# DEPARTEMENT
# DE LA COTE D'OR

## COMMUNE D'ESBARRES

# CARTE COMMUNALE PARTIELLE

| |
|---|
| Arrêté par délibération du conseil municipal en date du<br><br>Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : |

| | |
|---|---|
| RAPPORT DE PRESENTATION | 1 |


de l'habitat au développement local
CDHU
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr
Habitat & Développement 89
Centre d'Affaire des Boutisses, rue des Plaines de l'Yonne
89 000 Auxerre Tél : 03 86 51 79 31 Fax : 03 86 51 79 31
Membre de la Fédération Nationale Habitat & Développement

# ESBARRES – CARTE COMMUNALE PARTIELLE

**INTRODUCTION** **2**
1. Cadre juridique actuel de la commune d'Esbarres 2
2. Objectifs de la commune : élaborer une Carte Communale Partielle 2
3. Intérêt de la Carte Communale Partielle et contenu 3

**RESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES** **5**

**I. Caractéristiques générales du territoire communal :** **5**
1. Situation géographique : 5
2. Situation administrative 5
3. Eléments d'histoire : 6
4. Environnement naturel 7
5. Environnement physique 8
6. Occupation des sols : 9
7. Paysage naturel 11
8. Paysage urbain : 22
9. La Démographie : Une commune en perte de vitesse 35
10. L'Economie : Une commune multipolarisée 38
11. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée 41
12. Etudes complémentaires 46

**II. Synthèse des servitudes et des informations utiles** **47**

**DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT** **58**

**I. Parti d'aménagement** **58**

**II. Application du règlement national d'urbanisme** **71**

**III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique** **72**
1. Perspectives de développement et capacité des équipements publics 72
2. Impact sur le paysage et incidences sur l'environnement 73

**ANNEXE** **78**

# INTRODUCTION

## 1. Cadre juridique actuel de la commune d'Esbarres

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- **L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;**
- **Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.**

(Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les cons tructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

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

## 2. Objectifs de la commune : élaborer une Carte Communale Partielle

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Esbarres par une délibération du 25 mars 2005 prescrivant cet objectif.

**Toutefois, par délibération en date du 11 avril 2008, en réponse au courrier de M. le Préfet de la Côte d'Or en date du 9 avril 2008, la commune a souhaité adopter une Carte Communale Partielle. Mieux adaptée aux particularités communales, elle permet de prendre en compte le projet de stade d'eaux vives. Bien que planifié, ce projet n'est toutefois pas suffisamment précis afin de permettre l'identification du secteur concerné de bord de Saône en zone constructible. En effet, la Carte Communale ne peut réserver un secteur à destination de loisirs. Par conséquent, le zonage de la Carte Communale Partielle ne portera pas sur le secteur où est projeté ce stade d'eau vive. Ainsi, si le projet venait à entrer en phase opérationnelle, le Conseil Municipal pourrait toutefois l'autoriser par délibération motivée en vertu de son intérêt communal, en application de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme.**

La Carte Communale Partielle se base **sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village dans sa globalité, pour ainsi** en faire ressortir **des orientations communes et équilibrées**. Ce document permet également **de protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables en vu des sensibilités paysagères…des contraintes…**

La Carte Communale Partielle reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, **les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas**. Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation.

**Il s'agit pour la commune de trouver un équilibre entre préservation du paysage dont elle à conscience, mais également d'impulser une réflexion en matière de développement. La Carte Communale Partielle pose une analyse sur les opportunités d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, et cela à partir d'une analyse globale du territoire communal.**

Sur la commune de Esbarres, la sensibilité des lieux, des sites remarquables tant paysager que urbain, en font un espace aux enjeux forts…

En tant que véritable document d'urbanisme, opposable aux tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipale et le préfet, **la commune peut si elle le souhaite prendre la compétence de délivrance des permis de construire.**

**Pour la commune, il ne s'agit pas de prendre cette compétence, mais la laisser aux services de la DDE.** Néanmoins à travers la Carte Communale Partielle, la commune a pris l'initiative de s'associer activement dans la définition des projets futurs en matière d'urbanisation.

L'élaboration de la Carte Communale Partielle doit conduire en un zonage simple basé sur une réflexion commune (le maire et son conseil municipale et les divers services associés), permettant ainsi d'appréhender les contraintes, les objectifs communaux et ainsi les choix définis.

### 3. Intérêt de la Carte Communale Partielle et contenu

La Carte Communale Partielle permet **de lever la règle constructibilité limitée** à l'intérieur de son périmètre d'application (excluant le secteur de projet de stade d'eaux vives), ouvrant ainsi la possibilité à la commune de Esbarres d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Sur Esbarres, la problématique est de maîtriser le développement du territoire communal avec un souci de cohérence et d'unité. Pour Esbarres, l'enjeu est la recomposition de son tissu urbain. La Carte Communale Partielle doit permettre d'atteindre cet objectif.

Ainsi, la Carte Communale Partielle **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une Carte Communale Partielle pourront **décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire**, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune permettant de définir des principes d'aménagement et de développement à moyen terme et à long terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la Carte Communale Partielle le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision future.

**La Carte Communale Partielle comprend :**

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- **Analyse de l'état initial de l'environnement**
- **Présentation des prévisions de développement économique et démographique**
- **Justification des choix d'aménagement retenus par la commune**
- **Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la Carte Communale Partielle**

UN OU PLUSIEURS DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- **Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles**

**La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la **Carte Communale Partielle un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.**

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une Carte Communale Partielle :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une Carte Communale Partielle**. Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale Partielle approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

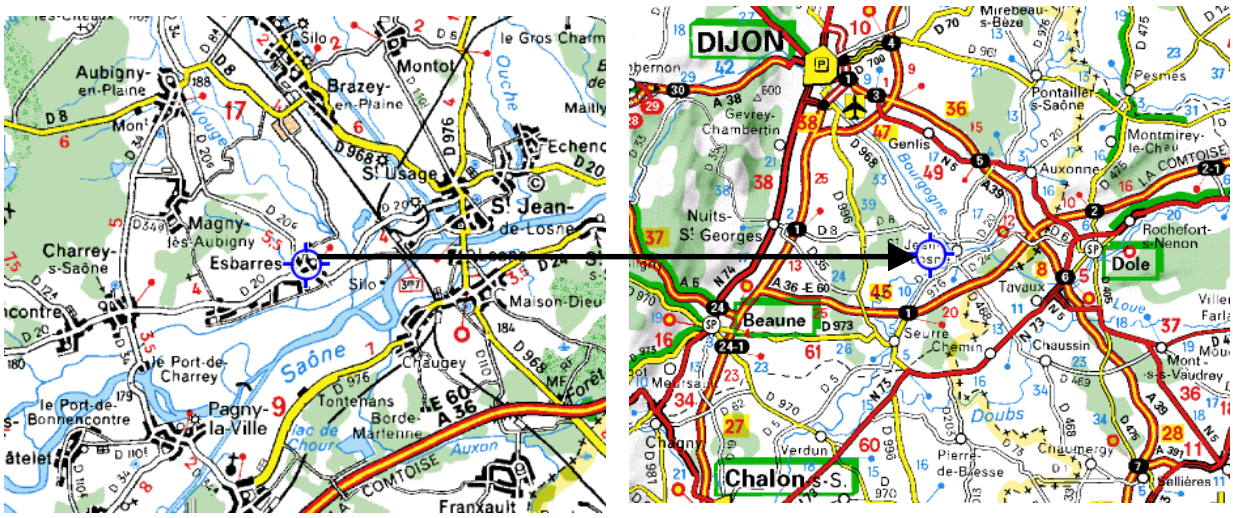
Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une Carte Communale Partielle :

- Le 3ème alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public ».

# RESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

## I. Caractéristiques générales du territoire communal :

### 1. Situation géographique :




La commune d'Esbarres compte environ 700 habitants et se situe dans le département de la Côte d'Or, appartient au Canton de Saint-Jean-de-Losne et intègre la Communauté de communes du val de Saône-Saint-Jean-de-Losne-Seurre

Esbarres se situe à 32 km de Dijon au Nord, 42 km de Beaune au sud, 25 km de Dôle (département du Jura en Franche-Comté) à l'Est et plus au Sud, en Saône-et-Loire, Chalon-sur-Saône à 56 km. La RD20 est le seul axe d'importance relative traversant la commune, reliant Beaune à Auxonne en passant par Esbarres. La RD20g permet une desserte locale vers les communes environnantes.

C'est depuis, Saint-Jean-de-Losne à 4 km que la desserte sur des axes de grandes importances s'effectue : la RD968 allant à Dijon, et la possibilité de rejoindre l'A36 à Seurre et l'A31 à Soirans.

La Saône crée une véritable barrière physique sur les territoires avoisinants et son franchissement le plus proche n'est possible que depuis Saint-Jean-de-Losne.

Paradoxalement, cet isolement a permis à la commune de préserver la qualité de son cadre de vie, dans son aspect paysager, architectural et patrimonial, ce qui constitue aujourd'hui son atout majeur. La commune voit en effet, son attractivité grandir.

### 2. Situation administrative

**La Communauté de communes Val de Saone-Saint-Jean-de-Losne-Seurre, créée par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2004, regroupe environ 16500 habitants répartis dans 37 communes des cantons de Saint-Jean-de-Losne et de Seurre.**

Les compétences :

- **le développement économique et touristique,**
- **l'environnement et cadre de vie,**
- **la jeunesse et l'action sociale,**
- **la voirie d'intérêt communautaire.**

## 3. Eléments d'histoire :




Il y a environ 750 ans, sur le site d'Esbarres, existaient cinq petits villages, tous encore associés à la commune aujourd'hui sous forme de quartiers : ***Arconcium, Fangéium, Ursems, Barra de Villers, Visein.***

A partir de 1550, et comme nous pouvons le voir sur la carte de Cassini du XVIII$^{ème}$ siècle, le village était formé de deux parties : Arconcey-Esbarres et Fangy, la première était une paroisse avec une église dont la nomination évolua : Chapelle Saint-Nicolas, puis Notre Dame d'Arconcey pour enfin devenir Notre Dame d'Esbarres, la deuxième partie était le domaine des Seigneurs de Fangy, dont leur château se situait au bord de la Vouge.

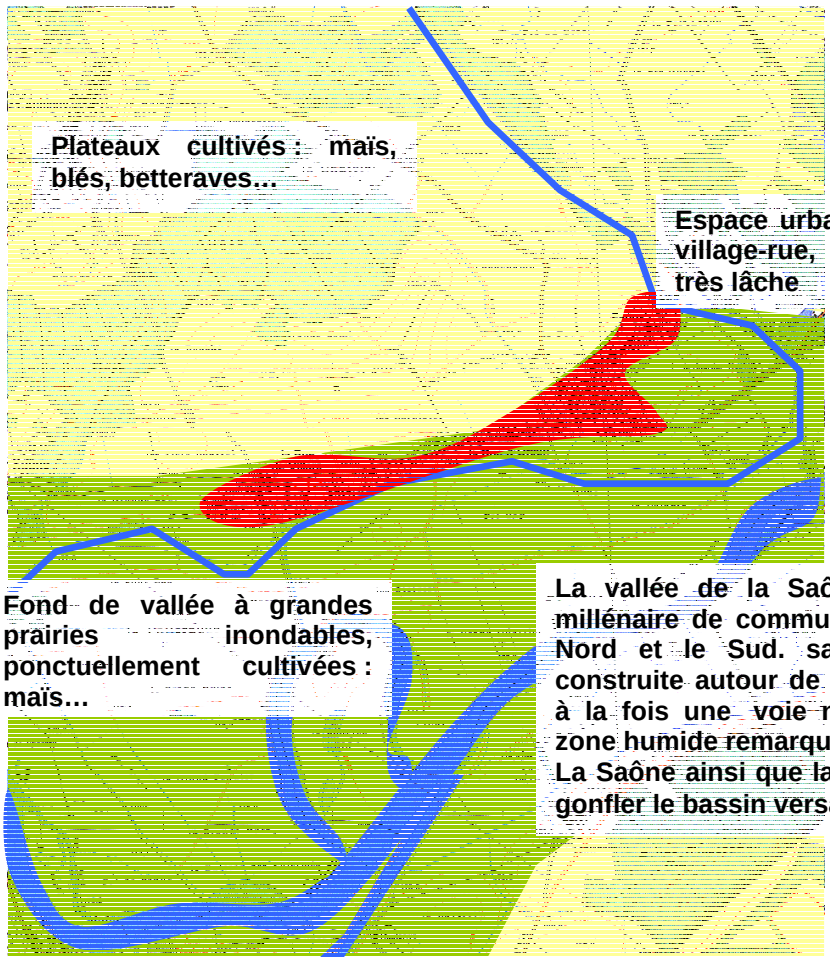
Un siècle après, le village devint « ***les Barres*** », un mot de la famille de « barrage ». Les barres étaient installées sur la Saône, on y faisait payer un péage aux bateaux qui y passaient.

Hormis le château de Fangy détruit à la fin du XIX$^{ème}$ siècle, celui de la Nivelle qui abritait les seigneurs des barres d'Orsans, propriétaire d'une partie d'Esbarres, fut détruit à la révolution en 1789.

A noter, qu'à ***L'EPOQUE ROMAINE*** : lieu de passage à gué pour les voies romaines, différents vestiges ont été découverts sur le territoire de la commune:

Extrémité d'un fourreau en bronze, statuette de gladiateur et plus récemment un "trésor" comprenant 236 monnaies et 3 bijoux visibles au Musée Archéologique de Dijon.

## 4. Environnement naturel




### Esbarres intègre le milieu naturel du Val de Saône.

Paysage de vallée arborée, semi-ouvert, qui se caractérise par un fond plat à grandes prairies inondables, enserrées entre des digues et des terrasses hautes, cultivées et faiblement boisées, qui dominent le lit majeur.

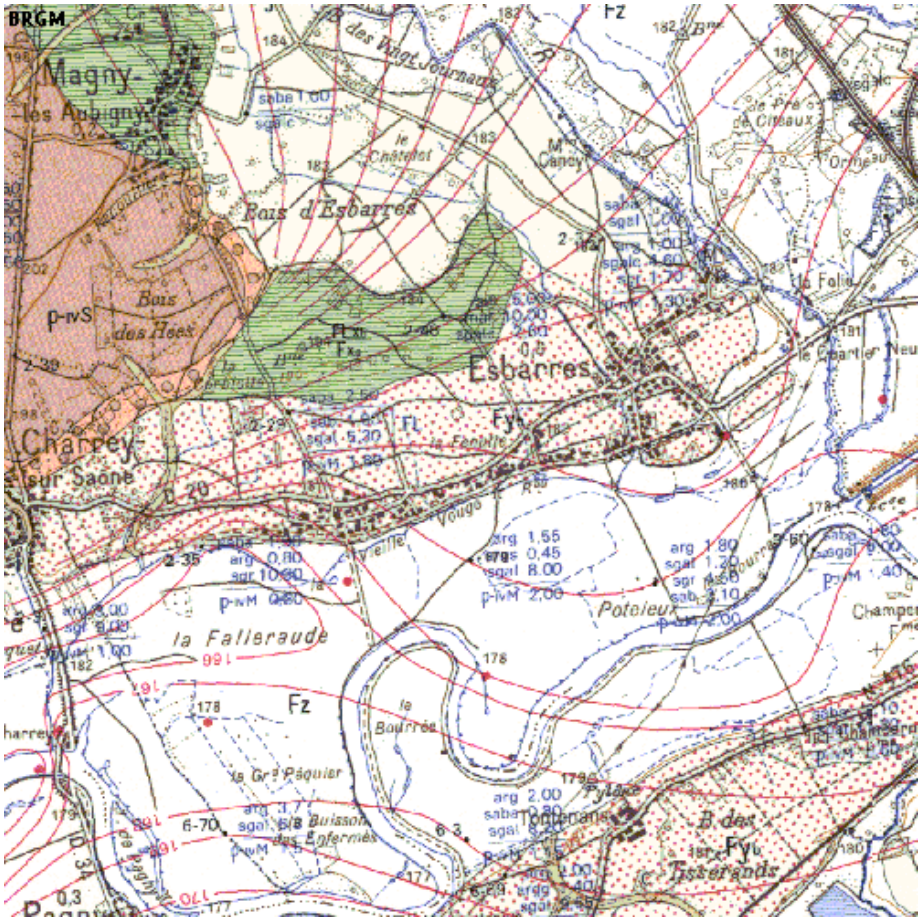
Par endroit, peupleraies et cultures, entrecoupées de bosquets et de rangées de peupliers, se substituent aux prairies, cloisonnent la vallée et laissent découvrir la Saône, par intermittence.

Les vues se perdent dans la végétation des bocages ou à l'infini vers des horizons sombres des espaces forestiers.

Dans cette région, les habitations s'imposent en rive droite et s'échelonnent, tout le long du cours, en village qui se signale par leur clocher.

## 5. Environnement physique

*Structure géologique :*




Le ***Val de Saône*** est un couloir orienté Nord-Sud qui borde la région Bourgogne à l'Est, isolant, la Bresse en rive gauche le long des cours de la Vingeanne et de la Saône.

Cette plaine alluviale est le remblaiement d'un fossé tectonique par un complexe de marnes et de conglomérats, recouvert d'alluvions quaternaires (formation de Saint-Cosme, dans lequel s'écoule la Saône sur une faible pente), sur lequel des sols riches et humides s'y développent.

## 6. Occupation des sols :

D'une superficie de 1200 hectares, le territoire communal d'Esbarres comprend plusieurs espaces :



Par un aspect groupé***, l'espace bâti*** s'organise le long de la RD20 sous forme de village-rue, avec un cœur de village regroupant les structures telles que l'école, l'église, la mairie et les commerces.





***L'occupation agricole*** s'organise sur la partie Nord du territoire communal, par de grandes parcelles cultivées, et en allant vers le sud, entre l'espace urbanisé et la Saône, sur des secteurs plus humides avec d'importantes pâtures et ponctuellement des champs de maïs. De nombreux bâtiments d'élevages et un silo occupent la commune.

***Les espaces forestiers,*** en nombre limité, se retrouvent sur les parties hautes de la vallée, en limite des espaces agricoles. Ces bois privés sont localisés essentiellement sur la partie Nord du village.





***Les bosquets, les arbres isolés*** viennent agrémenter le paysage naturel et urbain en créant des ambiances très particulières.

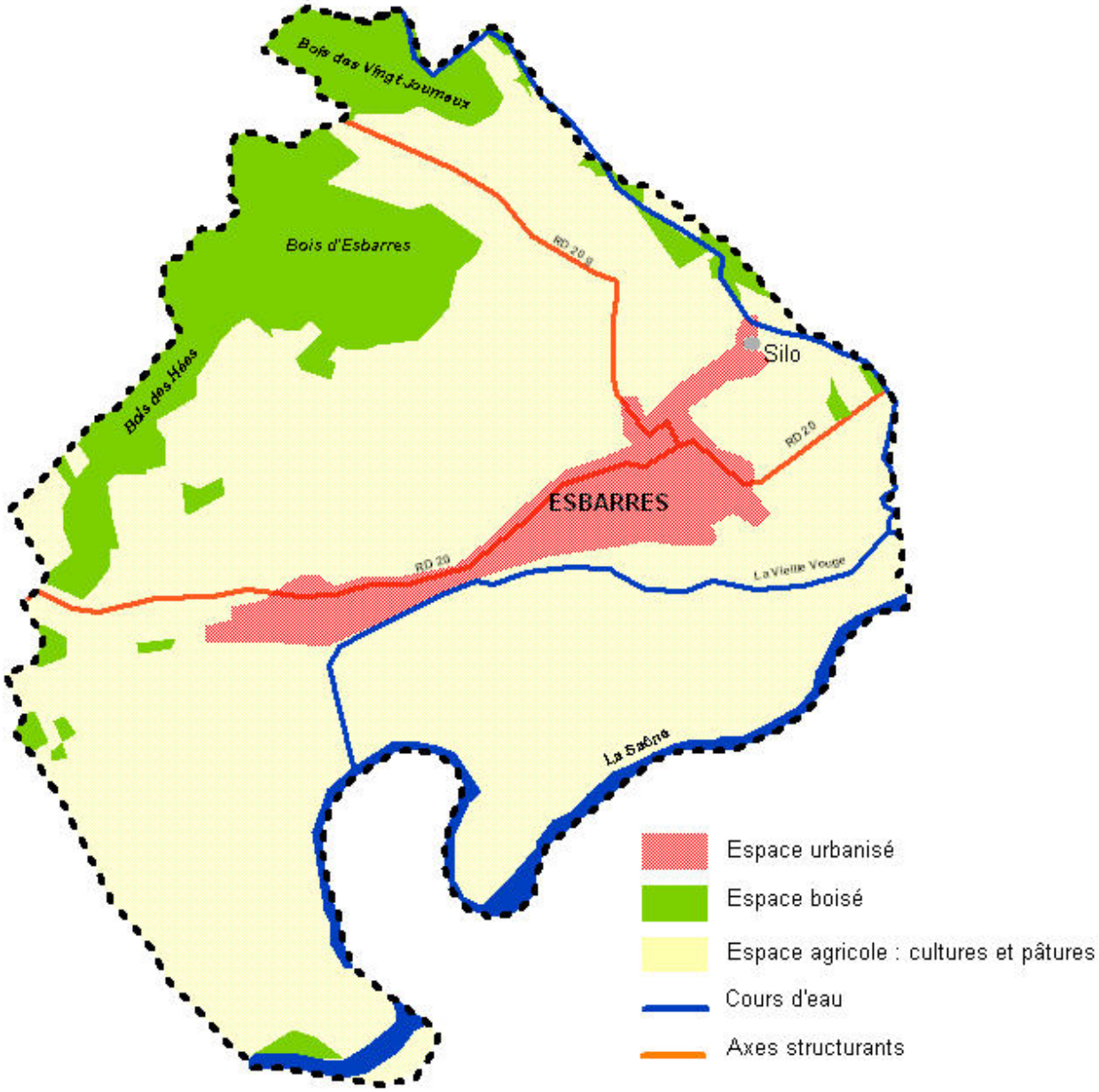
***La vallée de la Saône*** est un axe millénaire de communication entre le Nord et le Sud. Sa richesse s'est construite autour de la Saône qui est à la fois une voie navigable et une zone humide remarquable. La Vouge à ses côtés vient tout comme elle, gonfler le réseau hydrographique du bassin du Rhône.





Seul un axe d'importance relative traverse le territoire communal ***: la RD20*** relie Beaune à Auxonne et relie Esbarres à Saint-Jean-de-Losne son chef de canton. La RD20g est un axe secondaire de moindre importance.

# Occupations des sols de la commune d'Esbarres



## 7. Paysage naturel

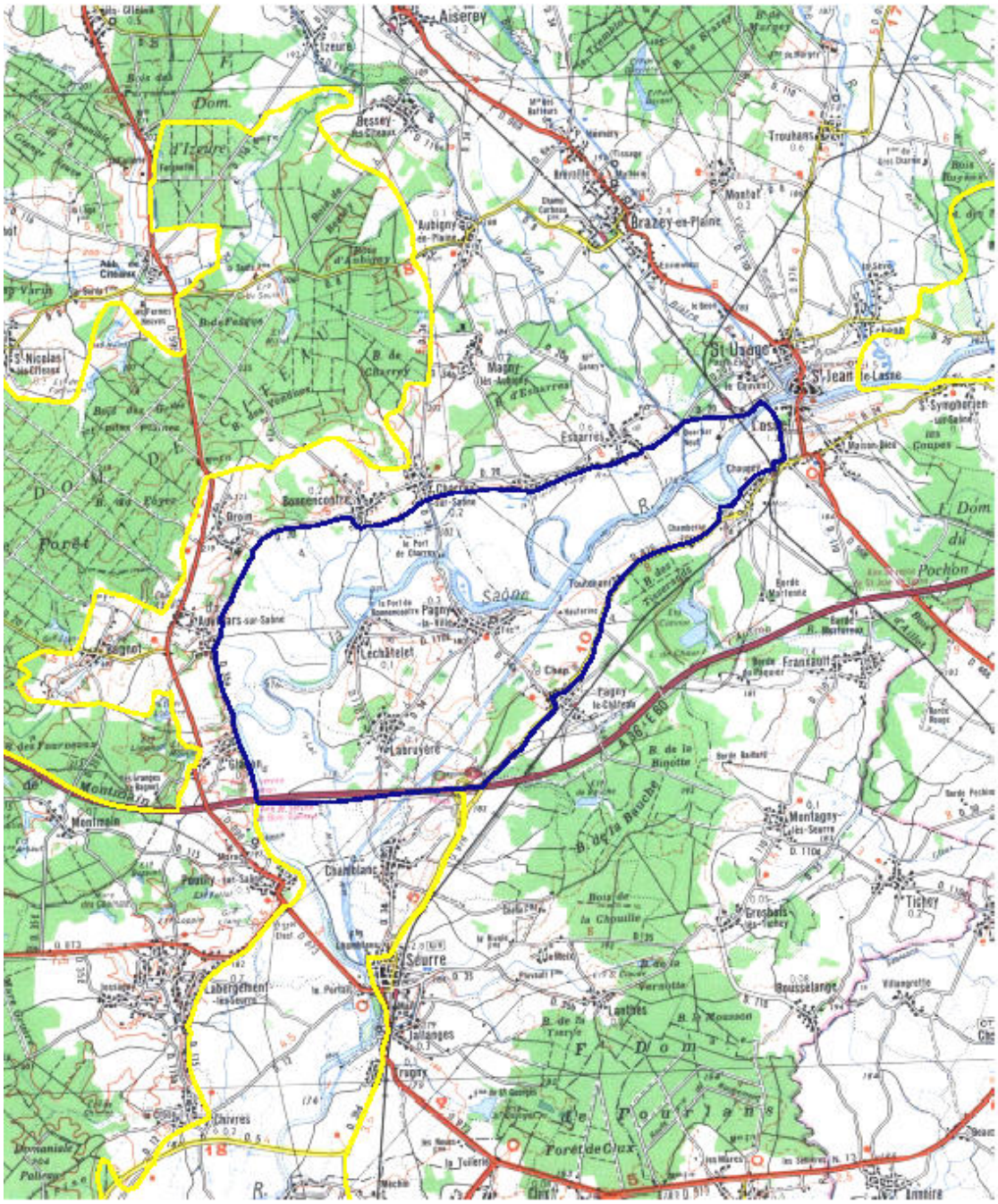
### LE MILIEU NATUREL

La ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) représente un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'ils recensent constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la Carte Communale Partielle.

Esbarres possède une ZNIEFF :

## ZNIEFF DE TYPE II : VAL DE SAONE DE LOSNE



# Le lit majeur de la Saône

Tout cours d'eau possède un lit mineur dans lequel il coule en période de débit normal. Lors des crues, il inonde son lit majeur qui sert de "vase d'expansion" des crues. Sols limono-argileux gorgés d'eau en hiver et au printemps, nappe phréatique proche de la surface, méandres de la rivière multipliant les longueurs de berge, dépressions correspondant aux tracés anciens de la rivière ou îles, toutes ces caractéristiques des lits majeurs créent des conditions écologiques très originales où l'adaptation aux contraintes dictées par les eaux à conduit à la mise en place de milieux forestiers et prairiaux d'une grande richesse biologique.

**LA FORET INONDABLE ...**
Les forêts alluviales inondables sont constituées de Chêne pédonculé, de Frêne et d'Orme. Ce groupement végétal du lit majeur et des îles est inscrit dans la Directive Habitats* parmi les milieux à protéger en priorité.

**LA VEGETATION DES BRAS MORTS...**
Les bras morts de la Saône ont permis à une flore des eaux stagnantes de se développer. La Sagittaire et la Châtaigne d'eau s'y installent mais aussi des plantes plus rares comme le Faux Riz ou l'Hydrocharis des grenouilles.

**LES OISEAUX AQUATIQUES...**
La végétation des bras morts permet à une faune variée de se nourrir ou se reproduire : Hérons cendrés et bihoreau, Poule d'eau, Rousserolles, Bruant des roseaux. Ces espèces sont inscrites dans la Directive Oiseaux*

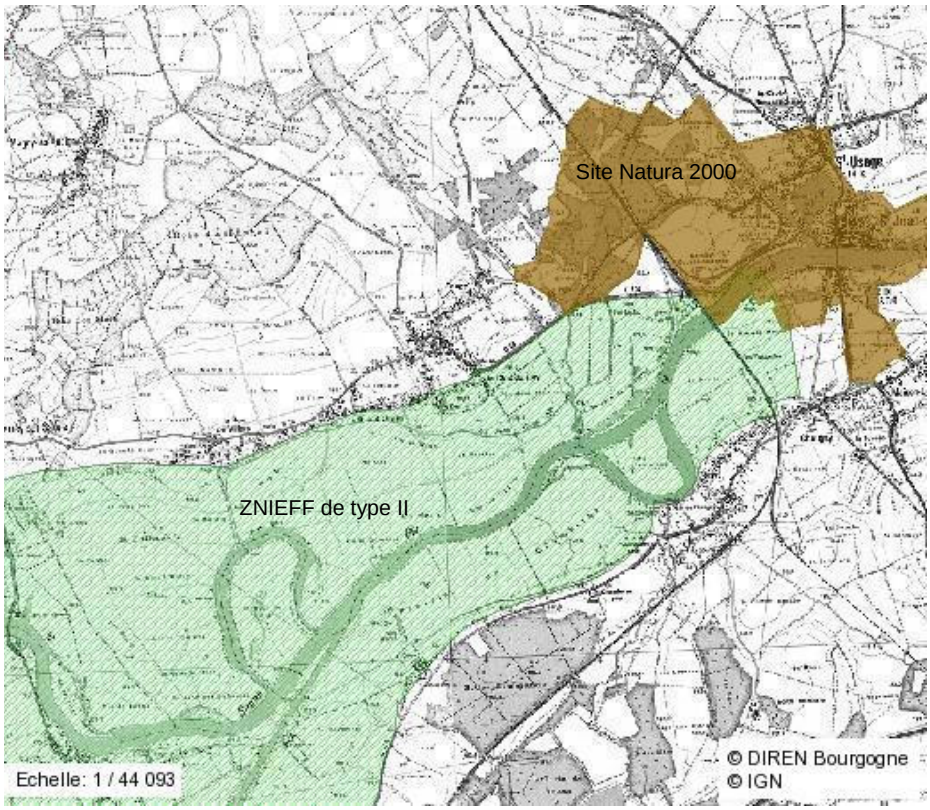


Chêne pédonculé



Bihoreau

**Site NATURA 2000 : Gîtes et habitats à chauve souris en Bourgogne**




Le site concerne des populations de chauves-souris principalement en mise bas et prend en compte leurs gîtes et territoires de chasse. Il est composé de 26 " entités " réparties sur 140 communes et ce, sur toute la Bourgogne.

Au sein des entités, il a été noté la présence de 17 espèces de chauves-souris (neuf en mise bas et dix en hibernation). Parmi les huit espèces d'intérêt européen, six sont concernées par des gîtes et les territoires de chasse associés : le Petit rhinolophe, le Grand rhinolophe, le Rhinolophe euryale, le Vespertilion à oreilles échancrées, le Grand murin et la Barbastelle d'Europe.

Les périmètres définis pour les chauves souris intègrent également de petites populations localisées de Sonneurs à ventre jaune, Tritons crêtés et d'Ecrevisses à pattes blanches. Les entités présentent des habitats diversifiés (forêts, bocages, étangs, vallées…), dont certains d'intérêt européen, ainsi que d'autres espèces animales et végétales.

Le site comprend les gîtes de mise bas, le plus souvent situés en bâtiments ou infrastructures artificielles et les terrains de chasse associés pour les jeunes de 1 an, soit un rayon de 1 km autour des gîtes. Ces terrains de chasse sont sélectionnés en fonction de leur qualité en excluant les zones les plus artificialisées. Ils abritent également des habitats et d'autres espèces d'intérêt communautaire, liés notamment aux milieux humides et cours d'eau de grande qualité. Il regroupe dans le cas de l'Auxois, au sein d'une entité paysagère cohérente, plusieurs colonies majeures.

**……**

*Ce patrimoine naturel ne pourra être préservé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. De nombreuses dispositions existent afin de conserver l'intérêt écologique des sites.*

*A travers la Carte Communale Partielle, il s'agit d'intégrer ces éléments aux réflexions de développement, trouver un équilibre et préserver le plus possible les espaces sensibles, comme NATURELS.*

## CE QUI FAIT LE PAYSAGE D'ESBARRES

**Le Paysage : le terme évoque " *la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donné, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard".* Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.**

La richesse du paysage tient à la diversité des milieux naturels qui se juxtaposent et se complètent. Cette variété est renforcée par différents éléments singuliers qui structurent chacune des entités paysagères.

Le territoire communal d'Esbarres comporte plusieurs unités paysagères qui se différencient en fonction des contraintes topographiques, mais aussi selon les caractéristiques végétales et les ambiances particulières. On peut distinguer deux entités paysagères :

- **la plaine ouverte, agricole et légèrement vallonnée, et ses bois**
- **la plaine alluviale : la Vouge, la Saône et son paysage spécifique**

### 1. Les entités, les ambiances, le spectacle…

#### *Sur les hauteurs :*

*Tout d'abord, des espaces de grandes cultures…*







C'est sur ces espaces plus éloignés des milieux humides que l'activité agricole s'est diversifiée et intensifiée, laissant place aux cultures céréalières, de betteraves et autres.

Un **paysage de champs ouverts** (typique des pays d'openfield), aux couleurs changeantes au gré des cultures et des saisons. C'est par le renouvellement des cultures et les transformations saisonnières que les cultures animent les décors (couleurs, hauteurs, formes végétales, l'alternance de l'occupation des parcelles).

Par la mise en valeur des très faibles reliefs et des vallonnements, ces espaces donnent une lecture fine du sol, et jouent de leurs orientations par rapport à la lumière…

Sans cela, ces paysages seraient marqués d'une profonde monotonie en l'absence de tout autre élément vertical permettant une prise d'appui et un contraste avec la platitude. Ici les vues sont lointaines et viennent se butter aux lisières des forêts, sur le ciel, ou sur un front bâti.

*La forêt…*

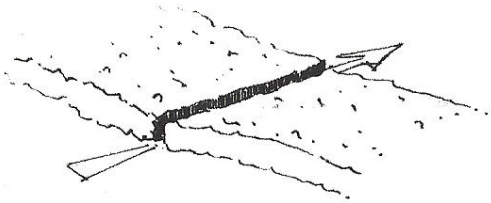
On retrouve la forêt uniquement à l'extrême Nord du territoire communal : Bois d'Esbarres, Bois des Hées…tous ces bois sont privés.

Bien que faiblement représentés, ces ensembles forment des barrières visuelles et modulent l'espace. **Passage ou limite**, les bois sous toutes ses tailles ménagent des perceptions variées et offrent des ambiances particulières.



C'est depuis Magny-lès-Aubigny…

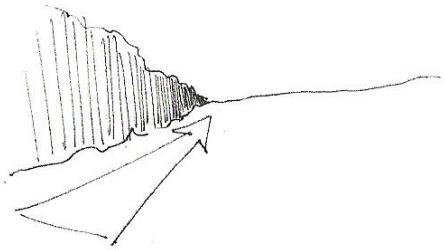
**Traverser**





A la limite Nord, en bordure des terres cultivées…

**Longer**



***Sur la partie basse,***

Le paysage rural est tranquille, plus champêtre et confus. La Saône, peu visible et souvent inaccessible, dessine de larges méandres signalés par les rideaux de peupliers. Dans cet espace, où l'humidité est apparente, en fond de vallée, une mosaïque de prairies parfois peu entretenues, de cultures et de bosquets créent un paysage changeant.

*Le bocage et ses haies…*

Le bocage maille le territoire et lui donne une échelle liée à une perception plus sensible. Les vues peuvent être larges, rythmées par les piquets qui clôturent les prairies drainées. Parfois, elles s'estompent dans les arbres, les oseraies et les saulaies.

Ce type de paysage domine les secteurs voués à l'élevage et sous nos yeux, la monoculture de l'herbe couvre une grande partie du fond de vallée où la terre est plus « grasse » et l'humidité apparente des cours d'eau, des miroitements et des substrats alluvionnaires marquent les sols.






*associé aux nombreux boqueteaux.*

Le regard doit **circuler** entre les bosquets et les boqueteaux pour trouver l'échappatoire vers des vues plus lointaines. Ces espaces d'herbages sont entrecoupés de bosquets, de bandes d'arbres qui ne bloquent jamais vraiment le regard.

Les boqueteaux, arbres le plus souvent imposants, permettent aux bovins de trouver un abri contre les intempéries et de l'ombre pendant les journées ensoleillées à certains moments de l'année.




***Cet ensemble paysagé, composé de bocage et d'arbres, crée des ambiances rythmées. Ces lieux plus confidentiels et sauvages contrastent avec les paysages de champ ouvert. Plus confus, ils n'en sont pas moins attrayants, et par leurs côtés champêtres, ils apportent qualité au cadre de vie. Ces espaces perpétués par les exigences d'une agriculture essentiellement fondée sur l'élevage, restent maintenus et permettent de pérenniser ces composantes paysagères.***

*La plaine alluviale*








En terme ***d'économie rurale***, les milieux humides signifient pour l'agriculteur un point d'eau commode pour le bétail et une pisciculture développée.

C'est également du ***tourisme*** dont il est question sur Esbarres, car en effet ces zones humides représentent un fantastique atout :

Sur ces lieux, de nombreux promeneurs et pêcheurs se rencontrent, en quête de tranquillité (loin des espaces urbanisés), de dépaysement et de beauté. Aire de détente et cabanes de pêcheurs sont venues s'installer sur ces lieux. Non loin, Saint-Jean-de-Losne est le lieu vers lequel de nombreuses péniches et autres embarcations se retrouvent.

Le long des cours d'eau, des promenades s'organisent et permettent de découvrir le panorama et le « pays». Si le franchissement des milieux humides peut s'avérer parfois difficile, l'eau suffit à interpeller le regard par les mouvements qu'elle génère.

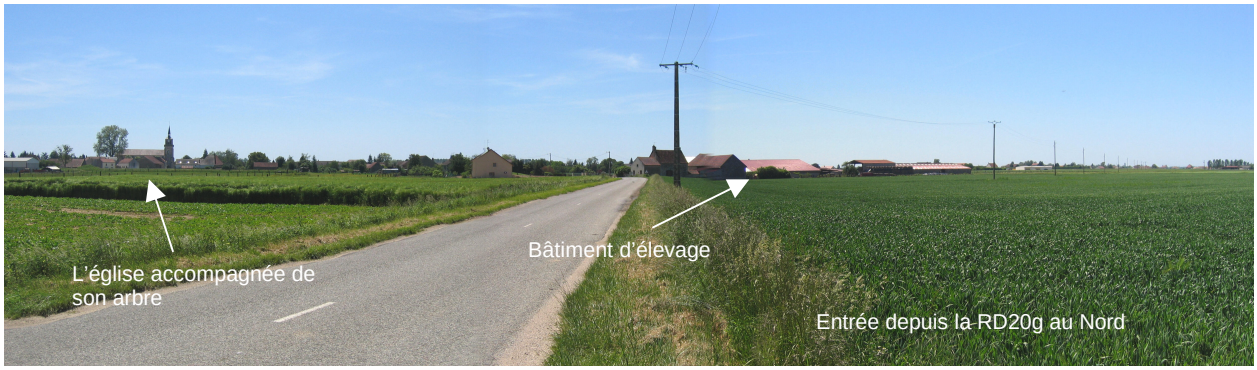
**Des perspectives…des cônes de vues…**

*La vision étendue d'un lieu génère des impressions, des exclamations positives ou négatives. L'ensemble des éléments rencontré profite à la beauté du panorama. Par le caractère groupé du bâti, tout écart est visible et devient en fonction de ses qualifications urbaines et architecturales un point d'appel remarquable ou un point noir critiquable.*










Depuis ces lieux, le relief n'intervient pas pour orienter les vues, la platitude du site, associée à une végétation modeste, met à nu un front bâti très souvent hétérogène par la nature de ces bâtiments : bâtiments d'élevages, habitations récentes, anciens corps de ferme…

Depuis toutes ses entrées, Esbarres dressent son décor : d'imposants bâtiments d'élevage récents par leurs matériaux, mais également par leur implantation en limite du village, un bâti ancien depuis certaines entrées, plus récent à d'autres et l'église accompagnée de son arbre monumental visible depuis la RD20g.

A chaque entrée, les bâtiments d'élevage annoncent le contexte : **Esbarres, une terre d'élevages.**

Seuls les éléments les plus hauts se démarquent et selon leurs qualifications architecturales et urbanistiques endossent divers rôles.

C'est depuis les **hauteurs** que l'étendue bâtie d'Esbarres s'observe, créant à elle seule un écran compact et de ce fait une barrière visuelle vers la plaine alluviale toute proche.

En effet, depuis ce paysage ouvert, posé sur un relief mollement vallonné, la commune se montre sous la forme d'une longue ligne fine et étirée, révélant sans surprise la configuration de type « village-rue » de la commune.



Certains éléments se démarquent :

- **le Mont d'Orsan, un des points les plus hauts (190 m)**
- **l'église accompagnée de son platane**
- **le silo**

Selon leur nature, ils endossent le rôle de points d'appel remarquables ou celui de points critiquables.
Le silo ne relève pas d'une architecture remarquable et son aspect frappe le regard. Néanmoins, à la vue de son activité et du contexte agricole de la commune, notre regard s'adapte à ces vues. Situé à l'écart du village, il ne bloque jamais réellement les vues sur la commune et ses éléments remarquables.




A cet endroit, on observe un front bâti constitué essentiellement par des bâtiments agricoles dont les impacts paysagers sont maîtrisés par l'utilisation de matériaux alliant les couleurs des habitations avoisinantes : couverture en tuile mécanique couleur terre cuite et façade en tôle de couleur sable en rappel à la couleur de la craie.

Au loin, la Saône se cache parmi les arbres, ne laissant apparaître qu'un vaste manteau vert de la forêt toute proche marquée par un paysage de plaine à culture et à bois.



Cette analyse permet de distinguer des éléments que l'on retrouve en tout point du territoire communal, soit par leur forte perceptibilité et leur rôle de repère, soit par leur récurrence. Ces éléments assurent une bonne lisibilité du territoire communal mais aussi une fonction identitaire importante.

***Sur la partie « haute »de la commune,***





***Sur la partie « basse » de la commune,***





**Une relation intime** : Cette mise en scène entre **l'arbre monumental** et **l'église** anime le village depuis de nombreux points. L'église s'expose comme à son accoutumé « annonciatrice d'une communauté humaine », et marque la présence du minéral. Le platane, positionné à ses côtés, à hauteur égale, répand lui aussi l'image d'une nature présente, acceptée, associée et intégrée. Cette harmonie, cet équilibre trouve toute sa légitimité dans cette démonstration continue et intacte depuis déjà plus de 200 ans !

**Ancestralement l'arbre assurait un rôle symbolique indissociable de l'espace public**. L'arbre détient plusieurs attributs, certains plus spirituels, d'autres plus scientifiques, et urbanistiques. Ici, il s'agit d'un platane planté sur la tombe d'un forgeron. Mais l'arbre dans sa définition la plus simple, la plus traditionnelle : **c'est de l'ombre et cette ombre devient un lieu de convivialité.**

**Des entrées de village, espaces de transition…**

*Les entrées de village sont généralement, des espaces intermédiaires qui illustrent la qualité du cadre de vie de la commune et donnent un rythme à la structure urbaine. Elles sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un bourg, mais également des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré.*



Entrée depuis la RD20g



Entrée depuis la RD20 à l'Est



Entrée depuis la RD20 à l'ouest

**Le caractère rural** est d'une part de plus en plus relégué au second plan et l'absence d'arbres ou autres ornements attriste quelque peu ces espaces.

**Les plantations d'arbres** à proximité sont autant d'aménagements paysagers permettant d'intégrer soit des éléments disgracieux, soit de mettre en valeur un bâti récent ou ancien. En effet le caractère rural n'est plus toujours conservé, mais par un traitement paysager adapté à l'environnement communal, tout élément récent peut jouir d'une bonne intégration.

Le maintien et le développement de tels aménagements sur des secteurs plus récents par ses constructions seront une plus value pour la commune, formant une protection visuelle permettant l'intégration des bâtiments et des habitations.

Car tous ces espaces stigmatisent le passage du milieu naturel et urbain et constituent un véritable enjeu en terme d'image en constituant la première impression qu'offre la commune à ses résidants et ses visiteurs.

## 8. Paysage urbain :

### GENESE DE L'URBANISATION

Les hommes utilisent des sites variés pour l'implantation de leurs villages. Le choix de leur emplacement répond à différents besoins : exposition, surveillance du territoire, préservation des espaces agricoles…

A Esbarres, un élément majeur a encouragé l'implantation d'une communauté humaine : **principalement la Saône et la Vouge.**

De tout temps, axe de communication entre l'Europe du Nord et la Méditerranée, frontière entre la Bourgogne et la Franche-Comté, la Saône est étroitement associée à la vie des hommes. Le défrichement et l'assainissement de ses berges au Moyen-Age, son aménagement au XIX$^{ème}$ siècle, ont permis le développement de la navigation et l'implantation de villages et d'industries.
La carte de Cassini nous révèle de nombreux points sur l'évolution du tissu urbain du village. En effet, on retrouvait au XVIII$^{ème}$ siècle la paroisse d'**Esbarres** et son église dont la dénomination évolua : chapelle Saint-Nicolas, puis Notre Dame d'Arconcey pour enfin devenir Notre Dame d'Esbarres, la chapelle **Sainte-Anne à Villars** sur le domaine des seigneurs de **Fangy** dont le château se situait au bord de la Vouge, **Visan** et **les Barres d'Orsan.** Aujourd'hui, il ne reste rien du château, de la chapelle et de la forme du village qui a profondément été modifiée.

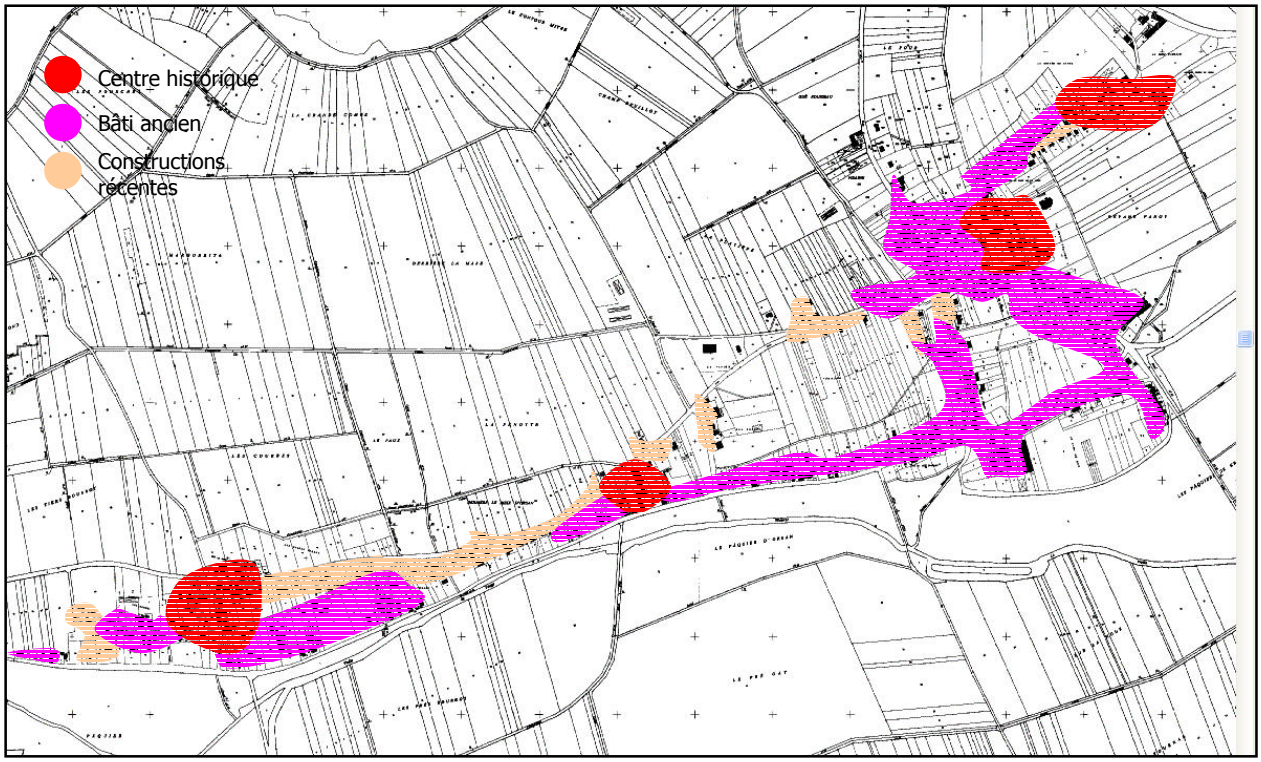
La RD20 reliant Charrey-sur-Saône à Esbarres n'apparaîtra que plus tard, à une époque plus récente. Cet axe a permis de relier plus profondément chaque entité urbaine entre elle pour ainsi ne former qu'un ensemble.

Les passages générés par cet axe ont favorisé l'implantation d'un ***habitat de type plus urbain*** et plus récent, proche des lieux de passages et des places publiques. Moins voués à l'activité agricole qu'à l'artisanat, des commerces vont alors s'implanter avec des logiques plus urbaines et plus démonstratives.

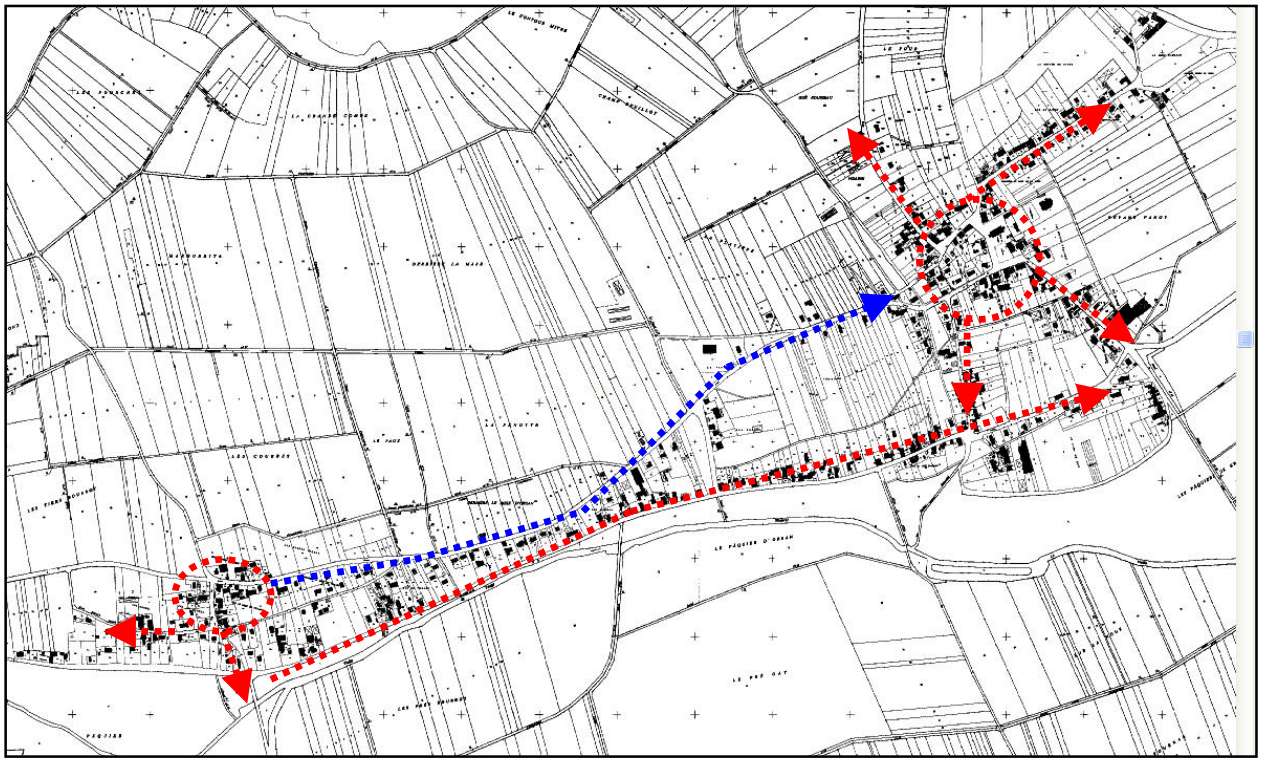
Le développement de l'activité agricole a amené les exploitants à s'implanter prés des axes de communication, moins à l'étroit pour ainsi faciliter les déplacements et atténuer les éventuelles nuisances générées par leur activité.

C'est sur cet axe, apparu tardivement et encore que très peu urbanisé entre Villars et le centre du bourg, que les nouvelles constructions s'implantent principalement, ou bien sur quelques écarts laissés sur la voie parallèle en bordure de la Vouge, entre le bâti ancien.

## GENESE DE LA COMMUNE




## CONFIGURATION URBAINE



Le village, aujourd'hui, ***« groupé »,*** est installé sur les terrasses qui bordent la zone inondable, le long de la Vouge.

Esbarres compose avec ***son histoire*** : Arconcey, Fangy, Visain, Les Barres d'Orsan et les Barres de Villars sont à l'origine d'Esbarres., ***ses contraintes*** : une zone inondable avec à ses pieds des habitations anciennes édifiées pour la plupart sur un étage, ***ses secteurs d'activités*** : l'omniprésence de l'élevage…

Le village se décompose en deux pôles à chaque extrémité et entre eux un espace linéaire et lâche. :

- ***Un pôle sur Villars*** correspond au groupement originel prés de la Chapelle Sainte-Anne, aujourd'hui disparue. Cet espace accueillait, il n'y a pas si longtemps des commerces et services.
- Un deuxième à l'autre bout : ***noyau central et originel d'Esbarres***, se dessine sous la forme habituelle d'un centre doté de commerces, une mairie, une école, autour d'une place centrale. Sur ce secteur, la densité y est plus importante.

**Ces deux pôles ont eu dans le temps un développement en étoile avec des ramifications linéaires.**

- Entre les deux pôles, ***deux axes*** :

  • ***un premier communal en bordure de la Vouge*** constitué d'un bâti ancien dense faisant face à la zone inondable,

  • ***un deuxième départemental***, plus récent relié à la voie communale précédemment citée par des voies perpendiculaires. Cet axe accueille principalement des constructions récentes de manière encore ponctuelle.

Quand on longe l'axe principal, **le tissu lâche ne donne guère l'impression d'entrer dans un village.**

En venant de Saint-Jean-de-Losne, l'ancienneté du secteur, crée ***un réel front urbain dense***, signalant l'entrée du village. Au contraire, en venant de Charrey-sur-Saône, ce sentiment se dilue et la traversée du village semble longue pour les visiteurs, avant d'arriver au centre aussi bien historique, qu'administratif. De plus la linéarité de l'axe cadre les déplacements et les vues, empêchant d'apercevoir un signe d'urbanité représenté par le clocher de l'église.

A noter que sur Esbarres, l'étendu du tissu implique trois points de desserte pour le ramassage scolaire.

## LA TRAVERSEE DU VILLAGE

Le village a décliné au fil du temps un réseau d'espaces publics (places, placettes, cheminements…) nécessaires aux activités **quotidiennes ou exceptionnelles, individuelles, familiales ou collectives**.

Le bon usage des lieux publics avant même d'y exercer les fonctions essentielles – **circuler, stationner, se rencontrer, commercer**, commence inconsciemment par notre regard, et au retour par l'attente d'une image juste.

**Il faut «annoncer la couleur », les lieux doivent dire ce qu'ils sont pour prédisposer leurs utilisateurs.**

De l'ambiguïté de perception des espaces, peut naître leur ignorance, ou leur rejet, tout comme offrir les signes de « **l'urbanité** » et leur enchaînement « **convenu** » renseignent nos sens et nos attentes, suscite le plaisir de la découverte, la promesse d'un événement ou simplement l'attention et la décélération pour l'automobiliste.

Par ailleurs, la polyvalence des lieux publics est un gage de leur réussite, si les besoins de chacune des fonctions présentes sont pris en compte.

Esbarres dispose d'une **place publique**, non par son statut géographique (son positionnement à une extrémité du village), mais par les fonctions qu'elle décline.


La future salle des fêtes


La Mairie


L'école maternelle


L'épicerie…

- **une école qui appelle à des espaces appropriés accueillant sortie des classes, attente des parents piétons ou motorisés, et un ramassage scolaire »**
- **un commerce à multiples fonctions : épicier, bar-tabac, poste…**
- **une église, comme élément patrimonial**
- **une Mairie se devine dans ses nouveaux locaux.**
- **et prochainement une salle des fêtes dans un bâtiment imposant face à une grande place arborée**


L'église

La dimension des espaces existe, et il faut peu de choses pour exprimer leur caractère ou leur en donner en amplifiant l'effet d'annonce.

L'affirmation de séquences, de lieux forts, va de pair avec le traitement des liens. De même que la réussite des espaces dépend de leur compréhension (**clarification, hiérarchisation, appropriation**). Les voiries doivent offrir, au-delà de la capacité de rouler, une compréhension du milieu qu'elles côtoient, pour les « usagers », comme pour les riverains. La RD20 et RD20g sont empruntées par des voitures, des engins agricoles, mais également de nombreux poids-lourds.

**Préserver, embellir, sécuriser et organiser la qualité de son cadre de vie sont des actions essentielles pour conserver une réelle attractivité.** C'est pourquoi la commune d'Esbarres s'est engagée dans une convention **Cœurs de village avec le Conseil Général de Bourgogne.** Cette mesure, va de paire avec la création de logements locatifs communaux**.**





**Le traitement de l'espace, passe par sa valorisation architecturale, mais également urbanistique en terme de fonctionnalité et de sécurité.**

C'est à partir d'une observation des lieux et des pratiques de tous les jours, à différents moments de la journée que les usages sont appréciés :

Les enfants sont les principaux acteurs de cet espace. **Au moment des entrées et sorties que se passe t-il ?**

***Pour les sorties, on observe…***




- **Les parents arrivent à pied, stationnent leur voiture, attendent près du platane.**
- **Les enfants sortent, pour certains empruntent le chemin vers l'arrêt de bus,**
- **d'autres rejoignent leurs parents venus à pied ou en voiture,**
- **et pour les plus grands, partent à pied.**




Ce rassemblement, engendre des déplacements pour certains sécurisés, mais pour d'autres non :

- **En sortant, la voiture, « attention un enfant peut surgir »**
- **« le passage clouté est trop loin, vient, on traverse le carrefour, c'est plus court »**
- **« je prends le car et j'effectue toujours le même trajet ».**




Requalifier l'espace, lui donner un sens et mieux marquer ses diverses fonctions semble nécessaire.

**Cet espace doit également être fonctionnel et sécurisé, car les premiers acteurs restent les enfants.**

## LES DIFFERENTS TYPES DE BATI SUR LA COMMUNE

### *Un Bâti ancien et typique*

Le bâti rural traditionnel, remarquable par son homogénéité, l'alignement des percements, le jeu des entourages en craie, les murs en pierre apparente ou enduits (beurré ou plein), l'implantation sur la parcelle …procurent une grande qualité et diversité à la commune.

**Des longères,**








**Les longères** du XIX$^{ème}$ formées d'un seul bloc sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments ayant des fonctions différentes. Lorsqu'elles sont perpendiculaires à la rue, avec une implantation en limite séparative de parcelles, elles sont desservies par une cour orthogonale.

Ce sont des habitations étroites, au développement en longueur selon l'axe de la faîtière, de plein pied, aux accès généralement en gouttereau, plus rarement en pignon.

**un bâti sur cour,**





En opposition à la longère, le concept de la ferme aux fonctions disjointes reparties autour d'une cour centrale.
L'habitation des animaux cesse de se confiner à l'habitation des humains : les granges, les étables, les écuries deviennent indépendantes.
Dans les corps de ferme où l'élevage occupe une place importante, les intervalles facilitaient le passage du bétail.

**un habitat de type rural,**





**Les maisons de type rural**, au plan à distribution axiale et à façade à ordonnance symétrique sont descendues progressivement dans la hiérarchie sociale, gagnant la bourgeoisie des villes et des bourgs puis la paysannerie moyenne au 18$^{ème}$ et 19$^{ème}$ siècle, avec la maison de maître et ses quatre pans. Ces habitations existent avec un étage (type plus riche), soit un simple rez de chaussées (type moins riche). Lorsqu'elles font face à la rue, les bâtiments annexes se trouvent à l'arrière : la demeure des propriétaires s'affiche, s'associant de moins en moins à l'activité agricole.

**et des maisons de type urbain à étage.**






**Habitations urbaines**, généralement plus récentes (XVIII$^{ème}$ et XIX$^{ème}$ siècles), révèlent une diversification des activités dans le village.

En effet, ce bâti est moins voué à la production agricole qu'à l'artisanat et au commerce. Il recherche plus systématiquement le « passage » et donc l'alignement à l'espace public, axes majeurs…Il se caractérise par la présence d'un étage et d'un ordonnancement strict des ouvertures.

***Evolution des formes du bâti***

*Un Bâti récent :*



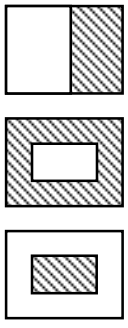





Contrairement aux autres types de bâti, le pavillon ne cherche pas le contact avec l'espace public, pour lui ce dernier n'a qu'un rôle de desserte et non d'échange. En conséquence, le pavillon est érigé au cœur de la parcelle, le plus souvent disproportionnée, et s'entoure souvent d'un mur de thuyas ou d'une clôture grillagée en opposition avec le bâti ancien.

**Les matériaux évoluent** : des façades totalement enduites et des toitures le plus souvent, en tuile mécanique. De formes habituelles R + comble, on trouve parfois des formes de toit avec de nombreux décrochements.

L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup le long des réseaux et des voies, il s'agit là d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière. Elle se fait sans logique urbaine prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles. Il en résulte souvent un certain mitage de l'espace et lecture rendue plus floue de la structure urbaine.



**Partie bâtie de la parcelle jusqu'au XIX$^{ème}$**

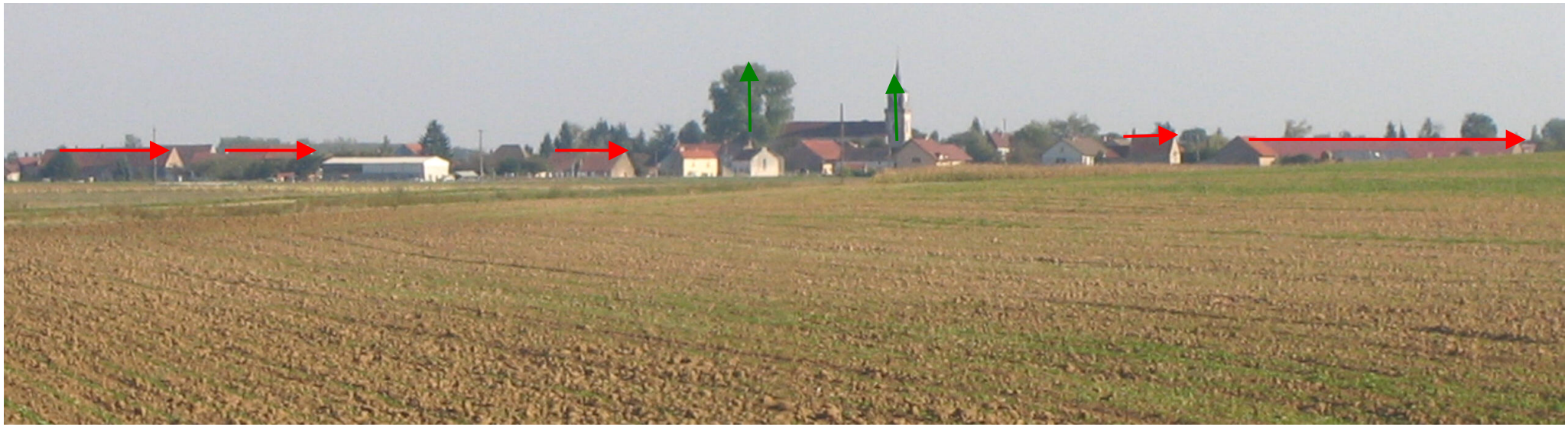
**Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui**

.

**HARMONIE DES FORMES ET DES COULEURS**

*Des formes et des volumes simples…*





***de part les couleurs….***

Que l'on parle de la couleur des façades ou de celle des couvertures, **un sentiment d'unité** caractérise la commune d'Esbarres, ce qui fait l'attrait du site.

**La couleur des façades** se tourne vers une teinte claire plus ou moins grisée par le temps. Tantôt on observe des murs enduits (pleins ou beurrés) ou pierres vues, des enduits clairs ou plus foncés, des pierres taillées et traitées différemment. **La couleur des toits** reste dominée quant à elle par la couleur de la terre cuite.

**Les constructions récentes** affichent principalement des façades **totalement enduites** avec un crépi clair. La toiture ne se fait plus que très rarement en tuile de bourgogne, et la tuile mécanique permet néanmoins de maintenir la teinte « terre cuite ».

***les toitures…***






Esbarres est caractérisée par un bâti traditionnel, généralement, longiligne et connaît que très rarement des décrochements en hauteur, hormis l'église Notre Dame d'Esbarres et le platane à ses côtés.

**Les toits** sont dans l'ensemble traditionnels à deux pans égaux pour les annexes et habitations, mais de nombreuses habitations à quatre pans apparaissent.

**Les ouvertures** sur les toits sont discrètes afin d'éviter toute surcharge visuelle sur le bâti.

***et les baies et menuiseries…***





Les ouvertures ont une importance prédominante dans la présentation de la maison. Elles structurent la façade, la rendent symétrique ou irrégulière.

Typique en Bourgogne, les baies sont plus hautes que larges, qu'ils s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange. Cette disposition permet un éclairement maximum sans augmenter la longueur du linteau. De plus l'ordonnancement des ouvertures est le plus souvent recherché. De plus, de nombreuses fenêtres d'attiques illustrent ce bâti ancien.

Le bâti récent s'affiche quant à lui avec des ouvertures de fenêtres de formes carrées.

*Les matériaux du bâti originel : l'alliance de la pierre calcaire, de la terre cuite, du bois…*

***Pour les façades…et les murs de clôtures, les ouvertures…***








En Côte d'Or, la pierre a toujours été appréciée tant pour sa résistance et sa capacité à être sculptée que pour sa couleur « ***blonde et chaude*** ».

Sur Esbarres, ce matériau traditionnel provient, encore aujourd'hui, des carrières de Comblanchien près de Nuits-Saint-Georges.

On retrouve les gros blocs de **calcaire** pour les entourages des ouvertures (fenêtres et entrées piétonnes) et le calcaire en petites sections et plus grossier pour les façades.

**Le bois** est utilisé pour les linteaux droits des entrées de granges. De manière très ponctuelle, **la brique** apparaît sur des murets, des façades, provenant de briqueteries près de Nuits-Saint-Georges.

**Le fer forgé** illustre l'entrée autrefois officielle de l'église de Notre Dame d'Esbarres.

***La couverture…***






**La tuile plate de bourgogne**, matériau traditionnel, permet d'affirmer la personnalité du site. L'ardoise apparaît sur les édifices institutionnels, religieux ou de maître.

La tuile mécanique est venue se substituer à **la tuile plate de Bourgogne**, sur les habitations anciennes quand l'entretien le nécessite et sur le bâti récent, pour des questions de coût.

## UN BATI AU CONTACT DE LA NATURE

Par sa configuration lâche et distendue, seuls les principaux pôles urbains, témoignent d'une certaine densité de bâti. Entre eux, les habitations s'installent sur des espaces ouverts, sans suivre de réelles logiques d'implantation.

Les constructions neuves se voient que très rarement confinées dans des secteurs fermés, au contraire, la nature et les espaces agricoles prennent le dessus.

Pour l'habitat ancien, l'évolution du tissu aurait pu mettre de coté les espaces verts et autres secteurs végetalisés. Mais il en est tout le contraire, cet habitat c'est intimement associé à la nature, en côtoyant des espaces agricoles avoisinants, en créant de nombreux espaces jardinés, ou en conservant les arbres et les quelques vergers dans les lieux les plus au cœur du village.

**Les espaces verts privés : potagers, vergers, parterres plantées accompagnent délicatement le bâti**








Sur les secteurs plus humides de nombreux habitants possédent leur jardin, soit jouxté à leur habitations ou bien plus éloigné.

**Les espaces verts publics : la mise en scéne du cadre par le végetal…**

Esbarres s'est dotée au fil du temps d'un ensemble d'espaces publics représentés soit par des équipements communaux (terrains de sport, Mairie, ancienne Mairie et école…), soit par des petites places aux carrefours ou le long de certaines voies avec des arbustres, des arbres ou des parterres plantés.







La place principale entourée de nombreux marronniers

## LES PARTICULARITES DU BATI ANCIEN

***liées à l'activité agricole…***








**Terre d'élevage, le bâti a du s'adapter à une telle activité.**

Souvent vue comme une activité modeste, l'élevage a pris de l'importance sur cette partie de la Côte d'Or. En effet, sur Esbarres on trouve une des plus grandes, voire la plus grande exploitation de vaches à viande.

Pour une telle activité, les granges ont pris de l'ampleur : des bâtiments hauts, avec des portes hautes pour laisser facilement passer engins et bêtes. Ces portes impressionnantes sont le plus souvent à linteau droit en bois et surmontées d'un auvent pour certaines.

***Le bâti se présente avec :***


Toit à croupes


Lucarnes capucines




Lucarnes jacobines


**Auvent pour se protéger des intempéries**









***Un patrimoine remarquable…***

# Au regard de l'analyse paysagère et urbaine…

· **Protéger le paysage naturel et urbain**

Bien qu'essentiellement lié à l'agriculture, le charme du paysage local est en grande partie généré par le patrimoine végétal (paysage de bocage, boisements sous toutes ses formes), mais également par les milieux humides (mares, ruisseaux…). Il s'agit de les préserver en accompagnant de manière équilibrée certaines de leurs contraintes (zones humides et marécageuses).

Les perspectives, les entrées de villages sont autant de points de vue à entretenir et à préserver dans la recherche de la qualité du cadre de vie, nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti de la commune.

Maintenir et développer la végétation aux abords des constructions afin de créer des écrans boisés atténuant tout impact négatif sur l'environnement naturel immédiat.

Préserver les formes remarquables du bâti et limiter les réhabilitations maladroites, dommageables pour la qualité du site.

· **Préserver l'économie rurale**

La majeure partie du territoire communal est dépendante de l'activité agricole. Celle-ci essentiellement fondée sur l'élevage, produit un paysage d'enclos (près et pâtures). Le maintien de ces espaces est lié à la viabilité de l'économie agricole qu'il convient donc de protéger et laisser évoluer.

L'exploitation agricole nécessite de ce fait une limitation des pressions au « grignotage » des terres agricoles et naturelles.

Veiller à un équilibre entre la nécessité de satisfaire les besoins en logement, en activité économique et la consommation des terres agricoles pour ne pas compromettre leur avenir.

· **Maîtriser le développement la commune**

Favoriser le développement des nouvelles constructions sur les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux d'eau et d'électricité et ainsi fixer des limites cohérentes à l'urbanisation

Traiter harmonieusement les espaces publics

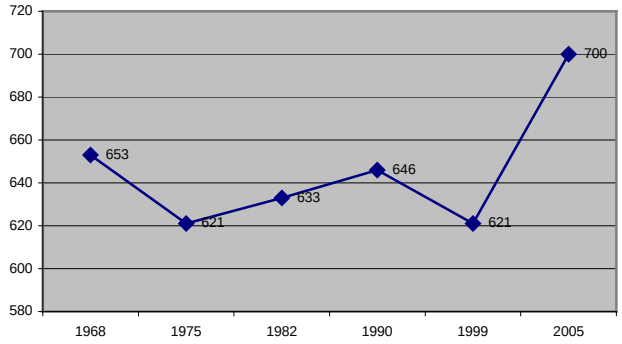
Mettre en valeur de l'espace public, d'un point de vue esthétique, fonctionnelle et sécuritaire

Amener ainsi une meilleure appropriation de la part des utilisateurs, mais également une meilleure compréhension de la part des automobilistes au passage de cet espace pratiqué par de nombreux enfants.

## 9. La Démographie : Une commune en perte de vitesse

### a) Une croissance démographique accélérée

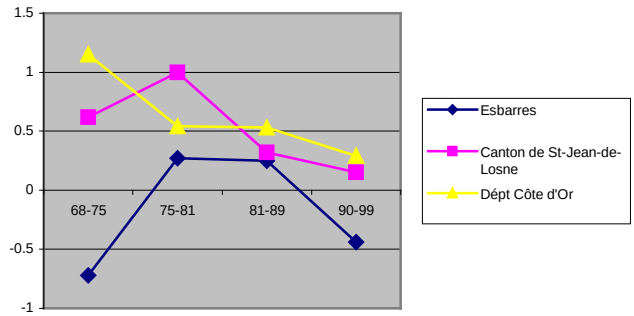
**Evolution de la population depuis 1968**




Après avoir connu une évolution en « dent de scie », la commune d'Esbarres connaît de nouveau une évolution importante de sa population depuis 1999.

- **Entre 1968 et 1975, la population diminue de 4.9%**
- **Entre 1975 et 1990, la population augmente de 4%**
- **Entre 1990 et 1999, la population diminue de nouveau de 4%**
- **Entre 1999 et 2005, la population connaît une augmentation importante de 12.7%**

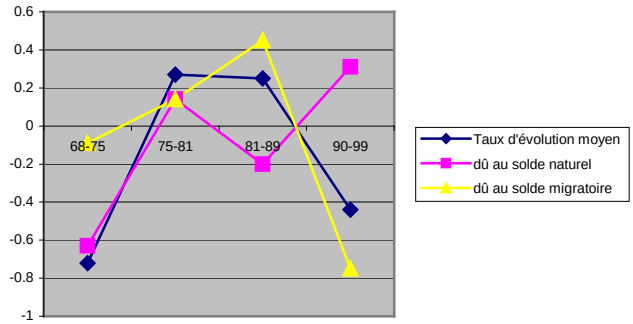
**Evolution comparée du taux de variation moyen annuel de la population**




A l'échelle du canton, la tendance est différente. Si l'évolution de la population perd de son dynamisme, cette dernière augmente depuis 1968, il en est de même pour le département.

### b) Un renouvellement démographique maintenu

**Analyse des taux de variation sur Esbarres**



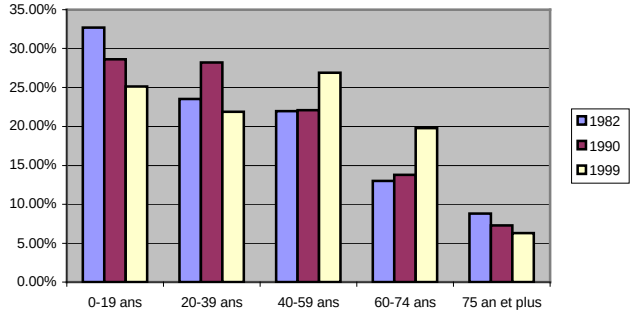

L'analyse des taux de variation permet d'apporter des explications aux tendances observées sur la commune.

- **Entre 1968 et 1975, la baisse de la population résulte principalement d'un solde naturel négatif dont le solde migratoire positif ne parvient pas à compenser.**
- **Entre 1975 et 1981, l'augmentation démographique résulte d'un solde migratoire et naturel tous deux positifs.**
- **Entre 1981 et 1990, la population maintient son augmentation grâce à une arrivée importante de nouveaux ménages, malgré un solde naturel redevenu négatif.**

**• Entre 1990 et 1999, la population diminue de nouveau, cette fois, du fait d'un solde migratoire négatif et d'un solde naturel positif mais insuffisant pour maintenir la croissance. Depuis 1999, les nombreux permis de construire accordés annoncent un solde migratoire très favorable de nouveau.**

## c) Une population vieillissante…

**Evolution de l'âge de la population sur Esbarres en %**

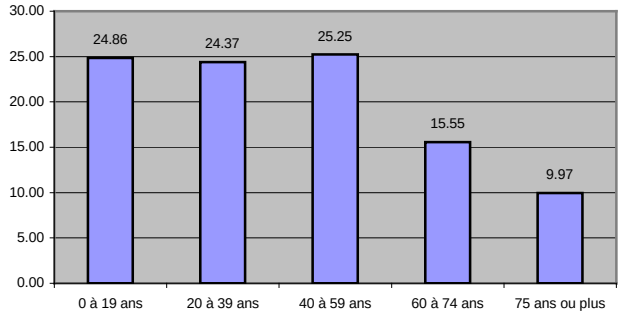



L'évolution variable des taux de variations depuis 1968, n'a pas permis de conforter un dynamisme de jeunesse. Au contraire le vieillissement de la population s'accentue fortement entre 1990 et 1999.

L'analyse de la population par tranches d'âges indique certaines évolutions :

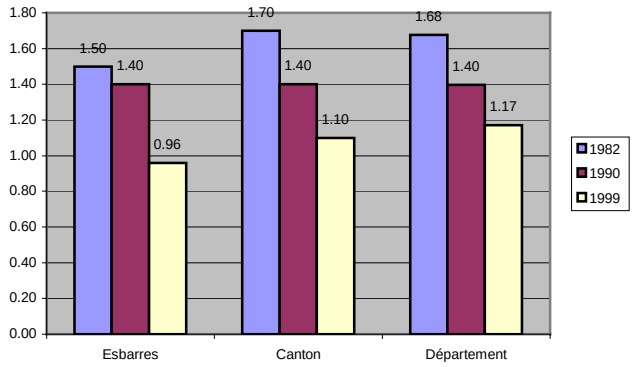
- **Les moins de 20 ans ne sont plus majoritaires de même que plus généralement, les moins de 40 ans.**
- **Les plus de 40 ans prennent l'ascendant, avec une augmentation des 40-59 ans et des 60-74 ans**

**Age de la population sur la Communauté de communes en 1999 (%)**




A l'échelle intercommunale, la situation est similaire : les plus de 40 ans sont plus nombreux que les moins de 40 ans.

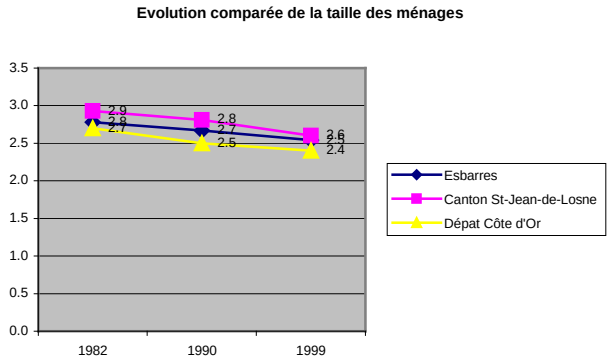
**Evolution comparée de l'indice de jeunesse**



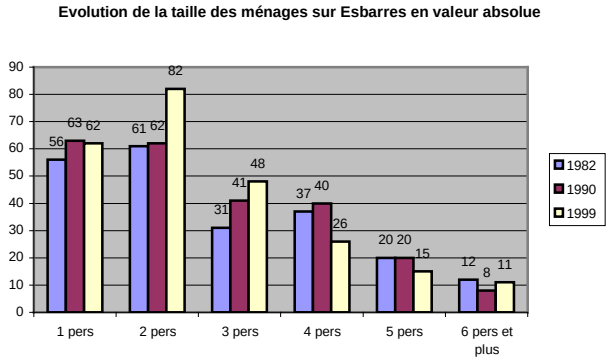

Contrairement au canton et au département, seule Esbarres affiche un indice (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.) où la part des moins de 20 est inférieure à celle des plus de 60 ans. En 1999.

**A noter qu'entre 1990 et 1999, l'indice de jeunesse est passé de 1.40 à 0.96.**

d) familiale….




A l'instar du phénomène départemental et national de décohabitation, la taille des ménages est en baisse sur la commune.




En 1999, la composition des ménages d'Esbarres se caractérise majoritairement par des ménages de petites tailles (1 et 2 personnes), avec une hausse entre 1990 et 1999 des ménages de 2 personnes. Les ménages de grandes tailles (4 à 6 et plus) sont de plus en plus marginalisés.

A noter l'augmentation des ménages de 3 personnes en lien direct avec le solde naturel positif durant cette période, et de ce fait la légère augmentation des couples avec un enfant.

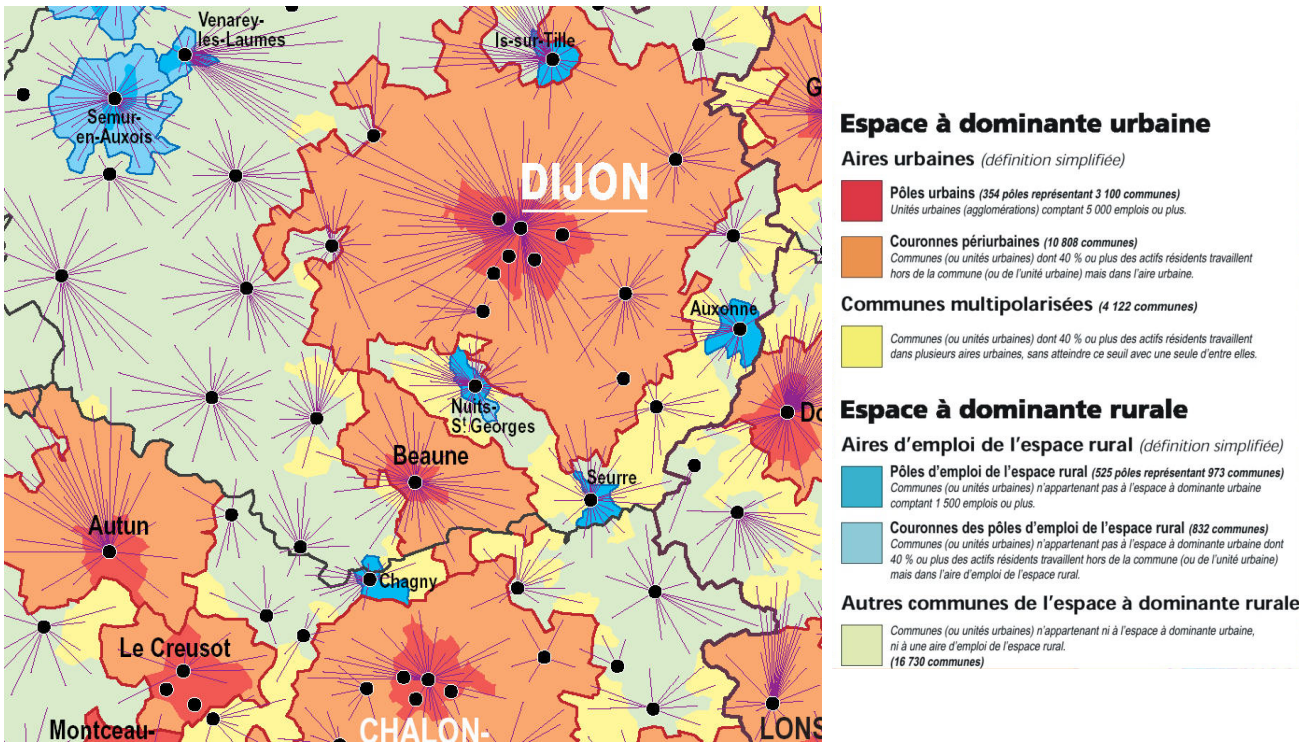
e) …et des effectifs scolaires

Le taux d'évolution démographique dû au solde naturel en augmentation sur la commune participe au renouvellement de la population, mais également au maintien des effectifs scolaires.

| Année scolaire | Effectif Maternelle | Effectif Elémentaire |
|---|---|---|
| **2005-2006** | 52 | 81 |
| **2004-2005** | 50 | 84 |
| **2003-2004** | 53 | 68 |
| **2002-2003** | 53 | 74 |
| **2001-2002** | ? | 69 |

## 10. L'Economie : Une commune multipolarisée

### a) L'environnement économique




La commune jouit également de sa proximité avec le pôle de services de Saint-Jean-de-Losne et se trouve également sous l'aire d'influence dijonnaise.

**Activités et services** :

- Profession agricole : 8 exploitants agricoles (polyculture Elevage -céréales)
- Commerces : café/épicier/poste

**Entreprises, artisanats…**

- Un récupérateur
- Une fabrique d'aliments pour bétail
- Un transporteur
- Horticulteur, fleurs déshydratées







**Equipements d'intérêt général, structures intercommunales et associations locales :**

**Les structures**







- **Communauté de Communes Val de Saône St-Jean-de-Losne-Seurre**
- **Mairie**
- **Salle Polyvalente sur Villars (bientôt des logements locatifs communaux), la salle des fêtes et salle des associations se trouveront à l'intérieur du bâtiment de l'ancienne Mairie-Ecole.**
- **Ecole : Au sein d'un regroupement pédagogique avec les communes de Charrey et Magny-les-Aubigny. L'ensemble des enseignements s'effectue dans des locaux présents sur Esbarres. Un SIVOS est constitué entre les trois communes et est opérationnel depuis début 2005**

Pour les plus grands, au collège d'Echenon pour le premier cycle et au lycée d'Auxonne pour le second cycle, ainsi qu'à Brazey en Plaine, pour l'enseignement adapté. Le transport se réalise avec le « Transco » liaisons départementales.

**Sportifs et loisirs :**



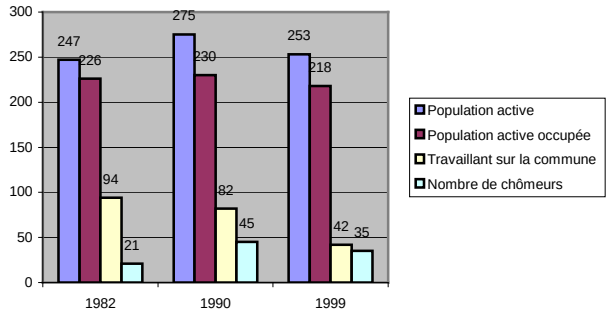

- **Chemin de randonnée**
- **Terrain de sport**
- **Cabane de pécheurs**
- **Zone de détente**
- **Associations :** Association Notre-Dame d'Esbarres, association des sapeurs Pompiers, club des aînés d'Esbarres, l'Echiquier Ebarrois, les Cavaliers.

**Fonctionnement technique de la commune**

La commune a un assainissement non-collectif. La commune vient de s'engager dans la réalisation de l'étude de zonage, dont le non-collectif sur l'ensemble de la commune est retenu.

b) Une population active vieillissante…

**Evolution de la population active sur Esbarres en valeur absolue**




La baisse du nombre d'actifs occupés entre 1990 et 1999 est à mettre en relation avec la baisse de la population à la même période.

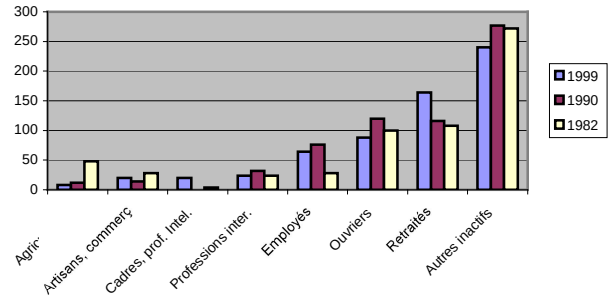
Esbarres compte à cette même période 35 chômeurs, un chiffre en baisse depuis 1990. De plus, sur les 218 actifs occupés, 19.3% résident et travaillent sur la commune, une part qui ne cesse de diminuer d'années en années, mais qui reste importante pour une commune rurale.

Esbarres générait en 1999 avec ses activités, 105 emplois dont 42 occupés par des travailleurs locaux, 53 par des actifs provenant d'une commune du département, dont 36 de la Communauté de Communes.

Le taux d'emploi *(le ratio du nombre d'emplois pour le nombre d'actifs occupés)* est de 0.48. Cette valeur plus faible aujourd'hui, montre tout de même dans ce contexte rural, qu'Esbarres ne fait pas uniquement figure de commune résidentielle.

c) Une forte représentativité des emplois dits « urbains »

**Evolution des catégories socio-professionnelles sur Esbarres en valeur absolue**



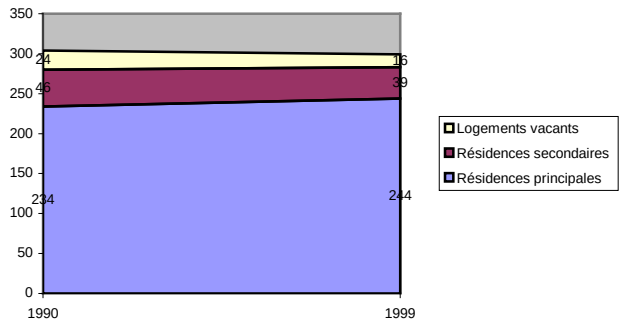

Ce statut « résidentiel » indéniable se trouve tout de même conforté par un profil socio-économique atypique pour son contexte rural, avec des emplois essentiellement urbains (ouvriers, employés…).

Les activités locales, commerces/artisanat et agriculture connaissent une augmentation de leur part depuis 1990.

## 11. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée

### a) Une vocation résidentielle accentuée

**Evolution du parc de logement sur Esbarres en valeur absolue**




L'évolution du parc de logements d'Esbarres est caractérisée par :

- **une hausse des résidences principales**
- **une baisse des résidences secondaires**
- **une baisse des logements vacants**

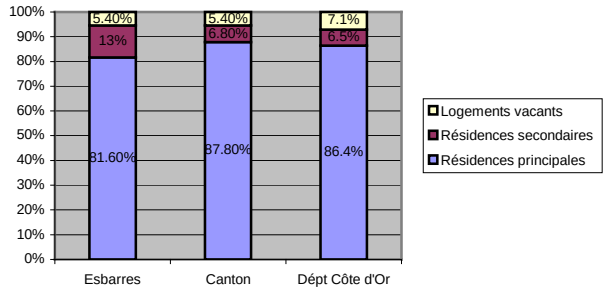
Entre 1990 et 1999, 10 résidences principales sont venues s'ajouter au parc déjà existant.

Néanmoins, le parc de logement passe de 304 en 1990 à 299 en 1999.

Cette baisse s'explique par :

- **un changement d'affectation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales**
- **des nouvelles constructions viennent alimenter le parc de résidences principales.**
- **disparition de logements devenus inhabitables ou ne servant plus à l'habitation**

**Analyse comparée de la typologie des logement en 1999 en %**



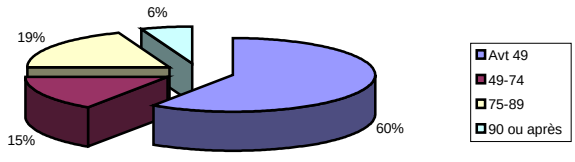

Le caractère rural de la commune, s'exprime dans la répartition de son parc de logements. Esbarres possède, un taux de résidences principales légèrement inférieur à celui du canton et du département.

Toutefois, l'attractivité de la commune est supérieure à celle du canton et du départment du fait de son nombre de résidences secondaires plus important.

Plus le caractère urbain s'affirme, plus le nombre de résidences secondaires diminue.

### b) Des logements anciens

**Age du bâti sur Esbarres en %**

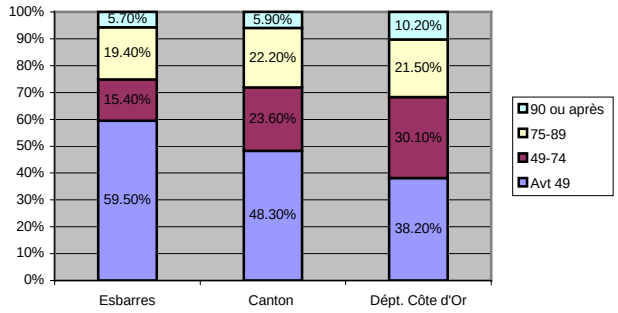



La répartition par date d'achèvement des constructions se caractérise par :

- **Un parc majoritairement ancien,**
- **une part de logements d'après-guerre modeste, soit 15% du parc**
- **entre 1975 et 1990, une période d'élargissement rapide du parc, 19% du parc**
- **un parc récent diminué, 6%**

L'importance du parc ancien constitue un potentiel de réhabilitation important dans l'avenir.

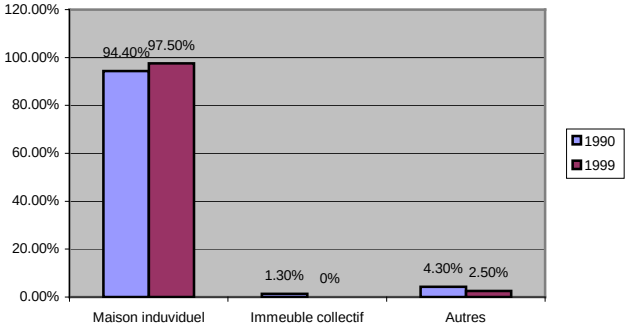
**Analyse comparée des dates d'achévement des logements en 1999 en %**



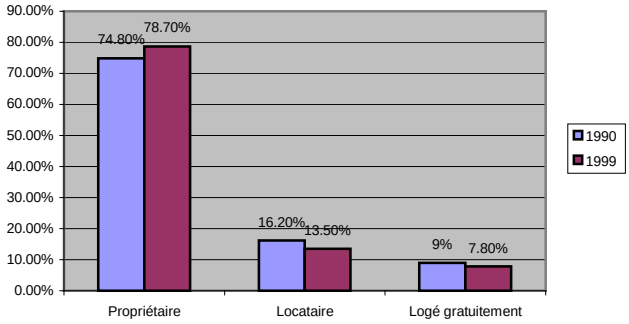

L'analyse comparée de la répartition des logements par année d'achèvement indique qu'Esbarres possède un parc de logements plus ancien que celui du canton et du département. Le rythme de construction récent est reste inférieur à celui du canton et du département.

c) Un parc de grands logements individuels occupés par ces propriétaires

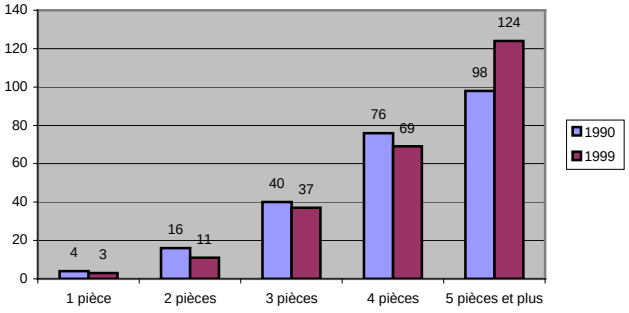
**Evolution de la typologie du logement sur Esbarres en %**




**Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur Esbarres en %**




**Evolution du nombre de pièces par logement sur Esbarres en valeur absolue**




Sur Esbarres, le profil type d'accueil est habituellement (comme sur la plupart des petites communes à caractère résidentiel), des ménages souhaitant accéder à la propriété sur des secteurs aux prix plus attractifs et combinant qualité du cadre de vie. Sur la commune, on note en 1999, 98% des logements sont de type individuel et à 79% en accession à la propriété.
De ce fait, ce type d'offre attire des ménages, mais ne permet pas de rotation rapide dans le temps. Les enfants partent, mais les parents restent et alors la question de l'accueil de nouveaux résidants se pose de nouveau et en particulier avec la présence d'une école.

La part du locatif n'est pas négligeable pour le contexte rural de la commune :13.5% en 1999. Mais, sa part en baisse depuis 1990 est à mettre en lien avec la diminution pendant la même période des 20-39 ans, car il s'agit là de la catégorie la plus demandeuse de ce type de logements.

Les grands logements (4 pièces et plus) représentent la part la plus importante des résidences principales en 1999 et les petits logements voient leur part diminuer.

Il est bon de signaler que la diminution des logements de 3 pièces s'associe à la baisse du locatif. Un logement de 3 pièces en locatif correspond le plus souvent à la demande des jeunes couples d'après leur parcours résidentiel, seulement après l'accession à la propriété s'envisage.

# Au regard de l'analyse socio-démographique…

**▫ La nécessité d'affirmer une attractivité naissante (au vu des demandes actuelles : une trentaine de permis de construire attribués depuis 1999) et conforter le dynamisme de jeunesse.**

**▫ Le nombre de logements vacants n'offre plus de grandes perspectives de reprise pour augmenter le parc de résidences principales et seules quelques reconversions de résidences secondaires peuvent être encore attendues.**

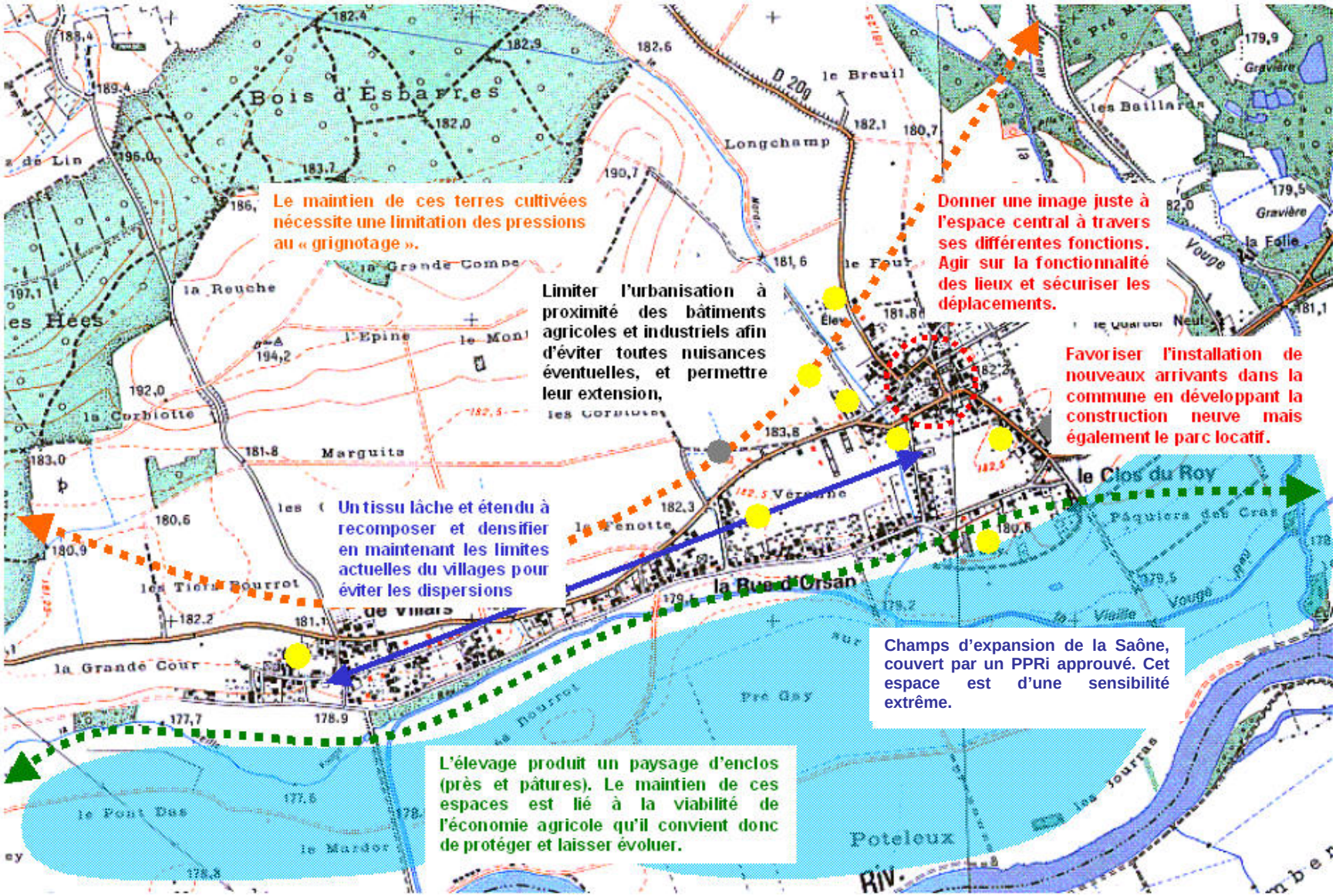
**▫ Il s'agit alors de favoriser le développement de la construction neuve, pour maintenir la dynamique actuelle et l'attractivité qu'exerce la commune.**

**▫ Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains pour accueillir et maintenir un dynamisme de jeunesse et un nombre important de jeunes actifs (20-39 ans)**

**▫ Dans le cadre du regroupement pédagogique, maintenir les effectifs scolaires afin de rentabiliser aux mieux les équipements.**

**▫ Il s'agit de veiller à un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation, le développement de la zone d'activité et la consommation des terres agricoles réduites pour ne pas compromettre cette activité.**

# Les enjeux


Le maintien de ces terres cultivées nécessite une limitation des pressions au « grignotage ».
Limiter l'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles et industriels afin d'éviter toutes nuisances éventuelles, et permettre leur extension,
Donner une image juste à l'espace central à travers ses différentes fonctions. Agir sur la fonctionnalité des lieux et sécuriser les déplacements.
Favoriser l'installation de nouveaux arrivants dans la commune en développant la construction neuve mais également le parc locatif.
Un tissu lâche et étendu à recomposer et densifier en maintenant les limites actuelles du villages pour éviter les dispersions
Champs d'expansion de la Saône, couvert par un PPRi approuvé. Cet espace est d'une sensibilité extrême.
L'élevage produit un paysage d'enclos (près et pâtures). Le maintien de ces espaces est lié à la viabilité de l'économie agricole qu'il convient donc de protéger et laisser évoluer.
Bois d'Esbarres
le Breuil
Longchamp
la Reuche
la Grande Combe
l'Epine
la Corbiotte
Marguita
le Clos du Roy
la Rue d'Orsan
la Grande Cour
Pre Gay
Poteloux
les Baillards
la Folie
Gravière

## 12. Etudes complémentaires

Le contexte agricole de la commune, nous a conduit à organiser en association avec la chambre d'agriculture **une réunion de concertation avec les exploitants agricoles le 29 novembre 2005.**

L'activité agricole peut générer des contraintes vis à vis de la proximité de l'habitat.
Il apparaît important d'identifier clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

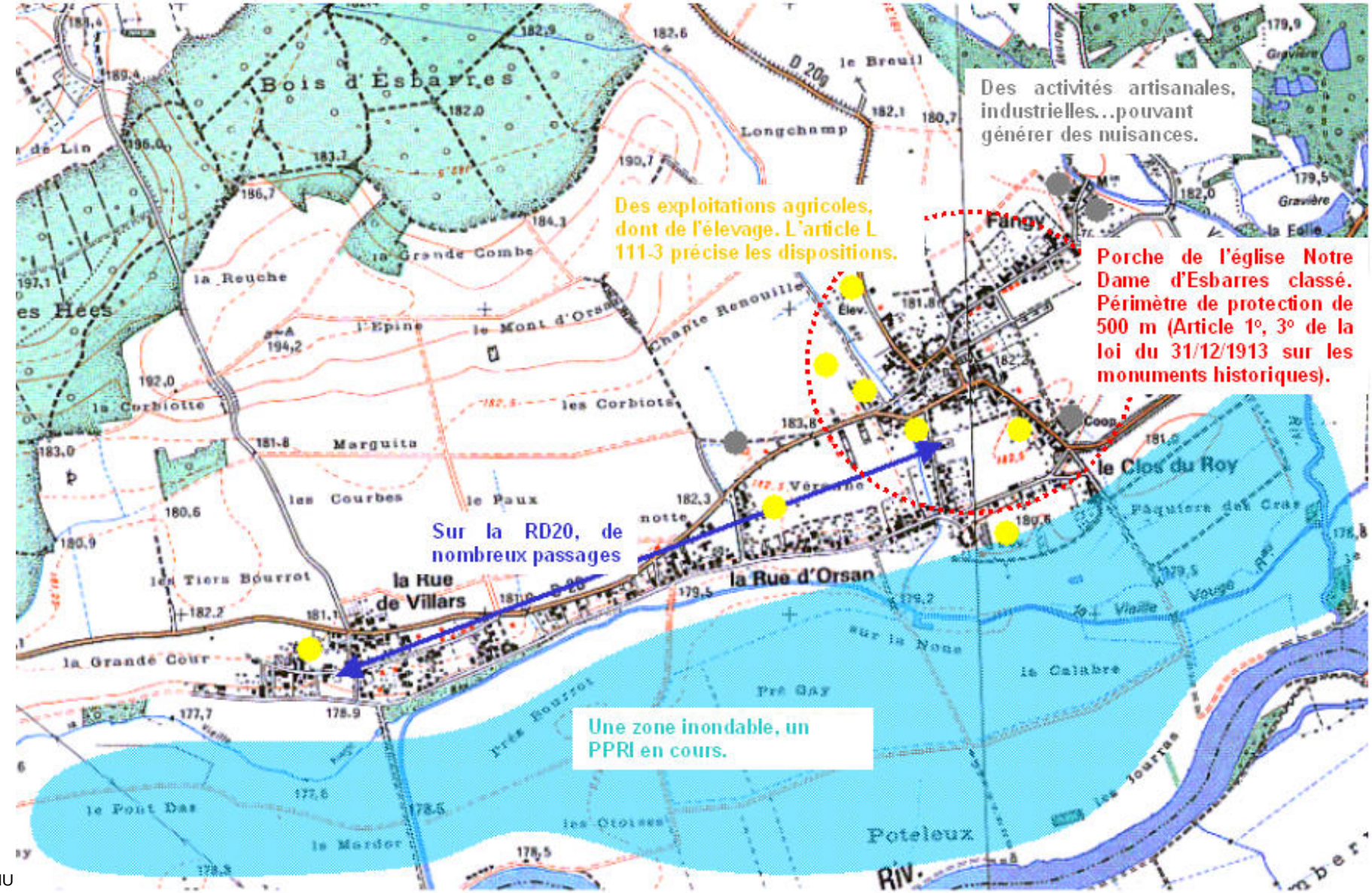
Les divers exploitants présents ont pu localiser leurs bâtiments d'activités existants, la nature de leur activité ainsi que le statut. Le périmètre d'éloignement éventuel étant identifié, les perspectives d'évolution de chaque activité ont été exposées : les directions privilégiées d'extension des bâtiments existants ainsi que la création de nouvelles structures ont été situées.

Par conséquent, les limites des zones à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activité ont été modifiées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension des activités existantes limitrophes.

**Des activités moins liées au contexte agricole mais plus industrielles existent sur la commune**, de ce fait **une réunion de concertation a eu lieu le 23 février 2006.**

Ainsi, afin d'assurer un développement respectueux des activités économiques existantes, il serait souhaitable de connaître vos perspectives de développement à moyen terme. Il s'agit de prévoir la réalisation éventuelle de vos projets et d'évaluer l'emprise foncière nécessaire à ce développement.

## II. Synthèse des servitudes et des informations utiles



## Eléments législatifs et réglementaires

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la Carte Communale Partielle.

Il convient de distinguer :

***les prescriptions générales du code de l'urbanisme***

**L'article L. 110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement** (L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N°91-662 du 13 juillet 199 1, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

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

**L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme**.

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

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

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

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

***les articles du code de l'urbanisme dits "d'ordre public"***

*Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers* ***(modification loi du 23 février 2005)***

**L'article 52 de la loi N° 95-101 du 2 février 1995**, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L 111.1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

L'article L 111.1.4 premier alinéa, dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les communes dotées d'un document d'urbanisme.

***Le plan local d'urbanisme***, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées **d'une Carte Communale Partielle**, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

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

- **la loi "paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage**
- **la loi "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)**
- **la loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987**
- **la loi sur l'eau du 3 janvier 1992**
- **la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992**
- **la loi "bruit" du 31 décembre 1992**
- **la loi sur l'air du 30 décembre 1996**
- **la loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, complétée par la loi du 1er août 2003.**

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

Les politiques de l'habitat :

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

- **la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources

- **la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées

- **la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement

L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

**Les prescriptions particulières**

*La commune d'Esbarres n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial.*

*La commune d'Esbarres est concernée par un PPR inondation de la Saône en cours de finalisation.*
*Le P.P.R. fut institué par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 modifiant la loi n°87-565 du 22 juillet 1987. Il délimite les zones du territoire exposées aux risques naturels. Il prévoit également les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les propriétaires et les collectivités locales ou les établissements publics.*

**Les projets d'intérêt général**

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

*Les servitudes d'utilité publique*

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

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

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

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

## Les servitudes d'utilité publique

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

Il existe une servitude de libre passage le long de la Vouge, de sa source jusqu'à son confluent avec la Saône (arrêté préfectoral du 10 octobre 1962)

**A5 – servitudes pour pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement**

**AC1 – servitudes de protection des monuments historiques**

Le portail de l'église est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 3 novembre 1925.

Ces inscriptions génèrent des périmètres de protection de 500 m pris à partir de tous les angles des monuments concernés, ce qui englobe l'ensemble du village. A l'intérieur de ce périmètre, la notion de **covisibilité** s'applique : Est considéré comme étant dans le champ de visibilité tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du monument ou visible en même temps que lui et situé à l'intérieur du périmètre. Dans ce cas :

- **s'il y a covisibilité, l'ABF donne un avis conforme**
- **s'il n'y a pas covisibilité, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis simple**

**EL2 – servitudes en zone submersible**

L'ancien plan de Surfaces Submersibles de la Saône - PSS, approuvé 26 décembre 1968, vaut Plan de Prévention des Risques depuis le décret du 5 octobre 1995.

Ce document est actuellement en cours d'approbation (arrêté du 26 novembre 2001 lançant la révision).

**EL3 – servitudes de halage et de marchepied**

La servitude de marchepied existe en rive droite de la Saône, au droit de la commune d'Esbarres

**EL7 – servitudes d'alignement**

L'élaboration de la Carte Communale Partielle n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement. Le plan d'alignement actuellement opposable sera maintenu en l'état, sauf si la commune souhaite le modifier par une procédure distincte de celle de la Carte Communale Partielle.

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

Canalisation de transport de gaz « MAGNY LES AUBIGNY-CHAMPVANS » déclarée d'utilité publique par arrêté ministériel du 22 septembre 1982.

**I4 – servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

Ligne 63 KV (haute tension) AISEREY-LA-RONCIERE

**T7 – servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières :**

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune. De plus à l'intérieur du cercle de 24 km de rayon, centré sur l'aérodrome de DIJON-LONGVIC, tout nouvel obstacle dépassant l'altitude 367 mètres, sera soumis à autorisation en application de l'article R 244-1 du code de l'Aviation Civile (arrêté du 31 décembre 1984 et décret du 8 mars 1977).

## Quelques informations utiles

**1) Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :**

- **Assainissement – Eaux pluviales**

L'article 35 de loi a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique, le zonage d'assainissement.

Esbarres dispose d'un assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal. LE SCHEMA D'ASSAINISSEMENT - réalisé par le cabinet BADGE a présenté les scénarii possibles pour l'assainissement dans le village. Le Conseil Municipal a décidé d'opter pour l'assainissement autonome. La mise en place d'un S.P.A.N.C. (Service Public d'assainissement non collectif) imposé dans la loi sur l'eau de 1992 et par ses décrets d'application de 1994 doit être effective au 1er janvier 2006. Ce service aura pour mission de contrôler l'installation des nouveaux dispositifs d'assainissement individuels et de vérifier la conformité des dispositifs déjà installés avec le suivi des travaux de remise aux normes si nécessaire.

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

Le SDAGE du Bassin Rhône – Méditerranée – Corse a été approuvé par arrêté du 20 décembre 1996.

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

La commune est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement des eaux (SAGE) de la Vouge, validé par arrêté préfectoral du 3 août 2005.

La Carte Communale Partielle dot être compatible avec les prescriptions de ce SAGE.

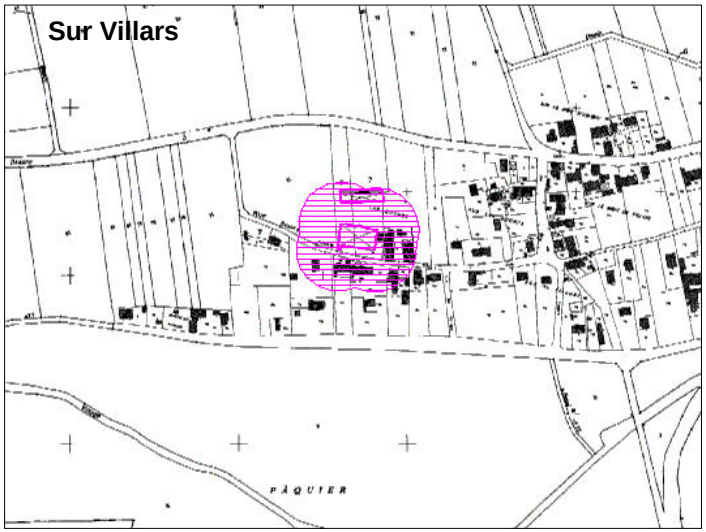
**2) Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999 :**

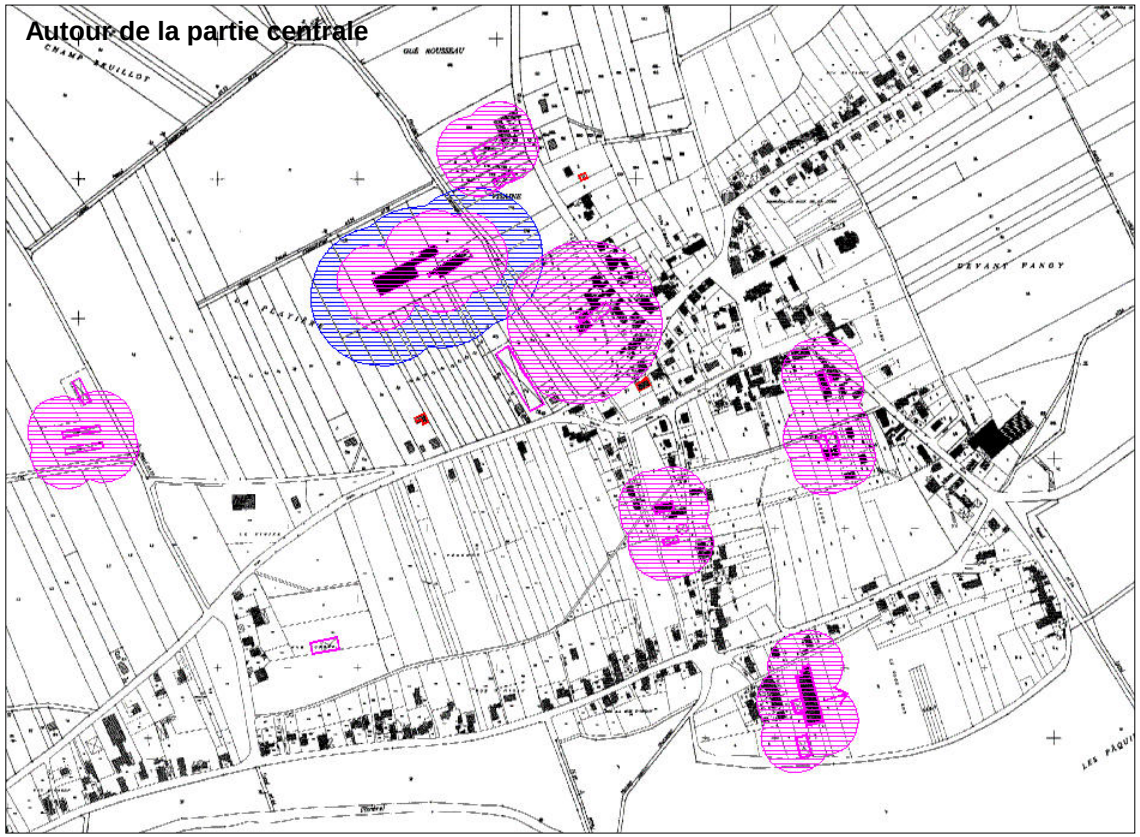
Le code rural (article L 111-3) précise que « *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement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

*« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique. »*

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

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




Localisation des bâtiments agricoles et représentation des périmètres d'éloignements générés par la nature de certains d'entre eux.
Le code rural (article L 111-3) précise actuellement qu'il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments.

**3) Loi d'orientation sur la forêt en date du 9 juillet 2001 :**

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

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dès leur phase d'analyse et d'évaluation des enjeux territoriaux, la forêt et sa multifonctionnalité.

**4) Sécurité routière-aménagements routiers :**

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

Quelques dispositions concernant le développement spatial de la commune :

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

La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités des agglomérations sur des axes supportant des trafics significatifs, devra être examinée avec soins. […] La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**5) Autres informations :**

- ***Les risques naturels***

La commune est répertoriée dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), édité par la préfecture en 2002 pour le risque inondation, occasionné par le débordement de la Saône.

En avril 2002, la Direction Régionale de l'Environnement a réalisé l'Atlas de la Vouge, affluent de la Saône. Cet Atlas définit les limites de crues décennales et centennales et celle du lit majeur géomorphologique.

Des études techniques ont été menées visant à transformer le PSS approuvé le 26 décembre 1968 en Plan de Prévention des risques, prescrit par arrêté préfectoral du 26 novembre 2001.

La carte de zonage réglementaire a été réalisée et peut être utilisée pour affiner le travail d'élaboration du zonage de la Carte Communale Partielle.

Le Plan de Prévention de Risques d'inondation de la Saône a été approuvé par arrêté préfectoral n°120 en date du 03 avril 2008.

A noter : quatre arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris le 11 janvier 1983, 21 juin 1983, 12 avril 1994 et 27 avril 2001.

**Carte du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône (décembre 2007 – source : Service Navigation Rhône – Saône)**

**Agglomération de Esbarres**






Emplacement du projet du stade d'eaux vives

*Légende :*

- Zone de contraintes faibles
- Zone d'interdiction
- zone de contraintes faibles liée à un aléa faible et/ou une rupture de digue. La cote de référence à appliquer est 181,30m
- Limite externe du champ d'inondation

- ***Périmètre de danger***

Il existe au Nord-Est du village d'Esbarres un silo de stockage ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Conformément à l'arrêté d'autorisation, cet édifice génère un périmètre d'isolement de 35 mètres.

- ***Risque d'exposition au plomb***

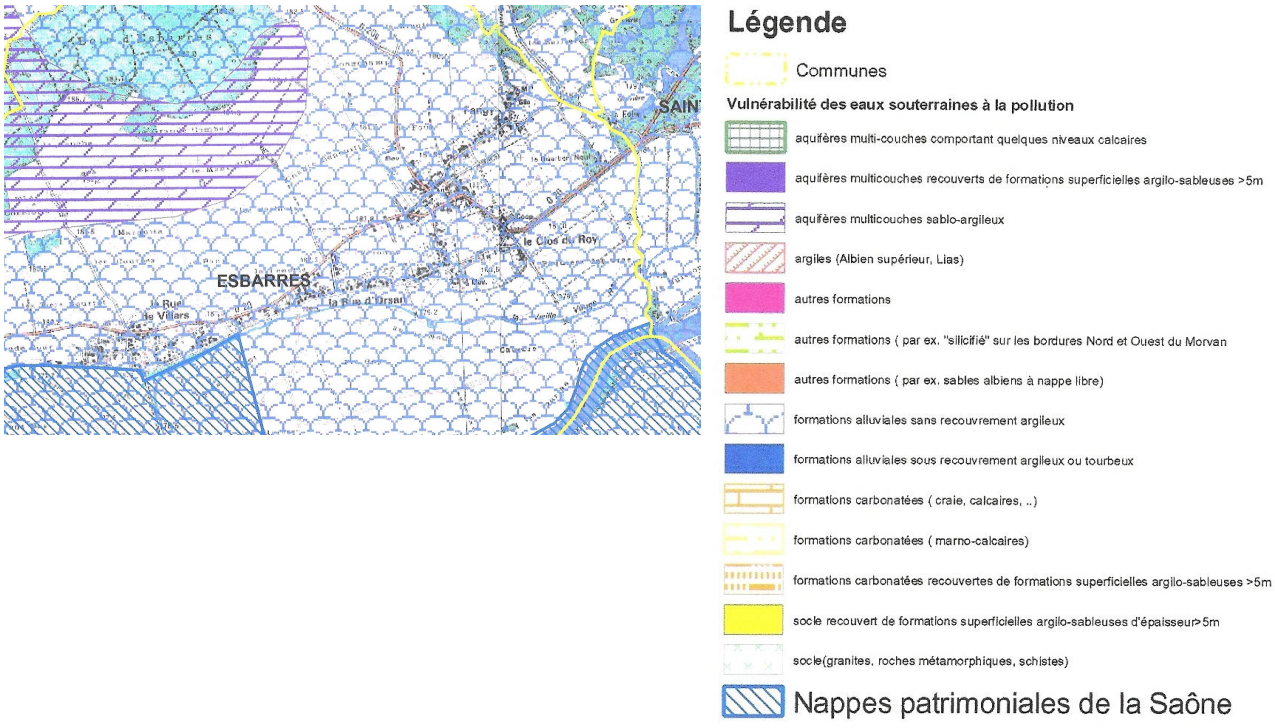
Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004, l'ensemble du département de la cote d'or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

- ***Risque lié à la présence d'argile dans le sol***

La commune a fait l'objet d'un **arrêté** portant **constatation** de l'état de catastrophe naturelle, suite à la sécheresse de l'été 2003 et aux mouvements de terrain qui en ont résulté.

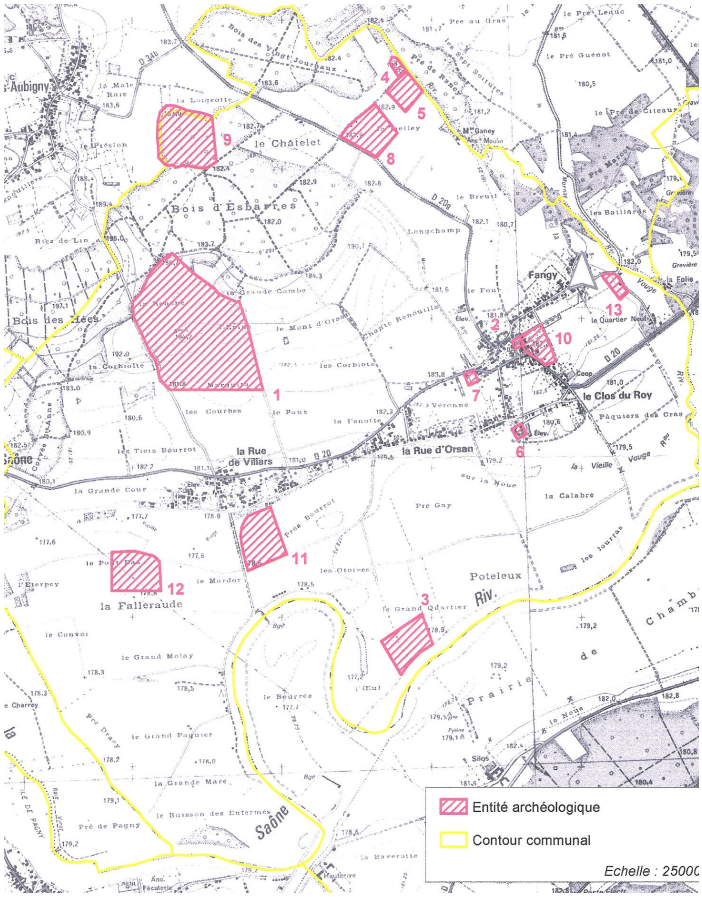
- ***Pollutions***

Le territoire communal est concerné par la présence de la nappe patrimoniale de la Saône.



- ***Archéologie***

De nombreux sites archéologiques existent sur la commune et confirment la sensibilité du secteur et l'enjeu des orientations d'aménagements établies par la commune.




**001 :** « L'Epine», occupation gallo-romaine.

**002 :** « Bourg», église médiévale et cimetière.

**003 :** « Le Grand Quartier», des vestiges gallo-romains, mal localisés ont été repérés dans ce secteur.

**004 :** « La Nivelle », maison forte.

**005 :** « La Nivelle sud-est », tuile et céramique gallo-romaine repérées par prospection au sol.

**007 :** « Véronne », cimetière mérovingien dont l'extension est inconnue.

**008 :** « Le Tielley », la photographie aérienne a révélé des éléments de villa gallo-romaine, ainsi qu'un réseau de fossés organisé et d'autres formes moins bien identifiables.

**009 :** « Le Châtelet », ce toponyme est l'indice d'un site défensif.

**010 :** « La Motte Cocard », mentionnée dans les archives ou sur le cadastre napoléonien, cette motte féodale n'a pu être mise en évidence ni par la prospection aérienne, ni par la prospection au sol.

**011 :** « Prés Bourrot », de nombreuses taches foncées pouvant correspondre à des fosses ont été repérées en prospection aérienne. C'est dans ce secteur qu'a été mis au jour du matériel gallo-romain.

**012 :** « Le Pont Das », sur les clichés aériens, sont visibles des anomalies évoquant un habitat.

**013 :** « Le Quartier Neuf », ensemble de fosses quadrangulaire à extrémités arrondies, de même orientation, mises en évidence par prospection aérienne.

***A noter également, la présence sur la commune de vestiges qui n'ont pas été localisés.***

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

## I. Parti d'aménagement

**Au regard du diagnostic, les principes retenus sont :**

- **Protéger le paysage naturel et urbain**

**Bien qu'essentiellement lié à l'agriculture, le charme du paysage local est en grande partie généré par le patrimoine végétal** (paysage de bocage, terrasses cultivées, boisements**) et par la Saône, la Vouge.** Il s'agit de préserver ces composantes paysagères en accompagnant **de manière équilibrée certaines de leurs caractéristiques : zone inondable…**

**Les perspectives, les entrées de villages sont autant de points de vue à entretenir et à développer** dans la recherche de la qualité du cadre de vie nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti.

**Maintenir et développer la végétation aux abords des constructions** afin de créer des écrans boisés atténuant tout impact négatif sur l'environnement naturel immédiat.

**Préserver les formes remarquables du bâti, et limiter les réhabilitations maladroites** dommageables pour la qualité du site : porche de l'église inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

- **Préserver l'économie rurale**

L'activité agricole nécessite **une limitation des pressions au « grignotage » des terres agricoles et naturelles. Il s'agit de permettre à cette activité d'évoluer.**

- **Développer la commune de manière maîtrisée**

**Favoriser le développement des nouvelles constructions sur les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux** d'eau et d'électricité et ainsi fixer des limites cohérentes à l'urbanisation**.**

**Réaffirmer le caractère urbain de la Rd20 en densifiant et recomposant de part et d'autre l'axe** afin de mieux le sécuriser, mais également connecter deux pôles épars.

- **Traiter les espaces publics**

**Redonner une image juste à cet espace par un traitement architectural et urbanistique, en alliant fonctionnalité et sécurité**

Amener ainsi une **meilleure appropriation de la part des utilisateurs,** mais également de la part des automobilistes au passage de cet espace pratiqué par de nombreux enfants.

- **Conforter le développement démographique et économique**

**Affirmer une attractivité naissante**, (une 30$^{aine}$ de permis de construire attribués depuis 1999), **conforter le dynamisme de jeunesse et parer le phénomène inverse de vieillissement.**

En vue d'un nombre aujourd'hui limiter de résidences secondaires et de logements vacants, l'augmentation des résidences principales passe par le **développement de la construction neuve, pour maintenir la dynamique actuelle et l'attractivité qu'exerce la commune.**

**Le maintien et le développement du parc locatif, donne la possibilité à de nouveaux arrivants de s'installer sur la commune en particulier les jeunes** qui s'implantent par l'intermédiaire du locatif et pérennisent par la suite leur installation dans le village par l'acquisition ou la construction.

Dans le cadre du regroupement pédagogique, **maintenir les effectifs scolaires afin de rentabiliser aux mieux les équipements.**

Veiller à **un équilibre, entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation, le développement de la zone d'activité et la consommation des terres agricoles réduites pour ne pas compromettre cette activité.**

## Ce choix de développement correspond, de ce fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

- ***l'équilibre*** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

- ***le respect des objectifs de diversité*** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics ;

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

## 1. Présentation de la proposition de zonage

**Zone constructible - Dispositions applicables :**

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances.

**Les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation retenus et les limites du secteur constructible, il s'agit :**

- favoriser l'urbanisation le long de la RD20 pour des raisons sécuritaires, mais également identitaires. Il s'agit de recomposer et densifier cet axe.

- Urbaniser les voies déjà desservies par les réseaux afin de maîtriser la desserte des parcelles et fixer des limites cohérentes au bâti,

- de ce fait, écarter les secteurs non desservis : cœurs d'îlots, mais également de part et d'autre le long des voies non équipées afin de rentabiliser au mieux les futurs investissements.

- de prendre en compte le potentiel de « dents creuses » afin de recomposer et densifier le tissu urbain (renouvellement urbain), le tout dans un souci d'utilisation économe des espaces naturels et agricoles (développement durable),

- de limiter les profondeurs de parcelles à une distance raisonnable de l'emprise de la voie afin d'éviter la construction en "double-rideau » et amener ainsi les constructions à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat,

- de limiter l'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles afin de pérenniser l'activité (évolution des bâtiments) et éventuellement pour les bâtiments d'élevages d'éviter les nuisances,

- d'identifier les secteurs qualifiés inondables sur le **Plan de Prévention des Risques Inondation** comme non constructibles, et de prendre en compte l'ensemble des contraintes (topographie, paysage, …),

- de sauvegarder les points de vue remarquables sur le village (depuis certaines entrées) et maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation du paysage intimement liée à l'activité agricole

***Les secteurs d'urbanisation ont été privilégiés en fonction de la localisation actuelle des réseaux, de la perception paysagère de ces secteurs, des contraintes et des perspectives d'évolution de la commune.***

***La traversée du village en venant de Charrey et en allant vers Saint-Jean-de-Losne***

**La limite figurée en vert correspond au périmètre de la zone constructible**, ce qui signifie que tout ce qui se trouve à l'intérieur de ce périmètre est considéré comme constructible.

**Les zones figurées en rouge, correspondent au potentiel « théorique » d'urbanisation** et la **ligne bleue, les réseaux d'eau potable.**




**Depuis l'entrée d'Esbarres en venant de Charrey-sur-Sâone :**

L'arrivée sur la commune s'effectue par la RD20, un axe soumis à de nombreux passages à des vélocités parfois inadaptées dans les parties agglomérées.

A ce titre, les intentions communales ne sont pas d'étendre l'urbanisation en dehors des limites actuelles, le linéaire interne desservi par les réseaux est suffisant pour atteindre les perspectives de développement.

Le souci de la commune est de recomposer et densifier l'existant et en particulier la RD20 dans sa partie urbaine afin de recréer une unité urbaine cohérente.

**Pour ces raisons et conformément aux principes d'utilisation économe des espaces, la limite de la zone constructible se fixe à cette entrée à l'existant.**

Cette orientation se trouve confortée, par la présence depuis cette entrée d'un corps agricole générant un périmètre d'éloignement. La pérennité de cette activité et son évolution est possible grâce au classement en zone inconstructible des secteurs avoisinants.

**Vers la Plaine alluviale, le long de la Vielle Vouge**, les perspectives de développement de l'urbanisation sont réduites, du fait de la fragilité du secteur. Le caractère inondable du site est connu et identifié par le PPRi. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est un outil de l'Etat destiné à préserver des vies humaines et à réduire les coûts des dommages causés par une inondation. Il a pour finalité :

- **d'établir une cartographie aussi précise que possible des zones de risque**
- **d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses,**
- **de réduire la vulnérabilité des installations existantes,**
- **de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.**

Pour cela, l'aspect saccadé des limites de la zone constructible le long de la Vouge, correspond aux limites instituées sur la cartographie actuelle, définissant de nombreuses parcelles non construites comme inconstructibles.

S'ajoutent à cela des aspects techniques liés à l'absence de réseau et des aspects urbanistiques liés à la volonté d'éviter l'urbanisation en « double rideau ».

Les rares « dents creuses » pourront être urbanisées afin de densifier et recomposer certains secteurs. L'urbanisation des espaces figurés en « rouge » contribuera à l'objectif communal de densification et recomposition de l'espace bâti pour ainsi affirmer le caractère aujourd'hui nuancé d'un village groupé et uni

Compléter l'urbanisation le long de la RD20, dans les parties actuellement urbanisées est une priorité pour la commune.

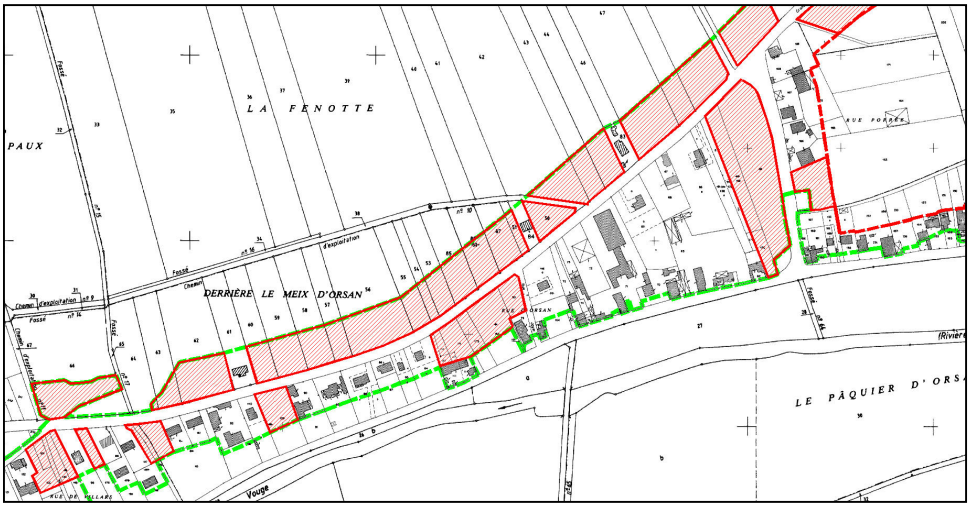
Toutefois, cet axe présente aujourd'hui **des tronçons non équipés par les réseaux**. Leur financement n'est pas à l'ordre du jour. Il s'agit en fonction des perspectives de développement d'urbaniser là où l'investissement a déjà été réalisé.

La voirie importante de la commune, lui assure aisément un potentiel de terrains urbanisables dans les années à venir, sans le besoin de financer ou même d'instituer la PVR pour les réseaux.




La partie auréolée non desservie par les réseaux est exclue du secteur constructible. Afin de rentabiliser la PVR le jour ou cette dernière nécessitera d'être appliquée, les parcelles non bâties de part et d'autre de la voie sont exclues afin d'empêcher le branchement pour certaines sur les réseaux d'eau plus bas et à moins de 100 mètres.

Le long de la vielle Vouge, la limite de zone constructible se calque au PPRi et assure une implantation du bâti le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat en admettant qu'une profondeur raisonnable afin de parer toute urbanisation en « double rideau ».




Nous nous trouvons, le long de l'épine dorsale du village, celle qui relie le pôle de Villars à celui d'Esbarres, autrefois distinct mais aujourd'hui commun.

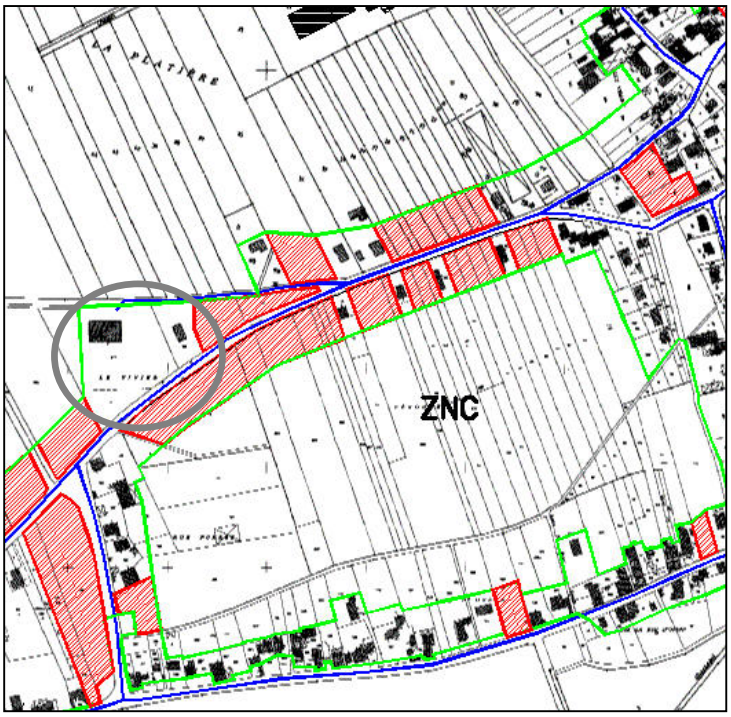
L'organisation du bâti récent s'est effectuée au coup par coup le long des réseaux et des voies.

Aujourd'hui des permis de construire sont delivrés le long de cet axe, parfois sur des parcelles aux profondeurs importantes. La volonté de la commune est de fixer à travers la Carte Communale Partielle, une bande constructible d'une 40 aine de métres, suffisantes pour l'implantation d'une construction et parer le « double rideau », et lutter contre une utilisation peu économe des terres et un grignotage abusif des terres agricoles.

L'urbanisation permettra de recomposer et densifier le tissu et par cette densification, les vues seront ressérées par des fronts bâtis et aménéront les automobilistes à mieux appréhender leur traversé du village et ainsi décélérer.

Pour conforter cette lecture urbaine, la limitation des profondeurs de parcelles amènera les habitations à s'implanter le plus près de l'emprise de la voie et créer de réels fronts bâtis denses et continus.

**Le long de la Vouge, mais aussi le long de la RD20,** le PPRi justifie toujours la limite ainsi proposée. Il ne s'agit pas de permettre un développement de l'urbanisation au sein des secteurs affectés par l'aléa fort (zone rouge du plan de zonage du PPRi) où les nouvelles constructions sont interdites. Tantôt, quelques fonds de parcelles sont intégrés comportant une autorisation de construire dans l'avenir sous réserve de prescriptions.




**A cet endroit, la départementale et le chemin le long de la Vouge s'écartent laissant d'importants cœurs d'îlots.**

L'urbanisation le long de la RD20 reste une priorité, ainsi que toutes espaces non bâties le long de voies desservies par les réseaux. Les règles d'implantation sont optimisées par la fixation de profondeur parcellaire raisonnable pour empêcher le « le double rideau »

**Le long de la Vouge les orientations ne changent pas et se tiennent aux documents actuels.**

**Une activité se trouve implanté le long de la RD20, l'entreprise PERRIN.**

L'implantation au cœur du bâti ne justifie pas la création d'une zone spécifique d'activité. Cette activité fonctionne déjà ainsi. Toutefois afin d'éviter l'implantation d'habitation en « double rideau et de manière éloignée par rapport à l'emprise de la voie, la limite de la zone constructible ne suit pas le parcellaire sur sa pointe et se limite au bâti existant.

**Entre la RD20 et le chemin le long de la Vielle Vouge,** le classement en zone constructible du cœur d'îlot viendrait augmenter fortement les perspectives de développement, les dépenses liées à la viabilisation et les risques d'urbanisation non réfléchie.

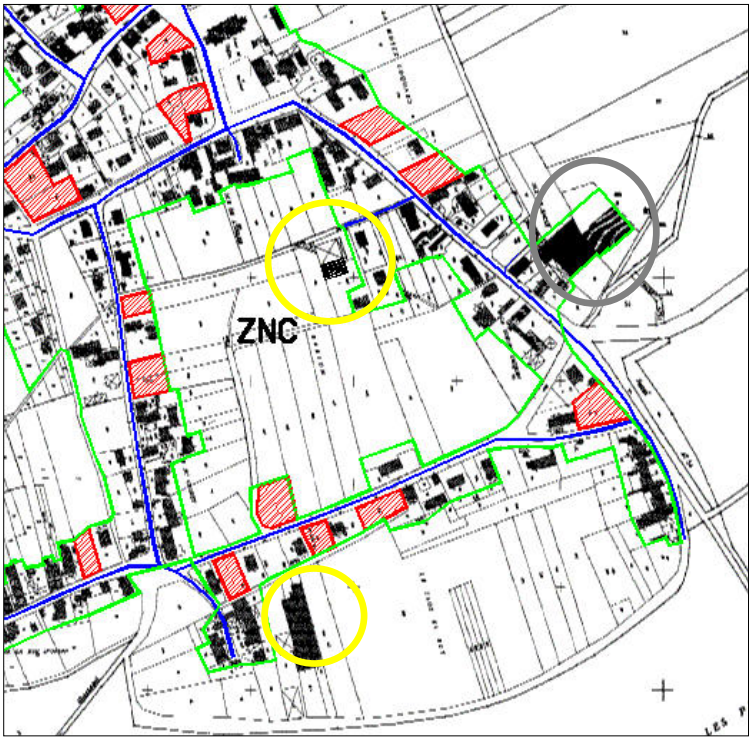
Dans l'avenir, après avoir effectuer un travail de recomposition et densification du village à partir **d'équipements présents**, des projets d'aménagement, de renforcement, pourront être envisagés sur ce vaste espace et ainsi créer l'aménagement de voies, de réseaux…

**L'urbanisation des « dents creuses » encore visibles sur cette partie de la commune,** confortera les objectifs de « renouvellement urbain » adopté par la commune et de « développement durable ».
Les limites de la zone constructibles maintiennent l'idée de conserver une homogénéité dans les formes d'implantation des constructions en se positionnent à des profondeurs raisonnables par rapport à la voie.

**Le classement du cœur d'îlot en zone non constructible répond aux même motifs exposés précédemment.**

**Les bâtiments agricoles bien qu'enclavés ou proche de l'espace urbanisé** sont classés en zone non constructible afin de permettre en cas agrandissement de leurs bâtiments malgré certaines contraintes non permissives en zone constructible.

Proche de la plaine alluviale, les limites respectent celles du PPRi.




**L'entreprise Begin et Colnet dont l'activité (entourée en gris) a cessé récemment (dépôt de Boissons),** jouxte l'espace urbanisé depuis l'entrée en venant de Saint-Usage et Saint-Jean-de-Losne.

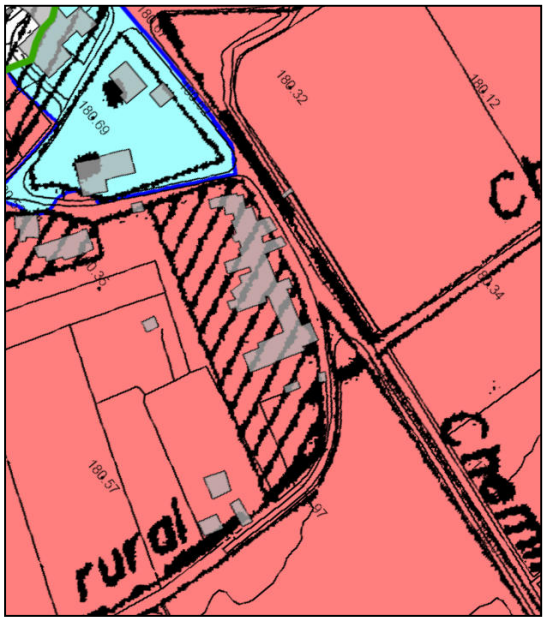
Cette proximité immédiate de l'espace urbanisé n'invite pas à classer ce site en zone d'activité spécifique et le classement en zone non constructible ne régleraient pas le problème de ce site pouvant sans reprise devenir une friche industrielle.

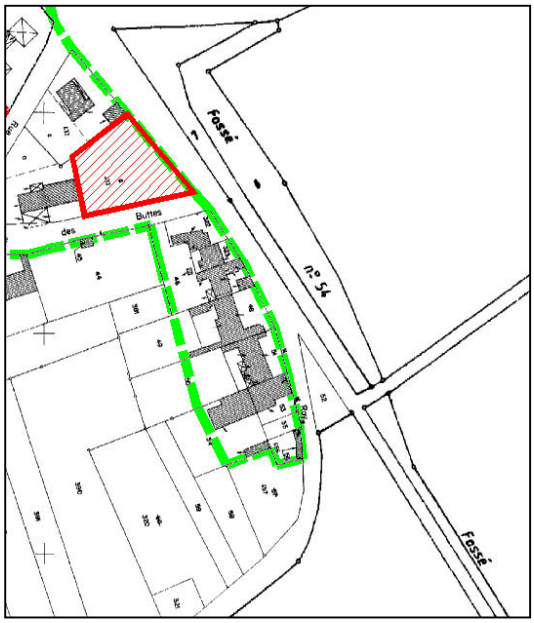
**Le classement en zone constructible permet, s'il y a un repreneur** à l'activité de s'étendre modérément dans les limites aujourd'hui fixées prenant en compte le caractère inondable sur cette partie et la volonté de préserver l'ambiance et les perspectives depuis cette entrée de village.

L'application du périmètre de protection généré par le porche de l'église inscrit, dans lequel les bâtiments se situent, amènera pour toute modification avis simple ou conforme de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet.

L'activité qui s'y installera devra du fait de sa proximité être compatible avec les habitations avoisinantes et ne générer aucune nuisance.

**Ruelles des Buttes :**




Extraits : Carte de zonage réglementaire du PPRi - plan de zonage de la Carte Communale

**Ce secteur bâti est en zone d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. La zone constructible de la Carte Communale Partielle n'intégre que le bâti existant. Conformément aux dispositions du PPRi, l'évolution de ce secteur d'Esbarres est restreint.**




**En sortant du village vers Aubigny ou bien sur le quartier de Fangy,** de nombreuses dents creuses pourront être urbanisées et ainsi recomposer et densifier l'existant.

L'inscription du porche de l'église au titre des Monuments Historiques assure un droit de regard permanent des services concernés, sur les projets pouvant faire évoluer cette partie centrale et dense de la commune.

Les entrées se maintiennent à l'état existant sans **« étalement »** injustifié, qui le long de la RD20g dépasserait la limite actuelle fixée au panneau d'agglomération. De plus pour conserver la cohérence rechercher dans toute entrée de village, l'urbanisation de l'autre côté, pour un face à face est souhaitée.

La limite ainsi constituée par la dernière habitation et le bâtiment agricole faisant face, est franche et cohérente, et toute extension de l'autre côté ne pourrait être complétée du fait des périmètres d'éloignement générés par l'activité agricole présente.

***La proximité des bâtiments agricoles* :** l'agriculture possède une place encore importante sur la commune. Le mitage des espaces agricoles est à modérer et les extensions d'habitations à leurs abords à étudier. Certaines activités génératrices de contraintes et consommatrices d'espaces doivent être préservées d'habitations à leur proximité, en particulier si l'activité est pérenne.

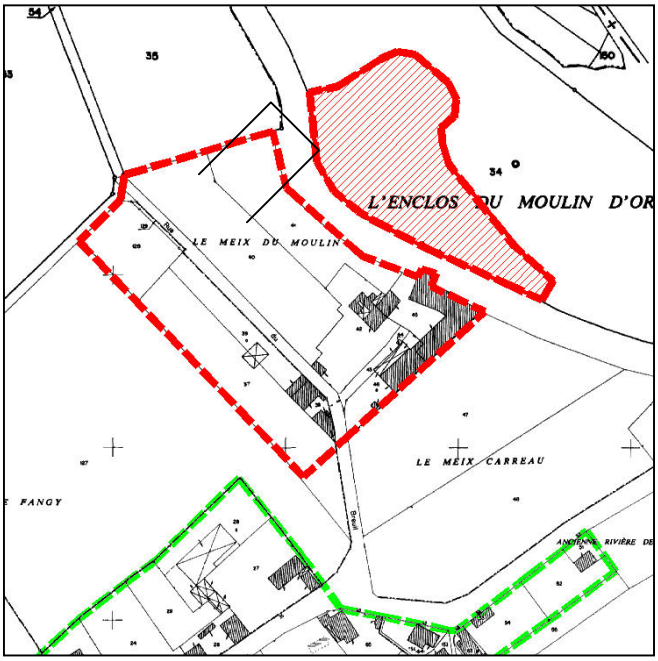
Certains bâtiments ont quitté délibérément les espaces centraux pour des espaces plus ouverts et moins contraignants. Positionner des constructions aux abords serait contraire aux objectifs de départ.

Le long de cet axe, une bande constructible, malgré la proximité d'importants bâtiments agricoles, est maintenue. Les périmètres d'éloignements générés par l'activité agricole n'atteignent que partiellement le secteur visé et le risque de voir dans l'avenir se déplacer le périmètre par la construction de nouveaux bâtiments est peu probable. Toute extension de l'activité agricole se réalisera vers la zone non constructible.

**Sur le quartier de Fangy,** les possibilités d'urbaniser sont réduites, la zone constructible se limite à l'existant avec des profondeurs de parcelles maîtrisées afin d'éviter qu'une habitation s'installe sur les parties arrières, mais suffisantes pour permettre selon la configuration des parcelles construites, des annexes éventuelles.

Il s'agit de ne pas rompre l'équilibre généré par des implantations le plus souvent prés de la voie du fait de l'importance d'un bâti ancien constitué le plus souvent de longères implantées parallèlement à la voie.

**Zone constructible à usage d'activités**




**Sur ces deux secteurs figuré en « rouge » on y trouve l'entreprise Dailloux (ferrailleur) et Sirugue SA (broyage, concassage et criblage d'élément végétal pour l'alimentation animale).** La spécificité de ces activités et les contraintes qu'elles peuvent générer (Installation classée pour la protection de l'environnement et soumise à autorisation) amènent à définir un zonage. propre aux occupations présentes.

Conformément à l'arrêté d'autorisation, cet édifice génère un périmètre d'isolement de 35 mètres.

Il s'agit d'une zone constructible à usage d'activités où les habitations ne sont pas admises.

Le silo et le ferrailleur sont intégrés dans une zone constructible à usage d'activités, intégrant leur emprise totale.
Par ailleurs, afin de permettre la pérennité de l'activité économique préexistante et d'assurer une capacité de développement, un secteur d'extension à la zone d'activités est prévu en rive gauche de la Vouge où les contraintes d'inondation sont faibles. Les constructions y seront autorisées dans le respect de prescriptions particulières édictées par le PPRi. Un pont existe, assurant le franchissement de la rivière.

La zone d'activités est limitée au bâti existant, au lieu-dit le « Meix Carreau » : il s'agit d'éviter de rapprocher ce site de l'espace bâti et conserver une zone tampon.

A noter, que dorénavant la compétence économique est intercommunale (Communauté de Communes Val de Saône-Saint Jean-de Losne-Seurre).

**Zone non constructible - Dispositions applicables :**

A l'intérieur de ce périmètre, les nouvelles constructions sont interdites pour préserver ces espaces, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.

**Définition du périmètre :**

La zone non constructible de la carte communale couvre le reste du territoire : certains écarts bâtis, des bâtiments agricoles, le secteur défini par le PPRi comme interdit à toute nouvelle construction…

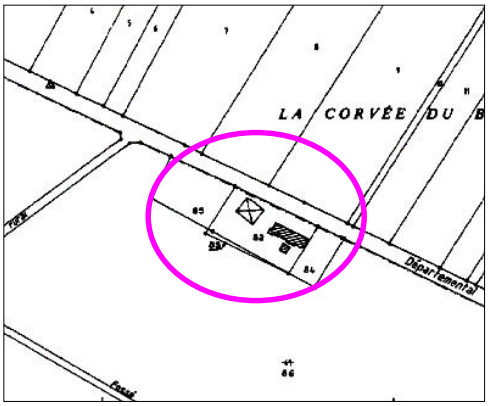
***L'activité agricole sur la commune :***

Les exploitations agricoles éloignées de la partie bâtie intègre la zone non constructible. Ces derniers ont entrepris une démarche de délocalisation vers l'extérieur dont il faudrait préserver en ne créant aucune zone constructible proche. Il s'agit également d'éviter tout mitage des terres agricoles. D'autres proches, enclavés des parties urbanisées ont été jugées, par la nature de leur activité et en vue de leur projet futur, important à maintenir en zone non constructible et ainsi limiter toute possibilité de constructions d'habitations à proximité en raison de leur nature. Dans le cadre de l'article L 121.1 du code de l'urbanisme, il s'agit d'une utilisation économe et équilibrée des espaces agricoles et de limiter le mitage des terres agricoles.

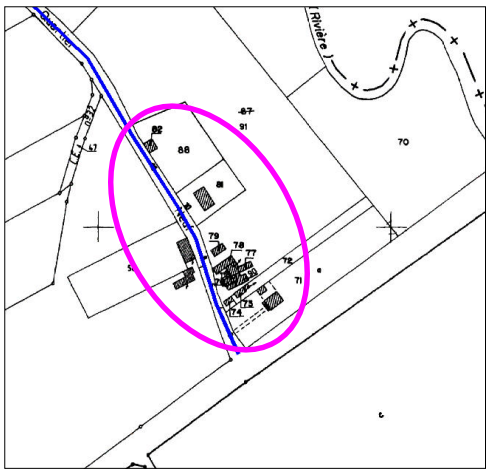
***D'autres secteurs***

Des secteurs se trouvent éloignés des espaces urbanisés, leur inscription en zone constructible créerait un mitage de l'espace et le risque de voir dans l'avenir d'autres implantations s'y greffer.

En zone non constructible les nouvelles constructions sont interdites pour préserver ces espaces, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.




Les caractéristiques bâties de certains de ces lieux : le site de **l'ancien château de Neuville, le long de la RD20g,** ne poussent pas au développement de l'urbanisation. On s'y installe, plus naturellement, pour la beauté du site, le caractère des habitations, mais également la tranquillité.




**Le long de la rue du Quartier neuf**, quelques habitations se sont implantées le long de cette voie. Le caractère inondable du secteur nous conduit à opter pour une classification des ces habitations en secteur inconstructible. Ces derniers pourront toujours étendre l'existant, mais tout autre construction à usage d'habitation sera interdite.

Au croisement de cette voie avec la RD20 depuis Saint-Usage, la visibilité réduite amène les riverains à s'intégrer parfois dangereusement sur la voie principale. Pour cela et afin d'éviter d'accentuer plus encore ces risques, le maintien en secteur non constructible reste souhaitable.

**L'école élémentaire**

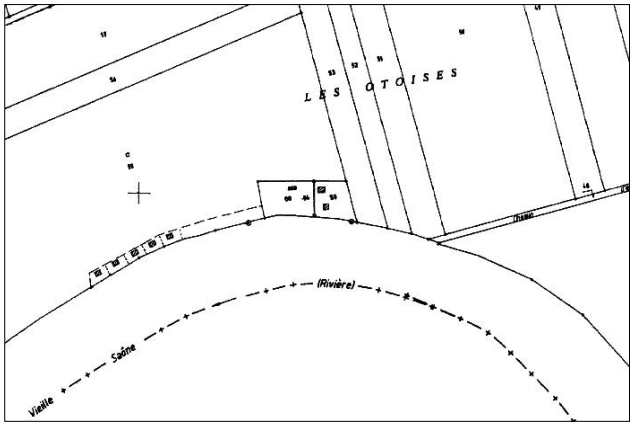



Dans la zone non constructible, sont autorisées en application de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme : **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.**

**Tout futur projet d'équipements publics d'intérêt collectif peut être implanté dans le secteur non constructible de la commune.**

**La commune d'Esbarres dispose le long de la Saône, de cabanes de pêches et d'une zone de détente**.

Ces secteurs existants, fonctionnent sans difficultés et aucune extension n'est à l'ordre du jour. Il s'agit de laisser ces espaces à l'existant en zone non constructible, car le classement en zone inconstructible induirait un mitage des terres naturelles et le risque de voir sans classification spécifique à usage de loisirs des habitations totalement incompatibles avec la fragilité du site.




***Le long de la Vouge***

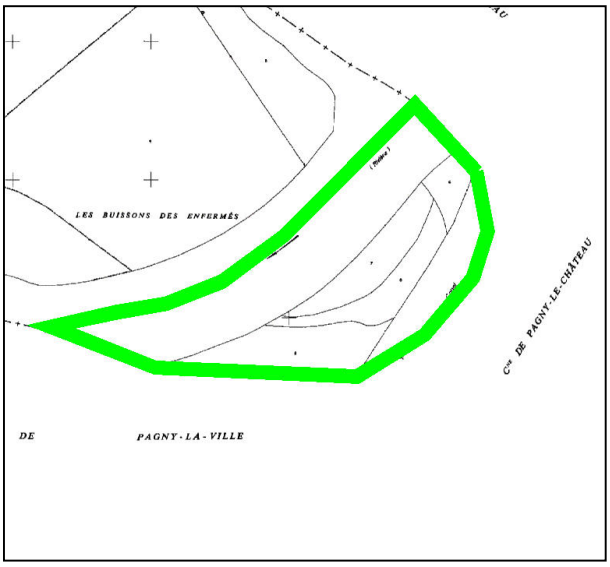
Sur ce secteur au potentiel environnemental (des pâtures…), écologiques (zones humides…) élevé, le classement en zone non constructible semble dûment justifier. Il s'agit de préserver ces espaces, mais également au titre du PPRi d'exclure toutes parcelles jugées incompatibles avec toute éventualité d'urbanisation.

**En effet le PPRi, définit les zones directement exposées au risque d'inondation et celles qui le sont indirectement mais dont les aménagements peuvent contribuer à aggraver le risque. Dans ces zones, il réglemente l'urbanisation future en limitant, voire interdisant les constructions. Il définit les mesures applicables au bâti existant, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant notamment aux particuliers et aux collectivités locales.**

Le PPRi est une servitude d'Utilité Publique qui a une valeur réglementaire et opposable au tiers.
La Carte Communale se doit d'être compatible avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

**<u>Zone soumise à la règle de constructibilité limitée (art. L111-1-2), hors champ d'application de la Carte Communale Partielle</u>**

**Projet d'un stade d'eau vive, le long de la Saône :**




Ce secteur situé en limite Sud du territoire communal, accueillera le futur stade d'eau vive, espace de loisirs intercommunal.

La carte communale ne permet pas la classification d'une zone constructible spécifique aux équipements de loisirs.

**Ainsi, la Carte Communale Partielle ne s'applique pas à ce secteur : la règle de constructibilité limitée y est maintenue.**

## II. Application du règlement national d'urbanisme

**Article R124-3 :** Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

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

**Secteur constructible (SC)**

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

- les accès et la voirie : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du code de l'urbanisme, article L 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-8 du code de l'urbanisme à article R111-12 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, article R 111-5 du code de l'urbanisme, article R 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-18 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-19 du code de l'urbanisme, article 111-20 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du code de l'urbanisme, article R 111-17 du code de l'urbanisme
- la hauteur des constructions : article R 111-14-2 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-22 du code de l'urbanisme
- le stationnement des véhicules : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme

**Ensemble des zones**

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme.

- article R 111-15 du code de l'urbanisme : relatif aux directives Nationales d'Aménagement
- articles R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du code de l'urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3-1 du code de l'urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-3-2 du code de l'urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du code de l'urbanisme : relatif au financement des équipements publics.

# III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique

## 1. Perspectives de développement et capacité des équipements publics

***Les perspectives en terme de démographie***

Les secteurs où la commune d'Esbarres souhaite étendre son urbanisation sont situés dans le tissu urbain existant ou en continuité, limitant le risque de morcellement des parcelles agricoles et naturelles

Les zones d'extension et les espaces au cœur du village permettront de **conforter la dynamique démographique actuelle. Il s'agit d'inverser la tendance au vieillissement et la perte du dynamisme de jeunesse observée depuis quelques années.**

Les réhabilitations du parc existant ont connu une importance ces dernières années. Aujourd'hui les logements vacants n'offrent **plus de grandes perspectives et seules quelques reconversions de résidences secondaires sont encore possibles.**

**La commune dispose d'environs *12 ha* de terrains potentiellement urbanisable.**

**INCIDENCE FONCIERE :** cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait l'accueil d'environ 100 habitations sur 10-15 ans, soit compte tenu de la rétention foncière : ***3 à 4 constructions*** **par an.**

**INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE : avec *60 habitations supplémentaires (moins la rétention foncière de 40%)*** et un taux d'occupation moyen de 2.5 (tendance à la baisse), l'apport démographique sera d'environ ***150 habitants*****.**

Ces logements viendront d'une part **maintenir la population actuelle (décohabitation…), compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.**

***L'eau potable***

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

***L'assainissement***

La commune d'Esbarres possède un assainissement autonome sur l'ensemble de son territoire urbanisé.

LE SCHEMA D'ASSAINISSEMENT - réalisé par le cabinet BADGE a présenté les scénarii possibles pour l'assainissement dans le village. Le Conseil Municipal a décidé d'opter pour l'assainissement autonome. La mise en place d'un S.P.A.N.C. (Service Public d'assainissement non collectif) imposé dans la loi sur l'eau de 1992 et par ses décrets d'application de 1994 doit être effective au 1er janvier 2006. Ce service aura pour mission de contrôler l'installation des nouveaux dispositifs d'assainissement individuels et de vérifier la conformité des dispositifs déjà installés avec le suivi des travaux de remise aux normes si nécessaire.

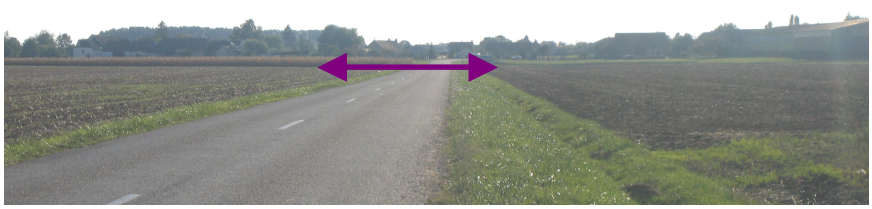
***Les équipements scolaires***

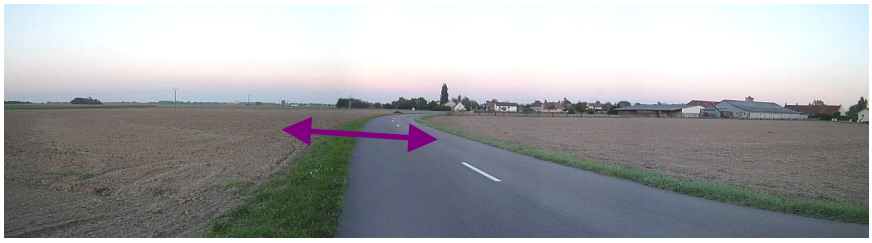
La commune d'Esbarres se trouve au sein d'un regroupement pédagogique avec les communes de Charrey et Magny-lès-Aubigny. L'ensemble des enseignements (maternelle et primaire) s'effectue dans des locaux présents sur Esbarres. La restructuration de l'école maternelle est en cours et la commune va se doter d'une nouvelle structure permettant de mettre en place le périscolaire et la commune.

La capacité de ces structures en cours de renforcement pourront assurer les prévisions démographiques prévues dans le cadre de la Carte Communale Partielle.

## 2. Impact sur le paysage et incidences sur l'environnement

*Par sa configuration très étirée et lâche, les orientations en terme d'urbanisation auront depuis certains lieux des impacts sur le paysage naturel.*







Depuis les entrées du village, le relief n'intervient pas pour orienter les vues. La platitude du site, associée à une végétation modeste, met à nu les habitations présentes et les bâtiments d'élevages du premier plan, sans laisser le regard s'échapper vers d'autres secteurs de la commune.
Les entrées sont franches avec des habitations de part et d'autre de la voie…voire des bâtiments d'élevage.
Il ne s'agit pas sur ces secteurs d'étendre l'urbanisation sous peine de concourir à une utilisation abusive de terres agricoles et naturelles.

***De la traversée du village, de nombreux espaces libres…***

L'urbanisation des « dents creuses » nombreuses sur la commune participe à la recomposition du village et à son développement.
Il s'agit de « construire le village dans le village » et ainsi éviter tout étalement en dehors de la partie actuellement urbanisée.
L'impact sur le paysage est maîtrisé grâce à leur contexte «urbain».
Néanmoins, certains espaces affichent des profondeurs importantes. Pour cela, les nouvelles constructions devront veiller à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement immédiat.
La classification de certains cœurs d'îlots en secteur non constructible permettra d'atteindre cet objectif en fixant des limites cohérentes.






*Sur Fangy,*




*Le long de la RD20g,*


*Du clos du Roy et d'ailleurs,*







La traversée du village s'effectue par la RD20 présentant une urbanisation discontinue. La densification et la recomposition de cet axe sont prioritaires d'un point de vue sécuritaire, identitaire…















Par le caractère récent du secteur, les futures constructions auront moins de difficultés à s'intégrer. Néanmoins, afin de conserver la trame linéaire du site, les profondeurs de parcelles seront limitées.
Il s'agit :

- **de créer un front bâti de chaque coté de l'axe dense et proche de la voie afin de resserrer les vues.**
- **de préserver les terres agricoles et naturelles**

C'est depuis les hauteurs que la recomposition de la RD20 aura le plus d'impacts sur le paysage.

***Aujourd'hui***, les effets sur le paysage semblent atténués :

- un axe linéaire présentant très peu d'écarts, hormis certains bâtiments agricoles ou autres,
- et des formes et des couleurs dans l'ensemble homogènes.

***Pour l'avenir***, le caractère récent du site ne doit pas pour autant conduire à des pratiques architecturales et urbanistiques libres et sans cohérence. En effet, chaque époque à ses logiques, ses attentes et ses sensibilités esthétiques (implantation en milieu de parcelle, toit à deux pans, type R+comble, tuile mécanique…), dont il est important de se rappeler et de prendre en compte.

***En bordure de la Vouge, sur un chemin marqué par un bâti ancien dense faisant face à la zone inondable, certaines constructions récentes sont venues s'implanter.***







Sur ce secteur soumis à des risques d'inondations, le développement de l'urbanisation sur des secteurs encore non bâtis est à prendre avec précaution.




Le caractère inondable des terrains faisant face aux habitations contraint toute possibilité d'urbanisation.

Mais de contrainte, ce caractère est un atout en terme de paysage, une nécessité pour la régulation du régime des eaux en cas de crues et un intérêt qualitatif pour les agriculteurs…

***La prise en compte de la sensibilité de l'environnement***

***Article R124-2 :***

*« Le rapport de présentation :*
*1º Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;*
*2º Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;*
*3º Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »*

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

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

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

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

Sur la commune on dénombre d'importants sites naturels : **la ZNIEFF de type II « Val de Saône de Losne » et le site NATURA 2000 « Gîtes et Habitats à chauve souris de Bourgogne ».**

La Carte Communale Partielle est venue présenter, clarifier, parfois justifier, mais surtout illustrer graphiquement une prise en compte des règles, des protections…déjà bien ancrée dans le fonctionnement de la commune. En effet la limite de la zone constructible contourne les parties actuellement urbanisées en s'en éloignant le moins possible.

Les zones d'extension de l'urbanisation ont été définies soit à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée, soit la jouxtant de prés de façon à éviter la dispersion des constructions hors des limites actuelles et à densifier l'existant. Elles contribueront à structurer le village tout en préservant, par des impacts paysagers maîtrisés, le caractère de la commune.

La zone d'activité peut s'avérer sensible, se trouvant à proximité du site NATURA 2000. Les activités y sont présentes depuis de nombreuses années (silo et ferrailleur) sans remettre en cause l'équilibre des lieux. Le classement du Silo, en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement assure certaines mises en gardes et obligations pour l'activité.

Le zonage défini à travers la Carte Communale Partielle est limitatif, n'autorisant que de faibles extensions à l'activité principale (silo - alimentation animale).

**Le PPRi approuvé, la Saône, la Vouge….**

Le projet de la commune a pris en compte les informations disponibles concernant le plan de prévention des risques inondation. Préserver les champs d'expansion des cours d'eau est d'une importance capitale pour l'équilibre des lieux et la protection des ressources naturelles.

Le classement en zone non constructible est une « obligation ». Il s'agit de préserver ces espaces, mais également au titre du PPRi, d'exclure toutes parcelles jugées incompatibles avec toute éventualité d'urbanisation.

Les préoccupations liées au maintien de la ressource en eau existent depuis certaines années sur la commune avec l'adhésion au **Syndicat du Bassin Versant de la Vouge.**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin versant de la Vouge est rédigé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et est mis en œuvre par le Syndicat du Bassin Versant de la Vouge (SBV) qui regroupe 58 communes.

Le SAGE a pour objectif :

- **d'atteindre le « bon état » des cours d'eau et des milieux associés en luttant contre les facteurs d'eutrophisation et les autres formes de pollution,**
- **de restaurer ou améliorer le fonctionnement physique et écologique des cours d'eau, des milieux associés et des zones humides,**
- **de concilier les usages avec les débits minima biologiques des cours d'eau,**
- **de connaître et sécuriser la ressource d'eau souterraine en qualité et quantité et réserver la capacité des nappes profondes pour assurer l'AEP actuelle et future**
- **d'assurer une gestion solidaire du bassin versant et veiller à la sensibilisation de l'ensemble des acteurs,**
- **de maîtriser l'impact de l'urbanisation et de l'aménagement du territoire.**

# Annexe

## Le Règlement National d'Urbanisme

### Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

**Art. R 111-2**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)*, *(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Art. R 111-3**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret nº 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret nº 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret nº 86-984 du 19 août 1986 art. 7 xlii Journal Officiel du 27 août 1986, Décret nº 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995, inséré par Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**Article R111-4**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret nº 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999, Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R111-5**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*, *(Décret nº 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Article R111-6**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R111-7**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

**Article R111-8**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

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

**Article R111-9**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

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

**Article R111-10**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

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

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

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

**Article R111-11**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

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

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

**Article R111-12**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être

rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

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

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

**Article R111-13**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Article R111-14**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)*, *(Décret nº 86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986)*, *(Décret nº 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993)*, *(inséré par Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

**Article R111-15**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)*, *(Décret nº 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)*, *(Décret nº 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)*, *(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

**Article R111-16**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

**Article R111-17**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre2007)*

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

**Article R111-18**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

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

**Article R111-19**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
**Article R111-20**

**Article R111-20**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*, *(Décret nº 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982)*, *(Décret nº 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)*, *(Décret nº 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 aout 1986)*, *(Décret nº 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)*, *(Décret nº 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

## Sous-section 3 : Aspect des constructions

**Article R111-21**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article R111-22**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

**Article R111-23**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

**Article R111-24**

*(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*, *(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.