Commune de GEMEAUX

Plan Local d'Urbanisme

Historique :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/05/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15/02/2017
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité adoptée par DCM du 26/10/2017

MAIRIE DE GEMEAUX (Côte-d'Or)

VISA
CHAUTEMPS Maire
DATE :
28 octobre 2017

Dossier de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

Dossier d'approbation

PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le
31 OCT. 2017

DORGAT

DECLARATION DE PROJET N°1 DU PLU

Commune de GEMEAUX

(département 21)

DOSSIER D'APPROBATION

26/10/2017

BORDEREAU DES PIECES

1. **PIECE ADMINISTRATIVE**
    a. Délibération d'approbation
    b. Avis favorables de la CDPENAF et de l'EPCI en charge de l'élaboration du SCOT pour la règle de la constructibilité limitée (accord tacite du Préfet).

2. **DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET**
    a. Notice de présentation
    b. Règlement de la zone 1AUE mis en compatibilité
    c. Orientations d'aménagement et de programmation mises en compatibilité
    d. Plan de zonage mis en compatibilité

Commune de GEMEAUX

PREFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR
31 OCT. 2017
COURRIER ARRIVÉE

PREFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
31 OCT. 2017

Plan Local d'Urbanisme

Historique :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/05/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15/02/2017
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité adoptée par DCM du 26/10/2017

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

PIECE 1 - PIECES ADMINISTRATIVES

VISA
CHAUTEMPS Maire
DATE :
28 octobre 2017

Dossier d'approbation

DORGAT

Commune de GEMEAUX

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
31 OCT. 2017

Plan Local d'Urbanisme

Historique :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/05/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15/02/2017
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité adoptée par DCM du 26/10/2017

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

PIECE 1.a - DELIBERATION D'APPROBATION

VISA
CHAUTEMPS Marc
Maire
DATE :
28 octobre 2017

MAIRIE DE GEMEAUX

Dossier d'approbation

DORGAT

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

COTE D'OR

CANTON

IS SUR TILLE

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 15

Qui ont pris part à la délibération : 9

Date de la convocation

20/10/2017

Date d'affichage

27/10/2017

Objet de la délibération

64/2017

DCM APPROBATION DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le .....
et notification
.....

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Dijon (22 rue Assas, 21000 Dijon) dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

Réunion ordinaire du 26 octobre 2017 2017

L'an deux mil dix-sept le 26 octobre à 19 heures 30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Marc CHAUTEMPS, Maire.

PRESENTS : MM Chautemps Marc, Bernier Jean-Louis, Dupin François, Poinsot Evelyne, Pisaneschi Florence, De La Cruz John, Renaud Hervé, Bernier Marie-Jeanne, Poinson Pascale

PROCURATION :

ABSENTS : Lebreuil Pierre-Jean, Aouidat Khalid, Prost Valérie.

EXCUSES : Laye Didier, Choplain Valéry, Michelin David

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme BERNIER Marie-Jeanne

Déclaration de projet n°1
Base de délibération d'approbation

APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXPOSE DU MAIRE

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est couverte par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mai 2011 (modifié simplement le 15/02/2017) et que par délibération en date du 20 octobre 2016 la Commune a prescrit une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'une zone artisanale rue des charrières et l'élargissement de la rue de Glapigny, axe de contournement qui l'accompagne.

Il rappelle en effet que l'engagement de cette déclaration de projet fait suite au constat que la Commune, bien que régulièrement sollicitée pour l'implantation de petites unités artisanales, ne peut répondre aux besoins d'implantation de ce type d'activités économiques. Il souligne également que les prescriptions réglementaires du PLU apparaissent manifestement incompatibles avec le projet de développement et nécessitent l'étendue du champ des constructions admises via la création d'un secteur particulier et la création d'un emplacement réservé, outil d'aménagement du territoire, permettant la mise en œuvre du projet d'élargissement de la Rue de Glapigny.

Sur les motifs de l'intérêt général

Monsieur le Maire rappelle que la procédure de déclaration de projet permet de justifier de l'intérêt général de l'opération. Il rappelle à ce titre que la déclaration de projet doit permettre :

- D'aménager une nouvelle zone d'activités d'une surface opérationnelle d'environ 0.5 hectare,
- De disposer du foncier permettant de répondre à la demande actuellement présente sur le territoire,
- De permettre un aménagement successif de la zone,
- D'anticiper l'augmentation du flux de véhicules, et réduire les problèmes de cohabitation via la création d'un axe de contournement
- D'assurer une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement proche.

Pour cela, l'intérêt général a été démontré au regard des éléments contextuels qui conditionnement les motivations du projet, il s'agit d'assurer :

- Un développement de l'activité économique indissociable de la bonne santé démographique du territoire
- De développer une activité économique qui participe au maintien et au développement l'emploi local
- De mettre en œuvre un projet qui s'inscrit dans l'objectif de prise en compte et de préservation de la qualité architecturale, paysagère et urbaine du bourg
- De préserver l'environnement

Sur les modifications apportées au PLU

La zone artisanale nouvellement créée sera assimilable à la zone 1AUE existante dont le règlement doit être adapté aux contraintes propres de la future zone, nécessitant ainsi la création d'un secteur particulier 1AUEa de 0.85 hectares.

Le règlement écrit de la zone est également modifié, ainsi que les dispositions générales, pour tenir compte de la création de ce nouveau secteur. La réglementation applicable au sein de ce dernier est sensiblement celle applicable sur la zone sauf que pour tenir compte de la proximité avec le bourg, les constructions seront admises sous conditions d'être compatibles avec la proximité de l'habitat.

Certains articles sont également mis en compatibilité pour tenir compte :

- de la marge de recul de 2m imposée par rapport à la voie de chemin fer, au regard de l'application de la servitude T1,
- de l'interdiction de créer des accès, même piétonniers, sur la voie
- du besoin d'alléger les prescriptions liées à l'obligation de plantée eu égard au fait que ces dernières ont été mises en place pour répondre aux objectifs de la loi Barnier et pour ne pas contraindre l'aménagement de la zone déjà fortement restreint pas la largeur de son emprise.

De plus, les documents graphiques sont mis en compatibilité via la création d'un emplacement réservé n°8 institué ponctuellement le long de la Rue de Glapigny. Cet emplacement (tout en préservant au maximum le mur de pierres sèches situé sur la façade Sud de la voie participant à l'identité patrimoniale du bourg) permet l'aménagement de la voirie sur une profondeur ponctuelle de 8m, 7m sur le reste de la voie.

Enfin, une orientation d'aménagement et de programmation spécifique est créée sur le secteur 1AUEa permettant d'encadrer le développement de la zone via une définition de sa vocation, de son aménagement, du traitement des façades visibles depuis la voie de chemin de fer, de l'accessibilité et de la gestion des eaux pluviales.

***

M. le Maire rappelle que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint en date du 25 avril 2017 et d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme s'étant déroulée du 24 juillet 2017 au 7 septembre 2017 inclus.

Monsieur le Maire fait lecture du rapport du Commissaire Enquêteur transmis en date du 2 octobre 2017 qui conclut à un avis favorable sans recommandation ni réserve. Il demande aux membres de son conseil de mener à son terme la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU engagée le 20 octobre 2016.

A ce titre il explique, au regard des articles du Code de l'Urbanisme et notamment des articles L.153-57 et L.153-58, qu'il appartient au Conseil Municipal de décider, à l'issue de l'enquête publique, dans un premier temps de la mise en compatibilité avant d'approuver la déclaration de projet et la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

***

Vu l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, R.153-15 et suivants, L.300-6.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Gemeaux approuvé le 25 mai 2011 et modifié simplement le 15/02/2017.

Vu le compte-rendu de l'examen conjoint en date du 25 avril 2017.

Vu l'enquête publique s'étant déroulée du 24/07/2017 au 24/08/2017 inclus.

Vu le rapport du Commissaire Enquêteur et l'avis favorable sans recommandation ni réserve en date du 2 octobre 2017.

Vu le dossier de mise en compatibilité, non modifié, tel que présenté à l'enquête publique.

***

Considérant que par décision n° BFC-2017-1015 en date du 3 mars 2017, l'autorité environnementale (MRAe) a dispensé la présente procédure de mise en compatibilité de réaliser une évaluation environnementale.

Considérant que par décisions en date du 25 janvier 2017 et du 15 février 2017, la CDPENAF et l'EPCI en charge de l'élaboration du SCOT sur le territoire communal ont respectivement rendu un avis favorable. Le Préfet a rendu un avis favorable tacite à la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée.

Considérant que l'enquête publique à porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Considérant qu'aucune des personnes publiques associées conviées lors de l'examen conjoint n'est opposée au projet (seuls les services de l'Etat étaient représentés).

Considérant qu'aucune modification n'est apportée au dossier soumis à l'enquête publique.

Considérant que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de GEMEAUX telle que présentée au Conseil est prête à être adoptée.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et, à l'unanimité, :

1. **DECIDE** de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de GEMEAUX

2. **DECLARE** d'intérêt général l'opération d'aménagement telle que définie dans la déclaration de projet, l'intérêt général de l'opération reposant sur les motifs et les considérations résumés dans l'exposé du Maire

3. **ADOPTE**, au regard de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur, la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence

4. **APPROUVE** les nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme telles qu'issues de la déclaration de projet n°1

5. **DIT** que conformément aux articles R153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

6. **DIT** que la présente délibération deviendra exécutoire dès l'exécution des modalités fixées à l'article L.153-59 du Code de l'Urbanisme

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits
Pour copie conforme

Le Maire
CHAUTEMPS Marc

Commune de GEMEAUX

Plan Local d'Urbanisme

Historique :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/05/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15/02/2017
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité adoptée par DCM du 26/10/2017

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

PIECE 1.b - Dérogation à la règle de constructibilité limitée

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE PRÉFECTURE
31 OCT. 2017

MAIRIE DE GEMEAUX

VISA
CHAUTEMPS Marc
Maire

DATE :
28 octobre 2017

Dossier d'approbation

DORGAT

REÇU
Le 31 JAN. 2017
Répondu le .....

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Dijon, le 25 janvier 2017

Direction départementale des territoires

Service préservation et aménagement de l'espace

Bureau planification et prévention des risques technologiques

Affaire suivie par :
chantal.gilbert@cote-dor.gouv.fr
Tél. 03 80 29 42 13

Le directeur départemental des territoires

à
PREFECTURE DE LA COTE-D'OR
Direction des collectivités locales
Bureau de l'environnement, de l'urbanisme
et des expropriations
53, rue de la Préfecture
21041 DIJON CEDEX

Objet : Saisine CDPENAF commune de Gemeaux - avis sur dérogagion à la règle de constructibilité limitée (art. L.142-4 et L. 142-5 du code l'urbanisme) - déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Gemeaux

Réf : SPAE / Bureau PPRT N° 044

PJ : : compte rendu CDPENAF 19 janvier 2017

Lors de sa réunion du 19 janvier 2017, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné les points cités en objet et elle a émis un avis favorable à l'unanimité selon le compte rendu que je vous adresse en pièce jointe.

Concernant la sollicitation au titre de la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du code l'urbanisme, la CDPENAF a donc rendu un avis favorable en estimant que le projet répondait aux objectifs inscrits dans cet article.

Le directeur départemental des territoires,
Pour le directeur et par délégation,
Le chef du bureau planification et prévention des risques technologiques

Michel CHAILLAS

Copie pour information :

Mr le maire de Gemeaux

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Direction départementale des territoires

Procès verbal de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 19 janvier 2017

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est réunie le jeudi 19 janvier 2017 à la DDT, sous la présidence de M. Michel Chaillas responsable du bureau planification et prévention des risques technologiques, représentant madame la préfète.

Étaient présents :

M. Jacques Chossat de Montburon, représentant de l'association départementale des communes forestières,

M. Simon Gevrey, représentant du président de la chambre d'agriculture, suppléant,

M. Jean-Marie Michelin, représentant des maires,

M. Roger Raillard, représentant des maires,

M. Régis Vergnes, représentant de l'union fédérale des consommateurs, suppléant.

Mme Chantal Gilbert, chargée de projet au bureau planification et prévention des risques technologiques, représentant le directeur départemental des territoires,

Assistaient également à la réunion :

Mme Anne Magnière, conseillère en urbanisme, responsable qualité à la Chambre d'agriculture,

Mme Évelyne Chazeirat, secrétaire de la CDPENAF à la DDT.

Étaient excusés :

M. Marc Frot, représentant du Conseil Départemental de Côte-d'Or,

M. Jean-François Bathelier, représentant de la coordination rurale,

M. Henri Bordet, représentant du président de la fédération départementale des chasseurs,

M. Denys Chevillon, représentant de la chambre des notaires,

M. Gérard Clémencin, représentant de l'union fédérale des consommateurs,

M. Yves Colombet, représentant de Côte-d'Or nature environnement,

M. Joseph de Bucy, représentant du président du syndicat départemental des propriétaires forestiers,

M. Fabrice Faivre, représentant de la fédération départementale des exploitants agricoles,

M. Luc Joliet, représentant d'un établissement public de coopération intercommunale,

M. Bernard Krempp, président du groupement des agrobiologistes de Côte-d'Or,

M. Jean-Pierre Koenig, représentant de la confédération paysanne,

M. François Laurier, représentant des propriétaires agricoles siégeant à la commission départementale d'orientation agricole,

M. Jean-Luc Loizon, représentant le président de la chambre d'agriculture,

M. Eric Vincent, représentant le directeur de l'institut national de l'origine et de la qualité

Quorum :

Le quorum est atteint puisque douze membres sur vingt sont présents ou représentés :

- M. Chevillon ayant donné pouvoir à M. Chaillas,
- M. Colombet ayant donné pouvoir à M. Vergnes,
- M. Faivre ayant donné pouvoir à M. Gevrey,
- M. Joliet ayant donné pouvoir à M. Raillard,
- M. Vincent ayant donné pouvoir à Mme Gilbert.

- approbation du compte rendu CDPENAF du 22 décembre 2016 :

Cf : voir dernier paragraphe du présent compte rendu

- PLU de Spoy : - arrêt PLU - Stecal - extensions habitations et annexes - avis sur dérogation à la règle de constructibilité limitée (art. L.142-4 et L. 142-5 du code l'urbanisme) :

La commission estime qu'il y aurait lieu de vérifier les priorités pour satisfaire l'objectif de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

Au regard de cet objectif, il conviendrait d'intervertir le phasage de l'urbanisation prévu en zone 1 AUa et 1 Aub.

La commission s'interroge également sur l'intérêt pour la commune d'avoir une zone d'activités «1AUx».

Un premier phasage en lien avec l'intercommunalité pourrait justifier ce choix mais, s'il s'agit d'une réserve foncière, un zonage en 2 AU serait peut-être préférable.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

- commune de Gemeaux : - déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Gemeaux - avis sur dérogagion à la règle de constructibilité limitée (art. L.142-4 et L. 142-5 du code l'urbanisme) :

Il est nécessaire que le projet veille à ne pas enclaver l'activité agricole qui se trouve juste à proximité.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

- commune de Mirebeau sur Bèze : - avis sur dérogagion à la règle de constructibilité limitée (art. L.142-4 et L. 142-5 du code l'urbanisme) :

La demande ne modifiant pas substantiellement le fonctionnement du centre commercial et ne présentant pas d'inconvénient nouveau, la commission émet un avis favorable à l'unanimité.

- Permis de construire pour construction d'un bâtiment d'élevage avicole à Pothières, lieu-dit Ferme de Bellevue :

La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

- Permis de construire pour construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de grains (toiture panneaux photovoltaïques) à Etormay :

La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

- Bilan CDPENAF 2016 :

cf. pièce jointe

Observations et questions diverses :

Il a été demandé que le diaporama de présentation relatif aux **études préalables et mesures compensatoires** (cf. décret du 31/08/2016) soit adressé aux membres de la commission. Ce diaporama sera donc joint au présent envoi.

M. Gevrey demande à ce que le seuil de 5 ha, fixé par défaut et retenu par la commission de décembre soit expressement ramené à 1 ha. L'avis de la chambre d'agriculture ainsi exprimé a été précisé dans le procès-verbal de la séance du 22 décembre 2016.

Aucune autre question n'étant soulevée, la séance est levée à 11 heures. La prochaine réunion (9 H 30, salle Canal de Bourgogne direction départementale des territoires) ou consultation électronique aura lieu le jeudi 9 février 2017.

Le président,

Michel CHAILLAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS SEINE ET TILLES EN BOURGOGNE N° 06/2017

3 rue du Triage
21120 IS-SUR-TILLE

MEMBRES DU COMITE
Afférents au Comité syndical : 22
En exercice : 22
Qui ont pris part à la délibération : 17

Date de la convocation : 03/02/2017

L'an deux mille dix-sept, le quinze février à dix-huit heures, le Comité Syndical, légalement convoqué, s'est réuni à Saulx-le-Duc, sous la présidence de Mme LOUIS, Présidente.

Etaient présents : MMES BURILLE. LEPINE. LOUIS. MM BAUDRY. BERNY. BRIGAND. COLSON. DARPHIN. DESSOLIN. DUCHAMP. GUINOT. LELOUP. PAQUET. SAUVAGEOT. STAIGER. VARE.

Etaient excusés : MM. LE BOURVA. (pouvoir à Thierry DARPHIN). MONOT.

Etaient absents : MME CARDINAL. MM HIERLHOLZER. MINARD. SCHNEIDER.

AVIS CONCERNANT UNE DEMANDE DE DEROGATION DE LA COMMUNE DE GEMEAUX A LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE DES ART. L 142-4 ET L 142-5 du CU

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 142-4 et L 142-5;
Vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2015 concernant la création du périmètre du "SCoT du Pays Seine et Tilles en Bourgogne";
Vu la délibération N° 9/2015 du 21 décembre 2015 portant sur la prescription du SCoT;
Vu la délibération du 20 octobre 2016 de la commune de Gemeaux;
Vu le courrier de demande d'avis de la commune reçu le 7 janvier 2017;

➢ **Contexte :**

La commune de Gemeaux a décidé d'engager le lancement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU par délibération du 20 octobre 2016.
Cette mise en compatibilité vise à permettre la création d'une Zone d'Activité artisanale de 0.8 ha dont les emprises sont actuellement classées en Zone Naturelle de Jardin (Nj) au PLU de 2011. La zone concernée se situe au sud de la commune, rue des Charrières entre le centre bourg et la voie ferrée à proximité de la halte-ferroviaire.

L'article L 142-4 du code de l'urbanisme stipule notamment que "dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ";
Cependant l'article L 142-5 code de l'urbanisme stipule qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ... et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16, à savoir le Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du SCoT.**

Ainsi, pour formuler son avis, le Syndicat Mixte du Pays Seine-et-Tilles en Bourgogne, doit tenir compte de deux éléments :
-le cadre législatif et réglementaire concernant les SCoT et notamment **l'article L 142-5;**
-la délibération prescrivant le SCoT. En effet, en l'absence de SCoT applicable, le Comité Syndical doit s'attacher à vérifier à ce que les cas prévus à l'article L 142.4 et faisant l'objet d'une demande de dérogation, ne puissent nuire aux objectifs définis dans sa délibération N° 10/2015 du 21 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du SCoT Seine-et-Tilles. **Il est à noter que ces objectifs s'affineront au fur et à mesure de l'avancement du document.**

➢ **L'article L 142-5**

Il est stipulé que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée :
1-ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
2-ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
3-ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements
4-ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Concernant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques : L'emprise concernée est actuellement classée en Zone Naturelle de Jardin (Nj) : cette zone, ancienne emprise SNCF, implantée en bordure du bourg, le long de la voie ferrée ne présente pas d'intérêt écologique majeur: La commune n'est concernée par aucune ZNIEFF, aucune Zone Natura 2000, aucun APPB. Concernant le bon état des continuités écologiques, le SRCE de Bourgogne n'identifie pas sur la zone de sous-trames "eau", "Forêt", "Plan d'eau et Zone Humide". Un réservoir de biodiversité, sous-trame "prairie et bocage", est identifié plus au nord de la zone : Située au-delà du parking de la gare, constituant une barrière, cette zone n'aura pas d'impact sur ce réservoir.

Concernant la consommation excessive de l'espace, l'emprise est très restreinte puisqu'elle n'est que de 0.8 ha; superficie que l'on peut réduire en réalité à 0.5 ha si l'on considère qu'une partie de cette zone est constituée par la rue des Charrières.

Concernant l'impact sur les flux de déplacements: la taille de la zone ne permettra qu'un nombre très limité de lots, ne générant que peu de flux par rapport aux flux journaliers. Par ailleurs, le projet prévoit un emplacement réservé en vue de la constitution d'un axe contournant le centre-bourg.

Concernant la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services: par sa taille la zone n'engendre pas de déséquilibre. Sa création permet également de préserver le foncier actuellement disponible au sein du bourg et de le réserver à l'accueil des constructions d'habitat nécessaire pour respecter les objectifs démographiques définis dans le PLU.

➢ **Concernant plus précisément les premiers objectifs du SCoT Seine-et-Tilles**

Le Comité Syndical souligne que le projet n'est pas contraire aux 7 objectifs définis dans la délibération du 21 décembre 2015. Par ailleurs, il correspond précisément au 2ème objectif qui stipule:
"Mettre le territoire en situation de répondre aux besoins des grandes entreprises en place (SEB, Plasturgie, Recherche (CEA Valduc), transports logistiques ...) permettant également de développer un tissu économique autour d'elles ***et favoriser l'implantation et la création de nouvelles entreprises en s'appuyant plus particulièrement sur les grands axes de transport qui desservent le Pays : Est- Ouest (RD901) et Nord-Sud (RD 971; liaison Is-Dijon; RD 974; voie ferrée)."***

Considérant ces différents éléments précédemment énoncés,
Considérant également que la future Zone d'Activité concernée répond à un besoin communal et proportionné,

LE COMITE SYNDICAL,
APRES EN AVOIR DELIBERE, par 16 voix Pour, 1 voix Contre et 0 abstention,

FORMULE UN AVIS FAVORABLE concernant l'ouverture à l'urbanisation à Gemeaux pour la création d'une Zone d'Activité artisanale, située rue des Charrières, de 0.8 ha dont les emprises sont actuellement classées en Zone Naturelle de Jardin (Nj) au PLU de 2011.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le : 21 FEV. 2017

SYNDICAT MIXTE DU PAYS SEINE ET TILLES EN BOURGOGNE
PAYS SEINE & TILLES EN BOURGOGNE
P.E.T.R. SEINE-ET-TILLES

Pour expédition conforme
LA PRESIDENTE

Commune de GEMEAUX

Plan Local d'Urbanisme

Historique :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/05/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15/02/2017
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité adoptée par DCM du 26/10/2017

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

PIECE 2 - PIECE DU DOSSIER

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
31 OCT. 2017

VISA
CHAUVELIER Marc
Maire
DATE :
28 octobre 2017

MAIRIE DE GEMEAUX 21120 (Côte-d'Or)

Dossier d'approbation

DORGAT

Commune de GEMEAUX

Plan Local d'Urbanisme

Historique :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/05/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15/02/2017
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité adoptée par DCM du 26/10/2017

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

PIECE 2.a - NOTICE DE PRESENTATION

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
31 OCT. 2017

Dossier d'approbation

DORGAT

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : OBJET ET PRESENTATION DU PROJET 2

A. PREAMBULE 2

B. PRESENTATION DU PROJET 3

C. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 5
1. CADRAGE PREALABLE 5
2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 6
3. DEMANDE DE DEROGATION A LA REGLE DE LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE 7

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GENERAL 10

A. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

B. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

CHAPITRE 3 : MISE EN COMPATIBILITE DES PIECES DU PLU 16

A. INCIDENCES DU PROJET SUR LES PIECES DU PLU
1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : 16
2. LE REGLEMENT : 17
3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE : 18
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 18

B. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU
1. LES PLANS DE ZONAGE : 19
2. LE TABLEAU DES SURFACES : 20
3. LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 20
4. LE REGLEMENT : 21
5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : 28

CHAPITRE 4 : ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT 30

CHAPITRE 1 : OBJET ET PRESENTATION DU PROJET

A. Préambule

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles peuvent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément à l'article L.153-54 et suivants du code l'urbanisme. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation de la zone d'activités et de l'aire de contournement.

Au regard de l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut être mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet décidée en application de l'article L.300-6 du même code. Cette déclaration porte sur la création d'une zone d'activités, opération d'aménagement permettant d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques sur le territoire communal au regard de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

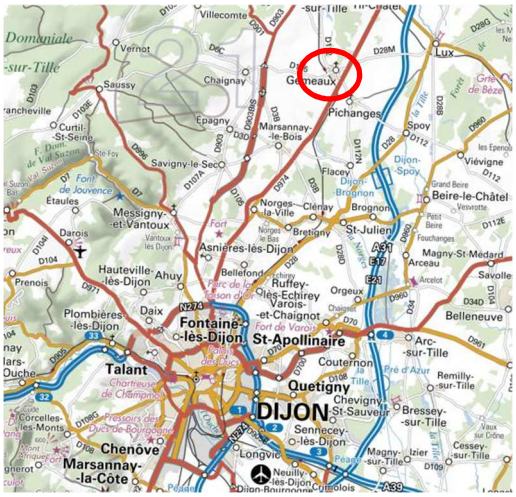
Compte tenu de la nature du projet et du fait que le Plan Local d'Urbanisme relève de la compétence communale, la mise en compatibilité du PLU à travers la déclaration de projet relève des compétences de la Ville de GEMEAUX. A ce titre, c'est sous la responsabilité du Maire que sera conduite la procédure.

La procédure de mise en compatibilité du PLU de GEMEAUX doit permettre la réalisation des différents éléments du projet de création d'une zone d'activités. Elle est motivée par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de zone naturelle de jardin, ainsi que la part la création d'un emplacement réservé permettant la réalisation d'un axe de contournement du centre bourg.

Le dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de GEMEAUX. En l'occurrence, la présente notice s'attache à présenter le projet soumis à enquête (présentation générale, caractéristiques et intérêt général du projet notamment au regard de la déclaration de projet), ainsi que l'évolution des différentes parties du document d'urbanisme au regard des justifications apportées.

B. Présentation du projet

Enjeu économique :



GEMEAUX est un village situé à moins de 15km au Nord de Dijon. Sa proximité avec le grand bassin dijonnais, et sa localisation sur l'axe de la RD974 (Dijon-Langres) offre une attractivité certaine à son territoire, tant démographique qu'économique. Attractivité accrue également de par la présence de la gare à moins de 100m et de la proximité du diffuseur autoroutier (situé plus au Nord).

La Commune de GEMEAUX accueille aujourd'hui un tissu économique diversifié, tourné notamment vers les activités présentielles, l'artisanat et le commerce.
Le territoire, régulièrement sollicité pour l'implantation de petites unités artisanales et industrielles, subit une forte demande à laquelle la Commune ne peut plus répondre faut de terrains disponibles.
En effet, elle accueille une zone d'activité économique au Sud du village (zone 1AUE) aujourd'hui complète, et les possibilités d'implantations au sein du bourg restent modérées et ne permettent pas l'accueil d'activités potentiellement nuisantes.

Afin de répondre au besoin, la Commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 25 mai 2011 et faisant actuellement l'objet d'une modification simplifiée n°1) afin de créer une petite zone artisanale.

Cet objectif s'inscrit pleinement en concordance avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui prône notamment la confortation et le développement de la dynamique économique, par « le soutien à l'implantation d'activités artisanales et commerciales ».

Enjeu urbain :

L'analyse des possibilités de développement du territoire ont permis de définir le site privilégié pour l'implantation de la future zone. Il s'agit des anciennes emprises de la SCNF aujourd'hui communales, sises entre la voie de chemin de fer et la Rue des Charrières.

Dans un premier temps, la localisation du secteur permet d'optimiser le foncier communal situé aux abords de la voie de chemin de fer, engendrant un certain nombre de contraintes qui n'aurai pas permis l'implantation de constructions d'habitat. Aussi, le choix de cette localisation répond à la volonté de ne pas « consommer » les emprises existantes au sein du bourg et qui pourraient accueillir cette vocation d'habitat.

La localisation de ce secteur répond dans un second temps à la volonté de requalification actée à travers le PLU de 2011 (ce secteur ayant clairement été identifié comme un secteur de requalification ou en

pleine mutation). De plus, la maîtrise communale du foncier permettra l'émergence rapide de projet de construction qui ne seront pas contraints par des risques d'immobilisme foncier éventuels.

Il est rappelé que l'aménagement d'un territoire doit être regardé à différentes échelles. Ainsi la création d'une nouvelle zone d'activité va nécessairement accroître le trafic journalier de véhicules (augmentant naturellement la circulation des véhicules et camions éventuels susceptibles de venir alimenter les futures cellules artisanales).

Aussi, la Commune a souhaité mettre en place des réflexions quant à l'accessibilité future du site pour réduire les risques de nuisances engendrées par l'accroissement du flux de circulation au centre-bourg via la création d'un axe de contournement. En effet aujourd'hui l'implantation du secteur et sa desserte obligent naturellement les véhicules à emprunter les voies du vieux village, créant des problèmes d'engorgement des voies départementales 112 et 105.

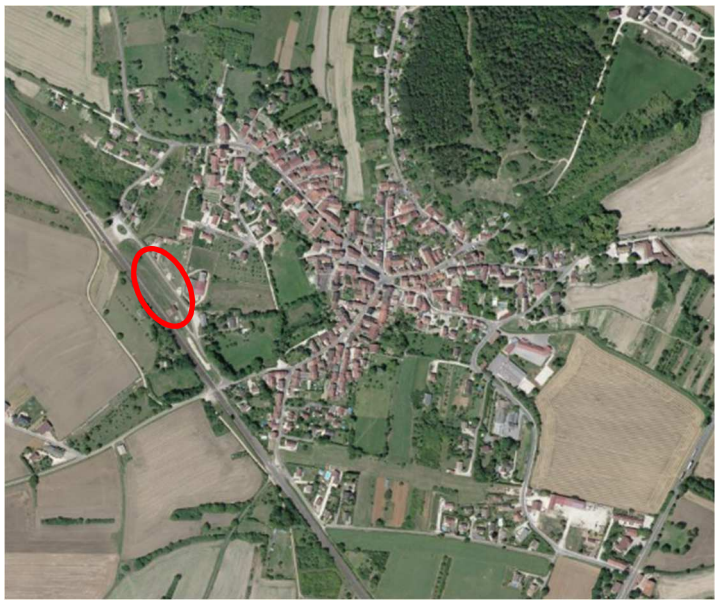
Les réflexions ont permis de mettre en relief un tracé alternatif, la Rue de Glapigny, qui contribuerait à préserver le cœur ancien et réduire les nuisances pour les riverains. Toutefois, les dimensions actuelles de cette voie ne permettent pas la circulation aisée des véhicules, notamment des camions, la création d'emplacement réservé est donc nécessaire pour permettre ponctuellement son élargissement.

Le développement de cette zone d'activités constitue non seulement une opportunité économique, tant pour la Commune que pour le bassin d'emploi Dijonnais, mais aussi une alternative à l'amélioration de la circulation via l'aménagement de l'axe de contournement.

Enjeu environnemental :

Le site est également privilégié au regard de son insertion dans le tissu urbain existant, participant à limiter la modération de la consommation de l'espace et l'étalement urbain.

En effet, ce dernier est localisé entre la voie de chemin de fer (constituant une limite de l'urbanisation à ne pa franchir) et le bourg (principalement les zones d'urbanisation à vocation d'habitat).



Sa localisation permet également une desserte relativement directe entre la zone et la RD 974 sise plus à l'Ouest. Elle s'inscrit dans l'objectif du PADD qui impose de ne pas urbaniser le cône agricole de visibilité offert au Sud du bourg et constitué par l'angle formé de la RD974, de la voie de chemin de fer et du bourg. La proximité directe avec la gare (moins de 100m) contribue également à favoriser les modes de déplacements doux.

C. Déroulement de la procédure

1. Cadrage préalable

La procédure de mise en compatibilité est établie conformément au Code de l'Urbanisme, notamment à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que le PLU peut être mis en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet après examen conjoint de l'Etat et des Personnes Publiques Associées, et enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

> ***Article L153-54 du Code de l'Urbanisme***
> *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*
> *1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
> *2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
> *Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

> ***Article L153-55 du Code de l'Urbanisme***
> *Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*
> *1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*
> *a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
> *b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
> *c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
> *2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

L'enquête publique est donc organisée dans les formes prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique liée à la procédure porte sur l'intérêt général d'une opération établie par une déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L.154-54 du Code de l'Urbanisme, ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec la déclaration de projet. A l'issue de l'enquête publique, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera approuvée par la déclaration de projet conformément à l'article L.153-58 du Code de l'Urbanisme.

> ***Article L153-57 du Code de l'Urbanisme***
> *A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*
> *1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*
> *2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.*

Article L153-58 du Code de l'Urbanisme
La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une concertation, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme car il ne concerne pas :

- Une évolution ou révision du Plan Local d'Urbanisme
- La création d'une Zone d'Aménagement Concerté
- Un projet ou opération d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, l'environnement ou l'activité économique tels que listés par l'article L.103-1 du même code
- Un projet de renouvellement urbain

2. Evaluation environnementale

La réalisation d'une évaluation environnementale est déterminée au cas par cas suite à saisine de l'Autorité Environnementale, au titre de l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme. En effet, la Comme de GEMEAUX :

- n'est pas couverte par une zone NATURA 2000
- n'est pas limitrophe d'une commune couverte par une zone NATURA 2000
- ne constitue pas une commune littorale

Article R104-8 du Code de l'Urbanisme
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Par décision n° BFC-2017-1015 en date du 3 mars 2017, l'autorité environnementale (MRAe) a dispensé la présente procédure de mise en compatibilité de réaliser une évaluation environnementale.

3. Demande de dérogation à la règle de la constructibilité limitée

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit également répondre aux prescriptions des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

En effet, la Commune n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial applicable, l'ouverture à l'urbanisation du secteur Nj nécessite une demande de dérogation accordée par le Préfet après avis de la Commission Départementale de Consommation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCOT le cas échéant.

> ***Article L142-4 du Code de l'Urbanisme***
>
> *Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*
>
> *1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;*
>
> *2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;*
>
> *3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;*
>
> *4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.*
>
> *Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.*

> ***Article L142-5 du Code de l'Urbanisme***
>
> *Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.*

Cette dérogation ne peut être accordée que si le projet répond aux objectifs suivants. Dans l'ensemble, seule la création de la future zone crée des impacts potentiels, puisque l'emplacement réservé n'est qu'un outil permettant de geler la constructibilité actuelle des terrains en vue de la réalisation d'un projet spécifique (le caractère urbanisable n'étant pas remis en cause) :

- **Ne pas nuire à la protection des espace naturels, agricoles et forestier,**

La création de la future zone d'activités ne nuit pas à la protection des espaces agricoles, naturels ou forestier, de par l'emprise très restreinte de la zone et par sa localisation, implantée en bordure du bourg

sur d'anciens terrains appartenant à la SNCF ne présentant aucun intérêt écologique majeur. La zone s'inscrit sur des terres enherbées fréquemment entretenues et soumises à une pression urbaine relativement forte. Il est rappelé notamment que l'emprise s'inscrit sur des terres naturelles de jardin où une constructibilité, bien que réduite, a été admise au sein du bourg. En effet elle peut accueillir des abris de jardins, et sous-entend donc une relative occupation urbaine (passage fréquent).

- **Ne pas nuire à la préservation et à la remis en état des continuités écologiques,**

La zone a été identifiée au sein du SRCE comme réservoir de biodiversité éventuel (sous-trame prairie et bocages), toutefois les analyses environnementales réalisées sur le site démontrent que le réservoir est localisé plus au Nord. L'urbanisation de la future zone n'aura pas d'impact sur ce dernier, situé au-delà du parking de la gare qui constitue une barrière.
S'agissant des autres sous-trame répertoriées par le SRCE, aucun éléments écologiques (réservoir, corridor, continuum n'est présent sur ou aux abords de la zone).

- **Ne pas engendrer une consommation excessive d'espace**

La future zone est limitée à 0.8 hectares, dont 0.5 hectares serviront de base à l'implantation des futurs lots. Cette consommation reste relativement modérée au regard de l'emprise de la zone artisanale existante. Elle s'implante sur des terres naturelles de jardin au sein desquelles le règlement autorisait l'implantation d'un abri de jardin de moins de 15m². En outre, le site accueil aujourd'hui une construction sans srans intérêt patrimonial ou architectural qui pourra faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition en fonction du parti d'aménagement retenu. Cette possibilité de réhabilitation contribue également à l'objectif de modération de la consommation de l'espace.

- **Ne pas présenter d'impact excessif sur les flux de déplacement**

Le projet de mise en compatibilité ne présente pas d'impact excessif sur les flux de déplacements puisque l'emprise de la zone, (restreint à 0.5 hectares) ne permettra la création que d'un nombre de lot très limité. Le flux de circulation nouvellement engendré sera donc très restreint et pratiquement non perceptible car englobé dans le flux journalier existant.
De plus le projet prévoit la création d'un emplacement réservé en vue de la constitution d'un axe de contournement du centre bourg. Cet axe permettra ainsi de décharger le centre bourg du flux de circulation actuel et de limiter le passage des véhicules de la future zone. Cet axe est en effet un axe plus rapide permettant la desserte rapide de la future zone. Un tel projet de contournement permet de réduire les impacts sur les flux de déplacement.

- **Ne pas nuire à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et service.**

La répartition entre emploi, habitat, commerce et service est préservée. La zone ne permettra pas l'accueil d'un nombre de lot susceptibles de faire basculer l'équilibre actuel de la Commune. En outre la création d'une zone artisanale spécifique permettra de satisfaire aux objectifs démographiques du PLU de 2011 en concevant dans la mesure du possible les opportunités foncières du centre bourg (limitées) pour des projets à vocation principal d'habitat. Enfin, l'implantation de la zone bénéficie d'un accès direct à la gare de

Gemeaux qui contribue à équilibrer les zones économiques directement accessibles par les transports en communs sur le territoire.

Par décisions en date du 25 janvier 2017 et du 15 février 2017, la CDPENAF et l'EPCI en charge de l'élaboration du SCOT sur le territoire communal ont respectivement rendu un avis favorable. Le Préfet a rendu un avis favorable tacite à la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée.

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GENERAL

A. Caractéristiques principales du projet

La future zone d'activité s'inscrit sur des parcelles communales, situées en bordure de la voie de chemin de fer. D'une emprise globale de 0.85 hectares elle offre une surface viabilisée (hors rue des Charrières) d'environ 0.5 hectares permettant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Elle constitue un enjeu urbain significatif car située à quelques minutes du pôle d'emploi de Dijon, directement accessible par la RD974, la gare (localisée à 70m) et la bretelle d'accès à l'autoroute.

Elle prend limite sur le talus de la voie de chemin de fer en sa limite Sud-Ouest, et sur la Rue des Charrières sur sa façade Nord-Est. La façade Sud est éloignée du passage à niveau d'une trentaine de mètres permettant de préserver ce dernier, et notamment d'assurer la visibilité de ses abords. La façade Nord s'inscrit à quelques mètres du parking de la gare.

Source GOOGLE MAP – Perspectives visuelles sur le site depuis le Nord (haut) et le Sud (bas)

Elle accueille actuellement un ancien bâtiment aujourd'hui en désuétude. L'aménagement du site contribuera ainsi à limiter les risques d'insécurité que présente à terme ce genre de constructions.

L'emprise de la zone répond à des préoccupations environnementales liées notamment à la volonté de prévoir une consommation modérée des terres agricoles et naturelles. Aucun élément remarquable n'est présent sur le site, ce dernier étant constitué majoritairement d'une pelouse enherbée et d'un dépôt de pierres sur sa point Sud. La présence des arbres au nord marque la limite de la zone, ces derniers seront donc préservés à travers leur classement en secteur Nj.

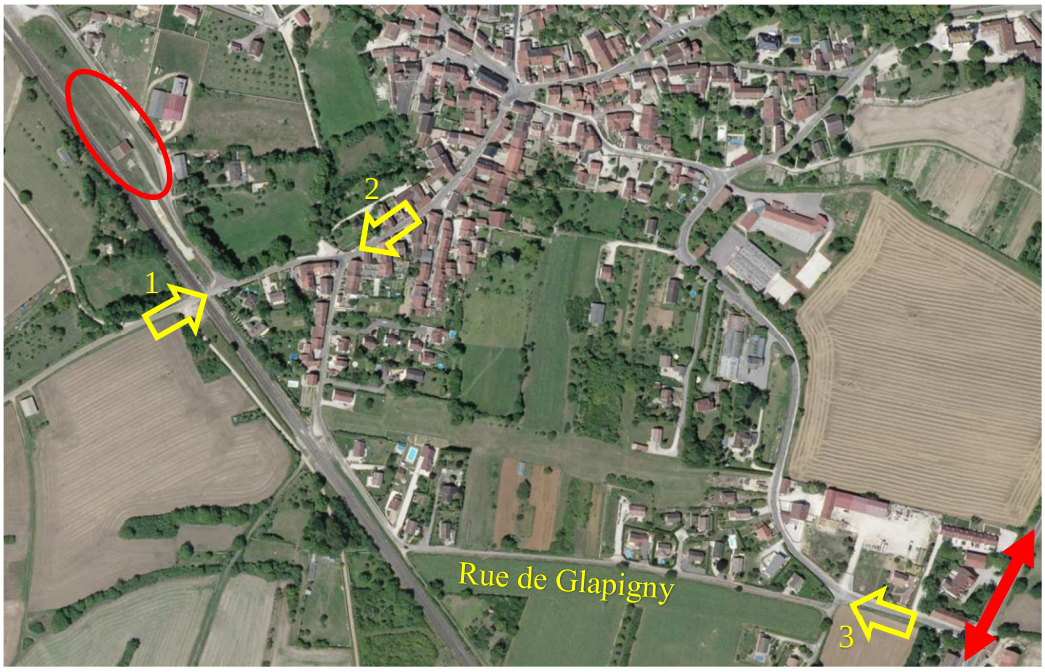
De plus, l'aménagement de la future zone, pourra permettre la requalification de la Rue des Charrières, axe permettant de rejoindre (tant à pieds, qu'en voiture) la gare de GEMEAUX.

De par sa taille et l'objectif de vente des élus, les orientations mises en place permettent de « contrôler » son développement dans le respect des objectifs de protection et de mise en valeur de la qualité urbaine, paysagère et environnementale, sans restreindre la possibilité d'un découpage au gré des opportunités.

Enfin, la profondeur de la zone (37m au plus favorable) ne permet pas la création d'une voie de desserte interne, parti est donc pris de permettre une accessibilité directe des futurs bâtiments depuis la Rue. Toutefois des prescriptions seront imposées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation pour éviter tout usage abusif de cette dernière, tant d'un point de vue stationnement que par les besoins de réaliser des demi-tours facilement. Il s'agira notamment d'assurer la protection des piétons susceptibles de se rendre ou de venir de la gare.

En outre, les impacts liés au développement de cette zone d'activité ont été évalués et anticipés par la Commune via la création d'un axe de déviation pour pallier notamment aux contraintes qu'engendrerait le flux de véhicules supplémentaires.

La Rue de Glapigny a naturellement été retenue puisqu'elle permet une liaison quasi directe entre la RD974 et la future zone (en rouges sur le plan ci-dessous).



Source GEOPORTAIL

Les problématiques d'accessibilité ont été étudiées :

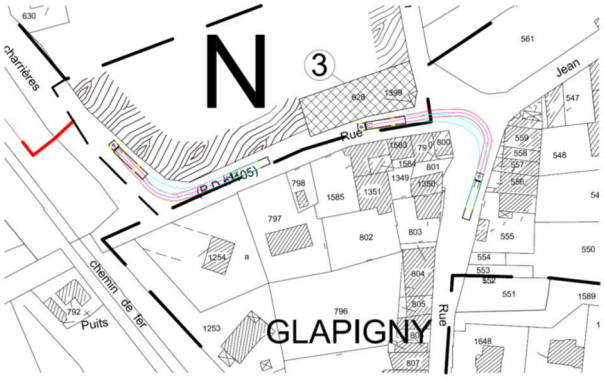
- l'accès n°3 constitué par le carrefour avec la Route du Logis permet le passage et le croisement de véhicules, en outre il fait l'objet d'un emplacement réservé n°1 institué au en vue d'accroitre sa visibilité, facilitant ainsi l'accessibilité de cette voie aux camions.

- l'accès n°2 correspondant au carrefour avec la Rue Jean Philippe Rameau, permettant également le passage des camions.

- il en va de même de l'accès n°1, situé au carrefour de la Rue Jean Philippe Rameau et la Rue des Charrières, ou l'espace est suffisamment dégagé pour permettre une circulation fluide.

Ci-contre l'extrait du plan de zonage permet de faire apparaître les capacités de giration des voies (avec le gabarit d'un poids-lourd).

Ces girations sont techniquement réalisables soulignant la faisabilité de la création de l'axe de contournement.



Actuellement, la largeur de la rue (chaussée et accotements) est suffisante pour le passage d'un camion, mais trop restreint pour permettre le croisement dans de bonnes conditions de deux véhicules. La façade Sud de la rue est délimitée par un vieux murs de pierres sèches, marquant la limite avec les terres agricoles attenantes. Sa façade Nord est marquée ponctuellement (au début et à la fin de la voie) par des constructions sises légèrement en retrait permettant le maintien d'une largeur de 7m. Une grande partie de cette façade est également dépourvue de constructions, mais les terrains sont classés en zone constructible.

Source GOOGLE MAP – Rue de Glapigny

La création d'un emplacement réservé est donc prévue ponctuellement le long de cet voie pour permettre de porter la largeur de l'emprise à 8m tout en préservant au maximum le mur de pierres sèches existants.

B. Présentation de l'intérêt général du projet

Il est rappelé que les objectifs du Maître d'ouvrage défini à travers le programme envisagé visent :

- A aménager une nouvelle zone d'activités d'une surface opérationnelle d'environ 0.5 hectare,
- De disposer du foncier permettant de répondre à la demande actuellement présente sur le territoire,
- De permettre un aménagement successif de la zone,
- D'anticiper l'augmentation du flux de véhicules, et réduire les problèmes de cohabitation via la création d'un axe de contournement
- D'assurer une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement proche.

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations du projet. Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent aux dynamiques économiques et démographiques du territoire communal peuvent utilement être rappelés.

Un développement de l'activité économique indissociable de la bonne santé démographique du territoire.

Le développement de l'emploi contribuera à garantir des mutations démographiques profitables à la commune par l'accueil possible de nouveaux ménages et donc par un renouvellement de la population, sachant que ces mutations positives sont nécessaires au maintien et au développement des services et équipements de proximité (commerces, écoles,…), le tout au service de l'ensemble de la population locale.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2013	%	2008	%
Ensemble	**420**	**100,0**	**415**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	57	13,6	49	11,9
dans une commune autre que la commune de résidence	363	86,4	366	88,1

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

EMP T5 - Emploi et activité

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	103	79
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	420	415
Indicateur de concentration d'emploi	24,4	19,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,8	69,9

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

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

En effet, on constate d'après les données INSEE que bien que la population de GEMEAUX ait légèrement augmenté entre 2008 et 2013, la commune enregistre un phénomène de vieillissement de sa population lié à l'augmentation de la tranche d'âge des 60-74 ans. Dans la logique exprimée ci-dessus, l'accueil de nouvelles activités pourra favoriser l'accueil corrélé d'une population plus jeune contribuant à maintenir la croissance démographique de la Commune et à prévenir le vieillissement pressenti.

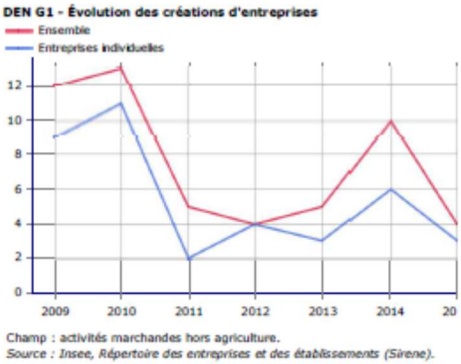
Ces éléments tendent à se confirmer avec l'évolution du nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone, passant de 415 en 2008 à 420 en 2013. Corrélativement, on constate sur la même période que les actifs résident de plus en plus sur leur lieu de travail (13.6% en 2013 contre 11.9% en 2008).

Enfin la création d'une zone d'activité distincte permet de préserver le foncier actuellement disponible au sien du bourg et de le réserver à l'accueil des constructions d'habitat indispensable pour aboutir à l'objectif démographique défini dans le PLU de 2011.

Une activité économique qui participe au maintien et au développement de l'emploi local :

Les données INSEE démontrent également l'augmentation du nombre d'emploi sur la zone entre 2008 et 2013, ces derniers passant de 79 à 103, ce qui confirme le dynamisme économique que connait actuellement la Commune et conforte la création de la zone.

En effet, l'accueil de nouvelles entreprises va permettre la création de nouveaux emplois sur la Commune, contribuant également au développement du dynamisme économique du territoire.



Depuis la date d'approbation du PLU en 2011, la dynamique économique a été relancée, en témoigne le graphique ci-contre illustrant une évolution positive depuis cette date. Toutefois on constate que depuis 2014, la création d'entreprises sur la Commune diminue, cette diminution est à mettre en corrélation avec le manque de foncier disponible.

Ainsi, la création de la future zone d'activité va libérer du foncier et participer au regain de création sur le territoire.

Un projet qui inscrit dans l'objectif de prise en compte et la préservation de la qualité architecturale, paysagère et urbaine du bourg

La création de la future zone d'activité participera à la valorisation de la frange urbaine puisqu'un traitement qualitatif est imposé à travers les orientations d'aménagement. L'objectif étant de permettre une bonne intégration architecturale des constructions qui ne peuvent bénéficier d'un traitement d'appoint végétal étant donné les prescriptions imposées par la servitude liée à la voie de chemin de fer. De plus, l'aménagement de la future zone pourra permettre de pallier à la désuétude du bâtiment existant, soit par sa démolition, soit par sa réhabilitation.

La préservation du cadre de vie est également un des éléments motivant l'intérêt général du projet puisque la création de l'axe de contournement contribuera directement à restreindre le flux de circulation des futurs véhicules dans le centre ancien engendré pour les besoins de desserte et de fonctionnement de la future zone.

Les éléments architecturaux tels que les murs de pierres sèches sont également préservés au maximum. L'emprise de l'emplacement réservé le long de la Rue de Glapigny a été défini au plus juste afin de ne pas les impacter outre mesure, un élargissement ayant été préféré et réalisé en priorité sur la façade Nord de la Rue.

Une préservation de l'environnement

L'emprise de la future zone d'activité permet de ne pas porter atteinte aux éléments naturels présents aux abords, la délimitation de son emprise ne comportant qu'une étendue de pelouse enherbée sans grand intérêt écologique (il ne s'agit pas de pelouse sèche). Les corridors écologiques sont également préservés puisque l'urbanisation nouvelle s'inscrira entre deux coupures (notamment la voie de chemin de fer).

Le projet participe à la limitation de la modération de la consommation de l'espace, via un projet modéré inscrit au sein même de la cohérence urbaine qui préserve le caractère bien regroupé de l'urbanisation.

La proximité immédiate de la gare de GEMEAUX fait bénéficier la Commune d'une offre de transports intéressante qui pourra être mise à profit dans le cadre de l'aménagement de la future zone d'activité, contribuant potentiellement à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, le développement de cette zone permettra la création d'une zone tampon, contribuant à réduire les nuisances engendrées par la voie de chemin de fer que subissent les constructions riveraines notamment d'habitat.

CHAPITRE 3 : MISE EN COMPATIBILITE DES PIECES DU PLU

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément au Code de l'Urbanisme.

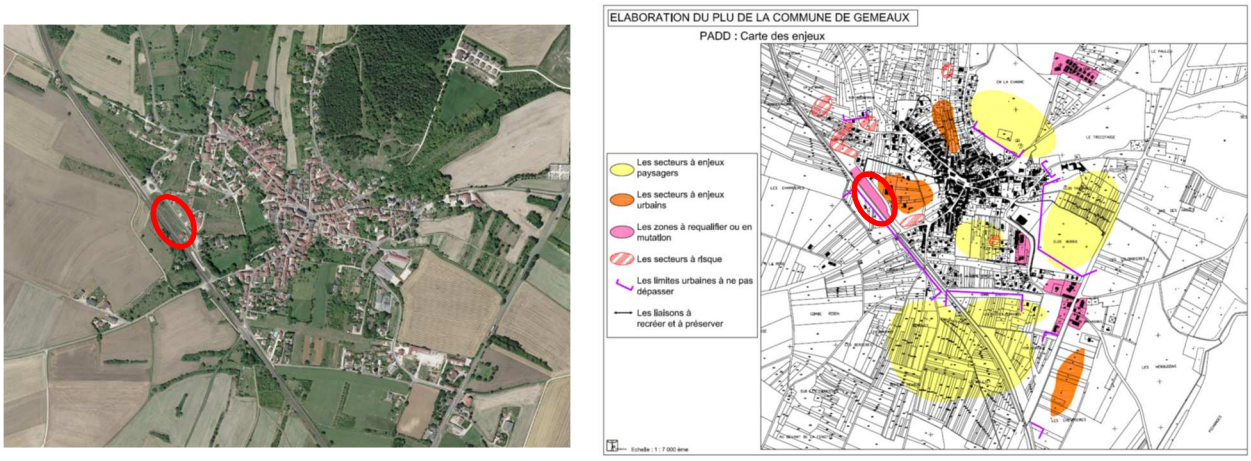
La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, justifiée au regard de l'intérêt général du projet, permet d'ajuster les dispositions réglementaires aujourd'hui applicables et manifestement incompatibles pour faciliter leur réalisation.

A. Incidences du projet sur les pièces du PLU

La déclaration de projet permet de mettre en compatibilité les dispositions du Plan Local d'Urbanisme manifestement incompatibles. La présente partie s'attache donc à analyser les différents documents pour prévoir les modifications nécessaires à la réalisation du projet susvisé (création d'une zone artisanale et renforcement de voie en vue de la réalisation d'un axe de contournement).

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le projet et son implantation s'inscrivent pleinement au sein des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.



Localisation du site d'implantation de la zone d'activités artisanales sur vue aérienne (à gauche) et sur le plan du PADD (à droite).

Les orientations du PADD ont pour objectif de « *Conserver les limites actuelles du village que sont la RD 974 à l'Est et la voie ferrée à l'Ouest*». L'implantation du site située entre la voie ferrée et le bourg participe

donc pleinement à cet objectif, ne bouleversant pas la forme urbaine du bourg et contribuant également à limiter l'étalement urbain.

La municipalité s'est fixé comme objectif de prendre en compte les critères liés aux Réseaux et à la sécurité des accès futurs notamment. Cette orientation se traduit concrètement par la mise en place de l'axe de contournement qui permettra de préserver le centre ancien du flux de véhicules supplémentaires (et notamment des poids-lourds) qu'engendrera l'implantation des nouvelles activités.

2. Le règlement :

A ce jour le secteur retenu pour l'accueil de la future zone artisanale est classé en zone naturelle « Nj » où sont seuls autorisés les abris de jardins. Il apparaît donc nécessaire de mettre les plans de zonage en compatibilité via la création d'un secteur spécifique destinée à l'accueil d'activités artisanales. L'emprise de ce secteur correspond à l'assiette foncière de la future zone d'activités artisanales et englobe également la Rue des Charrières (jusqu'à ces limites avec la zone UBb et la zone naturelle).

Une partie de la Rue des Charrières et de la Rue Jean Philippe Rameau, sur la pointe Sud-Ouest de la future zone, est classée en zone N. Le règlement de cette zone autorise les aménagements éventuellement nécessaires à l'amélioration de la desserte de la future zone en ce qu'ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif. Il n'y a donc pas lieu de changer le zonage.

La zone artisanale nouvellement créée sera assimilable à la zone 1AUE existante, toutefois le règlement doit être adapté aux contraintes propres de la future zone, nécessitant ainsi la création d'un secteur particulier 1AUEa.

La modification du plan graphique nécessite de modifier le tableau des surfaces, le secteur 1AUEa nouvellement crée portant sur une surface de 0.85 hectares (réduisant d'autant l'emprise du secteur Nj). Il est précisé ici que les 0.85 hectares englobent les surfaces de voiries, l'emprise opérationnelle de la zone étant restreinte à environ 0.5 hectares.

Le règlement écrit de la zone est également modifié, ainsi que les dispositions générales, pour tenir compte de la création de ce nouveau secteur. La réglementation applicable au sein de ce dernier est sensiblement celle applicable sur la zone sauf que pour tenir compte de la proximité avec le bourg, les constructions seront admises sous conditions d'être compatibles avec la proximité de l'habitat.

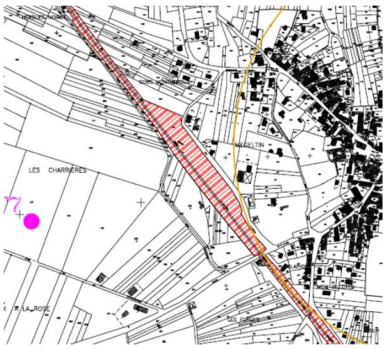
Certains articles sont également mis en compatibilité pour tenir compte :

- de la marge de recul de 2m imposée par rapport à la voie de chemin fer, au regard de l'application de la servitude T1,
- de l'interdiction de créer des accès, même piétonniers, sur la voie
- du besoin d'alléger les prescriptions liées à l'obligation de plantée eu égard au fait que ces dernières ont été mises en place pour répondre aux objectifs de la loi Barnier et pour ne pas contraindre l'aménagement de la zone déjà fortement restreint pas la largeur de son emprise.

Dans le cadre de la création de cette future zone, un axe de contournement du vieux bourg est à prévoir. Les analyses faites du territoire permettent de localiser le tracé de cet axe le long de la Rue de Glapigny. L'axe de contournement nécessiterait ainsi l'aménagement de cette voie sur une profondeur ponctuelle de 8m, et ce afin de dégager l'espace nécessaire au croisement de plusieurs véhicules (notamment des camions suite à l'aménagement de la zone). Un rétrécissement de la voie (7m actuel) n'est pas dommageable puisqu'il est ponctuel et laisse des zones de croisement suffisamment longues pour permettre à deux camions de se croiser.

L'analyse des pièces graphiques du PLU indiquent que les emprises nécessaires à l'aménagement sont inscrites en zone UB constructible, il convient donc que la Commune se dote d'un outil permettant sa réalisation. C'est pour cette raison que les documents graphiques sont mis en compatibilité pour la création d'un emplacement réservé n°8 institué ponctuellement le long de cet axe. Comme indiqué ci-avant, cet emplacement (tout en préservant au maximum le mur de pierres sèches situé sur la façade Sud de la voie participant à l'identité patrimoniale du bourg) permet l'aménagement de la voirie sur une profondeur ponctuelle de 8m, 7m sur le reste de la voie.

3. Les servitudes d'utilité publique :



Enfin, le plan des servitudes d'utilité publique institue une servitude T1 relative au chemin de fer sur l'emprise de la future zone (extrait ci-joint avec emprise de la servitude en rouge).

Cette servitude interdit notamment de réaliser une construction (autre qu'un mur de clôture) à moins de 2 mètres du chemin de fer (distance mesurée à partir des arrêtes du talus ou à défaut à partir d'une ligne tracée à 1.5m du rail).

4. Les orientations d'aménagement et de programmation :

Aucune orientation d'aménagement n'est instituée sur le secteur, toutefois au regard de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser doivent obligatoirement faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La pièce sera donc complétée en conséquence.

Compte tenu de la position de la zone et des contraintes présentes sur le site (proximité de la voie de chemin de fer et emprise étroite) les orientations d'aménagement permettent la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de ne pas enclaver l'aménagement du reste de la zone.

La marge de recul imposée au regard de la servitude d'utilité publique devra être dépourvue de plantation, de construction ou de stockage éventuel. Elle pourra accueillir un traitement végétal engazonné ou tout aménagement nécessaire à la circulation ou au stationnement des véhicules.

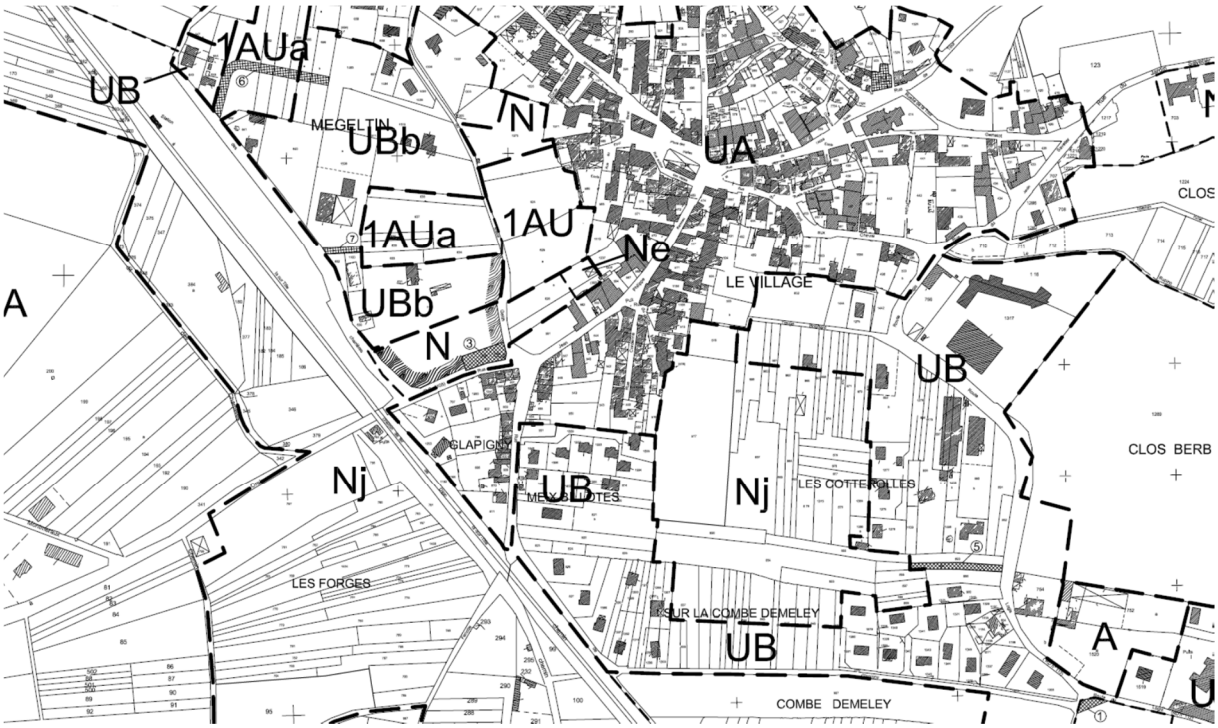
L'accessibilité du site se fera via la création d'accès directs depuis la Rue des Charrières, la zone n'étant pas assez profonde pour permettre la création d'une voirie interne desservant plusieurs lots. Toutefois, l'aménagement d'un espace adapté à la circulation, stationnement et au demi-tour aisé des véhicules devra être aménagé au sein de chaque lot (ou sur un espace mutualisé) afin de limiter le stationnement et l'usage abusif de la Rue des Charrières.
De plus, située en entrée de ville les façades visibles depuis la voie ferrée devront faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager permettant son intégration dans le paysage environnant.

B. Présentation des modifications apportées aux pièces du PLU

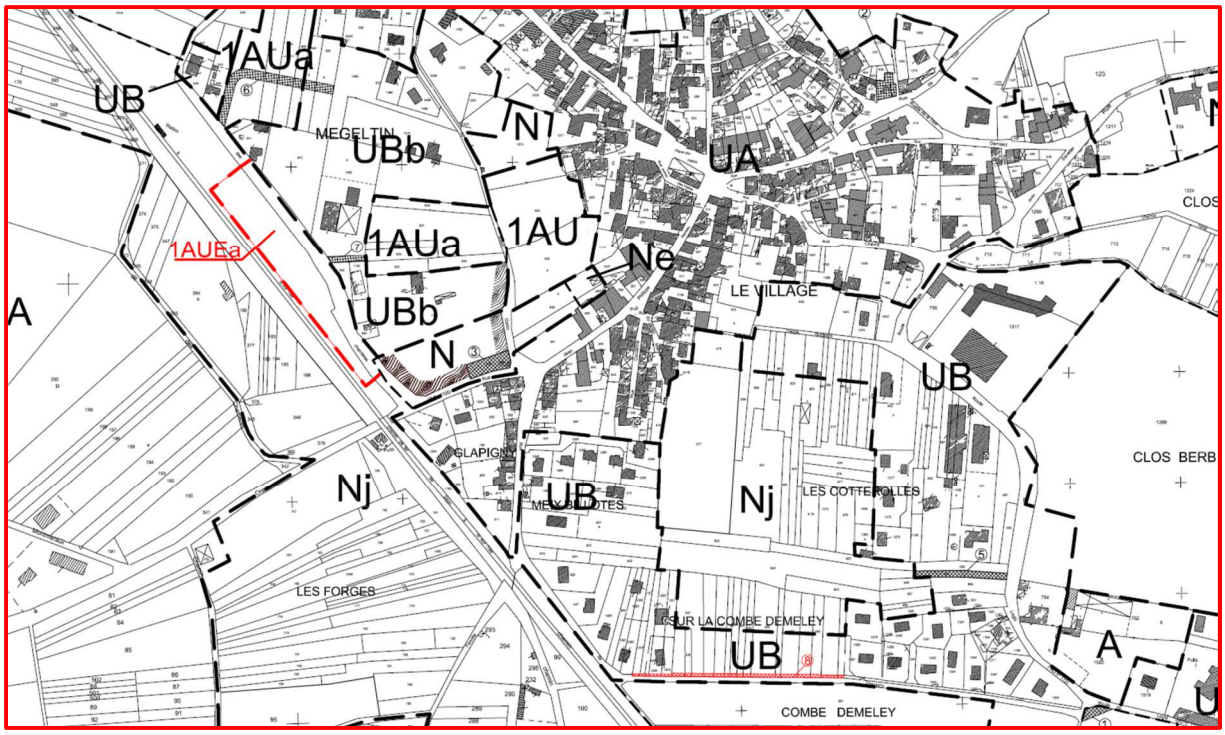
Pour plus de clarté dans la présentation des modifications apportées aux pièces, ces dernières apparaissent en rouge.

1. Les plans de zonage :

Mise en compatibilité des plans graphiques suite à la délimitation graphique du nouveau secteur 1AUEa et de l'emprise de l'emplacement réservé n°8.



Extrait du plan de zonage AVANT mise en compatibilité



Extrait du plan de zonage APRES mise en compatibilité

2. Le tableau des surfaces :

Mise en compatibilité du tableau des surfaces présent au sein du rapport de présentation, suite à la création du nouveau secteur 1AUEa, appartenant à la zone 1AUE, anciennement secteur Nj de la zone N.

ZONES	***Superficie AVANT mise en compatibilité***	***Superficie APRES mise en compatibilité***
UA	*17.7 ha*	*17.7 ha*
UB	*19.3 ha*	*19.3 ha*
1AU	*4.8 ha*	*4.8 ha*
1AUE	*7.8 ha*	***8.6 ha***
N	*196.5 ha*	***195.7 ha***
A	*1687.8 ha*	*1687.8 ha*
TOTAL	*1934 ha*	*1934 ha*

3. La liste des emplacements réservés

Mise en compatibilité du tableau des emplacements réservés présents sur le plan de zonage suite à la création de l'emplacement réservé n°8.

N°	***Nature et but de l'opération***	***Bénéficiaire***	***Superficie***

1	*Aménagement du carrefour pour dégager la visibilité sur cet axe très circulé*	*Commune*	*185 m²*
2	*Stationnement pour pallier le manque de stationnement au centre bourg*	*Commune*	*325 m²*
3	*Stationnement pour pallier le manque de stationnement au centre bourg*	*Commune*	*531 m²*
4	*Aménagement du carrefour pour dégager la visibilité et faciliter l'accès à la zone d'extension urbaine*	*Commune*	*80 m²*
5	*Accès à la zone N pour permettre l'accès au cœur naturel du village et éviter sa fermeture par des boisements*	*Commune*	*487 m²*
6	*Création de voirie pour desservir la zone 1AU et prolonger la voirie existante*	*Commune*	*1081 m²*
7	*Accès à la zone 1AU pour ménager la possibilité d'accéder à la zone d'extension urbaine*	*Commune*	*171 m²*
8	***Elargissement de la voie***	***Commune***	***526 m²***

4. Le règlement :

Mise en compatibilité du règlement et plus spécifiquement de l'article 3 des dispositions générales et de l'ensemble du chapitre 3 relatif à la zone 1AUE.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale multifonctionnelle à dominante d'habitat,

- la zone UB : zone urbaine d'extension récente. Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteur UBa et UBb.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU : zone d'urbanisation future a court et moyen terme, elle bénéficie d'équipements publics à sa périphérie immédiate. Elle couvre des secteurs situés entre le bâti existant ou en continuité de celui-ci et a pour vocation de prolonger la zone U.
Dans le secteur 1AUa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

- la zone 1AUE : bénéficiant d'équipements publics à sa périphérie immédiate, cette zone a vocation à accueillir des activités. **Dans le secteur 1AUEa les constructions ne sont admises que si elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.**

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est :

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N. Cette zone comprend un secteur Nj où sont autorisés les abris de jardins et un secteur Ne où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).
Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.
Elle comprend un secteur 1AUEa destiné à recevoir les constructions ci-avant définies à condition d'être compatibles avec la proximité de l'habitat.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

1 - les constructions à destination d'artisanat comprenant ou non une surface de vente exclusivement liée à l'activité artisanale, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

3 - les constructions à destination industrielles, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

4 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités et notamment les constructions à destination de gardiennage à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

6 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

7 - les équipements et installations publics ou d'intérêt général nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - ne pas enclaver des parties de la zone,

2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

4 – pour celles situées au sein du secteur 1AUEa, être compatibles avec la proximité de l'habitat

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

1.2 - Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus' au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.4 - Tout accès à la RD 974 est interdit.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

1.6 - Tout accès sur la voie de chemin de fer est interdit.

2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie interne de la zone devra être aménagée avec des espaces dédiés aux piétons.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, où égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,…). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue. Les eaux pluviales peuvent être traitées par un bassin de rétention paysager ou des noues ou systèmes paysagers à la parcelle

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Electricité - Téléphone

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements en souterrain.

4 - Déchets

*Des emplacements pour les déchets doivent être prévus sur le tènement de chaque parcelle. Ces emplacements seront intégrés à la composition d'ensemble de la parcelle et interdit dans la bande de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD 974***, ainsi que dans la marge de recul de 2m par rapport à la voie de chemin de fer.**

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à 30 m de la RD 974.

En secteur 1AUEa, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul de 2m par rapport à la voie de chemin de fer.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions comprises entre la RD 974 et la voie de desserte interne de la zone ne peut excéder 9 m.

Les hauteurs des constructions situées entre la voie de desserte interne et la limite Est de la zone sont limitées à 15m.

En secteur 1AUEa, la hauteur des constructions est limitée à 15m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

---

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Aspect, couleurs, toitures, clôtures

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des toitures par îlots au minimum.

- Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage. Les bardages seront de préférence en bois. En cas de bardages métalliques ou de moellons ceux-ci devront être peints ou enduits ou dans le respect des teintes de pierres et sans couleur vive.

- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

- Les faîtages des bâtiments en bordure de la RD 974 seront perpendiculaire à cette voie.

- Les toitures terrasses ne seront pas réfléchissantes et les ornements ou enseignes ne dépasseront pas des faîtages. Les éléments de ventilation ou de climatisation seront intégrés à l'ensemble du projet et non apparent depuis la RD 974.

- Les clôtures seront végétales (en s'appuyant sur les haies à réaliser) ou grillagées. Elles ne seront pas pleines. Les murs en clôture seront interdits.

- Les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures sont interdits

3 - Marges de recul

*- Les marges de recul donnant sur la RD 974***, et la voie de chemin de fer***, ne pourront comporter de dépôts.*

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (par une mutualisation des stationnements par exemple).

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter

*1 – **sauf en secteur 1AUEa**, les abords de la zone et l'intérieur de la zone seront traités par des plantations de haies arborées afin de conserver la typologie de la végétation existante sur le secteur.*

*2 - **sauf en secteur 1AUEa**, la structure des haies sera perpendiculaire à la RD 974. Les essences seront locales et composées de feuillus principalement.*

3 - Des écrans de verdures peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

4 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

5. Les orientations d'Aménagement :

Mise en compatibilité des orientations d'aménagement via la création d'orientations spécifiques au secteur 1AUEa.

Les orientations d'aménagement concernent les zones UBa, UBb, 1AU, 1AUa, 1AUE et 1AUEa

Orientations d'aménagement : secteur 1AUEa

- Le secteur sera à vocation principale d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

- L'aménagement pourra se réaliser par phases du moment que la réalisation d'une phase ne compromet pas le développement des phases ultérieures.

- Les façades des constructions visibles depuis la voie de chemin de fer et la rue de Chaignay devront faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager permettant leur intégration dans le paysage environnant.

- L'accessibilité pourra se faire via la création d'accès directs depuis la Rue des Charrières. Les espaces dédiés au stationnement et à la circulation des véhicules devront être adaptés au projet. Ils peuvent faire l'objet d'une mutualisation au sein de la zone. Le demi-tour aisé des véhicules devra être fait au sein de

la zone et non sur la Rue des Charrières, il pourra s'appliquer à chaque opération ou faire l'objet d'un projet de mutualisation le cas échéant.
- Les éléments de publicité et enseignes au-dessus des constructions seront interdits ainsi que les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures.

- Les écoulements d'eau pluviale seront gérés par infiltration à la parcelle, ou à l'échelle de la zone dans le cadre d'un aménagement cohérent et d'ensemble (type noue).

CHAPITRE 4 : ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

Cadrage préalable :

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice), évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des dispositions mises en compatibilité dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GEMEAUX qui portent sur :

- la création d'un secteur 1AUEa permettant l'accueil d'activités, au lieu et place d'un secteur Nj admettant des abris de jardins ;
- l'institution d'un emplacement réservé le long de la Rue de Glapigny.

Elles s'accompagnent de légères modifications réglementaires (au sein du règlement de la zone 1AUE même et via la création d'orientations d'aménagement spécifiques) qui ne sont pas de nature à bouleverser l'environnement. Elles répondent au contraire à une meilleure prise en compte des contraintes du secteur.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude plus approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2011. La présente notice n'a donc pas vocation à refaire un diagnostic de l'état initial de l'environnement eu égard au caractère récent de l'analyse générale lors de l'élaboration du PLU.

Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel de GEMEAUX, en dehors du bourg depuis le PLU de 2011. Trois bâtiments agricoles ont été réalisés à proximité immédiate de constructions existantes, tous les projets d'urbanisation ont été réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, au sein ou dans la continuité immédiate du bourg.

Mis à part ces changements apportés au sein de l'ambiance urbaine, l'état initial de l'environnement naturel est donc très sensiblement le même que celui dressé dans le PLU de 2011.

Prise en compte du SRCE :

Conformément aux articles L.131-2 et L.131-7 du code de de l'urbanisme issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte après l'approbation du PLU (2011), les dispositions des documents de norme supérieure dans les trois ans suivants leur date d'approbation.

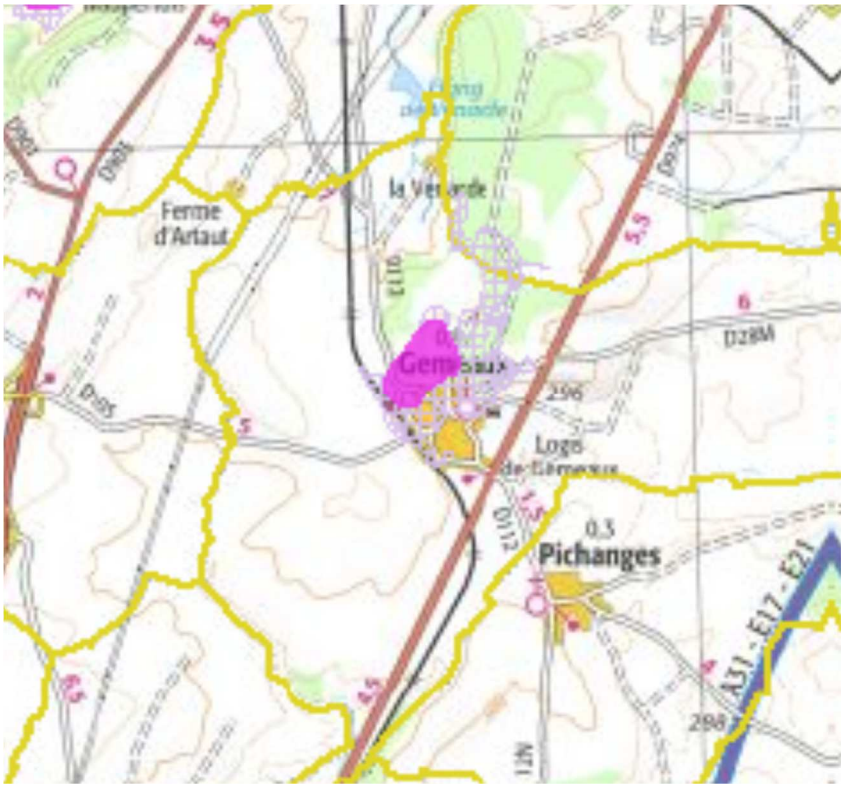
Concrètement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bourgogne a été approuvé en mars 2015, il dresse une cartographie de la trame verte et bleue présente sur le territoire communal de GEMEAUX. Cette dernière permet d'identifier et de localiser les réservoirs et principaux corridors écologiques à préserver.

La présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposable répondent à ses obligations, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés à la présente procédure, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.

Le territoire de GEMEAUX est concerné par :

- La sous trame « Eau » qui localise des réservoirs de biodiversité sur l'extrême partie Nord de la Commune
- La sous trame « Forêt » pour laquelle un réservoir de biodiversité est identifié au Nord de la Commune, ainsi qu'un corridor traversant la pointe Nord du territoire.
- La sous trame « Prairie - bocage » qui identifie un réservoir au Nord du bourg ainsi qu'un continuum
- La sous trame « Plans d'eau et zone humide » qui localise un continuum aux abords de la pointe Nord du territoire.

Toutefois, le site d'implantation semble seulement identifié au sein du SRCE comme réservoir de biodiversité de « Prairie – bocage ».



Extrait de la Carte Sous-Trame Prairie – bocage : SOURCE SRCE

Il est rappelé que le projet de mise en compatibilité ne porte que sur la création d'une zone artisanale compatible avec la proximité de l'habitat de 0.8 hectares. L'emprise même des espaces naturels déclassés

ne représente que 0.5 hectares considérant qu'une partie de la future zone est constituée par la Rue de Chaignay.

Comme précisé ci-dessus le site d'implantation est inscrit au titre du SRCE comme réservoir de biodiversité. Il est précisé que la localisation de ce dernier s'est effectuée au niveau régional et qu'une lecture et adaptation aux contraintes et contexte environnementaux de la Commune est un préalable à sa prise en compte. Ainsi, plusieurs éléments permettent de préciser que le réservoir reste préserver dans son ensemble et que les modifications prévues ne sont pas de nature à le bouleverser.

Par définition, les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les caractéristiques principales du réservoir de biodiversité « Prairie – bocage » ont trait à sa composition et sa faune : ensemble de champs et de prés enclos par des levées de terres portant des haies et des arbres marquant les limites de parcelles de tailles et de formes différentes. Le SCRE précise également que le réservoir identifié correspond à une matrice paysagère homogène, il s'agit de grands ensembles bocagers qui présentent plus de sens écologiquement (page 16 de la pièce « Eléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue »).

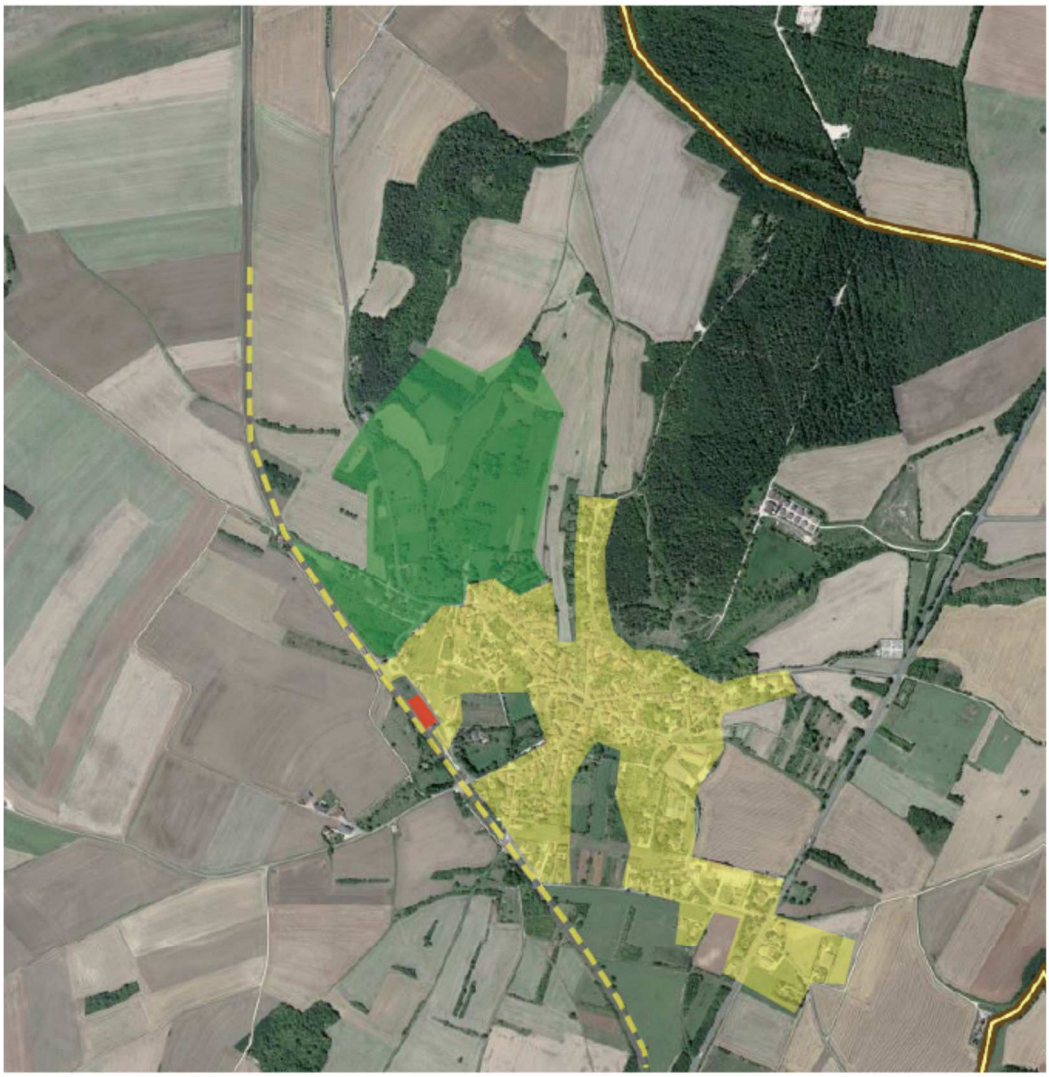
Le maillage de haie participe ainsi au fonctionnement écologique du territoire, support pour la faune en matière de disponibilité alimentaire, d'abris varié et de structure linéaire favorisant le déplacement.

Une étude approfondie du site permet de préciser que le réservoir tel qu'identifié par le SRCE est situé plus au Nord du Bourg et que l'ouverture à l'urbanisation du site d'étude n'aura pas d'impact majeur sur ce dernier.

La carte ci-dessous permet de localiser le réservoir existant (reporté en vert) au regard des contraintes présentes sur le territoire et notamment l'urbanisation (première barrière artificielle - reportée en jaune- au déplacement de la faune et de la flore). Le site d'étude apparaît en rouge pour une meilleure localisation.

COMMUNE DE GEMEAUX

IDENTIFICATION DU RESERVOIR DE BIODVERSITE "SOUS-TRAME PRAIRIE ET BOCAGE"



Source : GEOPORTAIL / Réalisation : DORGAT

Plan sans échelle

Le site ne présente pas les caractéristiques des milieux bocagers. Il est en effet constitué de terres enherbées régulièrement entretenues (non constitutives de prairie) et dépourvues de haie bocagère. L'urbanisation (et notamment la présence de la gare et de son parking) ainsi que la voie de chemin de fer sont autant de barrières contribuant à réduire l'intérêt écologique du site. La flore y est peu diversifiée (un arbre est présent et sera préservé sur la façade Nord-Ouest du futur site en ce qu'il n'est pas inclus dans la future zone).

La faune est celle spécifiquement inféodée au milieu subissant une pression urbaine.

Il est précisé également que le site d'étude correspond à d'anciennes emprises de SCNF qui ont été régulièrement entretenues, ne permettant pas le développement de la faune ou de la flore.

Le SRCE identifié également le site comme inscrit au sein du continuum constituant les espaces proches du réservoir, accessibles aux espèces caractéristiques de la sous-trame. L'accessibilité de la faune est très réduite sur le site. Les éléments permettant le déplacement des chauves-souris par exemple sont limités (pas de haie le long de la voie de chemin de fer), et les barrières urbaines constituent des éléments difficilement franchissables.

Sans exclure la possibilité que certaines espèces puissent se développer sur ou à proximité du site, le développement de l'urbanisation n'aura que peu d'impact sur leur préservation. Le site présente pour partie un caractère urbanisé avec la présence de la Rue de Chaignay et la première ligne de construction. L'implantation de quelques bâtiments entre la voie de chemin de fer et le bourg ne sera pas de nature à accroître de façon significative l'emprunte urbaine .

Milieux naturels présents sur le site :

Le territoire de GEMEAUX n'est couvert par aucune ZNIEFF (de type I ou II).

Les ZNIEFF les plus proches sont :

- *La ZNIEFF de type II IS SUR TILLE – VAL D'UZON » à 6km à l'Ouest sur le territoire de CHAIGNAY*
- *La ZNIEFF de type II «FORET DE VELOURS ET DE FONTAINE FRANGISME » à 6km à l'Est sur le territoire de Lux*
- *La ZNIEFF de type I «BUTTE DE MARCILLY SUR TILLE » à 4km au Nord sur le territoire de Til-Chatel*
- *La ZNIEFF de type I «BOIS DES MORTIERES » à 8km à l'Ouest sur le territoire d'Epagny*

La Commune n'est pas couverte par une zone NATURA 2000.

- *La zone NATURA 2000 la plus proche est située sur le territoire Communal de Chaignay et Epagny à 7km à l'Ouest. Il s'agit de la zone NATURA FR2600960 « Massifs forestiers de Francheville, d'Is sur Tille et des Laverottes ». Ce site est constitué d'un ensemble de combes boisées caractéristiques des plateaux calcaires de la Montagne Bourguignonne propice au maintien d'espèce montagnardes et méditerranéennes.*

- *Une seconde zone NATURA 2000 est sise à plus de 12km au Nord/Ouest, sur le territoire communal de Saulx le Duc. Il s'agit de la zone FR2600958 intitulée « Milieux forestiers, pelouses et marais des massifs de Moloy, La Bonnière et Lamargelle ».*

Aucun APPB n'est institué sur le territoire de GEMEAUX.

- *L'arrêté de protection le plus proche se situe sur la Commune de Marcilly Sur Tille, au Nord. Il s'agit du « Mont de Marcilly », à 5km.*

La DREAL de Bourgogne a recensé l'ensemble des zones humides selon la typologie CORINE, zones dont la superficie est supérieure à 4 hectares (données mises à jour au 1er décembre 2002). Ces zones humides inventoriées sont localisées aux extrémités Sud et Nord du territoire Communal. Il s'agit de l'Etang de la Vernade sur la Commune de Marcilly Sur Tille (Nord) et du lieux-dit « En Gueux » en limite avec le territoire de Marsannay le Bois.

Le site d'implantation de la future zone d'activité n'est pas concerné par des espaces naturels.

Conclusions :

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la future zone a été pris en compte afin qu'il soit réduit au maximum, tant vis-à-vis des riverains que vis-à-vis de l'environnement, des paysages et de la qualité urbaine et architecturale :

- L'emprise est très modérée (0.5 hectares), implantée au sein de la cohérence urbaine sur des pelouses sans grand intérêt écologique et ne présentant pas d'éléments patrimonial ou paysager particulier
- La consommation permet de ne pas porter atteinte aux terres agricoles et contribue à la requalification d'un site situé en entrée de ville et à proximité immédiate de la gare.
- L'aménagement du site permettra notamment de requalifier la construction existant qui menace de tomber en désuétude.
- L'aménagement de la zone participera à la création d'une zone tampon permettant de réduire les contraintes de bruit engendrées par la voie de chemin de fer sur les constructions existantes (et notamment sur les futures zones d'habitat).
- Les orientations imposent un traitement qualitatif des façades visibles depuis l'entrée de ville et la voie de chemin de fer en concordance avec la servitude relative à cette dernière.

La création de l'emplacement réservé répond également à ces problématiques puisque :

- son emprise permet de préserver les murs de pierres sèches existant sur la façade Sud de la Rue de Glapigny
- son objet participe à la création d'un axe de contournement permettant de réduire l'impact engendré par le nouveau flux de circulation dans le cadre ancien (engorgement, bruit, pollution)

Pour conclure, la mise en compatibilité du PLU n'impacte pas l'environnement, elle permet au contraire l'optimisation de la gestion de l'espace, le maintien de la dynamique économique, ainsi que son intégration fonctionnelle au sein de la commune et la diminution (même modérée) des nuisances par rapport aux habitants.

Maire de Gemeaux

Place des Halles
21120 Gemeaux
Tél : 03 80 95 07 19
Fax : 09 70 29 33 58
gemeaux@covati.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIE N° 01

DOSSIER D'APPROBATION

Historique du PLU

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011

Visa du Maire

Date : 08/11/2016

Mairie de Gemeaux

Place des Halles
21120 Gemeaux
Tél : 03 80 95 07 19
Fax : 09 70 29 33 58
gemeaux@covati.fr
site internet :
http://gemeaux.org/

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIE N° 01

Bordereau de pièces

- Délibération de lancement et arrêté du Maire
- Notice de présentation
- Règlement modifié
- Avis des personnes publiques associées

Historique du PLU

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011

Visa du Maire

Date : 6 décembre 2016

MAIRIE DE GEMEAUX 21120 Côte-d'Or

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

COTE D'OR

CANTON

IS SUR TILLE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

Réunion ordinaire du 16 septembre 2016

L'an deux mil seize le 16 septembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Marc CHAUTEMPS, Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 15

Qui ont pris part à la délibération : 12

PRESENTS : MM Chautemps Marc, Laye Didier, Bernier Marie-Jeanne, Dupin François, Bernier Jean-Louis, Poinsot Evelyne, Choplain Valéry, Renaud Hervé, Michelin David, Pisaneschi Florence.

PROCURATIONS : Prost Valérie à Pisaneschi Florence, Poinson Pascale à Chautemps Marc.

ABSENTS : Lebreuil Pierre-Jean, Aouidat Khalid, De La Cruz John

SECRETAIRES DE SEANCE : Mme Bernier Marie-Jeanne, M. Michelin David

Date de la convocation

12/09/2016

Date d'affichage

22/09/2016

Objet de la délibération

67/2016

MODIFICATION PLU SIMPLIFIE

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le .....
et notification
.....

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est couverte par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mai 2011.
Le Maire propose au Conseil Municipal de procéder, après retour d'expérience, à quelques modifications de ce document afin de :

1. Modifier la rédaction relative aux percements de type vélux sur l'ensemble du territoire communal car ils ne sont autorisés que lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis une voie ouverte au public. Or, dans la configuration topographique de Gemeaux, la plupart des toitures sont visibles depuis au moins une voie ouverte au public. Il convient de corriger cette conséquence involontaire d'interdiction systématique.

2. Ajouter la couleur de tuiles anthracite sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de la zone UA afin de favoriser l'insertion visuelle des panneaux solaires qui s'intègrent mieux sur des toits gris.

Ces modifications peuvent être apportées par le biais d'une procédure de modification simplifiée définie à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, dans le sens où :

- Elles ne modifient pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable;
- Elles ne réduisent pas une zone naturelle et forestière, agricole ou un espace boisé classé ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles n'ont pas non plus pour effet d'accroître les droits à bâtir d'une zone de plus de 20 % ni de réduire ces mêmes droits à bâtir.

M. le Maire précise que ces modifications lui semblent être de bon sens et revêtent un intérêt collectif pour la Commune car elles permettront de corriger ou d'améliorer des dispositions du règlement d'urbanisme qui se sont avérées inappropriés, sans remettre en cause la protection architecturale de la commune.
L'article L.L53-47 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 732- 7 et LI32-9 doivent être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui devront alors être enregistrées et conservées.
Il mentionne notamment que les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Il revient au Conseil Municipal de définir les modalités de mise à disposition sur proposition de Monsieur Le Maire :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée N ° 01 en Mairie ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie ;
- Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée N° 1, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
Monsieur le Maire rappelle enfin qu'à l'issue de cette mise à disposition du public, il en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui devra délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

- Vu l'ordonnance 2015-71,74 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1. du Code de l'urbanisme.
- - Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-27 et suivants, Vu le Plan Local d'Urbanisme De Gemeaux approuvé le 25 mai 2011,
- Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et décide à la majorité :
- De VALIDER le lancement d'une modification simplifiée N° 1 du PLU en vue de permettre les modifications règlementaires exposées par Monsieur le Maire.
- De FIXER les modalités de la mise à disposition comme suit :
    - Mise à disposition du dossier de modification simplifiée N°1 en Mairie
    - Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie
    - Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée N° 1, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie et sur le site Internet de la Commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

- De DONNER au Maire autorisation pour signer tous les actes concernant la modification simplifiée N° 1.

- DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrites au budget de l'exercice 2016.

- DIT que conformément aux articles L.132 -7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise :

  - Au préfet de Côte d'Or
  - À I 'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement
  - Au Président du Conseil Départemental de Côte d'Or , du Conseil Régional de Bourgogne, du Pôle d'équilibre territorial Seine et Tille, de la Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon
  - Au représentant de la Chambre de Commerces et d'industrie de Côte d'Or, de la Chambre des Métiers de Côte d'Or, de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or
  - DIT conformément aux articles R153-20 et R.153-21 que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie conforme

Le Maire

CHAUTEMPS Marc

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Commune de Gemeaux
Numéro de l'acte	67BIS-2016
Nature de l'acte	DE - Délibérations
Classification de l'acte	2.1 - Documents d urbanisme
Objet de l'acte	ANNULE ET REPLACE LA 67.2016 MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. N 1
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	-212102909-20160916-67BIS-2016-DE
Date de transmission de l'acte	27/09/2016
Date de réception de l'accuse de réception	27/09/2016

Place des Halles
21130 Gemeaux
Tél/Fax : 03 80 95 87 19
gemeaux@cavati.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE GEMEAUX

ARRETE DEFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR LE LANCEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté municipal n° 50/2016

LE MAIRE,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 25 mai 2011;

Vu l'article L.153-45 du code l'urbanisme relatif à la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme;

Vu les articles R.153-20 et 27 du même code relatifs aux mesures de publicité et d'affichage;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2016 validant le principe de la modification simplifiée et définissant les modalités de la mise à disposition

CONSIDERANT QUE la procédure de modification simplifiée N°1 est menée à l'initiative du Maire

CONSIDERANT QUE l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable

- Réduire un espace boisé classée, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

- Accroître les droits à bâtir d'une zone de plus à 20 % ni de réduire ces mêmes droits à bâtir.

ARRETE

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée N° 1du PLU est prescrite en vue de permettre de :

- 1. Modifier la rédaction relative aux percements de type vélux en zone UA car ils ne sont autorisés que lorsqu'ils ne sont pas visibles « depuis une voie ouverte au public ». Or, dans la configuration topographique de Gemeaux, la plupart des toitures sont visibles depuis au moins une voie ouverte au public. Il convient de corriger cette conséquence involontaire d'interdiction systématique.

- 2. Ajouter la couleur de tuiles anthracite dans les zones AU afin de favoriser l'insertion visuelle des panneaux solaires qui s'intègrent mieux sur des toits gris.

Article 2 : Conformément aux dispositions combinées des articles L.753-47, L 732-7 et L1.32-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée N° 1 du PLU sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception avant mise à disposition du public :

o Au préfet de Côte d'Or

o A l 'autorité administrative de L'État compétente en matière d'environnement

o Au Président : du Conseil Départemental de Côte d'Or, du Conseil Régional de Bourgogne, du Pôle d'équilibre territorial Seine et Tille, de la Communauté de Communes des vallées de la Tille et de l'Ignon

o Au représentant : de la Chambre de Commerces et d'industrie de Côte d'Or, de la Chambre des Métiers de Côte d'Or, de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or.

Article 3 : Il sera procédé à la mise à disposition du public selon les modalités prévues à la délibération du 16 septembre 2016 et qui pour mémoire sont les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée N ° 01 en Mairie ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie ;
- Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée N° 01, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Article 4 : A l'issue de la mise à disposition M. le Maire clôturera le registre et dressera le bilan de la mise à disposition. Le dossier éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations éventuels, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Article 5 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 précités, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal du département.

Fait à Gemeaux
Le 22 septembre 2016
Le Maire
Marc CHAUTEMPS

Le présent arrêté peut être déféré devant le tribunal administratif de Dijon (22, rue d'Assas, BP 61616, 21016 Dijon) dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il peut, dans les mêmes conditions de délai, faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire de Gemeaux.

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Commune de Gemeaux
Numéro de l'acte	50_2016
Nature de l'acte	AR - Arrêtés réglementaires
Classification de l'acte	2.1 - Documents d urbanisme
Objet de l'acte	Arrêté définissant les objectifs poursuivis pour le lancement de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	-212102909-20160922-50_2016-AR
Date de transmission de l'acte	23/09/2016
Date de réception de l'accuse de réception	23/09/2016

Maire de Gemeaux

Place des Halles
21120 Gemeaux
Tél : 03 80 95 07 19
Fax : 09 70 29 33 58
gemeaux@covati.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIE N° 01

NOTICE DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

Historique du PLU

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011

Visa du Maire
08/11/2016

SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE .....

1.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 2

1.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE 3

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 4

III PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 6

1 – OBJET ET PROCEDURE

1.1 – OBJET ET JUSTITICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de Gemeaux a été approuvé le 29 juin 2010.

La présente modification simplifiée N° 01 a été lancée par délibération et arrêté du Maire respectivement en date du 8 septembre et 22 septembre 2016.

L'objectif de la commune assigné à la présente modification simplifiée N° 01 est de procéder à quelques ajustements réglementaires et de corriger une erreur matérielle produite lors de la rédaction du PLU en 2010 :

- Autoriser les vélux sur l'ensemble du territoire (erreur matérielle)
- Autoriser la couleur de tuiles anthracite dans toutes les zones sauf la zone UA.

1.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE

Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application N° 2013-142 du 14 février 2013. Ensuite les lois n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ainsi que par celle n° 201-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des changes &économiques, ont modifié le contenu des documents d'urbanisme.

Plus récemment la refonte du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et son décret d'application du 28 décembre 2015 ont procédé à une renumérotation des articles du code mais à droit constant concernant le champ d'application de la modification simplifiée.

A l'inverse de la réglementation applicable avant le 1er janvier 2013, le champ d'application de la modification simplifiée est défini « en creux » oui en négatif, et non plus par une liste positive.

Il peut être recouru à la procédure simplifiée :

- Lorsque le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions se trouvent modifiés, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art . L153-36 du Code de l'Urbanisme), mais aussi :

- En cas de majoration des possibilités de construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique e modulation de ce bonus)

- En cas de rectification d'une erreur matérielle (article L153-45 du code de l'urbanisme)

Extraits du code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 1er janvier 2016) :

Article L153-45

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
5/22
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

L'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels : l'acceptation des « vélux » par exemple n'est pas une nouveauté de la présente modification, mais une simple correction de formulation aux effets indésirables. L'acceptation des toits anthracites ne concerne pas le secteur protégé UA .

II – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

☑ **L'objectif n° 01**

L'objectif n°1 est d'autoriser les ouvertures de type Vélux dans toutes les zones du PLU de façon libre, et en zone UA de centre ancien, de manière conditionnée.
En effet aujourd'hui les châssis rampants de type vélux ne sont autorisés que lorsqu'ils ne sont pas visibles « depuis une voie ouverte au public ». Or, dans la configuration topographique de Gemeaux, la plupart des toitures sont visibles depuis au moins une voie ouverte au public. Il convient de corriger cette conséquence involontaire d'interdiction systématique.
Pour l'avenir, l'utilisation des châssis rampants modernes, de type velux sera permise librement sur l'ensemble du territoire communal, car ces dernières ne présentent pas d'intérêt architectural majeur.

Extrait article UA 11 modifié

3 – Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture ou sur surcroît, correspondant au caractère du bâtiment,

- les tuiles de verre, les châssis fonte,

- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture ~~et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,~~

- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée,

- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

☑ **L'objectif n° 02**

L'objectif n°2 est d'autoriser la couleur de tuiles anthracite dans toutes les zones (sauf UA comme vu ci-après), afin de favoriser l'insertion visuelle des panneaux solaires qui s'intègrent mieux sur des toits gris. Cette facilité n'est pas prévue en zone de centre ancien UA afin de rester cohérent avec le périmètre protégé.
À noter que cette acceptation des toits anthracites, correspondant à du gris foncé.

Extrait article UB 11 modifié

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ~~ou~~ de verrières, ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur anthracite

Extrait article 1AU 11 modifié

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ~~ou~~ de verrières, ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur anthracite

☑ **L'objectif n° 03**

L'objectif n°3 est de faire des rappels réglementaires en matière d'archéologie.

TITRE 1 DU RÈGLEMENT (PAGE 7)

- Archéologie :

~~En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne.~~

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

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

~~- Enfin, en application au titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 41 rue Vannerie 21000 DIJON, téléphone : 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité ; tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.~~

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie, en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R523.-5 du Code du Patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires

culturelles de Bourgogne – Service regional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON , Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature et de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations».

Conformément à l'article R. 523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

III – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R151-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence la présente notice), analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

N° OBJECTIF	Objet	Impact sur l'environnement
1	Autoriser les Vélux librement dans toutes les zones (assouplissement de la règle). Les autoriser sous condition de non visibilité depuis la voie ouverte au public qui dessert la construction en zone UA (correction d'erreur matérielle) Impact sur le paysage urbain modéré car les vélux ne sont autorisés librement que dans les zones d'habitat récent ou quasi inconstructibles, dans lesquelles ils peuvent tout à fait s'intégrer architecturalement. Impact quasi nul en zone UA car il s'agit d'une reformulation à droit constant pour corriger une erreur matérielle (la précédente formulation ne fonctionnait pas	Impact sur le paysage urbain modéré car les vélux ne sont autorisés librement que dans les zones d'habitat récent ou quasi inconstructibles, dans lesquelles ils peuvent tout à fait s'intégrer architecturalement. Impact quasi nul en zone UA car il s'agit d'une reformulation à droit constant pour corriger une erreur matérielle (la précédente formulation ne fonctionnait pas)Autoriser la couleur de tuiles anthracite dans toutes les zones sauf UA Impact favorable sur
2	Autoriser la couleur de tuiles anthracite dans toutes les zones sauf UA	Impact favorable sur le climat, la qualité de l'air car favorise les panneaux solaires. Impact favorable sur le paysage car les panneaux solaires s'intègrent mieux sur toits noirs. Sans effet en secteur protégé au titre du patrimoine car la modification ne concerne pas la zone UA
3	Rappel réglementaires en matière d'archéologie	

Mairie de Gemeaux

Place des Halles
21120 Gemeaux
Tél : 03 80 95 07 19
Fax : 09 70 29 33 58
gemeaux@covati.fr
site internet :
http://gemeaux.org/

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIE N° 01

Règlement modifié

DOSSIER D'APPROBATION

Historique du PLU

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011

Visa du Maire

Date : 08/11/2016

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT 2

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 10

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 18

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 27

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU 28

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE 36

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 41

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 42

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 47

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 48

ANNEXES 51

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

ANNEXES

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

. lecture des dispositions générales,

. lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GEMEAUX, représentée sur les divers plans de zonage.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10. L.123-1, , R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.425-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-1, alinéa 7

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

Article R.111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

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.

Article R.111-21

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

Article R.425-1

Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-31 du Code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale multifonctionnelle à dominante d'habitat,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente. Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteur UBa et UBb.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU : zone d'urbanisation future a court et moyen terme, elle bénéficie d'équipements publics à sa périphérie immédiate. Elle couvre des secteurs situés entre le bâti existant ou en continuité de celui-ci et a pour vocation de prolonger la zone U.
  Dans le secteur 1AUa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

- la zone 1AUE : bénéficiant d'équipements publics à sa périphérie immédiate, cette zone a vocation à accueillir des activités.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est :

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N. Cette zone comprend un secteur Nj où sont autorisés les abris de jardins et un secteur Ne où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).
Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1° « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - RAPPELS

- La délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2009 a étendu l'obligation de soumettre l'édification des clôtures à déclaration sur l'ensemble de la commune.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de la limitation de la consommation de l'eau, ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

- Archéologie :

~~En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne.~~

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

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

~~Enfin, en application au titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 41 rue Vannerie 21000 DIJON, téléphone : 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.~~

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie, en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R523.-5 du Code du Patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tel . : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature et de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations».

Conformément à l'article R. 523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.
La zone UA couvre le vieux village de Gemeaux.
Le bâti ancien y constitue des îlots délimités par des façades construites à l'alignement des rues, des murs de clôture ou selon des ordonnancements marqués. Le bâti ancien dense et continu définit des rues et des places. Les volumes sont simples, rectangulaires coiffés de toitures 2 pans ou 4 pans. Ces constructions anciennes sont à protéger en raison de leur intérêt architectural et urbain.

L'objectif du PLU est d'accompagner l'évolution de ce bâti, tant dans sa multi-fonctionnalité à dominante d'habitat, que dans ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.
Cette zone est concernée par le périmètre du monument historique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles sous réserve de l'article UA2,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières,

9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UA2,

10 - les constructions industrielles.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si leur emprise au sol est inférieure à 100 m2 et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

3. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

4. - les constructions agricoles seulement si elles sont liées à un siège existant, situées à proximité du siège existant et compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements nouveaux en souterrain.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait des voies et emprises publiques. Dans ce dernier cas, un mur de clôture devra être édifié à l'alignement.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de façon à ce qu'elles jouxtent au moins une limite séparative latérale. Pour les autres limites, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. En façade sur rue, dans le but d'assurer un front bâti continu, les constructions et installations seront accolées ou jointives les une par rapport aux autres, sur une même propriété, la continuité pouvant résulter pour partie d'un haut mur.

2. A l'arrière du front bâti, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UA9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA10 -Hauteur des constructions

PRINCIPE :

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles, ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Cette hauteur ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de la hauteur d'un demi-niveau.

EXCEPTIONS :

. Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UA11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les faîtages doivent être parallèles aux alignements ou devront reprendre la dominante du secteur.

- La couverture des bâtiments principaux doit être réalisée au moyen de toitures ou d'un ensemble de toitures à 2 pans. Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur et serra comprise entre 40 et 45 °. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activité économiques.

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont déconseillées.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles , de verrières ou de laves.

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques, les bâtiments agricoles et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture ou sur surcroît, correspondant au caractère du bâtiment,
- les tuiles de verre, les châssis fonte,
- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture ~~et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public~~,
- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée,
- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

4 - Façades

4.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de ton pierre bourguignonne ocrées qui constituent la dominante locale. Il est recommandé de s'inspirer la fiche jointe en annexe du règlement.
Le blanc pur est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

4.3 - Les boiseries et volets doivent être colorés ou teintés. Il est recommandé de s'inspirer la fiche jointe en annexe.

5 - Clôtures

5.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

. soit par un mur plein constitué de pierres jointoyées ou maçonnées ; les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie,

. soit par des grilles devant s'inspirer d'un modèle ancien existant dans le secteur.

5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone.

5.3 - La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

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

6 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé:

6.1 - de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),

6.2 - pour les nouveaux percements, les encadrements doivent être en pierre de taille,

6.3 - de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),

6.4 - de ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),

6.5- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,

6.6 - de refaire à l'identique les menuiseries quand des témoins existent. Lorsqu'ils n'existent pas, la réfection devra être faite suivant un modèle relevé sur une construction du même type et de même époque.

7 - Divers

7.1 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

7.2 - Les menuiseries et volets doivent être réalisés avec des matériaux durables et naturels, d'aspects et de couleurs adaptés à l'environnement bâti ancien. Pour les ouvertures de grande dimension, d'autres dispositions sont autorisées.

7.3 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

7.4 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

7.5 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante.

7.6 - Les ouvertures seront occultées par des volets pleins ou persiennés ou intérieurs. Les volets roulants sont interdits.

7. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

Article UA12 -Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé deux places de stationnement couvertes ou non couvertes par logement (création ou réhabilitation) pour les logements de plus de 40 m2 de SHON. Pour les logements de moins de 40 m2 de SHON, il n'est exigé qu'une place de stationnement. La taille minimale d'une place de stationnement sera de 10 m2.

Dans tous les cas, on veillera à réduire au minimum le nombre d'accès aux aires de stationnement sur une même propriété, aux fins de ne pas défigurer les façades sur rue, le recours à un porche étant vivement recommandé.

Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de 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 avec le commencement des travaux.

Article UA13 -Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc.) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc.).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 -Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.
Elle correspond aux extensions récentes de Gemeaux.
Le bâti est de type diffus, constitué essentiellement de pavillons.

A Gemeaux, la zone UB est située dans le prolongement de la zone UA. Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteur UBa et UBb.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - Conformément à l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme le plan de zonage a identifié des éléments de paysage à préserver. Ainsi, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux effectués sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

2. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles sous réserve de l'article UB 2,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UB2.

10 - les constructions industrielles.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette est inférieure à 100 m2,

4 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

5 - les constructions agricoles seulement si elles sont liées à un siège existant, situées à proximité du siège existant et compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Secteurs UBa et UBb:

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous conditions listées précédemment de même que les constructions à usage d'habitations et leurs annexes devront également respecter les principes de maillage des voies prévus aux orientations d'aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.4 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics. Dans les secteurs UBa et UBb, la voirie interne permettra un bouclage, les voies en impasse sont interdites (Cf. les orientations d'aménagement).
Dans le secteur UBb, la bande roulante doit être adaptée à l'échelle du quartier (environ 5m). Des plantations ou des dispositifs visuels ou paysagers permettront de rendre la voirie agréable et sécurisée pour les cycles et piétons.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

3.- Modes de déplacements doux.

Dans le secteur UBb, des cheminements piétons seront créés. Ces cheminements permettront la liaison entre la gare et la mairie. (cf. les orientations d'aménagement).

Article UB4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans le secteur UBb, en l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé. Les filières d'assainissement préconisées sont l'épandage en tranchée, le filtre à sable vertical drainé et le filtre compact.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements nouveaux en souterrain.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en retrait des voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations particulières.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :
- en limite séparative si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- en retrait de la limite séparative.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UB9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB10 -Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 m.

3 - Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 2), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles. La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12,5 m dans le secteur UBb.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UB11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- L'orientation des faîtages tiendra compte des alignements et de l'orientation dominante du secteur.

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées.
Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activité économiques.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ~~ou~~ de verrières, ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur anthracite

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques, les bâtiments agricoles et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

4 – Ouvertures

Les portes d'entrée seront d'aspect traditionnel.

Les fenêtres seront calquées sur les fenêtres traditionnelles, l'encadrement doit avoir un aspect similaire à l'ancien.

Les portes de garage possèderont une forme carrée ou seront plus hautes que larges.

5 - Clôtures

5.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie de forme simple surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,

. soit par des haies vives,

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur minimale de 1,30 m, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie.

5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

5.3 - La clôture doit suivre la pente du terrain, de préférence sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

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

6 - Divers

6.1 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, ou topographie particulière, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,3 m.

6.2 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

6.3. - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

6.4. - Les façades des constructions doivent être implantées de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.

6.5. - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

6.6. - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou posés sur le sol à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante.

6. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

6.8 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

6.9 - L'aménagement des combles n'est autorisé qu'en cas de surcroît ou d'encorbellement.

Article UB12 -Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - *pour les logements (création ou réhabilitation)* : 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes pour les logements de plus de 40 m2 de SHON. Pour les logements de moins de 40 m2 de SHON, il n'est exigé qu'une place de stationnement.

2.2 - *pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette* : 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m2.

2.3 -*pour les hôtels et les restaurants* : 1 place par chambre et 2 places par 10 m2 de salle de restaurant.

2.4 -*pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service* : 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

La taille minimale d'une place de stationnement sera de 10 m2.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de 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 avec le commencement des travaux.

Article UB13 -Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ..) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ..).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les limites sud du secteur UBa devront être plantées d'une haie mixte constituée d'éléments arborés et arbustifs et/ou de vergers. La bande enherbée en bordure de la RD 12 dans le secteur UBa sera maintenue. La placette constituant le cœur du secteur UBb devra être végétalisée. (Cf. les orientations d'aménagement).

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 -Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation, soit entre des secteurs bâtis, soit en continuité de secteurs bâtis.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension du village et tout particulièrement des zones U dont elle reprendra les caractéristiques essentielles. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre des orientations d'aménagements.

Dans les secteurs 1AUa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

Dans le reste de la zone 1AU, les constructions au "coup par coup" sont autorisées à condition que par leur implantation, elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone. Les constructions ne doivent en aucune façon gêner la desserte de parcelles adjacente ni du reste de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées sous réserve de l'article 1AU2,

10 - les constructions industrielles.

Article 1AU2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions et installations à destination d'activités artisanales et l'extension des constructions agricoles existantes, seulement si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,

2 - les constructions et installations à destination commerciale, d'une superficie de vente inférieure à 200 m2,

3 - les entrepôts sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale ou artisanale autorisée,

4 - les affouillements et exhaussements du sol seulement si ils sont liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :

1 - ne pas enclaver des parties de la zone,

2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone,

4 - être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique dans les secteurs 1AUa.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 -Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Tout accès routier au chemin de Megeltin est interdit.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.4.1 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2.3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.4 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

2.5 - Des plantations ou des dispositifs visuels ou paysagers permettront de rendre la voirie agréable et sécurisée pour les cycles et piétons.

3 – Mode de déplacements doux

Des cheminements piétons seront créés. Ces cheminements permettront la liaison entre la gare et la mairie. (cf. les orientations d'aménagement).
Le chemin de Mégeltin sera réservé aux déplacements doux et pas aménagé pour la circulation routière.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans la zone 1AU localisée en bordure immédiate du chemin de Mégeltin à l'Ouest, entre 2 zones UBb, l'assainissement autonome est autorisée. Les filières d'assainissement préconisées sont l'épandage en tranchée, le filtre à sable vertical drainé et le filtre compact.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements en souterrain.

Article 1AU6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1AU7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus rapproché de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Article 1AU8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AU9 -Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 2), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12,5 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.
Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières, ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur anthracite

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Il est recommandé de s'inspirer de la fiche jointe en annexe.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie de forme simple surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,
. soit par des haies vives,

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur minimale de 1,30 m, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie.

4.2 - La clôture doit suivre la pente du terrain sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

4.3 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

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

5 - Divers

5.1 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, ou topographie particulière, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,3 m.

5.2 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

5.3 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

5.4 - Les façades des constructions doivent être implantées de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.

5.5 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

5.6 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les

espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante.

5. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

5.8 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

5.9 - L'aménagement des combles n'est autorisé qu'en cas de surcroît ou d'encorbellement.

Article 1AU12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - *pour les logements (création ou réhabilitation)* : 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes.

2.2 - *pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette* : 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m2.

2.3 -*pour les hôtels et les restaurants* : 1 place par chambre et 2 places par 10 m2 de salle de restaurant.

2.4 -*pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service* : 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

La taille minimale d'une place de stationnement sera de 12 m2.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de 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 avec le commencement des travaux.

Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

1 - les constructions à destination d'artisanat comprenant ou non une surface de vente exclusivement liée à l'activité artisanale, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

3 - les constructions à destination industrielles, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

4 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités et notamment les constructions à destination de gardiennage à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

6 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

7 - les équipements et installations publics ou d'intérêt général nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - ne pas enclaver des parties de la zone,

2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

1.2 - Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus' au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.4 - Tout accès à la RD 974 est interdit.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie interne de la zone devra être aménagée avec des espaces dédiés aux piétons.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, où égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue. Les eaux pluviales peuvent être traitées par un bassin de rétention paysager ou des noues ou systèmes paysagers à la parcelle

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Electricité - Téléphone

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements en souterrain.

4 - Déchets

Des emplacements pour les déchets doivent être prévus sur le tènement de chaque parcelle. Ces emplacements seront intégrés à la composition d'ensemble de la parcelle et interdit dans la bande de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD 974.

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à 30 m de la RD 974.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions comprises entre la RD 974 et la voie de desserte interne de la zone ne peut excéder 9 m.

Les hauteurs des constructions situées entre la voie de desserte interne et la limite Est de la zone sont limitées à 15m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Aspect, couleurs, toitures, clôtures

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des toitures par îlots au minimum.

- Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage. Les bardages seront de préférence en bois. En cas de bardages métalliques ou de moellons ceux-ci devront être peints ou enduits ou dans le respect des teintes de pierres et sans couleur vive.

- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

- Les faîtages des bâtiments en bordure de la RD 974 seront perpendiculaire à cette voie.

- Les toitures terrasses ne seront pas réfléchissantes et les ornements ou enseignes ne dépasseront pas des faîtages. Les éléments de ventilation ou de climatisation seront intégrés à l'ensemble du projet et non apparent depuis la RD 974.

- Les clôtures seront végétales (en s'appuyant sur les haies à réaliser) ou grillagées. Elles ne seront pas pleines. Les murs en clôture seront interdits.

- Les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures sont interdits

3 - Marges de recul

- Les marges de recul donnant sur la RD 974 ne pourront comporter de dépôts.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (par une mutualisation des stationnements par exemple).

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter

1 - les abords de la zone et l'intérieur de la zone seront traités par des plantations de haies arborées afin de conserver la typologie de la végétation existante sur le secteur.

2 - La structure des haies sera perpendiculaire à la RD 974. Les essences seront locales et composées de feuillus principalement.

3 - Des écrans de verdures peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

4 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.,

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,

- les aérogénérateurs, équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,

- les équipements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer,

- les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt général,

- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classés, liés à l'activité autoroutière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2.- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Article A4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PRINCIPE :

Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

EXCEPTIONS :

Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics et d'équipements liés à l'exploitation autoroutière.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRINCIPE :

Une marge d'isolement de 6 m minimum doit être observée.

EXCEPTION :

Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics et d'équipements liés à l'exploitation autoroutière.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article A10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos et la hauteur des équipements liés à l'exploitation autoroutière ne sont pas limitées.

Article A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.
Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, l'inclinaison de la toiture doit être au moins égale à 35° et inférieur à 55°.
Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

3 - Matériaux et couleurs

- Les enduits extérieurs des habitations doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois,...).

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone comprend un secteur Nj où sont autorisés les abris de jardins.

Cette zone comprend un secteur Ne où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

Conformément à l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme le plan de zonage a identifié des éléments de paysage à préserver. Ainsi, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux effectués sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N, sont admises :

- les aérogénérateurs, équipements, constructions, installations et aménagements dont les stationnements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,

- Les équipements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer.

Dans le secteur Nj sont en plus admis les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière et d'une emprise au sol maximale de 15 m2.

Dans le secteur Ne sont en plus admis les extensions mesurées, aménagements et annexes des constructions existantes sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article N4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en retrait des voies et emprises publiques.

Un recul particulier pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les marges de recul ou avec une marge d'isolement.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les constructions ne soient contigües, la distance entre deux constructions doit être telle que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent circuler.

Article N9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,3.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des abris de jardin dans le secteur Nj est limitée à 2,80 m au faîtage.

La hauteur des constructions dans le secteur Ne ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions dans la zone N est limitée à 5 m au faîtage.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les abris de jardin doivent être réalisés avec des matériaux de coloris ton bois. Ils doivent avoir une toiture 2 pans.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Cet article n'est pas réglementé.

Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

Direction régionale
des affaires culturelles
de Bourgogne-Franche-Comté

Affaire suivie par : Anne CHARMOT
Pôle : Pôle patrimoine
Service : Service régional de l'archéologie
Tél. : 03.80.68.50.18/50.20
Courriel : anne.charmot@culture.gouv.fr

N/Réf. : SRA/AC/2016/ 2089

V/réf. : Courrier du 9 novembre 2016

Le directeur régional des affaires culturelles

à

Mairie de Gemeaux
Place des Halles
21120 Gemeaux

Reçu le 30 NOV. 2016
Répondu le

Dijon, le 28 NOV. 2016

Objet : **Commune de GEMEAUX (Côte-d'Or)**
Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre de la modification simplifiée du P.L.U. de votre commune, vous m'avez consulté en application des articles L. 132-11 et L. 132-13 du code de l'urbanisme.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur les modifications apportées au P.L.U. approuvé au 29 juin 2010.

Cependant, je vous demande de remplacer, en page 7 du Titre I du Règlement, les rappels réglementaires en matière d'archéologie, par les suivants :

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R. 523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du Patrimoine.

En application des articles L. 531-14 et R. 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R. 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

.../...

Conformément à l'article R. 523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Je vous rappelle que l'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique étant naturellement appelé à s'enrichir, je désire être consulté lors de toute révision ou modification du P.L.U.

Pour le directeur régional des affaires culturelles,
et par délégation,
Le conservateur régional de l'archéologie,

Marc TALON

Direction Générale
des Services

Pôle Aménagement
et Développement
des Territoires

Direction
Développement et
Animation territoriale

Côte d'Or
LE DÉPARTEMENT

PADT – DDAt – SPtC

Service Politiques territoriales et Contractualisation
Réf. : **KCH D16013957 KLK**
Dossier suivi par Mme Virginie BIZOUARD
Tél. : 03.80.63.65.95
courriel : dgsd.padt.ddat@cotedor.fr

Monsieur Marc CHAUTEMPS
Maire de Gémeaux
Mairie
PLACE DES HALLES
21120 GEMEAUX

Reçu
Le 03 DEC. 2016
Répondu le .....

Dijon, le 30 NOV. 2016

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 9 novembre 2016, vous m'avez communiqué pour avis le dossier relatif à la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre Commune, visant à procéder à quelques ajustements réglementaires et à rectifier quelques erreurs matérielles.

Après examen de celui-ci par mes services, je vous informe que le Conseil Départemental de la Côte-d'Or n'a pas de remarque à formuler sur ce projet de modification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Cordialement,

Le Président

Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services Départementaux

Xavier BARROIS

Département de Côte d'Or

COMMUNE DE

GEMEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
30 JUIN 2011

Pièce n°1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 29 Juin 2010

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 25 mai 2011

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE Aménagement et Développement
Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.89
initiativead@wanadoo.fr

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@9business.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

CHAPITRE I : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA COMMUNE 7
1. PRESENTATION GEOGRAPHIQUE 8
2. MILIEU PHYSIQUE 9
2.1. TOPOGRAPHIE 9
2.2. GÉOLOGIE 10
2.3. HYDROGEOLOGIE 11
2.4. PEDOLOGIE 12
2.5. EAUX SUPERFICIELLES 16
2.6. CLIMATOLOGIE 19
3. MILIEU NATUREL 22
3.1. METHODOLOGIE 22
3.2. RICHESSES REPERTORIEES DU MILIEU NATUREL 22
3.3. DESCRIPTION SOMMAIRE DES MILIEUX RENCONTRES 23
4. PAYSAGE 29
4.1. MÉTHODOLOGIE 29
4.2. APPROCHE GENERALE DU SECTEUR ET ELEMENTS STRUCTURANT LE PAYSAGE 31
4.3. UNITES PAYSAGERES 32
5. MILIEU HUMAIN 42
5.1. DEMOGRAPHIE 42
5.2. HABITAT ET CONSTRUCTION DE LOGEMENT 46
5.3. ACTIVITES ET EMPLOIS 50
5.4. MORPHOLOGIE URBAINE 53
5.5. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS 62
5.6. STRUCTURES INTERCOMMUNALES 67
6. PATRIMOINE 68
6.1. QUELQUES ELEMENTS RELATIFS A L'HISTOIRE COMMUNALE 68
6.2. PATRIMOINE HISTORIQUE 69
7. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC 70

CHAPITRE II : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE PLU 80
1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 81
2. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU REGLEMENT 84
3. SUPERFICIE DES ZONES 100
4. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES 100
5. CAPACITES THEORIQUES DES ZONES 110
6. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME 110
7. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES MESURES VISANT A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT 113
8. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 114

CHAPITRE III : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 115

ANNEXES 125

PREAMBULE

● Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le P.L.U. a une fonction d'outil réglementaire et de gestion de l'espace. Il définit de façon précise le droit des sols : il fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes d'urbanisme, il délimite les différentes zones et définit les règles d'implantation.
Mais l'objectif du P.L.U. est également de permettre aux communes de se doter d'une politique locale d'aménagement, qui s'exprime notamment à travers un projet d'aménagement communal en matière d'urbanisme, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.
Ce projet se concrétise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui constitue la pièce n°2 du P.L.U.

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

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

- *Principe de diversité* :
  Assurer la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat.

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

● Contenu du PLU :

Le contenu du PLU est conforme aux articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU se compose donc :

✓ D'un **rapport de présentation** qui :

. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1.

. Analyse l'état initial de l'environnement.

. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones,

des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du §a) de l'article L.123-2.

. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

✓ D'un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

✓ Des **orientations d'aménagement**.

✓ D'un **règlement** qui délimite les différentes zones et détermine pour chaque zone la nature et les conditions de l'occupation du sol.
Il contient donc le *règlement écrit* et les *documents graphiques*, supports notamment :

. du zonage,

. des espaces boisés classés,

. des emplacements réservés.

✓ Des **annexes**, qui, dans le cas de Gemeaux, se composent notamment :

. des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

. des servitudes d'utilité publique et les bois et forêts soumis au régime forestier,

. des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, et du projet de zonage d'assainissement,

. des périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées et l'arrêté préfectoral correspondant,

du plan des zones d'exposition au plomb et de l'arrêté préfectoral correspondant

● **Consultation du PLU :**

Le PLU se consulte en trois phases :

- détermination sur le plan graphique de la zone dans laquelle figure, le secteur demandé,

- lecture dans le règlement, dans le PADD et dans les orientations d'aménagement, des caractéristiques se reportant à la zone et à ses conditions d'équipement et d'aménagement notamment pour les zones dites AU et 1AU,

- prise de connaissance des pièces annexes (plan des servitudes, liste des emplacements réservés, annexes sanitaires,…) apportant des éléments complémentaires à la recherche.

● **Concertation du PLU :**

Par délibération du 16 novembre 2001, la commune de Gémeaux a décidé d'une révision générale de son Plan d'Occupation des Sols.

Le POS initial approuvé en 1992 ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il est nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affection des sols et une réorganisation générale de l'espace communal pour répondre à la pression foncière actuelle. En effet, le POS actuel ne possède plus une capacité d'accueil suffisante. Toutes les zones constructibles ne faisant pas l'objet d'un blocage foncier, sont en effet remplies.

La concertation continue menée dans le cadre de la révision du PLU a été définie par délibération du Conseil Municipal. Cette concertation s'est traduite par la mise en place d'un dossier de concertation avec un registre pour que le public puisse faire part de ses observations, et l'organisation de trois réunions publiques suivies de débats.
Au cours de ces réunions, le public a été particulièrement nombreux et intéressé.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 10.02.2007. La nouvelle équipe municipale issue des dernières élections a apporté des modifications au document d'urbanisme. Le nouveau conseil municipal a donc ré-arrêté le P.L.U. le 29 juin 2010.

Gemeaux se situe à moins de 15 kilomètres de la périphérie de l'agglomération de Dijon et se trouve donc concerné par l'application de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme selon lequel :
« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer et qui ne sont pas couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable, le PLU ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.
(…)
Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage, et de sites et de la Chambre d'Agriculture, soit lorsque le périmètre d'un schéma de Cohérence Territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan ».

Dans un courrier daté du 03 novembre 2008, le préfet de Côte d'Or a accordé une dérogation à l'article L.122-2 pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone UB (Clos Berbis) et des zones 1AU et UB (Megeltin) (cf. annexes).

- **Approbation du PLU :**

Les personnes publiques associées ont émis des observations sur le projet de PLU. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

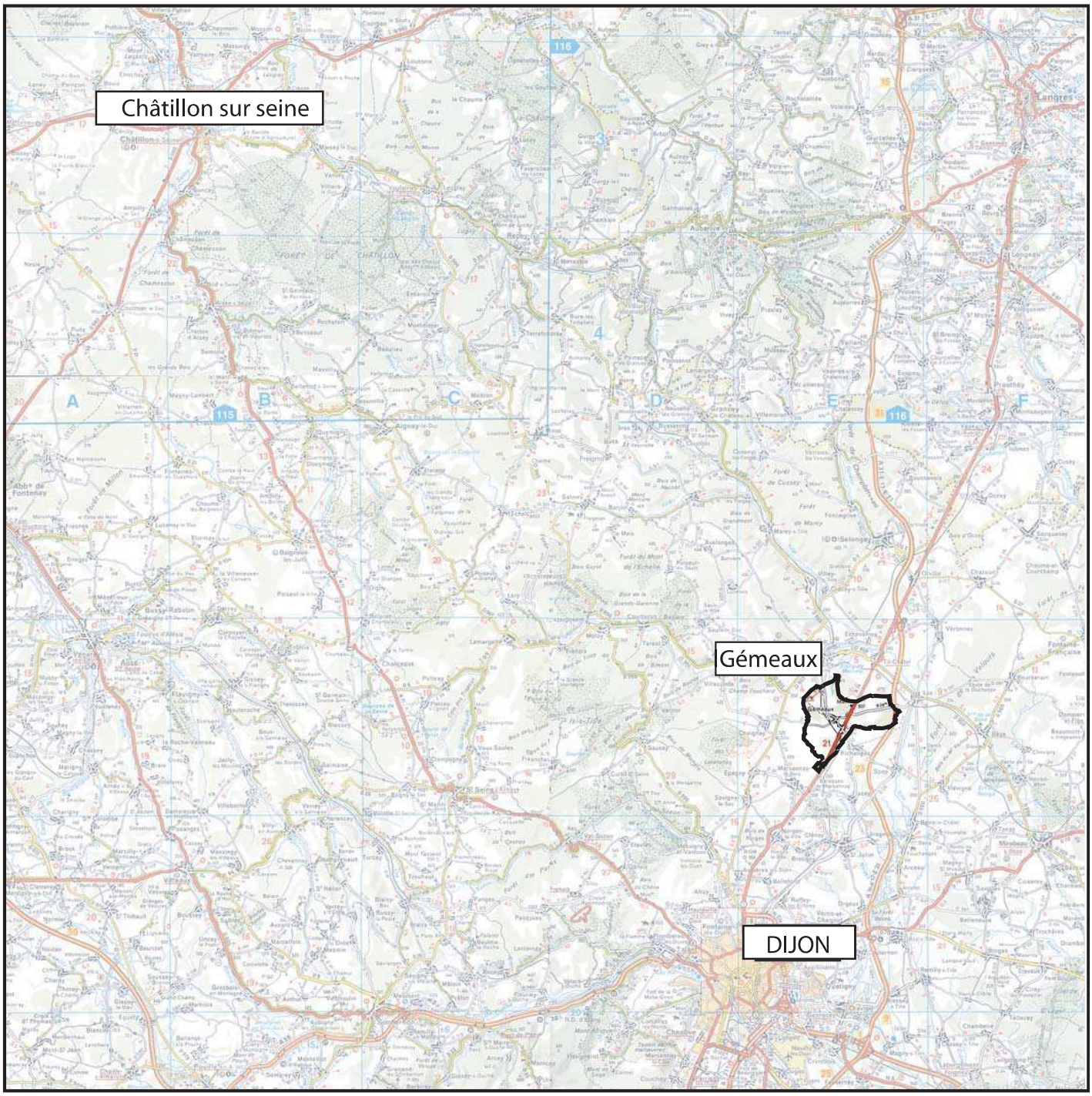
L'arrêté, municipal en date du 01 février 2011 à organisé l'enquête publique du 28 février 2011 au 30 mars 2011.

Le commissaire enquêteur dans son rapport daté du 21 avril 2011 a émis un avis favorable au dossier de PLU.

Le conseil municipal a décidé d'approuver le PLU par délibération du 25 mai 2011.

CHAPITRE I : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA COMMUNE

ELABORATION DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE LA COMMUNE DE **GEMEAUX**



Echelle : 1/100 000 ème

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Limite communale

initiative

1. PRESENTATION GEOGRAPHIQUE

Situé à 6 km au Sud du chef-lieu de canton Is-sur-Tille et à 20 km au Nord de Dijon, Gemeaux se localise dans la partie Nord de la plaine de Dijon qui constitue un plateau bas formé de calcaires jurassiques. Ce plateau se relève doucement à l'Ouest vers le Châtillonnais et se poursuit au Nord par le plateau de Langres. Ces croupes constituent la partie Nord, la moins abrupte de la "Côte Dijonnaise".

Vers l'Est, le territoire s'ouvre sur la vallée de la Tille. Le territoire de Gemeaux offre un paysage rythmé et varié aux horizons dégagés se déroulant en vastes ondulations plus marquées à l'Ouest.

La commune appartient a une zone de grands terroirs secs "faits pour le labour" ou dominent les cultures.

Plaine agricole ouverte, croupes boisées et vallons secs relativement encaissés sont les trois composantes du paysage communal.

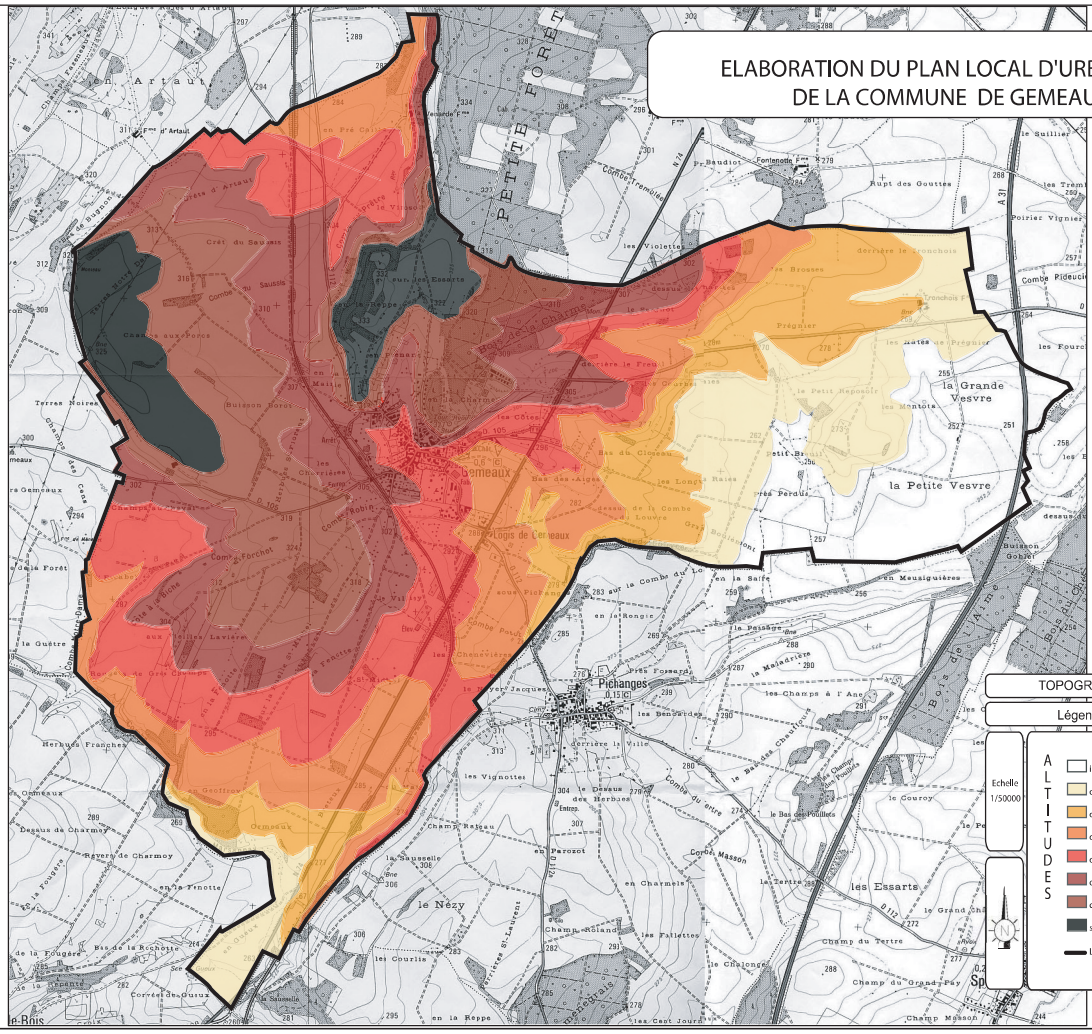
Le village de Gemeaux s'est implanté sur le versant Sud d'une butte calcaire à une altitude moyenne de 295 m.

Le village est pris en étau entre la voie ferrée Dijon / Is-sur-Tille et la RD 974 Beaune - Dijon - Langres - Troyes. Ces deux voies de communication forment un cône occupé par le bâti. La partie Nord de ce cône est fermée par une butte calcaire qui culmine à 327 m. Des axes routiers secondaires relient Gemeaux à Pichanges et à Is-sur-Tille via la RD 112, à Lux via la RD 28m, à la RD 3 via la RD 105.

Gemeaux se trouve sur le tracé des grandes voies reliant le couloir rhodanien au Nord-Est de la France. Cette position stratégique a de tout temps contribué au développement économique du secteur puisque, dès l'antiquité, la région a été un lieu de passage et d'échanges entre le Bassin Parisien et la vallée de la Saône, les pays du Nord et ceux du Midi Méditerranéen.

Gemeaux possède un passé historique et architectural riche.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE GEMEAUX



2. MILIEU PHYSIQUE

2.1. TOPOGRAPHIE

La commune est située à cheval entre la plaine de la Tille à l'Est et un plateau calcaire à l'Ouest qui se prolonge par une série de monts plus ou moins boisés en direction de Châtillon-sur-Seine.

Les altitudes moyennes à l'Est du territoire sont de 270 m pour une pente de l'ordre de 2,5%.

Le paysage y est perçu dans l'ensemble comme relativement plat. Il est entaillé plus ou moins profondément par des vallons secs ("Combe du Louvre" par exemple).

De beaux points de vue permettent de découvrir le village de Gemeaux enserré dans son écrin végétal et les monts boisés à l'Ouest.

Le village de Gemeaux s'est implanté à la charnière entre le plateau et la vallée à une altitude moyenne de 295 m.

Le bâti s'adosse à une butte boisée ("La Charme") qui culmine à 327 m. Il est orienté plein Sud. Une butte jumelle ("Mont Meraux") est située à l'extrémité Ouest du village. Les pentes de cette butte sont importantes (de l'ordre de 10 à 13%) et occupées par des boisements calcicoles ou des friches.

Le plateau à l'Ouest du territoire communal culmine à 325 m ("Champs aux Porcs"). Les pentes y sont de l'ordre de 3 à 4%. Ce plateau est entaillé par quelques combes peu marquées ("Combe du Saussis", "Combe Forchot", "Combe au Prêtre").

2.2. GÉOLOGIE

Gemeaux appartient au flanc Sud-Est de la voûte anticlinale du Seuil de Bourgogne, parcouru par des failles et plongeant doucement vers le fossé bressan.

C'est un pays de plateaux calcaires façonnés dans la série jurassique, qui descendent du plateau de Langres vers la région dijonnaise et la plaine de la Saône.

La carte ci-jointe représente les formations géologiques affleurantes qui sont, des plus anciennes aux plus récentes :

- Les placages colluviaux constitués de matériaux superficiels fins qui empâtent les versants à pente douce et les cailloutis calcaires anguleux mêlés d'argile qui tapissent les fonds de vallons secs.

- Les alluvions récentes qui sont des limons très humiques d'une épaisseur de 1 à 2 m qui affleurent dans la Combe de Marsannay et dans le vallon du ruisseau de Gueux en limite communale Sud.

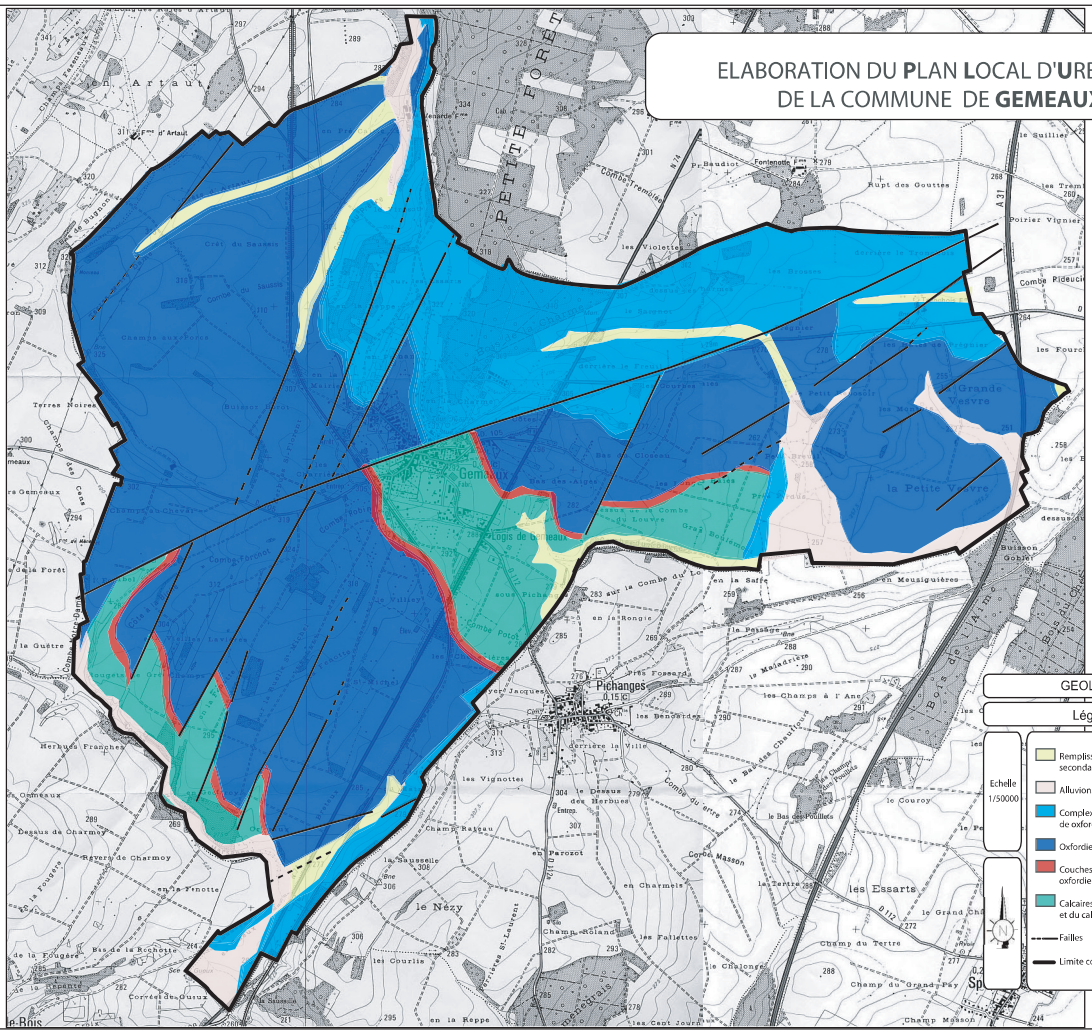
- Le complexe calcaire récifal de l'Oxfordien moyen et supérieur d'une épaisseur de 40 à 50 m qui affleure au Nord du village.

- L'ensemble calcaréo-argileux de l'Oxfordien moyen dont l'épaisseur de l'ordre de 100 m au droit de Dijon diminue rapidement à 30 - 50 m sur Gemeaux. Cette formation calcaire affleure surtout à l'Ouest du village.

- Les couches repères callovo-oxfordiennes peu épaisses (de l'ordre du mètre) mais riches en fossiles qui ont été exploitées autrefois comme minerai de fer près de Marsannay-le-Bois au lieu-dit "Les Minières de Cormaux".

- Les calcaires bioclastiques et oolithiques de la dalle nacrée d'une épaisseur de 30 à 40 m qui affleurent en limite communale Sud ainsi que de part et d'autre de la RD 112. Il s'agit des calcaires du Bathonien terminal et du Callovien.

ELABORATION DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE LA COMMUNE DE **GEMEAUX**



2.3. HYDROGEOLOGIE

Le territoire communal appartient à un compartiment effondré qui correspond à l'amorce de la cuvette Nord Bressane. Cette cuvette présente un seul niveau imperméable : l'ensemble calcaréo-marneux (Argovien) de l'Oxfordien moyen qui affleure essentiellement à l'Ouest de Gemeaux.

L'existence de petits bancs carbonatés permet, bien qu'ils soient coupés de lits plus minces et plus argileux, des circulations lentes et un léger stockage. Aussi de petites sources peuvent-elles prendre naissance à la périphérie des affleurements, souvent guidées par de légères fractures. Elles sont à faible débit mais relativement stables (fontaine Sainte-Bénigne à Epagny). L'existence de colluvions ou de formations cryoclastiques peut localement augmenter les possibilités, pourtant peu importantes, dans les zones d'affleurements.
Cependant l'Oxfordien marneux se comporte en grand comme un imperméable. Par la disposition monoclinale de la série jurassique (orientée dans l'ensemble Est / Sud-Est), il provoque la mise en charge de la nappe bathono-callovienne et forme à hauteur d'Is-sur-Tille un seuil. Les eaux ne peuvent le franchir que par déversement, soit en transitant par la nappe alluviale, soit par le réseau de surface.

Le complexe récifal de l'Oxfordien moyen à supérieur (Rauracien) qui affleure au Nord immédiat du village est karstifié. La karstification souvent importante y permet des circulations extrêmement faciles.

La fontaine Sous la Roche constitue l'exutoire des circulations karstiques de la butte au Nord du village.

Après consultation de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, il s'avère que le territoire communal n'est pas concerné par des périmètres de protection de captage officialisés par une Déclaration d'Utilité Publique.

Gemeaux est alimenté en eau potable par un pompage dans la vallée de l'Ignon. L'eau est refoulée dans le réservoir de tête de Chaignay, lequel alimente le réservoir de Gemeaux qui permet la distribution dans les villages de Gemeaux et de Pichanges.

2.4. PEDOLOGIE

Des sondages à la tarière à main (1,20m de profondeur) ont permis d'identifier les principaux types de sols présents sur le territoire de Gemeaux.

Il s'agit notamment:

- des **sols caillouteux calcaires superficiels**, situés sur les reliefs calcaires.

- des **sols caillouteux calcaires colluviau**x, situés au pied de ces reliefs et dans les vallons secs,

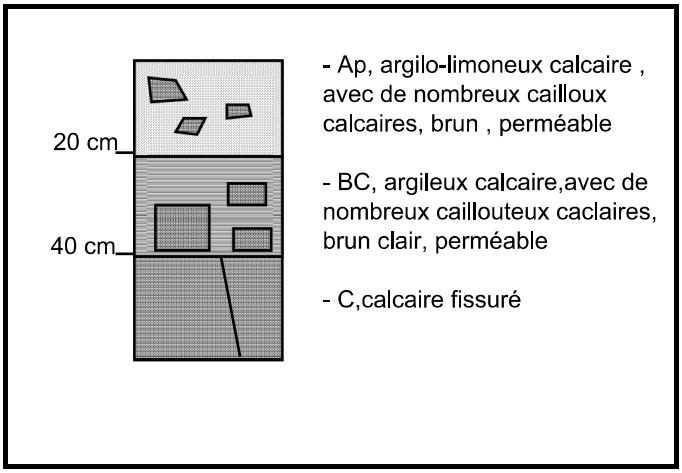
- des **sols argileux calcaires peu profonds sur marnes**, situé sur les formations marno-calcaires de l'Oxfordien moyen.

- des **sols limono-argileux calcaires alluviaux**, situés dans la vallée en limite communale Sud.

2.4.1. Sols caillouteux calcaires superficiels sur dalle calcaire

Ils sont situés sur les parties sommitales du relief.

Profil type :



Comportement hydrique : L'infiltration verticale des eaux de ruissellement est rapide dans le sous-sol calcaire fissuré filtrant. Ce sol a un ressuyage rapide.

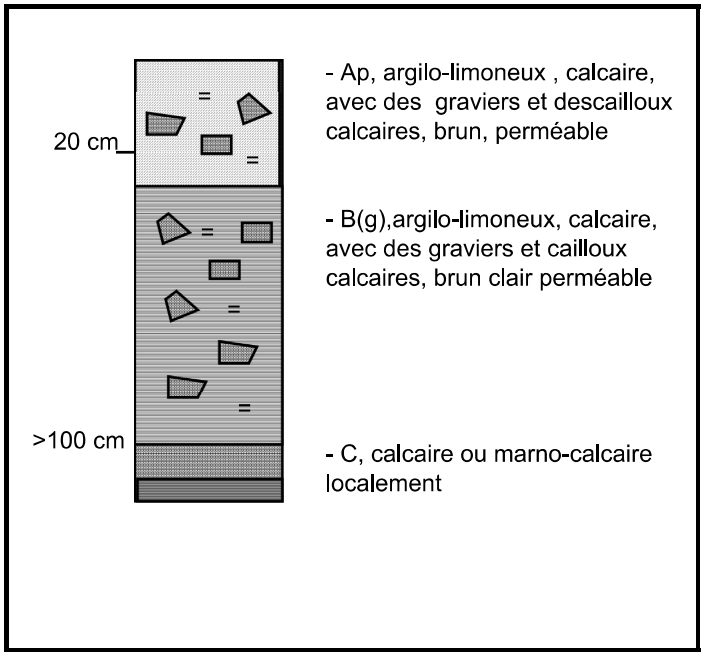
Capacité épuratoire : faible compte tenu de la faible profondeur du sol.

2.4.2. Sols limono-argileux caillouteux calcaires colluviaux

Ces sols sont **limités au bas de versants**. Ils se sont formés à partir de matériaux argilo-caillouteux calcaires colluvionnés.

Ces sols sont **profonds et sains ou faiblement hydromorphes** en profondeur.

Profil type :



Comportement hydrique : L'infiltration verticale des eaux de ruissellement est relativement rapide, elle est parfois limitée en profondeur par un substrat marno-calcaire. Ce sol a un ressuyage relativement rapide sauf, localement, lorsqu'il est situé sur un matériau marneux.

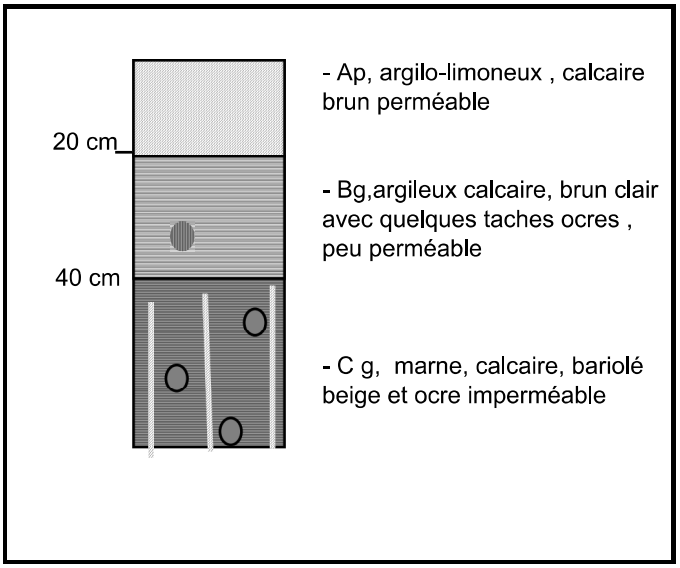
Capacité épuratoire : bonne à moyenne si le sol est marqué par un excès d'eau temporaire en profondeur.

2.4.3. Sols argileux calcaires peu profonds sur formations marno-calcaires

Ces sols **se limitent à quelques affleurement marno-calcaires à l'Ouest** du territoire communal.

Ces sols sont argileux, **peu profonds et le plus souvent hydromorphes**.

Profil type :



Comportement hydrique : L'infiltration verticale des eaux de ruissellement est fortement limitée à faible profondeur par le substrat marneux imperméable. Ceci provoque des excès d'eau marqués dés les 40 premiers cm. Ce sol a un ressuyage lent.

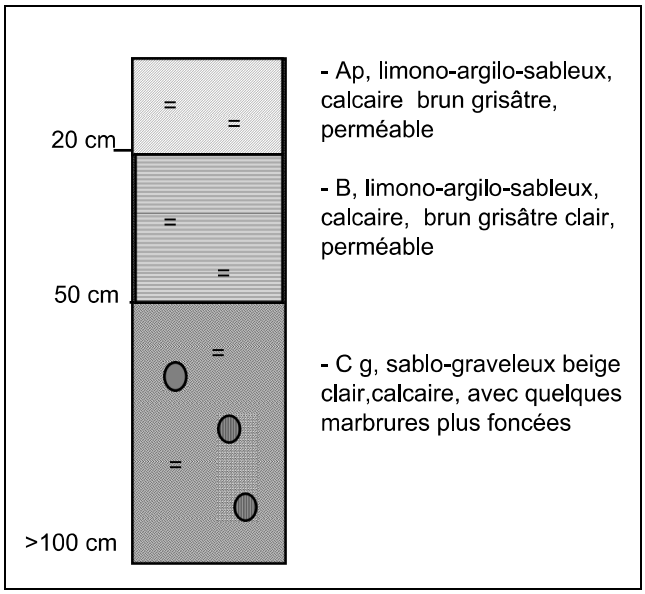
Capacité épuratoire : faible, en raison des excès d'eau temporaires et de la faible profondeur du sol.

2.4.4. Sols limono-argileux calcaires alluviaux hydromorphes en profondeur

Ces sols sont situés dans la vallée. Ils se sont formés à partir de matériaux limoneux calcaires qui reposent sur des graviers calcaires (tufs).

Ces sols sont peu à moyennement profonds, limono-argileux à limono-argilo-sableux, ils reposent sur un matériau sablo-graveleux hydromorphe en profondeur.

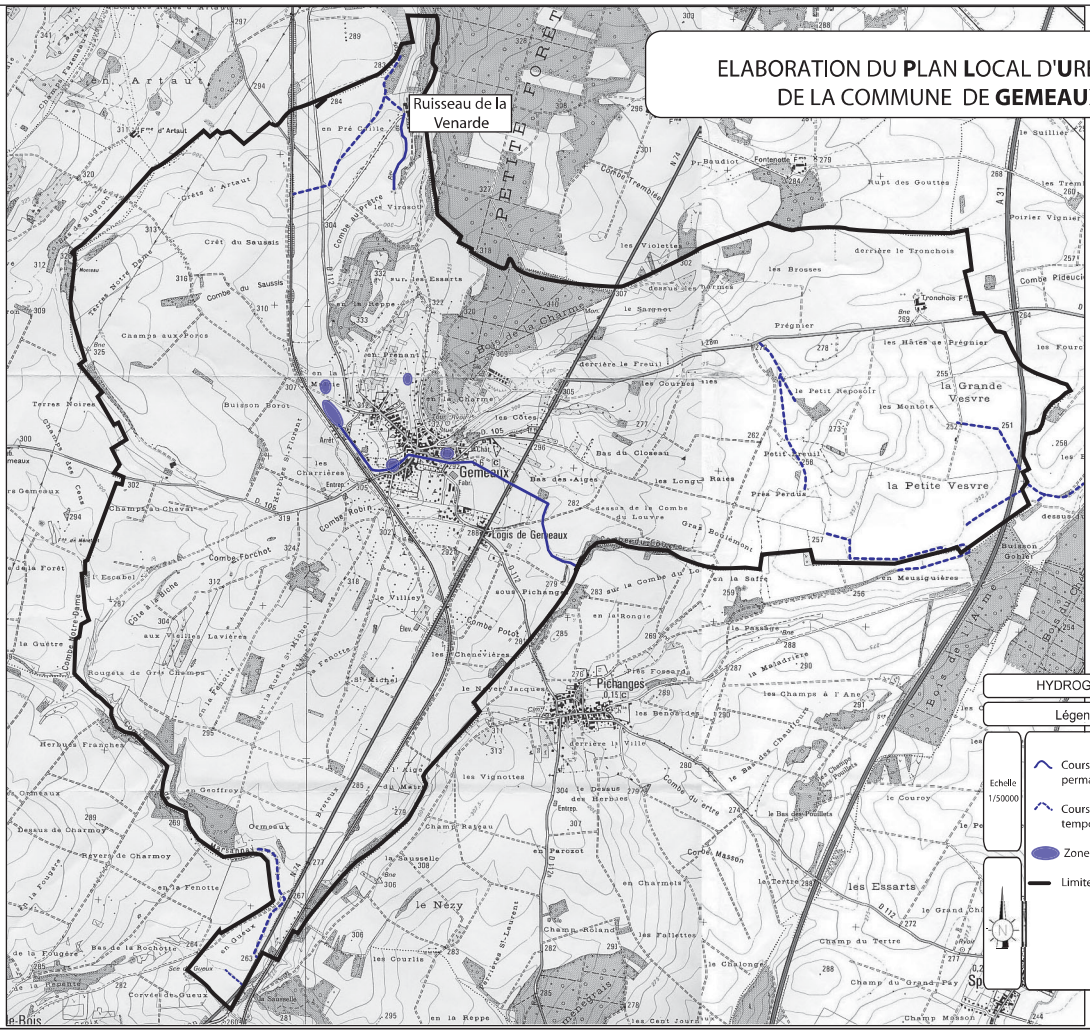
Profil type :



Comportement hydrique : Le sol est marqué par un excès d'eau en profondeur lié à la remontée de la nappe alluviale.

Capacité épuratoire : moyenne à faible en raison des excès d'eau liés à la remontée de la nappe et/ou du caractère inondable des terrains.

ELABORATION DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE LA COMMUNE DE **GEMEAUX**



2.5. EAUX SUPERFICIELLES

2.5.1. Hydrographie et bassins versants

Compte tenu de la nature calcaire et karstique du sous-sol, les cours d'eau aériens sont extrêmement limités.

Une source prend naissance à l'Ouest du territoire communal, à la faveur de petits bancs carbonatés à la périphérie des affleurements, guidée par de légères fractures dans l'Oxfordien moyen. Cette source alimente l'Etang de la Venarde sur le terriotire de Marcilly-sur-Tille.

Le ruisseau de la Venarde d'une longueur de 1 000 m longe la ferme du même nom avant de rejoindre l'étang.

Deux autres cours d'eau s'écoulant dans ce secteur s'apparentent plus à des fossés agricoles (profil en V, absence de ripisylve). Ils possèdent une longueur de 850 m sur le territoire de Gemeaux.

L'étang de la Venarde se déverse dans l'étang de Marcilly qui lui-même se déverse dans l'Ignon, affluent rive gauche de la Tille sur le territoire communal de Til-Châtel.

Un cours d'eau traverse le village de Gemeaux : le Rupino. Il est alimenté notamment par les eaux de ruissellement de la butte au Nord du village. Après avoir longé la voie ferrée, ce cours d'eau s'écoule en direction de l'Est, traverse des propriétés bâties, passe sous la rue de Montmeroux et sort à l'air libre à l'aval de la RD 112. Ce cours d'eau, après avoir franchi la RD 974, longe la station d'épuration et s'écoule en direction de Pichanges par la "Combe du Louvre".

Lors des investigations de terrain (avril 2003), le cours d'eau était à sec à l'amont de la RD 112 et en eau à l'aval. Il est en effet alimenté par la Fontaine Sous la Roche encore appelée Fontaine Saint-Pierre ou Fontaine des Fées.

Trois cours d'eau temporaires, d'un linéaire total de 2 700 m, s'écoulent à l'Est de Gemeaux en direction de la Tille.

Le ruisseau de la Combe de Marsannay à l'extrémité Sud du territoire communal après un parcours de 1 300 m, rejoint le ruisseau de Gueux sur le territoire de Flacey. Lors des investigations de terrains, ce ruisseau était à sec.

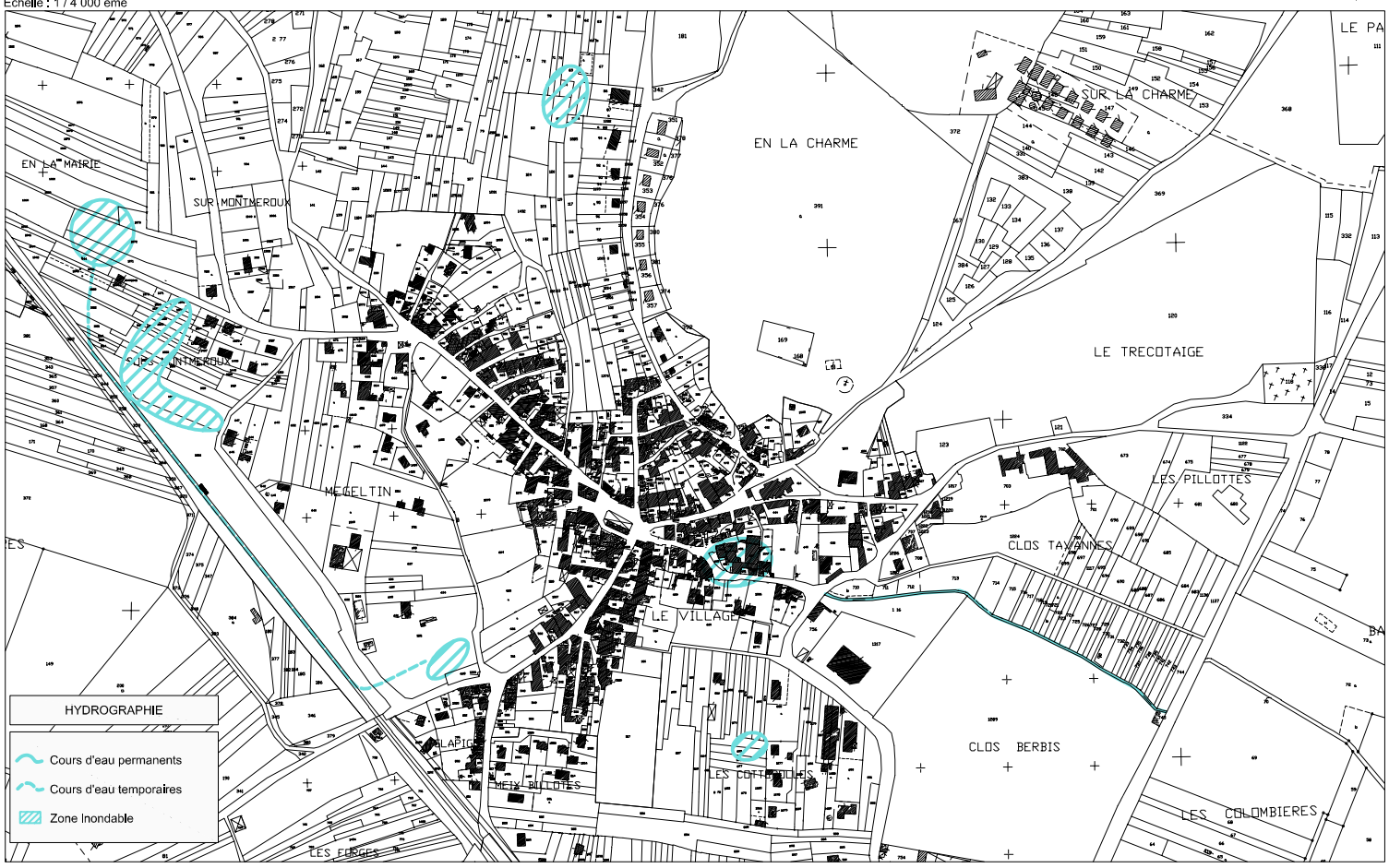
Ce ruisseau, via le ruisseau de Flacey, alimente la rivière La Norges, affluent de la Tille.

La Tille est quant à elle un affluent de la Saône.

Le territoire communal appartient donc en totalité au bassin versant de la Tille, d'une superficie de 1 100 km2 et plus précisément au bassin versant de la Tille amont.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

Echelle : 1 / 4 000 ème



Ce bassin versant est limité au Nord par le plateau de Langres, à l'Ouest par les sommets de Sainte Seine l'Abbaye et l'agglomération dijonnaise, puis à l'Est par la plaine alluviale de la Saône.

La quasi totalité de la superficie drainée de ce bassin versant se localise en Côte d'Or, seule l'extrémité Nord-Est fait partie de la Haute-Marne.

Le bassin versant de la Tille constitue un espace hydrologique profondément modifié par l'homme. En effet, les cours d'eau ont été façonnés à des fins économiques, sociales et culturelles (irrigation, moulins, loisirs, forges, extraction de matériaux). Sur la Tille amont et notamment sur le territoire communal de Til-Châtel, le réseau hydrographique a conservé un caractère et une sinuosité relativement naturels malgré une tendance à l'anthropisation. Ceci n'est plus le cas à l'aval de l'A 31 où les cours d'eau sont très fortement artificialisés.

2.5.2. Dysfonctionnements observés

Après consultation de la municipalité, il s'avère que le village de Gemeaux est soumis à des inondations. Les zones inondables représentées sur le plan ci-joint ont ainsi été signalées :

- Au lieu-dit "En la Mairie", au Sud de la RD 112 à la sortie du village. Les eaux de ruissellement en provenance de la butte s'accumulent dans ce point bas. La hauteur d'eau peut y atteindre 1,30 m.

- Les eaux s'écoulent alors le long de la voie ferrée en direction du Sud ("Sous Montmeroux") ou elles s'accumulent dans un bosquet humide.

- 300 m à l'aval de ce bosquet, les eaux s'accumulent dans le point bas d'une pâture. Les eaux s'infiltrent ensuite dans le sous-sol et/ou rejoignent des collecteurs souterrains.

- Le cours d'eau est busé au droit du lavoir, sous la rue du Pont aux Chèvres. Ce point bas du village est soumis à des inondations (une dizaine de constructions touchée) liées au sous-dimensionnement du réseau pluvial d'eau.

- Une autre zone inondable se localise au Nord de la Place des Halles. Ce point bas collecte les eaux s'écoulant dans la Combe de "En Devant de Prenant". Les eaux s'infiltrent ensuite dans le sous-sol calcaire.

- La dernière zone inondable se situe au lieu-dit "Les Cotterolles". ce point bas collecte les eaux s'écoulant au Nord du village.

Ces inondations sont très localisées.
La commune est exclusivement soumise aux inondations par ruissellements. Elle figure à ce titre dans le dossier départemental des risques majeurs. Elle a fait l'objet d'une déclaration de l'état de catastrophe naturelle.

Après avoir contacté la cellule risque de la DDT, il s'avère que les crues de 1955 et 1965 ne concernent pas le territoire communal (ces crues n'ont pas été cartographiées).

2.5.3. Intérêt écologique des cours d'eau

Lors des investigations de terrain effectuées en avril et juin 2003, seul deux cours d'eau était en eau : le ruisseau de la Venarde au Nord du village et le ruisseau le Rupino à l'aval de la RD 12.

Les autres cours d'eau du territoire communal s'apparentent à des fossés agricoles :
- absence de ripisylve,
- berges pentues à texture sableuse,
- lit mineur encaissé à fond sableux,
- profil général du cours d'eau en V, profil rectiligne et très uniforme non propice à l'installation d'une faune et d'une flore aquatiques.

Le lit mineur de la Venarde possède une largeur de 1 m. Le fond est composé de cailloux et de quelques galets. La ripisylve éparse à Gemeaux est composée d'arbres de haut-jet. Le profil des berges enherbées est plus varié. Le cours d'eau est bordé de pâtures et de jachères.
Aucune donnée relative à la qualité des eaux de la Venarde sur le territoire de Gemeaux n'est disponible à la Direction Régionale de l'Environnement, ni à la l'Agence de l'Eau RMC.
Les espèces végétales aquatiques sont représentées notamment par diverses Callitriches, l'Elodée du Canada et le Rubanier.
Il s'agit de plantes se développant dans des milieux mésotrophes à eutrophes, c'est à dire riches en matière organique. Le ruisseau de la Venarde a subit divers aménagements (busages, seuils, étangs,...) qui perturbent ses qualités habitationnelles.

Le Rupino possède un lit mineur d'une largeur de 0,5 à 1 m. Le fond est fortement envasé.
Les berges à texture sableuse sont pentues et difficiles d'accès entre la RD 974 et la RD 12, car envahies par une végétation buissonnante dense composée notamment de Prunellier, Noisetier, Cornouiller sanguin.
Lors des investigations de terrain, aucune végétation aquatique n'a été observée. La ripisylve disparaît à l'aval de la RD 974 et ce jusqu'à la station d'épuration, soit sur un linéaire de 900 m environ.
Le Rupino s'y apparente aux fossés agricoles décrits précédemment.

A l'aval de la station d'épuration, le cours d'eau reprend des caractéristiques plus naturelles : ripisylve plus dense, cours d'eau plus sinueux, berges constituées de bancs de calcaire, fond caillouteux.
Ce tronçon de ruisseau d'un linéaire de 870 m constitue le tronçon le plus diversifié et le plus riche d'un point de vue écologique du territoire de Gemeaux.

2.6. CLIMATOLOGIE

La commune se situe sur une zone d'interface marquée par un climat de **type océanique dominant**, altéré par les **influences continentales** d'Europe centrale et compensé par une **tendance méditerranéenne** provenant de l'axe Rhône/Saône. Il est caractérisé par une pluviométrie également répartie tout au long de l'année, une importante amplitude thermique annuelle importante et des hivers relativement longs.
Les saisons d'hiver et d'été sont bien marquées alors que les saisons d'automne et de printemps sont assez brèves, voire absentes.

Les données climatiques ont été recueillies auprès de Météo France. La **station de** référence est celle de **Dijon-Longvic**, représentative du climat de la zone d'étude.
Ces données sont des moyennes calculées sur une période de 30 ans (de 1961 à 1990).

2.6.1. Précipitations

Le secteur est régulièrement arrosé. Le **caractère océanique** se traduit par une pluviométrie annuelle de 732 mm ; l'amplitude annuelle est de 35,3 mm et la moyenne mensuelle inter-annuelle de 61 mm.

Les minima se situent en février, avril et juillet, et les maxima en mai, août et septembre. L'arrière côte forme en effet une barrière sur laquelle viennent s'abattre les pluies automnales de caractère méditerranéen (la pluviosité annuelle à Velars-sur-Ouche est d'environ 810 mm).

La répartition saisonnière des précipitations mérite une attention particulière dans la mesure où elle conditionne bon nombre de phénomènes naturels (croissance de la végétation) ou d'activités humaines (agriculture, tourisme).

Le bassin versant reçoit occasionnellement des pluies de forte intensité sur une période limitée : le 2/11/1968, 74 mm d'eau sont tombés en 24 h.

Le tableau ci-après présente les pluies critiques maximales (en mm) sur 24 h enregistrées à Dijon durant la période étudiée.

Pluie critiques sur 24 h

Jan.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept	oct.	nov.	déc.
41 mm le 12.01.64	31 mm le 03.02.80	27 mm le 03.03.75	51 mm le 05.04.68	48 mm le 21.05.77	45 mm le 15.06.68	54 mm le 10.07.89	47 mm le 11.08.86	53 mm le 30.09.65	46 mm le 07.10.77	74 mm le 02.11.68	27 mm le 15.12.81

Ces maxima de précipitations journalières sont en partie le fait d'orages d'été violents. On constate en effet que les orages estivaux se forment au-dessus des zones humides surchauffées de la dépression bressane ou de l'Auxois, puis se déplacent vers les reliefs de la Montagne qui les obligent à s'élever, à se refroidir et donc à précipiter sous forme de pluie ou de grêle pouvant dépasser 100 mm en quelques heures.

La régularité des précipitations se traduit par un nombre moyen mensuel de jours de précipitations variant de 7,5 à 12 sur l'ensemble des mois de l'année. On compte également 25 jours par an d'orage à Dijon-Longvic.

La situation topographique, vallée de l'Ouche, et la présence de la rivière et du canal de Bourgogne favorisent la formation de brouillards fréquents et persistants (68 jours par an en moyenne).

2.6.2. Enneigement

Dijon présente une période d'enneigement assez importante : en moyenne 18 jours par an pour la période 1961-1990, s'étalant sur au moins 4 mois, avec un maximum en Janvier (6 jours).

2.6.3. Températures

La température moyenne annuelle pour la période 1961-1990 (10,5°C) est plutôt fraîche en raison de la position septentrionale de la zone d'étude. Les températures estivales sont moyennes (18,4°C en moyenne) et les températures hivernales sont froides (2,7°C en moyenne).

L'amplitude thermique entre le mois le plus chaud (19,7°C en juillet) et le mois le plus froid (1,6°C en janvier) est de 18,1°C. Cette amplitude importante est le reflet d'un climat de type **semi-continental**.

En été, si les moyennes mensuelles sont peu élevées, les fortes chaleurs ne sont pourtant pas absentes. Le maximum absolu a été enregistré le 31 juillet 1983 avec 38,1°C. De telles températures sont toutefois extrêmement rares (les fortes chaleurs ne durent que quelques jours) pour constituer un trait marquant du climat de la région.

Nombre moyen de jours avec T maxi > 25°C

jan.	fév.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
0	0	0	0,3	2,6	8,8	16,1	14,2	6,1	0,4	0	0

La saison froide compte 68 jours avec une température moyenne inférieure à 0°C (jours de gel). Les gelées tardives apparaissent jusque mai.

Le minimum absolu a été relevé le 9 janvier 1985 avec - 21,3°C.

2.6.4. Vents

Les **vents dominants** en fréquence et en intensité (station de Dijon) sont de secteur Sud à Sud-Ouest (81 jours par an) et de secteur Nord (86 jours par an).

3. MILIEU NATUREL

3.1. METHODOLOGIE

Un inventaire exhaustif de la flore et de la faune du site est impossible compte tenu :

- De la période d'étude relativement limitée qui peut ne pas correspondre avec le cycle vital d'une espèce tant animale que végétale. Dans le cas présent, les observations de terrain ont été effectuées au printemps et en été 2003 et 2005.

- Des fréquents déplacements de la faune (recherche de nourriture, période de reproduction, pression due à la chasse, comportements migratoires,...) qui rendent celle-ci difficile à observer à moins de quadriller une vaste superficie.

Afin de remédier à ces deux problèmes majeurs et de fournir un inventaire aussi exhaustif que possible, outre des observations directes de terrain (observation de l'avifaune à la jumelle, relevés d'indices de présence tels que les terriers, les traces, les fèces..., reconnaissance des espèces végétales), la recherche de données bibliographiques et la rencontre des naturalistes locaux apparaissent comme primordiaux.

Ainsi, par l'analyse des divers biotopes constituant le territoire communal, il devient possible, par comparaison avec des écosystèmes régionaux, de supposer la présence d'espèces sur le territoire sans les avoir réellement observées.

En ce qui concerne l'avifaune, les observations de terrain ont essentiellement permis de déterminer les espèces nicheuses sur le territoire communal ou à proximité immédiate.

Pour ce faire, les différents types de milieu ont été parcourus au moins à deux reprises entre 10 h et 13 h, période durant laquelle l'activité est à son maximum. Des observations directes à la jumelle ont été réalisées.

3.2. RICHESSES REPERTORIEES DU MILIEU NATUREL

Après consultation de la Direction Régionale de l'Environnement, il s'avère que le territoire communal ne recèle aucune zone sensible, ni aucune zone ne relevant d'un classement particulier du point de vue de l'environnement.

Le territoire communal se trouve plus ou moins éloigné de divers sites répertoriés qui sont :

- La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type I "Butte et Etang de Marcilly-sur-Tille" distante de 1,5 km au Nord.

- La ZNIEFF de type II de la "Forêt d'Is-sur-Tille, Val Suzon", distante de 4 km vers l'Ouest.

- Le site d'intérêt communautaire FR 2600960 (DOCOB en cours) distant de 5,5 km en direction de l'Ouest,

- La zone spéciale de conservation des massifs forestiers de Francheville, d'Is-sur-Tille et des Laverottes distantes de 5,5 km en direction de l'Ouest.

Les fiches descriptives de ces divers sites sont jointes en annexe.

3.3. DESCRIPTION SOMMAIRE DES MILIEUX RENCONTRES

➪ ***Boisements constitués***

Ils sont exclusivement représentés par le Bois de la Charme.

Les forêts sont de type chênaie sessiliflore - charmaie, chênaie et pinède localement (Pin noir surtout). Cette végétation caractérise la série acidiphile. Les forêts sont généralement traitées en conversion en futaie régulière. Les sols sont de qualité sylvicole moyenne et aucun investissement sylvicole important n'y est réalisé. Les coupes prennent le caractère de coupes de taillis sous futaie et les régénérations se font par plantation d'enrichissement de 0,5 ha au moins.

Diverses espèces arbustives et arborées calcicoles à gradient hydrique mésoxérophile (milieu sec, notamment l'été) sont également présentes. Il s'agit :
- du Troène,
- du Prunellier,
- de l'Eglantier,
- du Cornouiller sanguin,...

Les espèces mésophiles qui se développent dans des milieux bien drainés (pente notamment) et qui possèdent généralement une large amplitude trophique, sont représentées par :
- la Ronce arbrisseau,
- le Noisetier,
- l'Aubépine épineuse.

On y trouve également des espèces neutrocalcicoles et neutroclines à large amplitude telles que le Cornouiller mâle, le Groseiller des Alpes, la Viorne lantane, la Laîche des bois, le Fusain d'Europe.

Après consultation des chasseurs locaux, il s'avère que les grands ongulés sont représentés par :

- le Chevreuil estimé à 7 à 8 individus aux 100 ha,
- le Sanglier généralement de passage.

Il semblerait qu'il n'existe pas d'axe de migration préférentielle pour ces espèces au sein du territoire communal.

Les autres mammifères présents sont :

- le Renard roux,
- la Belette présente dans les friches forestières, les haies denses et les talus boisés,
- l'Hermine qui se tient également à proximité des cours d'eau,
- l'Ecureuil,
- le Hérisson d'Europe.

L'avifaune forestière est caractéristique des milieux forestiers de l'Est de la France. Elle est riche en passereaux :

- l'Etourneaux,
- la Sittelle torche-pot,
- le Loriot,
- le Pinson des arbres,
- le Bouvreuil pivoine,
- le Pouillot véloce,
- le Pouillot siffleur,
- la Mésange,
- le Rouge-gorge,
- le Troglodyte,
- le Merle noir,
- la Grive musicienne,
- la Grive draine,
- le Grimpereau des jardins,
- le Geai des Chênes,
- la Pie,
- la Fauvette à tête noire.

Ces espèces sont souvent ubiquistes, c'est à dire qu'elles s'adaptent facilement à divers types de milieux.

Les pics sont représentés par :

- le Pic épeiche
- le Pic épeichette,
- le Pic noir.

Les rapaces sont représentés par :
- la Buse variable,
- le Milan royal,
- le Milan noir,
- l'Epervier d'Europe,
- le Busard cendré et St Martin

Les colombidés présents sont :
- le Pigeon ramier,
- la Tourterelle des bois,
- la Tourterelle Turque.

Les conifères apportent quelques espèces qui leur sont inféodées :
- la Mésange noire,
- la Mésange huppée.

➪ ***Milieux secs***

Ils occupent la majeure partie du territoire communal compte tenu de la nature calcaire du sous-sol.

Des espèces mésophiles à mésoxérophiles caractéristiques des milieux bien drainés, voir secs, se développent sur les coteaux en bordure des bois et sur les versants des buttes calcicoles.

La végétation herbacée y est dominée par diverses graminées : Brachypode penné, Brize intermédiaire, Molinie bleue et Brome dressé.

En bordure de ces pelouses, se développent des lisières ou ourlets forestiers thermophiles. Il s'agit des communautés des lisières forestières formées de plantes herbacées vivaces thermophiles, résistantes à la sécheresse et de plantes frutescentes. Ces plantes constituent une ceinture entre les cultures et le manteau forestier.
Ces ourlets peuvent également envahir les zones abandonnées par l'agriculture et la vigne, et constituer la phase pionnière de colonisation forestière. Ces ourlets thermophiles se développent aux lieux-dits "Bas des Aiges", "Les Côtes", "En Prenant". Les espèces mésophiles à large amplitude trophique se développant dans des milieux bien drainés sont représentées par :
- la Cirse des champs,
- la Chicorée intube,
- le Trèfle intermédiaire,
- le Gaillet vrai,
- le Lotier corniculé,
- le Dactyle aggloméré,
- la Fléole des Prés),
- le Pâturin des Prés.

La végétation arbustive est représentée par le espèces citées précédemment avec en plus une espèce xérophile croissant dans des milieux très secs : le Buis.

Ces haies sont source de diversité pour l'avifaune car elles permettent l'installation de nombreuses espèces caractéristiques des lisières :

- la fauvette,
- la Pie,
- l'Huppe,
- le Pic vert,
- la Mésange,
- le Verdier,
- le Chardonneret.

La Pie grièche écorcheur traduit la bonne qualité structurale des milieux, tant au niveau de l'alimentation que des sites de nidification. Cette espèce reste néanmoins rare.

La présence de vieux arbres aux troncs noueux et creux permet la nidification des oiseaux cavernicoles tels que la Mésange,

Des espèces plus rares sont menacées telles que la Pipistrelle commune et l'Oreillard roux sont signalées (chiroptères). L'Effraie des clochers est également signalée.

Les riverains signalent la présence de diverses espèces d'Orchidées dans les jardins. Ces pelouses sèches abritent également l'Anémone pulsatile.

Des espèces plus caractéristiques de milieux mésoxérophiles (milieux secs) sont également présentes :

- la Violette hérissée,
- le Calament acinos,
- le Tabouret perfolié,
- le Senecon à feuilles de Roquette,
- le Bugle de Genève,
- l'Hellebore fetide,
- la Primevère officinale.

➪ ***Milieux humides***

Les milieux humides sont représentés par les lits mineurs de la Venarde et du Rupino. Ce dernier possède une zone humide plus étendue au niveau de la Combe du Louvre.

Des milieux humides de superficie plus restreinte se localisent en bordure du chemin rural n°8 (ancienne cressonnière) et au lieu-dit "Le Pauleu".

On y trouve :

* Des espèces hygroclines qui croissent dans des milieux assez humides.
On peut citer :
- le Liseron des haies,
- la Renoncule âcre,
- la Sanguisorbe officinale,
- l'Agrostide blanche,
- la Renouée bistorte,
- la Ficaire fausse renoncule.

* Des espèces aquatiques dans le lit mineur de la Venarde représentées par :
- le Rubanier simple,
- les Callitriches,
- l'Elodée du Canada.

Le Cresson de fontaine est localement présent.

Il est à noter que la majorité de ces espèces aquatiques se développent dans des eaux de profondeur moyenne à faible (pas plus d'un mètre de profondeur), avec une vitesse de courant modérée et un niveau trophique relativement riche (de type mésotrophe à eutrophe).

Ces espèces possèdent également généralement une tolérance à la pollution assez forte.

* Les espèces arborées et arbustives constituant la ripisylve sont représentées notamment par :
- le Frêne,
- le Sureau noir,
- le Groseillier,
- le Noisetier,
- l'Erable sycomore.

Le Rat surmulot et le Ragondin semblent fréquenter les rives des cours d'eau. L'herpétofaune est entre autre représentée par le Crapaud commun et la Grenouille rousse.

La Tille est un cours d'eau de première catégorie piscicole (salmonidés dominant).

➪ ***Vergers***

Cette formation correspond à une culture extensive d'arbres fruitiers de hautes tiges (Pommiers, Poiriers, Pruniers, Noyers). Il s'agit le plus souvent de vieilles plantations à l'intérieur des pâtures et aux abords des villages. La récolte fait l'objet d'une consommation familiale.

Ces vergers traditionnels constituent un biotope potentiel pour un cortège d'oiseaux remarquables emblématiques des vieux arbres en milieu prairial : Pie grièche à tête rousse, Torcol fourmilier, Rouge queue à front blanc, Huppe fascié.

Ces formations sont répandues au Sud du village et constituent un écrin végétal au sein duquel s'est inséré l'habitat.

➪ ***Zones agricoles ouvertes***

La majeure partie du territoire communal de Gemeaux est vouée à la grande culture entraînant une forte artificialisation des milieux.

Ces zones agricoles sont ponctuées de bosquets plus ou moins volumineux (chênaie - charmaie, chênaie - hêtraie, pinède). Le taillis à base d'espèces calcicoles à gradient hydrique mésoxérophile y est particulièrement dense.

Les haies peu nombreuses sont situées au Sud de la RD 974. Ces bosquets et haies contribuent à l'effet lisière ou écotone : les lisières séparant deux milieux sont toujours plus diversifiées d'un point de vue floristique et faunistique.

Ces zones de cultures ouvertes hébergent une faune inféodée à ce type de milieu (Alouette des champs, Traquet pâtre).

4. PAYSAGE

4.1. MÉTHODOLOGIE

Le paysage du secteur d'étude correspond à une image vivante, évolutive, qui détermine le cadre de vie, l'environnement des populations.

Cette image du territoire s'est façonnée au cours des siècles et des années par le travail du climat et de l'homme notamment. Aujourd'hui plus qu'un élément fixe, il faut considérer le paysage comme un projet et un moyen d'action afin de protéger, de développer ce territoire.

Pour comprendre et analyser le paysage du secteur, comme pour tout autre territoire, il faut croiser les approches suivantes :

- L'approche "scientifique" objective reposant sur les éléments physiques et l'évolution des lieux (extraits des cartes géologiques, pédologiques...).

- L'approche sensitive ou paysagère reposant sur la perception visuelle des lieux, traduite suivant une terminologie de l'image qui regroupe des constantes paysagères telles, rythme, ligne, matière, texture, opacité, transparence..., et qui qualifie et permet de décrire l'ambiance, la forme du paysage et donc de définir l'identité du secteur de ses unités et sous-unités.

Cette perception s'effectue au travers des usages les plus courants (traversées automobiles, vie quotidienne, promenade) des riverains et des passants, suivant différents axes et différentes échelles.

* Les axes de perception

Les axes empruntés pour l'étude sont de trois types (2 liés à l'automobiliste, 1 au randonneur pédestre, VTTiste).

■ *Axes de grande circulation, axes d'accès les plus importants, axes de traversée du territoire.*

Ils empruntent en général les espaces les plus rapides et les plus ouverts. Ces parcours favorisent une vision globale de type "vitrine" de la région. Les paysages entrevus doivent inviter à une exploration de ces espaces qui feront donc l'objet d'un entretien régulier. Il s'agit essentiellement de la RD 974, de la voie ferrée reliant Dijon à Is-sur-Tille et de l'A 31 Dijon Langres qui permet de découvrir le village de Gemeaux.

■ *Axes secondaires, axes de proximité.*

Ils permettent une vision proche. Le paysage y est plus présent. Le contact y est plus varié et plus rythmé. Tout raconte le paysage, les espaces changent d'échelle.
Il s'agit à Gemeaux des RD 112, RD 28m et la RD 105.

■ *Axes de randonnée.*

Axe de pénétration le plus volontaire dans le paysage.
L'usager (randonneur, VTTiste, naturaliste, cavalier,...) capte le paysage non seulement de façon visuelle mais aussi tactile, sonore, olfactive.
Les différents chemins agricoles et de randonnées ont été empruntés dans la mesure du possible.

* Les échelles de perception

Très dépendant des axes et des moyens de pénétrations, le paysage perçu peut-être classé en trois grandes échelles :

■ *L'échelle visuelle.*

Ce sont les espaces vastes, ouverts, perceptibles globalement.

■ *L'échelle de proximité.*

Espaces plus complexes, ils ne se dévoilent que dans le parcours les uns après les autres, rythmés par le relief, la végétation. C'est l'échelle des abords du village, des chambres bocagères, des combes. L'événement paysager (arbre isolé...) y est le plus perceptible et le plus marquant.

■ *L'échelle tactile.*

Elle définit les espaces les plus fermés. Espaces perçus d'autant plus forts qu'ils sont typés ou originaux.

Les trois échelles de perception sont bien entendu réunies en permanence dans le paysage mais les deux dernières échelles permettent souvent de définir des sous-unités dans les grands espaces (vallées, plateaux...).

Le respect de ces trois échelles est une condition nécessaire au maintien de l'équilibre des paysages du secteur d'étude.

La synthèse des éléments physiques du secteur d'étude (développés dans les précédents chapitres) ainsi qu'une lecture suivant les axes de circulations, permettent de définir :

- les grandes entités et les éléments structurants le paysage,
- les unités paysagères résultantes à différentes échelles.

4.2. APPROCHE GENERALE DU SECTEUR ET ELEMENTS STRUCTURANT LE PAYSAGE

La commune de Gemeaux appartient à l'entité paysagère du Nord Dijonnais de la plaine de Dijon.

Le type de paysage s'inscrit dans les plaines, plateaux et dépressions cultivées. Le contexte physique définit une plaine dégagée dans les calcaires qui donnent des sols riches. Vers l'Est, le territoire s'ouvre sur la vallée de la Tille. Le territoire de Gemeaux offre un paysage rythmé et varié aux horizons dégagés se déroulant en vastes ondulations plus marquées à l'Ouest.

Le village s'est implanté au pied d'une butte calcaire. Il est aujourd'hui inséré entre un élément de relief, la voie ferrée, la RD 974.
Il est ainsi perceptible comme l'ensemble des villages de cette entité "Nord Dijonnais". Ces villages, suivant une échelle plus rapprochée, se devinent également par transparence au milieu des vergers et de leurs masses boisées.
Souvent groupés autour de l'église, ils offrent un aspect minéral par l'importance des murs : pignons ou murs qui ferment des cours.

Gemeaux présente ainsi une dualité forte entre masse végétale qui entoure un village très minéral.

Les éléments structurants le paysage de grande échelle de Gemeaux sont :

- le relief par ses ondulations sur le plateau et les buttes calcaires au Nord du territoire, qui permet des visions lointaines où la création de nouveaux paysages,

- les voies de transport, RD 974 et voie ferrée, qui découpent le paysage et tracent des lignes droites dans un paysage plutôt souple,

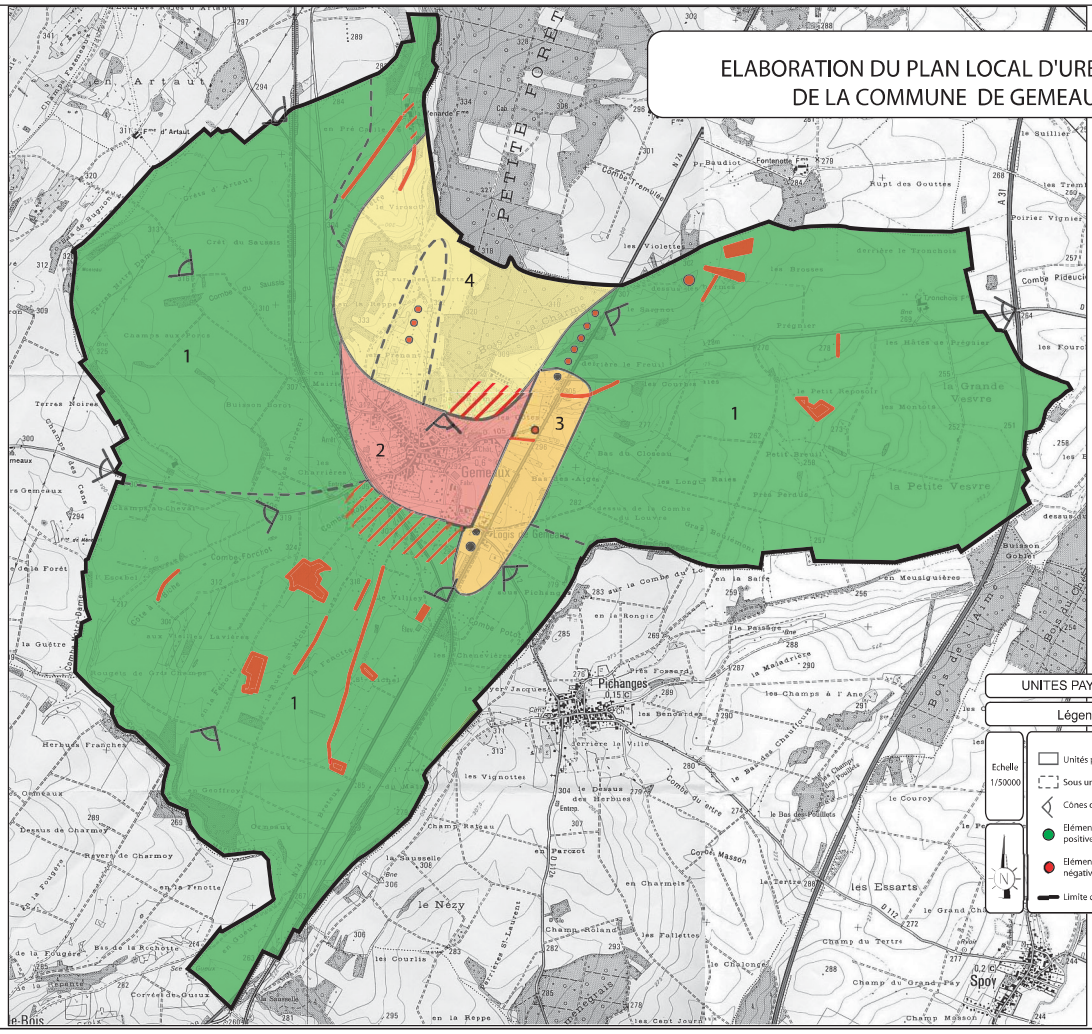
- la végétation par ses éléments ponctuels (boisements, petits bois, vergers ou jardins) qui évitent une artificialisation totale de la plaine agricole et par ses boisements en massifs qui surplombent le village,

- l'urbanisme dans une moindre mesure car actuellement le village est intégré au relief.

Ces différents éléments structurants permettent de décomposer le paysage en unité ou sous-unités paysagères suivant l'échelle et l'axe de pénétration dans le territoire.

Toutes actions sur ces éléments structurants pourront modifier le paysage général de la commune.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GEMEAUX



4.3. UNITES PAYSAGERES

La lecture des différentes unités paysagères globales de Gemeaux est assez simple. On retrouve quatre grandes images. Par contre, à l'échelle plus fine et essentiellement au niveau de l'aire urbaine, le paysage devient plus riche, plus complexe. Cette seconde analyse se fera dans le chapitre suivant "approche urbaine".

4.3.1. Plaine agricole

Elle reflète l'appartenance de Gemeaux au plateau Nord dijonnais, avec une artificialisation importante.

L'agriculture céréalière rend le paysage uniforme avec de grandes ouvertures. Le relief participe à ces visions lointaines.

Vision lointaine depuis Gemeaux sur la plaine agricole.

Cette plaine peut être découpée en trois secteurs qui présentent quelques variations ou éléments particuliers :

Le secteur Sud :

Ce secteur est perçu depuis la RD 974 et composé d'une légère butte descendant vers la combe de Marsannay-le-Bois et la combe de Pichanges.

Le paysage est de type agricole mais les éléments végétaux sont nombreux et rythment le paysage.

Ce secteur devient plus complexe et plus fermé à l'approche de la voie ferrée et du centre urbain. Il présente un parcellaire plus petit, des jardins et vergers qui apportent la diversité au paysage.

Les points remarquables : haies en bordure de chemin, bosquets entre parcelles, zones de jardins, seront à préserver ou à intégrer dans une réflexion spécifique liée aux abords du village. Dans ce cadre, le secteur agricole et de jardins situé dans le triangle RD 974 - voie ferrée et village, présente une forte soumission à la vue et un paysage varié. Il constitue l'un des enjeux important pour le paysage de la commune.

Recommandations :

Ce secteur de jardins (Sud du village) permet d'isoler l'espace urbain des deux axes de transports. Il créé un espace de transition qui met en valeur le village en arrière plan.
Il devrait être maintenu inconstructible tout en restant agricole et ouvert. Les plantations massives devraient être interdites.

Le secteur Ouest :

Ce secteur reflète un paysage de plateau agricole plus ouvert et de parcelles plus vastes.
Les éléments verticaux sont moins nombreux. Le secteur est visible en grande partie depuis le village et la voie SNCF.
Cet espace termine la plaine Sud d'Is-sur-Tille et de la vallée de la Venarde.

Elle possède ainsi un micro-paysage particulier inséré entre le plateau et la butte boisée, où l'exploitation agricole et le cours d'eau sont mis en valeur.

Vallée de la Venarde à Gemeaux : dualité et richesse minérale et végétale.

Recommandations :

Dans ce secteur Ouest, toute nouvelle construction, et notamment les bâtiments agricoles, sera fortement soumise à la vue. Elle devra de fait faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le secteur Est :

Ce secteur agricole présente la même morphologie que le secteur Ouest avec un paysage agricole ouvert marqué par quelques boisements épars.

La perception de ce secteur se réalise depuis la RD 974, l'A 31 et la RD 28m, axes qui traversent l'espace agricole.

Les vues sont lointaines et le paysage assez uniforme.

Recommandations :

Les éléments boisés de ce secteur seront à préserver comme les éléments rythmant le paysage et favorisant la diversité écologique.

4.3.2. Village

Depuis les espaces agricoles et les axes principaux de communication (RD 974 et voie ferrée), le village apparaît dense et groupé. Il s'est inséré au pied et sur le coteau de 2 buttes calcaires comme un village de vignerons. L'architecture ancienne confère une qualité paysagère indéniable à la commune et au site.

Ses limites sont lisibles malgré quelques bâtiments isolés. Le hameau du Logis de Gemeaux, coupé par la RD 974, apparaît comme légèrement détaché. Il constitue cependant une des portes d'entrée principale sur le village et peut être analysé séparément.

4.3.3. Abords de la RD 974 au niveau de Logis de Gemeaux

Cette petite unité paysagère se découvre le long de la RD 974 au niveau du Logis de Gemeaux.

Elle coïncide avec une petite dépression du relief et se limite aux abords immédiats de la route nationale.

L'usager découvre ainsi une succession de petits secteurs qui rythment sa progression sur une route linéaire :

- Le logis et ses différentes bâtisses qui possèdent pour certaines (ancien bâtiment de ferme) une belle qualité architecturale mais l'image générale de cette entité urbaine reste à reconquérir (bâtiment en ruine, mur en parpaings non enduit, bâtiment agricole en tôle,...). Le manque d'unité et de qualité paysagère n'incite pas l'usager de la route à ralentir. Le hameau constitue cependant une porte d'entrée sur le village.

- La dépression constituée de petits jardins autour du cours d'eau permet d'ouvrir les vues sur le village ou sur la plaine agricole.

Entrée Nord de Gemeaux par la RD 974.

- Le secteur du cimetière et du mur du parc du château apporte un autre élément marquant l'usager de la RD 974. Ces éléments (mur du cimetière et du parc, arbres d'alignement, bosquets), correspondent à autant d'éléments rythmant et apportant de la richesse à ce secteur.

En direction de l'Est, un ensemble de haies et de bosquets accompagnent la RD 974 ou les entrées de chemins agricoles.

Recommandations :

La traversée de la RD 974 apparaît ainsi variée et riche en patrimoine. Elle reste cependant dangereuse en raison des différents croisements et des vitesses excessives des usagers de la route.

Les ouvertures et les points d'appel sont donc à privilégier pour inciter l'usager à réduire sa vitesse.

4.3.4. Buttes calcaires

La quatrième image de la commune se différencie tant par sa nature de sol que son positionnement.
Au Nord du territoire, le village s'appuie sur un relief calcaire. Ce relief constitué de 2 buttes (la Reppe et la Charme) et d'une petite combe correspond à l'extrémité du plateau boisé de la "Petite Forêt" de Til-Châtel.
L'ambiance paysagère est ici totalement différente. Elle est reliée à la présence de la dalle calcaire et de la combe : la végétation est plus dense, de type calcicole avec des images de pelouses sèches et de friches sur les sommets, un paysage agricole de combe apparaît composé de nombreux arbres isolés.

Parmi les nombreux éléments remarquables, il faut noter le paysage de la "Charme" composé d'une tour et d'un clos paysager. Le boisement de Pins noir marque également le site ainsi que la statue de la Vierge.

Ces différents éléments malgré leur grande hétérogénéité confère une ambiance agréable, voir mystique, au site.

La tour et le bois de la Charme : variété et richesse locale.

A noter : - Depuis la Charme le village apparaît groupé. Ce point de vue montre la qualité architecturale de Gemeaux liée aux toitures et à la diversité du bâti.
- Dans cet espace de friche, les particularités apparaissent çà et là dégradant le paysage ou interrogeant le promeneur sur celui-ci.

Panoramique sur les toits de Gemeaux.

Vue de la ferme Girard.

Vue sur la décharge comblée.

5. MILIEU HUMAIN

La commune de Gemeaux fait partie du canton d'Is-sur-Tille qui compte une population (sans double compte) en 2006 de 12 151 habitants. La commune de Gemeaux compte 795 habitants en 2006 pour une superficie de 19,34 km2, soit 41,1 habitants par km2.

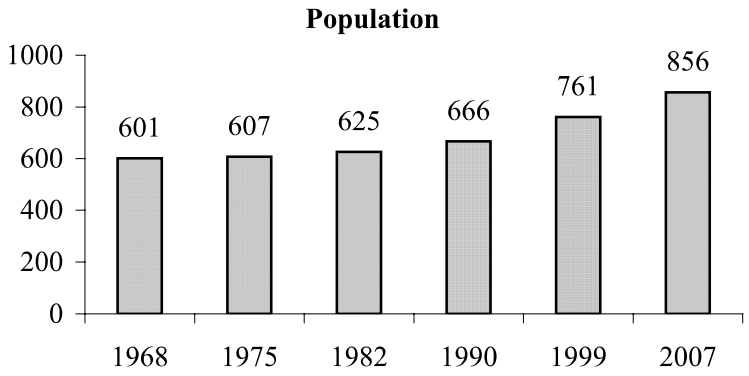
5.1. DEMOGRAPHIE

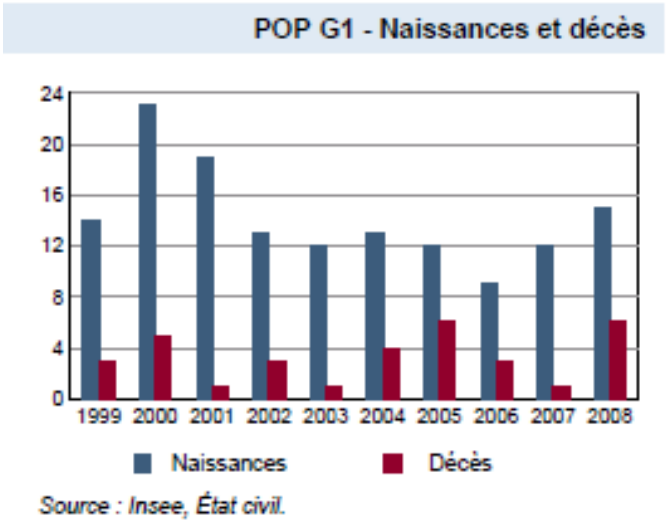
➔ *Evolution démographique*

POPULATION ET TAUX DE VARIATION (sans doubles comptes)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
		Evolution 1968-1975	Evolution 1975-1982	Evolution 1982-1990	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2006
	601	607	625	666	761	856
		+ 6	+ 18	+ 41	+ 95	+ 34
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel		+ 1,14%	- 0,30%	+ 0,23%	+ 0,46%	+ 1,4%
Taux de variation annuel dû au mouvement migratoire		- 1,04%	+ 0,12%	+ 0,56%	+ 1,03%	+ 0,1%
Taux de variation annuel		**+ 0,10%**	**+ 0,42%**	**+ 0,80%**	**+ 1,49%**	**+ 1,5%**
Taux de variation annuel pour :						
- le canton d'Is-sur-Tille		+ 1,22%	+ 1,49%	+ 0,33%	+ 0,33%	+0,8%
- la Côte d'Or		+ 1,15%	+ 0,54%	+ 0,53%	+ 0,29%	+0,3%

Source : INSEE - Recensements de la population.





La population municipale de Gemeaux augmente depuis 1962 pour atteindre 761 habitants en 1999 et 865 habitants en 2007.

Cette augmentation est essentiellement due, jusqu'en 1999 au solde migratoire positif et supérieur au taux de variation annuel dû au mouvement naturel.

Gemeaux gagne donc surtout des habitants par l'installation de nouveaux résidents sur son territoire. Entre 1990 et 1999, le solde migratoire est de + 66 personnes alors que durant la même période, le solde naturel est de + 29 personnes.

Le territoire communal de Gemeaux s'avère donc particulièrement attractif, tant au niveau de son cadre de vie que de ses accès avec les principaux pôles d'emplois (Is-sur-Tille, Selongey et Dijon).

A partir de 1999 toutefois, le phénomène s'inverse. Gemeaux gagne toujours des habitants mais essentiellement grâce au solde naturel. La commune apparaît moins attractive du fait notamment d'un manque de parcelles constructives.

Le taux de variation annuel à Gemeaux est, à partir de 1982, nettement supérieur au taux de variation annuel départemental et cantonal, même si ces derniers restent positifs.

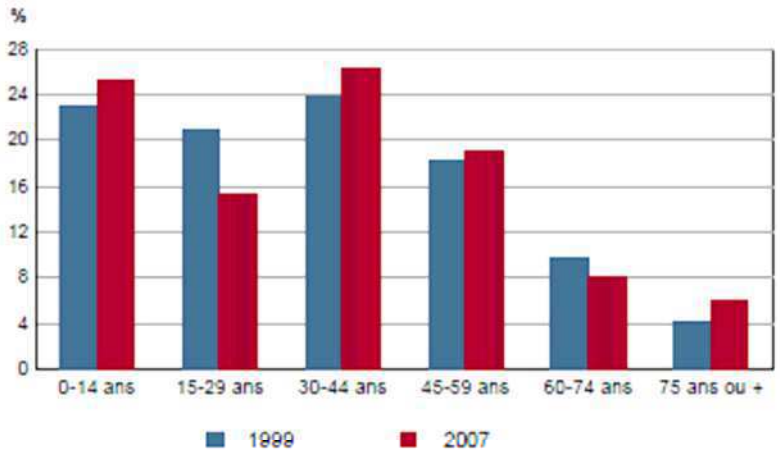
➔ ***Structure de la population en 2007***

POP T3 - Population par sexe et âge en 2007

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**434**	**100,0**	**422**	**100,0**
0 à 14 ans	126	29,0	89	21,2
15 à 29 ans	59	13,6	72	17,1
30 à 44 ans	117	27,0	108	25,5
45 à 59 ans	79	18,1	85	20,2
60 à 74 ans	30	6,9	39	9,2
75 à 89 ans	22	5,0	24	5,6
90 ans ou plus	1	0,2	5	1,3
0 à 19 ans	142	32,8	113	26,8
20 à 64 ans	250	57,6	261	61,7
65 ans ou plus	42	9,7	48	11,5

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

La population de Gemeaux est jeune puisque les 0 - 14 ans représentent 25,1% de la population totale contre 21,6% pour le canton d'Is-sur-Tille et seulement 17,3% pour la Côte d'Or. Les 30 - 44 ans sont également bien représentés avec 26,25% de la population totale contre 23,4% pour le canton et 20,3% pour le département.

➔ *Population des ménages et évolution*

EVOLUTION DES MENAGES	1982	1990	1999	2007
Nombre de ménages	208	234	264	316
Population municipale	625	666	761	856
Nombre de personnes par ménage	3,0	2,8	2,9	2,7
Nombre de personnes par ménage :				
- dans le canton d'Is-sur-Tille	3,0	2,8	2,7	2,6
- dans le département de la Côte d'Or	2,6	2,5	2,4	2,2

Source : INSEE - Recensements de la population.

COMPOSITION DES MENAGES	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages de 1 personne	38 (18,2%)	48 (20,5%)	40 (15,1%)	48 (16,4%)
Nombre de ménages de 2 personnes	57 (27,4%)	59 (25,2%)	86 (32,6%)	Non disponible pour la zone
Nombre de ménages de 3 personnes	34 (16,3%)	55 (23,5%)	48 (18,2%)	
Nombre de ménages de 4 personnes	45 (21,6%)	38 (16,2%)	61 (23,1%)	
Nombre de ménages de 5 personnes	20 (9,6%)	25 (10,7%)	22 (8,3%)	
Nombre de ménages de 6 personnes ou plus	14 (6,7%)	9 (3,8%)	7 (2,6%)	

Le nombre de personnes par ménage diminue. Il reste néanmoins légèrement supérieur à celui du canton d'Is-sur-Tille et nettement supérieur à la valeur départementale. Les ménages de deux personnes sont majoritaires. Le nombre de ménage de 5 personnes et plus diminue depuis 1982 au profit des ménages de 1 personne.

5.2. HABITAT ET CONSTRUCTION DE LOGEMENT

➔ *Evolution du parc de logements*

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	1968		1975		1982		1990		1999		2007	
Ensemble des logements	250		226		255		275		298		344	
Résidences principales	198	(78%)	206	(90%)	209	(82%)	234	(85%)	264	(88,6%)	316	(91,8%)
Résidences secondaires	14	(6%)	10	(5%)	21	(8%)	14	(14%)	13	(4,4%)	11	(3,2%)
Logements vacants	28	(15%)	10	(5%)	25	(10%)	27	(10%)	28	(7%)	17	(5%)

Source : INSEE - Recensements de la population.

➔ *Nombre de permis de construire délivré depuis 1990*

	Logements autorisés	SHON
1990	2	212
1991	1	147
1992	6	252
1993	5	237
1994	3	37
1995	1	78
1996	3	109
1997	3	851
1998	1	99
1999	10	1052
2000	2	223

	Logements autorisés	SHON
2001	4	546
2002	0	0
2003	3	1 209
2004	0	0
2005	8	830
2006	6	848
2007	5	649
2008	0	0
2009	3	237
2010	1	106
TOTAL	67	7 722

Source : SITADEL

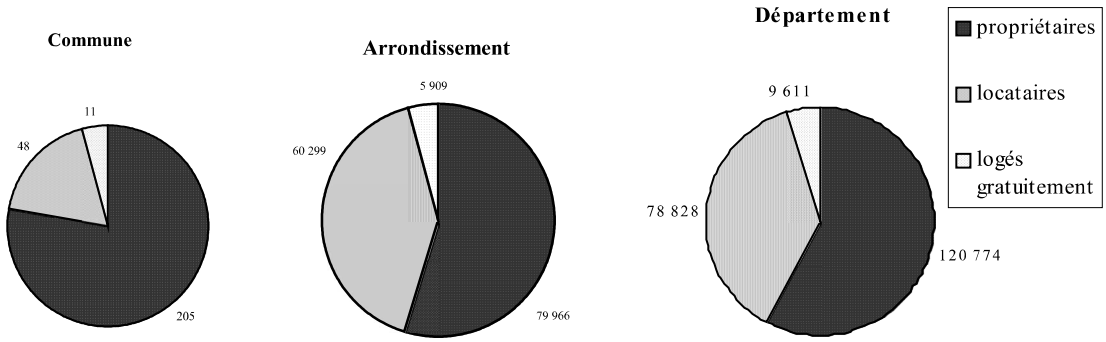
Depuis le début des années 1990, il n'existe pas réellement de rythme de construction particulier : certaines années voient l'apparition de nombreuses constructions et d'autres pratiquement pas.

Entre 1990 et 2010 une moyenne de 3,2 logements par année ont été autorisés sur la commune. Nous pouvons néanmoins remarquer un pic de croissance pour l'année 1999, année durant laquelle 10 logements ont été autorisés. A l'opposé, en 2002 et en 2008, aucune nouvelle construction n'a vu le jour sur le territoire communal.

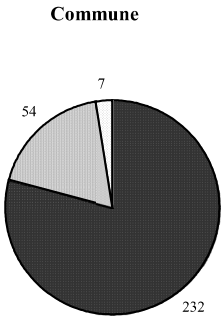
Par contre, à partir de 2003, les élus indiquent que de nombreux logements vacants ont été réhabilités. La vacance importante de logements en 1999 (21 logements recensés) s'est résorbée partiellement en 2008 (moins de 10 logements vacants). L'OPAH mise en place devrait favoriser la rénovation des logements vacants restants.

La surface hors oeuvre nette des habitations individuelles autorisées est en moyenne de 115 m². Une fois de plus des disparités importantes existent entre les années : ainsi, en 1994, la construction de 3 nouveaux logements a nécessité au total 37 m² de surface hors œuvre nette, alors qu'en 2003, pour le même nombre de constructions ce sont près de 1 210 m² qui sont nécessaires.

➔ ***Statut d'occupation du parc de logements en 1999***



➔ ***Statut d'occupation du parc de logements en 2006***



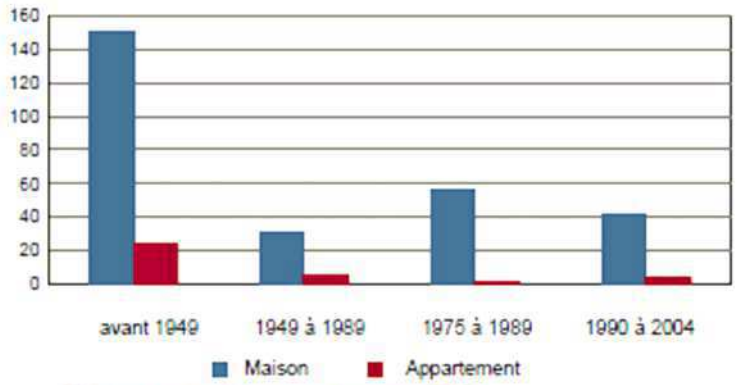
➔ *Age du parc de logement*

LOG T5 - Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	**312**	**100,0**
Avant 1949	174	55,9
De 1949 à 1974	37	11,7
De 1975 à 1989	57	18,3
De 1990 à 2004	44	14,1

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2007 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2005.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

En 2007, 55,9% des résidences principales ont été achevées avant 1949 et 14,1% ont été achevées depuis 1990.

➔ *Nature de la résidence principale en 1999*

	Maison individuelle, ferme	**Immeuble collectif**	**Autre**
Nombre de logements	248	9	7

➔ *Nature de la résidence principale en 2007*

	Maison individuelle, ferme	Immeuble collectif	Autre
Nombre de logements	310	33	-

➔ *Statut d'occupation de la résidence principale*

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**316**	**100,0**	**856**	**15**	**264**	**100,0**
Propriétaire	251	79,5	691	17	205	77,7
Locataire	58	18,4	146	5	48	18,2
dont d'un logement HLM loué vide	6	2,0	11	5	5	1,9
Logé gratuitement	6	2,0	18	9	11	4,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

➔ *Confort des résidences principales*

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2007	%	1999	%
Ensemble	**316**	**100,0**	**264**	**100,0**
Salle de bain avec baignoire ou douche	306	96,9	253	95,8
Chauffage central collectif	9	2,7	5	1,9
Chauffage central individuel	178	56,3	141	53,4
Chauffage individuel "tout électrique"	53	16,7	41	15,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

➔ *Taille de la résidence principale*

Nombre moyen de pièces par résidence principale		
	2007	**1999**
Nombre moyen de pièces	4,8	4,5
Nombre moyen de pièces par maison	5,0	4,6
Nombre moyen de pièces par logement	3,6	2,6

5.3. ACTIVITES ET EMPLOIS

5.3.1. Population active

Type d'activité	2007	1999
Population	856	760
Actifs	550	507
Actifs occupés	75,1%	66,9%
Chômeurs	5,9%	7,9%
Inactifs	379	380
Retraités ou pré-retraités	7,2%	5,7%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	6,3%	12,2%
Autres inactifs	5,5%	7,1%

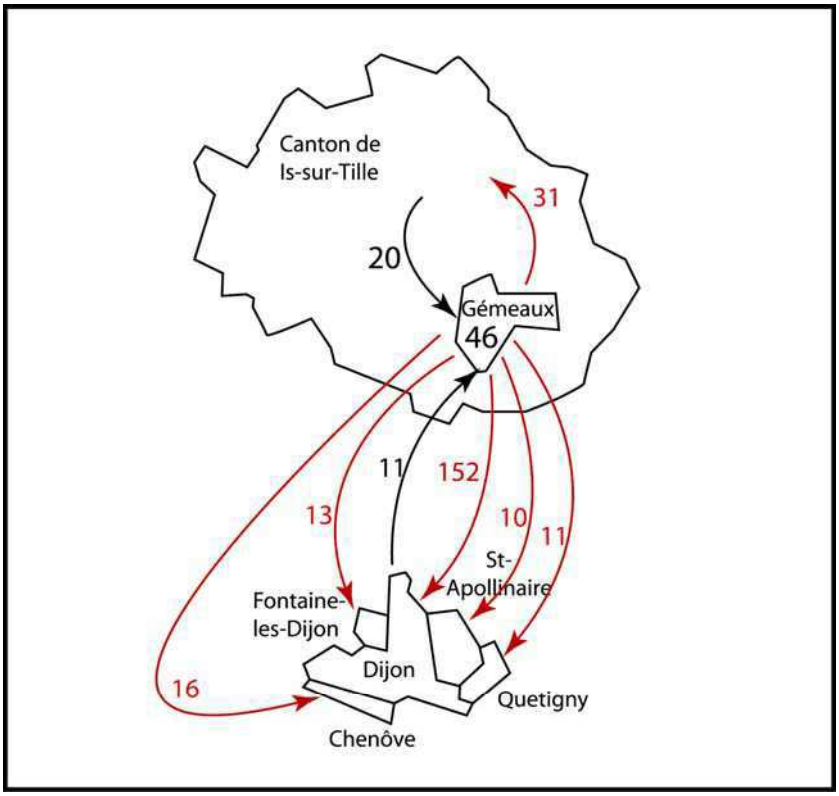
Source : INSEE - Enquête annuelle de recensement - Exploitations principales.

Entre 1999 et 2007, il faut noter une baisse significative du % de chômeurs.

5.3.2. Migrations alternantes

En 1999, la commune de Gemeaux attire nettement moins d'actifs qu'elle n'en distribue. En effet, 88 actifs travaillent sur le territoire de la commune alors que près de 300 actifs partent travailler dans d'autres communes. De plus, sur les 88 personnes travaillant à Gemeaux, plus de 52 % résident également sur le territoire communal.

Les actifs de Gemeaux travaillant à l'extérieur vont en grande partie en direction de Dijon : ainsi Dijon et 4 de ses communes périphériques (Chenôve, Fontaine-lès-Dijon, Saint-Apollinaire et Quetigny) regroupent près de 70 % de ces migrants, Dijon représentant à elle seule 52 % de ces mêmes actifs.
Par ailleurs, 31 personnes partent travailler sur le canton d'Is-sur-Tille, la plupart (61 %) travaille dans le chef-lieu de canton.



EMP T5 - Emploi et activité

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	79	88
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	416	339
Indicateur de concentration d'emploi	18,9	26,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,9	65,0

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

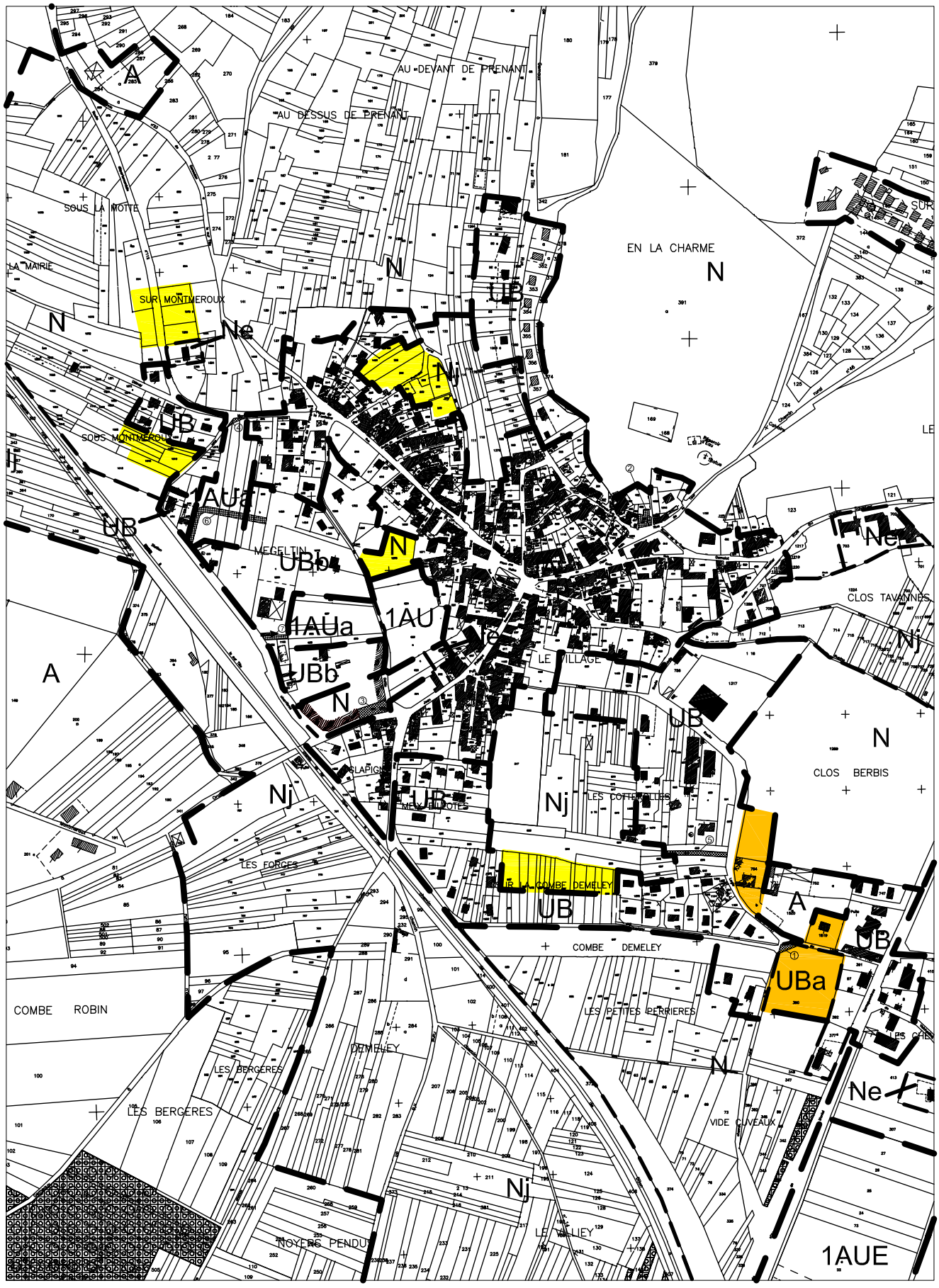
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

En 2007, les actifs résidents à Gemeaux parcourent des distances plus importantes pour se rendre à leur lieu de travail, l'indicateur de concentration d'emploi étant inférieur à la valeur de 1999.

5.3.3. Activités économiques implantées sur la commune

- boulangerie,
- cellier,
- galerie d'art,

EVOLUTION DES ZONES DU PLU PAR RAPPORT A CELLES DU POS



LEGENDE :

- Zone constructible du POS supprimée
- Nouvelle zone constructible ajoutée au PLU

0 m 50 m 100 m 150 m 200 m 250 m

- entreprise de traitement de surface,
- maçon,
- couvreur,
- studio ADOC,
- architecte,
- brocanteur.

La commune est sollicitée régulièrement pour l'implantation de petites unités artisanales. Un projet d'installation est par ailleurs en cours sur la zone réservée aux activités économiques, au Sud du village.

5.3.4. Activités agricoles

La superficie agricole utilisée communale représente 1 590 ha, soit 82,2% de la surface cadastrée de Gemeaux.

Le territoire communal est exploité par 12 exploitations agricoles dont 8 de plus de 100 ha.

La SAU des exploitations est en accroissement constant depuis 1979. La surface moyenne de toutes les exploitations est de 119 ha en 2000 contre 90 ha en 1988 et 77 ha en 1979.

La majeure partie des exploitations agricoles est orientée vers la polyculture. Les terres labourables représentent 1 185 ha, soit 74,5% de la SAU communale (dont 761 ha de céréales).

Le territoire communal a été remembré en 1962 et en 1988-1989 dans le cadre des extensions des remembrements de Lux et de Pichanges suite au passage de l'A 31.

La majorité des bâtiments agricoles est localisée hors du village. Les agriculteurs disposant encore de bâtiments dans le village disposent également de bâtiments à l'extérieur. Les îlots d'exploitation sont localisés de part et d'autre de la RD 974, ce qui occasionne de nombreuses traversées par les engins agricoles de cet axe routier. Les engins agricoles approvisionnent de plus le silo situé sur la commune voisine de Lux.

La carte ci-jointe localise les sièges des exploitants agricoles de Gemeaux.

Aucun projet agricole (construction ou extension d'un bâtiment agricole) n'interfère avec la zone urbaine.

5.4. MORPHOLOGIE URBAINE

Le chapitre patrimoine (chapitre suivant) permet de retracer les diverses époques de développement du village et sa richesse historique.

Le présent chapitre est lié à l'évolution urbaine du village et à ses formes et caractéristiques urbaines.

Il est conçu de manière graphique et visuelle. Il se décompose de la façon suivante :

- trame viaire,
- parcellaire,
- ossature végétale du village,
- développement urbain, cadre bâti / forme urbaine,
- équipements (localisation, dysfonctionnement) en complément des éléments présentés précédemment.

Vue aérienne du village de Gemeaux.
Source : Communauté de Communes des vallées de la Tille et de l'Ignon.

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

Trame viaire

Echelle : 1 : 10 000 ème

- Axe principal
- Voirie intervillage
- Voirie interurbaine
- Voirie piétonne

initiative

5.4.1. Trame viaire

Le réseau de chemins est important sur la commune. Il dessert l'ensemble du territoire mais "butte" sur la voie ferrée ou sur la RD 974.

Ce réseau peut se définir suivant trois grands types d'infrastructures (routes principales, routes secondaires, chemins) (cf. carte ci-jointe).

● *Axes principaux :*

La commune de Gemeaux est traversée par la RD 974 et la voie ferrée. Ces axes découpent le territoire et correspondent à des axes régionaux voir nationaux. Ils permettent l'accès à Dijon principalement ainsi qu'à l'autoroute A 31 par la RD 974.

Les flux de la RD 974 ont conduits à l'aménagement d'un tourne à gauche important au niveau du Logis de Gemeaux.

Ce secteur est en effet l'accès principal en venant de Dijon. Il présente des risques d'accidents (forte variation de relief, accès à la station-service,...).

Des aménagements sur les bâtiments existants pourraient améliorer l'image de Gemeaux par cette entrée. La RD 974 a limité le développement Est du village.

La voie ferrée permet d'apprécier le village de Gemeaux, elle a délimité le développement urbain Nord de la commune.

Les accès à la gare sont globalement faciles. Le site de la gare mériterait néanmoins un aménagement paysager.

● *Routes secondaires :*

Elles correspondent aux différentes liaisons interurbaines et permettent d'accéder aux villages limitrophes (Marcilly au Nord, Chaignay à l'Ouest, Pichanges à l'Est). Deux routes prennent ainsi de l'importance à l'échelle du village, la RD 105 et la RD 112. Elles constituent les liaisons avec l'extérieur du village.

Ces deux routes se rencontrent au point central du village (la place Tixier) et sont le support d'un trafic local et de transit important.

● *Le réseau interurbain et les chemins :*

- Le réseau interurbain se compose des voies communales distribuant les quartiers (rues Carnot, Gallix, Genelot, de la Charme,...). Elles se rejoignent sur la place Tixier (place principale du village) ou sur d'autres places ou lieu d'échange (place de la Fontaine, place de l'Eglise,...).

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

Parcellaire

Echelle : 1 : 10 000 ème

initiative

Ces routes constituent avec les RD 105 et RD 112 une structure radiale (ou en étoile) en bordure desquelles s'est implanté le bâti communal.

- La dernière modification des cheminements sur la commune correspond au cheminement piéton ou trajes (ou traijes). Ces cheminements caractérisent le village et sont issus pour la plupart d'anciens accès aux vignes et aux parcelles agricoles.
Ils permettent de parcourir pratiquement l'ensemble du village.
Ce cheminements urbains se poursuivent parfois dans le domaine agricole.

Le plan ci-joint répertorie ces différents chemins.

Les photos suivantes indiquent leur état parfois délaissé.

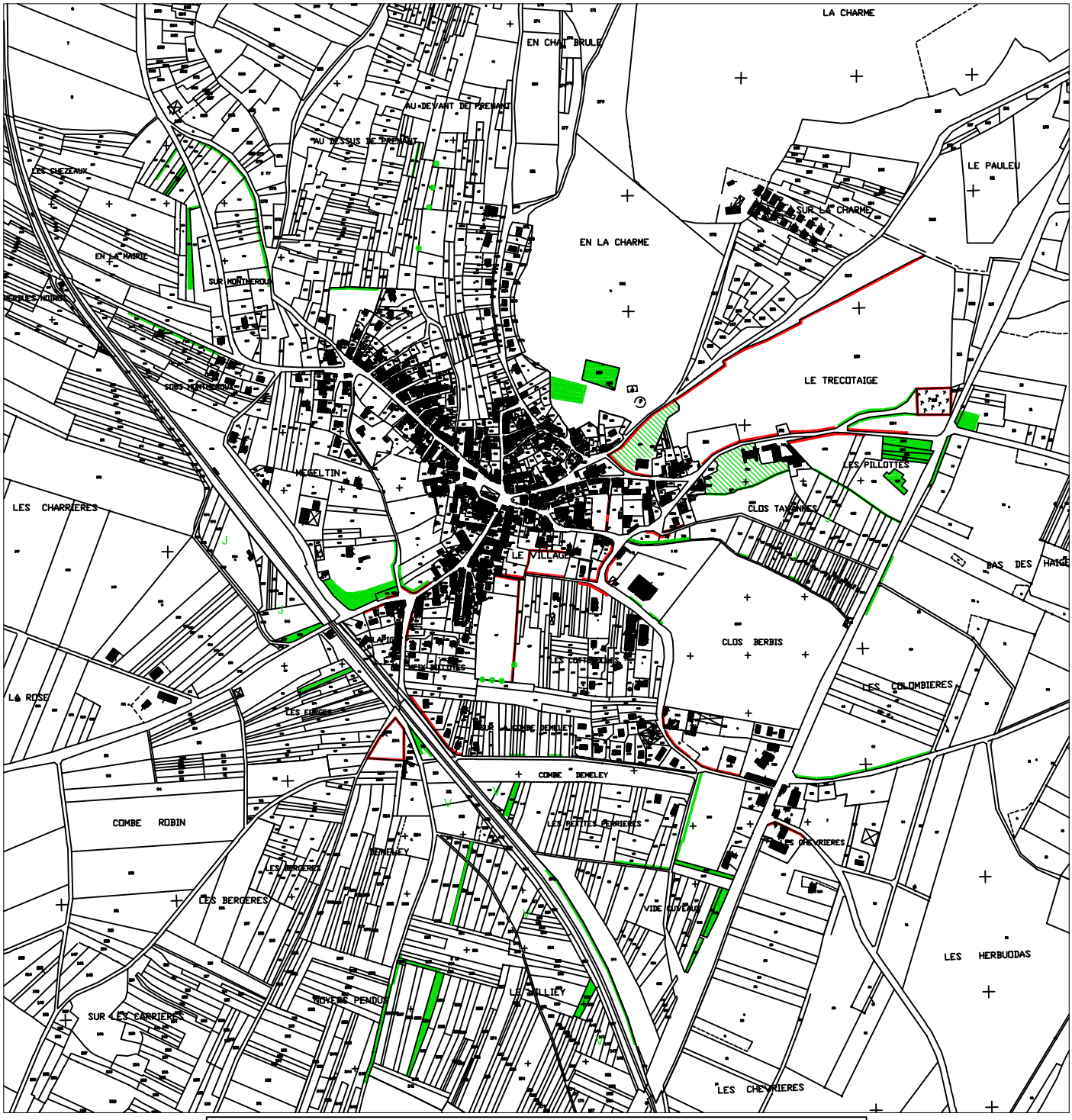
A noter : Le manque de liaison piétonne entre le coeur du village et la combe Demeley.

5.4.2. Parcellaire

Le parcellaire renvoie à l'histoire viticole et arboricole de Gemeaux avec la présence de nombreuses petites parcelles étroites et allongées.

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

Eléments remarquables du paysage (hors bâtiment)



1 / 10 000 ème

- Ossature végétale à préserver par un classement en secteur non constructible et / ou un classement en espace boisé classé
- V Vergers
- J Jardins
- Murs à préserver ou à consolider (déjà protégés par la servitude relative aux monuments historiques)
- Parcs urbains

initiative

Ce parcellaire se retrouve également dans certaines formes bâties de la commune (cf. chapitre suivant) avec des maisons perpendiculaires à la voie.

A côté de ce parcellaire typique, il faut noter 3 à 4 grandes parcelles souvent liées à un "clos" fermier "clos Berbis" et/ou à une maison de maître (ici le château) : le Trecotage, le "Clos Tavannes".

D'autres parcelles intermédiaires apparaissent également au niveau du village.

Aujourd'hui le parcellaire agricole en périphérie du village à tendance à s'uniformiser pour des raisons de productivité, néanmoins le parcellaire ancien et notamment pour les Cotterelles, ou sur la combe Deneley devrait servir de référence aux futures constructions et formes urbaines.

5.4.3. Ossature végétale du village

Le village de Gemeaux est connu et reconnu pour ses qualités architecturales et de patrimoine bâti.

Ces qualités indéniables sont également mises en valeur grâce à l'ossature végétale et agricole de la commune.

Cette ossature se compose de différents éléments :

- Les vergers et jardins qui servent de transition entre les voies de communication (RD 974, voie ferrée) et la zone bâtie. Ces secteurs sont actuellement classés en zone NDj pour la plupart.

- Les parcs boisés liés aux maisons de maître ou au château. Ces masses végétales marquent notamment l'entrée Nord-Est du village.

- Les haies et arbres isolés à l'intérieur des clos (parcelle n°517 par exemple) ou la bordure de chemin (rue du Meix Geltin) notamment.

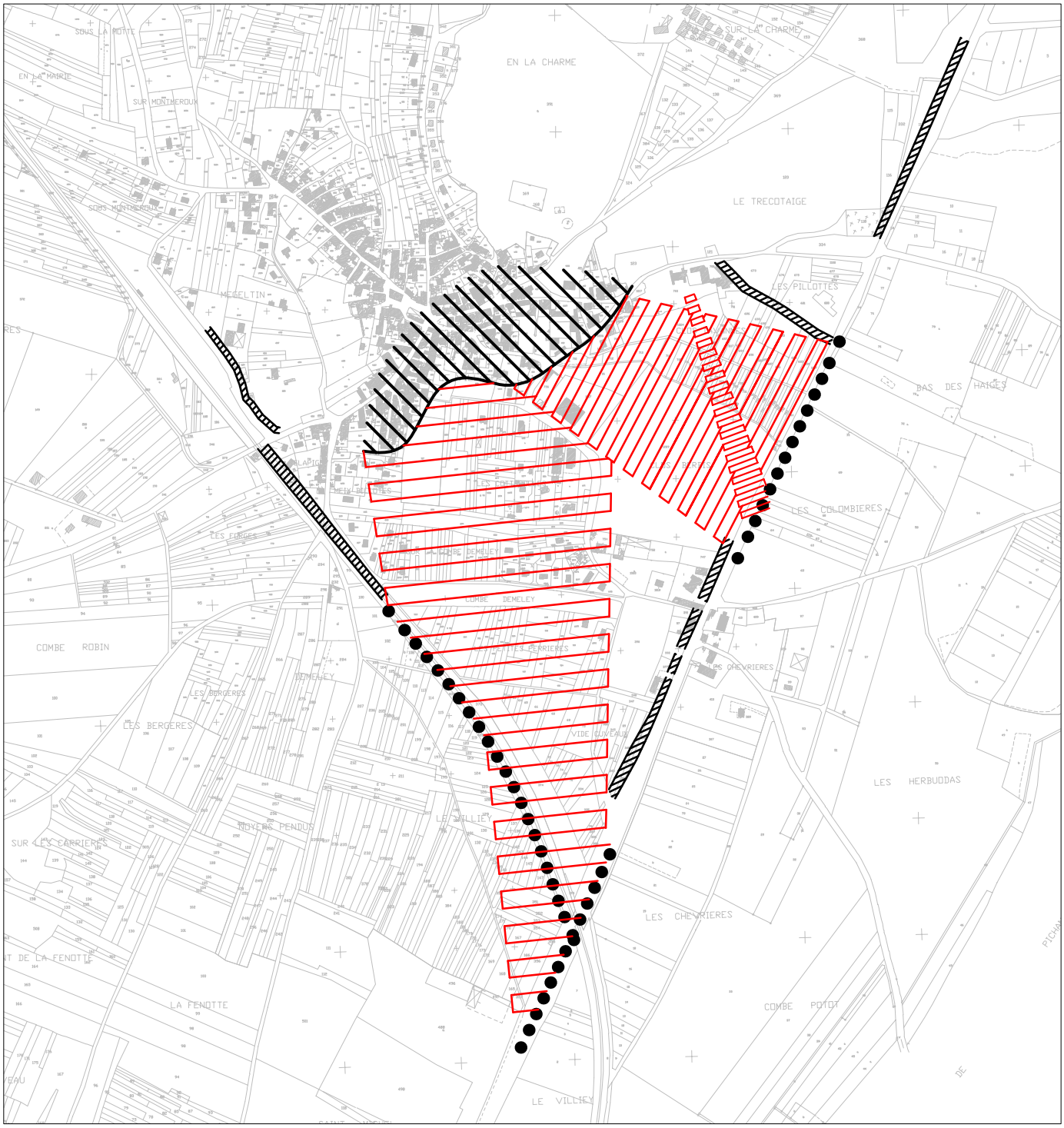
- Les alignements d'arbres de hautes-tiges à l'entrée Est autour du cimetière, autour de la ferme du Clos Berbis.

- Les éléments boisés sur les coteaux et les buttes calcaires. Ces marnes végétales encadrent le Nord du village et surplombent le bâti.

Trois types de végétation sont rencontrés et présentent des ambiances différentes : le bois de conifères, les friches calcaires buissonnantes, le jardin lié à la tour carrée.

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

- Lignes et cônes de vue -



Echelle : 1 : 10 000 ème

- Ligne de vue
- Ecran visuel
- Cône de vue

initiative

Ces éléments particuliers confèrent à l'ensemble du site une haute valeur paysagère, touristique et patrimoniale. Néanmoins, le devenir de ce site reste entier :

- le bois de Pins arrive à maturation,
- les friches calcaires masquent les vues sur le village,
- le jardin clos s'enfriche également.

Ce site constitue un enjeu important sur la commune.

5.4.4. Développement urbain, cadre bâti / forme urbaine

La structure du village ancien est encore très présente à Gemeaux et constitue l'image forte de la commune. Le village s'est organisé autour de la RD 112 et essentiellement sur le coteau en liaison avec l'activité viticole très importante avant le phylloxera.

Cette activité a induit le type de parcellaire actuel (cf. chapitre précédent) mais également les formes urbaines.

Le parcellaire y est formé de fines lanières aboutissant perpendiculairement à la RD. Les parcelles de tailles et de formes irrégulières sont fortement imbriquées les unes aux autres.

Le bâti s'est alors implanté sur toute la largeur du parcellaire avec des marges d'isolement et de recul faible, permettant seulement la création de trajes pour accéder aux coteaux. Il en résulte une densité du bâti avec une ambiance très minérale (pignon, mur en pierres,...).

Les constructions de volumétrie variable possèdent généralement une hauteur de rez-de-chaussée + 1, rez-de-chaussée + 2, non compris les combles.

Les toitures sont généralement à deux pans (avec une croupe) parfois quatre pans.
Les toitures sont recouvertes de tuiles mécaniques ou tuiles plates de couleur rouge-brune à brune foncée.
Les ouvertures en toiture sont peu nombreuses.

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

L'orientation des faîtages est très variable ce qui donne l'impression d'une certaine anarchie qui tend à réduire les espaces.

Cette structure intimiste donne l'impression d'un village médiéval encore accentué par de petites ruelles étroites bordées de constructions hautes.

Les murs en pierres sont très nombreux, certains sont restaurés, d'autres à reprendre.

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

Les vides dominent les pleins.

Les encadrements de fenêtre sont généralement sobres mais certaines constructions possèdent des linteaux plus travaillés et sculptés.
Des fenêtres à petits croisillons sont également visibles.
Les volets extérieurs sont en bois à deux battants.

Ces caractéristiques s'accompagnent également de particularités liées à la pente.

Les maisons sont parfois conçues pour s'y adapter : un escalier permet d'accéder à la rue alors qu'on accède de plain-pied au jardin derrière, ou vice-versa.

La façade principale ne donne pas sur la rue. Une seconde rangée de bâtiments existe parfois à l'arrière des constructions situées en façade de rue.

Les maisons, bâtiments d'exploitation et appentis se tassent ainsi les uns comme les autres, et s'imbriquent inextricablement en arrière de la rue principale, aérés par quelques cours et ruelles étroites.

La maison traditionnelle est la petite maison vigneronne, de volume simple et souvent modeste, peu haute (sur deux niveaux), avec le logement à l'étage, sur une cave peu ou pas enterrée. A côté, existent des types secondaires : maison en longueur avec logement de plain-pied, sans cave ou avec cave enterrée, et, type intermédiaire, maison avec une cave semi-enterrée et un escalier de quelques marches menant à un logement légèrement surélevé.

Quelques vastes fermes à cour carrée correspondent à la moyenne ou grande exploitation de polyculture (souvent avec vignes).

Les extensions urbaines récentes se sont implantées en bas du coteau et essentiellement entre le coteau et le hameau du Logis. Elles constituent donc une trame urbaine lâche et diffuse, parfois linéaire.

La forme du parcellaire se modifie : les parcelles sont souvent rectangulaires. Les constructions sont implantées au centre des parcelles avec, le plus souvent, des marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Dans ces extensions urbaines, certains bâtiments d'activités ont essayé de s'intégrer mais l'image la plus marquante est l'absence de liaison avec l'ancien parcellaire et la disparition des murs en pierres au profit de plots parfois non enduits.

Le hameau du Logis de Gemeaux présente également du patrimoine ancien à caractère plutôt agricole que viticole. Malheureusement ce patrimoine est parfois à l'abandon et il est surtout "perturbé" par les constructions plus récentes (station-services) et des murs en parpaing non enduits.

5.5. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

5.5.1. Assainissement

La commune dispose d'un réseau séparatif d'assainissement. Les eaux usées domestiques sont traitées par une station d'épuration localisée au lieu-dit "Les Herbuados".

Le constructeur de la station d'épuration est la société TERLY. Sa date de mise en service est 1990. Cette station d'épuration traite également les eaux usées des communes de Chaigney et Pichanges. Le délégataire en charge de la station d'épuration est la Lyonnaise des eaux. Les données techniques de base sont les suivantes :

Nombre d'équivalents – habitants	1 200 Eq/hab
Débit nominal	280 m^3/j
Pollution émise	64,8 kg de DBO_5/j
Mode de traitement	Aération prolongée à faible charge avec aérateurs de surface à axe vertical et décanteur raclé.
Lieu de rejet	Ru de la combe du Louvre, puis la Tille
Arrêté préfectoral en date du	19 août 1987

Les travaux de réhabilitation et d'accroissement de la station sont en cours.

Les boues sont épandues sur le territoire communal.

Quelques constructions ne sont pas raccordées à la station d'épuration dont la ferme de la Venarde et la station AGIP.

Les communes de Chaignay, Pichanges et Gemeaux sont en phase d'élaboration d'un zonage d'assainissement. La carte réglementaire du zonage d'assainissement n'a pas encore été approuvée (il s'agit d'une compétence communautaire). Il a été vérifié que les zones constructibles du PLU peuvent être reliées au réseau collectif d'assainissement et que les sols se prêtaient à l'assainissement individuel.

Le zonage et règlement du PLU sont conformes au zonage d'assainissement.

5.5.2. Eau potable

L'alimentation en eau potable de Gemeaux s'effectue par des captages localisés sur le territoire de Is-sur-Tille. Aucun périmètre de protection de captage ne se localise sur le territoire.
L'approvisionnement en eau potable est suffisant toute l'année.

Le réseau est géré par la Lyonnaise des eaux.

Un réservoir de 150 m3 avec 50 m3 de réserve incendie est localisée sur le territoire communal.

Des problèmes de pression se posent localement pour les constructions situées en bout de réseau sur les coteaux. Un sur-presseur sera installé prochainement.

Après consultation de la Lyonnaise des eaux, il s'avère que l'augmentation de la population municipale prévue au PLU est compatible avec les capacités des débits des captages.

5.5.3. Ordures ménagères

La commune adhère au SMOM d'IS Sur Tille.

Le SMOM, Syndicat Mixte des Ordures Ménagères, assure la collecte des ordures ménagères, du tri sélectif ainsi que la gestion de 6 déchèteries pour les communes suivantes :
- La COVATI : Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon,
- La Communauté de Communes du Val de Vingeanne,
- La Communauté de Communes de Selongey et le SIVOM de Grancey-le-Château.

Le SMOM emploie aujourd'hui une vingtaine de salariés et dispose de 8 camions afin d'assurer les missions suivantes :
- collecte des ordures ménagères
- collecte du tri sélectif
- transfert des ordures ménagères à l'usine d'incinération de la COMADI
- gardiennage des déchèteries
- transfert des bennes des déchèteries
- entretien des camions.

La volonté nationale étant d'acheminer le moins de déchets recyclables possible à destination de l'enfouissement ou de l'incinération, le SMOM a décidé de mettre en place une collecte sélective des emballages ménagers. Depuis le 13 août 2001, tous les habitants des communes adhérentes au SMOM disposent de trois caissettes de couleur.

Ce recyclage a permis de récupérer près de 101 kg de déchets par habitant (verre compris).

Depuis l'année 2000, les habitants des communes du SMOM ont accès à six déchèteries réparties sur tout le territoire. Celles-ci permettent de déposer de nombreux déchets qui ne sont pas ramassés lors de la collecte des déchets ménagers.
Les déchèteries sont situées sur les communes suivantes : Is-sur-Tille, Selongey, Fontaine-Française, Savigny-le-Sec, Cussey-les-Forges et Saulx-le-Duc.
Les ordures ménagères sont acheminées vers l'usine d'incinération de Dijon. La part d'ordures ménagères acheminée à l'usine d'incinération de Dijon est de 252 kg par habitant.
Les apports en déchèterie ont fortement augmenté ces dernières années, principalement pour les non recyclables qui partent aussi à l'incinération. Ceux-ci sont passé de 80 kg par habitant en 2005 à plus de 89 kg par habitant en 2007, soit environ 9 % d'augmentation. Les déchets verts représentent : près de 90 kg par habitant en 2007.

L'ancienne décharge communale se localise sur la parcelle 369 au lieu-dit « Trecotaige »

5.5.4. Enseignement

Les communes de Gemeaux, Spoy et Pichanges se sont organisées en regroupement pédagogique intercommunal.

Les effectifs scolaires sont :

- Année scolaire 2006-2007 :

  - pour la maternelle environ:
    . 20 PS
    . 22 MS
    . 21 GS

  - pour l'élémentaire :
    . 27 CP
    . 25 CE1
    . 13 CE2
    . 25 CM1
    . 15 CM2

Soit un effectif total de : - 63 enfants pour la maternelle (3 classes)
- 105 enfants pour l'élémentaire (4 classes)

Pour l'élémentaire, une ouverture de classe est envisageable, d'où la nécessité de créer une troisième classe élémentaire à Gemeaux.

La situation géographique des communes de Gemeaux - Pichanges - Spoy, aussi bien que les politiques municipales, font prévoir un maintien durable de l'effectif prévu, voir un accroissement de cet effectif.

La commune de Gemeaux a donc créé un pôle pédagogique avec en plus un dispositif d'accueil périscolaire répondant aux besoins des familles (garderie, restaurant scolaire) et une bibliothèque.

Ce pôle pédagogique ne pouvant être créé en aménageant les locaux actuels de l'école (ces derniers situés au coeur du village historique sont en effet trop exigus), le nouveau pôle scolaire jouxte la salle des fêtes à l'Est du village.

5.5.5. Desserte

La commune est attractive compte tenu de sa bonne desserte ferroviaire et routière.

- Ligne SNCF Dijon - Is-sur-Tille, TER :
1 arrêt à Gemeaux, cadencement réalisé.

- Ligne bus, Transco, ligne 31 :
5 allers et retours par jour.

- RD 974 Dijon - Langres :
6 530 véhicules par jour en 2007 dont 15,2% de PL.

- RD 112 Gemeaux, Is-sur-Tille :
1 037 véhicules par jour en 2001 dont 11% de PL.

Randonnée Pédestre

Balades au cœur du canton d'Is-sur-Tille

Les délégués au tourisme des communes de la COVATI vous proposent plus de 40 balades accessibles à toute la famille.

COVATI
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA TILLE ET D'IGNON

La Covati regroupe 23 des 24 communes du canton d'Is-sur-Tille

Légende

Circuits de randonnée pédestre

GR7

Routes

vers St-Jacques-de-Compostelle

Balisage Grand Tour Is-sur-Tille

GTIS

Réf. IGN 3021E/3021O 3022E/3022O carte au 1/25 000e

Les territoires des communes sont délimités par les différentes nuances de vert

- curiosités
- lavoirs
- Parking
- Croix ("calvaire")
- Autoroute
- Aérodrome
- Point de vue
- Sports mécaniques
- Petit train touristique
- Ferme
- Aire de pique-nique
- Restaurant
- Camping
- Centre équestre
- Hébergement
- Trésors de pierre
- Village fleuri
- Office de tourisme

DISTANCES

AVELANGES < > MAREY-SUR-TILLE : **6** km
AVELANGES < > POISEUL-LÈS-SAULX : **3,3** km
CHAIGNAY < > ÉPAGNY : **5** km
CHAIGNAY < > DIÉNAY : **7,3** km
CHAIGNAY < > GEMEAUX : **8,5** km
CHAIGNAY < > SPOY : **8,5** km
CHAIGNAY < > FLACEY : **25** km
CHAIGNAY < > VILLECOMTE : **12** km
COURTIVRON < > MOLOY : **3** km
COURTIVRON < > MOLOY : **6,5** km
COURTIVRON < > POISEUL-LÈS-SAULX : **6** km
COURTIVRON < > SAULX-LE-DUC : **5** km
COURTIVRON < > TARSUL : **2** km
CRECEY SUR TILLE < > ÉCHEVANNES : **6,3** km
CRECEY SUR TILLE < > DIÉNAY : **14** km
CRECEY SUR TILLE < > IS-SUR-TILLE : **5,5** km
CRECEY SUR TILLE < > VILLEY-SUR-TILLE : **3,5** km
DIÉNAY < > ÉCHEVANNES : **18** km
DIÉNAY < > IS-SUR-TILLE : **9** km
DIÉNAY < > LUXEROIS : **6** km
ÉCHEVANNES < > IS-SUR-TILLE : **5,6** km
ÉCHEVANNES < > TIL-CHÂTEL : **4** km
GEMEAUX < > IS-SUR-TILLE : **7** km
GEMEAUX < > MARCILLY-SUR-TILLE : **6,6** km
GEMEAUX < > MARSANNAY-LE-BOIS : **6** km
GEMEAUX < > PICHANGES : **4** km
GEMEAUX < > TIL-CHÂTEL : **7,5** km
GEMEAUX < > VILLEY-SUR-TILLE : **10,5** km
LUX < > PICHANGES : **8,5** km
LUX < > SPOY : **7,5** km
MAREY-SUR-TILLE < > IS-SUR-TILLE : **6** km
MAREY-SUR-TILLE < > TIL-CHÂTEL : **5** km
MAREY-SUR-TILLE < > LUXEROIS : **5** km
MAREY-SUR-TILLE < > VILLEY-SUR-TILLE : **6** km ou **6,5** km
MARSANNAY-LE-BOIS < > PICHANGES : **5,6** km
PICHANGES < > TIL-CHÂTEL : **11,5** km
POISEUL-LÈS-SAULX < > SAULX-LE-DUC : **5,5** km
POISEUL-LÈS-SAULX < > TARSUL : **6** km
SAULX-LE-DUC < > LUXEROIS : **8** km
SAULX-LE-DUC < > TARSUL : **3,3** km
VERNOT < > TARSUL : **5,3** km
VERNOT < > VILLECOMTE : **8** km

CONSEILS PRATIQUES

Entre plaines, forêts et rivières, allez, guidés par vos pas à la rencontre d'une nature souriante, riche et accueillante.

La randonnée dans les vallées de la Tille et de l'Ignon offre de nombreux attraits, parfois spectaculaires, toujours enrichissants. Elle constitue la meilleure façon de voir et de se plonger dans l'ambiance multicolore et oxygénée de notre région.

Utilisation du topoguide
Sauf précisé, ces sentiers ne sont pas balisés !
Une carte au 1/25000e vous aidera à vous repérer.

Les 10 commandements du randonneur

1. Rester sur les chemins et sentiers balisés ou conseillés
2. Tenir ses chiens en laisse
3. Respecter les cultures, les animaux et les matériels agricoles
4. Rester courtois avec les autres usagers de la nature
5. Ne rien jeter, emporter ses déchets
6. Ne jamais faire de feu en forêt
7. Observer la faune et la flore sans les toucher
8. Rester silencieux et discret
9. Respecter les équipements d'accueil et de signalisation
10. Signaler au plus tôt à la mairie ou à l'office de tourisme toute difficulté majeure rencontrée sur le parcours concerné (obstacles, détour de balisage...)

Sécurité

Prévenez toujours quelqu'un de l'itinéraire que vous envisagez de suivre, et de la durée probable de votre absence.
Période de chasse : renseignez-vous à la mairie auparavant.
La randonnée en cette période y est fortement déconseillée.
Champ de tir militaire : interdit au public certains jours de la semaine. Renseignez-vous !
Ne vous approchez pas à moins de 2 mètres du haut d'une falaise.
La plupart des sentiers sont relativement bien entretenus, mais ils restent assez rivustiques.
En cas de pluie ou de sol mouillé, attention aux glissades.
Ne surestimez pas vos forces. Choisissez vos itinéraires en fonction de votre condition physique.

Les chaussures

Munissez-vous de bonnes chaussures de randonnée. Proscrivez talons et semelles compensées, sandales, nu-pieds, ballerines.
Par temps sec, les sentiers peuvent se parcourir en chaussures de sport. Par temps humide ou après une période pluvieuse, des chaussures de randonnée avec semelles crantées sont conseillées.

Le sac à dos

Il est impératif d'adapter le volume du sac à la durée du circuit.
Plus un sac est grand, plus on a tendance à le surcharger de choses inutiles.
Ce qui pèse le plus lourd doit être le plus proche possible du dos et la répartition des charges doit être faite de manière à ce que le sac soit équilibré. N'oubliez pas que les poches de côté comptent aussi.

Le contenu idéal

1. Vêtements
Pour se changer en cas de différences de température notamment
2. Protection
Contre le vent, la pluie et le soleil (coupe-vent, gants, bonnets, lunettes).
3. Sécurité
Pansements, cordelette, élastiques larges, canif.
4. Pharmacie
Si vous suivez un traitement, n'oubliez pas vos médicaments, sucre... (contrairement à la trousse de secours qui peut servir à plusieurs personnes, la trousse à pharmacie est individuelle).
5. Restauration
1 à 2 litres d'eau par personne pour toute sortie supérieure à 2 heures, de quoi pique-niquer et des barres de céréales pour les... coups de barre ! Quelques morceaux de sucre en cas d'hypoglycémie, des fruits secs, 2 ou 3 biscuits...
Bien s'alimenter pendant l'effort par petites quantités d'aliments nourrissants et vitaminés. Boire environ toutes les heures.
6. Matériel de progression
Carte, topo, boussole, papier et crayon.
7. Un sachet pour ramener vos déchets

Cet axe routier est utilisé par les habitants d'Is-sur-Tille et de Marcilly pour se rendre à Dijon.

- RD 28m, Gemeaux - Lux :
444 véhicules par jour en 1999 dont 9,2% de PL.

- RD 105, Gemeaux - Chaignay :
174 véhicules par jour en 1987.

- A31, Beaune - Toul :
23 968 véhicules par jour en 2006.

La traversée du village de Gemeaux est délicate (faible largeur d'emprise, cohabitation véhicules légers, bus, poids lourds, piétons, engins agricoles, stationnement anarchique).

La commune, avec le Conseil Général et la Direction Départementale de l'Équipement, a donc décidé d'étudier la traverse de Gemeaux.

La RD974 est classée voie à grande circulation dans la traversée de la commune de Gemeaux. Elle fait l'objet d'un classement en voie bruyante par arrêté préfectoral. Il en est de même de la voie ferrée et de l'A31 à l'Est du territoire communal.

5.5.6. Loisirs

● Une société de chasse qui compte 33 membres est implantée à Gemeaux. Les espèces chassés sont : le Perdreau, le Faisan, le Pigeon, la Bécasse, la Grive, le Lièvre et le Sanglier.

● La randonnée représente également une activité prisée par les habitants. Un chemin de randonnée très usité traverse le bois de la charme. Après avoir consulté le comité départemental du tourisme, il s'avère que le territoire n'est concerné par aucun itinéraire inscrit au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. L'association ARPEGE a édité un guide proposant divers sentiers de randonnée « urbaine ».

● La commune dispose d'une bibliothèque, d'une salle des fêtes, d'un terrain de boules et d'un stade de football.

● 6 associations ont élues domicile à Gemeaux :
- ARPEGE (Animation, Restauration du Patrimoine et de l'Environnement de Gemeaux).
- Club de bricolage.
- Club des Amis Gemellois.
- La Récréation.
- FMSCF (Fonds Mondial de Solidarité Contre la Faim).

5.6. STRUCTURES INTERCOMMUNALES

Le SIVOM d'Is-sur-Tille a été transformé en Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon qui regroupe plus d'une vingtaine de communes dont Gemeaux.

Ses compétences sont multiples et concernent notamment le péri-scolaire, le développement économique, l'aménagement de l'espace, la voirie, le logement, l'environnement.

6. PATRIMOINE

6.1. QUELQUES ELEMENTS RELATIFS A L'HISTOIRE COMMUNALE

Le territoire de Gemeaux révèle une présence très ancienne de l'homme. Comme l'attestent les nombreux vestiges archéologiques répertoriés sur le plan ci-joint.

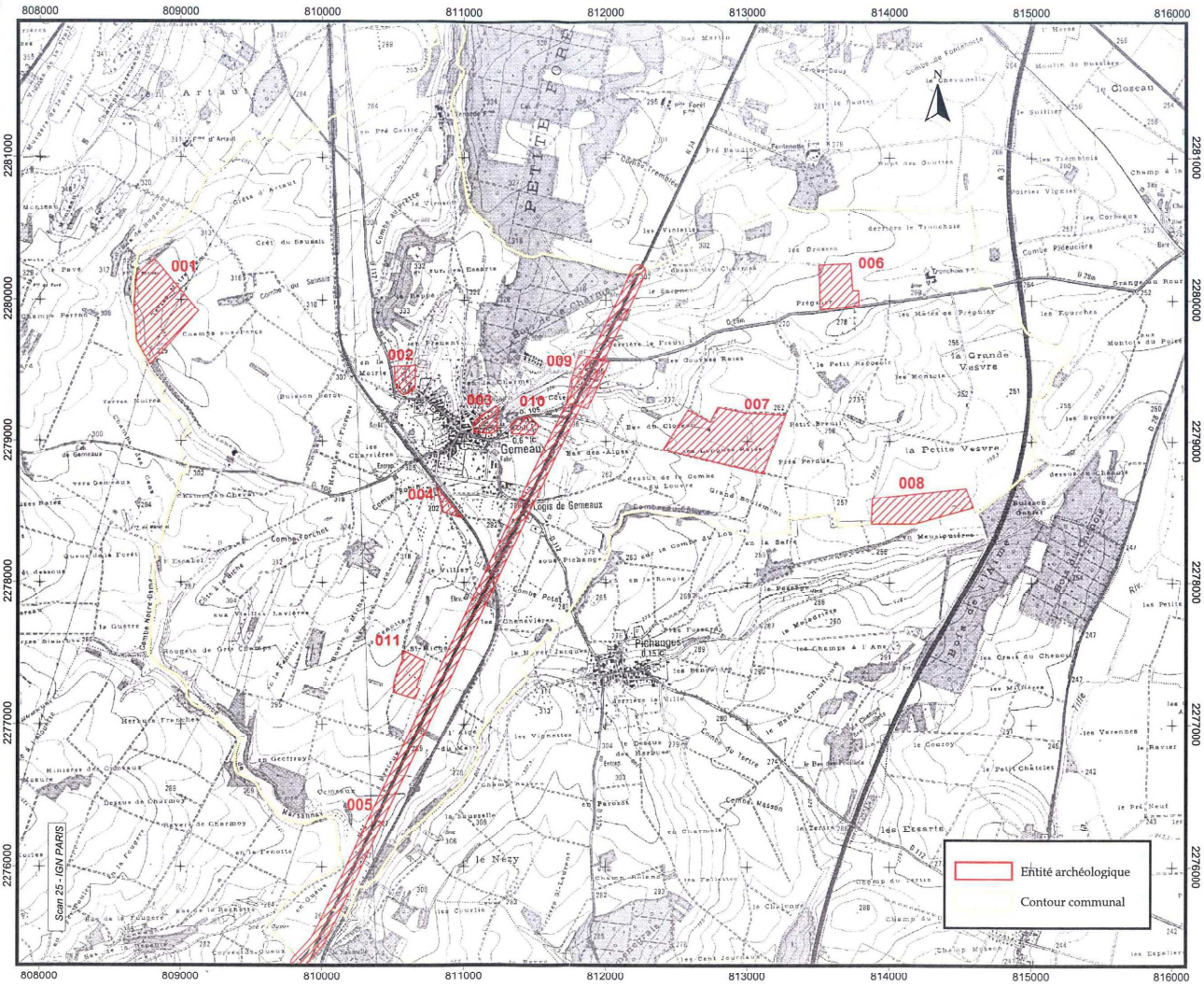
Les époques de la pierre taillée, de la pierre polie et l'âge des métaux ont laissé des témoins à Gemeaux (silex, hachette de bronze,...). Un camp préhistorique est présumé avoir existé sur l'éperon dominant la route d'Is-sur-Tille à la sortie du village. Un moule en pierre découvert dans la commune atteste la présence gauloise avant la conquête romaine. Vercingétorix passa à Gemeaux lors de sa retraite vers Alésia (à 50 km). La conquête engendra la construction de la voie Aggripa (emplacement de la route nationale N°74) qui menait de Lyon à Trèves via Dijon et Langres. Après la conquête romaine, l'habitat est dispersé, plusieurs sites gallo-romains en apportent la preuve.

La suite de l'histoire de Gemeaux reste obscure jusqu'au XIème siècle. Le village est alors nommé dans divers documents GIMELLIS (1060) ; selon Gille HENNEQUIN, auteur de "Histoire de Gemeaux" une hypothèse veut que ce soit les deux collines jumelles au pied desquelles le village est bâti qui aient donné leur nom au village. Apparaît "Gemeaux" en 1286. Les premiers seigneurs de Gemeaux furent les évêques de Langres. Puis Gemeaux appartint successivement en 1033 à la maison de Til-Châtel, en 1280 à la famille de Grancey. Le château-fort de Gemeaux fut achevé en 1305. Il comprenait une enceinte de pierre avec créneaux, flanquée de plusieurs tours. Deux portes, dont l'une avec pont-levis, donnaient l'une sur le village et l'autre sur le Gemelot. Une description de 1686 indique le château en ruine. La place forte de Gemeaux connut de nombreuses attaques et occupations. La guerre de cent ans et ses pilleurs en 1360, puis les barbares et leur occupation de 1437 à 1444, ensuite les Coquillards, voleurs et assassins en 1450 et enfin, en 1513, les envahisseurs suisses. Le foyer protestant qu'est Gemeaux connaîtra aussi les persécutions religieuses.

En 1680, Jean Mochot achète la seigneurie de Gemeaux au Marquis de Vitteaux. Il habite l'actuel château de Gemeaux qu'avait fait construire son père, à l'époque une "grosse maison carrée". En 1711, un nouveau seigneur, cousin de Pompadour, Jean-Claude Loppin, fait appel à l'architecte Verniquet qui modifia le château, y ajoutant des tourelles à balcon et une contre-façade.

A cette époque, Gemeaux compte jusqu'à 1 800 habitants. La prospérité du village est due à la vigne. Ceci explique la présence nombreuse de maisons de vigneron sur cave. En 1790, Gemeaux possède 1 200 journaux en vigne qui entourent pratiquement le village. Il paraît que l'on récoltait à Gemeaux des vins d'excellente qualité (clos des Violettes) consommés à la Cour de Russie. Vers 1860, le vignoble produit plus de 6 000 pièces de vin par an (1 pièce de 228 litres). Mais le phylloxera va engager le déclin de Gemeaux. Le vignoble tombe à 123 ha qui font vivre encore 80 viticulteurs et 30 cultivateurs - vignerons. Le village perd rapidement la moitié de sa population.

Gemeaux (Côte-d'Or)
Plan Local d'Urbanisme
Entités archéologiques



Etat au 26/03/2003 - Service régional de l'archéologie de Bourgogne - Carte archéologique - A.C.

Les foires à vin disparaissent. En 1923, il ne reste que 14 ha de vigne. La culture du houblon, puis du cassis, assureront le remplacement de l'activité viticole.

6.2. PATRIMOINE HISTORIQUE

● La façade occidentale de l'église ainsi que le tabernacle du XV ème siècle dans le choeur sont inscrits à l'Inventaire des monuments historiques depuis le 03 novembre 1925. Il en est de même du château (inscrit depuis le 04 avril 1989).

Le périmètre de protection autour de l'église de Pichanges, classée monument historique depuis le 14 juin 1909, empiète sur le territoire de Gemeaux.

● Les sites archéologiques suivants ont été recensés sur le territoire (Source : DRAC) :

001 : "Terres Notre-Dame, Champs aux Porcs", la prospection aérienne a révélé un site d'habitat peut-être protohistorique.

002 : "Sur Montméroux" petit éperon coupé par une haie qui recouvre un talus de pierre sèche et que l'on peut interpréter comme un petit rempart.

003 : "Bourg", église médiévale entourée d'un cimetière et fortifiée en 1305.

004 : "Fontaine Demeley", murs de fondations et monnaies gallo-romaines découverts à cet endroit.

005 : "RD 974", voie gallo-romaine de Chalon - Langres.

006 : "Pregniez", à côté de la ferme du Tronchois existait un village connu sous le nom de Preigny, détruit vers 1795.

007 : "Les Longues Raies", grande villa gallo-romaine à cours péristyles.

008 : "En Maison Dieu", établissement médiéval qui pourrait avoir été détruit en 1313.

009 : "La Maladière", toponyme signalé sur le cadastre napoléonien, rappelant la présence en ce lieu d'une léproserie, et d'autre part évoquée par Courtépée et Béguillet comme étant au Nord du bourg, entre les vignes.

010 : "Bourg Est", château moderne inscrit en totalité à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, par arrêté en date du 04 avril 1989.

011 : "Saint-Michel", chapelle Saint-Michel, fondée en 1368 et démolie en 1794.

7. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

☞ La protection des biens et des personnes contre les risques naturels et technologiques connus

Les phénomènes d'instabilité géotechniques devraient être limités. Les zones bâties sont localisées sur les formations calcaires plus ou moins compactes de l'Oxfordien et du Bathonien qui sont stables. La commune de Gemeaux est identifiée dans le dossier départemental des risques majeurs dans la rubrique des risques de mouvement de terrain. Ces affaissements semblent résulter d'anciens travaux miniers. Ils sont circonscrits à 5 parcelles au lieu-dit "Sur Montmeroux".

Au lieu-dit "Ancienne carrière de la Charme" ont été déposées des terres polluées provenant de la Société SOBORE.

En 1996 des terres polluées ont été retirées du site. Toutefois, le rapport d'étude définitif sur le diagnostic de la population résiduelle n'est pas encore réalisé.

En conséquence, il conviendra d'être particulièrement vigilant quant au devenir de ce secteur.

Les quatre zones inondables identifiées précédemment (chapitre 2.5.2.) bénéficieront d'un zonage particulièrement restrictif quand aux occupations et utilisations du sol permises. Une dizaine de constructions (rue de Montmeroux) est inondée par le sous-dimensionnement du réseau d'eau pluvial. Les futures zones constructibles du PLU ne devront pas accroître ces inondations.

☞ La protection des futures habitations de toute nuisance

- ***Lutte contre le bruit :***

La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement.

Son décret d'application n°95-21 du 09 janvier 1995 prévoit le classement comme voies bruyantes des infrastructures routières et ferroviaires présentant un trafic journalier supérieur respectivement à 5 000 véhicules et à 50 trains.

A chaque infrastructure classée bruyante et selon sa catégorie, sont associés des couloirs affectés par le bruit, à l'intérieur desquels les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que eux à usage d'hébergement à caractère touristique, devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995.

L'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 concerne la traversée de Gemeaux par :

- L'autoroute A41 : Cette artère est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 300 mètres.

- La ligne SNCF Dijon - Is-sur-Tille : Cette voie ferrée est également classée en catégorie 1. La largeur de ces secteurs, mesurée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, est de 300 mètres.

- La route départementale 974 : Elle est quant à elle classée en catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 100 mètres.

Les constructions éventuellement autorisées dans les secteurs affectés par le bruit doivent répondre à des normes spécifiques en terme d'isolation physique. Il reste néanmoins préférable de rendre inconstructible pour l'habitation un maximum de parcelles concernées par les zones de bruit.

- ***Cohabitation constructions à destination d'habitat - constructions agricoles :***

La proximité des constructions agricoles (stabulations mais aussi hangars de stockage de matériel ou de paille) avec des habitations occupées par des tiers est source de nombreux conflits.

Ainsi le règlement sanitaire départemental et la législation relative aux installations classées agricoles imposent des distances minimales par rapport à des logements occupés par des tiers (25 mètres pour les élevages relevant du règlement sanitaire départemental, 50 mètres pour les installations classées relevant du régime de déclaration et 100 mètres pour celles relevant de l'autorisation).

Par ailleurs, l'obligation faite aux exploitants agricoles d'éloigner leur installation des habitations doit être réciproque, en application de l'article L.111-3 du Code Rural. Ainsi, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. L'autorité qui délivre le permis de construire peut néanmoins retenir désormais une distance d'éloignement inférieure, après avis de la Chambre d'Agriculture, notamment lorsque le projet est situé dans la partie agglomérée de la commune et dès lors qu'aucun problème de salubrité publique n'est relevé.

A Gemeaux, les bâtiments agricoles proches ou dans le village n'abritent pas de bétail. Un périmètre minimum peut être appliqué au cas par cas afin d'éviter tout problème de voisinage.

Le bâtiment agricole localisé au lieu-dit "Megeltin" sert au stockage de matériel. Après plusieurs contacts avec les élus, il s'avère que l'exploitant agricole ne le transformera pas en stabulation et n'envisage pas de l'étendre. Le bâtiment est en effet proche de locaux d'habitations occupés par des tiers.

☞ *La protection des eaux superficielles et souterraines et respect du SDAGE*

● *Hydrogéologie*

L'aquifère karstique de l'Oxfordien marneux du fait de la présence de nombreuses passées marneuses, est relativement **peu vulnérable** aux pollutions.
Les terrains du Rauracien qui affleurent au Nord du village, sur la butte, sont karstifiés. Les circulations souterraines d'eau y sont alors faciles et rapides (une éventuelle pollution sera intense mais de courte durée). Toutefois, la couverture forestière des sols limite de beaucoup les risques de pollution.
L'aquifère alluvial peu présent à Gemeaux est plus vulnérable aux pollutions.

Le territoire communal n'est concerné par **aucun périmètre de protection de captage.**

● *Assainissement autonome*

En ce qui concerne l'assainissement, l'article 35 de la Loi sur l'eau et l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, imposent la création d'un **zonage d'assainissement** (zone relevant de l'assainissement collectif, zone relevant de l'assainissement individuel, zone où l'imperméabilisation des sols doit être limitée, zone de traitement ou de stockage des eaux pluviales). Ce zonage est soumis à enquête publique qui peut être conjointe à celle du PLU.

L'étude des sols permet de déduire leur aptitude à l'épuration des effluents domestiques. D'une manière générale on peut classer les sols en quatre classes d'aptitude définies ci-après.

	Aptitude d'un sol à l'épandage souterrain			
	bonne	**moyenne**	**faible**	**nulle**
profondeur du sol	> 90 cm	< 90 cm	< 90 cm	< 90 cm
perméabilité du substrat	perméable de préférence	perméable	imperméable	imperméable
hydromorphie du sol	sol sain	sol sain ou faiblement hydromorphe	sol moyennement hydromorphe	sol hydromorphe à très hydromorphe
filière proposée	tranchées ou lit d'épandage à faible profondeur	filtre à sable vertical non drainé	tertre d'infiltration	filtre à sable vertical ou horizontal drainé

- Pour présenter ***une bonne aptitude*** un sol doit avoir une profondeur supérieure à 90 cm et être sain jusqu'à cette profondeur au moins.

Ces sols peuvent assurer le traitement et l'épuration des effluents domestiques par une filière de type : fosse toutes eaux + préfiltre décolloideur (facultatif) + tranchées d'infiltration ou lit d'épandage à faible profondeur.

- Les sols d'***aptitude moyenne*** sont des sols qui présentent une profondeur inférieure à 90 cm et qui sont sains ou faiblement hydromorphe sur substrat perméable.

Ces sols ne peuvent assurer l'épuration des effluents domestiques mais peuvent assurer la dispersion des effluents traités dans un matériau d'apport granulaire (sables). La filière est alors de type fosse toutes eaux + préfiltre décolloideur (facultatif) + filtre à sable vertical non drainé.

- Les sols d'***aptitude faible*** sont des sols qui présentent une profondeur inférieure à 90 cm et qui sont moyennement hydromorphe sur substrat imperméable.

Ces sols ne peuvent assurer l'épuration des effluents domestiques mais peuvent assurer la dispersion des effluents traités dans un matériau d'apport granulaire (sables). La filière est alors de type fosse toutes eaux + préfiltre décolloideur (facultatif) + tertre d'infiltration.

- Les sols d'***aptitude nulle*** sont des sols d'une profondeur inférieure à 90 cm hydromorphe à très hydromorphe sur substrat imperméable.

Ces sols ne peuvent assurer ni l'épuration des effluents domestiques, ni la dispersion des effluents traités. Les eaux traitées dans un matériau granulaire seront donc rejetées dans le milieu hydraulique superficiel. La filière est alors de type fosse toutes eaux + préfiltre décolloideur (facultatif) + filtre à sable vertical ou horizontal drainé.

Le zonage d'assainissement est en cours de réalisation et il tient compte du zonage et du règlement du POS. Une enquête publique conjointe pourra être organisée.

D'après le zonage d'assainissement, il existe 3 filières d'assainissement autonome adaptées aux secteurs où l'assainissement autonome est autorisé :

- l'épandage en tranchée,
- le filtre à sable vertical drainé,
- le filtre compact.

● ***SDAGE***

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône - Méditerranée - Corse - Saône Amont, s'applique à la zone d'étude.

Le SDAGE a défini 8 orientations fondamentales :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux.
- Organiser la synergie des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le PLU peut contribuer aux objectifs du SDAGE par le classement N (zone naturelle et forestière) des vallées des cours d'eau communaux.

Ce classement interdira toute extraction de matériaux alluvionnaires et toute extension urbaine.

Les parcelles inondables devront également être classées N.

Ce classement permet donc de pérenniser les zones humides et inondables en les protégeant et en empêchant leur disparition au profit de nouvelles zones constructibles.

Il faut également rappeler que les zones constructibles sont raccordables à la station d'épuration et qu'un zonage d'assainissement est en cours.

☞ *La préservation de la diversité biologique*

La carte ci-jointe représente les diverses valeurs écologiques du territoire de Gemeaux.

L'intérêt écologique des divers milieux est appréhendé par leur valeur intrinsèque fondée sur leur diversité floristique et faunistique en rapport direct avec leur degré d'artificialisation, la rareté des espèces et leur productivité globale. Cette zonation écologique ne doit pas masquer les relations entretenues entre les différents milieux.

✓ ***Valeur écologique forte :***

- Boisements mésoxérophiles au Sud immédiat du village et ourlets thermophiles.

- Milieux humides de la Combe du Louvre et de la vallée de la Venarde.

✓ ***Valeur écologique moyenne à forte :***

- Bosquets (zone d'alimentation et de repos) qui parsèment la plaine agricole.

- Vergers en bordure du village (avifaune cavernicole).

✓ ***Valeur écologique faible :***

- Zones de cultures artificialisées.

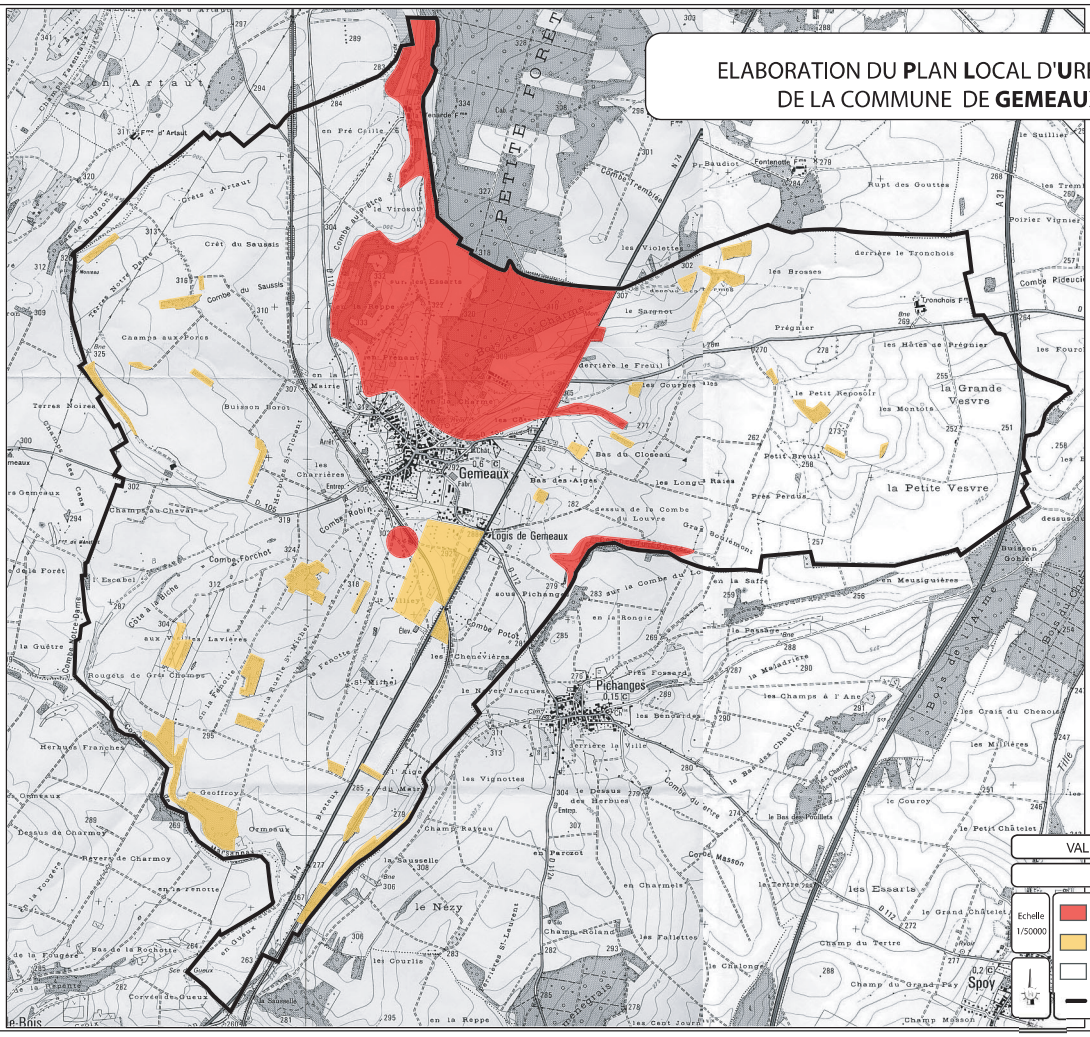
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les secteurs de valeur écologique forte à moyenne méritent un classement N (zone naturelle et forestière).

La mise en place d'espaces boisés classés pour les haies et bosquets structurants est nécessaire.

☞ *L'accueil raisonné d'une nouvelle population dans le respect du paysage urbain et des équipements publics existants*

La population municipale s'est accrue de 95 habitants entre 1990 et 1999, ce qui a occasionné la construction de 35 nouveaux logements, soit environ 3,5 par an.

ELABORATION DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE LA COMMUNE DE **GEMEAUX**



VALEURS ECOLOGIQUES

Légende

Echelle 1/50000

- Valeur écologique forte
- Valeur écologique moyenne à forte
- Valeur écologique faible
- Limite communale

initiative

La population en 2007 est de 856 habitants, soit une progression de 96 habitants depuis 1999. Durant cette même période, le nombre de logements est passé de 298 à 344. 42 logements ont été autorisés depuis 1999 soit 3,5 par an.

L'ambition du PLU définit par la municipalité est d'atteindre une population de 1050 à 1100 habitants à échéance 10 ans. La commune doit donc gagner 88 à 111 ménages supplémentaires en tenant compte de la diminution régulière de la taille des ménages.. En effet, il est estimé, grâce à une régression linéaire, que la taille des ménages à l'horizon d'une dizaine d'années sera de 2,2 personnes à Gemeaux. La présence d'une gare à Gemeaux constitue par ailleurs un atout important pour le développement urbain.

Les logements sont à rechercher dans :

- Le bâti existant.

En effet, lors du recensement de 1999, 28 logements vacants avaient été dénombrés.
La municipalité a mis en place une politique volontariste visant à la réhabilitation de ces logements. Cette vacance s'est résorbée partiellement puisque l'on dénombre actuellement 16 logements vacants.

Une OPAH a été menée il y a plus de 10 ans sur le canton. Celle-ci a été renouvelée par la Communauté de Communes. L'étude préalable a été effectuée en juillet 2004 et l'OPAH devrait résorber les logements vacants restants.

- La création de zones constructibles.

D'un point de vue théorique, à raison de 15 logements à l'hectare, le PLU devrait dégager 6 ha de terrain constructible pour un objectif de 90 logements supplémentaires.

☞ *La préservation des qualités architecturales du centre ancien*

Le vieux village abrite des constructions possédant un intérêt architectural, historique et urbain.

De plus, l'église (façade occidentale et tabernacle du XVème siècle dans le coeur) et le château, ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques respectivement le 03 novembre 1925 et le 04 avril 1989.

Ils bénéficient à ce titre des dispositions de l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme :"Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiés, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il

ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France".

Ce champ de visibilité correspond à la servitude AC1 et couvre la totalité du village de Gemeaux.

Le même périmètre autour de l'église de Pichanges classée monument historique le 14 juin 1909, touche le territoire de la commune de Gemeaux.

L'article R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme s'applique également : "Lorsque la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des Bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois. Toutefois, si le ministre chargé des monuments historiques a décidé, dans ce délai, d'évoquer le dossier, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec son accord exprès."

Ces dispositions permettent d'assurer, par l'intermédiaire de l'architecte des Bâtiments de France, une homogénéité de l'aspect extérieur des constructions édifiées à Gemeaux.

Un développement excessif de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions est inutile. Des règles de bon sens en ce qui concerne les clôtures (nature et hauteur), les toitures (pente, ouverture, nature de la couverture) et les façades (coloris, ouverture, menuiserie) peuvent être imposées.

Le centre ancien présente une morphologie urbaine radicalement différente de celle des extensions récentes (constructions à l'alignement perpendiculairement aux voies et sur les limites séparatives notamment).

Ces zones peuvent être distinguées par un zonage spécifique afin de pérenniser ces formes urbaines.

☞ *L'aménagement de la traverse du village par la RD 112*

La traversée de Gemeaux par la RD 112 est délicate et pose des problèmes de sécurité (faible largeur d'emprise, cohabitation véhicules légers, bus, poids lourds, piétons, engins agricoles, stationnement anarchique).

Cet axe routier est de plus utilisé par certains habitants d'Is-sur-Tille et de Marcilly pour se rendre à Dijon.

La commune y a comptabilisé de 150 à 200 véhicules par heure en heure de pointe.

La Subdivision de l'Equipement d'Is-sur-Tille et le Conseil Général étudient avec la commune les possibilités d'aménager cette traversée ainsi que la place de la mairie. Le diagnostic a été réalisé mais aucune proposition d'aménagement n'a encore été faite.

Dans le cadre du PLU, des emplacements réservés pour le stationnement seront mis en place.

☞ *La préservation du paysage et de l'espace urbain*

- Le cadre agréable du site devra être préservé grâce à la maîtrise de l'urbanisation future et à la préservation des paysages**.** On évitera le développement anarchique au coup par coup, sans logique urbaine, et le mitage urbain en général, en densifiant et en urbanisant autour de la zones urbaine actuelle, et en limitant la progression urbaine linéaire le long des axes routiers, notamment la RD 112.

- Les caractéristiques, secteurs et éléments paysagers remarquables seront préservés d'une urbanisation non contrôlée. Certains secteurs agricoles pourront ainsi être classés en zone à vocation naturelle, et non pas agricole, en raison de la qualité du paysage (l'exploitation des terres agricoles est permise, mais toute construction est interdite).
Sont notamment concernés :

. Le Clos Berbis en partie, le Clos Tavannes, le Tecotage.

. La combe du Prenant.

. Les haies, les bosquets, les arbres isolés qui apportent de la verticalité au paysage de cultures ; ils doivent être considérés comme des éléments du paysage et conservés dans la mesure du possible.

. Les points de vue depuis le "Charme" où les friches devraient être entretenues.

- Concernant les secteurs de vergers et jardins, une attention particulière devra être apportée aux abris de jardin en évitant les abris en tôle et les abris prêts à poser diffusés en grande surface. La reprise de pierres et de tuiles pourrait être recommandée ou imposée.
L'aspect très minéral et la forte densité du centre ancien seront préservés ainsi que les caractéristiques du bâti ancien.
Les bâtiments publics (église, lavoir, au minimum), le parc du « château », les murs en pierres sèches, et le site de l'ancien lavoir seront protégés.

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

PADD : Carte des enjeux

- Les secteurs à enjeux paysagers
- Les secteurs à enjeux urbains
- Les zones à requalifier ou en mutation
- Les secteurs à risque
- Les limites urbaines à ne pas dépasser
- Les liaisons à recréer et à préserver

Echelle : 1 : 7 000 ème

Le centre de vie mairie - école sera affirmé (liaisons piétonnes, aménagement de la place…).

- Le bâti récent se situe au bas du village reliant le hameau. Le bâti est assez dispersé et de type pavillonnaire. Il serait intéressant de densifier l'espace urbain, déjà en partie construit, à proximité du centre ancien, et de favoriser les liaisons entre ces futurs "quartiers" et le centre mairie - école.
Le caractère végétal (et notamment les vergers) des abords du village devrait être préservé et (re)créé par le maintien notamment de clos vert à l'intérieur des opérations d'urbanisation.

- La création de träjes sera bénéfique à la prise en compte de ces cheminements sur la commune.

Les bâtiments agricoles pouvant s'implanter sur la majeure partie du territoire communal, ils doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. En effet, en site ouvert, sur un sommet, ou même sur un versant exposé à la vue, les bâtiments agricoles peuvent marquer fortement le paysage par leurs dimensions et leurs couleurs. Quelques recommandations simples peuvent être données :

. planter un linéaire de haies libres ou de bosquets d'une surface proportionnelle à celle du ou des bâtiments et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment dans son environnement,

. privilégier les bardages de coloris unique (vert ou marron), les toitures à 2 pans,

. respecter un éloignement suffisant par rapport aux axes de circulation,

. interdire les constructions en ligne de crête…

☞ ***Synthèse :*** *enjeux et équilibre sur la commune*

La carte de synthèse de l'état des lieux montre les contraintes et les éléments fixes à prendre en compte pour le projet de développement de la commune.

Certains secteurs revêtent cependant des particularités et des enjeux importants à identifier pour un développement durable et cohérent.

Notons :

- les secteurs à enjeux paysagers,
- les secteurs à enjeux paysagers et urbains,
- les zones à requalifier ou en mutation,
- les limites urbaines à ne pas dépasser,
- la nécessité de liaisons à recréer et à préserver,
- les espaces agricoles et forestiers.

CHAPITRE II : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE PLU

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Rappel de la loi SRU :

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) s'appuie sur trois principes fondamentaux qui régissent les nouvelles réglementations en matière d'urbanisme :

- **le principe d'équilibre** : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- **le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale :** les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter la constitution de zones mono-fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logement au sein d'un même espace.

- **le principe de respect de l'environnement** et de protection du cadre de vie : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Ces trois principes ont guidé les élus pour établir leur PADD.

Le PADD de la commune de Gemeaux définit deux orientations générales d'aménagement :

1) Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire.

2) Conforter et développer la dynamique économique.

Chacune de ces orientations se décline en mesures qui sont :

- l'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles,

- la protection et la valorisation de l'environnement, du paysage et du patrimoine bâti,

- le maintien et le développement des services de proximité,

pour la première orientation,

- le soutien à l'implantation d'activités artisanales et commerciales,

- le maintien et le développement d'une activité rurale performante associée à un tourisme vert,

pour la seconde orientation.

Pour établir son PADD, la commune de Gemeaux s'est inspirée de son ancien POS qui, bien qu'obsolète, a néanmoins constitué une base de travail non négligeable dans la mesure où il reflétait une politique communale forte de développement urbain dans le respect du paysage et du patrimoine bâti. En effet, la position géographique de Gemeaux, au Nord de l'agglomération dijonnaise, rend la commune particulièrement attractive du fait d'une desserte aisée avec les pôles d'emplois (agglomération dijonnaise, Is-sur-Tille) par le train, le bus et bien sûr l'automobile. Ce développement urbain contrôlé a porté ses fruits : la population municipale s'est accrue dans le respect de la capacité des équipements publics (la population est particulièrement jeune aujourd'hui). Le paysage urbain n'en est pas pour autant défiguré.

Le diagnostic précédent a clairement mis en évidence les atouts de Gemeaux :

- un vieux village remarquablement préservé,

- un environnement diversifié avec une forêt calcicole qui domine le vieux village et possède également une fonction ludique,

- un site particulièrement contraint occupé par le village (au Nord l'extension urbaine est bloquée par une butte boisée), la voie ferrée à l'Ouest et la RD 974 à l'Est constituent également des limites à l'urbanisation,

- une agriculture encore fortement présente dans la société et l'économie locale,

- des équipements publics diversifiés et de qualité en cours d'agrandissement (nouveau pôle scolaire).

Mais ce diagnostic fait aussi état des premiers signes d'une remise en cause progressive des qualités de l'environnement rural et naturel avec l'identification de pressions multiformes subies par le territoire :

- une rétention foncière importante constituant un frein au développement du bourg,

- des voies étroites dans le vieux village non adaptées à un trafic routier important,

- une disparition voir une simplification des espaces intermédiaires traditionnels constitués de vergers assurant un écrin végétal au sein duquel se développe l'habitat,

- une banalisation du paysage des espaces agricoles,

- un tissu économique trop faible et trop peu diversifié.

Ainsi, l'enjeu majeur du PLU de Gemeaux est d'organiser le territoire (zones urbaines, agricoles et naturelles) en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie et protection des paysages urbains, naturels et agricoles.

2. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU REGLEMENT

La traduction réglementaire du parti d'aménagement a permis de définir quatre types de zones :

1) Les zones urbaines U

Il s'agit de zones déjà urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements existants (eau et assainissement notamment) ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les quartiers n'ont pas les mêmes types d'organisation, les mêmes densités, ni les mêmes fonctions : il y a autant de zones urbaines qu'il y a de type d'urbanisation.

La délimitation des zones U prend en compte les critères suivants :

- présence du bâti et des réseaux ainsi que d'un accès sécurisé,
- présence d'espace non bâti mais fonctionnant directement avec le bâti existant. Il est ainsi laissé une certaine aisance autour des bâtiments afin de permettre l'édification d'annexes,
- présence de bâtiments agricoles,
- présence de parcelles agricoles exploitées et/ou de vergers, par exemple aux lieux-dits "Les Petites Perrières", "Clos Tavannes", "Clos Berbis",
- topographie prononcée,
- secteur paysager sensible (partie haute des coteaux, Clos Berbis, secteur au Sud de la voie ferrée),
- zone humide ("Sous Montmeroux),
- présence de réseaux suffisamment dimensionnés et conformité au zonage d'assainissement.
- dans la mesure du possible éviter toute extension en direction des infrastructures de transports bruyantes.

Il existe deux types de zones U :

1.1) La zone UA : concerne le vieux village de Gemeaux structuré autour de la place de la mairie.

Cette zone est comprise en totalité dans le périmètre du monument historique.

Le bâti y est dense (les constructions ont été édifiées sur les limites séparatives et à l'alignement).

Outre l'habitat, cette zone centrale UA a de tout temps abrité des activités commerciales et artisanales.

Le règlement du PLU pérennise ces activités et privilégie une densification de l'espace.

Toutefois, afin de préserver le cachet de cette zone centrale, les activités artisanales ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations. Les entrepôts sont limités à 100 m2. Le but de cette disposition réglementaire est d'interdire toute implantation de bâtiment d'activité artisanale, style hangar dans une zone d'habitat possédant un réel intérêt architectural.
Cette disposition réglementaire n'est pas pénalisante dans la mesure où il existe une zone d'activités monospécifique à l'Est du village.

La zone UA comporte quelques bâtiments agricoles. Le règlement de la zone UA autorise alors les constructions agricoles seulement si elles sont liées à un siège existant, situées à proximité de ce siège et compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA concerne également des jardins dépendant directement des habitations principales. C'est le cas pour les parcelles 503, 504 et 489 notamment. Le classement en zone urbaine permet d'y édifier une annexe voire une nouvelle habitation si la parcelle dispose d'un accès suffisant. Ce classement permet ainsi de densifier le centre ancien du village.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou en retrait mais dans ce cas un mur de clôture devra être édifié à l'alignement. Les constructions doivent également être édifiées de façon à ce qu'elles jouxtent au moins une limite séparative. Ces dispositions ont également pour but de conserver la densité du bâti du centre ancien.

Diverses prescriptions sont imposées dans l'article UA 11 afin de respecter une certaine homogénéité du bâti dans le centre ancien du village dominé par son église classée monument historique. Les caractéristiques des constructions nouvelles doivent se rapprocher de certaines caractéristiques du bâti ancien existant à l'origine de la qualité du patrimoine bâti de Gemeaux.
Toutefois le règlement ne s'oppose pas à une architecture contemporaine. Ainsi, Des dispositions différentes peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les prescriptions édictées dans l'article 11 concernent :
- les toitures au niveau de la forme et de la nature,
- les percements,
- les façades,
- les clôtures,
- les restaurations.

Le règlement de la zone UA définit également des prescriptions concernant l'intégration des nouveaux procédés visant à réduire la consommation énergétique dans le bâtiment.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,…) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,…).

Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés au sol, en toiture ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,…), soit de prolonger une verrière existante.

Les plantations de haies à base d'essences monospécifiques sont interdites pour des raisons paysagères et phytosanitaires. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques afin de favoriser un ensoleillement optimal des constructions en hiver.

Du fait de la nature imperméable du sol, le règlement prévoit diverses dispositions visant notamment à limiter le ruissellement à éviter toute pollution des eaux superficielles et souterraines et à réduire la consommation d'eau.

Ainsi, l'assainissement autonome est interdit. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif d'assainissement, conformément au schéma directeur d'assainissement.

Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage, lavage,…). Après utilisation, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

Afin d'éviter les stationnements anarchiques sur les voies publiques (qui sont souvent de gabarit réduit), le règlement impose 2 places de stationnement par logement de plus de 40 m2 de SHON. La commune a décidé d'instaurer une taxe en cas d'impossibilité de réaliser les stationnements prévus au PLU (délibération prise par le conseil municipal début 2010). Des emplacements réservés au profit

de la commune sont mis en place pour pallier au manque de stationnement (cf. pages suivantes).

1.2) La zone UB : jouxte la zone UA.

Elle correspond aux extensions récentes du village et elle est concernée par le périmètre du monument historique. Le bâti est nettement moins dense qu'en UA ; les constructions s'implantent généralement au centre ou en limite séparative de parcelles carrées ou rectangulaires. La municipalité a décidé de densifier cette zone en autorisant les constructions sur les limites séparatives mais aussi en retrait de celles-ci sans fixer de distance minimale.

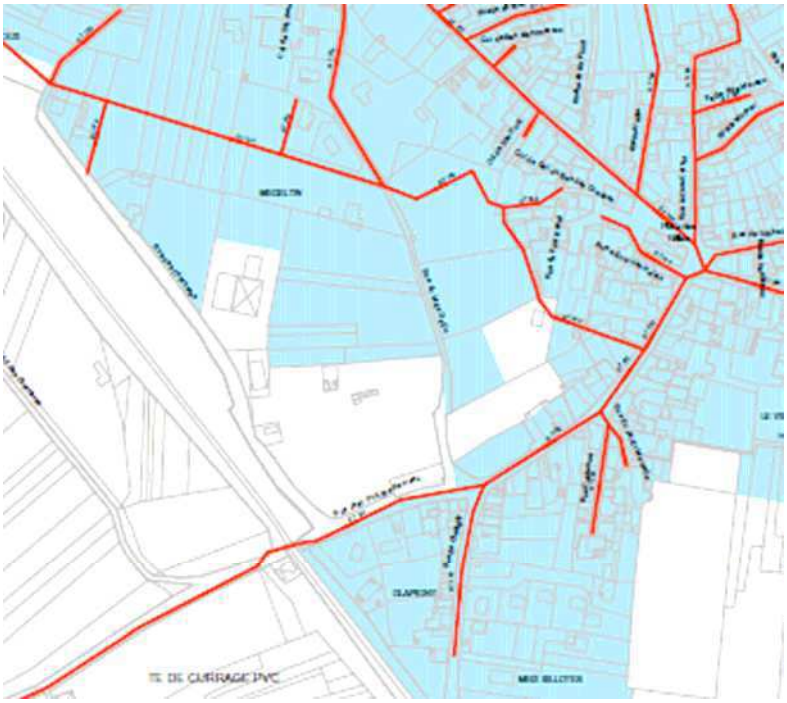
Afin d'éviter toute consommation inutile d'espace, les constructions sont autorisées à l'alignement des voies et des emprises publiques mais aussi en retrait des voies et des emprises publiques.
Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteurs UBa et UBb. Ces orientations d'aménagement concernent essentiellement la mise en place de plantations, l'orientation du bâti, la création de cheminements piétons et routiers.

Dans le secteur UBb, afin de diminuer la consommation de l'espace et d'offrir une gamme plus diversifiée d'habitats, la hauteur maximale autorisée est de 3 niveaux tout en restant inférieure à 12,5 m afin de rester sous les hauteurs relevées en zone UA. En effet, il a été décidé de respecter le paysage urbain particulier de la zone UA en préservant les hauteurs dans le centre ancien.

Comme en UA, les constructions à destination d'entrepôt ne sont autorisées que si elles n'excédent pas 100 m2 et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Les limites de la zone UB ont été déterminées en fonction de la desserte des parcelles en réseaux publics.

Le raccordement aux réseaux publics (eau et assainissement) est obligatoire sauf pour la zone UBb ou, conformément au projet de zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé. Le règlement préconise les filières d'assainissement autonome adaptées au sol.



Extrait du zonage d'assainissement : dans les zones blanches, l'assainissement autonome est autorisé.

Le bureau d'études chargé du zonage d'assainissement a précisé que les sols se prêtaient à l'assainissement autonome dans ce secteur.

Les entrées d'agglomération actuellement bien structurées n'ont pas été étendues linéairement par la création de zones UB.

La zone UB est concernée par divers emplacements réservés au bénéfice de la commune pour des élargissements et créations de voiries et des aménagements de carrefour principalement.

Comme pour la zone UA, l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions comporte des prescriptions qui ont pour but de préserver le caractère architectural des extensions récentes afin d'éviter une rupture trop importante avec le vieux village. Comme en UA, ces prescriptions n'empêchent pas une architecture contemporaine.

Le hangar agricole au lieu dit « Megeltin » a été classé UB. La municipalité après avoir rencontré l'agriculteur a obtenu de sa part l'assurance que le hangar n'accueillera pas de bétail.
Le règlement de la zone UB, à la demande de la chambre d'agriculture, autorise les extensions des bâtiments agricoles existants seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

2) Les zones à urbaniser AU

Ces zones ont été délimitées en fonction des critères suivants :

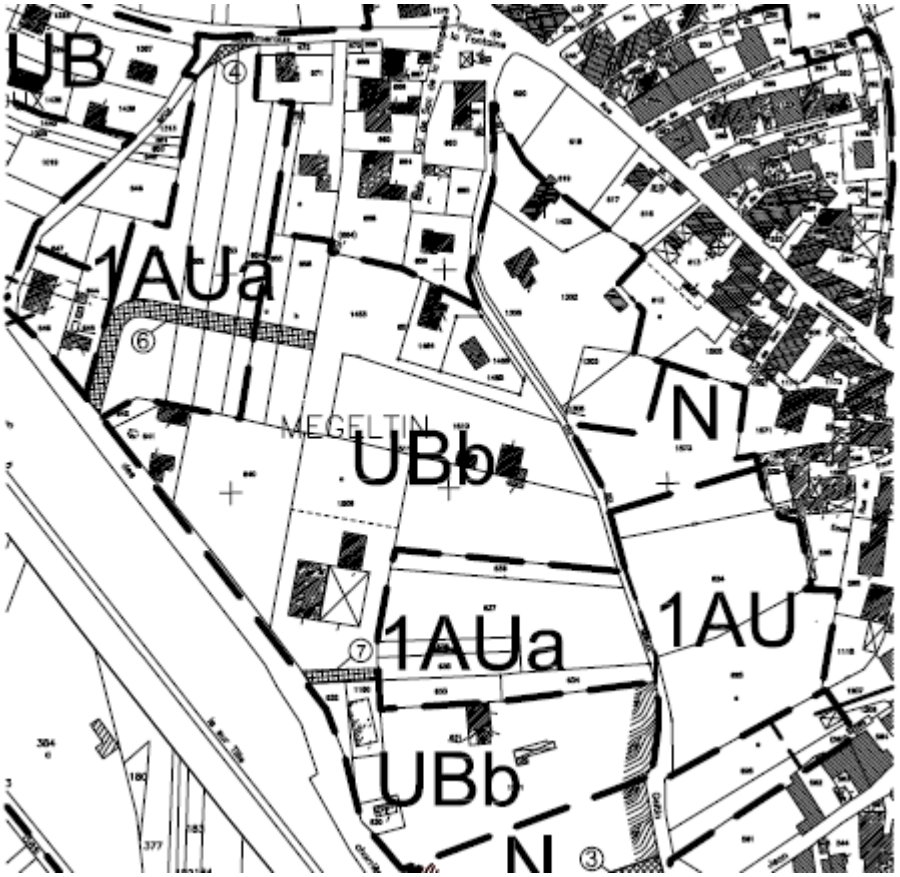
- facilité et sécurité des accès routiers (éviter au maximum les impasses),
- possibilité de raccordement aux réseaux publics aux moindres coûts,
- proximité avec les lieux de vie (école, mairie, services publics), communication pratique et aisée,
- soumission à la vue faible, donc localisation dans la partie basse des coteaux ou à l'arrière du front bâti actuel ou derrière un masque végétal, afin de respecter le paysage urbain actuel,
- densification de secteurs déjà construits et comblement de "dents creuses" dans l'urbanisation actuelle,
- éviter toute extension linéaire de l'urbanisation,
- respect des meilleures terres agricoles,
- éviter toute extension urbaine au-delà de la voie ferrée,
- dans la mesure du possible éviter toute extension en direction des infrastructures de transports bruyantes.

Il s'agit de zones pour lesquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation des équipements internes à la zone et en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone, l'aménagement ultérieur du reste doit être possible.

Le règlement de ces zones **dénommées 1AU** est calqué sur celui de la zone UB. Ces zones possèdent une vocation d'habitat.

Il existe deux zones 1AU au lieu-dit "Megeltin", de part et d'autre d'un bâtiment agricole qui sert au stockage de matériel.

Dans les secteurs 1AUa, compte tenu du morcellement du parcellaire, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.



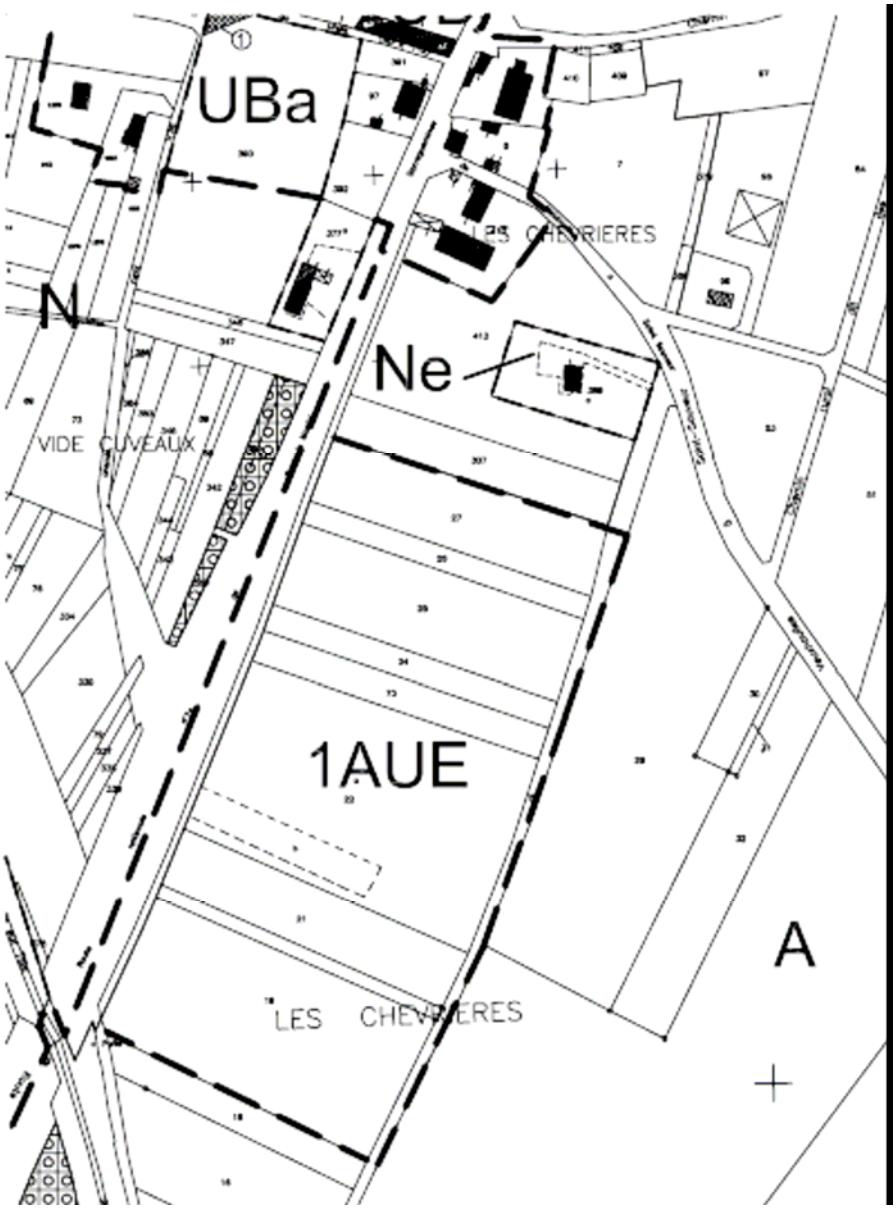
Extrait du zonage du PLU.

L'accès aux zones s'effectuera par le chemin des Charrières après son aménagement par la collectivité et par la prolongation d'une voie communale existante. L'emprise de cette voie communale a été inscrite en emplacement réservé n° 6 au bénéfice de la commune. L'emplacement réservé n° 7 permettra un accès à la zone 1 AU du Sud depuis le chemin des Charrières.

Tout accès routier sur le chemin du Megeltin qui borde la zone à l'Est est interdit. Ce chemin constitue en effet un chemin vert utilisé pour la promenade et restera en l'état.
Des orientations d'aménagement ont été établies pour cette zone.

En plus de cette zone mixte habitat - commerce - activité artisanale compatible avec l'habitat, les élus ont décidé de créer une zone mono-spécifique :

- La zone **1AUE** est vouée à l'activité artisanale non compatible avec la proximité immédiate de l'habitat.
Cette zone est située à l'extrémité Sud du village au lieu-dit "Les Chevrières" (maîtrise foncière communale pour partie).



Extrait du zonage du PLU.

Cette zone est identique à celle existante au POS.
Elle jouxte la RD 974 et est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (bande inconstructible de 75 m comptée depuis l'axe de la route).

La demande en parcellaire à vocation d'activités économiques est très forte sur le secteur. A titre d'exemple, 5 lots communaux de la zone d'activités ont été vendus en 6 mois.

La commune a décidé de déroger aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. En conséquence une étude jointe en annexe a été menée. Les conclusions de cette étude et notamment le parti d'aménagement retenu ont été traduits dans le règlement et les orientations d'aménagement du PLU.

Le parti d'aménagement de la zone prévoit que :

- Le secteur sera à vocation principale d'activités pouvant être nuisantes.

- L'ambiance et la structure paysagère notamment les haies champêtres principales serviront de base à l'aménagement de la zone. Elles seront complétées par une trame végétale arborée séparant la zone en 3 ou 4 îlots, perpendiculaires à la RD 974. Ces haies seront hautes et denses composées d'essence de feuillus locales (noisetiers, érables, charmes, épines noires, seryngats…). Les plantations sur le talus bordant la RD 974 seront renforcées.

- Les constructions devront présenter un faîtage perpendiculaire à la RD 974 pour la partie proche de la RD 974 afin de suivre la structure générale du paysage. Les bâtiments en limite du chemin d'accès pourront être parallèles à cette voie ou perpendiculaires suivant le secteur et afin d'intégrer la construction récente.

- Une uniformité des hauteurs et des aspects extérieurs sera à rechercher par îlots et également une gradation depuis la RD 974. Les bâtiments les plus imposants et les plus hauts devraient être implantés vers la voirie d'accès.

- L'aménagement intérieur devra présenter un espace d'accueil à l'échelle de la zone (création d'une petite placette),

- La marge de recul de 75 m non constructible sera réduite à 30 m et ne sera pas utilisée pour les dépôts.

- L'aménagement pourra se réaliser par phases en préservant des espaces pour les liaisons routières entre chaque phases. Le principe d'un bouclage à l'intérieur de la zone sera nécessaire et obligatoire pour desservir l'ensemble de la zone et réaliser un ensemble cohérent.

- Les éléments de publicité et enseignes au-dessus des constructions seront interdits ainsi que les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures.

La réalisation d'une étude spécifique permettant de déroger aux dispositions de l'article L.111-1-4 permet de rentabiliser au mieux l'espace. Il est ainsi évité la création d'une bande de terrain perdue pour l'agriculture.

Il faut également remarquer que compte tenu des talus bordant la RD 974, la portion de la zone 1AUE en bordure de la RD est peu soumise à la vue.

La zone est masquée depuis le Sud par des boisements qui ont été classés en espace boisé.

Compte-tenu de ces éléments, les règles fixées par le PLU sont :

- Compatibles avec la prise en compte des nuisances. La zone n'est actuellement soumise à aucune nuisance particulière. Le bruit généré par le trafic routier empruntant la RD 974 est atténué compte-tenu de la position de la route en fort remblai. D'après les abaques du Guide du Bruit et compte-tenu du trafic routier actuel, le niveau sonore à 30 m serait de l'ordre de 60dB(A). Un tel niveau sonore correspond à un bruit courant de rue résidentielle.

- Compatibles avec la sécurité. Aucun accès à la RD 974 n'est toléré. Les accès se feront par un accès existant débouchant sur la RD 112. Les voiries dans la zone seront dimensionnées en fonction de leurs usages.

- Compatibles avec la qualité architecturale. Une uniformité des hauteurs et des aspects extérieurs est imposée par le règlement par îlot.
Les toitures terrasses ne seront pas réfléchissantes et les ornements ou enseignes ne dépasseront pas des faîtages. Les éléments de ventilation ou de climatisation seront intégrés à l'ensemble du projet et non apparents depuis la RD 974.

- Compatibles avec la qualité de l'urbanisme. Les faîtages des bâtiments en bordure de la RD 974 seront perpendiculaires à cette voie afin de respecter la linéarité des divers éléments qui composent le paysage urbain. Un principe de bouclage de voirie à l'intérieur de la zone est imposé afin d'obtenir une cohérence globale. Un espace d'accueil à l'échelle de la zone sera créé.
Les clôtures seront végétales (en s'appuyant sur les haies à réaliser) ou grillagées. Elles ne seront pas pleines et les murs en clôture sont interdits.

- Compatibles avec la qualité des paysages. La zone est peu sensible à la vue. Néanmoins un espace boisé classé a été créé au lieu-dit "Vide Cuveaux". L'ambiance et la structure paysagère actuelles de la zone, à base de haies champêtres, serviront de base au futur aménagement de la zone.
Des haies complémentaires à base d'essences feuillus seront plantées perpendiculairement à la RD 974. Le talus en bordure de la RD 974 sera également végétalisé.

3) Les zones agricoles A

La zone agricole couvre l'ensemble des espaces communaux exploités.

Y sont autorisés les bâtiments et installations à usage agricole ainsi que ceux constituant une activité annexe à l'activité agricole préexistante (camping à la ferme, gîte rural,...).

Une habitation par exploitation agricole est également autorisée sous certaines conditions (proximité immédiate de l'exploitation agricole notamment).

Dans cette zone sont également autorisés les constructions et installations publiques ainsi que tous les équipements liés à l'activité de l'autoroute A 31.

Cette zone agricole est concernée par divers espaces boisés classés. Il s'agit de petits massifs forestiers ou de bosquets possédant un rôle paysager et faunistique.

4) Les zones naturelles et forestières N

La zone naturelle et forestière couvre essentiellement les boisements communaux et privés et les zones humides. Il s'agit d'une zone de protection stricte créée pour son intérêt écologique.

Le zonage N couvre également des secteurs paysagers sensibles ("Clos Berbis", "Les Petites Perrières", "Le Villiey", "Les Cotterolles" par exemple), mais aussi des zones à risques (inondations à l'extrémité Sud de la zone 1AU du Megeltin et au lieu-dit "Sous Montmeroux").

La commune a décidé du classement N au lieu-dit "Les Cotterolles" afin de préserver le cône de vue sur le vieux village depuis le Sud.

Extrait du zonage du POS.

Les parcelles concernées, souvent de petites tailles, sont occupées par des boisements, friches, jardins, mais aussi exploitées ponctuellement par l'agriculture. Cet

espace constitue actuellement un espace de respiration, un espace vert entouré de toute part par des zones urbaines partiellement ou totalement construites.
Ce secteur est de plus relativement humide voir inondable. Afin de pérenniser l'entretien de cet espace vert et d'éviter la fermeture complète du milieu par des boisements, ce qui boucherait le cône de vision évoqué précédemment, un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été créé (emplacement réservé n°5). Cet emplacement réservé permet l'accès à la zone N pour son entretien et son exploitation agricole notamment.

Une partie de la parcelle 1573 a également été classée en zone N. La commune a souhaité conserver un espace vert dans cet îlot central qui sera à terme urbanisé. Cette espace vert possède une fonction de respiration dans un futur quartier relativement dense.

Les nombreux vergers et jardins qui entourent le village et qui assurent la transition entre le bâti et les zones agricoles ouvertes et relativement dénudées constituent un véritable écrin végétal. A ce titre, ils ont été classés en secteur Nj : le règlement du PLU y permet l'édification d'abris de jardin (hauteur maximum de 2,80 m, emprise au sol maximum de 15 m2, toiture 2 pans, matériaux de coloris ton bois, un seul par unité foncière).
Cette disposition a pour but d'inciter les propriétaires à l'entretien des vergers et jardins et à éviter que ceux-ci se transforment en friches arbustives impénétrables puis en boisement.
Il faut noter que les réseaux sont absents des secteurs Nj et de ce fait ces secteurs ne sont pas équipés pour accueillir des constructions agricoles.

Des secteurs Ne sont créés. Dans ces secteurs naturels déjà bâtis, sont uniquement autorisés les aménagements, annexes et extensions des constructions existantes. Les constructions édifiées dans ces secteurs correspondent notamment à des habitations d'agriculteurs aujourd'hui retraités. Dans la mesure du possible, la parcelle supportant la construction a été zonée Ne. La hauteur dans le secteur Ne est limitée à celle des constructions existantes soit 10 m.

Compte tenu du caractère naturel de la zone N, les hauteurs maximales en dehors des secteurs Nj et Ne sont limitées à 5 m.

5) Les emplacements réservés

Le PLU a créé 7 emplacements réservés au bénéfice de la commune.

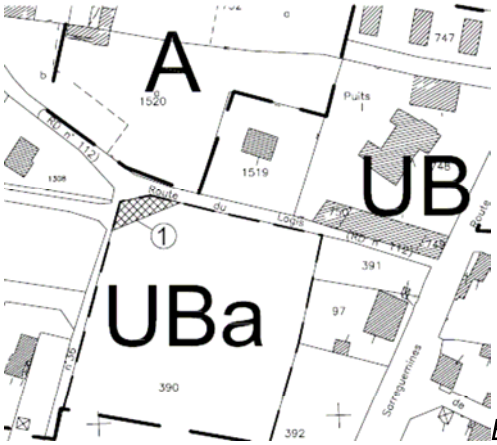
La création de ces emplacements réservés est justifiée par un constat simple : les voiries actuelles parcourant le vieux village et une partie des extensions urbaines récentes sont étroites, ce qui les rend accidentogène (manque de visibilité à certains carrefours, difficulté de croisement de deux véhicules, stationnement anarchique ou absence de stationnement).

La commune a alors décidé de créer deux types d'emplacements réservés :

- ceux pour l'élargissement ou la création de voirie et le dégagement de visibilité aux carrefours (emplacements n°1, 4, 5, 6 et 7),

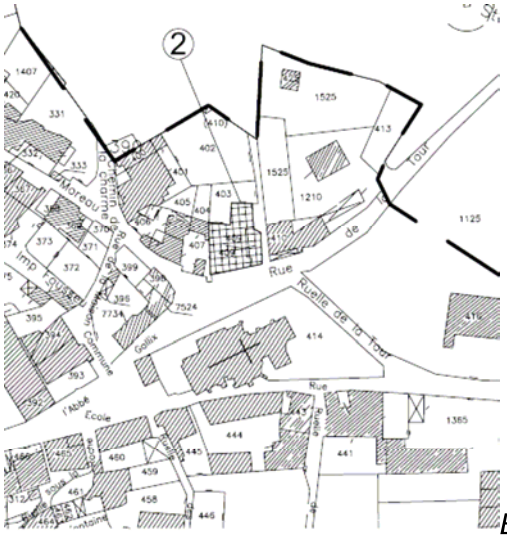
- ceux pour le stationnement (emplacements n°2 et 3).

L'emplacement réservé n°1 d'une surface de 185 m2 permet l'élargissement du carrefour de la rue de Glapigny avec la route du logis. Le carrefour actuel manque de visibilité et dans la mesure ou ces voies supporteront une partie des nouvelles extensions urbaines et du trafic qui y est lié, une sécurisation du croisement est primordiale. Cet emplacement réservé concerne la parcelle 390.



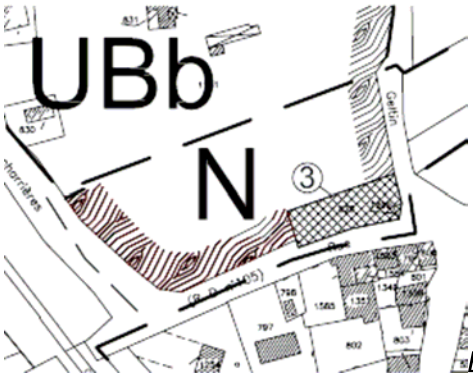
Extrait du zonage.

L'emplacement réservé n°2 (parcelle 409) d'une surface de 325 m2 permet la création de stationnement dans le village ancien en face de l'église. En effet, les véhicules stationnent actuellement sur les emprises publiques. La commune ayant décidé d'une participation financière pour la création de parking et ayant imposé 2 places de stationnement par logement en zone UA, il apparaît logique de créer de dédier des espaces au stationnement. La commune ne disposant pas de foncier dans le secteur, un emplacement réservé à son bénéfice a donc été créé.



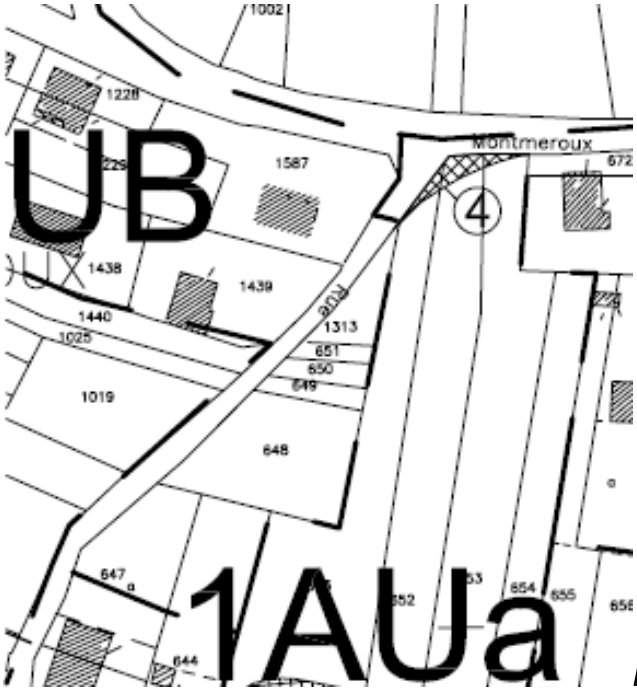
Extrait du zonage.

L'emplacement réservé n°3 d'une surface de 531 m2 est également voué au stationnement. Il se localise au croisement de la rue des Charrières avec la rue Jean Philippe Rameau, à proximité des zones d'extension urbaine 1 AU. Les résidents stationnant sur ce parking pourront accéder à leur logement en empruntant le chemin piéton du Mégeltin.
Il faut noter que l'emplacement réservé n°3 n'est pas situé en zone inondable, car sur-élevé d'un mètre par rapport au terrain naturel. L'aménagement du parking sera réalisé de façon à ne pas imperméabiliser le sol et à ne pas accroître le ruissellement. Cet emplacement réservé concerne les parcelles 628 et 1399).



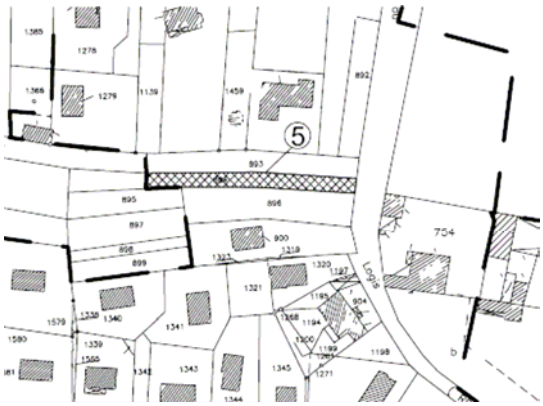
Extrait du zonage.

L'emplacement réservé n°4 (parcelles 643, 652 et 653) d'une surface de 80 m2 permet le dégagement de la visibilité au carrefour de la rue des Charrières avec la rue de Montmeroux. A moyen terme le trafic sur la rue des Charrières sera accru car elle est bordée de zones constructibles non encore urbanisées.



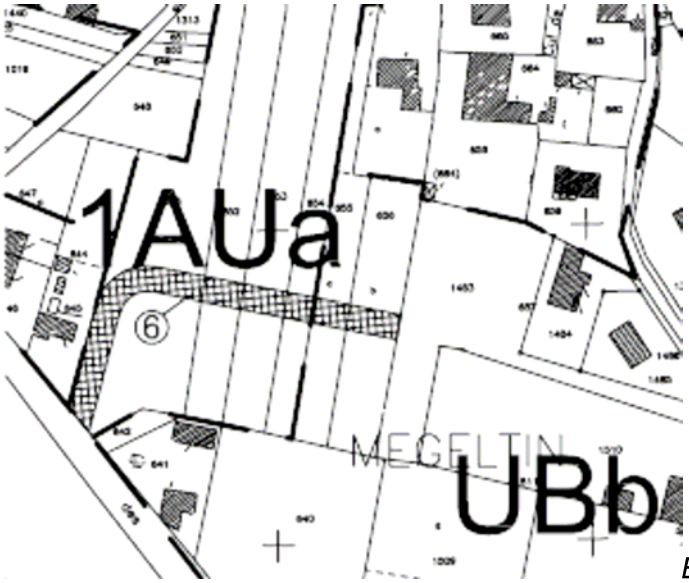
Extrait du zonage.

L'emplacement réservé n°5 d'une surface de 487 m2 permet l'accès à la zone centrale classée Nj de la combe Demeley. Cet espace de respiration sera en effet à terme entouré de toute part par des constructions et des jardins rendant l'accès impossible. La création de cet emplacement réservé évite ainsi l'enfrichement de la zone Nj par une activité de jardinage et/ou une activité agricole. De plus, une conduite d'eau usée se localise sous l'emplacement réservé. Il concerne la parcelle 894.



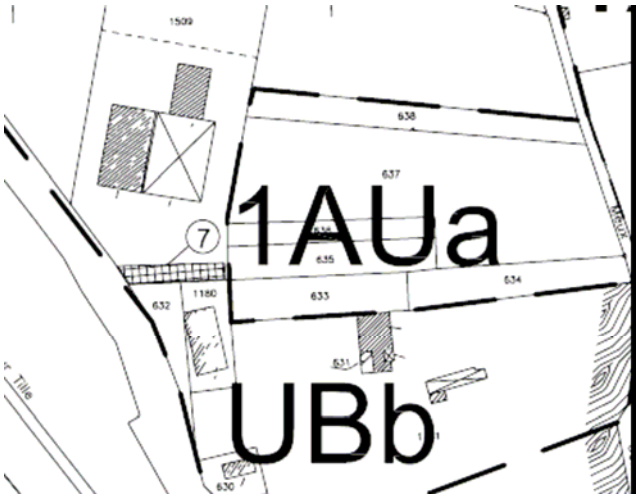
Extrait du zonage.

L'emplacement réservé n°6 d'une surface de 1081 m2 permet un bouclage de voirie en prolongeant une voie communale existante et en la faisant aboutir à la rue des Charrières. Cet emplacement réservé permet la desserte complète d'une zone 1 AU. Il concerne les parcelles 643, 652 à 656.



Extrait du zonage.

L'emplacement réservé n° 7 (parcelle 1509) d'une superficie de 171 m2 constitue l'amorce à travers une zone UBb d'une voirie se prolongeant ensuite dans la zone centrale 1AUa (où elle est inscrite en orientation d'aménagement). Cet emplacement réservé permet d'optimiser la desserte de la principale zone d'extension urbaine du village de Gemeaux.



Extrait du zonage.

3. SUPERFICIE DES ZONES

Zones	Superficie absolue	Superficie relative
UA	17,7 ha	0,9%
UB	19,3 ha	1,0%
1AU	4,8 ha	0,2%
1AUE	7,8 ha	0,4%
N	196,5 ha	10,0%
A	1 687,8 ha	87,3%
TOTAL	1 934 ha	100%

Espace boisé classé : 29 ha.

22

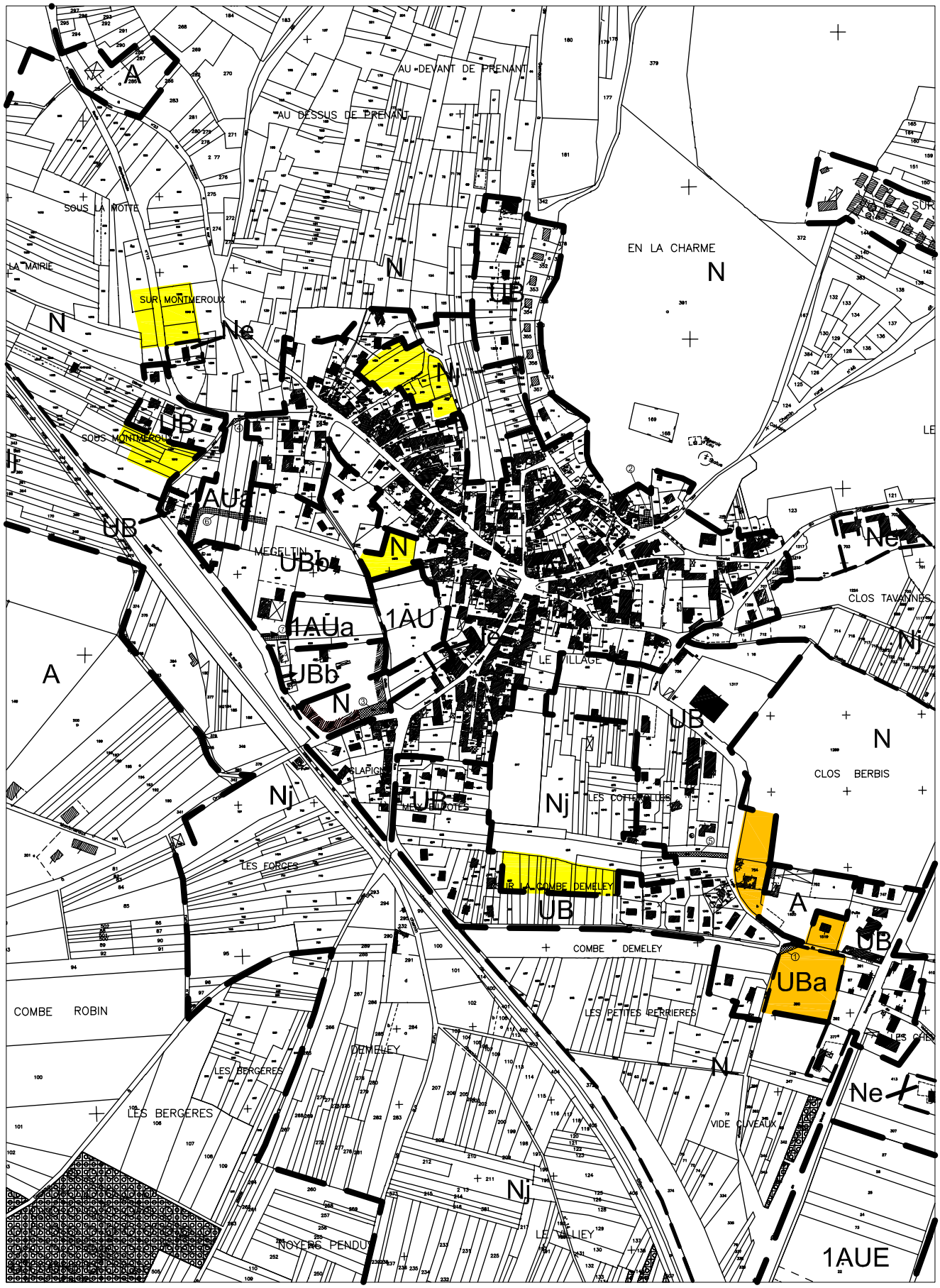
4. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

Zones du POS approuvée le 03/04/1992		Zones du PLU		Evolution
UA	20,08 ha	UA	17,7 ha	- 2,38 ha
UD	10,11 ha	UB	19,3 ha	+ 9,2 ha
UF	7,84 ha	1AUE	7,8 ha	0 ha
NA	7,39 ha	AU	0ha	- 7,39
1NA	4,72 ha	1AU	4,8 ha	+ 0,08 ha
NC	1 652,86 ha	A	1 687,8 ha	+ 34,94 ha
ND	231,00 ha	N	196,5 ha	- 34,5 ha

En terme de surface, les évolutions suivantes ont été apportées par rapport au POS existant :

- La zone UA diminue de 2,38 ha. Cette diminution est due aux progrès informatiques et à une meilleure précision cadastrale.
- La zone UB augmente de 9,2 ha. Il s'agit d'anciennes zones UD qui sont reclassées UB ainsi que des zones 1NA et NA qui après des travaux de viabilisation deviennent UB. Au lieu-dit "Clos Berbis", des parcelles classées ND et NC au POS repassent en zone NB.
- La zone réservée à des activités économiques reste inchangée.
- La surface des zones 1AU est similaire à celles des zones 1NA. L'ancienne zone NA à l'extrémité Nord du village, en bordure de la RD 112 est supprimée. En effet cette zone n'est pas desservie en réseau et son urbanisation contribuerait à accroître l'urbanisation linéaire du village ce que souhaite éviter les élus. D'anciennes zones UDs et NAm sont reclassées 1AU.
- La zone 1NA au lieu-dit "Sous Montmeroux" est également supprimée. En effet, cette zone proche de la voie ferrée subit diverses nuisances acoustiques et les terrains concernés sont humides.

EVOLUTION DES ZONES DU PLU PAR RAPPORT A CELLES DU POS



LEGENDE :

Zone constructible du POS supprimée

Nouvelle zone constructible ajoutée au PLU

0 m 50 m 100 m 150 m 200 m 250 m

- La zone NA, au Nord du village, en bordure de la Combe, est également supprimée (absence de réseaux suffisants et d'une desserte suffisante). Cette zone est reclassée Nj car elle est occupée actuellement par de nombreux jardins.
  L'urbanisation au Nord de la Combe Demeley est réduite afin d'éviter deux rangées de constructions desservies par une voie en impasse.
- Les zones agricoles augmentent car d'anciens secteurs classés ND redeviennent agricoles du fait de la vocation agricole réelle des terrains.

Le plan ci-joint présente l'évolution des zones constructibles par rapport au zonage du POS.

Les tableaux ci-après synthétisent les évolutions apportées au niveau du règlement. Ne sont décrites que les principales modifications entre le règlement du POS et celui du PLU (si les règlements sont similaires, ils ne sont pas décrits).

Les principales évolutions réglementaires concernent :
- les éléments conduisant à augmenter la densité du bâti,
- les éléments concernant l'aspect extérieur (le règlement a été travaillé avec le Service Départemental de l'Architecture,
- les marges de recul et les plantations (intégration des diverses études paysagères),
- les études relatives au zonage d'assainissement,
- es modifications réglementaires du Code de l'urbanisme

Le chapitre relatif à la description des diverses zones notamment fournit des éléments de justification du règlement.

PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

POS		*PLU*		*Raisons de la modification*
Zones	***Caractéristiques***	***Zones***	***Caractéristiques***	
UA	- Zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation et pouvant accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation.	**UA**	- Zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation et pouvant accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation.	
UA4 : desserte par les réseaux.	- Obligation de raccordement à l'eau potable. - Raccordement au réseau d'assainissement collectif, en l'absence de réseau l'assainissement individuel est autorisé. - La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques ainsi que de leurs branchements est imposée.	**UA4**	- Obligation de raccordement à l'eau potable. - Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif (pas d'individuel). - Les eaux pluviales doivent être traitées (limitation des débits) et leur réutilisation est encouragée. - La mise en souterrain est conseillée.	Mise en conformité avec le zonage d'assainissement. Meilleure gestion des eaux pluviales.
UA6 : implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.	- Soit à l'alignement, soit en retrait, mais à condition qu'un mur de clôture soit édifié à l'alignement. - D'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural du quartier peuvent être autorisées lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants.	**UA6**	- Soit à l'alignement, soit en retrait, mais à condition qu'un mur de clôture soit édifié à l'alignement. - Pas de dérogation possible.	Respect de la morphologie urbaine ancienne et notamment du caractère minéral.
UA7 : implantation par rapport aux limites séparatives.	- Obligation de jouxter au moins une limite séparative latérale. - Lorsqu'une marge d'isolement est observée, elle doit être au moins de 4 m. - Dautres dispositions compatibles avec l'aspect architectural du quartier peuvent être autorisées lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de	**UA7**	Les constructions doivent être implantées de façon à ce qu'elles jouxtent au moins une limite séparative latérale. Pour les autres limites, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.	Permet une densification accrue de l'espace et le respect de la morphologie du village ancien.

	bâtiments existants.			
UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	- Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. De plus, les conditions de passage et de fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie doivent être satisfaites.	**UA8**	- En façade sur rue, dans le but d'assurer un front bâti continu, les constructions doivent être accolées ou jointives, la continuité pouvant résulter pour partie d'un mur. - Idem pour la lutte contre l'incendie à l'arrière du front bâti.	Respect de la morphologie urbaine ancienne et notamment du caractère minéral.
UA10 : hauteur.	- 2 niveaux, non compris les combles.	**UA10**	- La hauteur des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments existants doit être en harmonie avec la hauteur des constructions voisines. Elle ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de la hauteur d'un demi-niveau. - Exception pour les annexes et les équipements d'infrastructures.	Règle travaillée avec l'architecte des monuments historiques. Permet une meilleure prise en compte de l'existant et une meilleure homogénéité de la zone UA.
UA11 : aspect extérieur.	- Couverture conseillée : 2 pans. Pente comprise entre 35 et 55°. - Eclairage des combles par fenêtre en pignon en fenêtre basse formant attique ou lucarne traditionnelle ou châssis rampant de faibles dimensions. - Enduits extérieurs constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable de pays.	**UA11**	- Dérogation possible dans le cadre d'un projet architectural innovant ou dans le cadre de la mise en oeuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. - Couverture imposée : 2 pans, entre 40 et 45°, toiture à un seul versant autorisée sous conditions. - Lucarne traditionnelle en bas de toiture ou sur surcroît, tuile de verre, châssis fonte, châssis rampant moderne uniquement s'il ne dénature pas l'harmonie générale de la toiture et s'il n'est pas visible depuis l'espace public. - Les seules couleurs autorisées sont celles de ton pierre bourguignonne ocrées (fiche SDAP jointe en annexe). - En cas de restauration, des prescriptions sont imposées. - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur) et les panneaux solaires sont	Règle travaillée avec l'architecte des monuments historiques. Permet une meilleure prise en compte de l'existant et une meilleure homogénéité de la zone UA.

			réglementés de même que les abris de jardin, l'occultation des fenêtres, les coffrets EDF et le gaz.	
UA12 : stationnement.	- En dehors des voies publiques.		- 2 places par logement (création ou réhabilitation) pour les logements de plus de 40 m2 de SHON. Si non, 1place par logement.	Evite le stationnement anarchique sur la voie publique.
UA13 : espace libre et plantations.	- Maintien ou remplacement des plantations existantes en nombre équivalent.		- Essences locales, variées, à feuilles caduques (pas plus de 20% de résineux et persistants). - Les plantations proches du bâti doivent être constituées d'essences à feuilles caduques.	Permet une plus grande diversité écologique et paysagère et un meilleur ensoleillement des constructions.
POS		***PLU***		***Raisons de la modification***
Zones	***Caractéristiques***	***Zones***	***Caractéristiques***	
UD	- Zone réservée à l'habitation de faible densité et aux activités compatibles avec l'habitat. Un secteur UDs réservé aux activités de sports et de loisirs.	**UB**	- Zone réservée à l'habitation de faible densité et aux activités compatibles avec l'habitat. - Un secteur UBa et UBb avec des orientations d'aménagement.	Les orientations d'aménagement permettent la mise en œuvre de principes urbains particuliers (liaisons notamment)
UD4 : desserte par les réseaux.	- Zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation et pouvant accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation.	**UB4**	- Zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation et pouvant accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation.	
UD5 : caractéristiques des terrains.	- 700 m2 pour une habitation isolée, 600 m2 en moyenne dans un lotissement (aucun lot inférieur à 400 m2).	**UB5**	- Aucune prescription.	Permet une meilleure densification de l'espace.
UD6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	- 4 m minimum.	**UB6**	- A l'alignement ou en retrait.	Permet une meilleure densification de l'espace.
UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même	- Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées	**UB8**	- La distance doit être telle que les conditions de paysage et de fonctionnement de lutte contre l'incendie soient satisfaites.	Règle plus simple à appliquer.

propriété.	par aucune vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. De plus, les conditions de passage et de fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie doivent être satisfaites.			
UD9 : emprise au sol.	- 0,40 pour une construction individuelle. - 0,45 pour un lotissement.	**UB9**	- Pas de coefficient d'emprise au sol.	Permet une meilleure densification de l'espace.
UD10 : hauteur.	- 1 niveau pour les constructions isolées (sans les combles). - 2 niveaux pour les semi-groupés (sans les combles).	**UB10**	- 3 niveaux (sans les combles), hauteur maxi limitée à 12,5 m.	Permet une meilleure densification de l'espace et offre plus de formes urbaines.
UD11 : aspect extérieur.	- Couverture conseillée : 2 pans. Pente comprise entre 35 et 55°. - Enduits extérieurs constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable de pays.	**UB11**	- 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. 4 pans autorisés. L'inclinaison reprendra la dominante du secteur. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activités économiques. - Couleur de ton neutre correspondant des façades aux teintes sables ou pierre naturelle de pays. - Diverses précisions sont apportées pour les clôtures, l'orientation des façades, l'intégration des panneaux solaires, des équipements techniques, de l'aménagement des combles, des abris de jardins.	Règles travaillées avec l'architecte des monuments historiques. Permet une meilleure prise en compte de l'existant et une meilleure homogénéité de la zone UB.
UD12 : stationnement.	- 1 place par tranche de 80 m2 de plancher avec au moins 2 places / logement (hors oeuvre nette). - 1 place par tranche de 30 m2 de plancher pour les bureaux. - 1 place par tranche de 30 m2 de surface de vente ou de réserve pour les commerces courants. - 1 place par tranche de 30 m2 de plancher pour les établissements artisanaux. - 1 place par chambre et 1 place par 10 m2 de surface de salle de restaurant	**UB12**	- 2 places pour les logements (création ou réhabilitation). - 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette pour les bureaux, artisans, activités de services. - Pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette : 1 place par tranche de 40 m2.	Mise ne œuvre des nouvelles normes de stationnement.

	pour les hôtels - restaurants.			
UD13 : espace vert.	- Maintien des plantations existantes ou remplacement en nombre équivalent. - Ecran de verdure pour masquer. - Dans les lotissements, 10% de la superficie privative peut être imposé pour les espaces collectifs libres.	**UB13**	- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistant. - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts. - Prescriptions pour la zone UBa (vergers, haie, bande enherbée). - Ecran de verdure pour masquer.	Meilleure prise en compte du végétal afin de diversifier le paysage et les habitats sauvages
POS		***PLU***		***Raisons de la modification***
Zones	***Caractéristiques***	***Zones***	***Caractéristiques***	
UF	- Zone affectée aux activités qui ne peuvent trouver place dans l'habitat. - Les logements sont autorisés si ils sont nécessaires et liés aux activités.	**1AUE**	- Destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. - Des orientations d'aménagement ont été définies. - Les logements non intégrés au bâtiment d'activité sont interdits.	Evite la construction de logements non intégrés au bâtiment d'activité afin de respecter le paysage.
UF6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	- Recul de 6 m.	**1AUE6**	- En retrait ou à l'alignement. - Retrait de 30 m de la RD 974.	Prise en compte du paysage suite à la réalisation d'une étude spécifique.
UF7 : implantation par rapport aux limites séparatives.	- 4 m minimum.	**1AUE7**	- Sur les limites ou en retrait des limites.	Meilleure densification de l'espace.
UF10 : hauteur des constructions.	- 2 niveaux pour les bâtiments comportant des logements. - 10 m pour les autres constructions.	**1AUE10**	- 15 m.	Prise en compte de l'évolution architecturale des constructions artisanales tout en respectant le paysage.
POS		***PLU***		***Raisons de la modification***
Zones	***Caractéristiques***	***Zones***	***Caractéristiques***	
1NA	- Zone en cours d'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ou destinée à être urbanisée à terme, lorsque l'évolution des besoins le nécessitera. Dans le secteur 1NAd, des prescriptions	**1AU**	- Zone qui a pour vocation de permettre l'extension du village et tout particulièrement des zones U dont elle reprendra les caractéristiques essentielles. La zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat	

	particulières sont proposées dans un schéma d'aménagement annexé au POS. Les activités artisanales sont interdites.		dans le cadre des orientations d'aménagement. Le coup par coup est autorisé. Les activités artisanales sont autorisées si elles sont compatibles en terme de nuisances avec l'habitat (idem pour les commerces).	
1NA3 : accès et voirie.	- Pas d'accès direct sur le chemin de la Combe Demeley.	**1AU3**	- Pas d'accès direct sur le chemin de la Combe Demeley. Les orientations d'aménagement précisent le tracé des voiries primaires et des cheminements piétons. - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables. - Des plantations ou des dispositifs visuels ou paysagers permettent de rendre la voirie agréable et sécurisée pour les piétons et cycles.	Meilleure prise en compte du paysage, de la gestion des eaux pluviales et des liaisons douces
1NA4 : desserte par les réseaux.	- Assainissement autonome autorisé dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif. - La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques ainsi que de leurs branchements est imposée.	**1AU4**	- Raccordement au réseau collectif d'assainissement imposé. - Précision sur les eaux pluviales (traitement, récupération). - La mise en souterrain est préconisée.	Respect du zonage d'assainissement.
1NA5 : caractéristiques des terrains.	- 700 m2 pour les constructions isolées. - 600 m2 de moyenne dans les lotissements, aucun lot inférieur à 400 m2.	**1AU5**	- Pas réglementé.	Permet une densification accrue de l'espace.
1NA6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	- 4 m minimum.	**1AU6**	- En retrait ou à l'alignement.	Permet une densification accrue de l'espace.
1NA9 : emprise au sol.	- 0,40 pour une construction individuelle. - 0,45 dans un lotissement.	**1AU9**	- Pas d'emprise au sol.	Permet une densification accrue de l'espace.
1NA11 : aspect extérieur.	- Couverture conseillée : 2 pans. Pente comprise entre 35 et 55°. - Enduits extérieurs constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable de pays.	**1AU11**	- 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. 4 pans autorisés. L'inclinaison reprendra la dominante du secteur. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activités économiques.	Règles travaillées avec l'architecte des monuments historiques. Permet une meilleure prise en compte de l'existant et une meilleure

			- Couleur de ton neutre correspondant des façades aux teintes sables ou pierre naturelle de pays. - Diverses précisions sont apportées pour les clôtures, l'orientation des façades, l'intégration des panneaux solaires, des équipements techniques, de l'aménagement des combles, des abris de jardins.	homogénéité de la zone 1AU avec les zones environnantes.
1NA12 : stationnement des véhicules.	- 1 place par tranche de 80 m2 de plancher avec au moins 2 places / logement (hors oeuvre nette). - 1 place par tranche de 30 m2 de plancher pour les bureaux. - 1 place par tranche de 30 m2 de surface de vente ou de réserve pour les commerces courants. - Les établissements artisanaux ne sont pas réglementés. - 1 place par chambre et 1 place par 10 m2 de surface de salle de restaurant pour les hôtels - restaurants.	**1AU12**	- 2 places pour les logements (création ou réhabilitation). - 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette pour les bureaux, artisans, activités de services. - Pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette : 1 place par tranche de 40 m2.	Prise en compte des nouvelles normes.
POS		***PLU***		***Raisons de la modification***
Zones	***Caractéristiques***	***Zones***	***Caractéristiques***	
NC	- Zone à protéger pour l'agriculture et l'exploitation de gisements de matériaux. Dans le secteur NCj, sont autorisés les abris de jardin et le secteur NCg correspond à l'emprise de la SNCF.	**A**	- Zone affectée exclusivement aux activités agricoles. Les constructions, installations et aménagements sont autorisés seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et aux activités autoroutières.	La vocation agricole est renforcée.
NC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	- 4 m minimum de l'alignement.	**A6**	- 6 m par rapport à l'alignement et 10 m par rapport aux RD, sauf pour les extensions et annexes des bâtiments existants.	Permet une meilleure insertion paysagère.
NC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	- 4 m minimum.	**A7**	- 6 m sauf pour les extensions et annexes des constructions existantes.	Permet une meilleure insertion paysagère.

NC10 : hauteur.	- 1 niveau pour l'habitation.	**A10**	- R + 1 pour les habitations.	Prise en compte des constructions existantes.
POS		***PLU***		***Raisons de la modification***
Zones	***Caractéristiques***	***Zones***	***Caractéristiques***	
ND	- Zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage ainsi qu'en raison des risques. Le secteur NDc correspond au château de Gemeaux et à son parc.	**N**	- Zone naturelle. Dans le secteur Nj sont autorisés les abris de jardin (15 m2). Dans le secteur Ne sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.	Prise en compte des constructions existantes et de la vocation actuelle des terrains.
ND7 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	- 4 m.	**N7**	- A l'alignement ou en retrait.	Règle plus souple permettant une meilleure utilisation de l'espace.
ND8 : implantation par rapport aux limites séparatives.	- 4 m.	**N8**	- Sur les limites séparatives ou avec une marge d'isolement.	Règle plus souple permettant une meilleure utilisation de l'espace.
ND9 : emprise au sol.	- Aucune.	**N9**	- Limitée à 0,3.	Permet de respecter le caractère naturel de la zone.
ND10 : hauteur.	- Non réglementée.	**N10**	- 3,70 m pour les abris de jardin. - 10 m maxi pour les constructions dans le secteur Ne. - 5 m pour le reste de la zone.	Permet de respecter le caractère naturel de la zone tout en prenant en compte les constructions existantes.

5. CAPACITES THEORIQUES DES ZONES

Zones	*Superficie libre à la construction (1)*	*Nombre de logements possible (2)*	*Capacité théorique en nouveaux habitants (3)*
UA : 17,7 ha	20 logements	20	44
UB : 19,3 ha	1,1 ha	16	35,2
1AU : 4,8 ha	4,8 ha	72	158
TOTAL		108	237

(1) : La superficie libre à la construction tient compte des surfaces brutes non construites et des logements vacants. L'INSEE recense 16 logements vacants et le projet de réhabilitation de l'ancienne école prévoit l'aménagement de 4 à 5 logements sociaux.
(2) : Le nombre de logements possibles tient compte des accès futurs. La densité est de 15 logements/ha
(3) : Le nombre de personnes par ménage est en baisse constante. Il est considéré qu'en 2022, il sera de 2,2.

La capacité théorique du PLU est de 237 habitants. La population municipale a l'horizon 2018 atteindrait alors 1 100 habitants environ, ce qui est conforme aux objectifs annoncés dans le PADD et à la capacité des équipements publics. De plus, la présence d'une gare sur le territoire communal fait bénéficier Gémeaux d'une offre de transport en commun intéressante et constitue un plus évident pour l'attractivité.

6. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

➔ **La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains"** du 13 décembre 2000, renforce la cohérence des politiques urbaines et territoriales.
Ainsi, conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme qui succèdent aux POS 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."*

Les zones d'extensions sont localisées dans la continuité des zones bâties. Leur délimitation s'est faite en tenant compte des contraintes paysagères et de réseaux.
Le PLU a classé en zone agricole les parcelles exploitées.
L'extension urbaine en direction des meilleures terres agricoles a été stoppée.

Les boisements conséquents présents sur le territoire communal ont été classés N. Les bois de superficie plus restreinte mais possédant néanmoins un intérêt écologique et paysager sont classés en espace boisé.
Le Conseil Municipal a décidé d'un développement urbain maîtrisé dans le respect du paysage et des richesses écologiques.

• *"La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins 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 gestion des eaux".*
Le document d'urbanisme permet une diversité de constructions (habitat social, maisons en bande, pavillons individuels, constructions à usage artisanal ou commercial compatibles avec l'habitat dans les zones U et AU d'extension future.
La superficie des zones U et AU est suffisante pour les années à venir. L'offre en parcelles constructibles est suffisamment diversifiée sans compter les zones U non construites.
Le positionnement des futurs zones urbaines tient compte des transports VL avec élargissement de voirie, stationnement et aménagement de carrefours, mais aussi collectifs en assurant une liaison directe avec la gare par une nouvelle voirie à créer.

• *"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, des 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".*
Le PLU de Gemeaux, dans son parti d'aménagement, respecte le paysage communal. Les zones d'extension ont été choisies afin d'éviter la création d'un front bâti trop soumis à la vue.
Les milieux biologiques intéressants ont été classés en zone de protection N, et/ou en espace boisé.
Le risque d'inondation lié au ruissellement est bien connu et les terrains concernés ont été classés N.
Les parcelles concernées par les risques d'instabilité géotechnique au lieu-dit "Sur Montméraux" ont été rendues inconstructibles (classement N).
La délimitation des zones constructibles s'est faite en tenant compte des accès aux zones.
Les accès sont aisés et réalisables dans de bonnes conditions de sécurité.
Les zones constructibles n'ont pas été étendues en direction des infrastructures routières bruyantes.

➔ **La Loi d'Orientation pour la Ville** (LOV) doit trouver sa traduction en politique départementale dans des documents d'urbanisme par des mesures locales destinées

notamment à favoriser une offre de logements qui, par son importance, sa qualité architecturale, son insertion urbaine, sa diversité, sont de nature à **assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation**.

Bien que le PLU ne puisse pas toujours concrètement prendre en compte ces dispositions, celui de Gemeaux ne les enfreint pas en permettant des constructions sur différents secteurs de la commune et en n'imposant pas de règles de constructions trop strictes interdisant notamment les petits collectifs.

Le PLU ne s'oppose pas à l'accueil de logements sociaux. Le projet de lotissement communal sur la parcelle 1573 classée 1AU permettra également par le biais du Pass foncier l'accession à la propriété de logements neufs par des ménages à revenus modestes. L'ancienne école sera réhabilitée en logements locatifs.

➔ **Article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme**. Des lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement, et en l'absence de ces dernières, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

La commune de Gemeaux n'est pas concernée par le schéma de cohérence territorial de l'agglomération dijonnaise. Par contre la commune appartient au cercle de 15 km autour de l'agglomération dijonnaise. Conformément à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones est subordonnée à l'accord du préfet après avis de la Chambre d'Agriculture et de la commission départementale des sites.
Cette ouverture à l'urbanisation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagées pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.
Le préfet a été saisi de la demande d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones aux lieux-dits "Megeltin", "Les Chevrières" et "Clos Berbis".
Par courrier daté du 03 novembre 2008 (cf. annexes), le Préfet de la Côte d'Or a accordé une dérogation à l'article L.122-2 pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

7. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES MESURES VISANT A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT

➔ **La loi validée du 27 septembre 1911** est rappelée : « Toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional d'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal ».
Les nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi de janvier 2001) sont rappelées dans le règlement.

➔ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**, fixe des orientations principales qui ont été rappelées précédemment.
Le PLU contribue à certains de ces objectifs en :

- localisant les zones inondables et en les rendant inconstructibles,
- en choisissant des zones à urbaniser pouvant être raccordées sans problème technique au système collectif de traitement des eaux usées et en autorisant l'assainissement autonome dans les zones où le sol le permet. Des filières d'assainissement autonome adaptées au sols ont été proposées.

➔ **La loi n°92-3 du 03 janvier 1992** (articles L.2221-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et L.123-1 du Code de l'Urbanisme) a introduit l'obligation pour les communes de délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.

Le zonage du PLU a été transmis au bureau d'études chargé du zonage d'assainissement. Aucune contrainte technique majeur n'a été relevée pour les zones constructibles du PLU.
Comme déjà mentionné, une enquête publique conjointe a été effectuée.

8. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le PLU de Gemeaux tient compte des servitudes d'utilité publique mentionnées ci-après (le code alphanumérique indiqué en-tête de rubrique correspond à la classification édictée par l'article A.126-1 du Code de l'Urbanisme) :

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) :

Monuments inscrits :

- Eglise : façade occidentale et tabernacle du XVème siècle dans le choeur (Inventaire des monuments historiques le 03/11/1925),
- Château : (Inventaire des monuments historiques le 04/04/1989).

Monuments classés :

Le périmètre de protection autour de l'église de Pichanges, classée monument historique le 14/06/1909, touche le territoire de la commune de Gemeaux.

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche) :

La commune est concernée par la ligne de 63 Kv Champ Regnaud-Marcilly 1 et 2.

La servitude concerne également les ouvrages de distribution et d'alimentation moyenne et basse tension.

PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (Télécommunications, Centre de Construction des Lignes) :

La commune est traversée par le câble TRN n°177 tronçon Dijon-Langres dans l'emprise de la RD 974.

T1 : Servitudes relatives au chemin de fer (Direction Régionale de la SNCF) :

La commune est traversée par la voie ferrée Dijon / Is-sur-Tille.

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 Gemeaux est situé à l'intérieur du cercle de dégagement de 24 km de rayon centré sur l'aérodrome Dijon - Longvic.

Ces servitudes sont annexées au dossier du POS.

Règlement et zonage du POS sont compatibles avec les effets de chacune de ces servitudes.

CHAPITRE III : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les tableaux ci-joints analysent les incidences du PLU sur l'environnement. Les incidences de chacune des zones sont analysées en fonction des grands thèmes et enjeux identifiés dans l'étude d'environnement.
Une évaluation environnementale spécifique, conformément à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, n'a pas été réalisée. En effet le PLU n'est pas concerné par l'article R.121.14 du code de l'urbanisme : les zones U et AU n'augmentent pas de 200 ha par rapport au POS initial et les travaux, ouvrages ou aménagements prévus dans le cadre du PLU n'ont aucune incidence sur le site Natura 2000 le plus proche qui reste situé à 5,5 km à l'Ouest du territoire communal de Gemeaux (PSIC FR 2600960. Ce site et les habitats remarquables qui le composent sont essentiellement forestiers.

Zone UA : Superficie de 17,7 ha, à vocation d'habitat et d'activités artisanales et commerciales compatibles avec l'habitat.
La zone UA diminue de 2,38 ha par rapport au POS de 1992.

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Sols, sous sols.	- La zone UA est déjà en grande partie construite et existante. Les sols ont une vocation urbaine et ne possèdent aucune valeur agronomique. - Aucune instabilité géotechnique n'a été recensée.	Néant.
Eaux souterraines.	- La zone UA n'est située sur aucun aquifère utilisé pour l'alimentation en eau potable. - Le règlement de la zone UA impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif limitant les risques de pollution.	Néant.
Eaux superficielles.	- La zone UA est située dans la vallée du Rupino mais n'est pas directement concerné par le cours d'eau (busé, infiltration). - Le règlement de la zone UA impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif limitant les risques de pollution.	Néant.
Climatologie, énergie.	- Aucune incidence sur le climat local. La zone UA d'adosse à un coteau orienté plein Sud.	Néant.
Milieu naturel.	- Aucun secteur écologique sensible n'a été répertorié.	Néant.
Grands paysages.	- La zone à flanc de coteau est visible depuis la RD 974.	Afin de préserver les cônes de vue, les lieux-dits "Les Cotterolles" et "Clos Berbis" sont classés inconstructibles (N).

.../...

.../...

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Urbanisme, architecture.	- La zone UA existante est concernée par la servitude AC1 (monument historique). - La zone UA est constituée d'un bâti dense, homogène dont certaines constructions présentent un intérêt architectural.	- Le règlement du PLU pérennise cette homogénéité et densité en imposant le respect des ordonnancements existants, en imposant une hauteur des nouveaux bâtiments similaires aux bâtiments existants, en imposant une forme et une pente de toiture compatible avec l'existant et en respectant l'ordonnancement régulier des ouvertures des constructions anciennes.
Circulation, accès.	- La zone UA comporte quelques voies étroites. - Des difficultés de stationnement existent.	- Des emplacements réservés ont été mis en place pour élargir des voies et pour du stationnement (emplacements réservés n°5 et 6).
Risques, nuisances.	- Une partie de la zone est concernée par la zone de bruit de la voie ferrée.	- Les prescriptions d'isolement acoustiques sont jointes en annexe du PLU.

Zone UB : Superficie de 19,3 ha, à vocation d'habitat et d'activités artisanales et commerciales compatibles avec l'habitat.
La zone UB augmente de 9,2 ha par rapport au POS de 1992 (il s'agit d'anciennes zones NA qui se sont urbanisées).

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Sols, sous sols.	- La zone UB est déjà en grande partie construite et existante. Les sols ont une vocation urbaine et ne possèdent aucune valeur agronomique. - Aucune instabilité géotechnique n'a été recensée.	Néant.
Eaux souterraines.	- La zone UB n'est située sur aucun aquifère utilisé pour l'alimentation en eau potable. - Le règlement de la zone UB impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif limitant les risques de pollution.	Néant.
Eaux superficielles.	- La zone UB est située dans la vallée du Rupino mais n'est pas directement concerné par le cours d'eau (infiltration, busage). - Le règlement de la zone UB est conforme au zonage d'assainissement.	Néant.
Climatologie, énergie.	- Aucune incidence sur le climat local. La zone UB s'adosse à un coteau orienté plein Sud.	Le règlement privilégie une certaine orientation du bâti.
Milieu naturel.	- Aucun secteur écologique sensible n'a été répertorié.	Néant.
Grands paysages.	- La zone est peu soumise à la vue car majoritairement située dans la partie basse des coteaux et masquée par des végétaux a lieu-dit "Le Villiey". - Le PLU n'a pas étendu linéairement la zone aux entrées de village notamment.	Les éléments boisés qui masquent la zone depuis le Sud ont été classés N et/ou en espace boisé.
Urbanisme, architecture.	- La zone UB est concernée par la servitude AC1 (monument historique). - La zone UB est moins dense qu'en UA.	- Le règlement du PLU pérennise la forme urbaine existante en imposant une marge de recul de 4 m. - Des orientations d'aménagement ont été élaborées.

.../...

.../...

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Circulation, accès.	- La zone UB comporte quelques voies étroites.	- Des emplacements réservés ont été mis en place pour élargir ces voies et dégager la visibilité aux carrefours.
Risques, nuisances.	- Aucun risque n'est signalé. Une partie de la zone UB est concernée par la zone de bruit liée à la RD 974 et à la voie ferrée.	- Les constructions concernées par la zone de bruit sont déjà existantes. - Les prescriptions d'isolement acoustique sont jointes en annexe du PLU.

Zone 1AU : Superficie de 4,8 ha, à vocation d'habitat.
La zone 1AU augmente de 0,08 ha par rapport au POS de 1992.

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Sols, sous sols.	- Les sols ont une vocation urbaine et agricole. Toutefois, le bâtiment agricole utilisé exclusivement pour du stockage est amené à disparaître à moyen terme. - Aucune instabilité géotechnique n'a été recensée.	Néant.
Eaux souterraines.	- La zone 1AU n'est située sur aucun aquifère utilisé pour l'alimentation en eau potable. - Le règlement de la zone 1AU est conforme au zonage d'assainissement.	Néant.
Eaux superficielles.	- La zone 1AU est située dans la vallée du Rupime mais n'est concernée par aucun cours d'eau. - Les parcelles ne sont pas situées en zones inondables. - Le règlement de la zone 1AU impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif limitant les risques de pollution.	Néant.
Climatologie, énergie.	- Aucune incidence.	Le règlement privilégie une certaine orientation du bâti.

.../...

.../...

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Milieu naturel.	- Aucun secteur écologique sensible n'a été répertorié.	Néant.
Grands paysages.	- La zone 1AU est située sur la partie basse des coteaux. Elle n'est pas soumise à la vue. - Il a été veillé à ce que l'urbanisation ne bascule pas à l'Ouest de la voie ferrée.	Néant.
Urbanisme, architecture.	- La zone 1AU est concernée par une servitude AC1 (monument historique). - La position de la zone 1AU évite toute extension urbaine linéaire. - La zone 1AU est située dans la continuité directe de l'urbanisation existante : elle est en liaison directe avec les lieux de vie du village. - Le règlement de la zone est calqué sur celui de la zone UB pour pérenniser cette forme urbaine.	- Des orientations d'aménagement ont été élaborées.
Circulation, accès.	- Les accès à la zone ont été réfléchis en terme de sécurité, notamment afin d'éviter le passage dans les rues étroites du vieux village. - L'accès à la zone s'effectuera par la rue des Charrières après son aménagement.	Des emplacements réservés pour la desserte des zones ont été créés. Les orientations d'aménagement ont crées des cheminement doux en liaison avec la gare notamment.
Risques, nuisances.	- La zone 1AU n'est soumise à aucun risque. Elle est située dans la zone de bruit de la voie ferrée.	- Les prescriptions d'isolement acoustique sont jointes en annexe du PLU.

Zone 1AUE : Superficie de 7,8 ha, à vocation d'activités artisanales.
La zone est inchangée par rapport au POS de 1992.

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Sols, sous sols.	- Les sols ont une vocation agricole et continuent à être exploités par l'agriculture. - La commune possède la maîtrise foncière partielle de la zone. - Aucun risque géologique n'y a été recensé.	Néant.
Eaux souterraines.	- La zone n'est située sur aucun aquifère utilisé pour l'alimentation en eau potable.	Néant.
Eaux superficielles.	- La zone n'est traversée par aucun cours d'eau.	Néant.
Climatologie, énergie.	- Aucune incidence sur le climat local.	Néant.
Milieu naturel.	- Les parcelles sont occupées par des cultures et des prairies mésophiles banales.	Néant.
Grands paysages.	- La zone est située à l'Est du village, dans un secteur à la topographie plane. - La commune a décidé de déroger aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de l'étude paysagère ont été introduites dans le règlement et les orientations d'aménagement du PLU. - Les boisements qui masquent la zone sont classés en espace boisé. - La zone est partiellement masquée à la vue.	Néant.
Urbanisme, architecture.	- Compte tenu de la faible sensibilité visuelle de la zone, aucune prescription particulière n'est imposée.	Néant.
Circulation, accès.	- La zone engendrera éventuellement un trafic poids lourds accru.	- L'accès à la zone se fera exclusivement par une voirie communale existante qui sera aménagée. - Aucun accès direct à la RD 974 n'est autorisé.
Risques, nuisances.	- La zone n'est soumise à aucun risque. Elle est concernée par le périmètre de bruit de la RD 974 mais qui s'applique essentiellement à la bande inconstructible (cf. thème paysage ci-dessus).	Néant.

Zone A : Superficie de 1 687,8 ha, à vocation agricole.
La zone augmente de 34,94 ha par rapport au POS de 1992.

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Sols, sous sols.	- La zone agricole couvre les terres agricoles (bonnes potentialités agronomiques). - Aucune instabilité géotechnique n'est signalée.	Néant.
Eaux souterraines.	- La zone agricole ne surplombe aucun aquifère important utilisé pour l'alimentation en eau potable des collectivités.	Néant.
Eaux superficielles.	- La zone agricole est traversée par divers cours d'eau de faible importance. - Les potentialités biologiques de ces cours d'eau sont amoindries du fait des pratiques agricoles.	Néant.
Climatologie, énergie.	- Aucune incidence sur le climat local.	Néant.
Milieu naturel.	- Aucun secteur écologique sensible n'a été répertorié.	Néant.
Grands paysages.	- Le paysage agricole ouvert est peu sensible. - Des gros massifs boisés constituent des points d'appel visuel.	- Les massifs repérés sont classés en espace boisé.
Urbanisme, architecture.	- Les impacts sont faibles compte-tenu de la faible sensibilité paysagère du site et du faible nombre d'activités autorisées.	- Des prescriptions ont été édictées dans le règlement (implantation des bâtiments dans les combes en dévers de pente, traitement paysager des abords).
Circulation, accès.	Néant.	Néant.
Risques, nuisances.	- Aucun risque connu n'a été recensé. - Les zones agricoles sont suffisamment étendues autour des bâtiments existants pour empêcher l'implantation d'une habitation occupée par un tiers (et donc d'éventuels conflits de voisinage) et pour s'éloigner des zones de bruit liées à la voie ferrée et à la RD 974.	Néant.

Zone N : Superficie de 196,5 ha, à vocation naturelle.
La zone diminue de 34,5 ha par rapport au POS de 1992.

Thèmes	*Impacts*	*Mesures réductrices ou compensatoires prises*
Sols, sous sols.	- La zone occupe des zones inondables et des secteurs ou une instabilité géotechnique n'est signalée. - Les vergers sont pérennisés par un classement Nj.	Néant (le règlement est restrictif quant aux occupations et utilisations du sol autorisées).
Eaux souterraines.	- La zone surplombe le karst fissuré du Bois de la Charme. - La couverture forestière et le faible nombre d'activités permises limitent les risques de pollution.	Néant.
Eaux superficielles.	- La zone N couvre des zones humides et le ruisseau de la Venarde au Nord mais le faible nombre d'activités permises limitent les risques de pollution.	Néant.
Climatologie, énergie.	- Aucune incidence sur le climat local.	Néant.
Milieu naturel.	- La zone couvre des secteurs écologiques variés (milieu thermophile notamment).	Le règlement est restrictif quant aux occupations et utilisations du sol autorisées et des espaces boisés classés ont été mis en place pour des bois refuges pour la faune.
Grands paysages.	- La zone naturelle N couvre une unité paysagère relativement fermée. - Ces bois masquent le village partiellement.	Néant.
Urbanisme, architecture.	- Compte tenu du faible nombre d'activités autorisées et de la faible sensibilité paysagère, les impacts sont nuls.	Néant.
Circulation, accès.	- Les pistes forestières existantes ne génèrent aucun problème.	Néant.
Risques, nuisances.	- Les zones à risques (inondations, glissements de terrains) ont été classées N conformément au Code de l'Urbanisme (le règlement est restrictif quant aux occupations et utilisations du sol autorisées).	Néant.

L'incidence du PLU de Gemeaux sur l'environnement est négligeable.

Le document d'urbanisme tient compte des atouts et contraintes du territoire.

Il est dimensionné pour accueillir une nouvelle population conforme à la capacité des équipements publics (voirie, assainissement, eau, école).

ANNEXES

- Fiches ZNIEFF
- Courrier du Préfet du 03/11/2008
- Etude relative à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Ce document fait partie d'un fichier couvrant l'ensemble des Z.N.I.E.F.F. de Bourgogne et diffusé notamment à toutes les communes concernées. Il s'accompagne d'une jaquette de présentation générale. Vous pouvez obtenir renseignements et conseils concernant les Z.N.I.E.F.F. et la protection des milieux naturels auprès de la :

Direction Régionale de l'ENvironnement
6, rue Chancelier de l'Hospital
21000 Dijon

Réalisé par
l' Observatoire Régional de l' Environnement de Bourgogne,
avec la participation financière du Conseil régional de Bourgogne
et de la DIREN de Bourgogne

DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT BOURGOGNE
OREB Observatoire régional de l'environnement de Bourgogne
CONSEIL REGIONAL DE BOURGOGNE
10, avenue Foch - 21000 Dijon - Tél. 80 45 82 76 - Fax 80 45 82 75

mars 1996

ZONE NATURELLE D' INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

ZNIEFF
BOURGOGNE

21

Bois des Mortières

Communes : Chaignay, Epagny (Côte d'Or)

← ZNIEFF n° 0001.0108

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.
La zone du **Bois des Mortières** est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche vous permettra d'intégrer ces éléments dans tout projet de planification ou d'aménagement.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Superficie : **196 ha**
- Milieu(x) naturel(s) : **FORET**
- Protection existante au titre de la protection de la nature : **AUCUNE**
- Intérêt : **EUROPEEN**
- Date des données : **1984**

Le Bois des Mortières est situé à l'ouest d'Epagny. Les reliefs orientés au sud-est sont recouverts d'une forêt de chêne clairsemée. ■

La forêt en Bourgogne

La plupart des paysages végétaux ne sont pas des formations stables dans le temps. Ils évoluent et se transforment pour aboutir le plus souvent à une végétation forestière. Dominée par les Chênes, les Hêtres, les Tilleuls ou toute autre espèce, la forêt offre des visages très divers. En France, cette diversité résulte de l'intervention humaine et des conditions spécifiques à chaque secteur : l'altitude, le climat, la nature du sol. Ces caractéristiques sont essentielles à la définition des stations forestières.
En Bourgogne on peut distinguer des forêts dominées par :

- le Chêne pubescent, sur calcaire et dans des conditions chaudes,
- le Chêne sessile, le Chêne pédonculé, ou les deux en mélange, avec des cortèges floristiques différents sur les sols calcaires et acides,
- le Hêtre, avec plusieurs situations, allant d'un climat humide et tempéré à un climat montagnard,
- le Tilleul et les Erables, sur les éboulis grossiers et en exposition plus ou moins froide et ombragée,
- le Chêne pédonculé, dans les fonds de vallons profonds et froids sur calcaire,
- l'Aulne, l'Orme, le Frêne, les Saules dans les lieux humides et au bord des eaux.

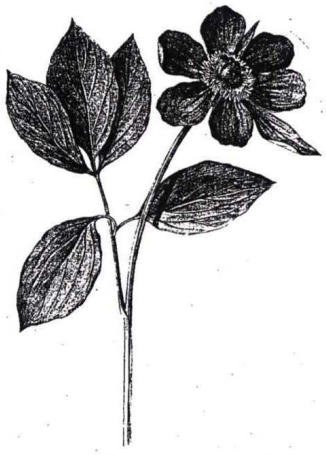
La connaissance des conditions écologiques associées aux espèces est un élément très important pour la gestion des espaces naturels. Des catalogues des types de stations forestières ont été mis à disposition des forestiers dans la plupart des régions de Bourgogne. ■

UN PATRIMOINE A PRESERVER

La diversité des êtres vivants - la biodiversité - est reconnue comme un élément essentiel des richesses terrestres, au même titre que l'eau ou les ressources géologiques. Son maintien passe par la protection des espèces, des habitats qui leur sont nécessaires, et des processus qui permettent la conservation ou la formation de ces habitats.

LA PIVOINE ...

La Pivoine mâle (*Paeonia mascula*) est une plante à grosse fleur rose très spectaculaire. Très rare en France où elle est protégée, elle est inscrite sur la liste des espèces menacées. Elle est surtout présente dans le centre et le nord-est. En Bourgogne, elle ne subsiste que dans quelques localités de la Côte et du Châtillonnais. Elle se développe dans des bois clairs ou en lisière, souvent sur des pentes légères en exposition sud, dans la chênaie pubescente.



Pivoine *(Paeonia mascula)*
Le Grande Flore en couleurs de G. Bonnier

CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE

Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique du site, il est important de maintenir une sylviculture à base d'essences feuillues régionales, en mettant en oeuvre des techniques respectueuses des caractéristiques du milieu. ■

© IGN - PARIS - 1995
Autorisation N° 920269

3022 est (Fontaine-les-Dijon) - 3122 ouest (Marcilly-sur-Tille) - 1/25 000

N

ZNIEFF
BOURGOGNE

Is-sur-Tille - Val Suzon

Communes : Avelanges, Barjon, Chaignay, Champagny, Courtivron, Curtil-Saint-Seine, Darois, Diénay, Epagny, Etaules, Francheville, Frenois, Hauteville-les-Dijon, Lamargelle, Le Meix, Lery, Moloy, Panges, Pasques, Pellerey, Poiseul-lès-Saulx, Poncey-sur-l'Ignon, Prenois, Messigny-et-Vantoux, St-Seine-l'Abbaye, Salives, Saint-Martin-du-Mont, Saussy, Saulx-le-Duc, Savigny-le-Sec, Tarsul, Val-Suzon, Vaux-Saules, Vernot, Villecomte.

← ZNIEFF de Type II n°0001

Une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique** (ZNIEFF) **de type II** est un territoire composé de grands ensembles naturels (vallées, plateaux, massifs forestiers, landes, ...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.
Elle englobe souvent des ZNIEFF de type I où les scientifiques ont identifié des espèces rares, remarquables, protégées ou menacées du patrimoine naturel.
La forêt d'Is-sur-Tille et le Val Suzon est une zone inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche vous permettra d'intégrer ces éléments dans tout projet de planification ou d'aménagement.

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE
Superficie : **42 000 ha**
Milieu(x) naturel(s) : **forêts, pelouses et landes calcicoles, sources, grottes, falaises, cours d'eau**
Protection existante au titre de la protection de la nature : **Arrêté de protection de biotope (Val Suzon), réserves biologiques domaniales (Combes de Belle Fontaine et Quinquendolle)**
Intérêt : **EUROPEEN**
ZNIEFF de type I incluses : **13**
Date des données : **1991**
Mise à jour : **1993**

Cette zone située au Nord-Est de Dijon est un massif calcaire essentiellement boisé entaillé par un réseau de combes et de vallées sèches. Les rivières, Ignon et Suzon, s'écoulent vers la Saône. Une grande diversité floristique caractérise cet ensemble, ainsi que la présence d'une faune abondante (cervidés) et d'espèces rares (chat sauvage, faucon pèlerin...).
L'intérêt se situe tant au niveau des fonds de vallées et cours d'eau que sur les versants boisés et les corniches et rebords de plateaux souvent couverts de pelouses.

La forêt en Bourgogne

La plupart des paysages végétaux ne sont pas des formations stables dans le temps. Ils évoluent et se transforment pour aboutir le plus souvent à une végétation forestière. Dominée par les Chênes, les Hêtres, les Tilleuls ou toute autre espèce, la forêt offre des visages très divers. En France, cette diversité résulte de l'intervention humaine et des conditions spécifiques à chaque secteur : l'altitude, le climat, la nature du sol. Ces caractéristiques sont essentielles à la définition des stations forestières.

En Bourgogne, on peut distinguer des forêts dominées par :

- Le Chêne pubescent, sur calcaire et dans des conditions chaudes,
- Le Tilleul et les Erables, sur les éboulis grossiers et en exposition plus ou moins froide et ombragée,
- Le Hêtre, avec plusieurs situations, allant d'un climat humide et tempéré à un climat montagnard,
- Le Chêne pédonculé, dans les fonds de vallons profonds et froids sur calcaire,
- L'Aulne, l'Orme, le Frêne, les Saules dans les lieux humides et au bord des eaux.

La connaissance des conditions écologiques associées aux espèces est un élément très important pour la gestion des espaces naturels. Des catalogues des types de stations forestières ont été mis à disposition des forestiers dans la plupart des régions de Bourgogne.

UN PATRIMOINE A PRESERVER

La diversité des êtres vivants – la biodiversité – est reconnue comme un élément essentiel des richesses terrestres, au même titre que l'eau ou les ressources géologiques. Son maintien passe par la protection des espèces, des habitats qui leur sont nécessaires, et des processus qui permettent la conservation ou la formation de ces habitats.

UNE RICHESSE D'HABITATS EXCEPTIONNELLE…

Pelouses calcaires sèches ou nombreux types forestiers liés aux conditions stationnelle s variées, cette zone abrite la plupart des groupements végétaux de Bourgogne parmi lesquels les forêts de ravin ou les marais tufeux. Ces milieux inscrits dans la Directive Habitats* sont à protéger en priorité

DES PLANTES RARES ET PROTEGEES…

Du Stipe penné ondoyant sur les corniches calcaires à la Nivéole des fonds de vallon forestiers frais, cette zone est un véritable conservatoire illustrant les influences climatiques qui s'interpénètrent en Bourgogne. Le Val Suzon recèle à lui seul 17 espèces protégées.

UNE RICHESSE FAUNISTIQUE UNIQUE…

Bien connus pour leurs grands cervidés, les massifs forestiers abritent aussi une faune plus discrète : Chouette de Tengmalm, Aigle botté, Chat sauvage. Les falaises sont occupées par le Faucon pèlerin, les rivières patrouillées par le Cincle plongeur en quête d'invertébrés aquatiques

Stipe penné

Chouette de Tengmalm

LEXIQUE

*** Directive Habitats :** *la Directive européenne de 1992 a pour objet la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages, sur le territoire européen. Elle fait obligation aux Etats membres de prendre les mesures de préservation de ceux-ci.*

CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE

Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels.
Afin de conserver l'intérêt écologique des sites, il est important de maintenir une sylviculture à base d'essences feuillues régionales, en mettant en œuvre des techniques respectueuses des caractéristiques du milieu.

Illustrations : Grande Flore en couleur de G. BONNIER - Faune de France de M. DUQUET

ZNIEFF DE TYPE II N° NATIONAL : 260014993 N° REGIONAL : 0001

IS-SUR-TILLE - VAL SUZON

COTE D'OR

0 5 10 km

Echelle

Source : DIREN données 2003 et IGN scan 250

: ZNIEFF de type 2 voisines

Ce document fait partie d'un fichier couvrant l'ensemble des Z.N.I.E.F.F. de Bourgogne et diffusé notamment à toutes les communes concernées. Il s'accompagne d'une jaquette de présentation générale. Vous pouvez obtenir renseignements et conseils concernant les Z.N.I.E.F.F. et la protection des milieux naturels auprès de la :

Direction Régionale de l'ENvironnement
6, rue Chancelier de l'Hospital
21000 Dijon

Réalisé par
l' Observatoire Régional de l' Environnement de Bourgogne,
avec la participation financière du Conseil régional de Bourgogne
et de la DIREN de Bourgogne

10, avenue Foch - 21000 Dijon - Tél. 80 45 82 76 - Fax 80 45 82 75

mars 1996

ZONE NATURELLE D' INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

ZNIEFF
BOURGOGNE

Butte et Etang de Marcilly-sur-Tille

Commune : Marcilly-sur-Tille (Côte d'Or)

← ZNIEFF n° 0052.0000

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.
La zone de la **Butte de Marcilly-sur-Tille** est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche vous permettra d'intégrer ces éléments dans tout projet de planification ou d'aménagement.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Superficie : **78 ha**
- Milieu(x) naturel(s) : **PELOUSE ET LANDE CALCICOLE - ETANG**
- Protection existante au titre de la protection de la nature : **AUCUNE**
- Intérêt : **REGIONAL**
- Date des données : **1985**

La Butte de Marcilly-sur-Tille est un petit promontoire calcaire occupé par les pelouses et les affleurements rocheux. Il domine l'étang de Marcilly et ses vastes roselières. ■

Les pelouses calcaires

Ces peuplements dominés par les graminées se développent sur des sols peu épais, au sommet ou sur les pentes des reliefs calcaires ou marneux. Ces pelouses sont issues le plus souvent d'anciennes pratiques agricoles de pâturage extensif. L'abandon du pâturage laisse place à une rapide colonisation par les arbustes puis la forêt.
En Bourgogne, la flore et la faune des pelouses s'enrichissent d'espèces d'influence méditerranéenne qui profitent de la sécheresse et de l'ensoleillement local pour atteindre ici leur limite nord de répartition. Les Papillons abondent dans ces milieux souvent spectaculairement fleuris; d'autres Insectes comme la Mante religieuse ou la Petite Cigale y sont strictement localisés. Les Reptiles trouvent là des secteurs de prédilection. Certaines espèces d'Oiseaux, comme la Perdrix rouge, l'Engoulevent ou l'Alouette lulu, sont totalement inféodées à ces milieux.
Les pelouses calcaires sont en régression dans notre région. On peut en souligner les raisons essentielles:
- l'abandon du pastoralisme et leur retour vers la forêt;
- l'extension des zones habitées sur ces espaces.

Le rétablissement de l'entretien des pelouses est nécessaire au maintien de ces éléments paysagers. Très attractifs, ils ne doivent pas être victimes d'une surfréquentation destructrice. ■

UN PATRIMOINE A PRESERVER

La diversité des êtres vivants - la biodiversité - est reconnue comme un élément essentiel des richesses terrestres, au même titre que l'eau ou les ressources géologiques. Son maintien passe par la protection des espèces, des habitats qui leur sont nécessaires, et des processus qui permettent la conservation ou la formation de ces habitats.

DES PLANTES SUBMEDITERRANEENNES

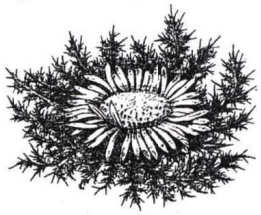
Les pelouses sèches sont des groupements végétaux en régression, ils sont inscrits dans la Directive Habitats (✎), parmi les milieux naturels à protéger. Ces pelouses abritent plusieurs plantes subméditerranéennes (✎) qui trouvent les conditions de sécheresse et d'ensoleillement nécessaires. Certaines sont très proches de leur limite septentrionale de répartition, c'est le cas par exemple de la Minuartie rouge (*Minuartia rubra*) et de l'Inule des montagnes (*Inula montana*).

LA CARLINE ACAULE...

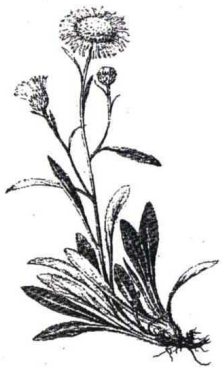
La Carline acaule (*Carlina acaulis*) est une plante protégée en Bourgogne. Elle se développe dans les terrains secs, essentiellement en montagne. En Bourgogne on la rencontre presque exclusivement dans le Châtillonnais.

LA VEGETATION DE L'ETANG...

L'Etang de Marcilly est cerné de ceintures de végétation (✎) bien développées, en particulier d'une vaste roselière partiellement colonisée par le Saule. Cette végétation sert d'abri à la faune aquatique, en particulier les oiseaux, canards et Grèbes qui trouvent là des refuges pour la nidification.



Carline acaule *(Carlina acaulis)*
La Grande Flore en couleurs de G. Bonnier



Inule des montagnes *(Inula montana)*
La Grande Flore en couleurs de G. Bonnier

LEXIQUE

✎ **Directive Habitats :** *Directive européenne de 1992 consacrée à la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages, sur le territoire européen. Une directive européenne fait obligation aux Etats membres de prendre les mesures de protection nécessaires.*

✎ **ceintures de végétation :** *répartition de la végétation sous forme de zones concentriques autour d'une surface d'eau.*

✎ **subméditerranéen :** *de répartition proche de la Méditerranée*

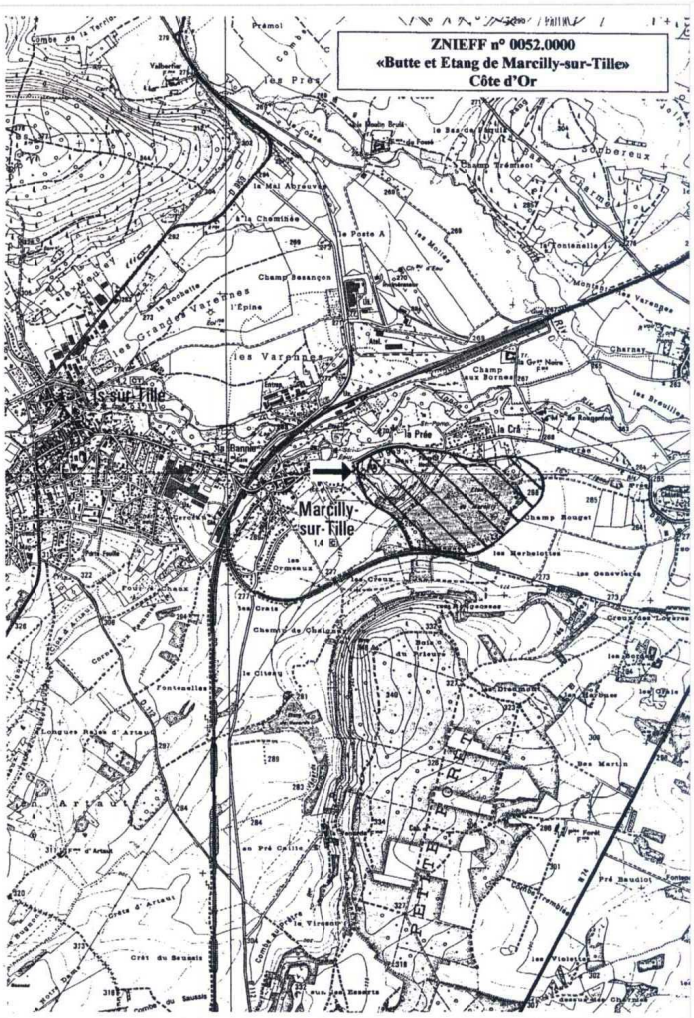
CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE

Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique du site, il est important d'éviter les modifications d'utilisation du sol boisement ou urbanisation. Des interventions de génie écologique peuvent être nécessaires pour freiner la reforestation du site. La fréquentation pourrait être aménagée en limitant l'accès automobile à la butte. Pour l'étang, il faut veiller au maintien des ceintures de végétation. ■

© IGN - PARIS - 1995
Autorisation N° 520269

3122 ouest (Marcilly-sur-Tille) - 3121 ouest (Is-sur-Tille) - 1/25 000

N



Forêts de Francheville, d'Is sur Tille et des Laverottes

5

Cette fiche simplifiée accompagne le dossier technique de présentation des sites. Elle a été rédigée à partir du contenu de celui-ci de manière à faciliter l'accès à des lecteurs non spécialistes.

Patrimoine naturel d'intérêt communautaire

Forêts

Milieux forestiers très typés, à caractère méditerranéen ou montagnard sur les versants exposés au Nord (Hêtraie) et la forêt de ravin sur éboulis (Tiliaie et Frênaie-érablaie). Présence de la Chouette de tengmalm, espèce montagnarde loin de ses localités d'origine.

Pelouses et landes sèches

Ensemble remarquable de pelouses et landes des sols calcaires secs, plus ou moins fermées, occupant les plateaux et les hauts de pentes sur des surfaces très restreintes (Laverottes, Combe Quinquendolle). Conditions de sols et d'exposition favorables au maintien de plantes méditerranéennes et montagnardes (Chardon défloré, Coronille des montagnes, Marguerite de la Saint Michel, Pivoine coraline) en situation éloignée de leur station d'origine, avec faune originale (oiseaux notamment). Maintien nécessaire dans le réseau des pelouses au plan national en raison de leur position favorisant les échanges entre Nord-Est et Sud de la France.

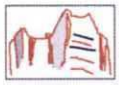
Eboulis, falaises pentes rocailleuses

Eboulis et petites falaises de surface restreinte. Stations de surface limitée dans ce site, ce qui confère une grande fragilité aux populations des espèces très spécialisées et rares recensées (Anthyllide des montagnes). Présence d'une petite grotte à Chauve-souris dans la combe de de Milvy.

Conditions de maintien des habitats naturels

En fonction des situations très variées, la forêt recéle un nombre important de plantes peu courantes pour la région qui, d'une façon générale, sont adaptées aux conditions de sols et d'éclairement procurées par les feuillus.
Des espèces animales nombreuses et variées exploitent les peuplements forestiers (Pic noir et Chouette de tengmalm dans les vieilles futaies, fauvettes dans les stades plus jeunes, ...). Le nombre de ces espèces décroît rapidement lorsque la sylviculture uniformise ou modifie les peuplements feuillus adaptés aux sols.

La végétation des pelouses comprend, parmi les plantes les plus remarquables, des espèces recherchant la pleine lumière (Pivoine coraline, Chardon défloré, Marguerite de la saint Michel) supportant des sols pauvres et très calcaires mais pas la concurrence par les arbustes. Dès l'apparition d'une végétation plus dense, celles-ci disparaissent, de même que la faune associée.



La végétation de rocaille, très adaptée aux conditions sévères imposées par ce milieu, présente une vulnérabilité certaine au piétinement sur les corniches. La fréquentation de la grotte peut induire une gêne pour les populations d'espèces de Chauve-souris.

Facteurs d'évolution

Influence des activités humaines

Dans ce site, la sylviculture feuillue traditionnelle (taillis-sous-futaie, futaie) **qui est majoritaire, a permis le maintien du patrimoine naturel forestier.**

La circulation et une surfréquentation des pelouses localisées sur les bords et au pied des falaises, conduisent à une banalisation des milieux. La fermeture de certains accès est déjà pratiquée.

Evolution naturelle

Les landes et pelouses sont des milieux instables évoluant vers le fourré ou la forêt à l'échelle de 30 à 40 ans. Le boisement entraîne la disparition de la Pivoine coraline, espèce des pré-bois secs.

Le document d'objectifs de gestion

Pour l'application de la directive Habitats-Faune-Flore, la France a mis en avant le choix concerté des moyens de gestion au niveau de chaque site et s'est engagée à produire pour chaque site un document d'objectifs. Réalisé avec un comité de pilotage qui rassemble les acteurs locaux, ce document dresse un état des lieux des habitats et des espèces, définit les mesures de gestion nécessaires et estime leur coût.
Un opérateur technique réalise le travail d'élaboration de ce document d'objectifs. Il est désigné par le préfet de département et travaille sous son contrôle.
Une fois validé, le document d'objectifs est approuvé par le préfet.
Sur le site :
- l'opérateur est non désigné,
- l'élaboration du document d'objectifs n'a pas été lancée.

Orientations de gestion

Les orientations de gestion proposées concernent les habitats naturels énoncés dans le premier cadre de la fiche. Elles ne s'adressent pas aux voies de communication et autres secteurs bâtis.

Principaux objectifs pour la conservation des habitats

Maintien des peuplements feuillus de Hêtre sur versant de combe, avec exploitation traditionnelle en taillis-sous-futaie ou futaie ; des techniques différentes (futaie irrégulière) pourront être testées en accord avec les gestionnaires.

L'objectif de préservation des pelouses calcaires consiste en priorité à maintenir et entretenir la végétation herbacée. Cela passe par une maîtrise de l'occupation du sol en évitant les plantations et en maintenant les clairières au sein des forêts. **L'entretien met en oeuvre des techniques conservatoires telles que le débroussaillement mécanique léger pour éviter l'embuissonnement.**

La fréquentation des zones d'éboulis, de falaise et de grotte doit être suivie pour prévenir un éventuel accroissement de la pression sur les habitats.

Exemples de mesures pouvant être employées

Mesures conventionnelles et incitatives

--

Mise en cohérence des procédures administratives

L'aide aux investissements en matière de boisement et reboisement devra tenir compte des habitats naturels à préserver.

Mesures réglementaires de protection

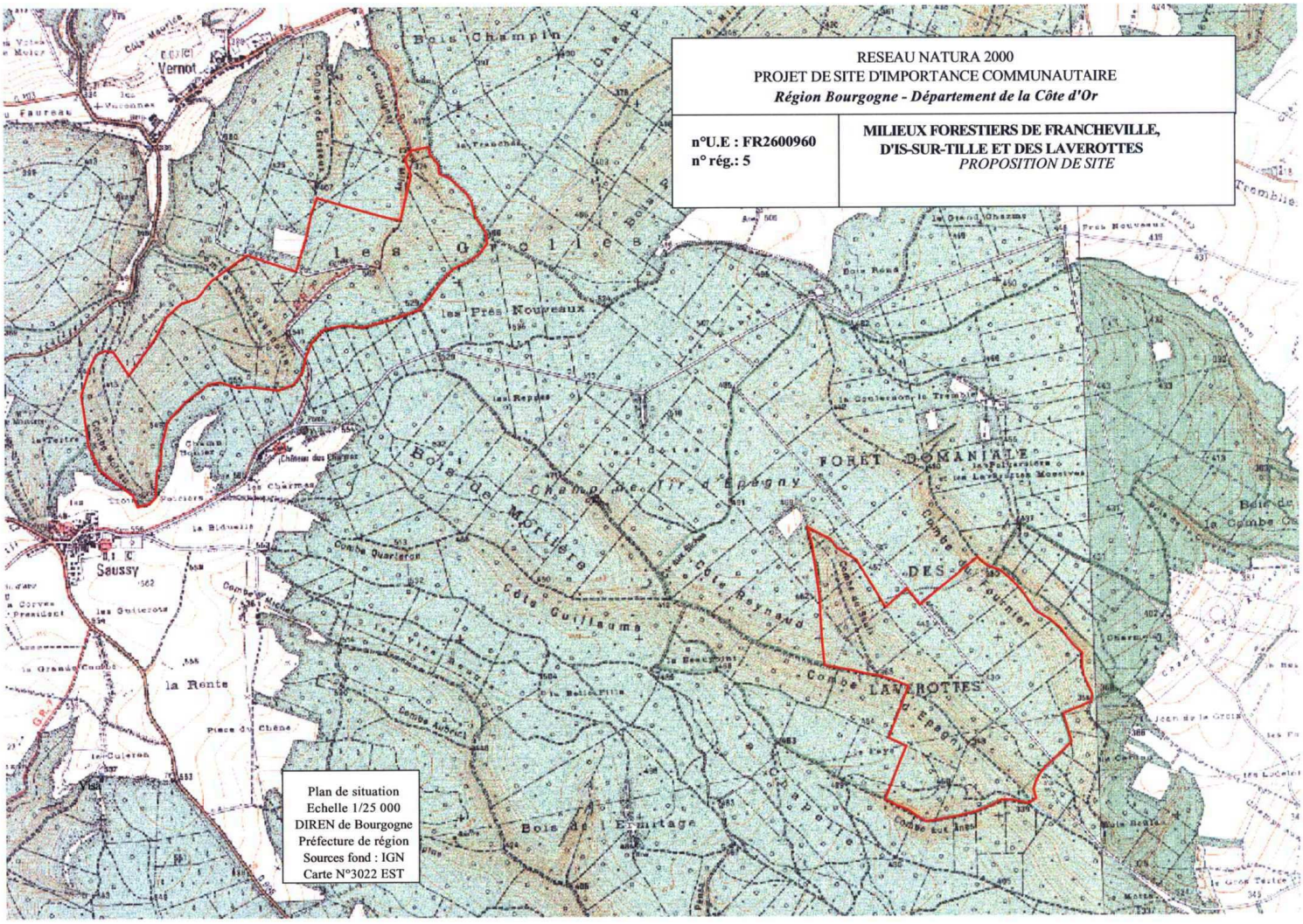
Ces milieux remarquables se situent en majorité dans des massifs soumis au régime forestier. La procédure de mise en réserve biologique domaniale (RBD) est tout à fait adaptée à l'objectif de préservation. L'ONF a déjà créé une réserve qui contribue à l'objectif.

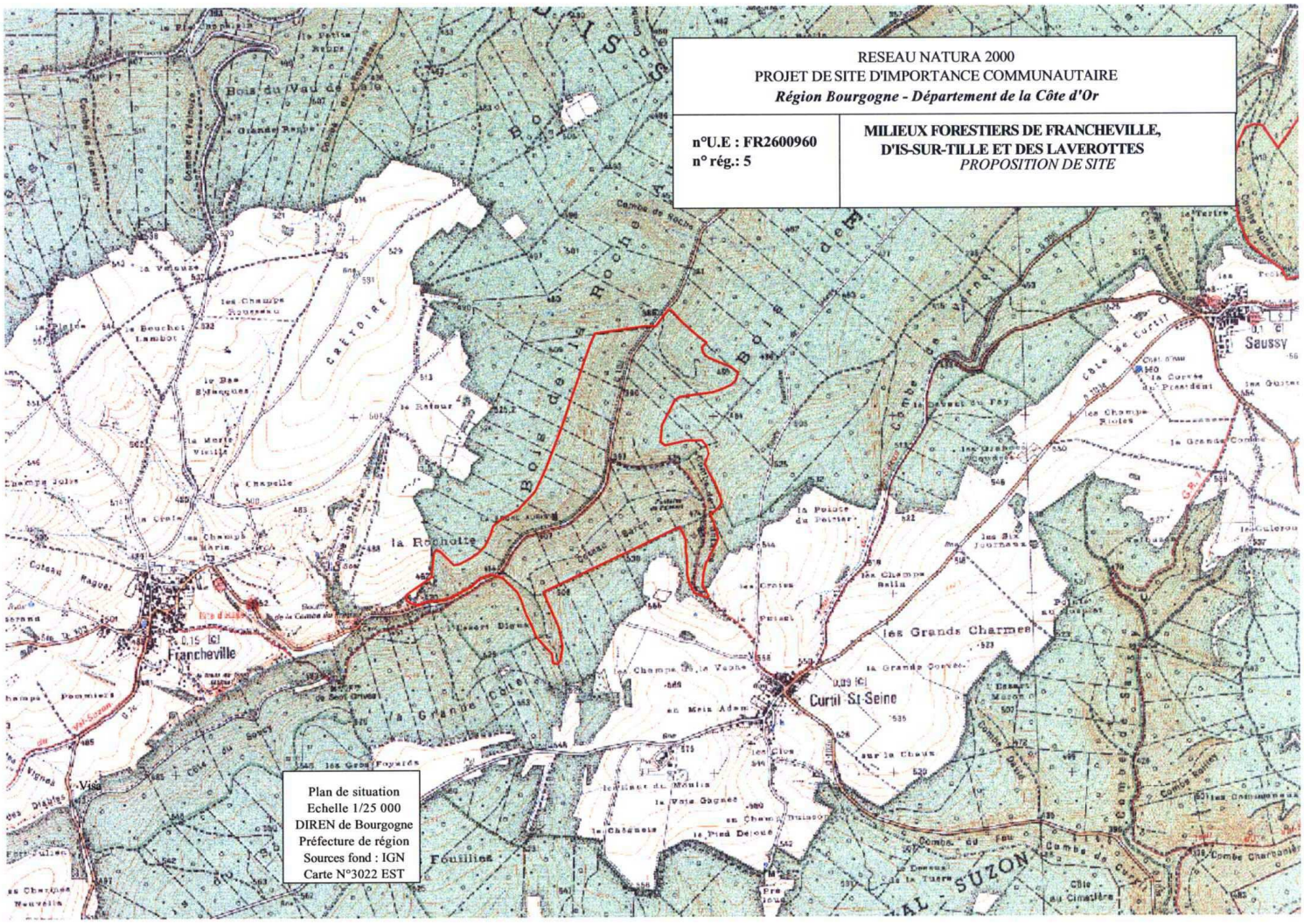
Actions de restauration d'habitats

Débroussaillement mécanique des pelouses.

Sensibilisation du public - Cohérence des usages locaux

La pratique de la chasse ne pose pas de problème pour le maintien des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Aucune restriction de cette activité n'est envisagée.


RESEAU NATURA 2000
PROJET DE SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE
Région Bourgogne - Département de la Côte d'Or
n°U.E : FR2600960
n° rég.: 5
MILIEUX FORESTIERS DE FRANCHEVILLE, D'IS-SUR-TILLE ET DES LAVEROTTES
PROPOSITION DE SITE
Bois Champin
les Grolles
les Prés Nouveaux
FORET DOMANIALE
Bois de Morières
Champ de Tir d'Epagny
Côte Guillaume
Côte Reynaud
Combe LAVEROTTES
la Ronte
Saussy
Bois de l'Ermitage
Plan de situation
Echelle 1/25 000
DIREN de Bourgogne
Préfecture de région
Sources fond : IGN
Carte N°3022 EST


RESEAU NATURA 2000
PROJET DE SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE
Région Bourgogne - Département de la Côte d'Or
n°U.E : FR2600960
n° rég.: 5
MILIEUX FORESTIERS DE FRANCHEVILLE, D'IS-SUR-TILLE ET DES LAVEROTTES
PROPOSITION DE SITE
Plan de situation
Echelle 1/25 000
DIREN de Bourgogne
Préfecture de région
Sources fond : IGN
Carte N°3022 EST
Francheville
Curtil-St-Seine
Saussy
Visa
la Rochotte
les Grands Charmes
la Grande Côte
Fouillies
Bois du Vau de Lelle

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION DE BOURGOGNE
PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR

Direction départementale de l'Équipement
CÔTE D'OR

Service Aménagement et Développement Territorial
Pôle aménagement urbanisme

Dijon, le 13 NOV. 2008

LE PREFET DE LA REGION DE BQURGOGNE
PREFET DE LA CÔTE D'OR

à

Monsieur le maire
Mairie
21 120 Gémeaux

Vos réf. : Délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2008.
Déposée en Préfecture le 28 juillet 2008.

Affaire suivie par : Philippe Carrion
philippe.carrion@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 03 80 29 43 38 – Fax : 03 80 29 43 99

Objet : Commune de **Gémeaux**
Révision du POS
dérogation article L122-2

En application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme, vous avez demandé mon accord pour ouverture à l'urbanisation des zones situées dans les secteurs des Chevrières (1AUE) , du Clos Berbis (UB) et de Megletin (1AU et UB).

Par lettre du 18 juillet 2008, je vous ai informé de l'avis rendu par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites lors de la séance du 19 juin 2008, à savoir :

- un avis défavorable concernant le secteur 1 – Les Chevrières, le secteur artisanal devant être placé contre la RD 974,
- un avis favorable pour le secteur 2 – Clos Berbis - sous réserve de la prise en compte des prescriptions du SDAP,
- un avis favorable s'agissant du secteur 3 – Megeltin.

Votre conseil municipal a délibéré le 27 juin 2008 suite à cette commission.

Il ressort de cette délibération et du plan annexé que :

- votre conseil municipal a décidé de maintenir le secteur artisanal le long de la route départementale 974 comme le prévoyait déjà le POS. Une demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation pour le secteur 1 n'est donc plus nécessaire.
- l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites a été pris en compte pour le secteur 2 : il s'agissait de reprendre la limite de la zone UB pour dégager la vue sur le château inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Ressources, territoires et habitat
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Horaires d'ouverture :
du lundi au jeudi 9h15-11h15 / 14h15-16h15
le vendredi 9h15-11h15 / 14h00-16h00
Autres horaires : sur rendez-vous
Tél. : 03 80 29 44 44 – fax : 03 80 29 43 99
57, rue de Mulhouse - 21033 Dijon cedex

En conséquence, j'ai le plaisir de vous informer que j'accorde une dérogation à l'article L122-2 pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone UB prévue dans le secteur 2 – Clos Brebis et des zones 1AU et UB dans le secteur 3 - Megeltin.

LE PREFET
Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale

Martine JUSTON

Présent
pour
l'avenir

Commune Gemeaux Février 2010

Révision simplifiée DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

Article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

INITIATIVE, Aménagement et Développement
RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 742C

Siège social :
4, passage Jules Didier 70000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 -

Agence :
38, rue des Granges 25000 BESANCON
Tél. : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04

SOMMAIRE

AVANT PROPOS 2

1. POSITION GEOGRAPHIQUE, TOPOGRAPHIQUE DE GEMEAUX – LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE 4

2. JUSTIFICATION DE L'URBANISATION DE LA ZONE 1AUE.....7

3. ANALYSE DU SITE D'ETUDES 9

3.1. Sécurité / Accès.....9

3.2. Analyse paysagère et urbaine du site d'étude 12

3.3. Risques naturels et nuisances sonores.....15

4. RECOMMANDATIONS ET PARTI D'AMENAGEMENT 16

4.1 Recommandations.....16

4.2. Parti d'aménagement 17

4.3. Règles d'urbanisme.....18

URBANISATION DE LA ZONE 1AUE

SITUEES LE LONG DE LA R.D. 974
COMMUNE DE GEMEAUX

ETUDES, REGLES ETABLIES
EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

***

AVANT PROPOS

La route départementale n°974, reliant Dijon à Langres est classée route à grande circulation et traverse le territoire communal de Gemeaux.

L'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme impose une constructibilité limité « 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 ».

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.

Cette loi concerne donc :

- la zone 1AUE projetée dans le cadre de la révision du PLU (zone à urbaniser) situées le long de la RD 974 au niveau du lieu-dit « Les Chevrières ».
(cf. plans des pages suivantes).

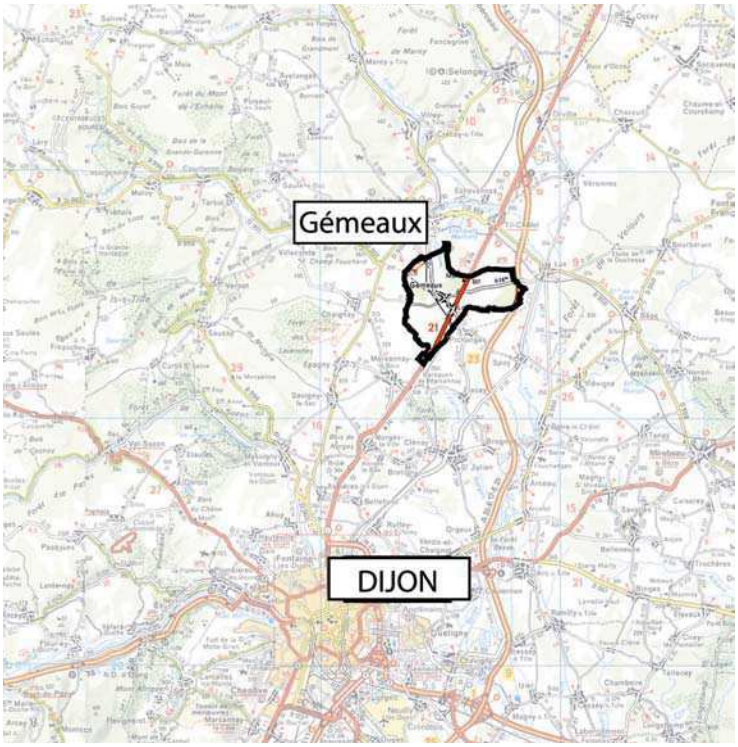
La présente étude reprend ainsi les thématiques liées à l'article L111.1.4 afin d'apporter des prescriptions en matières d'architecture et de paysage, de sécurité dans le but d'aboutir à une opération s'intégrant dans le site de Gemeaux et pouvant déroger au recul en vigueur.

En l'absence de projet précis connu, l'étude proposera un schéma général d'aménagement basé sur une volonté de respect du paysage et de sécurité pour les différents usagers du secteur. Elle s'appuiera également sur l'installation récente d'une activité artisanale dans la zone.

Ce schéma pourra être repris en orientation d'aménagement. Les recommandations seront cependant à intégrer dans le règlement afin de pouvoir déroger à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.
L'étude est à annexer au rapport de présentation ou au PLU suivant l'appréciation des auteurs du PLU.

1. POSITION GEOGRAPHIQUE, TOPOGRAPHIQUE DE GEMEAUX – localisation de la zone concernée

Situé à 6 km au Sud du chef-lieu de canton Is-sur-Tille et à 20 km au Nord de Dijon, Gemeaux se localise dans la partie Nord de la plaine de Dijon qui constitue un plateau bas formé de calcaires jurassiques. Ce plateau se relève doucement à l'Ouest vers le Châtillonnais et se poursuit au Nord par le plateau de Langres. Ces croupes constituent la partie Nord, la moins abrupte de la "Côte Dijonnaise".



Vers l'Est, le territoire s'ouvre sur la vallée de la Tille. Le territoire de Gemeaux offre un paysage rythmé et varié aux horizons dégagés se déroulant en vastes ondulations plus marquées à l'Ouest.

La commune appartient a une zone de grands terroirs secs "faits pour le labour" ou dominent les cultures.

Plaine agricole ouverte, croupes boisées et vallons secs relativement encaissés sont les trois composantes du paysage communal.

Le village de Gemeaux s'est implanté sur le versant Sud d'une butte calcaire à une altitude moyenne de 295 m.

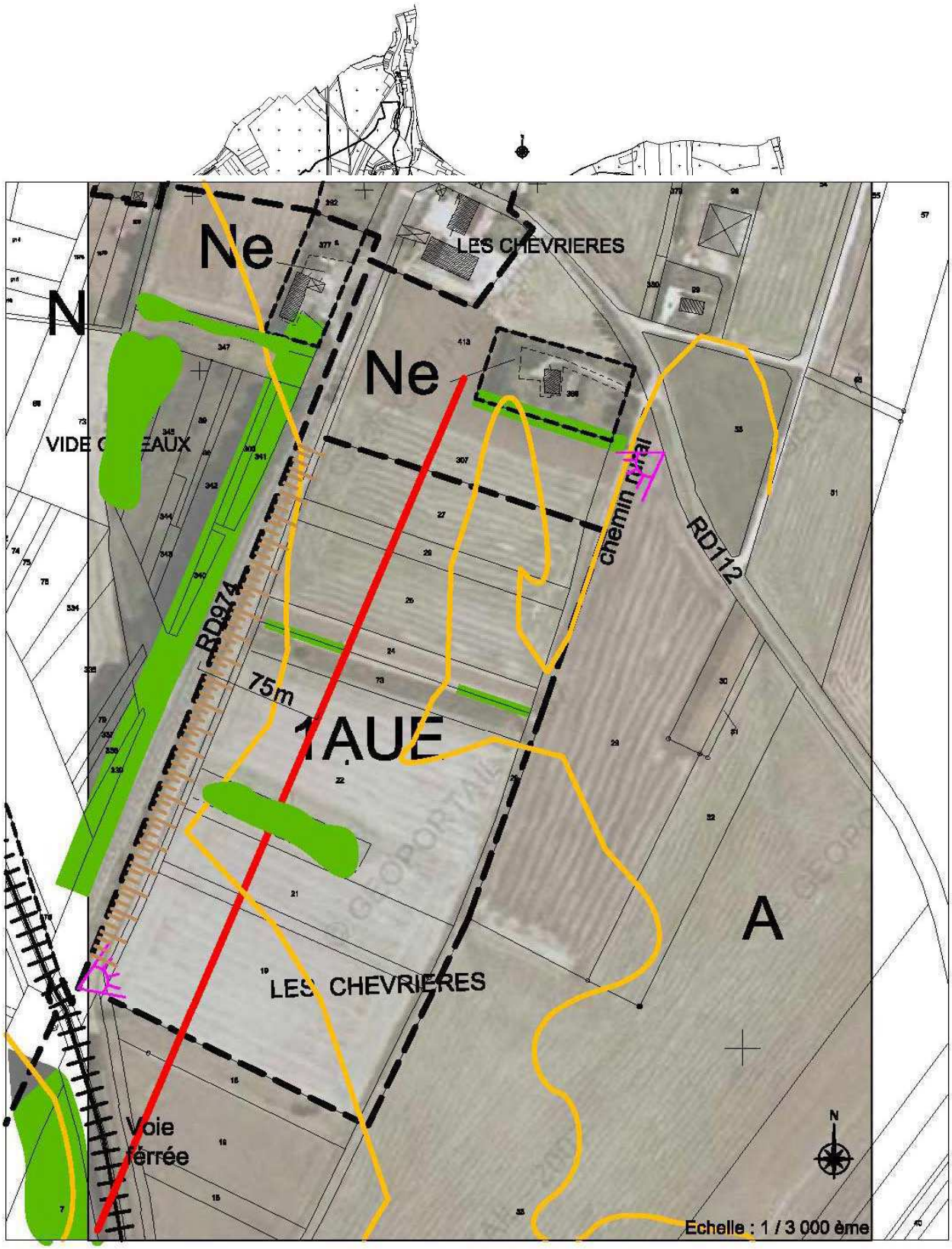
Le village est pris en étau entre la voie ferrée Dijon / Is-sur-Tille et la RD 974 Beaune - Dijon - Langres - Troyes. Ces deux voies de communication forment un cône occupé par le bâti.
La partie Nord de ce cône est fermée par une butte calcaire qui culmine à 327 m.
Des axes routiers secondaires relient Gemeaux à Pichanges et à Is-sur-Tille via la RD 112, à Lux via la RD 28m, à la RD 3 via la RD 105.

Gemeaux se trouve sur le tracé des grandes voies reliant le couloir rhodanien au Nord-Est de la France. Cette position stratégique a de tout temps contribué

au développement économique du secteur puisque, dès l'antiquité, la région a été un lieu de passage et d'échanges entre le Bassin Parisien et la vallée de la Saône, les pays du Nord et ceux du Midi Méditerranéen.

Gemeaux possède un passé historique et architectural riche.

Localisation et état initial de la zone



A noter : une entreprise est actuellement en cours d'installation sur la zone.

L'étude en fera référence pour définir les conditions d'aménagement.

Celle-ci n'apparaît cependant pas sur la photo aérienne existante actuellement.

2. JUSTIFICATION DE L'URBANISATION DE LA ZONE 1AUE.

Cette zone existe au POS en vigueur et a été maintenue dans le cadre de la révision du PLU.

En plus des zones mixtes habitat - commerce - activité artisanale compatible avec l'habitat et situées dans le village, les élus ont décidé de créer une zone mono-spécifique vouée à l'activité artisanale non compatible avec la proximité immédiate de l'habitat.

La commune possède en effet des commerces et activités en nombre pour une commune de 800 habitants environs : boulangerie, cellier, galerie d'art, entreprise de traitement de surface, maçon, couvreur, studio ADOC, architecte, brocanteur. (données issues du rapport de présentation du PLU).

D'après le dernier recensement, la commune de Gemeaux attirait nettement moins d'actifs qu'elle n'en distribue. En effet, 88 actifs travaillaient sur le territoire de la commune alors que près de 300 actifs partaient travailler dans d'autres communes. De plus, sur les 88 personnes travaillant à Gemeaux, plus de 52 % résident également sur le territoire communal.

La commune adhère à la COVATI, communauté de communes ayant compétence pour les études préparatoires, réalisation (acquisition de terrains et viabilisation) et entretien de la zone d'activité à proximité de la sortie de l'autoroute à Til-Châtel et d'autres zones à venir qui seront reconnues d'intérêt communautaire, conformément aux dispositions de l'article 17 IV° de la loi du 12 juillet 1999.

La zone étudiée n'a pas été retenue aujourd'hui comme zone d'intérêt communautaire. Elle serait ainsi à vocation principalement communale.

La commune de Gémeaux et la COVATI n'appartiennent pas au SCOT du Dijonnais mais en sont limitrophes.
Les orientations du SCOT font apparaître le secteur d'Is sur Tille comme pôle intermédiaire de développement. De même les principes des orientations du SCOT se basent sur les connexions ferroviaires pour développer certains secteurs et Gémeaux possède une halte ferroviaire importante pour le secteur.

Le développement de Gémeaux et le positionnement de la zone en liaison avec la RD 974 doit aussi trouver une liaison avec la halte ferroviaire. Elle en est actuellement fortement soumise à la vue depuis la voie ferrée Dijon-Is sur Tille.

La commune est en outre sollicitée régulièrement pour l'implantation de petites unités artisanales. Un projet d'installation est par ailleurs en cours sur la zone réservée aux activités économiques, au Sud du village.

Un retrait de 75 mètres (imposé par l'article L.111.1.4) empêcherait pour partie les constructions sur la zone d'études (cf. carte page précédente) en bloquant 2,3 ha environs, mais sans être rédhibitoire pour la zone. La réalisation de cette étude peut cependant apporter une réglementation plus spécifique et en liaison avec le paysage et l'entrée de Gémeaux.
De même la dérogation pourra permettre d'optimiser l'utilisation de cette zone et éviter la création d'un secteur difficilement utilisable pour le développement économique et peu valorisable pour l'agriculture.

Comme le dicte cet article, une étude du site peut permettre de définir le niveau de recul nécessaire par rapport à la route départementale ainsi qu'un certain nombre de règles "Justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage" traduites au niveau du règlement des zones 1AUE et du zonage.
Ces règles découlent de l'analyse du site sous les différents aspects décrits ci-après.

3. ANALYSE DU SITE D'ETUDES

La topographie de la zone d'étude est reportée sur la carte page suivante.
Elle se présente comme un petit plateau agricole en contre-bas de la RD974. La zone est en effet fortement coupée du reste du village par la route départementale à l'ouest et par la voie ferrée au sud.
Elle est également entourée d'un chemin rural à l'est qui sert de limite à la zone. Le plateau agricole se développe vers l'est jusqu'au premier massif forestier qui bloque la vue sur le paysage.

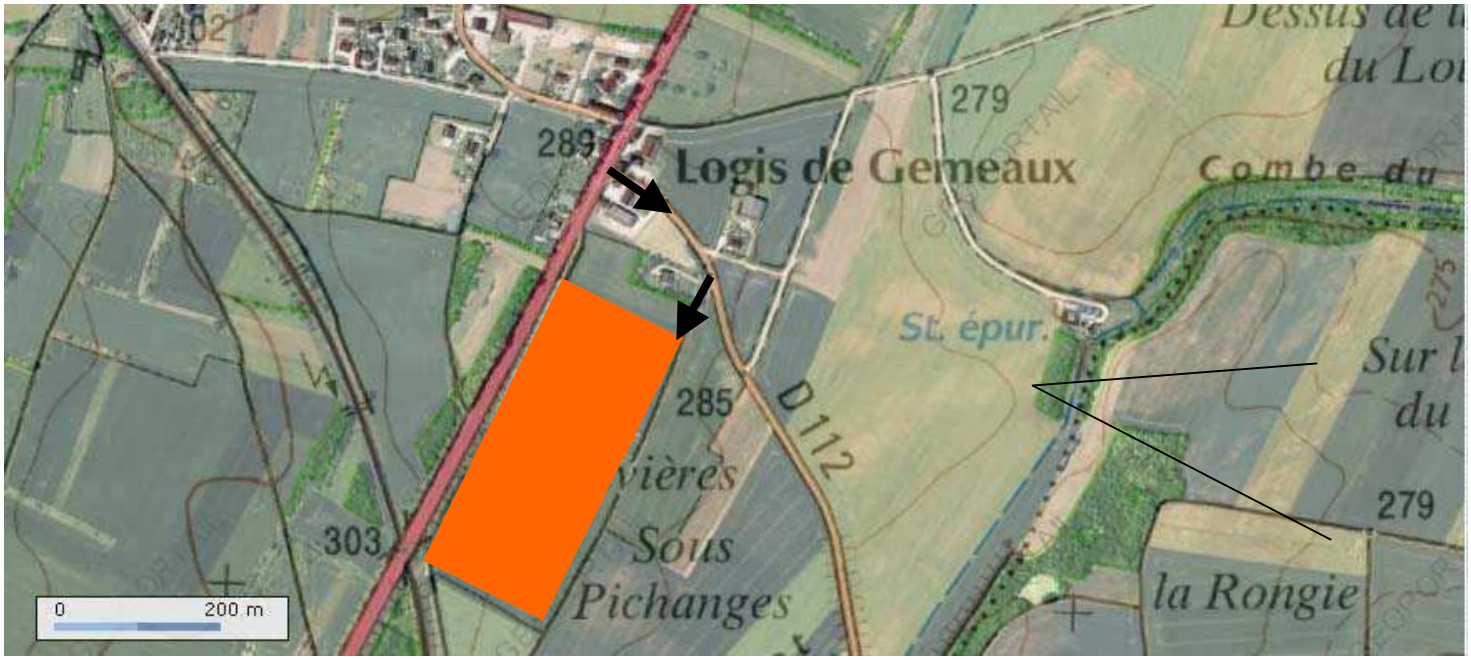
A noter : ce secteur possède déjà une urbanisation le long de la RD 974 au niveau du hameau du logis de Gemeaux au nord du secteur. Ce hameau constitue l'entrée principale du village depuis la RD974 et présente un carrefour permettant de relier la zone à la RD974 par la RD112.

3.1. Sécurité / Accès

Le secteur est actuellement desservi par la RD112 reliant Gemeaux à Pichanges ou plus spécifiquement par un chemin agricole (parcelle n°8), aboutissant à cette liaison départementale. Ce chemin est carrossable dont la bande de roulement vient d'être rénovée. L'accès reste peu visible depuis la RD 112 en venant du village du fait de la bande arborée existante en bordure de la propriété limitrophe de la zone.

Vues de l'accès sur la zone depuis la RD112.
En venant du village de Gémeaux (1) et en venant du village de Pichanges (2).

L'accès à la RD112 s'effectue par le carrefour du hameau du Logis de Gemeaux depuis la RD974 (accès principal).



Le carrefour de la RD 974 est situé à l'intérieur de l'agglomération et donc le tronçon est soumis à une vitesse limitée (50 km/h). Des aménagements de sécurité ont été réalisés (tourne à gauche avec îlots centraux) tant pour tourner vers le village que pour accéder à la RD 112 vers Pichanges. Les différentes photos suivantes illustrent ce carrefour

Carrefour du hameau du Logis de Gemeaux : carrefour aménagé en raison des difficultés de traversée et afin d'améliorer la sécurité.
Vues depuis la RD 112 et vue depuis la RD974.

Zone d'étude

↳ Conclusion et Synthèse accès et sécurité :

Pour des raisons de sécurité et de topographie aucun accès nouveau depuis la zone ne pourra se faire sur la RD 974. La RD 974 accueille en effet un trafic VL et PL important avec une voie en rectiligne et descendante vers le village depuis le pont surplombant la voie de chemin de fer.

L'accès actuel sur la zone se fera par la RD112 et le chemin rural. Un aménagement de carrefour plus spécifique devra être mis en place avec une amélioration de la visibilité pour les sorties de la zone vers la RD974.
Les arbres de clôture de la propriété voisine devrait être enlevés pour partie ou fortement étêtés.
La signalisation sur chaussée devra être reprise et devra indiquer le tourne à gauche.
Le panneaux de signalisation du village devrait être reporté au niveau de l'entrée de la future zone d'activité afin de réduire la vitesse et signaler fortement l'entrée dans le hameau.

3.2. Analyse paysagère et urbaine du site d'étude

⇨ Perception de la zone depuis la RD 974

Elle appartient au plateau agricole ouvert à l'Est du territoire communal. Ce plateau permet des vues lointaines parfois arrêtées par des haies ou des massifs boisés. La zone concernée présente ainsi quelques **écrans végétaux qui structurent le paysage.**

La zone d'étude est principalement perçue depuis la RD 974 et plus exactement depuis le sommet du pont SNCF (point de vue n° 1). Elle n'est perçue en venant depuis Dijon avant ce pont grâce notamment à la végétation en bordure de voie ferrée. De même en venant du nord, la zone est masquée par le hameau du Logis de Gémeaux.

La fenêtre de vue sur la zone est ainsi réduite entre le pont et le hameau.

La RD 974 correspond à une coupure forte sur le territoire de la commune et de fait isole la future zone d'activités du village.

Cette zone n'est pas perçue depuis le centre de la commune et se trouve principalement en **relation visuelle avec la route départementale**. Elle est faiblement perçue depuis le Sud du territoire communal en raison des masses boisées entourant la voie ferrée. Ces boisements sont en outre protégés dans le cadre du PLU.

A noter : le hameau le Logis de Gémeaux constitue un point d'arrêt visuel sur la RD. Il présente en effet des bâtiments agricoles faisant référence à des activités industrielles ou artisanales.

***Secteur d'études perçu depuis le cône de vue de la** RD974 (cf. carte page précédente) après le pont surplombant la voie ferrée*

Perception de la zone depuis la RD974 avec la construction en cours en limite du chemin rural. Importance des haies perpendiculaires à la RD 974 et rythmant la zone.

⇨ Perception de la zone depuis la RD 112

La RD 112 serpente sur la plateau Est de la commune. Seuls les massifs boisés importants rythment ce paysage ouvert de grande culture agricole.

La zone se localise en limite de ce territoire agricole bloqué par la RD 974 et ses talus boisés.

Vue sur la zone depuis la RD112 , un espace agricole aboutissant à la RD 974 fermant le paysage.

L'entrée depuis la RD112 laisse entrevoir une partie de la zone dont la construction en cours.

⇨ Occupation du sol / ambiance / éléments remarquables

Le secteur présente une ambiance agricole ouverte rythmée par quelques haies ou des bribes de haies. Le talus de la RD 974 et sa végétation masquent le premier plan. La vue est surtout marquée par le lointain et les parcelles cultivées.
Il faut noter essentiellement l'implantation des **haies perpendiculaires** à la RD 974 qui masquent les bâtiments du hameau et qui rythment les vues et le paysage. La fenêtre de vision depuis la RD 974 sur la zone est assez courte.
Au niveau du carrefour du Logis de Gémeaux, les bâtiments en pierre présentent un front bâti et génèrent des volumes construits importants.

↳ Conclusion et Synthèse de la structure paysagère :

- Secteur visible depuis la RD 974, comportant une ambiance paysagère agricole et ouverte mais sur une fenêtre de vue courte.

- Présence d'une structure végétale partielle avec des haies perpendiculaires à la RD 974 rythmant le paysage.

- Qualité arborée moyenne (haies).

- Faible liaison avec les pôles de vie (cœur du village école, mairie et gare).

- Accès possibles sur la RD 112 uniquement.

- Présence de points noirs paysagers (hangar agricole).

- L'inscription de bâtiment dans le site devrait s'appuyer sur les rythmes actuels du paysage et les implantations des hangars du hameau du logis de Gemeaux.

- Une gradation dans les hauteurs devraient également permettre d'éviter un front bâti imposant en bordure de la RD 974. Une trop forte hétérogénéité du bâti serait néfaste à une cohérence sur la zone. Les constructions devraient ainsi présenter une certaine homogénéité surtout pour les couleurs des toitures qui seront visibles depuis la RD 974.

- Une marge de recul sera également à prévoir par rapport au talus de la RD afin de permettre une certaine respiration paysagère par rapport à cette route et au talus végétalisé.

3.3. Risques naturels et nuisances sonores

La carte comportant les courbes de niveau (cf. carte ci-avant) montre une zone plane **sans risque naturel particulier**.
Le site ne recèle pas d'autre risque technologique. Il n'est contraint par aucune servitude. Par contre, un risque de chute de véhicule peut toujours se produire depuis la RD 974.

Nuisances sonores :
Il s'agit de la nuisance dont se plaignent majoritairement les riverains des voies routières.

Le trafic en 2007 sur la RD 974 était de 6 530 véhicules par jour dont 15,2% de poids lourds.

Les données issues de l'étude du PLU peuvent ainsi être utilisées en sachant que le trafic a baissé.

La zone est en contre-bas de la RD 974. Les niveaux acoustiques seront ainsi plus faible sur la zone. La vocation de la zone étant d'activités artisanales, les niveaux sonores peuvent ainsi être une contrainte moindre pour l'aménagement.
Un recul par rapport à la RD permettra cependant de tenir compte de cette gêne.
Le maintien de la végétation sur le talus et dans la zone compléteront une recherche de prise en compte de la nuisance sonore et de son atténuation.

Les habitations et logements seront bien entendues interdites sur la zone.

↳ Conclusion et Synthèse nuisance :

- pas de risque naturel ni technologique.
- Prévoir un recul par rapport au talus pour des raisons de prise en compte des nuisances sonores et d'une chute éventuelle de véhicule depuis la RD 974.

4. RECOMMANDATIONS ET PARTI D'AMENAGEMENT

4.1 Recommandations

L'analyse précédente a mis en évidence :

- une structure paysagère résiduelle (haies perpendiculaires à la RD 974) qui permettrait de rythmer le paysage.

- un accès uniquement par la RD 112 à aménager mais sans problème particulier pour desservir la zone. Une zone assez éloignée du centre du village et séparée par la RD 974 parfois difficile à traverser en raison du trafic. L'accès piéton ou cycle depuis le village restera toujours délicat voir dangereux.

- une zone visible depuis la RD 974 et en contre-bas de celle-ci du fait d'un talus important délimitant l'ouest de la zone. Le sud de la zone est délimité par la voie ferrée et son accompagnement végétal.

- un nécessaire recul de 30 m environ par rapport à l'axe de la RD 974 en fonction du talus existant et de risque éventuels.

Par rapport à cette analyse, les recommandations suivantes peuvent servir à définir le parti d'aménagement général de la zone :

- Réaliser un traitement paysager reprenant la structure des haies sur l'ensemble de la zone afin d'éviter de créer une zone posée dans la plaine. L'implantation des constructions devra être délimitée principalement en liaison avec les cônes de vues depuis la RD 974 et suivre l'orientation des haies soit perpendiculaire à la RD 974 sur les secteurs les plus proches de la route départementale.

Le recul par rapport à la RD 974 devrait être traité de façon paysagère et ne pas supporter de dépôts

- Préférer un traitement des eaux pluviales par noues plutôt qu'un bassin. En cas de bassin de rétention celui-ci sera paysager.

- Construire en respectant une gradation dans les hauteurs du bâti afin d'éviter un front bâti

4.2. Parti d'aménagement

- Structure générale et vocation du secteur :

  - le secteur sera à vocation principale d'activités pouvant être nuisantes et n'acceptant pas l'habitation, ni le commerce.

  - l'ambiance et la structure paysagère notamment les haies champêtres principales serviront de base à l'aménagement de la zone. Elles seront complétées par un trame végétale arborée séparant la zone en 3 ou 4 îlots, perpendiculaires à la RD 974. Ces haies seront hautes et denses composées d'essence de feuillus locales (noisetiers, érables, charmes, épines noires, seryngats…). Les plantations sur le talus bordant la RD 974 seront renforcées.

  - les constructions devront présenter un faîtage perpendiculaire à la RD 974 pour la partie proche de la RD 974 afin de suivre la structure générale du paysage. Les bâtiments en limite du chemin d'accès pourront être parallèles à cette voie ou perpendiculaires suivant le secteur et afin d'intégrer la construction récente.

  - une uniformité des hauteurs et des aspects extérieurs sera à rechercher par îlots et également une gradation depuis la RD 974. Les bâtiments les plus imposants et les plus hauts devraient être implantés vers la voirie d'accès.

  - l'aménagement intérieur devra présenter un espace d'accueil à l'échelle de la zone (création d'une petite placette),

  - la marge de recul de 75 m non constructible sera réduite à 30 m et ne sera pas utilisée pour les dépôts,

  - l'aménagement pourra se réaliser par phases en préservant des espaces pour les liaisons routières entre chaque phases. Le principe d'un bouclage à l'intérieur de la zone sera nécessaire et obligatoire pour desservir l'ensemble de la zone et réaliser un ensemble cohérent.

  - les éléments de publicité et enseignes au-dessus des constructions seront interdits ainsi que les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures.

- Aspects particuliers et détails proposés :

Voirie, réseaux espaces publics

- L'entrée par la RD 112 sera accompagnée d'un aménagement paysager.
- La voirie principale de desserte, dont l'emprise comprendra :
  . un chemin piéton séparé ou non de la voirie principale (par une bande enherbée par exemple),
  . une bande roulante conçue à l'échelle de la zone,
  . des plantations et des dispositifs visuels ou paysagers permettant de rendre la voirie agréable.

- Des espaces verts accompagneront les projets et notamment au carrefour de la RD112 (entrée de la zone d'activités). La placette réalisée à l'intérieur de l'opération d'ensemble sera également végétalisée.

Eau, énergie, déchets

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :

- rendre possible et favoriser l'implantation de panneaux solaires et la mise en œuvre de principes d'isolation,
- intégrer les locaux à poubelles dans les opérations d'ensemble,
- gérer les écoulements d'eau pluviale par infiltration à la parcelle, ou à l'échelle de la zone dans le cadre d'un aménagement cohérent d'ensemble. Dans ce cas un traitement, par noue ou par bassin ouvert et paysager, sera recherché.

4.3. Règles d'urbanisme

Ces éléments répondent aux préoccupations liées à l'article L.111.1.4 et pourraient être complétés dans le règlement du PLU de la façon suivante :

Article 1 et 2 : interdire les constructions de logements et à vocation d'habitat et les commerces.

Article 3 voiries :

- interdire tout accès à la RD974, et ne prévoir qu'un seul accès sur la RD112 depuis la zone.

- accompagner la voirie de la zone par des espaces dédiés aux piétons.

Article 4 réseaux :

- gérer les eaux pluviales par un bassin de rétention paysager ou des noues ou systèmes paysagers à la parcelle
- prévoir des emplacements pour les déchets sur le tènement de chaque parcelle. Ces emplacements seront intégrés à la composition d'ensemble de la parcelle et interdit dans la bande de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD 974.
- prévoir un enfouissement des réseaux électrique et téléphonique. Intégrer la fibre optique dans les futurs réseaux.
- prévoir des noues ou une collecte des eaux pluviales.

Article 6 recul par rapport aux emprises publiques

- imposer un recul de 30 m des constructions par rapport à la RD 974.

Article 10 – hauteur des bâtiments

- Intégrer les bâtiments dans le paysage en respectant une hauteur de 9 m maximum pour la partie comprise entre la RD 974 et la voie de desserte interne de la zone. Permettre des hauteurs plus importantes pour l'espace proche de la voie d'accès (hauteur à limiter à 15 m par exemple)

Article 11- aspect extérieur :

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et les toitures par îlots au minimum.
- Les bardages seront de préférence en bois. En cas de bardages métalliques ou de moellons ceux-ci devront être peints ou enduits ou dans le respect des teintes de pierres et sans couleur vive.
- les faîtages des bâtiments en bordure de la RD 974 seront perpendiculaire à cette voie.
- Les toitures terrasses (si elles sont autorisées) ne seront pas réfléchissantes et les ornements ou enseignes ne dépasseront pas les faîtages. Les éléments de ventilation ou de climatisation seront intégrés à l'ensemble du projet et non apparent depuis la RD 974.
- Les dépassement des hauteurs pour les enseignes et publicités seront interdits ainsi que les néons lumineux sur la zone.

- les clôtures seront végétales (en s'appuyant sur les haies à réaliser) ou grillagées. Elles ne seront pas pleines. Les murs en clôture seront interdits.

Article 12 – stationnement

- limiter l'imperméabilisation et les zones de parking au maximum en permettant par exemple les parkings mutualisés.

Article 13 – plantations

- traiter les abords de la zone et l'intérieur de la zone par des plantations haies arborées afin de conserver la typologie de la végétation existante sur le secteur.
- La structure des haies sera perpendiculaire à la RD 974. Les essences seront locales et composées de feuillus principalement.

Le schéma suivant illustre les principes d'aménagement à retenir sur la zone et pouvant être traduit en orientation d'aménagement.