imposé) et dans le PADD (création de voie).

- un travail sur les clôtures est à envisager afin d'imposer un mur ou une haie ne dépassant pas 1,50 m et constituée d'essence locale.

- interdire les constructions sur les exhaussements (ne pas faire de taupinière) en privilégiant une adaptation de la construction au terrain et en limitant les terres-pleins rapportés à 0,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératif technique).

- le centre ancien de qualité devrait être protégé par l'Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme : les PLU peuvent "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Ainsi, conformément aux articles L.410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans de tels secteurs, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable.

- dans le centre ancien devront être réglementées la couleur des façades, des toitures, la nature des clôtures..., devront être interdits les volets roulants avec caisson extérieur, les vérandas si elles sont directement visible depuis la rue, les ouvertures en toitures, les antennes paraboliques en façade.

Les caractères du bâti commun entre les zones devraient être :

- les toitures à 2 pans minimum,
- la hauteur limitée à rez-de-chaussée + 1 pour les bâtiments à usage d'habitation,
- la couleur des façades (blanc cassé voir ocre) et les volets (teinte bois),
- la nature et la hauteur des clôtures (éviter les clôtures monospécifiques en Thuyas).

→ Les prescriptions concernant l'implantation dans les zones AU respectent ces principes avec la réalisation d'espaces verts ou de jardin en bordure de la RD 25 et de l'accès à la zone 1AUa. Un recul de 4 m est imposé en zone UB et en zone 1AU par rapport au voie.

→ recommandations non prises en compte

→ Recommandations prises en compte dans l'article 11.

→ Le centre ancien d'Epemay-sous-Gevrey est classé en zone UA, et le permis de démolir est obligatoire

→ L'article UA 11 s'attache à donner des règles ou des recommandations visant à protéger les caractéristiques du bâti traditionnel.

Les règles d'implantation des bâtiments favorisent le maintien de la structure urbaine ancienne.

Prescriptions prises en compte dans le règlement : la préservation des murs en pierres sèches est recommandée.

Pour l'essentiel, les propositions formulées dans les études préliminaires ont été prises en compte au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme, soit à travers le zonage, soit dans le règlement.

Certaines recommandations dépassaient le cadre du présent plan et ne pouvaient être traduites dans le document d'urbanisme.

Toutefois, les secteurs paysagers remarquables, et les secteurs présentant un intérêt écologique particulier sont protégés par un classement en zone naturelle, très restrictif quant aux occupations et utilisations du sol permises.

Les incidences du P.L.U. sur l'environnement sont donc mineures : les zones à urbaniser empiètent certes sur l'espace agricole, mais elles sont situées en dehors des secteurs présentant un intérêt environnemental. De plus, elles sont dimensionnées pour recevoir une population et des activités en quantité cohérente avec les capacités d'accueil de la commune et l'évolution démographique projetée. Enfin la délimitation des zones à urbaniser répond à un souci de cohérence urbaine et de respect du paysage (urbain et naturel) communal. Elles répondent au principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural préconisé par la loi S.R.U.

L'élaboration du P.L.U. a même favorisé la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement futur du territoire communal : les études ont mis en évidence les sensibilités et atouts environnementaux de la commune, et le P.L.U. a entériné la protection des secteurs présentant un intérêt environnemental ou un risque.

***ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION
SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE***

Le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Epernay-sous-Gevrey a été soumis à enquête publique conformément à l'arrêté du Maire. Cette enquête s'est déroulée du 14 janvier 2003 au 14 février 2003.

Cette enquête faisait suite à l'avis des services et des personnes publiques associées ou consultées. Parmi les remarques des services, seule la Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable pour quatre motifs principaux (étudier le reclassement en zone urbaine, de l'ensemble des sièges d'exploitations, étudier le reclassement des lagunes de traitement du lisier en zone Ag, reconsidérer les espaces boisés classés autour de la porcherie et en limite des lagunes, réaliser la mise à jour des servitudes).

La DDE souhaitait pour sa part que soient différenciés les types de risques (liés aux inondations ou aux minières) dans la zone N.

L'enquête a recueilli quatre observations et huit correspondances.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à l'ensemble du projet de PLU soumis à enquête publique, assorti des observations suivantes :

- prise en compte des observations des Administrations de l'Etat,
- étude pour prise en compte de l'avis donné par le commissaire enquêteur dans ses remarques aux observations faites par le public.

Les remarques reprennent pour la plupart les observations de la chambre d'agriculture ou celles de la DDE. Sont reprises les remarques du commissaire enquêteur portant modifications du projet :

Remarque 1 : « à mon avis, une procédure identique pourra être employée ... pour caractériser les secteurs à risques en zone N en instituant d'une part, un indice « i » pour les secteurs inondables connus ou à déterminer et d'autre part, l'indice « g » pour les secteurs concernés par les effondrements... »

Remarque 2 : « s'agissant d'un même propriétaire, la parcelle C200 devrait être, à mon avis, intégrée à la zone 1AUa. Cette observation peut être prise en compte. »

Remarque 3 : « ... en ce qui concerne le réseau d'irrigation et les puits appartenant au GAEC, j'invite la commune à les faire identifier, puis à les reporter ... »

Remarque 6 : « ... A mon avis, les modifications proposées pourraient concerner, par exemple, l'autorisation exceptionnelle de changement de destination des bâtiments en Zone naturelle (A ou N) afin de faire face au problème à venir de l'état d'abandon de certaines exploitations agricoles. Ce changement pourrait être admis à titre dérogatoire si et seulement si certaines étaient réunies (aspect architectural, insertion dans le paysage ..) »

Remarque 9 à propos de l'état initial (lagunage, données diverses sur l'eau et les cours d'eau ..) : « Le commissaire enquêteur est favorable à la formalisation de ces rectificatifs et invite la commune à les vérifier et le bureau d'études à les traduire ... L'économie générale du projet de PLU n'est pas modifiée. »

Remarque 10 : idem remarque 1 et 6

Remarque 11 : « la possibilité donnée à la commune de faire figurer sur le plan au 1/5000 puis sur le cadastre le lagunage après un repérage précis par la Chambre d'Agriculture ... lui permettra à mon avis la formalisation sur le plan de l'exploitation et la poursuite par le Gaec des études menées avec l'INRA »

Remarque 12 : « Si le rôle de l'espace boisé a bien été compris, il ne semble pas, à mon avis, qu'il faille le classer tel que défini dans l'article L130.1 du code de l'urbanisme, mais plutôt en tant qu'éléments remarquables du paysage comme le définit l'article R123-11 alinéa h du même code. ... »

Le commissaire enquêteur a également apporté d'autres remarques personnelles concernant :

- le maintien de la servitude d'alignement le long de la RD 109 (demande du conseil Général)
- le classement en zone N de la partie Est du territoire (parcelles 251, 28 et 29)
- intégrer en zone UB les parcelles 150 et 49 en totalité.

Les remarques du commissaire enquêteur ont été étudiées lors d'une réunion regroupant la commune, la DDE et le bureau d'études. Le conseil municipal a ensuite statué sur ces avis.

Les remarques précédentes du commissaire enquêteur ont été validées ou servi de base à une nouvelle réflexion. Elles ont été traduites dans le PLU approuvé et ont entraîné les changements suivants :

- passage en zone UA de l'ensemble des exploitations contenant des corps de fermes, suite à la demande des agriculteurs soit une augmentation de 1 hectare en zone UA,
- mise à jour des plans et des listes des servitudes,
- création de deux secteurs Ni et Ng dans la zone N (naturelle) délimitant les zones inondables et zones à risque liées aux minijèrres.
- agrandissement de la zone 1AUa. Cet agrandissement a nécessité une modification du schéma de principe d'aménagement de la zone (maintien d'un accès unique à la zone et réduction des bandes plantées).
- passage des parcelles du lagunage en zone Ag,
- transformation des espaces boisés classés en éléments remarquable du paysage,
- intégration de la servitude d'alignement dans la liste des servitudes.
- mise en correspondance des différentes pièces en fonctions des modifications

Les remarques 4, 5, 7, 8 n'ont pas donné suite à un avis favorable du commissaire enquêteur. La commune a suivi la position du commissaire enquêteur.